

## TILLAGA AÐ BREYTINGU DEILISKIPULAGS URRIÐAHLTS NORÐURHLUTA 1, HOLTSVEGUR 20.

### SVÖR VIÐ INNSENDUM ATHUGASEMDUM

Dags. 16.06.2023

Þann 15.06.2023 sl. samþykkti bæjarstjórn Garðabæjar tillögu að breytingu deiliskipulags Urriðaholts Norðurhluta 1 í samræmi við 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin nær til leikskólalóðar að Holtsvegi 20.

Tillagan var samþykkt að tillögu skipulagsnefndar frá fundi þann 2. júní síðastliðinn. Bókun skipulagsnefndar er eftirfarandi:

#### *BÓKUN SKIPULAGSNEFNDAR VIÐ SAMÞYKKT*

*Lögð fram tillaga að breytingu deiliskipulags Urriðaholts Norðurhluta 1 sem nær til leikskólalóðarinnar Holtsvegur 20 að lokinni auglýsingu.*

*Tillagan gerir ráð fyrir að aðkoma að byggingunni breytist. Í stað aðkomu á efri hæð verður aðkoma að neðri hæð. Kennisnið breytist til samræmis við breytta aðkomu. Hámarkshæð byggingar lækkar úr 10 metrum í 9 metra. Byggingarreitur breytist. Hæð sem kallast kjallari breytist í aðkomuhæð (1.hæð), hæð sem kallast aðkomuhæð breytist í 2.hæð. Snið D-D í greinargerð með deiliskipulagi breytist og sýnir aðkomuhæð í 49.00 mys. Byggingarreitur neðri hæðar er óbreyttur en byggingarreitur efri hæðar minnkar og tekur nú aðeins til nyrsta hluta byggingarreits. Tafla sem sýnir stærðir lóðar og byggingarreits breytist þar sem að byggingarreitur efri hæðar minnkar verulega. Setning í texta greinargerðar um áætlaða stærð byggingar er felld út og í stað setningar þar sem gert sé ráð fyrir 100 barna leikskóla kemur setning um er að ræða sex deilda leikskóla fyrir 100-120 börn.*

*Alls bárust 9 erindi með athugasemdum sem undirritaðar eru af 24 íbúum, flestum búsettum að Holtsvegi 14, 16 og 18.*

*Athugasemdir lúta að breytingum á skilgreiningum hæða og hámarkshæð byggingarinnar, sem hefur í för með sér útsýniskerðingu og skuggavarp. Einnig eru gerðar athugasemdir við málsmeðferð bæjaryfirvalda á málinu.*

*Skipulagsnefnd telur að þau rök sem færð eru fyrir því að breyta deiliskipulagi til þess að unnt verði að gefa út byggingarleyfi fyrir byggingu leikskóla á lóðinni við Holtsveg 20, í samræmi við vandaða hönnun hússins, varði samfélagslega hagsmuni sem vegi þyngra en hagsmunir nágranna af mögulegri útsýniskerðingu og skuggavarp.*

*Fallist er á þá athugasemd sem fram hefur komið um að færa hæðarkóta inn á kennisnið gildandi deiliskipulags til skýringar á breytingunni.*

*Lögð fram drög að svörum við innsendum athugasemdum. Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við drögin.*

*Skipulagsnefnd samþykkir tillöguna með ofangreindri lagfæringu sem breytingu deiliskipulags 1. áfanga norðurhluta Urriðaholts samkvæmt 3.mgr. 41.gr.skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. 1. mgr. 43. gr. laganna.*

Í samantekt hér að neðan er er gerð grein fyrir innsendum athugasemdum og þeim svarað.

