Fundargerð skipulagsnefndar UTU
311. fundur skipulagsnefndar UTU
haldinn að Laugarvatni miðvikudaginn 08. október 2025
og hófst hann kl. 08:30

Fundinn sátu:

Helgi Kjartansson, Björn Kristinn Pálmarsson, Jón Bjarnason, Walter Fannar Kristjánsson, Haraldur Þór Jónsson, Ísleifur Jónasson, Sigríður Kristjánsdóttir skipulagsfulltrúi, Davíð Sigurðsson byggingarfulltrúi og Elísabet D. Erlingsdóttir aðstoðarmaður skipulagsfulltrúa.

Fundargerð ritaði: Sigríður Kristjánsdóttir, skipulagsfulltrúi

Dagskrá:

Ásahreppur:

1. **Bergholt (L238505); byggingarleyfi; einbýlishús - 2509045**

   Móttekin var umsókn þann 14.09.2025 um byggingarleyfi fyrir 137,8 fm íbúðarhúsi með innbyggðum bílskúr á landinu Bergholt L238505 í Ásahreppi.

   Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við hreppsnefnd Ásahrepps að ekki verði gerðar athugasemdir við framlagða umsókn um byggingarleyfi fyrir íbúðarhúsi. Deiliskipulag fyrir svæðið hefur verið í ferli og er í lokaafgreiðslu hjá embættinu. Erindinu er vísað til byggingarfulltrúa.

2. **Lindarbær 1A L165304; Skilgreining svæðis, sólarsellugarður og gróðurbelti; Aðalskipulagsbreyting - 2510003**

   Lögð er fram fyrirspurn er varðar Lindarbæ 1A L165304 í Ásahreppi. Í fyrirspurninni er óskað eftir heimild til þess að vinna breytingu á aðalskipulagi en m.a. er fyrirhugað að setja upp sólarsellur og gróðurbelti á landinu.

   Skipulagsnefnd UTU tekur jákvætt í erindið og óskar eftir kynningu á verkefninu.

3. **Lindarbær 1A L165304; Skilgreining svæðis, sólarsellugarður og gróðurbelti; Deiliskipulagsbreyting - 2510004**

   Lögð er fram fyrirspurn er varðar Lindarbæ 1A L165304 í Ásahreppi. Í fyrirspurninni er óskað eftir heimild til þess að vinna deiliskipulag en m.a. er fyrirhugað að setja upp sólarsellur og gróðurbelti á landinu.

   Skipulagsnefnd UTU tekur jákvætt í erindið og óskar eftir kynningu á verkefninu.

4. **Umsagnarbeiðni; Aðalskipulag Þingeyjarsveitar - 2509065**

   Lögð er fram umsagnarbeiðni til Ásahrepps vegna nýs aðalskipulags Þingeyjarsveitar.

   Skipulagsnefnd UTU vísar erindinu til hreppsnefndar Ásahrepps.

Bláskógabyggð:

5. Syðri-Reykir lóð L167456; Frístundasvæði; Deiliskipulag - 2509080

Lögð er fram tillaga nýs deiliskipulags sem tekur til frístundalóða innan frístundasvæðis F45 í landi Syðri-Reykja í Bláskógabyggð. Í deiliskipulaginu felst að skilgreindar eru fimm lóðir og byggingarreitur á öllum lóðum nema einni.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að erindinu verði hafnað þar sem að það samræmist ekki stefnumörkun aðalskipulags Bláskógabyggðar er varðar stærðir lóða.

6. Vað 1 L208388; Sameina frístundalóðir og aukið byggingarmagn; Deiliskipulagsbreyting - 2509085

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til Vaðs í landi Brúar í Bláskógabyggð. Í breytingunni felst að tvær frístundalóðir, Vað 1 L208388 og Vað 3 L208390, eru sameinaðar í eina og byggingamagn er aukið.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að erindinu verði hafnað þar sem að það samræmist ekki stefnumörkun frístundabyggðar samkvæmt aðalskipulagi Bláskógabyggðar.

7. Varmagerði L167143; Skipting jarðar; Fyrirspurn - 2509075

Lögð er fram fyrirspurn sem tekur til Varmagerðis L167143 í Bláskógabyggð. Í fyrirspurninni felst hvort heimilt sé að skipta lóðinni í tvennt þannig að hún fái tvö fastanúmer.

Skipulagsnefnd UTU vísar erindinu til sveitarstjórnar Bláskógabyggðar.

