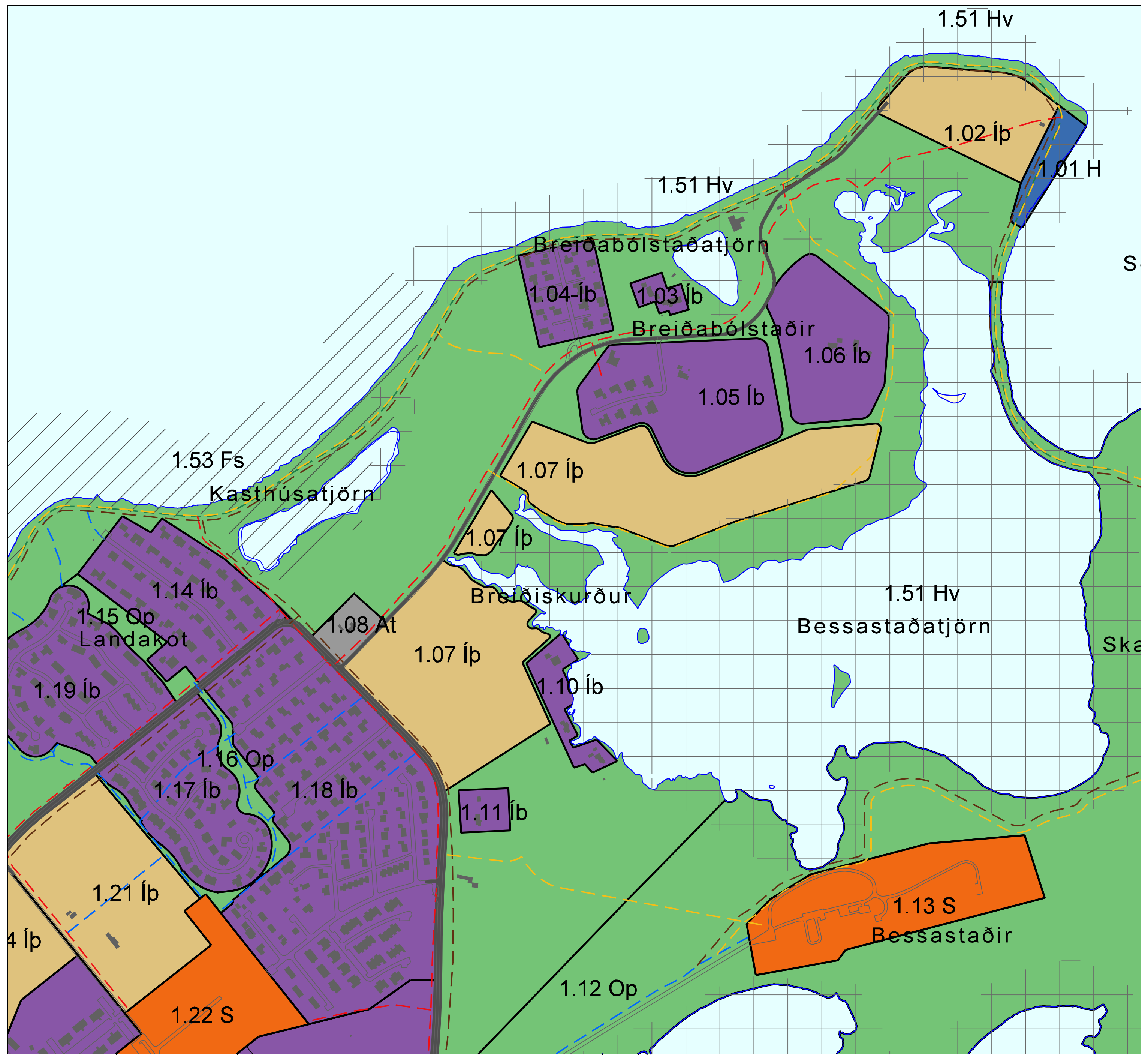
