

Verkefnislýsing

fyrir breytingu á

Aðalskipulagi Garðabæjar 2004 – 2016 og

Deiliskipulagi Kaupþúns

vegna

byggingarmagns í Kaupþúni

Sbr. 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010,

og

2. mgr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

19. ágúst 2015

Forsendur

Í þessari lýsingu er gerð grein fyrir áherslum við gerð tillögu að breytingum á Aðalskipulagi Garðabæjar 2004 – 2016 og deiliskipulagi Kaupþúns í Urriðaholti, Garðabæ og helstu forsendum þeirra í samræmi við 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Jafnframt er gerð grein fyrir umhverfismati áætlana sbr. lög þar um nr. 105/2006.

Verslanakjarninn í Kaupþúni hefur þróast á undanförunum árum og reynsla fengist af fyrirkomulagi og nýtingu húsa og lóða. Jafnframt hafa verslunarhættir þróast. Bæjaryfirvöld í Garðabæ, í samstarfi við fyrirtæki með núverandi eða fyrirhugaða starfsemi í Kaupþúni, vilja breyta Aðalskipulagi Garðabæjar 2004 – 2016 og Deiliskipulagi Kaupþúns til þess að aðlagða svæðið nýjum áherslum og bæta nýtingu þess. Ekki er gert ráð fyrir að meginþættir í skipulagi svæðisins eða yfirbragð þess breytist verulega.

Í Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 er ekki fjallað beint um Urriðaholt og Kaupþún en vísað í greinargerð fyrir breytingu á fyrra aðalskipulagi með gildistíma 1995 - 2015 og tekið fram að hún sé hluti af skipulagsgögnum. Þann hluta er ekki að finna í uppfærðri útgáfu greinargerðar gildandi skipulags frá 2010. Ákvæði um Kaupþún fólu upphaflega í sér að gert var ráð fyrir verslunarhúsnæði fyrir stórverslanir að grunnfleti 40 - 50 þúsund m² með nýtingarhlutfalli fyrir svæðið allt 0,15 til 0,19. Á þessum ákvæðum var síðan gerð ein breyting sem fól í sér að byggingarmagn var hækkað í 61.200 m² og nýtingarhlutfall hækkað til samræmis. Breytingin var staðfest af umhverfisráðherra 19. desember 2007 og er enn í gildi. Skilmálar varðandi bílastæði í gildandi aðalskipulagi eru allt að eitt stæði fyrir hverja 20 m² verslunarrrýmis og aldrei minna en eitt stæði fyrir hverja 23 m².

Fyrirhugaðar breytingar

Gert er ráð fyrir að breytingar á aðal- og deiliskipulagi feli í sér eftirfarandi efnisatriði:

Aðalskipulag:

Hámarks byggingarmagn innan reitsins, mælt í gólfflatarmáli, hækki um u.þ.b. 25%.

Kröfur um bílastæði verði felldar niður.

Skilmálar um byggingarmagn verði settir fram sem hámark nýtingarhlutfalls ásamt hámarkshæð húsa. Ekki er gert ráð fyrir aukinni hámarkshæð húsa frá því sem nú er kveðið á um í deiliskipulagi.

Deiliskipulag:

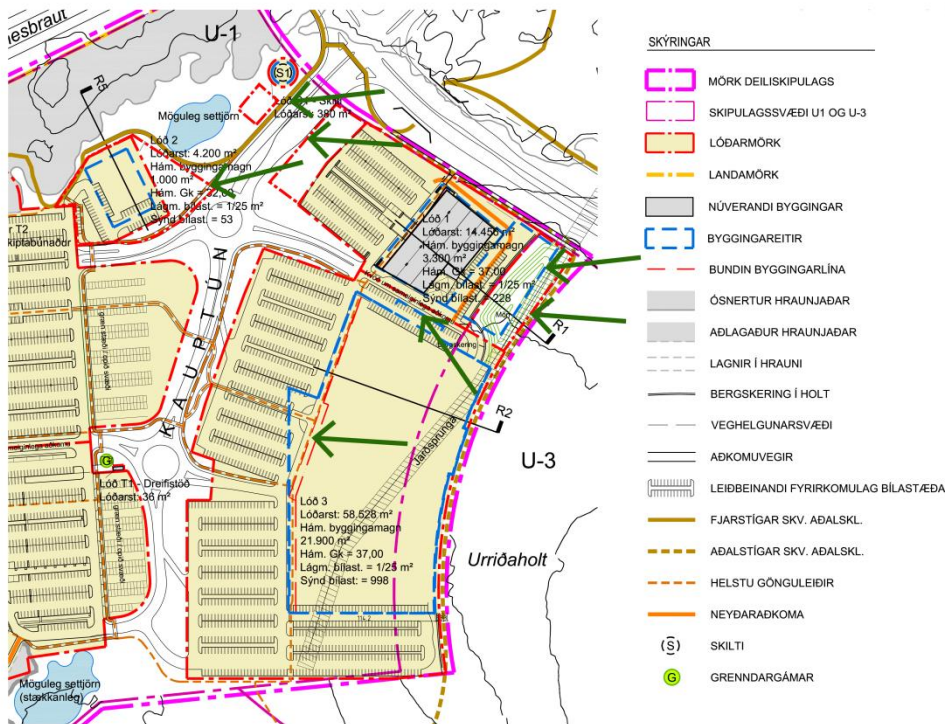
Í Kaupþúni 1 (lóð 1) er áformað að stækka lóðina um u.þ.b. 35% og auka byggingarmagn með því að nýta betur rými milli núverandi húsveggja að austanverðu og skeringar í berggrunninn á austurmörkum reitsins. Með þessu lagi er landrými nýtt á sama hátt og í Kaupþúni 3 og unnt að þrefalda byggingarmagn á lóðinni, mælt í gólfleti, án þess að breyta yfirbragði verulega. Ásýnd Kaupþúns 1 og 3 séð frá Urriðaholti verði samræmd, með gróðurpaki á stækkuninni. Fjöldi bílastæða verði lagaður að reynslu um nýtingu þeirra og heimild fyrir frístandandi auglýsingaskilti innan lóðar skoðuð.

