

Úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála
Skúlagötu 21
101 Reykjavík

Akureyri 1. október 2018

Efni: Kæra vegna ákvörðunar bæjarstjórnar Akureyrarbæjar, dags. 4. september 2018

Undirrituðum lögmanni hefur verið falið, af hálfu Páls L. Sigurjónssonar, kt. 141061-5779, Klettaborg 29, 600 Akureyri, að kæra ákvörðun bæjarstjórnar Akureyrarbæjar, dags. 4. september sl. Þess efnis að staðfesta heimild til breytingar á deiliskipulagi Klettaborgar, íbúðarhverfis á Akureyri. Umrædd ákvörðun var staðfesting á ákvörðun skipulagsráðs Akureyrarbæjar, dags. 29. ágúst 2018.

Kæruheimild er í 52.gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. lög um úrskurðarnefnda umhverfis-og auðlindamála nr. 130/2011.

Kærandi er eigandi fasteignarinnar nr. 29 við Klettaborg, 600 Akureyri, en hús hans stendur næst hinu fyrirhugaða byggingarsvæði.

Málsatvik

Málsatvik eru þau helst að þann 4. september sl. samþykkti bæjarstjórn Akureyrarbæjar þá ákvörðun skipulagsráðs Akureyrarbæjar að heimila breytingar á deiliskipulagi Klettaborgar, en til skýringar er rétt að það komi fram að Klettaborg er afmarkað hverfi á Akureyri. Breytingin felur það í sér að reisa á sex íbúða kjarna hvar fyrirhugað er að starfrækja sambýli fyrir fatlaða einstaklinga með mikla þjónustupörf. Svæðið var áður skilgreint sem leiksvæði og verið nýtt sem slíkt af íbúum hverfisins.

Breytingartillagan var auglýst á heimasíðu Akureyrarbæjar, dags. 30. maí sl. og var frestur til að skila inn athugasemdum til 12. júlí. Alls bárust 6 athugasemdir en svo fór að tillagan var samþykkt, svo sem áður hefur komið fram.

Að öðru leyti vísast til gagna málsins um málsatvik.

Rökstuðningur kæranda

I.

Kærandi byggir á því að við undirbúning hinnar kærðu ákvörðunar hafi Akureyrarbær ekki farið að lögum og góðum stjórnsýsluháttum með því að tilgreina ekki í augýsingu um breytinguna hvers kyns húsnæði til stendur að byggja á þeirri lóð sem deiliskipulagsbreytingin nær til. Þannig kemur það hvergi fram í deiliskipulagstillögunni, þ.e. breytingartillögunni sem birt var á heimasíðu Akureyrarbæjar, dags. 30. maí sl. að um sé að ræða sex íbúðir fyrir fatlaða einstaklinga með mikla þjónustupörf. Leita þarf á vef Akureyrarbæjar til þess að átta sig með fullnægjandi hætti á því hvað raunverulega stendur til að byggja á lóðinni en það kemur m.a. fram í fundargerð skipulagsráðs, dags. 18. maí sl. Á téðum fundi var tekið fyrir erindi frá umhverfis-og mannvirkjasviði Akureyrarbæjar hvar óskað var heimildar til að breyta deiliskipulagi og að fyrirhugað sé að byggja sex þjónustuíbúðir fyrir fatlað fólk með mikla stuðningsþörf, líkt og það er orðað.

Kærandi telur að það samræmist illa markmiðum að baki ákvæðum skipulagslaga sem fjalla um auglýsingar og kynningar á fyrirhuguðum framkvæmdum og/eða breytingum á gildandi skipulagi, að það sé ekki tekið skilmerkilega fram í auglýsingu hvað raunverulega standi til. Fyrir liggur að eðlismunur er á því hvort til standi að byggja sex íbúðir á svæðinu eða koma á fót atvinnustarfsemi í grónu hverfi.

Auglýsingin sjálf og breytingatillagan er því þess eðlis að þeir sem hana sáu og lásu, voru svo gott sem engu nærri um það hvaða framkvæmdir eru fyrirhugaðar á svæðinu.

Tilgangurinn með því að auglýsa fyrirhugaðar framkvæmdir er fyrst og síðast sá að almenningi, þeim sem kunna að eiga hagsmuna að gæta, gefist kostur á að koma að andmælum sínum og sjónarmiðum. Til þess að hlutaðeigandi gefist raunverulegur kostur á því að nýta þann rétt sinn verða allar þær upplýsingar að koma fram sem skipta máli varðandi hina fyrirhuguðu framkvæmd. Að mati kæranda er það fráleitir málatilbúnaður að það skipti ekki máli þó um sé að ræða vinnustað og raunar í ljósi þeirra röksemda áhugavert að bæjaryfirvöld skuli ekki taka það fram.

Þá er það líka áhugavert að því sé haldið fram að það skipti almennt ekki máli hverjir búa í þeim íbúðum sem byggðar eru og að í deiliskipulagi sé það ekki tilgreint sérstaklega. Þetta sýnir að mati kæranda ótrúlegt skilningsleysi á grunnreglum skipulagslaga er lúta að ákvæðum um samráð og kynningu gagnvart almenningi vegna fyrirhugaðra framkvæmda enda snýr þetta mál ekki að því hverjir koma til með að búa í íbúðunum.

Mál þetta snýst um það að til stendur að byggja og starfrækja vinnustað í grónu hverfi, hvar ekki er fyrir nein atvinnustarfsemi af nokkru tagi. Í svörum Akureyrarbæjar vegna athugasemda kæranda er því slegið á fast að ekki sé um vinnustað að ræða heldur íbúðarhús [...] „þó svo að í húsinu verði vissulega 3-4 starfsmenn á vöktum“, líkt og segir orðrétt í téðu svari. Kærandi hefur bent á að vinnustaður er annars eðlis en íbúðarhúsnæði, sér í lagi þegar horft er til þess að starfsmenn verða á vöktum og því umferð á öllum tímum sólarhrings. Þá telur kærandi það vart geta staðist að aðeins 3-4 starfsmenn eigi að vinna í húsinu á hverjum tíma þegar um er að ræða 6 íbúða kjarna fyrir fatlaða einstaklinga með mikla stuðningsþörf.

Að mati kæranda er kjarni málsins sá að Akureyrarbær tilgreindi ekki með fullnægjandi hætti í auglýsingu að breytingu á deiliskipulagi svæðisins að til stæði að byggja íbúðir fyrir fatlaða einstaklinga með mikla stuðningsþörf. Sá vafi er og verður uppi í málinu af þessum sökum, að óvíst er hvort allir þeir sem hagsmuna hafa að gæta hafi skilað inn athugasemdum enda sem fyrr segir, einungis takmarkaðar upplýsingar veittar í auglýsingunni. Kærandi telur þetta m.a. andstætt gr. 5.8.5.1. skipulagsreglugerðar hvar m.a. segir að gera skuli skýra grein fyrir því í hverju breytingin felst sem að er stefnt, bæði í greinargerð og á uppdrætti.

