



Greinargerð vegna athugasemda við skipulagstillögu sem auglýst var frá

14. nóvember til og með 14. desember 2023.

1. Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag var samþykkt í bæjarstjórn Akraneskaupstaðar 10. september 1990.

2. Grenndarkynnt deiliskipulagstillaga

Breyting á deiliskipulagi á lóð við Heiðargerði 22.

Í breyting felst að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, gert ráð fyrir 6 íbúðum á einni hæð í núverandi byggingu, íbúðir verða frá 42 m² í 120 m². Núverandi form útveggja og þak halda sér en ný klæðning verður sett utan á húsið og breytingar gerðar á gluggum og hurðum.

Samþykkt var að grenndarkynna ofangreinda deiliskipulagsbreytingu í skipulags- og umhverfisráði 13. nóvember 2023. Grenndarkynnt var í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Grenndarkynnt var fyrir lóðarhöfum við Merkigerði 12, 16 og 18, Heiðargerði 19, 20, 21, 24 og Kirkjubraut 19, 21, 23.

Þrjár athugasemdir bárust.

3. Athugasemdir við skipulagsbreytingu eru hér í megin atriðum

1. Heiðargerði 18

Athugasemd er gerð vegna málsmeðferðar málsins og stjórnslá hafi verið ruglingsleg. Einnig er gerð athugasemd um misræmi í bókunum skipulags- og umhverfisráðs, málfar á skipulagsupprætti við heimild á fjölda íbúða „allt að 6 íbúðum“ og „íbúðarhúsnæði með 6 misstórum íbúðum“. Vill meina að þetta misræmi gefi eigenda Heiðargerði 22 möguleika á breytingum umfram ákvörðun skipulags- og umhverfisráðs. Ákvörðun skipulags- og umhverfisráðs um málsmeðferð breytingu á deiliskiplagi s.k.v. 2. mgr. 43.gr og spurt er hvernig sveitastjórn metur hvort breyting á deiliskipulagi sé óveruleg eða ekki.

Athugasemd er gerð við að deiliskipulagstillaga sýni ekki möguleika til að aðlaga Heiðargerði 22 að umhverfi sínu, fjöldi íbúða sé einsdæmi í hverfinu og að aukið íbúða magn muni hafi áhrif á umferð í því.

Athugasemd er gerð við skipulagsupprátt, ekki séu sýndar grunnmyndir af tilvonandi íbúðum, óskað er eftir umsögn eldvarnareftirlits, að gerð verði ný skipulagstillaga og umfjöllun hennar fari s.k.v. 1. mgr. 43.gr skipulagslaga nr.123/2010. Í nýrri tillögu er óskað eftir að í húsinu verði 6 fjölskyldu vænar íbúðir í fjöleignahúsi og að grunnmynd að íbúðum verið sýnd.



Svar við athugasemd:

Heiðargerði 22 var fyrst grenndarkynnt í apríl 2023 en hætt við vegna þess að gögn voru ekki fullnægjandi þ.e. ekki unnin af skipulagshönnuði með tilskilin réttindi. Óskað var því eftir fullnægjandi gögnum og erindið sent í grenndarkynningu aftur í október 2023. Í framhaldinu kom athugasemd við að gögnin hefðu ekki fengið umfjöllun í skipulags- og umhverfisráði og því var hætt við grenndarkynningu. Í framhaldinu fór erindið formlega fyrir skipulags- og umhverfisráð í nóvember 2023 þar sem samþykkt var að grenndarkynna erindið. Ekki er tekið undir að misræmi sé í skipulagsupprætti og bókun skipulags- og umhverfisráðs.

Við ákvörðun málsmeðferðar á deiliskipulagsbreytingunni er mat skipulags- og umhverfisráðs að þar sem ekki er verið að stækka eða auka umfang byggingar á lóð auk þess sem breytingin sé í samræmi við Aðalskipulag Akraness 2021-2033, sé ákvörðun um minniháttar breytingu á deiliskipulagi skv. 2 mgr, 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 réttlætanager.

Ekki er fallist á athugasemd um aukna umferð vegna vegna breytinga á húsnæðinu í íbúðarhúsnæði. Umrætt húsnæði hefur verið stór vinnustaður síðastliðinn 50 ár þó starfsemi hafi nú verið hætt og því ekki talið að breyting úr atvinnusvæði í íbúðir muni auka umferð að neinu ráði.

Í stefnu Aðalskipulag Akraness er lagt upp með að hafa blandað byggð á Akranesi því ekki litið á að fjölbýli í þessu hverfishluta sem neikvæða þéttingu byggðar. Því er ekki tekið undir athugasemd hvað það varðar.

