

Garðabær-Bæjarskrifstofur
Skipulagsstjóri
Garðatorgi 7
210 Garðabæ

Reykjavík 16. nóvember 2017
UST201709-064/K.S.J.
10.04.03

Efni: Deiliskipulag , tillaga - Hlið á Álftanesi

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Garðabæjar er barst 8. september þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu að breytingu á deiliskipulagi lóðar innan Hliðs á Álftanesi.

Skipulagssvæðið

Í greinargerð kemur fram að skipulagssvæðið nær yfir allt land jarðarinnar Hliðs. Einnig kemur fram að svæðið afmarkast af strandlínu jarðarinnar að sunnan, vestan og norðan og að austan af lóðamörkum húss nr. 3 við Búðarflöt. Svæðið skiptist í tvo meginhluta, lóð umhverfis gamla bæjarstæðið, og fólkvang. Umhverfisstofnun telur að þar sem allar breytingar sem sýndar eru á breytingartillögunni nái til einkalóðar umhverfis gamla bæjarstæðið þá sé eðlilegra að breytingartillagan nái einungis til þeirrar lóðar, enda eru uppdrættir af breytingartillögu einungis með skipulagi lóðar fyrir gistiheimili og veitingastað.

Fólkvangur

Í upphafi greinargerðar kemur fram að við uppbyggingu ferðaþjónustu skuli taka fullt tillit til markmiða friðlýsingar. Stofnunin bendir á að í dag er það ekki gert, þar sem rusli hefur verið dreift inn á fólkvanginn og mögulega eru nýbyggingar byggðar út fyrir mörk einkalóðar og inn á friðlýsta svæðið. Í umfjöllun um lóð kemur fram að hámarksbyggingarmagn nýbygginga er 590 m². Að mati Umhverfisstofnunar ætti Garðabær að ákveða nýtingarhlutfall bygginga á einkalóð umhverfis gamla bæjarstæðið.

Bílastæði

Í umfjöllun um bílastæði kemur fram að gert er ráð fyrir 14 bílastæðum á lóðinni og 15 stæðum auk stæðis fyrir rútur austan við lóðina. Umhverfisstofnun bendir á að austan við lóðina er fólkvangur sem er friðlýstur og því þarf að sækja um að hafa bílastæði þar, til Umhverfisstofnunar.

Fólkvangurinn Hlið

Stór hluti jarðarinnar Hlið eða 39,6 ha var friðlýstur sem fólkvangur árið 2002. Markmið friðlýsingarinnar er að tryggja landsvæði til útivistar og almenningsnota. Fjaran og aðliggjandi sjávarsvæði eru sérstaklega áhugaverð til náttúruskoðunar svo sem fugla- og fjöruskoðunar. Aðgengi að svæðinu er gott og því ákjósanlegt til útikennslu. Margæs, æðarfugl, rauðbrystingur, sendlingur og tildra eru ábyrgðartegundir sem finnast innan fólkvangsins. Tegundirnar eru í Bernarviðauka II og III.

Um fólkvanginn gilda eftirfarandi reglur:

1. Almennings er heimil för um svæðið í lögmætum tilgangi enda sé góðrar umgengni gætt.
2. Mannvirkjagerð og aðrar breytingar á landi eru háðar leyfi sveitarstjórnar Bessastaðahrepps og Umhverfisstofnunar.
3. Bygging og viðhald sjóvarnargarða á vegum sveitarfélagsins og Siglingastofnunar Íslands er heimil.
4. Fuglaveiðar og eggjataka í fólkvangnum eru óheimilar svo og meðferð skotvopna.
5. Sveitarstjórn Bessastaðahrepps getur þó veitt heimild til þess að verja fuglalíf fólkvangsins, t.d. vegna minks, en ávallt í samræmi við lög nr. 64/1994.
6. Umferð vélknúinna farartækja er aðeins heimiluð á skipulagðri götu og vegslóða innan fólkvangsins. Einnig meðfram sjávarkambi vegna verkefna á vegum sveitarfélagsins, svo sem vegna 3. t.l.

