

Samantekt vegna umsagna og athugasemda eftir kynning og tillögur að viðbrögðum

Málsheiti: Jórvík 1 – deiliskipulagsbreyting - 2601204

Umsagnaraðili	Umsögn/athugasemd	Viðbrögð
Almennar athugasemdir	Hækkun hámarks hæðar úr 8 metrum í 10 metra, skuggamyndun og skerðing	Fallið er frá hækkun hámarks hæðar hússins úr 8 í 10 metra. Gert er ráð fyrir að hámarkshæð húsa á F2 lóðum verði 8 metrar. Teknar eru út kröfur um hámarks vegghæð 6 m þar sem ósamræmi er í skilmálum er varðar hámarks mænishæðir, vegghæði og þakkgerðir. Ekki er því talið að áhrif vegna ásýndar eða skuggavarps sé til staðar þar sem fallið er frá hækkun hámarks mænishæðar.
	Stækkun byggingarreita og skerðing á opnum svæðum	Ekki er talið að stækkun byggingarreita hafi neikvæð áhrif á opin græn svæði. Norð/austan viðkomandi lóða við Fossvík er skilgreint opið grænt svæði og leiksvæði á deiliskipulagi. Engar breytingar eru gerðar því svæði og eru því opin svæði hverfisins ekki skert með tillögunni. Byggingarreitur lóðar Nýju Jórvíkur 13 er ekki stækkaður.
	Fækkun á bílastæðum pr. íbúð.	Núverandi skipulag svæðisins gerir ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð í fjölbýlishúsi auk þess sem gert er ráð fyrir a.m.k. einu gestastæði pr. hverjar fjórar íbúðir. Fækkun bílastæða hlutfallslega m.v. fjölgun íbúða er því eingöngu í formi gestastæða þar sem gert er ráð fyrir einu gestastæði á hverjar fimm íbúður. Fækkun bílastæða er því óveruleg að mati skipulagsnefndar. Auk þess má benda á að í ljósi þess að íbúðir verða að jafnaði minni má jafnframt ætla að bílaeign á hverja íbúð verði að jafnaði lægri en í stærri fjölskylduíbúðum, enda eru smærri íbúðir almennt ætlaðar eins eða tveggja manna heimilum. Gestakomur eru tímabundnar og dreifast yfir sólarhring og vikuna. Í framkvæmd nýtast jafnframt ónotuð íbúastæði utan hefðbundins vinnutíma sem gestastæði. Auk þess er almennt gert ráð fyrir að gestir geti nýtt almenn bílastæði í næsta nágrenni þar sem þau eru fyrir hendi. Hóflegur fjöldi bílastæða í takt við minni íbúðir uppfylla markmið um skilvirka landnýtingu. Óþarfa yfirframboð bílastæða eykur kostnað, dregur úr gæðum lóða og tekur óþarfa landrými. Markmið sveitarfélagsins er jafnframt að gera ráð fyrir góðu aðgengi að göngu- og hjólastígum með áherslu á góðar tengingar við helstu þjónustu og að boðið sé upp á þann raunhæfa möguleika að nálgast alla helstu þjónustu án þess að nauðsynlegt sé að eiga bíl. Ekki er því talið að fækkun gestabílastæða hafi óæskileg áhrif innan hverfisins.
	Fjölgun íbúa og aukning á umferð	Þótt íbúðum fjölgi innan viðkomandi lóða helst heildarbyggingarmagn óbreytt. Breytingin felur fyrst og fremst í sér fleiri og smærri íbúðir en ekki sambærilega aukningu íbúafjölda. Skipulagsnefnd bendir á að meirihluti hverfisins er óbyggður enn sem komið er. Aukning umferðar um hverfið er því óhjákvæmileg til framtíðar.

		Að mati nefndarinnar er framlögð fjölgun íbúða ekki til þess fjallin að valda verulegum áhrifum á aukningu umferðar umfram þá aukningu sem á eftir að eiga sér stað samhliða uppbyggingu hverfisins.
--	--	--