



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

KAUPTÚNS

verslunar- og þjónustusvæði
í Urriðaholti, Garðabæ

Skipulagsgreinargerð og umhverfisskýrsla
sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
og 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

Tilkynning
sbr. 2. mgr. 6. gr. lag um mat á umhverfisáhrifum

Tillaga til auglýsingar
sbr. afgreiðslu bæjarstjórnar Garðabæjar 21.1.2016

Útgáfa dags. 21. janúar 2016



1. INNGANGUR

1.1 UM BREYTINGATILLÖGUNA

Lögð er til breyting á deiliskipulaginu „Deiliskipulag Kauptúns, verslunar- og þjónustusvæði í Urriðaholti Garðabæ“, dagsett 28.06.2005. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á deiliskipulaginu, sjá heimildaskrá, en sú síðasta er merkt með dags. 31.10.2014.

Breytingartillagan tekur til lóða 1, 2, 3, 4 og 6 í Kauptúni auk þess sem afmörkuð er ný lóð fyrir vatnsdælustöð á jaðri svæðisins. Breytingarnar varða afmörkun byggingarreita, byggingarmagn, lóðarstærðir, fjölda bílastæða, umferðarskipulag, efnisnotkun, ofanvatnslausnir, lýsingu og starfsemi. Einnig er gerð smávægileg breyting á afmörkun deiliskipulagssvæðis. Samhliða breytingatillögunni er auglýst breyting á Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 vegna tillagna um aukið byggingarmagn og breytt ákvæði um bílastæði.

1.2 FRAMLÖGÐ SKIPULAGSGÖGN

Lögð eru fram neðangreind skipulagsgögn:

1. **Skýringargögn:** Uppfærð útgáfa af deiliskipulagi Kauptúns, miðað við allar samþykktar breytingar á upphaflega deiliskipulaginu; annarsvegar skipulagsgreinargerð merkt útgáfa 1-h og hinsvegar skipulagsuppdráttur 1-h. Í báðum skjölum er listi yfir breytingar sem gerðar hafa verið frá upphaflega samþykktu skipulagi.
2. **Breytingatillaga:** Þessi greinargerð sem lýsir þeim breytingum sem lagðar eru til nú ásamt skipulagsuppdraetti (01) sem sýnir annarsvegar skipulag í gildi og hinsvegar tillögu að breyttu skipulagi og skýringaruppdraetti (02). Umhverfisskýrsla skv. lögum um umhverfismat áætlaða er hluti greinargerðarinnar. Öll gögn dagsett 21.01.2016.
3. **Skýringargögn:** Uppfærð útgáfa af deiliskipulagi Kauptúns, greinargerð m.v. þær breytingar sem lagðar eru til nú og kallast hún útgáfa 1-i.

Breytingartillagan skiptist í eftirfarandi kafla:

1. Inngangur
2. Forsendur og yfirlit yfir fyrirhugaðar breytingar
3. Gildandi deiliskipulag Kauptúns
4. Tillögur að breytingum á deiliskipulagi Kauptúns
5. Samræmi breytingatillögunnar við aðalskipulag
6. Umhverfismat

1.3 MÁLSMEÐFERÐ

Breytingartillagan er unnin á grundvelli 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem segir að fara skuli með breytingu á gildandi deiliskipulagi eins og um gerð deiliskipulags sé að ræða, sbr. 40. gr. laganna. Í samræmi við þá lagagrein er málsmeðferðin þessi:

1. Unnin var verkefnislýsing fyrir breytingu á Deiliskipulagi Kauptúns, verslunar- og þjónustusvæði í Urriðaholti Garðabæ, sbr. 1. mgr. 40. gr. og 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga. Þar var gerð grein fyrir áherslum við skipulagsgerðina, forsendum, fyrirliggjandi stefnu, skipulagsferli, kynningu og samráði. Lýsingin var afgreidd í bæjarstjórn Garðabæjar þann 15.10.2015. Lýsingin var einnig send til Skipulagsstofnunar, Umhverfisstofunnar, Vegagerðarinnar, Heilbrigðiseftirlits Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis, aðliggjandi sveitarfélaga og Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu til umsagnar með erindi

Garðabæjar, dags. 16.10.2015. Skipulagsstofnun afgreiddi lýsinguna með umsögn dags.

4.11.2015. Lýsingin var kynnt fyrir almenningi með auglýsingu í dagblöðum, Garðapóstinum og á vef Garðabæjar. Ábending barst f.h. Urriðaholts ehf. þar sem bent var á að gæta þyrfti að götummynd Urriðaholtsstrætis ef áformað væri að byggja út í lóðarmörk Kaupþúns 1 til norðausturs. Ekki bárust aðrar ábendingar eða umsagnir.

2. Breytingartillaga þessi, á vinnslustigi, var tekin til umfjöllunar í skipulagsnefnd þann 26.11.2015. Í kjölfarið var hún kynnt íbúum Garðabæjar og öðrum hagsmunaaðilum samtímis tillögu að breytingu á aðalskipulagi í Kaupþúni. Tillögurnar lágu frammi á bæjarskrifstofum Garðabæjar og á opnu húsi. Tillagan og tilhögun kynningar var auglýst í dagblöðum, Garðapóstinum og á vef Garðabæjar. Tillögurnar voru jafnframt sendar til eftirfarandi umsagnaraðila til umsagnar og óskað umsagnar innan tveggja vikna: Heilbrigðiseftirlits, Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis, Vegagerðarinnar, Umhverfisstofnunar, aðliggjandi sveitarfélaga og Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Urriðaholts ehf. og Rekstrarfélags Kaupþúns.
3. Að lokinni kynningu, sem stóð frá 11.12.2015 til 6.1.2016, var breytingartillagan lögð fram að nýju í skipulagsnefnd þann 14.1.2016, ásamt ábendingum sem bárust á kynningartíma. Einnig var lagt fram minnisblað Mannvits um umferðargreiningu vegna aukins byggingarmagns, sbr tillögu að breytingu á aðalskipulagi. Ennfremur var lög fram tillaga Landslags ehf. að útfærslu lóðar númer 1, sem var sett fram vegna framkominna ábendinga. Skipulagsnefnd samþykkti að auglýsa tillöguna að gerðum lagfæringum sem lýst er í fundargerð nefndarinnar. Bæjarstjórn samþykkti afgreiðslu skipulagsnefndar þann 21.1.2016.
4. Breytingartillaga deiliskipulagsins ásamt breytingartillögu að aðalskipulagi Kaupþúns, er nú auglýst í dagblöðum, Garðapóstinum, á vef Garðabæjar og í Lögbirtingablaðinu. Báðar tillögurnar liggja frammi hjá Skipulagsstofnun og á skrifstofu Garðabæjar og eru einnig aðgengilegar á vef bæjarins, í 6 vikur.
5. Að 6 vikna athugasemdafresti loknum mun skipulagsnefnd og síðan bæjarstjórn taka tillöguna fyrir og taka afstöðu til athugasemda sem kunna að hafa borist.
6. Að lokinni samþykkt bæjarstjórnar verður tillagan send til Skipulagsstofnunar til athugunar, ásamt athugasemdum og umsögn sveitarstjórnar um þær. Einnig munu þeir aðilar sem gerðu athugasemdir fá afgreiðslu og umsögn sveitarstjórnar senda.
7. Skipulagsstofnun hefur tvær vikur til að koma athugasemdum varðandi deiliskipulagsbreytinguna á framfæri við bæjarstjórn. Deiliskipulagsbreytingin tekur gildi þegar hún hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

2. FORSENDUR OG YFIRLIT YFIR FYRIRHUGAÐAR BREYTINGAR

Breytingartillaga þessi er til komin vegna óska rekstraraðila á svæðinu um svigrúm í skipulagi til að sinna betur sínum rekstrarþörfum. Þetta samræmist markmiðum núgildandi deiliskipulags Kaupþúns sem er ætlað m.a. að „mynda forsendur fyrir öflugan rekstur stórra verslana sem krefjast mikils rýmis undir rekstur sinn og byggja hann á sérhæfingu, verði og / eða gæðum.“ Á svæðið eru væntanlegir nýjar verslanir á lóðum 1, 2 og 3. Annarsvegar verslunarkeðjan Costco sem byggir á félagsaðild, sem hyggst reka verslun í Kaupþúni 3 og bensínstöð í Kaupþúni 2. Hinsvegar nýjar verslanir sem reka skal í Kaupþúni 1.

Hér fyrir neðan er skýrt betur frá fyrirhuguðum breytingum á hverri lóð og forsendum þeirra.

