

Bjarki Gardarsson

Til : Pétur Ingi Haraldsson;Ingólfur Freyr
Frá : Bjarki Gardarsson
Heiti : Margrétarhagi 1, deiliskipulagsbreyting, viðbrögð umsækjenda við afgreiðslu og efni athugasemda.
Málsnúmer. : 2018050217
Málsaðili : Norðaustur ehf.
Skráð dags : 7.9.2018
Höfundur : Bjarki Gardarsson

Sviðstjóri Skipulagssviðs Akureyrar
Skipulagsráð Akureyrar

Andmæli vegna vinnubragða við afgreiðslu skipulagsráðs á fundi 29. ágúst 2018, og svör við við athugasemdum vegna umsóknar um deiliskipulagsbreytingu fyrir Margrétarhaga 1:

Samantekt:

Sótt var um breytingu í 3 liðum á deiliskipulagi vegna Margrétarhaga 1. Tillagan fékk stuðning frá skipulagsráði og var lögð fram til grenndarkynningar 19. júlí 2018, en var svo einhliða hafnað af skipulagsráði 29. ágúst. Lóðarhafi og hönnuður telja innkomnar athugasemdir allar með tölu skorta haldbær rök og bera vott um að byggja á skilningsleysi á bæði gildandi skipulagi og efnisatriðum tillögunnar. Við gerum einnig alvarlegar athugasemdir vegna þeirrar meðhöndlunar sem tillagan fékk við þessa afgreiðslu skipulagsráðs.

Deiliskipulagsbreytingartillagan er í aðalatriðum þrjúþætt:

1. Leyfi til að fá að hafa þakbygginu sem tæknilega telst sem mannvirki á 3ju hæð en er ekki íverustaður heldur fyrst og fremst skýli yfir stigauppgöngu frá 2. hæð uppá þakið. Aðal ástæðan fyrir þessu er að lóðin liggur illa við sólu með 5 þröngar íbúðir sem keyrt er að úr vestri og því illmögulegt að skapa íverurými né garð þar sem sólar nýtur eftir miðjan morgun. Það blasir því við lóðarhafa og arkitekt að nýta þakið í þessum tilgangi. Hér er afar mikilvægt að hafa í huga að EKKI er óskað eftir að fá að hækka leyfilega hámarkshæð byggingarinnar. Það ætti því að okkar mati vera ljóst þeim sem kynna sér málið til hlítar að það er ekkert sem stuðlar að auknu skuggavarpi né skertri útsýn fyrir nágretta, miðað við það sem leyfilegt er í gildandi deiliskipulagi.

2. Óskað er eftir að auka hlutfall byggingarmagns úr 0,40 í 0,44. Þetta er hófleg ósk, til þess gerð að eiga möguleika á aðeins meira rými á jarðhæð þar sem lóðin er þröng en djúp og erfitt að koma fyrir góðu stofu- og eldhúsplássi án þess að nýta hlutföllin í byggingarreitnum á þennan hátt. Aftur ætti að vera ljóst að í samanburði við þær breytingar á byggingarmagni sem hafa verið samþykktar á velflestum lóðum í kring að þarna er mjög hófsöm beiðni á ferð.

- ENGIN ósk er um fjölgun á íbúðum,
- ENGIN ósk er um hækkuð byggingar,
- ENGIN ósk er um stækkun eða tilfærslu á byggingarreit.

3. Óskað er eftir að sleppa við kvöð um bílskúr á 3 minni gerðunum af íbúðum á reitnum. Þetta er sanngirnismál til að mæta því að hver íbúð verður mjó en djúp, á 2 hæðum og að í deiliskipulagsskilmálum er sérstaklega mælt með því að í raðhúsum sé boðið uppá mismunandi stærðir íbúða. Það er afar erfitt að koma fyrir eðlilegum fjölda svefnherbergja í 120-140 m² íbúð á 2 hæðum þar sem grunnflöturinn er svona þröngur (7-8m breidd), ef kvöð er um bílskúr. Að sjálfsögðu verði áfram 2falt bílastæði og góð geymsla í íbúðinni.