II.

Svo sem fram hefur komið skilaði kærandi inn athugasemdum, dags. 9. júlí sl. hvar fyrirhugaðri framkvæmd var mótmælt. Athugasemdirnar voru yfirfarnar af hálfu Akureyrarbæjar og svarað lið fyrir lið með bréfi dags. 15. ágúst sl.

Kærandi vekur athygli á því að sama aðila og teiknaði breytingartillöguna, er falið að yfirfara eigin verk og svara athugasemdunum, sem í besta falli er vandræðalegt af hálfu Akureyrarbæjar. Bent er á að í bréfinu er leitast við að slíta úr samhengi þær athugasemdir sem settar voru fram á málefnalegan hátt, að því er virðist í þeim tilgangi einum að gera lítið úr þeim.

Kærandi vekur sérstaka athygli á reifun bréfitara á athugasemdum kæranda, sbr. m.a. c og e liði bréfsins. Í c lið sem vísar til liðs II. í athugasemdum, er kærandi ekki að leitast við að gera eitt né neitt „tortryggilegt“ heldur einungis að benda á þá staðreynd að auglýsingin er ófullnægjandi og ekki í samræmi við markmið og tilgang skipulagslaga um samráð við almenning. Í e lið, sem vísar til III. liðar í athugasemdum hans kemur það hvergi fram að kærandi telji að umferð verði „gríðarleg“ heldur bendir hann á að líkur standi til þess að umferð aukist og verði jafnvel nokkur, á öllum tímum sólarhringsins.

Þessi ónákvæmni í framsetningu bréfitara, sem aftur er minnt á að er starfsmaður þess aðila sem teiknaði hina umþrættu breytingartillögu, bendir óneitanlega til þess að athugasemdir kæranda hafi ekki verið metnar á málefnalegum grunni eða þær skoðaðar í ljósi meginreglna stjórnisýsluréttarins.

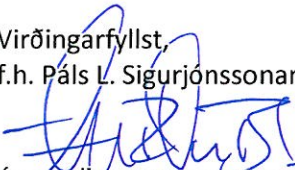
Hverju sem þessu liður telur kærandi það afar óheppilegt að þeim aðila sem teiknaði breytingartillöguna sé falið að svara athugasemdum við eigið verk enda benda svörin til þess að viðkomandi aðila hafi varla þótt athugasemdirnar svara verðar. Að öllu virtu getur það ekki talist samrýmast góðum stjórnisýsluháttum að afgreiða athugasemdir kæranda með þeim hætti sem gert var.

III.

Að öllu virtu telur kærandi að ógilda beri hina kærðu ákvörðun enda var að hans mati ekki staðið formlega rétt að auglýsingu vegna breytingartillögunnar. Þá telur kærandi að athugasemdir hans hafi ekki fengið óhlutdræga umfjöllun og að á þeim svörum sem tekin voru saman verði ekki byggt við töku hinnar umþrættu ákvörðunar.

Áskilinn er réttur til að koma að frekari athugasemdum, sjónarmiðum og röksemdum á síðari stigum, gefi framvinda málsins tilefni til.

Virðingarfyllt,
f.h. Páls L. Sigurjónssonar,


Ásgeir Örn Blöndal, lögmaður
PACTA lögmennt Akureyri
asgeirorn@pacta.is

Hjálagt:

1. Umboð, dags. 27. september 2018
2. Auglýsing um deiliskipulagsbreytingu, dags. 30. maí 2018
3. Teikning af fyrirhugaðri breytingu
4. Athugasemdir kæranda, dags. 9. júlí 2018
5. Svar Skipulagssviðs Akureyrarbæjar, dags. 5. september 2018
6. Fundargerð 291. fundar skipulagsráðs Akureyrarbæjar, dags. 18. maí 2018, liður 10. úr fundargerð
7. Fundargerð 298. fundar skipulagsráðs Akureyrarbæjar, dags. 29. ágúst 2018, liður 5. úr fundargerð
8. Fundargerð 3439. fundar bæjarstjórnar Akureyrarbæjar, dags. 4. september 2018, liður 4 úr fundargerð
9. Svör Ingólf Freys Guðmundssonar við athugasemdum kæranda, dags. 15. ágúst 2018
10. Útprintun úr fasteignaskrás

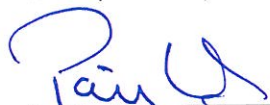
UMBOÐ

Ég undirritaður, Páll L. Sigurjónsson, kt. 141061-5779, Klettaborg 29, 600 Akureyri, veiti hér með Ásgeiri Erni Blöndal lögmanni, PACTA lögmennt Akureyri, fullt og óskorað umboð mitt til að kæra til Úrskurðarnefndar umhverfis-og auðlindamála, ákvörðun bæjarstjórnar Akureyrarbæjar, dags. 4. september sl. þess efnis að heimila breytingu á deiliskipulagi Klettaborgar.

Umboð þetta veitir ofangreindum lögmanni fullt umboð til að koma fram fyrir mína hönd gagnvart úrskurðarnefndinni, afhenda þeim þau gögn sem þurfa þykir vegna málsins og taka við gögnum.

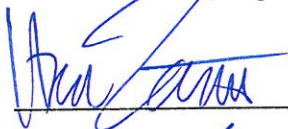
Allt sem nefndur lögmaður gerir skal jafngilt því og það hefði ég sjálfur gert.

Akureyri 27. september 2018



Páll L. Sigurjónsson

Vottar að undirr., dags. og hæfi



kt. 320783-4149



kt. 040969-5149.

30. maí 2018 | Skipulagssvið | Anna Bragadóttir | Lestrar 172
Klettaborg – Tillaga að deiliskipulagsbreytingu



Bæjarstjórn Akureyrarkaupstaðar auglýsir hér með skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, tillögu að deiliskipulagsbreytingu í Klettaborg.

Skipulagssvæðið sem breytingum tekur liggur milli vestustu húsanna við Klettaborg og Dalsbrautar. Tillagan gerir m.a. ráð fyrir að afmörkuð er ný lóð fyrir íbúðakjarna með sex íbúðum. Fyrirhugað leiksvæði er flutt norður fyrir götuna.