2.1 KAUPTÚN 1

Eigendur lóðarinnar hyggjast stækka byggingu til austurs og sækja því um að stækka lóð, byggingarreit, auka svigrúm í hæð byggingar og auka byggingamagn. Breytingarnar eru lagðar til vegna aukinna rýmisþarfa og til að bæta nýtingu lóðarinnar. Stækkunin til austurs er talin bæta sjónrænt samræmi við lóð í Kaupþúni 3. Bílastæðakröfur verði skv. almennum kröfum um bílastæði í Kaupþúni fyrir verslunarrekstur.

2.2 KAUPTÚN 2

Á lóðinni Kaupþúni 2 eru lagðar fram óskir um að reka bensínstöð í stað veitingareksturs eins og tilgreint er í gildandi deiliskipulagi. Þar verða allt að 4 dæluveyjar með 2 afgreiðslueiningum hver, þ.e. 16 dæluslöngum. Yfir þeim verður skyggni sem er allt að 10m x 38m að flatarmáli og 1 til tvær litlar þjónustubyggingar, allt að 35 m², fyrir umsjónarmann stöðvarinnar. Neðanjarðar verða fjórir 80.000 lítra eldsneytistankar ásamt 22.000 lítra tanki fyrir bætiefni. Þess verður gætt að stöðin uppfylli allar öryggiskröfur sem gerðar eru til slíkrar starfsemi. Breyta þarf umferðarskipulagi í Kaupþúni og stækka lóðina til þess að inn- og útafakstur fyrir eldsneytisstöðina verði sem auðveldastur.

Bensínstöðin verður einvörðungu fyrir félaga í klúbba verslunarkeðjunnar og því ávallt ljóst hverjir kaupa bensín og olíu hverju sinni.

2.3 KAUPTÚN 3

Rekstraraðilar hyggjast breyta núverandi byggingu í Kaupþúni 3 svo að hún þjóni nýjum verslunarrekstri sem best. Stækka þarf bygginguna, breyta aðalinngangi og bæta við millilofti og skýli. Stækkun byggingarinnar er innan leyfilegs byggingarmagns á lóðinni en sótt er um að stækka byggingarreit og breyta bundinni byggingarlínu. Bílastæðakröfur verði skv. almennum kröfum um bílastæði í Kaupþúni fyrir atvinnurekstur. Bætt verður við byggingarreit fyrir skilti á lóðinni (S5).

2.4 KAUPTÚN 4

Bílastæðakröfur verði skv. almennum kröfum um bílastæði í Kaupþúni fyrir atvinnurekstur.

2.5 KAUPTÚN 6

Bílastæðakröfur verði skv. almennum kröfum um bílastæði í Kaupþúni.

2.6 NÝ LÓÐ FYRIR ORKUVEITU REYKJAVÍKUR - T4

Lagt er til að ný lóð og byggingarreitur verði afmörkuð fyrir dælustöð í norðvestur horni Kaupþúns við Reykjanesbraut. Einnig að skilgreind verði lega aðkomuvegar að dælustöðinni.

2.6 UMFERÐARSKIPULAG

Lagt er til að bætt verði inn akrein við fremra hringtorgið fyrir hægri beygju frá Kaupþúni 1-3 til að afkastageta þess verði meiri, sbr. kafla um umhverfismat skipulagstillögunnar og fylgirit um umferðargreiningu (Mannvit 2016). Af sömu ástæðu er lagt til að bætt verði inn akrein til suðvesturs milli hringtorgs og ljósastýrðra gatnamóta við Urriðaholtsbraut en núverandi breidd götunnar leyfir það. Til að bæta umferðarfyrirkomulag við fyrirhugaða bensínstöð er lagt til að fimmta armi verði bætt við aftara hringtorgið við lóð nr. 3. Sjá breytingauppdrátt.

2.7 MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS

Lagt er til að mörkum skipulagssvæðis Kaupþúns verði breytt. Þau verði annarsvegar færð nær Urriðaholtsstræti vegna stækkunar lóðar Kaupþúns 1. Hinsvegar breytt þannig að mörkin færast lengra til austur, til samræmis við stækkun marka landnotkunarreits U1 í aðalskipulagi. Sjá breytingaruppdrátt.

3. GILDANDI DEILISKIPULAG KAUPTÚNS

3.1 ALMENN ÁKVÆÐI

Deiliskipulagssvæðið í Kaupúni er samkvæmt Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði sem ætlað er stórum sérverslunum. Leyfilegt byggingarmagn svæðisins er 61.200 m² og bílastæðakröfur eru 1 stæði fyrir hverja 20-23 m² verslunarhúsnæðis. Svæðið er 27,5 ha að stærð með nýtingarhlutfallið 0,23.

Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á að tengja vel saman hið byggða og náttúrulega umhverfi til að skapa aðlaðandi umgjörð fyrir verslun á svæðinu. Þessu er fylgt eftir með landslagsmótun, sjálfbærum ofanvatnslausnum, aðlögun bygginga að landi og með skilyrðum um efnisval og útlit bygginga. Jafnframt er lögð áhersla á að rask á hrauni sé sem minnst og að útsýni og aðgengi að hraunjaðri og Urriðavatni sé tryggt. Á sama tíma er leitast við að taka tillit til þarfa stórverslana, svo þær geti þrífist vel á svæðinu. Starfsemi í Kaupúni er ætlað að daga að viðskiptavinum af öllu höfuðborgarsvæðinu og víðar.

3.2 LÓÐIR SEM BREYTINGARTILLAGAN NÆR TIL

Lóðin Kaupún 1 er 14.456 m² að stærð og þar er leyfilegt að byggja allt að 3.300 m² á einum byggingarreit, sem ekki er hærri en 8 metrar. Vörunerki skulu ekki þekja meira en 15% flatamáls hvernar hliðar og auglýsingaskilti ekki meira en 10% framhliðar. Lágmarksfjöldi bílastæða er 1 stæði fyrir hverja 25 m² af flatarmáli byggingar og þar eru sérstök ákvæði varðandi hleðslusvæði og aðkomu flutningabíla.

Lóðin Kaupún 2 er 4.200 m² að stærð og þar er leyfilegt að byggja allt að 1.000 m² og 6 metra háa byggingu fyrir veitingastað. Vörunerki skulu ekki þekja meira en 15% flatamáls hvernar hliðar og auglýsingaskilti ekki meira en 10% framhliðar. Lágmarksfjöldi bílastæða er 1 stæði fyrir hverja 25 m² af flatarmáli byggingar.

Lóðin Kaupún 3 alls 58.528 m² að stærð. Þar er leyfilegt að byggja allt að 21.900 m² á einum byggingarreit, 8 metra á hæð, en allt að 12 metra hátt á ákveðnum stöðum. Þak skal vera þakið náttúrulegum efnum. Vörunerki skulu ekki þekja meira en 15% flatamáls hvernar hliðar og auglýsingaskilti ekki meira en 10% framhliðar. Lágmarksfjöldi bílastæða er 1 stæði fyrir hverja 25 m² af flatarmáli byggingar. Við hönnun byggingarinnar skal taka tillit til jarðsprungu sem liggur í gegnum byggingarreitinn.

Lóðin Kaupún 4 er alls 56.403 m² að stærð. Þar er leyfilegt að byggja allt að 22.500 m². Lágmarksfjöldi bílastæða er 1 stæði fyrir hverja 26 m² af flatarmáli byggingar.

Lóðin Kaupún 6 er alls 42.974 m² að stærð. Þar er leyfilegt að byggja allt að 14.000 m². Lágmarksfjöldi bílastæða er 1 stæði fyrir hverja 25 m² af flatarmáli byggingar.

Í deiliskipulagi segir um dreifistöðvar að þær verði hannaðar þannig að þær falli vel að umhverfi sínu og séu klæddar náttúrulegu efni sem tengist umhverfinu.

4. TILLÖGUR AÐ BREYTINGUM Á DEILISKIPULAGI KAUPÚNS

Lagðar eru til neðangreindar breytingar á texta í deiliskipulagsgreinargerð. Einungis eru teknar fram þær málsgreinar sem breytast í deiliskipulaginu, en uppfært heildarskjal (útgáfa1-i) fylgir með sem skýringargagn. *Texti sem fellur út er auðkenndur með ~~yfirstrikun~~ og nýr texti er litaður **rauður**.*

Kaflí 4 - Útfærsla skipulags

• 4.1. Yfirlit og nýtingarhlutfall

- **1.m.gr:** Skipulagið nær yfir byggingarsvæði sem er um 27,5 ha að stærð. Alls er gert ráð fyrir allt að ~~62.700 m²~~ **66.698 m²** heildargólfleti á svæðinu. Nýtingarhlutfall er því ~~0,23~~ **0,24**.

