



Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030
Breyting: stofnanasvæði 2.06-S, Brekkuás

SKIPULAGSLÝSING
nóvember 2020

EFNISYFIRLIT

1	Viðfangsefni	3
2	Forsendur	4
2.1	Skipulagskostir	4
2.2	Deiliskipulag	4
2.3	Ákvæði aðalskipulags	4
2.4	Aðrar forsendur	5
3	Kynning og skipulagsferli	5
3.1	Lýsing	5
3.2	Umsagnaraðilar	5
3.3	Kynning, auglýsing og afgreiðsla skipulags	5
3.4	Tímaáætlun	5
4	Ábendingar og athugasemdir vegna lýsingar	6

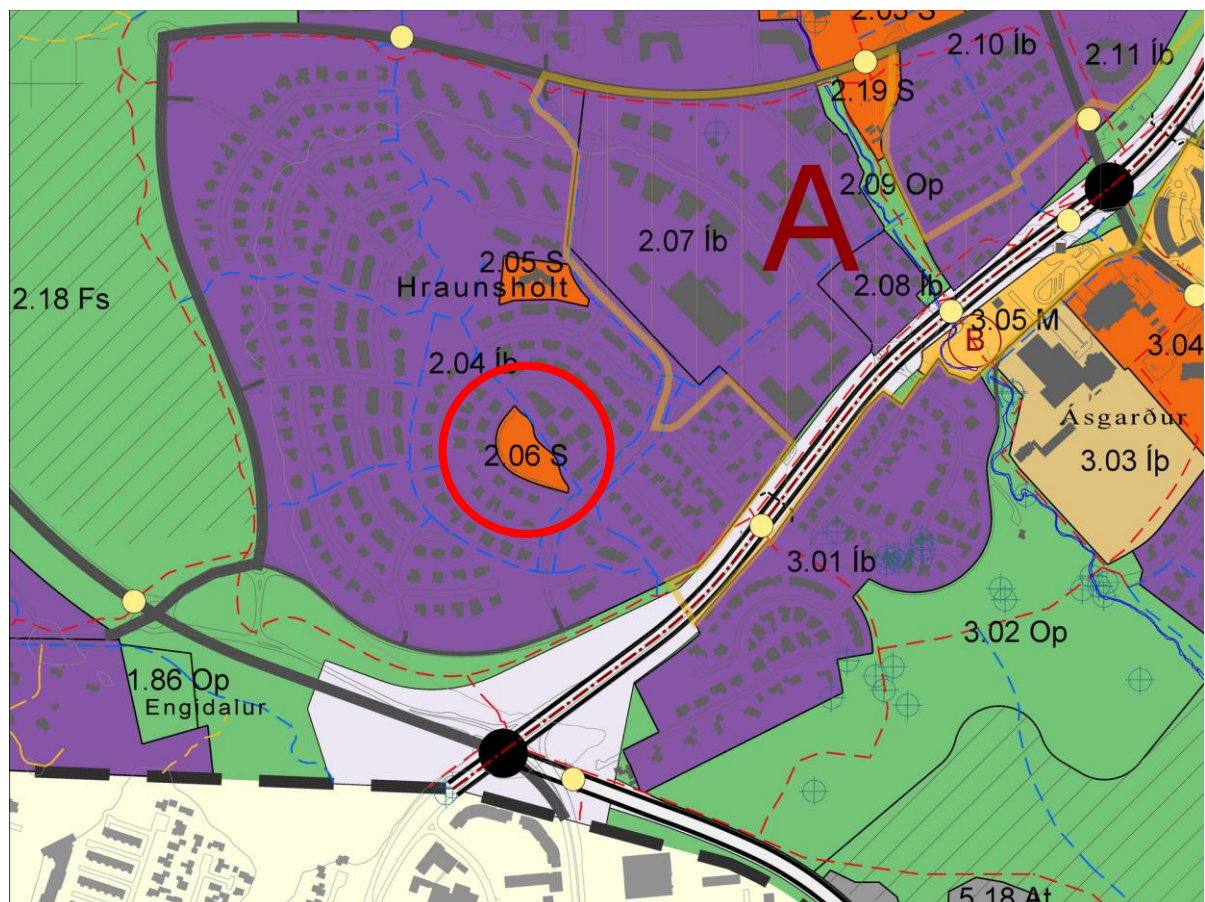
1 VIÐFANGSEFNI

Bæjarstjórn Garðabæjar áformar breytingu á nýtingu svæðis við Brekkuás efst í Ásahverfi þannig að þar verði íbúðarbyggð í stað leikskólalóðar. Svæðið er heldur lítið fyrir leikskóla þannig að þess í stað hafa komið fram áform um byggingu búsetukjarna fyrir fatlað fólk á svæðinu.

Fyrirhuguð skipulagsvinna á við svæði 2.06-S í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030. Breytingin mun felast í því að svæðið verður íbúðarsvæði í stað svæðis fyrir samfélagsþjónustu. Merking svæðis breytist þá úr 2.06-S í 2.06-Íb.

Í deiliskipulagi Hraunsholts-Ása (upphaflega samþykkt 1997) verða lóðamörk skilgreind og sett ákvæði um byggingarmagn og yfirbragð byggðar.

Lýsing er lögð fram í upphafi verks í samræmi við ákvæði 30. og 40. greina skipulagslaga nr. 123/2010 (sjá nánar kafla 3.1).



1. mynd Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030. Ásar og Lyngás.



