



Akraneskaupstaður

Akranesi, 22. mars 2017
1511208 - 1602244

Greinargerð vegna athugasemda við tillögu við breytingu á aðalskipulagi og breytingu á deiliskipulagi vegna lóðar nr. 5 við Vallholt

Fasteignaeigandi Vallholts 5 sótti um að breyta deiliskipulagi 13. nóv. 2015 og byggja 2. hæða fjöleignahús til almennra nota. Skipulags- og umhverfisráð ákvað að samhliða væri gerð breyting á aðalskipulagi fyrir lóðina. Samþykkt var að auglýsa skipulagslýsingu í landsmálablaði, á heimasíðu Akraneskaupstaðar og sent var kynningarbréf til næstu nágranna. Skipulagslýsingin var auglýst frá 14. apríl til 22. apríl 2016. Lýsingin var send til Skipulagsstofnunar, Heilbrigðiseftirlits Vesturlands og Orkuveitu Reykjavíkur.

Fyrir liggur breytt aðalskipulag fyrir lóðina frá árinu 2010 þar sem notkun lóðarinnar var breytt úr atvinnulóð í íbúðarhúsaloð og heimiluð bygging á tveimur hæðum fyrir nemendur FVA. Ekki var gerð breyting á deiliskipulagi samhliða breytingu á aðalskipulagi 2010.

Í núverandi tillögu að breytingu aðalskipulagsins er gert ráð fyrir að heimilt verði að íbúðirnar verði fyrir almennan markað og nýtingarhlutfall minnki úr 1,0 í 0,75.

Lóðin í nágildandi deiliskipulagi er skilgreind sem athafnalóð. Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi er gert ráð fyrir tveggja hæða fjölbýlishúsi með að hámarki 12 íbúðum, mesta hæð yfir gólfkóta er 7m.

Undirskriftarlisti með tuttugu og fimm nöfnum bars í kjölfar skipulagslýsingar, þar sem mótmælt var fyrirhuguðum skipulagsbreytingum, þar af skrifuðu tveir aðilar sérstakt mótmælabréf.

Skipulagsstofnun benti á að í skipulagslýsingu var ekki gerði grein fyrir kynningu á vinnslutillögu samkvæmt 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga, einnig var vakin athygli á að ekki var þörf á að leggja fram og kynna lýsingu fyrir deiliskipulagsbreytingu.

Í september 2016 var ákveðið að auglýsa opið hús þar sem kynntar voru breytingar á aðalskipulagi og drög að deiliskipulagi lögð fram ásamt leiðréttri skipulagslýsingu. Skipulagshönnuður ásamt sviðstjóra skipulags- og umhverfissviðs sátu fyrir svörum.

Í byrjun desember var samþykkt í skipulags- og umhverfisráði að leggja til við bæjarstjórn að auglýsa breytingu á aðalskipulagi frá 10. nóv. 2010 og samhliða því breytingu á deiliskipulagi Ægisbrautar vegna Vallholts 5.

Breyting deiliskipulagsins felur í sér að gera ráð fyrir tveggja hæða fjölbýlishúsi með að hámarki 12 íbúðum, mesta hæð yfir gólfkóta er 7m. Samþykkt var í bæjarstjórn 10. 1. 2017 að auglýsa breytingarnar. Birt var auglýsing í Skessuhorni og Póstinum (staðarblöðum) Morgunblaðinu og Lögbirtingarblaði 19. janúar með athugasemdafresti frá 20. janúar til og með 6. mars 2017.



Akraneskaupstaður

Send voru bréf til þeirra aðila sem gerðu athugasemdir við skipulagslýsinguna þar sem farið var yfir þær breytingar sem gerðar voru á skipulögunum á vinnslutíma þess.

