



Fjallabyggð, 7.11.2018
Málsnr. 1802031

Gránugata 12, Siglufirði, umsókn um byggingarleyfi.

Samantekt athugasemda við grenndarkynnta tillögu og umsögn tæknideildar vegna þeirra.

Ragnheiður Sverrisdóttir sótti um fyrir hönd lóðarhafa, Gbess ehf. þann 13.08.2018 að byggja iðnaðar- og verslunarhúsnaði ásamt íbúðum á efri hæð húss.

Skipulags- og umhverfisnefnd samþykkti á fundi þann 15.08.2018, að grenndarkynna tillöguna í samræmi við 1. og 2. málsgrein 44. gr. skipulagлага nr. 123/2010. Frá fyrri grenndarkynningu hefur húsið verið minnkað til norðurs, lækkað og íbúðum fækkað úr átta í fimm.

Tillagan var grenndarkynnt frá 22.08.2018 – 1.10.2018.

Athugasemdir bárust frá Vegagerðinni og sameiginlega frá íbúum/húseigendum við Aðalgötu 9, 11, 13, 15, 17 og Norðurgötu 1 (hér eftir nefndir íbúar).

Samantekt athugasemda sem bárust og svör við þeim:

Athugasemd 1:

Fyrirhuguð bygging er innan veghelgunarsvæðis Vegagerðarinnar og er því háð samþykki hennar. Vegagerðin leggst ekki gegn uppbyggingu á lóðinni en leggst gegn fyrirkomulagi bílastæða eins og þau eru sett fram. Ekki er mælt með að hafa bílastæði við þjóðvegi og sérlega slæmt að bílastæðinu séu þannig að bakkað sé út á þjóðveg.

Svar:

Tekið er undir athugasemdir Vegagerðarinnar og óskað eftir því að bílastæðum sé komið þannig fyrir að ekki sé bakkað beint út á þjóðveginn.

Athugasemd 2:

Íbúar gera athugasemd við skuggavarp sem fylgdi grenndarkynningu og telja það ófullnægjandi. Óskað er eftir skuggavarpi miðað við kl. 12 og 16 á daginn á 8 mánaða tímabili, frá apríl – nóvember.

Svar:

Við frekari skoðun vegna athugasemda íbúa kom í ljós að villa var í skuggavarpinu sem fylgdi grenndarkynningu. Teikningin var unnin með upplýsingum um sólarhæð úr Almanaki Háskóla Íslands í Reykjavík en gleymst hafði að taka tillit til hnattstöðu

Sigluffjarðar sem liggur rétt um 2° norðar en Reykjavík. Þetta hefur verið leiðrétt og skuggarnir lengdir í samræmi við það.

Varðandi ósk um skuggavarp fyrir apríl – nóvember þá er gert er grein fyrir skuggavarpi um jafndægur (19.-21.mars og 21.-24.sept) og sumarsólstöður (20.-22.júní) á þremur tímum dags: kl. 11:00, 13:30 og 16:00. Svo skuggavarpið sem fylgdi grenndarkynningu er frá lok mars til lok september. Í nóvember er sólin mjög lágt á lofti og vissulega skuggavarp mikið á þeim tíma. Vegna hárra fjalla hverfur hún fyrir klukkan 15 á daginn í byrjun mánaðarins. Um miðjan mánuðin er hún alveg farin og sést ekki aftur fyrr en 28. janúar. Þ.a.l. var ekki farið fram á skuggavarp fyrir nóvember.

Athugasemd 3:

Íbúar gera athugasemd við að verið sé að setja iðnaðarhúsnæði inn í jaðar á íbúðabyggð og spyrja hvort leyfður verði annarskonar iðnaður í húsinu ef ekki verður grundvöllur fyrir rekstri fatahreinsunar, s.s. bílaverkstæði, vélsmiðja, smíðaverkstæði o.s.frv.

Svar:

Í Aðalskipulagi Fjallabyggðar 2008-2028 er svæðið sem um ræðir skilgreint sem miðsvæði (bæði Aðalgata og Gránugata). Þar kemur fram:

*Á miðsvæðum skuli fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. **verslunum**, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og **hreinlegum iðnaði**. Á miðsvæðum er einnig gert ráð fyrir **íbúðarhúsnæði og þá sérstaklega á efri hæðum bygginga**.*

Fatahreinsun sem er hreinlegur iðnaður og verslun með íbúðum á efri hæð samræmist því gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins á þessum stað. Bílaverkstæði, vélsmiðja og smíðaverkstæði samræmist ekki landnotkun svæðisins og er því ekki grundvöllur fyrir þess konar starfsemi í húsinu.

Athugasemd 4:

Íbúar óska eftir upplýsingum um fyrirhugaða mengun sem af þessum iðnaði hlýst, þ.e. bæði loft- og hljóðmengun. Einnig er spurt hvar útblástur á húsinu verði.

