



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

14. janúar til og með 16. febrúar 2021.

1. Núverandi aðstæður

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

Tvær athugasemdir bárust innan tilskilins frests og voru gerðar breytingar á tillögnum við lokaafgreiðslu og samþykkt hennar. Lex lögmannsstofa gerði að auki athugasemdum við athugasemdir f.h. umsækjanda með bréfi dags. 5. mars 2021.

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 úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Sótt er um að koma fyrir í húsinu tveimur íbúðum. Nýtingarhlutfall hækkar úr 0,68 í 1,26

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 úr og notað undir íbúðarhúsnæði. Lýst er í athugasemdum um breytingu á húsnæði við Suðurgötu 50a. Húsnæðið hafi verið byggt sem bílskúr og mælt er til að svo verði áfram. Staðsetning á húsnæðinu geri það að verkum að það sé ekki hæft til að vera íbúðarhúsnæði þar sem nálægð við nærliggjandi hús mikil. Hæðin á núverandi húsnæði sé þegar mikil og ekki í samræmi við götumynd. Þegar myndist vindstrengur vegna hússins sem myndi aukast við stækkun hússins í tvær hæðir. Hækkun hússins myndi auka skuggamyndun á lóð við Suðurgötu 50. Allt einkarými við lóðir Suðurgötu 48 og 17 fari með hækkan hús 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. Lýsa áhyggjum af því að breytingin muni leiða til rýrnunar á verði þeirra eigna og áskilja sér rétt til þess að fara fram á fébætur ef það verði.

2. Suðurgata 50

Gera grein fyrir að um mikið hagsmunamál sé að ræða fyrir þau þar sem stutt sé á milli húsa og mikillar nálægðar við hús og garð þeirra. Þau geri því líka sérstaka athugasemd. Gera athugasemd við að búið sé að breyta notkun hússins að hluta og viðkomandi aðili sé fluttur inn, þrátt fyrir að grenndarkynningu sé ekki lokið og óvissa um hvort samþykkt verði að breyta húsnæðinu. Leggjast gegn því að notkun hússins verði breytt og það notað



fyrir íbúðarhúsnæði. Fjarlægð á milli húsanna sé engin auk þess sem gert sé ráð fyrir inngangi á þeirri hlið sem snúni að þeim. Nálægð húsanna vekur upp spurningar um eldhættu, bæði vegna núverandi aðstæðna og fyrirhugaðra framkvæmda. Verði fyrirhugaðar breytingar húsnæðis úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði að veruleika muni það skerða lífsgæði lóðarhafa sem til staðar eru í dag til muna. Gengið hafi verið á þessi gæði sl. misseri. Eftir árekstra við framkvæmdaraðila hafi þau forðast að vera í garðinum. Athugasemd er gerð við hækkun húss úr einni hæð í tvær hæðir. Slík hækkun muni skyggja á dagsljós til þeirra. Það muni bæði hafa áhrif innandyra auk þess sem sóljós muni hverfa fyrir úr garði þeirra.

Lóðarhafar eru mótfallnir áætlunum um bílastæði á lóðarmörkum og telja sú breyting brjót í bágu við hagsmunum þeirra og öryggi í garði m.t.t. fall- og slyshættu. Kveðast þau nýta sér rétt sinn til að hafna þeirri breytingu með vísan til byggingarreglugerðar nr. 112/2021, kafli 2.3 kafli, greinar 2.3.5, liðs e. sem tekur til hæðabreytingu lóðar og röskun á lóð nággranna. Benda á að ef taka eigi úr garðinum skuli sú framkvæmd fara fram í hæfilegri fjarlægð frá lóðarmörkum til að valda ekki röskun. Áætlun um lokafrágang sem snúi að þeirra lóð verði að liggja fyrir og að engin kostnaður lendi á þeim s.s. við uppsetning nýrrar girðingar og annað slíkt. Ítreka að þau séu mótfallin að notkun hússins verði breytt, að húsið verði hækkað, að bílastæði verði á lóðarmörkum og að gluggar fái að vera áfram á þeirri hlið sem snúi að þeim.

3. Bréf Lex lögmansstofu

Bréf Lex er í sjálfu sér ekki athugasemdabréf enda er það sent fyrir hönd umsækjanda eftir að athugasemdafresti lauk. Í því er gerð stuttleg grein fyrir framkvæmdinni og fjallað um þær athugasemdir sem gerðar voru og þeim andmælt. Þrátt fyrir að ekki sé um athugasemd að ræða verður engu að síður gerð stuttleg grein fyrir bréfinu hér.

