

Erindi dagsett 9. febrúar 2018 þar sem Gbess ehf. sótti um leyfi til að byggja iðnaðar- og verslunarhúsnæði ásamt íbúðum við Gránugötu 12, var grenndarkynnt í samræmi við 1. og 2. málsgrein 44.gr skipulagslaga nr. 123/2010. Athugasemdir og ábendingar bárust frá tveimur aðilum. Á fundi skipulags- og umhverfisnefndar þann 30. apríl sl. var tæknideild falið að vinna úr þeim athugasemdum sem bárust. Lögð fram svör við innsendum athugasemdum:

1. Sigmundur Guðmundsson hrl. f.h. húseigenda við Aðalgötu 9, 11, 13, 15, 17 og 19, Norðurgötu 1 og Gránugötu 5. Dagsett 25. apríl 2018.

a) Ekki eru talin vera skilyrði til þess að víkja frá gerð deiliskipulags á reitnum og grenndarkynning sbr. 1.mgr. 44.gr. skipulagslaga því ekki heimil. Vísað er í hverfisvernd sem tilgreind er í gildandi aðalskipulagi og nálægðar fyrirhugaðrar byggingar við afmarkað hverfisverndarsvæði á Þormóðseyri.

1.mgr. 44.gr skipulagslaga segir:

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.

Hverfisvernd sem vísað er í í erindinu er utan þess svæðis sem umsókn um byggingarleyfið nær til. Það afmarkast af Aðalgötu til suðurs, Norðurgötu til austurs, Eyrargötu til norðurs og Grundargötu til vesturs og á því ekki við um Gránugötu 12. Lóðin er á svæði sem er skilgreint er sem miðsvæði í gildandi aðalskipulagi og er fyrirhuguð framkvæmd í samræmi við það.

b) Fyrirhuguð framkvæmd er ekki talin vera í samræmi við byggðamynstur. Gatan sögð vera tengd því svæði sem nýtur hverfisverndar og með fyrirhugaðri byggingu er götummynd Gránugötu raskað.

Sjá svar við lið a), svæðið er ekki hluti af skilgreindu hverfisverndarsvæði. Lóðin er eins og áður sagði skilgreint sem miðsvæði í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins. Á miðsvæði er m.a. gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og þá sérstaklega á efri hæðum bygginga eins og í umsókninni er gert ráð fyrir. Götummynd Gránugötu einkennist af auðum lóðum og húsum upp við gangstétt norðan við götu og atvinnuhúsnæði sem standa fjarri Gránugötu sunnan við götu. Nefndin telur fyrirhugaða byggingu ekki raska götummynd Gránugötu heldur þvert á móti styrkja hana. Á Gránugötu 12 er gert ráð fyrir bárujárnsklæddu húsi með með kvistum á efri hæð byggingar og samkvæmt umsókn verður vandað til útlits þannig að húsið falli vel að húsum í kring.

c) Fjallað er um misræmi lóðarstærðar sem getið er um í gögnum grenndarkynningar og gildandi lóðarleigusamning. Einnig bent á óvissu um lóðarstærðir nágrannalóða.

Umrædd lóð er 1056fm að stærð skv. lóðarleigusamning dags. 1. desember 2017. Mistök hafa verið gerð á aðaluppdrætti sem sendur var út með grenndarkynningu þar sem lóðin var sögð 1060fm, það hefur nú verið leiðrétt. Varðandi óvissu um lóðarstærðir nágrannalóða þá eru lóðarleigusamningar við Aðalgötu 9-15 útrunnir og þarfnast endurnýjunar. Húseigendur viðkomandi fasteigna þurfa að sækja um endurnýjun til sveitarfélagsins. Enginn vafi er hinsvegar um lóðarmörk Gránugötu 12 sem hafa verið þau sömu í tugi ára.

d) Bent er á að gert sé ráð fyrir því í aðalskipulagi að ný íbúðarsvæði byggist upp að meðaltali í þéttleikanum 15 íbúðir á hektara. Fyrirhugaðar eru 8 íbúðir í húsinu við Gránugötu 12 sem er meiri þéttleiki en á skilgreindum íbúðasvæðum.

Gránugata 12 er á skilgreindu miðsvæði. Þéttleiki nýrra íbúðarsvæða skv. aðalskipulagi eiga því ekki við hér.

e) Talið er að umsókn um byggingarleyfi og fylgigögn hennar séu ófullnægjandi.

