

Grenndarkynning á lóðum Dalbraut 2 a, b, og c

Dags. 11. jan. 2023

Viðbrögð og og svör bæjarstjórnar við athugasemdum.

Skipulagið var auglýst með athugasemdarfresti frá 1. til 31. desember 2022. Umsagnir bárust frá fjórum íbúum.

Athugasemdir og umsagnir	Viðbrögð meirihluta bæjarstjórnar
<p>Bryndís Bjarnason, Guðbjörg Garðarsdóttir, Jón Sigurðsson og Sigurbjörg Hákonardóttir.</p>	
<p>Lóðarhafar óska eftir að byggja 18 íbúðir á þrem einbýlishúsalóðum sem eru á aðalskipulegi, ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið. Í fyrirhuguðum byggingum á þrem litlum lóðum sem eru á skipulagi rúmir 900 fm. Á hverri lóð en er áætlað að byggja 6 íbúðir og áætlað að lóðir verði stækkaðar til norðurs, ekki er til umsókn um stækkun þessara lóða eða fyrirheit um þann gjörning í fundargerðum. Fyrirhuguð stækkun er til norðurs skv. teikningum sem aðgengilegar eru á https://www.hornafjordur.is/stjornsysla/skipulagsmal/skipulag-i-kynningu/grenndarkynning-fyrir-dalbraut-2a-2b-2c . Á Höfn í Hornafirði eru slík hús kölluð blokk. Það eru engin hús í nágrenninu með slíkum íbúðafjölda.</p>	<p>Stækkun lóðanna er hluti þeirra fyrirætlaða sem kynntar eru í grenndarkynningu og sótt um hana í tengslum við uppbyggingu.</p>
<p>Í 18 íbúðum geta allt að 60 manns eða fleiri, börn og fullornir búið í og eru innviðir við Dalbraut engan vegin í stakk búnir til að taka við slíkum fjölda, gatan er fjölfarin og bílastæði eru af skornum skammti við götuna, eins og komið hefur fram í fundargerðum bæjarráðs. Engir leikvellir eru í nágrenni húsanna og lóðirnar litlar og mjög vel nýttar undir byggingarnar.</p>	<p>Íbúar fyrirhugaðra íbúða munu ekki þurfa að keyra í gegnum íbúðahverfið heldur er stutt og bein leið að stofnvegi. Bílastæði við götuna eru í samræmi við bílastæðafjölda í sambærilegum hverfum á Höfn en auk þess eru stór bílastæði við sitt hvorn enda götunnar, annarsvegar við Golfskálann og hins vegar við Mjólkurstöðina. Bílastæðapörf skal leyst innan lóða eftir fremsta megni en annars gilda umferðarlög 77/2019 og er bent sérstaklega á greinar 28. og 29. um lagningu bifreiða. Sveitarfélagið er að efla sína innviði til að geta tekið við fleiri íbúum og uppfyllt þarfir er varða leikskóla- og skólaláss auk annarra þjónustu.</p>

<p>Ekki er til deiliskipulag af svæðinu en lóðirnar voru merktar sem lausar lóðir á kortasjá sveitarfélagsins þar sem engin skilgreining er hvernig hús skuli byggð á svæðinu. Undirrituð hefur alltaf gert ráð fyrir að þar muni koma einbýlishús í samræmi við nærliggjandi byggð og þykir undirritaðri það vera mikil breyting á íbúðarhverfinu.</p>	<p>Í aðalskipulag sveitarfélagsins er reiturinn hluti af reit ÍB9 en um hann segir í aðalskipulagi: „Íbúðasvæði vestan Hafnarbrautar, norðan Litlubruar. Gróin byggð – þétting og viðbætur á forsendum byggðarmynstursins „ Á reitnum er fjölbreytt íbúðarbyggð, mest einbýli en þó nokkuð um fjölbýli og allt að þriggja hæða íbúðarhús. Í tillögunni er gert ráð fyrir að húsunum sé snúið á þann hátt að ásýnd frá Dalbrautinni verði í takt við það sem er ofar í götunni og lóðirnar því lengdar til að hægt sé að hafa fleiri íbúðir í húsunum. Fyrirhuguð stærð lóða á Dalbraut 2 a-c er 26x40m og því nýtingarhlutfall 33,7%. Til samanburðar er nýtingarhlutfall á Dalbraut 8 40,9%, Dalbraut 6 33,9% og Dalbraut 4 35,5%. Svo varðandi "einbýlishúsa" við Dalbraut, þá á Dalbraut 4 er þrívílishús og á Dalbraut 8 tvívílishús. Fyrirhuguð uppbygging er því talin vera í takt við það sem almennt er á reitnum og takt við stefnu aðalskipulags um að: „Á nokkrum stöðum eru skilgreindar íbúðalóðir – þar sem áður var önnur landnotkun – á minni reitum, til að mynda samfellur í byggðinni. Almennt er litið svo á að þétting byggðar og viðbyggingar í grónum hverfum á forsendum byggðarmynsturs komi til greina og geti verið æskileg.“</p> <p>Íbúðapörf og eftirspurn eftir mismunandi húsnaði hefur breyst umtalsvert á síðustu árum og mikilvægt fyrir sveitarfélagið að geta brugðist við þeirri eftirspurn eftir litlum íbúðum sem nú ber hæst.</p>
<p>Á auglýstum teikningum grenndarkynningarinnar kemur fram að lóðir undir umræddar blokkir eru stækkaðar um 10 m. norðar en þær lóðir sem standa við götuna. Ef byggð verða tveggja hæða hús innar í lóðinni hefur það verulega áhrif á útsýni lóða við Dalbraut 4 – 10. Lóðir í útjaðri byggðar eins og húsin við Dalbraut eru mjög eftirsóttar vegna útsýnis, skerðing á útsýninu hefur töluverð áhrif á gæði íbúa sem hafa búið við þessi gæði sum alla tíð aðrir skemur og eru eignirnar metnar að verðleikum eftir því sem útsýnið er meira.</p>	<p>Lóðirnar eru í jaðri byggðar og skyggja ekki á útsýni nema að litlu leyti til austurs. Húsin verða ekki sýnileg nema að mjög litlu leiti frá húsum á lóðum 6-10 en munu augljóslega sjást vel frá húsi nr. 4. Útsýni verður áfram óheft til norðurs og vesturs og munu húsin veita núverandi íbúðabyggð skjól í sterkum austan- og norðustan áttum. Bent er á að um er að ræða lóðir í þéttbýli og því geta húseigendur ekki búið við að ekki verði breytingar á uppbyggingu á svæðinu til framtíðar.</p>
<p>Ef stækkun lóðanna verður að veruleika fer undirrituð fram á að allar lóðir við Dalbraut verði stækkaðar í samræmi við grenndarkynninguna og allir lóðarhafa fái að fjölga sínum húsum í sex íbúðir í samræmi við beiðni lóðarhafa og unnið verði deiliskipulag á svæðinu og unnið verði að</p>	<p>Óskir íbúa um stækkun á sínum lóðum til samræmis verður tekið fyrir í stjórnarsýslunni ef sótt verður um slíkt en er það á hendi hvers og eins lóðarhafa að senda inn slíka umsókn.</p>

