



GARÐABÆR

Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030
Breytingar á Norðurnesi, Álftanesi

SKIPULAGSLÝSING
september 2019



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

EFNISYFIRLIT

1	Yfirlit	3
1.1	Viðfangsefni	4
1.2	Stefna í aðalskipulagi	5
2	Fyrirhugaðar breytingar, skipulagskostir	6
2.1	Deiliskipulag	6
2.2	Aðalskipulag	6
2.2.1	Golfvöllur, íþróttasvæði 1.07 ÍP.....	6
2.2.2	Hverfisverndarsvæði 1.51, Bessastaðatjörn	6
2.2.3	Íþróttasvæði 1.02 ÍP	7
2.2.4	Hafnarsvæði 1.01 H.....	8
2.2.5	Athafnasvæði 1.08 A	8
2.2.6	Íbúðarsvæði.....	8
2.3	Mótvægisáðgerðir	9
3	Aðrar forsendur	10
3.1	Staðhættir.....	10
3.2	Menningarminjar.....	10
3.3	Landsskipulagsstefna	10
4	Matslýsing	12
4.1	Umhverfismat áætlana.....	12
4.2	Umhverfisskýrsla	12
4.3	Matsspurningar	12
5	Kynning og skipulagsferli	14
5.1	Lýsing.....	14
5.2	Umsagnaraðilar	14
5.3	Ábendingar og athugasemdir vegna lýsingar.....	14
5.4	Kynning, auglýsing og afgreiðsla skipulags	14
5.5	Tímaáætlun	15

Í þeirri deiliskipulagsvinnu, sem nú er unnið að, hafa komið fram hugmyndir sem kalla á formlegar breytingar á aðalskipulaginu. Fyrir liggur að leggja fram og kynna þá skipulagskosti sem til greina koma og bera þá saman út frá áhrifum þeirra á umhverfi og samfélag.

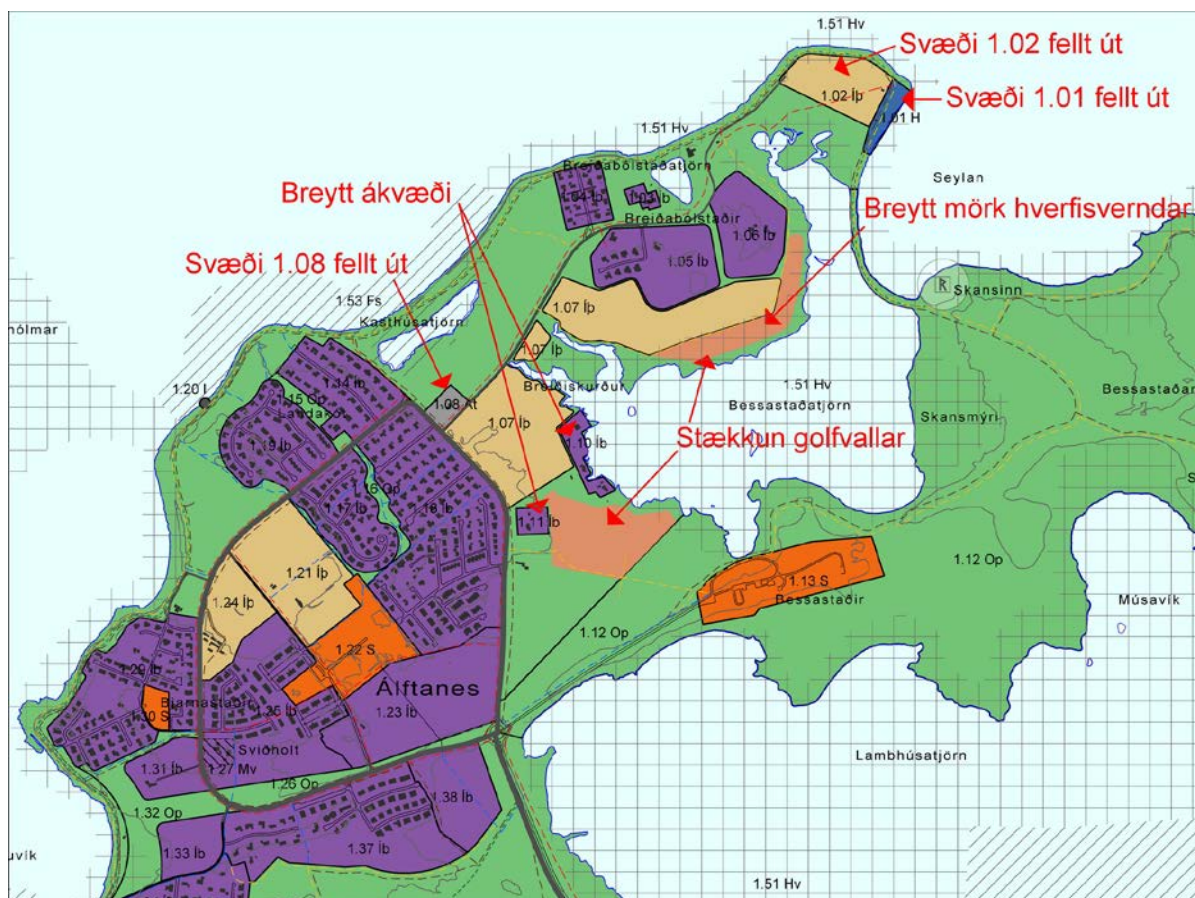
Áður en umfjöllun um hugsanlegar aðalskipulagsbreytingar hefst er lögð fram skipulagslýsing, þar sem gerð er grein fyrir skipulagskostum, helstu forsendum, stefnu og fyrirhuguðu skipulagsferli, kynningu og auglýsingu. Með framlagningu lýsingar er óskað eftir ábendingum, sjónarmiðum og athugasemdum um fyrirhugaða skipulagsvinnu, sem að gagna gætu komið við gerð skipulagstillagna áður en gengið verður frá þeim til afgreiðslu og auglýsingar. Einnig er óskað samráðs við Skipulagsstofnun um umfang og áherslur við mat á umhverfisáhrifum skipulagsins.

