

Akureyri, 15.08.2018

Efni:

Klettaborg 43. Andsvör og athugasemdir vegna mótmæla við deiliskipulag fyrir lóðina

Svör við bréfi frá lögmanni íbúa í Klettaborg 29, 39 og 41:

- a) Bent er á í lið I. að um „algeran forsendubrest“ sé að ræða hvað varðar kaup umbjóðenda á húsi sínu fyrir fjórum árum og búsetu hans á svæðinu.

Svar Kollgátu:

Það er ekki með nokkrum hætti hægt að meta það sem „algeran forsendubrest“ einhvers fyrir kaupum og búsetu í fasteign að annað íbúðarhús sé byggt í nágrenni við viðkomandi. Í versta falli má segja að það geti mögulega verið ónæði af framkvæmdinni á byggingartíma.

- b) Haldið er fram í lið II. að deiliskipulagsbreyting sem hér um ræðir sé ekki í neinu samræmi við núverandi skipulag hverfisins.

Svar Kollgátu:

Það er ekki rétt því um er að ræða lítið 6 íbúða fjölbýlishús. Norðan við götuna eru nokkur fjölbýlishús með allt frá þremur upp í sex íbúðir. Þau hús eru reyndar öll tveggja hæða. En húsið sem hér óskað eftir leyfi fyrir er á einni hæð.

- c) Í lið II. er það gert tortryggilegt að þess sé ekki sérstaklega getið í deiliskipulagstillögunni að íbúar í húsinu séu með einhverskonar fötlun og að þessu fólki fylgi því eitthvert sérstakt ónæði og fjöldi starfsfólks. Einnig er því haldið fram að taka hefði átt fram í auglýsingunni að um atvinnustarfsemi væri að ræða.

Svar Kollgátu:

Í fyrsta lagi er það almennt ekki tekið fram í deiliskipulagsgerð hvernig fólk ætlar að búa í því íbúðarhúsnæði sem stendur til að byggja. Í öðru lagi er það misskilningur að það verði margir starfsmenn sem fylgja þessum íbúum. Þeir eru á bilinu 3-4 hverju sinni. Í þriðja lagi er það ekki rétt að eðlilegt hefði verið að taka fram skýrlega í auglýsingunni að um atvinnustarfsemi sé að

ræða því það er ekki raunin. Hér er um heimili fólks að ræða og vegna líkamlegra og/eða andlegrar fötlunar þurfa íbúarnir sérstaka aðhlyningu sem best er að sé sem næst þeim. Þessari þjónusta við bæjarbúa er almennt sinnt með reglulegum heimsóknum í heimahjúkrun en heilsufarsleg staða þessara bæjarbúa krefst nánari aðhlyningu.

- d) Í lið III. telur viðkomandi sig verða fyrir beinu fjárhagslegu tjóni þar sem fasteign hans muni lækka í verði.

Svar Kollgátu:

Það eru ekki nokkur fordæmi fyrir því við sambærilegar aðstæður að fasteignaverð nágranna lækki. Sambærilegt íbúðarhús stendur síðan 2013 við Borgargil 1 og nágrennar þeirra húsa hafa á síðustu árum notið fádæma fasteignaverðshækkana eins og aðrir Akureyringar. Vissulega eru til fordæmi fyrir því að sambýli við erfiða nágranna geti haft áhrif á endursölu eigna í næsta nágrenni en þá er það gjarnan vegna slæmrar umgengni, lélegs viðhalds þar sem húseignir eru látnar drabbast niður og eru lýti á umhverfinu. Óhætt er að fullyrða að fyrirhugað hús verður í fyrsta flokks viðhaldi og lóð og allt umhverfi sérstaklega snyrtilegt enda í eigu og rekstri Akureyrarbæjar.

- e) Í lið III. telur viðkomandi að umferð verði gríðarleg að húsinu á öllum tímum sólarhringsins og að ónæði og áreiti vegna hússins verði mikið.

Svar Kollgátu:

Óhætt er að fullyrða að þetta er alrangt. Íbúar í húsinu eiga almennt ekki bíla og eru flestir við þannig heilsu að þeir eru ekki mikið á ferðinni á eigin bílum. Starfsmenn verða 3-4 á vöktum og því er líklegt að 3-4 bílar verði við húsið að jafnaði auk gesta sem íbúar fá til sín auk þess sem ferlibíll í þjónustu við bæjarfélagið mun verða reglulega við húsið. Það er alveg ljóst að ónæði eða áreiti frá húsinu verður því líklega minna en frá öðrum fjölbýlishúsum við götuna og jafnvel minna en frá sumum einbýlishúsum sem þarna standa m.v. fjölda faratækja sem talin eru við húsin nú í ágúst.

- f) Í lið IV. segir íbúinn að húsið sé hannað til að hámarka útsýni til vesturs m.a. og að það skerðist við þetta.

Svar Kollgátu:

Gluggasetning Klettaborgar 29 með þeim hætti að ekki verður séð að útsýni til vesturs skerðist nokkuð þar sem það er aðeins einn stór gluggi til vesturs úr stofurými hússins og er

hann við norðurhorn stofunnar og útsýni er því takmarkað að fyrirhuguðu húsi á lóð nr. 43 sem stendur sunnarlega á lóðinni. Auk þess er fyrirhugað hús bara á 1 hæð og þar sem aðal íverurými húss nr. 29 eru á 2.hæð er ljóst að útsýnið skerðist ekki hið minnsta.

Hús nr. 39 og 41 standa töluvert hærra í landinu en hús nr. 29 og fyrirhugað hús og ekki með nokkrum mótí hægt að taka undir með íbúum um að útsýni þeirra skerðist. Þar að auki eru „útsýnisrými“ í húsi 39 á annarri hæð og því langt fyrir ofan þakhæð fyrirhugaðs húss. Íveru og útsýnisrými úr húsi 41 eru öll til vesturs og bílskúrinn á því húsi mun sjálfur sjá um að skerða útsýni til norðurs auk þess sem húsið stendur nokkrum metrum hærra í landinu.

- g) Í lið V. er því haldið fram að umferð um gatnamót Klettaborgar og Dalsbrautar muni við þetta aukast til muna og skapa hættu.

Svar Kollgátu:

Vísað er aftur í svar Kollgátu við lið e.

Ofangreint á einnig við um athugasemdir íbúa við Klettaborg 35 og 37, en sérstaklega verður að telja athugasemdir þeirra vegna útsýnisskerðingar á afar veikum grunni reistar.

Virðingarfyllst,

Ingólfur Freyr Guðmundsson.