Í Kaupþúni 2 (lóð 2) verði gert ráð fyrir fjölorkustöð fyrir bíla m.a. með tönkum fyrir jarðefnaeldsneyti. Aðkoma að stöðinni verði um nýja frárein í hægri beygju en tenging út af stöðinni verði fimmti armur hringtorgs suðaustan megin við stöðina. Lóðin stækkar nokkuð vegna þessa.

Í Kaupþúni 3 (lóð 3) er afmörkun byggingarreits löguð lítillega að óskum rekstraraðila um útlínur húss og fjöldi bílastæða lagaður að reynslu um nýtingu þeirra.

Ný lóð (T4) verður afmörkuð fyrir dælustöð á vegum Orkuveitu Reykjavíkur fyrir heitt vatn nyrst á svæðinu og gert ráð fyrir aðkomuvegi að henni.

Gert er ráð fyrir að skilmálar um bílastæði verði settir fram á nýjan hátt til að endurspegla betur starfsemi í byggingum í Kaupþúni. Þeir verði endurskoðaðir og samræmdir, í samráði við Rekstrarfélag Kaupþúns á grunni reynslu þeirra aðila sem í Kaupþúni starfa.



Mynd 1: Grænu örvarnar benda á helstu breytingar á uppdrætti. Ný lóðarmörk verða til fyrir dælustöð OR (efsta örin). Mörk lóðar 2 færast til austurs og nýjum armi bætt við á hringtorg fyrir tengingu inná þá lóð auk aðreinar. Lóð 1 stækkar til vesturs og austurs, bílastæði stækkar til vesturs og byggingarreitur til austurs. Byggingarreitur á lóð 3 stækkar til norðurs og byggingarlína á sömu lóð er færð í vestur. Bílastæðakröfur verða endurskoðaðar.

Umhverfismat

Framangreind breyting á aðalskipulagi fellur undir flokk B í lögum um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda nr. 106/2000 m.s.br., sjá staflíði 10.03 og 13.02 í viðauka 1. Samkvæmt því verður sett fram umhverfisskýrsla, bæði í tillögu að breyttu aðalskipulagi og breyttu deiliskipulagi, sbr. lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, óháð því hvort Skipulagsstofnun úrskurðar að breytingin skuli háð umhverfismati framkvæmda eða ekki. Umhverfismat verður stigskipt í samræmi við stigskiptingu skipulagsstiga.

Eins og þegar hefur komið fram eru breytingarnar litlar samanborið við heildarumfang mannvirkja sem fyrir er og búist við að einu líklegu áhrifin séu innan sjálfs reitsins. Umhverfisskýrsla vegna breytingar á aðalskipulagi mun draga dóm af þessu og skilgreina einn umhverfisþátt sem er samfélag

hagsmunaaðila innan reitsins og gera grein fyrir áhrifum breytingarinnar á þann þátt með hliðsjón af stefnu Garðabæjar í málaflokkum sem tengjast verslun og þjónustu.

Umhverfisskýrsla breytingar á deiliskipulagi mun skoða nánar áhrif á yfirbragð og mengun en fyrirfram er ekki búist við að þau séu veruleg. Ennfremur verður fjallað um fjölorkustöð fyrir bifreiðar og dælustöð fyrir heitt vatn sem skipulagið mun að öllum líkindum gera ráð fyrir. Áhrif á yfirbragð og mengun verða metin með hliðsjón af stefnu Garðabæjar um yfirbragð byggðar í Kaupúni og almenna stefnu stjórnvalda í málefnum sem varða mengunarmál.

Aðrir umhverfisþættir kunna að verða skilgreindir ef greining leiðir í ljós þörf á umfangsmeira mati.

