



Akureyrarbær
Skipulagssvið/Bæjarráð
Geislagötu 9, Akureyri
skipulagssvid@akureyri.is

Aðeins sent rafrænt

Akureyri 4. september 2018

Efni: Lóðarsamningur og deiliskipulag við Blesagötu 7, Breiðholti, beiðni um endurupptöku

Vísað er til fyrri bréfaskrifta Akureyrarbæjar við Ingbór Arnar Sveinsson vegna hesthúss hans við Blesagötu 7 í hesthúsahverfinu Breiðholti.

Ingbór hefur óskað eftir aðstoð minni við að fá mál hans endurupptekið og skipulag endurskoðað og er bréf þetta ritað samkvæmt leiðbeiningu skipulagsstjóra þar um.

Með bréfi dags. 23. maí 2018 sendi bærinn Ingbóri bréf og krafði hann um að færa girðingu sem liggur á lóðarmörkum milli Blesagötu 7 og 8.

I.

Í bréfinu er þess getið að með því sé sviðsstjóri að svara bréfiturum í samræmi við umræður á fundi skipulagsráðs 13. desember 2017. Í bréfinu lýsir sviðsstjóri niðurstöðu ráðsins um að girðingar séu ekki samkvæmt þinglýstum lóðarmörkum og beinir því til Ingbórs að færa girðinguna og gefur frest til að verða við fyrirmælum til 15. júlí 2018.

Þessu var mótmælt innan tilgreinds frests og óskað eftir fundi. Vegna ýmissa atvika sem varða skipulagssvið svo sem mannabreytinga, varð ekki af þessum fundi fyrr en nýverið.

Um þennan þátt málsins er því mótmælt, verði það endanleg niðurstaða að hrófla ekki við tilgreindum lóðarmörkun, að sú skylda hvíli einhliða á eiganda Blesagötu 7 að standa straum af vinnu og kostnaði við framkvæmdir á lóð nr. 8, enda er það vegna skipulagsákvæðana bæjarins að lóðarmörk eru færð. Raunar er þessi girðing, þar sem hún er núna, ekkert fyrir eiganda Blesagötu 7 og honum í raun óviðkomandi.

II.

Þessu máli verður eiginlega ekki lýst öðruvísi en sem skipulagsklúðri. Í tölvubréfi 23. nóvember 2017 hefur Anna María Ingbórsdóttir lýst atvikum málsins og meðal annars hvernig faðir hennar mótmælti skipulaginu á sínum tíma, árið 2000, þegar hann kom á skrifstofu skipulagssviðs. Ekkert minnisblað virðist liggja fyrir um þessa heimsókn eða athugasemdir hans hjá skipulagssviði, sem þó ber að skrá, þegar svo háttar sem hér stendur á. Hann fékk ekki þá leiðbeiningu að gera skriflegar athugasemdir, en fékk þau skilaboð að þetta yrði lagfært samkvæmt hans athugasemdum. Ingbór kveður að hann hafi hitt mann að nafni Arnar sem mun hafa verið starfsmaður bæjarins á þeim tíma. Væntanlega liggja fyrir gögn um hvort téður Arnar var starfsmaður skipulagssvið á þessum tíma, ef svo hefur verið, styður það frásögn Ingbórs.



Hverju sem þessu líður, þá virðist það gegnum gangandi í málinu að ekki hefur verið fjallað efnislega um athugasemdir Ingbórs í málinu og ekki tekin til þeirra afstaða. Verður ekki hjá því komist að óska eftir endurupptöku málsins og breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðirnar til þess að vinda ofan af því tjóni sem skipulagsráðstafanir bæjarins eru um það bil að valda honum.