• 4.2. Byggingar

- **1.m.gr:** ~~Lagt er til að b~~ Byggingar **mynda**-ramma um stórt „torg“. Byggingarnar skiptast niður á fimm lóðir, sjá deiliskipulagsuppdrátt 00-01. Auk þess eru ~~fjórir~~ **fimm** byggingarreitir fyrir skilti (S1, S2, S3, ~~og S4~~ **og S5**) og ~~þrír~~ **fjórir** byggingarreitir fyrir dreifi-, **dælu**- og fjarskiptastöðvar (T1, T2, ~~og T3~~ **og T4**). Við norðanvert torgið er gert ráð fyrir ~~stakstæðri byggingu fyrir veitingarekstur~~ **bensínstöð** framan við hraunjaðarinn. Við vestanvert torgið, í og innan við núverandi hraunjaðar, verða tvær byggingar, önnur allt að 22.500 m² að gólfleti á tveimur hæðum að hluta (sjá mynd 4.1), og hin allt að 14.000 m² að gólfleti. Við austanvert torgið er gert ráð fyrir tveimur byggingum, önnur allt að ~~3.300 m²~~ **8.100 m²** og hin 21.900 m² sem verða felldar inn í Urriðaholtið að einhverju leyti.

• 4.3. Aðkoma og bílastæði

- **1.m.gr:** ~~Stefnt er að því að á svæðinu verði a.m.k. 1 stæði á hverja 20 m² bygginga.~~ Gert er ráð fyrir að hlutfall heildarflatarmáls bygginga og bílastæða innan hvernar lóðar verði yfirleitt ekki hærra en 25:1. **Gera skal ráð fyrir a.m.k. 1 bílastæði fyrir hverja 30 m² af heildarflatarmáli bygginga innan hvernar lóðar.**

Kaflí 6 - Almenn ákvæði

• 6.1. Byggingarleyfi - hönnunargögn

- **2. m.gr:** Svæðið skiptist upp í fimm lóðir fyrir verslun og þjónustu og sjö minni lóðir og reiti fyrir skilti, dreifi- **og dælistöðvar** og fjarskiptabúnað.
- **4. m.gr:** Við afgreiðslu á byggingarleyfum og umsóknum eða leyfum sem skipulags- eða byggingaryfirvöld Garðabæjar afgreiða varðandi svæðið, s.s. lóðauppdráttum, skal þess jafnan gætt að fyrir liggi umsögn landeiganda og, rekstrarfélags/hagsmunafélags svæðisins ~~og hönnuða frá arkitektastofunni Arrowstreet, Boston, MA, eða annarra sem rekstarfélag/hagsmunafélag svæðisins tilgreinir.~~ Umsagnir aðila eru til leiðbeiningar fyrir skipulags- og byggingaryfirvöld Garðabæjar en binda þau ekki við afgreiðslu mála. Þetta gildir þó ekki um breytingar innanhúss eða minniháttar breytingar utanhúss sem að mati Garðabæjar geta ekki haft áhrif á hagsmuni annarra eigenda.

• 6.3. Byggingarmagn og lóðarblöð (mæli- og hæðarblöð)

- 1 m.gr.: Hámarks gólfblötur bygginga á svæðinu er ~~62.700~~ **66.698 m²** á u.þ.b. ~~53.000 m²~~ **56.000 m²** grunnfleti.

• 6.5. Landslagsmótun og frágangur lóða

- **6. m.gr.:** Vegna nálægðar við verndarsvæði við Urriðavatn verði sem mestu yfirborðsvatni beint niður í grunnvatnið á sem umhverfisvænstan hátt. Gróðureyjar og gróðurbelti í bílastæðum og græn hliðarsvæði vega, gegna mikilvægu hlutverki í þeim tilgangi. Á öllum lóðum, nema lóð 2, verði hannaðar sjálfbærar ofanvatnslausnir er taki við yfirborðsvatni. **Á lóð 2 fari ofanvatn af þökum í ofanvatnslausnakerfið í Kaupþúni, en ofanvatn af afgangi- og áfyllingarplani í olíuskiljur og síðan í skólpkerfi Garðabæjar.**
- **12. m.gr.:** Á efra svæðinu (lóðum nr. 1 og 3) er gert ráð fyrir talsverðri lækkun inn í berggrunninn miðað við óhreyft land. Allt að 7-10 metra hátt klapparstál verður því aftan við byggingar á efra svæði. ~~Hæð klapparveggjarins fer lækkandi til beggja enda vegna landslags. Reynist bergið lítt sprungið skal meðalhalli klapparveggjar vera allt að 10:1. Reynist bergið sprungið og laust í sér, skal meðalhalli vera 1:1, en bergið stallað óreglulega eftir því hvernig er sprungið. Á lóð nr. 3 er heimilt að að fella byggingu inn í bergvegg og þarf þá að aðlaga klapparstál sérstaklega að byggingu.~~ **Byggingar á lóðum 1 og 3 skal fella að bergvegg og skal klapparstál aðlagað sérstaklega að byggingum.**
- **14. m.gr.:** Á lóðum nr. 1 og 3 skal nota landrými milli byggingar og lóðarmarka til landslagsmótunar með mönum og gróðri, sbr. snið FF, GG og HH á bls. 22 mynd 4.1. Standi austurhlið byggingar upp fyrir landhæð, skal hún hulin með jarðvegi, gróðri og / eða grjóthleðslum.

● 6.6.1 Almennt

- **1. m.gr.:** Byggingar skulu hafa vandaðan og áhugaverðan inngang sem sé sýnilegur og aðgengilegur frá umferðarkerfi svæðisins. Vinna ber með náttúruleg efni í anddyri og við aðkomu þannig að upplifunin verði sú að náttúran flæði inn í bygginguna. Helst skal nota náttúruleg efni af byggingarstæðinu og koma þeim þannig fyrir að þau falli vel að landslagi
 - Náttúruleg byggingarefni sem tengjast umhverfinu s.s. steinklæðning, timbur eða annað sambærilegt skal vera a.m.k. á 7 % ~~5%~~ af veggfleti hvernar húshliðar. Heimilt er að færa notkun náttúrulegra efna á milli hliða, þó ekki af framhlið. Leggja skal áherslu á náttúruleg efni á þeim hliðum sem mikilvægastar eru vegna áskýndar svæðisins, t.d. séð frá Urriðavatni eða Reykjanesbraut eftir því sem við á. Gjarnan ber að vinna með náttúruleg efni á lengdina fremur en á hæðina. Á þann hátt fæst eðlilegri samsvörun við láréttar línur í umhverfinu og tilfinning fyrir því að byggingar séu felldar inn í landslagið.
 - Stórir glerjaðir fletir og gluggar, sem hluti af framhlið nálægt inngöngum, myndi sjónræn tengsl við athafna- og sýningarsvæði innandyrna.
 - Framhliðum bygginga skal skipta upp í sjónrænu tilliti með notkun stíleinkenna svo sem útskota, uppbrota með efni og/eða litum, endurtekninga og/eða hrynjandi sem vekur athygli. Þær séu mótaðar með formrænni hrynjandi og fjölbreytni sem er gagngert gerð til að draga úr sjónrænni stærð bygginganna.
 - Staðsetja skal innkeyrsludyr, lagerdyr og þjónustuinnganga **vörumóttökur** baka til eða við enda bygginga þar sem þeir ~~þær~~ eru lítið áberandi. Tækjabúnaður og þjónustusvæði skal staðsett í hvarfi frá aðkomuleiðum.
 - Þjónustubyggingum, s.s. spennistöðvum, skal haldið eins lítt áberandi og kostur er. Þær skulu því staðsettar á lóð þar sem minnst ber á þeim. Til að þær falli sem best að landslaginu skal nota liti, klæðningu úr náttúrulegu efni eða landslagsmótun þar sem hraun, grágrýti og gróður er notað til að skerma

þær af, allt eftir því hvar þær eru staðsettar í Kaupþúinu. Hæð mótaðs landslags skal vera jöfn hæð þeirrar þjónustubyggingar sem það á að hylja.

- Sé þar sem byggingar á lóð nr. 1 og 3 eru felldar inn í klapparstál, skal ganga þannig frá að skil á milli byggingar og lands séu sem náttúrulegust, til dæmis með náttúrulegu þak efni gróðurþaki og formrænni aðlögun.

