

Minnisblað

Verkefni: 1117 Garðabær - Kauptún - ut anumhald um skipulagsmál

Efni: Tillaga að svörum við ábendingum sem bárust við auglýsingu aðal- og deiliskipulagstillagna í Kauptúni. Tillagan var mótuð í samtali með Arinbirni Vilhjálmsyni, skipulagsstjóra og Alberti Skarphéðinssyni frá Mannviti.

Frá: Halldóru Hreggviðsdóttur, Matthildi Kr. Elmarsdóttur og Herborgu Árnadóttur, Alta.

Sent: Arinbirni Vilhjálmsyni, 23. mars 2016

Inngangur

Á auglýsingatíma tillögu að breytingum á aðal- og deiliskipulagi Kauptúns bárust athugasemdir frá eftirtöldum aðilum. Athugasemdirnar snúa allar að deiliskipulagsbreytingunni :

1. Finni Árnasyni fyrir hönd Haga ehf., dags. 14. mars, 2016.
2. Jóni Pálma Guðmundssyni fyrir hönd Rekstrarfélags Kauptúns, 14. mars, 2016. Minnisblað frá Mannviti dags. 10. 3. 2016, Tilv. 1.161.235, er fylgiskjal með því. Efni þess: Kauptún - nánari greining á umferð.

Athugasemdir frá Högum

Athugasemd 1 vegna hjólbarðaverkstæðis:

„Það er með öllu óásættanlegt að fyrirhugað sé að setja eitt stærsta hjólbarðaverkstæði landsins nánast í anddyri Bónus. Það fer engan veginn saman að reka matvöruverslun og dekkjaverkstæði eða bifreiðþjónustu í því samneyti sem nýtt skipulag gerir ráð fyrir. Bónus gerir alvarlega athugasemd við þennan þátt skipulagsins. Leigusamningur Bónus tiltekur sérstaklega að um "verslunarmiðstöð" sé að ræða og ljóst að dekkjaverkstæði eða bifreiðþjónusta með þeim óþrifum og lykt sem slíkri starfsemi fylgir á ekki heima í „verslunarmiðstöð“ eða nánasta í anddyri matvöruverslunar. Við undirritun leigusamnings við Bónus í Kauptúni miðaði skipulag og leiguverð við umhverfisvænsta verslunarsvæði landsins. Þá má áréttta þá hættu sem fylgir slíkri starfsemi fyrir starfsfólk og viðskiptavinum Bónus.“

Tillaga að svari skipulagsnefndar:

Starfsemi á borð við dekkjaverkstæði er almennt leyfileg á verslunar- og þjónustusvæðum skv. aðalskipulagi og fordæmi eru fyrir svipaðri starfsemi á svæðinu, þ.e. í Kauptúni 6. Í kjölfar ábendinga frá Högum í forkynningu gerði Costco samantekt um helstu atriðin sem snúa að rekstri dekkjaverkstæðisins og var hún send Högum og Garðabæ (sjá meðfylgjandi skjal). Samkvæmt Costco eiga ekki að vera nein vandamál varðandi lykt frá starfseminni í dekkjaverkstæðinu enda er hún rekin við hlið verslana Costco víða um heim. Benda má á að

starfsmenn verkstæðisins munu aka bifreiðum inn og út af verkstæðinu til að tryggja öryggi vegfarenda. Einnig má benda á að frá aðalinngangi Costco eru aðeins 3,6 metrar að næstu innaksturðyrum dekkjaverkstæðisins. Inngangurinn að Bónus og málverkasölunni eru mun lengra frá eða 26,3 metra.

Þá gerir deiliskipulagstillagan ráð fyrir að gönguleið meðfram byggingunni liggi nokkrum metrum frá verkstæðisdyrum og verður skilmálum um skýra afmörkun gönguleiðarinnar bætt inn í deiliskipulagið fyrir samþykkt þess.

