

# Urriðaholt

Tillaga að breytingu  
á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016 – 2030

Tillaga í auglýsingu

21. janúar 2022



## Aðdragandi og forsendur

Á síðasta ári var lokið við síðasta deiliskipulagsáfangann í Urriðaholti og er hverfið þar með allt deiliskipulagt. Mikill kraftur hefur verið í uppbyggingu á íbúðarhúsnæði í hverfinu en hægari taktur hefur verið í uppbyggingu þess atvinnuhúsnæðis sem gert er ráð fyrir í skipulaginu. Eftirspurn eftir lóðum fyrir atvinnuhúsnæði, af þeirri gerð sem gert er ráð fyrir norðan við Urriðaholtsstræti er fremur lítil. Þar hefur legið fyrir deiliskipulag í 14 ár án þess að uppbygging hafi farið af stað, þó ýmsar leiðir hafi verið farnar til að laða uppbyggingaraðila að.

Í ljósi óvissu um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis hafa verið skoðaðar hugmyndir um hvað megi gera til að styrkja hverfið með uppbyggingu og auka gæði þeirra sem þar búa. Niðurstaða þeirrar vinnu er að Urriðaholt ehf. hefur áhuga á að breyta deiliskipulagi við Urriðaholtsstræti þannig að á lóð við Urriðaholtsstræti 9 verði heimilt að byggja upp íbúðakjarna fyrir fólk 50 ára og eldri. Hugmyndin er að þarna verði stakstæðar byggingar sem þó tengist saman í miðjurými þar sem verði þjónusta fyrir alla íbúa kjarnanna svo sem setustofa, æfinga- og tómsundaaðstaða. Áhersla verði á gæði, útsýni yfir Vífilsstaðahraun og góðar tengingar við útivistarstíga.

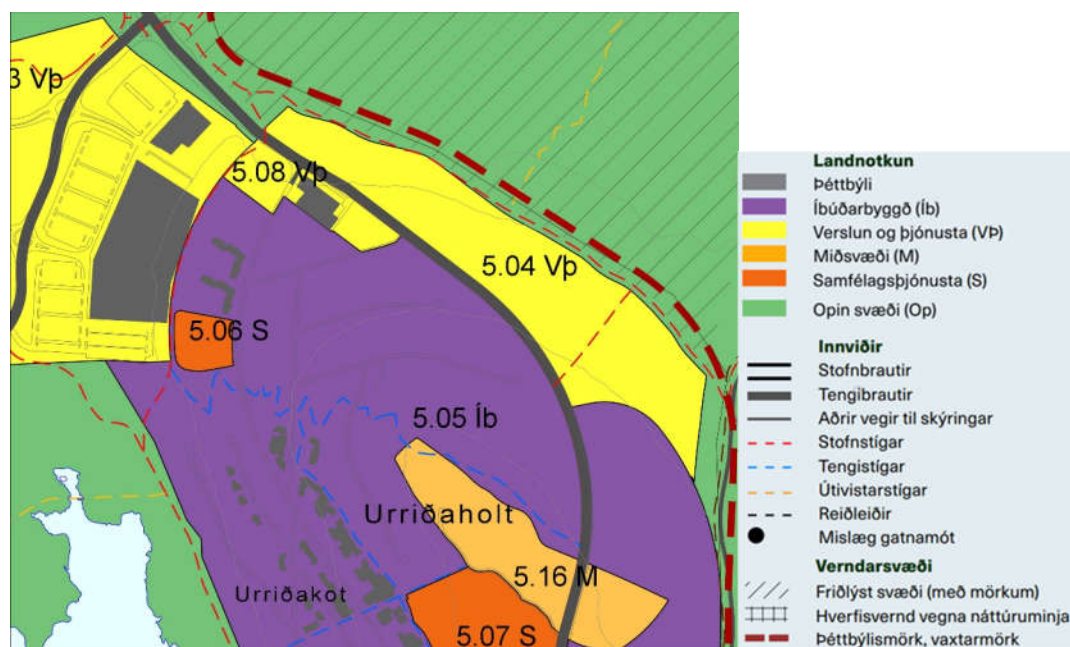
Til að opna fyrir heimildir fyrir uppbyggingu á íbúðarklasa fyrir fólk 50 ára og eldra gerir Garðabær tillögu að því að breyta skilmálum í aðalskipulagi Garðabæjar fyrir svæðið norðan Urriðaholtsstrætis þannig að heimildir fyrir íbúðarhúsnæði þar verði rýmkaðar. Um leið verði það svæði norðan Urriðaholtsstrætis sem skv. deiliskipulagi er ætlað fyrir íbúðarhúsnæði fært inn í landnotkunarreit 5.05 fyrir íbúðarsvæði.

Gert er ráð fyrir að sameina reiti 5.04 og 5.08 fyrir verslun og þjónustu og gera ráð fyrir verslun, þjónustu og stofnunum næst gatnamótum Holtsvegur og Urriðaholtsstræti en íbúðum og/eða atvinnuhúsnæði fjær gatnamótunum.

