



Deiliskipulag Miðsvæðis á Álftanesi (Breiðamýri, Krókur, Helguvík, Kumlamýri og Skógtjörn)

Greinargerð vegna athugasemda sem bárust á auglýsingu.

Svör við athugasemdum.

Þann 4. apríl síðastliðinn samþykkti bæjarstjórn Garðabæjar tillögu að 5 deiliskipulagsáætlunum á miðsvæði Álftaness. Heiti áætlanna eru Breiðamýri, Krókur, Helguvík, Kumlamýri og Skógtjörn.

Kynningar tillagnanna:

Tillögur að deiliskipulagi fyrir Breiðumýri, Krók, Helguvík, Kumlamýri og Skógtjörn voru auglýstar í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, frá 27. desember 2018 til og með 7. febrúar 2019 með athugasemdafresti til sama tíma. Tillögurnar voru í forkynningu í samræmi við 3. mgr. 40. gr. sömu laga frá 20. apríl til 11. maí 2018. Almennir íbúafundir voru haldnir bæði á forkynningarstigi (11. maí 2018) og auglýsingarstigi (16. janúar 2019). Tillögur eru byggðar á vinningstillögu í samkeppni um deiliskipulag Miðsvæðis og Suðurness Álftaness sem fram fór árið 2017. Höfundar tillagnanna eru AS-arkitektar í Kaupmannahöfn.

Athugasemdir við tillögurnar:

Alls bárust 24 erindi með athugasemdum og fylgdu þeim vel á fimmta hundrað undirskrifa. Voru athugasemdir gerðar við allar tillögurnar fimm en flestar við tillögu að deiliskipulagi Breiðumýrar. Unnið hefur verið sameiginlega úr athugasemdum við tillögurnar og birtast svörin því í þessari greinargerð sem eiga við allar tillögurnar.

Samþykkt tillagnanna:

Bæjarstjórn samþykkti eftirfarandi breytingar á auglýstir tillögu og er þeim ætlað að koma til móts við athugasemdir. Umsagnir gefa ekki tilefni til breytinga á tillögum.

- Íbúðum fækki í Breiðumýri um 18 eða sem nemur 2 íbúðum á hvern húskjarna (úr 270 í 252)
- Íbúðum (raðhúsum) fækki í Króki um 3 (Svanamýri 9 og Gásamýri 23 og 25) (Gildandi deiliskipulag sem staðfest var árið 2007 gerir ráð fyrir allt að 307 íbúðum á landnotkunarreit 1.23 í aðalskipulagi. Eftir breytingu á auglýstri tillögu sem lögð er til þá fækkar íbúðum um 19 og verða þá 264 íbúður innan landnotkunarreitsins.)
- Gásamýri 31, 29 og 27 verði hliðrað til suðurs

- Sett verði ákvæði um að hús í Breiðumýri næst Suðurnesvegi, Norðurnesvegi og Skólatúni verði ekki hærra en 2 hæðir. Þau hús geta hvort heldur verið útfærð sem raðhús eða fjölbýlishúsaíbúðir.
- Sett verði ákvæði um að hús í norðvesturhorni Hestamýrar nr.3 verði ekki hærra en 1 hæð innan þess reits sem næst liggur Suðurtúni.
- Sérnotafletir íbúða á jarðhæð verði stækkaðir eins og skipulagsnefnd leggur til.
- Skjólveggir á sérnotareitum verði útfærðir eins og skipulagsnefnd leggur til.
- Hámarkshæð húsa í Lambamýri lækki um 1m (úr 12m í 11m) og í Grásteinsmýri og Hestamýri um 1,5 m (úr 12 m í 10,5 m).
- Hámarkshæð parhúsa í Kumlamýri lækki um 1,0 m (verði 7,5 m) (Í auglýstri tillögu varð misræmi á milli uppdráttar og greinargerðar hvað varðar hámarkshæð einbýlishúsa í Helguvík. Rétt er hæð 7,5 eins og hún kom fram í greinargerð).
- Göngustígur í gegnum Kumlamýri færast suður fyrir byggðina.
- Heiti Holtsbrekku verði breytt í Dalsbrekka -Tenging Dalsbrekku verði í beinu framhaldi af Tjarnarbrekku.
- Byggingarreitir í Breiðumýri breikki úr 10 m í 12,5 m

Við afgreiðslu málsins var eftirfarandi tillaga samþykkt.

Bæjarstjórn samþykkir eftirtaldir tillögur skipulagsnefndar um deiliskipulag fyrir Breiðumýri, Krók, Helguvík, Skógtjörn og Kumlamýri innan miðsvæðis Álftaness, samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. dagskrárliði nr. 5 - 9. Tillögurnar hafa verið auglýstar og frestur til að gera athugasemdir var frá 27. desember 2018 til 7. febrúar 2019. Fjölmargar athugasemdir bárust í athugasemdarfresti. Þær hafa verið yfirfarnar og liggja fyrir svör við þeim. Tekið hefur verið tillit til athugasemda og liggja fyrir tillögur um breytingar sem fram koma undir einstaka tillögum. Þær teljast ekki breyta upphaflegum tillögum í grundvallaratriðum og þarf því ekki að auglýsa tillögurnar að nýju, sbr. 4. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Lögð er fram fornleifaskráning og húsakönnun. Með gildistöku tillagna að nýju deiliskipulagi falla úr gildi núgildandi deiliskipulög svæðanna.

Samþykktar tillögur skulu sendar Skipulagsstofnun samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og þá skal niðurstaða bæjarstjórnar auglýst, sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga.

