



## BREYTINGAR Á SKIPULAGI OG UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag Vetrarmýri Miðsvæði

29.02.2024

BATTERÍÐ | ARKITEKTAR



GARÐABÆR

## 1 BREYTINGAR

Meginbreytingar á deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

- A. **Bílastæðahús** á tveimur lóðum meðfram Reykjanesbraut sem á skýringarmynd fyrir breytingu er grátt verður við breytinguna **Verslun, þjónusta og stofnanir** á 4-5 hæðum auk bílakjallara, á skýringarmynd eftir breytingu grænblátt.
- B. Þremur lóðum á suðvesturhluta svæðisins merktar **Verslun, þjónusta og stofnanir með möguleika á íbúðum á efri hæðum**, á skýringarmynd fyrir breytingu litað gult, er breytt. Ein lóð verður bara **Íbúðir** á skýringarmynd eftir breytingu lituð ljósblá og 2 lóðir verða **Íbúðir með verslun og þjónustu á jarðhæð**, á skýringarmynd eftir breytingu litaðar dökkbláar.



- C. Við þessar breytingar er íbúðum fjölgað um 131 íbúð, úr 664 í 795 íbúðir. Fjölgun íbúða er öll á lóðum sem áður voru litaðar gular á skýringarmynd. Hámarksfermetrum fyrir verslun, þjónustu og stofnanir er fækkað lítillega, fer úr 36.461m<sup>2</sup> í 35.488m<sup>2</sup>.
- D. Heimild er gerð fyrir tveggja hæða bílakjallara á öllum íbúðar- og atvinnulóðum.

## 2 UMHVERFISMAT

Í gildi er umhverfisskýrsla fyrir deiliskipulag Vetrarmýri dags. 16.04.2020. Í öllum megnatriðum eru umhverfisáhrif deiliskipulagsins sem og mótvægisáðgerðir og áætlun um vöktun óbreytt, en þó eru atriði í breyttu deiliskipulagi sem metin hafa verið hér að neðan.

### SAMFÉLAG

Áfram verður blönduð byggð á svæðinu með fjölbreyttri þjónustu og áhrif því jákvæð.