Fyrir liggur umferðargreining vegna fyrirhugaðrar breytingar á starfsemi á lóð 2, sem sýnir að áhrif hennar á umferðarflæði er óveruleg. Einnig verður unnin umferðargreining vegna fyrirhugaðra breytinga á Kaupúni 1 og 3.

Hagsmunaaðilar og umsagnaraðilar

Rekstraraðilar innan Kaupúns hafa með sér félag (Rekstrarfélag Kaupúns) um sameiginlega hagsmuni en það er jafnframt vettvangur stefnumótunar um fyrirkomulag á svæðinu í samstarfi við bæjaryfirvöld í Garðabæ. Unnið verður í samstarfi við Rekstrarfélag Kaupúns að fyrirhuguðum skipulagsbreytingum. Hagsmunaaðilar eru að öðru leyti almenningur, einkum íbúar í Garðabæ.

Leitað verður eftir umsögnum eftirtalinna aðila:

- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis
- Vegagerðin
- Umhverfisstofnun
- Skipulagsstofnun
- Aðliggjandi sveitarfélög og Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

Stefna Garðabæjar og á landsvísu

Stefna bæjaryfirvalda í Garðabæ sem varðar framangreinda breytingu kemur einkum fram í skipulagsgögnum aðalskipulags sem finna má á vef sveitarfélagsins:

<http://www.gardabaer.is/umhverfi/skipulagsmal/adalskipulag/adalskipulag-20042016/>

Í greinargerð aðalskipulagsins segir:

Á nýju verslunar- og þjónustusvæði á milli Reykjanesbrautar og Urriðaholts er gert ráð fyrir stórum sérsverslunum. Á norðanverðu Urriðaholti verður svæði fyrir fyrirtæki og stofnanir í rannsóknnum, viðskiptum og tækniþróun. Lögð er áhersla á að byggingar á athafna- og iðnaðarsvæðum verði vandaðar og fallegar og verður stuðlað að því með ákvæðum í skipulagsskilmálum.

Nánari stefna kemur fram í breytingu vegna Urriðaholts. Þar segir m.a.:

Á verslunar- og þjónustusvæði við Reykjanesbraut verði öflugar sérsverslanir með áherslu á vöruúrval, verð og/eða gæði. Þær muni draga að fjölda gesta sem sumir munu njóta útivistar við Urriðavatn eða heimsækja háskólabýggðina.

Að land undir byggð og götur sé vel nýtt.

Nýlega var samþykkt nýtt svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins. Þar er ekki sett fram stefna sem með beinum hætti varðar framangreinda breytingu en gæti til lengri tíma mótað landnotkun á Kaupúnssvæðinu, t.d. með bættum almenningssamgöngum.

Að sama skapi hefur fyrirbyggjandi tillaga til þingsályktunar um landsskipulagsstefnu ekki bein áhrif á þessa breytingu sérstaklega.

Innan reitsins gilda engin verndarákvæði. Rétt sunnan við reitinn er Urriðavatn, sem lýtur almennum reglum um vatnsvernd. Urriðavatn lýtur hverfisvernd og er einnig á Náttúruminjaskrá. 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 skili sér eftir náttúrulegum leiðum til vatnsins eins og kostur er með sjálfbærum ofanvatnslausnum.

Kynning og samráð

Kynning og samráð verður í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

- | | |
|--------------|---|
| Ágúst 2015 | Lýsing þessi verður send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum. Hún verður einnig kynnt almenningi með auglýsingu í dagblöðum, Garðapóstinum og á vef Garðabæjar, þar sem lýsingin verður aðgengileg og gefinn verður 2 vikna frestur til þess að skila inn ábendingum um efni hennar. |
| Sept 2015 | Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og tillaga að breytingu á deiliskipulagi, báðar á vinnslustigi, verða kynntar almenningi. Vakin verður athygli á tillögunum með auglýsingu í dagblöðum, Garðapóstinum og á vef Garðabæjar. Tillögurnar munu liggja frammi á bæjarskrifstofum Garðabæjar og skipulagsfulltrúi mun veita upplýsingar um þær í opnu húsi. Tillögurnar munu einnig verða sendar umsagnaraðilum til umsagnar. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að koma með ábendingar. |
| Okt 2015 | Að lokinni kynningu mun skipulagsnefnd fjalla um fram komnar ábendingar og leggja endanlega útgáfu tillagnanna fyrir bæjarstjórn. Bæjarstjórn sendir síðan tillögu um breytingu á aðalskipulagi til Skipulagsstofnunar til athugunar. |
| Okt 2015 | Þegar afstaða Skipulagsstofnunar til tillögunnar um breytingu á aðalskipulagi liggur fyrir verða báðar tillögurnar auglýstar og þá gefinn sex vikna athugasemdafrestur. |
| Nóv/des 2015 | Aðal- og deiliskipulagstillagan verða síðan afgreiddar, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til. Ætla má að Skipulagsstofnun geti staðfest tillögu um breytingu á aðalskipulagi fyrir áramót. |