Málskotsréttur:

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.

Auglýsing verður birt í fjölmiðlum í framhaldi af auglýsingu um gildistöku deiliskipulagstillögunnar í B-deild Stjórnartíðinda hefur verið birt.

Svör við athugasemdum.

Hér á eftir birtast svör við þeim 24 erindum sem bárust með athugasemdum.

ATHUGASEMDIR OG SVÖR GARÐABÆJAR

Athugasemd nr. 1. (Sigurður Eggertsson)

Mótmælt að deiliskipulagstillaga geri ekki ráð fyrir að nýta hluta lands úr Vestri Skógtjörn, svokallaðs Holts fyrir byggð.

Svar skipulagsnefndar:

Við staðfestingu Aðalskipulag Álftaness 2005-2024 árið 2006 var svæðið Holt úr landi Vestri Skógtjarnar skilgreint í landnotkunarflokki „óbyggð svæði“ en hafði áður verið skilgreint í Aðalskipulagi Bessastaðahrepps 1993-2013 sem íbúðarbyggð. Eins og fram kom í svörum við athugasemdum sem bárust í auglýsingu þeirrar aðalskipulagstillögu og lutu að skerðingu íbúðarsvæða þá var „almennt í aðalskipulaginu leitast við að varðveita sérstöðu og yfirbragð Álftaness sem byggðar í náttúrulegu umhverfi með stórum opnum svæðum og fjölbreyttum útivistarmöguleiku.“ Auk þess kom fram að „raudur þráður“ í aðalskipulaginu væri að varðveita sérstöðu Álftaness sem „sveit í borg“.

Eins og fram kom í svari við athugasemd við tillögu að Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 á síðasta ári var sú afstaða óbreytt í stefnu hinnar nýju aðalskipulagstillögu.

Deiliskipulagstillaga sú sem nú hefur verið samþykkt og nær til umrædds svæðis byggir því á þeirri stefnu sem sett er fram í gildandi aðalskipulagi að landnotkun svæðisins sé skilgreind sem „opið svæði“.

Athugasemd nr. 2. (Sigurður Eggertsson og Helga Sigurðardóttir)

Athugasemd við aðkomu að íbúðarhúsi við Tjarnarland sem sýnd er á auglýstum deiliskipulagsupprætti.

Svar skipulagsnefndar:

Deiliskipulag það sem nú hefur verið samþykkt gerir ráð fyrir því að ~~pláss~~-rými sé fyrir innkeyrslu að húsinu þar sem hægt verði að beygja fyrir austurenda bílageymslu. Þannig hefur verið tekið tillit til þess að í upphafi hafi verið gert ráð fyrir aðkomu úr austri.

Athugasemd nr. 3. (Sigrún Þorsteinsdóttir og Jóhannes Erlingsson)

Þéttingu byggðar á svæðinu er mótmælt.

Svar skipulagsnefndar:

Samkvæmt Aðalkskipulagi Garðabæjar 2016 – 2030 er gert ráð fyrir að reist verði umtalsverð byggð á miðsvæði Álftaness. Komið hefur verið til móts við athugasemdir sem lúta að þéttleika byggðarinnar og íbúðareiningum innan deiliskipulagsáætlananna Breiðumýrar og Króks verið fækkað um 21. Sjá einnig svör við athugasemdum nr. 5 og 13.

Athugasemd nr. 4. (Ragnhildur Gunnlaugsdóttir)

Almennt jákvæð viðbrögð við framtíðaruppbyggingu á svæðinu og margt fallett við tillögu.

Athugasemdir varða:

Áhyggjur um að byggingarmáti og sérskilmálar komi til með að auka byggingarkostnað.

Almennt of ströng ákvæði og sveigjanleiki of lítill; á við raðhús, parhús, einbýli og skjólveggi.

Hugleiðingar um að byggingarkostnaður við fjölbýli verði of hár.

Svar skipulagsnefndar:

Deiliskipulagsáætlanirnar endurspeglar metnað um hátt gæðastig byggðarinnar. Hönnuðum einstakra bygginga er frjálst að taka tillit til byggingarkostnaðar og það er sveigjanleiki innan skipulagsskilmálanna að vinna með ólík gæða- og kostnaðarstig.

Ákvæði skipulagsskilmála er að tryggja heildarsvip byggðar á hverju nýju skipulagssvæði og marka stefnu í ásýnd bygginga og svæða á milli bygginga. Þannig er sveigjanleiki innan skipulagsskilmálanna þó svo ekki sé um að ræða fullkomið frelsi við hönnun einstakra bygginga enda slíkt ekki meiningin.

Þrívíddarmyndir sýna dæmi um það hvernig byggð gæti litið út. Hönnuðir einstakra bygginga hafa svigrúm til þess að hanna byggingar eftir kostnaðargát og leggja mat á ásýnd og útlit bygginga sem getur verið öðruvísi en fram kemur á kynningarmyndum.

Athugasemd nr. 5. (Bragi Þór Kristinsson)

Almennt ánægja með að ráðast eigi í uppbyggingu á svæðinu en athugasemdir gerðar við skilmála og lóðarstærðir.

Af hverju er endurspeglar skipulagstillaga ekki þá byggð sem nú þegar er að finna á Álftanesi? Skilmálar fyrir rað- og parhús strangir, er möguleiki á að fara út fyrir skilmála í framkvæmd? Endurskoðun stærð lóða.

