

Greinargerð vegna athugasemda við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Stofnanareits – vegna fimleikahúss

Almennt:

Í framhaldi af umræðum um staðsetningu fimleikahúss var samþykkt með meirihluta athvæða í bæjarstjórn þann 28. mars 2017 að fimleikahús verði reist við hlið íþróttahúss við Vesturgötu.

Í framhaldinu var farið í vinnu við að breyta deiliskipulagi við stofnanareit þar sem reiknað var með að ofangreint fimleikahús skyldi rísa ef skipulagsáform gengju eftir. Á þeim hluta stofnanareits, sem breytingin nær til, er Brekkubæjarskóli og íþróttahús við Vesturgötu.

Almennur kynningafundur um skipulagsáformin var auglýstur í Morgunblaðinu, Póstinum og Skessuhorni 7. júní 2017 og var hann síðan haldinn í bæjarþingsalnum 9. júní 2017.

Markmið deiliskipulags:

Markmið með breytingu á deiliskipulagi er að stækka byggingarreit á stofnanareit til að byggja fimleikahús samtengdu núverandi íþróttahúsi við Vesturgötu.

Inntak deiliskipulags:

Ekki er gerð breyting á ákvæðum eða texta fyrri deiliskipulagsgagna .

- Byggingarreitur austan íþróttahúss er stækkaður til norðurs og austurs. Þar verður heimilt að reisa íþróttahús og tengibyggingar við núverandi hús.
- Göngustígur frá Háholti er færður til austurs.
- 13 ný bílastæði verða norðan íþróttahússins. Útfærsla er öðru vísi en í gildandi deiliskipulagi.
- 11 nýjum bílastæðum er bætt við norðan nýbyggingar við Háholt eftir auglýsingu tillögunnar. Gangstétt færir suður fyrir stæðin.
- Helstu mannvirki, núverandi íþróttavellir og frágangur lóðar sýndur eftir því sem við á.
- Minni háttar breyting á afmörkun stofnanasvæðis og skipulagsmörkum vegna nýrra bílastæða við Háholt.

Ákvæði:

Nýtingarhlutfall lóðar verður 0,5. Viðbótarbyggingamagn verður að hámarki 1.670m²
Hámarkshæð nýbygginga/viðbygginga miðast við núverandi íþróttahús.

Auglýsingarferli:

Skipulags- og umhverfisráð samþykkti á fundi sínum 9.6.2017 að leggja til við bæjarstjórn að auglýsa breytingu á deiliskipulagi frá 1999, bæjarstjórn að auglýsa í samræmi við skv. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. laga nr. 123/2010.

Birt var auglýsing í Lögbirtingarblaðinu, Póstinum, Morgunblaðinu og á heimasíðu Akraneskaupstaðar www.akranes.is með athugasemdafresti frá og með 22.6. til og með 8. 8.2017

Athugasemdir við deiliskipulagsbreytingu Stofnanareits vegna fimleikahúss:

Sameiginleg athugasemd barst frá Guðmundi B Hannah og Svandísi Rögnvaldsdóttur, Heiðarbraut 43, Sigurði H Bjarnasyni og Ágústu Árnadóttur Heiðarbraut 39, sjá fylgibréf A.

Inntak athugasemdar er í stuttu máli er eftirfarandi:

- Um sé að ræða málsmeðferð með óverulegri breytingu á skipulagi í stað verulegrar.
- Bílastæðaskortur fyrirsjáanlegur og hvort raunhæft sé að semja við lóðahafa við Vesturgötu 119 um samnýtingu bílastæða.
- Nær hefði verið að byggja fimleikhús á Jaðarsbökkum en við Vesturgötu.

Athugasemd frá Björgvini Guðjónssyni og Hjördísi Hjartardóttur Háholti 3, sjá fylgibréf B.

