

Bæjarskrifstofur Garðabæjar

b/t Arinbjörn Vilhjálmsson, skipulagssstjóri

Garðatorgi, Garðabæ

Reykjavík 2. nóvember 2015

Stjórn Rekstrarfélag Kauptúns hélt fund þann 28. október s.l. þar sem mættir voru fulltrúar allra eigenda í Kauptúni.

Stjórnin fjallaði um verkefnalýsingu fyrir breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi Kauptúns dags. 23. september s.l. sbr. ósk þína og eftirfarandi kom fram:

- a. Æskilegt er að sameiginleg skiltastefna verði mótuð fyrir Kauptúnið áður en ákveðið er með einstaka skilti frá því sem nú er.
- b. Aðilar eru sammála því sjónarmiði að endurskoða og samræma skilmála um bílastæði og skynsamlegt sé að minnka kröfur þar um.
- c. Ekki eru gerðar athugasemdir við aukið byggingarmagn í Kauptúni 1 og 3 enda tryggð bílastæði í samræmi við kröfur.
- d. Meirihluti stjórnar gerir ekki athugasemdir við að heimiluð verði fjölorkustöð að Kauptúni 2 enda verði beitt ýtrustu mengunar- og öryggiskröfum og vandað sérstaklega til landslagshönnunar á lóðinni og í umhverfi hennar. Fulltrúi Kauptúns 6 tók ekki afstöðu til málsins.

f.h. Rekstrarfélags Kauptúns



Jón Pálmi Guðmundsson

stjórnarformaður



FUNDARGERÐ 20.11.2015

1117 Garðabær - Kaupún

Alta/Hrafnhildur

Bílastæði og byggingarmagn í Kaupúni

23.11.2015

Bílastæði og byggingarmagn í skipulagi fyrir Kaupún

Samkvæmt ósk Garðabæjar var óskað eftir fundi með stjórn Rekstrarfélags Kaupúns til að afla upplýsingar og fá fram sjónarmið um eftirtalin atriði:

- Talningar á framboði og nýtingu bílastæða, ef til eru.
- Gróft yfirlit yfir nýtingu á bílastæðum lóða eftir tíma dags, árstíðum og vikudögum og öðrum þáttum sem þar geta haft áhrif.
- Yfirlit yfir þörf fyrir bílastæði í framtíð, skv. mati lóðarhafa/rekstraraðila.
- Sjónarmið um breytingu á ákvæðum í deiliskipulagi um fjölda bílastæða á hvern fermetra atvinnuhúsnæðis í Kaupúni.
 - Hvort sama skuli eiga við um allar lóðir
 - Hvort mismunandi kröfur skuli gerðar eftir tegund húsnæðis
- Sjónarmið um samnýtingu bílastæða.
- Yfirlit yfir þörf fyrir aukið byggingarmagn í framtíð.

Fundurinn var haldinn 17.11.2015 og á fundinn mættu eftirfarandi fulltrúar lóðarhafa:

Kaupún 1 Björn Björnsson (Hyundai o.fl.).

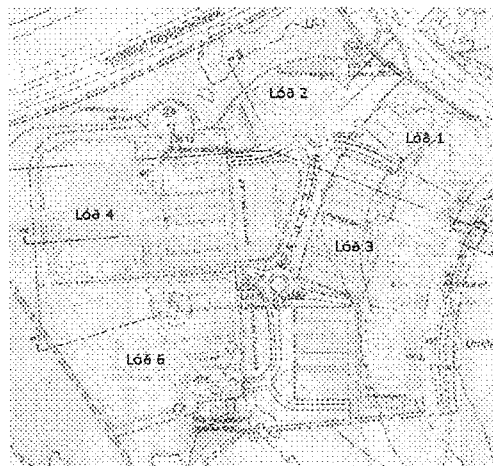
Kaupún 2 Jón Pálmi Guðmundsson, Urriðakot ehf. (Óbyggt).

Kaupún 3 Jón Pálmi Guðmundsson, fasteignafélagið Sýsla ehf (Bónus o.fl.).

