

Akranes, 26. júlí 2017

Erindi: Athugasemdir við breytt deiliskipulag Dalbrautarreits.

Við eigendur og íbúar Dalbrautar 15 gerum hér með athugasemdir og ábendingar við auglýsta breytingu á deiliskipulagi Dalbrautar. Þykir okkur að hagsmunum okkar vegið með margvíslegum hætti í breyttu deiliskipulagi Dalbrautarreits. Við erum almennt fylgjandi uppbyggingu á svæðinu en teljum grundvallaratriði að hún sé í samræmi við það lágbyggða hverfi sem Dalbrautin er og sé ekki á kostnað þeirra íbúa sem þar búa fyrir. Undirrituð munu á næstu dögum boða til fundar í hverfinu með þeim íbúum sem telja sig hafa hagsmuna að gæta vegna þessa og má því vera að athugasemdir munu einnig koma frá þeim hópi.

Deiliskipulagið hefur tekið gríðarlegum breytingum frá fyrra deiliskipulagi sem við undirrituð kynntum okkur við kaup Dalbrautar 15 í fyrra, nýtingarhlutfall frá gildandi deiliskipulagi hefur hækkað um 133% með breytingunum eða frá 0,6 í 1,4, það er því ekki hægt að segja annað en að óbreyttu teljum við breytt deiliskipulag rýra eign okkar vegna skerðingar á útsýni og morgunsól, röskun á friðhelgi einkalífs og hljóðvist, þá aðallega vegna Dalbrautar 6 og að einhverju leiti vegna Dalbrautar 8. Athugasemdir eru eftirfarandi:

Athugasemd 1: Morgunsól

Vegna þeirrar miklu aukningar á nýtingarhlutfalli Dalbrautar 6 og staðsetningar hússins svo nærri gangstétt mun samkv. teikningum skuggavarp vegna breytinganna hafa gríðarlega áhrif á okkar eign Dalbraut 15 þar sem morgunsól skerðist á stórum hluta lóðar eða öllu leiti nema rétt yfir hásumar með tilheyrandi áhrifum á notkun lóðar sem að okkar mati mun rýra endursöluverð hússins og áhuga væntanlegra kaupenda á húsinu í framtíðinni. Þetta þykir okkur óásættanlegt með tilvísun í myndir af lóð okkar í lið 5.1.3 *Skuggavarp* í tillögu deiliskipulags.

Athugasemd 2: Útsýni

Eftir byggingu Skagaversblokkar (Stillholt 19), Krónukjarna (Dalbraut 1) og Þjóðbrautar 1 er í dag aðeins útsýni frá húsinu til Akrafjalls úr svefnherbergisgluggum og eldhúsglugga sem að óbreyttu mun skerðast við breytingar á Dalbraut 8.

Athugasemd 3. Rask á lóð

Framkvæmdir síðustu ára við byggingu Skagaversblokkar (Stillholt 19), Krónukjarna (Dalbraut 1) og Þjóðbrautar 1 hafa gert það að verkum að lóðir, stéttir og bílastæði á Dalbraut og Esjuvöllum hafa raskast töluvert og sigið um allt að 15 cm. samkvæmt fyrri eigendum og að sögn nágranna. Við förum fram á það að skoðað verði sérstaklega áhrif breytinga á deiliskipulagi á lóðir og götur Dalbrautar.

Athugasemd 4. Hljóðvist

2 af 3 svefnherbergjum eignarinnar eru með útvegg að umferðargötunni og má ætla að stóraukin umferð hafi áhrif á hljóðvist. Einnig má ætla að einhver hljóðmengun muni berast frá heimilaðri félagsstarfsemi en ekki er greint frá því sérstaklega hvers konar starfsemi er um að ræða og því erfitt að gera sér grein fyrir hvort eða hversu mikil starfsemi væri þar utan hefðbundins vinnutíma þá sérstaklega að kvöld og næturlagi. Einnig liggur ekki fyrir hvar sú starfsemi á að vera staðsett (sjá nánar í athugasemd 6).

Athugasemd 5: Friðhelgi einkalífs íbúa Dalbrautar 15

- Það er ljóst að sökum þess að Dalbraut 6 hefur samkvæmt kynningunni tekið gríðarlegum breytingum frá núverandi húsnæði ÞPP sem er í dag 2 hæðir með takmarkaðri starfssemi utan vinnutíma og var óbreytt í eldra deiliskipulagi í 4 hæða íbúablokk í breytingatillögu sem í ofanálag mun standa mun nær okkar eign en núverandi hús samkv. rýmisteikningu í kynningu, er ljóst að íbúar á efri hæðum í nýrri byggingu Dalbrautar 6 munu hafa útsýni, ekki síst yfir lóð eignar okkar (garð og sólpall) sem án efa mun draga úr áhuga undirritaðra til að nota lóðina (getum allt eins notað heita potta Jaðarsbakkalaugar eins og að hafa 4 hæða blokk með „útsýni“ yfir okkur í pottinum heima). Einnig teljum við þetta rýra verðgildi fasteignarinnar þar sem slíkt myndi að öllum líkindum draga úr áhuga væntanlegra kaupenda kjósum við að selja eignina í framtíðinni.

