

Skipulagsstofnun
Borgartúni 7b
105 Reykjavík

Garðabæ, 2. maí 2024
Mál nr. 2306463

Efni: Breyting á deiliskipulagi Vetrarmýrar

Með vísan í erindi Skipulagsstofnunar dags. 19. febrúar 2024 (Tilvísun Skst 202401155/3.5) er hér með óskað eftir yfirferð stofnunarinnar á þeim viðbrögðum sem Garðabær hefur sýnt við þeim athugasemdum sem gerðar voru í erindinu við afgreiðslu Garðabæjar á tillögu að deiliskipulagi Vetrarmýrar.

Einnig er vísað til fundar skipulagsstjóra og deiliskipulagshöfundi með fulltrúum Skipulagsstofnunar þann 5. mars sl.

Tillögur að viðbrögðum voru samþykktar í skipulagsnefnd þann 11. apríl og staðfest í bæjarráði þann 16. apríl og í bæjarstjórn þann 19. apríl.

Eftirfarandi bókun var gerð á fundi skipulagsnefndar þann 11. apríl:

„Lögð fram tillaga að breytingu deiliskipulags Vetrarmýrar ásamt erindi Skipulagsstofnunar dags 19.febrúar sl. en tillagan var send Skipulagsstofnun til athugunar sbr. 3.mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að lokinni afgreiðslu skipulagsnefndar og bæjarráðs.

Í erindinu var gerð athugasemd við að birt væri auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar áður en að brugðist væri við eftirfarandi þremur atriðum sem eru tilgreind hér að neðan.

Athugasemd 1:

Heimilað hlutfall atvinnuhúsnæðis er í ósamræmi við ákvæði rammahluta aðalskipulags fyrir Vetrarmýri (Vífilsstaðalands) þar sem að í töflu 4 á bls 53 í greinargerð segir í skipulagsákvæðum fyrir landnotkunarreit 4.08 M að gert sé ráð fyrir u.þ.b. 35.000-44.000 m² af skrifstofum, þjónustu og atvinnuhúsnæði. Tillaga að deiliskipulagsbreytingu sem auglýst var gerir hins vegar ráð fyrir 29.558 m² og vantar því 5.442 m² upp á að það ákvæði sé uppfyllt.

Tillaga að viðbrögðum:

Tillögu verði breytt þannig að skipulagi á jarðhæð í húsum nr.9 og 13 verði breytt og sá hluti sem auglýst breytingartillaga skilgreindi sem rými fyrir bifreiðargeymslur verði breytt í rými fyrir atvinnu. Við þá breytingu hækkar fermetrafjöldi atvinnuhúsnæðis í Vetrarmýri úr 29.558 í 35.488. Rými í bílageymslu minnkar sem því nemur. Þar með verður ákvæði um rammahluta aðalskipulags um fermetrarfjölda atvinnuhúsnæðis uppfyllt.

Athugasemd 2

Gera þarf grein fyrir og fjalla um umhverfisáhrif áætlunarinnar sbr. Lög nr.111/2021.



GARÐABÆR

www.gardabaer.is

Tillaga að viðbrögðum:

Tillögu mun fylgja skýrsla sem skipulagsráðgjafi hefur útbúið þar sem gerð er grein fyrir umhverfisáhrifum breytingarinnar.

Athugasemd 3

Gera þarf betur grein fyrir því hvar verið er að fjölga íbúðum innan svæðisins og áhrifum þess.

Tillaga að viðbrögðum:

Á blaðsíðu 2 í skýrslu skipulagsráðgjafa um umhverfisáhrif breytingarinnar er fjölgun og staðsetning íbúða fyrir og eftir breytingu útskýrð.

Skipulagsnefnd fellst á ofangreindar tillögur að viðbrögðum og hefur gögnum verið breytt því til samræmis. Skipulagsnefnd telur ekki að breytingarnar varði grundvallaratriði tillögunnar og kallar því ekki á endurauglýsingu hennar.

