

TILLAGA AÐ BREYTINGU AÐALSKIPULAGS GARÐABÆJAR 2016-2030, RAMMAHLUTI VÍFILSSTAÐALAND.

TILLAGA AÐ BREYTINGU DEILISKIPULAGS HNOÐRAHOLTS NORÐUR.

SVÖR VIÐ INNSENDUM ATHUGASEMDUM

Garðabæ 20. október 2023

Þann 19. október sl. samþykkti bæjarstjórn Garðabæjar tillögu að breytingu Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 í samræmi við 1.mgr. 32.gr. og tvær tillögur að breytingu deiliskipulags Hnoðraholt norður í samræmi við 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Tillögurnar voru samþykktar að tillögu skipulagsnefndar frá fundi þann 12. október síðastliðinn. Bókanir skipulagsnefndar er eftirfarandi:

Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030, breyting á rammahluta, Vífilsstaðaland. (Málsnúmer 2306473)

Lögð fram tillaga að breytingu aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 sem gerir ráð fyrir því að ákvæði um fjölda hæða á landnotkunarreit 4.11 Íb (Þorraholt) breytist úr 4 hæðum í 5 og á landnotkunarreit 4.12. Íb (Vorbraut) breytist úr 3 hæðum í 4, í báðum tilfellum verði efstu hæðir inndregnar. Töflur um áætlaðan heildarfjölda íbúða breytast lítillega.

Athugasemdir sem borist hafa lagðar fram.

Skipulagsstjóri og skipulagsráðgjafi Sigurður Hallgrímsson arkitekt hjá Nordic arkitektum gerðu grein fyrir fundi með íbúum við Háholt sem hafa gert athugasemdir.

Skipulagsnefnd telur að athugasemdir gefi ekki tilefni til þess að breyta aðalskipulagsbreytingartillögunni.

Skipulagsnefnd samþykkir tillöguna óbreytta sem breytingu á rammahluta Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 sem nær til Vífilsstaðalands í samræmi við 1.mgr.32.gr.Skipulagslaga nr.123/2010.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi norðurhluta Hnoðraholt vegna lóða við Þorraholt (Málsnúmer 2305398)

Lögð fram tillaga að breytingu deiliskipulags Hnoðraholt norður sem gerir ráð fyrir því að hámarksfjöldi íbúða við Þorraholt aukist úr 220 í 236. Einnig að hluti bygginga geti orðið allt að 5 hæðir.

Tillagan var í auglýsingu frá 27. júlí til 11. september sl.

Athugasemdir sem borist hafa lagðar fram.

Skipulagsstjóri og skipulagsráðgjafi Sigurður Hallgrímsson arkitekt hjá Nordic arkitektum gerðu grein fyrir fundi með íbúum við Háholt sem hafa gert athugasemdir.

Skipulagsnefnd telur að innsendar athugasemdir gefi tilefni til þess að komið sé til móts við þær og leggur til að sú breyting verði gerð á tillögunni að 5. hæðin á tveimur húshlutum að Þorraholti 7 verði felld út. (miðbygging og syðsta bygging)

Skipulagsnefnd samþykkir tillöguna með ofangreindri breytingu sem breytingu á deiliskipulagi Hnoðraholt norður í samræmi við 3.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr.123/2010.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi norðurhluta Hnoðraholt vegna lóða við Vorbraut (Málsnúmer 2302671)

Lögð fram tillaga að breytingu deiliskipulags Hnoðraholt norður sem gerir ráð fyrir því að hús sunnan Vorbrautar hækki um eina hæð úr þremur í fjórar og verði efsta hæð inndregin. Einnig verður gert ráð fyrir bílakjöllurum á sömu lóðum. Tillagan var í auglýsingu frá 27.júlí til 11.september sl. Athugasemd sem borist hefur lögð fram. Skipulagsnefnd telur að athugasemdin gefi ekki tilefni til þess að gera breytingu á auglýstri breytingartillögu. Skipulagsnefnd samþykkir tillöguna óbreytta sem breytingu á deiliskipulagi Hnoðraholt norður í samræmi við 3. mgr. 41.gr. skipulagslaga nr.123/2010.

Í eftirfarandi samantekt er gerð grein fyrir innsendum athugasemdum og þeim svarað. Þær eiga í sumum tilfellum bæði við tillögu að breytingu aðalskipulags og tillögu deiliskipulags.

NR.	Sendandi	Athugasemd	Svör Garðabæjar
1	Kristófer Þorgeirsson Lóðarhafi Útholts 2 og 4	Hækkun fjölbýlishúss að Þorraholti 7 um eina hæð mun skerða útsýni frá eignum við Útholt og Vorbraut og rýra verðgildi þeirra. Breyting ákvæða um fjölda hæða í aðalskipulagi úr 4 hæðir í 5 veldur þar af leiðandi sömu skerðingu. Hækkun húsanna mun ná upp fyrir hæð Þorraholt 1.	Sjá svar við athugasemd nr.3.
2	Sami sendandi og nr.1.	Hækkun húsa við Vorbraut að sunnanverðu um eina hæð mun valda óæskilegu skuggavarpi á hús að norðanverðu.	Fjarlægð milli byggingarreita beggja vegna götu er um 25, auk þess sem að sú hæð sem við bætist er inndregin. Áhrif skuggavarps að viðbótarhæð eru því óveruleg.
3	Eigendur einbýlishúsa við Háholt að ofanverðu.	Fjölgun hæða í ákvæðum aðalskipulags og hækkun húsa í deiliskipulagi hefur neikvæð áhrif á útsýni frá viðkomandi húsum og rýrir verðgildi eigna þeirra.	Þó svo að fjölgun hæða teljist ekki hafa mikil áhrif þá tekur Garðabær tillit til sjónarmiða íbúa við Háholt með því að fella út ákvæði um 5.hæð í tveimur húsum að Þorraholti 7 þar sem að sú hækkun skerðir útsýni frá þeim húsum. Þar með er einnig komið til móts við athugasemd eiganda Útholts 2 og 4 hvað útsýnisskerðingu varðar.

Vakin er athygli á málskotsrétti samanber 10. kafla skipulagslaga nr.123/2010 og lög um úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála nr. 130/2011 en þar kemur fram að stjórnvaldsákvarðanir má kæra til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Þeir einir geta kært stjórnvaldsákvarðanir sem eiga lögvarða hagsmuni tengda þeirri ákvörðun sem kæra á. Kærufrestur er einn mánuður frá birtingu deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda.

Virðingarfyllst

Arinbjörn Vilhjálmsson skipulagsstjóri