

MINNISBLAÐ

Verkefni: 1117 Garðabær - Kauptún - utanumhald um skipulagsmál

Návar: Viðbrögð við ábendingum sem bárust við forkynningu tillagna að skipulagsbreytingum í Kauptúni

13.01.2016

Inngangur

Á forkynningarstigi tillagna að aðal- og deiliskipulagsbreytingum í Kauptúni í Garðabæ bárust ábendingar frá Jóni Pálma Gunnarssyni fyrir hönd Rekstrarfélags Kauptúns dags. 5.1.2016, Finni Árnasyni fyrir hönd Bónus dags. 5.1.2016 og Pálma Frey Randverssyni borgarhönnuði dags. 28.12.2015. Tillaga að aðalskipulagsbreytingu var afgreidd til auglýsingar af skipulagsnefnd Garðabæjar 7.1.2016 og þar afgreiddar ábendingar sem varða hana. Að neðan er hinsvegar gerð grein fyrir ábendingum sem varða deiliskipulagsbreytinguna og settar fram tillögur að viðbrögðum skipulagsnefndar við þeim að ósk Arinbjarnar og eftir leiðbeiningum hans. Texti ábendinga er stytur og er vísað til bréfa ef þörf er talin á að skoða frumtexta.

Ábendingar frá Rekstrarfélagi Kauptúns

Ábending: Bent er á að rekstraraðilar í Kauptúni 3 þurfi betra sýnileika á svæðinu og því sé best að gera ráð fyrir nýju skilti á móti S4-skilti Toyota.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar:

Tekið er undir að bæta megi sýnileika reksturs í Kauptúni 3 og er því fallist á að heimilt verði að setja upp skilti á móti S4-skilti Toyota.

Ábending: Talin er þörf á að uppfæra umferðargreiningu m.v. áætluð umsvif í Kauptúni 1 og 3.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar:

Á kynningartíma tillagananna vann Mannvit MAT Á ÁHRIFUM AUKINS BYGGINGARMAGNS Í KAUPÚNI Á UMFERÐ og verður tekið tillit til niðurstaðna þeirrar skýrslu áður en deiliskipulagstillagan verður auglýst með því að bæta „akrein við hringtorgið fyrir hægri beygju frá Kauptúni 1-3 og út af svæðinu og hafa tvær akreinar alla leið til suðvesturs milli hringtorgs og ljósastýrðra gatnamóta við Urriðaholtsbraut.“ Í matinu kemur fram að með „þeim framkvæmdum yrði umferðarflæði um hringtorg ásætlanlegt þrátt fyrir aukið byggingarmagn ef gengið er út frá því að Kauptún 1 verði húsgagnaverslun.“

Ábending: Í kafla 2.3 er setningin „Liðka þarf kröfur um fjölda bílastæða ...“ er ekki talin eiga við um Kauptún 3.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Setning verður tekin út.

Ábending: Lagt er til að skoðað verði hvort staðsetning dælustöðvar OR geti verði nær Kauptúni 2 til að minnka sjónræn áhrif og þörf á aðkomuvegi um óraskað land.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Sjá tillögu sem kynnt verður á fundi skipulagsnefndar 14. Janúar en bent er á að í kafla 7.8 segir: „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. "Samkvæmt ákvæðum gildandi deiliskipulags Kauptúns skal leitað umsagnar Rekstrarfélags um byggingarleyfi.

Ábending: Bent er á að í kafla 4.1 er tilgreind hærri tala (69.014 fm) en kemur fram á uppdrætti.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Þetta verður leiðrétt. Rétt tala er 67.576 fm.

Ábending: Spurt er hvort þörf sé að breyta kröfum um náttúruleg efni úr 7% í 5% á framhlið bygginga, sbr. kafla 6.6.5.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Þessi breyting er gerð vegna ósamræmis í nógildandi greinargerð þar sem kröfur um náttúruleg efni eru 5% á einum stað en 7% á öðrum. Ákveðið var að hafa kröfurnar 5% á báðum stöðum.

Ábending: Ekki er talið skynsamlegt að skilyrða tvær settjarnir á þessu stigi málsins þar sem þær séu varalausn og því óþarfi að skilyrða þær fyrirfram. Eldri ákvæði eigi því að geta staðið óbreytt.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Fram hefur farið athugun á þessu máli þar sem niðurstaðan var sú að báðar settjarnir væru nú þegar í notkun svo nauðsynlegt væri að gera grein fyrir þeim báðum í deiliskipulagi. Ofanvatnskerfið er hannað þannig að þær tvær settjarnir sem eru merktar í deiliskipulagi taka við yfirfalli frá blágrænu ofanvatnslausnunum í hverfinu sbr. minnisbl. dags. 16.7.2015 frá Alta til Garðabæjar þar um. Búið er að leggja lagnir að settjörnunum til að taka við yfirfalli.

