



Fundargerð

Fundur í skipulags- húsnæðis- og hafnarnefnd Reykhólahrepps
mánudaginn 14. maí 2018 kl. 10.

Fundarstaður: Stjórnsýsluhúsið Maríutröð 5a, Reykhólum.

Mætt: Egill Sigurgeirsson varaformaður, Rebekka Eiríksdóttir og Jóhanna Ösp Einarsdóttir í forföllum Karls Kristjánssonar. Kristján Arnarsson sat fundinn í afleysingu fyrir Boga Kristinsson skipulags- og byggingafulltrúa. Einnig sat fundinn Ingibjörg B. Erlingsdóttir sveitarstjóri sem ritaði fundargerð.

Fundargerð er rituð á tölvu og er 4 blaðsíður.

Varaformaður bauð fólk velkomið og setti fundinn. Hann óskaði eftir öðrum málum á dagskrá, tvö mál bárust og var samþykkt að taka þau til afgreiðslu undir liðnum önnur mál. Þá var gengið til dagskrár.

Dagskrá:

Mál til afgreiðslu:

1. Fundargerð skipulags- húsnæðis- og hafnarnefndar 9. og 17. apríl 2018.

Farið yfir fundargerðirnar.

Rebekka vildi láta bóka varðandi lið 2 í fundargerð frá 9. apríl, að hún ítrekaði að samþykki sitt fyrir óháðri úttækt hefði verið gert með þeirri áherslu, að samþykkið myndi ekki tefja afgreiðslu skipulagstillögunnar og hefði ekki kostnað í för með sér fyrir sveitarfélagið.

Jóhanna spurði hvernig gengi með að auglýsa lóðir á Reykhólum skv. lið 2 í fundargerð frá 17. apríl. Sveitarstjóri upplýsti að ekki sé búið að útbúa lóðarblöð um allar lóðirnar til þess að geta sett þær í auglýsingu. Nefndin ítrekar að vinnu við lóðarblöð verði flýtt, þannig að hægt verði að auglýsa lóðirnar.

Farið yfir fundargerðirnar og þær samþykktar samhljóða.

2. 1802002 - Breytingar á deiliskipulagi athafnasvæðis við Tröllenda í Flatey.

Sveitarstjórn Reykhólahrepps samþykkti á fundi sínum 8.febrúar 2018 að auglýsa breytingu á deiliskipulagi við Tröllenda í Flatey í samræmi við 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Breytingin felur í sér að skilmálum fyrir lóð A1 Tröllenda er breytt. Lóð er stækkuð til vesturs og minnkuð til suðurs, en helst stærð lóðar óbreytt. Heildar byggingarmagn hússin er aukið úr 120m² í 142m² ásamt 20m² geymsluskúrs. Þakhalla er breytt og mega húsin vera með þakhalla 5-35°. Mænisstefna mun taka mið af landi, þannig falla húsin betur inn í umhverfið.

Skipulagsupprættir og greinargerð lágu frammi á skrifstofu Reykhólahrepps frá 22. febrúar 2018. Skilafrestur athugasemda var til 6. apríl 2018.

2 umsagnir og 2 athugasemdir bárust á umsagnartímanum.

F.h. húseigenda í Byggðarendar í Flatey 5. apríl 2018.

Svör við nefndarinnar við athugasemdum eigenda Byggðarenda.

1. Gerð er athugasemd við að ekki sé kveðið á um gólfkóta í deiliskipulaginu og að húsið sé ekki lágreist eins og kveðið hafi verið á um í gildandi deiliskipulagi.

Svar. Það athugist að tillaga sú sem athugasemdirnar lúta að er aðeins um breytingu á áður gerðu deiliskipulagi. Engin breyting er gerð varðandi hæðarsetningu, en ekkert ákvæði er um hana í skipulagi svæðisins. Þá er hvergi sagt í gildandi skipulagi að hús á umræddri lóð skuli vera lágreist heldur segir þar aðeins að á lóðinni megi reisa hús á einni hæð með lágu risi. Athugasemdir um að ákvæði skorti um hæðarsetningu í skipulagið hefðu þurft að koma fram þegar skipulagið var sett á sínum tíma en ekki nú, enda er ekki verið að breyta skipulaginu nú að þessu leyti.

