

## Kynning á deiliskipulagi Miðbær Hraun Vestur, haldin í Hafnarborg 18.11.2014 kl. 17:00

Frá skipulags- og byggingarsviði: Bjarki Jóhannesson, Málfríður Kristjánsdóttir, Elsa Jónsdóttir

Frá skipulags- og byggingarráði: Ólafur Ingi Tómasson, Júlíus Andri Þórðarson

Ólafur Ingi Tómasson formaður skipulags- og byggingarráðs ávarpaði fundargesti

Meðan beðið er eftir lausn tæknivandræða þá hefur Málfríður kynninguna með því að lýsa svæðinu; Gamalt skipulag frá 1981 er í gildi fyrir hluta svæðisins en er á margan hátt orðið úrelt. Inni í vinnu við skipulagið var yfirferð lóða með tilliti til lóðaleigusamninga og húsaskráning með tilliti til aldurs húsa. Margar lóðir eru að breytast vegna ýmissa ytri aðstæðna. Öll gögn verða sett á netið og allar frekari upplýsingar t.d. um byggingarár húsa eru mjög vel þegar ef íbúar búa yfir frekari upplýsingum en fram koma í greinargerðinni.

Skipulagið er búið að vera lengi í vinnslu. Bæjarstjórn samþykkti skipulagslýsinguna fyrir u.þ.b. ári síðan. Reynt er að halda í sérkenni byggðar.

Spurning úr sal: hvar er hægt að skoða gögnin? Málfríður endurtók að gögn verði sett á heimasíðu bæjarins; skipulagsuppráttur, greinargerð, húsaskrá og upplýsingatafla.

Varðandi lóðir verður engu breytt nema lóðarhafi óski eftir breytingu. Breytingar á lóðum koma fram í töflu. Mæliblöð eru tilbúin, en fara ekki á vefinn.

Bjarki flytur innleiðingu fyrir skipulagið: Verið er að fara markvist yfir eldri hverfi bæjarins sem ekki hafa verið deiliskipulögð, erum nú að klára Miðbær/Hraun. Þetta er seinni hluti af svæðinu frá miðbæ og upp á Flatahraun, búið að taka það sem var ódeiliskipulagt af Suðurbænum, en Vesturbærinn er eftir. Nauðsynlegt að hafa deiliskipulög vegna mögulegra breytinga. Þegar farið er fram á breytingu á ódeiliskipulögðu svæði þarf að fara fram grenndarkynning og af þeim er ekki góð reynsla. Deiliskipulag skapar reglu.

Kynning tilbúin í skjávarpa. Málfríður sýnir svæðið og lýsir mörkum þess. Svæðið einkennist t.d. af hverfisvernd, bæði á götum og hraunsvæðum, en þessi svæði eru í samræmi við Aðalskipulag. Varðandi hraun eru ákvæði um óheimila röskun á yfirborði og við breytingar á húsum verði tekið mið af fyrri byggð. Málfríður bendir á að upprátturinn sýni einnig umferðartakmarkanir og bílastæði. Þar sem því verður við komið er heimiluð bygging bílskúra og byggingarreitir settir á viðkomandi lóðir. Sett er inn tillaga á fyrirkomulagi bílastæða og leiksvæða við Gamla Lækjarskóla byggð á tillögu frá Formu.

Í kynningu koma fram, upprættir af svæðinu nýr og gamall, upprættir sem sýna aldur húsa og fjölda íbúða, ljósmyndir, dæmi um mæliblað og tafla með lituðum reitum sem sýna <20 og >20m<sup>2</sup> breytingar á lóðum miðað við FMR.

Í gamla skipulaginu er gert ráð fyrir göngustíg milli Austurgötu og Hverfisgötu við hlið gamla símstöðvarhússins (Austurgötu 11) sem nú er í einkaeign og stígur sem áður lá upp með húsinu því ónothæfur. Göngustíg úr gamla skipulaginu er haldið, en að auki er gerð tillaga að lítilli lóð efst á svæðinu við Hverfisgötu, sem verði Hverfisgata 12, og verði e.t.v. notuð fyrir flutningshús og muni styrkja götumyndinni og fylla í skarð sem þar hefur myndast. Annar hluti svæðisins verði til almenningsnota.

Nokkrar umræður urðu um þetta atriði og kom fram að þarna hefði áður verið hús og íbúi þess sagður hafa gefið bænum lóðina til almenningsnota, með þeim tilmælum að þar mætti ekki reisa hús.

Athugað verður hvort eitthvað finnst um þennan gjörning.

Svæðið er vinsælt leiksvæði barna í hverfinu og á veturna sem sleðabrekka, eina vandamálið á svæðinu sé hundaskítur. Vilji er fyrir því að svæði verði áfram grænt fyrir íbúa.