Eftir að kynningartíma lýsingar lýkur verður gengið frá skipulagstillögum. Svokallað breytingarblað aðalskipulags og tillaga að deiliskipulagi verða verða afgreidd til auglýsingar í skipulagsnefnd og bæjarstjórn. Aðalskipulagsbreytingin verður síðan send Skipulagsstofnun til yfirferðar og því næst verða skipulagstillögur auglýstar í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Að auglýsingartíma loknum gerir skipulagsnefnd tillögu til bæjarstjórnar um afgreiðslu þeirra. Staðfesta þarf breytingu á aðalskipulagi áður en nýtt deiliskipulag getur tekið gildi.

1.1 VIÐFANGSEFNI

Fyrirhuguð skipulagsvinna nær til eftirtalinnna svæða (landnotkunarreita aðalskipulags).

- Stækkun fyrirhugaðs golfvallar, Tjarnarvallar. Íþróttasvæði 1.07 ÍP í aðalskipulagi.
- Breyting á mörkum hverfisverndarsvæðis Bessastaðatjarnar, 1.51 HV í aðalskipulagi.
- Hesthúsasvæði og aðstaða fyrir siglingar á Seylunni. Íþróttasvæði 1.02 ÍP í aðalskipulagi.
- Smábátahöfn í Seylunni. Hafnarsvæði 1.01 H í aðalskipulagi
- Svæði fyrir áhaldahús, Kasthús. Athafnasvæði 1.08 A í aðalskipulagi.
- Breytt ákvæði um íbúðarsvæði 1.10 Íb og 1.11 Íb. M.a. verður til skoðunar möguleiki á að golfskáli verði á svæði 1.11.



3. mynd Hugsanlegar breytingar á aðalskipulagi.

1.2 STEFNA Í AÐALSKIPULAGI

Í stefnu Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 eru m.a. eftirfarandi markmið:

Kafla 1.4 Helstu áherslur við gerð skipulagsins; 1.4.4. Umhverfi

- Garðabær verði í fararbroddi bæjarfélaga við verndun umhverfis og náttúru og því eftirsóttur til búsetu sem vistvænn bær með heilnæmu og aðlaðandi umhverfi.
- Skipulag byggðar og umhverfis stuðli að sjálfbærri þróun samfélagsins og skapi skilyrði til samþýlis íbúa og náttúru í góðri sátt hvort við annað.
- Lagt verði kapp á að viðhalda náttúrulegri fjölbreytni lífríkis. Við allar framkvæmdir á vegum Garðabæjar verði röskun á náttúru og lífríki takmörkuð eins og kostur er.
- Áfram verði unnið að endurheimt votlendis.

Áformaðar breytingar á aðalskipulagi eru í samræmi við markmið um umhverfisvernd og stuðla að nýtingu lands þar sem samþýli íbúa og náttúru er virkt.

