



Dagsetning: 16. apríl 2024
Málsnúmer: 2402155/12.2.4

Til skipulags- og framkvæmdanefndar

Svör við athugasemdum sem bárust vegna grenndarkynningar við Bakkaveg 5, 740 Fjarðabyggð

Hér á eftir er gerð grein fyrir svörum Fjarðabyggðar við innsendum athugasemdum vegna grenndarkynningar á byggingarleyfi fyrir Bakkaveg 5. G. Byggingarleyfi var grenndarkynnt frá 23. mars til og með 25. febrúar 2024. Athugasemdir bárust frá:

- Magni B. Sveinsson og Dagný P. Gunnarsdóttir
- Ragna Sveinsdóttir

Vísað er til bréfs skipulagsfulltrúa Fjarðabyggðar frá 22. febrúar 2024 og fylgiskjala. Við undirrituð erum eigendur íbúða í raðhúsalengjunni Nesbakki 1-11 í Neskaupstað og teljum okkur því eiga hagsmuna að gæta vegna fyrirhugaðrar viðbyggingar. Við mótmælum framkvæmdinni og gerum þá kröfu að Fjarðabyggð synji umsókn þeirri um stækkun húss og stækkun lóðar sem fylgdi bréfi skipulagsfulltrúa. Mótmæli okkar byggjast á eftirfarandi röksemdum:

- Umsóknin og fylgigögn hennar eru ófullnægjandi. Hæðarlínur eiga vera í gögnunum þannig að hægt sé að átta sig á afstöðu þeirrar framkvæmdar sem sótt er um til umhverfis síns. Upplýsingar um bílastæði eiga samkvæmt skipulagsreglugerð að koma fram í gögnunum, en svo er ekki. Þvert á móti virðist af gögnunum að dæma ekki gert ráð fyrir fjölgun bílastæða sem þá væntanlega þýðir að fjöldi bílastæða við húsið eftir stækkun yrði ekki nægilegur miðað við þær kröfur sem almennt eru gerðar til fjölda bílastæða við verslunar- og þjónustuhúsnaði, t.d. eitt bílastæði á hverja 50 fermetra.

Svar Fjarðabyggðar:

- Í fylgigögnum koma fram gólfkótar húsa, hæðarkótar á lóðamörkum ásamt hæð fyrirhugaðrar viðbyggingar og núverandi byggingar. Hæðarlínur eru því óþarfar.
 - Í umsókn kemur fram að til stendur að fjölga bílastæðum svo sem kostur er á suðurhluta lóðar. Engar kvaðir eru um fjölda bílastæða á lóð Bakkavegar 5 m.t.t. stærðar húsnaðis eða annara þátta.
- Umsóknin er gerð í nafni Múlans samvinnuhúss en undirrituð af hálfu Samvinnufélags Útgerðarmanna af Guðmundi Helga Sigfússyni. Það gengur ekki upp. Auk þess verður ekki séð í fyrirtækjaskrá að Guðmundur sé fyrirsvarsmaður þessara félaga eða hafi heimild til að koma fram fyrir þeirra hönd.

**Svar Fjarðabyggðar:**

- a. Múlinn Samvinnuhús er, samkvæmt upplýsingum skipulagsfulltrúa, félag sem er að fullu í eigu Samvinnufélags útgerðarmanna í Neskaupstað og Guðmundur Helgi Sigfússon er starfsmaður þeirra og vinnur að verkefninu í þeirra umboði.
3. Í umsókninni kemur fram að umsækjandi vilji stækka bygginguna enn meira til suðurs en fram kemur á teikningunum. Ekki er minnst á þetta atriði í bréfi skipulagsfulltrúa. Er því ekki ljóst hvað það er sem verið er að bera undir nágranna. Gögnin verða að vera afdráttarlaus og ótvíræð hvað þetta varðar.

