

# Urriðaholt

Tillaga að breytingu  
á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016 – 2030 og  
deiliskipulagi Urriðaholts, norðurhluti 4.  
Skipulagslýsing

27. maí 2021



**GARÐABÆR**

## Aðdragandi og forsendur

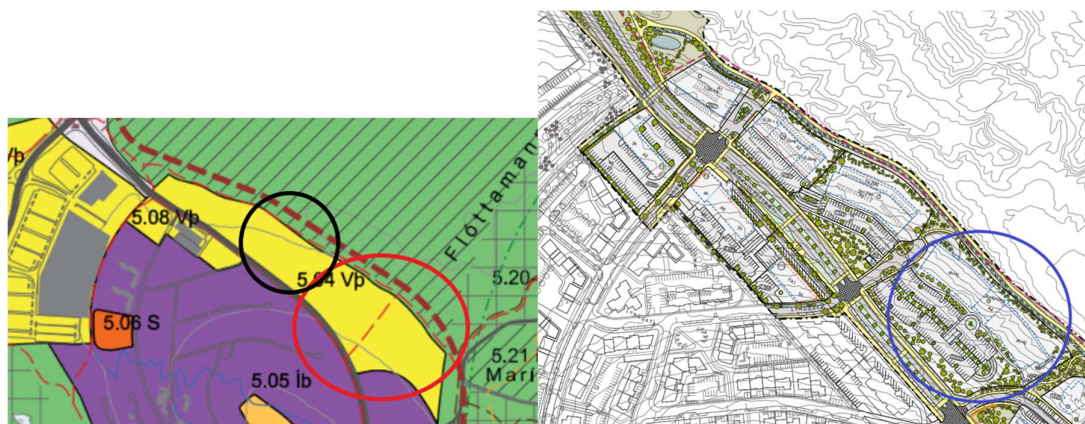
Á þessu ári var lokið við síðasta deiliskipulagsáfangann í Urriðaholti og er hverfið þar með allt deiliskipulagt. Mikill kraftur hefur verið í uppbyggingu á íbúðarhúsnæði í hverfinu síðustu ár en hægari taktur hefur verið í uppbyggingu þess atvinnuhúsnæðis sem gert er ráð fyrir í skipulaginu. Eftirspurn eftir lóðum fyrir atvinnuhúsnæði, af þeirri gerð sem gert er ráð fyrir norðan við Urriðaholtsstræti, er fremur lítil. Þar hefur legið fyrir deilisskipulag í 14 ár án þess að uppbygging hafi farið af stað þó ýmsar leiðir hafi verið farnar til að laða uppbyggingaraðila að.

Í ljósi þeirrar óvissu sem er til staðar hafa komið fram hugmyndir hvað megi gera til að styrkja hverfið og auka gæði þeirra sem þar búa. Urriðaholt hefur áhuga á að breyta deiliskipulagi við Urriðaholtsstræti þannig að á lóð við Urriðaholtsstræti 9 verði heimilt að byggja upp íbúðakjarna fyrir fólk 50 ára og eldri. Hugmyndin er að þarna verði byggingar sem tengjast saman á jarðhæð og að þar verði þjónusta fyrir alla íbúa kjarnanna svo sem setustofa, æfinga- og tómstundaaðstaða. Áhersla verði á gæði, útsýni yfir Vífilstaðahraun og góðar tengingar við útivistarstíga.

Með fyrirhugaðri breytingu verður meiri fjölbreytni í búsetukostum í hverfinu en húsnæði sem beinist sérstaklega að eldri aldurshópum hefur hingað til ekki verið í skipulagi í Urriðaholti. Á móti minnkar framboð atvinnhúsnæðis í hverfinu sem hefur staðbundin áhrif á framboð atvinnu, en eftir sem áður er mikið atvinnuhúsnæði í Kaupþúni, auk þess sem stefnt er að uppbyggingu atvinnuhúsnæðis allt í kring; í Vífilstaðalandi, Setbergi og Molduhrauni.

