

Bæjarskrifstofur Garðabæjar	
Mótt.dags.	15.03.2018
Málalýkill	9.32
Mál nr.	1302243



Garðabær
Arinbjörn Vilhjálmsson
Garðatorgi 7
210 Garðabær

Reykjavík, 14. mars 2018

Tilvísun: 201501053 / 3.1

Efni: Um staðfestingu Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030

Skipulagsstofnun hefur borist erindi Garðabæjar, dags. 16. febrúar 2018 vegna staðfestingar á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030. Stofnunin hafði áður afgreitt fyrra erindi sveitarfélagsins um sama efni með bréfi dags. 5. janúar 2018, en í erindi sveitarfélagsins nú er gerð grein fyrir viðbrögðum sveitarfélagsins við þeirri afgreiðslu stofnunarinnar og lögð fram ný skipulagsgögn; skipulagsgreinargerð dags. 8. febrúar 2018, umhverfisskýrsla dags. 5. febrúar 2018 og skipulagsupprættir (norður- og suðurupprættur) í mkv. 1:10.000, dags. 8. febrúar 2018.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og mun staðfesta aðalskipulagið eins og það er sett fram, þegar borist hafa undirrituð skipulagsgögn frá Garðabæ. Með staðfestingu stofnunarinnar á aðalskipulaginu er gengið út frá því sem forsendu að tekið verði á annmörkum sem á aðalskipulaginu eru með breytingu á aðalskipulaginu í tengslum við breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins vegna Borgarlínu, eins og nánar er gerð grein fyrir hér á eftir.

Stefna og ákvæði aðalskipulags um uppbyggingu

Í fyrri afgreiðslu Skipulagsstofnunar dags. 5. janúar sl. voru gerðar athugasemdir við að aðalskipulagið væri ekki fullmótað varðandi stefnu og ákvæði um einstaka landnotkunarreiti. Ekki ætti við að vísa megindráttum skipulags, hvað varðar útfærslu byggðar og byggingarmagn á landnotkunarreitum alfarið til deiliskipulagsgerðar. Um þetta vísaðist til 2. mgr. 28. gr. skipulagslaga.

Fram kom í fyrri afgreiðslu Skipulagsstofnunar að í aðalskipulaginu þyrfti að útfæra nánar skipulagsákvæði um byggðamynstur, þ.e. þéttleika og yfirbragð á einstökum reitum. Ef það yrði ekki gert þyrfti að gera fyrirvara um að ekki komi til deiliskipulagsgerðar fyrr en að gerðum rammahluta aðalskipulags fyrir viðkomandi svæði.

Í nýjum skipulagsgögnum hafa litlar breytingar verið gerðar hvað varðar þessar athugasemdir.

Skipulagsstofnun áréttar fyrri athugasemdir en staðfestir aðalskipulagið þrátt fyrir þennan annmarka, enda varðar hann fyrst og fremst svæði sem taka þarf á í breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar vegna svæðisskipulagsbreytingar um Borgarlínu, sbr. umfjöllun hér að neðan.

Þróunarsvæði Borgarlínu og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði

Í bréfi Skipulagsstofnunar dags. 5. janúar sl. voru gerðar athugasemdir við að ekki væri gerð nægileg grein fyrir samræmi aðalskipulagsins við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, sérstaklega hvað varðar markmið 1.2 og aðgerð 1.2.4 í svæðisskipulaginu. Jafnframt var vísað til samþykkrar tillögu að breytingu á svæðisskipulaginu, en þar er sett fram ítarlegri stefna um hvað útfæra þurfi í aðalskipulagi sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu varðandi Borgarlínu og samgöngumiðuð þróunarsvæði.

Fram kom í fyrri afgreiðslu Skipulagsstofnunar að í aðalskipulaginu þyrfti að skýra betur samræmi þess við markmið 1.2 og aðgerð 1.2.4 í svæðisskipulaginu. Skýra þyrfti hvaða svæði utan þróunarsvæðis Borgarlínu falla undir skilgreiningu samgöngumiðaðra þróunarsvæða samkvæmt skilgreiningu þeirra í svæðisskipulaginu. Jafnframt þyrfti að skýra hvernig uppbygging á þróunarsvæði Borgarlínu og öðrum samgöngumiðuðum þróunarsvæðum vinni að markmiði svæðisskipulagsins um að 66% íbúðarbyggðar á höfuðborgarsvæðinu árið 2040 verði á slíkum svæðum.

Gerðar hafa verið breytingar á kafla 2.6.2 og myndum 15 og 27 í þeim skipulagsgögnum sem nú hafa verið lögð fram til staðfestingar til að koma til móts við þessar athugasemdir.

