

Skjal nr.	Mótt. af	Mótt. dags.
7.3	ahj	28.11.24
Ábm.	Úrv.aðili	Málsnr. One
Hmá	rMA	2207011

Skipulagsfulltrúi Akraneskaupstaðar,
Halla Marta Árnadóttir,
Dalbraut 4,
300 Akranesi.

Akranesi, 27. nóvember 2024.

Efni: Athugasemdir við auglýsta tillögu að breytingu á deiliskipulagi Dalbrautarreits norðurhluta skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem samþykkt var á bæjarstjórnarfundi 8. október 2024.

Skipulag íbúabyggðar á Dalbraut og Esjuvöllum gerði ráð fyrir lágrestri íbúðarbyggð, sem var byggð upp á áttunda tug síðustu aldar. Uppbygging atvinnu- og þjónustuhúsnæðis við Dalbraut/Stillholt hafði tekið tillit til þessarar lágrestu byggðar. Við skipulagsbreytingar vegna m.a. uppbyggingar á Dalbrautar 1, var tekið tillit til þessarar lágrestu byggðar eftir fundi með íbúum og byggð lágrest verslunar- og þjónustubygging á lóðinni.

Síðan er á árinu 2017, gerð skipulagsbreyting vegna fjölbýlishúsa á (þpp reit), þar sem tekið var tillit að hluta til athugasemda frá íbúum.

Við það skipulag stóð Akraneskaupstaður aðeins í þrjú ár, því á árinu 2020 var samþykkt breyting á Dalbraut 6 um hækkun/stækkun á húsi, þrátt fyrir að íbúar gerðu í bréfi athugasemdir með góðum rökum og vísun til samþykkt frá árinu 2017.

Í apríl 2021 er samþykkt breyting í Bæjarstjórn Akraness á deiliskipulagi Dalbraut – Þjóðbraut vegna stækkunar Fjöliðjunnar á Dalbrautar 10.

Í maí 2022 samþykkir Bæjarstjórn Akraness deiliskipulagsbreytingu á Dalbrautarreit, Dalbraut 8. Ekki var tekið tillit til athugasemda sem bárust úr nærumhverfi, þar sem byggingarlína eftir niðurrif var færð út um a.m.k. 3,2 metra nær Dalbraut til samræmis við Dalbraut 4 og 6.

Við íbúar á þessu svæði erum brenndir af samskiptum við sveitarfélagið í þessum skipulagsmálum og reynslan sýnir að það er jafnvel tímasóun að koma með athugasemdir/ábendingar/sjónarmið vegna breytinga á deiliskipulagi Dalbrautarreits norðurhluta.

Þrátt fyrir ofangreinda reynslu okkar, vill ég undirritaður íbúi við/á Dalbraut, 300 Akranesi, láta reyna á, að á okkur íbúa sé hlustað.

Ég undirritaður vill með þessu erindi, gera alvarlegar athugasemdir við auglýsta breytingu á skipulagi Dalbrautarreits norðurhluta sem tilkynnt er um á heimasíðu Akraneskaupstaðar 09.10.2024.

Hvað er það sem löggjafinn vill, með því að gefa íbúum og þá sérstaklega í nærumhverfi tæki til að setja fram athugasemdir/ábendingar/sjónarmið, þegar m.a. sveitarfélög eru að breyta nærumhverfi íbúa. Er það bara til að geta sagt að íbúar gátu komið með sínar athugasemdir. **Hvort tekið væri tillit til athugasemda/ábendinga/sjónarmiða eða ekki, væri ákvörðun kjörinna fulltrúa. Tekjuhlið excelsskjals gæti vegið þyngra en athugasemdir nærsamfélagsins.**

Kynningarfundur vegna breytinga á deiliskipulagi Dalbrautarreits norður var haldinn 27.05.2024. Fundargerð og svör Akraneskaupstaðar við spurningum og athugasemdum á þeim fundi var send þeim er sóttu fundinn í byrjun júlí 2024.