NR.	Athugasemd	Svör Garðabæjar
1	Athugasemd er gerð við að tillaga geri ráð fyrir 2 hæðum en ekki aðkomuhæð og kjallara.	Eftir ítarlega skoðun á stöðu hönnunar hússins gagnvart deiliskipulagi gerir breytingartillaga ráð fyrir því að aðalhæð hússins sé skilgreind sem neðri hæð en efri hæð hússins þar sem að aðstöðu starfsmanna verður komið fyrir er skilgreind sem efri hæð. Það er gert til þess að taka af allan vafa um ákvæði deiliskipulags. Sú tillaga sem var hlutskörpust í samkeppni um leikskóla gerði í raun ráð fyrir því að stærsti hluti byggingarinnar væri í svipaðri hæð og kjallarinn sem deiliskipulag gerði ráð fyrir og því lítil hluti byggingar sem væri 2.hæð. Þetta var ein af meginstöðum tillögunnar og mikilvægt að mati Garðabæjar að fylgja henni eftir. Garðabær lítur svo á að alltaf hafi verið heimilt samkvæmt deiliskipulagi að gera ráð fyrir tveimur hæðum þó svo í kennisniði hafi verið talað um aðkomuhæð og kjallara.
2	Úrskurðarnefnd hefur fellt byggingarleyfi úr gildi með úrskurði sínum og Garðabæ því ekki heimilt að breyta deiliskipulagi.	Úrskurður úrskurðarnefndar felldi byggingarleyfi úr gildi þar sem að nefndin komst að þeirri niðurstöðu að byggingarleyfi væri ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag. Niðurstaða úrskurðarnefndarinnar kemur ekki í veg fyrir að Garðabær geri breytingar á gildandi deiliskipulagi enda mælt fyrir um um þá heimild með skýrum hætti í skipulagslögum. Við meðferð á tillögu að breytingu á deiliskipulagi hefur verið gætt að þeim reglum sem fram koma í skipulagslögum um afgreiðslu deiliskipulags.
3	Skattpeningum hent og hægt væri að nota leikskólann við Kaupþún fyrir yngri börn.	Samkvæmt aðalskipulagi Garðabæjar og samþykktu deiliskipulagi fyrir Urriðaholt er gert ráð fyrir starfsemi leikskóla að Holtsvegi 20. Leikskóli gegnir mikilvægu samfélagslegu hlutverki fyrir íbúa bæjarins og það er á ábyrgð bæjarins að gæta hagsmuna bæjarbúa á þann hátt að tryggja öllum börnum örugga leikskóladvöl. Með byggingu leikskólans er skattpeningum varið til að bæta búsetuskilyrði íbúa bæjarins sem verður að telja eðlilega ráðstöfun á skattpeningum bæjarbúa.
4	Breytingartillaga eykur skuggavarp af leikskólabyggingu á lóð fjölbýlishússins Holtsvegur 14,16 og 18.	Skuggavarpmyndir sýna fram á að skuggavarp af leikskólabyggingunni á lóð fjölbýlishúss er óverulegt hvort sem bygging er hækkuð um 2 metra eða ekki.
5	Kótasetningu vantar á snið í gildandi deiliskipulagi.	Kótasetningum verður bætt inn á sniðið til skýringar.
6	Tillagan mun valda skerðingu á útsýni frá íbúðum að Holtsvegi 14,16 og 18.	Tillagan gerir ráð fyrir heimild til að hafa bygginguna 2. hæðir að hluta og mun það hafa áhrif á útsýni til suðurs frá íbúðum á þriðju og fjórðu hæð við Holtsveg 14, 16 og 18. Að mati Garðabæjar eru það ekki veruleg áhrif, sérstaklega þegar horft er til þess að almennt njóta þessar íbúðir góðs útsýnis að öðru leyti til suðvesturs og vesturs sem engin áform eru um að skerða.
7	Tillagan mun draga úr möguleika á sölu eigna í húsinu að Holtsvegi 14,16 og 18.	Ómögulegt er að segja til um það og ekkert mat liggur fyrir um að svo verði. Í sumum tilvikum getur það verið kostur að búa í næsta nágrenni við leikskóla og þannig gert búsetu í húsnæði næst leikskólanum eftirsóknarvert.

