

Samantekt athugasemda og umsagna

Tryggvagata 36 - Deiliskipulagsbreyting

Sigtún 31 - Athugasemdir:

1. Hin breytta deiliskipulagstillaga gerir enn ráð fyrir því að reist verði þriggja hæða fjölbýlishús á lóðinni að Tryggvagötu 36 sem undirritaður telur vera í hrópandi ósamræmi við þau íbúðarhús sem eru í nærliggjandi byggð.

- **Viðbrögð:**

Tekið er undir að þriggja hæða fjölbýlishús sé sannarlegar annarskonar byggðarmynstur en par-, rað- og einbýlishús á þeim lóðum sem næst eru skipulagssvæðinu. Að mati nefndarinnar þarf þó einnig að horfa til þess að viðkomandi lóð er töluvert annars eðlis en aðliggjandi lóðir sé horft til skilgreindrar landnotkunar í aðalskipulagi og stærðar. Innan aðalskipulags er lóðin skilgreind sem miðsvæði ásamt lóð Tryggvagötu 40. Að mati nefndarinnar er skynsöm nýting lands sveitarfélagsins einn þeirra liða sem horfa þarf til í skipulagi innan þéttbýlis. Að mati nefndarinnar uppfyllir sú uppbyggingar sem skilgreind er innan deiliskipulags, út frá heimildum aðalskipulags og skilgreindri notkun hennar sem miðsvæði þau markmið að nýta betur land sveitarfélagsins á miðsvæði innan þéttbýlis. Um er að ræða ríflega 3000 fm lóð sem er í afar góðri tengingu við verslun og skóla- og íþróttasvæði sveitarfélagsins. Ef horft er til um 2-300 metra radíus í kringum lóðina má benda á að byggðarmynstur íbúðarhverfis ÍB24 og ÍB9 samanstendur af rað- par- og einbýlishúsum í bland við fjölbýlishúsum á þremur hæðum í jaðri þessara svæða sem taka til Haga- og Engjahverfa. Að mati skipulagsnefndar er það því ekki rétt fullyrðing að uppbygging á 3 hæða fjölbýlishúsi í jaðri hverfis Lyngheiðar-Sigtúns ÍB22 sé í hrópandi ósamræmi við nærliggjandi byggð. Þvert á móti sé slík uppbygging í nokkru samræmi við aðliggjandi byggð.

2. Þó byggingarreitur hafi verið færður innan lóðarinnar er leyfileg hæð fjölbýlishússins og nálægð við lóðarmörk enn með þeim hætti að af svölum er mögulegt að horfa inn á sólpall og stofuglugga á húsi mínu að Sigtúni 31. Þá er með engu í hinni breyttu deiliskipulagstillögu tekið til skoðunar áhrif sem fjölbýlishúsið mun hafa á vindstreng og þá telur undirritaður að skuggavarp frá fjölbýlishúsinu muni hafa áhrif.

- **Viðbrögð:**

Að mati nefndarinnar gildir einu hvort um tveggja eða þriggja hæða hús er að ræða á lóðinni, í öllum tilfellum er um breytingar á högum lóðarhafa aðliggjandi lóðar að ræða frá núverandi húsnæði á lóðinni. Allir íbúar sveitarfélagsins og þá sérstaklega innan þéttbýlis geta átt von á því að byggð taki breytingum í takt við stefnumörkun sveitarfélagsins hverju sinni í aðalskipulagi. Í eldra aðalskipulagi sveitarfélagsins var lóðin skilgreind sem svæði fyrir þjónustustofnanir en eins og fyrr segir er lóðin í núgildandi skipulagi skilgreind sem miðsvæði. Út frá skilgreindri landnotkun hefur því íbúum mátt vera ljóst að til framtíðar kæmi til umfangsmeiri uppbyggingar á lóðinni í takt við stærð hennar og skilgreinda landnotkun innan aðalskipulags. Sveitarfélagið þarf samhliða því að tryggja þjónustu og nægt framboð lóða til íbúa að sjá til þess að

nýting lands í eigu sveitarfélagsins sé nýtt með skynsamlegum hætti eins og fyrr segir í viðbrögðum við athugasemd í lið 1. Með uppfærslum á skipulagstillögu í gegnum skipulagsferlið hefur sannarlega verið reynt að takmarka áhrif á nágranna eins mikið og auðið er með færslu byggingarreits í suð/austur horn lóðarinnar með það að markmiði að lágmarka skuggvarp og ónæði. Varðandi athugasemdir er varðar vindstrengi bendir nefndin á að hér er ekki um háhýsi að ræða. Almenn er talið að fremur þétt, blönduð lágreist byggð á 1-3 hæðum sé best til þess fallinn að brjóta upp vind án þess að mynda óeðlilega vindstrengi

3. Þá er augljóst ónæði, bæði hávaði og mengun, sem hlýst af því að hafa bílastæði fjölbýlishúss staðsett við austurhlið á húsi mínu, en á þeirri hlið hússins eru gluggar svefnherbergja og stofu.

