

Vesturbyggð vesturbyggd@vesturbyggd.is
Aðalstræti 75
450 Vesturbyggð

Egilsstöðum 29. ágúst 2022

Efni: Athugasemdir við deiliskipulag vegna Bala 1-2.

Vísað er til skipulagsauglýsingar sem birtist á vef Vesturbyggðar.

Athugasemdir þessar eru gerðar fyrir eigendur íbúða í fjölbýlishúsinu Balar 4, sem leitað hafa til lögmannsstofunnar, sbr. meðfylgjandi skjal.

Vegna auglýsingarinnar er gagnrýnt að skipulagsauglýsingin var birt ásamt deiliskipulagstillögu vegna Hóls, Bíldudal, sem er í raun ótengt málefni.

Vegna málsins er vísað til grenndarkynningar vegna byggingaráforma á Bolum 2, dags. 22. mars 2022 og athugasemda sem settar voru fram þá. Ljóst er að þær athugasemdir urðu tilefni til eftirfarandi afgreiðslu á fundi skipulags- og umhverfisráðs 9. maí 2022;

Í ljósi framkominna athugasemda og umfangs verkefnisins fer skipulags- og umhverfisráð fram á að framkvæmdaraðili ráðist í gerð deiliskipulags fyrir reitinn þar sem umfang verði minnkað og íbúðum fækkað frá grenndarkynningu.

Heimild til að hefja deiliskipulagsvinnu – ábyrgð sveitarstjórnar

Mótmælt er forsendum fyrir auglýstri deiliskipulagstillögu.

Samkvæmt 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga gildir eftirfarandi:

Landeigandi eða framkvæmdaraðili getur óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað. Sveitarstjórn getur einnig veitt landeiganda eða framkvæmdaraðila samkvæmt hans beiðni heimild til að vinna sjálfur að gerð deiliskipulags. Skal hann þá taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu, sbr. 1. mgr. 40. gr., og skal hún lögð fyrir sveitarstjórn á sama tíma og beiðni um heimild til að vinna tillögu að deiliskipulagi. Um kynningu, samráð, auglýsingu og samþykkt deiliskipulags fer skv. 40. og 41. gr.

Af skoðun fundargerða verður ekki séð að nokkur lýsing á skipulagsverkefninu hafi verið lögð fram af hálfu framkvæmdaaðila.

Þá verður ekki séð að afstaða hafi verið tekið til þess að slík lýsing hafi verið óþörf. Því er reyndar mótmælt að heimilt sé að falla frá kröfum um skipulagslýsingu þegar sveitarfélag felur framkvæmdaaðila að vinna deiliskipulag og í ljósi þess að meginforsendur deiliskipulagsins liggja ekki fyrir í aðalskipulagi. Deiliskipulagið virðist reyndar ekki samræmast aðalskipulagi, sbr. umfjöllun síðar.

Það er sérstaklega mikilvægt ef sveitarstjórn vill heimila framkvæmdaaðila að vinna deiliskipulagstillögu að fyrir liggja skýr afstaða sveitarstjórnar til skipulagsverkefnis, en skipulagslög byggja á því að það skuli gert með lýsingu deiliskipulagsverkefnis.

Þá hefði lýsing deiliskipulagsverkefnis átt að fara fram með tilliti til 40. gr., sem gerir m.a. ráð fyrir auglýsingu, athugasemdum almennings og umsögn Skipulagsstofnunar.

Þá gildir jafnframt samkvæmt 3. mgr. greinar 5.2.1. í skipulagsreglugerð, að samráð hafi átt að fara fram gagnvart aðliggjandi lóðum, t.d. Bala 4 og Bala 6. Þetta samráð átti að fara fram áður en tillaga teldist tæk til auglýsingar. Ekkert samráð hefur verið haft.

Almenn skerðing hagsmuna.

Uppbygging á Bólum 1-2, með þeim hætti sem boðað er, mun skerða hagsmuni íbúðaeiganda í nærliggjandi húsum. Uppbygging tveggja tveggja hæða fjölbýlishúsa á Bólum 2 mun skerða útsýni og leiða til aukinnar umferðar og 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 óásættanlegt og í ósamræmi við þá byggð sem fyrir er á svæðinu, sem eru einkum par- og raðhús.

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 deiliskipulagstillögu 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.

Einkenni íbúðasvæðisins sem Balar 1-2 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.

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.

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.

Deiliskipulag gerir ráð fyrir mikilli nýtingu þessa svigrúms miðað við íbúðatölu. Dregið er í efa að fyrirhugað fjölbylishús falli undir það að vera lítil fjölbyli, miðað við aðstæður á Patreksfirði og og íbúðasvæðisins ÍB7, en jafnframt samræmist byggingin illa meginsjónarmiðum aðalskipulags um að ný byggð falli að eldri byggð.

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

Forsendur fyrir afmörkun deiliskipulagssvæðis

Samkvæmt grein 5.3.1. í skipulagsreglugerð gildir:

Deiliskipulag skal að jafnaði ná til reits eða svæða sem mynda heildstæða einingu eins og svæði með sömu landnotkun, svæði afmarkað af götum, húsaþyrpingu, svo sem á landbúnaðarsvæðum, eða annað sem gefur sameiginlegar forsendur fyrir viðkomandi deiliskipulag. Í greinargerð deiliskipulags skulu færð rök fyrir afmörkun skipulags-svæðisins.

