

**FUNDARGERÐ 20.11.2015**

1117 Garðabær - Kaupún

Alta/Hrafnhildur

Bílastæði og byggingarmagn í Kaupúni

23.11.2015

## Bílastæði og byggingarmagn í skipulagi fyrir Kaupún

Samkvæmt ósk Garðabæjar var óskað eftir fundi með stjórn Rekstrarfélags Kaupúns til að afla upplýsingar og fá fram sjónarmið um eftirtalin atriði:

- Talningar á framboði og nýtingu bílastæða, ef til eru.
- Gróft yfirlit yfir nýtingu á bílastæðum lóða eftir tíma dags, árstíðum og vikudögum og öðrum þáttum sem þar geta haft áhrif.
- Yfirlit yfir þörf fyrir bílastæði í framtíð, skv. mati lóðarhafa/rekstraraðila.
- Sjónarmið um breytingu á ákvæðum í deiliskipulagi um fjölda bílastæða á hvern fermetra atvinnuhúsnæðis í Kaupúni.
  - Hvort sama skuli eiga við um allar lóðir
  - Hvort mismunandi kröfur skuli gerðar eftir tegund húsnæðis
- Sjónarmið um samnýtingu bílastæða.
- Yfirlit yfir þörf fyrir aukið byggingarmagn í framtíð.

Fundurinn var haldinn 17.11.2015 og á fundinn mættu eftirfarandi fulltrúar lóðarhafa:

Kaupún 1 Björn Björnsson (Hyundai o.fl.).

Kaupún 2 Jón Pálmi Guðmundsson, Urriðakot ehf. (Óbyggt).

Kaupún 3 Jón Pálmi Guðmundsson, fasteignafélagið Sýsla ehf (Bónus ofl.).

Kaupún 4 Þórarinn Ævarsson, Urriðakot ehf (Ikea)

Kaupún 6 Þórarinn Ólafsson, Höfðaeignir (Toyota)

Fyrir fundinum lá meðfylgjandi minnisblað frá Alta (fylgiskjal 1) þar sem fram kemur yfirlit yfir ákvæði í deiliskipulagi og aðalskipulagi um byggingarmagn og bílastæði í Kaupúni.



## Ábendingar til Garðabæjar

Eftirfarandi ábendingar til Garðabæjar um skipulagsmál í Kaupúni komu fram á fundinum:

- **Nýting á bílastæðum** í dag er misjöfn eftir lóðum.
  - Nýting hjá Toyota (K6) er góð en þar standa m.a. nýir og notaðir bílar allan sólarhringinn
  - Nýting hjá Hyundai (K1) er ekki mikil þar sem einungis 1/3 af byggingunni er nýttur. Þar standa jafnframt nýir og notaðir bílar allan sólarhringinn.
  - Nýting á K3 (Bonus o.fl.) er ekki mikil en mun breytast með tilkomu Costco
  - Nýting hjá K4 (IKEA) er góð og grasstæðin nýtast oft um helgar.. Háannatími er klukkan 14:00 um helgar. Sterkustu mánuðirnir eru nóvember, desember, júlí og ágúst.
  - Í lóðarleigusamningum um K1 og K6 er tekið fram hversu mörg stæði starfsemi getur notað til að láta bíla standa yfir nótt.
- **Viðhorf til breytinga á fjölda bílastæða á fermetra atvinnuhúsnæði í Kaupúni.**
  - Eðlilegt að sömu kröfur séu gerðar til alls húsnæðis á svæðinu.