Tillöguuppdráttur ásamt greinargerð mun liggja frammi í þjónustuanddyri Akureyrarkaupstaðar, Geislagötu 9, 1. hæð, frá 30. maí til 12. júlí 2018, svo að þeir sem þess óska geti kynnt sér tillöguna og gert við hana athugasemdir. Tillagan er einnig aðgengileg hér fyrir neðan.

[Klettaborg - tillaga að deiliskipulagsbreytingu](#)

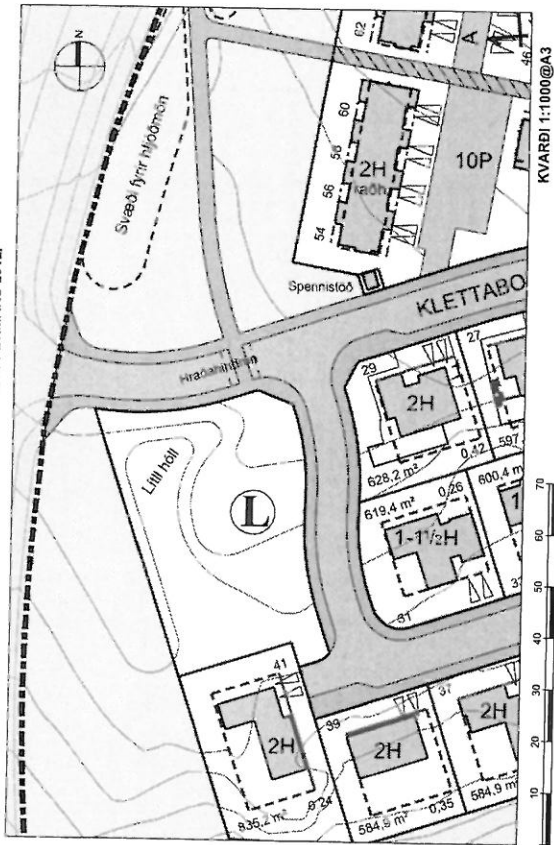
Frestur til að gera athugasemdir við tillöguna rennur út kl. 16:00 fimmtudaginn 12. júlí 2018 og skal athugasemdum skilað skriflega til skipulagssviðs Akureyrarkaupstaðar, Geislagötu 9, 3. hæð eða með tölvupósti (skipulagssvid@akureyri.is) þar sem nafn, kennitala og heimilisfang sendanda kemur fram.

30. maí 2018

Sviðsstjóri skipulagssviðs

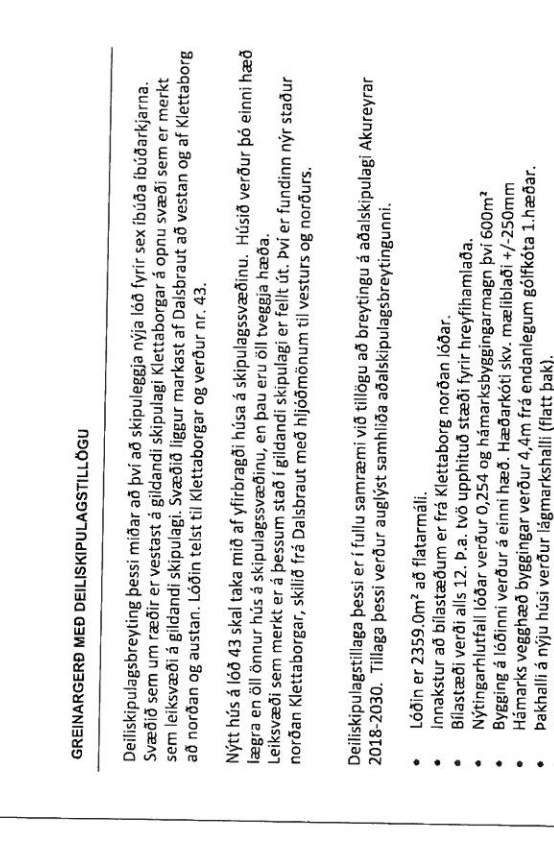
KLETTABORG DEILSKIPULAG - BREYTINGATILLAGA

GILDANDI DEILSKIPULAG, TÓK GILDI 21. MAÍ, 2001. SÍÐAST BREYTT 23. MARS 2012.



KLETTABORG DEILISKIPULAG - BREYTINGATILLAGA

GILDANDI DEILSKIPULAG, TÓK GILDI 21. MAÍ, 2001. SÍÐAST BREYTT 23. MARS 2012.



GREINARGERÐ MED DEILSKIPULAGSTILLÖGU

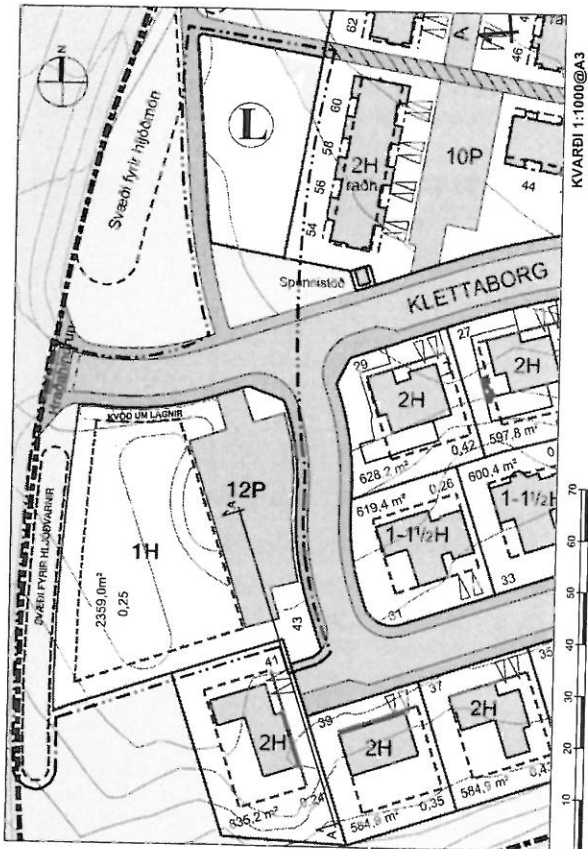
Deiliskipulagsbreyting þessi miðar að því að skipuleggja nýja lóð fyrir sex íbúðarkjarna. Svæðið sem um ræðir er vestast á gildandi skipulagi Klettaborgar á opnu svæði sem er merkt sem leiksvæði á gildandi skipulagi. Svæðið liggur markast af Dalsbraut að vestan og af Klettaborg að norðan og austan. Lóðin teilst til Klettaborgar og verður nr. 43.

