

21/8/2015

Til: Skipulagsstjóra Garðabæjar**Frá: Stjórn Húsfélagsins Löngulínu 2, Garðabæ****Efni: Athugasemdir við *Breytingu á deiliskipulagi Sjálands, dags 17. júlí 2015***

Skipulagsstjóri Garðabæjar hefur að nýju kynnt *Tillögu að breytingu deiliskipulags Sjálands, Strikið 1-3*. Skipulagsstjóri hafði kynnt sömu tillögu í mars 2014 en vegna athugasemda frá Skipulagsstofnun er tillagan nú kynnt að nýju. Stjórn Húsfélagsins Löngulínu 2 gerði nokkrar athugasemdir við þessar fyrri tillögur í maí á liðnu ári og fylgja þessar athugasemdir með í Fylgiskjali.

Athugasemdir okkar í Húsfélaginu beindust að áhrifum þessara breytinga á skuggavarp, hljóðmengun, vindsveipi og útsýni auk þess sem við teljum að bílastæðamál nánasta umhverfis séu í mesta ólestri og versni enn.

Eftir að þessar athugasemdir okkar voru sendar, beindi Skipulagsnefnd því til framkvæmdaraðila að þessi atriði yrðu könnuð frekar. Nú liggja fyrir sérfræðiálit um skuggavarp, hljóðvist-endurkast og vindáhrif kringum byggingarnar. Í stuttu máli eru niðurstöður allra þessara álita þær að umræddar breytingar á skipulagi hafi engin eða óveruleg áhrif á Löngulínu 2.

Í þessu sambandi vill Hússtjórn þó benda á eftirfarandi:

- Þegar fjallað er um **hljóðstig** eða umferðarhávaða þá er gert ráð fyrir því að jarðvegsmön (hljóðmön) verði meðfram Vífilsstaðavegi vestan Löngulínu, eins og nú er, en „...*einnig veggnum sem liggur með lóðarmörkum á húsi númer 2 við Löngulínu.*“ Ef rétt er skilið er því í útreikningunum gert ráð fyrir hljóðmön meðfram Vífilsstaðavegi austan Löngulínu. Sú hljóðmöne er ókomin og hljóta bæjaryfirvöld að bæta úr því.
- Greinargerðin um **vindáhrifin** beinist eingöngu að Strikinu 1-3 og komist er að þeirri augljósu niðurstöðu að þegar L-laga húsformi er snúið undan vindi þá veiti breytt tillaga betra skjól fyrir Strikið 1. Áhyggjuefni okkar í Hússtjórn Löngulínu 2 eru vindáhrifin við okkar hús. Þar eru niðurstöður ekki eins afdráttarlausar, aðeins sagt: „*Að sama skapi er ekki talið að breytt skipulag hafi marktæk áhrif á vindumhverfi í kringum aðliggjandi byggingar.*“

Í athugasemdum okkar frá því í maí á liðnu ári er vikið að **bílastæðamálum** á þessu svæði. Við viljum áréttá allt sem þar stendur. Íbúar væntanlegs húss að Strikinu 1-3 munu verða fyrir miklum ágangi af bílaumferð vegna Sjálandsskóla, líkt og við að Löngulínu 2. Ástandið versnar enn ef nýjustu tillögur Skipulagsstjóra ná fram að ganga en þá er átt við breytingu á deiliskipulagi Ása og Grunda, Sjálandsskóla, dags. 13.05.2015. En þar er gert ráð fyrir því að bílastæðum vestan Sjálandsskóla fækki enn. Þau eru að vísu hugsuð sem skammtímaæði en þá er mikilvægt að auðkenna þau sem slík.

21/8/2015

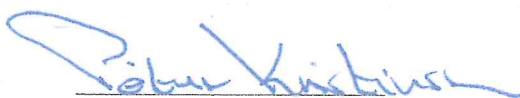
Hússtjórn vill minna á athugasemdir sem hún sendi til Skipulagsstjóra þann 10. júní 2015 um þetta mál. Á fundi Skipulagsnefndar þann 13. ágúst ákvað nefndin svo að koma að talsverðu leyti til móts við óskir Húsfélagsins um afmörkun lóðar milli skólans og Löngulínu 2 og ber að fagna því.

