

Vesturbyggð vesturbyggd@vesturbyggd.is
Aðalstræti 75
450 Vesturbyggð

Egilsstöðum 22. apríl 2022

Vísað er til grenndarkynningar vegna byggingaráforma á Bølum 2, dags. 22. mars 2022. Mótmæli þessi eru sett fram fyrir húsfélagið að Bølum 4 sem leitað hefur til lögmannsstofunnar.

Eigendur íbúða að Bølum 4, sem standa að athugasemdum þessum eru:

- Sigurbjörg Kristjánsdóttir kt. 160984-2609 og Páll Vilhjálmsson kt. 250684-2319.
- Álf dí s Inga Sigurjónsdóttir kt. 20083- 4989, Sigurjón Bjarni Guðmundsson kt. 170264-3989 og Gunnar Birkir Guðmundsson kt. 1550666-3339
- Guðrún Eggertsdóttir, kt. 130176-5189 og Þorsteinn Ólafsson kt. 020372-3979.
- Rósa Guðmundsdóttir 020276- 4369
- Páll Janus Traustason 271066- 5469

Almenn skerðing hagsmuna.

Uppbygging á Bølum 2, með þeim hætti sem boðað er, mun skerða hagsmuni íbúðaeiganda í nærliggjandi húsum og sér í lagi íbúa á Bølum 4 og Bølum 6. Uppbygging tveggja tveggja hæða fjölbýlishúsa á Bølum 2 mun skerða útsýni íbúðareigna verulega og fjöldi fyrirhugaðra íbúða mun leiða til verulegrar aukinnar umferðar og tilheyrandi hávaða á svæðinu. Þá er verið að skerða þau opnu svæði sem verið hafa á svæðinu og eru miklir kostir fyrir íbúðaeigendur á svæðinu.

Mestu skiptir að umfang fyrirhugaðra bygginga, bæði byggingarmagn, hæð og svæði undir bílastæði er með öllu ósættanlegt og í ósamræmi við þá byggð sem fyrir er á svæðinu, sem eru einkum par- og raðhús og þau áform um uppbyggingu sem hafa verið til umræðu fram til þessa á umræddum reit.

Það er vonandi að sveitarstjórn hugi að hagsmunum núverandi fasteignareiganda á svæðinu, en jafnframt er bent á að dregið er í efa uppbygging á grundvelli grenndarkynningar þessarar geti samræmst lögum og reglugerðum sem um málið gilda.

Samræmi við aðalskipulag.

Samkvæmt nýlegu aðalskipulagi Vesturbyggðar 2018-2035, kafli 4.1., hefur Vesturbyggð sett sér þá stefnu að þegar hugað er að nýrri byggð skuli þess gætt að ný byggð falli að núverandi byggð og bæjarmynd. Í kafla 4.2. eru almenn ákvæði um íbúðabyggð, þar sem segir jafnframt að ný byggð skuli falla vel að þeirri byggð sem fyrir er. Áhersla er á að byggja á þeim svæðum þar sem grunnkerfi hafa verið byggð upp, þ.e. að þetta byggð. Í aðalskipulaginu eru hins vegar ekki skýrar viðmiðanir um hvernig leggja skuli mælakvarða á það hvenær þétting byggðar er forsvaranleg gagnvart eldri byggð, en deiliskipulag hefur ekki verið unnið. Því koma til skoðunar almennar reglur og sjónarmið sem geta átt við, sbr. umfjöllun hér á eftir um 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Einkenni íbúðasvæðisins sem Balar 2 eru hluti af, er lýst í aðalskipulaginu, sbr. svæði ÍB7. Núverandi íbúðahverfi við Sigtún, Hjalla, Brunna Bala og Aðalstræti eru einbýlishús, raðhús og eitt fjölbýlishús með 12 íbúðum.

Í nýja aðalskipulagi kemur fram að við Bala og Sigtún sé hægt að koma fyrir par- eða raðhúsum eða litlum fjölbýlum með allt að 16-20 íbúðir. Svo mikill fjöldi íbúða á einum byggingareit er óforsvaranlegt.

Tekið er fram að breyting á aðalskipulaginu fól í sér mikla aukningu byggingarmagns frá fyrra aðalskipulagi og að breytingin hefur eflaust farið fram hjá mörgu fasteignareigendum á svæðinu, enda hún hluti af heildarendurskoðun aðalskipulags. Ákvæði eldra aðalskipulags fólu í sér raunhæft og eðlilegt byggingarmagn og ljóst að ekki heimilt að knýja fram byggingarleyfi um meira magn, sbr. umfjöllun hér á eftir um 44. gr. skipulagslaga.

Grenndarkynningin gerir ráð fyrir algjörri hámarksnýtingu þessa svigrúm miðað við íbúðatölu. Dregið er í efa að möguleg fjölbýlishús falli undir það að vera lítill fjölbýli, miðað við aðstæður á Patreksfirði og íbúðasvæðisins ÍB7, en jafnframt samræmast byggingarnar illa meginsjónarmiðum aðalskipulags um að ný byggð falli að eldri byggð.