8	Auðvelt hefði verið að útfæra leikskóla þannig að þau rými sem upphafleg hönnun gerir ráð fyrir á efri hæð yrði komið fyrir á fyrstu hæð.	Sú breyting hefði haft áhrif á megininntak þeirrar tillögu sem bar sigur úr bítum í hönnunarsamkeppni. Garðabær leggur áherslu á góða hönnun sem byggir á fagmennsku. Því var beint til hönnuða að reyna að finna ásættanlegar lausnir sem kæmu til móts við þær athugasemdir sem nágarnar höfðu gert við útfærsluna. Niðurstaðan var sú að það kallaði á breytingu á byggingunni í grundvallaratriðum. Mögulega hefði verið hægt að lækka hús um 30 cm en það var metið svo að það hefði hverfandi áhrif á útsýnisskerðingu frá Holtsvegi 14,16 og 18. Það er því ekki hægt að taka undir að auðvelt hefði verið að gera þær breytingar á hönnun hússins.
9	Sýndarleikur að samþykkja byggingarleyfi fyrir einnar hæðar leikskóla eftir að byggingarleyfi fyrir tveggja hæða leikskóla hafði verið fellt úr gildi.	Útgáfa á byggingarleyfi fyrir byggingu einnar hæðar leikskóla samkvæmt gildandi deiliskipulagi er í samræmi við áform bæjaryfirvalda um að reisa leikskóla á lóðinni við Holtsveg 20. Byggingarleyfið tryggir framgang framkvæmda við bygginguna sem er mikilvægt til að standa undir væntingum foreldra ungra leikskólabarna um örugga leikskóladvöl fyrir börnin sín.
10	Garðabær hefur misbeitt valdi sínu í meðferð málsins á kostnað íbúa.	Ákvörðun um tillögu að breytingu á deiliskipulagi byggir á heimildum í skipulagslögum. Við afgreiðslu á tillögunni hefur verið gætt að málsmeðferðarreglum laganna.
11	Samþykkt tillögunnar er brot gegn meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar.	Í meðferð málsins frá því að nágarnar bentu á að pottur gæti verið brotinn við veitingu byggingarleyfis hafa starfsmenn Garðabæjar, verktaki og ráðgjafar reynt að finna leið út úr stöðunni. Garðabær lýsti sínum sjónarmiðum fyrir úrskurðarnefnd en unír að sjálfsögðu niðurstöðu úrskurðarnefndar um meðferð málsins. Hlustað var á sjónarmið íbúa og skoðað hvort koma mætti til móts við þær útsýnisskerðingar sem af byggingunni verða. Ekki er hægt að taka undir það að hér sé um brot gegn meðalhófsreglu stjórnsýsluréttar að ræða.
12	Vísað er til 72.greinar stjórnarskrár lýðveldisins Íslands um friðhelgi eignarréttar.	Útsýni er ekki varið af eignarréttarákvæði stjórnarskrárinnar.
13	Skorað er á Garðabæ að viðurkenna bótaskyldu ef tillagan verður samþykkt sem breyting deiliskipulags og byggingarleyfi samþykkt á grundvelli hennar.	Heimildir laga um breytingu á deiliskipulagi eru skýrar og og við meðferð málsins hefur verið gætt að málsmeðferðarreglum skipulagslaga. Alltaf hefur legið fyrir að byggja ætti leikskóla á lóðinni og getur engan vegin talist að byggingin varði hagsmuni náganna með þeim hætti að hún geti bakað Garðabæ bótaskyldu.
14	Breytir litlu um aðstöðu starfsmanna hvort hún er á fyrstu eða annarri hæð.	Það kom fram bæði í samkeppnislýsingu og niðurstöðu hönnunarsamkeppninnar að áhersla væri lögð á góða aðstöðu fyrir starfsfólk. Útfærslan á efri hæð þótti góð og var ein af ástæðunum fyrir því að tillagan er valin. Hönnuður hefur lagt áherslu á að þetta sé einn af meginþáttum hugmyndarinnar. Því tekur Garðabær ekki undir það sjónarmið að staðsetning starfsmanna aðstöðu geti allt eins verið á fyrstu hæð.
15	Það er nóg pláss á lóð og ef að rými starfsmanna verði á fyrstu hæð væri hægt að stækka leikskólalóðin sem nemur óbyggðu svæði sunnan við.	Ef lóð leikskólans yrði stækkuð til suðurs yrði gengið á opið svæði sem ætlað er öllum íbúum hverfisins. Þess vegna er ekki fallist á þessa hugmynd.
16	Hvernig er styttri framkvæmdatími reiknaður út ?	Miðað við þá stefnu Garðabæjar að byggja 6 deilda leikskóla á lóðinni myndi breytingar á hönnun hússins sem miðar við alla starfsemi á einni hæð taka umtalsverðan tíma og við það bætist skipulagsferli sem breytingar á byggingarreit myndu kalla á.
17	Hvernig getur tveggja hæða bygging með lyftu verið hagkvæmari en einnar hæðar.	Sá kostnaður sem hlýst af lyftu ber að skoða út frá því markmiði hönnunar að vel sé hlúð að starfsfólki leikskólans sem um leið stuðlar að vellíðan leikskólabarna.

18	Samræmi við niðurstöðu hönnunarsamkeppni.	<p>Við skoðun málsins hefur verið dregið fram að í keppnislýsingu og við úrvinnslu tillagna var alltaf gert ráð fyrir þeim möguleika að vinningstillaga gæti kallað á deiliskipulagsbreytingu. Tekið var fram að ef tillaga myndi víkja frá deiliskipulagsákvæðum þá yrði að færa fyrir því sterk rök. Tillöguhöfundur og dómnefnd litu svo á að vinningstillagan kallaði ekki á deiliskipulagsbreytingu en minnst var á það í niðurstöðu dómnefndar að vinna þyrfti betur með hæðarsetningar og aðlögun byggingar að lóð.</p> <p>Það má færa fyrir því sterk rök að ef skipulagsyfirvöldum hefði verið ljóst að vinna þyrfti deiliskipulagsbreytingu í tíma þá hefði verið farin sú leið enda áhrif af hækkun hluta húss um allt að tveimur metrum ekki stór ef á heildina er litið. Þau sterku rök sem sýna þarf fram á er frábær heildarlausn tillögunnar sem verður Garðabæ til sóma og leikskólabörnum til velfarnaðar.</p>
----	---	--

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 stjórnvaldsákvæðanir má kæra til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

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