



Úrskurðarnefnd umhverfis og auðlindamála

Akureyri, 05.07.2017
Málsnr. Akb. 2012030262

Efni: Aðalstræti 12b Akureyri ferill málsins.

Samantekt sviðsstjóra skipulagssviðs Akureyrar.

Upphaf málsins var að félagið Nýr Morgunn í eigu Hjörleifs Hallgrímssonar óskaði eftir sameiningu tveggja lóða að stærð 512,5 fm og 530 fm, sem samtals yrðu 1042,5 fm. Var það samþykkt, og lóðin hlaut númerið Aðalstræti 12b.

Þann 29.09.2007 var eftirfarandi erindi tekið til afgreiðslu í Skipulagsnefnd Akureyrar:

Erindi:

„Lögð fram tillaga að byggingarreit og staðsetningu bílastæða á lóðinni nr. 12b við Aðalstræti, sem tekur mið af stærð lóðarinnar.“

Bókun skipulagsnefndar:

„Skipulagsnefnd staðfestir staðsetningu og stærð byggingarreits á lóðinni ásamt staðsetningu bílastæða eins og fram kemur á mæliblaði nr. 7122 dags. maí 2007. Jafnframt samþykkir skipulagsnefnd með vísun til deiliskipulags Innbæjarins og nánasta umhverfis að heimilt verði að byggja tvílyft hús á lóðinni með tveimur íbúðum. A.m.k. 1 bílastæði fyrir hvora íbúð verði staðsett innan lóðar.“

Þessi bókun var tilkynnt Nýjum morgni 28.09.2007.

Þann 09.10.2007 var eftirfarandi erindi tekið til afgreiðslu í Skipulagsnefnd Akureyrar:

Erindi:

„Erindi dagsett 09.10.2007 þar sem Hjörleifur Hallgríms f.h. Nýs morguns ehf., kt. 660997-2299, þar sem hann óskar eftir að kaupa sig frá bílastæðum, skv. venjulegri gjaldskrá, sem áætluð eru á lóðinni nr. 12b við Aðalstræti og stækka byggingarreitinn til að geta byggt þar 4 íbúðir. Einnig vill hann benda á nauðsyn þess að loka Aðalstrætinu til norðurs við hús númer 14 og 16 og hafa einstefnu til suðurs.“

Bókun skipulagsnefndar:

„Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum er óskað eftir að byggingarleyfi fái fyrir byggingu fjögurra íbúða húss á reitnum. Skipulagsnefnd telur lóðina ekki bera þann fjölda íbúða þar sem undirlendi er lítið og kallar auk þess á 8 bílastæði. Í fyrirbyggjandi deiliskipulagi svæðisins er heimilt að byggja tvær íbúðir á reitnum og er gerð krafa um 2 bílastæði á lóð, og er því ósk um fjögurra íbúða hús á lóðinni hafnað. Skipulagsnefnd hafnar ósk um afnot á sameiginlegu bílastæði norðan verslunarinnar Brynju en þau stæði eru ætluð íbúum hverfisins almennt ásamt versluninni Brynju. Skipulagsnefnd telur óæskilegt að breyta hluta Aðalstrætis í einstefnu.“



Þann 12.12.2007 var erindið enn tekið til afgreiðslu í Skipulagsnefnd Akureyrar:

Erindi:

„Erindi dagsett 05.12.2008 þar sem Hjörleifur Hallgríms f.h. Nýs morguns ehf., kt. 660997-2299, greinir frá samkomulagi sem hann hefur gert við eigendur að Hafnarstræti 7 um skika úr þeirri lóð fyrir 4-5 bílastæði og sækir því um að nýju leyfi til að byggja tveggja hæða fjögurra íbúða hús á lóðinni nr. 12b við Aðalstræti.“

Bókun skipulagsnefndar:

„Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum er óskað eftir að byggingarleyfi fáið fyrir byggingu fjögurra íbúða húss á reitnum. Skipulagsnefnd bókaði á fundi sínum þann 24. október sl. að hún telur lóðina ekki bera þann fjölda íbúða, þar sem m.a. undirlendi væri lítið. Samkvæmt byggingarreglugerð er gerð krafa um 2 bílastæði á íbúð. Skiki úr lóð Hafnarstrætis 7 fyrir bílastæði nægir ekki til þess að uppfylla umræddar kröfur um fjölda bílastæða við nýbygginguna. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir samskonar húsum og fyrir eru á svæðinu og er þar aðallega um að ræða tvíbýlishús. Byggingarreitur er 13x9 m en tillagan gerir ráð fyrir 16x10,15 m húsi. Skipulagsnefnd getur ekki fallist á að breyta fyrirbyggjandi deiliskipulagi og hafnar því erindinu.“

Þann 16.01.2008 var erindið enn tekið til afgreiðslu í Skipulagsnefnd Akureyrar, þar sem Hjörleifur Hallgrímsson mætti og gerði grein fyrir óskum sínum. Skipulagsnefnd hélt sig við fyrri afstöðu.