Í skipulagslýsingu frá því október 2023 á deiliskipulagi Norðurhluta – Dalbrautarreits segir m.a. á bls. 4 í dektu lettri: „**Með framlagingu lýsingarinnar hefst samráð um gerð skipulagsins. Óskað er eftir því að lóðarhafar, nágrannar og rekstraraðilar.... leggi fram sjónarmið og ábendingar, sem að gagni gætu komið í skipulagsvinnunni.**“

Hvað felst í orðinu samráð?

Hvernig skilgreinir t.d. Reykjavíkurborg orðið samráð á heimasíðu sinni? „Stór hluti af vinnu við gerð skipulagsáætlananna í Reykjavík er samráð við almenning og hagsmunaaðila. Í samráði felst að taka sameiginlegar ákvaðanir og samræma aðgerðir, kynna og veita fræðslu um skipulagsáætlanir og skipulagið. Hluti af því er að leita eftir skoðunum/viðhorfum ólíkra hagsmunaaðila, hlusta og rökræða og taka mið af skoðanaskiptum í vinnu við að þróa (borgar)skipulagið“

Samráð: Hverju skilaði kynningarfundur um „Vinnslutillögu vegna endurskoðunar deiliskipulags Dalbrautarreits – Norður, sem haldinn var 27.05.2024:

- ✓ Formaður Skipulags- og umhverfisráðs sat hluta fundarins, en tveir nefndarmenn sátu ekki fundinn. Nefndarfólk í skipulags- og umhverfisráði tekur ákvörðun um endanlega tillögu sem send verður bæjarstjórn til (endanlegrar) afgreiðslu.
Er þá ekki eðlilegt að taki þátt í samráði með því m.a. að hlusta og rökræða við íbúa nærsamfélagsins?
- ✓ Íbúi spurði um hvort ekki væri hægt að halda núgildandi byggingareits línu og er/var á Dalbraut 10, 14 og 16?
Svar: Ný hús verða 2,9 m (Dalbr. 10) og 2,7 m (Dalbr.14) nær götu en núverandi hús.
Svarið var nei.
- ✓ Íbúi spurði hvort jarðvegskönnun hafi verið gerð á svæðinu í framhaldi af samþykkt frá árinu 2017?
Svar: Já, gerð hefur verið jarðtækniskýrsla fyrir Dalbraut 4 og Þjóðbraut 3 og 5. Sú jarðtækniskýrsla sem gerð var fyrir tilteknar lóðir var notuð fyrir grundun bygginga á svæðinu.
Það vekur athygli að nú er vitnað í rannsóknir frá 2004 og grundun frá árinu 2007. Ekki hefur verið vitnað í þessa upplýsingar síðustu 7 ár. Sig á lóðum í Dalbrautarhverfinu hefur verið töluvert á þeim árum sem eru liðin frá þessum tíma.
Spurning mín: Ekki ætlunin að rannsaka svæðið frekar?
- ✓ Íbúi spurði um áhrif mjúkleirs sem er í jarðveginum á þessu svæði?
Svar: Vísað er til sömu skýrslna og hér áður. Í svarinu segir m.a.:“Ennfremur eru þekkt sigvandamál á Akranesi, þó eflaust megi skipta þeim **vandræðum** í tvo megin flokka, annars vegar eru það mannvirki sem eru grunduð að hluta á lífrænu seti eða að ekki hefur verið jarðvegsskipt undir plötum á slíkum húsum. Slík grundun er alla jafna ekki ásættanleg og er mjög viðkvæm fyrir hvers kyns breytingum í umhverfinu, hvort heldur það sé lækkun grunnvatns, aukið álag, eða hægfare þornun jarðvegs undir slíkum húsum.
Spurning mín: Ekki á að rannsaka frekar, þau áhrif sem nýtt deildiskipulag hefur á þær byggingar í rótgrónu byggðinni á Dalbraut (og á Esjuvöllum eða hluta þeirra). Ekki hefur verið jarðvegsskipt undir þeim húsum.
- ✓ Íbúi spurði hvort Dalbraut beri allan þann aukna gegnum akstur sem til kæmi vegna þessara uppbyggingar?