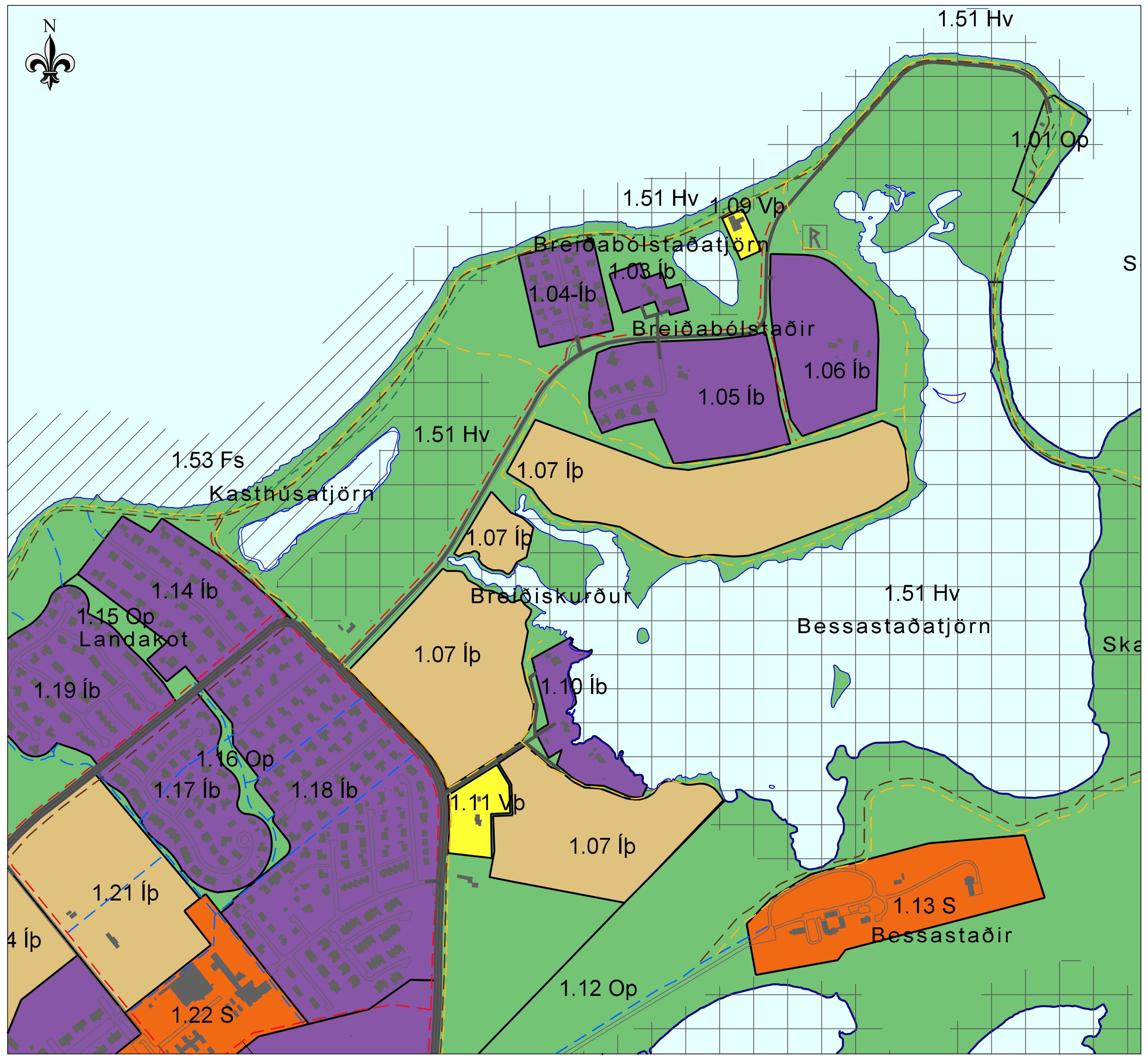