Þau sjónarmið sem kalla á endurupptöku eru helst eftirfarandi:

1. Engin rök hafa verið sett fram fyrir því af hverju ákveðið er að þrengja svo að húsinu nr. 7 við Blesagötu, sem gert var, til þess eins að færa lóðarhafa lóðarinnar nr. 8 stærri lóð. Umbj. m. hefur ekki talið sig bundinn af þessu skipulagi, sem hann telur að hafi ekki öðlast gildi gagnvart honum, því þrátt fyrir að nýtt skipulag muni hafa tekið gildi árið 2000 eða 2001, var umbj. m. gert að greiða lóðargjöld allt til ársins 2006 í samræmi við fyrri stærð lóðar og án þess að gerður hefði verið nýr lóðarsamningur. Mátti hann því og hafði réttmætar væntingar um að fallist hefði verið á athugasemdir hans. Það virðist fyrst vera árið 2006, og þá að kröfu lóðarhafa lóðarinnar nr. 8 við Blesagötu, að farið er að hreyfa því að breyta lóðarmörkum og innheimtu. Virðist sú breytinga hafa farið fram án þess að Ingbóri væri veittur réttur til andmæla við þeirri ákvörðun. Telja verður að með því að deiliskipulag hafði ekki komið til framkvæmda gagnvart honum, heldur verið áfram í óbreyttu horfi um nokkurra ára skeið og innheimt leiga samkvæmt því, þá hafi árið 2006 verið tekin ný stjórnvaldsákvörðun. Í því tilviki hefði þurft að veita umbj. m. andmælarétt. Hefði þá þegar komið til umfjöllunar það tjón sem umbj. m. verður fyrir vegna hins breytta skipulags og lóðarsamningar vegna lóðar nr. 8 hefðu væntanlega ekki verið færðir í það horf sem þá var gert.
2. Vert er að nefna hér að í bréfi dags. 5. apríl 2016 kemur fram að í gildi hafi verið leigusamningur allt frá því áður en hið nýja skipulag tók gildi og að minnsta kosti til 1. september 2016. Þessum samningi var þinglýst og átti umbj. m. réttindi samkvæmt honum. Þannig hefur bærinn sýnt af sér tómlæti við að framkvæma skipulag frá 2000/2001 og raunar gildir það einnig um breytingu lóðamarka lóðarinnar nr. 8 á árinu 2006. Lóðarmörkin hafa verið í núverandi mynd í að verða tvo áratugi það best verður séð. Verður að telja það til marks um og staðfesta það sem haldið er fram hér í lið nr. 1. að ákvörðun frá 2006 hafi verið ólögæt og að lóðarmörk verði að miðast við girðinguna eins og hún stendur nú.
 - a. Óskað er eftir því við endurupptöku málsins að sérstaklega verði fjallað um þennan efnispátt og afstaða tekin til þess hvaða réttaráhrif tómlæti bæjarins og lóðarhafa lóðarinnar nr. 8 hafi, hvaða þýðingu hefur það haft að skipulagið kom ekki til skjalanna fyrr en árið 2006. Hvaða þýðingu hefur það að mati bæjarins að í gildi var lóðaleigusamningur til ársins 2016 um Blesagötu 7, sem ekki verður annað ráðið af bréfinu frá 5. apríl 2016, en að bærinn hafi talið sig bundinn af. Þetta eru sjónarmið sem ekki hefur verið fjallað um áður eða tekin afstaða til af hálfu bæjarins.
3. Lóðarhafi Blesagötu 7 verður fyrir tjóni komi skipulagið til framkvæmda. Á fundi með skipulagsstjóra 27. ágúst sl. var lýst ítarlega hvernig framkvæmd hins nýja skipulags myndi valda umbj. m. umtalsverðu fjártjóni. Með því að færa lóðarmörkin svo nærri sem fyrirhugað er, verða innkeyrsludyr austan á hlöðu ónothæfar þar sem ekki er hægt að keyra þar inn vegna þrengsla. Þarna hefur umbj. m. ekki bara sett nýjar dyr, heldur og haft jarðvegsskipti með umtalsverðri fyrirhöfn og kostnaði, sem fer forgörðum og er bein



