

TILLAGA AÐ BREYTINGU DEILISKIPULAGS HNOÐRAHOLTS NORÐUR SEM NÆR TIL LÓÐARINNAR ÞORRAHOLT 2-4.**SVÖR VIÐ INNSENDUM ATHUGASEMDUM**

Garðabæ 12. ágúst 2024

Þann 30. júlí sl. samþykkti Bæjarráð Garðabæjar tillögu að breytingu deiliskipulags Hnoðrahólts Norður í samræmi við 1. mgr. 43. gr og 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan var samþykkt að tillögu skipulagsnefndar frá fundi þann 9. júlí og í samræmi við bókun afgreiðslufundar skipulagsstjóra frá 26. júlí.

Bókun bæjarráðs 30. júlí er eftirfarandi:

Bæjarráð samþykkir tillögu skipulagsnefndar og afgreiðslu skipulagsstjóra á breytingu deiliskipulags Hnoðrahólts norður í samræmi við 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sem nær til lóðanna Þorraholt 2-4. Tillagan var auglýst 5. maí 2024 og var frestur til að gera athugasemdir við tillöguna til 13. júní 2024. Tillagan var jafnframt grenndarkynnt. Athugasemdir við tillöguna voru lagðar fram á fundi skipulagsnefndar 20. júní 2024 og var þeim vísað til úrvinnslu umhverfissviðs. Fyrir liggur afstaða til athugasemda sem bárust og skal þeim aðilum sem gerðu athugasemdir send umsögn um þær. Tillagan gerir ráð fyrir eftirfarandi forsendum: - Lóðirnar Þorraholt 2-4, 2a og 2b (spennustöð og dælustöð) verði sameinaðar þannig að lóðin verði 11.406 m². - 3.000 m² bætt við bílageymslu í kjallara. - Nýtingarhlutfall breytist úr 2,2 í 2,4. - Hús nr. 2 er hækkað um 2,5m, verður í sömu hæð og upphaflegt deiliskipulag gerði ráð fyrir sem samþykkt var í desember 2021. - Breidd byggingarreits húss nr. 2 minnkar úr 25m í 22m. - Grasþaki breytt í bílastæðapak á húsi nr. 2. - Austurhluti 1. hæðar í húsi nr.2 verður atvinnurými í stað bílageymslu á 2 hæðum og byggingarreitur stækkar lítilla. - Gert er ráð fyrir akstursrömpum innan lóðamarka. -4 kjallara í stað 2-3 kjallara. -Kjallari 2 verður atvinnurými. -Staðsetning spennistöðvar er inni á lóð Þorraholti 2-4. Lóð dælustöðvar felld út. -Svalir og skyggni mega fara út fyrir byggingareit um allt að 2,0 metra. Samþykkt er afgreiðsla skipulagsstjóra, í samræmi við afgreiðslu skipulagsnefndar á fundi nefndarinnar 9. júlí 2024, að sú breyting verði gerð á tillögunni að hámarkshæð verði 78 metrar yfir sjávarmáli, sem er 1 metra lægri en auglýst tillaga gerir ráð fyrir. Ákvæði verði bætt við tillöguna um grænt yfirbragð bílastæðis næst Vetrarbraut. Samþykkt tillaga skal send Skipulagsstofnun samkvæmt 1.mgr. 42.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og þá skal niðurstaða bæjarráðs auglýst, sbr. 3.mgr. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Bókun skipulagsnefndar 9. júlí er eftirfarandi:

Lögð fram tillaga að breytingu deiliskipulags Hnoðrahólts norður að lokinni auglýsingu ásamt þeim umsögnum og athugasemd sem borist hafa.

Skipulagsstjóri gerði grein fyrir fundi með þeim sem gerðu athugasemdir og lúta þær að áhrifum breytingarinnar á útsýni frá lóðum við Útholt. Einnig var gerð athugasemd við kynningargögn, að þau mættu vera ítarlegri. Á fundi með þeim sem athugasemdir gera voru kynntar skýringarmyndir sem sýna betur útsýnisbreytingar frá viðkomandi lóðum við Útholt. Ítarlegri gögn hafa ekki áhrif á þær athugasemdir sem gerðar eru.

