

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI VÍÐIHOLTS, ÍBÚÐABYGGÐ, OG DEILISKIPULAGI HESTHÚSASVÆÐI Í BREIÐUMÝRI. SVÖR VIÐ INNSENDUM ATHUGASEMDUM

Dags. 28.október 2022

Þann 6.október 2022 samþykkti bæjarstjórn Garðabæjar tillögu að deiliskipulagi Víðiholts á Álftanesi og deiliskipulagi hesthúshverfis í Breiðumýri í samræmi við 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan var samþykkt að tillögu skipulagsnefndar frá fundi þann 27.september 2022. Bókun skipulagsnefndar er eftirfarandi:

VÍÐIHOLT

Lögð fram tillaga að deiliskipulagi íbúðarbyggðar við Víðiholt að lokinni auglýsingu ásamt innsendum athugasemdum og umsögnum.

Tillagan var auglýst frá 10. nóvember 2021 til og með 16. febrúar 2022.

Alls bárust 15 erindi með athugasemdum sem varða ýmist tillögu að deiliskipulagi íbúðarbyggðar við Víðiholt eða tillögu að deiliskipulagi Hesthúshverfis í Breiðumýri (Sótasvæði).

Varðandi þau varnaðarorð sem fram koma í bókun heilbrigðisnefndar um nálægð hesthúshverfi við íbúðarbyggð þá telur skipulagsnefnd að sú nálægð sé í samræmi við það yfirlýsta leiðarljós að Álftanes sé "sveit í borg".

Skipulagsnefnd leggur til eftirfarandi breytingar á auglýstri tillögu:

-Íbúðareiningum innan skipulagssvæðisins fækkar úr 75 í 70. Raðhús næst Lyngholti fellt út, íbúðum í fjölbýlishúsum fækkar um fjórar.

-Byggingarreitir fjölbýlishúsa styttest um 4,5 m í suðurenda. Fjarlægð þeirra frá lóðarmörkum við Asparholt 2 og 4 verður 15,1 í stað 10,6.

-Byggingarreitir raðhúsa minnka lítillega og færast fjær húsum við Asparholt, verða 10,4 m frá lóðarmörkum þeirra húsa í stað 6-7 m.

-Gert verði ráð fyrir 3 m bili fyrir göngustíg á milli lóða í Asparholti og Víðiholti frá Breiðumýri að göngustíg milli Lyngholts og Apsarholts.

-Hámarkshæð raðhúsa lækkar úr 6,5 m í 6,3 m.

-Hámarkshæð fjölbýlishúss lækkar úr 10 m í 9,1 m. Hámarkshæð lyftuhúss verði 10 m.

-Leiksvæði norðan við Víðiholt fellt út

-Bílastæðum fjölga og er nú 2,3 stæði á íbúð þegar bílastæði á lóðum og gestastæði utan lóða eru reiknuð með.

Skipulagsnefnd samþykkir tillöguna sem deiliskipulag Víðiholts með ofangreindum breytingum í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

SÓTASVÆÐI

Lögð fram tillaga að deiliskipulagi hesthúshverfis í Breiðumýri að lokinni auglýsingu ásamt innsendum athugasemdum og umsögnum.

Tillagan var auglýst frá 10. nóvember 2021 til og með 16. febrúar 2022. Alls bárust 15 erindi með athugasemdum sem varða ýmist tillögu að deiliskipulagi íbúðarbyggðar við Víðiholt eða tillögu að deiliskipulagi Hesthúshverfis í Breiðumýri (Sótasvæði).

Varðandi þau varnaðarorð sem fram koma í bókun heilbrigðisnefndar um nálægð hesthúshverfi við íbúðarbyggð þá telur skipulagsnefnd að sú nálægð sé í samræmi við það yfirlýsta leiðarljós að Álftanes sé "sveit í borg".

Skipulagsnefnd leggur til eftirfarandi breytingar á tillögunni:

-Gert verður ráð fyrir aðkomugötu milli nýrra hesthúsalóða og eldri lóða nr.1,2 og 3 og þar gert ráð fyrir bílastæðum sem nýttast eldri hesthúsum. Við það færast byggingarreitir sem því nemur í átt að reiðskemmu og hestagerði.

Nokkar athugasemdir sem borist hafa kalla á nánari útfærslu og leggur skipulagsnefnd til að unnin verði sérstök tillaga í samvinnu við hestamannafélagið Sóta sem lögð verði fram sem umsókn um deiliskipulagsbreytingu þegar að deiliskipulag hefur verið staðfest.

Skipulagsnefnd samþykkir tillöguna sem deiliskipulag hesthúshverfis í Breiðumýri með ofangreindum breytingum í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í samantekt hér að neðan er er gerð grein fyrir innsendum athugasemdum og þeim svarað.

