

Akureyrarbær – skipulagssvið
Pétur Ingi Haraldsson
Geislagata 9
600 Akureyri

Akureyri, 6. nóvember 2020
Tilvísun yðar nr. 2020090447 09-205

Efni: Málefni Bifreiðastöðvar Oddeyrar ehf., kt. 440169-6949.

Fyrirsvarsmenn Bifreiðastöðvar Oddeyrar ehf. (hér eftir BSO) hafa leitað til undirritaðra vegna erindis sem borist hefur frá sviðsstjóra skipulagssviðs, dags. 29. september 2020. Erindið varðar „uppsögn á stöðuleyfi BSO á lóð við Strandgötu“.

Umrædd lóð við Strandgötu með landnúmer L149563 er í eigu Akureyrarbæjar líkt og fram kemur í fasteignaskrá og hefur ekki verið um það deilt. Við uppflettingu í fasteignaskrá kemur einnig fram að Bifreiðastöð Oddeyrar ehf., kt. 440169-6949, sé skráður eigandi fasteignar á lóðinni með fastanúmer 215-1027, enda verður vart um það deilt heldur.

Telja verður að í málinu sé um að ræða tvo löggerninga. Annars vegar lóðaleigusamning og hins vegar „stöðuleyfi“ vegna fasteignar. Upphaflegt erindi frá BSO þann 21. júní 1954 er beiðni um að leigja pláss fyrir starfsemi sína á umræddum stað. Erindið er ítrekað 7. júní 1955 og óskað eftir lóð og bílastæði fyrir starfseminu. Gögn sem geyma svör bæjaryfirvalda eru ekki til staðar í málinu, en miðað við feril málsins er ljóst að umrædd lóð var leigð BSO, og var því um að ræða ígildi gilds lóðarleigusamnings. Því til stuðnings er bent á erindi bæjarstjórnar til BSO dags. 26. júlí 1961, þar sem vísað er til bókar hafnarnefndar 28. júní sama ár, þar sem nefndin samþykkir að leigja BSO „lóð allt að 3 metra til suðurs frá lóð þeirri er þeir nú hafa“.

Ljósrit bókar byggingarnefndar sem fylgdi með uppsögn Akureyrarbæjar 29. september sl. fjallar um aðra beiðni BSO til þeirrar nefndar dags. 28. júlí 1955, um leyfi til að byggja bílaafgreiðslu á lóðinni. Þeirri byggingu er veitt „bráðabirgðastöðuleyfi“. Þann 8. júní 1983 er dagsett bókar byggingarnefndar, þar sem samþykkt er beiðni BSO um leyfi til breytinga á húsnæði félagsins við Strandgötu og tiltekið að um sé að ræða bráðabirgðaleyfi.

Miðað við framangreint er ljóst að um aðskilin réttindi er að ræða. Um það er vísað til úrskurðar Hæstaréttar Íslands í máli nr. A-15/2007, þar sem því var hafnað að gerðarbeiðandi hafi sannað rétt sinn til að svipta gerðarpola lóðarréttindum eða húseignum, en fallist var á í málinu að í gildi hafi verið tveir löggerningar. Þess má geta að það mál sneri einnig að lóð í eigu Akureyrarbæjar.

Við þetta má bæta að starfsemi stöðvarinnar var viðurkennd af bæjarráði skv. 2. gr. laga um leigubifreiðar þann 15. júní 1989, þótt í því fælist ekki viðurkenning fyrir starfseminu á þeim stað sem hún er.



Í mörgum erindum Akureyrarbæjar vegna málsins hefur verið tiltekið að um „bráðabirgðastöðuleyfi“ sé að ræða. Raunin er þó sú að hvorki í skipulagslögum eða -reglugerð er fjallað um stöðuleyfi né heldur bráðabirgðaleyfi. Um stöðuleyfi er fjallað í byggingarreglugerð nr. 112/2012 og á það við lausafjarmuni sem standa utan skipulagðra svæða, s.s. hjólhýsi og gáma. Einnig er fjallað um stöðuleyfi í eldri byggingarreglugerð á sama hátt.

