



Skipulagsnefnd –13.06.2016

25. fundur

13. júní 2016 kl. 13:00-15:00

Fundarstaður: Hótel Reykhlíð.

Fundarmenn:

Helgi Héðinsson, formaður

Guðrún Brynleifsdóttir

Pétur Snæbjörnsson

Selma Ásmundsdóttir

Birgir Steingrímsson

Starfsmenn:

Bjarni Reykjalín, skipulags- og byggingarfulltrúi

(fundarritari)

(Tilkynnti forföll)

Dagskrá:

1. *Hótel Reykhlíð. Breyting á aðal- og deiliskipulagi*
2. *Olnbogaás 1, Hótel Laxá. Kynning á byggingaráformum og ósk um heimild til framkvæmda.*
3. *Sorpflokkunarsvæði í landi Grímsstaða. Breyting á aðalskipulagi.*
4. *Vogar 1. Deiliskipulag.*
5. *Hækkun fasteignagjalda á húsnæði sem leyfi hafa til reksturs heimagistingar*

1. Hótel Reykhlíð. Breyting á aðal- og deiliskipulagi.

S20150403

Tekið fyrir að nýju en málið var síðast á dagskrá nefndarinnar 17. maí 2016. Leitað var umsagnar um lýsingu vegna breytinga á aðalskipulagi hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og hún kynnt fyrir almenningi eins og 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 mælir fyrir um. Athugasemda- og umsagnarfrestur var frá og með 4. júlí til og með 25. júlí s.l.

B.R.
27

Umsagnir og/eða athugasemdir bárust frá eftirtöldum aðilum:

Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun (UST), Minjastofnun, Heilbrigðiseftirliti Norðurlands eystra (HNE), Vegagerðinni, Guðrúnu M. Valgeirsdóttur, Ólafi H. Jónssyni f.h. Reykjahlíðar III, Sigfúsi Illugasyni og Elísabetu Sigurðardóttir og Ragnari Davíð Baldvinssyni.

Innkomin gögn dags. 10. mars 2016 frá Björgvini Snæbjörnssyni arkitekt hjá Apparati, teiknistofu, þar sem gerð er tillaga að meira byggingarmagni og fleiri herbergjum en gert var ráð fyrir í upphaflegum tillögum auk þess sem lóðin hefur verið stækkuð.

Á fundi skipulagsnefndar 14. mars s.l. lagðist skipulagsnefnd gegn stækkun hótelsins umfram það sem áður var samþykkt í nefndinni en féllst á að fjöldi herbergja í viðbyggingu/nýbyggingu yrði allt að 42 auk veitingastaðar og tilheyrandi aðstöðu og viðbyggingar yrðu á allt að tveimur hæðum. Meiri hluti sveitarstjórnar samþykkti á fundi sínum 31. mars s.l. til nánari skýringa að hámarks flatarmál herbergjaálmu yrði í samræmi við núverandi skipulag eða 2200 m².

Innkomin ný deiliskipulagstillaga 15. maí 2016 frá Björgvini Snæbjörnssyni arkitekt hjá Apparati, teiknistofu þar sem tekið hefur verið tillit til samþykktar sveitarstjórnar og skipulagsnefndar.

Skipulagsnefnd boðaði til almenns kynningarfundar í Reykjahlíðarskóla 6. júní s.l. þar sem tillaga að breytingu á deiliskipulagi og sambærileg breytingartillaga á Aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023 voru kynntar fyrir íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum eins og skipulagslög nr. 123/2010 mæla fyrir um.

Á kynningarfundinum komu fram ýmis sjónarmið með og á móti breytingartillögunum og var ákveðið í framhaldi af honum kom Björgvin Snæbjörnsson, arkitekt, á fund nefndarinnar til að fara nánar yfir ýmis álitamál sem upphafa komið varðandi fyrirhugaða hótélbyggingu.