Svar: Dalbraut er stór og breið gata og er umferðahraði mikill á götunni. Aðkomuleið úr bílakjöllum verður frá Þjóðbraut og Dalbraut og með því komið til móts við umferðaukningu á Dalbraut.

Spurning mín: Er Dalbraut stór og breið gata? Er það?

- ✓ **Íbúi spurði um hver möguleg áhrif nýbyggingarnar verða á núverandi byggð á Dalbraut og Esjuvelli?**

Svar: Nýbyggingar hafa afgerandi áhrif á umhverfi raðhúsanna vestan Dalbrautar með breyttri bæjarmynd, nýjum húsum og annarri landnotkun en nú er (íbúðir í stað atvinnustarfsemi).

Spurning mín: Hvernig á að skilja svarið?

- Breytt bæjarmynd sem er neikvæð, m.a. hverfur fjallasýn (fjallið okkar Akrafjall og Esja), sólar nýtur ekki á ákveðnum tímum og óvissa um áhrif bygginga á vind.
 - Breytt landnotkun? Hér á Dalbrautinni eru umferðafrekar eða væntanleg umferðafrekar stofnanir – eldri borgarar (sem fer fjölgandi) – samfélagsmiðstöð.
 - Ekki horft til blindra botnlanga í aukinni umferð - slyshætta.
- ✓ Í lok skjals um svör við spurningum á kynningarfundum vegna breytinga á deiliskipulagi Dalbrautarreits norður: **Sveitarstjórn/skipulagsnefnd skal hafa hliðsjón af umsögnum og ábendingum sem bárust frá almenningi og hagsmunaaðilum á skipulagslýsinguna við gerð tillögunnar.**
- Spurning mín: Kynntu þau sér umræður sem ekki voru hljóðritaðar eða voru þau einhliða upplýst?
- ✓ Fleiri spurningar/athugasemdir komu frá íbúum sem ekki var svarað.

Hér á undan hefur í stuttu máli verið farið yfir hluta af sögu skipulagsbreytinga og samskipta við íbúa við Dalbraut – Esjuvelli á undanförunum mörgum árum.

Ég vill með þessum athugasemdum, þó láta reyna á vilja Akraneskaupstaðar til samráðs/samtals. Þar sem tekið er fullt tillit til athugasemda íbúa í nærumhverfinu en ekki horft eingöngu á tekjuhliðar excelsskjals.

Í þessum athugasemdum mínum geri ég alvarlegar athugasemdir við auglýst skipulag og mun ég hér í framhaldi, tiltaka nokkur atriði sem ég tel að Akraneskaupstað eigi að taka tillit til m.a. í samráði/samtali:

- 1) **Í tillögu að breytingu á skipulagi lið 2.2.3. Aðalskipulag Akraness 2021 – 2033 segir m.a.: Meðal meginmarkmiða gildandi aðalskipulags eru eftirtaldir þættir, sem máli skipta fyrir deiliskipulag Dalbrautarreits:**

- **Lögð skal áhersla á vandað bæjarumhverfi með fallettri bæjarmynd sem hafi jákvæð áhrif á lífsgæði íbúa og auki aðdráttarafl bæjarins.**

Er í þessu skipulagi verið að hafa **jákvæð áhrif á lífsgæði íbúa** sem hafa búið hér í rótgróunni byggð við Dalbrautina eða er jafnvel **ekki** horft til okkar við gerð þessarar tillögu að breytingu?

- 2) Í gildi er deiliskipulag fyrir norðurhluta Dalbrautarreits, þar sem gert var ráð fyrir stækkun á húsnaði Fjöliðjunnar á Dalbraut 10.

Í tillögu að breytingu á skipulagi lið 3.2.3. Byggingar sem sem heimilt er að rífa eða fjarlægja segir: „Heimilt verður að rífa eða fjarlægja eftirtaldir byggingar:

- **Dalbraut 10, 14 og 16“**

Nú þegar er búið að rífa Dalbraut 10, fyrir nokkru síðan.

Ég geri þá kröfu að Akraneskaupstaður upplýsi, hvort ekki hafi verið staðið að því niðurrífi samkvæmt reglum/lögum.

Vakin skal athygli á því að Akraneskaupstaður var spurður um heimild til niðurrífs áður en það hófst.