Athugasemd 2 vegna forhýsis:

„Auk þess kom fram í fyrsta sinn á kynningunni í desember að fyrirhugað er að byggja forhýsi í nýrri verslun við hliðina á Bónus, sbr. mynd í meðfylgjandi skjali. Forhýsið er umfram það sem komið hefur fram áður og skyggir verulega á verslun Bónus. Að mati Bónus er með öllu óásættanlegt að reynt sé að fela Bónus í hinum nýja skipulagi með því aukna byggingarmagni á þeim stað og í því magni sem meðfylgjandi mynd sýnir. Nýtt skilti muni ekki leysa þennan vanda.“

Tillaga að svari skipulagsnefndar:

Forhýsi verslunarinnar fer ekki út fyrir núverandi byggingreit, en fer hinsvegar út fyrir núgildandi bundna byggingalínu sem hefur nú verið breytt. Breytingin er ekki gerð til að fela Bónus heldur til þess að laga bygginguna betur að þörfum nýrrar verslunar og afmarka nýjan aðalinngang hennar. Kaupúnssvæðið er annars almennt mjög opið og sýnileiki fyrirtækja því mikill. Vilji er til þess að auka sýnileika og því hefur verið heimilað nýtt skilti á lóð nr. 3.

Athugasemd 3 vegna merkinga:

„Bónus telur þó mikilvægt að huga að merkingum á svæðinu, þannig að þeir aðilar, sbr. Bónus fái þær merkingar sem eru nauðsynlegar. Á svæðinu verða mörg fyrirtæki og öll vilja koma sínum vörumerkjum á framfæri. Til að koma í veg fyrir óskipulag væri æskilegt að fyrirfram séu skilgreind svæði undir merkingar og að stærð á þeim flötum sem hvert og einn notar séu fyrirfram ákveðin til að tryggja jafnræði.“

Tillaga að svari skipulagsnefndar:

Nú þegar eru settir skilmálar um merkingar bygginga í deiliskipulaginu og stærðir á byggingaflötum. Einnig eru staðsetningar tilgreindar varðandi lykil skilti. Eins og áður hefur komið fram er nú heimilt að setja upp nýtt skilti á lóð nr.3 við aðkomuna á móti skilti S4 hjá lóð nr.6 til að auka sýnileika annarra verslana í húsinu. Tekið er undir þau sjónarmið að skapa þurfi sameiginlega stefnu um skiltamál á bílastæðum og svæðum í kringum þau. Þessu verkefni er vísað til Rekstrarfélags Kaupúns.

Athugasemd 4 vegna ásyndar og umfangs bensinstöðvar:

„Við tókum undir þá umræðu sem átti sér stað á kynningu í desember um umfang bensinstöðvarinnar, sem verður sú stærsta á landinu. Hæðarpunktur hennar skiptir máli til að tryggja sýnileika inn í hverfið. Þessi bygging mun hugsanlega líta út eins og „hlið“ inn í hverfið, þess vegna skiptir hönnun og umfang miklu máli fyrir þá aðila sem starfa á svæðinu.“

Tillaga að svari skipulagsnefndar:

Tekið er undir þessi sjónarmið um ásynd og umfang bensinstöðvarinnar. Í tillögunni eru skilmálar um að vanda skuli hönnun og frágang stöðvarinnar, sem skipulags- og

byggingayfirvöld í Garðabæ munu fylgja eftir. Jafnframt verða teikningar með byggingarleyfisumsókn bornar undir Rekstrarfélag Kaupþúns eins og deiliskipulag gerir ráð fyrir.

Athugasemd 5 um breytingar á bílastæðum:

„Bónus var upplýst um það eftirá, að Costco væri búíð að fá fram breytingu á skipulagi á bílastæðum fyrir framan verslun Bónus í Kaupþúni. Þá skal ítrekað að það er með öllu óskiljanlegt að ákvörðun um skipulagsbreytingar á bílastæðum Bónus sé tekin af verðandi kappinaut og Bónus ekki upplýst fyrirfram og formlega um væntanlegar skipulagsbreytingar.“

Tillaga að svari skipulagsnefndar:

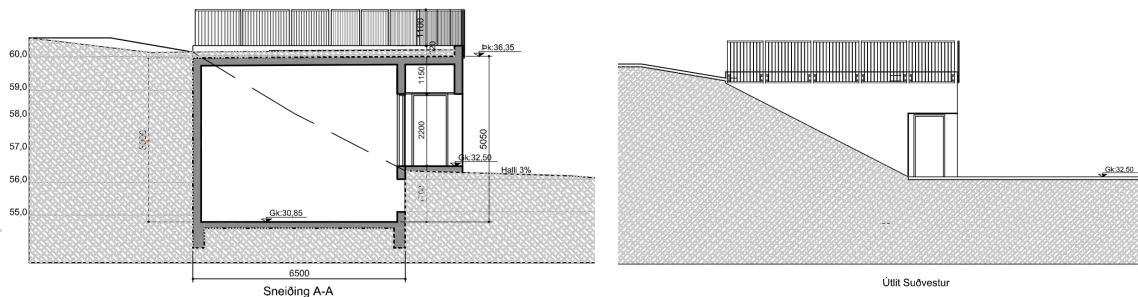
Við vinnslu tillögunnar var fundað með eigendum fasteigna í Kaupþúni á vettvangi Rekstrarfélags Kaupþúns. Kynningarfundur með rekstraraðilum í Kaupþúni var síðan haldinn 16. desember 2016. Forkynning á vinnslutillögu skipulagsbreytinganna, sbr. ákvæði skipulagslaga, fór fram 11. desember 2015 til 6. janúar 2016 til þess m.a. að fá fram ábendingar frá rekstraraðilum á svæðinu og öðrum hagsmunaaðilum áður en hún yrði lögð fram til auglýsingar. Á fundi skipulagsnefndar 14. janúar og bæjarstjórnar 21. janúar 2016 voru ábendingar sem bárust við forkynningu teknar til skoðunar og tillagan afgreidd til auglýsingar með nokkrum lagfæringum sem m.a. voru gerðar til að koma til móts við ábendingar. Þar sem eigandi lóðarinnar óskaði eftir þessum breytingum á bílastæðum þá var ekki tilefni til að bregðast við ábendingunni.

Athugasemd 6 vegna fyrirhugaðrar dælustöðvar OR:

„Þá bentum við á að fyrirhuguð dælustöð OR væri best geymd neðanjarðar til að raska ekki enn frekar því hreina umhverfi sem hverfið á [að] endurspegla.“

Tillaga að svari skipulagsnefndar:

Í deiliskipulagstillögunni eru eftirfarandi skilmálar fyrir lóð fyrir dælustöð: „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 Kaupþúni. Lóðastærð er u.þ.b. 560 fermetrar en byggingarmagn er u.þ.b. 100 fermetrar.“ Til viðbótar verður sett inn ákvæði um að hæsti punktur byggingarinnar að götu verði ekki hærri en 0,5 m frá götuhæð. Eftirfarandi skýringarmynd sýnir þá aðlögun byggingar að landi sem gert er ráð fyrir. Vegna ábendinga frá Rekstrarfélaginu verða einnig sett inn ákvæði um gras, mosa eða lyngmóa á þak byggingar, svo og tilvísun í kafla 6.12 í deiliskipulaginu.



Athugasemdir frá Rekstrarfélagi Kaupþúns

Athugasemd 1 um umferðargreiningu:

„Í ábendingum okkar í forkynningu þá töldum við áætlaðar umferðartölur vanmetnar og nánari yfirferð á tölum um gestafjölda IKEA styrktu þá skoðun. Í kjölfar fundar með skipulagsstjóra og bæjarverkfræðingi Garðabæjar ásamt skýrsluhöfundum frá Mannvit var ákveðið að Rekstrarfélagið myndi skoða þessi mál nánar í samstarfi við Mannvit. Miðað við uppfærðar tölur um gestafjölda IKEA mun þjónustustig fyrsta hringtorgs verða E (D-F) í stað C (D). Við höfum jafnframt stillt upp nokkrum sviðsmmyndum þar sem niðurstöðurnar mótast að sjálfsögðu af þeim forsendum sem lagðar eru til grundvallar. Aðalmálið er hvort reynslutölur Costco erlendis frá muni endurspegla þá umferð sem verslun og bensínstöð Costco mun draga að svæðinu. Við gerum því tillögu um að strax verði byrjað að skoða mögulegar úrbætur ef umferðarmál þróast á verri veg eftir að verslun Costco opnar.