Nýtt hús á lóð 43 skal taka mið af yfirbragði húsa á skipulagssvæðinu. Húsið verður þó einni hæð lægra en öll önnur hús á skipulagssvæðinu, en þau eru öll tveggja hæða. Leiksvæðið sem merkt er á þessum stað í gildandi skipulagi er felt út. Því er fundinn nýr staður norðan Klettaborgar, skilið frá Dalsbraut með hljóðmönnum til vesturs og norðurs.

Deiliskipulagstillaga þessi er í fullu samræmi við tillögu að breytingu á aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030. Tilaga þessi verður auglýst samhiða aðalskipulagsbreytingunni.

- Lóðin er 2359,0m² að flatarmáli.
- Innkastur að bílastæðum er frá Klettaborg norðan lóðar.
- Bílastæði verði alls 12. Þ.a. tvö uppithúð stæði fyrir hreyfihamlaða.
- Nýtingarhlutfall lóðar verður 0,254 og hámarksbyggingarmagn því 600m²
- Bygging á lóðinni verður á einni hæð. Hæðarkóti skv. mælibíði +/-250mm
- Hámarks veggþéð byggingar verður 4,4m frá endanlegum gólfkóta 1.hæðar.
- Pakhalli á nýju húsi verður lágmarkshalli (flatt þak).
- Regnvatnslögn sem nú liggur skáhalt í gegnum fyrirhugaða lóð verður færð út fyrir lóðarmörk að vestan en innan lóðarmarka að norðan skv. tillögu Norðurorku og verður kvóð á legu hennar um löðina skv. uppdrætt þessum.
- Hraðhindrun við vesturenda Klettaborgar verður færð nær gatnamótum til að koma fyrir innkeyrslu að lóð nr 43.
- B-nými reiknað ekki til nýtingarhlutfalls lóðar.

BREYTINGATILLAGA DEILSKIPULAGS



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur málsmeferð skv. 1. mgr. 43.gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var auglýst

frá _____ til _____

og var samþykkt í skipulagsráði Akureyrar þann _____

Bæjarsjóri Akureyrarkaupstaðar

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2018

K=51,91

KLETTABORG 43

K=44,40

KLETTABORG 41

SKÝRINGASNID A/A, 1:250



Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 MKV. 1. 40.80 SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Binsíðandi byggingarína
- Byggingarleitir háðingjöldi
- Mörk úbygginga
- Byggingarmörk/- lína bilgeymshu
- Sameiginleg bílastæði, fjöldi
- Einkabílastæði, fjöldi
- Kvóð um stig
- Gangslúgur, Gata
- Leiksvæði
- Opíó svæði
- Væstavegur
- Núverandi hús
- Veggr á lóð
- ? Húsnúmer

197 nr. 6/3 Lóðastærðir og nýtingarhlutfall

Kvóð um lagmr

Skipulagsmörk breytinga

01

KLETTABORG DEILISKIPULAG
KLETTABORG 43 21.11.2017
DEILISKIPULAGSTILLAGA 1:1000

Leg málsferðar: Aðalskipti nr. 2102/18 - 2689
Kollgata 9 - Götumýsindalur 10 nr. 010273 - 2019
Vafnarþingarmarkaður nr. 2003 - 309

KOLLGATA

Stjórnun: 01.23.2018
Kollgata 9 - Götumýsindalur 10 nr. 010273 - 2019
Vafnarþingarmarkaður nr. 2003 - 309

Akureyrarbær
Skipulagssvið
Geislagata 9, 3.hæð
600 Akureyri

Akureyri 9. júlí 2018

Efni: Athugasemdir við deiliskipulagsbreytingu í Klettaborg

Undirrituðum lögmanni hefur verið falið, af hálfu Páls L. Sigurjónssonar, kt. 141061-5779, eiganda fasteignarinnar að Klettaborg 29, Akureyri, að koma á framfæri athugasemdum og mótmælum við fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi Klettaborgar.

Fyrirhugaðar breytingar, „*Klettaborg-tillaga að deiliskipulagsbreytingu*“ voru auglýstar á heimasíðu Akureyrarbæjar þann 30. maí sl. og frestur veittur til 12. júlí nk. til að gera athugasemdir við tillöguna.

I.

Líkt og fyrirbyggjandi tillaga ber með sér er um verulega breytingu að ræða á þegar byggðu og grónu hverfi en umbj.m. á hús sem stendur næst við það svæði sem til stendur að byggja á. Ljóst má vera að um algeran forsendubrest er að ræða hvað varðar kaup umbj.m. á húsinu og búsetu á svæðinu og því mikið hagsmunamál fyrir hann, og í raun alla þá fasteignaeigendur sem breytingin kemur til með að hafa áhrif á, að breytingin nái ekki fram að ganga.

Fyrir það fyrsta er á það bent að umbj.m. keypti umrætt hús fyrir 4 árum síðan en á þeim tíma lá ekkert fyrir um að til stæði að byggja á svæðinu, sem liggur vestan við hús hans að Klettaborg 29. Umbj.m. hefði ekki lagt í kaup á húsinu ef hann hefði á þeim tíma vitað, eða mátt vita, að til stæði að fullbyggja á lóðinni sem óneitanlega kemur til með að hafa veruleg áhrif á hann og hans fjölskyldu.

II.

Eins og segir hér að ofan þá er ljóst að umrædd breyting á gildandi deiliskipulagi svæðisins kemur til með að hafa neikvæð áhrif á hagsmuni umbj.m. Sú breyting sem um ræðir er aukin heldur þess eðlis að vera ekki í neinu samræmi við skipulag hverfisins að öðru leyti en ekki verður betur séð en að gert sé ráð fyrir að á lóðinni rísi sambýli fyrir fatlað fólk með mikla stuðningsþörf. Raunar vekur það athygli að hvergi í auglýsingunni sjálfri eða þeim gögnum sem fylgja henni er það tekið fram að um sambýli sé að ræða eða vinnustað hvar vænta má að töluverður fjöldi starfi.

Leita þarf í fundargerðum skipulagsráðs til þess að sjá hverjar fyrirætlanir Akureyrarbæjar eru sem verður að telja sérstök vinnubrögð enda ráð gert fyrir því í skipulagslögum nr. 123/2010 að í auglýsingu vegna breytinga á skipulagi komi það skýrt fram hver breytingin er sem að er stefnt. Hvernig sem á það er litið er verulegur munur á því hvort byggja eigi íbúðarhúsnæði eða reisa stóran vinnustað í grónu hverfi og því hefði verið rétt að geta þess skýrlega í auglýsingunni að til stæði að hefja atvinnustarfsemi í hverfinu.

III.