Þann 24.01.2008 barst skipulagsstjóra Akureyrar bréf Hjörleifs Hallgrímssonar, þar sem óskað var eftir rökstuðningi fyrir ákvörðun Skipulagsnefndar í fjórum liðum með vísan til fundar sem hún hafði átt með nefndinni hinn 16.01.2008.

Pétur Bolli Jóhannesson sendi Hjörleifi rökstuðning, sjá fylgiskjal 1.

Þann 12.03.2008 var erindið enn tekið til afgreiðslu í Skipulagsnefnd Akureyrar, og meðfylgjandi voru nú skrifleg samþykki nágretta. Erindinu var enn synjað.

Þann 30.07.2008 barst skipulagsstjóra tilkynning um kæru, þar sem kærð var synjun um breytingu á deiliskipulagi vegna Aðalstrætis 12b.

Skipulagsstjóri Akureyrar færði fram rökstuðning Akureyrrarbæjar í bréfi dags. 28.08.2008, sjá fylgiskjal 2.

Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála felldi 06.10.2010 úr gildi synjun skipulagsnefndar Akureyrar frá 25. Júní 2008 á erindi um breytt deiliskipulag Innbæjarins og Fjörunnar á Akureyri.

Þann 20.07.2011 barst skipulagsstjóra bréf 18.07.2011 frá Teiti M. Sveinssyni lögfræðingi f.h. Nýs Morguns þar sem hann taldi afgreiðslu Akureyrrarbæjar verulega ábótavant, og forsendur skipulagsyfirvalda rangar. Fór hann fram á að málið yrði tekið upp að nýju.

Þann 27.07.2011 var málið tekið upp á ný í skipulagsnefnd Akureyrar:

Erindi:

Erindi dagsett 20. júlí 2011 þar sem Teitur M. Sveinsson lögfræðingur f.h. Nýs Morguns ehf., kt. 660997-2299, óskar eftir að skipulagsyfirvöld Akureyrrarbæjar taki upp mál skjólstaðings

hans í framhaldi af úrskurði Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála frá 6. október 2010 um mál lóðar hans að Aðalstræti 12b Akureyri. Meðfylgjandi er afrit af úrskurði Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála.

Bókun skipulagsnefndar:

Samkvæmt úrskurði Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála þ. 6.10.2010 er niðurstaða skipulagsnefndar dags. 25.6.2008 um synjun á breytingu á deiliskipulagi Innbæjarins og Fjörunnar felld úr gildi. Skipulagsnefnd áréttar að ekki hefur verið sótt um umrædda breytingu á ný og getur því ekki tekið afstöðu til erindisins að svo stöddu þar sem engar óskir eru tilgreindar um breytingar á nógildandi deiliskipulagi í erindinu. Skipulagsnefnd bendir á að nú stendur yfir endurskoðun á deiliskipulagi Innbæjarins og Fjörunnar en þar verða ákvæði varðandi lóðina skilgreind. Skipulagsnefnd óskar því eftir nánari upplýsingum frá lóðarhafa um umbeðnar breytingar á nógildandi deiliskipulagi.

Erindinu er vísað í yfirstandandi vinnu við deiliskipulag af Innbænum og Fjörinni.

Þann 15.08.2011 barst skipulagsstjóra bréf frá JP lögmönnum, dags. 11.08.2011, þar sem því var m.a. haldið fram að erindi Nýs morguns krefðist ekki breytingar á deiliskipulagi, sjá fylgiskjal 3.

Erindið var tekið fyrir í Skipulagsnefnd Akureyrar 20.08.2011:

Erindi:

Erindi dagsett 15. ágúst 2011 þar sem Teitur M. Sveinsson lögfræðingur f.h. Nýs morguns ehf., kt. 660997-2299, óskar eftir endurupptöku á máli umbjóðanda síns varðandi umsókn um leyfi fyrir byggingu íbúðarhúss við Aðalstræti 12b. Hann telur ekki þörf á deiliskipulagsbreytingu eins og skipulagsnefnd bókaði 27. júlí 2011.

