

Garðabær
Arinbjörn Vilhjálmsson, skipulagsfulltrúi
Garðatorgi 7
210 Garðabær

Reykjavík, 16. ágúst 2019

Tilvísun: 201906046 / 3.4

Efni: Deiliskipulag Breiðumýrar, Helguvíkur, Króks og Kumlamýrar á Álftanesi, Garðabær

Garðabær hefur, með erindi dags. 1. júlí 2019, sent Skipulagsstofnun ofangreint deiliskipulag til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 41. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 7. feb. 2019.

Fimm deiliskipulagstillögur voru samþykktar og auglýstar samhliða; Deiliskipulag Breiðumýrar, Króks, Helguvíkur, Skógtjarnar og Kumlamýrar. Skipulagsstofnun fékk þessar deiliskipulagstillögur samtímis til yfirferðar, að undanskildu deiliskipulagi Skógtjarnar sem var beðið með vegna húsakönnunar. Framsetning þessara fimm áætlana er samræmd, einn yfirlitsuppdráttur sýnir skiptingu svæðisins í deiliskipulagssvæði, ýmis fylgi- og forsendugögn eru sameiginleg og eins eru almennir skilmálar þeir sömu fyrir öll svæðin. Sameiginleg fylgigögn eru eftirfarandi:

- Yfirlitsuppdráttur af 5 deiliskipulagsreitum í mkv. 1:2000, dags. 4. apríl 2019.
- Umhverfisskýrsla fyrir miðsvæði og suðurnes, umhverfisskýrsla, dags. 3. des. 2018.
- 2 skýrslur varðandi fornleifar; fornleifaskráning, dags. 2018 og yfirlitskort fornleifa dags. 15. feb. 2019.
- Hljóðvist, dags. í des. 2018
- Umferðargreining (rammaskipulagstillaga), dags. í okt. 2018.
- Opin svæði og blágrænar ofanvatnslausnir, samantekt, ódags.
- Vatnafar, veitur og meðhöndlun ofanvatns, dags. 4. des. 2018.

Deiliskipulag einstakra reita er hinsvegar sett fram á sérstökum uppdráttum og í greinargerð í sér hefti, með almennum skilmálum og sérskilmálum.

Athugasemdir og umsagnir bárust við deiliskipulagstillögurnar og var umsögn um þær afgreiddar samhliða af bæjarstjórn 4. apríl 2019, ásamt þessum fimm deiliskipulagsáætlunum, með áorðnum breytingum. Við gildistöku þessara deiliskipulagsáætlana falla úr gildi þær áætlanir sem fyrir eru á svæðinu sem eru nokkrar.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn, m.a. á fundi með skipulagsstjóra Garðabæjar 15. ágúst. Stofnunin gerir athugasemd við að birt verði auglýsing um ofangreindar deiliskipulagsáætlanir þar sem framsetning er að hluta óskýr og yfirfara þarf efni m.t.t. til nokkurra atriða sbr. eftirfarandi:

Framsetning og sameiginlegt efni – allar tillögurnar:

Yfirlitsuppdráttur- skýrar þarf að vera að hann sé ekki skipulagsuppdráttur, sem hafi gildi. Ef ekki gæti þurft að breyta honum líka við breytingar á einstökum skipulagsreitum.

Deiliskipulagsskipulagsskilmálar þurfa að sama skapi að taka betur mið af því að um fimm sjálfsstæðar deiliskipulagsáætlanir er að ræða, þannig að breyting á einu svæði kalli ekki á breytingar á öllum svæðunum samhliða, eða að í greinargerðum þeirra deiliskipulagsáætlana sem ekki breytast verði umfjöllun ekki úrelt/ röng. Yfirfara þarf efni greinargerðanna m.t.t. þessa. Skaðlaust er þó að fjallað sé sameiginlega um forsendur stefnu o.fl fyrir heildarsvæðið í skilmálaheftinu, svo lengi sem þar eru ekki bindandi sérskipulagsskilmálar fyrir önnur deiliskipulagssvæði en tekin er ákvörðun um í viðkomandi deiliskipulagi. Sem dæmi má nefna skilmála um tegundir húsa í kafla 4.7, fjölda bílastæða í gr. 5.7.6 eða um hámarksstærðir og fjölda íbúða í gr. 5.8.6 og í yfirliti á bls. 70. Þá getur það valdið misskilningi að hafa skilmála í greinargerðinni um húsagerðir og lóðir sem ekki er að finna í viðkomandi deiliskipulagi.

