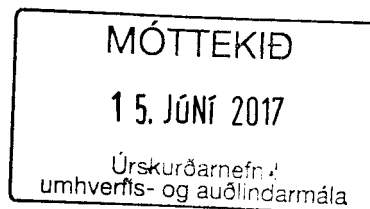


Úrskurðarnefnd umhverfis – og auðlindarmála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík



Akureyri, 14. júní 2017

Efni: Kæra á ákvörðun skipulagsráðs Akureyrarbæjar 10. maí sl.

Til undirritaðrar hefur leitað Hjörleifur Hallgrímsson kt. 010537-2589 f.h. H. Hallgrímssonar ehf. kt. 710114-0990 og farið þess á leit að hagsmuna sinna verði gætt í máli sem varðar beiðni hans á breytingu á deiliskipulagi í innbæ Akureyrar vegna lóðar hans að Aðalstræti 12b á Akureyri.

Kröfur

Kærð er ákvörðun Skipulagsráðs um að hafna heimild til að byggja 4 íbúðir á lóðinni að Aðalstræti 12b Akureyri. **Þess er krafist að ákvörðunin verði felld úr gildi.**

Málsatvik

Forsaga máls þessa er lögn og spannar nokkur ár. Vegna sumarleyfa og anna hefur ekki verið tími til þess að afla sérstakra gagna um forsögu málsins til þess að skýra atvik máls betur en öll málgögn liggja hjá kærðu og er þess óskað að kærða afli allra gagna er málið varðar.

En í stuttu máli snýr málið að lóðinni Aðalstræti 12b í innbæ Akureyrar sem er í eigu fyrirtæki kæranda. Áður var þar hús á þremur hæðum ásamt kjallara og risi. Umrætt hús brann árið 1954. Húsið hafði verið vinsælt hótél á Akureyri en því hafði verið breytt í nokkrar íbúðir og hýsti það þegar að mest var um 6 til 8 fjölskyldur.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi á svæðinu er gert ráð fyrir á umræddri lóð að Aðalstræti 12b verði hús með tveimur íbúðum u.þ.b. 120 m² og innan lóðamarka er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum. Samt er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum pr. íbúð í umræddu deiliskipulagi en svo greinilega veittur afsláttur skv. töflu í deiliskipulaginu, en þá dugar að hafa aðeins tvö bílastæði miðað við tvær íbúðir.

Þar sem umbjóðandi minn hyggst byggja fjórar minni íbúðir, þar sem hver íbúð yrði rúm 40 m², í stað tveggja stærri íbúða, þá var áveðið, eftir mikil og erfið samskipti og líklega einhver handvöm innan stjórnsýslunnar hjá Akureyrarbæ, að umbjóðandi minn myndi vinna og kosta tillögu að breytingu á deiliskipulaginu. Það gerði hann og ákvað Akureyrarbær að grenndarkynna tillögurnar. Í grenndarkynningunni komu fram athugasemdir nággranna. Helstu áhyggjurnar voru bílastæði og einnig óskhyggja um fjölskyldufólk.

Að lokum tók Skipulagsráð undir innkomnar athugasemdir og hafnaði umbjóðanda mínum um byggingu á 4 íbúðum á lóðinni að Aðalstræti 12b.

Málsástæður

Umbjóðandi minn byggir á því að Skipulagsráð er ekki bundið við innkomnar athugasemdir vegna grenndarkynningarinnar. Umbjóðandi minn bendir á að jafnt skuli yfir alla ganga, en hann veltir því fyrir sér hvernig nýbyggingum á svæðinu, nefni sérstaklega sem dæmi Hafnarstræti 26, en þar stendur til að byggja um 36 íbúðir og ekki er að sjá hvernig bílastæðamálum verði háttáð þar. Er þess sértaklega óskað að úrskurðanefnd fái upplýsingar frá kærðu hvernig skipulagsráð hyggst mæta bílastæðakvöðinni í því tilfalli.

Þá byggir umbjóðandi minn einnig á því að innkomnar athugasemdir séu ekki á rökum reistar. En menn eru að gefa sér að fjórum litlum íbúðum fylgi meira álag á bílastæði en ef þarna væru tvær stórar íbúðir. Því er algjörlega vísað á bug að hægt sé að gera ráð fyrir því að 4 litlar íbúðir þurfi fleiri bílastæði heldur en tvær stórar fjölskyldur í stærri íbúðum. Ljóst er að í tveimur 40 til 50 m² íbúðum munu vera einstaklingar, ungt þar eða eldra fólk. En í stærri íbúðunum getur fylgt stór fjölskylda þar sem jafnvel nokkrir unglingar hafa bílpróf og því fólki fylgja jafnvel enn fleiri gestir. En vissulega er ekki hægt að gera ráð fyrir gestabílastæðum.