- 3) Á kynningarfundum spurði íbúi hvort ekki væri hægt að fylgja núverandi byggingarlínu, sem heldur ákveðinni fjarðlæg frá lágrestri byggð „handan“ götunnar og því minni persónulegri nánd en í þeirri breytingu sem tillaga er um. Skilja mátti umræðu á fundinum að svarið væri nei.

Í tillögu að breytingu á skipulagi í lið 1.3. Byggðamynstur segir m.a. í 5 mgr.:

„Lögð verður áhersla á gæði íbúða og tengsl þeirra við umhverfið, bæði göturými/almannarými og garð. Gólf íbúða á jarðhæð verður 0,9 m yfir gangstéttarhæð bannað að ekki verður innsýn í íbúðirnar frá gangstétt.“

Hér er eingöngu fjallað um utanaðkomandi áhrif, sem íbúar á neðstu hæð í væntanlegum byggingum gætu orðið fyrir og gólfflötur hækkaður m.a. með tilliti til þess.

Um áhif væntanlegra bygginga á hina lágrestu, rótgrónu byggð er ekkert fjallað. Íbúar hinnar lágrestu byggðar „handan“ Dalbrautar verða að sætta sig við innsýn bæði hvað varðar íbúðarhús og þá aðstöðu sem þau hafa komið upp við hús sín.

Með hækkandi byggð og frekari nánd við núverandi byggð, er verið að skerða lífsgæði sem íbúar á Dalbraut hafa varðandi persónulegt líf og aðra nánd. Þau hlunndi sem við höfum með t.d. sjónlínu á fjallið okkar Akrafjall hverfur, skuggavarp sem ekki hefur verið, verður.

Ég geri þá kröfu til bæjaryfirvalda, að áhrifin verði skoðuð og íbúar upplýstir. Um leið verði skoðað og upplýst hvaða áhrif það geti einnig haft á endursöluverð fasteigna í þessari lágrestu byggð.

Í tillögu að breytingu á skipulagi í lið B. Mat á líklegum umhverfisáhrifum segir m.a. í 3 mgr.:

„Neikvæð áhrif eru helst á næstu íbúðarhús „handan“ Dalbrautar, en nýbyggingarnar breyta útsýni frá húsum og loka sýn til fjalls. Skuggavarp er á næstu íbúðarlóðir á morgnana vor og haust en ekki um hásumar.“

Hér er birtingarmynd af vinnu við breytingu á skipulaginu, helstu neikvæðu áhrifin á íbúa „handan“ Dalbrautar eru fjallasýn og morgnuskuggavarp vor og haust í næstu húsum! Þetta eru mjög neikvæð áhrif en um önnur neikvæð áhrif er ekki fjallað, varla fjallað um hluti sem íbúar hafa komið á framfæri á fundi eða skriflega. Frumkvæðisathuganir Akraneskaupstaðar eru litlar sem engar.

- 4) Á kynningarfundinum kom fram hjá fulltrúa Akraneskaupstaðar að, **Dalbraut væri stór og breið gata og er umferðahraði mikill á götunni**, þegar rætt var um aukinn umferðapunga á götunni.

Í tillögu að breytingu á skipulagi í lið 2.3. Samgöngur: segir m.a.: „Unnin hefur verið gróf áætlun um umferð á og við skipulagssvæðið“ (Byggir á 7 ára gamalli greiningu á umferð í eldra deiliskipulagi). Miðað við líklegar ferðavenjur má búast við að umferð vegna 250 nýrra íbúða verði um 1.500 bílferðir á dag en tæplega 1.400 bílferðir á dag frá verslunar- og þjónustustarfsemi (um 3.700 m²). Þessi umferðaukning (þ.e. miðað við fullbyggt svæði) felur í sér að meðaltöl allra bíla á gatnamótum Dalbrautar við Stillholt og Esjubraut verður um 2 sek. lengri en nú (8 sek í stað 6 og 6 sek í stað 4).

Hér er fjallað um umferð á Dalbrautinni með mjög takmarkaðri reynslu/þekkingu. Ef textinn er byggður á 7 ára gamalli greiningu, þá gefur það vissa skýringu á textanum.