Í gamla skipulaginu var gert ráð fyrir safnaðarheimili fyrir fríkirkjusöfnuðinn. Nú er byggingarreitur stækkaður og gert ráð fyrir að núverandi hús Hverfisgötu 22 víki. Fyrirvari er á þessu vegna þess að húsið er byggt 1920 og þarf umsögn minjaverndar. Lóðin myndi passa fyrir safnaðarheimili, annars yrði leyft að byggja íbúðarhús á lóðinni. Nú standa yfir viðræður við fríkirkjusöfnuðinn um safnaðarheimili.

Jóhann Guðni formaður safnaðarstjórnar fríkirkjunnar sagði að einnig væru komnar aðrar tillögur fram í þessu máli, en söfnuðurinn hefði misst þá lóð sem þeir hefðu áður fyrirhugað að reisa á safnaðarheimili.

Spurt er hvort fjölga eigi bílastæðum við kirkjuna, sérstaklega ef reisa á þar safnaðarheimili. Jóhann Guðni svaraði því til að ekki væri búist við þörf á auknum bílastæðum vegna safnaðarheimilisins þar sem kirkjan sjálf tæki 350 manns í sæti sem væri meira en fyrirhugað safnaðarheimili.

Málfríður sýndi á uppdrætti mögulegar breytingar á lóðamörkum t.d. til stækkunar og nefndi sem dæmi lóðir við Álfaskeið 36-38.

Tillagan sýnir mögulega gönguleið að Vitanum um svæði sem lóðarhafi við Álfaskeið 38 hefur nýtt en er utan lóðar skv. lóðaleigusamningi. Gönguleiðin yrði einkum hugsuð vegna viðhalds, en önnur leið að Vitanum er erfiðleikum háð.

Skv. skipulaginu er almennt ekki gert ráð fyrir fjölgun íbúða á þegar byggðum húsum þó væri ein tillaga um fjölgun íbúða á lóð, sem væri Tjarnarbraut 29, þar sem skúr, sem skráður er sem iðnaðarhúsnæði, yrði breytt í íbúð.

Spurning úr sal varðandi fjölgun íbúða þar sem búnar hafa verið til aukaíbúðir og jafnvel seldar ósamþykktar, yrði það tekið til skoðunar.

Bjarki svarar: Sækja þarf um slíkar breytingar og skipulagsyfirvöld taka afstöðu til umsóknarinnar.

Málfríður greinir frá því að beiðni hafi komið frá eiganda Hverfisgötu 52B, Gerðisins, um skiptingu lóðarinnar og leyfis til að byggja lítið einbýlishús á hluta lóðarinnar. Þetta er sett í skipulagið, lóðinni skipt upp í tvær lóðir, Hverfisgötu 52B og Skólabraut 5, og þar verði leyft að reisa 70m<sup>2</sup> hús, hæð, kjallari og ris. Bent er á að á þessu svæði séu friðuð tré, en í greinargerðinni er listi yfir tré á svæðinu sem garðyrkjustjóri vill fylgjast með.

Spurningar úr sal varðandi skólalóðina: Er þörf á öllum þessum bílastæðum, hver eru framtíðaráform með húsið og er íbúum á Skólabraut 1 heimilt að nýta þessi bílastæði.

Fyrirkomulag á lóð byggist á tillögu frá Formu, landslagsarkitektum, um aðgreiningu bílastæða og leiksvæða. Engin áform önnur en núverandi nýting eru í umræðunni, þ.e. námsflokkarnir og kvöldskóli. Lítið er á bílastæði innan lóðarinnar sem almenningsbílastæði.

Greinargerðin fer nú á heimsíðu bæjarins undir auglýsingar, efnistökur eru þannig að fyrst er almennur kafli og almennir skilmálar, síðan hver gata og þar getið um frávík. Aftast er tafla sem sýnir hverju má breyta.

Skipulagið fer nú í kynningu, aðgengilegt á netinu, eins og fram hefur komið. Athugasemdafrestur er til 20.12. Eftir það verða innkomnar athugasemdir teknar saman og skipulags- og byggingarráð fjallar um málið að teknu tilliti til athugasemda.

Spurningar úr sal: Hvað er átt við breytingar á lóðastærðum?

Lóðir eru í einhverjum tilfellum ýmist að stækka eða minnka vegna ytri aðstæðna og er reynt að aðlaga þær núverandi nýtingu. Bjarki skýrir gamla uppdrætti og hvernig hægt er að vinna úr óskum um breytingar.

Sigríður Björk Jónsdóttir: Lóð Lækjarskóla er vinsælt leiksvæði fyrir börn og vinsæl gönguleið meðfram Læknum, hún spyr um fyrirhugaða byggingu við Gerðið.

Ákvæði um byggingaráform á Skólabraut 5 eru kafli í greinargerðinni.

Spurning úr sal (íbúi Hverfisgötu 6B) varðandi skipulag lóða og lóðamörk. Viðkomandi er eigandi Hverfisgötu 4B og 6B og segir að við áform að byggingu bílskúra á lóðunum hafi komið í ljós skerðing á lóðinni Hverfisgata 4B við lóðamörk Reykjavíkurveggar 4B. Hafi lóðamörk verið færð alveg að húshlið en hafið áður verið 30 cm út frá þakskeggi, en á því svæði hafi áður verið sund og göngustígur. Nýr eigandi á Reykjavíkurvegi 4B hafi nú gróðursett trjáplöntur alveg við húsvegginn þannig að mjög erfitt sé um viðhald. Krefst þess að lóðin verði færð í fyrra horf.

