

ÚTSKRIFT ÚR FUNDAGERÐABÓK SKIPULAGS- OG UMHVERFISRÁÐS HÚNAÞINGS VESTRA

204. fundur Skipulags- og umhverfisaráðs Húnaþings vestra haldinn fimmtudaginn **15. desember 2011 kl. 17:00** í fundarsal sveitarfélagsins að Hvammstangabraut 5, Hvammstanga.

Dagskrá:

1. Deiliskipulag austan Norðurbrautar og breyting á aðalskipulagi Húnaþings vestra á Hvammstanga.

Athugasemdafrestur rann út 30. nóvember 2011. Fimm athugasemdarbréf bárust frá þremur aðilum, þrjú vegna deiliskipulagsins, eitt sem var bæði um deiliskipulagið og aðalskipulagið og eitt um aðalskipulagið.

Hvatinn að gerð deiliskipulags austan Norðurbrautar var m.a. sá að þar lá ekki fyrir gildandi deiliskipulag fyrir núverandi byggð og lóðarmörk voru óviss. Þegar óskir um breytingar eða lagfæringar hafa borist sveitarfélaginu hefur vantað skipulagsskilmála fyrir útgáfu byggingar- og framkvæmdaleyfa. Á svæðinu var einnig óbyggt svæði sem var skilgreint sem íbúðarsvæði á gildandi aðalskipulagi. Skipulagsstofnun hefur lagt áherslu á að deiliskipulag skuli ná til afmarkaðs svæðis sem myndar heildstæða einingu og þess vegna var reiturinn á milli Norðurbrautar og Hjallavegar óhjákvæmilegur hluti þessa deiliskipulags. Svæðið er vel staðsett m.t.t. þjónustu s.s. skóla og jafnframt hagkvæmur kostur til úthlutunar fyrir sveitarfélagið þar sem allar lagnir og vegir eru til staðar.

Eftirfarandi er samantekt á athugasemdum með umsögnum þar sem eru tilvitnanir í bréfin sem bárust en mikilvægt er að þau séu skoðuð í heild sinni.

Ragnheiður Eggertsdóttir, Melavegi 17. dags. 09.11.2011

Deiliskipulag Norðurbrautar

Vantar byggingarreit fyrir bílskúr við Melaveg 17 með innkeyrslu frá Hvammavegi sbr. fyrra deiliskipulag.

Svar: Ekki liggur fyrir eldra deiliskipulag af svæðinu. Á sínum tíma var samþykkt að breyta bílgeymslu í kjallara hússins í íbúðarhúsnæði. Verði samþykkt að byggja bílgeymslu á lóðinni skulu bílastæði ekki vera styttri en 7 metrar framan við bílgeymslur, en 5 metrar að öðrum kosti sbr. greinargerð í kafla. 2.7 Bílastæði og bílageymslur. Ef ákveðið verður að verða við þessari ósk er æskilegt að fram fari grenndarkynning fyrir aðliggjandi hús.

Guðmundur Erlendsson, Fífusundi 8. dags. 27.11.2011

Athugasemdir vegna auglýstra breytinga á deiliskipulagi milli Syðri- og Ytri Hvammsár

1. Óánægja með að taka lóð vestan sláturhúss út sem iðnaðarreit.

Svar: Sveitarstjórn hefur lagt áherslu á að ný atvinnu- og iðnaðarsvæði verði staðsett austan Hvammstangavegar (72) í landi Ytri-Valla. Endanleg útfærsla og afmörkun þess svæðis verður

umfjöllunarefni þegar aðalskipulagið verður endurskoðað. Við deiliskipulagsvinnuna var haft samráð við forsvarsmann sláturhússins um stærð og lögum lóðarinnar og viðbyggingarmöguleika.

2. Núverandi byggingarreitur á lóðinni Fífusund 8 verði sýndur.

Umsögn: Kortagrunnur verður leiðréttur m.t.t. athugasemdarinnar.

3. Frekar að halda íbúafund áður en skipulagsbreytingar eru ákveðnar.

Umsögn: Málsmeðferð vegna deiliskipulagsins og aðalskipulagsbreytingarinnar er samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010. Í upphafi var lýsing fyrir skipulagið auglýst þar sem íbúum og öðrum hagsmunaaðilum var gefinn kostur á að kynna sér skipulagslýsinguna og upprætti sem þá lágu fyrir. Þá var haft samráð við lóðarhafa þar sem lóðarmörk voru óviss og þeim boðið að koma með ábendingar vegna endurskoðunar á lóðarmörkunum áður en deiliskipulagið var auglýst.