• 6.6.3 Þök

- 1. m.gr.: Við hönnun þaka skal taka mið af eftirfarandi:
 - Þök skulu vera flöt, nema þar sem aðlaga þarf þak að landi-bergvegg. Mannvirki s.s. loftræsisamstæður mega almennt vera staðsettar á þökum nema á þaki byggingar á lóð 2, sjá sérákvæði í kafla 7.

• 6.8. Bílastæði

- 2. m.gr.: Hlutfall bílastæðafjölda og flatarmáls bygginga á hverri lóð skal yfirleitt ekki vera lægra en 1:25-1:30. Gert er ráð fyrir að ákveðinn hluti bílastæða geti verið innan byggingarreita, sjá kafla 7. Sérákvæði fyrir hverja lóð. Bílastæði geta verið hvort sem er innan eða utan byggingarreitsins. Lagt er til að nýta græn bílastæði eins og kostur er á hverri lóð.

• 6.11 Meðhöndlun yfirborðsvatns og bakrásarvatns hitaveitu

- 2. m.gr.: Gert er ráð fyrir að á Á svæðinu verði geti verið a.m.k. ein settjörn tvær settjarnir, allt að 1.500 m² að flatarmáli og 1,5 m að dýpt, hannaðar eins og virkni hennar þeirra kann að krefjast. Rennsli inn í og út úr tjörnunum verði undir þurrviðrisvatnsborði. Bakkar tjarnanna verði styrktir gegn öldurofi og stuðlað verði að viðgangi votlendisgróðurs í bökkum næst þurrviðrisvatnsborðinu.
- 3. m.gr.: Staðsetning settjarna skoðist í samhengi við áætlaða uppbyggingu í Urriðaholti í heild og staðsetning valin í samræmi við stefnu sem sett er fram, í Aðalskipulagi Garðabæjar 2004 – 2016. Mögulegar Staðsetningar tveggja settjarna koma fram á skipulagsuppdraetti 01, en einnig er gert ráð fyrir því að settjörn geti verið í hrauninu við hlið fjarstígs vestan lóðar nr. 4.
- 4. m.gr.: Sjálfbærar ofanvatnslausnir skulu notaðar í öllu Kaupþúinu, þar með á öllum lóðum, nema á lóð 2, skv. ofangreindum leiðum. Vinna skal að útfærslu á meðhöndlun ofanvatns í samráði við Garðabæ og hlutaðeigandi aðila og samkvæmt þeim reglum sem í gildi eru á framkvæmdatíma.

• 6.12. Dreifi- og dælustöðvar

- 1. m.gr.: Gert er ráð fyrir þremur dreifistöðvum rafmagns á svæðinu og einni dælustöð. Ein stöð verður í sérstöku spennarými í tæknibyggingu á lóð nr. 4. Önnur stöð verður frítt standandi smástöð á sér lóð, T1, suðaustan syðra hringtorgsins inni í miðju Kaupþúnsins. Þriðja stöðin verður frítt standandi stöð á lóð 6 (reitir T3) og fjórða stöðin er dælustöð OR á T4. Tvær síðarnefndu Stöðvarnar verði hannaðar þ.a. þær falli vel að umhverfinu og klæddar náttúrulegu efni sem tengist umhverfinu sbr. kafla 6.6.5, í litum sem falla vel að umhverfinu og/eða huldar með hrauni, grágrýti eða gróðri, eftir því sem best við á. Að öðru leyti er vísað í almenna hönnunarskilmála í kafla 6.6.1 og sérákvæði fyrir spennistöðvar í kafla 7. Umsögn skipulagshönnuða arkitektastofunnar Arrowstreet skal fylgja umsókn um byggingarleyfi sbr. almenn ákvæði í kafla 6.1.

Kafla 7 - Sérákvæði

- **7.1. Lóð nr. 1**

- Lóð nr. 1 er ~~14.456 m²~~ **19.630 m²** að stærð.
- **7.1.1. Byggingarmagn**
 - Leyft verði að byggja allt að ~~3.300 m²~~ **8.100 m²**.
- **7.1.3. Hæðir bygginga**
 - Byggingin á lóð nr. 1 skal ekki vera hærri en 8 metrar yfir gólfkóta sem gefinn verður upp á hæðarblaði. Núverandi byggingin á lóð nr. 1 er 8 metra yfir gefnum gólfkóta á fyrirbyggjandi hæðarblaði. Stækkun hússins til austur má ná 2 metrum upp fyrir núverandi byggingu í allt að 10 metra yfir gólfkóta núverandi byggingar. Nýbygging þarf að mæta landi sem best þar sem hún fellur að því til austurs. Loftræsítúður og öryggisrými lyftna mega rísa allt að 1 m uppúr þaki enda séu þær a.m.k. 7 m frá næstu þakbrún.
- **7.1.6 Bílastæði**
 - Sjá almenna skilmála, kafla 6.8. Lágmarksfjöldi bílastæða er 1 fyrir hverja 25 m² af byggingum. Bílastæði geta verið hvort sem er innan eða utan byggingarreitsins.
- **7.1.5 Auglýsingaskilti á framhlið**
 - **Aðeins á** Á framhlið byggingar er leyfilegt að koma fyrir útskiptanlegum auglýsingum fyrir vörur rekstraraðila. Miða skal við að auglýsingaskilti þeki að samanlögðu ekki meira en 10 % af flatarmáli framhliðar. Merkingar mega ekki ná upp fyrir þakbrún byggingarinnar og ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þak. Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi).
- **7.1.9 Þak**
 - Á nýjum hluta hússins skal þak byggingar þakið grasi, mosa, lyngmóa eða öðrum gróðri.
- **7.1.10 Ásýnd frá Urriðaholtsstræti**
 - Þar sem norðurhlið byggingarinnar snýr að aðkomuvegi Urriðaholts, Urriðaholtsstræti, skal gæta sérstaklega að ásýnd þeirrar hliðar. Á þeirri hlið skal vinna með uppþrot og/eða gler, m.a. skal setja þar hornlugga, a.m.k. 8 metra háan þar sem nýbygging mætir eldri byggingu. Einnig skal hugað sérstaklega að aðlaðandi landslagsmótun þar sem lóðin mætir Urriðaholtsstræti.

- **7.2. Lóð nr. 3**

- Lóð númer 3 er 58.528 m² að stærð.
- **7.2.3. Hæðir bygginga**
 - Bygging á lóðinni skal ekki vera hærri en 8 metrar yfir gólfkóta sem gefinn verður upp á hæðarblaði. Þó er gert ráð fyrir að austurhluti byggingar geti risið allt að 10 metra yfir gólfkóta. Hæð austurhliðar skal mæta sem best aðliggjandi landi. Einnig er gert ráð fyrir að byggingin geti risið allt að 12 metra yfir gólfkóta á allt að 1.500 m² svæði við aðalinngang byggingar. Loftræsítúður og lyftuhús mega rísa allt að 1,5 metra upp úr þaki enda séu þær a.m.k. 7 metrum frá næstu þakbrún. Þakluggar mega rísa allt að 3 metra upp úr þaki enda séu þær a.m.k. 7 metrum frá næstu þakbrún.
 - Ofarlega á útvegg aftan á væntanlegri viðbyggingu norðan við núverandi hús verða kælifhtar staðsettir.

