

Skipulagsnefnd Garðabæjar
Garðatorgi 7
210 Garðabæ

Reykjavík 21.nóvember 2016

Erindi: Athugasemdir og óskir landeigenda að Setbergsholti, við drög að Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030

Við undirritaðir eigendur Setbergsholts í Garðabæ viljum koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum og óskum við frumdrög að Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 sem nú eru í forkynningu. Við höfum átt gott samstarf við Garðabæ um uppbyggingu byggðar í bæjarfélaginu og höfum mikinn áhuga á að halda þeirri góðu vinnu áfram. Til að svo megi verða er nauðsynlegt að koma á samvinnu milli okkar og sveitarfélagsins um raunhæfar lausnir varðandi skipulag í Setbergsholti. Óskum við eftir fundi með skipulagsyfirvöldum til að skýra okkar sjónarmið og ná sáttum um þær athugasemdir og óskir sem við höfum við fyrirbyggjandi aðalskipulagsdrög.

Athugasemdir og óskir landeigenda snúa einkum að eftirfarandi atriðum:

1. Lega stofnvegur í gegnum Setbergsholt í undirgöngum.

Fyrirhuguð lega stofnvegur, Ofanbyggðarvegur, gegnum Setbergsholt mun hafa afar neikvæð áhrif á fyrirhugaða byggð. Óskað er eftir að vægi stofnvegarins verði minnkað, undirgöng felld niður og að vegurinn verði felldur inn í umhverfi og gatnakerfi íbúðasvæðisins. Jafnframt er óskað eftir skýrum svörum um hvort gert er ráð fyrir að fyrirhuguð framkvæmd verði á vegum sveitarfélagsins eða ríkisins/Vegagerðarinnar.

2. Þéttleika byggðar.

Fyrirhugaður þéttleiki byggðar í Setbergsholti fullbyggðu er áætlaður 9.8 íbúðir/ha. eða 416 íbúðir (auk 559 í Svínholti). Óskað er eftir að þéttleiki Setbergsholts verði sá sami og í Urriðaholti, og a.m.k. í samræmi við viðauka við umhverfisskýrslu aðalskipulagstillögunnar, drög frá nóvember 2016. Þar verði blönduð byggð með íbúðafjölda sem standi undir hverfisskóla.

3. Framkvæmdatíma.

Óljóst er með framkvæmdatíma fyrir Setbergsholt í drögum aðalskipulagsins. Þó kemur fram að Setbergsholt og Svínholt verði ekki tekin undir byggð fyrr en miðsvæði Garðabæjar og Garðaholt verða sem næst fullbyggð. Landeigandi óskar eftir að uppbygging í Setbergsholti geti hafist samhliða uppbyggingu á öðrum nýbyggingarsvæðum og eigi síðar en árið 2020 þannig að landið verði fullbyggt á gildistíma aðalskipulagsins eða árið 2030. Landeigandi óskar eftir heimild til að hefja gerð deiliskipulags starx að lokinni gildistöku aðalskipulagsins.

4. Tenging við Kaupún.

Á aðalskipulagsuppdraettinum er sýnd vegtenging frá verslunar- og þjónustusvæðinu Kaupúni yfir í Setbergsholt. Með þeirri vegtengingu myndi hluti hverfisverndarsvæðis tengt Urriðavatni missa gildi sitt en þarna er afar fallett ósnortið hraun og þá sérstaklega jaðarsvæði þess. Landeigendur óska eftir að skoðað verði með hvaða hætti er best að tengja þessi svæði saman þannig að hraunið beri sem minnstan skaða af og að það land sem þegar er búið að manngera sem golfvöll falli sem ein heild inn í nýbyggingarsvæðið í Setbergsholtinu.

Landeigendur ítreka ósk um fund með skipulagsyfirvöldum í Garðabæ til að fara yfir framangreind atriði þannig að hægt sé að samræma hagsmuni landeigenda og sveitarfélagsins og að skýr stefna hvað varðar ofanrituð atriði liggi fyrir í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030.

Virðingarfyllst,

f.h. Byggingarfélags Gylfa og Gunnars hf.