Bókun skipulagsnefndar:

Deiliskipulagsafmörkun í gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina Aðalstræti 12b er ekki sú sama og sú lóð sem eigandi lóðarinnar Aðalstræti 12b, Nýr morgun ehf., keypti og var því ekki hægt að heimila byggingu af þeirri stærðargráðu og óskað var eftir. Sótt var um deiliskipulagsbreytingu sem skipulagsnefnd synjaði. Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála hnekkti synjun skipulagsnefndar um þá breytingu. Samkvæmt ofangreindu er deiliskipulagsbreyting forsenda þess að hægt sé að byggja á umræddri lóð þar sem nógildandi deiliskipulag sýnir stærri lóð en eigandinn á. Samkvæmt lóðarblaði sem er í samræmi við skikann sem keyptur var, er byggingarreitur skilgreindur 9x13m. Samkvæmt meðfylgjandi bréfi er óskað eftir stærri byggingarreit eða 10x15m en af því leiðir að gera þarf breytingu á nógildandi deiliskipulagi sem nú er í vinnslu svo og vegna breytingar á lóðarafmörkun.

Erindinu hefur verið vísað í yfirstandandi vinnu við deiliskipulag af Innbænum og Fjörinni.

Þann 06.02.2012 var Hjörleifi sent bréf JP lögmanna þar sem gerð er grein fyrir möguleikum hans í stöðunni, sjá fylgiskjal 4.

Þann 29.03.2012 barst skipulagsstjóra ný umsókn um byggingarleyfi á lóðinni Aðalstræti 12b. Erindið var tekið fyrir í Skipulagsnefndinni 25.04.2012:

Erindi:

Erindi dagsett 29. mars 2012 þar sem Hjörleifur Hallgríms Herbertsson, f.h. Nýs morguns ehf., kt. 660997-2299, sækir um byggingarleyfi fyrir hús af stærðinni 10x14m eða að flatarmáli 140m² á lóðinni við Aðalstræti 12b. Nánari skýringar um eldri málsatvik og úrskurð Úrskurðarnefndar skipulags og byggingamála er í meðfylgjandi bréfi.

Bókun skipulagsnefndar:

Deiliskipulagsafmörkun í gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina Aðalstræti 12b er ekki sú sama og fyrir lóðina sem eigandi lóðarinnar Aðalstræti 12b, Nýr morgun ehf., keypti og var því ekki hægt að heimila byggingu af þeirri stærð sem óskað var eftir. Sótt var um deiliskipulagsbreytingu sem skipulagsnefnd synjaði. Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála hnekkti synjun skipulagsnefndar um þá breytingu. Samkvæmt ofangreindu er deiliskipulagsbreyting forsenda þess að hægt sé að byggja á umræddri lóð þar sem núgildandi deiliskipulag sýnir stærri lóð en eigandinn á. Samkvæmt lóðarblaði sem er í samræmi við skikann sem keyptur var, er byggingarreitur skilgreindur 9x13m. Samkvæmt meðfylgjandi bréfi er óskað eftir stærri byggingarreit eða 10x14m en af því leiðir að gera þarf breytingu á núgildandi deiliskipulagi sem nú er í vinnslu svo og vegna breytingar á lóðarmörkum. Afgreiðslu erindisins er frestað og því vísað í yfirstandandi vinnu við deiliskipulag af Fjörinni og Innbænum.

Deiliskipulag Innbæjar var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar 30.10.2012.

Á deiliskipulagsuppdrætti er kveðið á um 2 íbúðir á lóðinni Aðalstræti 12b að hæð max 7,5 m, lóðarstærð 1043 fm og nýtingarhlutfall 0,25. Í greinargerð deiliskipulagsins segir um lóðina: Húsið er tvær hæðir og rishæð, auk kjallara undir austari helmingi gólfplatnar. Hámarkshæð útveggja yfir uppgefinn gólfkóta er 5,6 m. Þakhæð má mest vera 8,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar. Þakform er mænispak með mænisstefnuna meðfram Aðalstræti, eða frá norðri til suðurs. Þakhalli verði 30°-40°. Í húsinu geti verið allt að tvær íbúðir. Byggingarreitur er 9x13m.