2. Gerð er athugasemd um aukið byggingarmagn sem heimilað sé með umræddri breytingu.

Svar. Aukningin er óveruleg og hefur lítil grenndaráhrif. Þar sem lóðin er öll einn byggingarreitur gengur þessi breyting ekki í bága við réttmætar væntingar nágranna um ásýnd hússins þar sem ekkert í skipulaginu gefur til kynna staðsetningu eða lögun hússins innan lóðarinnar. Rétt er að árétta að tillaga að staðsetningu húsa á lóðinni, sem sýnd er á upphaflegum skipulagsupprætti, er ekki bindandi þar sem staðsetning húsa er frjáls innan byggingarreits en hann tekur yfir alla lóðina. Nýtingarhlutfall hækkar úr 0,28 í 0,33 sem ekki getur talist hátt miðað við aðstæður.

3. Fullyrt er að breyting á þakhalla hafi það í för með sér að húsið verði hærra en eftir gildandi skipulagi, sem kynnt hafi verið fyrir íbúum.

Svar: Þakhalli ræður ekki öllu um mænishæð eða heildarhæð húss heldur ræður þar mestu hæðarsetning hússins í landinu, svo og vegghæð þess. Hvorugt er bundið í gildandi skipulagi og hvergi er þar sýnt þversnið fyrirhugaðs húss á lóðinni. Íbúar gátu því ekki haft væntingar um neina tiltekna hæð, hæðarsetningu eða ásýnd húss á lóðinni á grundvelli fyrri skipulags og hefur breyttur þakhalli því engin áhrif að þessu leyti gagnvart nágrönnum.

4. Gerð er athugasemd við háan langvegg hússins.

Svar: Ekkert í skipulagi svæðisins segir fyrir um hæðarsetningu húss eða vegghæð, sbr. framanritað. Húsið er atvinnuhús en í slíkum húsum er algengt að vegghæð sé meiri en gerist í húsum til íbúðarnota. Fullyrðing um að húsið hafi átt að vera lágreist fær ekki stoð í upphaflegum skilmálum deiliskipulags svæðisins og er henni vísað á bug.

5. Gerð er athugasemd við vinnubrögð skipulags- og byggingarnefndar við afgreiðslu byggingarleyfis.

Svar: Sú breyting á skipulagi sem hér er til umfjöllunar felur í sér viðbrögð sveitarstjórnar við þeirri niðurstöðu að mat nefnarinnar á heimild til frávika frá skipulagi hafi verið rangt og er með henni stefnt að því að bæta úr því sem talið var hafa farið úrskeiðis.

6. Gerð er athugasemd við texta í greinargerð skipulagsbreytingarinnar.

Svar: Sveitarstjórn stendur við það sem þar segir um að breytingin hafi óveruleg áhrif á umhverfið og að ekki sé gerð breyting á hæð hússins. Er þá liti til þeirra heimilda sem fyrir voru í gildandi skipulagi sem ekki hafði að geyma þær takmarkanir á hæð hússins sem athugasemdaaðili vill vera láta.

Fyrir hönd íbúa í Læknishúsi í Flatey 5. apríl 2018.

Svör nefndarinnar við athugasemdum eigenda Læknishúss.

Gerð er athugasemd við breytingu á lóð til vesturs, hús fært upp á hól, hús falli ekki að umhverfinu eins og það hafi átt að gera, enginn hæðarkvóti sé á húsinu og að það skerði útsýni til sjávar.

Svar: Það athugist að tillaga sú sem athugasemdirnar lúta að er aðeins um breytingu á áður gerðu deiliskipulagi.