Guðmundur Erlendsson, Fífusundi 8. dags. 27.11.2011

Athugasemdir vegna auglýstra breytinga á aðalskipulagi milli Syðri og Ytri Hvammsár

1. Mótmæli vegna breyttra notkunarskilmála á lóð vestan sláturhúss úr iðnaðarreit í opið svæði.

Svar: sjá lið 1 við athugasemdir vegna breytinga á deiliskipulagi.

Oddur Sigurðarson, Norðurbraut 12. dags. 30.11.2011

Vegna deiliskipulags austan Norðurbrautar

Í eftirfarandi svörum er vísað í yfirskriftir og númer í athugasemdaskjali dags. 30.11.2011

Svar:

1. Á deiliskipulagsupprætti er lóðin Norðurbraut 10 skilgreind sem ný lóð og sýndur byggingarreitur fyrir íbúð en það vantaði bókstaf inn á lóðina en þar átti að standa E2. Bréfitari óskaði eftir skýringu á þessu hjá forstöðumanni tæknideildar og var honum sendur tölvupóstur 29.nóvember 2011 þar sem gerð var grein fyrir þeim skilmálum sem áttu við lóðina. Skilmálar fyrir lóðina taka mið af því að lóðin er lítil og því er hámarksgrunnflötur minni heldur en fyrir aðrar E2 lóðir, sbr. eftirfarandi:

3.3 E2 – Einbýlishús 1 hæð – austan Norðurbrautar.

Einbýlishús á 1 hæð ásamt sambyggðri eða stakstæðri bílageymslu.

Heimilt er að aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu allt að 90 sm.

Lámarks fjarlægð í bílskúr er 7.0 m frá kanti á sameiginlegri götu/innkeyrslu.

Hámarksgrunnflötur er 260 m² með bílageymslu fyrir allt að tvo bíla. Norðurbraut 10 skal þó að hámarksgrunnfleti ekki vera stærri en 170 m².

Hámarkshæð í mæni (HM) er 5,5 m .

Kvöð er um aðkomu að húsunum frá Norðurbraut.

Hámarks nýtingarhlutfall er 0,35

2. Við ákvörðun um byggingarreit fyrir Norðurbraut 10 var haft í huga að húsið og íverustaðir á lóðinni væru fjær Norðurbrautinni. Við frágang deiliskipulags verður byggingarreitur færður til samræmis við Norðurbraut 12.
3. Sjá lið 2.
4. Sjá lið 2.
5. Hæðarlega radhúsalengjunnar miðar við aðkomu frá Fífusundi sem liggur mun hærra í landinu heldur en Norðurbraut.
6. Við frágang deiliskipulagsins verður athugað með möguleika á byggingarreit vestan og sunnan við núv. íbúðarhús á Norðurbraut 12.
7. Jarðstrengur liggur milli gatanna Norðurbrautar og Fífusunds nærri lóðarmörkum lóða Norðurbrautar 10 og Fífusunds 21. Kvöð mun koma fram í lóðarleigusamningi.

8. *Í framhaldi af fyrirspurn bréfitara sendi forstöðumaður tæknideildar upplýsingar um ætlaða skilmála fyrir Norðurbraut 10 sbr. liður 1 hér að frama.*
9. *Almennt eru hraðahindranir ekki sýndar á deiliskipulagsupprætti, þó getur sveitarstjórn sett fram stefnu um aðgerðir til að halda niðri hraða, t.d. með hraðahindrunum eða á annan hátt. Deiliskipulagstillagan gerir ekki ráð fyrir að fella niður núverandi hraðahindrun. Við frágang deiliskipulagsins verður hraðahindrunin sýnd á skýringarupprætti.*

Ósk um breytingar varðandi lóðina Norðurbraut 12.

1. Sjá lið 6 hér að ofan.

Ósk um breytingar varðandi götuna Norðurbraut.

1. Sjá lið 9 hér að ofan.

Ósk um breytingar varðandi Norðurbraut 10.

1. Á lóðinni var íbúðarhús. Tillagan gerir ráð fyrir byggingarreit með þeim byggingarskilmálum sem eru skilgreindir undir lið 1 og 2 hér að ofan þar sem tekið er tillit til aðstæðna og athugasemda bréfitara.

1.