2 FYRIRHUGAÐAR BREYTINGAR, SKIPULAGSKOSTIR

2.1 DEILISKIPULAG

Tillaga að deiliskipulagi Norðurness verður sett fram á deiliskipulagsupprætti og í greinargerð. Í deiliskipulagi verður gerð nánari grein fyrir þeim svæðum, sem skilgreind eru í aðalskipulagi. Deiliskipulagið mun annars vegar byggjast á fyrirliggjandi skipulagsákvæðum, t.d. gagnvart þeirri byggð sem fyrir er, og hins vegar fela í sér breytt ákvæði og útfærslu nýrra og breyttra landnotkunarreita aðalskipulags.

Innan þess svæðis sem fyrirhugað deiliskipulag mun ná til eru í gildi þrjár deiliskipulagsáætlanir auk skipulags og byggingarskilmála fyrir Blikastíg. Þessar áætlanir verða felldar úr gildi þegar nýtt deiliskipulag verður samþykkt.

- Deiliskipulag fyrir Eyvindarholt 1, samþykkt 19. ágúst 2004.
- Deiliskipulag fyrir Hvol, samþykkt í sveitarstjórn 25. maí 2002, breytt 18. nóvember 2003.
- Deiliskipulag umhverfis Kasthúsatjörn og að Bessastaðatjörn, samþykkt 13. október 1998.

2.2 AÐALSKIPULAG

Fyrirhuguð breyting á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 verður sett fram á breytingarblaði þar sem gerð verður grein fyrir breytingum á skipulagsupprætti, stefnu, ákvæðum og líklegum áhrifum breytinganna á umhverfið.

2.2.1 GOLFVÖLLUR, ÍPRÓTTASVÆÐI 1.07 ÍP

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir nýjum golfvelli, Tjarnarvelli. Svæðið er þrískipt á aðalskipulagsupprætti, samtals 17.6 ha. Um svæðið gilda eftirfarandi skipulagsákvæði:

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.07 ÍP	17,6	Nýr golfvöllur, Tjarnarvöllur (þrískipt svæði)	Óbyggt, óskipulagt. Að hluta ræktað og að hluta votlendi	Uppbygging golfvallar skv. deiliskipulagi. Gera skal ráð fyrir votlendi innan svæðis. Svæðið undirbúið fyrir framtíðarnot með efnislosun með hentugum jarðvegi.

SKIPULAGSKOSTIR:

Óbreytt aðalskipulag	Fyrirhugaðar/hugsanlegar breytingar
<ul style="list-style-type: none">• 17,6 ha þrískipt svæði.• Óbreyttir skilmálar.	<ul style="list-style-type: none">• Ípróttasvæði 1.07 ÍP er stækkað í 25 ha.• Svæðið verður fjórskipt.• Svæðið norðan Bessastaðatjarnar er stækkað um rúmlega 3 ha• Sunnan tjarnarinnar vestan Eyvindarholts kemur nýtt 5,6 ha svæði.• Með stækkun vallarins verður unnt að byggja hann upp sem „fullvaxta“ 9 holu golfvöll.• Stækkun vallarins nær til svæða sem hafa verið þurrkuð upp með framræsluskurðum.

2.2.2 HVERFISVERNDARSVÆÐI 1.51, BESSASTAÐATJÖRN

Bessastaðatjörn og strandlengja hennar nýtur hverfisverndar skv. aðalskipulagi. Með stækkun norðurhluta golfvallarsvæðis yrði mörkum hverfisverndar breytt og verndarsvæðið minnkað um 3 ha (svæðið er nú um 347 ha, skerðing um 0,86%). Um hverfisverndarsvæðið gilda eftirfarandi skipulagsákvæði:

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.51-Hv		Strandlengja, Bessastaðatjörn	Hverfisverndarsvæði. Strandlengja Álftaness ásamt Bessastaðatjörn. C-hluti náttúruminjaskrár skv. 33. gr. laga um náttúruvernd.	<ul style="list-style-type: none"> Áhersla er lögð á að gróður fái að þróast á eigin forsendum. Þar sem ástæða þykir að bæta við gróðri skal eingöngu nota íslenskar tegundir. Stuðla skal að bættu aðgengi fyrir útivistarfólk um fólkvanga. Stígar skulu fyrst og fremst vera malarbornir. Þar sem svo hentar skal unnið að umhverfisfræðslu með skiltum og fræðslustígum. Engar byggingar eru leyfilegar innan hverfisverndarsvæða nema fyrir liggi samþykkt deiliskipulag. Hefðbundnar nytjar, s.s. beit og veiðar, geta haldist eins og verið hefur. Bæjarstjórn getur þó sett reglur um takmörkun eða stjórn beitar

SKIPULAGSKOSTIR:

Óbreytt aðalskipulag	Fyrirhugaðar/hugsanlegar breytingar
<ul style="list-style-type: none"> Óbreytt hverfisverndarsvæði. 	<ul style="list-style-type: none"> Hverfisverndarsvæði 1.51 HV minnkað um 3 ha. Breytingin á ekki við meginviðfang hverfisverndar. Útivistarstígur verður meðfram íþróttasvæði (færast til samræmis við breytt mörk). Svæðið sem um ræðir er nú þurrlendi vegna framræslu.

