

Nr. Dags. Bréfitari

Efni – ágríp

Svar - niðurstaða

Umsagnir

1	27. mars 2014	Skipulagsstofnun	Ekki er gerð athugasemd við umhverfismat skipulagsins.	Gefur ekki tilefni til svars.
2	14. apríl 2014	Minjastofnun Íslands	Fullt tillit skal tekið til minja á svæðinu við framkvæmdir og þarf að hafa samráð við Minjastofnun við það.	Samráð mun verða haft við Minjastofnun Íslands áður en framkvæmdir hefjast og svæðið skoðað með það í huga að forðast að skerða huganlegar fornleifar á svæðinu.
3	2. maí 2014	Umhverfisstofnun	Umhverfisstofnun telur mikilvægt að viðmiðunarmörk hljóðvistar náist innandyra með misþykku gleri og öðrum tæknilausnum til mótvægis við umferðarhávaða. Umhverfisstofnun bendir á að einnig er annar möguleiki fyrir hendi, en hann er sá að strax í upphafi er gert ráð fyrir nægilegri fjarlægð frá byggð að umferðargötum svo ekki þurfi að fara í ofangreindar mótvægisáðgerðir.	

Athugasemdir

1	2. apríl 2014	Sverrir Gestsson	Athugasemd er gerð um hæð bygginga sem eru fast upp við einbýlishúsalóðir. Lagt er til að neðan Matthíasarhaga verði ekki heimilt að byggja hærra en tveggja hæða hús.	Tekið er undir athugasemdina og breytingar gerðar á fjölbýlishúsum við Geirprúðarhaga 4, 6 og 8 (áður Elísabetarhagi 4, 6 og 8) og húsin lækkuð úr þremur hæðum í tvær hæðir. Við það fækkar íbúðum um 12 íb. og verður þá nýtingarhlutfall skipulagssvæðisins 28,6 íb/ha.
---	------------------	-------------------------	--	--

Nr.	Dags.	Bréfitari	Efni – ágríp	Svar - niðurstaða
2	10. apríl 2014	Búseti á Norðurlandi	<p>Skorað er á bæjarstjórn að fresta gildistöku skipulagsins, endurmeta forsendur og taka upp samstarf við Búseta á Norðurlandi um útfærslu á breyttri skipulagsstefnu þar sem hluti íbúða væri fyrir leigu- og búseturéttaríbúðir sem reknar væru án hagnaðarkröfu.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Fram kemur í meðfylgjandi bréfi að 50% nýbygginga næstu 8 árin þurfa að vera leigu- og búseturéttaríbúðir. Almenn launakjör hafa fallið, fjöldi fólks laskaður fjárhagslega af hruninu, ný lög um neytendalán og stífar kröfur um greiðslumat. 2) Eldra rammskipulag of ríkjandi. 3) Ganga þarf lengra við blöndun byggðar. Allur suð-austurhluti hverfisins er tekin undir sérþýli. 4) Efast er um eftirspurn eftir dýrum gerðum fjölbýlishúsa. 5) Gerð er athugasemd við hlutfall einbýlis- og sérþýlisíbúða. 6) Aðkoma að norðri að fjölbýlishúsum er umdeilanleg. 7) Aðkomu og bílastæði þarf að hugsa út frá snjósofnun. 8) Skerma þarf að verstu vindáttir og snjókomu frá bílastæðum og aðkomu. 9) Búseti þjónar gjarnan hópi fólks sem ekki ætlar að rækta eða sinna stórrí lóð. 10) Óskað er eftir fjölbreyttni í íbúagerðum. 11) Möguleiki á að útfæra íbúðagerðir til að auka hagkvæmni s.s. í gegnum byggingarreglugerð. 12) Stórar, ódýrar íbúðir vantar fyrir samsettar barnamargar fjölskyldur. 	<p>Skipulagsnefnd þakkar gagnlegar ábendingar við vinnslu skipulagsins en tekur ekki undir að þörf sé á að fresta gildistöku deiliskipulagsins. Mikil vinna liggur að baki vinnslu tillögunnar þar sem m.a. var lagt upp með að geta boðið uppá sem flesta valkosti hvað varðar blöndun byggðar og sveigjanleika í áfanganum.</p> <p>Skipulagsnefnd telur ástæðu til að opna fyrir sveigjanleika ef samfelldar lóðir eða heilir reitir verða á einni hendi en þó með tilskilinn íbúðafjölda skv. skipulagi sem lágmark. Því ætti félagið að geta fundið lóðir sem henta þeirri uppbyggingu sem þörf er á að fara í hverju sinni.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Deiliskipulagið tekur ekki mið af eignarhaldi eða rekstrarformi heldur er það unnið út frá bæjarmynd og almennum sjónarmiðum um bæjarskipulag. Fyrirkomulag úthlutunar og greiðslur gjalda eru ekki deiliskipulagsmál. 2) Stuðst er við Rammskipulag Naustahverfis en því ekki fylgt til hlítar. Stærð og afmörkun svæðisins er í grófum dráttum svipuð en útfærslur um blöndun byggðarinnar taka mið af núverandi aðstæðum á markaði og því gert ráð fyrir mikilli blöndun byggðarinnar til þess að koma til móts við kröfur um mismunandi stærðir íbúða. 3) Bent er á að gert er ráð fyrir tveggja hæða fjölbýlishúsum í suðurhluta hverfisins s.s. við Geirprúðarhaga. Sjá annars svar við nr. 2. 4) Með deiliskipulaginu er verið að horfa fram í tímann. Íbúar landsins eru að eldast og því allt sem bendir til þess að krafan verði að hluta til um íbúðir með lyftuhúsi þar sem aðgengi er gott fyrir hreyfihamlaða auk þess að gert verði ráð fyrir bílastæði í kjallara. 5) Í jaðri skipulagsins er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum sem flest eru þrjár hæðir en fara hæst í fimm hæðir næst Kjarnagötunni eins og rammskipulagið gerir ráð