Ábending: Talið er að skoða megi betur fyrirkomulag viðbótarbílastæða, ofanvatnsrása og göngustígs á lóð nr. 1. Einnig hvort bjóða eigi fleir valkosti um útakstur af lóðinni. Mælt er með að lóðarhönnuði Kauptúns (Landslag, Práinn Hauksson) verði falið að yfirfara þetta og jafnframt kanna hvort minnka megi það land sem tekið er undir bílastæði án þess að skerða fjölda bílastæða.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Sjá tillögur sem kynntar verða á fundi skipulagsnefndar 14. janúar.

Ábending: Bent er á að á uppdrætti séu skilgreind „græn stæði/opið svæði“ á sama hátt og gildir um stæði hjá IKEA og Toyota með tilvísun í gr 4.4. Telja að slík tilvísun eigi ekki við í þessu tilfelli, s.s. ákvæði um útivistar- og samgöngusvæði og skoða þurfi aðrar útfærslur. Leggja til að fella út tilvísun og setja í stað nýtt ákvæði þar sem kemur fram að stæðin skulu hafa grasstein eða undirbyggðan grasbala og ekki megi nota þau nema sem varastæði þegar öll önnur stæði séu í notkun.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Sjá tillögur sem kynntar verða á fundi skipulagsnefndar 14. janúar.

Ábending: Talið er betra að skilyrða, í kafla 7.1.9 og 7.2.4, að þak skuli vera gras, mosi, lyngmói eða annar gróður sem hentar þar sem mól er líka náttúrulegt efni.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Þessu verður breytt í skilmálum.

Ábending: Lagt eru til að orðalagi í kafla 7.1.10 varðandi hornlugga verði breytt þannig að ekki megi skilja sem svo að hornluggi einn og sér uppfylli ákvæði um uppbot og/eða gler.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Orðalagi verður breytt í samræmi við ábendinguna á þennan hátt: „Þar sem norðurhlið byggingarinnar snýr að aðkomuvegi Urriðaholts, Urriðaholtsstæti, skal gæta

sérstaklega að ásýnd þeirrar hliðar. Á þeirri hlið skal vinna með uppbrot og/eða gler, m.a. skal setja þar hornglugga, a.m.k. 8 metra háan þar sem nýbygging mætir eldri byggingu. Einnig skal hugað sérstaklega að aðlaðandi landslagsmótun þar sem lóðin mætir Urriðaholtsstæti.

Ábending: Talið er að 190 fm svæði fyrir kælifasta með 2,5 m lofthæð umfram þakhæð (sbr. ákvæði um hæðir bygginga í kafla 7.2.3) hafi neikvæð áhrif á útlit Kaupþúns 3 og að aðrar lausnir hljóti að vera í boði.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Sjá tillögur sem kynnar verða á fundi skipulagsnefndar 14. janúar.

Ábending: Lagt er til að sett verði inn útfærsla um útakstur í gegnum lóð IKEA ef upp koma vandamál vegna biðraða við hringtorgið.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Með vísan í mat Mannvits, sbr. skýrsluna UMFERÐARGREINING VEGNA BENSINSTÖÐVAR Í KAUPÞÚNI GARÐABÆ (2015), er ekki talin ástæða til að heimila slíkan útakstur en þar kemur fram að „að bygging bensinstöðvarinnar með nýjum armi við hringtorg mun hafa óveruleg áhrif á umferðarflæði um svæðið. Útreikningar sýna að meðaltafir aukast um 2 sekúndur á hvern bíl sem nær ekki að breyta þjónustustigi gatnamótanna (er áfram B samkvæmt HCM).“ Einnig að „að afkastageta hringtorgsins er nægjanleg (þjónustustig D skv. HCM) þó svo að önnur umferð nánast tvöfaldist frá því hún er í dag á hámarksklukkustund vikunnar.“

Ábending: Lýst er áhyggjum yfir að orðlag í kafla 7.5.9 um umhverfisfrágang sé ekki nægjanlega sterkt til að tryggja að útlit og ásýnd bensinstöðvar taki tillit til sérstöðu lóðarinnar. Því er lagt til að kveðið verði um að Rekstrarfélagið veiti umsögn um byggingarleyfi áður en það er gefið út.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Í kafla 6.1 í deiliskipulagsgreingargerð er nú þegar kveðið á um umsögn Rekstrarfélags:

„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, rekstrarfélags/hagsmunafélags svæðisins og hönnuða frá arkitektastofunni Arrowstreet, Boston, MA, eða annarra sem rekstrarfélag/hagsmunafélag svæðisins tilgreinir.“

Bætt verður við vísun í þann kafla í sérskilmálum fyrir lóð 2. Einnig verði felld út „...og hönnuða frá arkitektastofunni Arrowstreet, Boston, MA, eða annarra sem rekstrarfélag/hagsmunafélag svæðisins tilgreinir“. Rekstrarfélagið getur leitað umsagnar hjá fagfólki, telji það þess þörf.