Kaupún 4 Þórarinn Ævarsson, Urriðakot ehf (Ikea)

Kaupún 6 Þórarinn Ólafsson, Höfðaeignir (Toyota)

Fyrir fundinum lá meðfylgjandi minnisblað frá Alta (fylgiskjal 1) þar sem fram kemur yfirlit yfir ákvæði í deiliskipulagi og aðalskipulagi um byggingarmagn og bílastæði í Kaupúni.



Ábendingar til Garðabæjar

Eftirfarandi ábendingar til Garðabæjar um skipulagsmál í Kaupúni komu fram á fundinum:

- **Nýting á bílastæðum** í dag er misjöfn eftir lóðum.
 - Nýting hjá Toyota (K6) er góð en þar standa m.a. nýir og notaðir bílar allan sólarhringinn
 - Nýting hjá Hyundai (K1) er ekki mikil þar sem einungis 1/3 af byggingunni er nýttur. Þar standa jafnframt nýir og notaðir bílar allan sólarhringinn.
 - Nýting á K3 (Bonus o.fl.) er ekki mikil en mun breytast með tilkomu Costco
 - Nýting hjá K4 (IKEA) er góð og grasstæðin nýtast oft um helgar.. Háannatími er klukkan 14:00 um helgar. Sterkustu mánuðirnir eru nóvember, desember, júlí og ágúst.
 - Í lóðarleigusamningum um K1 og K6 er tekið fram hversu mörg stæði starfsemi getur notað til að láta bíla standa yfir nótt.
- **Viðhorf til breytinga á fjölda bílastæða á fermetra atvinnuhúsnæði í Kaupúni.**
 - Eðlilegt að sömu kröfur séu gerðar til alls húsnæðis á svæðinu.



- Lóðarhafar eru sammála um að starfsmenn eigi að leggja á þeirri lóð sem þeir starfa á. Á þetta reynir sérstaklega þegar framkvæmdir eru og margir iðnaðarmenn eru á svæðinu.
 - Engar athugasemdir eru gerðar þó viðskiptavinir nýti stæði milli lóða. Það er styrkur í því fyrir svæðið ef viðskiptavinir geta flætt á milli.
 - Lóðarhafar eru jákvæðir fyrir því að samræmd bílastæðakrafa í deiliskipulagi verði a.m.k. 1 stæði á hverja 30 fermetra atvinnuhúsnæðis.
 - Lóðarhafar eru sammála um að æskilegt sé að fjölgun bílastæða gangi ekki á grænu svæðin við aðkomuvegin inn á svæðið. Viðhorf gagnvart grænum „yfirfalls“ stæðum er jákvætt.
- Bent var á að Costco gerir ráð fyrir stærri stæðum á sinni lóð en almennt gerist. Lóðarhafar voru jákvæðir gagnvart því enda fjöldi bílastæða í samræmi við kröfur.
- **Viðhorf til deiliskipulagsbreytinga vegna aukins byggingarmagns á lóðum K1, K3 og fjölorkustöðvar á lóð K2.**
 - Lóðarhafar hafa áhyggjur af því að nýtingarhlutfallið sem er skilgreint í deiliskipulagi sé of lágt. Fram kom það sjónarmið að það sé ekki gott ef heimildir um aukið byggingarmagn á lóðum K1 og K3 fullnýti nýtingarhlutfallið. Það megi ekki skerða möguleika annarra lóðarhafa til að fá sambærilegar heimildir fyrir aukið byggingarmagn ef bílastæðakrafan lækkar og/eða með stækkun á lóðum sbr. breyting á lóðarstærð K1.
 - Lóðarhafar vænta þess að í tillögu að í deiliskipulagsbreytingu, sem nú er unnið að vegna lóða 1, 2 og 3, verði greinargóðar upplýsingar um leyfilegt byggingarmagn eftir lóðum skv. deiliskipulagi, hámarks nýtingarhlutfall innan skipulagssvæðisins og leyfilegt heildarbyggingarmagn á svæðinu samkvæmt aðalskipulagi.
 - **Samgöngur**
 - Lóðarhafar óska eftir upplýsingum frá Garðabæ um umferðargreiningar sem unnar hafa verið í tengslum við skipulagsbreytingarnar og eru nefndar í skipulagslýsingu. Mikilvægt er að tryggja greiða aðkomu á svæðið og velt var upp spurningum um áhrif fimmta armsins á umferðarflæðið á hringtorginu við lóð 2.
 - Með auknum umsvifum er æskilegt að strætósamgöngur við svæðið verði betri, ekki síst um helgar þegar aðsóknin er mest og fjöldi starfsfólks sem koma þarf til vinnu er mestur.
 - Mikil bót að strætó gengur núna inn á seinna hringtorgið og stoppar á miðju svæðinu. Strætisvagnabiðstöðvar eru því orðnar tvær.
 - **Skilti**
 - Óskað er eftir afstöðu Garðabæjar til hugmynda um að vinna sameiginlega skiltastefnu fyrir Kaupúnið sbr. umsögn Rekstrarfélagsins dags. 2. nóvember s.l
 - Upplýst að verslun Bónus áformar að óska eftir því að fá að bæta merkingar sínar með skilti á lóðinni. Með tilkomu Costco missir Bónus hluta af merkingum sínum á húsinu en verslun Bónus er staðsett innarlega á svæðinu og í hvarfi við aðkomuna að Kaupúni.