Gylfi Ómar Héðinsson

Ráðgjafar:

NORDIK Lögfræðipjónusta

Hjörleifur B. Kvaran, lögmaður

BO arkitektar Björn Stefán Hallsson, arkitekt FAÍ, sími 663 9930
Ólöf Guðný Valdimarsdóttir, arkitekt FAÍ, sími 866 1585
Arkitekta- og skipulagsráðgjöf
Vinnustofa Brúarvogi 1-3, 104 Reykjavík

<http://www.bjornhallsson.com/>

Greinargerð með rökstuðningi

1. Lega stofnvegur í gegnum Setbergsholt í undirgögnum.

Í fyrirbyggðarvegum er gert ráð fyrir þeirri breytingu á gildandi aðalskipulagi Garðabæjar að Ofanbyggðarvegur í núverandi mynd er að stórum hluta felldur út úr skipulaginu í gegnum Garðabæ. Í staðinn er gert ráð fyrir stofnvegi í gegnum íbúðabyggðina í Setbergsholti í undirgöngum sem hluta af Ofanbyggðarvegi. Þessi stofnvegur liggur mjög nálægt og er nánast samsíða núverandi stofnvegi í Hafnarfirði, sem skilgreingur er sem meginstofnvegur í Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins og tengir nánast saman sömu vegi. Í gildandi aðalskipulagi Hafnarfjarðar er jafnframt gert ráð fyrir þremur mislægum gatnamótum á leið Reykjanesbrautar í gegnum Hafnarfjörð frá Kapplakrika að Kaldárselsvegi.

Það er afar mikilvægt fyrir landeiganda að fá skýr svör um hvers konar stofnveg er um að ræða í Setbergsholti og hvort um er að ræða þjóðveg þar sem ríkið/Vegagerðin sér um og kostar framkvæmdir eða hvort Garðabær reiknar með að leggja viðkomandi veg með tilheyrandi undirgöngum. Í tillögu til þingsályktunar um samgönguáætlun 2015-2026 er einungis gert ráð fyrir undirbúningi Ofanbyggðarvegar í samstarfi við viðkomandi sveitarfélög. (Sjá fylgisskjal 1.) Í samtali við Vegagerðina kom fram að vegurinn er ekki á framkvæmdaáætlun eða skráður sem þjóðvegur og að það sé mjög óljóst hvort vegurinn verði á forræði ríkisins eða sveitarfélagsins. Þegar hefur verið ákveðið að verja 6,3 milljörðum til breikkunar og endurbóta á Reykjanesbrautar frá Kaldárselsvegi suður í Kvassahaun. Jafnframt eru fyrirhugaðar endurbætur á veginum frá Kapplakrika að Kaldárselsvegi. Það verður því að teljast afar ólíklegt að ríkið/Vegagerðin ráðist í vegalagningu Ofanbyggðarvegar með undirgöngum gegnum íbúðarhverfið í Setbergsholti enda virðist tengingin eins og hún er á aðalskipulagstillögunni helst eiga að þjóna íbúum á Völlum í Hafnarfirði. (Sjá Fylgisskjal 2.)

Fjöldi undirganga hefur verið í umræðunni og á dagskrá á höfuðborgarsvæðinu síðustu áratugi og má þar meðal annars nefna lagningu Miklubrautar og Geirsgötu í stokk, Holtsgöng, Hlíðarfót o.fl. Ekkert hefur orðið af þessum framkvæmdum og nýlega voru Holtsgöng felld út úr skipulagi. Má því telja afar ólíklegt að Vegagerðin ráðist í svo umfangsmikla vegaframkvæmd sem undirgöng í Setbergsholti eru, í næsta nágrenni við meginstofnveg höfuðborgarsvæðisins.

Sé niðurstaða við gerð aðalskipulags Garðabæjar áfram sú að umrædd vegatenging sé nauðsynleg fyrir framtíðarumferð ofan byggðar í Hafnarfirði virðast tveir valkostir vera í stöðunni sem skerði ekki möguleika á uppbyggingu í Setbergsholti:

- a. Göng sem hafi upphaf og endi utan fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar á landinu - í vestri og austri – þannig staðsett að þau hafi ekki áhrif á byggðina komi til þess að göngin verði framkvæmd í ótilgreindri framtíð.
- b. Í stað gangna verði lögð safngata/tengibraut samhliða hæðarlegu lands í miðri hlíð Setbergsholts, með gatnamót að íbúðarbyggð til beggja handa. Hönnun og fyrirkomulag verði þannig að síðar verði mögulegt að setja hana að hluta til í landslagsstokk, með mislæg gatnamót að íbúðarbyggðinni og göngutengsl um brýr og/eða breiðar landslagsplötur með hæfilegu bili.

Sjá skýringarmynd.

Það er mikilvægt að fundin verði raunhæf framtíðarlausn á þessari vegtengingu og að alls ekki fari á milli mála á forræði hvers hún er, ríkisins eða sveitarfélagsins og að málið verði tekið upp strax við upphaf endurskoðunar á aðalskipulaginu.

2. Þéttleiki byggðar.