Eftirfarandi athugasemdir bárust frá Frey Breiðfjörð Garðarssyni og Finndísi Helgu Ólafsdóttur Vallholti 7, efri hæð:

1. Mótmæla að leyfð verði tveggja hæð bygging, telja að byggingin sé of há og muni skyggja að það útsýni sem þau hafa.

Svar:

Fyrir liggur í samþykktri aðalskipulagsbreytingu fyrir lóðina heimild til að byggja fjölbýli á 2.hæðum. Ekki er því um breytingu að ræða. Í núverandi breytingu á aðalskipulagi er rætt um tveggja hæða fjölbýli með nýtingarhlutfall 0.75 í stað 1.0 frá fyrri breytingu. Verið er að minnka byggingarmagn frá heimild í aðalskipulagi.

Eins má benda á að hæð húsa við Vesturgötu frá húsanúmerum 153 til 165 er á bilinu 5.5 til 7,8 metrar. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að hús verði að hámarki 7.0 metrar. Því er ljóst að húsið er ekki að skera sig úr hvað hæðarsetningu varðar.

Sveitarfélög eru almennt er að þétta byggð m.a. til að nýta þau stoðkerfi sem þegar eru til staðar s.s götur og veitulagnir. Tillagan er í samræmi við þá stefnu og byggðamynstur á svæðinu

2. Telja að ný bygging muni rýra verðgildi fasteignarinnar og eigi rétt á skaðabótum.

Svar:

Fyrir liggur að frekari uppbygging á lóðinni nr. 5 mun skerða útsýni frá húsi athugasemdaaðila að einhverju leyti miðað við núverandi ástand. Jafnframt er ljóst að þeir máttu gera ráð fyrir slíkri skerðingu á grundvelli gildandi skipulags.

Bótaregla skipulagslaga er í 51. gr. laganna. Þar segir:

„Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að vermæti fasteignar skerðist verulaga, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, er sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.“

Það er meginregla íslensks réttar að almennar takmarkanir eignarráða sem fram koma í lögum eða fyrirmælum stjórnvalda sem eiga skýra stoð í lögum þurfi eigandi fasteignar að þola bótalaust. Á grundvelli sömu sjónarmiða hefur verið á því byggt í íslenskum rétti, og rétti annarra Norðurlanda, að almennar og bindandi ákvarðarnir um landnotkun, sem birtast í skipulagsáætlunum sem settar eru á grundvelli skipulagslaga, falli í flokk almennra takmarkana á eignaráðum sem fasteignaeigandi þurfi, sé annað ekki ákveðið t.d. með lögum og þola bótalaust. Aðrar stjórnvaldsáðgerðir eða ákvarðanir en skipulagsáætlanir sem hafa áhrif á heimildir til landnýtingar falla einnig í flestum



Akraneskaupstaður

tilvikum í flokk almennra takmarkana á eignarráðum yfir fasteignum. Bótareglur hafa verið skýrðar á þann hátt að í þeim felist einungis, að bætur skuli koma fyrir eignartakmarkanir, sem eru svo umfangsmiklar, að þær jafngildi eignarnámi í skilningi 72. gr. stjórnarskrárinnar. Var þetta í raun áréttað með breytingu á framangreindu ákvæði skipulagslaga eins og því ákvæði var breytt með lögum nr. 59 frá 2014, verið túlkað í samræmi við þetta. Raunar var sú breyting sem gerð var á bótaákvæði skipulagslaga með lögum nr. 59. frá 2014 gerð til að undirstrika þessa túlkun s.s. fram kemur í ítarlegri greinargerð um breytinguna með lagafrumvarpinu.

Með vísan til framangreinds verður að telja ólíklegt að sú breyting sem tillagan gerir ráð fyrir verði talin valda verulegri skerðingu umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni og íbúar í þéttbýli þurfa almennt að þola.

3. Telja að það hafi verið óþarfi að gera skuggavarp fyrir íbúðina heldur hafi átta að gera „afstöðumynd“ af skertu útsýni.

Svar:

Á deiliskipulagsupprætti er langsnið sem sýnir hæð fyrirhugaðs fjölbýlis í samanburði við önnur hús á svæðinu. Talið var að með þeirri mynd ættu nágrennar að geta metið hugsanlega útsýnisskerðingu á fullnægjandi hátt m.a. m.t.t. hæða húsa á svæðinu. Ekki var því talið nauðsynlegt að vinna frekari gögn vegna þessa. Varðandi skuggavarpsmyndir að þá var talið að þær upplýsingar sem þar kæmu fram yrðu gagnlegar til að meta áhrif skipulagstillögunnar. Niðurstaða af skuggavarpsmyndum er sú að skuggavarp hafi fyrst og fremst áhrif í átt að Ægisbraut en áhrif á hús austanmegin við Vesturgötu séu lítil.