Bent var á að undirskrift vantaði á umsókn um byggingarleyfi. Umsóknareyðublaðið var fyllt út rafrænt og sent á tæknifulltrúa. Undirritað eyðublað barst svo tæknideild í bréfaþósti eftir að grenndarkynning hafði verið send út.

Í 5.9.7. gr. skipulagsreglugerðar er fjallað um þau gögn sem fylgja þurfa grenndarkynningu:

Afstöðumynd, hnitsett í mælikvarða. 1:500 – 1:2.000 eða í öðrum læsilegum mælikvarða, sem sýnir fyrirhugaða framkvæmd og afstöðu hennar gagnvart aðliggjandi byggð og að landi, þ.e. sýnir mannvirki sem fyrir eru á svæðinu, hæðarlínur og annað í landslagi sem skiptir máli fyrir útfærslu framkvæmdar. Gera þarf grein fyrir landmótun, götumyndum og öðru sem nauðsynlegt er til að hagsmunaaðilar geti tekið afstöðu til framkvæmdarinnar. Upplýsingar um bílastæði og aðrar kröfur sem gerðar eru til framkvæmdarinnar þurfa að fylgja gögnum eftir því sem við á. Hönnunargögn þurfa ekki að vera fullunnin á þessu stigi.

Nefndin telur umsækjanda uppfylla þau skilyrði sem þarna eru nefnd og vísar því á bug að umsókn um byggingarleyfi og fylgigögn hennar séu ófullnægjandi.

f) Bent er á að huga þarf að því hvort fyrirhuguð framkvæmd rúmist innan nýtingarhlutfalls svæðisins skv. aðalskipulagi og hvort uppfylltar séu reglur um eldvarnir og lágmarksfjarlægð byggingar frá lóðarmörkum.

Í aðalskipulagi er ekki fjallað um nýtingarhlutfall á miðsvæðum. Í yfirferð byggingarnefndateikninga sem skila þarf inn fyrir útgáfu byggingarleyfis, er skoðað hvort byggingin uppfylli kröfur byggingarreglugerðar, þar á meðal eldvarnir.

g) Bent er á mikilvægi þess að rannsökuð verði áhrif byggingarinnar á umferð og kröfur um bílastæði á svæðinu. Ekki komi fram í umsókn um byggingarleyfi hvort útleiga íbúða sé til lengri eða skemri tíma. Sé um að ræða útleigu til ferðamanna, má búast við verulega aukinni umferð. Ekki kemur fram á afstöðumynd hversu mörg bílastæði eru fyrirhuguð og því erfitt að átta sig á því hvort fjöldi þeirra sé í samræmi við reglur þar um.

Ekki er gerð krafa um upplýsingar um skammtíma eða langtímaleigu íbúða enda ekki í höndum sveitarfélagsins að hafa áhrif á það. Samkvæmt umsókninni er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir framan húsið og snúa þau að Gránugötu. Samkvæmt 6.2.4. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 er gerð krafa um fjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaðra en ekki fjölda almennra bílastæða, það ákvarðast í deiliskipulagi. Hins vegar skv. 5.9.7. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 þurfa að fylgja upplýsingar um bílastæði í gögnum til grenndarkynningar og mætti gera þeim betur skil í þeim gögnum sem kynnt voru.

h) Talið er mikilvægt að fyrir afgreiðslu málsins liggi fyrir nánari upplýsingar um starfsemi efnalaugar sem fyrirhuguð er í húsnæðinu, hvert sé fyrirhugað að leiða útblásturinn. Einnig að ítarleg skoðun fari fram á því hvert skuggavarpi verði af byggingunni á nágrannalóðir.

Á fullbúnum aðaluppdráttum og séruppdráttum munu koma fram upplýsingar um vinnslu efnalaugarinnar/þvottahúss og útblástur frá henni. Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra sér svo um að gefa út starfsleyfi og fylgja því eftir að allar reglur varðandi útblástur séu uppfylltar. Nefndin tekur undir að skoðun þarf að fara fram á skuggavarpi byggingarinnar á nágrannalóðir.

2) Ólafur Kárason f.h. Nöf ehf. eiganda Aðalgötu 7, dagsett 25. apríl 2018.

a) Gerir ekki athugasemd við fyrirhugaða byggingu en bendir á að stilla hæð hennar til samræmis við húsnæðið við Gránugötu 4-6.

Athugasemd móttokin, gefur ekki tilefni til svara.