



**Breyting á deiliskipulagi Kaupþúns, Kaupþún 1: Málsnr.: 2107195  
svör við innsendum athugasemdum – 28.október 2022**

## **BREYTING Á DEILISKIPULAGI KAUPÞÚNS KAUPÞÚN 1**

**Svör við innsendum athugasemdum.**

**Skipulagsstjóri Garðabæjar.  
28.október 2022**



**Breyting á deiliskipulagi Kaupþúns, Kaupþún 1: Málsnr.: 2107195  
svör við innsendum athugasemdum – 28.október 2022**

Garðabæ 28.október 2022

Þann 6.október 2022 samþykkti Bæjarstjórn Garðabæjar tillögu að breytingu á deiliskipulagi Kaupþúns í samræmi við 3.mgr. 41.gr. Skipulagslaga nr.123/2010. Tillagan var samþykkt að tillögu skipulagsnefndar frá fundi þann 27.september. Bókun skipulagsnefndar er eftirfarandi:

*„Lögð fram tillaga að breytingu deiliskipulags Kaupþúns sem nær til lóðarinnar Kaupþún 1 að lokinni auglýsingu.*

*Tillagan gerir ráð fyrir stækkun byggingarreits. Samkvæmt tillögu er byggingarreitur stækkaður um 766 m<sup>2</sup>, þar af 149 m<sup>2</sup> til vesturs vegna fyrirhugaðs anddyris en um 617 m<sup>2</sup> til austurs. Hámarksbyggingarmagn er aukið úr 8.100 m<sup>2</sup> í 8.400 m<sup>2</sup>. Að öðru leyti skulu gilda skilmálar sem koma fram í áður samþykktum deiliskipulagsskilmálum.*

*Tillagan var auglýst í samræmi við 1.mgr.41.greinar Skipulagslaga nr.123/2010 frá 24.maí 2022 til og með 5.júlí 2022. Alls búrúst 4 erindi með athugasemdum á kynningartíma.*

*Í innsendum athugasemdum frá öðrum rekstraraðilum koma fram áhyggjur þess efnis að auglýst gögn gefi ekki til kynna með hvaða hætti byggingin muni líta út og því sé ekki auðvelt að taka afstöðu til breytingartillögunnar.*

*Skipulagsnefnd bendir á að í kafla 6.1. í greinargerð (Útgáfa 1j) gildandi deiliskipulags segir: „Við afgreiðslu á byggingarleyfum og umsóknum eða leyfum sem skipulags-eða byggingaryfirvöld Garðabæjar afgreiða varðandi svæðið,s.s. lóðauppráttum skal þess jafnan gætt að fyrir liggji umsögn landeiganda og rekstrarfélags/hagsmunafélags svæðisins.( ) Umsagnir aðila eru til leiðbeiningar fyrir skipulags-og byggingaryfirvöld Garðabæjar en binda þau ekki við afgreiðslu mála. Þetta gildir þó ekki um breytingar innanhúss eða minniháttar breytingar utanhúss sem að mati Garðabæjar geta ekki haft áhrif á hagsmuni annarra eigenda“*

*Á skýringarmyndum sem kynntar voru með tillögunni má skilja að hluti þaks í norðausturhorni byggingarreits geti verið aðgengilegur frá göngustíg. Skipulagsnefnd bendir á að sá möguleiki er alfarið í höndum lóðarhafa og ekki hluti af ákvæðum sem sett eru fram í deiliskipulagsbreytingunni.*

*Skipulagsnefnd beinir því til byggingarfulltrúa og bæjarráðs að rekstrarfélag Kaupþúns fái aðalupprætti til umsagnar enda kallar deiliskipulagsbreytingin á verulegar breytingar utanhúss að Kaupþúni 1. Skipulagsnefnd mælir með því við byggingarfulltrúa og bæjarráð að taka fullt tillit til umsagnar rekstrarfélagsins á meðan hún er sett fram á rökstuddan og sanngjarnan hátt.*

*Í einni athugasemd kemur fram að stækkun byggingarreits gæti þrengt að möguleikum um undirgöng undir Urriðaholtsstræti í framtíðinni. Skipulagsnefnd bendir á að stækkun byggingarreits innan lóðar hafi ekki áhrif á útfærslur stiga utan hennar. Undirgöng undir Urriðaholtsstræti eru ekki fyrirhuguð á þessum stað frekar en annarsstaðar í Urriðaholti þar sem settar eru fram aðrar lausnir í deiliskipulagi til að tryggja öryggi gangandi vegfarenda.*

*Skipulagsnefnd samþykkir tillöguna óbreytta frá auglýstri tillögu sem breytingu á deiliskipulagi Kaupþúns í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.“*



**Breyting á deiliskipulagi Kaupþúns, Kaupþún 1: Málsnr.: 2107195  
svör við innsendum athugasemdum – 28.október 2022**

Eftirfarandi aðilar sendu athugasemdir:

1. Fasteignafélagið Sýsla ehf f.h. Costco Wholesale ehf; bréf dags 1.júlí 2022
2. Rekstrarfélag Kaupþúns, Úlfar Steindórsson ; tölvupóstur dags. 3.júní 2022
3. Baldur Árnason, tölvupóstur dags. 3.júní 2022
4. Urriðaholt ehf, Jón Pálmi Guðmundsson, bréf dags 27.júní 2022.