Þar sem að deiliskipulagstillögur Víðholts og Hesthúsabyggðar Sóta voru auglýstar samhliða eru svör við athugasemdum svarað í þessari samantekt. Athugasemdir 1-22 varða Víðholt en 23-36 Sótasvæði.

NR.	Málefni	Athugasemd	Viðbrögð Garðabæjar
1	Víðiholt íbúðarbyggð.	Fyrirhuguð byggð er of nálægt núverandi byggð s.s. Lyngholti. Ný byggð verði færð a.m.k 40 m frá Lyngholti. M.a. vísað í fjarlægðir í öðrum nýsamþykktum dsk. áætlunum á Álftanesi; Breiðumýri, Krók og Kumlamýri.	Raðhús nr. 22, 24, 26 hefur verið breytt í parhús og færast því fjær raðhúsum í Lyngholti 15, 17, 19. Með þessari breytingu verður fjarlægð milli núverandi byggðar í Lyngholti og að nýrri raðhúsabyggð í Víðiholti allt að 24,4 m með opnu svæði og stígatengingu á milli húsanna. Fjarlægð á milli raðhúsa í Asparholti og raðhúsa í Lyngholti er sambærileg.
2	Víðiholt íbúðarbyggð.	Byggingarmagn og þéttleiki er of mikill og ekki í samræmi við aðliggjandi byggð s.s. við Birkiholt og Asparholt sem og Krók.	Byggingarmagn og þéttleiki íbúðarbyggðar í Víðiholti er í samræmi við skilgreiningu fyrir reitinn 1.25 Íb í aðalskipulagi Garðabæjar þar sem byggð í Asparholti, Birkiholti og Króki er einnig. Ef horft er til Asparholts og Birkiholts verður þéttleikin íbúða á hektara sambærilegur þegar íbúðum hefur verið fækkað úr 75 í 70. Því er komið til móts við athugasemd með því að fækka íbúðum.
3	Víðiholt íbúðarbyggð.	Byggð við Víðiholt 15, 17, 19, 22, 24 og 26 verði tekin út úr skipulagi.	Ekki er fallist á þá athugasemd. Raðhúsi með 3 einingum er breytt í parhús, þ.e. fækkað um eina einingu.
4	Víðiholt íbúðarbyggð.	Íbúðum í blokkum verði fækkað um 6 og að m2 tölur lækki í samræmi við það.	Í forkynningu voru kynntar 60 íbúðir í fjölbýlishúsum og þeim fækkað um 6 íbúðir fyrir auglýsingu deiliskipulagsins eða alls 54. Samkvæmt samþyktri deiliskipulagi nú er byggingarreitur stytur og íbúðum í fjölbýli fækkað úr 54 íbúðum í 50.
5	Víðiholt íbúðarbyggð.	Víðiholt verði hverfi „í anda nærliggjandi byggðar“ svo er ekki þar sem gert er ráð fyrir miklum fjölda íbúða og nær engu grænu svæði og því ekki í samræmi við það sem fram kemur í kafla 2.4 í greinargerð.	Við mótun tillögunnar var tekið mið af byggð við Birkiholt og Asparholt hvað þéttleika varðar en þó er hlutfall raðhúsa hærra í Víðiholti. En komið er til móts við athugasemdir með því að fækka íbúðum úr 75 í 70 og færa

