

Athugasemdir vegna breytinga á aðalskipulagi og deiliskipulagi Hóla og Túnahverfis

Undirrituð íbúar í Hringtúni 30 á Dalvík gera athugasemdir við auglýsta tillögu að breytingu (A) á Aðalskipulagi Dalvíkurbyggðar 2008-2020, vegna stækkunar íbúðarsvæðis 312-Íb og fjölgun íbúða í Hóla- og Túnahverfi. Auglýsing þessi var gerð samhliða auglýsingu um breytingar (B) á deiliskipulagi í sama hverfi og gerum við einnig athugasemdir við þá tillögu.

A) Aðalskipulag:

Í fyrsta lagi:

Sem íbúar í hverfinu getum við ekki sætt okkur við að bæta eigi við parhúsaloð sem skilgreind er sem P2 sem parhús á allt að 2 hæðum, utan gildandi aðalskipulags eins og auglýsingin gerir ráð fyrir. Rök okkar fyrir því eru að þessi lóð sem verið er að bæta við ofan kirkjugarðs er ekki í neinu samræmi við núverandi skipulag á íbúðabyggð í hverfinu (með byggingamagni upp á 600m² að grunnfleti) sem upphaflega átti eingöngu að vera einbýlishúshverfi. Einnig teljum við að gera þurfi skýra grein fyrir því hvort viðkomandi parhús eigi að vera P1 sem ein hæð eða P2 sem 2 hæðir. Við teljum að skipulagsyfirlögunum í Dalvíkurbyggð sé óheimilt að fara svo frjállega með skipulagða íbúðabyggð að ekki liggi skýrt fyrir hvaða húsategundir eigi að byggja á lóðum hverfisins. Það er að skilgreina P2 sem parhús á allt að 2 hæðum. Þetta á einnig við um margar aðrar lóðir hverfisins þar sem E2 er skilgreint sem einbýlishús á allt að 2 hæðum.

Í öðru lagi:

Við gerum athugasemd við kynningarferlið á tillögunni en boðað var til Kynningarfundar vegna tillögu á aðal- og deiliskipulagsbreytingum 6. ágúst 2019. Kynningarfundurinn var illa auglýstur þar sem ekki kom fram hvernig fundurinn ætti að fara fram heldur eingöngu hvar. Þegar mætt var á fundinn var fundargestum tilkynnt af fundarstjóra að leggja mætti fram skriflegar tillögur eftir kynninguna í lok fundar en það var okkur ekki kunnugt um fyrir fundinn. Engin bréfsfni, skriffæri eða tölvur voru til afnota fyrir fundargesti.

Afar takmarkaðar upplýsingar komu fram um aðalskipulagsbreytinguna og deiliskipulagsbreytinguna og ekki var hægt að beina spurningum um tillöguna beint til forsvarsmanna Sveitarfélagsins. Spurningum frá fundargestum var svarað handahófskennt utan úr sal af sveitarstjóra, skipulagsfræðingi og að einhverju leiti arkitekt og fundarstjóri hafði enga getu til að stjórna fundinum þar sem hann virtist ekki kunnugur málinu. Sviðsstjóri umhverfis og tæknisviðs sat lítinn hluta fundarins í pallborði og enginn fulltrúi umhverfisráðs sem allir voru mættir tóku til máls eða svöruðu spurningum. Þessir sömu fulltrúar ásamt starfsmanni hafa tekið ákvarðanir í þessu máli og hafa verið ráðgjafandi fyrir Sveitastjórn. Fundargerð var illa rituð og ekki koma allar staðreyndir og tillögur fram í fundargerðinni og er í henni tekið sérstaklega fram að ekki hafi tekist að skrifa allt niður.

Fundargerðin er því ónothæf til úrvinnslu eftir fundinn.

Í bréfi Skipulagsstofnunar til Dalvíkurbyggðar þann 12. September 2019 kemur fram að „Skipulagsráðgjafi hafi upplýst Skipulagsstofnun um að deiliskipulagstillagan hafi verið vel kynnt almennungi í vinnsluferlinu og þar hafi aðalskipulagstillagan einnig legið fyrir. Þar kemur einnig fram að í skipulagstillögunni þurfi að gera grein fyrir hvernig kynningu og samráði hafi verið háttað í skipulagsferlinu“.