Skipulagsstofnun telur þó enn skorta á að útfærsla aðalskipulagsins á stefnu svæðisskipulagsins sé skýr. Það varðar einna helst eftirtalin atriði:

1. Samkvæmt markmiði 1.2 í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er miðað að því að 66% íbúðarbyggðar á höfuðborgarsvæðinu 2040 verði í miðkjörnum eða á öðrum samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Ekki er ljóst hvernig aðalskipulag Garðabæjar vinnur að þessu markmiði.
2. Samkvæmt aðgerð 1.2.4 í svæðisskipulaginu skulu sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu útfæra staðsetningu og afmörkun miðkjarna og samgöngumiðaðra þróunarsvæða í aðalskipulagi, með hliðsjón af korti 2 og töflu 2 í svæðisskipulaginu. Í aðalskipulaginu er miðbær Garðabæjar (ásamt þróunarsvæði A, Lyngási) skilgreindur sem bæjarkjarni í samræmi við svæðisskipulagið. Sett er fram almenn stefna um þróun byggðar á svæðinu í samræmi við stefnu svæðisskipulagsins. Samtals er gert ráð fyrir um 800 nýjum íbúðum í Innbæ vestan Reykjanesbrautar, þar af 600 á þróunarsvæði A í Lyngási. Ekki er sett fram stefna um umfang atvinnuhúsnæðis eða áætlaðan fjölda starfa.
3. Fjögur önnur svæði eru skilgreind sem samgöngumiðuð þróunarsvæði (samgöngumiðaðir kjarnar) í aðalskipulaginu, þ.e. Garðaholt, Arnarnesháls, Vetrarmýri-Vífilsstaðir og Kaupþún-Molduhraun-Setbergsholt. Af ólíkum ástæðum er óskýrt hvernig skilgreining þessara svæða sem samgöngumiðaðra þróunarsvæða fellur að og útfærir stefnu svæðisskipulagsins, en eins og kemur fram í töflu 2 í svæðisskipulaginu er gengið út frá tilteknum forsendum hvað varðar aðgengi að almenningssamgöngum, þéttleika byggðar, blöndun byggðar og fleira á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum sem ekki verður séð að öll þessi svæði falli að. Til að mynda er ekki gert ráð fyrir neinni íbúðarbyggð á Arnarneshálsi (3.37 Vp, tæpir 9 ha). Sama á við þá landnotkunarreiti sem mynda svæðið Kaupþún-Molduhraun-Setbergsholt (rúmlega 60 ha). Ekki er sett fram stefna um umfang atvinnuhúsnæðis eða fjölda starfa á Arnarneshálsi (3.37 Vp). Þá er stefna um víðfeðm uppbyggingsvæði Hnoðrahólts-Vetrarmýrar-Vífilsstaða óljós. Þar er gert ráð fyrir uppbyggingu allt að 1400 íbúða en umfang atvinnuhúsnæðis og starfa óútfært. Þá er óljóst hvort/hvernig stefnt er að því að Garðaholt, Vetrarmýri-Vífilsstaðir og Kaupþún-Molduhraun-Setbergsholt falli að þeirri grundvallarhugmynd samgöngumiðaðra þróunarsvæða samkvæmt svæðisskipulaginu að þar sé gott aðgengi að almenningssamgöngum, en í svæðisskipulaginu er gott aðgengi skilgreint sem fleiri en 10 brottfarir á klukkustund á stoppistöð í innan við 400 m fjarlægð.

Í ljósi ofangreinds gengur Skipulagsstofnun út frá þeirri forsendu við staðfestingu aðalskipulags Garðabæjar nú, að áður en kemur til uppbyggingar á umræddum svæðum hafi verið sett um þau ítarlegri stefna, sbr. ákvæði svæðisskipulagsins og breytingar á því, með breytingu á aðalskipulaginu.

Breyting á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og aðalskipulagsbreytingar í kjölfar hennar

Breyting á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins vegna Borgarlínu hefur verið samþykkt í svæðisskipulagsnefnd og er nú til lokaafgreiðslu hjá hlutaðeigandi sveitarfélögum. Í svæðisskipulagsbreytingunni felast nánari ákvæði um útfærslu Borgarlínu og uppbyggingu og þróun byggðar innan samgöngu- og þróunarása, til leiðbeiningar fyrir aðalskipulagsgerð hlutaðeigandi sveitarfélaga. Gert er ráð fyrir að aðalskipulagi hlutaðeigandi sveitarfélaga verði breytt í kjölfar svæðisskipulagsbreytingar, til að innleiða og útfæra stefnu svæðisskipulagsins um Borgarlínu og þróunarsvæði. Það vísast til svæðisskipulagsbreytingarinnar varðandi nánar um þá þætti sem fjalla þarf um í breytingum á aðalskipulagi hlutaðeigandi sveitarfélaga.


Asdís Hlökk Theodórsdóttir


Sigríður Björk Jónsdóttir