

## Kynningafundur í Hafnarborg 8.6.2015 kl. 17:00

Nýtt skipulag Miðbær-Hraun-Vestur og breyting á deiliskipulagi Miðbæjar vegna Strandgötu 30.

Ólafur Ingi Tómasson, formaður skipulags- og byggingarráðs, setur fundinn og býður fundargesti velkomna.

Bjarki Jóhannesson skipulags- og byggingarfulltrúi, gerir grein fyrir svæðinu sem kynnt verður og stöðu skipulaga með svipaða stöðu eins og t.d. Vesturbæinn, og skipulög sem þurfa að fara í endurskoðunarvinnu eins og Setbergið og lóðnaðarsvæði.

Skipulagssvæði Miðbær-Hraun-Vestur er íbúðasvæði með hverfisvernduðum hraunmyndunum og götumyndum.

Þetta er annar kynningafundur skipulagsins.

Málfríður Kristjánsdóttir, arkitekt, tekur við og kynnir skipulagið, sem verið hefur í vinnslu nokkuð lengi, en þann 22. jan. 2014 samþykkti bæjarstjórn markmiðalýsingu fyrir svæðið. Þar sem stuðlað skyldi að heildstæðu götumynstri, umhverfi og athugun lóðamarka.

Búið er að gera mæliblöð fyrir allt svæðið og ætti íbúar að skoða þau til að gera sínar athugasemdir. Breytingar vegna þéttingar er annars vegar fjölgun íbúða, þar sem því verður við komið, og hins vegar 2 nýjar lóðir. Húsaskráning byggðasafns er á lokametrunum.

Á svæðinu eru 437 íbúðir og þar af 170 einbýlishús. Allar lóðir eru í eigu bæjarins.

Hverfið er 30km hverfi og á skipulagsupprátt hafa verið settar inn fyrirhugaðar hraðahindranir ásamt þeim sem þegar eru til staðar. Sýndir eru stígar á svæðinu. Á svæðinu eru einnig nokkur gömul tré sem æskilegt er að halda í, og ekki má fella nema í samráði við garðyrkjustjóra bæjarins, þau eru einnig sýnd á skipulagsupprættinum og talin upp í greinargerðinni. Einnig eru nokkur hús á svæðinu byggð fyrir 1925 og þarf því heimild frá minjastofnum fyrir breytingum á þeim.

Málfríður sýnir kort úr greinargerð skipulagsins, sem sýna annars vegar aldur húsa og hins vegar fjölda íbúða í húsi, með aðgreindum litum.

Í greinargerðinni eru almennir skilmálar með mjög almennum texta fyrir svæðið í heild og síðan almennir skilmálar fyrir öll hús.

Varðandi breytingar á húsum í svona grónu hverfi er mikilvægt að breytingarnar falli vel að formi hússins. Hverfisvernd er á hraunsvæðum og götumyndum.

Reynt er að setja bílskúra þar sem því verður viðkomið og algeng stærð byggingarreits er 4,2x7m, þannig að stærð verði haldið niðri til samræmis við mælikvarða hverfisins.

Girðingar og fláar á lóðamörkum verði ekki hærri en 1m við götu.

Sérskilmálar eru fyrir einstaka götur, t.d. Arnarhraun þ.e. fyrir Arnarhraun 50, þar sem nýtt deiliskipulag er tekið inn, og Álfaskeið þar sem eldri breytingar falla inn í skipulagið og það eldra fellur úr gildi. Tekið skal fram að á hluta svæðisins er í gildi t.t.l. nýlegt skipulag, þ.e. á Einarsreit og er sá hluti ekki tekinn inn í þetta skipulag.

Hverfisvernd á götumyndir er sett á hluta Austurgötu, Hverfisgötu og Álfaskeiðs. Einnig eru skoðuð einstök hús við þessar götur.

Í skipulagsgreinargerðinni er tafla sem sýnir stöðu hverfisins, núverandi og tillögur að breytingum. T.d. breytingar á lóðastærðum sýndar með gulum og grænum litum.

Fyrirspurn varðandi breytingar á lóðastærðum:

Málfríður og Bjarki svara: Breytingar tilkomnar vegna þess að samningarnir eru gamlir og jafnvel ónákvæmir og lóðirnar hafa þróast með tímanum. Í flestum tilfellum stækkun, en einhverjar lóðir hafa minnkað og þá aðallega vega gatnagerðar.

Ný mæliblöð með raunstærðum lóða er hluti af skipulagskynningunni, þar sem fólk getur séð stöðu sinna lóða. Breytingar verða ekki sjálfkrafa, heldur þarf lóðarhafi að sækja um stækkun. Mætti breyta og flýta fyrir ferlinu með því að senda bréf til lóðahafa með breyttum lóðum og benda þeim á breytingarnar og möguleika þeirra til að fá nýjan lóðaleigusamning.

Spurt er um gildistöku skipulagsins:

Bjarki svarar: Athugasemdafrestur er til 17. Júlí og eftir það fer í gang lokaferlið, samantekt athugasemda og afgreiðsla skipulags- og byggingarráðs, samþykki skipulagsstofnunar og síðan birting í B-deild stjórnartíðinda, gera má ráð fyrir 2 mánuðum í þetta ferli.

Málfríður skýrir skipulagsuppráttinn og kort yfir hverfishluta. Þar sem hægt er að sjá nýja byggingarreiti og lóðamörk. Þar sem leyfð er stækkun en ekki sýndir byggingarreitir skal tekið mið af innra skipulagi hússins. Minni hús stækki ekki meira en 10%.

Við vinnslu skipulagsins voru teknar myndir af öllum húsum á svæðinu, sem byggðasafnið gæti í framtíðinni nýtt sér til að sýna ástand húsanna árið 2014.

Varðandi þéttingu byggðar þá eru settar inn 2 nýjar lóðir. Annars vegar hluti að Gerðislóðinni, Hverfisgötu 52, sem verði Skólabraut 5, gerð að beiðni lóðarhafa, en með ströngum skilyrðum varðandi útlit og stærð. Hins vegar Hverfisgata 12, við svokallað Lárugerði, sem er skemmtilegt útivistarsvæði milli Hverfisgötu og Austurgötu. Gert er ráð fyrir lítilli lóð við Hverfisgötu, sem ekki ætti að skerða nýtingu svæðisins að miklu leyti t.d. sem sleðabrekku. Gera má ráð fyrir að setja mætti niður lítið flutningshús á lóðinni.

Gömlu göturnar í hverfinu hafa að hluta verið endurgerðar eins og t.d. Hverfisgata og hluti Austurgötu.

Ólafur Ingi Tómasson, þakkar góða vinnu og slítur fundi.

Fundargestir voru 8 með starfsmönnum og nefndarfólki.