Það er okkar mat að þarna sé farið mjög frjállega með staðreyndir í málinu þar sem að á kynningarfundinum flutti skipulagsfræðingur óundirbúna ræðu þar sem hann var að reyna að segja fólki hvernig hlutirnir ættu að vera og vildi ekki gefa mikið fyrir gagnrýni á fundinum. Mikil neikvæðni var hjá fundargestum vegna málsins.

Við teljum einnig að það hefði átt að hafa annan kynningarfund þar sem að gerðar voru gríðarlegar breytingar eftir kynningafundinn á skipulagi á lóðum nr. 42 og 44 frá því sem kynnt var.

Í þriðja lagi:

Einnig gerum við athugasemd við auglýsingaferlið á tillögnum. Dalvíkurbyggð setti inn auglýsingu á heimasíðu sína þann 11. Desember 2019 um breytingu á aðalskipulagi Hóla og Túnahverfis samhliða auglýsingu um breytingar á deiliskipulagi í sama hverfi. Gefinn var athugasemdafrestur til 23 janúar 2020. Þann 23. desember 2019 var svo auglýsingin uppfærð og athugasemdafrestur framlengdur til 31. janúar 2020 vegna náttúruhamfara.

Á vef Dalvíkurbyggðar segir að tillagan sé til sýnis í Ráðhúsi Dalvíkurbyggðar og á heimasíðu Dalvíkurbyggðar. Þarna teljum við auglýsingaferlinu verulega ábótavant þar sem að í skipulagslögum er skýrt kveðið á um að tillagan skuli auglýst með áberandi hætti og hvar tillagan sé til sýnis og eigi að vera til sýnis. Það kemur ekki fram á vef Dalvíkurbyggðar.

Auglýsingin birtist ekki á vef skipulagsstofnunar fyrr en 13. janúar 2020 með athugasemdafresti til 23. janúar sem var síðan breytt þann sama dag til 31. janúar. Samkvæmt Skipulagslögum 31. Gr. 2010 nr. 123 22. september um auglýsingu aðalskipulagstillögu Segir:

Sveitarstjórn skal auglýsa tillögu að aðalskipulagi með áberandi hætti, svo sem í dagblaði sem gefið er út á landsvísu. Tillagan skal einnig auglýst í Lögbirtingablaðinu. Tillagan skal liggja frammi hjá Skipulagsstofnun og á skrifstofu hlutaðeigandi sveitarfélags eða á öðrum opinberum stað og vera auk þess aðgengileg á netinu.

Í auglýsingu skal tilgreina hvar tillagan er til sýnis og hve lengi og skal sá tími ekki vera skemmri en athugasemdafrestur. Í auglýsingu skal hverjum þeim aðila sem telur sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frests sem eigi skal vera skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar. Tekið skal fram hvert skila skuli athugasemdum.

Samkvæmt þessari lagagrein teljum við að auglýsingin sé **ólögleg** þar sem hún var ekki birt á vef skipulagsstofnunar fyrr en 13. Janúar 2020 með athugasemdafresti til 31. Janúar 2020 og reiknast okkur til að það séu 18 dagar.

Við gerum þess vegna þá kröfu að auglýsing aðalskipulagsins verði ógild og auglýst verði að nýju á löglegan hátt og málið kynnt betur.

B) Deiliskipulag

Í fyrsta lagi liður 1,1 Parhúsalóðunum nr. 9a og 9b við Hringtún er breytt í lóð fyrir þriggja íbúða raðhús.

Við gerum athugasemd við að breyting á deiliskipulagi sé gerð eftir að raðhúsið er byggt og íbúar fluttir inn. Við teljum að breytingin úr parhúsi yfir í raðhús geti aldrei talist óveruleg og því hefði átt að breyta deiliskipulaginu fyrr, það er áður en byggingaleyfi var gefið út.