- **Viðbrögð:**

Að mati nefndarinnar var hagsmunum nágranna betur borgið með því að færa byggingarreitinn lengra frá lóðarmörkum og gera fremur ráð fyrir bílastæði upp að lóðarmörkum. Með því marki er fremur hægt að gera ráð fyrir girðingu á mörkum lóðanna sem skermir bílljós. Að mati nefndarinnar er ekki um slíkt íbúðarmagn eða fjölda ökutækja að það megi gera ráð fyrir mikilli mengun eða hávaða umfram núverandi aðstæður. Hávaði frá umferð má mest rekja til umferðarhraða. Á Tryggvagötu er nokkuð mikil og hröð umferð í ljósi þess að gatan er stofngata innan þéttbýlisins. Það má því ætla að umferðarniður og ónæði vegna umferðar verði minni en ella verði byggt á lóðinni í samræmi við heimildir framlagðrar deiliskipulagsáætlunar.

4. Auk þessa telur undirritaður augljóst að umtalsvert meira ónæði fellst í því að einbýlishús sé reist eða þegar þriggja hæða fjölbýlishús er reist, bæði hvað snertir hávaða á framkvæmdartíma og sand og mold sem fjúka mun yfir hús mitt. Þá er fyrirséð að framkvæmdatími er umtalsvert lengri þegar þriggja hæða fjölbýlishús með 36 íbúðum er reist.

- **Viðbrögð:**

Skipulagsnefnd er ekki kunnugt um að nokkur tímann hafi staðið til að byggja einbýlishús á lóðinni og vísar í því samhengi til skilgreindrar landnotkun lóðarinnar eins og fjallað hefur verið um nú þegar í fyrrgreindum andsvörum. Ekkert samhengi þarf að vera á milli uppbyggingar fjölbýlis eða einbýlis í tíma eða ónæðis þ.e. uppbygging einbýlis og lóðarfrágangur í kringum slíkar framkvæmdir getur hæglega tekið jafnlangan eða jafnvel lengri tíma þar sem einstaklingar standa iðulega að uppbyggingu einbýlis á meðan verktakar standa að uppbyggingu fjölbýlis. Við uppbyggingu á lóðinni skal í öllu huga að návist við aðliggjandi lóðir m.t.t. öryggis og ónæðis.

5. Undirritaður telur með vísan til þess sem að ofan er ritað að greind deiliskipulagsbreyting muni skerða verðmæti fasteignarinnar að Sigtúni 31 verulega. Það liggur ljóst fyrir að ég hefði ekki keypt þessa eign ef fyrir hefði legið að reisa ætti fjölbýlishús á greindri lóð.

- *Vísað til fyrri svara.*

Tryggvagata 32 - Athugasemdir:

1. Mig langar enn og aftur að lýsa yfir ósætti mínu við þessar tillögur þar sem þriggja hæða fjölbýlishús er í hrópandi ósamræmi við öll íbúðarhús í nærliggjandi byggð. Byggingarreitur hefur verið færður innan lóðar en enn er um allt of háa byggingu að ræða. Það er mjög leitt að sjá hvernig sveitarfélagið hefur unnið málið og fært íbúum í nærliggjandi húsum ósannindi um fyrirhugað byggingarmagn á lóð Tryggvagötu 36.
2. Enn vil ég ítreka óviðeigandi skuggavarp á nærliggjandi hús, rýrt virði nærliggjandi fasteigna vegna framkvæmdarinnar og vindstrengi sem komið geta vegna bygginga af þessari stærðargráðu að ógleymdum hávaða og mengun.
3. Það skal líka tekið fram að lagnir á þessum legg Tryggvagötu er upprunalegur og er farinn að láta á sjá. Hafa íbúar lagt fram kvartanir í ábendingagátt Árborgar vegna þessa og ónæðis þar sem lagnir yfirfyllast og hafa ekki undan þeim húsum sem nú standa við götuna. Sérstaklega á rigningardögum. Því skilur undirrituð ekki hvernig allur þessi fjöldi íbúða á að komast inn á rotið kerfi sveitarfélagsins.
4. Undirrituð vill benda á að nær væri að byggja þar- eða raðhús á lóðinni líkt og starfsmaður sveitarfélagsins gaf upplýsingar um að byggja ætti á lóðinni svo betra samræmi náist í götumyndina.