Æskilegt er að umfjöllun og ákvæði um sömu atriði séu ekki á mörgum stöðum í greinargerðinni, en það gerir greinargerðina óþarflega flókna og eykur bæði hættu á ósamræmi og jafnframt flækjustigi við mögulegar breytingar síðar meir. T.d. umfjöllun um stöðu núverandi Álfaneskaffis á amk. þrem stöðum í greinargerðinni, með misvísandi ákvæðum.

Í greinargerð, sérskilmálum í kafla 6, fyrir einstaka reiti er ekki fjallað um hin opnu svæði utan lóða, en það er gert í almennri umfjöllun í fyrri köflum. Skv. henni er hið opna svæði mikilvægur hluti umhverfisgæða svæðisins og vekur það spurningar um hvort skilmálar um skipulag þessara svæði þurfi að vera nákvæmari / ýtarlegri. T.d. er í kafla 4.10 fjallað um að meðfram stígum verði komið fyrir áningastöðum, þ.m.t. leikvöllum, í gr. 5.6.7 segir að leiksvæði séu bæði á opnu svæði og innan lóða. Leikvöllur á opnu svæði er hinsvegar einungis sýndur í deiliskipulagi Króks. Skýra þarf hvort það sé t.d. eini leikvöllurinn á opnu svæði eða er skipulagsuppdrátturinn aðeins leiðbeinandi hvað varðar opnu svæðin? Sam á við um ofanvatnslausnirnar, er staðsetning þeirra bindandi eða aðeins leiðbeinandi? Þá vantar í skýringar tákni fyrir ofanvatnslausnirnar.

Stofnunin mælir með að í sérskilmálum verði einnig fjallað um sameignarlóðir sérbýlishúsa, svo sem um hönnun, leiksvæði, frágang og fjölda gestastæða og stæða fyrir hreyfihamlaða, m.a. þar sem í reglugerðum er ekki mælt fyrir um fjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða fyrir sérbýlishús eins og ranglega segir í almenna hluta greinargerðarinnar. Ef hugmyndin er hinsvegar að deiliskipulagsuppdrátturinn sé bindandi fyrir útfærslu þessara lóða, s.s. varðandi fjölda bílastæða þá þarf það að vera skýrt. Hafa þarf einnig í huga að lög um fjöleignarhús eiga ekki við um þessar aðstæður.

Vegna ákvæða í gr. 5.8.3 er minnt er á að ekki eru lengur ákvæði í byggingarreglugerð um fjarlægð húsa frá lóðarmörkum.

Deiliskipulagsuppdrættir: Skýrt þarf að vera að afmörkun litaflæta innan byggingarreits fyrir sérbýli / fjölbýli séu einungis til skýringar á húsagerð, ekki útfærðslu innan byggingarreitar. Þá vantar í skilmála skýringar á þýðingu- og gildi sökkullína og bent er á að tákni fyrir sérnotareiti er ekki eins í skýringum og á deiliskipulagsuppdráttum.

Varðandi upplýsingar í kafla 2.6 bendir stofnunin á að yfirlit yfir gildandi deiliskipulagsáætlanir á svæðinu eru ekki tæmandi, upplýsingar um gildandi deiliskipulag er að finna á skipulagsvefsjá Skipulagsstofnunar.

Vegna sameiginlegrar framsetningar í greinargerð og á almennum skilmálum verða allar 5 skipulagsáætlarnar að taka gildi samtímis, nema teknar séu út allar vísanir í deiliskipulag Skógtjarnar.

Deiliskipulag Breiðumýrar:

Deiliskipulag Breiðumýrar er sett fram í greinargerð; deiliskipulagsskilmálar, dags. 4. apríl 2019 og á deiliskipulagsupprætti, teikning 101, í mkv. 1: 1000, dags. 4. apríl 2019 á sniðmyndum, teikning 111 í mkv. 1:500, dags. 4. apríl 2019. Þá fylgir húsakönnun fyrir Breiðumýri, drög, dags. í júní 2019, ásamt framangreindum fylgiskjöllum.

Í deiliskipulaginu felst afmörkun 9 lóða fyrir fjölbýlishús í þrem þyrpingum, 3 sameignarlóðir og lóð fyrir nýtt Álftaneskaffi ásamt stóru opnu svæði.