Stóru íbúðirnar ættu að hafa 4 bílastæði miðað algenga bílastæðakröfu en í gildandi deiliskipulagi eru tvær stórar íbúðir leyfðar að Aðalstræti 12b og fylgja þeim tvö stæði innan lóðar. Það þýðir að í deiliskipulaginu er fólgin 50% afsláttur af bílastæðakröfu. Fjórum litlum íbúðum ættu að fylgja fjögur stæði en verða tvö, kröfunni er því fullnægt 50%. Þetta þýðir að breytingin úr 2 stórum íbúðum í fjórar litlar kallar ekki á neinar breytingar á bílastæðakröfu og hefur ekki áhrif á hana. Eins og áður sagði þá er líka við því að búast að stórum íbúðum fylgi tveir bílar meðan litlum íbúðum fylgir frekar einn bíll, en jafnvel engin.

Einnig hefur komið til tals að umrædd gata eigi að vera einstefnugata á umræddu svæði, ef svo er ætti það því að draga úr líkum á því að þarna verði vandamál út af umferð og bílastæðum.

Þá má einnig benda á að Skipulagsráð hafnar beiðni umbjóðanda míns en gerir t.d. ekki kröfu að öll fjögur stæðin séu innan lóðar, það er ekki útilokað að slíkt gæti gengið þó svo að það hafi ekki verið skv. beiðni umbjóðanda míns. Ekki er óeðlilegt að bílar fái að leggja meðfram kantsteini eins og aðrir gera á umræddri götu.

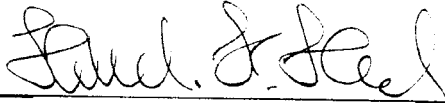
Einnig skal litið til fjárhagslegra hagsmuna umbjóðanda míns á að fá leyfi fyrir því að byggja 4 íbúðir í stað tveggja. En vöntun er á minni íbúðum á Akureyri, svo slíkt myndi koma sér vel fyrir bæjarbúa almennt. Einnig hefur hann kostað til teikningar og fl. vegna tillögu sinnar um breytingar á deiliskipulagi. Var kostnaður sá því til einskins ef ekki er fallist á beiðni hans né beiðni hans mætt á einhvern hátt.

Eins og áður hefur komið fram er þess óskað að kærða, Skipulagsráð Akureyrarbæjar leggi fram öll gögn málsins og önnur sem gætu varpað skýrara ljósi á málið. Þá er þess einnig óskað að kærða leggi fram gögn vegna fyrirhugaðrar byggingar að Hafnarstræti 26 til að varpa ljósi hvernig leyst verði úr bílastæðavandanum þar, einnig hvort áform eru um að gera svæðið við Aðalstræti 12b að einstefnu. Þá er þess einnig óskað að greinargerð og eftir atvikum andmæli kærðu verði send undirritaðri og mér gefin kostur á að svara fyrir þau og eftir atvikum leggja fram frekari gögn.

Að öllu ofangreindu sögðu og með vísan til þeirra gagna sem fram verða lögð undir rekstri málsins hjá nefndinni, þá krefst undirrituð þess að ákvörðun Skipulagsráðs dags. 10. maí 2117 verði felld úr gildi.

Undirrituð áskilur sér rétt á að koma að frekari rökum, gögnum og athugasemdum, einnig frekari gagna og upplýsinga á síðari stigum.

Virðingarfyllt,



Halldóra K. Hauksdóttir hdl.

Meðfylgjandi:

Ákvörðun Skipulagsráðs dags. 10.05.2017



AKUREYRARBÆR
Skipulagssvið

H. Hallgríms ehf.
Skálateigi 1
600 Akureyri

Akureyri, 15.05.2017
2012030262 / 09-230

Efni: Aðalstræti 12b - umsókn um byggingarleyfi

Skipulagsráð hefur á fundi sínum þann 10. maí 2017 gert eftirfarandi bókun:

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 bærisk.

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 Aflsins í Gamla spítalanum.

3) Sólveig Eiríksdóttir, dagsett 10. apríl 2017.

Umræddum breytingum er hafnað og tekið er undir fram komnar athugasemdir frá nágrennum. 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.

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 íbúdir á lóðinni.

Þetta tilkynnist hér með.

Virðingarfyllt,



Bjarki Jóhannesson
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.