- **Viðbrögð:**

Vísað til fyrri svara. Allar ákvarðanir um uppbyggingu á lóðum og skipulag þeirra eru á endanum í höndum sveitarfélagsins en ekki einstaka starfsmanna. Allar upplýsinga um áætlanir sveitarfélagsins um uppbyggingu á lóðinni hafa komið fram í kynningu og auglýsingu málsins.

Sigtún 34 - Athugasemdir:

1. Breytt deiliskipulagstillaga gerir enn ráð fyrir því að reist verði þriggja hæða fjölbýlishús á lóðinni að Tryggvagötu 36 sem undirritaður telur vera í verulegu ósamræmi við nærliggjandi byggð.
2. Tekið er undir athugasemdir og ábendingar íbúa í Sigtúni 31, sem verða fyrir lang mesta tjóninu af fyrirhugaðri þriggja hæða fjölbýli, þar sem þau segja í athugasemd við tillöguna
3. Þó byggingarreitur hafi verið færður innan lóðarinnar er leyfileg hæð fjölbýlishússins og nálægð við lóðarmörk enn með þeim hætti að af svölum er mögulegt að horfa inn á sólpall og stofuglugga á húsi mínu að Sigtúni 31.
4. Mun ásættanlegri lausn væri að sveitarfélagið gengi til samninga við verktakann sem keypti lóðina af því, drægi úr byggingarmagni og lækkaði bygginguna í tvær hæðir. Þar með væri byggingarmagn ásættanlegra með tilliti til nærliggjandi húsa, umferðarpunga á Tryggvagötu, þar sem mikil fjöldi barna og ungmenna er á ferðinni og hverfisins alls.

- **Viðbrögð:**

Vísað til fyrri svara.

Tryggvagata 34 – Athugasemdir:

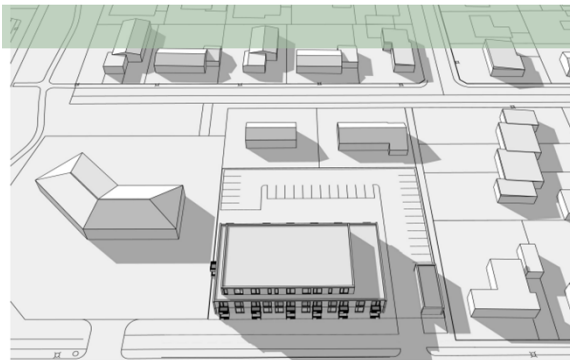
Við, undirrituð eigendur fasteignarinnar að Tryggvagötu 34, mótmælum hér með formlega fyrirhugaðri byggingu þriggja hæða fjölbýlishúss á aðliggjandi lóð

Tryggvagötu 36, sem kynnt hefur verið í grenndarkynningu samkvæmt skipulagslögum. Fyrirhuguð framkvæmd mun hafa í för með sér veruleg og varanleg neikvæð áhrif á fasteign okkar og lífsgæði og er í andstöðu við markmið skipulagslaga nr. 123/2010 um grenndarvernd, meðalhóf og samræmi byggðar.

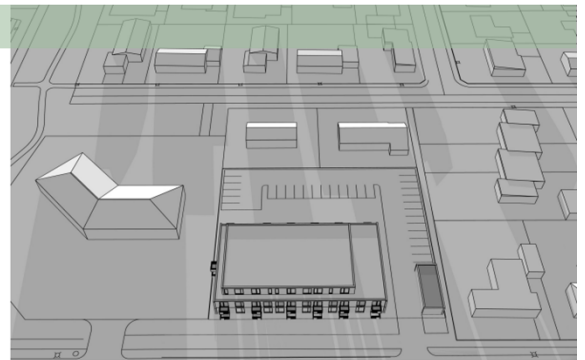
1. **Skuggavarp og skerðing á birtu.** Vegna nálægðar lóðarinnar mun þriggja hæða bygging valda umtalsverðu skuggavarp yfir lóð okkar og íbúðarhús að Tryggvötu 34, einkum síðdegis og að kvöldi. Þetta skerðir dagsbirtu, notagildi garðs og dregur úr búsetugæðum, sérstaklega nú þegar byggingin hefur verið færð á byggingarreitnum og er nú komin mun nær okkar eign.