Þá er bent á að grenndarkynningin er í ósamræmi við forsendur lóðaúthlutunar á svæðinu, sbr. fundargerð skipulags- og umhverfisráðs, dags. 15. nóvember 2021, sbr. 12. fundarlið. Við úthlutun lóðarinnar Balar 1-2, var tekið fram að umsækjandi áformaði að byggja allt að 16 íbúðir á lóðinni.

Mikilvægt er að sveitarfélagið og skipulagsnefnd standi vörð um hagsmuni íbúðaeigenda á svæðinu og almenn skipulagssjónarmið, fremur en að samþykkja gagnrýnilaust áform byggingaraðila.

Forsendur grenndarkynningar.

Dregið er í ef að forsendur séu til þess að grenndarkynna málið á þessu stigi. Af grenndarkynningargögnum er ekki ljóst hvar lóðin Balar 2 liggur og hver sé afstaða þeirrar lóðar til aðliggjandi lóða. Í raun verður ekki séð í einfaldri uppfléttingu í fasteignaskrá að umrædd lóð hafi verið stofnuð eða hvaða aðili hefur umráð yfir lóðinni, sem eru forsendur útgáfu byggingarleyfis.

Gögn sem fylgja umsókn um byggingaráform virðast jafnframt ófullnægjandi, en almennt er gert ráð fyrir að umsókn fylgi útlitsmyndir mannvirkisins frá öllum hliðum, snið og grunnmynd eða grunnmyndir sé mannvirkið á fleiri en einni hæð, sbr. 2. mgr. greinar 2.4.1. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 og kröfur til aðaluppdráttá.

Til þess að sýna afstöðu húsanna gagnvart annarri byggð þarf að sýna þau frá fleiri hliðum, sbr. kröfur skipulagsreglugerðar til grenndarkynningargagna, sbr. grein 5.9.7. í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013. Tvær tölvuteiknaðar myndir liggja fyrir af húsunum og virðast þær gera ráð fyrir því að húsinn sé gluggalaus, kassalaga en með svölum.

Grenndarkynningin og gögn sem henni fylgja eru því ófullnægjandi og ekki hægt að leggja málið í kynningu á þessu stigi.

Heimild til byggingarframkvæmda án deiliskipulags

Svæðið Balar 2 og byggðin í kring er svæði þar sem ekki er í gildi deiliskipulag. Sú meginregla kemur fram í 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að gera skuli deiliskipulag fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Undanþágu frá þeirri skyldu er að finna í ákvæði 1. mgr. 44. gr. laganna,

en samkvæmt ákvæðinu má veita byggingarleyfi án deiliskipulagsgerðar þegar um er að ræða framkvæmd sem er í samræmi við landnotkun aðalskipulags, byggðamynstur og þéttleika byggðar.

Í greinargerð með grenndarkynningu er sagt að nýtingarhlutfall lóðarinnar Balar 2 verði 0,8. Svo mikilli nýtingu fylgir einnig mikil nýting bílastæða. Lítil sem engin opin eða græn svæði verði á lóðinni og það mun raska verulega þeirri ásýnd sem svæðið hefur í dag.

Telja verður að ef það er stefna sveitarfélagsins að setja upp svo þetta byggð með fjölbýlishúsum inn í áður byggt hverfi, verði að deiliskipuleggja svæðið. Það er eina leiðin til þess að fjalla um þau fjölmörgu álitafni sem koma fram við þessar aðstæður, t.d. um stöðu opinna/grænna svæða, umferð o.fl. Það er í samræmi við meginreglu skipulagslaga.

Ekki eru forsendur til þess að umrædd byggingaráform nái fram að ganga án deiliskipulags, sbr. efni undanþáguákvæðis 44. gr. skipulagslaga. Framkvæmdin er ekki í samræmi við byggðamynstur og þéttleika byggðar á svæðinu. Ljóst er að nýtingarhlutfall á lóðinni Balar 2 verður verulega hærra en á öðrum lóðum á svæðinu, t.d. ef horft væri á meðalnýtingarhlutfall annarra lóðanna. Á svæðinu er fjölbýlishúsið Balar 4-6, en nýtingarhlutfall þeirrar lóða virðist nokkuð lægra en 0,8. Nýtingarhlutfallið er enn lægra vegna einbýlis- og raðhúsa á svæðinu.

Það eru því ekki forsendur til þessar bygginga á Bolum 2 á grundvelli grenndarkynningar, miðað við meðalnýtingarhlutfall á svæðinu og byggðamynstur svæðisins.

Sjónarmið um uppbyggingu á svæðinu.

Tekið er fram að eðlilegt er að einhver uppbygging verði á reitnum Balar 2, enda hafa íbúðaeigendur á svæðinu mátt gera ráð fyrir því, samanber einkum ákvæði eldra aðalskipulags um svæðið. Skipulagslög útiloka hins vegar að með breytingu á aðalskipulagi og grenndarkynningu í kjölfarið verði hægt að þvinga fram svo miklar breytingu á byggð á svæðinu.