Í öðru lagi liður 2,2 Einbýlishúsalóðunum nr. 17 og 19 við Hringtún er breytt í lóðir fyrir parhús.

Viljum við mótmæla breytttri húsagerð þar sem núverandi deiliskipulag gerir ráð fyrir einbýlishúsum. Við teljum ekki viðeigandi að húsagerð á lóðum 17 og 19 sé breytt í parhús þar sem það hefur áhrif á heildarmynd götunnar. Við teljum að þessi breyting komi til með að hafa veruleg áhrif á aukna umferð um götuna sem skapar aukið ónæði. Við völdum okkur búsetu í einbýlishúsagötu og teljum að þessi breyting varði almannahagsmuni, sérstaklega í ljósi þess að þessar lóðir standa beint á móti okkar húsi hinu megin við götuna.

Í þriðja lagi liður 3,3 Nýrri lóð fyrir parhús á einni til tveimur hæðum, Hringtún 20 – 22 er komið fyrir norðan við Hringtún 13 – 15 og skipulagssvæðið stækkað til norðurs sem því nemur.

Við getum ekki sætt okkur við að bæta eigi við parhúsaloð sem skilgreind er sem P2 sem parhús á allt að 2 hæðum, utan gildandi aðalskipulags eins og auglýsingin gerir ráð fyrir. Rök okkar fyrir því eru sú að þessi lóð sem verið er að bæta við ofan kirkjugarðs er ekki í neinu samræmi við núverandi skipulag á íbúðabyggð í hverfinu (með byggingamagni upp á 600m² að grunnfleti) sem upphaflega átti eingöngu að vera einbýlishúshverfi. Einnig teljum við að gera þurfi skýra grein fyrir því hvort viðkomandi parhús eigi að vera P1 sem ein hæð eða P2 sem 2 hæðir. Við teljum að skipulagsyfirlöndum í Dalvíkurbyggð sé óheimilt að fara svo frjállega með skipulagða íbúðabyggð að ekki liggi skýrt fyrir hvaða húsategundir eigi að byggja á lóðum hverfisins. Það er að skilgreina P2 sem parhús á allt að 2 hæðum. Þetta á einnig við um margar aðrar lóðir hverfisins. Þessi áætlaða viðbót við hverfið veldur aukinni umferð og ónæði og varðar almannahagsmuni.

Í fjórða lagi liður 5,5 Einbýlishúsaloðirnar Hringtún 42 og 44 eru sameinaðar í eina lóð og breytt í fjögurra íbúða raðhúsaloð.

Við viljum mótmæla breytttri húsagerð þar sem núverandi deiliskipulag gerir ráð fyrir 2 einbýlishúsum en í staðinn á að koma 4 íbúða raðhús. Við teljum ekki viðeigandi að húsagerð á lóðum 42 og 44 sé breytt í raðhús þar sem það hefur áhrif á heildarmynd götunnar. Við teljum að þessi breyting komi til með að hafa veruleg áhrif á aukna umferð um götuna sem skapar aukið ónæði og varðar almannahagsmuni.

Í fimmta lagi:

Við samantekt á öllum tillögnum viljum við ítreka aukningu á umferð og ónæði er varða almannahagsmuni þar sem verið er að fjölga íbúðum og þar af leiðandi íbúum í hverfinu verulega. Tillögurnar miða að því að koma fyrir 10 raðhúsa og parhúsaíbúðum í götunni í stað 4 einbýlishúsa. Það segir sig sjálft að þetta breytir verulega fjölda fólks og bifreiða í hverfinu þar sem reikna má með 10 fjölskyldum í stað 4. Við getum ekki samþykkt þau „rök“ Sveitastjórnar að fjölgun íbúða hafi óveruleg áhrif á umferð og ónæði. Einnig höfnum við þeim rökum að „ekki sé grundvallarmunur“ á einbýlishúsi og parhúsi og við höfnum þeim rökum að þessar breytingar séu ekki íþyngjandi. Þetta er íþyngjandi fyrir okkur og flesta íbúa hverfisins eins og fram hefur komið í mótmælaláttum frá íbúum í hverfinu.

