

# 15. fundur skipulags- og byggingarnefndar

15. fundur skipulags- og byggingarnefndar Árborgar, kjörtímabilið 2014-2018, haldinn miðvikudaginn 7. október 2015 að Austurvegi 67, Selfossi, kl. 08:10.

**Mætt:** Ásta Stefánsdóttir, formaður, D-lista, Magnús Gíslason, nefndarmaður, D-lista, Gísli Á. Jónsson, nefndarmaður, D-lista, Guðlaug Einarsdóttir, nefndarmaður, S-lista, Ragnar Geir Brynjólfsson, nefndarmaður, B-lista, Bárður Guðmundsson, skipulags- og byggingarfulltrúi, Ástgeir Rúnar Sigmarsson, aðstoðarbyggingarfulltrúi.

Ástgeir Rúnar Sigmarsson ritaði fundagerð.

## Dagskrá:

Samþykktir byggingarfulltrúa	
1.	1509230 – Umsókn um byggingarleyfi fyrir parhúsi að Móhelli 17-19, Selfossi. Umsækjandi: Sigurður Rúnar Hafliðason og Gissur Jónsson Samþykkt með fyrirvara um að brugðist verði við athugasemdum.
2.	1509229 – Umsókn um byggingarleyfi fyrir iðnaðar- og geymsluhúsi að Gagnheiði 57, Selfossi. Umsækjandi: Kvistfell ehf Samþykkt með fyrirvara um að brugðist verði við athugasemdum.
3.	1510034 – Umsókn um endurbyggingu hlöðu að Vestri-Grund. Umsækjandi: Stefán Muggur Jónsson Óskað er eftir fullnum aðaluppdráttum. Ásta Stefánsdóttir vék af fundi.
4.	1509120 – Umsókn um byggingarleyfi fyrir breyttu útliti að Hásteinsvegi 18. Umsækjandi: Elín Sigurðardóttir Samþykkt með fyrirvara um að brugðist verði við athugasemdum.
5.	1510038 – Umsókn um byggingarleyfi fyrir breytingu á anddyri Heilbrigðisstofnunar Suðurlands, Árvegi, Selfossi. Umsækjandi: Fasteignir ríkisjóðs. Samþykkt með fyrirvara um að brugðist verði við athugasemdum.
6.	1509102 – Fyrirspurn um stækkun á gestahúsi að Hraunhlöðu. Fyrirspyrjandi: Óskar Eiðsson Óskað er eftir fullnum aðaluppdráttum og samþykki landeiganda. Ásta Stefánsdóttir vék af fundi.
7.	1509251 – Fyrirspurn um byggingu palls að Hafnargötu 9 Óskað er eftir ýtarlegri teikningum og lýsingu.

8.	<b>1510017 – Fyrirspurn um byggingu skýla yfir svölum að Löngumýri 16a-20b, Selfossi. Fyrirspyrjandi: Bent Larsen</b>
	Óskað er eftir útlitsteikningum og samþykki allra eigenda hússins.
9.	<b>1510033 – Fyrirspurn um leyfi fyrir svalahurð að Tryggvagötu 5, Selfossi. Fyrirspyrjandi: Þórhallur Birgisson</b>
	Óskað er eftir útlitsteikningum og samþykki allra eigenda hússins.
10.	<b>1507072 – Leyfi fyrir hæsnahaldi að Smáratúni 14. Umsækjandi: Sigrun Farcher</b>
	Samþykkt að veita leyfi fyrir allt að 5 hánnum enda verði þær á afgirtu svæði innan lóðar, hanar eru ekki leyfðir.
11.	<b>1510010 – Óskað er umsagnar um rekstrarleyfi fyrir gististað í flokki II að Bankavegi 6, Selfossi. Umsagnaraðili: Sýslumaðurinn á Suðurlandi</b>
	Samþykkt að veita jákvæða umsögn.
<b>Almenn afgreiðslumál</b>	
12.	<b>1509061 – Óskað er umsagnar um stofnun lögbýlis að Ásamýri 1</b>
	Nefndin gefur jákvæða umsögn um erindið og leggur til að við næstu endurskoðun aðalskipulags verði svæði sem ætlað er fyrir búgarðabyggð minnkað en ekki hefur verið unnið deiliskipulag fyrir þetta svæði.
13.	<b>1509114 – Umsókn um stöðuleyfi fyrir veitingavagn fyrir framan íþróttavöllinn. Umsækjandi: Pizzafélagið ehf</b>
	Samþykkt að veita stöðuleyfi til sex mánaða með fyrirvara um samþykki UMFS.
14.	<b>1509103 – Umsókn um lóðina Jórutún 16, Selfossi. Umsækjandi: SR-Verk ehf</b>
	Umsókninni hafnað, lóðin hefur fyrir mistök verið skilgreind sem laus til úthlutunar á vef sveitarfélagsins.
15.	<b>1509253 – Umsókn um lóðina Vallholt 23 Selfossi. Umsækjandi: Eitt Enn ehf</b>
	Samþykkt.
16.	<b>1510014 – Fyrirspurn um breytta notkun á bílskúr að Fífutjörn 4, Selfossi. Umsækjendur: Elín Ester Magnúsdóttir og Helen Garðarsdóttir</b>
	Lagt var til að byggingarfulltrúa verði falið að svara erindinu á þann veg að skipulagsskilmálar heimili ekki að bílskúr verði innréttuð sem íbúð. Samþykkt með þremur atkvæðum gegn atkvæðum fulltrúa B-lista og S-lista sem bókuðu: Vegna þeirrar tilhneigingar að fólk fari fyrir vikið í slíkar framkvæmdir án leyfa og eðlilegt hefði verið að senda erindið í grenndarkynningu.
17.	<b>1510015 – Athugasemd við hljóðmanir við Suðurhóla.</b>
	Skipulags- og byggingarfulltrúa falið að skoða vettvang og skila minnisblaði fyrir næsta fund.
18.	<b>1510035 – Umsókn um framkvæmdaleyfi fyrir „Strandstíg“</b>
	Lagt er til við bæjarstjórn að umsóknin verði samþykkt. Fulltrúi S-lista lýsti sérstakri ánægju yfir að framkvæmdunum verði haldið áfram.
19.	<b>1510036 – Framkvæmdaleyfi fyrir háspennustreng í Austurvegi. Umsækjandi: HS Veitur</b>
	Lagt er til við bæjarstjórn að umsóknin verði samþykkt.