Skipulagsnefnd óskar eftir því við skipulagsráðgjafa (Björgvin Snæbjörnsson) að hann taki til skoðunar þau sjónarmið sem fram komu á fundinum og leggi fram endurskoðaða tillögu sem komi til umfjöllunar nefndarinnar áður en málið fer endanlega til afgreiðslu í sveitarstjórn.

2. Olnbogaás 1, Hótel Laxá. Kynning á byggingaráformum og ósk um heimild til framkvæmda. S20160302

Tekið fyrir að nýju erindi dags 10. mars 2016 frá Eiríki V. Pálssyni hjá Pro Ark teiknistofu, þar sem hann kynnir hugmyndir að byggingum fyrir starfsmannaðstöðu við Hótel Laxá á Olnbogaási og óskar jafnframt eftir afstöðu skipulagsnefndar til þessarar hugmynda. Spurst er fyrir um skipulagsferlið vegna fyrirhugaðra byggingarframkvæmda og óskað er eftir stöðuleyfi til eins árs á meðan skipulagsferlið stendur yfir, setji skipulagsnefnd sig ekki á móti staðsetningu eða fyrirhugðum skipulagsbreytingum.

Skipulagsnefnd færði til bókar á fundi á sínum 14. mars s.l. að forsendur fyrir fyrirhuguðum framkvæmdum og leyfisveitingum væru að gerðar yrðu breytingar á gildandi aðal- og deiliskipulagi þar sem fyrirhugaðar byggingar fyrir starfsmannaaðstöðu lenda utan skilgreindra svæða.

BR
24.8.

Innkomin ný gögn, tillaga að breytingu á deiliskipulagi, dags í mars 2016 frá Pro Ark teiknistofu og breytingarblað vegna tillögu að óverulegri breytingu á Aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023 dags 31. mars 2016 frá Teiknistofu arkitekta Gylfa Guðjónssyni og félögum ehf. Breytingartillaga deiliskipulagsins gerir ráð fyrir breyttri lögun og stækkun á byggingarreit og breytingartillaga aðalskipulags gerir ráð fyrir breyttri lögun og minnkun landnotkunarreits til samræmis við skilgreinda stærð í aðalskipulagsgreinargerð.

Skipulagsnefnd samþykkti á fundi sínum 18. apríl s.l. að auglýsa breytingu á deiliskipulagi og að gera óverulega breytingu á aðalskipulagi eins og fram kemur hér að framan. Auglýsingar- og athugasemdarfrestur var frá og með 22. apríl til og með föstudeginum 3. júní 2016.

Athugasemdir/umsagnir bárust frá eftirtöldum aðilum: Heilbrigðiseftirliti Norðurlands eystra (HNE), Minjastofnun, Umhverfisstofnun og frá Birgi Steingrímssyni f.h. Stangveiðifélagsins Flúða á Húsavík.

HNE:

<p>Fram kemur í lýsingu að skipulagssvæðið sé innan verndarsvæðis vatnasviðs Mývatns og Laxár og frárenniskerfi því hannað samkvæmt reglum og sérstaklega gætt að því að mengun verði í algeru lágmarki.</p> <p>HNE bendir á að í lýsingu stendur undir "Lagnir o.fl: Rotpró skal koma innan byggingarreits en siturlögn að mestu utan hans"</p> <p>Á öðrum stað stendur, undir "LAGNIR: Frárennsli frá mannvirkjum innan lóðar skal fara í núverandi hreinsivirki eða hreinsa á annan viðurkenndan hátt"</p> <p>HNE telur að þar sem fráveita frá hótél Laxá uppfylli nú þegar kröfur um "Ítarlegri hreinsun" sé ekki ástæða til að koma fyrir öðru hreinsivirki og það frárennsli sem hér um ræðir fari í núverandi hreinsivirki.</p>	<p>Vegna landhalla reyndist ekki unnt að samnýta núverandi hreinsivirki eins og stefnt var að. Í staðinn verðu lagt tvöfalt fráveitukerfi þar sem fráveita frá salernum verður aðskilin frá annarri fráveitu til að auðvelda hreinsun. Ekki verður um að ræða ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa með vísan í minnisblaði frá Umhverfisstofnun frá 7. október 2014 þar sem vitnað er í reglugerð nr. 665/2012 um verndun Mývatns og Laxár í Suður-Pingeyjarsýslu en þar kemur fram að frá þéttbýli og atvinnustarfsemi sem losar minna en 50 persónueiningar og frá dreifbýli sé nægjanlegt að hreins skolp með tveggja þrepa hreinsun í samræmi við kröfur heilbrigðisnefndar og leiðbeiningar Umhverfisstofnunar. Nefndin telur því ekki ástæðu til að gera frekari kröfur en fram koma í umræddu minnisblaði.</p>
---	--