Rétt er að afmörkun lóðar var breytt lítillega en stærð hennar er óbreytt. Um er að ræða 1,5 metra færslu suðvesturhliðar lóðarinnar til suðvesturs en breytingin hefur ekki áhrif á staðsetningu hússins á lóðinni heldur snertir hún aðeins eitt horn geymsluskúrs á lóðinni. Þar sem lóðin er öll einn byggingarreitur hefur þessi breyting nær engin áhrif á ásýnd hússins miðað við það sem nágrannar máttu vænta þar sem ekkert í skipulaginu gefur til kynna staðsetningu eða lögun hússins innan lóðarinnar. Rétt er að árétta að tillaga að staðsetningu húsa á lóðinni, sem sýnd er á upphaflegum skipulagsupprætti, er ekki bindandi þar sem staðsetning húsa er frjáls innan byggingarreits en hann tekur yfir alla lóðina. Umrædd tillaga að staðsetningu húsa gat af þessum ástæður ekki vakið neinar réttmætar væntingar hjá nágroñnum um sjónræn áhrif bygginga á lóðinni.

Engin breyting er gerð varðandi hæðarsetningu eða veggghæð, en ekkert ákvæði er um þessi atriði í skipulagi svæðisins. Athugasemdir um að ákvæði skorti um hæðarsetningu í skipulagið hefðu þurft að koma fram þegar skipulagið var sett á sínum tíma en ekki nú, enda er ekki verið að breyta skipulaginu nú að þessu leyti.

Húsið fellur ekki verr að landinu en búast hefði mátt við samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Athugasemdir þar að lútandi varða því ekki þá breytingu á deiliskipulagi sem hér er til umfjöllunar.

Nefndin leggur til við sveitarstjórn að hún afgreiði tillöguna til Skipulagsstofnunar skv. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Nefndin felur skipulagsfulltrúa að svara athugasemdum sem bárust skv. fundargerð.

Samþykkt samhljóða.

3. 1805010 - Umsókn um lóð í Flatey.

Erindi frá Þóru Björg Elíðóttur, dagsett 17. apríl 2018.

Ekki hefur verið tekin ákvörðun eða stefna um úthlutun á lóðinni á milli Myllustaða og Strýtu í Flatey. Ef ákveðið verður að auglýsa lóðina, þá fer skv. samþykkt sveitarfélagsins um lóðarúthlutanir og lóðargjöld.

Samþykkt samhljóða.

4. 1805011 - Leyfi þörungaverksmiðjunnar til heimavigtunar, umsögn.

Nefndin veitir erindinu jákvæða umsögn og felur hafnarstjóra að útbúa yfirlýsingu þess efnis til Þörungaverksmiðjunnar og Fiskistofu.

Samþykkt samhljóða.

5. 1805012 - Slökkviskýli í Flatey, drög að lóðarblaði.

*Fyrir nefndina eru lögð drög að lóð undir slökkviskýli í Flatey.
Nefndin gerir ekki athugasemd við fyrirbyggjandi gögn.
Nefndin felur byggingafulltrúa að grenndarkynna tillöguna aðbyggjandi jarðareigendum og
jarðar- og lóðarhöfum.
Samþykkt samhljóða.*

6. 1805013 - Fundargerð 402. og 403. fundar Hafnasambands Íslands og ársreikningur 2017.

Fundargerðir og ársreikningur lagður fram.

Önnur mál (ef einhver): Löglega upp borin.

7. 1805014 - Framkvæmdir án leyfis í frístundasvæði Stekkjarlundar við Bjarkalund.

*Við eftirlitsferð og úttekt var vart við framkvæmdir sem ekki hafa verið tilkynntar eða sótt um
leyfi fyrir. Byggingafulltrúa falið að senda viðkomandi bréf og afla upplýsinga um
framkvæmdina. Samþykkt samhljóða.*

8. 1607016 - Lagning ljósleiðara um Reykhólahrepp, staða framkvæmda.

*Nefndin felur sveitarstjóra að útbúa greinargerð um stöðu verkefnisins til upplýsingar fyrir
íbúa. Samþykkt samhljóða.*

Farið yfir fundargerð, fundi slitið kl. 12.00

_____	_____
_____	_____