Um bílastæði segir almennt: Við allar nýbyggingar er gert ráð fyrir að innan lóðar séu 2 bílastæði pr/íbúð. Um kvaðir bílastæða innan lóðar vísast að öðru leyti til deiliskipulagsuppáttar og í lið 1.3.4. hér að framan. Staðsetning bílastæða á uppdráttum er leiðbeinandi. 1.3.4: Bílastæði eru nú skilgreindi innan lóða samkvæmt Skipulagslögum.

Í Skipulagsnefnd 14.11.2012 var gerð grein fyrir eftirfarandi:

Erindi:

Hjörleifur Hallgríms Herbertsson, kt. 010537-2589, mætti í viðtalstíma bæjarfulltrúa 11. október 2012. Hjörleifur vildi ræða um lóð sína Aðalstræti 12b þar sem að hann vill byggja hús af stærðinni 10x14 metrar en skipulagsnefnd heimilar aðeins 9x13 m. Einnig vill hann að yfirlýsing frá íbúum í Aðalstræti 9 um að hann fái svæði fyrir bílastæði sunnan lóðarinnar nr. 9 við Aðalstræti verði tekin til greina. Yfirlýsingin fylgir með í gögnum sem Hjörleifur lét fylgja.



Bókun skipulagsnefndar:

Í nýsamþykktu deiliskipulagi Fjörunnar og Innbæjarins er skilgreindur byggingarreitur fyrir nýbyggingu og bílastæði eins og skipulagsnefnd/bæjarstjórn taldi að gæti rúmast innan skilgreindrar lóðar. Þinglýstur eigandi lóðarinnar gerði ekki athugasemd við stærð og afmörkun byggingareitsins á auglýsingatíma. Gera má því ráð fyrir ekki sé ágreiningur um umfang nýbyggingar. Fallin er úr gildi yfirlýsing frá íbúum Aðalstrætis 9 um afnot af svæði fyrir bílastæði skv. meðfylgjandi kaupsamningi þinglýstum 11. maí 2011. Skipulagsnefnd hafnar því erindinu um breytingu á deiliskipulagi og vísar að öðru leyti til fyrri svara við fyrirspurninni.

Þann 13.01.2014 Sækir Hjörleifur enn um byggingarleyfi fyrir 4 íbúða hús.
Erindið var tekið fyrir í Skipulagsnefnd 11.06.2014.

Erindi:

Erindi dagsett 20. maí 2014 þar sem Hjörleifur Hallgríms Herbertsson, kt. 010537-2589, sækir um deiliskipulagsbreytingu með það í huga að hægt verði að byggja fjölbýlishús á lóðinni Aðalstræti 12b.

Bókun skipulagsnefndar:

Skipulagsnefnd telur að ekki sé ástæða til að gera breytingar á núgildandi deiliskipulagi svæðisins þar sem nú þegar er heimild til staðar um uppbyggingu á lóðinni við Aðalstræti 12b. Skipulagsnefnd hafnar því erindinu um breytingu á deiliskipulagi og vísar að öðru leyti til fyrri svara við fyrirspurninni.

Skipulagsnefnd tók eftirfarandi fyrir 20.08.2014:

Erindi:

Erindi dagsett 30. júní 2014 frá Hjalta Steinþórssyni hrl. f.h. Hjörleifs Hallgríms Herbertssonar, þar sem farið er fram á endurupptöku á beiðni um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar Aðalstrætis 12b, vegna synjunar skipulagsnefndar frá 11. júní 2014.

Bókun skipulagsnefndar:

Skipulagsnefnd fellst á að grenndarkynna fyrirspurnina þar sem farið er fram á að breyta skilmálum lóðarinnar á þann veg, að heimilt verði að byggja fjölbýlishús með fjórum íbúðum í stað tveggja íbúða húss á tveimur hæðum eins og heimilt er í dag. Ekki verði gerð breyting á stærð byggingarreits sem er 9x13m. Óskað er eftir viðeigandi gögnum, sem byggja á skilmálum gildandi deiliskipulags er sýna drög að tillögu húss þ.e. grunnmyndir, útlit og sneiðingu sem endurspeglar aðstæður gagnvart nánasta umhverfi sem síðar verði grenndarkynnt. Drögin verði einnig send Minjastofnun Ísland til umsagnar eins og ákvæði deiliskipulags segja til um.