Skipulagsnefnd leggur til að sú breyting verði gerð á tillögunni að hámarkshæð verði 77,5 metrar yfir sjávarmáli sem er 1,5 m lægri en auglýst tillaga gerir ráð fyrir. Ákvæði verði bætt við tillöguna um grænt yfirbragð bílastæðis næst Vetrarbraut.

Skipulagsnefnd samþykkir tillöguna með ofangreindum breytingum sem breytingu á deiliskipulagi Hnoðrahólts norður í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Umsóknaraðila er veittur frestur á að koma á framfæri viðbótargögnum og rökstuðningi vegna tillögunnar til fimmtudagsins 11. júlí 2024 kl. 16:00. Að því gefnu að þau gögn fullnægi því að koma frekar til móts við þær athugasemdir sem gerðar hafa verið og þá eftir atvikum að fyrir liggi samþykki þeirra sem athugasemdir hafa gert, skal skipulagsfulltrúa heimilt að samþykkja deiliskipulagsbreytinguna í samræmi við auglýsta tillögu hvað hámarkshæð varðar, fyrir hönd skipulagsnefndar. Berist fullnægjandi gögn ekki telst tillagan afgreidd eins og að framan greinir.

Bókun afgreiðslufundar skipulagsstjóra frá 26. júlí er eftirfarandi:

Lögd fram bókun skipulagsnefndar frá 9.júlí sl og minnisblað skipulagsstjóra vegna málsins en í því kemur fram með hvaða hætti unnið hefur að málinu frá fundi skipulagsnefndar.

Skipulagsstjóri leggur til að málið verði lagt fyrir bæjarráð (bæjarstjórn) og

deiliskipulagstillagan samþykkt með hámarkshæð húss nr.2 að Þorraholti 2-4 í 78 mys í stað 77,5 mys eins og bókun skipulagsnefndar kveður á um.

Að öðru leyti verði tillagan samþykkt eins og fram kemur í bókun skipulagsnefndar.

Í bókun bæjarráðs hér að framan kemur fram í hverju auglýst breytingartillaga fólst. Hún var samþykkt óbreytt að öðru leyti en því hvað hámarkshæð varðar og ákvæði um yfirbragð bílastæðis ofan við hús 2.

Breytingartillagan var í kynningu (auglýsingu frá 2.maí til 13.júní 2024 samræmi við 1.mgr. 41.greinar Skipulagslaga. Hún var aðgengileg á vef og í þjónustuveri Garðabæjar auk Skipulagsgáttar.

Auglýsing um kynningu tillögunnar var birt í Lögbirtingablaðinu, í Garðapóstinum og í Morgunblaðinu þann 2.maí 2024.

Umsagna var óskað og bárust þær frá Veitum dags 12.júní, Kópavogsbæ dags 27.maí og Umhverfisstofnun dags 23.maí. Umsagnir kölluðu ekki á viðbrögð til breytingar á tillögunni.

Eitt erindi með athugasemdum barst frá Kristófer Þorgeirssyni lóðarhafa að Útholti 2 og 4. Eins og fram kemur í bókunum hér að framan voru breytingar gerðar á auglýstri tillögu fyrir samþykkt.

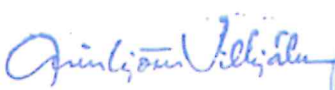
Í þessari samantekt er gerð grein fyrir innsendum athugasemdum og þeim svarað.

NR.	Málefni	Athugasemd	Svör Garðabæjar
1	Hámarkshæð húss 2	Hækkun hámarkshæðar um 2,5 m samkvæmt tillögu er mótmælt.	Komið er til móts við athugasemd með því að lækka hámarkshæð samkvæmt auglýstri tillögu um 1 metrar. Sjá bókanir hér að framan.
2	Kynningargögn	Gerð er athugasemd við þau gögn sem auglýst voru, mættu vera ítarlegri og betur unni.	Í kjölfar athugasemdar var ráðist í að útbúa ítarlegri skýringarmyndir. Þær breyttu ekki afstöðu þeirra sem athugasemdir gerðu.
3	Bílastæði ofan við hús 2.	Útfærsla á lóðinni ofan við hús 2 óásættanleg þar sem að grasþaki er breytt í bílastæði.	Bætt hefur verið við ákvæði um grænt yfirbragð bílastæðis.

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.

Virðingarfyllt




 Arinbjörn Vilhjálmsson,

 skipulagsstjóri Garðabæjar