			<p>byggingarreiti fjær núverandi byggð. Lega húsanna er þvert á núverandi byggð til að minnka áhrif á útsýni. Grænt opið svæði er í jaðri byggðarinnar sem skilur að byggð og hesthúsasvæði.</p>
6	Víðiholt íbúðarbyggð.	<p>Fjölbýlishús eru í engu samræmi við aðrar byggingar á Álftanesi sökum stærðar sinnar. Hæðin er 10 m en hæð fjölbýlishúsa við Asparholt og Birkiholt er 9 m. Breidd þeirra er 15+2 m meðan breidd fjölbýlishúsa við Asparholt og Birkiholt er 13 m. Þessi hús munu taka mikið útsýni til sjávar og fjalla frá íbúum Asparholts og rýra íbúðarverð þeirra.</p> <p>Ekki er gert ráð fyrir nægum bílastæðum við fjölbýlishúsin og hætta á að íbúar noti bílastæði íbúa við Asparholt.</p> <p>Í stað fjölbýlishúsanna verði byggð lágreist raðhús eða tveggja hæða fjölbýlishús með 6 m hámarkshæð og engri lyftu.</p>	<p>Komið er til móts við athugasemd með því að lækka hámarkshæð fjölbýlishúsa úr 10 m niður í 9,1 m. Hámarkshæð lyftuhúsa verður þó áfram 10 m. Breidd húsanna; þá eru íbúðirnar ca 11-13 m á dýpt, svo bætist við 1,5-2,0 m fyrir svalagang. Byggingarreitur rúmur til þess að ná takti í inn- og út-uppbroti íbúða á lengdina enda er kveðið á um uppbrot bygginga í greinargerð deiliskipulagsins.</p> <p>Bílastæðum í Víðiholti hefur verið fjölgað. Nú eru 2,3 bílastæði á hverja íbúð í Víðiholti en voru 2,0 í auglýstri tillögu. Þar af verða 1 bílastæði á íbúð innan lóðar í fjölbýlishúsum en 2 í raðhúsum. Gestastæði í Víðiholti eru 66 og möguleiki á því að fjölga þeim um amk 7 ef þörf reynist á. Ekki er talið að íbúar noti bílastæði við Asparholt enda eru þau bílastæði innan lóða. Það er sami bílastæðafjöldi á íbúð og í Asparholti og Birkiholti. Gestastæði eru þó utan lóða í Víðiholti.</p> <p>Ekki er fallist á að taka út fjölbýlishús í Víðiholti eða lækka þau um eina hæð.</p>
7	Víðiholt íbúðarbyggð.	<p>Hæð raðhúsanna er of mikil – vegna halla á þaki húsanna. Raðhús í Asparholti eru 6 m á hæð en raðhús í Víðiholti gera ráð fyrir 6,5 m. Slíkt tekur útsýni til sjávar frá íbúum í Asparholti og rýrir íbúðarverð í Asparholti.</p> <p>Skilyrða gólfkóta í 5,3 m þar sem lega lands býður upp á að lóðir í Víðiholti geti staðið lægra en lóðir í Asparholti.</p> <p>Hámarkshæð verði 6 m og mænishæð þaks lækkuð sem því nemur.</p>	<p>Raðhús eru lækkuð um 0,2 m frá auglýstri tillögu. Heildarhæð verður 6,3 m en var 6,5 m.</p> <p>Gólfkóti raðhúsa í Víðiholti er 5,50 og standa þau lægra í landi heldur en núverandi raðhús og fjölbýlishús sem liggja að nýrri byggð. Ekki er fallist á að lækka gólfkóta í 5,3. Víðiholt 1 er í kóta 5,3.</p> <p>Skipulagssvæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi þar sem verður blanda sérbýlishúsa og fjölbýlishúsa, hámarkshæð 3 hæðir. Því fylgir óhjákvæmilega skerðing á útsýni. Við mótun deiliskipulags var hugað að því að fjölbýlishúsin myndu ekki girða fyrir útsýni með því að liggja samsíða fjölbýlishúsum við Asparholt.</p>
8	Víðiholt íbúðarbyggð.	<p>Skipulagið í Víðiholti minnr á Breiðholtið. 72 m löng fjölbýlishús sem aldrei er sýnt beint framan á í kynningarefni svo fólk á erfitt með að átta sig á lengd þeirra. Fjölbýlishúsin munu ekki setja góðan svip á byggðina og passa ekki við núverandi og tilvonandi byggð á Álftanesi. Það er hægt að hafa húsin styttri og jafnvel bara á tveimur hæðum.</p>	<p>Byggingarreitur fjölbýlishúsa hefur verið stytur frá auglýstri tillögu og er núna 67,5 m í stað 72 m. Langhliðin er brotin upp með efnisáferðum og inn og útskotum til að milda ásýnd á lengd hússins. Uppbrot hússins er bæði í hæð og lengd með mismunandi efnisáferð. Útbúið var myndefni í þrívídd sem aðgengilegt var á meðan kynningu stóð. Á því á að vera hægt að átta sig á stærð og útliti</p>