Ekki eru færð rök fyrir afmörkun skipulagssvæðisins. Þar sem svæðið er hluti af svæðinu ÍB7 í aðalskipulagi og gert ráð fyrir því í aðalskipulag að ný byggð falli að eldri byggð félli það betur að markmiðum skipulagslaga að hverfisskipulag yrði gert um stærra svæði, sbr. grein 5.3.3.1. Deiliskipulag um eina óbyggða lóð virðist í ósamræmi við þau markmið.

Aðrar athugasemdir við deiliskipulagstillögu

Í tillögunni kemur fram: *Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skipulagsskilmálar, mæli- og hæðarblöð, byggingareglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.*

Þetta ákvæði er ófullnægjandi í deiliskipulagi fyrir svæðið. Deiliskipulagið er jafnframt misvísandi að því leyti að myndir sýna hús með flötu þaki en texti felur í skilmála um mænishæð. Í aðalskipulagi Vesturbyggðar er gert ráð fyrir að ný byggð falli vel að þeirri byggð sem fyrir er. Þá er í skipulagsreglugerð, b. lið gr. 5.3.2.1, m.a. gert ráð fyrir að *staðsetja skul byggingarreiti og setja skilmála um stærð bygginga og hæðarfjölda ofan jarðar og neðan jarðar, um þakform, mænishæð, mænisstefnu, efni og útlit o.fl. eftir atvikum. Við ákvörðun um fjarlægð milli einstakra byggingarreita skal taka tillit til sólarhæðar og skuggavarps, vindstrengja o.fl., eftir því hver notkun bygginganna er.* Það er því ófullnægjandi að gera ráð fyrir að húsagerðir séu frjálssar.

Í raun virðist deiliskipulagið ófullnægjandi varðandi teikningar og afstöðumyndir af þeim framkvæmdum sem deiliskipulagið á að vera grundvöllur fyrir. Dregið er í efa að það samræmist skipulagsreglugerð og óeðlilegt að deiliskipulag geri ráð fyrir að byggingaraðili hafi svo frjálssar hendur um byggingar inn í rótgróinni byggð.

Í ljósi umfjöllunar um hæð húsa og mænishæð, er bent á að skortir á að gerð sé grein fyrir hæðarsetningu lóðar, sbr. grein 5.3.2.2 í skipulagsreglugerð:

Gera skal grein fyrir hæðarsetningum lóða og aðkomu fyrir notendur lóðanna, neyðarbíla og sorpbíla.

Samkvæmt sömu grein á að gera ráð fyrir dvalarsvæðum á lóðum íbúðarhúsa þar sem er íbúðarbyggð. Í raun er ekkert hugað slíkum svæðum, en lóðin fellur nánast öll undir byggingarreit og bílastæði.

Sjónarmið um uppbyggingu á svæðinu.

Tekið er fram að eðlilegt er að einhver uppbygging verði á reitnum Balar 1-2, enda hafa íbúðaeigendur á svæðinu mátt gera ráð fyrir því, samanber einkum ákvæði eldra aðalskipulags um svæðið. Vegna hagsmuna íbúðaeigenda á svæðinu er hins vegar rétt að horfa til þess að uppbygging á svæðinu verði í samræmi við byggðamynstur og þéttleika byggðar á Bolum og Sigtúni. Byggingarmagnið samkvæmt tillögnum er í ósamræmi við núverandi byggð.

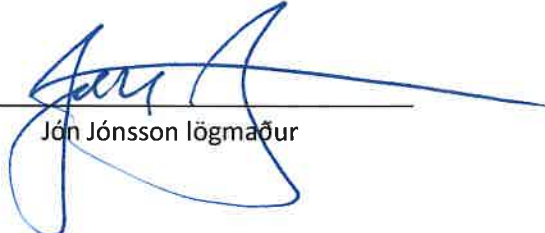
Það mætti gera ráð fyrir þar- og raðhúsum á einni hæð, samtals 4-8 íbúðum. Slík uppbygging væri í takt við ákvæði eldra aðalskipulags.

Lóðin við Bala er í raun eina lóðin inn í núverandi byggð sem hentar undir einnar hæðar hús, rað eða þar hús. Allar aðrar lóðir eru í halla og þarf þá að byggja undir kjallara til að hækka í götuhæð. Þetta er mikilvægur þáttur, þar sem fjölbýlishús á tveimur hæðum eða fleirum geta verið víða annarsstaðar. Það þarf hvort eð er að byggja undir þesskonar hús, sem full þörf er á framboði af fjölskylduhúsum, enda er mikil eftirspurn eftir þeim.

Þá er mikilvægt að reynt sé að skipuleggja byggð þannig að bílastæði húsa verði fyrir framan ný hús, en opið og grænt svæði verði milli fjölbýlishúsanna Bala 4-6 og Bala 1-2.

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

Virðingarfyllst,



Jón Jónsson lögmaður

Fylgiskjal. Undirritanir eiganda og íbúa Bala 4.