Tilhögun framkvæmda. Þegar kemur að byggingaframkvæmdum við Strikið 1-3 beinir Hússtjórn Löngulínu 2 þeim eindregnu óskum til Bæjaryfirvalda í Garðabæ að þau setji byggingaraðilum ströng mörk hvað varðar sprengingar, fleyganir og annað ónæði á byggingartímanum. Slíkt gæti valdið íbúum ónæði og jafnvel tjóni eins og nýleg dæmi benda til úr Fossvogshverfi og víðar í Reykjavík. Í því sambandi þarf að huga að því að byggingaraðili hafi fullnægjandi tryggingar fyrir hugsanlegu tjóni.

Hringtorg og lokafrágangur hverfisins. Í núverandi skipulagi er gert ráð fyrir hringtorgi á mótum Löngulínu, Víflsstaðavegar og Skeiðaráss. Að mati Hússtjórnar verður þetta hringtorg til mikilla bóta og gæti með hugkvæmni og smekkvísi orðið eftirtektarverð aðkoma að Sjálandshverfinu. Hverfið er nú að heita má fullbyggt og vill Hússtjórn hvetja bæjaryfirvöld til þess að beita sér fyrir því að sem fyrst verði lokið við þær fáu byggingar sem eftir er að reisa í hverfinu.

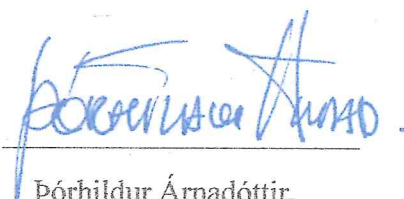
Með bestu kveðjum,

Stjórn Húsfélagsins Löngulínu 2

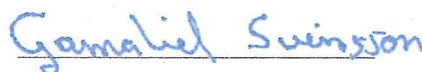


Pétur Kristinsson,

formaður



Þórhildur Árnadóttir,
varaformaður



Gamalíel Sveinsson,
ritari



Logi Hrafn Kristjánsson,
varamaður

Fylgiskjal: Athugasemdir við Breytingu á deiliskipulagi Sjálands; 17/5/2014

17/5/2014

Til: Bæjarstjórans í Garðabæ og skipulagsstjóra Garðabæjar**Frá: Stjórn Húsfélagsins Löngulínu 2, Garðabæ****Efni: Athugasemdir við *Breytingu á deiliskipulagi Sjálands, dags 06 03 2014***

Skipulagsstjóri Garðabæjar hefur kynnt *Tillögu að breytingu deiliskipulags Sjálands, Strikið 1-3* og er þeim sem telja sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á því að gera athugasemdir eigi síðar en 26. maí 2014.

Stjórn Húsfélagsins Löngulínu 2 hefur kynnt sér þessar tillögur og andmælir þeim með eftirfarandi rökum:

- **Snúningur hússins.** Húsinu að Strikinu 1 er nú snúið skv. tillögunni þannig að hliðin sem áður sneri að Ísafold snýr nú að Löngulínu. Þetta er alvarleg breyting sem Hússtjórnin að Löngulínu 2 hefur ýmislegt við að athuga. Sérstaklega er vert að nefna eftirfarandi atriði:
 - **Skuggavarpi.** Þetta veldur verulega auknu skuggavarpi á vesturhlið Löngulínu 2. Samkvæmt þessari nýju tillögu kemur 4ra og að hluta til 5 hæða bygging meðfram Löngulínu og að Strikinu en áður var reiknað með 3ja hæða húsi og þá aðeins á nyrsta hluta þessa svæðis.
 - **Hljóðmengun og vindsveipir.** Sund myndast milli húsanna sem veldur hljóðendurvarpi frá þeim báðum og frá Víðilsstaðavegi en mikil bílaumferð er um þennan hluta Löngulínu og á eftir að aukast. Þá má telja aukna hættu á sviftuvindum og vindsveipum milli húsanna.
 - **Útsýni.** Úr mörgum íbúðum í vesturenda hússins mun útsýni til suðvesturs skerðast verulega auk þess sem næði íbúanna mun skerðast vegna nálægðar við glugga hins fyrirhugaða húss.