20 .	<b>1509118 – Framkvæmdaleyfi fyrir lagningu ljósleiðara frá Suðrhólum í tengivirki Selfossi</b>
	Lagt er til við bæjarstjórn að umsóknin verði samþykkt.
21 .	<b>1510039 – Umsókn um stöðuleyfi fyrir gám fyrir geymslu að Hraunprýði. Umsækjandi: Kristján Einarsson</b>
	Samþykkt að veita stöðuleyfi til sex mánaða.
22 .	<b>1510023 – Umsókn um graftrarleyfi fyrir vegslóða og plani að Hraunprýði. Umsækjandi: Kristján Einarsson</b>
	Samþykkt.
23 .	<b>1504330 – Tillaga að deiliskipulagsbreytingu að Austurvegi 39-41 Selfossi</b>
	Lagt var til að óskað verði eftir skuggavarpsuppdráttum og umsögn Vegagerðar. Var það samþykkt með fjórum atkvæðum gegn atkvæði fulltrúa B-lista sem bókaði: Fulltrúi B-lista er andvígur breytingu á deiliskipulagi Austurvegar 39-41 af eftirfarandi ástæðum: <i>Umrætt svæði fellur undir deiliskipulag sem í gildi er fyrir miðsvæði Selfoss. Ekki er rétt að breyta miðsvæðisskipulagi nema ríkir og almennir hagsmunir kalli á þær breytingar og óæskilegt er að gefa fordæmi fyrir fráviki frá miðsvæðisskipulagi. Núverandi skipulag gerir ráð fyrir blandaðri starfsemi á lóðinni, þjónustu og verslun í bland við íbúðir. Horfa verður til þess að vegna mikillar umferðar er Austurvegur á meðal helstu verslunar- og þjónustusvæða Selfoss. Æskilegt er að þjónusta og verslun séu sem mest staðsett miðsvæðis og líklegt er að hverfi þessir þættir úr skipulagi tveggja lóða við Austurveg þá muni það í framtíðinni rýra aðdráttarafl götunnar og þar með staðarins í heild sem miðstöðvar fyrir verslun, þjónustu og menningarstarfsemi. Almennt séð er óæskilegt að fjölbýlishúsabyggð sé staðsett þétt upp við helstu umferðargötur. Í þessu tifelli er um að ræða Austurveg sem er ein af fjölförnustu götum bæjarins. Gera má ráð fyrir að hávaða- og svifryksmengun sé líklegri til að skerða lífsgæði íbúanna á þessum stað heldur en ef önnur staðsetning fjær umferðinni væri valin.</i>
24 .	<b>1302259 – Tillaga að breyttu deiliskipulagi í Dísarstaðalandi</b>
	Hannes Ottesen kom inn á fundinn og kynnti tillöguna. Lagt er til við bæjarstjórn að tillagan verði auglýst.
25 .	<b>1503075 – Tillaga að breyttu deiliskipulagi í Gráhellu</b>