Vegna hagsmuna íbúðaeigenda á svæðinu er eðlilegra að horfa til þess að uppbygging á svæðinu verði í samræmi við byggðamynstur og þéttleika byggðar á Bolum og Sigtúni. Það mætti því gera ráð fyrir par- og raðhúsum á einni hæð, samtals 4-8 íbúðum. Slík uppbygging væri í takt við ákvæði eldra aðalskipulags og rúmast innan svigrúms sem skipulagsyfirvöld hafa til þess að heimila uppbyggingu á grundvelli grenndarkynningar, sem hvílir á gildandi aðalskipulagi.

Í öllu falli er þess krafist að hafnað verði byggingu á öðru húsinu og eingöngu verði byggt eitt fjölbýlishús, sem fellur að umhverfinu, nýti grænt svæði umhverfis húsið til hagsbóta fyrir íbúa verðandi húsa og nærliggjandi. Hugað verði að gæði byggðar og bæjarmyndar, sbr. eftirfarandi sjónarmið um vistvænt skipulag þéttbýlis.¹

„Þegar unnið er að skipulagi er mikilvægt að huga að gæðum byggðar og bæjarmyndinni og hvernig hægt er að styrkja sérstöðu og sérkenni viðkomandi staðar. Þetta er gert með því að greina eftirtalda þætti Sérkenni staðarins Hvað einkennir svæðið varðandi landslag, sögu, minjar, lýðfræði og atvinnuvegi? Hvernig er byggðamynstur svæðisins, svo sem húsagerðir eða hæð og fyrirkomulag bygginga? Hvernig má styrkja staðbundna þætti með skipulagi og hönnunarfyrirmælum og nýta sem innblástur við hönnun nýrrar byggðar eða breytinga á

¹ https://www.skipulag.is/media/pdf-skjol/Vistvaent-skipulag-thettbylis_baeklingur_vefutgafa.pdf

fyrirliggjandi byggð? Samgöngur og tengingar við umhverfið. Hvernig er samgöngukerfið og hvernig tengist svæðið við nærliggjandi svæði? Hvernig má hanna samgöngukerfið þannig að það henti fyrir ólíka ferðamáta? Notkun almenningsrýma. Hvernig eru bæjarrými á milli húsa og hvernig má nýta þau á sem bestan hátt og gera aðlaðandi? Hvernig er aðgengi íbúa að grænum svæðum, skipulögðum sem óskipulögðum og hvernig má bæta það? Veðurfar og loftslag Hvert er samspil byggðar og veðurfars? Hvernig er hægt að tryggja sólrík svæði og skjólsæl með fyrirkomulagi bygginga og gróðurs?“

Með hliðsjón af þessum þáttum er það áhyggjuefni hvernig þessar tvær byggingar muni valda skuggavarpri á svæði milli húsanna og sér í lagi austurhluta svæðisins þannig að birta verður afar takmörkuð að þeim hluta sem snýr að Bólum 4–6 og neðsta endaraðhúsi á Sigtúni. Gera verður þá kröfu að hanna verði byggingar þannig að íbúar njóti þeirra gæða sem snýr að birtu og sólarljósi en lega þessara tveggja bygginga skerðir möguleika íbúa til að njóta birtu. Fyrirliggjandi tillögur að hönnun virðast eingöngu gerðar til að auka byggingarmagn á kostnað gæða þessara íbúða og nærliggjandi húsa.

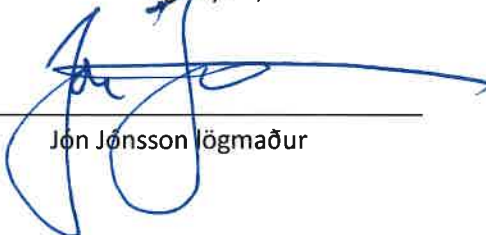
Gönguleiðir íbúa Sigtúns að verslunarrými Albínu virðast skertar. Ekki verður séð að hugað sé að gönguleiðum gangandi vegfarenda um lóðina, en leiðin er algeng gönguleið íbúa Sigtúns að einu versluninni á svæðinu.

Skert umferðaröryggi vegfaranda gatnamótum Sigtúns / Aðalstrætis. Nálægð húsanna við götuna skerðir útsýni, bíla, gangandi og hjólandi vegfarenda um þessi gatnamót. Teikningar eiga að sýna að 4 metrar séu frá vegi, en það er ekki nægjanlega skýrt í þeim gögnum sem lögð eru fyrir. Þetta ýtir enn undir það sjónarmið að gera þurfi deiliskipulag á svæðinu.

Þá er mikilvægt að reynt sé að skipuleggja byggð þannig að fyrirhuguð bílastæði húsa verði fyrir framan ný hús, en snúi ekki að þeim húsum sem fyrir eru með tilliti til umferðarónæðis. Gera ætti ráð fyrir opnu og grænu svæði milli fjölbýlishúsanna Bala 4-6 og bygginga á Bala 2.

Óskað er eftir því að niðurstaða grenndarkynningar verði kynnt undirrituðum. Senda má þær upplýsingar í netfangið jon@sokn.is

Virðingarfyllt,



Jón Jónsson lögmaður