

Skipulags- og umhverfissvið Akraness

Grenndarkynning vegna Akralundar 4, umsögn

Akureyri 27.10.2016

Lóðarhafi hefur sótt um lengingu byggingarreits á lóð Akralundar 4 um 1,5 m til vesturs þannig að hann verði 34,5 m langur meðfram götu. Deiliskipulagi lóða nr. 2, 4 og 6 hefur verið breytt þannig að nú er þar gert ráð fyrir 8 íbúðum á hverri lóð í stað 6. Bílastæðum innan lóða var fjölgað um 4 stæði á hverri lóð. Bílastæði ná nú inn á útivistarhluta lóða en voru áður einungis á móts við gafla húsanna sbr. grein 4.3.3 í greinargerð deiliskipulagsins.

Breytingin hefur verið grenndarkynnt og gerir lóðarhafi Akralundar 2 eftirfarandi athugasemdir (umorðað). Umsögn skipulagsráðgjafa fylgir:

1. Mikilvægt er að haldi svipmóti og stærð húsanna nr. 2, 4 og 6 eins eða sambærilegu. Breytingin leiðir af sér að svipmóti og stærð verði raskað. Ekki eru rök fyrir breytingunni.

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga í skilmálum deiliskipulagsins umfram almennar gæðakröfur í kafla 3.6. í greinargerð. Útlit og yfirbragð húsa verður ekki samræmt nema lóðarhafar komi sér saman um það sérstaklega eða þar sem nýtt er sama eða svipuð hönnun. Lenging byggingarreits úr 33 m í 34,5 hefur engin afgerandi áhrif á samræmi í yfirbragði húsanna. Þar sem byggingarreitur á lóð nr. 2 er 36 m langur gæti breytingin aukið líkur á samræmi.

2. Með lengingu byggingarreits er þrengt að bílastæðum við lóðamörk milli húsanna. Breytingin yrði fordæmisgefandi fyrir Akralund 2 og 6. Með samsvarandi lengingu byggingarreits á lóð nr. 2 yrði allt of mikil skerðing á rými bílastæðanna.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi eru nú 30 m milli gafla húsa nr. 2 og 4. Bílastæði á lóðamörkum eru 18 m breið, þ.e. 9 m inn á hvora lóð. 6 m eru frá jaðri bílastæða að húsafli. Með breytingunni verða 4,5 m frá húsafli að bílastæði. Almenn tætti mælast til þess að svefnherbergisgluggar snúi ekki út að bílastæðum og á það við hvort sem 4,5 eða 6 m eru frá glugga í bílastæði. Taka má tillit til þess í innra skipulagi húsanna (engar sérstakar kröfur eru í þessa veru í byggingarreglugerð eða deiliskipulagsskilmálum). Þess má geta að 10 m eru milli gafla húsa nr. 4 og 6 en þar eru engin bílastæði á lóðamörkum.

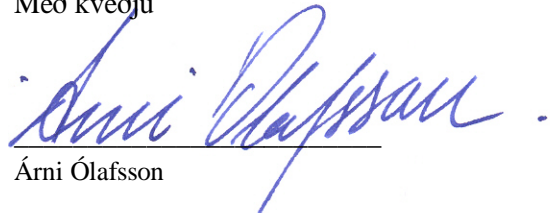
Í lóðafrágangi væri hægt að gera ráð fyrir 1,5 – 2 m breiðri gönguleið meðfram bílastæðunum og væru þá a.m.k. 2,5 m frá kanti gönguleiðar að húsafli. Ekki verður séð að lenging hússins þrenge á nokkurn hátt að bílastæðunum eða lóðafrágangi við þau.

Lenging hússins mun ekki hafa áhrif á skuggavarp á útivistarhluta lóðar nr. 2. Þar sem 28,5 m verða á milli gafla tveggja hæða húsa mun breytingin hafa óveruleg ef nokkur áhrif á útsýni frá húsi nr. 2.

Breytingin mun ekki hafa neikvæð áhrif á hús og aðstöðu á lóð nr. 2. Þar sem ekki er gerð krafa um samræmi í útliti og yfirbragði húsanna verður ekki séð að breytt hlutföll einnar byggingar skipti nágretta máli svo fremi sem það hafi ekki í för með sér aukið skuggavarp og útsýnisskerðingu. Rými fyrir bílastæði á milli húsanna er yfirdrifið og fjarlægð milli gafla rífleg. Breytingin hefur því engin áhrif á bílastæðamál á lóðunum. Lengdur byggingarreitur getur gefið kost á betri og bjartari íbúðum í húsinu.

Breytingin er ekki í ósamræmi við megindrætti deiliskipulagsins og hefur engin áhrif á aðra þætti þess. Hún getur því talist óveruleg sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Með kveðju



Árni Ólafsson