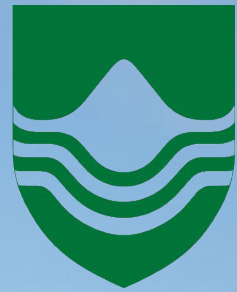


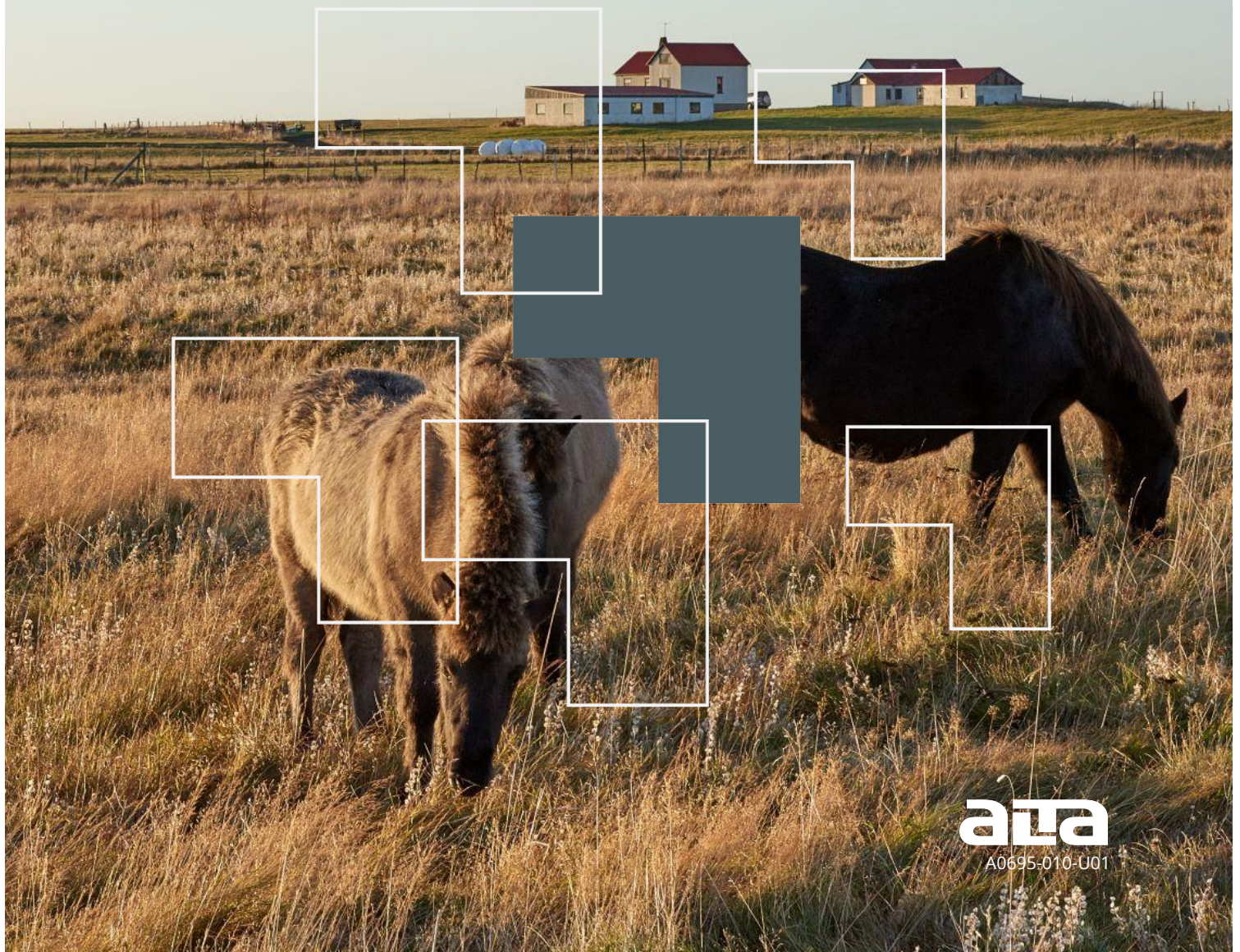
SKIPULAGSLÝSING



Garðahverfi

Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar
2016 – 2030 og Deiliskipulagi Garðahverfis

29. október 2020



aita
A0695-010-U01

Aðdragandi og forsendur

Deiliskipulag Garðahverfis var samþykkt í nóvember 2013. Garðahverfi var síðan samþykkt sem verndarsvæði í byggð árið 2017 á grunni stefnu deiliskipulagsins.¹ Við gerð þess lá fyrir að yfirfara þyrfti skilgreiningar lóðamarka og byggingareita með tilliti til fornminja innan og við lóðir áður en uppbygging gæti hafist í Garðahverfi. Nú eru uppi áform um að hefja uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í Garðahverfi í samræmi við ákvæði deiliskipulags. Því er komið að því að skilgreina nánar byggingareiti og lóðir m.t.t. fornminja.