Athugasemd 6: Misræmi í kynningu og fylgiskjöllum á heimasíðu Akraneskaupstaðar og í auglýsingu vegna Dalbrautarreits.

- Misræmi er í tillögunni og auglýsingunni í póstinum (29 tbl. 20 júlí 2017), í tillögunni og í fylgiskjali: *deiliskipulag - deiliskipulagsuppráttur* er ítrekað vísað í heimild til félagsstarfsemi í Dalbraut 4 en í auglýsingu er sérstaklega vakin athygli á að félagsstarfsemi verði heimiluð í Dalbraut 6. Mikilvægt er að vita í hvoru húsinu félagsstarfsemin er heimiluð eða hvort heimila á starfsemi í báðum húsunum til að meta áhrif þess á hagsmunaaðila.
- Í fylgiskjali *aðalskipulag Akraness 2005-2017* hefur neikvæðum áhrifum vegna skerts útsýnis til suðausturs og morgunsól í nálægri íbúðabyggð vestan Dalbrautar verið eytt út undir liðnum Heilsa og vellíðan ef hún er borin sama við samantekt í greinagerð deiliskipulagsins án þess að breytingar hafi verið gerðar á hæð og staðsetningu nýrra húsa sem er sérkennilegt.

Ábending 1: Umferðaraukning

Það er ljóst að samhliða 250 íbúða aukningu í hverfinu mun samkvæmt skýrslunni umferð sem nú þegar er töluverð aukast um 1500 ferðir á dag. Göngustígur milli Dalbrautar 6 og 8 er gríðarlega mikið nýttur og þá sérstaklega af börnum og ungmennum sem m.a. sækja skóla (Grundarskóli, FVA), sund og/eða íþróttaiðkun við Jaðarsbakka. Oft höfum við séð stefna í stórslys þegar gangandi vegfarendur en þó sérstaklega hjólandi vegfarendur og þá í mestum hluta börn koma á mikilli ferð frá botnlöngunum Dalbrautar út á aðalgötuna þar sem garðar endahúsa við Dalbraut byrgja töluvert sýn þeirra á umferðargötuna ekki mun það batna þegar sýn þeirra í hina áttina verður einnig byrgð svo um munar með komu Dalbrautar 6 og 8. Má þá segja að sýn gangandi vegfarenda sé gríðarlega lítil á umferð beggja vegna aðalgötunnar. Leggjum við til að skoðað verði að koma upp gönguljósum við gangbrautina milli Dalbrautar 6 og 8 samhliða aukinni umferð um götuna.

Við viljum ítreka að við erum ekki mótfallin uppbyggingu, þvert á móti teljum við eðlilegt að nýta frábæra staðsetningu þessa svæðis til uppbyggingar við gerum þó kröfu um að sú uppbygging sé ekki á kostnað okkar, núverandi íbúa.

Að okkar mati teljum við fyrirhugaðar byggingar n.t.t. Dalbraut 6 og 8 standa of nærri eign okkar og gnæfa yfir lágri byggð Dalbrautar, þykir okkur eðlilegra að Dalbraut 6 og 8 séu lægri Dalbrautarmegin og ekki við gangstéttarbrún og hærri byggingarnar á reitnum eigi betur heima í línu við núverandi byggð Skarðsbrautarmegin og við Þjóðbraut þar sem nú þegar er risin há byggð. Athugasemdir okkar ættu einnig að hafa takmörkuð áhrif á byggð vegna Dalbrautar 4 þar sem sú bygging er í takt við háa byggð Þjóðbrautar auk þess sem hljóðvist, takmarkað útsýni og takmörkuð sól ætti að hafa lítil sem engin áhrif á verslunar og þjónustustarfsemi í Krónukjarna.

Það er okkar ósk að við getum unnið deiliskipulagið í samvinnu við skipulags- og umhverfissvið bæjarins. Eins og gefur að skilja viljum við vernda hagsmuni okkar og réttindi er lúta að fasteignum og munum nýta okkur þann rétt eins langt og lög leyfa. Við vonum innilega að tekið verið tillit til athugasemda þessa og erum við fullviss um að hægt sé að aðlaga deiliskipulagið að þörfum allra íbúa þessa svæðis svo allir geti við unað svo svæðið verði núverandi íbúum Dalbrautar, nýjum væntanlegum íbúum Dalbrautar, breyttri bæjarmynd og Akurnesingum öllum til heilla.

Virðingarfyllt,

Berglind Erna Þórðardóttir

Jes Friðrik Jessen

Dalbraut 15, 300 Akranesi