Áður en deiliskipulagsbreytingin fór í grenndarkynningu var tillagan fyrst kynnt fyrir sviðstjóra skipulagssviðs och byggingarfulltrúa. Þeir tóku vel í hugmyndina og þurftu reyndar að hugsa sig um hvernig túlka bæri yfirbyggingu yfir uppgöngu á þakið en komust að lokum að þeirri niðurstöðu að það þyrfti að bera tillöguna undir skipulagsráð og leggja í grenndarkynningu.

Þá var óskað eftir formlegri umsögn skipulagsráðs sem að SAMÞYKKTÍ einróma tillöguna með fyrirvara um

niðurstöur grenndarkynningar. Þess ber að geta í samhengi hlutanna að heyra mátti á fulltrúum og starfsmanni ráðsins að þeim þætti hugmyndin um útfærsluna með útgöngu á þakið afar vel til fundin.

Grenndarkynning :

6 athugasemdir bárust í grenndarkynningu. Þær eru að mati lóðarhafa og arkitekts allar þess eðlis að byggja á misskilningi á einstökum atriðum umsóknarinnar og gildandi deiliskipulagi og því teljum við að skipulagsráð hefði fyllilega getað staðið með fyrri afgreiðslu sinni og samþykkt tillöguna.

Það er skoðun umsækjanda að viðkomandi umkvartendur hafi hvorki kynnt sér tillöguna né gildandi skipulag til samanburðar nægilega vel. Í athugasemdunum bærir jafnvel á afskiptasemi verktaka um atriði sem koma umsókninni, né þeirra hagsmunum sem lóðarhafa ekki við. Meðal annars er ýjað er að því að hönnuðir ráði ekki við að útfæra bygginguna samkvæmt bygginareglugerð. Slíkar athugasemdir eru óviðeigandi að okkar mati og ættu ekki að hafa áhrif í meðferð skipulagsráðs.

Sjá hér neðar ítarlega gagnrýni undirritaðra á þeim athugasemdum sem bárust. Þar kemur haldleysi þeirra að okkar mati veli ljós. Benda ber á að engin athugasemd barst við öðrum atriðum breytingartillögunar en hvað varðar það sem nágrannar á röngum forsendum upplifa sem "aukið skuggavarp og skerta útsýni".

Afgreiðsla skipulagsráðs:

Skipulagsráð tók málið fyrir á fundi þann 29. ágúst og nú bar svo við að ráðið hafnaði umsókninni án nokkura skýringa né frekari meðhöndlunar. Ekki var óskað eftir viðbrögðum umsækjenda, frekari gögnum né útskýringum. Engin afstaða önnur en höfnun var tekin til mismunandi atriða tillögunnar, þrátt fyrir að engar athugasemdir um 2 af 3 liðum hafi borist.

Þessa afgreiðslu telja undirritaðir vera óvönduð vinnubrögð, í misræmi við meðhöndlun sambærilegra mála og brjóta á sanngirnissjónarmiðum, reglum/hefðum um andmælarétt og jafnræði í stjórnsýslu. Við teljum að hér hafi skipulagsráð gert mistök og óskum skýringa, sem og færís á að bæta úr.

- Í fyrsta lagi hefði ráðinu, að okkar mati, verið hæg heimantökin að standa með eigin afgreiðslu frá því nokkrum vikum fyrr, eftir að hafa kynnt sér tillöguna, gildandi deiliskipulag og athugasemdirnar efnislega. Sjá greiningu á athugasemdum neðar.

- Í öðru lagi er það að okkar mati með ólíkindum og þarfnast skýringa að málinu hafi ekki einfaldlega verið slegið á frest eins og mjög algengt er í slíkum málum, ef ráðið taldi sig ekki geta hafnað athugasemdum og samþykkt hana í heild sinni. Ætla mætti að það að íhuga að hafna nýlegri eigin afgreiðslu hefði amk átt að vekja þörf hjá meðlimum ráðsins til að rýna enn betur í efnisatriðin OG/EDA óska eftir samtali við umsækjendur. Uppbyggilegast hefði þá verið að

- óska eftir skýringum og gögnum sem styrkja umsóknina og/eða
- óska eftir aðlögunartillögum sem tækju athugasemdirnar til greina.

