



Greinargerð vegna athugasemda vegna grenndarkynningar á byggingarleyfisumsókn Suðurgötu 50A sem grenndarkynnt var frá

18. ágúst til og með 15. september 2021.

1. Núverandi aðstæður

Ekki er til deiliskipulag af svæðinu, því var umsókn um byggingarleyfi fyrir Suðurgötu 50a grenndarkynnt.

Ein athugasemd barst innan tilskilins frests.

2. Hin grenndarkynnta byggingarleyfisumsókn

Óskað er hefur verið eftir byggingarleyfi fyrir Suðurgötu 50a. Umsóknin gengur út á að hækka húsið úr einni hæð í tvær hæðir, breyta notkun þess í íbúðarhúsnæði, 1. hæð við Suðurgötu undir verlsun og þjónustu. Sótt er um að koma fyrir í húsinu tveimur íbúðum og þjónusturými. Nýtingarhlutfall hækkar úr 0,68 í 1,11

Samþykkt var að grenndarkynna umsóknina fyrir lóðarhöfum við Suðurgötu 50, 48, 45 og Akursbraut 3, 5, 17 og 22.

3. Athugasemdir

1. Suðurgata 45, 48, 50 og Akursbraut 17

Sameiginlegar athugasemdir frá ofangreindum lóðarhöfum þar sem gerðar eru athugasemdir við að húsinu verði breytt á einn eða annan hátt og ætlað undir íbúðarhúsnæði. Húsið hafi verið byggt sem bílskúr og mælst er til að svo verði áfram. Staðsetning á húsinu geri það að verkum að það sé ekki hæft til að vera íbúðarhúsnæði þar sem nálægð við nærliggjandi hús sé mikil. Bílskúrinn myndi verða hærra en húsin í kring og passi engan veginn í götummynd. Nú þegar er til staðar vindstrengur á lóð Suðurgötu 48 sem óttast er að muni aukast við stækkun hússins í tvær hæðir. Lóðarhafar Suðurgötu 45,48,50 hafa áhyggjur af bílastæðum ef þremur íbúðum sé bætt við svæðið. Hækkun hússins myndi auka skuggamyndun á lóð við Suðurgötu 50. Allt einkarými við lóðir Suðurgötu 48 og Akursbraut 17 fari með hækkun húss í tvær hæðir þar sem útsýni verður yfir lóðirnar. Núverandi útsýni yfir Akratorg hverfi. Þá geti skapast aukin brunahætta ef bæta eigi einni hæð ofan á húsið og samþykkja þar 3 íbúðir. Lýst er áhyggjum af því að breytingin muni leiða til rýrnunar á fasteignaverði þessara eigna og áskilja íbúar sér rétt til þess að fara fram á fébætur ef til þess kemur. Spurning sett fram varðandi bílastæðin á Suðurgötunni er reiknað með einu stæði og einnig að húsið standi við Suðurgötu en gert sé ráð fyrir bílastæði við Akursbrautina, hvort það teljist eðlilegt ?.



4. Svar við athugasemdum

Skipulags- og umhverfisráð hefur fjallað um umsókn um framkvæmdar- og byggingarleyfis Suðurgötu 50a á eftirfarandi fundum:

- 16. nóvember 2020, *tekið neikvætt í erindið.*
- 30. nóvember 2020, *tekur jákvætt í erindið og óskar eftir fullgildum gögnum fyrir grenndarkynningu.*
- 11. janúar 2021, *leggur til að grenndarkynnt verði skv. 44. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010, fyrir eigendum Suðurgötu 50, 48, 45 og Akursbraut 3, 5, 17 og 22.*
- 22. febrúar 2021, *Felur Höllu Mörtu Árnadóttur skipulagsfulltrúa að koma með tillögu að svörum vegna athugasemda sem bárust við grenndarkynningu.*
- 12. Júlí 2021, *umsókn lögð fram. Skipulagsfulltrúa falið að vinn málið áfram.*
- 9. ágúst 2021, *leggur til að byggingarleyfið verði grenndarkynnt skv. 1 mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/210. Grenndarkynnt verði fyrir lóðarhöfum Suðurgötu 45,48,50 og Akursbraut 17,22.*
- 20. september 2021, *felur Höllu Mörtu Árnadóttur skipulagsfulltrúa að gera greinagerð vegna athugasemda.*

Ekki er til deiliskipulag af svæðinu. Umrædd umsókn var því grenndarkynnt sem byggingarleyfisumsókn í þegar byggðu en ódeiliskipulögðu hverfi skv. 44. gr. skipulagslaga. Greinin er svohljóðandi þ.e. 1. mgr.:

„□ [þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggur ekki fyrir getur sveitarstjórn eða sá aðili sem heimild hefur til fullnaðarafgreiðslu mála, sbr. 6. gr., ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu. Þegar um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi skal skipulagsnefnd láta fara fram grenndarkynningu, sbr. 2. og 3. mgr. 43. gr.] „

Greinin er undantekning frá þeirri meginreglu laganna, sem m.a. kemur fram í 12.gr. skipulagslaga og endurspeglast svo í ákvæðum laganna sem og í ákvæðum laga um mannvirki, um skipulagsskyldu. Í henni felst að jafnaði skuli ekki veitt byggingarleyfi nema fyrir framkvæmdum sem eru í samræmi við skipulag þ.m.t. deiliskipulag. Um er að ræða undantekningarheimild sem túlka ber þröngt eins og raunar kemur fram í greininni sjálfri þ.e. ekki er heimilt að veita leyfi á grundvelli slíkrar kynningar nema framkvæmd samræmist landnotkun, byggðamynstri og þéttleika byggðar.

Grenndarkynnt er að nýju tillaga um breytingar fyrir Suðurgötu 50a, fyrri tillögu var hafnað útfrá því að húsið væri ekki í takt við nærliggjandi hús og samræmdist ekki byggðarmynstri. Núverandi tillaga sem samþykkt var að grenndarkynna af skipulags- og umhverfisráði 9. ágúst 2021, tekur tillit til greinagerðar skipulagsfulltrúa og þeim athugasemdum sem bárust við fyrri grenndarkynningu.

Eðlilegt er að eldri hverfi og eldri hús missi tilgang sinn og þarft er að veita þeim nýjan tilgang. Suðurgata 50a er staðsett í íbúðarbyggð og því ekki sett athugasemd við að breyta húsnæðinu í íbúðir. Búið er að minnka umfang 2. hæðar, breyta þaki í mænisþak sem minnkar umfang 2. hæðar. Hæð hússins er í samræmi við hús í götunni og telst ekki vera úr takti við götumyndina. Komið er til móts við athugasemdir íbúa í fyrri grenndarkynningu við Suðurgötu 50, 52 og Akursbraut 17 þar sem efri hæð verður nú inndreginn frá endum sem snúa að Suðurgötu og Akursbraut. Svalir verða í báða enda og verður svarsvarandi á hliðum hússins í suðurenda 1,7m hátt. Þessi lausn tryggir einkarými lóðarhafa á næstu lóðum. Þessi lausn minnkar einning umfang hússins og lágmarkar skerðingu útsýnis frá nærliggjandi lóðum og heldur skuggamyndun í lágmarki.



Akraneskaupstaður

Húsið er þegar byggt og ekki er óeðlilegt að reynt verði að finna húsinu nýtt hlutverk eftir að bakarisstarfsemi þar var hætt. Hvað varðar breytta notkun hússins, þ.e. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, þá er fallist á að slík starfsemi falli líklega betur að landnotkun svæðisins en atvinnustarfsemi. Aftur á móti er áhersla lögð á blandaða byggð í Aðalskipulagi Akraness og í því felst að efla þjónustu innan íbúðasvæðis. Því er ekki tekið neikvætt í að í húsinu verði einhverskonar þjónusta.

Í núverandi tillögu er sýnt eitt bílastæði innan lóðar við Akursbraut, almennt gerir sveitarfélagið kröfu á eitt bílastæði fyrir hverja íbúð. Gangi áform lóðarhafa eftir ber lóðarhafa að greiða eitt bílastæðagjald til Akraneskaupstaðar samkvæmt gildandi gjaldskrá.

Með vísan til framangreinds er lagt til að umrædd byggingarleyfisumsókn verði samþykkt, heimilt verður að byggja eins og tillaga kveður á um með þeim skilyrðum að bílastæða mál verði afgreidd af hálfu lóðarhafa.

Heimilt verður að breyta húsnæðinu í íbúðarhúsnæði með tveimur íbúðum ásamt möguleika á þjónustu við Suðurgötu gegn því skilyrði að byggingarreglur séu uppfylltar og þá sérstaklega út frá brunahættu.

Akranesi 30. september 2021.

Greinargerð þessi var samþykkt á fundi skipulags- og umhverfisráðs 04.09.2021

Greinargerð þessi var samþykkt af bæjarstjórn 12.10.2021

Fyrir hönd Akraneskaupstaðar,

Halla Marta Árnadóttir
skipulagsfulltrúi