2.2.3 ÍPRÓTTASVÆÐI 1.02 ÍP

Í Seylunni er gert ráð fyrir hesthúsasvæði og aðstöðu fyrir siglingar í tengslum við smábátahöfn. Um svæðið gilda eftirfarandi skipulagsákvæði:

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.02 Íp	3,9	Seylan	Óbyggt, óskipulagt.	Nýtt íþróttasvæði. Aðstaða fyrir siglingar í tengslum við smábátahöfn og möguleiki á aðstöðu fyrir hestamenn. Uppbygging skv. deiliskipulagi. Sjá ákvæði um skipulag á verndarsvæðum í kafla 5.

SKIPULAGSKOSTIR:

Óbreytt aðalskipulag	Fyrirhugaðar/hugsanlegar breytingar
<ul style="list-style-type: none"> Óbreytt skipulagsákvæði. Mögulegt verður að leggja af hesthúsabyggð við Breiðamýri og byggja upp aðstöðu í tengslum við siglingar og smábátautgerð. 	<ul style="list-style-type: none"> Svæðið fellt út úr aðalskipulagi. Ekki verður þörf fyrir aðstöðu í tengslum við siglingar ef hafnarsvæði 1.01 verður einnig fellt út. Brottfelling felur einnig í sér að áform um hesthúsabyggð á svæðinu verða afskrifuð. Hesthús verði annað hvort áfram á núverandi stað við Breiðamýri eða þeim vísað á önnur hesthúsahverfi á höfuðborgarsvæðinu.

2.2.4 HAFNARSVÆÐI 1.01 H

Smábátahöfn í Seylunni. Um svæðið gilda eftirfarandi skipulagsákvæði:

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.01 H	1,1/3,5	Breiðabólstaðaleyri	Óbyggt, óskipulagt. Um 1,1 ha á landi. Heildarsvæðið. 3,5 ha, afmarkað út í sjó.	Smábáta- og skemmtibátahöfn. Aðstaða fyrir smábáta, skemmtibáta og viðeigandi þjónustustarfsemi. Hafnarmannvirki og hugsanlegar landfyllingar ákvarðaðar í deiliskipulagi. Sjá ákvæði um skipulag á verndarsvæðum í kafla 5.

SKIPULAGSKOSTIR:

Óbreytt aðalskipulag	Fyrirhugaðar/hugsanlegar breytingar
<ul style="list-style-type: none"> Óbreytt skipulagsákvæði. 	<ul style="list-style-type: none"> Svæðið fellt út úr aðalskipulagi. Til greina kemur að hafa lágmarksstöðu til þess að lenda og taka upp báta án umfangsmikilla mannvirkja.

2.2.5 ATHAFNASVÆÐI 1.08 A

Svæði fyrir áhaldahús, Kasthús. Um svæðið gilda eftirfarandi skipulagsákvæði:

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.08 At	0,9	Kasthús	Áhaldahús. Byggt að hluta. Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Uppbygging skv. deiliskipulagi.

SKIPULAGSKOSTIR:

Óbreytt aðalskipulag	Fyrirhugaðar/hugsanlegar breytingar
<ul style="list-style-type: none"> Óbreytt skipulagsákvæði. Möguleg endurnýjun með nýbyggingu. 	<ul style="list-style-type: none"> Svæðið fellt út úr aðalskipulagi. Votlendið frá Jörvavegi að Kasthúsatjörn verður órofið og ásýnd að svæðinu frá Jörfavegi ótrufluð af áhaldahúsinu og því sem starfseminni fylgir. Miðað er við að núverandi mannvirki verði fjarlægð.