Gildandi skipulag



Breytt skipulag

Mkv.: 1:10.000

Bæjarstjórn Garðabæjar leggur til að Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 verði breytt á eftirfarandi hátt. Meginatriði breytingarinnar eru:

- Golfvöllur á Álftanesi er stækkaður.
- Athafnasvæði fyrir áhaldahús við Norðurnesveg er fellt út.
- Hafnarsvæði á Seylunni er breytt í opið svæði með sérskilmálum.
- Hesthúsasvæði á Seylunni er fellt út.
- Breytt landnotkun á svæði 1.11.
- Breytt afmörkun íbúðarsvæða 1.03, 1.05, 1.06 og 1.10.
- Breytingar á stígakerfi á Norðurnesi.
- Mörkum verfisverndarsvæðis 1.51 er breytt og svæðið stækkað.

Unnið hefur verið að gerð deiliskipulags fyrir norðurhluta Álftanes og eru breytingar gerðar til samræmis við tillögu að deiliskipulagi sem auglýst verður samhliða aðalskipulagsbreytingunni.

Breyting á skipulagsuppdrætti

- Afmörkun og flatarmáli íbúðarsvæða 1.03, 1.05, 1.06 og 1.10 er breytt.
- Með stækkun svæðis 1.03 á Breiðabólstöðum verður leitast við að styrkja yfirbragð bæjartorfunnar og þess búsetumynsturs sem þar hefur varðveist.
- Golfvöllur (íþróttasvæði 1.07 Íþ) er stækkaður og verður á fjórum svæðum. Við svæði skv. gildandi aðalskipulagi bætist um 6,6 ha svæði austan Eyvindarholts. Mörkum annarra hluta vallarins er breytt.
- Mörkum hverfisverndarsvæðis Bessastaðatjarnar (1.51 Hv) er breytt (svæðið minnkað) til samræmis við stækkun golfvallar. Svæðið er stækkað við Kasthúsatjörn og á Seylunni. Stækkun um 9 ha.
- Hesthúsasvæði (íþróttasvæði 1.02 Íþ) á Seylunni er fellt út.
- Svæði fyrir áhaldahús (athafnasvæði 1.08 At) er fellt út.
- Smábáta- og skemmtibátahöfn (hafnarsvæði 1.01 H) á Breiðabólstaðaeyri er breytt í opið svæði fyrir naust og uppsátur (verður 1.01 Op).
- Landnotkun á svæði 1.11 er breytt úr íbúðarsvæði í svæði fyrir verslun og þjónustu og svæðið stækkað. (1.11 Íb verður 1.11 Vþ).
- Minni háttar breytingar á legu gatna og stíga.
  - Útfærsla stígakerfis í aðalskipulagi er færð nær nákvæmni deiliskipulags þar sem það á við. Bætt er við útivistarstíg norðan golfvallar og stofnstíg milli íbúðarsvæða 1.05 og 1.06. Bætt er við útivistarstíg austan Norðurnesvegar frá Kasthúsatjörn að Bessastaðavegi og frá honum að Bessastaðatjörn beggja vegna við svæði 1.10 Íb.
  - Minni háttar breytingar á legu Jörfavegar og hann sýndur lengra út á nesið í samræmi við núverandi stöðu og deiliskipulag.
- Útivistarstígur til vesturs frá Bessastöðum að Norðurnesvegi er felldur út.
- Nýtt svæði 1.09 Vþ austan Breiðabólstaðatjarnar.
- Ómerkt hverfisverndarsvæði norðan Jörfa (varðskýli frá stríðsárunum) fellt út og merkt þess í stað með fornleifatákni.

Breytingar á greinargerð

Ekki eru gerðar breytingar á almennum texta greinargerðar. Skipulagsákvæðum eftirtalinna landnotkunarreita er breytt í töflum í viðkomandi köflum, þ.e. 33. Íbúðarbyggð, 3,5 Verslun og þjónusta, 3,7 Athafnasvæði, 3,13 Íþróttasvæði, 3,17 Hafnir og 3,19 Óbyggð svæði. Rauðmerkt svæði í töflu gildandi skipulags eru felld út. Gul merking sýnir breytingar í töflu breytts skipulags.