Auk þess hafa komið fram sjónarmið skýrsluhöfunda hjá Mannvit um að umferðartenging Kaupþúns sé að sumu leyti sérstök þar sem einungis er um eina aðkomu að ræða fyrir svona stórt svæði. Því sé æskilegt að skoðaðir verði möguleikar á bættri umferðartengingu við Kaupþúnið.“

Tillaga að svari skipulagsnefndar:

Skv. Mannviti þá er æskilegt talið að þjónustugráða fari ekki yfir (D) oftar en 200 klukkustundir á ári. Þetta miðast við hámarksklukkustund á virkum degi. Að því gefnu að gestafjöldi IKEA sé 4500 að jafnaði á stærsta virka degi vikunnar allar vikur ársins, eins og IKEA heldur fram, þá uppfyllir það ekki ásættanlega þjónustugráðu þrátt fyrir mótvægisáðgerðir sem Mannvit mælti með í desember 2015. Upphafleg umferðagreining Mannvits, sem sýndi ásættanlega þjónustugráðu hringtorgs, miðaði við talningar Mannvits þar sem umferð var talin 3500 gestir á stærsta virka degi vikunnar og töldu sérfræðingar Mannvits þær talningar góðar. Því er hér um að ræða mjög ólíkar tölur um gestafjölda IKEA og því hefur umferðarsérfræðingi Mannvits verið falið að fara betur yfir talningar IKEA fyrir lengra tímabil. Talningarnar frá IKEA eru jafnframt byggðar á höfðatölu en ekki fjölda bíla, sem þarf að taka með í reikninginn.

Nú þegar hafa verið settar inn í deiliskipulagið mótvægisáðgerðir til að auðvelda umferð um

svæðið samkvæmt ráðleggingum Mannvits. Þær eru að bæta við akrein fyrir umferð sem ætlar sér út af svæðinu og byggja framhjálaup fyrir umferð í hægri beygju. Þessi aðgerð myndi einnig bæta flæði í hringtorginu þar sem stærsti straumur þessa arms fer ekki inn í hringtorgið. Auk þess hefur verið bætt við mögulegum útakstri frá lóð nr. 2 yfir á lóð nr. 4 sem er ætlað sem varnagli ef að miklir umferðarhnútar myndast á svæðinu.

Vert er að benda á að talsverð óvissa er um verðandi umferð á svæðinu vegna Costco sem er ein af aðalforsendum umferðargreinarinnar. Einnig munu áhrif þeirrar umferðar sem talin er til í greingunni ekki verða að fullu fyrir en Urriðaholt er fullklárað. Að svo stöddu er fátt annað í stöðunni en að fylgjast með umferðarþróuninni á svæðinu og bregðast við ef vandamál myndast. Eins og skýrsluhöfundar Mannvits benda á er helsti farartálmi umferðar um Kaupþún sá að svæðið er aðeins tengt með einni aðkomu, en slíku verður ekki brugðist við með deiliskipulagsbreytingu.

Endurskoðun aðalskipulags Garðabæjar er yfirstandandi og verða umferðartengingar við Kaupþún teknar til skoðunar í þeirri vinnu, hvaða sveigjanleiki og tengingar gætu komið til greina í framtíðinni, ef þörf verður talin á.

Athugasemd 2 um akstursleiðir við bensínstöð:

„Við ítrekum enn fremur fyrri ábendingar um að skynsamlegt sé að útakstur frá Kaupþúni 2 (bensínstöðin) verði heimilaður í gegnum Kaupþún 4 (IKEA) og gengið verði frá lóð Kaupþúns 2 í samræmi við það. Í því fellst ekki ákvörðun nema með samkomulagi viðkomandi lóðarhafa en möguleikinn er þá allavega til staðar.“

Tillaga að svari skipulagsnefndar:

Til þess að koma til móts við áhyggjur af umferð við bensínstöðina verður möguleiki fyrir útakstur frá henni í gegnum lóð nr. 4 settur inn á deiliskipulagsupphætt. Lögð verður áhersla á að sú tenging verði einungs framkvæmd ef þörf reynist fyrir hana þegar reynsla er komin á rekstur bensínstöðvarinnar.