Vegna tillögu að breyttu deiliskipulagi Gráhellu barst ein athugasemd við tillöguna. Athugasemdin barst frá Sverri Sigurjónssyni. Gerð er athugasemd við að verið sé að fækka íbúðum og gera byggingar einsleitari, í stað tveggja hæða húsa í bland við lágreistari hús sé verið að breyta byggðinni í einsleitari lágreista byggð. Verið sé að stuðla að stéttarskiptingu í samfélaginu með breyttu deiliskipulagi sem augljóslega sé ætlað fyrir hina efnaminni. Þá sé umrædd breyting ekki fallin til þess að laða metnaðarfulla byggingarverktaka að svæðinu, þar sem einungis sé gert ráð fyrir lágreistum húsum sem byggð verði svo til eftir sömu teikningu. Lagt er til við bæjarstjórn að deiliskipulagstillagan verði samþykkt og athugasemdinni verði svarað með eftirfarandi hætti: Sveitarfélagið Árborg bendir á að deiliskipulagsbreytingin gerir einungis ráð fyrir fækkun um 28 íbúðir á svæðinu, þ.e. að íbúðum fækki úr 144 í 116. Gert er ráð fyrir 18 einbýlishúsum, 9 parhúsum á einni hæð, 2 raðhúsum á einni hæð og 8 raðhúsum þar sem innrétta má þakrými sem hluta íbúðar. Í öllum tilfellum eru eigendur lóða frjálssir af húsagerð sem er innan marka byggingarreglugerðar og deiliskipulags. Einungis er gert ráð fyrir að öll hús innan sömu lóðar skuli hönnuð sem ein heild. Að framangreindu virtu verður ekki séð að samþykki umræddra deiliskipulagsbreytinga feli í sér einsleitari byggð, né að umræddar húseignir höfði frekar til ákveðins þjóðfélagshóps í efnahagslegu tilliti. Sveitarfélagið Árborg leggur áherslu á að samþykki umræddra breytinga á gildandi deiliskipulagi skerðir ekki þau stefnumið sem sett eru í gildandi aðalskipulagi, það er að skapa ákjósanleg skilyrði til heilbrigðs lífs og kjöraðstæður til uppvaxtar barna og ungmenna, þar sem fjölskyldan er hornsteinn samfélagsins. Sveitarfélagið Árborg vill þakka þann áhuga sem sýndur er með framangreindri athugasemd og vonar að með þessu svari hafi verið gefnar fullnægjandi skýringar vegna framkominna athugasemda, ábendinga, tilmæla og mótmæla. Skipulags- og byggingarfulltrúa er falið að senda þeim svarbréf er gerðu athugasemdir.