- Ekki síst sætir þessi afgreiðsla furðu að okkar mati, í ljósi þess að engin athugasemd barst við 2/3 meginatriða tillögunnar sem með þessari afgreiðslu var þar með hent út um gluggann án skýringa.

- Og enn síður í ljósi þess að á sama fundi var afgreiðsla annarra mála einmitt á þann veg, mismunandi afstaða var tekin til einstakra hluta deiliskipulagsbreytingartillagna frá öðrum lóðarhöfum. Auðvelt er að finna dæmi um að slíkt er alvanalegt. Þessi mismunur á meðhöndlun einn og sér er að okkar mati (amk án skýringa) óásættanleg stjórnsýsla.

Það er okkar meginkrafa að afgreiðslan verði endurskoðuð og samþykkt í heild sinni, en til vara að samþykkt sé að auka byggingarmagn og að falla frá kröfu um bílskýli, en umsækjendum jafnframt boðið að leggja fram frekari gögn til stuðnings við þann lið sem (að okkar mati ranglega) er tallinn skaða hagsmuni nágretta EDA að leggja fram breytingartillögu sem geti mildað þá upplifun umkvartenda.

Rýning á athugasemdum:

Athugasemd 1

Jóhann Þórðarson, fh Trétaks.

Trétak er verktaki sem byggði Davíðshaga 8 og 10. Davíðshagi 8 (D8) er næsta lóð norðan við Margrétarhaga 1 (M1). Davíðshagi 10 (D10) er töluvert austan og norðan við M1 og á milli húsanna eru þrjár stórar lóðir, gata og að miklu leyti önnur bygging - fjarlægð milli M1 og D10 er lauslega áætluð um 100m.

Þess ber að geta í ljós athugasemda Jóhanns, að lóðarhafi D8 og D10 sótti um og fékk fyrir ári síðan leyfi til að auka byggingarmagn á þessum lóðum umtalsvert, hækka hámarkshæð og hámarksveggshæðir um 80cm og fjölga íbúðum úr

12 í 22 í hvorri blokk fyrir sig. Þessar blokkir eru afgerandi hæstar og mest útsýnisskerðandi í nánasta umhverfi. Svo ekki hefur Trétak talið slíkar breytingar vera til óhóflegra óþurfta fyrir nággranna. Enda skipulagsráð sammála og samþykkir, sem og titlar breytingarnar "óverulegar" í skráningarkerfi sínu.

- Jóhann telur fyrst til að svo virðist sem að þakbygging sú sem sótt er um (ca 12m² per íbúð) virðist þekja "stóran hluta 2. hæðar".

Fletir 2. hæðar verða um eða yfir 80-90m² per íbúð og undirritaðir standa fast við það að þessi þakbygging geti ekki talist yfirþyrmandi á nokkurn hátt í því samhengi.

- Þá bendir Jóhann á að sunnan við M1 er einnar hæðar raðhús (að því er undirritaðir best vita, óviðkomandi hagsmunum Trétaks) og gerir þá loðnu athugasemd að "það megi rétt ímynda sér hvaða gæði verða þar til staðar fyrir íbúana varðandi sólu". Að lokum "áskilur hann sér allan rétt til að taka á þessu máli á öðrum vettfangi".

