

Deiliskipulag á nýju uppbyggingarsvæði í Urriðaholti í Garðabæ – viðskiptahverfi og austurhluti II

Skipulags- og matslýsing

6. desember 2018

Inngangur

Í þessari lýsingu er gerð grein fyrir því hvernig staðið verður að deiliskipulagsvinnu í nýjum uppbyggingaráfanga í Urriðaholtinu og helstu forsendum hennar, í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Skipulagstillagan er unnin á vegum landeiganda, Urriðaholts ehf. í samráði við skipulagsyfirkvöld Garðabæjar. Ráðgjafar við mótunina eru Arkís, JTP, Landslag og Alta. Skipulagstillagan mun byggja á aðalskipulagi Garðabæjar og rammaskipulagi fyrir Urriðaholt.

Markmið deiliskipulagstillögunnar er að deiliskipuleggja svæði fyrir íbúðarbyggð og atvinnustarfsemi norðan við Urriðaholtsstræti. Norðan við háholtið er gert ráð fyrir íbúðarbyggð með 180-200 íbúðum í minna og stærra fjölbýli þar sem yfirbragð, blöndun og þéttleiki er í samræmi við stefnu sem fram er komin í aðal- og rammaskipulag. Í austur, næst Flóttamannavegi er gert ráð fyrir að skógræktarsvæðið sem er þar, haldi sér og þar verði skipulagt útivistarsvæði með gönguleiðum. Í vestur, nær aðkomunni inn í hverfið frá Reykjanesbraut, er gert ráð fyrir svæði fyrir atvinnustarfsemi norðan við Urriðaholtsstræti. Um leið og unnið er nýtt deiliskipulag er ætlunin að endurskoða deiliskipulag fyrsta áfanga Urriðaholts, sem kallað er Viðskiptastræti og náði yfir Náttúrufræðistofnun við Urriðaholtsstræti 6-8 og næstu hús. Miðað er við að þarna verði um 23-25.000 fermetrar af atvinnuhúsnæði, þar af eru rétt um 6.000 fermetrar sunnan við Urriðaholtsstræti við aðkomuna í hverfið.

Áherslur við deiliskipulagsgerðina

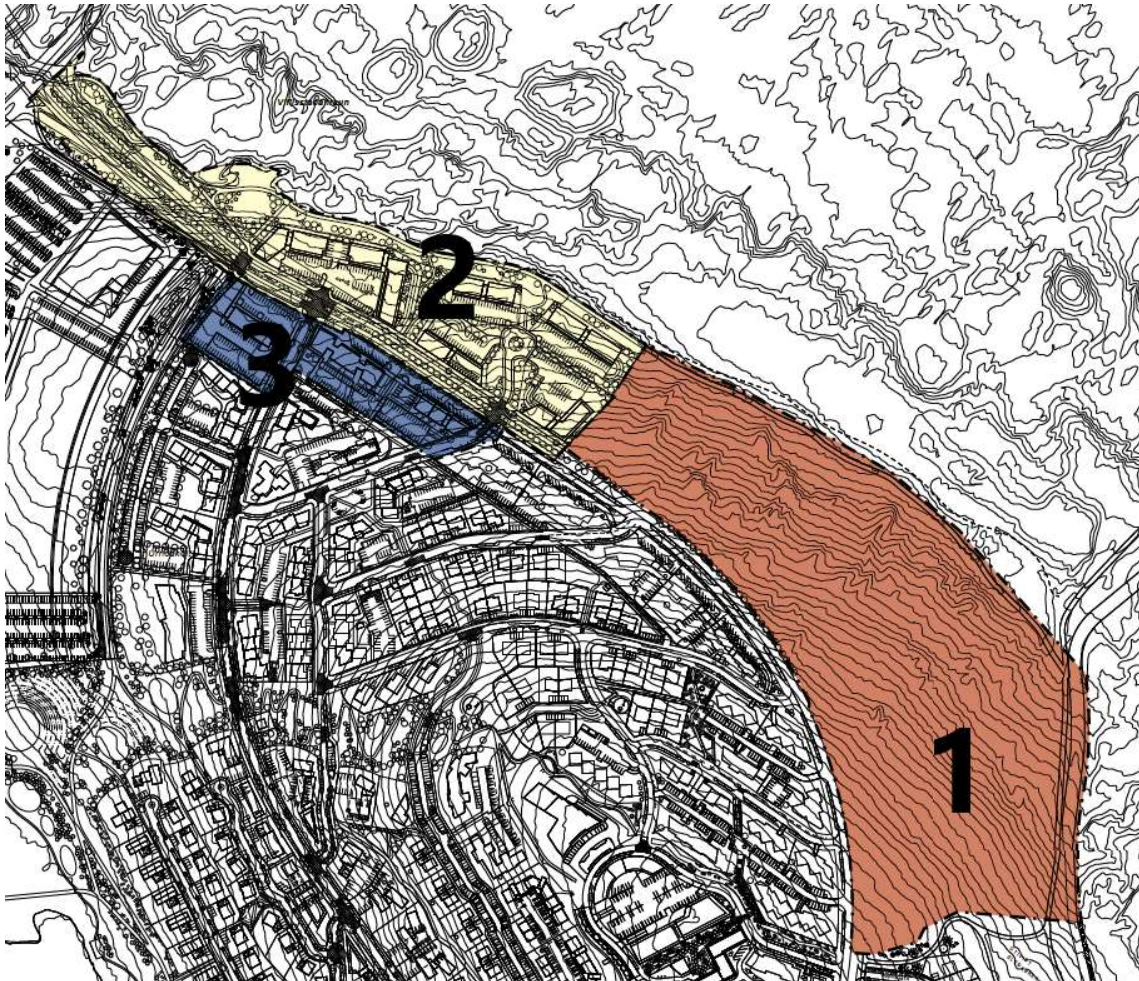
Eftirfarandi áherslur hafa verið lagðar fyrir deiliskipulagsgerðina:

- Fylgt verði leiðarljósum og áherslum rammaskipulags fyrir Urriðaholt sbr. ofangreint, sem byggir á áherslum um sjálfbærni í skipulagi.
- Íbúðarhús verði haganlega staðsett í hlíðinni m.t.t. sólar, skjóls og fyrirkomulags bílastæða.
- Lögð er áhersla á opið gatnakerfi, umferðaröryggi og góðar umferðartengingar.
- Umhverfið verður gönguvænt með góðum stígum sem tengja íbúðarhverfið við nærliggjandi útivistarsvæði. Grænt belti verður meðfram hrauninu til norðurs og útivistarsvæði með skógi við Flóttamannaveg.
- Hönnun húsgatna miðar að því að skapa vistleg og lifandi göturými með ákjósanlegum aðstæðum fyrir gangandi og hjólandi. Hraði bílaumferðar verði takmarkaður með ýmsum aðgerðum s.s. þrengingum, hækkuðu og breyttu yfirborði og sveigjum í götum. Trjágróður verði notaður til að leggja áherslu á vistlegt yfirbragð húsgatna.
- Gatnahönnun tekur mið af 30 km hámarkshraða um íbúðarhverfið.
- Við Urriðaholtsstræti, viðskiptastræti Urriðaholts, er fyrirhugað að skapa umhverfi sem laðar að fjölbreytt fyrirtæki, til að mynda á sviði þekkingariðnaðar og rannsókna.
- Hverfið einkennist af gróðri og grænum svæðum með góðum tengingum að nálægum leiksvæðum.
- Ofanvatn verður leitt um svæðið með sjálfbærum ofanvatnslausnum.

Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er afmarkað á mynd 1. Svæðið nær annars vegar yfir hluta sem ekki hefur verið skipulagður áður (rautt svæði) og hins vegar yfir deiliskipulag fyrir 1. Áfanga Urriðaholts, viðskiptastræti (gult svæði), sem stendur til að endurskoða og svo svæði sunnan Urriðaholtsstrætis (blátt svæði) en þar á skipulagið að mestu að standa óbreytt, enda er það svæði að hluta byggt. Það verður útfært nánar í skipulagsvinnunni hvort að unnið verði eitt deiliskipulag fyrir öll svæðin, eða hvort þeim verði skipt upp í tvo, eða þrjá hluta.

1. Grænt svæði fyrir útivist og skógrækt og íbúðarsvæði norðan Urriðaholtsstrætis.
2. Viðskiptahverfi norðan Urriðaholtsstrætis.
3. Atvinnusvæði sunnan Urriðaholtsstrætis við aðkomu inn í hverfið.



Mynd 1: Skipulagssvæðið í Urriðaholti fyrir þennan nýja skipulagsáfanga er merkt inn með rauðum fleti og sá hluti sem er endurskoðun á deiliskipulagi Viðskiptastrætis 1. Áfanga er merkt með gulu (norðan Urriðaholtsstrætis) og bláu (sunnan Urriðaholtsstrætis). Grunnurinn á aðliggjandi svæðum sýnir landnotkun í þegar samþykktum deiliskipulagsáætlanum fyrir Urriðaholt.