Einnig er vilji til þess að bæjartorfan Höll sem er austan megin opins svæðis (Grænagarðs) í Aðalskipulagi Garðahverfis 2016-2030 (1.89 Op), verði skilgreind sem hluti af því opna svæði. Bæjartorfan Höll er utan núverandi deiliskipulagssvæðis. Þetta opna svæði verði síðan í heild sinni felld undir deiliskipulag Garðahverfis. Samhliða verður skerpt á hlutverki opna svæðisins 1.89 Op sem almenningsgarðs í Garðaholti til notkunar fyrir íbúa og almenning í nútíð og framtíð, sem verður mikilvægt fyrir tengingu íbúðarbyggðar í Garðaholti við Garðahverfi. Loks eru uppi áform um að afmarka lóð fyrir íbúðarhúsnæði í Grænagarði og fella lóðina undir íbúðarsvæði 1.76 Íb á Garðaholti, skv. aðalskipulagi Garðabæjar.

Framangreint kallar því bæði á breytingu á deiliskipulagi Garðahverfis og breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030. Samhliða verða leiðréttar villur á aðalskipulagsuppdraetti á Garðaholti.



¹ Sjá [lög um verndarsvæði í byggð](#).

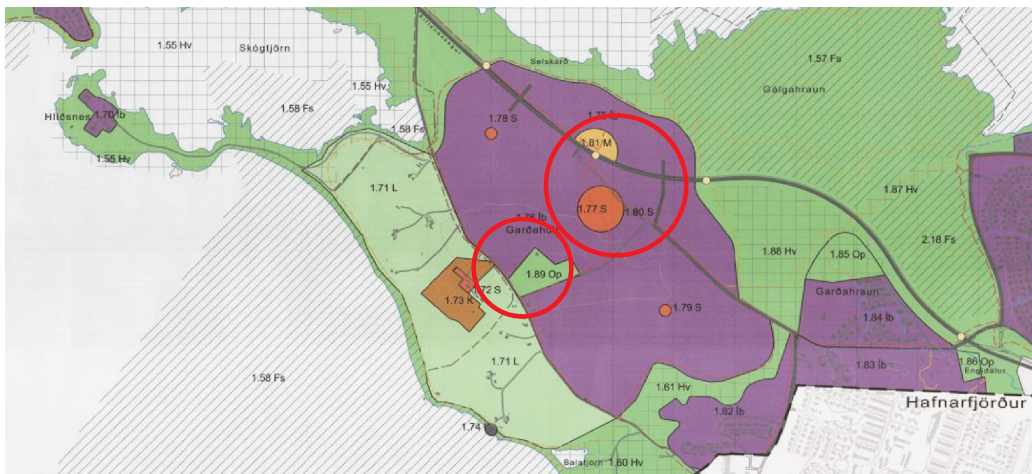
Fyrirhuguð aðalskipulagsbreyting

Fyrirhuguð aðalskipulagsbreyting nær til eftirfarandi svæða:

- ☐ Opins svæðis 1.89 Op
- ☐ Íbúðarsvæðis 1.76 Íb
- ☐ Íþróttasvæðis 1.80 Íþ
- ☐ Miðsvæðis 1.81 M

Skipulagssvæðið

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi mun ná til þeirra svæða sem afmörkuð eru með rauðum hring á eftirfarandi mynd.



Hluti af staðfestu Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030. Rauður hringur er dreginn um þau svæði sem aðalskipulagsbreytingarnar snúast um.

Fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi

Markmið þessarar aðalskipulagsbreytingar er að skerpa á afmörkun opins svæðis við Grænagarð á Garðaholti og skilgreina svæði fyrir íbúðarhúsnæði við opna svæðið. Auk þess þarf að lagfæra uppdrátt aðalskipulagsins. Breytingarnar sem um ræðir eru eftirfarandi:

1. Breyta þarf afmörkun 1.89 Op, Grænagarðs þannig að íbúðarlóð innan svæðisins falli utan þess en bæjartorfan Höll verði innan þess.
2. Breyta þarf afmörkun reits 1.76 Íb, Garðaholt, fyrir blandaða byggð á uppdrætti til samræmis við breytta afmörkun Grænagarðs 1.89 Op sbr. lið 1.
3. Bæta þarf inn á aðalskipulagsuppdrátt landnotkunarskilgreiningu 1.80 Íþ, Garðaholt, íþróttasvæði á Garðaholti, sem skilgreind er í greinargerð Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 en láðist að setja inná uppdrátt aðalskipulagsins. Einnig þarf að lagfæra villu á uppdrætti og taka út merkingu 1.80 S, sem þar átti ekki að vera.
4. Lagfæra þar mörk reits 1.81 M, miðsvæði Útbæjar á Garðaholti, þannig að svæðið sé beggja vegna Álftanesvegar, en það láðist að setja syðri hluta reitsins inná aðalskipulagsuppdráttinn.