- **7.2.4. Þak**
 - Þak byggingarinnar skal þakið náttúrulegum efnum, svo sem grasi, mosa eða , lyngmóa eða öðrum gróðri-möl.
- **7.2.7. Bílastæði**
 - Sjá almenna skilmála, kafla 6.8. Lágmarksfjöldi bílastæða er 1 fyrir hverja 25 m² af byggingum. Bílastæði geta verið hvort sem er innan eða utan byggingarreitsins.
- **7.2.10. Reitir S5, skilit á lóð nr. 3**
 - Heimilt er að setja upp skilit á reit til móts við skilit S5, sjá breytingaupprátt. Skilitið skal ekki vera meria en 12 metra frá jörðu og enginn hluti þess breiðari en 4 m.
- **7.3. Lóð nr. 6**
 - **7.3.6. Bílastæði**
 - Sjá almenna skilmála, kafla 6.8. Lágmarksfjöldi bílastæða er 1 fyrir hverja 25 m² af byggingum. Bílastæði geta verið hvort sem er innan eða utan byggingarreitsins.
- **7.4. Lóð nr. 4**
 - **7.4.6. Bílastæði**
 - Sjá almenna skilmála, kafla 6.8. Lágmarksfjöldi bílastæða er 1 fyrir hverja 25 m² af byggingum. Bílastæði geta verið hvort sem er innan eða utan byggingarreitsins.
- **7.5. Lóð nr. 2**
 - Lóð nr. 2 er 4.200 6.116 m² að stærð.
 - **7.5.1. Starfsemi og kröfur til hennar**
 - Á lóðinni verði veitingastaður bensínstöð. Rekstur bensínstöðvar er starfsleyfisskyldur hjá heilbrigðisnefnd og fellur því undir almennt mengunarvarnaeftirlit sbr. lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir og 9. gr. reglugerðar nr. 785/1999 um starfsleyfi fyrir atvinnurekstur sem getur haft í för með sér mengun. Útfærsla mannvirkja mun miða m.a. að því að lágmarka umhverfisáhættu í samræmi við reglugerð nr. 35/1994 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi. Einnig verður fylgt reglum Mannvirkjastofnunar um brunavarnir á bensínstöðvum og reglugerð nr. 200/1994 um eigið eftirlit eigenda. Unnið verður með heilbrigðiseftirliti Hafnafjarðar- og Kópavogssvæðis hvað hönnun mengunarvarna og eftirlit varðar. Settir eru skilmálar í deiliskipulagið um vöktun á vistkerfi, grunnvatni og yfirborðsvatni í Kaupúni, þannig að hægt verði að grípa til mótvægisáðgerða ef þörf krefur.
 - Áfyllingar- og afgangslöplön verða steinsteypt og með snjóbræðslukerfi. Plönin verði með vatnshalla að niðurföllum sem leiða rigningarvatn og mögulegan olíuleka að olíuskilju. Öll samskeyti steyptra plana verði þétt með sérstöku bensínþolnu kitti/þéttiefni til að tryggja að olíumengun komist ekki niður á milli samskeyta.
 - Sá hluti lóðarinnar sem ekki fer undir steinsteypt áfylli- eða afgangslöplön verði að mestu malbikaður. Utan með plani stöðvarinnar verði steypur gangstéttarkantur. Planið verður hæðasett þannig að allt rigningarvatn sem fellur á lóðina fari í niðurföll sem tengjast í frárennislískerfi bæjarins.

Frárennslisvatn mun ekki renna útaf lóðinni eftir inn- eða útkeyrsluakreinum stöðvarinnar.

- Frárennsliskerfi áfyllingar- og afgreiðsluplana verði tengt sambyggðri sand- og olíuskilju. Sand- og olíuskiljan verði stærðuð samkvæmt leiðbeiningum ÍST 858 og „Leiðbeiningum um olíuskiljur“ 3. Útg. Umhverfisstofnun 2005. Frá olíuskilju fer frárennslí í holræsakerfi Garðabæjar.
- Geymar og afgreiðsludælur verði útbúin með gufusöfnunarkerfi svo eldsneytisgufur sleppi ekki út í umhverfið.
- Öndunarrör frá geymum verði staðsett í útkanti lóðarinnar og varin með árekstrarvörnum.
- Árekstrarvarnir verði við afgreiðslutæki, tæknihús, öndunarrör og allan búnað sem verður ofanjarðar.
- Að öðru leyti verði fylgt umgengnisreglum og fyrirkomulagi sem lýst er í áhættumati (Mannvit 2015a).

○ 7.5.2. Byggingarmagn

- Leyft verður að byggja allt að 40 m² í einni til tveimur byggingum. ~~1.000 m² í einni byggingu. Á lóðinni er einn byggingarreitur. Kjallari sem er að fullu niðurgraffinn og nýtist eingöngu sem bílakjallari telst ekki vera hluti af heildarflatarmáli byggingarinnar. Slíkur kjallari verði að öllu leyti innan byggingarreitsins.~~

● 7.5.3. ~~Gólfkóti~~ Vatnsbúskapur

- ~~Hámarks gólfkóti 1. hæðar er gefinn upp á deiliskipulagsuppdraetti. Gera má ráð fyrir að gólfkóti geti lækkað. Ofanvatni af plani bensínstöðvar skal ekki beint í sjálfbæra ofanvatnslausnakerfið fyrir Kaupþún, heldur skal því veitt í olíuskiljur og síðan í skólpkerfi Garðabæjar. Ofanvatn af þökum s.s. yfir dælum og öðrum mannvirkjum, skal tengt kerfi sjálfbærra ofanvatnslausna. Frágangur á lóð og nærumhverfi skal vera í samræmi við þarfir sjálfbærra ofanvatnslausna á svæðinu.~~

Taka þarf tillit til mögulegra vatnsflóða vegna grunnvatns á og við lóðina í hönnun, til að tryggja að þau leiði ekki til mengunar í umhverfinu.

● 7.5.4. ~~Hæð byggingar~~ Lýsing

- ~~Byggingin á lóðinni skal ekki vera hærri en 6 m yfir gólfkóta sem gefinn verður upp á hæðarblaði.~~
- ~~Bensínstöðin verði mjög vel upplýst en góð lýsing dregur úr líkum á óhöppum og óæskilegri hegðun á svæðinu. Lýsing skal þó vera mild og ljósleka haldið í lágmarki. Lágmarka skal áhrif lýsingar á Reykjanesbraut og truflun gagnvart íbúðarbyggð í nágrenni haldið í lágmarki.~~

● 7.5.5. Vörumerki og heiti fyrirtækis

- ~~Leyfilegt er að merkja bygginguna með vörumerkjum og heiti fyrirtækis. Miða skal við að þau þeki að samanlögðu ekki meira en 15 % af flatarmáli viðkomandi hliðar byggingarinnar. Merkingar skulu vera neðan við þakbrún byggingar. Ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þak byggingarinnar. Heimilt er að lýsa vörumerki og heiti fyrirtækja með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi). Leyfilegt er að setja vörumerki með stöðugri lýsingu á alla kanta skyggis.~~

● 7.5.6. Auglýsingaskilti á framhlið ~~Aðgengi~~ olíubíla

- ~~Á framhlið byggingar er leyfilegt að koma fyrir útskiptanlegum auglýsingum fyrir vörur rekstraraðila. Miða skal við að auglýsingaskilti þeki að samanlögðu ekki meira en 10 % af flatarmáli framhliðar. Merkingar mega ekki ná upp fyrir þakbrún byggingarinnar og ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þak.~~

Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi). Við hönnun verði þess gætt að olíuflutningabílar hafi greiðan aðgang að og frá áfyllingarstað eldsneytistanka á bensínstöðinni og geti athafnað sig þar, án þess að þurfa að bakka eða aka í veg fyrir viðskiptavinum bensínstöðvarinnar. Að öðru leyti verði fylgt umgengnisreglum og fyrirkomulagi sem lýst er í áhættumati (Mannvit 2015a).

- **7.5.8. Vöktun**

- Lóðarhafi skal setja upp vöktunaráætlun til að vakta mögulega olíuleka í nærumhverfinu þannig að hægt verði að grípa til mótvægisáðgerða ef á þarf að halda. Tekið verði mið af þeirri lekavöktun sem lýst er í áhættumati (Mannvit 2015a).

- **7.5.9. Umhverfisfrágangur**

- Hönnun bensínstöðinnar skal vera metnaðarfull, enda verður hún áberandi við aðkomu Kauptúns og því er sérstaklega mikilvægt að útlit hennar sé gott og í samræmi við útlitskröfur á svæðinu. Áhersla er á að vönduð hönnun sé á skyggni bensínstöðvarinnar. Rekstrarfélag Kauptúns skal gefa umsögn um byggingarleyfi áður en það er gefið út, sjá einnig kafla 6.1.
- Vanda skal allan frágang mannvirkja á lóðinni og ganga þannig frá að þau falli vel að landslagi í næsta nágrenni lóðarinnar, sjá kafla 4.3 og 6.5.

- **7.5.10 Stígar**

- Kvöð er um stíga innan lóðar sbr. skipulagsupprátt 01.

- **7.8. Lóð T4 dælustöðvarreitur**

- Á lóðinni er gert ráð fyrir dælustöð fyrir Orkuveitu Reykjavíkur. Vanda skal allan frágang mannvirkja á lóðinni og ganga þannig frá að þau falli vel að landslagi í næsta nágrenni lóðarinnar. Byggingin skal felld inn í brekkuna frá Kauptúni. Lóðastærð er u.þ.b. 560 fermetrar en byggingarmagn er u.þ.b. 100 fermetrar.