Málið verður skoðað.

Málfriður bendir á að oft á tíðum séu bílskúrar staðsettir við lóðarmörk og sé það einnig í þessu skipulagi og sjaldan vandamál milli nágretta um eðlilegt viðhald.

Við deiliskipulagsbreytingu á Reykjavíkurvegi 4B kveðst lóðarhafi á Hverfisgötu 4B hafa gert athugasemd, en ekki verið svarað.

Ítrekað er hvernig hægt er að nálgast gögnin á heimasíðunni á morgun undir Auglýsingar/Miðbær Hraun Vestur/gögn. Senda má athugasemdir til Málfriðar og Bjarka.

Spurning úr sal: Ef ekki eru gerðar athugasemdir stendur þá skipulagið?

Bjarki greindi frá því að ekki væri núna mikill vilji hjá yfirvöldum að samþykkja miklar breytingar á gildandi deiliskipulögum, en skipulög væru byggð á vissum forsendum og hugmyndafræði.

Spurt var um hverfisverndina.

Hverfisvernd á hrauni er að ekki má raska núverandi hrauni, en sé það gert þarf að vanda vel frágang. Vegna aldurs eru mörg hús friðuð á þessu svæði.

Spurt var að þar sem þarna mætti ekki sameina lóðir af hverju það hefði verið gert í miðbænum.

Aðrar reglur gilda um skipulög miðbæja.

Spurt um ferli og kynningar að loknum athugasemdafresti.

Eftir að athugasemdafresti lýkur eru innkomnar athugasemdir teknar og skoðaðar, umfjöllun í skipulags- og byggingarráði og að því loknu skipulagið auglýst og 6 vikur til athugasemda.

Skipulagsuppráttur verður hengdur upp í þjónustuveri á Strandgötu.

Spurt hvort annar fundur verði haldinn þegar endanleg niðurstaða er komin.

Ólafur Ingi kvað það vel geta komið til greina. Hann lýsti einni ánægju sinni með góða mætingu á kynningarfundinn.

Málfríður kynnti fyrirhugaðar framkvæmdir á lóðinni Arnarhraun 50, í gildandi skipulagi væri gert ráð fyrir stóru einbýlishúsi á tveimur hæðum, en nú er komin tillaga að þjónustuíbúðum fyrir fatlaða, 5-6 íbúðum. Það hús væri lægra en umfangsmeira en fyrri tillaga, ein hæð og kjallari. Einn hængur væri þó á, en það varðaði bílastæði.

Spurt var úr sal hvort fylla ætti í gjótuna og hvor ekki væri krafa um x mörg bílastæði við svona byggingar.

Bjarki kvað ekki fyrirhugað að fylla í gjótuna.

Málfríður sagði að gert væri ráð fyrir 3 bílastæðum við húsið þ.a. 2 fyrir fatlaða.

Spurt hvort sama leið yrði notuð og á Hverfisgötu 29 þar sem bílastæðakjallari væri undir húsunum.

Ekkert hefur verið ákveðið um slíkt. En að auki kom athugasemd úr sal varðandi það að bílastæðin fylgdu ekki húsinu Hverfisgötu 29, þau hefðu verið boðin til sölu og húsið hefði aðeins aðgang að litlum hluta kjallarans.

Spurt var úr sal hvort einhver áform væru í gangi til að minnka bílaumferð á Reykjavíkurvegi.

Bjarki kvað það ekki vera til umræðu.

Athugasemd kom úr sal vegna núverandi merkinga bílastæða við Arnarhraun, sem væru klaufaleg t.d. með tilliti til úraksturs af lóðum.

Bjarki sagði að erfitt gæti verið að leysa bílastæðamálin.

Sigríður Björk spurði um stærð byggingarinnar á Arnarhrauni 50.

Málfríður benti á upplýsingar í töflu, áætluð stærð væri 495m<sup>2</sup>.

Íbúa að Hverfisgötu 45 finnst það óþarfi að vera að gera sérstakan stíg upp að Vitanum frá Mjósundi.

Málfríður benti á að fyrirhugaður stígur væri aðallega hugsaður fyrir viðhald.

Spurning úr sal varðandi mörk hverfisverndar.

Bjarki sagði mörkin koma úr aðalskipulaginu.

Bjarki lýsti nú áframhaldandi ferli og fyrirliggjandi gögnum. Tekið verður við öllum fyrirspurnum og athugasemdum.

Spurt var um húsið við Vitastíg sem væri í algerri niðurníðslu.

Bjarki kvað allar framkvæmdir þar að sjálfsgöðu vera á vegum eigenda.

Ólafur Ingi sleit fundinum og þakkaði fundargestum fyrir komuna.

Fundargestir voru 45.

Fundi lokið kl. 18:30

EJ