4. Benda á möguleika að reisa raðhús á einni hæð.

Svar:

Bent skal á að ósk lóðarhafa er tveggja hæða bygging sem styðst m.a. við aðalskipulagsbreytingu frá árinu 2010 en gerir ráð fyrir minna byggingarmagni nú heldur en áform voru uppi 2010. Akraneskaupstaður myndi fyrir sitt leyti ekki verða andsnúinn hugmyndum um einnar hæðar raðhúsalengju. Vilji lóðarhafa er hinsvegar skýr og Akraneskaupstaður hyggst ekki leggja gegn þeim hugmyndum enda í samræmi við byggðamynstur á svæðinu.

5. Telja að nágrenni/ar sem búi á annarri hæð geti séð inn um gluggann hjá þeim.

Svar:

Í þéttbýli er óhjákvæmilegt að möguleiki sé á að það sjáist á milli húsa. Fjarlægð milli húsa samkvæmt fyrirliggjandi deiliskipulagsbreytingu er ekki minni en milli annarra húsa í nágrenninu. Innsýn og nálægð er ekki meiri en íbúar í þéttbýli þurfa almennt að búa við.



Akraneskaupstaður

6. Aukning á umferð og að umferð sé hröð nú þegar.

Svar:

Gerð hefur verið umferðarkönnun samkvæmt meðfylgjandi fylgiblaði merkt A: Þar kemur fram að með viðbót um 12 íbúðir við Vallholt 5, verði lítil sem engin breyting á þjónustustigi gatnamóta við Vallholt 5. Þjónustustig við gatnamót verið í Flokki A, meðaltöf bíla minni en 10 sek.

7. Telja að 12 bílastæði séu ekki nóg fyrir 12 íbúða hús og velta fyrir sér gestastæðum.

Á uppdrætti er sér kafli um bílastæði og umferð. Gert er ráð fyrir að íbúðir verði í minni kantinum og er gert ráð fyrir 1,33 bílastæði á íbúð. Alls verða 16 bílastæði á lóðinni þar af tvö fyrir fatlaða. Bílastæði á lóð eru ekki sérmerkt hverri íbúð. Gestum lóðarinnar er heimilt að leggja í hvað bílastæði sem er laust á lóðinni og utan lóðar í þar til gerð bílastæði.

8. Benda á að klöpp geti verið á lóðinni á þá þurfi að sprengja eða fleyga með tilheyrandi hávaða og hristing fyrir nærliggjandi hús og hvort mat muni fara fram á húsum í kring ef sprungumyndanir verður á þeim.

Svar:

Ekki hefur verið skoðað hvort klöpp er undir fyrirhuguðu fjölbýlishúsi og hvort framkvæmd útheimti að losa þurfi klöpp eð ekki ef af byggingu þess verður. Hinsvegar má alltaf búist við því þegar byggt er í þéttbýli að losa þurfi einhverja klöpp. Þá þarf verklag að vera með þeim hætti að lágmarkstruflun sé gagnvart íbúum og framkvæmdum háttáð á þann veg að ekki verði skemmdir á nærliggjandi mannvirkjum.

9. Óska eftir að undirskriftarlisti ásamt fyrri mótmælum frá þeim verði teknir til greina.

Svar:

Ekki hafa borist sértækir undirskriftalistar með athugasemdum við skipulagsbreytingu á Vallholti 5, frá því að aðalskipulags- og deiliskipulagsbreyting var auglýst með athugasemdafresti frá 20.janúar til 6. mars 2017.

Hinsvegar var sent bréf dags. 8mars 2017 þar sem þeim er gerðu athugasemdir í kjölfar skipulagslýsingar var greint frá þeim breytingum sem höfðu orðið á skipulagsáformum frá því að skipulagshugmyndir voru settar fram í byrjun árs 2016.