		<p>Miðað við alla fyrirhugaða uppbyggingu þá er ekki talin þörf á íbúðum – frekar horfa á útlit/skipulag sem passar fremur en fjöldi íbúða.</p> <p>Raðhús – verið að troða eins mikið af húsnæði og hægt er sem bitnar á stærð lóða og um leið minna af grænum svæðum. Það mætti fækka raðhúsunum úr fimm í fjögur, hús nr. 10, 13, 20 er ofaukið. Á móti væri hægt að breikka hús nr. 8, 11 og 18.</p>	<p>byggðar sem er í samræmi við deiliskipulagstillöguna.</p> <p>Í aðalskipulagi Garðabæjar er gert ráð fyrir nokkrum óbyggðum svæðum sem eru skilgreind sem byggingarsvæði á Álftanesi.</p> <p>Á miðsvæði Álftaness, innan hringleiðar Suðurnesvegur og Norðurnesvegur, verður ný byggð tiltölulega þétt en lágrest. Þar verður blönduð byggð sérbýlishúsa og fjölbýlishúsa, allt að þriggja hæða. Þau byggingarsvæði sem skilgreind hafa verið í aðalskipulagi á Álftanesi geta hæglega rúmað hátt í 1.300 íbúðir en miðað er við að þar verði að hámarki um 1.050–1.100 íbúðir. Uppbygging í Víðiholti er hluti af þeirri stefnu aðalskipulags Garðabæjar að fjölga íbúðum á Álftanesi.</p> <p>Búið er að fækka um eina einingu í raðhúsum, Víðiholt 22 og 24 er nú parhús. Opið svæði er skilgreint vestan við byggðina sem skilur á milli íbúðarbyggðar og hesthúsasvæðis, einnig er stutt í önnur fjölbreytt útivistarsvæði á Álftanesi.</p>
9	Víðiholt leiksvæði.	<p>Leiksvæði verði fært og öryggi barna verði tryggt með því að færa leiksvæðið og skipta því út fyrir hús nr. 22, 24 og 26. Öryggi barna er ekki tryggt, þau þurfa að fara yfir götu og getur ógnað öryggi hestamanna og hesta.</p>	<p>Leiksvæði sem gert var ráð fyrir á mótis við fjölbýlishúsin við Víðiholt hefur verið tekið út í samþykktri tillögu og kemur þannig til móts við athugasemd sem tekin er til greina. Mön hefur verið stækkuð sem því nemur.</p> <p>Leiksvæði verða á lóðum fjölbýlishúsa og nú er meira andrými við leiksvæði við hús nr. 22 og 24 eftir að búið er að fækka um eina íbúðareiningu. Aðkoma að leiksvæði er góð, hægt er að komast að því án þess að fara yfir götu innan svæðisins. Há grasmön skilur að hesthúsasvæði og leiksvæði. Við hönnun leiksvæðis verður hugað að öryggi barna, hesta og hestamanna og metið hvort að þörf sé að girða á milli svæðanna. Bætt hefur verið við göngstíg milli raðhúsa í Víðiholti og húsa í Asparholti til að koma til móts við athugasemdir um öryggi barna.</p>
10	Víðiholt uppbyggingartími.	<p>Uppbygging Víðiholts veldur ónæði og því mikilvægt að tryggja að uppbyggingartími verði eins stuttur og hægt er. Mikilvægt að svæðið verði allt byggt í einu og verklok skulu vera innan 2 ára eftir að byggingarleyfi er gefið út og hús fokheld eigi síðar en 18 mánuðum eftir útgáfu byggingarleyfis.</p> <p>Krafa á að allt ónæði frá byggingarsvæði verði í lágmarki og virði friðhelgi og hvíldartíma fólks í nágrenninu. Hávaði verði</p>	<p>Garðabær leggur áherslu á að uppbyggingartími dragist ekki á langinn þegar uppbygging í gróinni byggð á sér stað. Landeigandi sem er einnig framkvæmdaaðili þegar tillagan er samþykkt hefur lagt áherslu á að ganga hratt og örugglega til verks þegar skipulagsferli er lokið og byggingarleyfi hafa verið veitt.</p> <p>Uppbyggingaraðila bera að fylgja reglugerð um hávaða nr. 724/2008 þar sem fram kemur m.a. að við framkvæmdir skuli þess gætt</p>