afleiðing af skipulagsákvörðun bæjarins. Þessari breytingu þarf að mæta með því að breyta girðingu að vestan, hafa þar jarðvegsskipti til að unnt sé að keyra þar vélar allt árið og rjúfa gat á hlöðuna til að færa innkeyrsludyr. Kallar þetta á vinnu við hönnun og teikningar, líkast til breytingu á deiliskipulagi, vinnu járníðnaðarmanna vegna girðingar og húsasmiða vegna innkeyrsludyra auk vinnu jarðverktaka við jarðvegsskipti. Lauslega áætlað er ljóst að kostnaður við þetta er ekki undir 2,5 mkr. miðað við að leitað verði hagstæðustu leiða. Á þá eftir að taka mið af kostnaði sem fyrir liggur að leggja þurfi út til að færa girðingu á mörkum lóða nr. 7 og 8. Auk ofangreinds er óheppilegra að þurfa að rjúfa gerðið eða búa til hlið til að komast í hlöðu.

- a. Við endurupptöku málsins er óskað eftir að fjallað verði sérstaklega um þessar forsendur í skipulagsvinnunni. Ekki verður séð að við gerð deiliskipulags hafi verið farið eftir ábendingum Ingþórs, munnlegum, um þetta né hafi það verið kannað sérstaklega hvort þessi færsla lóðarmarkna myndi valda umbj. m. þessu tjóni og takmarka möguleika hans til afnota af eign sinni. Verður að gera kröfu um að bæjarráð fjalli um það sérstaklega við skoðun sína á málinu. Það hefur ekki verið gert áður í málinu.
- b. Verði niðurstaðan allt að einu að bærinn haldi sig við óbreytt skipulag, er óskað eftir að því að bærinn taki sérstaklega til umfjöllunar hvernig hann ætlar að bæta umbjóðanda mínum það tjón sem skipulagið veldur honum og hvort honum sé heimilt að breyta húsinu þannig að innkeyrsludyr færist vestur fyrir.

III. Um nýjan lóðarsamning og meint málalok.

Í skjalasafni bæjarins vegna þessa máls segir að þessu máli „ætti að vera lokið“ í kjölfar þess að umbj. m. skrifaði undir nýjan lóðarleigusamning vorið 2016. Hefur bærinn skákað í því skjóli í samtölum nú, að þar sem samningurinn hafi verið undirritaður athugasemdalaust, þá hljóti málinu að vera lokið.

Í þessu ljós þarf bæjarráð að kynna sér sérstaklega hvernig embættismenn bæjarins hafa haldið á málinu. Umbj. m. hafði látið hjá líða að skrifa undir nýjan samning þar sem hann taldi á rétti sínum brotið. Með bréfi dags 5. apríl 2016, og liggur fyrir í gögnum bæjarins, er umbj. m. stillt upp við vegg og honum gerð fyrirvaralaus grein fyrir því að ef nýr samningur yrði ekki undirritaður eftir höfði bæjarins, þá yrði honum gert að rýma landið og öll mannvirki af því. Var engum bótum heitið vegna þessa. Þannig var umbj. m. stillt upp við vegg og ekki nokkur leið að tala um að gerður hafi verið samningur um lóðaleigu. Hið rétt er að skipulagssvið beitti valdi sínu til þess að knýja umbj. m. til að skrifa undir nýjan samning, til að hægt væri að taka yferráð af hluta lóðar hans og afhenda nágretta hans, sem augljóslega sést við vettvangsskoðun að er ástæðulaus gerningur í þágu lóðar nr. 8 sem er fyrir bæði stór og víðfeðm.

Halda skal til haga, hvað sem líður þinglýstum samningum nú vegna Blesagötu 8, að betri réttur lóðarhafa Blesagötu 7 var af honum tekinn og afhentur lóðarhafa Blesagötu 8. Hefur bærinn síðan kappkostað að færa skjöl bæjarins í samræmi við það, og þegar ekki dugði annað, með hótunum um að svipta umbj. m. lóð sinni og gera honum að rífa allverðmæt hesthús, sbr. niðurlag bréfs. bæjarins dags. 23. maí 2016.