Svar skipulagsnefndar:

Ef fyrirbyggjandi byggðarmynstri á Álftanesi er fylgt er hæpið að mögulegt sé að reisa þann fjölda íbúða sem áætlað er í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030. Þar fyrir utan mun byggð í slíku skipulagi leggjast yfir umtalsvert meira landsvæði. Það bitnar á opnum grænum svæðum, vistfræðilegum fjölbreytileika og fuglalífi. Við samþykkt aðalskipulag Álftaness 2005-2024 var ákveðið að þetta byggð innan hringins sem afmarkast af Suðurnesvegi og Norðurnesvegi en í stað þess að hætta við að byggja á áður skilgreindum íbúðasvæðum norðan við Skógtjörn. Við samþykkt Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 var ekki vikið frá þeirri framtíðarsýn.

Hlutverk skipulagsskilmála er að tryggja heildarsvip á byggð á hverju nýju skipulagssvæði. Fyrirliggjandi tillaga byggir á þeim áherslum sem settar voru fram í samkeppnislýsingu fyrir svæðið sem deiliskipulagstillagan byggir á. Ávallt skal leggja byggingaruppdrætti fyrir byggingarfulltrúa til samþykktar.

Deiliskipulagstillagan fæst við það viðfangsefni að varðveita eftir bestu getu útivistar og landslagsgæði svæðisins við skipulag nýrrar byggðar. Með því að þjappa byggð saman í klasa og takmarka stærð sérnotareita er hægt að hámarka stærð grænna og opinna útivistarsvæði til ánægju og yndisauka fyrir sem flesta jafnframt því að tryggja sem best vistfræðilegan fjölbreytileika og fuglalíf. Að því leyti er tillagan frábrugðin hefðbundnu úthverfaskipulagi sem gerir ráð fyrir stærri lóðum og dreifðari byggð og sem hefði í för með sér að umtalsvert meira land færi undir byggð en fyrirbyggjandi tillaga gerir. Með fjölbreyttri byggð og fjölbreyttu úrvali af íbúðum, er verið að leitast eftir því að bjóða upp á búsetu fyrir einstaklinga, minni og stærri fjölskyldur og eldri borgara sem geta notið viðeigandi þjónustu á svæðinu. Byggð fyrir ólíka hópa með mismunandi þarfir og ólíka fjármagnsgetu. Byggðin er skipulögð um Miðsvæði, frá Norðunesvegi að Helgúvík og er byggðin þéttust næst skóla- og íþróttamiðstöð til að tryggja gott, öruggt og vistvænt aðgengi fyrir börn og eldri borgara að þeirri aðstöðu.

Opin svæði á milli lóðanna eru hugsuð þannig að flestar, ef ekki allar íbúðir, liggi að opnum grænum svæðum. Göngustígar verða lagðir um þessi svæði til að auðvelda fólki að njóta opnu svæðanna sem geta ýmist verið hirt og slegin sem tún, notuð til hrossabeitar eða fengið að vera óhreyfð. Ef svæðin væru innan lóða yrðu þau fljótt að hefðbundnum húsagörðum með takmörkuðu aðgengi fyrir almenning og myndu ekki stuðla að því yfirbragði grænna opinna svæði sem leitast er við í deiliskipulaginu.

Benda má á að nú eru í sölu lóðir við Sveinskotsvör og Litlubæjarvör þar sem tók deiliskipulags eru önnur en þeirra svæða sem hér eru til umfjöllunar. Auk þess gera drög að deiliskipulagi fyrir Norðurnes á Álftanesi ráð fyrir talsverðum fjölda einbýlishúsa.

Athugasemd nr. 6. (Stefán Guðjohnsen og Hanna Lára Gylfadóttir)

Lagt er til að lega Holtsbrekku verði breytt þannig að hún verði sem framhald af Tjarnarbrekku.

Svar skipulagsnefndar:

Við samþykkt tillögunnar var fallist á athugasemdina og lega götunnar færð til eins og fram kemur í athugasemd.

Athugasemd nr. 7. (Runólfur Birgir Leifsson)

Óskað eftir að ekki eigi sér stað frekari fjölgun bygginga á Álftanesi. Lagt er til óbreytt ástand.

Svar skipulagsnefndar:

Sjá svar við athugasemd nr. 3.

Athugasemd nr. 8. (Sólbjörg Karlsdóttir)

Gerð er athugasemd við hæð á einbýlishúsum við Helguvík og lagt til að hún verði lækkuð.

Athugasemd við fjölbýli á Miðsvæði sem álitin eru of stór.

Svar skipulagsnefndar:

Einbýli við Helguvík eru staðsett í u.þ.b. 25 m fjarlægð frá þeim húsum sem næst eru við Sviðholtsvör. Auk þess eru fáar byggingar í nýrri byggð á svæðinu og þeim dreift um svæðið til að tryggja sjónlínur á milli bygginganna. Mænishæð einbýlishúsa er 7,5 metrar. Það er því ekki talin ástæða til að gera breytingar á auglýstum skilmálum.

Eins og fram kemur í bókun skipulagsnefndar við samþykkt deiliskipulagsáætlananna þá var sú hæð sem fram kom á deiliskipulaguppdrætti ekki rétt en þar var hún 8,5 metrar. Eins og fram kom í auglýstri tillögu að deiliskipulagsskilmálum er hæðin 7,5 metrar.

Fjölbýli við Breiðamýri eru skipulögð sem byggð á 2 – 3 hæðum sem eru brotnar upp í smærri einingar.

Athugasemd nr. 9. (Jóhanna Diðriksdóttir)

Hvernig verður það tryggt að fjölbýli við Breiðamýri verði ekki hærri en 2 – 3 hæðir?