Inntak athugasemdar í stuttu máli er eftirfarandi:

- Of mikið skuggavarp vegna nýs fimleikahúss á lóð við Háholti 3, sérstaklega í apríl og ágúst.
- Áætlað fimleikhús stendur of nálægt götunni við Háholt. Kostur að færa húsið fjær og fá pláss fyrir ný bílastæði og lífga til með gróðri.
- Fimleikhús of hátt, lækka hús með því að sprengja klöpp niður.

Svar við athugasemdum:

Málsmeðferð:

Um er að ræða málsmeðferð skv. 1.mgr.43.gr. laga nr.123/2010 þ.e. veruleg breyting á deiliskipulagi en ekki óveruleg.

Bílastæðaskortur og samningar við lóðarhafa á Vesturgötu 119:

Núverandi fjöldi bílastæða á svæðinu er um 70. Í skipulagstillögu er bætt við 13 stæðum við gafi núverandi íþróttahúss Háholtsmegin og 11 stæðum við Háholt norðan nýbyggingar til þess að koma til móts við athugasemdir.

Ef skipulagshugmynd gengur eftir mun eftirspurn eftir bílastæðum væntanlega aukast m.t.t. þess að með komu nýs fimleikhúss mun losna um tíma í núverandi íþróttahúsi.

Fyrir liggur beiðni frá lóðarhöfum við Vesturgötu 119 dagsett 8. júlí 2017 um samnýtingu á því bílastæði. Ef þau áform ganga eftir væri væntanlega um að ræða um 30 til 40 bílastæði til viðbótar. Þau stæði væru nýtt ef óvenju mikið væri um að vera í íþróttahúsunum s.s. keppnishald í þeim báðum.

Staðsetning fimleikahúss:

Eins og fram hefur komið ákvað bæjarstjórn á fundi sínum 28.mars s.l. að stefna að uppbyggingu fimleikahúss við hlið núverandi íþróttahúss við Vesturgötu. Rök sem hnigu að þeirri staðsetningu voru m.a. eftirfarandi:

- Horft var til þess að staðsetningin myndi styrkja búsetu og skólastarf á neðri Skaganum.
- Fimleikahús félli vel að núverandi íþróttahúsi. Hægt yrði að samnýta búningasklefa sem er mikill kostur þar sem um dýr rými er að ræða.
- Mögulegt yrði að nýta þekju á annari hæð núverandi íþróttahúss sem aðstöðu fyrir þá sem vildu fylgjast með íþróttæfingum hvort heldur í núverandi íþróttahúsi eða fyrirhuguðu fimleikahúsi.

Skuggavarp, hús of nálægt götu, lækka hús:

Óhjákvæmilegt er að þegar byggð er þétt að áhrif verði á næstu byggð. Núverandi byggingareitur er 52 metrar að lengd. Lengd fimleikahúss í núverandi hugmyndum er hinsvegar 49 metrar. Því verður skoðað hvort ekki megi hnika húsi nær Brekkubæjarskóla innan byggingarreitsins. Sú niðurstaða mun liggja fyrir í hönnunarferli hússins. Ef raunhæft reynist að hnika húsi innan byggingarreits mun draga úr áhrifum skuggavarps. Sett er ákvæði um að leitast skuli við að nýbygging verði eins sunnarlega á byggingarreit og kostur er.

Ef fimleikahús yrði lækkað undir núverandi þakhæð á íþróttahúsi við Vesturgötu er ljóst að samlegðaráhrif húsanna yrðu mun minni m.a. með tilliti til þess að gólfhæð húsanna yrði mismunandi. Lágmarkshæð húss miðað við kröfur um hæð á fimleikahúsi má ekki vera lægri en sú hæð sem reiknað er með í breytingu á deiliskipulagi.

Eins er ljóst að kostnaður gæti orðið umtalsverður við lækkun húss þar sem reiknað er með töluverðri klöpp undir húsinu sbr. minnisblað Mannvits dagsett 23.02.2017 þar að lútandi, sjá fylgibréf C.

Sigurður Páll Harðarson
sviðsstjóri skipulags- og umhverfissviðs