5. SAMRÆMI BREYTINGATILLÖGUNNAR VIÐ AÐALSKIPULAG

Þær breytingar á byggingarmagni og ákvæðum um bílastæði sem lagðar eru til í þessari deiliskipulagstillögu kalla á breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016. Samhliða er því kynnt og auglýst tillaga að breytingu á aðalskipulagi. Í þeirri tillögu er gerð grein fyrir samræmi aðalskipulagsbreytingarinnar við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins sem ber heitið Höfuðborgarsvæðið 2040.

6. UMhverfismat breytingatillögunnar

6.1 LÖG UM MAT Á UMhverfisáhrifum framkvæmda og LÖG UM UMhverfismat ÁÆTLANA

Sú tillaga að deiliskipulagsbreytingu sem hér er sett fram fellur undir lög um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda nr. 106/2000 m.s.br. og einnig undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Samkvæmt fyrrnefndum lögunum fellur „mannvirkjagerð vegna þróunar þéttbýlis, þ.m.t. verslunarmiðstöðvar, bílastæðasvæði ... og aðrar sambærilegar framkvæmdir“ undir B-flokk laganna en það eru þær framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og skal meta í hverju tilviki, með tilliti til eðlis, umfangs og staðsetningar, hvort þær skuli háðar mati á umhverfisáhrifum samkvæmt lögunum, sbr. 1. og 2. viðauka laganna. Í samræmi við 6. gr. laganna mun framkvæmdaaðili tilkynna Skipulagsstofnun mannvirkjagerðina, áður en framkvæmdir hefjast og tekur þá stofnunin ákvörðun, innan fjögurra vikna frá því að fullnægjandi gögn bárust, um hvort framkvæmdin skuli háð mati á umhverfisáhrifum.

Samkvæmt síðarnefndu lögunum, þ.e. lögum um umhverfismat áætlana, skal vinna umhverfisskýrslu þar sem gerð er grein fyrir mati á áhrifum skipulags- og framkvæmdaáætlana á umhverfið, þegar áætlanirnar eða breytingar á þeim sem marka stefnu er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum, nr. 106/2000. Sú skipulagstillaga sem hér er sett fram gerir það skv. framangreindu og er því háð lögunum. Ennfremur skal skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og grein 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 gera grein fyrir áhrifum skipulagstillögu og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið.

Tilgangur umhverfisskýrslu, sem unnin er á grundvelli laga um umhverfismat áætlana, er að upplýsa almenning og þá sem bera ábyrgð á skipulagstillögu um þau áhrif sem hún getur haft á umhverfið. Umhverfisskýrslunni er þannig ætlað að stuðla að upplýstri og gagnsærri ákvarðanatöku (Skipulagsstofnun 2010).

Þessi skipulagsgreinargerð og umhverfisskýrsla verður jafnframt nýtt sem tilkynning til Skipulagsstofnunar á grundvelli 6. gr. laga um mat á umhverfisáhrifum, ásamt með skipulagsgögnum vegna tillögu að aðalskipulagsbreytingu sem auglýst er samhliða. Framangreind lagagrein kveður á um málsmeðferð þar sem Skipulagsstofnun tekur ákvörðun um hvort meta þurfi umhverfisáhrif framkvæmdarinnar á grundvelli laga nr. 106/2000.

6.2 NÁLGUN VIÐ UMhverfismat breytingatillögunnar

Umhverfisskýrsla fyrir breytingatillöguna er samtvinnuð við þessa skipulagsgreinargerð en samkvæmt 6. gr. laga um umhverfismat áætlana skal í umhverfisskýrslu gera grein fyrir eftirtöldum liðum (bókstafir innan sviga aftast í liðnum vísa í liði laganna en orðalag hefur verið stýtt og einfaldað frá lagatextanum, sbr. einnig leiðbeiningar Skipulagsstofnunar 2010). Undir hverjum lið er ýmist tilvísun í viðeigandi kafla þessarar breytingartillögu eða gerð grein fyrir hvernig staðið var að matinu sem sett er fram í kafla 5.3.

Efni skipulagstillögunnar og tengsl hennar við aðrar áætlanir (a)

Sjá kafla 2, 3 og 4.

Grunnástand (b, c, d)

Svæðið er þegar byggt. Innan þess gilda engin verndarákvæði. Rétt sunnan við það er Urriðavatn, sem lýtur almennum reglum um vatnsvernd, hverfisvernd og er einnig á Náttúru-minjaskrá. Í aðalskipulagsákvæðum fyrir Urriðaholt kemur fram skýr stefna um verndun vatnsins, m.a. með því að tryggja að yfirborðsvatn sem fellur á byggð í Urriðaholti (þ.m.t. Kaupþúni) skili sér eftir náttúrulegum leiðum til vatnsins eins og kostur er með sjálfbærum ofanvatnslausnum. Sjá að öðru leyti kafla 6.3.

Umhverfisþættir og viðmið við matið (d, e)

Lög um umhverfismat áætlana skilgreina umhverfi sem samheiti fyrir „samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar, og landslag og samspil þessara þátta.“ Af þessum umhverfisþáttum er deiliskipulagsbreytingin fyrst og fremst talin geta haft áhrif á *samfélag* í gegnum áhrif á atvinnulíf, *umferð* og *eignir*, *heilbrigði manna* í gegnum umferð og slysa-hættu, *loft*, *jarðveg* og *vatn* í gegnum slysa-hættu og umferð og *landslag* í gegnum byggingar og breytingar á ásynd.

Gerð er grein fyrir áhrifum á þessa þætti í kafla 6.3 út frá eftirfarandi viðmiðum sem byggja á stefnu gildandi aðal- og deiliskipulags:

- Lífríki Urriðavatns haldist eins fjölskrúðugt og kostur er og að skipulagið falli vel að náttúrunni.
- Sjónræn áhrif bygginga verði sem minnst og að þær falli vel inn í landið.
- Aðgengi að náttúru umhverfis svæðið sé gott, t.d. með stígagerð.
- Göngu og hjólaleiðir séu góðar og aðgengi að almenningssamgöngum sé gott.

Mat á áhrifum, valkostir, mótvægisáðgerðir og vöktun (f, g, i)

Við matið er byggt á skýrslu Mannvits sem unnin var vegna áforma um rekstur bensínstöðvar í Kaupþúni. Skýrslan er áhættumat unnið í samræmi við ákvæði 5. gr. reglugerðar um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi 035/1994 um úttekt á mengunar-hættu. Tilgangur áhættumatsins er að greina helstu áhættuþætti við rekstur bensínstöðvarinnar og möguleg umhverfisáhrif hennar. Í skýrslunni, sem er fylgiskjal með þessari breytingatillögu, er greint hvað getur valdið mengun frá stöðinni og mögulegu umfangi slíkrar mengunar sem og áhrifum. Jafnframt er lagt mat á hvort hætta geti verið á stórslysi, svo sem vegna geymslu eða notkunar á hættulegum efnum og vegna jarðskjálfta (Mannvit 2015a).

Vegna bensínstöðvarinnar var einnig unnin umferðargreining (Mannvit 2015b) sem þetta umhverfismat byggir á. Jafnframt er byggt á eldri skýrslum um jarðfræði og vatnafar sem unnar voru vegna skipulags í Urriðaholti og Kaupþúni (Árni Hjartarson 2006 og Þórólfur H. Hafstað, Guðni Axelsson og Árni Hjartarson 2006). Við undirbúning deiliskipulagsbreytingarinnar var haft samráð við Rekstrarfélag Kaupþúns til að afla upplýsinga um nýtingu bílastæða.

Núverandi ástand er skilgreint sem 0-kostur sem breytingartillagan er borin saman við. Gerð er grein fyrir mótvægisáðgerðum og vöktun þar sem það á við. Sjá nánar kafla 6.3.

Aðferðir við matið (h)

Sjá þennan kafla, 6.2.

Samantekt (j)

Sjá kafla 7 (verður bætt við fyrir kynningu og auglýsingu tillögunnar).

6.3 FORSENDUR OG ÁHRIF BREYTINGANNA, ALMENNT OG EFTIR LÓÐUM

Hér fyrir neðan koma fram forsendur og áhrif breytinga skilmála í Kaupþúni, annars vegar almennra og hins vegar eftir lóðum. Varðandi mat á áhrifum aukins byggingarmagns í Kaupþúni á umhverfið, er vísað í kafla 5.3 í tillögu að aðalskipulagsbreytingu sem kynnt er og auglýst samhliða þessari tillögu að deiliskipulagsbreytingu.

Almenn breyting skilmála í Kaupþúni: Fækkun bílastæða

Lækkun krafna um lágmarksfjölda bílastæða hefur jákvæð áhrif að því leyti að tiltölulega minna svæði mun fara undir bílastæði pr. flatareiningu bygginga eftir breytinguna, sem leiðir til þess að *land* verður betur nýtt.