Fyrirhuguð deiliskipulagsbreyting

[Deiliskipulag Garðahverfis](#) miðar að varðveislu menningar- og náttúruminja í Garðahverfi og að gera það aðgengilegt til útivistar og náttúruskoðunar. Sögulega sérstöku búsetulandslagi og aldagömlu hlutverki svæðisins sem kirkju- og menningarstaðar, er gert hátt undir höfði, en um leið lögð áhersla á að tryggja viðhald og eðlilega þróun byggðar í Garðahverfi.

Í framangreindum tilgangi eru skilmálar deiliskipulags fyrir bæjartorfur eftirfarandi:

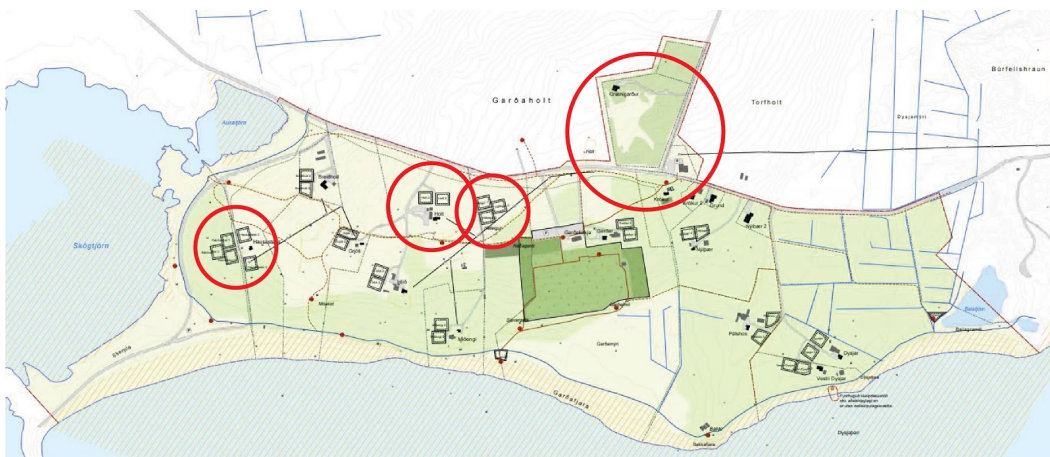
Við allar byggingar hvort sem er endurnýjun og viðhald húsa, viðbyggingar eða nýbyggingar, skal virða einkenni svæðisins og byggðarinnar hvað varðar byggðamynstur, yfirbragð og ásýnd. Einnig skal tekið mið af hlutföllum, stærð, efnisvali og litavali. Til að viðhalda byggðamynstri skulu nýbyggingar hnappsettar í bæjartorfu samanber deiliskipulagsuppdrátt. Byggingarfulltrúi skal leita umsagnar skipulagsnefndar um tillögur að nýbyggingum og breytingu á eldri húsum áður en þær verða samþykktar.

Skilmálar deiliskipulags fyrir lóðir eru þessu:

Skilgreind er lóð og byggingarreitur fyrir hvert nýtt íbúðarhús, þ.m.t. útihús. (...) Endanleg lega og stærð nýrra lóða og byggingarreita ákvarðast við gerð mæliblaða, en áskilinn er réttur til lagfæringa og leiðréttinga á deiliskipulaginu við gerð þeirra, enda brjóti þau ekki í bága við markmið skipulagsins. Hafa skal samráð við Minjastofnun Íslands um endanlega staðsetningu lóða og byggingarreita við gerð mæliblaða. Byggingarfulltrúi skal leita umsagnar skipulagsnefndar um tillögu að lóðarmörkum og byggingarreit á mæliblaði fyrir nýbyggingar áður en þau eru endanlega frágengin.

Skipulagssvæðið

Breytingatillagan sem þessi skipulagslýsing fjallar um, nær til þeirra svæða sem merkt eru með rauðum hring á eftirfarandi mynd, en jafnframt verða almenn ákvæði deiliskipulagsins til skoðunar, s.s. hvað varðar húsagerðir.



Mynd af samþykktum deiliskipulagsuppdrátti Garðahverfis.