Auk þess sem fram hefur komið um almenn atriði gerir stofnunin eftirfarandi athugasemdir:

Skilmálar um Álftaneskaffi eru misvísandi, annarsvegar segir í gr. 4.9 að gert sé ráð fyrir að núverandi Álftaneskaffi verði áfram á núverandi stað, í gr. 4.1.4 að um víkjandi starfsemi sé að ræða og í gr. 3.3 fjallað um hvað á að gera við núverandi byggingar þegar og ef Álftaneskaffi verði flutt á nýja stað. Skýrt þarf að vera hvaða ákvörðun hefur verið tekin um framangreint. Ef gert er ráð fyrir að núverandi Álftaneskaffi verði áfram þá þyrfti að afmarka starfseminni lóð. Þá vantar að sýna aðkomu að hinni nýju lóð og sýna hvernig gert er ráð fyrir að 40 bílastæðum og 20 hjólastæðum verður komið fyrir sbr. ákvæði skilmála.

Skoða þarf hvort brugðist hafi verið með fullnægjandi hætti við ósk Veitna um lóð fyrir dreifistöð nær Suðurnesvegi en núverandi stöð er.

Ekki er rétt að hver íbúð sé á sér lóð eins og segir í sérskilmálum, þar sem um fjölbýlishús er að ræða. Skýra þarf ákvæði um sökkullínur og svalaganga, hvort þeir séu heimilaðir í einhverjum tilvikum.

Deiliskipulag Króks:

Deiliskipulag Króks sett fram í greinargerð; deiliskipulagsskilmálar, dags. 4. apríl 2019 og á deiliskipulagsupprætti, teikning 102, í mkv. 1: 1000, dags. 4. apríl 2019 á sniðmyndum, teikning 112, í mkv. 1:500, dags. 4. apríl 2019.

Í deiliskipulaginu felst afmörkun 7 húsabyrpinga umhverfis sameiginlegar lóðir, í hverri húsabyrpingu eru 6 – 8 raðhús.

Auk þess sem fram hefur komið um almenn atriði gerir stofnunin eftirfarandi athugasemdir:

Skýra þarf ákvæði um sökkullínur og æskilegt að skýra betur hvað það þýðir að lóðir utan sérnotareita skuli standa auðar. Er t.d. ekki heimilt að leggja stétt meðfram endaraðhúsunum á svæðinu, eða nýta það svæði með einhverjum hætti?

Deiliskipulag Helguvíkur:

Deiliskipulag Helguvíkur er sett fram í greinargerð; deiliskipulagsskilmálar, dags. 4. apríl 2019 og á deiliskipulagsupprætti, teikning 103, í mkv. 1: 1000, dags. 4. apríl 2019 á sniðmyndum, teikning 113, í mkv. 1:500, dags. 4. apríl 2019.

Í deiliskipulaginu felst afmörkun 2 húsabyrpinga umhverfis sameiginlegar lóðir, í hvorri húsabyrpingu eru 12 einbýlishús. Að þessa nær deiliskipulagið niður að sjó en þar stendur í dag Haukshús sem er verið golfskáli.

Auk þess sem fram hefur komið um almenn atriði gerir stofnunin eftirfarandi athugasemdir:

Upplýsingar vantar um Þórukot og þá þarf að setja skilmála um framtíðarnotkun Haukshúss og aðkomu og jafnvel lóð, ef það hús á að standa áfram.

Skýra þarf ákvæði um sökkullínur og æskilegt að skýra betur hvað það þýðir að lóðir utan sérnotareita skuli standa auðar.

Deiliskipulag Kumlamýrar:

Deiliskipulag Kumlamýrar er sett fram í greinargerð; deiliskipulagsskilmálar, dags. 4. apríl 2019 og á deiliskipulagsupprætti, teikning 104, í mkv. 1: 1000, dags. 4. apríl 2019 á sniðmyndum, teikning 114, í mkv. 1:500, dags. 4. apríl 2019.

Í deiliskipulaginu felst afmörkun 5 húsabyrpinga umhverfis sameiginlegar lóðir. Í hverri húsabyrpingu eru 4 parhús, 8 íbúðir. Auk þessa nær deiliskipulagið yfir Álftanesveg.

Auk þess sem fram hefur komið um almenn atriði gerir stofnunin eftirfarandi athugasemdir:

Skýra þarf ákvæði um sökkullínur og æskilegt að skýra betur hvað það þýðir að lóðir utan sérnotareita skuli standa auðar.

Það á ekki við á þessu svæði að segja að hver íbúð standi á sér lóð, enda parhús á sameiginlegri lóð.

Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.



Málfríður K Kristiansen