

Umsögn vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi í landi Jórvíkur I á Selfossi

Undirritaður mótmælir harðlega fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi í landi Jórvíkur I á Selfossi.

Fyrirhuguð breyting felur í sér verulega og umfangsmikla breytingu á áður samþykktu skipulagi með stórfelldri fjölgun íbúða, aukinni byggingarmagnsheimild, hækkun bygginga og fækkun bílastæða. Tillagan gengur langt umfram það sem íbúar og fasteignaeigendur á svæðinu höfðu réttmætar væntingar til við kaup á eignum sínum.

Samkvæmt tillögunni á að fjölga íbúðum úr 36 í 62 eða um rúmlega 70%. Á sama tíma á að hækka hámarks vegg- og mænishæð úr 8 metrum í 10 metra, stækka byggingareiti og fækka bílastæðum niður í eitt stæði á hverja íbúð. Um er að ræða verulega breytingu á eðli, ásýnd og þéttleika byggðar á svæðinu.

Við kaup fasteigna á svæðinu var gildandi deiliskipulag einn af grundvallarþáttum við mat á verðmæti eignarinnar og ákvörðun um fjárfestingu. Eigendur höfðu réttmætar væntingar um að byggð á svæðinu myndi þróast í samræmi við samþykkt skipulag en ekki með jafn róttækum breytingum og nú eru lagðar til. Slíkar breytingar geta haft verulega neikvæð áhrif á verðmæti fasteigna á svæðinu, auk þess sem þær skerða lífsgæði núverandi íbúa.

Fyrirhuguð hækkun bygginga og stækkun byggingareita mun óhjákvæmilega leiða til aukins skuggavarps, skerðingar á birtu, útsýni og almennum búsetugæðum nærliggjandi fasteigna. Slík áhrif eru ekki óveruleg og ber sveitarfélagi samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 að taka fullt tillit til grenndarhagsmuna við meðferð skipulagsbreytinga.

Þá er ljóst að innviðir hverfisins voru ekki hannaðir fyrir þá miklu þéttingu sem hér er fyrirhuguð. Gatnakerfi, bílastæðafjöldi, fráveita, umferðaröryggi og annað skipulag svæðisins byggðist á allt öðrum forsendum en nú er lagt upp með. Það vekur sérstaka athygli að á sama tíma og íbúðum er fjölgað um tugi er bílastæðum fækkað niður í eitt stæði á íbúð, þrátt fyrir að raunverulegar samgönguparfir heimila á Selfossi geri almennt ráð fyrir fleiri ökutækjum á hvert heimili. Fyrirsjáanlegt er að þetta muni leiða til aukins álags á götur hverfisins, lagningar bifreiða í götum, aukinnar umferðar, hávaða og skerts öryggis fyrir íbúa, sérstaklega börn.

Ég tel jafnframt að breytingin beri þess merki að fyrst og fremst sé verið að hámarka nýtingu lóða og arðsemi uppbyggingar fyrir framkvæmdaraðila, án þess að nægilegt tillit sé tekið til hagsmuna núverandi íbúa, byggðarmynsturs eða langtímaáhrifa á nærumhverfið. Slík nálgun samræmist illa þeim markmiðum skipulagslaga að stuðla að sjálfbærri þróun, heilnæmu umhverfi og vönduðu skipulagi þar sem jafnræðis og meðalhófs er gætt.

Samkvæmt meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar og meginreglum skipulagsréttar verður sveitarfélag að gæta þess að breytingar á skipulagi gangi ekki lengra en nauðsyn krefur og að ekki sé gengið með ósanngjörnum hætti á réttmæta hagsmuni fasteignaeigenda. Að mati undirritaðs hefur það ekki verið gert í þessu tilviki.

Með vísan til framangreinds er þess krafist að fyrirhuguð breyting á deiliskipulagi verði hafnað eða endurskoðuð verulega þannig að tekið verði raunverulegt tillit til grenndarhagsmuna, innviða svæðisins og réttmætra hagsmuna núverandi íbúa.

Virðingarfyllt,
Aron Ágústsson
Eyrarvík 8
11.05.2026