

Bæjarstjóri
Gunnar Einarsson
Bæjarskrifstofum Garðabæjar
Garðatorgi 7
210 Garðabær

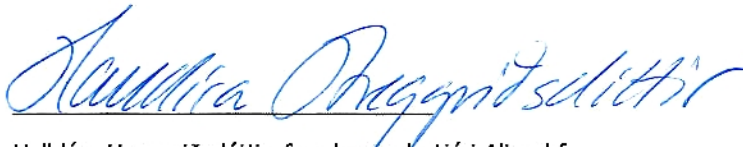
Reykjavík 17. 7. 2015

Varðar: Ósk um heimild til að vinna tillögu að nýju deiliskipulagi í Urriðaholti

Urriðaholt ehf. óskar hér með eftir heimild til að vinna tillögu að deiliskipulagi skv. meðfylgjandi drögum að skipulagslýsingu sbr. 1. mgr. 40. greinar. skipulagslaga.

Urriðaholt ehf. mun leggja sig fram um náð og gott samstarf við Garðabæ í þessari vinnu þ.m.t. að tímaáætlun fyrir skipulagsferlið. Tengiliður Urriðaholts ehf. verður Jón Pálmi Guðmundsson, framkvæmdastjóri Urriðaholts ehf. Frekari fyrirspurnum varðandi þetta verkefni verði beint til hans.

Virðingarfyllt, f.h. Urriðaholts ehf.



Halldóra Hreggviðsdóttir, framkvæmdastjóri Alta ehf.

Drög að skipulagslýsingu fyrir deiliskipulagstillögu á nýju uppbyggingarsvæði í Urriðaholti

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 7 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 fyrirkomulag byggðar skv. þegar samþykktum deiliskipulögum í Urriðaholti. Urriðaholti er skipt upp í nokkra deiliskipulagsáfanga skv. rammaskipulagi þess og nær skipulagssvæðið yfir efsta hluta svokallaðs „norðurhluta“ Urriðaholts, hluta af „viðskipahverfi“ og hluta af „háholti“ skv. þeirri skiptingu sem sjá má nánar á mynd 2.



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 Urriðaholtið.

Urriðaholt stendur austan Urriðavatns í suðausturhluta Garðabæjar, nálægt þungamiðju höfuðborgarsvæðisins og einni megin umferðaræð þess, Reykjanesbrautinni. Hlíðar holtins 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, 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 eru engar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu.



Mynd 2: Yfirlit yfir helstu deiliskipulagsáfangi í Urriðaholti skv. rammaskipulagi Urriðaholts frá 2006.

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 þétttri, 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 annars vegar og sem atvinnusvæði fyrir skrifstofur og fyrirtæki hins vegar. Rammaskipulagið er ekki lögformleg skipulagsáætlun en það er hugsað sem óformlegt millistig milli aðal- og deiliskipulags, sem 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 3: 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. myndir 2 og 3). Áherslur við deiliskipulagsgerðina munu endurspeгла 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. Þéttleiki er mestur efst en minni næst vatninu. Þar er einnig lýsing á öðrum lykilsvæðum sbr. opnum svæðum og grænum geirum sem ganga gegnum byggðina og þjóna margvíslegum tilgangi. Þar eru gönguleiðir upp á holtið, rými til útivistar, skjólbelti trjáa sem skýla byggð og um þá rennur ofanvatn niður í Urriðavatn. Hliðstæð 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.
- Fylgt verður áherslum um vistvæna byggð skv. Breeam communities staðlinum og unnið að því að fá deiliskipulagið vottað skv. staðlinum.
- Gert verði ráð fyrir um 300 íbúðum í fjölbýli sem verður mismunandi að stærð allt frá fjórum til fjórtán íbúða, en fjöldi mótast nánar við deiliskipulagsgerðina. Í rammaskipulagi Urriðaholts er gert ráð fyrir 483 íbúðum í norðurhluta í heildina séð og í 1. og 2. áfanga hans hafa verið skipulagðar 245 - 270 íbúðir í fjölbýli, rað- og parhúsum og einbýli. Þá er gert ráð fyrir 105 íbúðum á háholtinu, en hluti þeirra verður innan deiliskipulagssvæðisins.
- Fjölbýlishús verði haganlega staðsett í hliðinni m.t.t. sólar, skjóls og staðsetningu og ásýnd bílastæða.
- Við Urriðaholtsstrætið sunnanvert er gert ráð fyrir blöndun íbúða og atvinnutengdrar starfsemi á jarðhæðum er snúa að götunni.
- Lögð er áhersla á opið gatnakerfi og góðar tengingar.
- Umhverfið verður gönguvænt og góðir stígar um holtið.
- Hönnun húsagatna 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, hækkun og breyttu yfirborði og sveigjum í götum. Trjágróður verði notaður til að leggja áherslu á vistlegt yfirbragð húsagatna.
- Gatnahönnun tekur mið af 30 km hámarkshraða um íbúðahverfið.
- Að hverfið einkennist af gróðri og grænum svæðum með góðum tengingum að nálægum leiksvæðum.
- Ofanvatn verður leitt um svæðið með blágrænum ofanvatnslausnum.

Skipulagstillagan fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana þar sem í henni er ekki gert ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda. En í samræmi við gr. 5.4 í skipulagsreglugerð verður gerð grein fyrir líklegum áhrifum deiliskipulagsins á umhverfisþætti eins og vistkerfi, landslag, ásýnd, útsýni og hljóðvist. Jafnframt verður lýst í deiliskipulagsgreinargerð hvernig skipulagið samræmist markmiðum skipulagsreglugerðar og markmiðum deiliskipulagsins sjálfs sbr. áherslur hér að ofan.

Áætlað vinnuferli

Deiliskipulagið verður unnið í nánú 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.

Áætlun yfir helstu áfanga í deiliskipulagsvinnunni	Tímarás
Kynning og afgreiðsla þessarar skipulagslýsingar í skipulagsnefnd Garðabæjar	Júlí - ágúst 2015
Umfjöllun Skipulagsstofnunar (3 vikur) og annarra umsagnaraðila um skipulagslýsinguna. Skipulagslýsingin einnig birt með áberandi hætti í bæjarblaði, öðru viðlesnu dagblaði og á vef Garðabæjar fyrir almenning.	September 2015
Vinnsla skipulagstillögu.	Júlí - 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