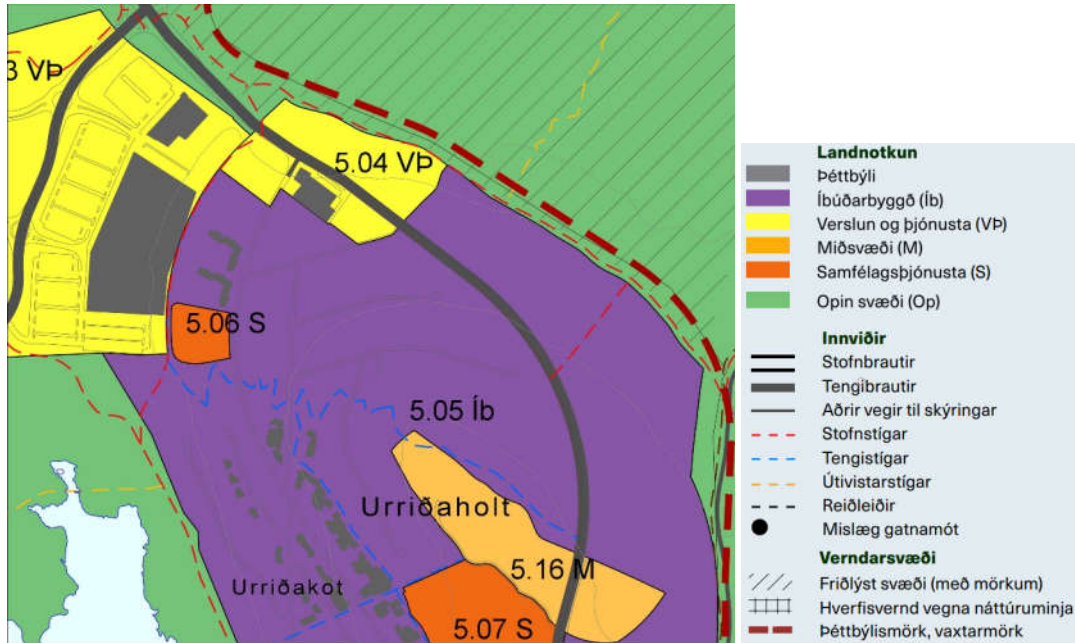
Breytingarnar hafa áhrif á skipulagsupprátt og greinargerð.

## Tillaga að breytingu

Tillaga að breytingu sem nær til þéttbýlisuppráttar í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030:



Uppdráttur fyrir breytingu. Hluti Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030. Kvarði 1:10.000.



Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030. Kvarði 1:10.000.

Tillaga að breytingu sem nær til greinargerðar í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030:

**A.** Gerð er tillaga að því að fella hluta af reit 5.08 Vp inn í reit 5.04 Vp.

Núgildandi skilmálar eru:

Merking	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
5.04 Vp	8,0	Urriðaholt, viðskiptastræti	Óbyggt.	Megináhersla á atvinnuhúsnæði, en íbúðarbyggð heimil. Íbúðarhúsnæði sé innan við 50% af heildarbyggingarmagni reitsins. Hámarkshæð húsa 4-5 hæðir Uppbygging skv. deiliskipulagi.
5.08 Vp	1,6	Urriðaholt	Svæði í uppbyggingu, Náttúrufræðistofnun	Verslun og þjónusta. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Tillaga að breytingu á skilmálum:

Merking	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
5.04 Vp	3,6	Urriðaholt, viðskiptastræti	Svæði í uppbyggingu.	Verslun og þjónusta. Atvinnuhúsnæði næst gatnamótum Urriðaholtsstrætis og Holtsvegar en íbúðarbyggð eða atvinnuhúsnæði fjær gatnamótunum til austurs. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

**B.** Engin breyting er á skilmálum fyrir reit 5.05 Íb en stærð reitsins breytist.

Núgildandi skilmálar eru:

Merking	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
5.05 Íb	60,8	Urriðaholt	Íbúðarhverfi í byggingu.	Þétt fjölbreytt byggð. Sérbýlishús og lítil fjölbýlishús næst Urriðavatni en stærri fjölbýlishús ofar í holtinu. Hámarkshæð húsa 5-6 hæðir. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Skilmálar með breyttri stærð reits.:

Merking	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
5.05 Íb	70,8	Urriðaholt	Íbúðarhverfi í byggingu.	Þétt fjölbreytt byggð. Sérbýlishús og lítil fjölbýlishús næst Urriðavatni en stærri fjölbýlishús ofar í holtinu. Hámarkshæð húsa 5-6 hæðir. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

### Áætlanir er tengjast skipulagstillögunum

Deiliskipulag og aðalskipulag eru í samræmi við áherslur sem fram koma í Rammaskipulagi Urriðaholts, sem samþykkt var af bæjarstjórn Garðabæjar árið 2006. Nokkuð hefur dregið úr umfangi þess atvinnuhúsnæðis sem áformað var við Urriðaholtsstræti samkvæmt Rammaskipulaginu. Áfram er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði við aðkomu í hverfið við gatnamót Urriðaholtsstrætis og Holtsvegur auk húsnæðis á jarðhæðum upp Urriðholtsstrætið og á háholtinu. Hverfið nýtur þess að auki að stutt er að sækja þjónustu í Kaupþún og þar eru stórir vinnustaðir. Tekið er mið af gildandi svæðisskipulagi og landsskipulagsstefnu, auk annarra deiliskipulagsáætlana í Urriðaholti.

