

TILLAGA AÐ ÓVERULEGRI BREYTINGU DEILISKIPLAGS HNOÐRAHOLTS NORÐUR (málsnr. 661/2025).
ÞORRAHOLT 2-4 HÁMARKSHÆÐ
SVÖR VIÐ INNSENDUM ATHUGASEMDUM

Dags. 11. september 2024

Þann 4. september sl. samþykkti bæjarstjórn Garðabæjar tillögu að breytingu deiliskipulags Hnoðraholt norður í samræmi við 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan var samþykkt að tillögu skipulagsnefndar frá fundi þann 28. ágúst síðastliðinn. Bókun skipulagsnefndar er eftirfarandi:

Lögð fram tillaga að óverulegri breytingu deiliskipulags Hnoðraholt norður að lokinni grenndarkynningu og skoðun hjá Umhverfissviði, ásamt þeim athugasemdum sem bárust á kynningartíma og þeim viðbótargögnum sem bætt var við á meðan á kynningu stóð. Tillagan gerir ráð fyrir því að hámarkshæð byggingarreits verslunar og þjónustulóðarinnar Þorraholt 2-4 hækki um 38 cm úr 78 mys í 78,38 mys. Hámarkshæðin nær til byggingarreits húss 2 á lóðinni. Þann 8. maí 2025 vísaði skipulagsnefnd tillögunni til grenndarkynningar sem óverulegri deiliskipulagsbreytingu. Bæjarstjórn Garðabæjar samþykkti ákvörðun skipulagsnefndar á fundi sínum þann 15. maí. Grenndarkynning stóð frá 15. maí til 12. júní. Eigandi Útholts 1 og 3 óskaði eftir viðbótargögnum sem sýndu betur áhrif breytingarinnar á útsýni frá báðum hæðum verðandi húss. Við því var orðið og bárust viðkomandi þau gögn þann 12. júní. Skipulagsstjóri framlengdi frest til að skila inn athugasemdum til 18. júní. Alls bárust athugasemdir frá þremur aðilum sem grenndarkynningin náði til eða frá eigendum Útholts 1 og 3, Útholts 2 og 4 og Útholts 8 og 10. Athugasemdir snerust aðallega um skerðingu útsýnis sem hlytist af breytingartillögunni. Skipulagsnefnd telur að áhrif breytingartillögunnar, þ.e. hækkun hámarkshæðar um 38 cm, á útsýni frá lóðum við Útholt sé óveruleg og ekki sé hægt að sýna fram á að tillagan muni hafa áhrif á virði eignanna enda verði útsýni frá verðandi byggingum til vesturs og norðurs eftir sem áður mjög gott. Eigandi Þorraholt 2-4 hefur gert grein fyrir því að þessi hækkun sé mikilvæg fyrir útfærslu hússins sem hefur verið í hönnunar- og uppbyggingarferli samhliða ferli deiliskipulagsbreytingarinnar. Verkefnið er umfangsmikið og flókið og hefur kallað á breytingar á deiliskipulagi. Skipulagsnefnd hefur skilning á því að lóðarhafar við Útholt geri athugasemdir við þær tilfærslur sem hafa orðið á deiliskipulaginu undanfarna mánuði. Um leið hefur skipulagsnefnd skilning á því að hönnun og uppbygging svo viðamikils verkefnis kalli á breytingar. Skipulagsnefnd samþykkir tillöguna óbreytta sem óverulega breytingu á deiliskipulagi Hnoðraholt Norður í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Baldur Ó. Svavarsson vék af fundi undir þessum lið.

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

NR.	Málefni	Athugasemd	Svör Garðabæjar
1	Hækkun hámarkshæðar	Hækkun hámarkshæðar um 38 cm skerðir útsýni frá lóðum Útholts 1,3,2,4,8 og 10.	Skipulagsnefnd telur að þessi breyting hafi ekki veruleg áhrif á útsýni frá umræddum lóðum. Prívíddarmyndir sem gerðar voru sýna útsýnisáhrif frá efri og neðri hæð hússins Útholts 1 styðja þá afstöðu. Fyrri breytingar höfðu meiri áhrif en minna má á að hámarkshæð nú er rúmlega 60 cm lægri en upphaflegt deiliskipulag gerði ráð fyrir.