Í fyrirbyggjandi aðalskipulagstillögu er gert ráð fyrir að þéttleiki byggðar í Setbergsholti verði 9,8 íbúðir/ha. Byggðar verði 416 íbúðir með 999 íbúa þegar hverfið er orðið fullbyggt. Jafnframt er gert ráð fyrir einum grunnskóla og tveimur leikskólum í holtinu. Á kynningarfundum um aðalskipulagstillöguna kom fram að Garðabær er strjálbýlasta sveitarfélagið á höfuðborgarsvæðinu. Byggðin er einsleit og að mestu í sérbýli. Aldursgreiningin er ójöfn þannig að færri íbúar eru milli 20 og 40 ára en annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Á fundinum kom fram að það væri vilji til að snúa þessari þróun við og fá jafnari aldursdreifingu íbúa í sveitarfélaginu.

Undirstaða þess að svo megi verða er að búsetutækifæri séu fyrir alla aldurshópa. Það er jafnframt mikilvægt að blanda byggð í hverfum og hafa þéttleika þeirra þannig að hverfið standi undir fjárfestingum í skólabyggingum og endurýi sig með eðlilegum hætti. Annars er hætta á að skólar standi tómir eftir 15-20 ára notkun vegna þess að byggðamynstrið býður ekki upp á eðlilega byggðapróun og endurnýjun. Fjárfestingar í innviðum hverfa eins og skólabyggingum eru dýrar og því mikilvægt að þær nýtist með eðlilegum hætti til lengri tíma.

Það er ósk landeiganda að þéttleiki byggðar í Setbergsholti verði aukinn til samræmis við þéttleika byggðar í Urriðaholti og í samræmi við viðauka við umhverfisskýrslu, drög frá nóvember 2016. Þéttleiki verði að meðaltali 25-30 íbúðir/ha og að byggðin verði blönduð þannig að ungt fjölskyldufólk hafi efni á að setjast að í hverfinu til jafns við eldri íbúa og að hverfið endurnýist með eðlilegum hætti með breytingum kynslóða.

Við ákvörðun á þéttleika er hugsanlegt að miða við tiltekið heildarflatarmál bygginga í samræmi við ákveðna meðalstærð íbúða í stað þess að miða við fjölda íbúða/ha. Þannig verður aukið hlutfall smærri íbúða til með auknum þéttleika. Færa má fyrir því rök að viðmiðun þéttleika geti samkvæmt því verið hærri en 30 íbúðir/ha sem efri mörk. Ávinningur þess verður blönduð byggð og aukin aldursdreifing án þess að heildarflatarmál íbúða byggðarinnar sé aukið.

Þéttleiki íbúða er áætlaður 9,8 íbúðir/ha í aðalskipulagstillögunni, eða 416 íbúðir í Setbergsholti og 559 íbúðir í Svínholti, samtals 975 íbúðir. Til þess að mynda skólahverfi þarf að auka íbúðafjöldann, en eins og fram kom á kynningarfundinum er miðað við að um 1600 íbúðir þurfi fyrir hverfissskóla. Staðsetning hverfissskóla er fyrirhuguð í Setbergsholti skv. fyrirbyggjandi aðalskipulagdrögum. Eðlilegt er að þéttari byggð sé staðsett í nálægð við hverfissskóla og dreifðari byggð fjær. Miðað við 25-30 íbúðir/ha í Setbergsholti verða íbúðir þar 1058-1265 og samanlagður fjöldi í hverfinu 1617-1825 íbúðir, eða í samræmi við ráðgerðan fjölda íbúða fyrir hverfissskóla.

Tafla unnin úr greinargerð aðalskipulagstillögunnar ásamt skýringum

Þéttleiki byggðar sbr. bls. 22 í drögum að greinargerð með aðalskipulagstillögu								
Suðursvæði	Flatarmál	Þéttleiki	Núv.	Nýjar		Núv.	Ný	
Heiti	ha	Íbúð á	íbúðir	íbúðir	Samtals	íbúar	byggð	Fullbyggt
Urriðaholt	61.4	26.5	85	1540	1625	28	3696	3724
Setbergsholt	42.3	9.8	0	416	416	0	999	999
Skv. viðauka við umhverfisskýrslu	42.3	25	0	1058	1058	0	2540	2540
Svínholt	48.1	11.6	0	559	559	0	1342	1342
Sjáland	15.9	47.4	753	0	753	1360	0	1807

Í Urriðaholti gerir tillagan ráð fyrir einum grunnskóla og 1625 íbúðum þegar svæðið er fullbyggt.

Tillagan gerir ráð fyrir einum grunnskóla fyrir Setbergsholt og Svínholt en einungis 975 íbúðum þegar hverfið er fullbyggt.

Með þéttingu Setbergsholts í samræmi við viðauka í umhverfisskýrslu (25 íbúðir á ha) yrðu 1617 íbúðir í skólahverfinu.