Hvers vegna hefur íbúðafjöldi aukist miðað við síðustu kynningu á verkefninu (frá 370 til 401 íbúð)?

Svar skipulagsnefndar:

Skilmálar skipulagsins kveða á um slíkt og það er ekki heimilt að brjóta í bága við þá skilmála. Byggingarleyfi verður ekki veitt fyrir byggingar sem ekki fylgja skipulagsskilmálum nema ef deiliskipulagi verði breytt og það stendur ekki til.

Fjöldi íbúða á skipulagssvæðinu hefur verið endurskoðaður eftir þessari athugasemd. Íbúðum á svæði 1 Breiðamýri og svæði 2 Krókur hefur verið fækkað sbr. svar við athugasemd nr.3.

Forkynnt tillaga gerði ráð fyrir 380 íbúðum en auglýst tillaga 401. Samþykkt tillaga gerir ráð fyrir 380 nýjum íbúðum sem skiptast svo: Breiðamýri (fjölbyli) 252, Krókur (raðhús) 51, Helguvík (einbyli) 23, Kumlamýri (parhús) 49 og Skógtjörn (parh,einbýlish) 14.

Athugasemd nr. 10. (Ólöf María Kristinsdóttir)

Skipulagstillögu er lýst sem fallegru tillögu, en lýst er áhyggjum af kostnaði við íbúðir í fjölbyli. Þá er spurt fyrir um möguleika á að ný byggð sé í samræmi við fyrirliggjandi byggð.

Svar skipulagsnefndar:

Þrívíddarmyndir sýna dæmi um það hvernig byggð gæti litið út. Hönnuðir einstakra bygginga hafa svigrúm til þess að hanna byggingar sem geta verið frábrugðnar því sem sett er fram í skýringarmyndum. En þær skulu vera í samræmi við ákvæði deiliskipulagsins um form og efnisval. Því er á heildaryfirbragð það sem fram kemur í skýringarmyndum að vera í samræmi við það sem deiliskipulaginu er ætlað að kalla fram.

Sjá að öðru leyti svar við athugasemd nr. 5.

Athugasemd nr. 11. (Andrés B.Andreasen og Eva-Charlotte Hänsel)

Athugasemdir vegna byggðar við Kumlamýri og Holtsbrekku.

Atriði 1 vegna umfangs byggðar við Kumlamýri sem hefur aukist miðað við samkeppnistillögu. Einnig er gerð athugasemd við ásýnd og útsýni vegna skipulagsins.

Atriði 2 vegna legu göngustígs í gegnum Kumlamýri og lagt til að stíg verði hliðrað þannig að lega hans liggi sunnan við byggð.

Atriði 3 varðar tegningu Holtsbrekku við Tjarnarbrekku og er lagt til að lega Holtsbrekku verði í framhjalda af Tjarnarbrekku.

Aðrar ábendingar:

Byggingarstíll við Kumlamýri frábrugðin nágrennabyggðinni.

Garðar smáir og skjólveggir af skornum skammti.

Tillaga að byggð tekur ekki mið af útsýni á svæðinu.

Svar skipulagsnefndar:

Samkvæmt deiliskipulagstillögu er fjarlægð húsa við Kumlamýri á bilinu 40 metrar við Kirkjubrekku og 50-70 m við Tjarnarbrekku. Tekið var mið að því við útfærslu deiliskipulagsins að húsin væri ekki of nálægt þeim húsum sem fyrir eru og að þess yrði gætt að opin og óbyggð svæði væri á milli. Það er mat Garðabæjar að sú nálægð sé hæfileg og að neikvæð áhrif séu í lágmarki.

Við mótun tillögunnar á fyrri stigum skipulagsferlisins var það niðurstaða skipulagsnefndar að nýta betur það svæði sunnan Kumlamýrar sem er vel innan þess svæðis sem landnotkunarfleki á aðalskipulagsuppdraetti sýnir. Hinsvegar var horft til þess að svæðið sunnan Tjarnarbrekku yrði opið þó svo að aðalskipulag gerði ráð fyrir byggingum þar. Því hefur verið tekið mikið tillit til íbúa við Tjarnarbrekku hvað það varðar.

Fallist er á athugasemd um legu göngustígar og var því breytt við samþykkt tillögunnar.

Fallist er á athugasemd um tengingu við nýja húsagötu og var því breytt við samþykkt tillögunnar.

Það er rétt að yfirbragð byggðar við Kumlamýri verður nokkuð frábrugðið húsum við Tjarnarbrekku og Kirkjubrekku. Nálgun deiliskipulagsáætlana getur verið ólíkt og kallað fram ólíkt yfirbragð. Byggð við Kumlabrekku sem er umtalsverð myndar innra samræmi og það er mat Garðabæjar að fjölbreytileiki í yfirbragði getur líka verið kostur.

Það er stefna tillögunnar að garðar og sérnotareitir séu smáir þannig að milli húsanna verði opin græn svæðið sem fingri sig innan um byggðina. Þetta er mikilvægur þáttur í nálgun þeirra deiliskipulagsáætlana sem byggja á vinningstillögu í samkeppni um deiliskipulag á Miðsvæði og Suðurnesi sem fram fór árið 2017. Skjólveggjum er ætlað að veita skjól en hæð þeirra verði stillt í hóf til að draga ekki úr ásýnd húsa sem ætlað er að vera aðlaðandi.