Undirritaðir vilja bægra þessum röksemdum frá sér með eftirfarandi: **EKKI ER ÓSKAÐ EFTIR HÆKKUN Á HÁMARKSHÆÐ HÚSSINS.** Það er því ekki verið að auka skuggavarp eða skerða útsýni neinna hagsmunaaðila miðað við það sem leyfilegt er samkvæmt upphaflegu skipulagi. Ófugt við þær breytingar sem Jóhann fékk sjálfur í gegn árinu áður. Ef Jóhann kynnti sér málið betur, þá hlyti hann sem fagmaður sjá að með þessari hönnun verður töluvert minni hluti hússins í leyfilegri hámarkshæð, það verða stór skörð á milli umræddra þakhýsa og umtalsvert meira ljósflæði og útsýni heldur en núverandi skipulag leyfir lóðarhafa M1 að byggja.

Athugasemd 2

Guðrún Helga Kristjánsdóttir, íbúðareigandi í Davíðshaga 10, 205.

Guðrún segist einfaldlega telja að fyrirhuguð þakbygging á M1 muni "rýra útsýni til muna og þ.a.l. verðgildi á D10".

Þess ber að geta, að útsýni frá íbúð 205 í D10 í átt að M1 er nú þegar skert af öðru, nærliggjandi húsi. Það er að okkar mati augljóst þegar afstaða húsa á svæðinu er skoðuð að M1, án eða með umræddri breytingu mun ekki skerða útsýni frá íbúð 205 (eða öðrum) í D10 á nokkurn skapaðan hátt. Þar að auki benda undirritaðir enn og aftur á þá staðreynd að **EKKI ER SÓTT UM AUKNA HÁMARKSHÆÐ** og þar af leiðandi ómarktæk rök að telja að umrædd breyting skerði útsýni frá, og verðgildi nokkurrar íbúðar í D10.

Athugasemd 3

Sigurgeir Svavarsson fh Sigugeirs Svavarsson ehf.

Sigurgeir er er lóðarhafi og byggingaraðlii raðhúss við Geirþrúðarhaga 3 (G3) sem er í byggingu og söluferli. G3 er næsta lóð sunnan við M1.

Sigurgeir nefnir nokkur atriði en fyrst og fremst:

- "Að svalir verði komnar upp um heila hæð" sem rýri möguleika íbúa í G3 til notalegrar útivistar. Þetta er að okkar mati athugasemd sem ekki stenst skoðun. Gildandi deiliskipulag segir ekkert um hvort, á hvaða hæð, né hvernig svalir M1 eigi að vera.

Lóðarhafi M1 getur ekki borið ábyrgð á því hvort Sigurgeir hafi áttað sig á þeim möguleika að við hönnun M1 yrði gert ráð fyrir að íbúar gætu haft aðgang og not af þaksvæðinu, til dæmis þegar hann kynnir G3 fyrir kaupendum.

Það vill reyndar til að núverandi áform eigenda M1 eru að nýta sér ekki ákvæði um að láta svalir standa allt að 1.6m útfyrir byggingarreit. M1 frá upphafi skipulagt sem töluvert hærra hús en G3 og frá M1 (innanfrá sem utan) mun alltaf verða innsýn á norðanverða lóð G3. Umsækjendur hafna því þannig alfarið að umrædd breytingartillaga hafi neikvæð áhrif á tækifæri íbúa G3 til "notalegrar útivistar" á norðurlóð G3.

- Næst nefnir Sigurgeir að hærri gaflveggir og "massívari" muni gefa meira skuggavarp á útivistarsvæði G3. Ekki er umsækjendum alveg ljóst hvað "massívari" þýðir í þessu samhengi en þarna kemst Sigurgeir hugsanlega einna næst því af öllum innsendum athugasemdum að benda á mögulegan ókost fyrir nággranna við þessa tillögu. Þrátt fyrir að hæsti punktur byggingar verði óbreyttur (8.4m), gerir tillagan ráð fyrir að hæð á veggjum á gaflum megi vera 8.4m. Þetta hefði hugsanlega mátt skýra betur í breytingartillögunni en það sem um ræðir er að hugsanlega mætti þá ca 2m² stærri flötur á gaflinum vera í fullri 8.4 metra hæð, ekki bara mænistoppur á hallandi þaki. Þetta er samt frá öllum sanngjörnum sjónarhornum afar lítil breyting. Sjá meðfylgjandi skýringarmynd.