12.02.2015 bárust athugasemdir nágranna, sjá fylgiskjal 5.

Erindið var tekið fyrir á ný í Skipulagsnefnd 25.02.2015.

Erindi:

Skipulagsnefnd samþykkti að grenndarkynna beiðni um breytingu á deiliskipulagi þar sem gert var ráð fyrir að íbúðum á lóðinni fjölgaði úr tveimur í fjórar. Tillagan var grenndarkynnt 19. janúar til 16. febrúar 2015.

Fimm athugasemdir bárust:

1) Ólafur Sigurðsson, Aðalstræti 12, dagsett 22. janúar 2015.

Hann er andsnúinn fyrirhugaðri fjölgun íbúða vegna bílastæðamála þar sem gera má ráð fyrir að húsinu fylgi minnst átta bílar. Einnig bendir hann á að brekkan syðst á lóðinni sé að síga fram og að þar sé skriðuhætta.

2) Anney Alfa Jóhannsdóttir, Aðalstræti 12, dagsett 3. febrúar 2015.

Hún er ekki hlynnt breytingum á deiliskipulagi lóðarinnar þannig að hægt verði að byggja fjölbýlishús með fjórum íbúðum. Hún gerir hinsvegar ekki athugasemd við að byggt verði tveggja íbúða hús á tveimur hæðum á lóðinni eins og heimilt er í dag.

3) Júlía Margrét Guðbjargardóttir og Skarphéðinn Reynisson, Aðalstræti 14, dagsett 12. febrúar 2015.

Óskað er eftir því að grenndarkynningin verði felld úr gildi þar sem tölvugerð mynd af húsinu sé röng. Þau eru mótfallin fyrirhuguðu húsi vegna bílastæðamála og benda á að mikil umferð sé nú þegar við götuna.

4) Birgitta Ásgrímsdóttir og Alexander Schepsky, Aðalstræti 14, dagsett 15. febrúar 2015.

Þau mótmæla því að gerð verði breyting á deiliskipulagi lóðarinnar og að þar verði byggt fjögurra íbúða fjölbýlishús. Einnig eru þau mótfallin fyrirhuguðu húsi vegna bílastæðamála. Fyrirhugað er að opna safn í Gamla spítalanum og við það aukast þrengslin enn meir. Þau benda á ósamræmi á milli tölvugerðrar myndar og afstöðumyndar.

5) Undirskriftarlisti með 15 undirskriftum frá íbúum við Aðalstræti 7-16, dagsett 16. febrúar 2015.

Áformum um fjögurra íbúða byggingu er harðlega mótmælt vegna bílastæðamála. Frekar er hvatt til þess að þar verði byggt fyrir fjölskyldufólk í stað minni íbúða. Þau telja að tillagan rýri lífsgæði þeirra sem búa í nágrenninu og verðgildi eigna þeirra og fara fram á að tillögunni um byggingu fjögurra íbúða húss verði hafnað.

Bókun skipulagsnefndar:

Skipulagsnefnd tekur undir athugasemdir íbúa varðandi aukna umferð með tilkomu fjölgunar íbúða á lóðinni. Einnig er tekið undir áhyggjur íbúa vegna bílastæðaparfa hússins þar sem ekki er hægt að koma fyrir nema tveimur bílastæðum innan lóðarinnar. Ef miðað er við stærð fyrirhugaðra íbúða er gerð krafa um a.m.k. 4 bílastæði innan lóðarinnar með vísun í ákvæði gr. 5.2.1 greinargerðar Aðalskipulags Akureyrar 2005 - 2018. Skipulagsnefnd getur því ekki orðið við beiðni umsækjanda um breytingu á deiliskipulagi.

Málið var enn tekið fyrir í Skipulagsnefnd 26.03.2015.

Erindi:

Skipulagsnefnd hafnaði beiðni um breytingu á skilmálum lóðarinnar Aðalstræti 12b á fundi sínum 25. febrúar sl. Hjalti Steinþórsson hrl., f.h. Hjörleifs Hallgríms Herbertssonar, kt. 010537-2589, fer fram á endurupptöku á afgreiðslu skipulagsnefndar þar sem hann telur að ákvörðunin hafi verið haldin ágöllum og ekki í samræmi við lög. Til vara er þess óskað að skipulagsnefnd rökstyðji ákvörðun sína með vísun í 21. gr. stjórnslulaga.

