

Greinagerð vegna deiliskipulagstillögu vegna Asparskóga 18

Bílastæðamál og rampur

Færsla á niðurkreyrslu í bílakjallara og bílastæði við Asparskóga 18

Efni:

Svarbréf við mótmælum Viðjuskóga 17 vegna deiliskipulagstillögu vegna Asparskóga 18.

Fundi Skipulags- og umhverfisráðs 19.08.2019 var mál 1906102 liður nr. 6 tekið fyrir eftir auglýsingarferli málsins. „Niðurstaða: Athugasemdir lagðar fram.“

Eins og fram kemur í athugasemd frá Viðjuskögum 17 er talið að þarna sé um verulega breytingu að ræða á deiliskipulagi og vísa í 42.gr. skipulagslag nr. 123/2010.

Undirritaður er ósammála því að hér sé um verulega breytingu að ræða á samþykktu deiliskipulagi einnig að hér er ekki vísað í rétta grein skipulagslaga. Hér ætti að vera átt við 43. gr.

Hér er átt við gr 43 skipulagslaga 123/2010 og er eftirfarandi:

■43. gr. Breytingar á deiliskipulagi.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi og skal þá fara um breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða. Þó er ekki skylt að taka saman lýsingu, skv. 1. mgr. 40. gr., vegna breytinga á deiliskipulagi.

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 1. mgr. og skal þá fara fram grenndarkynning. **Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan víkur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis.** [Sveitarstjórn skal senda Skipulagsstofnun samþykktu deiliskipulagsbreytingu og birta auglýsingu um samþykkt hennar í B-deild Stjórnartíðinda.] ¹⁾

[Við útgáfu framkvæmda- eða byggingarleyfis getur sveitarstjórn heimilað að vikið sé frá kröfum 2. mgr. um breytingu á deiliskipulagi og grenndarkynningu þegar um svo óveruleg frávík er að ræða að hagsmunir nágretta skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.] ²⁾

Undirritaður hefur ekki fengið eða séð innsendar athugasemdir vegna þessa skipulagsbreytinga. Hins vegar kom byggingarfulltrúi Stefán Þór Steindórsson með „tillögu“ til framlagningar og lagði fram spurningu um hvort þetta gæti verið sáttatillaga. Sjá hér fyrir neðan.

Samkvæmt þessu er þessi breyting óveruleg sem ræðst meðal annars af eftirfarandi

- Tillagan víkur ekki frá notkun lóðar.
- Tillagan felur í sér að ekki að breyta nýtingarhlutfalli lóðarinnar.
- Tillagan felur í sér að ekki að breyta útlit hússins annað en að færa ramp vestur fyrir húsið þar sem hann var staðsettur í upprunalegu deiliskipulagi lóðar. Verið er að færa þá ákvörðun til baka.
- Form hússins heldur sér alveg samkvæmt deiliskipulagi. Bæði í hæðum og grunnfleti.

Má segja með réttu að hér sé um óverulega breytingu sé á deiliskipulagi.

Málið snýst um færslu á tveimur bílastæðum innan lóðarinnar og viðbót á 8 bílastæðum og að þau bílastæði verða staðsett við vestanvert húsi.

Þær forsendur sem lagðar eru til grundvalla vegna þessara bílastæða eru eftirfarandi:

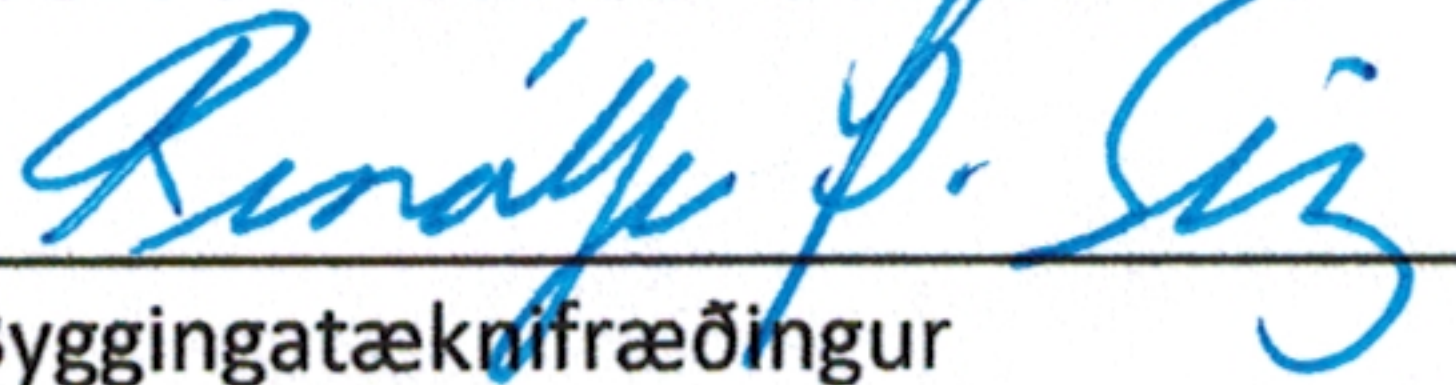
- Aðkoma slökkviliðs og sjúkrabíla er góð frá báðum hliðum lóðar samkvæmt tillögu deiliskipulags.
- Verið er að jafna bílastæðum innan lóðar og bæta aðkomu að húsinu.
- Rafhleðslutæki fyrir rafbíla verða innan lóðar við Viðjuskóga og einnig norðanvert í lóð. Þannig verða tryggt að hljóðlausir og mengunarlausir bílar verði næst húsinu báðum megin. Búast má við fjölgun rafbíla í nágrenni framtíð og þá um leið bætt loftgæði.
- Með t.t. fatlaðra yrðu bílastæði um 70cm undir gólfkóta hússins og þarf um 15m braut þar niður með hvíldarpalli verði bílastæði sett að norðanverðu. Bílastæði fatlaðra yrðu ekki svona miðsvæðis eins og skipulagstillagan leggur til. Í núverandi deiliskipulagstillögu er sú að bílastæði fyrir fatlaða eru með aðkomu frá Viðjuskógum og eru í sama plani og leiksvæði og gangstétt framan við húsið. Þar verður einnig lögð snjóbræðsla að þeim bílastæðum ásamt göngustýgum að inngöngum. Svæði fyrir bíla fatlaðra eru ætluð miðsvæðis.
- Sorpmálin eru nær 4 hæða húshlutanum og eru sem næst miðsvæðis. Losun þeirra fer fram frá Viðjuskógum án hæðarmunar. Norðanverðu er þessi mismunur á hæð um 70cm. Losun sorps er um miðjan dag eins og annað sorp á Viðjuskógum og er því ekki að trufla á kvöldin eða um helgar af því.
- Þau bílastæði sem ekið er inn á lóð frá Viðjuskógum snú öll að húsinu að Asparskógum 18 og er ekki um að ræða ljósglampa yfir á næstu lóð að Viðjuskógum 17.
- Sé vilji eigenda lóðar að Viðjuskógum 17 að afmarka sig með vegg á lóðarmörkum mætti hann gera það. Hvort sem bílastæði verða þarna eða ekki verður alltaf umferð fólks þarna við húsgaflinn og meðfram lóð Viðjuskóga 17. Frágangur á lóðarmörkum er sameiginlegur kostnaður beggja lóðarhafa. Kostnaður við frágang á lóðarmörkum er helmingaskipti hvers lóðarhafa og er lóðarhafi Asparskóga 18 til í viðræðu um það.

Niðurstaða

Útfærsla samkvæmt deiliskipulagstillögu er rökréttur kostur sem ætti ekki að trufla eigendur Viðjuskóga 17 að neinu marki þegar tekið er tillit til um 40 eignarrýma á móti einu. Einnig má nefna aðgengismál m.t.t. aðgengi fyrir alla. Aðkomu sjúkra- og slökkvibíla ásamt sorpmálum. Einnig má nefna að þau bílastæði sem verða við fjöleignarhúsaendann er ekki að beina ljósgeislum að t.d. Viðjuskógum 17. Einnig verða þarna rafhleðslustöðvar báðum megin þannig að þarna verða hljóðlausir rafbílar í framtíðinni eins og að framan greinir.

Undirritaður leggur til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt eins og hún hefur verið kynnt. Einnig er mælt með að reistur yrði 1,5m – 2,0m hár snyrtilegur uppbotin veggur á lóðarmörkum Asparskóga 18 og Viðjuskóga 17 sem lóðarhafar beggja lóða yrðu sammála með og kostnaður mun þá leggjast jafnt á báðar lóðir samkvæmt byggingarreglugerð.

Gert á Akranesi 30.08.2019


Byggingatæknifræðingur