Gildandi skipulag

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
1.01 H	1,1/ 3,5	Breiðaból-staðaeyri	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.
1.02 Íþ	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.
1.03 Íb	0,4	Breiðaból-staðir	Íbúðarhús. 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	Jörfi	Íbúðarhús. Að mestu óbyggt. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Byggt að hluta. Hlutar svæðisins liggja lágt og eru háðir ákvæðum svæða undir náttúruvá. Lágmarksgólfkóti 5,20.
1.07 Íþ	17,6	Nýr golf-völlur, 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.
1.08 At	0,9	Kasthús	Áhaldahús. Byggt að hluta. Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Uppbygging skv. deiliskipulagi.
1.10 Íb	1,2	Tjörn, Asparvík, Stekkur	Einbýlishús. Fullbyggt. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Óbreytt
1.11 Íb	0,7	Eyvindarholt	Einbýlishús. Fullbyggt. Deiliskipulag í gildi.	Óbreytt

Breytt skipulag

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
1.01 Op	**1,2**	**Breiðaból-staðaeyri**	**Óbyggt, óskipulagt.**	**Aðstaða fyrir uppsátur/bátaskýli/naust auk aðstöðuhúss, bílastæða og viðlegukants. Umfang og yfirbragð verður ákvarðað í deiliskipulagi.**
1.03 Íb	**0,75**	**Breiðaból-staðir**	**Íbúðarhús. Byggt að hluta.**	**Lágreist sérbýlishúsabyggð. Byggt að hluta. Hlutar svæðisins liggja lágt og eru háðir ákvæðum svæða undir náttúruvá. Lágmarksgólfkóti 5,20.**
1.05 Íb	**6,0**	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	**4,9**	Jörfi	Íbúðarhús. Að mestu óbyggt. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Byggt að hluta. Hlutar svæðisins liggja lágt og eru háðir ákvæðum svæða undir náttúruvá. Lágmarksgólfkóti 5,20.
1.07 Íþ	**25,4**	Nýr golf-völlur, Tjarnarvöllur **(fjögur svæði)**	**Óbyggt. Að hluta ræktað og að hluta votlendi**	**Golfvöllur á fjórum svæðum norðan, vestan og sunnan Bessastaðatjarnar. Gera skal ráð fyrir votlendi innan svæðis. Svæðið undirbúið fyrir framtíðarnot með efnislosun með hentugum jarðvegi.**
1.09 Vþ	**0,3**	**Austan Breiðaból-staðatjarnar**	**Nýtt svæði fyrir verslun og þjónustu**	**Ferðaþjónusta, íbúð og veitingarekstur.**
1.10 Íb	**2,1**	Tjörn, Asparvík, Stekkur	**Sérbýlishús.**	**Þéttingarsvæði með nýjum íbúðarlóðum til viðbótar við þrjú núverandi íbúðarhús. Lóða- og íbúðafjöldi ákvarðaður í deiliskipulagi. Lágreist byggð. Lágmarksgólfkóti 4,2 m.y.s.**
1.11 Vþ	**1,2**	Eyvindarholt	Einbýlishús, heimagisting. Deiliskipulag í gildi.	**Ferðaþjónusta, íbúð, veitingarekstur og golfskáli. Lágreist byggð.**

Umhverfisskýrsla

Golfvellir falla undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum og eru þeir tilkynningarskyldir til Skipulagsstofnunar sbr. lið 12.10 í 1. viðauka laganna. Aðalskipulagbreytingin fellur þar með undir ákvæði laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Umhverfisskýrsla fylgir deiliskipulagi Norðurness, sem auglýst er samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari og vísast til hennar um grunnástand umhverfis, umhverfiþætti, áhrifaþætti og umhverfisviðmið. Matið miðast við deiliskipulag og þar með nákvæmari útfærslu en aðalskipulagið sýnir.

Meðal þeirra gagna sem stuðst er við í umhverfisskýrslunni er skýrsla Náttúrufræðistofnunar Íslands um gróður og fuglalíf á Álftanesi, skýrsla Jóhanns Óla Hilmarssonar og Ólafs Einarssonar um fuglalíf á Álftanesi frá árinu 2015 og formleifaskráningar sem unnar hafa verið fyrir skipulagssvæðið.