Bókun skipulagsnefndar:

Skipulagsnefnd vísar beiðni um endurupptöku málsins til bæjarráðs í samræmi við 54. gr. bæjarmálasamþykktar Akureyrar.



Bæjarráð vísaði 09.04.2015 erindinu til skipulagsnefndar til endurupptöku.

Skipulagsnefnd heimilaði síðan umsækjanda 29.04.2015 að leggja fram tillögu að breytingu á deiliskipulagi. Breytingin verði unnin í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Hinn 28.08.2015 barst skipulagsstjóra Akureyrar enn á ný umsókn um byggingarleyfi fjögurra íbúða hús, og svaraði skipulagsstjóri því að umsækjanda hafi verið heimilað að leggja fram tillögu að breytingu á deiliskipulagi, sem stæði enn.

Þann 5.01.2017 barst deiliskipulagsuppráttur frá Plús Arkitektum, sem þurfti lagfæringar við.

Erindið var tekið fyrir í Skipulagsráði 11.01.2017

Erindi:

Erindi dagsett 29. mars 2012 þar sem Hjörleifur Hallgríms Herbertsson, f.h. Nýs morguns ehf., kt. 660997-2299, leggur inn tillögu að breytingu á deiliskipulagi. Tillagan miðar að því að gera fjórar íbúðir í væntanlegri nýbyggingu að Aðalstræti 12b í stað tveggja íbúða, með tveimur bílastæðum á lóð. Skipulagsnefnd samþykkti 20. ágúst 2014 að leita umsagna nágranna og synjaði erindinu 25. febrúar 2015 að þeim fengnum. Hjalti Steinþórsson hrl. f.h. Hjörleifs Hallgríms Herbertssonar óskaði eftir endurupptöku málsins. Bæjarráð samþykkti beiðnina 9. apríl 2015. Skipulagsnefnd heimilaði síðan umsækjanda að leggja fram tillögu að breytingu á deiliskipulagi á fundi 29. apríl 2015. Tillagan er dagsett 17. nóvember 2016 og unnin af Plús Arkitektum.

Bókun skipulagsráðs:

Vegna formgalla á fyrri afgreiðslu málsins samþykkir skipulagsráð að grenndarkynna erindið í samræmi við lög og reglugerðir þegar lagfærð tillaga hefur borist.

Erindið var grenndarkynnt 10.03.2017 með 4 vikna athugasemdafresti.

Erindið var tekið fyrir á ný í Skipulagsráði 26.04.2017:

Erindi:

Erindi dagsett 29. mars 2012 þar sem Hjörleifur Hallgríms Herbertsson, f.h. Nýs morguns ehf., kt. 660997-2299, leggur inn tillögu að breytingu á deiliskipulagi. Tillagan miðar að því að gera fjórar íbúðir í væntanlegri nýbyggingu að Aðalstræti 12b í stað tveggja íbúða, með tveimur bílastæðum á lóð.

Skipulagsnefnd samþykkti 20. ágúst 2014 að leita umsagna nágranna og synjaði erindinu 25. febrúar 2015 að þeim fengnum. Hjalti Steinþórsson hrl. f.h. Hjörleifs Hallgríms Herbertssonar óskaði eftir endurupptöku málsins. Bæjarráð samþykkti beiðnina 9. apríl 2015.

Vegna formgalla á fyrri afgreiðslu málsins samþykkti skipulagsráð að heimila umsækjanda að leggja fram tillögu að breytingu á deiliskipulagi á fundi 29. apríl 2015. Tillagan er dagsett 17. nóvember 2016 og unnin af Plús Arkitektum.

Skipulagsráð samþykkti þann 11. janúar 2017 að grenndarkynna erindið í samræmi við lög og reglugerðir þegar lagfærð tillaga bærisk.

Erindið var grenndarkynnt frá 10. mars til 13. apríl 2017.

3 athugasemdir bárust ásamt undirskriftalista:



1) Aðalstræti 9 ehf., dagsett 25. mars 2017.

Benedikt Arthursson og Hrönn Friðriksdóttir f.h. Aðalstrætis 9 ehf. mótmæla byggingu Aðalstrætis 12b með sömu rökum og gert var með undirskriftalista dagsettum 16. febrúar 2015.