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

NR.	Málefni	Athugasemd	Svör Garðabæjar
1	Athugasemd frá Sýslu og Costco.	Liggja þarf fyrir fullnægjandi útfærsla á vöruaðkomu áður en aukíð byggingarmagn verður samþykkt. Bílar viðskiptavina munu hafa truflandi áhrif á starfsemi á svæðinu.	Í bókun skipulagsnefndar við samþykkt breytingartillögunnar er minnt á að byggingarleyfisumsóknum í Kaupþúni skal vísað til umsagnar rekstrarfélags Kaupþúns og um leið Sýslu og Costco í samræmi við ákvæði deiliskipulags Kaupþúns. Ekki er hægt að mismuna lóðarhöfum í Kaupþúni með ólíkum kvóðum hvað deiliskipulagsákvæði varðar. Breytingartillagan gerir ráð fyrir að byggingarreitur skerðist í suðurhorni lóðar til þess að skapa svigrúm við vöruaðkomu og vöruafhengingu. Aukning byggingarmagns skapast af stækkun byggingarreits að göngustíg austan lóðar og er ekki viðbót við þá starfsemi sem heimil er samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Ef sýnt verður að endanleg útfærsla byggingarinnar hafi truflandi áhrif á starfsemi í Kaupþúni þarf að beina henni í breytingarferli deiliskipulags sem ekki verður gert nema að nauðsyn beri til. Athugasemdum er beint til byggingarfulltrúa og lóðarhafa sem munu hafa þær til hliðsjónar við útfærslu breytinganna sem sótt verður um byggingarleyfi fyrir.
2	Umsögn frá Rekstrarfélagi Kaupþúns	Liggja þarf fyrir endanleg hönnun á anddyri áður en stækkun byggingarreits verður samþykkt. Tekið var undir athugasemdir sem fram komu í erindi Sýslu og Costco. Þess skuli gætt að uppbot sem verður í þaki við stækkun yrði lagað eins vel og og hægt er að núverandi hönnun á svæðinu.	Ef ákvæðum deiliskipulags Kaupþúns er fylgt eftir þá mun uppbot í þaki vera lagað vel að hönnun á svæðinu. Samkvæmt deiliskipulagsbreytingu sem tók gildi árið 2016 og hlaut umsögn rekstrarhafa og landeiganda er heimild til þess að þak viðbyggingar sé 2 m hærrí en um leið skal hærri hluti þaksins þakinn náttúrulegum efnum svo sem grasi, mosa og lyngmóa. Deiliskipulagsbreyting nú gerir ráð fyrir því að þakið næst lóðarmörkum að ofanverðu sé lægra eða 6 m og 7 m með stöllum í átt að Urriðaholtsstræti. Að öðru leyti er vísað til svars við athugasemd nr.1.
3	Athugasemd frá Baldri Árnasyni.	Stækkun byggingarreits mun þrengja að möguleikum um undirgöng undir	Stækkun byggingarreits innan lóðar hefur ekki áhrif á útfærslur stíga utan



**Breyting á deiliskipulagi Kaupþúns, Kaupþún 1: Málsnr.: 2107195  
svör við innsendum athugasemdum – 28.október 2022**

		Urriðaholtsstræti í framtíðinni í framhaldi af göngustíg milli lóða við Holtsveg og Kaupþún.	hennar. Undirgöng undir Urriðaholtsstræti eru ekki fyrirhuguð á þessum stað frekar en annarsstaðar í Urriðaholti þar sem settar eru fram aðrar lausnir í deiliskipulagi til að tryggja öryggi gangandi vegfarenda.
4	Umsögn Urriðaholts ehf	Bent er á að garðsvæði sem kemur fram á skýringarupprætti ofan á þaki viðbyggingar sé ekki getið í ákvæðum breytingartillögunnar. Sé þessari hugmynd ekki fylgt eftir með ákvæðum sé viðbúið að hún missi marks. Lýst er áhyggjum að því að göngustígur muni lokast tímabundið þegar til framkvæmdarinnar kemur með meðfylgjandi raski fyrir íbúa og rekstraraðila í Urriðaholti.	Það er rétt að umræddri hugmynd sem fram kemur á auglýstum skýringamyndum sem fylgdu tillögunni er ekki fylgt eftir með tillögu að ákvæði. Ekki er lagt til að það verði gert en Garðabær leggst ekki gegn þeirri útfærslu á meðan að lóðarhafi ber ábyrgð á þakgarðinum og öryggi þeirra sem lóðarhafi heimilar að hafa afnot af þakgarðinum. Ákvæði um vandaða hönnun er sett fram í deiliskipulagi Kaupþúns og meðan að þau eru uppfyllt er ekki ástæða til þess að hafa áhyggjur af útliti og og yfirbragði byggingarinnar. Deiliskipulag setur ekki ákvæði um framgang framkvæmda og lausnir á meðan að þeim stendur en vísar athugasemd til lóðarhafa og tækni-og umhverfissviðs

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**

**Arinbjörn Vilhjálmsson**

**Skipulagsstjóri Garðabæjar**