2.2.6 ÍBÚÐARSVÆÐI

Auk þeirra svæða sem talin eru hér að framan eru í aðalskipulagi skilgreind sex íbúðarsvæði á Norðurnesi og við Bessastaðatjörn. Deiliskipulag verður unnið fyrir svæði 1.05 og 1.06. og svæði 1.10 og 1.11.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.03 Íb	0,4	Breiðabólstaðir	Íbúðarhús. Deiliskipulag ekki fyrir hendi. Fullbyggt.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
1.04 Íb	2,2	Akrakot	Einbýlishúsabyggð. Deiliskipulag ekki fyrir hendi. Fullbyggt.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
1.05 Íb	6,3	Hvoll	Einbýlishúsabyggð. Deiliskipulagt að hluta. Rúmlega helmingur óbyggður.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Byggt að hluta. Hlutar svæðisins liggja lágt og eru háðir ákvæðum svæða undir náttúruvá. Lágmarksgólfkóti 5,20.
1.06 Íb	4,7	Jörvi	Íbúðarhús. Að mestu óbyggt. Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Byggt að hluta. Hlutar svæðisins liggja lágt og eru háðir ákvæðum svæða undir

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
				náttúruvá. Lágmarksgólfkóti 5,20.
1.10 Íb	1,2	Tjörn, Asparvík, Stekkur	Einbýlishús. Fullbyggt. Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Óbreytt
1.11 Íb	0,7	Eyvindarholt	Einbýlishús. Fullbyggt. Deiliskipulag í gildi.	Óbreytt

SKIPULAGSKOSTIR FYRIR SVÆÐI 1.10 OG 1.11 ÍB

Óbreytt aðalskipulag	Fyrirhugaðar/hugsanlegar breytingar
Svæði 1.10 Íb, Tjörn, Asparvík, Stekkur <ul style="list-style-type: none"> Óbreytt skipulagsákvæði. 	<ul style="list-style-type: none"> Lýsing/staða/núv. notkun: Einbýlishús. Deiliskipulag fyrir hendi. Skipulagsákvæði: Lágreist sérbylishúsabyggð. Lágmarksgólfkóti nýbygginga 4,00.
Svæði 1.11 Íb, Eyvindarholt <ul style="list-style-type: none"> Óbreytt skipulagsákvæði. 	<p>Valkostur A: Óbreytt landnotkun</p> <ul style="list-style-type: none"> Merking: 1.11 ÍB (íbúðarsvæði) Lýsing/staða/núv. notkun: Einbýlishús, heimagisting. Deiliskipulag fyrir hendi. Skipulagsákvæði: Lágreist sérbylishúsabyggð. <p>Valkostur B: Breytt landnotkun</p> <ul style="list-style-type: none"> Merking: 1.11 VP (verslun og þjónusta) Lýsing/staða/núv. notkun: Einbýlishús, heimagisting. Deiliskipulag fyrir hendi. Skipulagsákvæði: Ferðaþjónusta, íbúð og veitingarekstur. Lágreist byggð.

2.3 MÓTVÆGISAÐGERÐIR

Við vinnslu skipulagstillagna og mat skipulagskosta verður litið til mögulegra mótvægisáðgerða til þess að milda hugsanleg neikvæð áhrif breytinga.

Sem dæmi um mótvægisáðgerðir má líta á áform um að hætta við uppbyggingu hesthúsahverfis, hafnar og aðstöðu vegna siglinga nyrst á nesinu sem ákveðið mótvægi við stækkun golfvallar. Með þeirri breytingu verður nyrsti hluti Norðurness við Seyluna áfram óbyggt svæði norðan við votlendisbakka Bessastaðatjarnar. Einnig er gert ráð fyrir þeim möguleika að hólmar verði gerðir í Bessastaðatjörn og tjarnir á eyrinni við Seyluna til að skapa enn betra umhverfi fyrir það fjölbreytta fuglalíf sem þar er.

Ef áhaldahús verður fjarlæggt og útisvæði þess lagt af mun það hafa jákvæð áhrif á umhverfi Kasthúsatjarnar. Mögulegt verður að nota núverandi lóð áhaldahússins sem áningarstað og upphafsstað gönguleiða, m.a. með bílastæði, upplýsingarskiltum og fuglaskoðunarhúsi.

3 AÐRAR FORSENDUR

3.1 STAÐHÆTTIR

Deiliskipulagssvæðið á Norðurnesinu er um 100 ha. Þær aðalskipulagsbreytingar sem til greina koma eru innan þess.

Svæðið afmarkast í suðaustri af jarðamörkum Bessastaða og í suðvestri af Norðurnesvegi og í framhaldi af honum af lóðarmörkum við Sjávargötu. Á svæðinu eru íbúðarhúsin Eyvindarholt 1, Asparvík, Tjörn, Stekkur, Hvoll, Breiðabólstaður, Grund, Jörfi og Seyla, sem öll hafa afmarkaða lóð eða jarðskika. Þá er svo til fullbyggð íbúðarbyggð við Blikastíg auk íbúðarbyggðar við Fálkastíg. Áhaldahús er norðan gatnamóta Norðurnesvegjar og Jörfavegar, sunnan Kasthúsatjarnar.