Nr. Dags. Bréfitari

Efni – ágríp

Svar - niðurstaða

Nr.	Dags.	Bréfitari	Efni – ágríp	Svar - niðurstaða
				<p>fyrir. Deila má um hvort landþörf einbýlis- og sérþýlishúsa sé réttmæt en lagt var upp með að skapa sem mesta fjölbreyttni innan svæðisins og telur skipulagsnefnd það markmið hafa náðst.</p> <p>6) Hluti þriggja hæða fjölbýlishúsa eru höfð nyrst á reitunum og þannig staðsett að þau veita skjól fyrir norðanátt í innigarði húsanna og í lægri byggð sunnan við þau.</p> <p>7) Í flestum tilfellum liggja bílastæði að gangstétt. Í fjölbýlishúsunum er að hluta til gert ráð fyrir bílakjallara og ætti því aðgengið að vera öruggt. Þar sem ekki er gert ráð fyrir slíku, er ekkert því til fyrirstöðu að nýta affall hitaveitu á gangstéttir til snjóbræðslu.</p> <p>8) Sjá svar við nr. 7.</p> <p>9) Á fjölbýlishúsalóðum á að gera ráð fyrir leiksvæðum. Fyrirkomulag þeirra í lokuðum görðum á reitunum meðfram Kjarnagötu ætti að gera svæðin nothæfari og áhugaverðari en baklóðir við stök hús.</p> <p>10) Ekkert í skipulaginu hamlar tilraunastarfsemi um íbúðagerðir og nýjar húsagerðir.</p> <p>11) Ákveðinn sveigjanleiki er innbyggður í skipulagið t.d. gagnvart fjölda íbúða. Nýjar reglur um bílastæðareikninga gefa kost á „öríbúðum“. Nýlega samþykkt byggingarreglugerð veitir einnig möguleika á sveigjanleika í hönnun minni íbúða til hagræðis.</p> <p>12) Vísað er í formálatexta sem svar við athugasemdinni.</p>