## Skipulagssvæðið og áætlaðar skipulagsbreytingar

Til að opna fyrir heimildir fyrir uppbyggingu af íbúðarhúsnæði af þessu tagi er stefnt að því að breyta skilmálum í aðalskipulagi Garðabæjar fyrir svæðið norðan Urriðaholtsstrætis þannig að heimildir fyrir íbúðarhúsnæði verði rýmkaðar (svartur hringur á uppdrætti til vinstri). Einnig verði landnotkunarflokkur á svæði innan 5.04 Vþ (rauður hringur á uppdrætti til vinstri), sem samkvæmt deiliskipulagi er íbúðarsvæði, breytt þannig að það verði hluti af íbúðarsvæðinu 5.05. Samhliða breytingu á aðalskipulagi verði gerð breyting á deiliskipulagi norðurhluta 4 sem heimili íbúðir fyrir 50 ára og eldri á lóð við Urriðaholtsstræti 9 (sjá bláan hring á uppdrætti til hægri).



Hluti af þéttbýlisuppdrætti aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 til vinstri og deiliskipulagi norðurhluta 4 til hægri. Uppdrættirnir eru ekki í kvarða.

Á lóðinni við Urriðaholtsstræti 9 er verið að móta hugmyndir sem gera ráð fyrir um 70-80 íbúðum í 4 stakstæðum lyftuhúsum sem tengjast saman með sameign á jarðhæð og sameiginlegum bílageymslum í kjallara. Hámarkshæð húsa yrði óbreytt frá gildandi skipulagi og efsta hæð inndregin. Ofan við jarðhæðina yrði opið milli húsanna sem tryggir útsýni milli þeirra fyrir íbúa og vegfarendur við Urriðaholtsstræti. Gert er ráð fyrir að minnka byggingarmagn umtalsvert á lóðinni og gera má ráð fyrir

að bílastæðum á landi verði fækkað verulega. Með því að breyta úr atvinnuhúsnæði í íbúðir fyrir 50 ára og eldri minnkar umferð frá lóðinni umtalsvert miðað við fyrri útreikninga. Uppbygging íbúða fyrir aldurinn 50 ára og eldri á ekki að hafa í för aukið álag á grunnskólann vegna fjölgunar nemenda svo neinu nemi. Áhersla á að íbúðirnar séu fyrir 50 ára og eldri verður fylgt eftir í skilmálum og þinglýstum kvöðum, þar sem meðal annars verða ákvæði um að eignarhald íbúða og leigusamningar séu bundnir við þennan aldurshóp.

## **Áætlanir er tengjast skipulagstillögunum**

Deiliskipulag og aðalskipulag eru í samræmi við áherslur sem fram koma í Rammaskipulagi Urriðaholts, sem samþykkt var af bæjarstjórn Garðabæjar árið 2006. Nokkuð hefur dregið úr umfangi þess atvinnuhúsnæðis sem áformað var við Urriðaholtsstræti samkvæmt Rammaskipulaginu. Áfram er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði við aðkomu í hverfið við gatnamót Urriðaholtsstrætis og Holtsvegur auk húsnæðis á jarðhæðum upp Urriðholtsstrætið og á háholtinu. Hverfið nýtur þess að auki að stutt er að sækja þjónustu í Kaupún og þar eru stórir vinnustaðir. Tekið er mið af gildandi svæðisskipulagi og landsskipulagsstefnu, auk annarra deiliskipulagsáætlana í Urriðaholti. Í skipulagstillögunum verður fjallað um áhrif breytinganna á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga. Engar þekktar minjar eða náttúruverndarsvæði eru á því svæði sem skipulagsbreytingin nær til. Skipulagsbreytingin er líkleg til að draga úr áhrifum byggðar á lóðinni við Urriðaholtsstræti 9 á nálægan fólkvang í Vífilstaðahrauni þar sem draga á verulega úr byggingarmagni og umferð.

## **Málsmeðferð og tímaáætlun**

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

Lýsing þessi verður kynnt almenningi og öðrum hagsmunaaðilum í júní 2021. Umsagnaraðilar eru:

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

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 bæjarstjórn sem tekur ákvörðun um auglýsingu hennar. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi norðurhluta 4 verður auglýst samhliða.

Tillögurnar verða auglýstar í víðlesnu dagblaði og á vef sveitarfélagsins ([www.gardabaer.is](http://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 á seinni hluta ársins 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 aðalskipulags- og deiliskipulagsbreyting tekur að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.