		<p>ekki snemma á morgnanna og standi fram á kvöld eða um helgar.</p> <p>Farið er fram á að grjótmulningur verði ekki á byggingarsvæðinu og komið í veg fyrir rykmyndun vegna jarðvegsrasks.</p>	<p>sérstaklega að valda sem minnstu ónæði vegna hávaða.</p> <p>Framkvæmdaraðila eru sett tímamörk um hvenær sólahrings er leyfilegt að vinna á háværum framkvæmdum við íbúðasvæði og dvalarrými. Sérstök ákvæði gilda um tilkynningarskyldu í byggð. Háværar framkvæmdir (byggingar, gröftur, sprengingar og gatnagerð) á íbúðasvæðum eða í nágrenni þeirra, við skóla og dvalarrými þjónustustofnana og hjúkrunarstofnana skal framkvæmdaraðili kynna fyrir íbúum nærliggjandi svæða, þ.e. fyrirhugaðar framkvæmdir, umfang þeirra o.fl. Sérstaklega þarf að greina frá tímasetningum þeirra athafna sem eru sérstaklega til þess fallnir að valda ónæði, s.s. meitlun og sprengingar. Við gatnagerð og jarðvegsframkvæmdir má búast við að utanaðkomandi efni verði unnið á framkvæmdasvæðinu. Tekið verður tillit til aðliggjandi byggðar eins og kostur er.</p>
11	Víðiholt opið svæði.	<p>Í fyrri skipulagsáætlunum var svæðið skilgreint sem grænt svæði og er þetta því töluverð breyting frá því sem íbúar Asparholts gerðu ekki ráð fyrir.</p>	<p>Í því Aðalskipulagi sem nú er í gildi og gildir fyrir tímabilið 2016-2030 var svæðið (Sveinskotsreit) í fyrsta sinn skilgreint sem íbúðarbyggð og felld inn í landnotkunarreit 1.25. Þáverandi landeigandi óskaði eftir því við skipulagsyfirvöld og var orðið við því með því að leggja það til í tillögu að aðalskipulagi. Þar með komu skipulagsyfirvöld í Garðabæ til móts við þá stefnu að fjölga íbúðum á miðsvæði Álftaness.</p>
12	Víðiholt fráveita.	<p>Fráveitukerfið er ólöglegt sbr. reglugerð nr. 798/1999 þá skýtur skókku við að auka álag á fráveitukerfið með aukinni mengun við fjörur Álftaness sem eru víða friðaðar.</p>	<p>Það er ljóst að efla þarf afköst fráveitu vegna uppbyggingar á Álftanesi og er sú framkvæmd í undirbúningi.</p>
13	Víðiholt umferð og álag á stígakerfi.	<p>Fjölgun íbúa kallar á aukna umferð sem getur skapað hættu fyrir börn og hestamenn.</p> <p>Fjölgun íbúa leiðir til aukinnar notkunar á útivistar- og reiðstígum sem getur valdið hagsmunaárekstrum.</p>	<p>Í skipulagsvinnu fyrir miðsvæðið á Álftanesi vann Viaplan ehf umferðargreiningu á Álftanesi. Niðurstaða greiningarinnar var sú að vegir á Álftanesi ráði vel við þá umferð sem átti að fylgja þeirri uppbyggingu og er það mat Garðabæjar að það sama eigi við um þá uppbyggingu sem fylgir Víðiholti.</p> <p>Í deiliskipulaginu eru góðar og öruggar gönguleiðir, áhersla er lögð á umferðaröryggi yfir Breiðumýri með þrengingu og upphækkun sem leiðir gangandi vegfarendur annars vegar að skóla- og íþróttasvæði og hins vegar að öðrum útivistarsvæðum.</p> <p>Í deiliskipulagi hesthúsasvæðisins er hugað að öryggi hestafólks og þverun yfir Suðurnesveg.</p> <p>Aukinni uppbyggingu fylgir fjölgun fólks um stígakerfi sveitarfélagsins.</p>

			Garðabær vinnur markvisst að því að efla stígakerfi bæjarins bæði í skipulagsvinnu sem og í framkvæmd.
14	Víðiholt íbúðarbyggð og stígakerfi.	Svo að hægt sé að þjónusta stígakerfið með góðu móti þá þurfa þeir að vera 4-5 metrar.	Í aðalskipulagi Garðabæjar eru stígategundir sveitarfélagsins skilgreindir, enginn stígategund er skilgreind breiðari en 3 m. Þeir stígar sem eru innan skipulagssvæðis gera ráð fyrir rými milli lóða í Víðiholti og Asparholti. Hefur það rými verið breikkað úr 2 m í auglýstri tillögu í 3 m til að koma til móts við þessa athugasemd. Að auki er nú gert ráð fyrir stíg milli raðhúsalóða í Víðiholti og lóða í Asparholti sem ekki var gert ráð fyrir í auglýstri tillögu.
15	Víðiholt íbúðarbyggð og græn svæði.	Þéttleiki byggðarinnar samræmist ekki stefnu Garðabæjar um að halda Álftanesi sem sveit í borg. Varðveita þarf græn svæði betur og fækka íbúðum. Önnur uppbyggingarsvæði hafa meira af grænum svæðum og ekkert samræmi þarna á milli.	Þéttleiki íbúðarbyggðar í Víðiholti er í samræmi við aðliggjandi byggð við Asparholt og Birkiholt og auk þess í samræmi við þá stefnu sem sett er fram í gildandi aðalskipulagi. Sjá svör við athugasemdum nr. 2 og 4. Þétt íbúðarbyggð í Víðiholti er staðsett við hlið hesthúsabyggðar sem hlýtur samhliða deiliskipulagsferli þar sem áhersla er lögð á að hin ólíka landnotkun geti þrífist hlið við hlið Verðandi íbúar í Víðiholti munu geta nýtt sér þau fjölbreyttu opnu svæði sem eru á Álftanesi og auk þess er það staðsett við íþrótt- og skólasvæði sem býður upp á frábæra aðstæðu til leikja og annarrar afþreyingar.
16	Víðiholt, stígar og græn svæði.	Gert er ráð fyrir gangstéttum beggja megin við götur raðhúsanna á kostnað grænna svæða. Víða á Álftanesi eru einungis gangstéttir öðru megin götunnar s.s. Klukkuholt, Lyngholt og Muruholt. Fjarlægð milli bygginga í Asparholti og Víðiholti er of lítil og rýrir verðgildi og friðhelgi einkalífs íbúar í Asparholti. 25 m er algjört lágmark. Lengd byggingareita raðhúsa verði minnkuð og lóðir færðar fjær Asparholti og skapar rými fyrir góðar gönguleiðir. Eingöngu verði gangstéttir öðru megin. Miða göngustíga innan svæðisins við aðra göngustíga, að hámarki 5 m á breidd Göngustígar liggi í heilu lagi frá Breiðumýri að Lyngholti (meðfram öllu Asparholti) í samræmi við göngustíga við Asparholt 1, 3 og 5 milli Holtakots og Birkiholts.	Ekki er lengur gert ráð fyrir gangstéttum beggja vegna aðkomubotlanga að raðhúsum. Komið er til móts við athugasemd með því að færa byggingarreit fjölbýlishúsa og raðhúsa fjær húsum við Asparholt. Búið er að lengja göngustíginn á milli byggðar í Asparholti og Víðiholts að Lyngholti. Þar er nú 3m breitt bil milli lóða frá Breiðumýri að byggð við Lyngholt. Sjá svar við athugasemd nr.8.
17	Víðiholt umferð	Skilyrða þarf 2 stæði á íbúð	Komið hefur verið til móts við þessa athugasemd sjá nánar svar við athugasemd nr.6.
18	Víðiholt umferð.	Bílastæðum verði fjölgað við Víðiholt 1 og 3 og verði ekki minna en 2,5 bílastæði á	Sjá svar við athugasemd nr.6.

