

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hnoðrahólts Norður sem nær til lóðanna Þorrahólts 2 og 4.
SVÖR VIÐ INNSENDUM ATHUGASEMDUM

Dags. 22.september 2023

Þann 21.september sl. samþykkti bæjarstjórn Garðabæjar tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hnoðrahólts norður sem nær til lóðanna við Þorraholt 2 og 4 í samræmi við 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan var samþykkt að tillögu skipulagsnefndar frá fundi þann 14. september síðastliðinn. Bókun skipulagsnefndar er eftirfarandi:

“Lögð fram tillaga að breytingu deiliskipulags Hnoðrahólts-norður sem nær til lóðanna Þorraholt 2 og Þorraholt 4 auk dælustöðvarlóðar 2b og spennistöðvarlóðar 2a. Auglýsing hefur farið fram og 3 erindi með athugasemdum hafa borist innan athugasemdafrests. Skipulagsnefnd leggur til að eftirfarandi breytingar verði gerðar á tillögunni en þær eru í samræmi við erindi Heklu hf og varða aðlögun að þeirri starfsemi sem fyrirtækið hyggst starfrækja á lóðinni: Hluti af bilageymslum neðanjarðar breytist í þjónusturými og þjónusturými á efsta hluta byggingarreits breytist í bilageymslur. Hæðir í efsta húsi verða þrjár í stað tveggja. Hvorki hámarkshæð yfir sjávarmáli né hámarksbyggingarmagn í kynntri tillögu breytast. Skipulagsnefnd telur að breytingar á tillögunni kalli ekki á endurauglýsingu hennar enda er um breytingar að ræða sem er að mestu neðanjarðar og er hluti þeirra umsvifa sem búast má við í kringum þjónustu og verslun með bíla. Skipulagsnefnd tekur undir þá athugasemd að skoða þurfi gaumgæfilega með hvaða hætti gatnamót Vetrarbrautar og Þorrahólts verði útfærð og vísar athugasemdinni til úrvinnslu hjá umhverfissviði og ráðgjöfum. Lögð fram greinargerð skipulagsstjóra þar sem að innsendum athugasemdum er svarað fyrir hönd Garðabæjar. Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við greinargerðina. Skipulagsnefnd samþykkir tillöguna sem breytingu á deiliskipulagi Hnoðrahólts norður með ofangreindum breytingum í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.”

Tillögurnar voru auglýstar frá 19. apríl til og með 2. júní 2023. Alls bárust 3 erindi með athugasemdum á kynningartíma.

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

NR.	Aðili	Athugasemd	Svör Garðabæjar
1	Kaldalón, eigandi Þorrahólts 6.	Ekki hefur verið gengið frá samkomulagi um kaup á byggingarrétti á hluta lóðarinnar Þorraholt 4.	Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er ekki tekin afstaða til uppgjörs vegna kaups á byggingarrétti lóðar.
2	Kaldalón, eigandi Þorrahólts 6.	Verkstæði á lóðinni samræmist ekki ákvæðum rammahluta aðalskipulags sem nær til Vífilsstaðalands. Verkstæði í lóðinni samræmist ekki aðalskipulagi þar sem að þau eigi samkvæmt skipulagsreglugerð heima á landnotkunarreitum sem eru skilgreindir sem athafnasvæði. (hreinleg verkstæði) Sbr. Grein 6.2. í skipulagsreglugerð. Bent er á úrskurði umhverfis-og auðlindamála þess efnis.	Í ákvæðum rammahluta aðalskipulags segir fyrir landnotkunarreitinn Hnoðraholt 4.06 Vþ að svæðið sé ætlað fyrir verslun og þjónustu. Í tillögu að breytingu deiliskipulags er ekki kveðið sérstaklega á um verkstæði. Garðabær lítur svo á að „verkstæði“ sé hluti af þjónustu við þær vörur sem verslað er með sem eru í þessu tilfelli bifreiðar. Í umræðum við þá aðila sem hafa áform um uppbyggingu á lóðum nr.2 og 4 kom fram að það „verkstæði“ sem fyrirhugað er að reka á staðnum sé með nútímalegu og öllu snyrtilegra yfirbragði en hin hefðbundnu

