

Deiliskipulag á nýju uppbyggingarsvæði í Urriðaholti í Garðabæ

Skipulags- og matslýsing

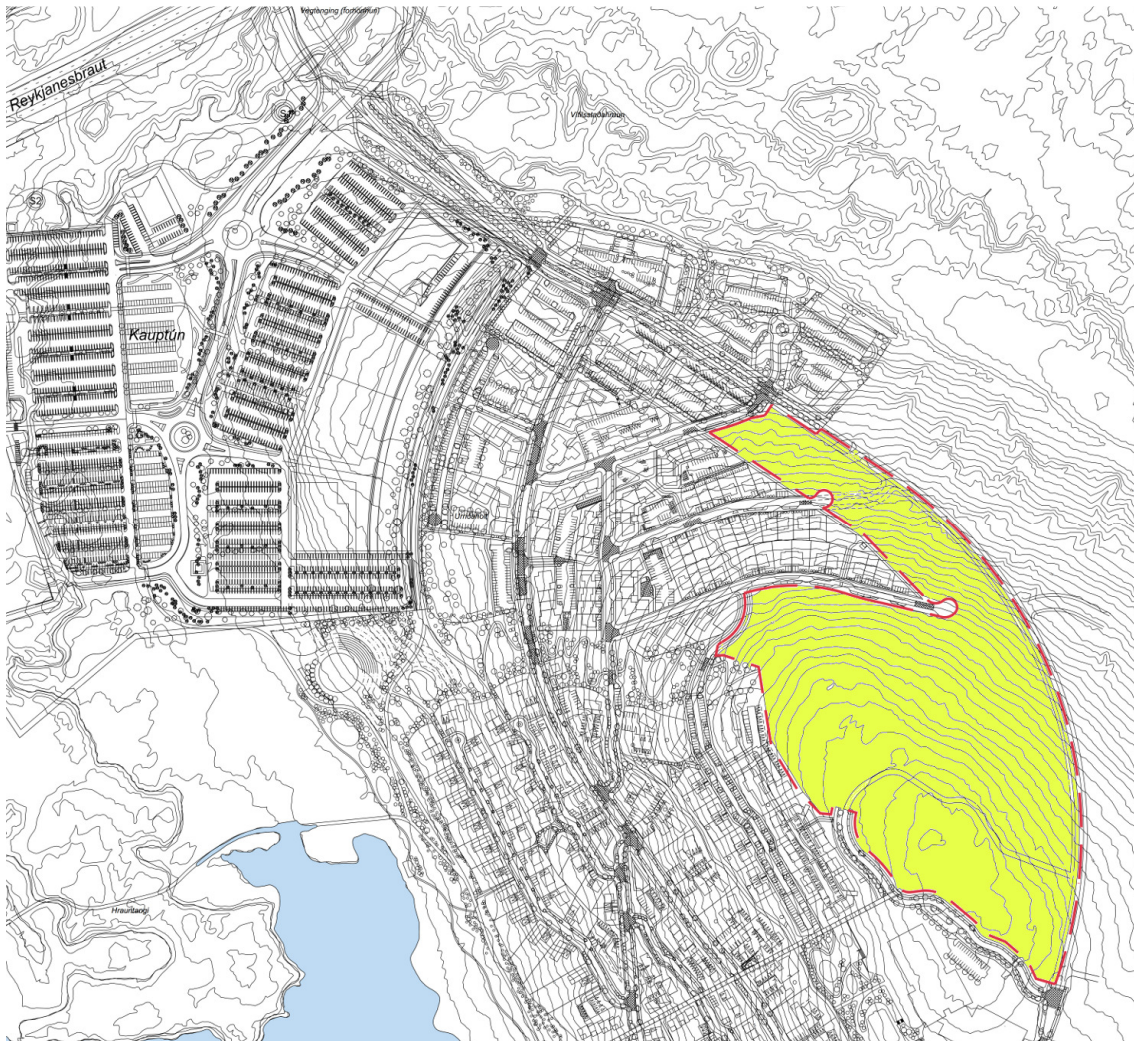
9. september 2015

Inngangur

Í þessari lýsingu er gerð grein fyrir því hvernig staðið verður að deiliskipulagsvinnu í nýjum uppbyggingaráfanga í Urriðaholtinu og helstu forsendum hennar, í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Skipulagstillagan er unnin á vegum landeiganda, Urriðaholts ehf. í samráði við skipulagsyfirvöld Garðabæjar. Ráðgjafar við mótunina eru Arkís, JTP, Landslag og Alta. Skipulagsvinnan mun byggja á aðal- og rammaskipulagi Garðabæjar fyrir Urriðaholtið.

Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er afmarkað á mynd 1 og er um 9 ha að stærð. Skipulagssvæðið er óbyggt en uppbygging er hafin á aðliggjandi svæðum í Urriðaholti og er þegar búið í nokkrum húsum í vesturhluta þess. Á mynd 1 má sjá afmörkun deiliskipulagssvæðisins og fyrirkomulag byggðar á nálægum svæðum skv. þegar samþykktum deiliskipulögum í Urriðaholti.



Mynd 1: Skipulagssvæðið í Urriðaholti fyrir þennan nýja skipulagsáfanga er merk inn með gulum fleti. Grunnurinn á aðliggjandi svæðum sýnir landnotkun í þegar samþykktum deiliskipulögum fyrir Urriðaholt.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.03 2026

Urriðaholt stendur austan Urriðavatns í suðausturhluta Garðabæjar, rétt austan við Reykjanesbraut. Hlíðar holtsins eru nokkuð grónar, en háholtið er fremur berangurslegt. Í hlíðum Urriðaholts var stunduð skógrækt um nokkurt skeið og setur skógræktin einkum svip á holtið norðanvert. Lúpína hefur náð þar yfirhöndinni á síðustu árum, en engin skógrækt hefur verið stunduð á sjálfu deiliskipulagssvæðinu.

Skipulagssvæðið er að hluta innan vatnasviðs Urriðavatns og verður tekið tillit til þess með blágrænum ofanvatnslausnum í götum og við íbúðarbyggingar, þar sem ofanvatninu er beint í opnum rásum niður í Urriðavatn, til að tryggja viðhald vatnsborðs Urriðavatns til framtíðar. Fornleifar hafa verið skráðar í Urriðaholti og en engar fornleifar eru þekktar á deiliskipulagssvæðinu.

Áætlanir er tengjast deiliskipulagstillögunni

Aðalskipulag Garðabæjar

Skipulagsvinnan byggir á Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016. Þar er ekki fjallað beint um Urriðaholt og Kaupþún en vísað í greinargerð um Urriðaholtið fyrir breytingu á fyrra aðalskipulagi með gildistíma 1995 – 2015 „Breyting í Urriðaholti“ og tekið fram að hún sé hluti af skipulagsgögnum.

Í stefnu aðalskipulagsins eru hafðar að leiðarljósi nýjar áherslur í borgarskipulagi með samfélagsuppbyggingu sem eitt af höfuð markmiðunum í Urriðaholti. Stuðlað skuli að þéttri, blandaðri byggð, góðum tækifærum til útivistar og áhersla lögð á sterkt samspil byggðar við náttúru svæðisins.

Rammaskipulag Urriðaholts

Í rammaskipulagi Urriðaholts, sem samþykkt var af bæjarstjórn Garðabæjar 2006, er landnotkun innan rammaskipulagssvæðisins skilgreind nánar. Þar er deiliskipulagssvæðið skilgreint sem íbúðarsvæði, blandað íbúðar og atvinnusvæði og svæði fyrir samfélags – og menningartengda notkun. Rammaskipulagið er ekki lögformleg skipulagsáætlun en það er hugsað sem óformlegt millistig milli aðal- og deiliskipulags, og leiðbeinandi fyrir bæjaryfirvöld, framkvæmdaraðila og íbúa um nánari útfærslu byggðar í deiliskipulagi. Þannig er í rammaskipulaginu lýst áherslum sem vinna skal eftir við deiliskipulagsgerð einstakra svæða innan holtsins.