Eins og áður sagði er framkvæmdinni lýst, en vísast um það til bréfsins. Bent er á að þrátt fyrir að ekki sé til deiliskipulag fyrir svæðið séu þær byggingar sem eru á svæðinu ígildi skipulags. Umsóknin sé í samræmi við nálægar byggingar hvað varðar hæð og nýtingarhlutfall o.fl. Leyft hafi verið að breyta atvinnubyggingum við Suðurgötu í íbúðarhúsnæði. Hagsmunir nággranna verði ekki skertir meira en nággrannar þurfi almennt að þola í þéttbýli. Gluggar snúi ekki að nággrönum, byggingin muni ekki rýra fasteignaverð á svæðinu. Athugasemdir nággranna eigi ekki við rök að styðjast, húsið sé ekki bílskúr og framkvæmdir muni ekki auka brunahættu. Íbúar og eigendur á nr. 48 og 50 hafi áður samþykkt fyrirhugaðar framkvæmdir og skrifað upp á þær og verði ekki séð hvaða heimild þeir hafi til að falla frá því. Kannast ekki við ósætti við nággranna. Minna á að í húsnæðinu hafi áður verið rekið bakarí. Minna ónæði verði af íbúðarhúsnæði en slíkri atvinnustarfsemi fyrir nággranna.



4. Svar við athugasemdum

Skipulags- og umhverfisráð hefur fjallað um umsókn um framkvæmdar- og byggingarleyfi 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 2020, *Felur Höllu Mörtu Árnadóttur skipulagsfulltrúa að koma með tillögu að svörum vegna athugasemda sem bárust við grenndarkynningu.*

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.

Ef rýnt er í byggðamynstur og húsagerðir nærliggjandi svæði frá Suðurgötu 50a eru flest hús ýmist tvílyft með risi eða með hæð og risi, valmáðaki og bílskúr með garði. Þéttleiki byggðar (nýtingarhlutfall) nærliggjandi lóða er um 0,5 en nýtingarhlutfall. Nýtingarhlutfall Suðugötu 50a er þegar mjög hátt eða um 0,68 og verður, ef fallist yrði á umsóknina um 1,26. Húsið yrði því með töluvert hærra nýtingarhlutfall en aðliggjandi lóðir. Þá er húsið nokkuð hátt eins og það stendur í dag. Viðbótarhæð hækkar það enn frekar. Þó heildar hæð hússins verði ekki meiri en húsanna í nágrenninu þá er þakformið annað þ.e. flatt þak með beinum veggjum með tilheyrandi sjónrænum áhrifum og grenndaráhrifum fyrir aðliggjandi lóðir. Húsið er nú þegar nánast byggt út í lóðarmörk og viðbótarhæð yrði það einnig. Með vísan til framangreinds er ljóst að umsóknin samræmist ekki byggðamynstri eða þéttleika byggðar á svæðinu. Þegar af þeirri ástæðu er ekki hægt að mæla með því að veitt verði byggingarleyfi á grundvelli umsóknarinnar fyrir stækkun og hækkun hússins. Ekki væri hægt að fallast á það nema áður verði unnið deiliskipulag af svæðinu en í slíkri málsmeðferð þyrfti að meta hvort rétt væri m.t.t. grenndarsjónarmiða að fallast á slíka breytingu þ.m.t. vegna skuggavarps, innsýnar o.fl.

Umrætt hús er mjög sérstakt í því umhverfi sem það er í. Húsið er hins vegar þegar byggt eins og það er í dag og ekki óeðlilegt að reynt verði að finna því nýtt hlutverk. Hvað varðar breytt notkun hússins, þ.e. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, þá er fallist á að slík starfsemi falli líklega betur að landnotkun svæðisins en atvinnustarfsemi með tilheyrandi ónæði enda húsnæðið á svæði sem skilgreint er sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi. Telja verður að breytt notkun hússins hefði líklega í för með sér minna ónæði en ef rekin væri atvinnustarfsemi í húsnæðinu.

Umsókn um framkvæmdar- og byggingarleyfi Suðurgata 50A
Málsnr. 2011087
Dags. 6. apríl 2021



Akraneskaupstaður

Með vísan til framangreinds er ekki hægt að mæla með því að umrædd byggingarleyfisumsókn verði samþykkt óbreytt. Hins vegar telur skipulagsfulltrúi jákvætt að húsinu verði breytt í íbúðarhús.

Heimilt verði að breyta húsnæðinu úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með einni íbúð á einni hæð með því skilyrði að byggingarreglur séu uppfylltar og þá sérstaklega út frá brunahættu og almennum gæðum. Matið er að þessi breyting muni ekki stuðla að verðfalli fasteigna á svæðinu þar sem ekki er um útlitslega breytingu á núverandi húsnæði við lóð 50a að ræða.

Akranesi 6. apríl 2021.

Greinargerð þessi var samþykkt á fundi skipulags- og umhverfisráðs 07.04.2021
Greinargerð þessi var samþykkt af bæjarstjórn 13. apríl 2021

Fyrir hönd Akraneskaupstaðar,

Halla Marta Árnadóttir
skipulagsfulltrúi