Byggð við Kumlamýri er skipulögð sem parhús á einni hæð með risi. Byggð við Kumlamýri er gisin og það eru margir sjónarásar á milli húsanna sem tryggir gott útsýni úr risi og út í umhverfið. Auk þess verða gólfkótar húsanna í Kumlamýri 2,3 til 3,3 m ofar en hús við Tjarnarbrekku og Kirkjubrekku.

Athugasemd nr. 12. (Guðmundur G. Gunnarsson)

Áhyggjur af ferli og samráði og vísað í fyrri skipulagsferli. Óskað eftir samráði og breytingum á tillögu, einkum og sér í lagi byggð á svæði 1 Breiðamýri. Áhyggjur af fjölbýlishúsum sem stórar byggingar.

Þá er lagt til að flytja raðhús sunnar frá núverandi byggð og inn í opið grænt svæði.

Svar skipulagsnefndar:

Bæjaryfirvöld eru meðvituð um að fyrri ferli skipulagsmála hjá Sveitarfélaginu Álftanesi, áður Bessastaðahreppi, voru vandmeðfarin og oft átök um stefnu og hugmyndir. Í kjölfar sameiningar sveitarfélaganna var ráðist í endurskoðun aðalskipulags sem var fyrsta sameiginlega aðalskipulag hinna gömlu bæjarhluta. Stefna sú sem sett var fram í Aðalskipulagi Álftaness 2004-2025 var að miklu leyti óbreytt í nýju aðalskipulagi með áherslu á hugmyndina um sveit í borg. Litlar breytingar urðu á landnotkunarflekum sem skýrist meðal annars með því að stefnan var óbreytt hvað megin inntak aðalskipulagsins varðar.

Sú tillaga sem nú hefur verið auglýst og samþykkt með nokkrum breytingum hlaut sjálfstætt ferli alveg frá mótun verkefnislýsingar fyrir samkeppni um deiliskipulag fyrir Miðsvæði Álftaness og Suðurnes árið 2017. Haldnir voru íbúafundir og kallað eftir hugmyndum og ábendingum sem nýttar voru við úrvinnslu í ferlinu. Ekki var ráðist í djúpar þælingar varðandi fyrri ferli enda efasemdir um að það hefði skilað einhverjum árangri þar sem að ferlið var opið og íbúum gefinn kostur á að tjá sig. Góð aðsókn var á alla kynningarfundum sem haldnir hafa verið bæði vegna samkeppninnar og í skipulagsferlinu.

Fjölbýli við Breiðamýri eru skipulögð sem byggð á 2 – 3 hæðum sem eru brotnar upp í smærri einingar. Útbúnar voru sérstakar þrívíddarmyndir sem sýnir mögulega ásýnd byggðar úr augnhæð á meðan tillaga var í auglýsingu þegar kallað var eftir því. Því er vísað á bug að hreyfimyndum af

tölvulíkani hafi verið ætlað að dempa áhrif af byggingarstílnum sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir.

Raðhúsabyggð hefur verið hnikað eins sunnarlega og aðalskipulag gefur færi á, en þar er skilgreint grænt svæði samsíða Suðurnesvegi.

Sjá að öðru leyti svar við athugasemd nr.5.

Athugasemd nr. 13. (Undirritað af 489 íbúum á Álftanesi)

Breiðamýri:

Áhyggjur af hæð byggðar vegna landhækkunar.

Fjöldi íbúða á Breiðamýri meiri en aðalskipulag getur til um.

Leyfilegt hámark íbúða 330. Of mikil byggð við Breiðumýri.

Hætta á vindstrengjum.

Hæð byggðar næst Suðurtúni.

Krókur: Lagt til að flytja byggð frá Klukkuholti og vinna með græn svæði.

Ekki hafa svalir á tveggja hæða raðhúsum.

Áhyggjur af opnum vatsnrásum.

Helguvík: Smæð sérnotareita andmælt.

Kumlamýri: Ekki mænispök heldur flöt þök eins og núverandi byggð við Kirkjubrekku og Tjarnarbrekku.

Skógtjörn: Stærð sérnotareita andmælt (of litlir).

Dýralíf: ekki hugað að neikvæðum áhrifum við skipulag.

Umferð: mikil umferðaraukning.

Kynning: óskað eftir nánari gögnum með sneiðmyndum, loftmyndum, fjarlægðum etc. Óvissa íbúa um framtíð. Of mikið byggingarmagn. Upplýsingum ábótavant.

Svar skipulagsnefndar:

Í kynningargögnum er hæð byggðar sýnd samkvæmt skilyrtum lágmarksgólfkóta sem er 5,2 metrar. Búið er að útbúa þrívíddarmyndir sem sýnir mögulega ásýnd byggðar úr augnhæð.

Við yfirferð tillögunnar í kjölfar athugasemdar kemur í ljós að hún á að nokkru leyti við rök að styðjast hvað varðar landnotkunarreitinn 1.23.íb í aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030. Við mótnu tillögunnar var einnig horft til útfærslu þess deiliskipulags sem hið nýja deiliskipulag sem kallast Breiðamýri og Krókur og það skýrir að íbúafjöldi var þetta hár. Til þess að komast til móts við athugasemd var íbúðum í Breiðamýri fækkað úr 270 í 252 og í Króki úr 54 í 51. Fækkar því um 19 íbúðir inni á umræddum landnotkunarfleka.

Þar sem deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir að byggð á svæðinu sé brotin upp í minni einingar og hæðir fjölbýlis sé breytilegar jafnframt því sem gert er ráð fyrir gróðursetningu næst byggð er það álitid að draga megi úr hættu á vindstrengjum.