Umbj.m. mótmælir fyrirhugaðri breytingu einkum og sér í lagi með vísan til þess að verði hún að veruleika verður hann fyrir beinu fjárhagslegu tjóni enda fyrirsjáanlegt að fasteign hans muni lækka í verði. Það liggur í hlutarins eðli að fasteign sem stendur við hliðina á vinnustað er verr í sveit sett en aðrar fasteignir. Nægir í þessu samhengi að benda á aukna umferð á öllum tímum sólarhringsins og það ónæði og áreiti sem henni fylgir. Til marks um þetta er á það bent að innkeyrsla að því húsi sem til stendur að byggja er ekki nema um 100 m. frá innkeyrslu umbj.m. að sínu húsi og því viðbúið að töluvert

ónæði hljótist af en vænta má þess að umferð verði nokkur, á öllum tímum sólarhringsins að vinnustaðnum.

Þá minnkar útsýnið úr húsi umbj.m. auk þess sem sú sérstaða hússins, sem stendur við opið svæði í hverfinu, verður að engu höfð. Má í þessu samhengi nefna að hið óbyggða svæði sem hér er um að ræða hefur lengi verið nýtt af börnum jafnt sem fullorðnum í hverfinu til útivistar og hafa börnin getað nýtt brekkuna sunnan við lóðina sem sleðabrekku á veturna.

IV.

Líkt og fram hefur komið hér að framan er að mati umbj.m. um verulega breytingu að ræða á skipulagi í grónu hverfi. Það svæði sem breytingin tekur til liggur næst einbýlishúsalóðum sem allar eiga það sameiginlegt að njóta sérstöðu innan hverfisins, verandi við óbyggð svæði. Hús umbj.m. er þannig hannað að útsýni er úr því af efri hæð til norðurs og vesturs og það sérstaklega hannað og byggt með það í huga að títtnefnd lóð vestan við húsið væri, og yrði, óbyggt svæði.

Ekki verður séð að við gerð tillögunnar hafi verið tekið tillit til þeirrar staðreyndar að um gróið hverfi er að ræða og að mati umbj.m. með öllu fráleitt að setja niður vinnustað af því umfangi sem hér um ræðir í hverfinu. Slíka breytingu verður að telja verulega, hvernig sem á það er litið, og eitthvað sem eigendur fasteigna á svæðinu máttu ekki vænta á þeim tíma sem þeir keyptu og/eða byggðu sér hús í hverfinu.

V.

Að lokum er á það bent að gatnamót Dalsbrautar og Klettaborgar eru þegar erfið yfirferðar þegar færi er slæmt og mikil umferð um þau á háannatímum, allan ársins hring. Aðkoma að Háskólanum á Akureyri er frá Dalsbraut, til móts við aðkomu inn í hverfið og ljóst að ekki hefur verið tekið tillit til þessa að nokkru leyti við gerð tillögunnar. Sú hætta er fyrir hendi að umferð aukist í gegnum hverfið sem nú þegar þolir ekki mikið meiri umferð, með tilheyrandi slyshættu og óþægindum fyrir íbúa þess.

Með vísan til alls þessa er breytingatillögu deiliskipulags Klettaborgar sem auglýst var þann 30. maí sl. mótmælt sem og þeirri málsmeðferð sem hún hvílir á mótmælt.

Áskilinn er réttur til þess að koma að frekari mótmælum og athugasemdum á síðari stigum, gefi framvinda málsins tilefni til.

Þá áskilur umbj.m. sér allan rétt gangi tillögunnar eftir og deiliskipulagi svæðisins verður breytt.

Virðingarfyllt,

f.h. Páls Sigurjónssonar,


 Ásgeir Örn Blöndal, lögmaður
 PACTA lögmenn Akureyri

Afrit bréfs þessa er sent rafrænt á netfangið skipulagssvid@akureyri.is, dags. 9. júlí 2018 og frumrit póstlagt sama dag. Móttaka óskað staðfest á netfangið asgeirorn@pacta.is



AKUREYRARBÆR
Skipulagssvið

PACTA - Akureyri
Hafnarstræti 91-95
600 AKUREYRI

Akureyri, 05.09.2018
2017050078 / 09-510

Efni: Klettaborg - umsókn um heimild til breytingar á deiliskipulagi

Bæjarstjórn hefur á fundi sínum þann 4. september 2018 gert eftirfarandi bókun:

Liður 5 í fundargerð skipulagsráðs dagsettri 29. ágúst 2018:

Lögð fram að nýju að lokinni auglýsingu, tillaga að breytingu á deiliskipulagi Klettaborgar. Skipulagssvæðið sem breytingum tekur liggur milli vestustu húsanna við Klettaborg og Dalsbrautar. Í tillögunni felst að afmörkuð er ný lóð fyrir íbúðakjarna með sex íbúðum og fyrirhugað leiksvæði er flutt til norðurs, yfir götuna. Tillagan var auglýst til kynningar 30. maí sl. með athugasemdafresti til 12. júlí og bárust 6 athugasemdabréf á kynningartíma. Afgreiðslu málsins var frestað á fundi skipulagsráðs 25. júlí og sviðsstjóra skipulagssviðs falið að vinna umsögn um athugasemdir. Er tillaga að umsögn um efnisatriði athugasemda dagsett 24. ágúst lögð fram. Þá er einnig lagt fram minnisblað skipulagsráðgjafa dagsett 15. ágúst 2018, f.h. umhverfis- og mannvirkjasviðs.

Skipulagsráð leggur til við bæjarstjórn að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt ásamt umsögn um innkomnar athugasemdir og sviðsstjóra skipulagssviðs falið að annast gildistöku hennar samkvæmt 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum.

Þórhallur Jónsson D-lista sat hjá við afgreiðslu málsins.

Ingibjörg Ólöf Isaksen tók til máls og kynnti deiliskipulagsbreytinguna.

Í umræðum tóku til máls Hlynur Jóhannsson og Þórhallur Jónsson. Ingibjörg Ólöf Isaksen tók aftur til máls og svaraði athugasemdum.

Bæjarstjórn samþykkir tillögu skipulagsráðs með 11 samhljóða atkvæðum.

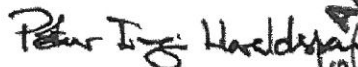

Innkomin athugasemd f.h. Páls Sigurjónssonar, Klettaborg 29:

1. Forsendurbrestur vegna verulegrar breytingar á þegar byggðu og grónu hverfi.
2. Breyting ekki í samræmi við skipulag hverfisins og í auglýsingu kemur ekki fram að um sé að ræða sambýli fyrir fatlað fólk með mikla stuðningsþörf eða vinnustað þar sem töluverður fjöldi starfar.
3. Breyting verður til þess að fasteign lækkar í verði vegna nálægðar við vinnustað með aukinni umferð með tilheyrandi ónæði og áreiti allan tíma sólarhrings auk þess sem útsýni minnkar. Svæðið hefur einnig verið nýtt til útivistar af börnum og fullorðnum m.e. sem sleðabrekka.
4. Svipað og í öðrum liðum.
5. Gatnamót Dalsbrautar og Klettaborgar eru þegar erfið yfirferðar og aukin umferð eykur slyshættu.