- **Viðbrögð:**

Skipulagsnefnd tekur ekki undir að með nýrri staðsetningu byggingarreits frá kynntri tillögu aukist áhrif áætlunarinnar á lóð Tryggvagötu 34. Þvert á móti er nú byggingarreitur lóðarinnar dreginn eins langt frá lóðarmörkum og kostur er auk þess sem skuggvarp frá vestri síðdegis og að kvöldi hefur engin áhrif innan lóðarinnar. Innan skipulagstillögunnar eru lagaðar fram myndir sem lýsa skuggavarpí kl.16 og kl.19 á jafndægri 21. mars. Þar má greina að áhrif vegna skuggavarp eftir kl.16 er ekki til staðar á því svæði sem sólpallur eignarinnar er staðsettur í dag.



kl.16:00



kl.19:00

2. **Skerðing á friðhelgi og einkalífi.** Íbúðir á efri hæðum munu hafa beina innsýn yfir lóð okkar og inn í íbúðarhús okkar, sem felur í sér verulega skerðingu á friðhelgi einkalífs og brýtur gegn þeim grenndarhagsmunum sem skipulagslög ætla að vernda.

- **Viðbrögð:**

Vísað til fyrri svara.

3. **Ósamræmi við byggðamynstur svæðisins.** Tryggvagata og nærliggjandi svæði einkennist af einbýlishúsum og lágreistri byggð. Þriggja hæða fjölbýlishús á lóð nr. 36 er í ósamræmi við yfirbragð hverfisins og felur í sér óhóflega þéttingu á svæði sem ekki er hannað fyrir slíka byggð.

- **Viðbrögð:**

Vísað til fyrri svara.

4. **Umferðar- og bílastæðavandi.** Aukinn íbúðafjöldi mun leiða til aukinnar umferðar, hávaða og þrýstings á bílastæði í götunni. Gatan er ekki hönnuð fyrir slíkt álag. Þrátt fyrir að bílastæði hafi verið færð og þannig komið á mótis við eina af fyrri athugasemd okkar að þá er eftir sem áður mikil aukning umferðar meðfram lóð okkar með tilheyrandi ónæði.

- **Viðbrögð:**

Tryggvagata er og verður áfram stofngata innan þéttbýlisins á Selfossi. Að mati nefndarinnar hefur þessi fjölgun ökutækja um Tryggvagötu ekki verulega áhrif umfram núverandi ástand. Auk þess bendir nefndin á að uppbygging á lóðinni er miðsvæðið í grennd við alla þjónustu og bíður sannarlega upp á þann möguleika að íbúar hússins þurfi ekki að eiga bíl og/eða geti farið ferða sinna til og frá lóðinni með virkum ferðamátum þ.e. gangandi eða hjólandi.

- 5. Ófullnægjandi fráveita og áhætta á tjóni.** Fráveitukerfi í Tryggvagötu er upprunalegt og hannað fyrir einbýlishúsabyggð með mun minna álagi. Fjölbýlishús á þremur hæðum mun margfalda vatnsnotkun og frárennsli og auka verulega hættu á bakflæði, yfirflæði og vatnstjóni í nærliggjandi fasteignum, þar á meðal Tryggvötu 34. Íbúar hafa bent á vandann í ábendingargátt Árborgar.

- **Viðbrögð:**

Öll uppbygging á lóðinni ásamt skipulagi eru unnin með vitneskju og í samráði við veitustofnanir sveitarfélagsins og má ætla að samhliða uppbyggingu verði ráðist í viðeigandi aðgerðir til að allir innviðir svæðisins geti tekist á við aukinn íbúafjölda.

- 6. Verðýrnun fasteignar.** Vegna skuggavarps, innsýnar, aukins hávaða, umferðar og breytinga á yfirbragði hverfisins er augljós hættu á verulegri skerðingu verðgildis fasteignar minnar. Með vísan til grenndarverndar, meðalhófsreglu stjórnsýslulaga og markmiða skipulagslaga er þess krafist að fyrirhuguð bygging á Tryggvagötu 36 verði ekki samþykkt í þessari mynd. Að lágmarki er krafist að byggingarhæð og umfang verði verulega lækkuð og að framkvæmdin verði aðlöguð að aðliggjandi einbýlishúsabyggð.

- **Viðbrögð:**

Vísað til fyrri svara.