Minjastofnun Íslands:

Athugasemdir/umsagnir	Svör skipulags- og umhverfisnefndar
<p>Ekki eru gerðar athugasemdir við deiliskipulagsbreytinguna en vakin er athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 að ef forminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd á tafar og tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands, sem gera mun viðeigandi ráðstafanir svo fljótt sem auðið er.</p>	<p>Skipulags- og umhverfisnefnd samþykkir að eftirfarandi viðbót um fornleifar verði sett í í deiliskipulagsskilmála:</p> <p>Ef forminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands eins og 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 kveður á um.</p>

BR
 74.

Umhverfisstofnun:

Athugasemdir/umsagnir	Svör skipulagsnefndar
<p>Í ljósi hins alvarlega ástand lífríkis Mývatns telur Umhverfisstofnun brýnt eins og gert er í umræddri breytingu á deiliskipulagi að gera kröfur um frekari hreinsun skólps sem berst frá starfseminni. Umhverfisstofnun telur að tryggja þurfi að slíkur búnaður virki eins og til er ætlast.</p> <p>Umhverfisstofnun telur jákvætt að reynt verði að beina frekari uppbyggingu ferðapjónustu fjær vatninu en gert hefur verið til þessa. Stofnunin telur að við gerð skipulags við Mývatn þurfi að leitast við að skipuleggja byggð með þeim hætti að ekki skapist frekara álag á þjóðveginn sunnan við vatnið vegna aukinnar umferðar gangandi fólks á veginum.</p>	<p>Nefndin tekur undir þau sjónarmið að frágangur siturlagna, rotþróar og frárennslis verði vandaður í alla staði, þannig að engin mengun stafi af.</p> <p>Í minnisblaði frá Umhverfisstofnun frá 7. október 2014 með vísan í reglugerð nr. 665/2012 um verndun Mývatns og Laxár í Suður-Pingeyjarsýslu kemur fram að frá þéttbýli og atvinnustarfsemi sem losar minna en 50 persónueiningar og frá dreifbýli sé nægjanlegt að hreins skolp með tveggja þrepa hreinsun í samræmi við kröfur heilbrigðisnefndar og leiðbeiningar Umhverfisstofnunar. Nefndin telur því ekki ástæðu til að gera frekari kröfur en fram koma í umræddu minnisblaði.</p> <p>Skipulagsnefnd tekur undir sjónarmið UST að við gerð skipulags við Mývatn þurfi að leitast við að skipuleggja byggð með þeim hætti að ekki skapist frekara álag á þjóðveginn sunnan við vatnið vegna aukinnar umferðar gangandi fólks á veginum.</p>

Stangveiðifélagið Flúðir á Húsavík, Birgir Steingrímsson.