Svar skipulagsráðs:

1. Í nýsamþykktu aðalskipulagi sveitarfélagsins er lögð áhersla á þéttingu íbúðarbyggðar með það að markmið að bæta bæjarmynd og búsetuumhverfi og gefa kost á fjölbreyttum búsetukostum í vönduðu, fjölbreyttu og lifandi umhverfi. Er breytingin í samræmi við þá stefnumörkun þar sem verið er að gera ráð fyrir litlu, lágstemmdu fjölbýli á svæði sem talið er að megi nýta betur.
2. Í breytingunni er verið að gera ráð fyrir byggingu íbúðarhúsnæðis og í deiliskipulagi er almennt ekki tilgreint sérstaklega fyrir hverja íbúðir eiga að vera. Þá kemur einnig fram í reglugerð um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016 að slíkar íbúðir skuli vera í almennri íbúðabyggingu (3. gr.).
3. Um er að ræða íbúðarhús en ekki vinnustað, þó svo að í húsinu verði vissulega 3-4 starfsmenn á vöktum. Ekki er talið að meira ónæði verði fyrir nágretta en almennt gerist um lítil fjölbýlishús og má t.d. benda á að fjöldi bíla verður væntanlega minni en almennt gerist frá húsum með sambærilegum fjölda íbúða. Ásýnd svæðisins og nýting mun breytast en ekki er talið að neikvæð áhrif á útsýni séu veruleg þar sem um er að ræða lágstemmt hús á einni hæð auk þess sem ekki er verið að fella út leiksvæði heldur færa það.
5. Umferð um gatnamótin mun ekki aukast mikið með tilkomu 6 íbúða og áhrif aukinnar umferðar í gegnum hverfið verða nánast engin þar sem aðkoma að húsinu er beint frá Dalsbraut.

Virðingarfyllst,

Pétur Ingi Haraldsson
sviðsstjóri skipulagssviðs

Óskir þú rökstuðnings fyrir ákvörðun skal beiðni berast innan 14 daga frá birtingu ákvörðunar. Vakin er athygli á því að hægt er að óska þess að mál sé tekið til meðferðar á ný ef ákvörðun hefur byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik eða ákvörðun hefur byggst á atvikum sem breyst hafa verulega frá því að ákvörðun var tekin. Beiðni um endurupptöku skal beina til bæjarráðs, innan 3ja mánaða frá birtingu ákvörðunar. Heimilt er að kæra ákvörðun til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála innan eins mánaðar frá birtingu ákvörðunar. Kæru skal beina til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Skúlagötu 21, 101 Reykjavík.

B-hluta sem nær yfir kastsvæðið. Skipulagsráð samþykkti svör við athugasemdum en frestaði afgreiðslu á fundi 18. apríl 2018.

Skipulagsráð samþykkir að skipulagssvæðinu verði skipt upp í tvö skipulagssvæði A- og B-hluta og deiliskipulagi B-hluta verði frestað. Skipulagsráðs leggur til við bæjarstjórn að deiliskipulagstillaga fyrir A-hlutann þannig breytt og breyting á suðurhluta Hlíðahverfis verði samþykkt og sviðsstjóra skipulagssviðs falið að annast gildistöku hennar samkvæmt 42. grein skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum.

10. Klettaborg - umsókn um heimild til breytingar á deiliskipulagi

2017050078

Erindi dagsett 11. maí 2017 þar sem Þórir Guðmundsson fyrir hönd umhverfis- og mannvirkjasviðs Akureyrarbæjar, kt. 410169-6229, óskar eftir heimild til að breyta deiliskipulagi á leiksvæði við Klettaborg, sjá mynd. Fyrirhugað er að byggja sex þjónustuíbúðir fyrir fatlað fólk með mikla stuðningsþörf og sameiginlega aðstöðu fyrir íbúa og starfsfólk. Skipulagsráð heimilaði umsækjanda þann 31. maí 2017 að leggja fram tillögu að breytingu á deiliskipulagi. Tillagan er dagsett 21. nóvember 2017 og unnin af Kollgátu.

Skipulagsráð leggur til við bæjarstjórn að tillagan verði auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og að næstu nágrönnum verði tilkynnt um auglýsinguna.

11. Hlíðarfjallsvegur 11 - umsókn um framkvæmdarleyfi

2018010323

Erindi dagsett 18. janúar 2018 þar sem Halldór Jóhannsson fyrir hönd Bílaklúbbs Akureyrar, kt. 660280-0149, sækir um leyfi til jarðvegsflutnings og landmótunar vegna kvartmílubrautar og öryggissvæðis vestast á akstursípróttasvæðinu. Skipulagsráð frestaði afgreiðslu á fundi 18. apríl 2018 þar til niðurstaða Skipulagsstofnunar um umhverfismat lægi fyrir. Niðurstaða Skipulagsstofnunar er dagsett 15. maí 2018. Skipulagsstofnun telur að þær breytingar sem gerðar voru á deiliskipulagi svæðisins árið 2013 og framkvæmdarleyfi til að hefja landmótun og tilfærslur á jarðvegi innan svæðisins kalli ekki á sérstaka málsmeðferð á grundvelli laga um mat á umhverfisáhrifum.

deiliskipulagi í samræmi við fyrirliggjandi beiðni lóðarhafa.

Pórhallur Jónsson D-lista sat hjá við afgreiðslu málsins.

Fylgiskjöl:

Margrétarhagi 1, Hagahverfi, deiliskipulagsbreyting
Athugasemdir - yfirlitsskjal

5. Klettaborg - umsókn um heimild til breytingar á deiliskipulagi

2017050078

Lögð fram að nýju að lokinni auglýsingu, tillaga að breytingu á deiliskipulagi Klettaborgar. Skipulagssvæðið sem breytingum tekur liggur milli vestustu húsanna við Klettaborg og Dalsbrautar. Í tillögunni felst að afmörkuð er ný lóð fyrir íbúðakjarna með sex íbúðum og fyrirhugað leiksvæði er flutt til norðurs, yfir götuna. Tillagan var auglýst til kynningar 30. maí sl. með athugasemdafresti til 12. júlí og bærust 6 athugasemdabréf á kynningartíma. Afgreiðslu málsins var frestað á fundi skipulagsráðs 25. júlí og sviðsstjóra skipulagssviðs falið að vinna umsögn um athugasemdir. Er tillaga að umsögn um efnisatriði athugasemda dagsett 24. ágúst lögð fram. Þá er einnig lagt fram minnisblað skipulagsráðgjafa dagsett 15. ágúst 2018, f.h. umhverfis- og mannvirkjasviðs.