Fallið er frá gerð smábátahafnar og byggingu hesthúsahverfis á Seylunni og áhaldahús við Kasthúsatjörn verður fjarlægt. Þessar breytingar fækka neikvæðum áhrifavöldum. Sá þáttur breytingarinnar, sem helst hefur áhrif á umhverfið, er gerð golfvallar og stækkun hans frá gildandi skipulagi. Breytingar á íbúðarbyggð eru ekki umfangsmiklar og hafa ekki í för með sér grundvallarbreytingar á líklegum áhrifum miðað við áhrif af framfylgd gildandi skipulags.

Helstu niðurstöður umhverfisskýrslunnar eru:

Landslag og sjónræn áhrif.

Golfvöllur: Land verður mótað vegna golfvallar en um er ræða gömul tún eða beitarhólf þar sem landslag er ekki sérstætt og því eru áhrifin ekki talin neikvæð.

Aðrir þættir: Áhrif annarra þátta (byggðar) á landslag og sjónræn áhrif talin óveruleg en að einhverju leyti jákvæð (brottfall áhaldahúss).

Samfélagsleg og hagræn áhrif

Golfvöllur: Nokkuð jákvæð áhrif með uppbyggingu aðstöðu til útivistar og frístundaiðkunar. Eykur aðdráttarafl byggðarinnar. Jákvæð hagræn áhrif.

Aðrir þættir: Jákvæð áhrif af uppbygginu við Eyvindarholt vegna nýrra starfa. Jákvæð áhrif af aðstöðu fyrir siglingar, þar á meðal möguleika á ferju um Skerjafjörð. Áhrif annars óveruleg.

Gróður og lífríki

Golfvöllur: Áhrif á gróðurfar ekki talin veruleg. Áhrif á villtan gróður óveruleg. Neikvæð áhrif á fuglalíf. Aðlögunarhæfni vissra tegunda dregur úr neikvæðum áhrifum. Til mótvægis verða gerðir þrír nýir hólmar í Bessastaðatjörn, ný dvalarsvæði fugla.

Aðrir þættir: Jákvæð áhrif af endurheimt votlendis við Kasthúsatjörn og á Eyrinni með leið fyrir fugla að Breiðabólstaðatjörn. Aðrir þættir hafa óveruleg áhrif.

Náttúruminjar

Golfvöllur: Hverfisvernd er minnkuð á svæði sem að mestu er graslendi. Óveruleg áhrif.

Aðrir þættir: Viðlegukantur á Seylunni verður innan svæðis á náttúruminjaskrá. Hann verður mun umfangsminni en fyrri áform um smábátahöfn. Framkvæmdin er staðbundin, löng ósnortin fjara verður áfram við Seyluna. Áhrif á náttúruminjar talin óveruleg.

Menningarminjar

Golfvöllur: Þrettán minjastaðir innan vallar, flestir með lítið varðveislugildi. Lögð verður áhersla á að áhrif á minjar verði sem minnst og minjastöðum verði hlíft eins og kostur er. Áhrif óljós eða óveruleg.

Aðrir þættir: Sjö minjastaðir eru innan byggðar við Jörfa og Seylu, sem víkja vegna framkvæmda. Fjórir minjastaðir með lágt verndargildi eru á lóð golfskála. Hluti skráðra minja eru herminjar, sem ekki njóta verndar að lögum. Áhrif talin óveruleg eða neikvæð.

Heilsa og öryggi:

Golfvöllur: Jákvæð áhrif á lýðheilsu (aukin íþróttaiðkun og útivera).

Aðrir þættir: Fækkun gatnamóta hefur jákvæð áhrif á umferðaröryggi.

Núllkostur: Jákvæð áhrif á menningarminjar og lífríki. Umferðaröryggi verður ekki bætt – neikvætt.