Við samþykkt deiliskipulags Breiðumýrar var komið til móts við athugasemdir og hæð byggingar næst Suðurtúni lækkuð í 1 til 2 hæðir.

Til þess að koma til móts við athugasemd þá voru tvær raðhúsallengjur inns í Gásamýri og næst Klukkuholti og Birkiholti fækkað um eitt hús í hvorri lengju. Stækkar opið svæði sem því nemur.

Möguleiki er samkvæmt skipulagsskilmálum að hafa svalir á annarri hæð raðhúsa við Krók. Sökum fjarlægðar á milli bygginganna er ekki talið að um rask á friðhelgi sé að ræða.

Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum í deiliskipulagstillögunni. Er það gert af umhverfisástæðum með tilliti til þess að styðja við vistfræðilegan fjölbreytileika og þar með við fuglalíf á Álftanesi. Gert er ráð fyrir að bakkar að vatnsrásur eru aflíðandi með styrktum botni til að draga úr hættu á því að fólki sé hætta búin. Sjá nánar fylgigögn með deiliskipulagi sem eru aðgengileg á heimasíðu Garðabæjar.

Varðandi athugasemd um stærðir sérnotareita er vísað til svars við athugasemd nr.5.

Varðandi yfirbragð byggðar við Kumlamýri er vísað til svars við athugasemd nr.11.

Hvað varðar stærðir sérnotareita í deiliskipulag Skógtjarnar er vísað til svars við athugasemd nr.5.

Þegar deiliskipulagstillaga þessi var í mótum var horft til þess að hámarka græn opin svæði inni í byggðinni og að beina ofanvatni í rásir og tjarnir þannig að það yrði sýnilegt á yfirborði. Ein ástæða þess var að auka líkur á því að fuglalíf þrífist innan byggðarinnar. En eins og gefur að skilja og fram kemur í umsögn Umhverfisstofnunar þá mun ný byggð hafa veruleg áhrif á þá nátturu sem fyrir er eins og alltaf þegar óbyggð svæði eru numin fyrir mannabyggð.

Umferð mun aukast með aukinni byggð. Þess vegna er sérstaklega hugað að vönduðu gatna- og stígakerfi á svæðinu. Skipulag byggðar gerir ráð fyrir góðu og öruggu aðgengi gangandi og hjólandi að skóla og íþróttamiðstöð fyrir stóran hluta íbúa þar sem ekki er þörf á að fara yfir umferðargötur. Að öðru leyti er vísað í umferðargreiningu Viaplan fyrir svæðið, sem sjá má í fylgiskjali með deiliskipulagsáætlunum á heimasíðu Garðabæjar.

Í skipulagsferlinu, m.a. á auglýsingartíma var bætt við skýringarmyndum þegar þess var óskað. Einnig var þeim sem um það báðu boðið að funda með skipulagsstjóra sem gæti útskýrt tillöguna og svarað spurningum um innihald hennar. Margir þáðu það boð. Það er ekki mat skipulagsstjóra að upplýsingum hafi verið ábótavant og á engan hátt reynt að villa fólki sýn enda væri það engum aðilum málsins til framdráttar.

Sjá einnig svar við athugasemd nr.12.

Athugasemd nr. 14. (Undirritað af 53 íbúum við Tjarnarbrekku, Kirkjubrekku og Bæjarbrekku)

Óskað eftir endurskipulagningu að byggð við Skógtjörn og Kumlamýri svo hún endurspegli þá byggð sem fyrir er á svæðinu.

Áhyggjur af tengingu Tjarnarbrekku við nýja húsagötu neðan við Brekku.

Að aðkoma að Álftanesi verði látlaus.

Að göngustígur við Kumlamýri verði fluttur svo hann fari ekki yfir umferðargötu.

Að lóðir húsa verði stækkaðar.

Svar skipulagsnefndar:

Sjá svar við athugasemd nr.11.

Deiliskipulagstillagan fæst við það viðfangsefni að varðveita eftir bestu getu útivista og landslagsgæði svæðisins við skipulag nýrrar byggðar. Með því að þjappa byggð saman í klasa og takmarka stærð sérnotareita er hægt að hámarka stærð grænna og opinna útivistarsvæði til ánægju og yndisauka fyrir sem flesta jafnframt því að tryggja sem best vistfærðilegan fjölbreytileika og fuglalíf. Að því leyti er tillagan frábrugðin hefðbundnu úthverfaskipulagi sem gerir ráð fyrir stærri lóðum og dreifðari byggð og sem hefði í för með sér að umtalsvert meira land færi undir byggð en fyrirbyggjandi tillaga gerir.

Af þeim sökum er það talið óæskilegt að stækka lóðir húsa.

Það er mat skipulagsyfirvalda að yfirbragð byggðar sé látlaust og að ákvæði deiliskipulagsins kalli fram vandaðan arkitektúr sem sé í anda Álftaness sem „sveit í borg“ eftir því sem verða má.

Athugasemd nr. 15. (Gunnsteinn Ólafsson)

Fuglalíf: Áhyggjur af fuglalífi.

Náttúruminjar: Rask á jökulgarði.

Umferð: Áhyggjur af aukinni umferð.

Fjölbyli: Áhyggjur af hæð bygginga vegna 5,2 metra lágmarkskóta. Byggingar við Breiðamýri háar og umfangsmiklar.

i rýrnar.

Bíllakjallara vantar.

Kynning: Framsetning kynningar úr lofthæð og ekki augnhæð.

Fjölgun íbúa: Mikil fjölgun íbúa með tilheyrandi neikvæðum áhrifum.

