



Úrskurðarnefnd umhverfis og auðlindamála

Akureyri, 05.07.2017
Málsnr. Akb. 2012030262

Efni: Greinargerð vegna kæru til Úrskurðarnefndarinnar varðandi Aðalstræti 12b Akureyri.

Í umræddri kæru telur stefnandi það fram sér til stuðnings að Skipulagsráð sé ekki bundið við innkomnar athugasemdir við deiliskipulagstillöguna.

Svar: Af skipulagslögum nr. 123/2010 kemur vissulega hvergi fram að skipulagsráð sé bundið við innkomnar athugasemdir, heldur að taka skuli afstöðu til athugasemdanna og hvaða áhrif þær hafi á afgreiðslu skipulagsins. Ekki verður annað skilið af skipulagslögnum en að þar sé verið að gæta hagsmuna nágranna við grenndarkynningu, og væru grenndarkynningar til lítils og með öllu óþarfar ef svo væri ekki. Í deiliskipulaginu stendur skýrum stöfum að í húsinu geti verið allt að tvær íbúðir. Þegar deiliskipulag hefur verið auglýst, almenningi gefinn kostur á að gera athugasemdir við skipulagið og það síðan samþykkt í bæjarstjórn og hlotið lögboðna staðfestinu, verða íbúar að geta treyst því að einkaaðilar geti ekki komið fram síðar og kollvarpað því í trássi við andstöðu íbúanna. Skipulagsráð telur sig því vera í fullum rétti til að hafna skipulagstillögunni eftir að hafa tekið afstöðu til innkominna athugasemda. Hér er vísað í nokkrar greinar skipulagslaganna:

4. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010: Við gerð skipulagsáætlana skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, viðkomandi stjórnvalda og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta um mörkun stefnu.

3. mgr. 41. gr. sömu laga. Þegar frestur til athugasemda er liðinn skal sveitarstjórn taka tillöguna til umræðu að undangenginni umfjöllun skipulagsnefndar. Í þeirri umfjöllun skal taka afstöðu til athugasemda sem borist hafa og þess hvort gera skuli breytingar á tillögunni.

2. mgr. 44. gr. sömu laga: Grenndarkynning felst í því að skipulagsnefnd kynnir nágrönnum sem taldir eru geta átt hagsmuna að gæta leyfisumsókn eða tillögu að breytingu á skipulagsáætlun og gefur þeim kost á að tjá sig um hana innan tilskilins frests sem skal vera a.m.k. fjórar vikur. Að þeim fresti liðnum og þegar sveitarstjórn hefur afgreitt málið skal þeim sem tjáðu sig um það tilkynnt niðurstaða sveitarstjórnar.

Stefnandi vísar í skipulagsbreytingu Hafnarstrætis 26, og spyr hvaða kröfur um bílastæði séu þar gerðar.

Svar: Það skipulag hefur verið auglýst með athugasemdafresti til 5. júlí. Ekki hefur því verið tekin afstaða til bílastæðamála eða hugsanlegra athugasemda.

Stefnandi gefur sér að 4 litlum íbúðum fylgi ekki fleiri bílar en tveimur stórum íbúðum. Í tveimur 40-50 fm íbúðum muni vera einstaklingar, ungt þar eða eldra fólk. Í stærri íbúðum geti fylgt stór fjölskylda þar sem jafnvel nokkrir unglingar hafi bílpróf og því fólk fylgi jafnvel

Akureyrarbær



enn fleiri gestir. Stóru íbúðirnar ættu þá að hafa 2 bílastæði hvor miðað við algenga bílastæðakröfu, en í gildandi deiliskipulagi séu tvær stórar íbúðir leyfðar að Aðalstræti 12b, og fylgi þeim tvö stæði innan lóðar. Það þýði að í deiliskipulaginu sé fólgin 50% afsláttur af bílastæðakröfu. Fjórum litlum íbúðum ættu að fylgja fjögur stæði, en verði tvö, kröfunni sé því fullnægt 50%. Þetta þýði að breytingin úr 2 stórum íbúðum í fjórar litlar kalli ekki á neinar breytingar á bílastæðakröfu og hafi ekki áhrif á hana.