Jörfavegur liggur frá Norðurnesvegi út nesið að íbúðarsvæðum við Blikastíg og Fálkastíg og stökum íbúðarhúsum. Sérstakir aðkomuvegir eru að íbúðarhúsunum Stekk, Tjörn, Asparvík og Eyvindarholti frá Norðurnesvegi.

Kasthúsatjörn og umhverfi hennar var friðlýst sem friðland árið 2002. Unnið er að endurheimt votlendisins í nágrenni tjarnarinnar. Tjörnin og aðliggjandi svæði og fjara eru sérstaklega áhugarverð til náttúruskoðunar og útivistar.

Norðurnesið á Álftanesi er vel gróið en tiltölulega lítill hluti þess hefur verið tekinn undir byggð. Graslendi þekur meira en helming gróins lands og tún, sem enn eru í góðri rækt, meira en þriðjung. Votlendi er þarna meira en annars staðar í sveitarfélaginu. Gróðurinn ber víðast merki mikillar búfjárbeitar á árum áður og nú er á afmörkuðum svæðum mikil beit hrossa. Meira en helmingur landsins hefur einhvern tímunn verið tekinn til túnræktar. Gróðurfar á túnnum, sem ekki hafa verið í rækt í áratugi, hefur hægt og sígandi breyst til fyrra horfs og er talsverður hluti þeirra nú flokkaður sem votlendi. Með aukinni friðun frá beit og með því að fylla upp í skurði má auðveldlega endurheimta votlendi á vissum svæðum.

Þrjú svæði á norðurnesinu hafa einkum mikið gildi með tilliti til villts gróðurs. Þau eru Kasthúsatjörn og nánasta umhverfi, nesið norðan við Breiðaskurð og Breiðabólstaðaeyri. Einnig setur vogskorin strönd Bessastaðatjarnar svip á landslagið og hefur mikið gildi.

Seylan er vík með sandfjöru milli Eyrar og Bessastaðaness. Ein helsta leira Álftaness er í Seylunni.

Í kafla 4.9 í greinargerð aðalskipulags Garðabæjar er gerð grein fyrir sjávarstöðu og hættu á sjávarflóðum. Sérstök ákvæði gilda um hæðarsetningu húsa á svæðinu.

3.2 MENNINGARMINJAR

Deiliskráning fornminja hefur farið fram fyrir Norðurnes og mun tillit vera tekið til minjastaða við gerð deiliskipulagsins.

3.3 LANDSSKIPULAGSSTEFNA

Í Landsskipulagsstefnu Íslands 2015-2026 er sett fram stefna um skipulagsgerð sveitarfélaga. Eftirtalin atriði stefnunnar geta átt við breytingar á aðalskipulagi Garðabæjar (kaflanúmer Landsskipulagsstefnu).

3. Búsetumynstur og dreifing byggðar

3.3 Gæði hins byggða umhverfis

Gæði hins byggða umhverfis Skipulag byggðar og bæjahönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.

3.3.1 Gæði byggðar og bæjarrýma

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að gæðum hins byggða umhverfis og sett fram stefna og ákvæði um mælikvarða byggðar, byggðamynstur og samspil byggðar, bæjarrýma og ferðamáta. Einnig verði sérstaklega hugað að almenningsrýmum og útivistarsvæðum með það að markmiði að hvetja til útiveru og hreyfingar, matjurtaræktunar og náttúruupplifunar og varðveita verðmæt náttúrusvæði. Jafnframt verði tekið tillit til sögulegs samhengis í þróun byggðar og menningararfurinn nýttur til að styrkja sérkenni og staðaranda.

Í þeim skipulagsáætlunum sem unnið er að er annars vegar unnið að mótun útivistarsvæða sem gefa kost á hollri útiveru og hreyfingu í góðum tengslum við náttúruna á Álftanesi. Hins vegar kemur til greina að draga úr uppbyggingu á verðmætu lítið röskuðu svæði í Seylunni og draga úr umfangi mannvirkja á mikilvægu votlendissvæði. Hvort tveggja skiptir máli gagnvart gæðum byggðarinnar í nágrenninu og lýðheilsu almennt.