Svar undirritaðra við þessu er að hér hefði einfalt samtal um málið og/eða ósk um frekari gögn eða aðlögun á tillögunni dugað til að slá á áhyggjur Sigurgeirs. Þar að auki stefnir í að húsið verði reyndar hannað þannig, skv núverandi hugmyndum, að **EKKI** mun koma til þess að nýta þetta ákvæði um hámarksveggshæð á göflum. Með öðrum orðum, á

göflum verður EKKI nýtt núverandi leyfileg hæð og þar af leiðandi mun skuggavarp úr norðri (seint á hásumarsumarkvöldum) verða MINNA en leyfilegt í gildandi skipulagi.

Næst ýjar Sigurgeir að því að hönnuðir hússins séu ekki hæfir um að ganga svo frá þaki og einangrun að það uppfylli byggingarstaðla. Þetta eru að okkar mati fyllilega óviðeigandi aðdróttanir að faglegu hæfi hönnuða og koma málinu ekkert við.

Sigurgeir kvartar undan að ekki séu neinar upplýsingar um grunnmynd og afstöðu í kynningunni. Það er að okkar mati nokkuð harkalegt að krefjast slíks fyrir deiliskipulagsbreytingu, þar sem að ekki er óskað eftir neinni breytingu á bygginareit, né aukinni hæð. Húsið er ekki fullhannað á þessu stigi og óviðeigandi að ætla mönnum að klára slíkt verk og negla niður staðsetningu þegar fjallað er um deiliskipulag. En hefði Sigurgeir eða skipulagsráð samt óskað eftir því, hefði verið sjálfsagt mál að upplýsa að einmitt mun G3 njóta góðs af því að húsið verður staðsett að mestu töluvert norðan við leyfileg mörk bygginareits og mun því skyggja mun minna á G3 en leyfilegt er.

Þá bendir Sigurgeir á að "leiða megi að því rök að skipulagshöfundur hafi ætlað sér að hafa 4 íbúðir en ekki 5" á reitnum. Þessu svörum við með því að það má nota sömu rök að amk jöfnu fyrir því að svo hafi ekki verið og það sé löngu búð að skera úr því út frá skipulagsupprætti að þarna megi byggja 5 íbúðir. Enda komi þetta atriði hagsmunum Sigurgeirs lítið við og hann nefnir enga hlið á þessu atriði sem skaðar hans hagsmuni. Þessi athugasemd er því tilgangslaus að okkar mati.

Að lokum nefnir Sigurgeir að umrædd breyting kunni að valda vandræðum gagnvart væntanlegum kaupendum að íbúðum í G3. Honum muni bera að kynna þetta fyrir þeim, ef af verður. Umsækjendur hafna því að bera þá ábyrgð - væntanlega er hið sama uppi í öllum slíkum málum í hverfinu þar sem G3 telst vera hagsmunadili. Hagahverfið er á fyrsta stigi uppbyggingar og nánast hver einasti byggingaraðili hefur sótt (og fengið), eða mun sækja um einhverja breytingu á skipulagi, og oftast nær verulegri breytingar en um ræðir hér. Rök Sigurgeirs í þessum punkti eru því að okkar mati haldlítill og hrekjast af sjálfu sér þegar hann að "hús sem eigi að vera tveggja hæða verði ekki hærrí".

Svar umsækjenda við því er eftir sem áður að M1, samkvæmt umræddri tillögu verður EKKI HÆRRA en gildandi skipulag kveður á um. Þvert á móti tryggir þessi hönnun að umtalsvert minni hluti hússins verði í fullri hæð en leyfilegt er fyrir. Það verður MINNA skuggavarp og MINNI útsýnisskerðing en leyfilegt er fyrir. Og það vill reyndar þannig til að skv núverandi hönnunarhugmyndum verði sá gafl sem veit að G3 töluvert lægri en hann mætti vera.

Athugasemd 4

Jóna Arnadóttir, eigandi Davíðshaga 10, 305.