Til samanburðar er Sjáland sem landeigendur hafa annast uppbyggingu á frá grunni.

3. Framkvæmdatími

Óljóst er með framkvæmdatíma fyrir Setbergsholt í aðalskipulagstillögunni. Þar segir einungis að Setbergsholt og Svínholt verði ekki tekin undir byggð fyrr en miðsvæði Garðabæjar og Garðaholt verða sem næst fullbyggð. Fyrirhuguð lega og gerð Ofanbyggðarveggar/stofnveggar í göngum í Setbergsholti eykur enn frekar óvissu um uppbyggingu á svæðinu. Hvað þessi atriði varðar er vísað til athugasemda undir tölulíðum 1 og 2. Til samræmis við það óskar landeigandi eftir að uppbygging í Setbergsholti geti hafist samhliða uppbyggingu á öðrum nýbyggingarsvæðum og eigi síðar en árið 2020 þannig að landið verði fullbyggt á gildistíma aðalskipulagsins eða árið 2030. Gerður verði samningur milli landeiganda og Garðabæjar þar sem gert verður ráð fyrir að landeigandi kosti framkvæmdir við byggð á svæðinu, sem verða á hans vegum. Framkvæmdirnar munu því ekki vera fjárhagslega íþyngjandi fyrir sveitarfélagið á framkvæmdatíma en munu aftur á móti skila Garaðbæ fasteignagjöldum og útsvari þegar hverfið fer að byggjast upp á sama hátt og Sjálandshverfið sem var á hendi landeiganda. Ítrekuð er ósk landeigenda um að hefja gerð deiliskipulags starx að lokinni gildistöku aðalskipulagsins.

4. Tenging við Kaupþún – vegtenging og byggðamörk

Á aðalskipulagsuppdraettinum er sýnd vegtenging frá verslunar- og þjónustusvæðinu Kaupþúni yfir í Setbergsholt. Í umræðum hefur komið fram að talin er þörf á þessari vegtengingu m.a. til að tengja saman verslunar- og þjónustusvæði í Setbergsholti og Urriðaholti. Vegtenging á þessu svæði myndi jafnframt dreifa umferðarálagi inn á svæðið og innan þess, en komið hafa fram áhyggjur af umferð frá Reykjanesbraut inn í Kaupþún þar sem hún fer nú einungis um ein mislæg gatnamót.

Með vegtengingunni eins og hún er sýnd á aðalskipulagsuppdraetti myndi gildi hverfisverndarsvæðis tengt Urriðakostvatni minnka en þarna er afar fallegt ósnortið hraun og þá sérstaklega jaðarsvæði þess. Bent er á að vegtenging um nyrsta bolla í jaðri hraunsins myndi takmarka skaða hraunsins við svæði norðan bollans að Reykjanesbraut sem manngert umhverfi (sjá skýringarmynd). Landeigandi óskar eftir að skoðað verði með hvaða hætti er best að tengja þessi svæði saman, þ.e.a.s. þannig að hraunið beri sem minnstan skaða af en greið umferð verði tryggð milli verslunar- og þjónustusvæðis í Setbergsholti og Urriðaholti. Í samræmi við fyrirhugaða landnotkun aðalskipulags, við Setbergsholt í vestri og í Kaupþún til austurs, virðist eðlilegt að svæðin tengist beint eða óbeint um umrætt svæði.

Í aðalskipulagstillögunni eru íbúða-, verslunar- og þjónustusvæði í norðurenda Setbergsholts afmörkuð af fyrirhuguðum Ofanbyggðarvegi meðfram opnu svæði að Kaupþúni. Landeigandi óskar eftir að mörk byggðarinnar verði endurskoðuð. Á þessu svæði er nú manngert umhverfi, þ.e. golfvöllur, sem liggur alveg að ósnortnum hraunjaðrinum vestan við Kaupþún. Óskað er eftir að mörk byggðasvæðis verði færð að 50 metra fjarlægð frá jaðri hraunsins í stað vegastæðis sbr. tölulið 1. Í jaðri svæðisins mun afrennsli Urriðavatns renna sem fyrr í manngerðum farvegi á leið sinni að og um Setbergshverfi og renna í Hafnarfjarðarlæk á leið til sjávar. Þannig verður mögulegt að deiliskipuleggja sem mest af því svæði sem þegar hefur verið raskað og laga það að nýju byggðinni í fallegu umhverfi með lækjarfarvegi. Þetta myndi tryggja samfellu í gerð byggðarinnar og aðlögun hennar að umhverfinu þannig að svæðið verði ein skipulags- og umhverfisheild.



Hraunjaðarinn séð frá Kaupþúni yfir Setbergsholt