Áformum um fjögurra íbúða byggingu er harðlega mótmælt vegna bílastæðamála. Frekar er hvatt til þess að þar verði byggt fyrir fjölskyldufólk í stað minni íbúða. Þau telja að tillagan rýri lífsgæði þeirra sem búa í nágrenninu og verðgildi eigna þeirra og fara fram á að tillögunni um byggingu fjögurra íbúða húss verði hafnað.

2) Skarphéðinn Reynisson og Júlía Margrét Guðbjargardóttir, dagsett 3. apríl 2017.

Vegna þrengsla í Innbænum teljum við að bærinn verði að fylgja almennum skilmálum deiliskipulagsins þar sem krafa er um 2 bílastæði á hverja íbúð og samþykki þvi aldrei að þarna verði byggðar 4 íbúðir. Athygli er vakin á að sótt verður um að steypa vegg á lóðarmörkum vegna hæðarmismunar og þrengist þá innkeyrsla sunnan við hús 12b. Umferð hefur aukist mikið vegna starfsemi Afslins í Gamla spítalanum.

3) Sólveig Eiríksdóttir, dagsett 10. apríl 2017.

Umræddum breytingum er hafnað og tekið er undir fram komnar athugasemdir frá nágrönnum. Ítrekaðar eru ábendingar um þrengsli og skort á bílastæðum. Áskilinn er réttur til að koma með frekari athugasemdir.

4) Undirskriftalisti með 11 undirskriftum, dagsettur 31. mars 2017.

Ítrekuð eru fyrri mótmæli frá því í febrúar 2015. Nú tveimur árum síðar er orðið enn þrengsla um íbúa á svæðinu hvað bílastæði varðar.

Bókun skipulagsráðs:

Skipulagsráð frestar erindinu og felur sviðsstjóra skipulagssviðs að koma með tillögur að svörum við athugasemdum og jafnframt að skoða fornleifar á lóðinni.

Erindið var loks tekið upp í Skipulagsráði 10.05.2017:

Erindi:

Erindi dagsett 29. mars 2012 þar sem Hjörleifur Hallgríms Herbertsson, f.h. Nýs morguns ehf., kt. 660997-2299, leggur inn tillögu að breytingu á deiliskipulagi. Tillagan miðar að því að gera fjórar íbúðir í væntanlegri nýbyggingu að Aðalstræti 12b í stað tveggja íbúða, með tveimur bílastæðum á lóð. Skipulagsnefnd samþykkti 20. ágúst 2014 að leita umsagna nágretta og synjaði erindinu 25. febrúar 2015 að þeim fengnum. Hjalti Steinþórsson hrl. f.h. Hjörleifs Hallgríms Herbertssonar óskaði eftir endurupptöku málsins. Bæjarráð samþykkti beiðnina 9. apríl 2015. Vegna formgalla á fyrri afgreiðslu málsins samþykkti skipulagsráð að heimila umsækjanda að leggja fram tillögu að breytingu á deiliskipulagi á fundi 29. apríl 2015.

Tillagan er dagsett 17. nóvember 2016 og unnin af Plús Arkitektum. Skipulagsráð samþykkti þann 11. janúar 2017 að grenndarkynna erindið í samræmi við lög og reglugerðir þegar lagfærð tillaga bærast. Erindið var grenndarkynnt frá 10. mars til 13. apríl 2017.

Fjórar athugasemdir bárust ásamt undirskriftalista: 1) Aðalstræti 9 ehf., dagsett 25. mars 2017. Benedikt Arthursson og Hrönn Friðriksdóttir f.h. Aðalstrætis 9 ehf. mótmæla byggingu Aðalstrætis 12b með sömu rökum og gert var með undirskriftalista dagsettum 16. febrúar 2015. Áformum um fjögurra íbúða byggingu er harðlega mótmælt vegna bílastæðamála. Frekar er hvatt til þess að þar verði byggt fyrir fjölskyldufólk í stað minni íbúða. Þau telja að tillagan rýri lífsgæði þeirra sem búa í nágrenninu og verðgildi eigna þeirra og fara fram á að