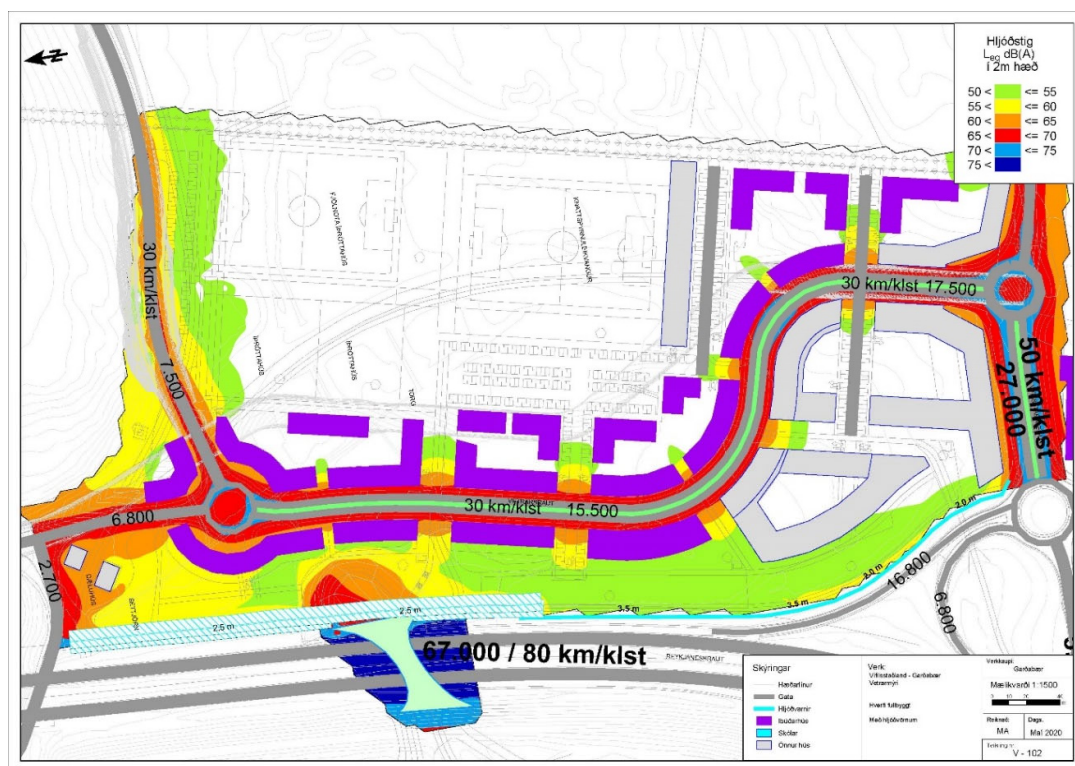
### HEILSA OG ÖRYGGI

#### Lýðheilsa.

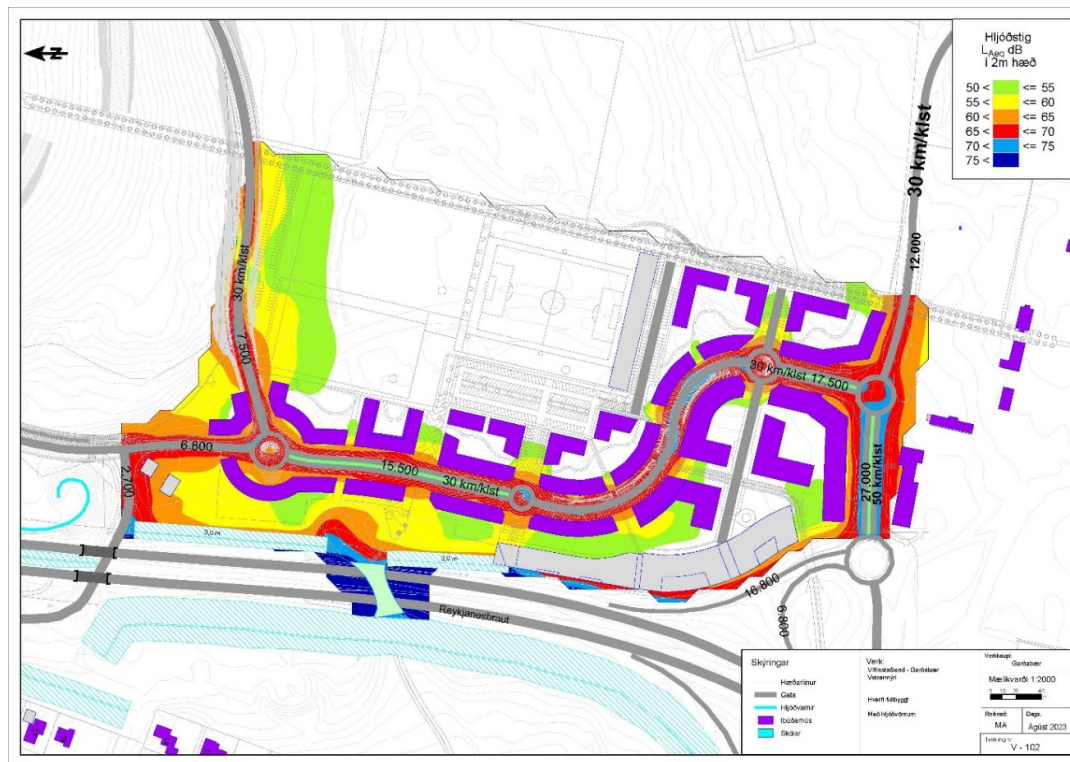
Óbreyttar forsendur eru varðandi byggðamynstur, stígakerfi og heilsueflandi starfsemi og áhrifin því áfram jákvæð.