Ábending: Ekki er talið rétt að fella út ákvæði um varastæði á græna svæðinu við lóðir á lóðum nr. 4 og 6.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Ákvæði um varastæði voru aldrei til staðar, um er að ræða óútskýrt ósamræmi á eldri uppdráttum. Grænu stæðin eru fullgild stæði, þó að þau nýtist aðalega þegar önnur stæði eru fullnýtt.

Ábending: Talið er æskilegt að skilgreina nánar að bygging á lóð T4 (dælustöð) sé felld inn í brekkuna frá Kaupþúni þannig að hæð suðarhliðar mæti sem best aðliggjandi landi. Einnig lagt til að byggingin verði færð nær Kaupþúni 2 til að lágmarka sjónræn áhrif og vegagerð í öröskuðu landi.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Sjá tillögur sem kynntar verða á fundi skipulagsnefndar 14. janúar.

Ábendingar frá Bónus

Ábending: Bent er á að Bónus sé einn af frumbyggjum Kaupþúns og hafi rekið þar matvöruverslun frá 2007. Talið er að skipulagsvinnan hafi ekki tekið tillit til þess að Bónus rekur nú þegar matvöruverslun á svæðinu og hyggst gera áfram.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Í skipulagsvinnunni hefur ekki verið haft bein samskipti við einstaka rekstraraðila heldur verið gengið út frá að Rekstrarfélag Kaupþúns sé tengiliður rekstraraðila. Þannig var haldinn kynningarfundur fyrir Rekstrarfélagið þann 16. desember 2015 og kynning á vinnslustigi sem var frá 11. desember til 6. janúar sl. er til þess gerð að gefa öllum hagsmunaaðilum tækifæri til að koma með ábendingar og er unnið er úr þeim ábendingum í þessu minnisblaði. Á auglýsingartíma skipulagstillögunnar, sem er 6 vikur, gefst jafnframt tækifæri til að senda inn formlegar athugasemdir.

Ábending: Talið er með öllu óásættanlegt að setja eitt stærsta hjólbarðaverkstæði landsins nánast í anddyri Bónus. Engan vegin fari saman að reka matvöruverslun og dekkjaverkstæði eða bifreiðapjónustu í því samneyti sem skipulagstillagan gerir ráð fyrir. Leigusamningur Bónus tiltaki sérstaklega að um "verslunarmiðstöð" sé að ræða og ljóst sé að dekkjaverkstæði/bifreiðapjónusta með tilheyrandi óþrifum og lykt eigi ekki heima í "verslunarmiðstöð" eða við anddyri matvöruverslunar. Við undirritun leigusamnings hafi skipulag og leiguverð miðað við umhverfissvænsta verslunarsvæði landsins. Einnig megi áreitta þá hættu sem fylgir slíkri starfsemi fyrir starfsfólk og viðskiptavinum Bónus.

Tillaga að viðbrögðum 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 Kaupþúni 6.

Ábending: Bent er á að fyrst á kynningarfundum hafi komið fram að byggja eigi forhýsi í nýrri verslun við hlið Bónus. Forhýsið sé út fyrir núverandi byggingarreit, umfram það sem hafi komið fram áður og skyggi með öllu á verslun Bónus. Með öllu óásættanlegt sé að reynt sé að fela Bónus með þeim hætti sem skipulagstillagan gerir ráð fyrir; auknu byggingarmagni á þessum stað.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Forhýsi verslunarinnar fer ekki út fyrir núverandi byggingareit, en fer hinsvegar út fyrir núgildandi bundna byggingalínu. Breytingin er ekki gerð til að fela Bónus heldur til þess að laga bygginguna betur að þörfum nýrrar verslunar og afmarka nýjan aðalinngang hennar. Núverandi sveigja á húsinu gerir það að verkum að Bónus lendir í meira hvarfi en annars hefði orðið vegna forhýsisins. Vilji er til þess að koma til móts við Bónus t.d. með því að heimila skilti á lóðinni eins og Rekstrarfélagið hefur lagt til.

