

TILLAGA AÐ BREYTINGU DEILISKIPULAGS DEILIAR OG LANDAKOTS. DÆLUSTÖÐ FRÁVEITU NORÐAN VIÐ HÓLMATÚN.

SVÖR VIÐ INNSENDUM ATHUGASEMDUM

Garðabæ, 22.nóvember 2024

Þann 21.nóvember 2024 samþykkti bæjarstjórn Garðabæjar tillögu að breytingu deiliskipulags Grunda og Ása í samræmi við 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan var samþykkt að tillögu skipulagsnefndar frá fundi þann 7. nóvember. Bókun skipulagsnefndar er eftirfarandi:

„Lögð fram tillaga að breytingu deiliskipulags Ása og Grunda sem nær til lóðanna Eskiás 7 og Eskiás 10 ásamt þeim athugasemdum sem borist hafa.

Skipulagsnefnd kemur til móts við innsendar athugaemdir með því að leggja til að þær breytingar verði gerðar á tillögunni að fjölgun íbúða við Eskiás verði 15 í stað 22 og að hámarks hæðafjöldi á lóð nr.7 verði 2 hæðir og hluti byggingar á lóð nr.10 sem eru næst Ásabraut verði einnig 2 hæðir. Ekki er farið fyrir hámarkshæð húsa í gildandi deiliskipulagi.

Lögð fram tillaga skipulagsstjóra að svörum við þeim athugasemdum sem borist hafa.

Skipulagsnefnd samþykkir tillöguna með ofangreindum breytingum sem breytingu deiliskipulags Ása og Grunda sem nær til fjölbýlishúslóðanna Eskiás 7 og 10 í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Auglýst tillaga að breytingu deiliskipulags Ása og Grunda sem nær til fjölbýlishúsa við Eskiás 6, 7, 8 og 10 gerði ráð fyrir því að hámarksfjöldi íbúða við Eskiás ykist um 22 eða úr 276 í 298. Einnig að byggingarreitum á lóðunum nr. 7 og 10 við Eskiás yrði breytt, þannig að þær íbúðargerðir sem þróaðar hafa verið á svæðinu gangi vel upp á lóðunum. Auk þess gerði tillagan ráð fyrir því að hámarkshæðafjöldi hækki úr tveimur í þrjár hæðir á lóðinni nr.10 og á nyrðri byggingarreit meðfram Eskiási á lóðinni nr. 7.

Tillögunni var vísað til auglýsingar í bæjarstjórn þann 16.maí og stóð auglýsingin frá 30.maí til 15.júlí 2024.

Alls bárust 16 erindi með athugasemdum. Umsagnarbeiðnir voru sendar til Umhverfisstofnunar, Heilbrigðiseftirlitsins, Skipulagsstofnunar og Veitna. Ekki voru gerðar athugasemdir í þeim umsögnum sem bárust.

Eins og fram kemur í bókun skipulagsnefndar hér að framan og eftirfarandi svörum þá voru gerðar breytingar á samþykktri tillögu frá auglýstri tillögu .

Í þessari samantekt er gerð grein fyrir innsendum athugasemdum og þeim svarað.

NR.	Málefni	Athugasemd	Svör Garðabæjar
1	Fjölgun íbúða	Gerð er athugasemd við að hámarksfjöldi íbúða við Eskiás aukist um 22 íbúðir, úr 276 í 298.	Ástæða þess að íbúðum er fjölgað er sú að með því móti verður unnt að koma enn frekar til móts við ákall um fjölgun íbúða í Garðabæ sem hentar yngri kaupendum. Sú nálgun sem uppbyggingaraðili hefur viðhaft í Eskiási hefur sýnt að það sé árangursrík aðferð til þess að ná markmiðum deiliskipulagsins um að laða að yngra fjölskyldufólk. Uppbyggingaraðili hefur óskað eftir því að fá að klára uppbyggingu við Eskiás með þeim íbúðargerðum sem hafa verið þróaðar í verkefninu. Garðabær telur því æskilegt að komið sé til móts við óskir uppbyggingaraðila um fjölgun íbúða. Til að koma til móts við athugasemd hefur hámarksfjöldi íbúða verið lækkaður frá auglýstri tillögu um 7 íbúðir, úr 398 í 391.
2	Byggingarmagn	Gerð er athugasemd við að heildar íbúðarmagn á svæðinu aukist.	Við uppbyggingu við Eskiás hafa heimildir fyrir heildarbyggingarmagn ekki verið fullnýttar og gildi það líka miðað við auglýsta tillögu. Með því að fækka íbúðum um 7 og draga úr hæðafjölda er komið til móts við sjónarmið athugasemda.
3	Hæðir bygginga	Gerð er athugasemd við því að byggingar á Eskiás 7 og 10 hækki um eina hæð, úr 2 í 3. Hæð bygginga fari upp fyrir 37,8 eins og gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir en sú hæð var niðurstaða deiliskipulagsferlis og hluti af samkomulagi við þá sem athugasemdir gerðu á sínum tíma.	Komið er til móts við athugasemdina með því að sá hluti byggingarreits lóðar nr. 10 sem næstur er Ásabraut verður áfram 2 hæðir. Bæði hús á lóð nr.7 verða áfram 2 hæðir. Neðri hluti byggingarreits á lóð nr. 10 verði þó 3 hæðir enda stendur sá hluti talsvert neðar í landi á lóðinni. Hámarkshæð bygginga fer ekki yfir 37,7.
4	Skerðing útsýnis	Gerð er athugasemd við að útsýni skerðist frá aðliggjandi byggð út á Skerjafjörð og til Esjunnar og fjallanna þar austur af þegar byggingarnar hækka.	Komið er til móts við athugasemd eins og fram kemur í svari við atriði nr.2 og nr.3.