		hverja íbúð. Hægt er að fjölga bílastæðum við leiksvæðið sem nú er teiknað við mörk hesthúsasvæðis.	
19	Víðiholt umferð.	Koma þarf í veg fyrir að bílljós frá Víðiholti sem beinast inn um glugga byggðar í Lyngholti valdi ónæði en þó án þess að sú ráðstöfun skyggi á umhverfið frá Lyngholti.	Byggð í Víðiholti er um 2,2 m lægri í landi heldur en byggð í Lyngholti, auk þess að skjólveggir eru á lóðarmörkum Lyngholts sem nær að opnu svæði í Víðiholti. Það er því mat ráðgjafa að bílljós muni ekki beinast inn um glugga núverandi byggðar sem mun hafa truflandi áhrif á íbúa nema að takmörkuðu leyti.
20	Víðiholt umferð.	Umferðaröryggi barna. Ekkert bendir til að gerð hafi verið greining á slyshættu sem skapast með aukinni umferð í gegnum skólasvæðið. Óskað er eftir því að útbúin verði umferðaröryggisáætlun fyrir Álftanes sem og að útbúa skýrslu sem tilgreinir slysa- og áhættugreiningu sem skapast við þessa uppbyggingu í Víðiholti og hesthúsahveri. Útbúa ætti samráðshóp með fulltrúa frá skóla, leikskólum, skipulags- og byggingarfulltrúa, fulltrúa frá Vegagerðinni, Samgöngustofu, Lögreglu, félagi eldri borgara, Strætó og forvarnarfulltrúa til að útbúa ítarlega skýrslu þar sem slysa og áhættugreining er framkvæmd.	Á deiliskipulagsuppdrætti er búið að setja inn upphækkaða gönguþverun yfir Breiðumýri til að gæta að öryggi gangandi vegfarenda á leið að skóla- og íþróttasvæði. Umferðaröryggisáætlun Garðabæjar frá 2021 tekur m.a. á umferðaröryggi í og við skólasvæði. Hugmynd um samráðshóp er vísað til bæjarráðs.
21	Víðiholt umferð.	Áhyggjur af áætluðum fjölda bílastæða við fjölbýlishús í Víðiholti. Fjölga þarf bílastæðum við íbúðarkjarnann svo vel verði. Annars er líklegt að íbúar í Víðiholti muni notast við bílastæði sem eru fyrir vallahúsið í Breiðumýri. Myndi það takmarka aðgengi þeirra sem sækja æfingar og leiki á knattspyrnuvöllum við Breiðumýri.	Sjá svar við athugasemd nr. 6.
22	Víðiholt íbúðarbyggð	Skilyrt að gólfkóti jarðhæðar verði ekki hærri en 5,5 m og að hámarkshæð raðhúsa verði 2,8 m x 2 + 0,6 m eða 6,2 m og lækki því um 0,3 m (til viðmiðunar eru raðhús í Asparholti 6,0 m)	Sjá svar við athugasemd nr.7.
23	Hesthúsahverfi í Breiðumýri	Íbúðarbyggð má ekki hafa slæm áhrif á hesthúsahverfið. Tryggja þarf algeran aðskilnað hverfanna tveggja og mön er ekki nægjanlegur aðskilnaður. Nauðsynlegt er að girða svæðin af. Mikil hætta getur skapast fyrir hestamenn af truflun frá börnum eða hundum.	Talið er að grasmön með gróðri sem skilur að íbúðarbyggð í Víðiholti og núverandi hesthúsasvæðis í Breiðumýri skilji nægjanlega vel svæðin af. Vísað er til leiðarljóssins um „Sveit í borg“ og þar þurfa hestamenn og íbúar að taka tillit hverjir til annarra.
24	Hesthúsahverfi í Breiðumýri	Nálægð íbúðahverfis skapar hagsmunaárekstur	Í dag er íbúðarbyggð allt í kringum núverandi hesthúsabyggð, ekki er talið að ný byggð í Víðiholti muni auka hagsmunaárkestra frekar.
25	Hesthúsahverfi í Breiðumýri og byggð í Víðiholti	Vísað í bókun heilbrigðiseftirlits Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis. „Mikil og þétt byggð í miklu návigi við hesthúsabyggð skapar hugsanlega slyshættu og og fellur ekki undir það sem talist getur sem heilnæmt umhverfi“ Hvers vegna er þéttasta byggð Álftanes svo þétt	Stefna um að nýta svæðið við Víðiholt sem áður tilheyrði Sveinskoti sem íbúðarbyggð er sett fram í aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030. Leiðarljósið „Sveit í borg“ kallar fram aðstæður sem ekki er almennt til staðar í þéttbýli. Það er skilningur