Jóna fer mikinn og notar sterkt orðalag til að lýsa mótmæla "öðrum eins skemmdarverkum, yfirgangi, freklegri breytingu og verulegri verðfellingu á eign hennar". Hún hótar málsókn.

Hér er að okkar mati á ferðinni sama illa ígrundaða athugasemding og í öðrum tillögum. Íbúð Jónu er í D10, ívið lengra frá M1 heldur en íbúð Guðrúnar í Athugasemd 2. Fyrir utan að hún er 3 metrum ofar og því enn betur sett varðandi útsýni. Það ætti að vera ljóst, sé afstaða húsanna og íbúða skoðuð, að útilokað er með öllu að M1 muni skaða útsýni frá og sólskin á eign Jónu. Íbúð hennar er í svipaðri hæð og önnur hæð M1, um 70-100m í norðaustur frá M1 Hugsanlega glittir í M1 á upp 30-40 gráðu bili milli húsa, af 180gráðu útsýnisgeira frá svölum Jónu. Skuggi mun aldrei falla á eina einustu íbúð í D10 vegna M1. Auk þess, enn og aftur er einfaldast að benda á að M1 verður samkvæmt tillögunni EKKI HÆRRI bygging en leyfilegt er fyrir.

Athugasemd 5

Sólveig Hrafnadóttir og Kristján Jósteynsson, Kristjánshaga 1a

Kristjánshagi 1a (K1a) er töluvert ofar í landinu miðað við M1. Um það bil 30-40 metra norðvestan við M1. Þess ber að geta að Á milli M1 og K1a er 2ja hæða raðhús, upp meter hærra í landinu en M10 sem mætti vera 8.4m á hæð og myndi þá líklega fulkomlega dylja M1 fyrir íbúum K1a.

Enn og aftur ganga umræddar umkvartanir út á hræðslu við aukið skuggavarp og útsýnisskerðingu. Það er ósk umsækjenda að skipulagsráð taki ekki undir svona athugasemdir að ókönnuðu. Eins og komið hefur fram: EKKI ER FARIÐ FRAM Á HÆKKUN leyfilegrar hæðar hússins. Auk þess, ef skoðuð er afstaða milli M1 og K1a ætti að okkar mati vera ljóst að M1 mun ALDREI nokkurn tímann geta skyggt hvorki á sólarljós né útsýni frá K1a. M1 er líklega um 5-6 metrum neðar í landinu, og Vaðlaheiðin (og etv aðrar byggingar en M1) munu ávallt ráða skuggavarp, séð frá K1a.

Athugasemd 6

Birkir Heimisson, Merkgigili 4 (ATH, í upp 10km fjarlægð frá M1).

Birkir mótmælir þessum breytingum þar eð hverfið sé nú þegar þétt byggt og að útsýni muni skerðast. Bætir við að álag á gatnakerfið verði of mikið, án frekari útskýringa.

Undirritaðir telja þessa athugasemd augljóslega vera óskýra og án vísunar í hagsmuni viðkomandi.

Það er ósk okkar að skipulagsráð leiti fanga til að leiðrétta þau mistök sem að okkar mati voru gerð í afgreiðslu málsins.

Lóðarhafi og hönnuður eru boðnir og búnir til að skýra málið betur ef óskað er eftir.

Meðfylgjandi eru teikningar sem sýna afstöðu húsa á svæðinu, sem og núverandi hugmyndir að hönnun, innan ramma breytingartillögunnar, bornar saman við dæmi um byggingu sem að stenst skilmála gildandi skipulags. Þessi hönnun er á "koncept stigi" og því ekki bindandi að okkar hálfu, en þó nógu nálægt til að sýna að áhyggjur umkvartenda eru með öllu óþarfar.

Rtað f.h lóðarhafa, Norðausturs ehf, í samráði við hönnuð hjá Kollgátu,

Bjarki Viðar Garðarsson

Sími 840 8700

bjarki.gardsarsson@gmail.com