Ábending: Talið er mikilvægt að huga vel að merkingum á svæðinu þannig að rekstraraðilar eins og Bónus fái þær merkingar sem nauðsynlegar eru. Skilgreind verði svæði undir merkingar og stærð á flötum fyrir hvern og einn aðila til að tryggja jafnræði.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Tekið er undir þau sjónarmið og skapa þurfi sameiginlega stefnu um skiltamál á svæðinu. Eins og áður hefur komið fram er vilji til þess að heimila Bónus að setja upp nýtt skilti á lóðinni til að auka sýnileika sinn og verður skilgreindur reitur til þess í deiliskipulaginu á lóð Kaupþúns 3 á móti skilti S4 hjá Toyota.

Ábending: Tekið er undir umræðu um umfang bensinstöðvar, sem verður sú stærsta á landinu. Hæðarpunktur hennar skipti máli til að tryggja sýnileika inn í hverfið og byggingin muni hugsanleg líta út eins og "hlið" inn hverfið. Því skipti hönnun hennar og umfang miklu máli fyrir rekstraraðila á svæðinu.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Tekið er undir þessi sjónarmið. 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.

Ábending: Fram kemur að Bónus hafi verið upplýst eftir á, að Costco hafi farið fram á breytingu á skipulagi bílastæða fyrir fram Bónus. Það sé með öllu óskiljanlegt að ákvörðun um skipulagsbreytingar á bílastæðum Bónus sé tekin af verðandi keppinaut og að Bónus hafi ekki verið upplýst fyrirfram og formlega um væntanlegar skipulagsbreytingar.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Ákveðið var að fara í forkynningu á vinnslutillögu skipulagsbreytinganna m.a. annars til þess að fá fram ábendingar frá öðrum rekstraraðilum á svæðinu. Kynning deiliskipulagstillögu á vinnslustigi skv. skipulagslögum og reglugerð er m.a. til að tryggja að hagsmunaaðilar komi að borðinu og geti kynnt sér tillöguna, áður en hún er endanlega lögð fram til auglýsingar. Ábendingar eru því til skoðunar núna.

Ábending: Talið er að fyrirhuguð dælustöð OR eigi best heima neðanjaðar til að raska ekki enn frekar því hreina umhverfi sem hverfið á að endurspegla.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Sjá tillögur sem kynntar verða á fundi skipulagsnefndar 14. janúar.

Ábendingar frá Pálma Freyr Randverssýni

Ábending: Hvorki er talin þörf á nýrri bensínstöð í Garðabæ né á höfuðborgarsvæðinu. Fjöldi bensínstöðva sé nú þegar gríðarlegur og fjöldi íbúa á hverja stöð mun lægri en í nágrennalöndum. Fjölmargar bensínstöðvar séu í nágrenni Kaupþúns s.s. við Kaplakrika, Fjarðakaup, Smáralind og miðbæ Garðabæjar.

Að skipta veitingastað út fyrir bensínstöð sé ekki til þess fallið að auðga líf í bænum og gera hann meira aðlaðandi. Fjölskylduveitingahús á svæðinu væri tilvalið, sbr. góðar tengingar við göngu- og hjólastígakerfi bæjarins og heldu umferðaræð höfuðborgarsvæðisins. Því tækifæri ætti ekki að glata.

Bent er á að möguleg jarðvegsmengun, aukin umferð, ásýnd bæjarins slyshætta og fjölmörg önnur atriði ættu að verða til þess að slík ákvörðun sé tekin að mjög ígrunduðu máli.

Tillaga að viðbrögðum skipulagsnefndar: Hér erum að ræða breytingu á skipulagi vegna þess að ný verslun, Costco, er væntanleg í Kaupþún 3, en hún hefur ekki starfað áður á Íslandi. Sá rekstraraðili telur bensínstöð á svæðinu vera nauðsynlega forsendu starfsemi sinnar á svæðinu.

Garðabær telur að koma verslunarinnar muni vera aðdráttarafl fyrir svæðið og því til góða fyrir verslun í Kaupþúni sem heild og muni þannig hafa jákvæð áhrif á atvinnulíf í Garðabæ. Jafnframt má benda á að þróun Kaupþúns hefur orðið á þá leið að þar er nú starfræktur vinsælasti veitingastaður landsins, í versluninni IKEA. Einnig munu verða starfrækt veitingasala í nýrri verslun Costco, svo segja má að á svæðinu verði meiri veitingasala en fyrri útgáfur skipulags gerðu ráð fyrir. Að auki er skipulagsskilmálum ákvæði um vandaða og metnaðarfulla hönnun bensínstöðvarinnar. Um umhverfisáhrif bensínstöðvarinnar er fjallað í umhverfismati breytingatillögunnar og tveimur fylgiskjöllum unnum af Mannviti: „Áhættumat vegna bensínstöðvar Costco Kaupþúni“ og „Umferðargreining vegna bensínstöðvar í Kaupþúni Garðabæ.“