2 FORSENDUR

2.1 SKIPULAGSKOSTIR

Stefnt er að því að leikskóli verði á Lyngássvæðinu í næsta nágrenni við Ásahverfið. Stór leikskóli innst í gatnakerfi íbúðarhverfis getur haft í för með sérð talsverða bílaumferð. Leikskóli við Lyngás mun liggja betur við umferð auk þess sem gönguvegalengdir frá stórum hluta íbúðarbyggðarinnar á Ásum að leikskóla þar verður svipuð og að svæði 2.06-S. Búsetukjarnar fyrir fatlaða munu byggjast upp víða í íbúðarhverfum og verða eðlilegur hluti fjölbreyttra búsetukosta og íbúðagerða í Garðabæ.

2.2 DEILISKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag Hraunsholts – Ása, sem upphaflega var samþykkt í desember 1997. Þá var gert ráð fyrir íbúðarbyggð á svæðinu sem hér um ræðir og hjúkrunarheimili norðan við það. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu, þar á meðal breyting þar sem lóð fyrir leikskóla var sett í stað íbúðarlóða við Brekkuás og íbúðarbyggð í stað hjúkrunarheimilis (breyting samþykkt 16.9.2004). Gildandi deiliskipulag svæðis 2.06 er á vefsíðu Skipulagsstofnunar:

<http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?numer=6130>

2.3 ÁKVÆÐI AÐALSKIPULAGS

Í stefnu Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 er m.a. lögð áhersla á fjölbreytt búsetuform og öruggt og vandað búsetuumhverfi.

Um svæði fyrir samfélagsþjónustu gilda almenn ákvæði:

Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.

Um svæði 2.06-S gilda sérákvæði:

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
2.06 S	0,6	Leikskólinn Brekkuás	Óbyggt. Deiliskipulag í gildi.	Uppbygging skv. deiliskipulagi

Svæði 2.06-S er umlukið íbúðarsvæði 2.04 Íb.

Um íbúðarsvæði gilda eftirfarandi almenn ákvæði:

Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

Íbúðarsvæði eru í aðalskipulagi sýnd sem heildir sem afmarkast af aðliggjandi götum og opnum svæðum. Innan þeirra eru opin svæði, leiksvæði, útivistarsvæði og jaðarsvæði sem sýnd eru nánar í deiliskipulagi. Íbúðarbyggð er meginlandnotkun á íbúðarsvæðum en þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónusta við íbúa svæðisins, s.s. verslunum, þjónustustarfsemi og annarri atvinnustarfsemi sem hvorki veldur óþægindum t.d. vegna lyktar, hávaða eða óþrífnaðar né dregur að sér óeðlilega mikla umferð. Umfang og staðsetningu slíkrar starfsemi þarf því ekki að skilgreina í aðalskipulagi en hún skal vera í samræmi við deiliskipulag.

Um svæði 2.04 Íb gilda sérákvæði:

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
2.04 Íb	44,7	Ásar	Nær fullbyggt íbúðarhverfi. Deiliskipulag í gildi.	Lágrest blönduð íbúðarbyggð.

2.4 AÐRAR FORSENDUR

Fyrir liggur heildarskráning fornminja í bæjarfélaginu. Ekki eru skráðir minjastaðir á á svæði 2.06-S.

Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 þar sem skipulagið felur ekki í sér framkvæmd sem fellur undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.

Samkvæmt 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal gera grein fyrir áhrifum skipulagsáætlana og einstakra stefnumiða á umhverfið, m.a. með samanburði kosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar, ef við á.

3 KYNNING OG SKIPULAGSFERLI

3.1 LÝSING

Með framlagningu og kynningu skipulagslýsingar 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 gerð skipulagsins.

Skipulagslýsing 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.

3.2 UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit
- Minjastofnun Íslands
- Aðliggjandi sveitarfélög
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins

3.3 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 bæjarstjórn sem mun afgreiða hana til auglýsingar. Að lokinni yfirferð Skipulagsstofnunar verður skipulagstillagan auglýst í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Auglýsingatími og athugasemdafrestur verður 6 vikur. Að því loknu gengur skipulagsnefnd frá skipulagstillögunni til sveitarstjórnar til samþykktar. Ef athugasemdir gefa tilefni til meiri háttar breytinga eða breytinga á grundvallaratriðum skipulagstillögunnar skal hún auglýst að nýju.

Kynning, auglýsing og afgreiðsla deiliskipulagsbreytingar verður í samræmi við ákvæði skipulagslaga og getur fallið saman við tímaáætlun aðalskipulagsbreytingarinnar.

Stefnt er að auglýsingu skipulagstillagna í janúar 2021 og að breyting á aðalskipulagi verði staðfest í mars 2020.

3.4 TÍMAÁÆTLUN

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

29. okt. 2020	• Lýsing lögð fyrir skipulagsnefnd
5. nóv. 2020	• Lýsing afgreidd í bæjarstjórn
6-20. nóv. 2020	• 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.
4. des. 2020 fram í byrjun jan. 2021	Forkynning
Janúar 2021	- Tillaga að breytingu á aðalskipulagi tekin fyrir í skipulagsnefnd og bæjarstjórn. - Samþykkt að auglýsa breytingartillöguna.
	Tillaga að breyttu aðalskipulagi send Skipulagsstofnun til yfirferðar
Jan. – feb. 2021	Tillagan auglýst, 6 vikna athugasemdafrestur
feb. - mars. 2021	- Tillagan afgreidd í bæjarstjórn að undangenginni umræðu í skipulagsnefnd með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til. - Grundvallarbreytingar kalla á nýja kynningu og auglýsingu. - Aðalskipulagsbreyting send Skipulagsstofnun til staðfestingar.
Mars 2021	- Staðfesting Skipulagsstofnunar á aðalskipulagsbreytingu. - Gildistaka aðalskipulagsbreytingar auglýst. .

4 ÁBENDINGAR OG ATHUGASEMDIR VEGNA LÝSINGAR

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

Ábendingar skulu vera skriflegar og merktar **Skipulag – Brekkuás** 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.