Skipulagssvæðið er óbyggt en uppbygging er hafin á aðliggjandi svæðum í Urriðaholti og styttest í að flutt verði í húsinn sunnan við Urriðaholtsstræti. Á þeim hluta sem er endurskoðun á gildandi deiliskipulagi Viðskiptastrætis 1. áfanga er búið að byggja tvö hús sunnan við götuna, Urriðaholtsstræti 6-8 sem er hús Náttúrufræðistofnunar og Urriðaholtsstræti 10-12 sem er hús fyrir smáíbúðir. Þá er unnið að undirbúningi uppbyggingar á lóðinni nr. 2-4 og er þar miðað við núgildandi skipulag. Í endurskoðuninni er miðað við að endurskipuleggja áætlaða byggð norðan við Urriðaholtsstræti en ekki breyta skipulaginu á þessum lóðum sunnan við götuna. Á mynd 1 má sjá afmörkun deiliskipulagssvæðisins og fyrirkomulag byggðar á nálægum svæðum skv. þegar samþykktum deiliskipulögum í Urriðaholti.

Urriðaholt er austan Urriðavatns í suðausturhluta Garðabæjar, rétt austan við Reykjanesbraut. Hlíðar holtsins eru nokkuð grónar og þar var stunduð skógrækt um nokkurt skeið, einkum á holtinu norðanverðu. Á skipulagssvæðinu hafa víða verið gróðursett tré og er kominn þéttur skógur austast á svæðinu. Annars staðar er ræktunin gisnari. Miðað er við að halda skóginn og þá trjárækt sem er við göngustíginn sem liggur með hrauninu sem er í útjaðri svæðisins til norðurs eins og kostur er.

Skipulagssvæðið er ekki innan vatnasviðs Urriðavatns. Þar verður engu að síður unnið með sjálfbærar ofanvatnslausnir í götum og við byggingar, þar sem ofanvatninu verður beint í átt að hrauninu til norðurs. Fornleifar hafa verið skráðar í Urriðaholti en engar fornleifar eru þekktar á deiliskipulagssvæðinu.

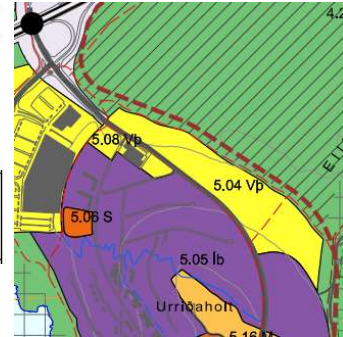
Áætlanir er tengjast deiliskipulagstillögunni

Aðalskipulag Garðabæjar

Skipulagstillagan byggir á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030. Þar er fjallað um Urriðaholt sem nýtt hverfi í uppbyggingu sem myndar eitt skólahverfi. Miðað er við þetta fjölbreytta byggð og atvinnusvæði á háholtinu og við inkomuna inn í hverfið næst Reykjanesbraut.

Deiliskipulagssvæðið fer inn á þrjá landnotkunarreitir samkvæmt aðalskipulaginu, 5.05. íbúðarsvæði og 5.04 og 5.08 verslun og þjónusta. Í útjaðri svæðisins til norðurs er gert ráð fyrir stofnstíg milli byggðarinnar og hraunsins.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
5.05 íb	57,3	Urriðaholt.	Íbúðarhverfi í byggingu	Þétt fjölbreytt byggð. Sérbýlishús og lítil fjölbýlishús næst Urriðavatni en stærri fjölbýlishús ofar í holtinu. Hámarks-hæð húsa 5-6 hæðir. Uppbygging skv. deiliskipulagi
5.04 VÞ	8	Urriðaholt, viðskiptastræti	Óbyggt	Megináhersla á atvinnuhúsnæði. Hámarks-hæð húsa 4-5 hæðir. Uppbygging skv. deiliskipulagi
5.08 VÞ	1,6	Urriðaholt	Svæði í uppbyggingu. Náttúrufræðistofnun	Verslun og þjónusta. Uppbygging skv. deiliskipulagi.