Fyrirhugaðar deiliskipulagsbreytingar

Markmið þeirrar breytingatillögu sem unnið er að, er að stuðla að áframhaldandi viðhaldi byggðar og uppbyggingu í anda verndarsjónarmiða sem lýst er í gildandi deiliskipulagi og fylgt var eftir með skilgreiningu Garðahverfis sem verndarsvæðis í byggð árið 2017. Tillögur að breytingum verða m.a. mótaðar í samráði við fornleifafræðinga sem þekkja svæðið vel. Breytingarnar sem um ræðir eru þessar:

1. Breyta þarf mörkum deiliskipulagssvæðisins þannig að það nái til gömlu bæjartorfunnar Hallar. Afmörkuð verður íbúðarlóð nyrst á skipulagssvæðinu, þar sem nú er íbúðarhús við Grænagarð. Lóðin verði hluti af framtíðaríbúðarsvæði á Garðaholti 1.76 íb.
2. Breyta þarf lóðamörkum í Katrínarkoti og Hausastöðum vegna fornminja.
3. Skilgreina þarf afmörkun lóða í Holti og Háteigi.
4. Endurskilgreina þarf afmörkun opna svæðisins, Grænagarðs (1.89 Op) og styrkja tengsl hans við Garðahverfi, fyrirhugaða íbúðarbyggð í Garðaholti, félagsheimilið Garðaholt, Krók og Garðakirkju.
5. Breyta þarf legu stígs á milli Garðakirkju og Garðaholts sbr. stofnstíg í aðalskipulagi.
6. Samræma þarf flokkun stíga í deiliskipulaginu við stíga í aðalskipulagi þar sem t.d. stígurinn meðfram ströndinni í Garðahverfi er skilgreindur sem útivistarstígur í aðalskipulaginu en ekki stofnstígur eins og í deiliskipulaginu.
7. Yfirfara þarf hvort að festa þurfi stíga betur í sessi í deiliskipulaginu og setja nánari kvaðir um þá, til að tryggja aðgengi til útivistar, menningar- og náttúruskoðunar, sbr. ákvæði deiliskipulagsins þar um.
8. Yfirfara þarf skilmála húsagerða og skoðað hvort ástæða sé til að auka sveigjanleika lítilla.
9. Ennfremur verður skoðað hvort mögulega eigi að bæta inn fleiri íbúðarlóðum en þeim sem fyrir eru.
10. Einnig verða þær breytingar sem gerðar hafa verið til þessa, uppfærðar á uppdrætti og í greinargerð.

Umhverfismat

Í væntanlegri tillögu að aðalskipulagsbreytingu verður fjallað um áhrif breytingarinnar á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga.

Í deiliskipulagsbreytingunni er ekki gert ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Tillagan er því ekki talin falla undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Málsmeðferð og tímaáætlun

Málsmeðferð verður í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010.

Lýsing þessi, fyrir breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi, verður kynnt almenningi og öðrum hagsmunaaðilum í nóvember 2020. Umsagnaraðilar eru:

- Garðasókn.

- Skipulagsstofnun.
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins.
- Aðliggjandi sveitarfélög, Hafnarfjörður og Kópavogur.
- Minjastofnun Íslands.
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis.
- Umhverfisstofnun.
- Vegagerðin.
- Veitur.
- Vatnsveita Garðabæjar.

Ábendingar sem berast við kynningu lýsingar verða hafðar til hliðsjónar við gerð tillögu að breyttu aðalskipulagi og deiliskipulagi en verður ekki svarað með formlegum hætti sbr. ákvæði í skipulagsreglugerð.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi verður forkynnt síðla árs 2020 eða í byrjun árs 2021 (tillaga á vinnslustigi) og gefst þá aftur kostur á að koma á framfæri ábendingum. Að lokinni forkynningu verða tillögurnar fullunnar og lagðar fyrir bæjarstjórn sem tekur ákvörðun um auglýsingu þeirra. Tillögurnar verða auglýstar í víðlesnu dagblaði og á vef sveitarfélagsins (www.gardabaer.is) og munu liggja frammi á bæjarskrifstofu Garðabæjar. Tillögurnar verða einnig sendar umsagnaraðilum og gefinn sex vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum. Athugasemdum sem berast á auglýsingatíma verður svarað með formlegum hætti. Gert er ráð fyrir að tillögurnar verði auglýstar fyrri hluta árs 2021.

Að auglýsingatíma liðnum verða tillögurnar afgreiddar í bæjarstjórn, með breytingum eftir því sem umsagnir og athugasemdir kunna að gefa tilefni til og síðan sendar Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar.

Staðfest aðalskipulagsbreyting og samþykkt deiliskipulag tekur að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.