Skipulagsráð leggur til við bæjarstjórn að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt ásamt umsögn um innkomnar athugasemdir og sviðsstjóra skipulagssviðs falið að annast gildistöku hennar samkvæmt 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum.

Pórhallur Jónsson D-lista sat hjá við afgreiðslu málsins.

6. Oddeyri, deiliskipulag íbúðasvæðis

2018030336

Á fundi skipulagsráðs þann 4. apríl 2018 var samþykkt að fela sviðsstjóra skipulagssviðs að hefja undirbúning að deiliskipulagi svæðis á Oddeyri sem afmarkast af Hjalteyrargötu, Strandgötu, Glerárgötu og Eiðsvallagötu. Hafin er vinna við endurskoðun húsakönnunar á svæðinu og gerð forsendna fyrir skipulagsvinnuna. Eftir nánari skoðun á verkefninu leggur sviðsstjóri skipulagssviðs til að skipulagsmörk deiliskipulagsins verði útvíkkuð þannig að þau nái yfir alla núverandi íbúðabyggð Oddeyrar. Sú afmörkun samræmist svæði sem

Bæjarráð samþykkir framlagðan viðauka og vísar honum til staðfestingar í bæjarstjórn.

Guðmundur Baldvin Guðmundsson tók til máls og kynnti innihald viðaukans.

Bæjarstjórn staðfestir ákvörðun bæjarráðs með 11 samhljóða atkvæðum.

Fylgiskjöl:

[Viðauki 10 2018.pdf](#)

[Næturvakt í Hamratúni. Jafnréttismat.pdf](#)

3. Samþykkt kjarasamninganefndar - endurskoðun

2018070562

Liður 2 í fundargerð kjarasamninganefndar dagsettri 20. ágúst 2018:

Umfjöllun um tillögu að breytingum á samþykkt kjarasamninganefndar.

Kjarasamninganefnd samþykkir framlagða tillögu að breytingum á samþykkt kjarasamninganefndar og vísar þeim til samþykktar í bæjarstjórn.

Guðmundur Baldvin Guðmundsson tók til máls og kynnti breytingatillögurnar.

Bæjarstjórn samþykkir framlagða tillögu að breytingum á samþykkt fyrir kjarasamninganefnd Akureyrar með 11 samhljóða atkvæðum.

Fylgiskjöl:

[samþykkt kjarasamninganefndar 2014 endurskoðun 2018 drög 2](#)

4. Klettaborg - umsókn um heimild til breytingar á deiliskipulagi

2017050078

Liður 5 í fundargerð skipulagsráðs dagsettri 29. ágúst 2018:

Lögð fram að nýju að lokinni auglýsingu, tillaga að breytingu á deiliskipulagi Klettaborgar. Skipulagssvæðið sem breytingum tekur liggur milli vestustu húsanna við Klettaborg og Dalsbrautar. Í tillögunni felst að afmörkuð er ný lóð fyrir íbúðakjarna með sex íbúðum og fyrirhugað leiksvæði er flutt til norðurs, yfir götuna. Tillagan var auglýst til kynningar 30. maí sl. með athugasemdafresti til

12. júlí og bárust 6 athugasemdabréf á kynningartíma. Afgreiðslu málsins var frestað á fundi skipulagsráðs 25. júlí og sviðsstjóra skipulagssviðs falið að vinna umsögn um athugasemdir. Er tillaga að umsögn um efnisatriði athugasemda dagsett 24. ágúst lögð fram. Þá er einnig lagt fram minnisblað skipulagsráðgjafa dagsett 15. ágúst 2018, f.h. umhverfis- og mannvirkjasviðs.

Skipulagsráð leggur til við bæjarstjórn að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt ásamt umsögn um innkomnar athugasemdir og sviðsstjóra skipulagssviðs falið að annast gildistöku hennar samkvæmt 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari breytingum.

Pórhallur Jónsson D-lista sat hjá við afgreiðslu málsins.

Ingibjörg Ólöf Isaksen tók til máls og kynnti deiliskipulagsbreytinguna.

Í umræðum tóku til máls Hlynur Jóhannsson og Pórhallur Jónsson. Ingibjörg Ólöf Isaksen tók aftur til máls og svaraði athugasemdum.

Bæjarstjórn samþykkir tillögu skipulagsráðs með 11 samhljóða atkvæðum.

Fylgiskjöl:

[Klettaborg, deiliskipulagsbreyting, innkomnar athugasemdir og svör.](#)

[Klettaborg, deiliskipulagsbreyting, umsögn UMSA um innkomnar athugasemdir.](#)

[Yfirlitsskjál athugasemda](#)

[Klettaborg_43_06_17_021_Dsk-grunnur-003-breytt.pdf](#)

5. Velferðarstefna 2018-2023

2018081103

Liður 3 í fundargerð velferðarráðs dagsettri 22. ágúst 2018 (mál 2015010191):

Drög að velferðarstefnu Akureyrarbæjar sem unnin voru á nýliðnu kjörtímabili lögð fram til kynningar og umræðu. Velferðarráð 2014-2018 samþykkti drögin fyrir sitt leyti á fundi sínum 6. júní 2018 og vísaði þeim til bæjarstjórnar.

Guðrún Sigurðardóttir sviðsstjóri fjölskyldusviðs sat fundinn undir þessum lið.

Velferðarráð samþykkir framlögð drög fyrir sitt leyti og vísar þeim til bæjarstjórnar.

Dagbjört Elín Pálsdóttir tók til máls og kynnti drög að velferðarstefnu

Akureyri, 15.08.2018

Efni:

Klettaborg 43. Andsvör og athugasemdir vegna mótmæla við deiliskipulag fyrir lóðina

Svör við bréfi frá lögmanni íbúa í Klettaborg 29, 39 og 41:

- a) Bent er á í lið I. að um „algeran forsendubrest“ sé að ræða hvað varðar kaup umbjóðenda á húsi sínu fyrir fjórum árum og búsetu hans á svæðinu.

Svar Kollgátu:

Það er ekki með nokkrum hætti hægt að meta það sem „algeran forsendubrest“ einhvers fyrir kaupum og búsetu í fasteign að annað íbúðarhús sé byggt í nágrenni við viðkomandi. Í versta falli má segja að það geti mögulega verið ónæði af framkvæmdinni á byggingartíma.