Hvað varðar fyrri mótmæli 2010 við þá aðalskipulagsbreytingu sem þá var gerð við Vallholt 5 að þá liggja fyrir formleg svör við þeim mótmælum og staðfesting á gildistöku þeirrar aðalskipulagsbreytingar liggur fyrir. Því er ekki talið rétt að taka þau mótmæli upp aftur.



Akraneskaupstaður

10. Vilja fá skýringar á því hvers vegna verið sé að auglýsa aftur breytingar á aðal- og deiliskipulagi þar sem það var auglýst fyrir ári síðan.

Svar:

Skipulagslýsing vegna breytinga á aðalskipulagi Vallholts 5 og áforma um deiliskipulagsbreytingu var auglýst frá 14. apríl til 22. apríl 2016. Til viðbótar án þess að það sé bein lagaskylda voru send bréf á íbúa í nærliggjandi umhverfi til að tryggja betur að þeir væru meðvitaðir um þau skipulagsáform sem verið væri að áforma við Vallholt 5. Í framhaldi af athugasemdum sem fram komu í athugasemdum við skipulagslýsingu fór lóðarhafi betur yfir áform sín. Í framhaldinu var síðan haldinn kynningarfundur 29. nóv. 2016 þar sem farið var yfir breytingu á aðalskipulagi og drögum að deiliskipulagsbreytingu fyrir lóð við Vallholt 5. Í framhaldinu fékk Skipulags- og umhverfisráð send endanleg skipulagsgögn sem það síðan lagði til við bæjarstjórn að færu í auglýsingu. Auglýsing um breytt deiliskipulag og aðalskipulagsbreytingu var síðan birt með lögbundnum hætti með athugasemdafresti frá 20. janúar 2016 til 6. mars 2017.

11. Vilja fá skýringar á að bréf frá Akraneskaupstað barst til þeirra 19. apríl 2016 og að þau hafi ekki haft nema 3 daga til að skila inn athugasemdum.

Svar:

Auglýsing um skipulagslýsingu var auglýst frá 14. apríl 2016 til 22. apríl 2016. Því til viðbótar án þess að það sé bein lagaskylda var sent bréf á íbúa í næsta nágrenni til að tryggja með betri hætti að þeir fengju upplýsingar um væntanleg skipulagsáform við Vallholt 5. Þau bréf voru dagsett 14. apríl 2016 en búrúst að sögn ykkar ekki fyrr en 19. apríl 2016. Æskilegt væri að þau hefðu borist fyrr og verður skoðað í framhaldinu þegar sambærileg mál eru til meðferðar hjá okkur hvernig flýta má póstsendingum á slíkum bréfum.

12. Sendu tölvupóst 7. júní þar sem kvartað var um að bréf dags. 21. apríl 2016 hafi ekki verið svarað.

Svar:

Eðli skipulagslýsingar er að fólk geti skilað inn athugasemdum vegna þeirra skipulagsáforma sem eru fyrirhuguð. Ekki er hefð fyrir að svara því sérstaklega. Hinsvegar þegar skipulagsáform lágu endanlega fyrir var ákveðið að senda bréf á þá aðila sem gerðu athugasemdir við skipulagslýsinguna til að greina þeim frá þeim áformum og jafnframt benda þeim á að þeir gætu sent inn athugasemdir við fyrirhugaða aðalskipulags- og deiliskiplagsbreytingu við Vallholt 5. Sú misritun varð hinsvegar í bréfinu að greint var frá að athugasemdafrestur ætti

að vera frá 20. janúar 2017 til 6. apríl 2017 í stað þess að athugasemdafrestur átti að enda 6. mars 2016. Þegar þessi mistök lágu fyrir var leitað eftir



Akraneskaupstaður

leiðbeiningu Skipulagsstofnunar og þeim er var sent fyrra bréf greint frá því að athugasemdafrestur væri til 22. mars 2017.

Fh. Akraneskaupstaður

Sigurður Páll Harðarson

Sigurður Páll Harðarson
sviðstjóri skipulags- og umhverfissviðs