

Urriðaholt

Tillaga að breytingu
á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016 – 2030

Deiliskipulag Urriðaholts, norðurhluti 4, endurauglýsing

Skipulags- og matslýsing

27. ágúst 2020



Aðdragandi og forsendur

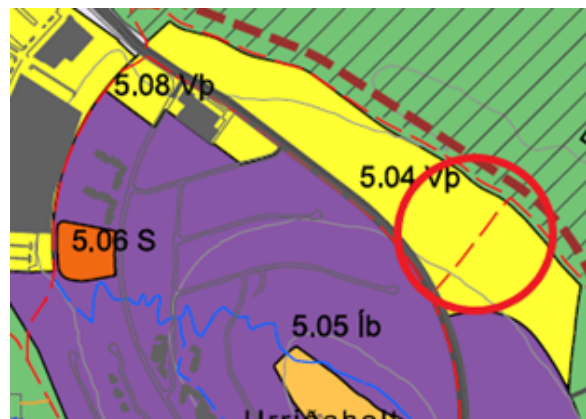
Deiliskipulag fyrir norðurhluta 4 í Urriðholti hefur farið í gegn um kynningarferli skv. lögum. Við lokaafgreiðslu Skipulagsstofnunar var bent á að ekki væri ljóst hvernig áform um íbúðarbyggð við Lautargötu (mynd 1) á svæði 5.04 Vp samræmdust aðalskipulagi Garðabæjar (mynd 2). Engar athugasemdir voru gerðar við önnur svæði deiliskipulagsins.

Í skilmálun aðalskipulags fyrir reit 5.04 Vp er sagt að meirihluti byggðar í þeim reit skuli vera atvinnuhúsnæði en láðst hefur að geta þess hvaða önnur landnotkun sé þar heimil. Til að skýra þetta verður lögð fram tillaga að breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar á þann veg að skýrt komi fram að íbúðarbyggð sé leyfð á því svæði sem um ræðir í stað atvinnuhúsnæðis.

Vegna þessa þarf að endurauglýsa Deiliskipulag Urriðaholts norðurhluta 4 og er ráðgert að auglýsa það með óbreyttum skilmálum og uppdrætti.



Mynd 1. Hluti af óstaðfestu deiliskipulagi fyrir norðurhluta 4. Rauður hringur um íbúðarsvæði við Lautargötu.



Mynd 2. Hluti af staðfestu aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030. Reitir 5.04 Vp Rauður hringur með íbúðarsvæði við Lautargötu er innan svæðis 5.04 Vp sem er fyrir verslun og þjónustu. Rauðar brotalínur sýna gönguleiðir um og meðfram svæðinu.

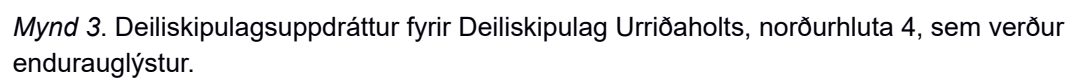
Markmið aðalskipulagsbreytingarinnar er að setja það fram á skýran hátt að innan reits 5.04 Vp sé íbúðarbyggð einnig heimil og að í skilmálum fyrir reitinn komi fram að heimild fyrir íbúðarhúsnæði miði við að það sé innan við 50% af heildar byggingarmagni reitsins.

Skipulagssvæðið

Svæðið 5.04 Vp sem aðalskipulagsbreytingin nær til er sýnt á mynd 2. Engin breyting er áformuð á uppdrættinum, bara skilmálum um reitinn 5.04 Vp.

Endurauglýst deiliskipulagstillaga verður með óbreytta skilmála og óbreytta afmörkun.

Deiliskipulagsuppdrátt og afmörkun deiliskipulagssvæðisins má sjá á uppdrættinum sem hér fylgir með (mynd 3).



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. Í deiliskipulagstillögunni verður áfram haldið í skóginn og þá trjárækt 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. Innan skipulagssvæðisins er heimild um leið þar sem gönguleið er á vestanverðu svæðinu sbr. mynd 2, frá Reykjanesbraut og með hraunjaðri Vífilstaðahrauns, að Ofanbyggðavegi. Fyrir liggur umsögn frá Minjastofnun um að stofnunin geri ekki athugasemd við að stígurinn á þessum kafla verði endurnýjaður.

Áætlanir er tengjast skipulagstillögunum

Breyting á aðalskipulagi nær til reits 5.04 Vp. Deiliskipulag Urriðholts norðurhluta 4, sem verður auglýst samhliða, er í samræmi við aðalskipulagsbreytinguna. Deiliskipulag og aðalskipulag eru í samræmi við áherslur sem fram koma í Rammaskipulagi Urriðholts, sem samþykkt var af bæjarstjórn Garðabæjar árið 2006. Tekið er mið af gildandi svæðisskipulagi og landsskipulagsstefnu, auk annarra deiliskipulagsáætlana í Urriðaholti.

Umhverfismat

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

Deiliskipulag Urriðholts norðurhluta 4 fellur undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum þar sem Urriðaholtsstræti, sem er innan deiliskipulagssvæðisins, er tengibraut skv. aðalskipulagi Garðabæjar. Í umhverfismati endurauglýstrar deiliskipulagstillögu verður uppfærð umfjöllun um samræmi tillögunnar við aðalskipulag sem tekur mið af áformaðri aðalskipulagsbreytingu. Að öðru leyti verður umhverfismatið óbreytt frá fyrri kynningargögnum.

Málsmeðferð og tímaáætlun

Málsmeðferð verður í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Lýsing þessi verður kynnt almenningi og öðrum hagsmunaaðilum í september 2020. Umsagnaraðilar eru:

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

Ábendingar sem berast við kynningu lýsingar verða hafðar til hliðsjónar við gerð tillögu að breyttu aðalskipulagi en verður ekki svarað með formlegum hætti sbr. ákvæði í skipulagsreglugerð. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi verður kynnt á vinnslustigi síðla árs 2020 og gefst þá aftur kostur á að koma á framfæri ábendingum. Að lokinni kynningu á vinnslustigi verður tillagan fullunnin og lögð fyrir

sveitarstjórn sem tekur ákvörðun um auglýsingu hennar. Samhliða verður Deiliskipulag Urriðaholts norðurhluta 4 endrauglýst.

Tillögurnar verða auglýstar í víðlesnu dagblaði og á vef sveitarfélagsins (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. Gert er ráð fyrir að tillögurnar verði auglýstar í byrjun árs 2021.

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