		upp við hesthúsasvæði. Hagsmunir hverra vega hér þyngst?	Garðabæjar að íbúar á Álftanesi styðji við það leiðarljós. Sjá bókun skipulagsnefndar hér að framan við samþykkt deiliskipulags hesthúsabyggðar.
26	Hesthúsahverfi í Breiðumýri	Í stað þess að bæta við 3ju húsalengjunni framan við núverandi hesthús, að staðsetja ný hús við hlið stóra útigerðisins. Það eykur möguleika á að núverandi hús geti stækkað útigerði í samræmi við reglugerð nr. 910/2014 um velferð hrossa.	Markmiðið er að gera ráð fyrir nýjum hesthúsum eftir því sem verða má. Mikilvægt er að það sé rúmgott í kringum reiðskemmuna m.a. vegna aðkomu slökkviliðs. Útigerði eru sum stækkuð lítillega í tillögunni til að koma til móts við reglugerð um velferð hrossa. Bent er á þann möguleika að koma til móts við reglugerð um velferð hrossa með því að fækka hrossum í húsum og skapa þannig meira pláss í gerðum.
27	Hesthúsahverfi í Breiðumýri	Gera þarf ráð fyrir að eigendur geti stækkað hesthús og stíur hrossa til að uppfylla kröfur um velferð hrossa. Stækkun á stíum þýðir verulega fækkun á hrossum í húsum nema að hús séu að sama skapi stækkuð. Samhliða stækkun á stíum þarf að tryggja að hross hafi útsvæði í samræmi við reglugerð um velferð dýra sem kveður á um lágmarksstærð 100 m2 gerði eða 20 m2 á hross.	Tillaga gerir ráð fyrir nýjum hesthúslóðum og því mun hrossum í hesthúsabyggðinni fjölga. Sjá svar við athugasemd nr.26.
28	Hesthúsahverfi í Breiðumýri	Deiliskipulagi verði breytt í samræmi við tillögu stjórnar hestamannafélagsins Sóta að stækkunarmöguleikar á öllum hesthúsum en ekki bara sumum.	Pláss er takmarkað í þessari hesthúsabyggð og verða hestamenn að taka mið af því.
29	Hesthúsahverfi í Breiðumýri	Að skilyrt verði að 60 m2 gamalt hesthús á svæðinu verði fjarlæggt ásamt tveimur útihúsum, kofum og rusli.	Ekki er gert ráð fyrir þessu húsi í deiliskipulaginu.
30	Hesthúsahverfi í Breiðumýri.	Ólöglegar stækkanir á ekki að setja inn í deiliskipulag né frekari stækkanir á eldri húsum nema það fullnægi kröfum sveitarfélagsins og rýrir ekki aðgengi annarra að eigin húsum. Núverandi stækkanir þrengja að umgengni annarra hesthúsaeigenda. Nú vilja allir stækka húsin sín sem mun kalla á aukna umferð og þrengsl um þéttbyggt hesthúsahverfi. Hesthúsahverfið er mjög þröngt og hefur ekki verið skoðað út frá brunavörnum né ef sjúkrabíll þarf að koma að svæðinu og því nauðsynlegt að huga að öllum öryggisþáttum.	Hesthúsaeigendur þurfa að ná samkomulagi sína á milli um þessi mál. Það þarf að gerast á vettvangi Hestamannafélagsins Sóta. Sjá bókun skipulagsnefndar við samþykkt deiliskipulagsins hér að framan.
31	Hesthúsahverfi í Breiðumýri.	Óánægja með staðsetningu nýrra hesthúsa. Óskir um að ný hús verði við „gerðið“ fjær eldri húsum. Vilja ný hús en sú staðsetning sem er í skipulaginu rýrir aðkomu og heftir allar athafnir þeirra sem eldri hús eiga. Að fá ný hús á ekki að rýra gildi og aðkomu í eldri hús og hefta eigendur. Að auki yrði allt rask meðan á uppbyggingu stendur truflandi fyrir þá sem eru í eldri húsumum.	Komið hefur verið til móts við þessa athugasemd með því að bæta við aðkomugötu á milli nýrra hesthúsa og gamalla þar sem gert verður ráð fyrir bílastæðum fyrir eldri hesthús. Vegna þessa hafa byggingarreitir nýrra húsa flust nær reiðskemmu.
32	Hesthúsahverfi í Breiðumýri.	Hestamenn þurfa öruggar leiðir til og frá hverfinu og aukin umferð með aukinni	Þessi tillaga tekur ekki á reiðstígum annarsstaðar á Álftanesi. Athugasemd vísað til vinnu verið endurskoðun