- Lóðarhafar eru sammála um að starfsmenn eigi að leggja á þeirri lóð sem þeir starfa á. Á þetta reynir sérstaklega þegar framkvæmdir eru og margir iðnaðarmenn eru á svæðinu.
- Engar athugasemdir eru gerðar þó viðskiptavinir nýti stæði milli lóða. Það er styrkur í því fyrir svæðið ef viðskiptavinir geta flætt á milli.
- Lóðarhafar eru jákvæðir fyrir því að samræmd bílastæðakrafa í deiliskipulagi verði a.m.k. 1 stæði á hverja 30 fermetra atvinnuhúsnæðis.
- Lóðarhafar eru sammála um að æskilegt sé að fjölgun bílastæða gangi ekki á grænu svæðin við aðkomuvegin inn á svæðið. Viðhorf gagnvart grænum „yfirfalls“ stæðum er jákvætt.  
Bent var á að Costco gerir ráð fyrir stærri stæðum á sinni lóð en almennt gerist. Lóðarhafar voru jákvæðir gagnvart því enda fjöldi bílastæða í samræmi við kröfur.
- **Viðhorf til deiliskipulagsbreytinga vegna aukins byggingarmagns á lóðum K1, K3 og fjölorkustöðvar á lóð K2.**
  - Lóðarhafar hafa áhyggjur af því að nýtingarhlutfallið sem er skilgreint í deiliskipulagi sé of lágt. Fram kom það sjónarmið að það sé ekki gott ef heimildir um aukið byggingarmagn á lóðum K1 og K3 fullnýti nýtingarhlutfallið. Það megi ekki skerða möguleika annarra lóðarhafa til að fá sambærilegar heimildir fyrir aukið byggingarmagn ef bílastæðakrafan lækkar og/eða með stækkun á lóðum sbr. breyting á lóðarstærð K1.
  - Lóðarhafar vænta þess að í tillögu að í deiliskipulagsbreytingu, sem nú er unnið að vegna lóða 1, 2 og 3, verði greinargóðar upplýsingar um leyfilegt byggingarmagn eftir lóðum skv. deiliskipulagi, hámarks nýtingarhlutfall innan skipulagssvæðisins og leyfilegt heildarbyggingarmagn á svæðinu samkvæmt aðalskipulagi.
- **Samgöngur**
  - Lóðarhafar óska eftir upplýsingum frá Garðabæ um umferðargreiningar sem unnar hafa verið í tengslum við skipulagsbreytingarnar og eru nefndar í skipulagslýsingu. Mikilvægt er að tryggja greiða aðkomu á svæðið og velt var upp spurningum um áhrif fimmta armsins á umferðarflæðið á hringtorginu við lóð 2.
  - Með auknum umsvifum er æskilegt að strætósamgöngur við svæðið verði betri, ekki síst um helgar þegar aðsóknin er mest og fjöldi starfsfólks sem koma þarf til vinnu er mestur.
  - Mikil bót að strætó gengur núna inn á seinna hringtorgið og stoppar á miðju svæðinu. Strætisvagnabiðstöðvar eru því orðnar tvær.
- **Skilti**
  - Óskað er eftir afstöðu Garðabæjar til hugmynda um að vinna sameiginlega skiltastefnu fyrir Kaupþúnið sbr. umsögn Rekstrarfélagsins dags. 2. nóvember s.l
  - Upplýst að verslun Bónus áformar að óska eftir því að fá að bæta merkingar sínar með skilti á lóðinni. Með tilkomu Costco missir Bónus hluta af merkingum sínum á húsinu en verslun Bónus er staðsett innarlega á svæðinu og í hvarfi við aðkomuna að Kaupþúni.

Sent: Rekstrarfélag Kaupþúns / Arinbjörn Vilhjálmsson skipulagsstjóri Garðabæjar.