5	Skuggamyndun	Með hækkun bygginga er verið að auka skuggamyndun á lóðunum.	Tillagan gerir ráð fyrir því að bakgarður lóðar nr.10 verði opinn til suðurs og er það breyting frá gildandi deiliskipulagi. Það mun hleypa birtu inn í bakgarð. Með því að gera áfram ráð fyrir 2 hæðum á vestasta hluta byggingarreitsins á lóð nr.10 og á lóð nr.7 er komið til móts við það sjónarmið sem fram kemur í athugasemd.
6	Fjöldi bílastæða	Með fjölgun íbúða er verið að fækka bílastæðum á íbúð og hefur það áhrif á aðliggjandi byggð. Ekki er sjáanlegt á teikningum hvar þessi fjölgun bílastæða á að vera.	Ákvæði um bílastæði í deiliskipulaginu eru eftir sem áður 1,25 stæði á íbúð og því ekki gert ráð fyrir fjölgun bílastæða. Pláss í gatnarými er fullnýtt fyrir bílastæði. Ekki er gert ráð fyrir bílageymslum enda er það liður í því að draga úr byggingarkostnaði sem er eitt af meginmarkmiðum uppbyggingarinnar. Með því að fækka íbúðum um 7 frá auglýstri tillögu reiknast rúmlega 1,25 bílastæði á íbúð.
7	Áhrif á umferð	Tillaga um fjölgun íbúða mun auka umferð um hverfið.	Áhrif fjölgunar íbúða úr 276 í 391 mun ekki hafa afgerandi áhrif á umferð í hverfinu.
8	Tímasetning auglýsingar	Gerð er athugasemd við tímasetningu á auglýsingu tillögunnar um hásumar á meðan að margir íbúar eru fjarri heimilum sínum.	Tillagan var auglýst þann 30.maí með fresti til að gera athugasemdir til 15.júlí. Yfirleitt er miðað við að auglýsa ekki eftir miðjan júní ef þess er kostur. Skipulagslög kveða ekki á um tímasetningar auglýsinga en Garðabær hefur reynt að taka tillit til tímasetninga. Fjöldi athugasemda bendir til þess að tillagan hafi ekki farið fram hjá íbúum á svæðinu.
9	Verðgildi íbúða rýrnar	Gerð er athugasemd við að breytingarnar hafi neikvæð áhrif á verðgildi íbúða og sé breyting á þeim forsendum þegar gengið var frá kaupum íbúa á eignum í Eskiási. Á það einkum við aukna umferð og skerðingu á útsýni.	Með því að bæði hús á lóð nr.7 verða áfram 2 hæðir í stað 3 þá er komið alfarið til móts við athugasemd.
10	Fyrri loforð	Tillagan er á skjön við það sem gengið var út frá í upphaflegu skipulagi. Þeir íbúar sem mótmæltu og skrifuðu undir athugasemdirnar 2019 voru í góðri trú um að Garðabær myndi heiðra loforð sín um að: - Minnka heildar íbúðarmagn á svæðinu - Lækka hæsta hæðarpunkt út 38.5 m niður í 37,8 m. - Fjölga hlutfallslegum fjölda bílastæða	Komið er til móts við það sjónarmið sem fram kemur í athugasemd með því að draga úr fjölgun íbúða um þriðjung. Vísað er til svars við athugasemd nr.1 hvað ástæðu fyrir fjölgun íbúða 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 fyrir hönd Garðabæjar



Arinbjörn Vilhjálmsson
skipulagsstjóri Garðabæjar