Athugasemdir/umsagnir	Svör skipulags- og umhverfisnefndar
<p>Hvað varðar breytingar á deiliskipulagi vegna hótellóðar í landi Arnarvatns þá ganga þær sögur að að hótelið hafi sparað í frágangi skólpmála sinna. Sé einhver flugufótur fyrir sögum þessum ber að skilyrða breytingu þessa að úrbætur verði gerðar þar á. Séu þetta hins vegar aðeins flökkusögur ber samt að skilyrða stækkun starfsmanna-aðstöðunnar að farið verði að ýtrustu kröfum um gæði og frágangi á skólpi. Að öðrum kosti krefjumst við að breytingu þessari verði hafnað.</p>	<p>Skipulagsnefnd vekur athygli á því að það er ekki í hennar verkahring að gera kröfur um gæði á skólpi en ítrekar stefnu sína í því að ekki verður gefinn neinn afsláttur á meðhöndlun og hreinsun skólps og þeirri stefnu verður framfylgt eins og lög og reglugerðir mæla fyrir um og í samræmi við kröfur heilbrigðisnefndar og leiðbeiningar Umhverfisstofnunar.</p>

Skipulagsnefnd leggur til við sveitarstjórn að tillaga að breytingu á deiliskipulagi verði samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í svörum nefndarinnar og jafnframt verði skipulags- og byggingarfulltrúa falið að annast gildistöku breytingartillögunnar eins og skipulagslög nr. 123/2010 mæla fyrir um.

BR
H.A.

3. Sorpflokkunarsvæði í landi Grímsstaða. Breyting á aðalskipulagi
S20160402

Tekið fyrir að nýju erindi dags 6. apríl 2016 frá Jóni Óskari Péturssyni, sveitarstjóra, f.h. Skútustaðahrepps þar sem óskað er eftir að gerðar verði breytingar á Aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023 þar sem gert verði ráð fyrir nýjum landnotkunarreit undir sorpflokkunarsvæði/gámavöll í landi Grímsstaða við afleggjarann að Rönd. Fyrir liggur samþykki landeigenda Grímsstaða. Innkomin lýsing vegna breytinga á aðalskipulagi dags 14. apríl 2016 frá Teiknistofu arkitekta Gylfa Guðjónssyni og félögum ehf.

Skipulags- og byggingarfulltrúa kynnti lýsinguna frá og með 6. maí til 27. maí 2016 fyrir íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum eins og 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 mælir fyrir um.

Athugasemdir/umsagnir bárust rá eftirtöldum aðilum: Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Norðurlands Eystra.

Athugasemdir/umsagnir lagðar fyrir til kynningar og yfirferðar. Skipulagsnefnd felur skipulags- og byggingarfulltrúa að koma þeim á framfæri við skipulagsráðgjafa og tekið verði tillit til þeirra eftir því sem við á við gerð tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023. Skipulags- og byggingarfulltrúa er jafnframt falið að kynna breytingartillöguna, þegar hún liggur fyrir, fyrir íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum áður en hún verður tekin til afgreiðslu í sveitarstjórn.

4. Vogar 1. Deiliskipulag.
S20150501

Tekið fyrir að nýju erindi dags 18. maí 2015 frá Ólöfu Þ. Hallgrímsdóttur f.h. landeigenda Voga 1 þar sem óskað var eftir heimild sveitarstjórnar til að láta vinna deiliskipulag á jörðinni á sinn kostnað skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í Vogum I er nú rekin ferðaþjónusta sem fyrirhugað er að bæta með fjölgun gistihúsa. Einnig er áformað að skipuleggja lóðir fyrir frístundahús og reisa eitt hús vestan þjóðvegjar.

Gerð var grein fyrir viðfangsefnum deiliskipulagsins og helstu forsendum þess í deiliskipulagslýsingu frá Teiknistofu arkitekta Gylfa Guðjónssyni og félögum ehf. dags. 18. maí 2015.