Athugasemd 2 um lóð dælustöðvar OR:

„Við ítrekum fyrri ábendingar um dælustöð. Bæði hvort þessi staðsetning sé rétt og svo ekki síður að kröfur verði gerðar um útlit og hönnun sem er af mjög skornum skammti. Við teljum að gera eigi sömu kröfur til svona bygginga eins og annara bygginga á svæðinu. Við gerum eftirfarandi tillögu um viðbætur við sérskilmála viðkomandi lóðar:

- ☐ Að vísað verði hér í gr. 6.12. um frágang á sama hátt og gildir t.d. um dreifstöðvar. Þar m.a. er fjallað um þær eigi að falla vel að landi, notkun náttúrulega efna o.fl.
- ☐ Að skýrara sé að segja „... að byggingin skuli vera með felld inn í brekkuna frá Kaupþúni þannig að hæð suðurastuhliðar skuli mæta sem best aðliggjandi landi.“ í stað þess að segja „... að byggingin skuld felld inn í brekkuna frá Kaupþúni.“
- ☐ Að kröfur verði settar um þakfni t.d. „Þak byggingar skuli vera þakið grasi, mosa eða lyngmóa.“

Tillaga að svari skipulagsnefndar:

Texta greinargerðar verður breytt í samræmi við tillögur. Bent er á að hönnun byggingarinnar gerir ráð fyrir því að hún falli vel að landi - Sjá svar við athugasemd nr. 6 til Haga.

Athugasemd 3 um breytingar á uppdrætti vegna meðhöndlunar ofanvatns:

„Við ítrekum fyrri ábendingar um að við teljum að breytingar á fyrirkomulagi settjarna séu tilefnislausar. Ekki hafi neitt komið fram sem kalli á þessar breytingar. Því gerum við tillögu um að fallið verði frá þessum breytingum.“

Tillaga að svari skipulagsnefndar:

Breytingin var gerð til áréttingar, þar sem átt var um settjarnir í skilningnum náttúrulegir viðtakar fyrir ofanvatn. Þar sem breytingin er í raun árétting á stöðu sem fyrir er og skapar greinilega misskilning verður breytingin tekin til baka og svæðin merkt sem möguleg settjörn áfram.

Athugasemdir 4 og 5 vegna bílastæða við Kaupún 1:

„Við erum sátt við þá breytingu sem gerð hefur verið á fyrirkomulagi bílastæða við Kaupún 1 en teljum að skerpa þurfi betur hugtakið „græn stæði“ og og jafnframt bæta við ákvæðum að þetta séu „varastæði“. T.d. mætti bæta við í gr. 7.1.6. „Græn stæði skuli hafa grasstein eða undirbyggðan grasbala og ekki megi nota þau nema sem varastæði þegar öll önnur stæði eru í notkun.“. Með þessu teljum við að komið sé í veg fyrir að sölubílar frá BL standi í þessum stæðum allan sólarhringinn.

Uppdráttur:

Við ítrekum fyrri ábendingar um að ekki sé rétt að fella út af uppdrætti ákvæði um varastæði á græna svæðinu fyrir framan Kaupún 4 og 6.

Jafnframt gerum við tillögu um að sami háttur verður hafður með Kaupún 1 og á uppdrætti verði sett textinn „Græn stæði / varastæði“ í stað þess að vera bara græn stæði.

Þessi ákvæði eru mikilvæg stjórnþæki til að sölubílar Toyota og BL séu ekki staðsettir í þessum stæðum allan sólarhringinn og því ekki skynsamlegt að fella þau út.“

Tillaga að svari skipulagsnefndar:

Athugasemdir teknar gildar. Greinargerð og uppdrætti verður breytt í samræmi við tillögur.