Rammaskipulag Urriðaholts

Í rammaskipulagi Urriðaholts, sem samþykkt var af bæjarstjórn Garðabæjar árið 2006, er landnotkun innan rammaskipulagssvæðisins skilgreind nánar. Þar er deiliskipulagssvæðið skilgreint að stærstum hluta sem svæði fyrir skrifstofur og fyrirtæki, en íbúðarsvæði næst Flóttamannavegi. Eftirspurn eftir lóðum fyrir skrifstofur og fyrirtæki hefur verið minni en búist var við þegar deiliskipulag fyrsta áfanga Urriðaholtsstrætis/viðskiptahverfis var samþykkt árið 2007. Gert er ráð fyrir starfsemi á fyrstu hæð við húsin sunnan við Urriðaholtsstræti en eina húsið sem hefur verið byggt eingöngu fyrir atvinnustarfsemi er Náttúrufræðistofnun. Markhópurinn fyrir skrifstofur og verslunarfyrirtæki sem gætu séð sér hag af því að koma í hverfið hefur reynt minni en búist var við. Fyrirtæki sem nú eru að huga að uppbyggingu eru oftast að leita að stórum lóðum og mögulegri uppbyggingu á einni hæð, lagerum og útsvæðum. Skipulag viðskiptahverfisins sem gerir ráð fyrir skrifstofuhúsnæði á mörgum hæðum nær ekki að bregðast við þeirri eftirspurn. Þá veldur landhali þegar ofar dregur við Urriðaholtsstræti nokkrum vanda, bæði vegna aðkomu og skipulags innan lóða. Í ljósi þessara aðstæðna er í væntanlegu deiliskipulagi miðað við að minnka það svæði sem í rammaskipulaginu var ætlað fyrir skrifstofur og fyrirtæki en stækka íbúðarsvæðið og auka græn svæði á móti. Áfram er hins vegar gert ráð fyrir að hluti þessa svæðis verði fyrir skrifstofur og fyrirtæki og áfram unnið að því að fá uppbyggingu þar inn á svæðið. Rammaskipulagið er ekki lögformleg skipulagsáætlun en það er hugsað sem óformlegt millistig milli aðal- og deiliskipulags, og leiðbeinandi fyrir bæjaryfirvöld, framkvæmdaraðila og íbúa um nánari útfærslu byggðar í deiliskipulagi. Þannig er í rammaskipulaginu lýst áherslum sem vinna skal eftir við deiliskipulagsgerð einstakra svæða innan holtsins.

Leiðarljós rammaskipulagsins varða:

- Sköpun staðaranda.
- Byggð í hlíð.
- Veðurfar á norðurslóðum.
- Einkenni byggðar.

- Sjálfbærar ofanvatnslausnir.
- Útsýni.
- Hönnun gatna.

Í rammaskipulaginu segir um Viðskiptastrætið að þar geti byggst upp allt að 90.000 fermetrar atvinnuhúsnæðis, fyrirtækjum verði ráðað upp við gönguvæna götu og að bílastæðum verði komið fyrir undir byggingum og á völdum stöðum við hliðar við byggingar, til að tryggja umhverfisgæði. Mögulegt sé að bjóða upp á íbúðir á efri hæðum bygginga sem standa vestan við Urriðaholtsstræti. Miðað við þessi áform er nú dregið verulega úr áætlunum um byggingarmagn atvinnuhúsnæðis. Í þessum hluta eru áformaðir um 23-25.000 fermetrar af atvinnuhúsnæði, þar af eru rétt um 6.000 fermetrar sunnan við Urriðaholtsstræti við aðkomuna í hverfið. Í fyrri áföngum á háholtinu og á neðstu hæðum bygginga sunnan við Urriðaholtsstræti er gert ráð fyrir um 10.000 fermetrum. Miðað við þetta yrði atvinnustarfsemi alls um 33-35.000 fermetrar. Til samanburðar má nefna að í Kaupúni, þar sem IKEA, Costco, Bónus og fleiri fyrirtæki eru í dag, er um 60.000 fermetrar af atvinnuhúsnæði.

Aðrar áætlanir

Auk aðalskipulags og rammaskipulags, tekur skipulagsverkefnið mið af gildandi svæðisskipulagi og landsskipulagsstefnu, auk eftirfarandi deiliskipulagsáætlunum í Urriðaholti:

- Deiliskipulag Urriðaholts, vesturhluti, 1. áfangi. Samþykkt í bæjarstjórn 16.8.2007.
- Deiliskipulag Urriðaholts, norðurhluti, 1. áfangi. Samþykkt í bæjarráði 9.1.2014.
- Deiliskipulag Urriðaholts, norðurhluti, 2. áfangi. Samþykkt í bæjarráði 20.1.2015.
- Deiliskipulag norðurhluti 3. áfangi og háholt. Samþykkt í bæjarráði 15.09.2016.
- Deiliskipulag Urriðaholts, austurhluti 1. Áfangi. Samþykkt í bæjarstjórn 6. september 2018.