tillögunni um byggingu fjögurra íbúða húss verði hafnað. 2) Skarphéðinn Reynisson og Júlía Margrét Guðbjargardóttir, dagsett 3. apríl 2017. Vegna þrengsla í Innbænum teljum við að bærinn verði að fylgja almennum skilmálum deiliskipulagsins þar sem krafa er um 2 bílastæði á hverja íbúð og samþykkjum því aldrei að þarna verði byggðar 4 íbúðir. Athygli er vakin á að sótt verður um að steypa vegg á lóðamörkum vegna hæðarmismunar og þrengist þá innkeyrsla sunnan við hús 12b. Umferð hefur aukist mikið vegna starfsemi Afslins í Gamla spítalanum. 3) Sólveig Eiríksdóttir, dagsett 10. apríl 2017. Umræddum breytingum er hafnað og tekið er undir fram komnar athugasemdir frá nágrönnum. Ítrekaðar eru ábendingar um þrengsli og skort á bílastæðum. Áskilinn er réttur til að koma með frekari athugasemdir. 4) Undirskriftalisti með 11 undirskriftum, dagsettur 31. mars 2017. Ítrekuð eru fyrri mótmæli frá því í febrúar 2015. Nú tveimur árum síðar er orðið enn þrengra um íbúa á svæðinu hvað bílastæði varðar. Skipulagsráð frestaði afgreiðslu á fundi 26. apríl 2017. Lögð fram tillaga sviðsstjóra að svörum við athugasemdum.

Bókun skipulagsráðs:

Svör við athugasemdum: 1) Bílastæði: Tekið er undir áhyggjur íbúa vegna þrengsla í götunni og rétt að gera kröfu um að bílastæði fyrir húsið séu staðsett innan lóðarinnar. Verðgildi eigna: Ekki liggur fyrir nein rökstudd athugun á því. 2) Þrengsli á lóðamörkum: Allir veggir á lóðamörkum eru leyfisskyldir og krefjast samþykkis beggja lóðarhafa. Ekki er því tekið undir þá athugasemd. Bílastæði: Tekið er undir áhyggjur íbúa vegna þrengsla í götunni og rétt að gera kröfu um að bílastæði fyrir húsið séu staðsett innan lóðarinnar. Skipulagssvið hefur svarað öðrum spurningum sem fram komu í athugasemd. 3) og 4) Bílastæði: Tekið er undir áhyggjur íbúa vegna þrengsla í götunni og rétt að gera kröfu um að bílastæði fyrir húsið séu staðsett innan lóðarinnar.

Fornleifar: Sviðsstjóri vekur athygli á að veggur frá Gamla spítalanum*, sem stóð á lóðinni og brann, er eldri en 100 ára og telst því til fornleifa. Áður en framkvæmdir verða heimilaðar á lóðinni þarf að leita umsagnar minjavarðar um hann.

Skipulagsráð tekur undir innkomnar athugasemdir og hafnar heimild til að byggja 4 íbúðir á lóðinni.

* Leiðrétting BJ: veggurinn tilheyrði Hótel Akureyri en ekki Gamla spítalanum.

Skipulagsráð 28.06.2017:

Erindi:

Lagt fram bréf Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála dagsett 19. júní 2017, þar sem tilkynnt er um kæru sem Halldóra K. Hauksdóttir leggur fram f.h. Hjörleifs Hallgríms Herbertssonar. Kærð er ákvörðun skipulagsráðs frá 10. maí 2017, þar sem tillögu að breytingu á deiliskipulagi Innbæjarins vegna Aðalstrætis 12b var hafnað. Þess er krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi. Úrskurðarnefndin óskar eftir að nefndinni verði send öll gögn varðandi málið innan 30 daga frá dagsetningu bréfsins og er bæjaryfirvöldum gefinn kostur á að tjá sig um til sama tíma.

Bókun skipulagsráðs:

Skipulagsráð felur skipulagssviði að veita umbeðnar upplýsingar og gera grein fyrir afstöðu Akureyrarkaupstaðar til kærunnar.



Akureyri
ÖLL LÍFSINS GÆÐI

Virðingarfyllst,
f.h. Skipulagsráðs Akureyrar

Dr. Bjarki Johannesson
Sviðsstjóri Skipulagssviðs Akureyrar



Fylgiskjöl:

1. Rökstuðningur skipulagsstjóra sendur stefnanda dags. 28.01.2008.
2. Rökstuðningur skipulagsstjóra sendur Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála dags. 28.08.2008.
3. Bréf frá JP lögmönnum, dags. 11.08.2011.
4. Bréf frá JP lögmönnum sent stefnanda.
5. Athugasemdir nágranna við fyrri grenndarkynningu dags. 12.02.2015.
6. Tillaga að deiliskipulagi Hafnarstrætis 26.

Akureyrarbær