2	Breytingar á skipulagi	Margar breytingar hafa verið gerðar undanfari misseri á deiliskipulagi í tengslum við uppbyggingu á lóðinni Þorraholt 2-4.	Uppbygging Heklu hf á lóðinni Þorraholt 2-4 er mjög viðamikil og flókið verkefni. Það hefur haft í för með sér breytingar sem kalla á breytingu deiliskipulags og hefur Garðabær komið til móts við sumar óskir uppbyggingaraðila með því að vísa breytingum í deiliskipulagsferli. Athugasemdir hafa í sumum tilfellum haft talsverð áhrif á tillögurnar og hafa þær að mati skipulagsnefndar verið til bóta fyrir útfærsluna.
3	Rök fyrir hækkun standast ekki skoðun	Rök húsbyggjanda fyrir því að nauðsynlegt sé að hækka hámarkshæð standast ekki skoðun og hægt væri að leysa það með öðrum hætti.	Hönnuðir og uppbyggingaraðili hafa með ýmsu móti hagað hönnunin þannig að dregið sé úr hæð mannvirkisins. Skipulagsnefnd hefur ekki ástæðu til þess að ætla að þær ástæður sem liggja að baki beiðninni um hækkun hámarkshæðar eigi ekki við rök að styðjast.
4	Beiðni um framlengdan frest í grenndarkynningu.	Ekki hefur verið orðið við óskum um framlengingu frests til að skila inn athugasemdum í grenndarkynningu.	Lóðarhafi Útholts 1-3 óskaði eftir betri gögnum sem sýndu áhrif breytingartillögunnar á útsýni frá lóð sinni. Þau gögn bárust honum ekki fyrr en sama dag og frestur til að skila inn athugasemdum rann út. Var fresturinn því framlengdur um eina viku og nýtti viðkomandi aðili sér þann frest. Eigendur Útholt 8 og 10 nýttu sér einnig framlengdan frest.
5	Tengsl við vistvottun hverfisins.	Breytingartillagan hafi ekki verið metin út frá BREAM vottunarkerfinu.	Það er rétt að ekki var unnið sérstakt mat á áhrifum breytingarinnar á vistvottun hverfisins samkvæmt BREEAM kerfi en það hefur ekki verið gert í þeim fjölmörgu breytingum sem gerðar hafa verið á deiliskipulagi og aðalskipulagi í Hnoðraholti. En með því að framfylgja innlendra skipulagslöggjöf þá er skipulagsnefnd þess fullviss að ekki sé gengið gegn áherslum vistvottunarkerfisins. Má t.d. benda á að allt efni sem fékkst úr umfangsmiklum húsgrunni lóðarinnar Þorraholt 2-4 nýttist við uppbyggingu Arnarnesvegur og dró það umtalsvert úr sótspori þeirrar framkvæmdar.
6	Kostnaður lóðarhafa vegna breytinga á deiliskipulagi.	Lóðarhafi Útholts 2 og 4 bendir á að vegna breytinga á lóðinni Þorraholt 2-4 hafi verið nauðsynlegt að gera breytingar á hönnun húsanna sem hafi haft í för með sér aukin kostnað.	Skipulagsnefnd sýnir því skilning að breytingar í nágrenni við lóðir geti orðið til þess að lóðarhafi vilji breyta áformum sínum. Umhverfissvið Garðabæjar hefur einnig látið breyta útfærslu í vesturenda Útholts til þess að draga úr áhrifum breytinganna á einstaka lóðir. Ef lóðarhafi telur á sér brotið á einhvern hátt verður að leita annara leiða til þess leiða það til lykta.

8	Frekari gögn	Óskað er eftir betri gögnum sem sýni áhrif breytingarinnar á útsýni frá lóðunum Útholt 1,2,3 og 4.	Útbúnar voru skýringarmyndir í þvíidd sem sýna áhrif breytingartillögunnar á lóðinni Útholt 1 og 3. Skipulagsnefnd mat það sem svo að viðbótargögn hefðu ekki haft mikil áhrif á þær athugasemdir sem bárust. Þær athugasemdir sem bárust eru greinargóðar og gefa skýra mynd af skoðun lóðarhafa á breytingartillögunni og einnig á fyrri breytingum sem tengjast uppbyggingu á lóðinni.
---	--------------	--	---

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

f.h. Garðabæjar



Arinbjörn Vilhjálmsson

Skipulagsstjóri