Sveitarstjórn heimilaði umsækjanda 27. maí s.l. að vinna deiliskipulag á sinn kostnað og var skipulagslýsing skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 kynnt fyrir íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmuna- og umsagnaraðilum frá og með 4. júní til og með 25. júní 2015. Athugasemdir/umsagnir bárust frá Þórhalli Kristjánssyni, Guðna Rúnari Helgasyni, Vegagerðinni, Minjastofnun, Heilbrigðiseftirliti Norðurlands eystra og Umhverfisstofnun.

Athugasemdum var komið á framfæri við skipulagsráðgjafa og var brugðist við þeim eins og kostur var í tillögu að deiliskipulagi frá Teiknistofu arkitekta Gylfa Guðjónssyni og félögum ehf, sem barst 13. janúar 2015.

B.R.
K.G.

Tillagan og forsendur hennar voru kynntar fyrir íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi í Reykjahlíðarskóla 15. febrúar s.l. eins og 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 mælir fyrir um.

Innkomin ný gögn 8. mars 2016 frá Teiknistofu arkitekta Gylfa Guðjónssyni og félögum ehf, þar sem gerðar hafa verið eftirfarandi breytingar á uppdráttum og greinargerð frá almennri kynningu á drögum:

- Náttúrustígar sem sýndir voru með pílu út fyrir skipulagsmörk voru fjarlægðir við skipulagsmörk.
- Nýr vegslóði sem tengist Þjóðvegi sunnan við ristarhlið og fór áður á milli núverandi frístundahúsa í landi Bjarkar er nú ráðgerður sunnan við núverandi frístundahús á suðurjaðri landspildu í eigu Bjarkar.
- Tvö frístundahús sem ráðgerð voru á milli núverandi frístundahúsa voru felld út.

Skipulagsnefnd lýsti yfir ákveðnum efasemdum um staðsetningu á nýjum tengivegi á fundi sínum 14. mars en samþykkti þó að auglýsa tillöguna óbreytta að fengnu samþykki sveitarstjórnar. Tillagan verði auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá og með 8. apríl til og með 20. maí 2016.

Athugasemdir/umsagnir bárust frá eftirtöldum aðilum: Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands og Heilbrigðiseftirliti Norðurlands eystra

Athugasemdir lagðar fram til kynningar. Skipulagsnefnd samþykkir að fela skipulags- og byggingarfulltrúa að óska eftir sjónarmiðum landeigenda og skipulagsráðgjafa á næsta fundi nefndarinnar áður en athugasemdirnar verða teknar til formlegrar afgreiðslu í nefndinni.

5. Hækkun fasteignagjalda á húsnæði sem leyfi hafa til reksturs heimagistingar. S20160601

Á fundi sveitarstjórnar sem haldinn var þann 25. maí s.l var m.a tekið til afgreiðslu andmælabréf eigenda fasteignanna Helluhrauns 12 og 13 vegna ákvörðunar sveitarstjórnar um hækkun álagningar hlutfalls fasteignagjalda á fasteignir sem leyfi hafa til reksturs heimagistingar. Eftirfarandi var fært til bókar.

Í bréfinu er gerð athugasemd við ákvörðun sveitarstjórnar frá 31. mars 2016 þess efnis að þau íbúaðarhús sem leyfi hafa til reksturs heimagistingar í flokki I skuli greiða fasteignagjöld skv. C flokki.

Sveitarstjórn frestar afgreiðslu og óskar eftir að Skipulagsnefnd taki málið til umfjöllunar.

Þess er óskað að nefndin fjalli um málið á næsta fundi. Þess er óskað að nefndin veiti sveitarstjórn leiðbeiningar um framkvæmd umræddrar álagningar þar sem m.a verði tekið tillit til þeirra sjónarmiða sem koma fram í andmælabréfi (sjá meðfylgjandi).

Skipulagsnefnd telur að álagning fasteignagjalda falli ekki undir starfssvið nefndarinnar og vísar málinu til baka til sveitarstjórnar

B.R.
H.A.

Fundi slitið.

Birgji Steinsv
Antonia Eriks
Selma Asmeidd
Helgi H.