8. Fell L177478; Landbúnaðarsvæði (Engjaholt) í verslun- og þjónustu; Deiliskipulag - 2408104

Lögð er fram tillaga deiliskipulags eftir auglýsingu, sem tekur til lands Fells L177478 (Engjaholt) sem er um 16,3 ha að stærð. Samkvæmt fyrirliggjandi aðalskipulagsbreytingu á aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 -2027, dagsett 23. ágúst 2024, eru um 13.9 ha svæðisins skilgreint sem verslun og þjónusta, merkt VÞ45 og um 2.4 ha sem frístundabyggð merkt F110. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að landinu verði skipt upp í fjórar lóðir. Á reit 1 er gert ráð fyrir 100 litlum gistihúsum til útleigu að stærðinni 25 fm-40 fm. Heildarbyggingarmagn lítilla gistihúsa til útleigu verður að hámarki 3.500 fm og í þeim geta verið allt að 200 gestir. Í tengslum við útleiguhúsin er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsum að hámarki 2.000 fm. Auk þess er á reitnum gert ráð fyrir heimild fyrir hóteli ásamt veitingarekstri og þjónustuhúsi. Heildarbyggingarmagn hótels og byggingum því tengdu eru 8.500 fm. Heildarbyggingarmagn á byggingarreitnum er að hámarki 14.000 fm. Á lóð merkt 6 er gert ráð fyrir 12 starfsmannabústöðum. Gert er ráð fyrir að húsin geti verið allt að 200 fm hvert. Heildarbyggingarmagn verður að hámarki 4.000 fm. Lóðir merktar 2 og 4 verði frístundalóðir. Umsagnir og athugasemdir bárust á auglýsingartíma og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt viðbrögðum við þeim og uppfærðum gögnum.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að samþykkja framlagt deiliskipulag eftir auglýsingu. Nefndin telur að brugðist hafi verið við umsögnum sem bárust vegna málsins með fullnægjandi hætti innan gagnanna. Nefndin mælist til þess að deiliskipulagið taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild

Stjórnartíðinda að lokinni yfirferð Skipulagsstofnunar í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

9. Fell L177478; Landbúnaðarsvæði (Engjaholt) í verslun- og þjónustu; Aðalskipulagsbreyting - 2404070

Lögð er fram, eftir auglýsingu, tillaga aðalskipulagsbreytingar sem tekur til Fells L177478. Um er að ræða alls um 16,3 ha sem tillagan tekur til. 11,3 ha svæði sunnan Biskupstungnabrautar sem verður skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði og 5 ha norðan Biskupstungnabrautar sem skiptist í 2,6 ha verslunar- og þjónustusvæði og 2,4 ha frístundasvæði. Innan breytingarinnar er gerð ráð fyrir heimild fyrir uppbyggingu hótels og bygginga því tengdu alls um 8.500 fm fyrir allt að 200 gesti. Auk þess er gert ráð fyrir heimild fyrir 100 litlum gistihúsum til útleigu. Heildarbyggingarmagn slíkra húsa geti verið allt að 3.500 fm fyrir allt að 200 gesti. Í tengslum við útleiguhúsin er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsum að hámarki 2.000 fm. Auk þess er gert ráð fyrir heimild fyrir allt að 12 íbúðar-, útleigu- og starfsmannahúsum á svæðinu norðan Biskupstungnabrautar. Umsagnir og athugasemdir bárust á auglýsingartíma og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt viðbrögðum við þeim og uppfærðum gögnum.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að samþykkja breytingu á aðalskipulagi eftir auglýsingu. Nefndin telur að brugðist hafi verið við umsögnum sem bárust vegna málsins með fullnægjandi hætti innan gagnanna. Nefndin mælist til þess við sveitarstjórn að óskað verði eftir því við Skipulagsstofnun að aðalskipulagsbreytingin taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda í samræmi við 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Flóahreppur:

10. Ölvisholt 4A (L229601); byggingarleyfi; bjórstofa mhl 01 - breyting á notkun - 2510001

Móttekin var umsókn þann 01.10.2025 um byggingarleyfi til að breyta 967,4 fm bjórstofu í gistiheimili, með verslun og veitingar á viðskipta- og þjónustulóðinni Ölvisholt 4A L229601 í Flóahreppi.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Flóahrepps að erindinu verði hafnað þar sem að það samræmist ekki aðalskipulagi Flóahrepps. Skipulagsnefnd bendir á að forsendan fyrir erindinu sé að gerð verði breyting á aðalskipulaginu.

Grímsnes- og Grafningshreppur:

11. Vesturkantur 6 L169407; Skipting lóðar í 4 hluta; Fyrirspurn - 2509078

Lögð er fram fyrirspurn sem tekur til Vesturkants 6 L169407 í Grímsnes- og Grafningshreppi. Í fyrirspurninni er óskað eftir heimild til þess að gera deiliskipulagsbreytingu þar sem lóðinni er skipt í 4 hluta og gert ráð fyrir sumarhúsi á hverri lóð með nýtingarhlutfalli 0,03.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að erindinu verði hafnað þar sem að það samræmist ekki stefnumörkun aðalskipulags Grímsnes- og Grafningshrepps er varðar uppskiptingu og stærðir lóða.