Ekki tíðkast að sýna grunnmyndir á deiliskipulagsupprætti heldur í aðaluppdráttum byggðum á deiliskipulagi sem tilheyrir undir byggingarfulltúra. Húsnæðið þarf að uppfylla kröfur um byggingarreglugerð og er það í höndum byggingarfulltrúa að sjá til þess að aðaluppdrættir séu samkvæmt þeim.

2. Heiðargerði 19,20,21 og 24

1. Athugasemd er gerð við aukið íbúðarmagn á lóð, aukna umferð ásamt bílastæða vandmálum sem kunna koma upp í götunni.

2. Athugasemd er gerð við deiliskipulagsbreyting að eftirfarandi atriði séu villandi, röng og/eða koma ekki nægilega fram. Bílastæði ekki málsett til hægt sé að ganga úr skugga um að bílastæða fjölda sé uppfyllt, aðgengi gangandi vegfarenda og hreyfihamlaða að byggingu og meðfram lóðarmörkum, aðgengi sjúkra- og slökkviliðs standist byggingarreglugerð, aðgengi sorphirðuaðila að sorpherði og stærð og umhverfi sorps. Athugasemd er gerð við skuggavarþ á skýringarmynd sé óeðlilegt, sól skíni ekki úr norðurátt. Spurt er hvort lagnir og fráveitukerfi þoli breytta notkun á húsnæði.

3. Vangaveltur upptaldnar út frá kröfum byggingareglugerðar 112/2012, (einnig er afrit af greinum reglugerðar). Áhrif á burðarvirki húss út frá breytti gluggasetningu með gólfsíðum gluggum. Kröfum um eldvarnir utanhúss klæðningar.

Krafist er að aðilar í grenndarkynningu fái göng varðar framkvæmd húss áður en framkvæmda- og byggingarleyfi sé útgefið. Krafist er eftirfylgdin er snerta verk tíma, framkvæmdasvæði, og annað ónæði sem gæti hlýst verði vel skilgreint.



Svar við Athugasemd:

1. Ekki er fallist á athugasemd um aukna umferð ásamt bílastæða vandamálum sem kunna koma upp í götunni með breyting á húsnæðinu í íbúðarhúsnæði, umrætt húsnæði hefur verið stór vinnustaður síðastliðinn 50 ár og ekki talið að breytingin í íbúðir muni auka umferð.
2. Á deiliskipulagsupprætti eru bílastæði ekki málsett og mun það koma fram á lóðarupprætti á aðaluppráttum sem eru talsvert nákvæmari gögn. Fengið var álit eldvarnar eftirlits og ekki var sett athugasemd um aðgengi að lóðinni uppá sjúkra- og slökkvilið. Stærð sorps og staðsetning þar að sýna fram á í lóðarupprætti í aðaluppráttum og þarf sorp að uppfylla reglugerðir Akraneskaupstaða um sorp flokkun.
3. Húsnæðið þarf að uppfylla kröfur um byggingarreglugerð og er það í höndum Byggingarfulltrúa að sjá til að aðalupprættir séu samkvæmt þeim. Ekki er fyrirhugað að byggingarleyfi verið grenndarkynnt. Fallist er á að lóðarhafi að Heiðargerði 22 reyni að valda sem minnstu raski á meðan framkvæmdartíma stendur yfir enda framkvæmdasvæði í þegar byggðu hverfi.

3. Heiðargerði 24

Athugasemd „Ég er ekki sammála þessari byggingu“

Svar við Athugasemd:

Núverandi bygging á lóð Heiðargerði 22 er frá árinu 1969 og því ekki um nýja byggingu að ræða heldur breytingu á notkun húsnæðis. sem ekki er verið að stækka eða auka umfang byggingar á lóð auk þess sem breytingin sé í samræmi við Aðalskipulag Akraness 2021-2033.

Niðurstaða:

Lagt er til að tillagan verði samþykkt eins og hún er sett fram á upprætti Sigurbjargar Helgu Gunnbjörnsdóttur dags. 5. 6. 2023, þ.e. óbreytt. Sett er áhersla að raski á framkvæmdatíma verði sem minnst við framkvæmdir enda umrædd lóð í grónu hverfi.

Akranesi 02.01.2024

Greinargerð þessi var samþykkt á fundi skipulags- og umhverfisráðs
04.01.2024

Fyrir hönd Akraneskaupstaðar,

Halla Marta Árnadóttir
skipulagsfulltrúi