4 MATSLÝSING

4.1 UMHVERFISMAT ÁÆTLANA

Aðalskipulagsbreytingin er háð lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 þar sem skipulagið felur í sér framkvæmd sem fellur undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Þar er um að ræða golfvöll sem skv. lið 12.10 í 1. viðauka laganna fellur í flokk B og ber þar með að tilkynna Skipulagsstofnun, sem úrskurðar um það hvort framkvæmdin skuli háð mati á umhverfisáhrifum.

Að öðru leyti gilda ákvæði 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 um að við gerð skipulagsáætlana skuli gera grein fyrir áhrifum þeirra og einstakra stefnumiða á umhverfið, m.a. með samburði kosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar, ef við á.

4.2 UMHVERFISSKÝRSLA

Í umhverfisskýrslu skulu vera „þær upplýsingar sem sanngjarn er að krefjast að teknu tilliti til þeirrar þekkingar sem er til staðar, þekktra matsaðferða, efnis og nákvæmni áætlunarinnar og stöðu áætlunarinnar í stigskiptri áætlanagerð.“¹

Í umhverfisskýrslu skal koma fram eftir því sem við á (6. gr. laga nr. 105/2006):

- a. **yfirlit** yfir efni og helstu stefnumið viðkomandi áætlunar og **tengsl** hennar við aðra áætlanagerð,
- b. **lýsing á þeim þáttum í umhverfinu sem skipta máli** varðandi efni og landfræðilegt umfang áætlunarinnar og umfjöllun um líklega þróun þess án framfylgdar viðkomandi áætlunar,
- c. lýsing á þeim **umhverfisþáttum** sem líklegt er að verði fyrir verulegum áhrifum af framkvæmd áætlunarinnar,
- d. lýsing á **umhverfisvandamálum** sem varða áætlunina, sérstaklega sem varða svæði sem hafa sérstakt náttúruverndargildi,
- e. upplýsingar um **umhverfisverndarmarkmið** sem stjórnvöld hafa samþykkt og varða áætlunina og umfjöllun um hvernig tekið hefur verið tillit til þeirra og annarra umhverfissjónarmiða við gerð áætlunarinnar,
- f. skilgreining, lýsing og mat á **líklegum verulegum umhverfisáhrifum** af framkvæmd áætlunarinnar og raunhæfra valkosta við áætlunina, að teknu tilliti til markmiða með gerð áætlunarinnar og landfræðilegs umfangs hennar,
- g. upplýsingar um **aðgerðir** sem eru fyrirhugaðar til að koma í veg fyrir, draga úr eða vega upp á móti verulegum neikvæðum umhverfisáhrifum af framkvæmd áætlunarinnar,
- h. yfirlit yfir ástæður þess að **kostirnir**, sem um er að ræða, **voru valdir** og lýsing á því hvernig matið fór fram, þ.m.t. um erfiðleika, svo sem tæknilega erfiðleika og skort á upplýsingum eða þekkingu við að taka saman þær upplýsingar sem krafist var,
- i. hvernig hagað skuli **vöktun** vegna líklegra verulegra umhverfisáhrifa af framkvæmd áætlunar komi hún eða einstakir þættir hennar til framkvæmda,
- j. **samantekt** staflíða a–i.

4.3 MATSSPURNINGAR

Við vinnslu aðalskipulagsbreytingarinnar verða skoðuð áhrif á umhverfisþættina sem eru í eftirfarandi töflu og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið m.a. í samræmi við gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Áhrifamatið verður unnið í samhengi við umfang breytingarinnar og vægi í heildarmynd byggðarinnar á nesinu.

¹ Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/200g, 6. gr.

Umhverfispáttur	Matsspurningar
Ásýnd, afstaða til byggðar	Munu breytingar hafa veruleg áhrif á ásýnd svæðisins? Mun breytingin hafa áhrif á umhverfi þjóðhöfðingjasetursins á Bessastöðum?
Náttúrufar, gróðurfar, dýralíf	Munu breytingar fela í sér áhrif á jarðmyndanir eða vistkerfi sem njóta verndar eða þykja sérstæðar s.s votlendi eða fuglalíf?
Menningarminjar	Munu breytingar hafa áhrif á fornminjar?
Útivist og ferðamennska	Munu breytingar hafa áhrif á útivist og ferðamennsku á svæðinu?
Verndarsvæði	Munu breytingar hafa áhrif á friðuð og/eða vernduð svæði?

Einnig má setja einfalt áhrifamat fram með því að tilgreina áhrifavalda, á hvaða umhverfispætti þeir hafa áhrif og til hvaða mótvægisáðgerða mætti grípa.