			<p>bifreiðaverkstæði. Bílaumboðið ætlar sér að reka fjölbætta þjónustu með snyrtillegu yfirbragði með áherslu á blágrænar ofanvatnslausnir og lýðheilsu. Þar sem að ekki er um hefðbundna verkstæðisþjónustu að ræða á þessum lóðum heldur hluta af almennri verslunarstarfsemi og þjónustu bílaumboðs er það mat Garðabæjar að ekki sé hægt að líta á það sem skilyrði að þannig fyrirtæki megi ekki starfrækja á landnotkunarreitum sem ætlaðir eru undir verslun og þjónustu.</p>
3	Kaldalón, eigandi Þorrahólts 6.	<p>Í athugasemd er bent á að í rammaskipulagi svæðisins sem samþykkt var 2008 hafi verið ákvæði um að á lóðinn sé gert ráð fyrir skrifstofum og sérverslunum og að lóðin næst Hnoðrahóltsbraut (Vetrarbraut) sé með hverfismiðaðri þjónustu.</p>	<p>Rammaskipulagið sem vísað er til var unnið fyrir fimmtán árum og var samþykkt á sínum tíma sem grundvöllur deiliskipulagsgerðar í Hnoðraholti. Um tíu árum síðar var nýtt aðalskipulag Garðabæjar staðfest og þar segir í umfjöllun um Þróunarsvæði B í kafla 3.9.2 að unnið verði rammaskipulag fyrir svæði þar sem nánar verði gerð grein fyrir landnotkun ofl. Það var gert með umfangsmikili vinnu við mótun rammahluta aðalskipulags sem nær til þróunarsvæðisins og hlaut staðfestingu árið 2021 um leið og deiliskipulag Hnoðrahólts norður. Rammahluti aðalskipulags er um margt ólíkur því rammaskipulagi sem samþykkt var árið 2008. Í gildandi aðalskipulagi eru því ekki sérstök ákvæði um eðli þeirrar verslunar og þjónustu sem starfrækt verður á viðkomandi landnotkunarreit.</p>
4	Kaldalón, eigandi Þorrahólts 6.	<p>Gerð er athugasemd við að bílastæði innan lóðar séu ekki með gegndræðu yfirborði eins og kveðið sé á í gildandi deiliskipulagi.</p>	<p>Öll bílastæði innan lóðar verða ofan á bílakjöllurum en í gildandi deiliskipulagi er kveðið á um gegndræpt yfirborð bílastæða sem eru ekki ofan á bílakjöllurum.</p> <p>Í ákvæðum deiliskipulagsbreytingar segir ennfremur um blágrænar ofanvatnslausnir:</p> <p><i>“Leysa skal sem mest af ofanvatni sem til fellur innan lóðar á lóðinni sjálfri svo sem af þökum og bílastæðum. Miðað skal við að umfram ofanvatn þ.e. það vatn sem lóðin sjálf nær ekki að taka við verði leitt í læk með fram götu (Þorraholti). Skal hreinleiki þessu tryggður sem mest áður en því er veitt út af lóðinni. Leggja skal áherslu á gegndræpt yfirborð innan lóðar þar sem því verður við komið. Útfærsla í ofanvatnslausnum lóðarinnar skal unnin í samráði við bæjaryfirvöld í Garðabæ.”</i></p>

5	Kaldalón, eigandi Þorrahólts 6.	Starfsemi á svæðinu sem kynnt er í deiliskipulagstillögunni rýrir verðmæti lóðar Þorrahólts 6 og ástæða til að taka upp samning við Garðabæ um verðmæti byggingaréttar.	Tillaga að breytingu deiliskipulags kveður ekki sérstaklega á um þá starfsemi sem þar fari fram. Hinvegar hefur það verið upplýst að Garðabær á í viðræðum við bílaumboðið Heklu sem fyrirhugar að reisa höfuðstöðvar sínar á lóðinni. Ákvæði tillögunnar um gerð bílakjallara er helsta breytingin sem hlýst að fyrirhugaðri starfsemi. Að öðru leyti er aðeins kveðið á um verslunar- og þjónustustarfsemi. Ljóst má vera að ekki verður því haldið fram að breyting á deiliskipulagi sem er í samræmi við aðalskipulag geti ekki verið til þess fallin að rýra verðgildi aðliggjandi óbyggðrar lóðar.
6	Hekla hf.	Gerð er athugasemd við útfærslur á bílakjöllum og annari starfsemi neðanjarðar eins og þær eru settar fram í tillögu. Athugasemd er gerð í kjölfar frekari greiningar á þörfum þeirrar starfsemi sem fyrirtækið hyggst reka á lóðinni.	Garðabær fellst á þær breytingartillögur sem gerðar eru á auglýstri tillögu og telur að þær séu ekki þess eðlis að þær kalli á endurauglýsingu tillögunnar.
7	Garðar Garðarsson, Hrísholti 7.	Lagt er til að gatnamót Þorrahólts við Vetrarbraut verði annaðhvort útfærð sem ljósastýrð gatnamót eða sem hringtorg og væri sú útfærsla æskilegri.	Garðabær telur að örðugt verði að útfæra hringtorg á þessum stað þar sem að pláss virðist ekki fyrir hendi. Tekið er undir þau sjónarmið sem fram koma í erindinu og því er vísað til skoðunar hjá umhverfissviði og umferðarsérfræðingum.

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 auglýsingar um samþykkt deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda.

Virðingarfyllt

Arinbjörn Vilhjálmsson,
skipulagsstjóri.