Svar Fjarðabyggðar:

- a. Í bréfi skipulagsfulltrúa eru þær breytingar sem sótt er um ekki tilgreindar. Í bréfinu er vísað til fylgigagna þar sem talin eru upp þau atriði sem sótt er um og ætti því að vera skýrt hvað grenndarkynning fjallar um. Í lið 4 í umsókn lóðarhafa kemur fram að sótt er um mögulega stækkun til suðurs seinna meir. Stækkun til suðurs er ekki talin hafa grenndaráhrif s.s. vegna skuggavarps þar sem sá hluti byggingar er á einni hæð og stækkun verður til suðurs, í átt að Bakkavegi.
4. Það segir í bréfi skipulagsfulltrúa að skipulags- og framkvæmdanefnd hafi þegar samþykkt umsóknina, með fyrirvara um grenndarkynningu. Þessi málsmeðferð er í andstöðu við byggingarreglugerð þar sem segir: „Ef framkvæmd er háð grenndarkynningu skv. ákvæðum skipulagslaga skal hún hafa farið fram og hlotið afgreiðslu skv. ákvæðum skipulagslaga áður en byggingaráform eru samþykkt.“

Svar Fjarðabyggðar:

- a. Í bréfi skipulagsfulltrúa og í bókun nefndar kemur fram að umsóknin sé samþykkt með fyrirvara um grenndarkynningu. Því má ljóst vera að umsóknin er ekki samþykkt fyrr en að lokinni grenndarkynningu.
5. Umrætt svæði er nær eingöngu íbúðasvæði. Hér er þétt íbúðabyggð og á lóðinni Bakkavegi 5 stóð upphaflega hverfisverslun. Með stækkunaráformunum er verið að fara gegn uppbyggingu og skipulagi því sem verið hefur í þessu hverfi. Þetta er ekki í samræmi við þá byggð sem er fyrir í hverfinu. Starfsemi í íbúðabyggð getur ekki talist minni háttar breyting. Þeirri breytingu á notkun og yfirbragði hverfisins er mótmælt.

Svar Fjarðabyggðar:

- a. Lóðin Bakkavegur 5 er á landnotkunarreit fyrir verslun- og þjónustu með auðkenni VP-102 í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040. Samkvæmt skipulagsreglugerð nr. 90/2013 eru reitir fyrir verslun- og þjónustu “*Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.*”

Í í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040 er heimilt skv. skilmálum að gera ráð fyrir verslun, þjónustu eða skrifstofum á reitnum.

Verslun og þjónusta hefur verið á lóð Bakkavegar 5 um langt skeið og því ekki farið gegn uppbyggingu og skipulagi sem verið hefur í hverfinu.



6. Nýtingarhlutfall lóðar kemur ekki fram í gögnunum. Þau eru að því leyti ófullnægjandi og Fjarðabyggð hefur ekki gætt rannsóknarskyldu sinnar með því að finna þetta út. Ljóst virðist að nýtingarhlutfallið er meira en eðlilegt getur talist á þessu svæði.

Svar Fjarðabyggðar:

- a. Ekki eru settar kvaðir um hámarksnýtingu lóðar (hámarks nýtingarhlutfall) í aðalskipulagi eða öðrum stefnum sveitarfélagsins fyrir umrædda lóð eða svæði.**

7. Umrætt svæði er einn af fáum grænum blettum í hverfinu og mikilvægt sem slíkt. Þarna er göngustígur fyrir fjölbýlishúsin þarna fyrir ofan. Þetta mun eyðileggjast ef umsóknin verður samþykkt.

Svar Fjarðabyggðar:

- a. Samkvæmt umsókn lóðarhafa stækkar lóð Bakkavegar 5 um 1,5 m til vesturs á NV horni og 4,1 m til vesturs á SV horni. Lóðin stækkar um 163 m² og er því ekki um umtalsverða skerðingu á græna svæðinu að ræða. Samkvæmt umsókn lóðarhafa mun stígur sem liggur meðfram lóðamörkum færast til vesturs sem nemur stækkun lóðar. Einnig kemur fram að framkvæmdaaðili muni endurbyggja stiginn í samráði við Fjarðabyggð.**

8. Framkvæmdin er í andstöðu við gildandi aðalskipulag Fjarðabyggðar og deiliskipulag miðbæjar Neskaupstaðar þar sem virðist gert ráð fyrir markmiðið sé að beina verslun og þjónustu á miðbæjarsvæðið í Neskaupstað, sem þessi lóð er ekki hluti af.

Svar Fjarðabyggðar:

- a. Uppbygging á lóð er í samræmi við skilgreinda landnotkun í Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-20240.**

Ákvæði í deiliskipulagi fyrir miðbæ Neskaupstaðar gilda eingöngu um það svæði sem deiliskipulagið nær til.

9. Lóðin Bakkaveg 5 er á hættusvæði með tilliti til náttúruvár. Það hlýtur að teljast óeðlilegt að heimila byggingar á slíku svæði án þess að fjalla um það í deiliskipulagi. Auk þess væri þá væntanlega nauðsynlegt að gera kröfu um að slík bygging sé styrkt til að standast slíkt.