# FYLGISKJAL 1.

## MINNISBLAÐ

1117 Garðabær - Kaupún

Alta/Hrafnhildur

Bílastæði og byggingarmagn í Kaupúni

29.10.2015

### Bílastæði og byggingarmagn í skipulagi fyrir Kaupún

Í þessu minnisblaði er skv. ósk Garðabæjar sett fram yfirlit yfir lóðir og ákvæði um byggingarmagn og fjölda bílastæða í skipulagi í Kaupúni. Gert er ráð fyrir að þegar minnisblaðið liggi fyrir verði óskað eftir fundi með Rekstrarfélagi Kaupúns til að afla upplýsinga og fá fram sjónarmið um eftirtalin atriði:

- Talningar á framboði og nýtingu bílastæða, ef til eru.
- Gróft yfirlit yfir nýtingu á bílastæðum lóða eftir tíma dags, árstíðum og vikudögum og öðrum þáttum sem þar geta haft áhrif.
- Yfirlit yfir þörf fyrir bílastæði í framtíð, skv. mati lóðarhafa/rekstraraðila.
- Sjónarmið um breytingu á ákvæðum í deiliskipulagi um fjölda bílastæða á hvern fermetra atvinnuhúsnæðis í Kaupúni.
  - Hvort sama skuli eiga við um allar lóðir
  - Hvort mismunandi kröfur skuli gerðar eftir tegund húsnæðis
- Sjónarmið um samnýtingu bílastæða.
- Yfirlit yfir þörf fyrir aukið byggingarmagn í framtíð.

### Ákvæði í deiliskipulagi og aðalskipulagi um byggingarmagn og bílastæði

Í aðalskipulagi Garðabæjar 1995-2015 eru ákvæði um hámarksbyggingarmagn og lágmarks fjölda bílastæða:

| Aðalskipulag Garðabæjar | Stærð svæðis                      | Byggingarmagn hámark  | Bílastæði lágmark   |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Skilmálar               | 275.000 m <sup>2</sup> / 27,5 ha. | 61.200 m <sup>2</sup> | 1/23 m <sup>2</sup> |

Í deiliskipulagi eru nánari skilmálar fyrir fyrir svæðið. Þar eru skilgreindar 5 lóðir fyrir verslun, skrifstofur og veitingastaði. Hér er gefið yfirlit yfir skilmála um byggingarmagn og bílastæði skv. deiliskipulagi Kaupúns með síðari breytingum<sup>1</sup>:

| Deiliskipulag Kaupúns | Stærð lóðar                       | Byggingarmagn á lóð, hámark | Bílastæði á lóð, lágmark | Lágmarks bílastæðafjöldi m.v. fullnýttar heimildir um byggingarmagn |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Lóð 1                 | 14.456 m <sup>2</sup>             | 3.300 m <sup>2</sup>        | 1/25 m <sup>2</sup>      | 132                                                                 |
| Lóð 2                 | 4.200 m <sup>2</sup>              | 1.000 m <sup>2</sup>        | 1/25 m <sup>2</sup>      | 40                                                                  |
| Lóð 3                 | 58.528 m <sup>2</sup>             | 21.900 m <sup>2</sup>       | 1/25 m <sup>2</sup>      | 876                                                                 |
| Lóð 4                 | 56.403 m <sup>2</sup>             | 22.500 m <sup>2</sup>       | 1/26 m <sup>2</sup>      | 900                                                                 |
| Lóð 6                 | 42.974 m <sup>2</sup>             | 14.000 m <sup>2</sup>       | 1/25 m <sup>2</sup>      | 560                                                                 |
| <b>Samtals</b>        | 176.561 m <sup>2</sup><br>17,7 ha | 62.700 m <sup>2</sup>       |                          | 2508                                                                |

<sup>1</sup> Yfirlitið nær yfir allar breytingar á deiliskipulagi Kaupúns til 16. júní 2015.

Ósamræmi er á milli aðalskipulags og deiliskipulags um bæði byggingarmagn og bílastæði. Heimilað byggingarmagn skv. deiliskipulagi er 1.500 m<sup>2</sup> meira en aðalskipulagið heimilar og krafa um lágmarksfjölda bílastæða er á einni lóð 1/26 m<sup>2</sup> sem er undir kröfu aðalskipulagsins um að lágmarksfjöldi bílastæða sé 1/25 m<sup>2</sup>.