<p>innviðaupbyggingu og lóðarhafar greiði fyrir innviðaupbyggingu. Sveitarfélagið þarf að greina leikskóla og grunnskólaupbyggingu og aðra þjónustu fyrir alla íbúa í götunni.</p>	<p>Byggingaraðili greiðir gatnagerðargjöld vegna uppbygginu innviða á þessum lóðum eins og öðrum í þéttbýlinu. Unnið er að stækkun leikskóla og grunnskólinn getur tekið við meiri fjölda en nú er til staðar og fjölgun íbúa við götuna Dalbraut því fagnaðarefni og verður vonandi til þess að innviðir sveitarfélagsins nýtist enn betur.</p>
<p>Fyrirhugað er að framkvæma íbúakosningu um lóðir á Vesturbraut vegna óánægju íbúa um einbýlishúsaloðir sem voru á aðalskipulagi skilgreindar sem byggingareitur og ávallt látið óáreitt vegna óánægju nágretta. Undirrituð óskar eftir að unnið verði deiliskipulag á svæðinu og að ef vilji er fyrir slíkum fjölda íbúða sem er verið að grenndarkynna þá verði hún kynnt íbúum og fari í íbúakosningu samhliða íbúakosningum um þéttingu byggðar.</p>	<p>Ekki er um sambærileg mál að ræða þar sem hluti þeirra lóða sem fellur undir deiliskipulag þéttingar byggðar í innbæ hefur ekki verið á aðalskipulagi, heldur var því breytt samhliða deiliskipulagsvinnu. Bæjarstjórn telur að ekki sé þörf á gerð deiliskipulags enda sé framlögð tillaga í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar.</p>
<p>Að lokum bendi ég á að þessi tími sem íbúum gefst tími til að svara grenndarkynningu er ekki heppilegur fólk er með hugann við allt aðra hluti í lok desember.</p>	<p>Um er að ræða 30 daga frest skv. lögum og var tillagan kynnt um leið og afstaða umhverfis- og skipulagsnefndar lá fyrir.</p>
<p>Eygló Illugadóttir og Ásgeir Gunnaarsson</p>	
<p>Við lestur fundargerðar umhverfis- og skipulagsnefndar nr. 47 þann 28. nóvember s.l. sá ég að það er gert ráð fyrir grenndarkynningu á fyrirhuguðum framkvæmdum á Dalbraut fyrir eigendum Austurbrautar 19 og 20 en ekki fyrir okkur hjónum á Austurbraut 18. Við teljum eðlilegt að við fáum einnig þessa grenndarkynningu þar sem útsýni okkar úr eldhúsgluggum verður mikið skert. Í viðhengi eru myndir sem teknar eru til norðurs og sýna útsýnið hjá okkur.</p>	<p>Umrætt svæði hefur verið byggingarlóðir í aðalskipulagi og auglýstar lóðir á heimasíðu sveitarfélagsins um árabíl. Í tillögunni er gert ráð fyrir að húsunum sé snúið á þann hátt að ásýnd frá Dalbrautinni verði í takt við það sem er ofar í götunni. Því er um að ræða uppbyggingu sem er í takt við það sem búast hefur mátt við á lóðunum.</p>