Áhrif geta verið jákvæð eða neikvæð, engin, veruleg eða óveruleg.

5 KYNNING OG SKIPULAGSFERLI

5.1 LÝSING

Með framlagningu og kynningu skipulags- og matslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið í skipulagsvinnunni áður en gengið verður frá skipulagstillögum og þær auglýstar. Jafnframt er óskað samráðs við Skipulagsstofnun um umfang og áherslur við mat á umhverfisáhrifum skipulagsins.

Skipulags- og matslýsing verður kynnt með auglýsingum í blöðum og dreifiritum og á vef Garðabæjar www.gardabaer.is. Lýsingin mun verða aðgengileg á vefsíðu sveitarfélagsins og á skrifstofu þess að Garðatorgi 7, Garðabæ.

5.2 UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit
- Minjastofnun Íslands
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Vegagerðin
- Orkuveita Reykjavíkur
- Aðliggjandi sveitarfélög
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins

5.3 ÁBENDINGAR OG ATHUGASEMDIR VEGNA LÝSINGAR

Á kynningartíma lýsingarinnar er óskað eftir ábendingum, sjónarmiðum og athugasemdum um fyrirhugaðar breytingar og umhverfismat áætlunarinnar frá almenningi og umsagnaraðilum.

Ábendingar skulu vera skriflegar og merktar **Skipulag – Norðurnes** og skal nafn sendanda, kennitala og heimilisfang koma fram. Þær skal senda á:

- Bæjarskrifstofu Garðabæjar
Garðatorgi 7
210 Garðabæ
- eða á netfangið skipulag@gardabaer.is

Kynningartími skipulagslýsingar og skilafrestur ábendinga kemur fram í auglýsingu og á vefsíðu sveitarfélagsins.

5.4 KYNNING, AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA SKIPULAGS

Eftir að kynningartíma lýsingar lýkur verða unnin drög að breytingablaði aðalskipulags og það lagt fyrir skipulagsnefnd sem leggur fullunna tillögu fyrir sveitarstjórn sem mun afgreiða hana til auglýsingar. Jafnframt verður tillaga að deiliskipulagi Norðurness lögð fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn. Aðalskipulagsbreytingin verður send Skipulagsstofnun til yfirferðar. Að lokinni yfirferð Skipulagsstofnunar verða báðar skipulagstillögurnar auglýstar í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Auglýsingatími og athugasemdafrestur verður 6 vikur. Að því loknu gengur skipulagsnefnd frá skipulagstillögum til sveitarstjórnar til samþykktar. Ef athugasemdir gefa tilefni til meiri háttar breytinga eða breytinga á grundvallaratriðum skipulagstillagna skulu þær auglýstar að nýju.

Stefnt er að auglýsingu skipulagstillagna haustið 2019 og að breyting á aðalskipulagi verði staðfest í janúar/febrúar 2020 og deiliskipulag samþykkt á sama tíma.

5.5 TÍMAÁÆTLUN

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferli og tímasetningu fyrir breytingu á aðalskipulagi; birt með fyrirvara um breytingar. Dagsetningar og tímafrestir verða tilgreindir í auglýsingum.

	<ul style="list-style-type: none">• Lýsing lögð fyrir skipulagsnefnd
	<ul style="list-style-type: none">• Lýsing afgreidd í bæjarstjórn
	<ul style="list-style-type: none">• Skipulagslýsing auglýst og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar.• Lýsingin verður kynnt almenningi skv. 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.• Gefinn verður þriggja vikna frestur til að skila inn ábendingum og athugasemdum.
	<ul style="list-style-type: none">• Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi teknar fyrir í skipulagsnefnd og bæjarstjórn.• Samþykkt að auglýsa breytingartillögurnar.
	<ul style="list-style-type: none">• Tillaga að breyttu aðalskipulagi send Skipulagsstofnun til yfirferðar
	<ul style="list-style-type: none">• Tillögurnar auglýstar, 6 vikna athugasemdafrestur
	<ul style="list-style-type: none">• Tillögurnar afgreiddar í bæjarstjórn að undangenginni umræðu í skipulagsnefnd með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til.<ul style="list-style-type: none">- Grundvallarbreytingar kalla á nýja kynningu og auglýsingu.• Aðalskipulagsbreyting send Skipulagsstofnun til staðfestingar.
	<ul style="list-style-type: none">• Staðfesting Skipulagsstofnunar á aðalskipulagsbreytingu.• Gildistaka aðalskipulagsbreytinga auglýst.• Gildistaka deiliskipulags auglýst.