IV. Nánar um tjón

Hér að framan er tjóni umbj. m. lýst, þ.e. beinu fjártjóni sem verður fyrir hann til að geta nýtt eign sína áfram með þeim hætti sem verið hefur og nauðsyn ber til vegna eðlis hússins sem hesthúss. Umbj. m. hafði falið fasteignasala eignina til sölumeðferðar. Áhugasamir kaupendur hafa allri horfið



frá því að hugsa um kaup þegar upplýst hefur verið um kröfu bæjarins um færslu lóðarmarka, enda getur hver séð sjálfan sig í því að kaupa hesthús sem þarfnast framkvæmda sem nemur um 30% af söluvirði fasteignarinnar.

Akureyrarbær fer með skipulagsvaldið á Akureyri. Verði það niðurstaða bæjarins að halda fast við fyrra skipulag, þá er það annað mál og sjálfstætt, að bærinn hlýtur að axla ábyrgð af tjóni sem hann veldur borgurunum með skipulagsákvörðunum. Bótaskyldan hlýtur að verða því ríkari í tilviki umbj. m. þegar horft er til þess að engir almannahagsmunir eru í húfi, heldur eru hagsmunir eins lóðarhafa teknir af honum til að afhenda þá öðrum lóðarhafa, án nokkurrar sjáanlegrar málefnalegrar ástæðu enda hafa hvorki fyrr né síðar verið færð fram rök fyrir þessari ráðstöfun. Væri akkur í því að bæjarráð gerði grein fyrir forsendum sínum að þessu leyti í málinu við endurupptöku.

V. Um skipulagsvaldið

Óumdeilt er að skipulagsvaldið liggur hjá sveitarfélaginu. Þá er einnig óumdeilt að skipulagsmál eru pólitísk málefni. Það er skylda nýrrar sveitarstjórnar eftir hverjar kosningar að ákveða hvort endurskoða þurfi aðalskipulag. Þá er það á hendi pólitískra fulltrúa að samþykkja deiliskipulagsáætlanir bæjarins. Sú staðreynd að endurupptökubeiðnum skuli beint til bæjarráðs er óræk staðfesting þess að skipulagsákvæðanir liggja á endanum hjá kjörnum fulltrúum en ekki embættismönnum.

Í erindi þessu hefur verið gerð grein fyrir sjónarmiðum sem hvorki skipulagssvið, skipulagsnefnd eða aðrir hafa fjallað efnislega um. Bókun skipulagsráðs frá 13. desember 2017 gefur ekki til kynna að málið hafi verið upplýst nægjanlega fyrir nefndinni. Þvert á móti segir bókunin ekki neitt um afstöðu nefndarmanna og ekki nokkur leið að fyrir umbj. m. að ráða í hvort fjallað hafi verið um málið efnislega eða hvaða efnisþættir hafi verið þar til umræðu. Bréf bæjarins frá 23. maí sl. bætir engu þar við. Eru því hér uppi allmörg ný sjónarmið og atriði sem telja verður að réttlæti endurupptöku málsins og umfjöllunar í bæjarráði, sbr. 5. gr. samþykktu Akureyrarbæjar um embættisafgreiðslur skipulagsstjóra.

Umbj. m. gerir því kröfu um að bæjarráð endurupptaki mál hans og fjalli um það efnislega. Einkum þarf að koma fram efnisleg afstaða bæjarráðs til eftirfarandi, auk þess sem þegar er nefnt:

- A. Ætlar bærinn að færa skipulag í það horf að lóðarmörkum verði breytt til samræmis við legu núverandi girðingar milli Blesagötu 7 og 8, og ef ekki,
- B. Hver eru rök bæjarins fyrir hinum breyttu lóðarmörkum og hver er afstaða bæjarráðs til bótaskyldu bæjarins vegna sannanlegs tjóns sem skipulagið, ef haldið verður fast við það, mun valda umbj. m.

f.h. Ingbórs Arnars Sveinssonar

Ólafur Rúnar Ólafsson, hrl.
Kambagerði 4
600 Akureyri
olafurrunar@gmail.com
842 6066