Kaupþún 1: Stækkun byggingarreits, aukið byggingarmagn og fækkun bílastæða

Gerð er tillaga um að stækka bygginguna til austurs að bergstáli sem myndast hefur við skeringu lóðanna inn í berggrunninn og að nýi hluti hennar vera með gróðurþaki. Einnig er lagt til að byggingin stækki til norðurs í átt að Urriðaholtsstræti og að nýi hluti byggingarinnar verði hærri en núverandi bygging á lóðinni, svo og hærri en bygging við Kaupþún 3. Þessi hækkun mun hafa neikvæð áhrif á *ásýnd* svæðisins séð frá byggðinni í Urriðaholti og við aðkomu að hverfinu eftir Urriðaholtsstræti. Til mótvægis við þetta hafa verið sett inn deiliskipulagsákvæði um ásýnd Kaupþúns 1 frá Urriðaholtsstræti.

Stærri byggingarreitur og aukið byggingarmagn veitir möguleika á meiri verslunarrekstri og því mögulega *fleiri störfum* á svæðinu. Það eykur möguleika fyrir íbúa í Urriðaholti til að sækja vinnu í göngu- eða hjólaferi. Einnig skilar það Garðabæ meiri tekjum. Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á *eignir* þar sem þær nýtast betur, svo og land sem einnig nýtist betur.

Breytingar á byggingarreit og byggingarmagni munu ekki hafa áhrif á *meðhöndlun ofanvatns*, þ.e. þær sjálfbærar ofanvatnslausnir sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir og því ekki á *vistkerfi* eða *vatnsbúskap* svæðisins.

Lækkun krafna um lágmarksfjölda bílastæða hefur jákvæð áhrif að því leyti að tiltölulega minna svæði mun fara undir bílastæði pr. flatareiningu bygginga eftir breytinguna, sem leiðir til þess að *land* verður betur nýtt. Hinsvegar stækkar heildarflatamál bílastæða töluvert vegna þess hversu mikið byggingarmagnið er aukið. Fjölgun stæða kemur niður á grænum svæðum við innakstur að Kaupþúni og hefur neikvæð *sjónræn áhrif*. Þó er gert ráð fyrir að stæðin sem við bætast verði græn stæði (þ.e. þakin grasi í samræmi við stefnu aðalskipulags og deiliskipulags um sjálfbærar ofanvatnslausnir á svæðinu) og því gegndræp og sjást því minna en hefðbundin stæði. Þessvegna hefur breytingin á högun bílastæða í Kaupþúni 1 bæði jákvæð og neikvæð áhrif.

Aukið byggingarmagn á lóðinni mun væntanlega leiða til aukinnar starfsemi og aukinnar *umferðar* að og frá Kaupþúni. Umferðargreining sem gerð hefur verið vegna áforma um bensínstöð á lóð nr. 2 bendir til að afkastageta hringtorgs við inngang svæðisins (með nýjum armi vegna bensínstöðvar), geti verði nægjanleg (þjónustustig D skv. HCM) þó svo að önnur umferð en umferð vegna bensínstöðvar nánast tvöfaldist frá því hún er í dag á hámarksklukkustund vikunnar (Mannvit 2015b). Á meðan kynning á vinnslutillögunni stóð yfir 11.12.2015-6.1.2016 var unnið mat á áhrifum allt að 80.000 m² byggingarmagns á svæðinu á umferð (Mannvit 2016) en deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir tæplega 67.000 m². Umferðargreiningin „bendir til að fjöldi bíla sem munu aka inn að Kaupþúni á háannatíma síðdegis á fimmtudegi verði um það bil tvöfalt meiri en í dag þegar verslun Costco verður

komin í núverandi húsnæði í Kaupþúni 3 og Urriðaholt er fullbyggt. Aukning byggingarmagns upp á alls um 19 þús. m² í Kaupþúni mun að öllum líkindum ekki hafa veruleg áhrif á umferðarmagn ef um er að ræða húsgagnaverslun eða -verslanir. Eðli starfsemi skiptir þar miklu máli, ef Kaupþúni 1 yrði t.d. breytt í dagvöruverslun á einhverjum tímapunkti mun umferðin aukast mun meira ..." (Mannvit 2016). Í skýrslu Mannvits kemur einnig fram „að umferðarflæði um nyrðra hringtorg Kaupþúns verður í efri mörkum þess að vera ásættanlegt með tilkomu Costco og bensínstöðvar. Með frekari aukningu í umferð aukast tafir því verulega og biðraðir lengjast við hringtorgið. Sem mótvægisáðgerðir væri hægt að bæta við akrein við hringtorgið fyrir hægri beygju frá Kaupþúni 1-3 og út af svæðinu og hafa tvær akreinar alla leið til suðvesturs milli hringtorgs og ljósastýrðra gatnamóta við Urriðaholtsbraut. Með þeim framkvæmdum yrði umferðarflæði um hringtorg ásættanlegt þrátt fyrir aukið byggingarmagn ef gengið er út frá því að Kaupþún 1 verði húsgagnaverslun. Ef notkun á Kaupþúni 1 breytist hins vegar í starfsemi sem dregur að sér meiri umferð en húsgagnaverslun, t.d. dagvöruverslun, er hætt við því að grípa þurfi til frekari afkastaaukandi áðgerða sem erfiðara getur verið að framkvæma. Með Kaupþún fullbyggt og Urriðaholtshverfið fullbyggt er líklegt að umferð á leið inn í Urriðaholtshverfið um Urriðaholtsstræti þurfi tvær akreinar í gegnum ljósastýrð gatnamót við Kaupþún. Hönnun götunnar virðist gera ráð fyrir þeirri breikkun." Í samræmi við þessa niðurstöðu athugunarinnar er í þessari tillögu að deiliskipulagsbreytingu gert ráð fyrir útakstri frá Kaupþúni 1-3, um hringtorg og út af svæðinu.

Vegna aukinnar umferðar sem vænta má með stærri verslunum verður meiri útblástur frá bifreiðum. Þar sem svæðið er opið og útblástur bifreiða mun dreifast auðveldlega og því þynnast, þá er ekki talið að áhrif á *loftgæði* í Kaupþúni verði veruleg.

Breytingin hefur hvorki áhrif á *aðgengi að náttúru*, né á *göngu- og hjólastíga* eða *almenningsgöngur*.

Kaupþún 2: Bensínstöð

Tillagan gerir ráð fyrir bensínstöð á lóðinni í stað allt að 1000 m² byggingar fyrir veitingastarfsemi og að fimmta armi verði bætt á hringtorg sem er við lóðina. Þessar breytingar munu breyta *ásýnd* Kaupþúns. Dregið verður úr sjónrænum áhrifum eins og kostur er með því að setja skilyrði um vandaða landslagsmótun og umhverfisfrágang, sbr. 4. kafla að ofan sem lýsir tillögu að breytingum og viðbótum í kafla 7.5.9 í deiliskipulagsgreinargerð.

Breyting á starfseminni sjálfri úr veitingastað yfir í bensínstöð getur dregið fleiri á svæðið og þannig stutt við núverandi þjónustu og verslunarstarfsemi á svæðinu og þar með atvinnulíf í Garðabæ.

Niðurstöður umferðargreiningar sýna að bygging bensínstöðvarinnar með nýjum armi við hringtorgið, mun hafa óveruleg áhrif á *umferðarflæði* um svæðið. Meðaltafir aukast um 2 sekúndur fyrir hvern bíl, sem breytir ekki þjónustustigi gatnamótanna (Mannvit 2015b).

Helsta áhætta vegna rekstur bensínstöðvarinnar eru *eldsneytisleki* og *bruni* í kjölfar frávíks af einhverjum toga. Í áhættumati sem unnið hefur verið vegna bensínstöðvarinnar er lýst í hvaða tilfellum olía gæti helst lekið frá bensínstöðinni og mótvægisáðgerðum. Þar segir einnig að fyrir þá áhættuþætti sem greindir hafi verið í matinu og geti leitt til mengunar jarðvegs, grunnvatns, yfirborðsvatns eða stórslyss, sé það metið svo að áhættan sem þeir skapa séu viðunandi að því gefnu að stöðin sé í samræmi við lýsingar í skýrslunni, ábendingum verði fylgt eftir og að allt innra og ytra eftirlit sé skv. verklagsreglum (Mannvit 2015 a). Hætta getur skapast vegna *umferðar* olíuflutningabíla, ef aðstaða fyrir þá er þröng og þeir þurfa að bakka eða aka í veg fyrir viðskiptavini.

