

TILLAGA AÐ BREYTINGU URRÍÐAHOLOTS NORÐURHLUTA 3, VINASTRÆTI 22-28. (málsnr.23 10 097)

Garðabæ 22.maí 2024

Þann 18.apríl 2024 samþykkti bæjarstjórn Garðabæjar tillögu að breytingu deiliskipulags Urriðaholts Norðurhluta 3 í samræmi við 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan var samþykkt að tillögu skipulagsnefndar frá fundi þann 11.apríl 2024.

Bókun skipulagsnefndar þann 11.apríl er eftirfarandi:

„Lögð fram tillaga að breytingu deiliskipulags Urriðaholts 3.áfanga sem nær til lóðanna Vínatræti 22, 24, 26 og 28 að lokinni auglýsingu. Samkvæmt tillögunni er fyrirhugað að reisa félagsheimili Oddfellowreglunnar á lóð nr.28. Lóð sem fyrir breytingu er atvinnuhúsnæðislóð nr. 20-26 breytist í lóð nr. 20-24. Vestari hluti þeirrar lóðar verður sérstök lóð sem er ætluð undir bílastæði en einnig verði heimilt að reisa bílakjallara á þeirri lóð.

Athugasemdir sem bárust lagðar fram og skipulagsstjóri gerði grein fyrir fundi með þeim sem gerðu athugasemdir, skipulagshöfundu og arkitektum sem falið hefur verið að hanna félagsheimili Oddfellowreglunnar að undangenginni arkitektasamkeppni.

Lögð fram greinargerð arkitekta ásamt myndum sem sýna skuggavarp og sneiðingum.

Skoðað hefur verið að hnika byggingunni til á lóðinni en niðurstaða þeirrar vinnu er sú að það sé ekki unnt nema með því að gera miklar breytingar á tillögunni. Sýnt er fram á með skuggavarpsmyndum að áhrif breytingarinnar á aðliggjandi hús að norðanverðu er lítil.

Skipulagsnefnd fellst á rök arkitekta hvað þessi atriði varðar og tekur undir að áhrif breytingarinnar séu það lítil að ekki sé ástæða til að ráðast í að breyta tillögunni.

Skipulagsnefnd samþykkir tillöguna óbreytta í samræmi við 3.mgr.41.gr.skipulagslaga nr.1123/2010.“

Bæjarstjórn samþykkti að heimila auglýsingu tillögunnar þann 16.nóvember 2023 í samræmi við bókun skipulagsnefndar frá 9.nóvember 2023.

Tillagan var auglýst 11. desember 2023 og var frestur til að gera athugasemdir við tillöguna til 24. janúar 2024. Athugasemdir voru lagðar fram á fundi skipulagsnefndar 8. febrúar 2024.

Alls bárust 3 erindi frá eigendum og íbúum við Sjónarveg með athugasemdum. Þann 26.febrúar fundaði skipulagsstjóri með þeim sem gerðu athugasemdir. Skipulagsráðgjafar og arkitektar félagsheimilis Oddfellowa voru viðstaddir þann fund.

Svör Garðabæjar við athugasemdum eru eftirfarandi:

NR.	Málefni	Athugasemd	Viðbrögð Garðabæjar
1	Garður á norðvesturhluta lóðar.	Lagt er til að byggingin verði flutt til suðausturs þannig að garður við norðvesturenda hússins stækki en torgið framan við húsið minnki. Við það stækki svæðið þar sem íbúar eru vanir að safnast saman um áramótin auk þess sem að það myndi skapa möguleika á svæði til að skapa steningu fyrir ýmis tækifæri. Getur ekki talist mikil breyting á fyrirhuguðu húsi.	Hugmynd um flutning byggingar á lóð tið suðausturs eins og hún kemur fram í athugasemdum og á fundi með íbúum hefur verið skoðuð. Niðurstaða þeirrar skoðunar leiddi í ljós að það myndi hafa veruleg neikvæð áhrif á útfærslu byggingarinnar m.a. vegna rampa fyrir bifreiðar niður í bílakjallara á austurhluta lóðar. Einnig yrði meira skuggavarp á lóðir við Sjónarveg 16-24 þar sem að hæsti hluti byggingar er í norðurenda hennar. Tillaga að byggingu gengur út frá því að lóðin verði hönnuð með aðgengi almennings í huga m.a. við norðurenda hennar. Lóðin er einkalóð en hugmyndum um aðgengi almennings er fagnað að hálfu Garðabæjar enda er ekki sjálfsagt að íbúar fái aðgang að lóðinni eins og stefnt er að.
2	Skuggavarp á lóðir að Sjónarvegi 16-24.	Garðar við Sjónarveg 20-24 verða í skugga eftir breytinguna.	Skuggavarpsmyndir sýna að sú breyting sem nú er til umfjöllunar gerir ráð fyrir því að stór hluti byggingarinnar lækki úr 14 metrum í 10 metra yfir gólfkóta jarðhæðar sem er í hæð 84,30 metrum yfir sjávarmáli. Sá hluti byggingar sem verður áfram 14 metrar er í norðvesturhluta byggingarreits. Lækkunin sem deiliskipulagbreytingin gerir ráð fyrir hefur þar af leiðandi jákvæð áhrif.

3	Skuggavarþ á lóðinni Sjónarvegur 12.	Skuggavarpsmyndir sýna að hálf lóðin að Sjónarvegi 12 fellur undir skugga af byggingunni.	Sú breyting sem nú er til umfjöllunar hefur ekki miklar breytingar í för með sér fyrir lóðina Sjónarvegur 12 eins og skuggavarpsmyndir sýna og þá frekar til bóta þar sem að sá hluti byggingarreits þar sem heimilaðir eru 14 metrar yfir hæðarkóta er umfangsminni en fyrir breytingu.
4	Skuggavarþ á lóðina Sjónarvegur 24 við deiliskipulagsbreytingu árið 2022.	Breyting árið 2022 heimilaði töluverða hækkun á byggingu á lóðinni Vínatræti 28 sem hafði farið framhjá íbúum í nágrenninu og við þá breytingu skapast skuggavarþ á lóðir við Sjónarveg 16-24. Á lóð númer 24 skyggir byggingin algerlega á sólpall.	Breyting sú sem vísað er til var auglýst eins og lög og reglugerðir kveða á um og kom breyting á sneiðingum vegna lóðarinnar Vínatræti 28 (30) greinlega fram. Engar athugasemdir voru gerðar við þá breytingu og var auglýst tillaga samþykkt óbreytt. Eins og fram kemur í svörum hér að framan verður hámarkshæð byggingar lægri við þá breytingu sem nú er til umfjöllunar á stærstum hluta þeirrar hliðar sem snýr að raðhúslengjunni við Sjónarveg 16-24.

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