Gerð er grein fyrir breytingum eftir athugasemdir Skipulagsstofnunar á lagfærðum uppdrætti og í greinargerð.

Skipulagsnefnd samþykkir tillöguna með ofangreindum breytingum sem breytingu deiliskipulags Vetrarmýrar í samræmi við 3.mgr.41.gr.skipulagslaga nr.123/2010. “

Tillaga að breytingu deiliskipulags Vetrarmýrar var samþykkt í bæjarstjórn þann 19. október að vísa tillögu að breytingu deiliskipulags til auglýsingar. Þar sem að engar athugasemdir bárust á auglýsingartíma var málið tekið aftur fyrir í skipulagsnefnd og bæjarráði en ekki bæjarstjórn.

Að lokinni afgreiðslu í bæjarráði var tillagan send Skipulagsstofnun til athugunar sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með erindi dags 24. janúar 2024.

Erindi barst frá Skipulagsstofnun dags 19. febrúar 2024 þar sem athugasemd var gerð við að birt væri auglýsing um gildistöku deiliskipulagsbreytingarinnar áður en að brugðist væri við eftirfarandi þremur atriðum sem eru tilgreind hér að neðan.

Skipulagsstjóri og deiliskipulagshöfundur funduðu með starfsmönnum

Skipulagsstofnunar þann 5. mars og kynntu fyrir þeim með hvaða hætti þeir lögðu til að brugðist væri við athugasemdum stofnunarinnar. Hér að neðan eru athugasemdir birtar og tillaga skipulagsstjóra og skipulagshöfundar með hvaða hætti brugðist verði við.

- Heimilað hlutfall atvinnuhúsnaðis er í ósamræmi við ákvæði rammahluta aðalskipulags fyrir Vetrarmýri (Vífilsstaðalands) þar sem að í töflu 4 á bls. 53 í greinargerð segir í skipulagsákvæðum fyrir landnotkunarreit 4.08 M 29.558 m² að gert sé ráð fyrir u.þ.b. 35.000-44.000 m² af skrifstofum, þjónustu og atvinnuhúsnaði. Tillaga að deiliskipulagsbreytingu sem auglýst var gerir hins vegar ráð fyrir 29.559 m² og vantar því 5.442 m² upp á að það ákvæði sé uppfyllt.



GARÐABÆR
www.gardabaer.is

Tillaga að viðbrögðum:

Tillögu verði breytt þannig að skipulagi á jarðhæð í húsum nr. 9 og 13 verði breytt og sá hluti sem auglýst breytingartillaga skilgreindi sem rými fyrir bifreiðargeymslur verði breytt í rými fyrir atvinnu. Við þá breytingu hækkar fermetrafjöldi atvinnuhúsnæðis í Vetrarmýri úr 29.550 í 35.488. Rými í bílageymslu minnkar sem því nemur. Þar með verður ákvæði um rammahluta aðalskipulags um fermetrarfjölda atvinnuhúsnæðis uppfyllt.

- Gera þarf grein fyrir og fjalla um umhverfisáhrif áætlunarinnar sbr. Lög nr. 111/2021.

Tillaga að viðbrögðum:

Tillögu mun fylgja skýrsla sem skipulagsráðgjafi hefur útbúið þar sem gerð er grein fyrir umhverfisáhrifum breytingarinnar

- Gera þarf betur grein fyrir því hvar verið er að fjölga íbúðum innan svæðisins og áhrifum þess.

Tillaga að viðbrögðum:

Á blaðsíðu 2 í skýrslu skipulagsráðgjafa um umhverfisáhrif breytingarinnar er fjölgun og staðsetning íbúða fyrir og eftir breytingu útskýrð.

Meðfylgjandi eru breytt skipulagsgögn til samræmis við ofangreindar ákvarðanir. Fyrir hönd bæjarstjórnar Garðabæjar er hér með óskað eftir athugun Skipulagsstofnunar á hjálagðri tillögu, sbr. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Virðingarfyllst,

Arinbjörn Vilhjálmsson
skipulagsstjóri