1. *Við frágang deiliskipulags verður byggingarreitur færður til samræmis við Norðurbraut 12. 1-3. Gerð verður grein fyrir hæðarsetningu á nýju húsi við Norðurbraut 10 á lóðarblaði*
4. *Í greinargerð deiliskipulagsins er gert ráð fyrir að hámarksgrunnflötur húss verði 170 m².*

Oddur Sigurðarson, Norðurbraut 12. dags. 30.11.201

Vegna deiliskipulags austan Norðurbrautar og breytinga á Aðalskipulagi Húnaþings vestra.

Athugasemdir við eftirfarandi liði í greinargerð með deiliskipulagstillögu.

1.3 Skipulagssvæðið og núverandi ástand

Svar: Tekið verður tillit til athugasemda og ábendinga við frágang deiliskipulagsins.

2.7 Bílastæði og bílageymslur

Svar: Almennt þá verður nýting bílastæða betri með þessu fyrirkomulagi en ekki er gert ráð fyrir að lóðirnar verði á vegum sveitarfélagsins. Útfærslan fer eftir því hver eftirspurnin verður og er framkvæmdalegs eðlis þegar þar að kemur.

2.9 Núverandi byggð

Svar: Fjöldi íbúða og raðhúsa verður leiðrétt. Fram hafa komið óskir frá lóðarhöfum við Hjallaveg, Melaveg og Hlíðarveg um mögulega viðbyggingarreiti. Að mörgu leyti liggur sú byggð vel við slíkum breytingum og því var þessu ákvæði bætt við skilmálana. Auglýsing á deiliskipulagstillögu er m.a. ætlað að gefa fólki kost á að koma með óskir um breytingar og verður m.a. farið yfir möguleika á viðbyggingarreit fyrir Norðurbraut 12.

3.1 Almennt um íbúðarsvæði og frístundabyggð

Svar: Samkvæmt byggingarreglugerð er kjallari skilgreindur á eftirfarandi hátt: “ þegar gólf er undir yfirborði jarðvegs á alla vegu “.

3.6 E5-Einbýlishús 1 hæð, með stallaðri gólfplötu, austan Kirkjuvegur.

Svar: Miðað er við að lofthæð verði 2,7 m þá er 1,35 m hálf lofthæð. Gerð verður leiðrétting á skilgreiningu og staðsetningu húsa í greinargerð.

5.0 Skólareitur

5.1 Almennt og aðkoma

Svar: Fyrir liggur hugmynd að viðbyggingu við grunnskólann þar sem m.a. er gert ráð fyrir að færa aðalinnanganginn að Fífusundi. Að ósk skólastjórnenda og starfsmanna var sett fram tillaga að snúningshaus þar sem fjölda nemenda er ekið til og frá skóla. Við athugun á aðkomu var haft í huga aðgengi fyrir alla og reynt að leysa það svo langt sem nákvæmnisgráða deiliskipulagsins leyfir. Það verður hins vegar á endanum úrlausnarefni hönnuða þegar byggingarnefndarteikningar verða lagaðar fram svo og lóðarhönnun.

5.2 Grunnskólalóð

Svar: Vegna hæðarmismunar á lóðinni verður nýting hennar m.t.t. útileiksvæða, bílastæða og fyrirkomulag bygginga alltaf erfið. Þess vegna er óráðlegt að auka við nýtingarhlutfall lóðarinnar.

Lóð Íþróttamiðstöðvar

Svar: Leiðrétt verður misræmi greinargerðar og deiliskipulags og texti lagaður.

8. Umhverfisáhrif

Svar: Ljóst er að eftirspurn hefur aukist eftir húsnæði til tímabundinnar dvalar. Ekki liggur fyrir könnun á óskum um lóðarframboð. Húnaþing vestra eins og önnur sveitarfélög hafa í auknum mæli leitað hagkvæmari leiða til sparnaðar og m.a. í tengslum við skipulagsmál. Þar hefur verið litið til styttri vegalengda að þjónustu, nýting auðra óbyggðra svæða til þéttingar byggðar og staðsetningu miðað við fyrirbyggjandi framkvæmdakostnað s.s lagnir og vegir.

Kvaðir um trjágróður og annað

Svar: Ef settar eru kvaðir á lóðir er það lóðarhafa eða sveitarfélagsins að uppfylla þær eftir því sem við á hverju sinni.

Liðir 3.6,3.7,3.8,3.9 og 3.10

Svar: Húsnúmer vestan við Hjallaveg verða leiðrétt. Varðandi litamerkingu frístundabyggðar á aðalskipulagi. Verður lagfært.