Engar þekktar minjar eða náttúruverndarsvæði eru á því svæði sem skipulagsbreytingin nær til.

### Áhrif á umhverfi

Breyting á aðalskipulagi felur í sér auknar heimildir fyrir íbúðarhúsnæði norðan Urriðaholtsstrætis, sem í deiliskipulagstillögu sem kynnt er samhliða breytingu á aðalskipulagi, er sérstaklega ætlað eldri aldurshópum. Með því er verið að greiða fyrir aukinni fjölbreytni í búsetukostum í hverfinu en húsnæði fyrir þennan aldurshóp hefur ekki áður verið sett inn á skipulag í Urriðaholti. Á móti minnkar framboð atvinnuhúsnæðis í hverfinu sem hefur staðbundin áhrif á framboð atvinnu. Eftir sem áður er mikið atvinnuhúsnæði í Kaupþúni, auk þess sem stefnt er að uppbyggingu atvinnuhúsnæðis allt í kring; í Vífilstaðalandi, Setbergi og Molduhrauni.

Á lóðinni við Urriðaholtsstræti 9 er í deiliskipulagi verið að móta hugmyndir sem gera ráð fyrir um 70-80 íbúðum í 4 stakstæðum lyftuhúsum sem tengjast saman með sameign í miðjurými og sameiginlegum bílageymslum í kjallara. Hámarkshæð húsa yrði óbreytt frá gildandi skipulagi og efsta hæð inndregin. Opið er á milli húsanna sem tryggir útsýni milli þeirra fyrir íbúa og vegfarendur við Urriðaholtsstræti. Byggingarmagn minnkar á lóðinni, frá því sem er í gildandi deiliskipulagi, og bílastæðum á landi fækkar. Með því að breyta notkun úr atvinnuhúsnæði í íbúðir fyrir 50 ára og eldri minnkar umferð frá lóðinni umtalsvert miðað við fyrri útreikninga. Uppbygging íbúða fyrir aldurinn 50

ára og eldri á ekki að hafa í för aukið álag á grunnskólann vegna fjölgunar nemenda svo neinu nemi. Áhersla á að íbúðirnar séu fyrir 50 ára og eldri verður fylgt eftir í skilmálum og þinglýstum kvöðum, þar sem meðal annars verða ákvæði um að eignarhald íbúða og leigusamningar séu bundnir við þennan aldurshóp.

Skipulagsbreytingin er líkleg til að draga úr áhrifum byggðar á lóðinni við Urriðaholtsstræti 9 á nálægan fólkvang í Vífilsstaðahrauni þar sem dregið er nokkuð úr byggingarmagni auk þess opnun á milli húsanna á lóðinni minnkar ásýndaráhrifin.

### **Málsmeðferð og tímaáætlun**

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsing vegna skipulagstillögunnar var kynnt í júní/júlí sumarið 2021. Umsagnir bárust frá Umhverfisstofnun, Kópavogsbæ og Skipulagsstofnun sem gerðu ekki athugasemd.

Tillagan var forkynnt á vef Garðabæjar frá 8. desember 2021 og þeim sem töldu sig eiga hagsmuna að gæta var gefinn frestur til 12. janúar 2022 til að senda inn ábendingar. Á kynningartímanum var hægt að nálgast tillöguna og glærुकynningu á tillögunni á vef Garðabæjar. Á sama tíma var tengd deiliskipulagsbreyting í kynningu. Tillagan var kynnt fulltrúum húsfélagsins að Urriðaholtsstræti 14-20. Engar ábendingar bárust við aðalskipulagstillöguna á kynningartímanum. Ábending barst frá Urriðaholti ehf. vegna deiliskipulagstillögunnar og hefur verið unnið úr þeim ábendingum.

Nú er tillagan auglýst formlega og gefst þá aftur kostur á að senda inn umsagnir og ábendingar. Samhliða er auglýst breytinga á Deiliskipulagi Urriðaholts norðurhluta 4. Umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Aðliggjandi sveitarfélög, Hafnarfjörður og Kópavogur
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands

Tillögurnar verða auglýstar í víðlesnu dagblaði og á vef sveitarfélagsins ([www.gardabaer.is](http://www.gardabaer.is)) og munu liggja frammi á bæjarskrifstofu Garðabæjar. Tillögurnar verða sendar umsagnaraðilum og gefinn sex vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum. Athugasemdum sem berast á auglýsingatíma verður svarað með formlegum hætti.

Að auglýsingatíma liðnum verða tillögurnar afgreiddar í sveitarstjórn, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og sendar Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar.

Staðfest aðalskipulags- og deiliskipulagsbreyting tekur að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

### **Samþykkt og staðfesting**

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr skipulagslaga nr. 123/2010 varsamþykkt í bæjarstjórn þann \_\_\_\_\_ 2022.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_2022.