Sent: Rekstrarfélag Kaupúns / Arinbjörn Vilhjálmsson skipulagsstjóri Garðabæjar.



FYLGISKJAL 1.**MINNISBLAÐ**

1117 Garðabær - Kauptún

Alta/Hrafnhildur

Bílastæði og byggingarmagn í Kauptúni

29.10.2015

Bílastæði og byggingarmagn í skipulagi fyrir Kauptún

Í þessu minnisblaði er skv. ósk Garðabæjar sett fram yfirlit yfir lóðir og ákvæði um byggingarmagn og fjölda bílastæða í skipulagi í Kauptúni. Gert er ráð fyrir að þegar minnisblaðið liggir fyrir verði óskað eftir fundi með Rekstrarfélagi Kauptúns til að afla upplýsinga og fá fram sjónarmið um eftirtalin atriði:

- Talningar á framboði og nýtingu bílastæða, ef til eru.
- Gróft yfirlit yfir nýtingu á bílastæðum lóða eftir tíma dags, árstíðum og vikudögum og öðrum þáttum sem þar geta haft áhrif.
- Yfirlit yfir þörf fyrir bílastæði í framtíð, skv. mati lóðarhafa/rekstraraðila.
- Sjónarmið um breytingu á ákvæðum í deiliskipulagi um fjölda bílastæða á hvern fermetra atvinnuhúsnæðis í Kauptúni.
 - Hvort sama skuli eiga við um allar lóðir
 - Hvort mismunandi kröfur skuli gerðar eftir tegund húsnæðis
- Sjónarmið um samnýtingu bílastæða.
- Yfirlit yfir þörf fyrir aukið byggingarmagn í framtíð.

Ákvæði í deiliskipulagi og aðalskipulagi um byggingarmagn og bílastæði

Í aðalskipulagi Garðabæjar 1995-2015 eru ákvæði um hámarksbyggingarmagn og lágmarks fjölda bílastæða:

Aðalskipulag Garðabæjar	Stærð svæðis	Byggingarmagn hámark	Bílastæði lágmark
Skilmálar	275.000 m ² / 27,5 ha.	61.200 m ²	1/23 m ²

Í deiliskipulagi eru nánari skilmálar fyrir fyrir svæðið. Þar eru skilgreindar 5 lóðir fyrir verslun, skrifstofur og veitingastaði. Hér er gefið yfirlit yfir skilmála um byggingarmagn og bílastæði skv. deiliskipulagi Kauptúns með síðari breytingum¹:

Deiliskipulag Kauptúns	Stærð lóðar	Byggingarmagn á lóð, hámark	Bílastæði á lóð, lágmark	Lágmarks bílastæðafjöldi m.v. fullnýttar heimildir um byggingarmagn
Lóð 1	14.456 m ²	3.300 m ²	1/25 m ²	132
Lóð 2	4.200 m ²	1.000 m ²	1/25 m ²	40
Lóð 3	58.528 m ²	21.900 m ²	1/25 m ²	876
Lóð 4	56.403 m ²	22.500 m ²	1/26 m ²	900
Lóð 6	42.974 m ²	14.000 m ²	1/25 m ²	560
Samtals	176.561 m ² 17,7 ha	62.700 m ²		2508

¹ Yfirlitið nær yfir allar breytingar á deiliskipulagi Kauptúns til 16. júní 2015.



Ósamræmi er á milli aðalskipulags og deiliskipulags um bæði byggingarmagn og bílastæði. Heimilað byggingarmagn skv. deiliskipulagi er 1.500 m² meira en aðalskipulagið heimilar og krafa um lágmarksfjölda bílastæða er á einni lóð 1/26 m² sem er undir kröfu aðalskipulagsins um að lágmarksfjöldi bílastæða sé 1/25 m².

Næsta tafla sýnir hámarksbyggingarmagn á lóðum, skv. deiliskipulagi og skráð byggingarmagn m.v. skráningar hjá Fasteignamati Ríkisins 29. október 2015. Út frá skráðu byggingarmagni er reiknað hvað bílastæðin eiga að vera mörg, til að standa undir settu lágmarki í deiliskipulagi. Óskað verður eftir tölum frá Rekstrarfélagi Kaupþúns til að fylla inn í síðasta dálkinn þannig að hann sýni raunfjölda bílastæða í dag.

	Byggingar m ² hámark skv. deiliskipulagi	Byggingar m ² FMR 29 okt. 2015. Birt stærð.	Bílastæði á lóð, lágmark skv. deiliskipulagi	Fjöldi bílastæða, útreiknað lágmark m.v. byggingarmagn okt. 2015	Fjöldi bílastæða í raun: malbikað/ grassteinn
Lóð 1	3.300 m ²	3.299 m ²	1/25 m ²	132	-/-
Lóð 2	1.000 m ²	0	1/25 m ²	0	0
Lóð 3	21.900 m ²	19.082 m ²	1/25 m ²	763	-/-
Lóð 4	22.500 m ²	20.678 m ² *	1/26 m ²	795	-/-
Lóð 6	14.000 m ²	12.728 m ²	1/25 m ²	509	-/-
Sam tals	62.700 m ²	55.787 m ²		2200	

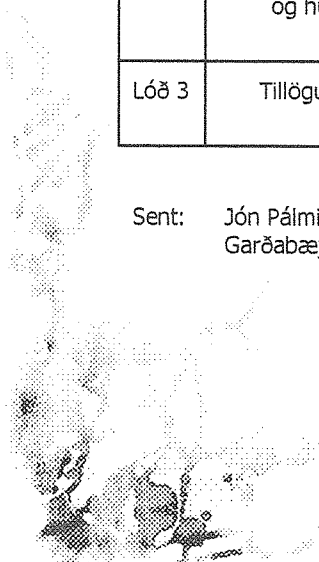
* Nýlega var gerð breyting á deiliskipulagi fyrir lóð 4. Þá var samþykkt aukning á byggingarmagni og um leið var bílastæðakrafan lækkuð. Framkvæmdir standa nú yfir og er áformað að þeim ljúki árið 2015. Að þeim loknum verður hámarki byggingarmagns á lóð 4 skv. deiliskipulagi náð sem mun hafa áhrif á skráningu hjá Fasteignamatinu.