Umferð og umferðarréttur

Svar: Íbúðabyggð á milli Hjallavegar og Norðurbrautar er skv. gildandi aðalskipulagi. Vegagerðin er einn af þeim lögformlegu aðilum sem leitað var til við gerð aðalskipulagsins á sínum tíma og hafði engar athugasemdir við fyrirhugaða íbúðabyggð.

Almennt er ekki gert ráð fyrir hraðahindrunum í deiliskipulagi, þó getur sveitarstjórn sett fram stefnu um aðgerðir til að halda niðri hraða, t. d. með hraðahindrunum eða á annan hátt. Deiliskipulagstillagan gerir ekki ráð fyrir að fella niður núverandi hraðahindrun. Við frágang deiliskipulagsins verður hraðahindrunin sýnd á skýringarupprætti.

Göngustígar sem sýndir eru á deiliskipulagstillögunni eru jafnframt hjólastígar.

Almennt er ekki gerð grein fyrir staðsetningu hjólastæða í deiliskipulagstillögum heldur gerð grein fyrir þeim við hönnun skólalóða.

Svör við tillögum bréfitara.

Svar:

1. *Eins og fram kemur í greinargerð deiliskipulagsins þá var hugmynd að frístundabyggð í næsta nágrenni við þéttbýlið m.a. hugsuð sem mótvægi við að íbúðarhús í eldri hverfum verði nýtt sem frístundahús. Þarna skapast aðstaða til að koma upp frístundahúsum í beinum tengslum við þéttbýlið.*
2. *Íbúðarsvæði á milli Hjallavegar og Norðurbrautar er skv. gildandi aðalskipulagi. Á svæðinu er til staðar grunnkerfi, s.s. vegir og veitur og því byggingarhæft án þess að sveitarfélagið þurfi að kosta miklu til. Uppbygging á þessu íbúðarsvæði er því hagkvæmur kostur fyrir sveitarfélagið.*
3. *Deiliskipulagstillagan gerir ekki ráð fyrir að fallið verði frá hraðahindrun á Norðurbraut. Staðsetning á hraðhindrun verður bætt inn á skýringaruppdráttinn.*
4. *Greinargerðin verður prófarkalesin fyrir endanlegan frágang.*
5. *Bílastæðin áttu ekki að vera á vegum sveitarfélagsins. Áður en lóðunum verður úthlutað verður gert mæliblað þar sem gerð verður grein fyrir þessari sameiginlegu lóð þriggja fjölbýlishúsa. Við úthlutun lóða mun sveitarfélagið ákveð úthlutunarskilmála.*
6. *Farið verður yfir frekari möguleika á viðbyggingarreit en ljóst er að honum verður ekki komið fyrir á öllum lóðum.*
7. *Vegna hæðarmismunar á lóðinni verður nýting hennar m.t.t. útileiksvæða, bílastæða og fyrirkomulag bygginga alltaf erfið. Þess vegna er óráðlegt að auka við nýtingarhlutfall lóðarinnar.*
8. *Leiðrétt verður misræmi greinargerðar og deiliskipulags og texti lagaður.*
9. *Deiliskipulagstillagan gerir ekki ráð fyrir að fella niður núverandi hraðahindrun. Við frágang deiliskipulagsins verður hraðahindrunin sýnd á skýringaruppdrætti.*
10. *Hugtakið „í næsta nágrenni“ innifelur enga vegalengd heldur er hér notað sem almennt orðtak. Texta verður breytt í „nágrenni“ í stað „næsta nágrenni“.*
11. *Það er ekki hlutverk deiliskipulagsins að ákveða refsingar heldur er það ætlað að vera til leiðbeiningar og stefnumörkunar fyrir sveitarstjórnir og skipulagsnefndir fyrir útgáfu byggingar- og framkvæmdaleyfa.*

Skipulags- og umhverfisráð vekur athygli sveitarstjórnar á að eftir að deiliskipulag hefur verið samþykkt af sveitarstjórn skal senda athugasemdir og umsagnir um þær til Skipulagsstofnunar innan átta vikna frá því að frestur til athugasemda rann út, sbr. 42. gr. Skipulagslaga nr.123/2010.

Fundargerð upplesin og samþykkt.

Fundi slitið kl. 21:45

Guðjón Þórarinn Loftsson(sign.),
Víglandur Gunnþórsson.(sign.),
Anna María Elíasdóttir(sign.),
Unnsteinn Andrésson(sign),
Erla B. Kristinsdóttir(sign.),
Ólafur H.Stefánsson forstöðumaður tæknideildar(sign),