Svar: Þessar fullyrðingar eru með öllu byggðar á getgátum um fjölda bíla á heimili og búsetu unglinga í stærri íbúðum. Tvær 80 fm íbúðir skv. gildandi deiliskipulagi geta þó vart talist stórar, heldur fremur meðalstórar. Ekki verður séð að nokkur rök séu fyrir að hvorri íbúð af þeirri stærð fylgi fleiri bílar en 40-50 fm íbúðum.

Stefnandi nefnir að íbúðirnar ættu að hafa 4 bílastæði miðað við algenga bílastæðakröfu.

Svar: Þar sem vísað er til að gildandi deiliskipulag geri ráð fyrir tveimur bílastæðum á íbúð og talað er um afslátt af bílastæðakröfu, er væntanlega átt við að tvö bílastæði hefðu verið utan lóðar samkvæmt gildandi skipulagi. Ekki er ljóst hvað átt er við með algengri bílastæðakröfu, en Skipulagsráð tók í sjálfu sér ekki afstöðu til kröfu gildandi deiliskipulags um fjölda bílastæða á hverja íbúð, heldur tók ráðið undir áhyggjur íbúa um aukna umferð og aukinn fjölda bíla sem fylgi 4 íbúðum. Sæki stefnandi um afslátt á bílastæðakröfu fyrir tvær íbúðir verður tekin afstaða til þess þegar sú umsókn berst.

Þá vísar stefnandi í áform um að Aðalstrætið verði einstefnugata á þessu svæði, og muni það draga úr líkum á að þarna verði vandamál af umferð og bílastæðum.

Svar: Ekki verður fullyrt um það, en það skal upplýst að breidd götunnar þarna er 4-6 metrar, sjá mynd hér að neðan.

Í svari skipulagsráðs við athugasemdum íbúa segir: „Tekið er undir áhyggjur íbúa vegna þrengsla í götunni og rétt að gera kröfu um að bílastæði fyrir húsið séu staðsett innan lóðarinnar.“ Stefnandi telur ekki ómögulegt að það sé hægt.

Svar: Erfitt er að taka undir þá ályktun, þar sem breidd lóðarinnar og breidd byggingar á lóðinni leyfir vart meira en tvö stæði.

Rætt er um fjárhagslega hagsmuni stefnanda, vöntun á litlum íbúðum á Akureyri og kostnað hans við gerð teikninga.

Svar: Það verður að teljast alfarið mál stefnanda hvernig hann ver fjármunum sínum og ekki málefni skipulagsráðs.

Þá er þess óskað að lögð verði fram gögn vegna fyrirhugaðrar byggingar að Hafnarstræti 26 til að varpa ljósi á hvernig leyst verði úr bílastæðavanda þar, og einnig hvort áform séu um að gera Aðalstrætið að einstefnugötu.

Svar: Þó svo að Hafnarstræti 26 sé óskylt mál og auglýsingatíma sé ólokið þegar þetta er ritað, er tillaga að deiliskipulagi þess svæðis sent sem fylgigagn. Aðalstrætið hefur verið gert að einstefnugötu til reynslu fram á haustið á kaflanum sem Aðalstræti 12b stendur við. Fylgiskjal 6.



Akureyri
ÖLL LÍFSINS GÆÐI

Óski Úrskurðarnefndin frekari gagna, skal því beint til skipulagssviðs Akureyrarkaupstaðar, netfang skipulagssvid@akureyri.is.



Mynd af Aðalstræti tekin til norðurs. Lóð stefnanda er á móts við bílana á myndinni.

Virðingarfyllt,
f.h. Skipulagsráðs Akureyrar

Dr. Bjarki Jóhannesson
Sviðsstjóri Skipulagssviðs Akureyrar



Akureyrarbær

Geislagötu 9 - 600 Akureyri - Sími 460 1000 - Fax 460 1001 - www.akureyri.is - Kt.: 410169-6229