Leiðarljós rammaskipulagsins varða:

- Sköpun staðaranda.
- Byggð í hlíð.
- Veðurfar á norðurslóðum.
- Einkenni byggðar.
- Sjálfbærar ofanvatnslausnir.
- Útsýni.
- Hönnun gatna.

Á grunni leiðarljósanna eru í rammaskipulaginu lagðar línur fyrir:

- Landnotkun.
- Landslag og opin svæði.
- Sjálfbærar ofanvatnslausnir.
- Umferð bifreiða og fótgangandi.
- Skipulag m.t.t. vinda og sólar.
- Menningarminjar.



Mynd 2: Yfirlit um helstu landnotkun í Urriðaholti skv. rammaskipulagi Urriðaholts, 2006.

Í deiliskipulagsvinnunni verður tekið tillit til þeirra áherslna sem hafðar voru um lykilsvæði rammaskipulagsins sem eru hluti af eða liggja að deiliskipulagssvæðinu (sbr. mynd 2). Áherslur við deiliskipulagsgerðina munu endurspegla markmið og leiðarljós fyrir þessi svæði og horft verður á hvernig uppbygging innan deiliskipulagssvæðisins mætir og styður við aðliggjandi svæði.

Í rammaskipulaginu segir m.a. um þessi lykilsvæði:

- **Háholtið:** Þar verður kjarni byggðarinnar með blandaðri notkun og mannlífi. Það verður kennileiti úr fjarska og miðpunktur í samfélagi hverfisins.
- **Viðskiptahverfi:** Viðskiptahverfi er mótað sem breiðstræti milli aðkomutorgs inn á svæðið og háholtsins, með trjágróðri og breiðum gangstéttum. Þaðan er útsýni til norðurs, yfir hraunbreiður og að fjallahring.
- **Norðurhluti:** Þar er gert ráð fyrir íbúðarbyggð.

Í rammaskipulaginu segir nánar um íbúðarbyggðina: Þar er blandað mismunandi húsagerðum og fjölbreytilegum götumyndum. Opin svæði og grænir geirar ganga gegnum byggðina og bjóna margvíslegum tilgangi. Þar eru gönguleiðir upp á holtið, rými til útivistar, skjólbelti trjáa sem skýla byggð og um þá rennur ofanvatn niður í Urriðavatn. Gönguleið með meiri borgarbrag, borgartröppur, liggur síðan frá háholtinu beint niður að bryggju út í vatnið.

Auk aðalskipulags og rammaskipulags, tekur skipulagsverkefnið mið af gildandi deiliskipulagsáætlunum í Urriðaholti sem eru eftirfarandi og liggja þær allar að deiliskipulagssvæðinu:

- Deiliskipulag Urriðaholts, vesturhluti, 1. áfangi. Samþykkt í bæjarstjórn 16.8.2007.
- Deiliskipulag Urriðaholts, viðskiptastræti, 1. áfangi - Jónasartorg. Samþykkt í bæjarstjórn 2.10.2008.
- Deiliskipulag Urriðaholts, norðurhluti, 1. áfangi. Samþykkt í bæjarráði 9.1.2014.
- Deiliskipulag Urriðaholts, norðurhluti, 2. áfangi. Samþykkt í bæjarráði 20.1.2015.

Áherslur við deiliskipulagsgerðina

Eftirfarandi áherslur hafa verið lagðar fyrir deiliskipulagsgerðina:

- Fylgt verði leiðarljósum og áherslum rammaskipulags fyrir Urriðaholt sbr. ofangreint, sem byggir á áherslum um sjálfbærni í skipulagi.
- Gert er ráð fyrir um 300-350 íbúðum á deiliskipulagssvæðinu. Næst Urriðaholtsstræti verði blönduð byggð íbúða og atvinnutengdrar starfsemi á neðri hæðum sem snúa að götunni en á háholtinu verði að auki gert ráð fyrir starfsemi tengdri menningu, þjónustu og blandaðri byggð.
- Íbúðarhús verði haganlega staðsett í hlíðinni m.t.t. sólar, skjóls og staðsetningu og ásýnd bílastæða.
- Lögð er áhersla á opið gatnakerfi og góðar tengingar.
- Umhverfið verður gönguvænt og góðir stígar um holtið.
- Hönnun húsatna miðar að því að skapa vistleg og lifandi göturými með ákjósanlegum aðstæðum fyrir gangandi og hjólandi. Hraði bílaumferðar verði takmarkaður með ýmsum aðgerðum s.s. þrengingum, hækkuðu og breyttu yfirborði og sveigjum í götum. Trjágróður verði notaður til að leggja áherslu á vistlegt yfirbragð húsatna.
- Gatnahönnun tekur mið af 30 km hámarkshraða um íbúðahverfið.
- Hverfið einkennist af gróðri og grænum svæðum með góðum tengingum að nálægum leiksvæðum.
- Ofanvatn verður leitt um svæðið með blágrænum ofanvatnslausnum.

Umhverfismat

Árið 2008 var Urriðaholtsstræti tilkynnt til Skipulagsstofnunar og óskað eftir ákvörðun stofnunarinnar um hvort framkvæmdin væri matsskyld, í samræmi við lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Ákvörðun um matsskyldu lá fyrir 5. maí 2008 og var það niðurstaða Skipulagsstofnunar að tengibrautin Urriðaholtsstræti væri ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og skuli því ekki háð mati á umhverfisáhrifum.

Þar sem skipulagstillagan felur í sér vegaframkvæmd, sem er háð lögum nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum, fellur skipulagsáætlunin undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Deiliskipulagið mun því innfela umhverfisskýrslu sem gerir grein fyrir mati á áhrifum tillögunnar á umhverfið. Lagt verður mat á eftirtalda umhverfisþætti sem áður voru til umfjöllunar í tilkynningu til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matsskyldu: landslag, gróður og fuglalíf, menningarminjar, hljóðvist, loftgæði og vatnafar.

Áætlað vinnuferli

Deiliskipulagið verður unnið í nánu samstarfi við bæjarverkfræðing, skipulagsstjóra, skipulagsnefnd og bæjarstjórn Garðabæjar. Leitað verður umsagnar eftirfarandi aðila þegar skipulagstillaga liggur fyrir og hefur verið afgreidd í skipulagsnefnd til kynningar fyrir almenningi, sbr. gr. 5.6.1 í skipulagsreglugerð. Skipulagslýsing þessi verði einnig kynnt skv. skipulagslögum:

- Heilbrigðiseftirlits Kópavogs og Hafnarfjarðarsvæðis vegna fráveitumála.
- Minjastofnun Íslands, vegna mögulegra áhrifa á minjar.
- Umhverfisstofnunar, vegna mögulegra áhrifa á umhverfi og nálægðar við friðland.
- Vegagerðin, vegna gatna.

Áætlun yfir helstu áfanga í deiliskipulagsvinnunni	Tímarás
Kynning og afgreiðsla þessarar skipulagslýsingar í skipulagsnefnd Garðabæjar	September 2015
Umfjöllun Skipulagsstofnunar (3 vikur) og annarra umsagnaraðila um skipulagslýsinguna. Skipulagslýsingin einnig birt með áberandi hætti í bæjarblaði, öðru víðlesnu dagblaði og á vef Garðabæjar fyrir almenning.	September 2015
Vinnsla skipulagstillögu.	September - október 2015
Kynning tillögu á vinnslustigi í skipulagsnefnd.	September 2015
Kynning tillögu á vinnslustigi fyrir almenningi og hagsmunaaðilum á almennum kynningarfundum áður en auglýst er formlega.	Október 2015
Afgreiðsla skipulagsnefndar og sveitarstjórnar á skipulagstillögu til auglýsingar og tillaga send umsagnaraðilum.	Október 2015
Auglýsing skipulagstillögu og athugasemdafrestur (6 vikur).	Nóvember - desember 2015
Úrvinnsla athugasemda og afgreiðsla skipulagsnefndar og sveitarstjórnar að aflokinni auglýsingu.	Janúar 2016
Umfjöllun Skipulagsstofnunar eftir afgreiðslu sveitarstjórnar.	Febrúar 2016
Gildistaka deiliskipulags með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda	Mars 2016