- b) Haldið er fram í lið II. að deiliskipulagsbreyting sem hér um ræðir sé ekki í neinu samræmi við núverandi skipulag hverfisins.

Svar Kollgátu:

Það er ekki rétt því um er að ræða lítið 6 íbúða fjölbýlishús. Norðan við götuna eru nokkur fjölbýlishús með allt frá þremur upp í sex íbúðir. Þau hús eru reyndar öll tveggja hæða. En húsið sem hér óskað eftir leyfi fyrir er á einni hæð.

- c) Í lið II. er það gert tortryggilegt að þess sé ekki sérstaklega getið í deiliskipulagstillögunni að íbúar í húsinu séu með einhverskonar fötlun og að þessu fólki fylgi því eitthvert sérstakt ónæði og fjöldi starfsfólks. Einnig er því haldið fram að taka hefði átt fram í auglýsingunni að um atvinnustarfsemi væri að ræða.

Svar Kollgátu:

Í fyrsta lagi er það almennt ekki tekið fram í deiliskipulagsgerð hvernig fólk ætlar að búa í því íbúðarhúsnæði sem stendur til að byggja. Í öðru lagi er það misskiiningur að það verði margir starfsmenn sem fylgja þessum íbúum. Þeir eru á bilinu 3-4 hverju sinni. Í þriðja lagi er það ekki rétt að eðlilegt hefði verið að taka fram skýrlega í auglýsingunni að um atvinnustarfsemi sé að

ræða því það er ekki raunin. Hér er um heimili fólks að ræða og vegna líkamlegra og/eða andlegrar fötlunar þurfa íbúarnir sérstaka aðhlyningu sem best er að sé sem næst þeim. Þessari þjónusta við bæjarbúa er almennt sinnt með reglulegum heimsóknnum í heimahjúkrun en heilsufarsleg staða þessara bæjarbúa krefst nánari aðhlyningu.

- d) Í lið III. telur viðkomandi sig verða fyrir beinu fjárhagslegu tjóni þar sem fasteign hans muni lækka í verði.

Svar Kollgátu:

Það eru ekki nokkur fordæmi fyrir því við sambærilegar aðstæður að fasteignaverð nágranna lækki. Sambærilegt íbúðarhús stendur síðan 2013 við Borgargil 1 og nágrannar þeirra húsa hafa á síðustu árum notið fádæma fasteignaverðshækkana eins og aðrir Akureyringar. Vissulega eru til fordæmi fyrir því að sambýli við erfiða nágranna geti haft áhrif á endursölu eigna í næsta nágrenni en þá er það gjarnan vegna slæmrar umgengni, lélegs viðhalds þar sem húseignir eru láttnar drabbast niður og eru lýti á umhverfinu. Óhætt er að fullyrða að fyrirhugað hús verður í fyrsta flokks viðhaldi og lóð og allt umhverfi sérstaklega snyrtilegt enda í eigu og rekstri Akureyrarbæjar.

- e) Í lið III. telur viðkomandi að umferð verði gríðarleg að húsinu á öllum tímum sólarhringsins og að ónæði og áreiti vegna hússins verði mikið.

Svar Kollgátu:

Óhætt er að fullyrða að þetta er alrangt. Íbúar í húsinu eiga almennt ekki bíla og eru flestir við þannig heilsu að þeir eru ekki mikið á ferðinni á eigin bílum. Starfsmenn verða 3-4 á vöktum og því er líklegt að 3-4 bílar verði við húsið að jafnaði auk gesta sem íbúar fá til sín auk þess sem ferlibíll í þjónustu við bæjarfélagið mun verða reglulega við húsið. Það er alveg ljóst að ónæði eða áreiti frá húsinu verður því líklega minna en frá öðrum fjölbýlishúsum við götuna og jafnvel minna en frá sumum einbýlishúsum sem þarna standa m.v. fjölda faratækja sem talin eru við húsin nú í ágúst.

- f) Í lið IV. segir íbúinn að húsið sé hannað til að hámarka útsýni til vesturs m.a. og að það skerðist við þetta.

Svar Kollgátu:

Gluggasetning Klettaborgar 29 með þeim hætti að ekki verður séð að útsýni til vesturs skerðist nokkuð þar sem það er aðeins einn stór gluggi til vesturs úr stofurými hússins og er

hann við norðurhorn stofunnar og útsýni er því takmarkað að fyrirhuguðu húsi á lóð nr. 43 sem stendur sunnarlega á lóðinni. Auk þess er fyrirhugað hús bara á 1 hæð og þar sem aðal íverurými húss nr. 29 eru á 2.hæð er ljóst að útsýnið skerðist ekki hið minnsta. Hús nr. 39 og 41 standa töluvert hærra í landinu en hús nr. 29 og fyrirhugað hús og ekki með nokkrum mótí hægt að taka undir með íbúum um að útsýni þeirra skerðist. Þar að auki eru „útsýnisrými“ í húsi 39 á annarri hæð og því langt fyrir ofan þakhæð fyrirhugaðs húss. Íveru og útsýnisrými úr húsi 41 eru öll til vesturs og bílskúrinn á því húsi mun sjálfur sjá um að skerða útsýni til norðurs auk þess sem húsið stendur nokkrum metrum hærra í landinu.

- g) Í lið V. er því haldið fram að umferð um gatnamót Klettaborgar og Dalsbrautar muni við þetta aukast til muna og skapa hættu.

Svar Kollgátu:

Vísað er aftur í svar Kollgátu við lið e.


Ofangreint á einnig við um athugasemdir íbúa við Klettaborg 35 og 37, en sérstaklega verður að telja athugasemdir þeirra vegna útsýnisskerðingar á afar veikum grunni reistar.

Virðingarfyllt,
Ingólfur Freyr Guðmundsson.

EIGN SAMKVÆMT GÖTUHEITI OG NÚMERI

Klettaborg 29, Akureyrarkaupstaður

FASTANÚMER F2282194

Notkun	Merking	Flatarmál	Landnúmer
Einbýlishús	010201	263,4 m ²	
Kennitala	Eigandi		
141061-5779	 Páll Lárus Sigurjónsson		

Skv. 11. gr. reglugerðar nr. 405/2008 um þinglýsingar. Upplýsingar þessar eru sóttar til Þjóðskrár Íslands með tingu við Fasteignaskrá.

Óföngreindar upplýsingar eru unnar eftir fasímóluðum reglum af starfsmönnum Creditinfo. Reynt er að gæta þess að upplýsingar séu ávallt sem réttastar en sá fyrirvari er hér gerður að ekkí er hægt að ábyrglast að svo sé.

Þessi lína verður að fylgja prentuðum gögnum N. 522985597 D. 2018-09-28 16:26:18