Breytingar í gangi og í farvatninu

Í haust hafa borist óskir til Garðabæjar um að breyta deiliskipulagi fyrir lóðir 1,2 og 3. Þær breytingar eru í skoðun og tillögur ekki fullmótaðar. Yfirlit yfir tillögurnar er í næstu töflu:

Lóð 1	Tillögur um að auka byggingarmagn í 10.500 m ² og hugmyndir um að breyta bílastæðakröfu þannig að færri stæði þurfi á hvern fermetra húsnaðis.
Lóð 2	Tillögur um að breyta starfsemi úr veitingastað í bensínstöð. Áætlað byggingarmagn um 100 m ² og hugmyndir um að breyta bílastæðakröfu þannig að færri stæði þurfi á hvern fermetra húsnaðis.
Lóð 3	Tillögur um að breyta deiliskipulagi m.a. vegna útlitshönnunar og hugmyndir um að breyta bílastæðakröfu þannig að færri stæði þurfi á hvern fermetra húsnaðis.

Sent: Jón Pálmi Guðmundsson Rekstrarfélagi Kaupþúns / Arinbjörn Vilhjálmsson skipulagsstjóri
Garðabæjar.



Bæjarskrifst. Garðabæjar	
Mótt.dags.	25.11.2015
Málalykill	
Mál nr.	

Garðabær-Bæjarskrifstofur
Garðatorgi 7
210 Garðabæ



Reykjavík 16. nóvember 2015
UST201510-167/K.S.J.
10.04.00

Efni: Lýsing. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar 2004 – 2016.

Lýsing. Tillaga að deiliskipulagi Kaupþúns Urriðaholti, Garðabæ.

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Garðabæjar er barst 26. október sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um lýsingu tillögu að breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar 2004 – 2016. Einnig er óskað umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu að deiliskipulagi Kaupþúns í Urriðaholti, Garðabæ.

Aðalskipulagsbreyting

Í lýsingu kemur fram að breytingar felast í því að hámarks byggingarmagn innan reitsins hækka um u.þ.b. 25%. Einnig verða skilmálar um bílastæði felldir niður en þeir voru áður eitt stæði fyrir 20 m² verslunarrýmis og aldrei minna en eitt stæði fyrir hverja 23 m².

Umhverfisstofnun tekur undir að í lýsingu kemur fram að ekki er gert ráð fyrir að aukinni hámarkshæð húsa frá því sem nú er.

Deiliskipulag

Fram kemur í lýsingu deiliskipulags að áformað er að stækka lóðina Kaupþún 1, um u.þ.b. 35% og auka byggingarmagn. Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að nútímahraun er nýtur verndar skv. 37. gr. laga nr. 44/1999 verði ekki skert frekar en orðið er á svæðinu.

Virðingarfyllst

Kristín S. Jónsdóttir
Kristín S Jónsdóttir
Sérfræðingur

Björn Stefánsson
Björn Stefánsson
Sérfræðingur

Bæjarskrifst. Garðabæjar	
Mötl.dags.	10.11.2015
Málalykill	
Mál nr.	1506139



Skipulagsstofnun

Garðabær
Arinbjörn Vilhjálmsson
Garðatorgi 7
210 Garðabær

Reykjavík, 4. nóvember 2015

Tilvísun: 201510059 / 3.2

Efni: Lýsing - Kaupún, verslunar- og þjónustusvæði

Visað er til erinda Garðabæjar, dags. 16. október 2015, þar sem óskað er eftir umsögn Skipulagsstofnunar um lýsingu, dags. 19. ágúst 2015, vegna breytingar á aðalskipulagi, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga og deiliskipulagi skv. 3. mgr. 40. gr. sömu laga. Lýsingin er jafnframt tilkynning skv. 6. gr. laga um mat á umhverfisáhrifum.

