

Bæjarskrifst. Garðabæjar	
Mótt.dags.	04.03.21
Málalykill	9.33
Mál nr.	1910293



Garðabær
Arinbjörn Vilhjálmsson, skipulagsfulltrúi
Garðatorgi 7
210 Garðabær

Reykjavík, 25. febrúar 2021
Tilvísun: 202012026 / 3.4

Efni: Deiliskipulag Vetrarmýrar, miðsvæði, Garðabær

Garðabær hefur, með erindi dags. 11. desember 2020, sent Skipulagsstofnun ofangreint deiliskipulag til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 41. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 7. september 2020. Deiliskipulagið var samþykkt með breytingum í bæjarstjórn, þann 19. nóvember 2020.

Tillögur að deiliskipulagsáætlunum fyrir Vetrarmýri, Hnoðraholt norður og Rjúpnadal ásamt tillögu að breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar vegna Vífilstaðalands voru allar auglýstar og afgreiddar samtímis. Athugasemdir sem bárust við eina eða fleiri af þessum áætlunum voru að sama skapi afgreiddar samhliða og eru viðbrögð við umsögnum og athugasemdum tekin saman í tveimur heftum, dags. 19. nóvember 2020. Breyting á aðalskipulaginu er í staðfestingarferli.

Í deiliskipulaginu felst uppbygging miðvæðis austan Reykjanesbrautar og norðan Vífilstaðavegar. Þar er gert ráð fyrir þéttri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis auk íþróttasvæða. Skipulagssvæðið nær einnig yfir golfskála GKG ásamt nærsvæði.

Við gildistöku þessa nýja deiliskipulags og nýs deiliskipulags í Hnoðraholti fellur úr gildi eldra deili Hnoðrahólts – Vetrarmýrar frá 1996 m.s.br.

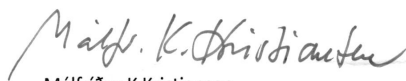
Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð dags. 12. nóvember 2020 og á uppdrætti í mkv. 2000 ásamt sniðmyndum í mkv. 1:1000, dags. 12. nóvember 2020. Umhverfisskýrsla er í sér hefti dags. 16. apríl 2020. Skýringaruppdráttur og ýmis önnur gögn fylgdu erindinu.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemd við birtingu auglýsingar um samþykkt deiliskipulagsins vegna eftirfarandi:

- Í deiliskipulagi Vetrarmýrar eru lágmarksákvæði um fjölda bílastæða fyrir atvinnu- og íbúðarhúsnæði sem leysa skal innan lóða. Tvö almenn bílageymsluhús eru auk þess á svæðinu, Vetrarbraut 30a sem verður opið almenningi, og Vetrarbraut 5a – 7a, stórt hús sem rekið verður af einkaaðilum. Skipulagsstofnun telur að skýra þurfi hvernig áherslur deiliskipulagsins varðandi fjölda bílastæða falla að áformaðri BREEAM vottun skipulagsins og áherslu Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040 á vistvæna ferðamáta, sbr. jafnframt markmið um samgöngumiðuð þróunarsvæði.
- Gert er ráð fyrir að bílageymsluhúsið að Vetrarbraut 5a-7a sé einnig hljóðveggur fyrir hluta byggðarinnar. Í ljósi þess að innan lóða er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir þá notkun sem þar er áætluð og að á miðju svæðinu er gert ráð fyrir öðru bílastæðahúsi sem er öllum opið, virðist ekki tryggt að eftirspurn verði eftir að reisa og reka bílageymsluhúsið Vetrarbraut 5a – 7a. Þar sem bygging þess er forsenda fyrir ásættalegri hljóðvist á hluta svæðisins telur stofnunin að skýra þurfi hvernig brugðist verður við verði húsið ekki byggt eða dragist að byggja það.

- Á sneiðingu B – B er sýnd hljóðmön við Reykjanesbraut. Í svörum bæjarstjórnar við athugasemdum Vegagerðarinnar kemur fram að hljóðvarnir verði utan helgunarsvæðis og er tákni um þær utan þess svæðis á skipulagsupprætti. Fara þarf yfir staðsetningu manarinnar á sneiðingunni m.t.t. þessa.
- Þar sem hávaði fer yfir viðmiðunarmörk reglugerðar um hávaða er staðlinum ÍST 45:2016 um Hljóðvist – flokkun íbúðarhúsnæðis beitt í samræmi við 5. gr. reglugerðarinnar. Skv. staðlinum þarf að ákveða hvaða lágmarksflokk eða flokka eigi að miða við á tilteknum lóðum /svæðinu og þarf það að koma fram í deiliskipulaginu.
- Setja þarf ákvæði um vöktun loftgæða og kanna möguleika á mótvægisáðgerðum vegna hugsanlegrar loftmengunar frá umferð á Reykjanesbraut sbr. ákvæði aðalskipulags Garðabæjar, breytingar vegna rammaskipulags Víflsstaða.
- Ósamræmi er milli sérákvæða fyrir Í-1 og sneiðinga á skipulagsupprætti hvað varðar kjallara. Það þarf að lagfæra.
- Í yfirlitstöflu 4.19.1 vantar upplýsingar úr sérákvæðum um hámarksflatarmál kjallara og æskilegt getur verið að hafa þar einnig nýtingarhlutfall lóðar án kjallara.
- Upplýsingar um stærð lóða og skilmála um hámarksflatarmál vantar fyrir bílastæðalóðirnar Vetrarbraut 5a – 7a og 30a.

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


Málfríður K Kristiansen