- *Gatan er um 6,5 metra breið og getur vart talist breið.*
- *Umferð hefur aukist mikið við komu nýrra bygginga sem m.a. hýsa þjónustu við suðurhluta Dalbrautarreits.*
- *Gatnamót Dalbrautar og Esjubrautar eru með upphækkun við gatnamótin og gangbraut á upphækkuninni. Sutt er í hringtorg öðru megin á Esjubrautinni og hins vegar verslunarhúsnæði hinum megin. Á móti á Smiðjuvöllum hefur umferð aukist og kemur til með að aukast mikið meira með væntanlegri íbúðabyggð þar sjá lið 2.2.2 **Aðliggjandi deiliskipulag – Deiliskipulag Smiðjuvalla.***

Það að gefa upp 6 eða 8 sek meðaltöf á þungum gagnamótum sem eiga eftir að þyngjast enn meira getur ekki verið sett á blað út frá reynslu.

- **Gatnamót Dalbraut og Stillholt eru mjög blind gatnamót, sérstaklega vegna beygju á Stillholti við gatnamótin. Einnig er strætó stoppistöð við gatnamótin. Gangbraut er við innkeyrsluna á Stillholt og þurfa ökumenn því að taka á sig frekari sjónskerðingu á akstri frá vinstri. Spurningar vakna hvort gatnamótin séu lögleg umferðlega séð. Sama og áður varðandi töf á þungum og erfiðum gatnamótum töfin er mjög vanáætluð.**
- **Í texta er ekki minnst á mjög blinda botnlanga frá lágreistu byggðinni „handan“ Dalbrautar og áhrif aukinnar umferðar á þá. Það virðist eins og íbúar í rótgrónu byggðinni „handan“ Dalbrautar séu eins og sagt var „gull og gull“, íbúar sem ekki er hægt að taka mark á. Þess vegna sé t.d. ekki minnst á botnlanganna og áhrif aukinnar umferðar á þá og þá slyshættu sem getur myndast við gatnamót þeirra við Dalbraut. Ef byggingarlínan á að haldast óbreytt eins og hún er við suðurhluta Dalbrautarreits verður götulínan þrengri og erfiðara að bregðast við ófyrirséðum atvikum í umferð.**

Ég undirritaður geri alvarlega athugasemd við samgönguhlutann og geri kröfu um að hann verði unnin út frá stöðunni í dag og væntanlegri aukningu, einnig verði tekið tillit til væntanlegrar aukningar frá Smiðjuvöllum og gegnum akstri frá þeim.

- 5) **Í tillögu að breytingu á skipulagi í lið 3.6 Veitur segir m.a. í 4.mgr., þar sem fjallað er um blágreinar lausnir: „Við hönnun fráveitu skal hugað að s.k. blágrænum lausnum þar sem regn- og leysingarvatn er látið seytla niður í jarðveginn í stað þess að leiða það burt í fráveitulögnum“**

Einnig er fjallað um þær í lið D. Mótvægisáðgerðir og vöktun í 2.mgr. en þar segir: „EKKI er gert ráð fyrir mótvægisáðgerðum vegna nátturfars öðrum en hagnýtingu blágrænna ofanvatnslausna þar sem það er mögulegt“

Hér er einungis fjallað um ofanvatnslausnir, án þess að minnst sé á áhrif tillögunar á jarðveg í rótgrónu byggðinni „handan“ Dalbrautar.

Hús eigendur „handan“ Dalbrautar hafa orðið fyrir verulegu tjóni m.a. á innkeyrslum vegna sigs á jarðavegi, samhliða uppbyggingu á Dalbrautarreit suður. Breytingar á jarðvatni sem m.a. orsakar sig, er verulegt í þessum mójardvegi sem er á svæðinu. Flest hús á svæðinu eru byggð á súlum og því viðkvæm fyrir öllum breytingum.