Af þessum ástæðum mótmælir Hússtjórn þessari breytingu harðlega og telur að þetta geti rýrt verulega verðgildi íbúða í vesturenda Löngulínu 2. **Íbúðaeigendur áskilja sér því allan rétt til skaðabóta úr bæjarsjóði Garðabæjar verði af þessari breytingu.**

- **Bílastæði.** Að því er varðar skipulag lóðarinnar við Strikið 1 eru bílastæðamálin okkur einnig mjög ofarlega í huga. Við þekkjum það af reynslunni að á öllum tímum dags og fram á kvöld er veruleg umferð fólks í Sjálandsskóla. Þar eru á ferð foreldrar að keyra börn í skóla, iðkendur íþrótta og gestir hinni ýmsu viðburða í skólanum. Allir þurfa bílastæði í lengri eða skemmri tíma og ótrúlega margir virða alls ekki merkt einkastæði okkar við Löngulínu 2. Við stuggum ítrekað við þeim með límniðum og bendum á stæði ausan Sjálandsskóla auk þess sem margir eru farnir að leggja bílum á lóðinni að Strikinu 1 sem deiliskipulagið tekur til. Hússtjórn lýsir megnri óánægju með það að í þeirri tillögu að deiliskipulagi sem nú liggur fyrir er ekki leitast við að leysa þetta brýna mál og er ekki annað að sjá en bílastæðamál Sjálandsskóla verði í sama ólestri og verið hefur. Talað er um 36 stæði utan lóðar við Strikið 1-3 en þó eru þau með í

17/5/2014

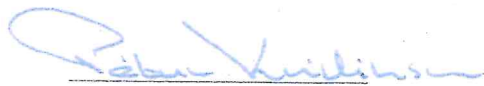
„bílastæðabókhalði“ fyrir lóðina. Þessi stæði verða því væntanlega ekki til frjálsra afnota fyrir gesti Sjólandsskóla heldur eingöngu ætluð íbúum að Strikinu 1 og gestum þeirra. Með hvaða hætti hyggtast bæjaryfirvöld í Garðabæ leysa bílastæðavandann?

- **Hringtorg.** Hússtjórn væntir þess að gert verði hringtorg á mótum Löngulínu, Vífisstaðavegar og Skeiðaráss og hvetur bæjaryfirvöld jafnframt til þess að beita sér fyrir því að lokauppbyggingu hverfisins verði hraðað svo sem verða má.
- **Gatnamót Striksins og Löngulínu.** Huga þarf að gatnamótum við Strikið, Löngulínu og út/inn akstri af bílastæðinu frá Löngulínu 2 þar eð gatnamótin standast ekki á og því er ekki um venjuleg krossvegamót að ræða. Þegar umferð er um Löngulínu í báðar áttir, bíll að koma frá Löngulínu 2 og bíll að koma inn á Löngulínu af Strikinu fer allt í klúður og bílarnir festast við gatnamótin. Erfitt er að sjá hver á réttinn við slíkar upptakur.
- **Bílastæðin austan Sjólandsskóla.** Fullt ástæða virðist vera til þess að vekja athygli allra sem crindi eiga í Sjólandsskóla á bílastæðum austan skólans. Þetta mætti m.a. gera með því að setja upp áberandi skilti við hringtorgið við þetta bílastæði. Einnig væri athugandi að opna skólann að austanverðu, þótt utan reglulegs skólatíma sé, til þess að létta hinum sporlötu lífið áður en líkamsrækt eða aðrar athafnir hefjast og að þeim loknum.

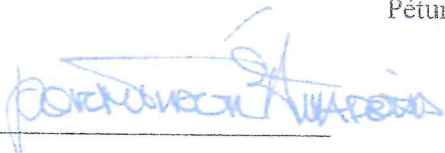
Stjórn Húsfélagsins er reiðbúin við fyrsta tækifæri að koma til fundar við bæjar- og skipulagsyfyrirvöld Garðabæjar til þess að ræða framangreind atriði og leggur til að stofnaður verði rýnihópur um þessa framkvæmt líkt og fordæmi er fyrir hjá bæjaryfirvöldum af öðru tilefni. Sem íbúar þurfum við að búa við endanlegt fyrirkomulag þessara mála í framtíðinni og því mikilvægt að vel takist til. Hér er því um gullið tækifæri að ræða til að ná ásættanlegri og heilstæðri niðurstöðu fyrir íbúa þessa hluta Sjólandshverfisins sem er jafnframt fronturinn og aðalinngangur inn í sjálft Sjólandið.

Með bestu kveðjum,

Stjórn Húsfélagsins Löngulínu 2



Pétur Kristinnsson, formaður



Þórhildur Árnadóttir,
varaformaður



Gamalíel Sveinsson,
ritari



Logi Hrafn Kristjánsson,
varamaður



Óttar Erlingsson,
varamaður