Samþykkt deiliskipulag fyrir viðskiptastræti verður endurskoðað samhliða gerð nýs deiliskipulags.

- Deiliskipulag Urriðaholts, viðskiptastræti, 1. áfangi - Jónasartorg. Samþykkt í bæjarstjórn 2.10.2008.

Umhverfismat

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum vegna þess að Urriðaholtstræti er tengibraut skv. aðalskipulagi Garðabæjar. Árið 2008 var send inn tilkynning til Skipulagsstofnunar um tengibrautina Urriðaholtsstræti en Skipulagsstofnun úrskurðaði að framkvæmdin væri ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og hún skyldi því ekki háð mati á umhverfisáhrifum. Deiliskipulagið mun engu að síður innifela umhverfisskýrslu sem gerir grein fyrir mati á áhrifum byggðarinnar með vegafamkvæmd skv. tillöggunni á umhverfið. Þeir umhverfisþættir sem einkum eru taldir geta orðið fyrir áhrifum eru:

- Landslag og sjónræn áhrif, vegna áhrifa af byggð.
- Gróður og fuglalíf, vegna áhrifa á holta- og heiðargróður, lúpínu, tré og fuglalíf í móm.
- Hljóðvist vegna umferðar.
- Loftgæði vegna umferðar.
- Vatnafar vegna áhrifa á ofanvatn.

Engar menningarminjar eru skráðar á svæðinu og því ekki gert ráð fyrir áhrifum á þær. Sprungur hafa verið kortlagðar í Urriðaholti og liggja nokkrar sprungur og misgengi með NA-SV stefnu í gegn um holtið. Engar þekktar sprungur eru á deiliskipulagssvæðinu. Deiliskipulagssvæðið er vaxið holta- og heiðargróðri. Þar er búið að gróðursetja nokkuð af trjáplöntum og þá hefur lúpína skriðið yfir svæðið undanfarin ár. Mikið af jarðefni hefur fallið til við framkvæmdir á nálægum svæðum og mun einnig falla til á deiliskipulagssvæðinu. Því hefur verið komið fyrir tímabundið innan deiliskipulagssvæðisins og verður m.a. notað sem fyllingarefni þar.

Litið verður til eftirfarandi viðmiða við mat á umhverfisáhrifum af framkvæmdum skv. deiliskipulagstillöggunni:

- Landslag og sjónræn áhrif
 - Við hönnun, skipulag og byggingaframkvæmdir á viðkvæmum stöðum, svo sem í lítt snortinni náttúru eða landslagi menningarminja, skal viðhafa sérstaka aðgæslu sem tryggi að sjónrænt yfirbragð hins manngerða umhverfis rýri sem minnst hlut náttúrunnar í heildarmyndinni.
 - Fjölbreytni jarðmyndana verði varðveitt með því að vernda þær sem eru sérstakar eða einstakar á svæðis-, lands- eða heimsvísu.

- Tryggja verndun og viðhald hins manngerða umhverfis til samræmis við menningarlegt og sjónrænt gildi.
- Vatnafar, gróður og fuglalíf
 - Verndun líffræðilegs fjölbreytileika, bæði tegunda og vistgerða.
 - Forðast að skerða frekar votlendi, birkiskóga og önnur lykilvistkerfi Íslands.
 - Vernda gæði vatns; neysluvatns, yfirborðsvatns, vötn, ár, læki og ströndina.
 - Við framkvæmdir sem raska eða breyta lífandi náttúru verði beitt varúðarsjónarmiði og vistkerfisnálgun þannig að neikvæðum áhrifum á vistkerfi verði haldið í lágmarki.
 - Forðast að byggja á eða raska óhreyfðu landi.
 - Svæði á náttúruverndaráætlun.
 - Friðlýst svæði.
 - Svæði á náttúruminjaskrá.
- Hljóðvist og loftgæði
 - Markmið Íslands er að draga úr útstreymi gróðurhúsalofttegunda.
 - Almenningsamgöngur og vistvænir ferðamátar styrktir til að draga úr notkun jarðefnaeldsneytis.
 - Loftmengun af völdum umferðar, iðnaðar og annarrar starfsemi verði haldið í lágmarki.
 - Dregið verði markvisst úr hávaða og loftmengun frá samgöngum og þeim haldið innan viðmiðunargilda í stöðlum Evrópusambandsins.