Til *mótvægis ofangreindra áhættuþátta* hafa verið sett inn deiliskipulagsákvæði fyrir lóð 2 í samræmi við tilmæli í áhættumati og verður tekið á öðrum þáttum í starfsleyfi stöðvarinnar, sem ekki eiga heima í deiliskipulaginu. Því er ekki talið að rekstur bensínstöðvarinnar muni hafa skaðleg áhrif á

vistkerfi, grunnvatn og yfirborðsvatn í og við næsta nágrenni við Kaupþún, þar með talið Urriðavatn og Stórákrókslæk. Áhrif á lífríki Urriðavats eru einnig talin óveruleg. Það sama á við um eldhættu. Umferðaröryggi verður tryggt með því að olíuflutningabílar eigi greiðan aðgang að áfyllingartönkum og geti athafnað sig þar án þess að trufla viðskiptavini bensínstöðvarinnar, sbr. ákvæði í deiliskipulaginu fyrir lóð 2.

Almenningss tígar liggja innan lóðarinnar, en sett hafa verið ákvæði sem tryggja áfram aðgengi um þá.

Breytingin mun ekki hafa áhrif á aðgengi að náttúru umhverfis svæðið, göngu- og hjólastíga, almenningssamgöngur.

Rekstur bensínstöðvar er starfsleyfis skyldur hjá heilbrigðisnefnd og fellur því undir almennt mengunarvarnaeftirlit sbr. lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir og 9. gr. reglugerðar nr. 785/1999 um starfsleyfi fyrir atvinnurekstur sem getur haft í för með sér mengun. Útfærsla mannvirkja mun miða m.a. að því að lágmarka umhverfisáhrættu í samræmi við reglugerð nr. 35/1994 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi. Einnig verður fylgt reglum Mannvirkjastofnunar um brunavarnir á bensínstöðvum og reglugerð nr. 200/1994 um eigið eftirlit eigenda. Unnið verður með heilbrigðiseftirliti Hafnafjarðar- og Kópavogssvæðis hvað hönnun mengunarvarna og eftirlit varðar. Settir hafa verið skilmálar í deiliskipulagið um vöktun á vistkerfi, grunnvatni og yfirborðsvatni í Kaupþúni, þannig að hægt verði að grípa til mótvægisáðgerða ef þörf krefur, sbr. 4. kafla að ofan sem lýsir tillögum að breytingum og viðbótum í kafla 7.5 í deiliskipulagsgreinargerð.

Kaupþún 3: Stækkun byggingarreits, án aukins byggingarmagns og fækkun bílastæða

Á lóð 3 eru lagðar til breytingar á afmörkun byggingarreitar og fjölda og fyrirkomulagi bílastæða. Breytingarnar hafa hvorki áhrif á aðgengi að náttúru, né á göngu- og hjólastíga eða almenningssamgöngur.

Breytingarnar mun ekki hafa áhrif á sjálfbæru ofanvatnslausnirnar og því teljandi áhrif á vistkerfi eða vatnsbúskap svæðisins.

Lækkun krafna um lágmarksfjölda bílastæða á lóðinni, vegna stærri bílastæða, þýðir að færri bílar komast fyrir á hverjum tíma, sem getur talist jákvætt fyrir loft. Jafn stórt land fer þó undir bílastæðin, en þau verða stærri og því færri.

Könnun á afkastagetu hringtorgs inn í Kaupþún, ef umferð eykst frá því sem nú er, sýnir að afkastageta er nægjanleg, þó svo að umferð nánast tvöfaldist frá því sem er í dag á háannatíma vikunnar (Mannvit 2015b).

Kaupþún 4: Lækkuð bílastæðakrafa

Lækkun krafna um lágmarksfjölda bílastæða hefur jákvæð áhrif að því leyti að tiltölulega minna svæði mun fara undir bílastæði pr. flatareiningu bygginga eftir breytinguna, sem leiðir til þess að land verður betur nýtt.

Kaupþún 6: Lækkuð bílastæðakrafa

Lækkun krafna um lágmarksfjölda bílastæða hefur jákvæð áhrif að því leyti að tiltölulega minna svæði mun fara undir bílastæði pr. flatareiningu bygginga eftir breytinguna, sem leiðir til þess að land verður betur nýtt.

Ný lóð dælustöðvar: Ný dælustöð

Fyrirhuguð dælustöð á nýrri lóð hefur ekki teljandi umhverfisáhrif. Þó að *sjónrænu* áhrifin verði einhver hefur breytingin ekki áhrif á *aðgengi* að náttúrunni í kring eða á *göngu - og hjólastíga*, *almenningsamgöngur* eða sjálfbæru ofanvatnslausnirnar.

6.4 ÁHRIF BREYTINGANNA Í HEILD

Fyrir þá umhverfis- og áhættuþætti sem greindir voru í þessu mati er talið að umhverfisáhrif og áhætta vegna breytinganna í heild (aukins byggingarmagns, breytinga á fyrirkomulagi og fjölda bílastæða og nýrrar bensínstöðvar) sé viðunandi að því gefnu að bensínstöðin sé í samræmi við deiliskipulagsákvæði og lýsingar á útfærslu bensínstöðvar, fyrirkomulagi hennar og umgengisreglum í áhættumatsskýrslu Mannvits (2015a).

HEIMILDASKRÁ

Alta (2003). Verslun IKEA í landi Urriðaholts. Mat á verndargildi svæðisins.

Árni Hjartarson (2006). Vatnafar við Urriðakotsvatn. Vatnafarsrannsóknir 2005, ÍSOR.

Garðabær (2006). Aðalskipulag Garðabæjar 2004 - 2016. Greinargerð um breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 1995-2015 vegna Urriðaholts hluti aðalskipulagsins.

Garðabær (2007). Deiliskipulag Kauptúns verslunar og þjónustusvæði í Urriðaholti Garðabæ - Greinargerð.

Garðabær (2007). Deiliskipulag Kauptúns verslunar og þjónustusvæði í Urriðaholti Garðabæ - Greinargerð.

Mannvit (2015a) Áhættumat vegna bensínstöðvar Costco Kauptúni. FYLGIGAGN MEÐ TILLÖGUNNI.

Mannvit (2015b). Umferðargreining vegna bensínstöðvar í Kauptúni Garðabæ. FYLGIGAGN MEÐ TILLÖGUNNI.

Mannvit (2016). Mat á áhrifum aukins byggingarmagns í Kauptúni á umferð. Greinargerð unnin vegna tillögu að breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar, hvað varðar Kauptún. Sjá viðhengi.

Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (2015). Höfuðborgarsvæðið - 2040.

Skipulagsstofnun (2010). LEIÐBEININGABLAÐ 11. UMHVERFISSKÝRSLA. 3. útgáfa. Sjá: <http://www.skipulag.is/media/skipulagsmal/LEIÐBEININGABLAÐ-11-umhverfisskyrsla-22092010.pdf>

Umhverfisráðuneyti (1994). Reglugerð um varnir gegn olíumengun frá starfsemi í landi, nr. 35/1994.

Þórólfur H. Hafstað, Guðni Axelsson og Árni Hjartarson (2006). Lekt í Vífilssstaðahrauni. Dæling úr holu URL-5 í Garðabæ. e. ÍSOR.

Fyrri breytingar á deiliskipulagi Kauptúns, verslunar og þjónustusvæði í Urriðaholti, Garðabæ (dags. miðað við uppdrætti):

- 1) 06.09.05 - Aðkomuvegir, lóðir og bílastæði
- 2) 06.09.05 - Bergskering meiri og land flatara
- 3) 06.09.05 - Deiliskipulagssvæði stækkar
- 4) 06.09.05 - Spennistöð færast sunnar
- 5) 30.09.05 - Lagnaleið að Reykjanesbraut
- 6) 05.09.06 - Lóðarskilmálum nr. 6 breytt
- 7) 05.09.06 - Lóð T1 færð
- 8) 18.10.06 - Dreifistöð á lóð nr. 6
- 9) 18.10.06 - Hraunhóll / brún á lóð nr. 6
- 10) 18.01.07 - Lóðir 3, 5 og 7 sameinaðar í lóð nr. 3, stækkuð og skilmálum breytt
- 11) 08.06.12 - 2 byggingareitum fyrir skilti bætt við á lóð 6
- 12) 29.08.12 - Byggingarreit fyrir áfyllingardælu bætt við á lóð 6
- 13) 31.10.14 - Aukið byggingarmagn á lóð 4 og lágmarksfjölda bílastæða breytt.