Umhverfisþættir	Golfvöllur	Aðrir þættir	Núll kostur
Landslag og sjónræn áhrif	0	0 +	0
Samfélagsleg og hagræn áhrif	+	0 +	0
Gróður og lífríki	0 -	+ 0	0 +
Náttúruminjar	0	0	0
Menningarminjar	?	0 -	0 +
Heilsa og öryggi	0	+ 0	0 -
Niðurstaða	**0 + ? -**	**0 + -**	**0 + -**

(+) Jákvæð áhrif á umhverfisþátt *(0) Óveruleg áhrif á umhverfisþátt*
(-) Neikvæð áhrif á umhverfisþátt *(?) Óþekkt áhrif á umhverfisþátt*

Niðurstaða greiningar á umhverfisáhrifum breytingarinnar er sú að heildaráhrif af fyrirhugaðri uppbyggingu skv. deiliskipulagi og breyttu aðalskipulagi séu óveruleg eða jákvæð á flesta umhverfisþætti. Neikvæð umhverfisáhrif eru talin vera vegna uppbyggingar golfvallar á fuglalíf og nokkuð neikvæð áhrif vegna þeirra minjastaða sem þurfa að víkja fyrir nýrri íbúðarbyggð og golfskála.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar

þann ______________

____
bæjarstjórinn í Garðabæ

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun í samræmi við 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

þann ______________

______________________ ______________________

Gildistaka breytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda ____________

Skýringar

- ÞÉTTBÝLI
- ÍBÚÐARBYGGÐ
- VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
- MIÐSVÆÐI
- SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA
- ATHAFNASVÆÐI
- AFÞREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI
- IÐNAÐARSVÆÐI
- HAFNARSVÆÐI
- LANDBÚNAÐARSVÆÐI
- ÍÞRÓTTASVÆÐI
- KIRKJUGARÐUR
- OPIN SVÆÐI
- ÓBYGGÐ SVÆÐI
- AFMÖRKUN ÞRÓUNARSVÆÐA
- ÁR OG VÖTN
- STOFNBRAUTIR OG HELGUNARSVÆÐI
- TENGIBRAUTIR
- AÐRIR VEGIR TIL SKÝRINGAR
- STOFNSTÍGAR
- TENGISTÍAGAR
- ÚTIVISTARSTÍGAR
- REIÐLEIÐIR
- MISLÆG GATNAMÓT
- UNDIRGÖNG/BRÚ - GANGANDI/HJÓLANDI VEGFARENDUR
- UNDIRGÖNG - GANGANDI VEGFARENDUR, ÖKUTÆKI
- BIÐSTÖÐ BORGARLÍNU
- BORGARLÍNA
- FRIÐLÝSTAR MINJAR ÁSAMT HELGUNARSVÆÐI
- FRIÐLÝST SVÆÐI (MEÐ MÖRKUM)
- HVERFISVERND VEGNA NÁTTÚRUMINJA
- MINJAVERND
- VATNSVERNDARSVÆÐI I, BRUNNSVÆÐI
- VATNSVERNDARSVÆÐI II, GRANNSVÆÐI VATNSBÓLA
- ÖRYGGISSVÆÐI VEGNA GRUNNVATNS
- GRÆNI TREFILLINN
- HÁSPENNULÍNA MEÐ HELGUNARSVÆÐI
- HÁSPENNUSTRENGUR MEÐ HELGUNARSVÆÐI
- MÖRK ÞÉTTBÝLIS/VAXTARMÖRK
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS (SVEITARFÉLAGSMÖRK)

AÐALSKIPULAG GARÐABÆJAR 2016-2030

BREYTING 03
Breytingar á Norðurnesi, Álftanesi

TEIKNISTOFA ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí
KAUPANGI V/MÝRARVEG, 600 AKUREYRI, SÍMI 461 5508, NETFANG: arni@teikna.is
VEGMÚLA 2, 108 REYKJAVÍK, SÍMI 552 8740, VEFFANG: www.teikna.is

Tækni- og umhverfissvið

Verk: 19-527 | Dags: 2.6.2020 | Mkv: 1:10.000 | Blaðstærð: A2