Niðurlag:

Allt ferlið á þessari aðalskipulagstillögu ásamt samhliða auglýstri deiliskipulagstillögu teljum við að sé skipulagsyfirlöndum og Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar til skammar þar sem farið var offari í að finna lausnir á þéttingu byggðar á Dalvík til uppfylla húsnæðisþörf á minni og ódýrari eignum sem byggð er á nýlegri húsnæðisáætlun Dalvíkurbyggðar. Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar hefur allan tímann ætlað sér að keyra þetta mál í gegn og hefur ekki leitað eftir samstarfi eða hlustað á kröfur íbúa sem flestir hafa sett nafn sitt við undirskriftarlista, og það oftast en einu sinni, þar sem farið er fram á að fallið verði frá skipulagsbreytingum í Hóla og Túnahverfi í ferlinu en hafa þess í stað ákveðið að ráðast á íbúabyggð sem skipulögð var upphaflega sem einbýlishúsabyggð og blanda saman ýmsum húsagerðum raðhúsa, parhúsa og einbýlishúsa og hafa að engu nýtingahlutfall og form hverfisins með tilliti til húsagerðar.

Við viljum minna á að í nýlega samþykktu deiluskipulagi fyrir Hóla og Túnahverfi frá apríl 2018 var einbýlishúsaloðum í norðurhluta hverfisins breytt í parhúsaloðir. Nú á að „rífa“ upp þetta nýsamþykta deiliskipulag og að okkar mati eyðileggja ásýnd hverfisins endanlega. Einnig er nánast verið að útrýma nothæfum lóðum á Dalvík fyrir einbýlishús á einni hæð.

Í greinargerð sem fylgir gildandi deiluskipulagi fyrir hverfið frá apríl 2018 segir í markmiðum gr. 3.1: „*Deiluskipulagið mun fela í sér bindandi ákvarðanir og ákvæði fyrir lóðarhafa, húseigendur og sveitarfélagið um framtíðarnotkun þeirra svæða og lóða sem eru innan skipulagssvæðisins*“.

Ef af fyrirhuguðum skipulagsbreytingum verður mun þessi ákvörðun verða núverandi sveitastjórn minnisvarði um skipulagsklúður, sem ekki verður aftur tekið, í Hóla og Túnahverfi á Dalvík.

Við undirrituð viljum benda á að framkvæmd skipulagsmála krefst staðfestu og fyrirsjáanleika. Skyndilegar og ófyrirséðar breytingar á samþykktum skipulagsáætlunum er ekki til þess fallnar að

skapa formfestu og tiltrú íbúanna, - ekki síst ef ekki er hægt að benda á brýna nauðsyn til að breyta áætlunum.

Sú breytingartillaga sem hér um ræðir gæti að því leyti verið fordæmisgefandi fyrir aðrar skipulagsákvæðanir, þ.e. gert það líklegra að gripið verði af litlu tilefni að „hagræða“ áður samþykktum skipulagsáætlunum.

Það er álit undirritaðra að formfesta og fyrirsjáanleiki í skipulagsmálum varði hiklaust almannahagsmuni. Þeir sem leggja fé sitt í að byggja yfir sig og fjölskyldu sína í skipulögðum hverfum eiga formlegan og siðferðislegan rétt á því að vita að hverju þeir ganga, til lengri tíma litið og ættu ekki að þurfa að sæta óþörfum geðþóttabreytingum í nærumhverfi sínu. Ef forsvarsmenn sveitafélagsins ætla að láta þessar tillögur ná fram að ganga er ljóst að forsendur hafa verið brotnar. Nægt landrými ætti að vera á Dalvík til að skipuleggja ný hverfi sem uppfylla þarfir sveitafélagsins.


Haldi Sveitarstjórn Dalvíkurbyggðar áfram með þetta mál án endurkoðunar verður málið kært til Úrkurðarnefndar.

Virðingarfyllst:

Íbúar og eigendur Hringtúni 30 á Dalvík



Ásgeir Páll Matthíasson Kt:060869-4649



Auður Helgadóttir kt:190570-3129