Lagt er til við bæjarstjórn að deiliskipulagstillagan verði samþykkt og fram komnum athugasemdum verði svarað með eftirfarandi hætti: 1) Athugasemd frá Lindu Ásdísardóttur, dags. 6.7.2015, og hljóðar svo: *Ég er með athugasemd vegna þess deiliskipulags sem verið er að vinna fyrir miðhverfi Eyrarbakka og er mótfallin akstursfærum göngustíg austan við Túngötu 61. Það er breiður göngustígur vestan megin við þessa húseign sem hægt er að keyra einkabíl í neyð. Það virðist ekki þjóna miklum tilgangi að leggja stíg þarna fyrir gangandi umferð því þeir sem velja að ganga yfir Garðstúnið, taka nú eðlilega bara strollið þvert yfir grasið. Mér fyndist mikið óráð að breyta notkun á Garðtúninu frá því sem er því það er sá blettur sem ætti að hugsa sem framtíðar útisvæði í tengslum við söfnin í þorpinu. Hús safnanna teygja sig frá Kirkjubæ (við hlið Rauða Hússins) og yfir í Sjóminjasafn og Garðtúnið er veigamikill til að halda friðhelgi þessa svæðis, enda ýmislegt þar undir torfinu. Einnig væri óráð að opna fyrir akstur, eða gefa fordæmi fyrir akstri sem myndi gefa beina aksturslínu austan við kirkju, fram hjá bæjarhlaði Hússins og yfir túnið að Túngötu. Það yrði of frekt í þetta þrönga umhverfi og skapa ónæði. Ég hef líka efasemd um að merking Eyrargötu ætti að vera vistgata og tel það óraunhæft að það sé hægt að uppfylla þau skilyrði sem því fylgja t.d. 15 km hámarksakstri. Hins vegar er ég mjög hlynnt öllum þeim þrengingum og tillögum sem teiknaðar eru til að hægja umferð. Allt annað í þessu skipulagi finnst mér gott og öllum til góða og þakka fyrir mig. Linda Ásdísardóttir* Hjallavegi 2 820 Eyrarbakka s.820 0620 Svar: Þessi athugasemd barst í raun áður en tillagan fór í auglýsingu og var búið að taka tillit til athugasemda varðandi stíginn og vistgötuna í auglýstri tillögu. Athugasemdin kallar því ekki á frekari breytingar á deiliskipulagstillögu. 2) Athugasemd frá Jóhanni Jónssyni, Rauða Húsinu á Eyrarbakka, dags. 20.8.2015, og hljóðar svo: *Góða kvöldið, Mig langar fyrir hönd Rauða Hússins að bera fram tillögu að breytingu á fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu. Á bak við Rauða Húsið er gert ráð fyrir nýrri lóð fyrir einbýlishús, við teljum að betra væri að halda þessu áfram sem grænum reit að minnsta kosti þar til búið er að klára alla hellulögn í miðbænum í kringum kirkjuna, Húsið og Rauða Húsið og reynsla komin á það hvort breytingin kalli á fleiri bílastæði á svæðið. Upplagt væri að gróðursetja tré á lóðinni og tengja hana garðinum við Kirkjubæinn þangað til að reynsla af nýjum og bættum miðbæ annaðhvort leyfði nýtt hús eða hafnaði því auk þess sem skjól myndi aukast á svæðinu. Kær kveðja/Kind regards, Jóhann Jónsson* Svar: Skipulags- og byggingarnefnd er sammála um að gott sé að bíða með að byggja/úthluta lóðinni þar til frágangur á torgum og opnum svæðum er kominn vel á veg. Hins vegar hentar svæðið ekki sérstaklega vel fyrir bílastæði vegna lögunar sinnar og telur nefndin að frekar mætti fjölga bílastæðum norðan við Kirkjubæ ef þess reynist þörf. Sjá ennfremur svar við næstu athugasemd. 3) Athugasemd frá íbúum í Hreggvið og Skúmsstöðum 5, dags. 18.8.2015, og hljóðar svo: *Við íbúar Skúmsstaðahverfis á Eyrarbakka, Rósa Marta Guðnadóttir sem býr í Hreggvið og Hallgrímur Geir Jónsson sem býr að Skúmsstöðum 5, gerum alvarlega athugasemd við að ný byggingarlóð sé fyrirhuguð á bak við veitingastaðinn Rauða Húsið, í miðju hverfinu. Við það verður þrengt að öðrum húsum í þessu litla hverfi og ætti það að vera óþarfi þar sem nóg er af byggingarlóðum á Eyrarbakka. Tilvalið er hins vegar að gera svæðið að fallegu torgi þar sem mætti til dæmis hafa markað og menn gætu komið saman. Á þessu svæði er fjölskrúðugt fuglalíf og þar má rækta ýmislegt. Virðingarfyllst, Rósa Marta Guðnadóttir, 011255-3969 Hallgrímur Geir Jónsson, 200877-4709* Svar: Í deiliskipulagsskilmálum stendur að byggja megi einbýlishús á einni hæð með risi og er nýtingarhlutfall 0,35, lóðarstærð er 354m<sup>2</sup>. Húsið yrði því mjög lítið og í lið 3.3. Húsagerðir í deiliskipulagstillögunni er ennfremur kveðið á um útlit húss sem tryggir að það falli vel að þeim húsum sem fyrir eru þarna í kring. Í skipulaginu er gert ráð fyrir torgi á öðrum stað, á milli Hússins og Kirkjubæjar og framan við Rauða Húsið (Miklagarð). Rétt er að nóg er til af byggingarlóðum á Eyrarbakka, t.d. í Einarshafnarhverfinu, en lóð á þessum stað er sett inn í skipulagið með það í huga að þar væri hægt að byggja eða flytja hús, sem myndi styrkja heildarmynd þessa hverfis, sem er smágert og þétt. Það er í höndum bæjaryfirvalda að úthluta lóðinni og geta þau valið að bíða með það þar til séð verður hvernig þróunin verður í kringum Kirkjutorgið og Húsið. Það þykir því ekki rétt að fella þessa lóð út úr skipulaginu að svo komnu máli en mælst til að beðið verði með úthlutun hennar og ekki verði vikið frá skilmálum deiliskipulagsins.

Fundargerð lesin upp og fundi slitið kl: 10:35

Ásta Stefánsdóttir		Magnús Gíslason
Gísli Á. Jónsson		Guðlaug Einarsdóttir
Ragnar Geir Brynjólfsson		Bárður Guðmundsson
Ástgeir Rúnar Sigmarsson		