Svar:

Við útgáfu starfsleyfis er starfsemin auglýst og kynnt á heimasíðu Heilbrigðiseftirlits Norðurlands vestra, svo fólk geti gert athugasemdir. Þar koma fram þau skilyrði sem starfsemin þarf að uppfylla. Ekki er komin staðsetning á tæknirými skv. upplýsingum frá hönnuði en reiknað er með að túðu yrði komið fyrir á þaki hússins eða upp undir því.

Athugasemd 5:

Íbúar telja fjölda bílastæða skv. teikningum ekki vera nægjanlegt og spyrja hvar íbúar, starfsfólk og viðskiptavinir eiga að leggja þegar þessi bílastæði eru uppurin. Gert er ráð fyrir 13 bílastæðum auk tveggja bílastæða fyrir hreyfihamlaða.

Svar:

Ekki er gerð krafa um fjölda almennra bílastæða skv. byggingarreglugerð nema hvað varðar bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Óalgengt er að bílastæði séu innan lóðarmarka íbúðarlóða í miðbænum en þar sem því er komið fyrir er yfirleitt stæði fyrir einn bíl. Ef áætlað er 1,5 stæði pr. íbúð við Gránugötu 12, eru 5,5 stæði eftir fyrir verslun og þjónustu auk tveggja stæða fyrir hreyfihamlaða. Það verður að teljast fullnægjandi miðað við fjölda bílastæða á miðbæjarsvæðinu.

Athugasemd 6:

Íbúar gera athugasemd við staðsetningu bílastæða þar sem bakka þarf úr stæðunum út á götu og óska eftir afstöðu bæjaryfirvalda m.t.t. umferðaröryggis.

Svar:

Sjá svar við athugasemd 1.

Athugasemd 7:

Íbúar telja að norðurhlið hússins samræmist ekki þeim skilyrðum sem sett eru varðandi útlit húsa á þessu svæði bæjarins.

Svar:

Í gögnum grenndarkynningar kemur fram að húsið verði klætt með bárujárnsklæðningu og að vandað verði til útlits þannig að það falli vel að húsunum í kring. Mænisþak er á húsinu með kvistum á framhlið hússins (suðurhlið) og innbyggður stigagangur er á bakhlið hússins (norðurhlið).

Ekki er tekið fram í athugasemdum að hvaða leyti íbúar telji norðurhliðina ekki samræmast skilyrðum á útliti húsa í miðbænum, jafnframt hafa engin skilyrði verið sett um útlit húsa á þessu svæði. Við afgreiðslu byggingarleyfisumsókna í miðbæ Siglufjarðar ber þó að líta til sérkenna húsa á eyrinni og passa að nýbyggingar falli vel að húsum í kring og samræmist byggðamynstri, fyrirhuguð framkvæmd er talin uppfylla þær kröfur.

Athugasemd 8:

Íbúar telja að vegna legu fyrirhugaðrar byggingar kemur það til með að valda gríðarlegri snjósöfnun á milli húsanna sunnan megin við Aðalgötu og fyrirhugaðrar byggingar.

Svar:

Snjósöfnun mun alltaf eiga sér stað þegar byggð eru hús en í þessu tilfelli þá er bilið milli húsa það mikið að ekki er talið að snjósöfnun muna aukast til muna.

Athugasemd 9:

Íbúar óska eftir því að Fjallabyggð samþykki að greiða lögmannskostnað þeirra ef til þess kemur að þeir þurfi að sækja slíka aðstoð í þessu máli.

Svar:

Ekki er tekin afstaða til þessa í grenndarkynningunni og þurfa íbúar að óska eftir því við bæjarráð sem fer með fjárráð bæjarins, ef til þess kæmi.

Athugasemd 10:

Íbúar telja að þessi bygging muni mögulega leiða til þess að eignir þeirra rýrni í verði þar sem verið er að færa iðnaðarhúsnæði heim að lóðarmörkum.

Svar:

Eins og kom fram í svari við athugasemd 3 samræmist fyrirhuguð framkvæmd stefnu aðalskipulags og landnotkun á svæðinu sem um ræðir, bæði Aðalgata og Gránugata falla undir landnotkunarflokkinn miðsvæði, sem samanstendur m.a. af verlsun, þjónustu, hreinlegum iðnaði og íbúðum. Umrædd lóð er óbyggð og því mega húseigendur við Aðalgötu gera ráð fyrir að á henni verði byggt húsnæði sem samræmist landnotkun svæðisins.

Niðurstaða:

Að framansögðu er það mat tæknideildar að tillaga sú sem hefur verið grenndarkynnt samræmist skilmálum Aðalskipulags Fjallabyggðar 2008-2028 og byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Lagt er til að lega/staðsetning bílastæða verði endurskoðuð með þeim hætti að bílum verði ekki bakkað beint út á Gránugötu í samræmi við athugasemdir Vegagerðarinnar, að öðru leyti verði tillagan samþykkt.

F.h. tæknideildar,

Íris Stefánsdóttir, skipulags- og tæknifulltrúi