#### Hljóðvist.

Gerð var ný hljóðvistargreining fyrir breytingarnar, þar með talið vegna aukningar íbúða sem þó skapa óverulega aukningu umferðar. Þar kemur fram að ný atvinnubygging meðfram Reykjanesbraut myndar hljóðskerm gagnvart byggingum sem eru austan hennar. Aðstæður þar eru því jafngóðar eða betri en fyrir breytingu. Gerð er grein fyrir ráðstöfunum og vöktun í kafla 3.12 Hljóðvist, í greinargerð. Að öðru leiti er umhverfismatið óbreytt.



Hljóðvistargreining fyrir breytingu



Hljóðvístargreining eftir breytingu

#### VATNABÚSKAPUR OG VATNAFAR.

Engar breytingar eru gerðar sem hafa áhrif á þennan kafla og mat því óbreytt.

#### LANDSLAG OG ÁSÝND.

Engar breytingar eru gerðar sem hafa áhrif á þennan kafla og mat því óbreytt.

#### NÁTTURUFAR

##### Gróður og fuglalíf.

Engar breytingar eru gerðar sem hafa áhrif á þennan kafla og mat því óbreytt.

##### Loftslag og loftgæði.

Fjölgun íbúða og heimild fyrir tveggja hæða bílakjallara munu gætu haft aukin neikvæð áhrif 2 þætti í gildandi mati. Þetta eru:

- Röskun votlendis í Vetrarmýri vegna uppbyggingar
- Samgöngur; notkun jarðefnaeldsneytis, hávaðamengun, loftgæði.

Vegna dýpri kjallara er möguleiki á að frekari raskanir verði við aukin uppgröft, en þó má leiða líkum að því að jarðvegsskipti yrðu framkvæmd hvort sem kjallari er ein eða tvær hæðir. Því eru aukin neikvæð áhrif metin óveruleg.

Fjölgun um 131 íbúð hefur augin neikvæð áhrif á hávaðamengun og loftgæði en eins og kemur fram í gildandi mati er með því að byggja upp innviði og hvetja til notkunar á almenningssamgöngum og vistvænum ferðamátum hægt að draga verulega úr hugsanlegum neikvæðum áhrifum á loftgæði.

#### MINJAR.

Engar breytingar eru gerðar sem hafa áhrif á þennan kafla og mat því óbreytt.

#### FAMKVÆMDATÍMI

Framkvæmdatími gæti lengst eitthvað við stækkun byggingarheimilda í skipulaginu, en að öðru leyti eru engar breytingar gerðar sem hafa áhrif á þennan kafla og mat því óbreytt.

### 3 SAMANTEKT ÁHRIFA

Heildarumhverfisáhrif skipulagsins eru óbreytt frá gildandi umhverfismati, en þau eru eftirfarandi:

Skipulagið fellur undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006. Heildarumhverfisáhrif skipulagsins eru metin neikvæð vegna röskunar á votlendi og áhrifa frá samgöngum en að jafnaði óveruleg m.t.t. mótvægisáðgerða og skilmála sem ætlað er að draga úr áhrifum. Í töflu 1 má sjá samantekt umhverfisáhrifa.

**TAFLA 1.** Samantekt áhrifa.

| UMHVERFISÞÁTTUR                           | VÆGI ÁHRIFA |   |
|-------------------------------------------|-------------|---|
| Samfélag                                  | +           |   |
| Heilsa og öryggi (hljóðvist og lýðheilsa) | +           | - |
| Vatnabúskapur og vatnafar                 | -           | - |
| Landslag og ásýnd                         | -           | - |
| Náttúrufar (gróður og fuglar)             | 0           |   |
| Loftslag og loftgæði                      | -           | - |
| Minjar                                    | 0           |   |