Viðfangsefni tillagnanna er í meginatriðum aukið byggingarmagn, kröfur um bílastæði verða felldar niður, gert er ráð fyrir lóð fyrir fjölorkustöð fyrir bíla og nýrri lóð fyrir dælustöð.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir innsend gögn og bendir á eftirfarandi:

- Á bls. 1 kemur fram að hámarks byggingarmagn innan reitsins hækki um u.þ.b. 25%. Hér þarf að gera grein fyrir því hvort átt sé við tiltekna lóð eða verslunar- og þjónustusvæðið í heild.
- Lýsingin uppfyllir ekki skilyrði tilkynningar skv. 6. gr. laga um mat á umhverfisáhrifum.
- Mælt er með að umhverfismat fyrir bæði aðal- og deiliskipulagstillögurnar verði sett fram í einni og sömu umhverfisskýrslunni.
- Garðabær getur jafnframt lagt umhverfisskýrsluna fram til Skipulagsstofnunar sem tilkynningu skv. 6. gr. laga um mat á umhverfisáhrifum.

Olafur Brynjar Halldórsson
Olafur Brynjar Halldórsson

HEILBRIGÐISEFTIRLIT

Garðatorg 5 • Pósthólf 329 • 212 Garðabær • Sími 550 5400 • Fax 550 5409 • www.heilbrigdiseftirlit.is • hhk@heilbrigdiseftirlit.is

Garðabær
B.t. Arinbjarnar Vilhjálmssonar skipulagsstjóra
Garðatorg 7
210 Garðabær

Hafnarfjarðar- og
Kópavogssvæðis

Bæjarskrifst. Garðabæjar

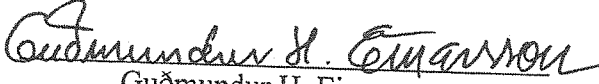
Mótt.dags.	02.11.2015
Málalykill	
Mál nr.	

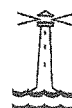
00.80 GHE Garðabær 29. október 2015

Á fundi heilbrigðisnefndar þann 26. október 2015 var lagt fram erindi skipulagsstjóra Garðabæjar dags. 19. október 2015 um Kaupþún 1,2,3, breyting á aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 og deiliskipulagi Kaupþúns. Lýsing.

Heilbrigðisnefnd gerir ekki athugasemdir við framlögð gögn.

Virðingarfyllst,
f.h. heilbrigðiseftirlitsins.


Guðmundur H. Einarsson,
framkvæmdastjóri.



Bæjarskrifst. Garðabæjar	
Mótt.dags.	15.12.2015
Málalykill	1506139
Mál nr.	09.0



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Umhverfis- og skipulagssvið

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Garðabær
Arinbjörn Vilhjálmsson
Skipulagsstjóri Garðabæjar
Garðatorgi 7
210 Garðabær

11. desember 2015
MÍ201510-0076/ 6.09 / K.M.

**Efni: Kaupþún 1, 2 og 3, breyting á aðalskipulagi
Garðabæjar 2004-2016 og deiliskipulagi Kaupþúns.**

Kristinn Magnússon
Verkefnastjóri
kristinn@minjastofnun.is

Minjastofnun Íslands hefur móttengið bréf skipulagsstjóra Garðabæjar frá 19. okt. s.l. þar sem óskað er eftir umsögn um lýsingu á breyting á aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 og deiliskipulagi Kaupþúns. Skipulagið nær til breytinga á lóðum Kaupþúns 1, 2 og 3 og til nýrrar lóðar T4.

Í verkefnislýsingu er fjallað um umhverfismat. Þar kemur fram að fyrirhugaðar breytingar á svæðinu verði litlar í samanburði við heildarumfang mannvirkja sem fyrir eru og að í umhverfisskýrslu verði einungis fjallað um einn umhverfisþátt sem er samfélag hagsmunaaðila innan reitsins.

Engar fornleifar eru skráðar á þeim svæðum sem breytingar á lóðum og nýja lóðin nær til. Undirritaður skoðaði umrædd svæði á vettvangi. Engar fornleifar fundust.

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemdir við verklýsingu fyrir breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 og deiliskipulagi Kaupþúns vegna byggingarmagns í Kaupþúni. Bent skal á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar (NR. 80/2012) sem hljóðar svo: *Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonnnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

Virðingarfyllst,

Kristinn Magnússon
Verkefnastjóri

Afrit sent: Skipulagsstofnun.