Að mati Umhverfisstofnunar ættu reglur þær er gilda um fólkvanginn að fylgja með deiliskipulaginu. Umhverfisstofnun bendir á að umgengni og athafnir rekstraraðila á einkalóðinni eru ekki í neinu samræmi við reglur fólkvangsins og að ekki hefur verið sótt um leyfi til að geyma vörubretti og drasl á svæði fólkvangsins. Einnig vekur athygli að rotþró er fyrir utan einkalóðina, Einnig bendir stofnunin á að skv. mælingum landvarða á friðlýstum svæðum höfuðborgarsvæðisins eru byggingar sem búið er að byggja og eru tilgreindar á breytingartillögunni mögulega komnar út fyrir einkalóðina. Ef áætlað er að framkvæma á fólkvanginum þarf að sækja um leyfi hjá Umhverfisstofnun.

Deiliskipulag lóðar fyrir veitingastað og ferðaþjónustu

Eins og kemur fram að ofan er einkalód utan um gamla bæjarstæðið þar sem er í dag veitingahús og ferðaþjónustubyggingar sem ætlunin er að bæta við. Samkvæmt greinargerð eru í dag á lóðinni veitingahús, íbúðarhús, hús með gistihbergjum og þurrkhjallur. Eftir breytingu er áætlað að það bætist við gistihbergi svo þau verði alls 23 á svæðinu. Umhverfisstofnun gerir athugasemd við það að nýjar byggingar eru áætlaðar á tveimur stöðum alveg á lóðarmörkum hins friðlýsta svæðis. Að mati Umhverfisstofnunar er ljóst að þegar gistihbergi merkt C og gistihbergi merkt B verða reist, þá þurfi að athafna sig á hinu friðlýsta svæði og til þess þarf leyfi hjá Umhverfisstofnun. Að mati Umhverfisstofnunar þarf að vera rými á lóð framkvæmdaraðila svo hægt sé að fara kringum gistihbergi án þess að fara á friðlýsta svæðið. Einnig bendir stofnunin á að þegar byggingar eru alveg á lóðarmörkum þá er möguleiki á að óþarfa rask verði á hinu friðlýsta svæði þegar framkvæmdir fara fram.

Að mati Umhverfisstofnunar þarf að setja sem skilmála í ofangreint deiliskipulag að á meðan á framkvæmdum stendur hafi lóðarhafi einungis leyfi til að athafna sig á eigin lóð.

Einnig bendir stofnunin á að skv. ofangreindri breytingartillögu eru bílastæði 13 en gistirými 23 og auk þess þarf að gera ráð fyrir gestum á veitingastað. Nú eru bílastæði á friðlýsta svæðinu hugsuð fyrir útivistarfólk og gesti fólkvangsins, þá er spurningin hvar gestir gistiheimilis og veitingastaðar ætla að geyma sín farartæki. Að mati Umhverfisstofnunar þarf að sýna bílastæði fyrir gistiheimili á lóð fyrirtækisins.

Umhengni á fólkvanginum

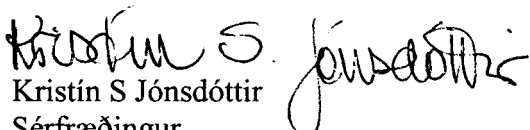
Umhverfisstofnun ítrekar að óheimilt er að losa rusl og byggingarúrgang í varnargarð umhverfis einkalóðina, einnig er með öllu óheimilt að geyma rusl hér og þar um fólkvanginn.

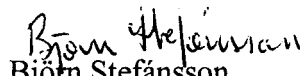
Niðurstaða

Að mati Umhverfisstofnunar er ekki heppilegt að gistiæiningar séu reistar alveg við lóðamörk og rekstraraðili einkalóðar á svæði bæjarstæðis Hliðs á einungis að athafna sig innan lóðar sinnar þegar framkvæmdir fara fram.

Að mati Umhverfisstofnunar er umhengni rekstraraðila ekki í samræmi við reglur fólkvangsins. Stofnunin bendir á að bílastæði sem gert er ráð fyrir utan einkalóðar til nota fyrir rekstraraðila eru ekki sýnd á uppdrætti og ekki hefur verið haft samband við Umhverfisstofnun varðandi þau stæði sem eru á friðlýstu svæði.

Virðingarfyllst


Kristín S Jónsdóttir
Sérfræðingur


Björn Stefánsson
Sérfræðingur