12. Syðri-Brú L168277; Úr frístundabyggð í athafnasvæði; Aðalskipulagsbreyting - 2503029

Lögð er fram tillaga aðalskipulagsbreytingar sem tekur til breytinga á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032. Svæðið sem breytingin nær til er Syðri-Brú L168277 en í breytingunni felst skilgreining á athafnasvæði og vatnsbóli fyrir uppsetningu átöppunarverksmiðju fyrir neysluvatn. Einnig er frístundabyggð breytt í landbúnaðarsvæði í kringum athafnarsvæðið.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að samþykkja tillögu aðalskipulagsbreytingar til kynningar í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

13. Öndverðarnes 1 L168299; Aukið byggingarmagn; Deiliskipulagsbreyting - 2509074

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til Öndverðarness L168299 í Grímsnesi. Í breytingunni felst að byggingarmagn er aukið:
Aðalhús skal ekki vera stærra en 200 fm að grunnfleti, nýtingarhlutfall skal þó aldrei vera meira en 4% af stærð lóðar. Þar sem möguleiki er á kjallara getur nýtingarhlutfall orðið hærra eða allt að 5% af stærð lóðar og falla B-rými einnig þar undir. Hámarkshæð mænis frá gólfi er 6 metrar, en frá jörðu 6,5 metra. Önnur hús á lóð hafa hámarkshæð frá gólfi 3,5 metra en frá jörðu 4,0 metra. Almennt þá skal hæð frá gólfkóta að aðliggjandi landi ekki vera meiri en 0,5 metrar. Heimild er til þess að byggja kjallara undir húsi, þar sem aðstæður gefa tilefni til, t.d. þar sem landhalli er til staðar. Heimilt er einnig að byggja geymsluhús/gestahús allt að 40 fm innan nýtingahlutfalls ofanjarðar.
Að öðru leyti gilda deiliskipulagsskilmálar í samþykktu deiliskipulagi.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að samþykkja framlagða breytingu á deiliskipulagi svæðisins með fyrirvara um staðfestingu á fyrirliggjandi aðalskipulagsbreytingu þess efnis. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á deiliskipulagi.

14. Kerhraun 50 L173742; Lóðamörk og byggingarreitur; Deiliskipulagsbreyting - 2508028

Lögð er fram, eftir grenndarkynningu, tillaga óverulegrar breytingar á deiliskipulagi sem tekur til Kerhrauns í Grímsnes- og Grafningshreppi. Í breytingunni að mörkum milli lóðanna Kerhrauns 49 L173741 og 50 L173742 er breytt. Kerhraun 49 stækkar í 5.535 fm úr 4.982 fm og Kerhraun 50 minnkar í 6.467 fm úr 7.190 fm. Byggingarreitum lóðanna er breytt vegna breyttra lóðarmarka auk þess sem aðkomuvegur er lengdur lítillega. Athugasemir bárust á kynningartíma og eru þær lagðar fram við afgreiðslu málsins ásamt uppfærðum gögnum.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Grímsnes- og Grafningshrepps að samþykkja framlagða deiliskipulagsbreytingu eftir grenndarkynningu. Nefndin telur að brugðist hafi verið við umsögnum sem bárust vegna málsins með fullnægjandi hætti innan gagnanna. Nefndin mælist til þess að deiliskipulagsbreytingin taki gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda í samræmi við 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Hrunamannahreppur:

15. Grafarbakki 1 L166752; Grafarbakki 1A, 1B og 1C; Stofnun lóða - 2509081

Lögð er fram umsókn ásamt undirritaðri merkjalýsingu dags. 27.09.2025, skv. reglugerð um merki fasteigna 160/2024, er varðar stofnun þriggja lóða. Óskað er eftir að stofna tvær lóðir undir þegar byggð íbúðarhús, Grafarbakki 1A og 1B, og eina óbyggða lóð, Grafarbakki 1C, úr jörðinni Grafarbakki 1 L166752, skv. meðfylgjandi merkjalýsingu.

Skipulagsnefnd UTU gerir ekki athugasemd við stofnun lóðarinnar skv. fyrirliggjandi umsókn. Skipulagsnefnd mælist til að sveitarstjórn Hrunamannahrepps geri ekki athugasemd við erindið.
Skipulagsnefnd UTU bendir á að framkvæmdir innan lóðar er háð byggingarleyfi.

Skeiða- og Gnúpverjahreppur:

16. Áshildarvegur 25 L214268 og Áshildarvegur 27 L230676; Breytt lóðarmörk og stærð lóðar; Deiliskipulagsbreyting - 2509076

Lögð er fram tillaga deiliskipulagsbreytingar sem tekur til Áshildarvegar 25 L214268, Áshildarvegar 27 L230676 og Áshildarvegar borholu L225906 í Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Í breytingunni felst að lóðarmörk Áshildarvegar 25 og 27 breytast og stærð Áshildarvegar 25 helst óbreytt en stærð Áshildarvegar 27 stækkar um 465 fm. Einnig færast byggingarreitir sem því nemur og verða 10 m frá lóðamörkum. Þá er afmörkun fyrir lóðina Áshildarveg borholu leiðrétt.

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps að samþykkja framlagða breytingu á deiliskipulagi svæðisins. Málið fái málsmeðferð á grundvelli 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er varðar óverulega breytingu á deiliskipulagi.

Öll sveitarfélög:

17. Afgreiðslur byggingarfulltrúa - 25-235 - 2509005F

Lögð er fram til kynningar fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa nr. 25-235.

Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 10:30