Næsta tafla sýnir hámarksbyggingarmagn á lóðum, skv. deiliskipulagi og skráð byggingarmagn m.v. skráningar hjá Fasteignamati Ríkisins 29. október 2015. Út frá skráðu byggingarmagni er reiknað hvað bílastæðin eiga að vera mörg, til að standa undir settu lágmarki í deiliskipulagi. Óskað verður eftir tölum frá Rekstrarfélagi Kaupþúns til að fylla inn í síðasta dálkinn þannig að hann sýni raunfjölda bílastæða í dag.

|                     | Byggingar m <sup>2</sup><br>hámark skv.<br>deiliskipulagi | Byggingar m <sup>2</sup><br>FMR 29 okt. 2015.<br>Birt stærð. | Bílastæði á lóð,<br>lágmark skv.<br>deiliskipulagi | Fjöldi bílastæða,<br>útreiknað<br>lágmark m.v.<br>byggingarmagn<br>okt. 2015 | Fjöldi<br>bílastæða<br>í raun:<br>malbikað/<br>grassteinn |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Lóð 1               | 3.300 m <sup>2</sup>                                      | 3.299 m <sup>2</sup>                                         | 1/25 m <sup>2</sup>                                | 132                                                                          | -/-                                                       |
| Lóð 2               | 1.000 m <sup>2</sup>                                      | 0                                                            | 1/25 m <sup>2</sup>                                | 0                                                                            | 0                                                         |
| Lóð 3               | 21.900 m <sup>2</sup>                                     | 19.082 m <sup>2</sup>                                        | 1/25 m <sup>2</sup>                                | 763                                                                          | -/-                                                       |
| Lóð 4               | 22.500 m <sup>2</sup>                                     | 20.678 m <sup>2</sup> *                                      | 1/26 m <sup>2</sup>                                | 795                                                                          | -/-                                                       |
| Lóð 6               | 14.000 m <sup>2</sup>                                     | 12.728 m <sup>2</sup>                                        | 1/25 m <sup>2</sup>                                | 509                                                                          | -/-                                                       |
| <b>Sam<br/>tals</b> | 62.700 m <sup>2</sup>                                     | 55.787 m <sup>2</sup>                                        |                                                    | 2200                                                                         |                                                           |

\* Nýlega var gerð breyting á deiliskipulagi fyrir lóð 4. Þá var samþykkt aukning á byggingarmagni og um leið var bílastæðakrafan lækkuð. Framkvæmdir standa nú yfir og er áformað að þeim ljúki árið 2015. Að þeim loknum verður hámarki byggingarmagns á lóð 4 skv. deiliskipulagi náð sem mun hafa áhrif á skráningu hjá Fasteignamatinu.

### Breytingar í gangi og í farvatninu

Í haust hafa borist óskir til Garðabæjar um að breyta deiliskipulagi fyrir lóðir 1,2 og 3. Þær breytingar eru í skoðun og tillögur ekki fullmótaðar. Yfirlit yfir tillögurnar er í næstu töflu:

|       |                                                                                                                                                                                                          |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lóð 1 | Tillögur um að auka byggingarmagn í 10.500 m <sup>2</sup> og hugmyndir um að breyta bílastæðakröfu þannig að færri stæði þurfi á hvern fermetra húsnæðis.                                                |
| Lóð 2 | Tillögur um að breyta starfsemi úr veitingastað í bensínstöð. Áætlað byggingarmagn um 100 m <sup>2</sup> og hugmyndir um að breyta bílastæðakröfu þannig að færri stæði þurfi á hvern fermetra húsnæðis. |
| Lóð 3 | Tillögur um að breyta deiliskipulagi m.a. vegna útlitshönnunar og hugmyndir um að breyta bílastæðakröfu þannig að færri stæði þurfi á hvern fermetra húsnæðis.                                           |

Sent: Jón Pálmi Guðmundsson Rekstrarfélagi Kaupþúns / Arinbjörn Vilhjálmsson skipulagsstjóri Garðabæjar.