Svar skipulagsnefndar:

Varðandi áhrif deiliskipulagsáætlananna á fuglalíf er vísað í svar við athugasemd nr.13.

Bæði í aðalskipulagi og deiliskipulagi er horft til þess að varðveita eftir því sem verða má hinum forna jökulgarði þar sem ísöldin nam staðar. Í landslagi byggðarinnar mótast greinilega fyrir jökulgarðinum og grænum geira meðfram Suðurnesvegi er ætlað að draga fram svipmót jökulgarðsins en þar er m.a. Grástein og jökulgrjótið umhverfis hann að finna. En því verður ekki á móti mælt að umhverfi jökulgarðsins verður raskað verulega með nýrri byggð.

Vísað er til svars við athugasemd nr.13 hvað umferð varðar.

Eins og fram kemur í bókun skipulagsnefndar við samþykkt tillöggnar voru hæðir húsa í Breiðamýri og Kumlamýri lækkaðar um 1-1,5 m til að koma til móts við athugasemdir hvað varðar heildarhæð.

Að öðru leyti er vísað til svars við athugasemd nr. 13 hvað hæð húsa varðar.

Þegar ný byggð rís á opnum svæði nærri íbúðarbyggð er óhjákvæmilegt að hún muni hafa áhrif á útsýni en mismikið þó. Í tillögunni var frá fyrstu stigum reynt eftir fremsta megni að gæta þess að útsýni spillist sem minnst. Það var gert með því að hafa stór opin svæði milli húsa innan nýrrar byggðar og milli hennar og þeirrar byggðar sem fyrir er. Auk þess var þess gætt að þau hús sem í dag liggja að opnum grænum svæðum verði það áfram þó svo að hin grænu svæði minnki verulega.

Hugtakið „sveit í borg“ er vissulega vandmeðfarið hugtak og jafnvel mótsagnakennt í sjálfu sér en skipulagsyfirvöld telja að það deiliskipulags sem nú hefur verið samþykkt komi til móts við þá framtíðarsýn eftir því sem verða má.

Varðandi ábendingar um að framsetningu skipulagsgagna hafi verið ábótavant og fullyrðinga um að stundaður hafi verið blekkingarleikur er vísað til svars við athugasemd nr.12 og nr.13.

Það er markmið deiliskipulagsins og aðalskipulagsins að fjölga íbúum á Álftanesi enda gera allar áætlanir ráð fyrir því að íbúum á höfuðborgarsvæðinum muni fjölga um 70.000 fram til ársins 2040. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að íbúðafjöldi verði um 1.100 á fullbyggðu Álftanesi en um leið ljóst að rýmd byggðarinnar fyrir fleiri íbúðum er vissulega til staðar. Aukin íbúðafjöldi hefur að sjálfsögðu kostnað en einnig tekjur fyrir sveitarfélagið og bæjaryfirvöld í Garðabæ munu áfram kappkosta að reka bæjarfélagið á hagkvæman hátt en veita öllum íbúum þess góða þjónustu um leið.

Athugasemd nr. 16. (Karólína Eiríksdóttir, Þorsteinn Karlsson, Sveinbjörg Vilhjálmsdóttir, John Speight, Tinna Þorsteinsdóttir, Gunnsteinn Ólafsson og Ragnar T.Jónasson)

Svar skipulagsnefndar:

Sjá svar við athugasemd nr. 15.

Athugasemd nr. 17. (Eypór Kristleifsson)

Þéttleiki byggðar: Þéttleiki byggðar og misræmi við aðalskipulag.

Stærð svæða: Útlínur svæða aðrar en kemur fram í aðalskipulagi.

Magn byggðar: Fjöldi íbúða meiri en aðalskipulag kveður á um.

Samráð m.m.: Samráð við íbúa ábótavant. Sveit í borg ábótavant. Áhyggjur af hæð fjölbýlis á miðsvæði. Skipulag sé í samræmi við aðliggjandi byggð. Útlit og aðkoma á Álftanesi og Bessastöðum.

Klasabyggð andmælt og vísað í byggð í Breiðholti og Hamraborg í Kópavogi.

Ýmsir formgallar vegna samráðs m.m.

Sameign við sérbyli ekki góður kostur.

Svar skipulagsnefndar:

Vísað er til svars við athugasemd nr. 13 um þéttleika byggðar og misræmi við aðalskipulag.

Það er rétt að útlínur svæða eru öðruvísi dregnar upp í deiliskipulagi en aðalskipulagi og hefur það áhrif á nákvæma útreikninga á þéttleika og getur aukið á óvissu varðandi stöðu deiliskipulagsins gagnvart aðalskipulagi. Hinsvegar er ekkert sem segir að deiliskipulagsvæði og afmörkun landnotkunarreitna á aðalskipulagsupprætti eigi að vera nákvæmlega þeir sömu enda

getur ýmislegt haft áhrifa þar á þegar málin eru unnin á öðrum skipulagsstigum. Að öðru leyti vísast til svars við athugasemd nr.13.

Vísað er til svara við athugasemda nr. 12, 14 og 15 varðandi sveit í borg og aðkomu að byggðinni.

Fyrirhuguð byggð við Breiðamýri er lágrest með byggingum á tveimur til þremur hæðum og með rofi í úthliðum. Samlíking við Breiðholt og Hamraborg á því ekki við.