Eftirtaldir áætlanir og lög verða lögð til grundvallar við matið og byggja ofangreind viðmið á þeim:

- Líffræðileg fjölbreytni. Stefnumörkun Íslands um framkvæmd Samningsins um líffræðilega fjölbreytni.
- Menningarstefna í mannvirkjagerð.
- Velferð til framtíðar. Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Áherslur 2010-2013.
- Orkustefna fyrir Ísland, skýrsla starfshóps.
- Samgönguáætlun.
- Náttúruminjaskrá.
- Lög um náttúruvernd, nr. 60/2013.
- Lög um menningarminjar, nr. 80/2012.
- Skipulagslög, nr. 123/2010.
- Lög um umhverfismat áætlana, nr. 105/2006.
- Lög um stjórn vatnamála, nr. 15/2011.

Á skipulagssvæðinu eru engin vernduð svæði og engar þekktar fornminjar, en svæðið er nálægt fólkvanginum í Vífilstaðahrauni og Maríuhellum. Þá hefur Garðabær friðlýst Vífilstaðahraun (Svínahraun) og umhverfi þess sem eru hlutar hins svokallaða Búrfellshrauns. Svæðið er aðgengilegt og hentar vel til útivistar, fræðslu og rannsókna fyrir áhugafólk jafnt sem vísindamenn. Í deiliskipulagi í Urriðaholti hefur markvisst verið stuðlað að verndun Urriðavatns með sjálfbærum ofanvatnslausnum sem beina náttúrulegu afrennsli í vatnið ásamt því að takmarkanir eru settar til að tryggja hreinleika vatnsins. Deiliskipulagið er ekki hluti af vatnasviði Urriðavatns en þar er engu að síður unnið með blágrænar ofanvatnslausnir.

Verkáætlun

Deiliskipulagið verður unnið í nánú samstarfi við bæjarverkfræðing og skipulagsstjóra Garðabæjar. Leitað verður umsagnar eftirfarandi aðila þegar skipulagstillaga liggur fyrir og hefur verið afgreidd í skipulagsnefnd til kynningar fyrir almenningi, sbr. gr. 5.6.1 í skipulagsreglugerð. Skipulagslýsing þessi verður einnig kynnt skv. skipulagslögum:

- Heilbrigðiseftirlit Kópavogs og Hafnarfjarðarsvæðis vegna fráveitumála.
- Minjastofnun Íslands, vegna mögulegra áhrifa á minjar.
- Umhverfisstofnun, vegna mögulegra áhrifa á umhverfi og nálægðar við fólkvanga og svæði í friðlýsingarferli.
- Vegagerðin, vegna gatna.
- Skipulagsstofnun, m.a. vegna umhverfismats.

Áætlun yfir helstu áfanga í deiliskipulagsvinnunni	Tímarás
Kynning og afgreiðsla þessarar skipulagslýsingar í skipulagsnefnd Garðabæjar.	Desember 2018
Umfjöllun Skipulagsstofnunar (3 vikur) og annarra umsagnaraðila um skipulagslýsinguna. Skipulagslýsingin einnig birt með áberandi hætti í bæjarblaði, öðru víðlesnu dagblaði og á vef Garðabæjar fyrir almenning.	Janúar 2019
Unnið við frumdrög deiliskipulags .	Janúar -mars 2019
Vinnsla tillögu til kynningar fyrir almenning.	Mars-apríl 2019
Kynning tillögu á vinnslustigi fyrir almenningi og hagsmunaaðilum á almennum kynningarfundum áður en auglýst er formlega.	Apríl 2019
Skipulagstillaga kláruð að fengnum ábendingum við kynningu á vinnslustigi. Afgreiðsla skipulagsnefndar og sveitarstjórnar á skipulagstillögu til auglýsingar og tillaga send umsagnaraðilum.	Mai-júní 2019
Auglýsing skipulagstillögu og athugasemdafrestur (6 vikur).	Júlí-ágúst 2019
Úrvinnsla athugasemda og afgreiðsla skipulagsnefndar og sveitarstjórnar að aflokinni auglýsingu.	September 2019
Umfjöllun Skipulagsstofnunar eftir afgreiðslu sveitarstjórnar.	Október 2019
Gildistaka deiliskipulags með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.	Nóvember 2019