Í svari Akraneskaupstaðar dags. 01.07.2024 við ítrekuðum beiðnum um „að skoðað verði rask á lóðum í næsta nágrenni við þau uppbyggingaráform sem fyrirhuguð eru á Dalbrautarreit“ er vísað m.a.: Í rannsókn sem Hönnun gerði vegna byggingar fjölbýlishúss, sem fallið var frá að reisa m.a. vegna ótrausts jarðvegs og einnig vísað í borun vegna Þjóðbrautar 1, sem þekkingargrunns. Þetta eru upplýsingar sem ekki hafa verið birtar. Það að þetta sé svar við beiðnum húseigenda er alls ófullnægjandi.

Miðað við það byggingarmagn sem fyrirhugað er að reisa, þá geri ég undirritaður þá kröfu á sveitarfélagið að fram fari athugun/könnun á áhrifum þess á breytingar á grunnvatnstöðu og jarðveg á Dalbraut og Esjuvöllum. Margir húseigendur hafa þurft að leggja út verulega fjármuni vegna þess að umhverfi húsa/lóðir hafa sigið.

- 6) **Í tillögu að breytingu á skipulagi er ekkert fjallað um hugsanlegar breytingar á áhrifum „vinds“ á hina lágreistu byggð „handan“ Dalbrautar.**

Það er þekkt að fjölbýlishúsabyggingar geta haft verulegar breytingar í verðurfari á reitum sem liggja nærri. Það er m.a. þekkt hér á Akranesi.

Því geri ég undirritaður kröfu um að kannað/rannsakað verði „Hver verða áhrif vinds (vindstrengir) á lágreistu byggðina á Dalbraut og Esjuvöllum með þéttri fjölbýlishúsabygging?“

- 7) Í tillögu að breytingu á skipulagi í lið 5. Umhverfismatsskýrsla segir m.a. í 1.mgr.:
„Ekki eru áformaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins sem líklegar eru til að hafa í för með sér umtalsverð áhrif á umhverfið“
Undir þessum tölulið íterka ég undirritaður þá kröfu að könnuð verði, þau áhrif sem væntanlegar byggingar og niðurbrot bygginga getur haft á umhverfið „handan“ Dalbrautar. Hér er bæði um að ræða áhrif á íbúðarhús (súlur m.a.), með fyrirhuguð niðurbrot eigna sem eiga að víkja og uppbyggingu nýs húsnæðis á Dalbrautatreit norðurhluta.

Ég undirritaður geri kröfu til þess að Akraneskaupstaður beri ábyrgð á, ef tjón verður á íbúðarhúsum og eða öðrum eignum „handan“ Dalbrautar sem orsakast vegna framkvæmda í framhaldi af breyttu skipulagi á Dalbrautarreit norður.

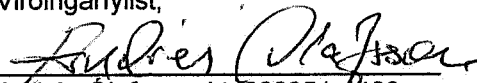
Samantekt:

Eftirfarandi áhersluatriði eru hér samandregin:

- Jákvæð áhrif á lífsgæði íbúa – á það við um íbúa „handan“ Dalbrautar?
- Var niðurrif Dalbrautar 10, samkvæmt reglum/lögum?
- Er ekki hægt að fylgja núverandi byggingarlínu á Dalbraut norður?
- Er samgönguliðurinn nógu vel skoðaður/greindur?
- Hver er staða athugunar/könnunar á áhrifum breytinga á jarðvegi „handan“ Dalbrautar/Esjuvalla?
- Hefur verið athuguð/könnuð breytingar á „vindafari“ á lágrestu byggðina „handan“ Dalbrautar?
- Eru í umhverfismatsskýrslu ekki skoðuð áhrif til breytinga á byggðina „handan“ Dalbrautar?

Í vinnu við skipulag á það að vera markmiðið að það sé unnið í sátt við nærumhverfi. Allavega hef ég alist upp við það. Kjörnir fulltrúar sem væntanlega eru fulltrúar íbúa sveitarfélagsins, ættu að hafa það að stefnu/markmiði að hlutir séu unnir í sátt m.a. við nærsamfélagið. Ég sé ekki að það hafi verið gert í þessu tilfelli eða er það?

Virðingarfyllst,


Andrés Ólafsson, kt. 060951-4469
Dalbraut 25, 300 Akranesi.