Athugasemd nr. 18. (Oddur Carl Thorarensen og Aðalbjörg Jónsdóttir)

Íbúar við Suðurtún 20 hafa áhyggjur af nánd og stærð fjölbýlis við Breiðamýri. Þá eru hugleiðingar á þann veg hvort sveitarfélagið sé bótaskýlt vegna hugsanlegrar verðmætarýrnun á fasteign.

Svar skipulagsnefndar:

Hæð byggðar næst Suðurtúni verður lækkuð niður í 1 – 2 hæðir sbr svar við athugasemd nr.13. Ekki er líklegt að verðmæti aðliggjandi byggðar rýrni við uppbyggingu á nýjum svæðum og margt bendir til hins gagnstæða.

Athugasemd nr. 19. (Sigurður Grétar Sigmarsson og Sara Lynn Schill)

Skilmálar: Óskað eftir að fyrirliggjandi skipulög við svæði 5 haldi sér eins og þau eru og ekki felld inn í eitt stórt svæði, margt óljóst.

Byggingarmagn við Holtsbrekku: Fjölgun lóða við Holtsbrekku miðað við fyrri tillögur andmælt.

Umferðaröryggi: Áhyggjur af aukinni umferð við Brekkuland.

Óskað eftir því að hjóðgreining fari fram.

Hvers vegna er talið nauðsynlegt að auka fjölda lóða á þessu svæði svona mikið?

Aðgengi og útsýni: Útsýni og aðgengi að Skógtjörn rýrnar.

Svar skipulagsnefndar:

Almennt er æskilegra þegar deiliskipulag er annarsvegar að það nái til stærri heildar þannig að auðveldar sé að átta sig á samhengi byggðarinnar sem í þessu tilfelli er samfelld.

Það er alltaf álitamál hve stór svæði séu tekin saman í eina deiliskipulagsáætlun en niðurstaða skipulagsyfirvalda í þessu tilfelli var að fella þetta saman í eina deiliskipulagsáætlun þar sem að svæðið hefur skýra afmörkun á suðurjaðri byggðar á Suðurnesi. Auk þess var ákveðið að láta alla skilmála sem í gildi voru eða höfðu verið samþykkt af sveitarstjórn Bessastaðahrepps og síðar Sveitarfélagsins Álftaness enda hafði verið stuðst við flest þau ákvæði við uppbyggingu svæðisins. Mestu máli skiptir að ákvæði séu skýr og það var gert með því að láta eldri skilmála halda gildi sínu.

Eins og gengur og gerist við tillögur á vinnslustigi breytast og þróast tillögur. Fjölgun lóða við Holtsbrekku (Dalsbrekku) var breytt sem og útfærsla götunnar sem er nú líkara þeim tókum sem deiliskipulag Helguvíkur hefur. Þar er lögð áhersla á að græn svæði fingri sig inn á milli húsanna og að þau standi ekki mjög þétt saman. Það er að mati skipulagshöfunda jákvætt með tilliti til útsýnis á milli húsanna fyrir aðliggjandi byggð.

Vísað er til svars við athugasemd nr.13. varðandi umferð og umferðarsköpun. Ekki er talið að umferð aukist það mikið að nauðsynlegt sé að ráðast í sérstaka

Varðandi hljóðvist og mat á áhrif aukinnar byggðar á hana skal vísað í skýrslu Verkís sem er fylgiskjal með deiliskipulagsáætlunum og eru aðgengilegar á heimasíðu Garðabæjar.

Athugasemd nr. 20.

Sama og nr. 14.

Svar skipulagsnefndar:

Sjá svar við athugasemd nr.14.

Athugasemd nr. 21. (Sigurður Eggertsson)

Göngustíg við bakka Skógtjarnar andmælt.

Svar skipulagsnefndar:

Á bakka Skógtjarnar gerir deiliskipulag ráð fyrir útivistarstíg og reiðstíg en ekki stofnstíg sem verður ofar og nær byggðinni. Aðalskipulag kveður á um það að frá þessum stofnstíg sem er um leið hluti af svokölluðum Bláþráð sem settur er fram í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins liggju útivistarstígur meðfram Skógtjörn, umhverfis Lambhaga og fólkvang í Hliði. Verður aðeins um stikaða leið að ræða þar sem almenningi er heimil för og ekkert sem hindrar aðgengi.

Athugasemd nr. 22. (Álftanes Café ehf)

Álftanes Café óskar eftir áframhaldandi jákvæðum samskiptum við sveitarfélagið vegna skipulagningar á svæðinu og að tryggt sé að rekstur veitingastaðarins verði tryggður, annað hvort á sama stað og nú, eða við makaskipti á lóðum. Þá er óskað eftir möguleika á gróðurækt fyrir veitingastaðinn

Svar skipulagsnefndar:

Núverandi lóð Álftanes Café er víkjandi í deiliskipulagstillögu. Skilgreina þarf byggingarreit og skilmála nánar. Stefnt er að áframhaldandi uppbyggilegum samskiptum við Álftanes Café.

Athugasemd nr. 23. (Sesselja Kjærnested)

Lagt til að Holtsbrekka verði nefnd Dalbrekka.

Svar skipulagsnefndar:

Komið er til móts við athugasemd og við samþykkt deiliskipulags Skógtjarnar var heitinu breytt úr Holtsbrekka í Dalsbrekka.

Athugasemd nr. 24. (Björn Halldórsson)

Óskað eftir að raðhúsabyggð á svæði 3 verði hnikað frá Klukkuholti og inn í grænan reit. Lagt til að sleppa svölum á raðhúsum vegna friðhelgi nágretta.

Svar skipulagsnefndar:

Sjá svar við athugasemd nr.13.