Svar Fjarðabyggðar:

- a. Eftirfarandi er umsögn frá Veðurstofu Íslands dags. 16.4.2024**

„Húsið og fyrirhuguð viðbygging eru á A-svæði vegna ofanflóðahættu. Fyrirhuguð viðbygging er í samræmi við 21. grein reglugerðar nr. 505/2000. Veðurstofan gerir því ekki athugasemdir við viðbygginguna.“

10. Grenndarkynningin nær samkvæmt bréfi skipulagsfulltrúans til húsa við Urðarteig, Ásgarð og Strandgötu. Það getur ekki staðist, kynningin hlýtur að þurfa að taka til þeirra húsa sem eru í nágrenni við Bakkaveg 5.

Svar Fjarðabyggðar:

- a. Rétt er að í bréfi skipulagsfulltrúa voru röng heimilisföng tilgreind. Um er að ræða innsláttarvillu en grenndarkynning var send á rétt heimilisföng**



lóðarhafa í grennd við Bakkaveg 5 sem eru: Starmýri 1, 2 og 3; Bakkabakka 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15; Nesbakka 2, 4 og 1-11; Valsmýri 2, 4 og 6.

11. Samkvæmt lóðauppdrætti á vef Fjarðabyggðar hefur lóðin Bakkavegur 5 ekki verið stækkuð. Byggingaráformin rúmast ekki innan núverandi lóðar.

Svar Fjarðabyggðar:

- a. Stækkun lóðar er hluti af grenndarkynntri umsókn lóðarhafa og því ekki búið að ganga frá lóðastækkun eða lóðauppdrætti á vef sveitarfélagsins.**

12. Stækkun lóðar getur ekki gerst með grenndarkynningu heldur þarf að gerast með deiliskipulagi. Samkvæmt 37. gr. skipulagslaga skal skilgreina lóðir í deiliskipulagi. Reglan í 44. gr. um að grenndarkynning geti komið í stað deiliskipulags á einungis við um byggingar- eða framkvæmdaleyfi en ekki lóðastækkun.

Svar Fjarðabyggðar:

- a. Stækkun lóðar er hluti af umsókn lóðarhafa um viðbyggingu, sem er byggingarleyfisskyld framkvæmd.**

13. Stækkunaráformin hafa veruleg áhrif á fasteignir okkar. Andrými umhverfis þær munu skerðast, umferð umhverfis aukast, birta inn í íbúðir okkar mun minnka og skuggavarp koma í staðinn. Þetta mun skemma útsýni úr íbúðum okkar. Auk þess mun þetta leiða til þess að úr nýbyggingunni mun verða sjónlína beint inn til okkar með tilheyrandi óþægindum.

Svar Fjarðabyggðar:

- a. Engin skerðing verður á nýtingu lóðar við Nesbakka 1-11. Stækkun húsnæðis á aðliggjandi lóðum hefur ekki áhrif á andrými annara lóða.**

Ekki er talið líklegt að birta inn í íbúðir við Nesbakka 1-11 muni skerðast vegna fyrirhugaðrar viðbyggingar. Viðbygging er í um 20 m fjarlægð frá útvegg Nesbakka 9-11 og liggur neðar í landi. Samkvæmt umsókn lóðarhafa verður þakhæð viðbyggingar í hæðarkóta 39,5. Ekki verður séð að útsýni skerðis í íbúðum við Nesbakka 1-3 vegna viðbyggingar. Í Nesbakka 9-11 er gólfkóti 2. hæðar skv. aðaluppdráttum 39,45 sem er sama hæð og þakkóti viðbyggingar. Viðbygging kemur til með að minnka útsýni frá jarðhæð Nesbakka 9-11 að einhverju leyti.

Aðalaðkoma að lóð er frá Bakkavegi en frá Nesbakka er aðkoma að bakhlið byggingar. Með tilkomu viðbyggingar verður ekki mögulegt að keyra hringinn í kringum húsið, líkt og hægt er í dag og má því leiða líkum að því að umferð um baklóð minnki.

Ef af verður þá er nokkuð ljóst að fasteignir okkar munu lækka í verði og verða erfiðari í sölu. Komi til þess gæti reynt á skaðabótaábyrgð Fjarðabyggðar.

Svar Fjarðabyggðar

Lóðarhöfum er bent á 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 um kærur og lög um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011.



Aron Leví Beck

Aron Leví Beck

Skipulags- og umhverfisfulltrúi