		Íbúðaruppbyggingu mun auka hættu á slysum.	4.kafli Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 sem tekur á stigakerfi bæjarins þ.m.t. reiðstígum.
33	Hesthúsahverfi í Breiðumýri.	Ósk um mögulega stækkun á hesthúsum svo koma megi til móts við auknar kröfur um aukið rými á hrossum, sbr. innsendar teikningar. Ósk um stækkun á hesthúsi við Suðurnesveg 6 sbr. innsendar teikningar.	Umsókn verður skoðuð sérstaklega sem möguleg breyting á deiliskipulagi þegar deiliskipulagið hefur hlotið staðsetningu. Sjá bókun skipulagsnefndar við samþykkt deiliskipulagsins hér að framan.
34	Hesthúsahverfi í Breiðumýri.	Ólöglegum stækkunum hesthúsa er mótmælt í deiliskipulagi sem og frekari stækkunum eldri húsa nema það fullnægi kröfum sveitarfélagsins og rýrir ekki aðgengi annarra að eigin húsum.	Sjá svar við athugasemd nr.30.
35	Hesthúsahverfi í Breiðumýri.	Hvar eiga bílastæðin að vera fyrir hesthús 4 nyrðri hlutann? Hversu langt er eðlilegt að þurfa að ganga frá bílastæði að eigin hesthúsi – borið saman við önnur hesthús. Hversu mikið var hugsað út í aðgengi að eldri hesthúsum í núverandi deiliskipulagi ef borið er t.d. saman skipulagið við Rjúpnaveili	Sjá svari við athugasemd nr.31.
36	Hesthúsahverfi í Breiðumýri.	Í þessu deiliskipulagi er verið að lengja þann kafla sem hestar og bílar eru saman, þ.e. svæðið frá bílastæðinu og að gömlu hesthúsabyggðinni, þarna er upphafsstaður útreiðatúra og oft margir á ferli. Þetta skipulag bíður upp á meiri umferð um þrönga rólega gamla hesthúsahverfið okkar. Geta bílastæðin ekki verið á milli gömlu byggðarinnar og hinnar nýju eða hönnuðir fundið nýja lausn?	Hesthúsahverfi er lítið og hefur það kosti og galla í för með sér. Athugasemd vísað til stjórnar Sóta sem gæti lagt fram hugmyndir um úrbætur sem gætu kallað á breytingu á deiliskipulagi.

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 stjórnvaldsákvæðanir má kæra til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Þeir einir geta kært stjórnvaldsákvæðanir sem eiga lögvarða hagsmuni tengda þeirri ákvörðun sem kæra á. Kærufrestur er einn mánuður frá birtingu deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda.

Virðingarfyllt fyrir hönd Garðabæjar


Arinbjörn Vilhjálmsson

Skipulagsstjóri Garðabæjar