Bifreiðastöð Oddeyrar hefur haft starfsemi í miðbæ Akureyrar í húsnæði sínu á umræddri lóð í rúm 60 ár. Vissulega hófst starfsemin með þeim hætti að um var að ræða bráðabirgðastöðuleyfi fasteignarinnar, en starfsemin ílentist og BSO var ekki í langan tíma tilkynnt um breytingar á skipulagi sem krefðist þess að fasteign þeirra viki af lóðinni. Auk þess er einungis vísað til deiliskipulags frá árinu 2014 í erindi skipulagsfulltrúa, þar sem tilgreint er hvaða byggingar megi fjarlægja, svo ekki er um að ræða gamla ráðstöfun hvað það varðar. Fyrir nokkrum árum voru einnig uppi áform um byggingu Miðbæjarstöðvar á Akureyri, sem var samstarfsverkefni BSO, Akureyrarbæjar og Olís um verslun og samgöngumiðstöð í miðbæ Akureyrar, sem bendir ekki til áforma sveitarfélagsins um annað en að halda samgöngustarfsemi á svæðinu.

Jafnvel þótt umrætt deiliskipulag frá árinu 2014 sé til staðar, hefur ekki í gegnum tíðina verið á hreinu hvernig skipulagi varðandi þennan reit skuli háttáð. Mætti draga þá ályktun að svokölluðu bráðabirgðaleyfi fasteignarinnar hafi verið viðhaldið, án tilrauna af hálfu hins opinbera til þess að koma á viðunandi og viðvarandi ástandi fyrir svo stóran þjónustuaðila í bænum, til þess að unnt væri að breyta skipulagi fyrirvaralítið. BSO rekur verslun í húsnæði sínu sem styður við rekstur leigubílastöðvarinnar. Velta verslunarinnar gerir það að verkum að stöðvaleyfi sem hver og einn bílstjóri græðir er umtalsvert lægri en ella. Á ársgrundvelli eru 6-7 stöðugildi í versluninni. Verslunin skiptir verulegu máli fyrir tilvist og afkomu starfsemi BSO í heild auk þess sem aðstaðan er nauðsynleg til að geta boðið starfsfólki viðunandi starfsskilyrði.

BSO hefur ekki verið boðin önnur aðstaða eða lóð fyrir starfsemi sína utan svokallaðrar leigubíla-rennu í miðbænum, sem leysir síður en svo málið fyrir umbjóðanda okkar sem er nauðsynlegt að hafa húsnæði fyrir sína starfsemi og leigubíla-rekstur á Akureyri. Þá hafa ekki komið fram tillögur nú á seinni árum til þess að leysa málefni samgöngumiðstöðvar almennt. Áður en svo stórum þjónustuaðila er úthýst af starfssvæði sínu, þyrfti að liggja fyrir stefnumörkun um samgöngumiðstöð fyrir Akureyri og nærliggjandi svæði. Með aðgerðum sem þessum hefur bæjarfélagið þannig ráðist gegn atvinnustarfsemi sem fjölmargir aðilar og fjölskyldur reiða sig á afkomu af. Það eru kaldar kveðjur frá bæjarfélaginu að fá í hendur uppsögn með svo litlum fyrirvara.

Að teknu tilliti til framangreinds verður að telja að aðgerðir bæjaryfirvalda séu í besta falli vafasamar en í versta falli ólögmetar. Ljóst er af framangreindu að réttur bæjarfélagsins er með engu móti skýr hvað málefni lóðarinnar og fasteignarinnar varðar.

Umbjóðandi okkar telur málsferð Akureyrarbæjar sýna uppgjöf bæjaryfirvalda í stefnumörkun og uppbyggingu almenningssamgangna og miðbæjarmiðstöðvar. Þá telur umbjóðandi okkar að sú málsmeðferð bæjaryfirvalda, að senda uppsögn formálalaust og án þess að nein stefna hafi verið mótuð í samtali við hagsmunaaðila um framtíðarlausn fyrir starfsemi leigubíla og aðstöðu þess fólks sem við akstur starfar í bænum, sé ekki það viðmót sem BSO á skilið sem ein elsta atvinnustarfsemin í bæjarfélaginu.



Með vísan til ofanritaðs er uppsögn Akureyrarbæjar mótmælt sem ólögumætri um leið og óskað er eftir samstarfi og samtali um framtíðarlausn þessarar miðbæjarstarfsemi, vilji bærinn halda sig við að skipuleggja starfsemi BSO af þeim reit sem hún nú stendur á.

Hafa má samband við undirrituð til undirbúnings því samstarfi.

Virðingarfyllst,
f.h. Bifreiðastöðvar Oddeyrar ehf.,

Sunna Axelsdóttir
lögmaður
Kt. 010786-3209

Sunna Axelsdóttir hdl.

Ólafur Rúnar Ólafsson
Ólafur Rúnar Ólafsson hrl.