

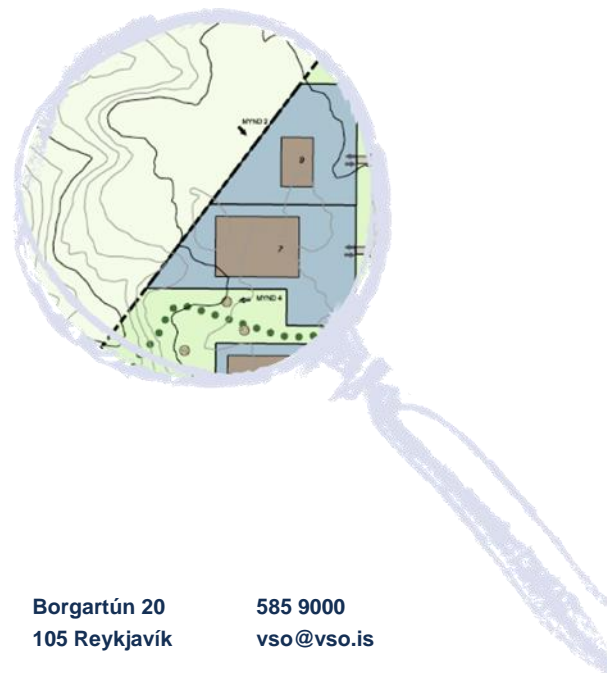


Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Sveitarfélagsins Garðs 2013-2030

Lýsing verkefnis og matslýsing

- A: Breyting á landnotkun við Rósaselstorg
- B: Breyting á landnotkun við Garðvang
- C: Breyting á skilmálum hindrunarflata flugumferðar

Febrúar 2017





Efnisyfirlit

1	Lýsing skipulagsverkefnis	3
1.1	Forsendur breytingar	3
2	A Breyting við Rósaselstorg	3
2.1	Breyting á landnotkun	3
2.2	Staðhættir	4
2.3	Samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags	4
3	B Breyting við Garðvang	4
3.1	Breyting á landnotkun	4
3.2	Staðhættir	5
3.2.1	<i>Samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags</i>	5
4	C Breyting hindrunarflötum flugvalla	5
4.1	Breyting á takmörkunum	5
5	Samræmi við áætlanir	5
5.1	Tengsl við aðrar áætlanir	5
5.1.1	<i>Tengsl við landsskipulagsstefnu 2015-2026</i>	6
5.1.2	<i>Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024</i>	6
5.1.3	<i>Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2005-2025 og skipulagsreglur Keflavíkurflugvallar</i>	6
6	Umhverfisáhrif	6
6.1	Nálgun umhverfismats	6
6.2	Umhverfis og áhrifaþættir vegna breytingar á aðalskipulagi	6
6.3	Valkostir	7
7	Framsetning gagna, kynning og samráð	7
7.1	Framsetning gagna	7
7.2	Samráð	7
7.3	Málsmeðferð og helstu tímasetningar	8



1 Lýsing skipulagsverkefnis

1.1 Forsendur breytingar

Sveitarfélagið Garður hefur ákveðið að vinna að breytingum á aðalskipulagi sveitarfélagsins 2013-2030. Breytingarnar eru:

- (A) Breyting á landnotkun við Rósaselstorg úr athafnasvæði í verslunar- og þjónustusvæði.

Sveitarfélagið Garður hefur litið til uppbyggingar atvinnuhúsnæðis syðst í sveitarfélaginu við Rósaselstorg. Mikill áhugi ýmissa fyrirtækja hefur verið á lóðum á þessu svæði, sem skýrist m.a. af nálægð við Keflavíkurflugvöll. Áhugi aðila hefur oftast snúið að verslun- og þjónustu. Sveitarfélagið vill því bjóða upp á lóðir fyrir verslun og þjónustu, sem skapi tækifæri fyrir atvinnuuppbyggingu sem nýtist svæðinu í heild.

Í aðalskipulagi er svæðið við Rósaselstorg hins vegar skilgreint sem athafnasvæði, þar sem það liggur innan svokallaðra APZ svæða. APZ er skilgreining á hindrunarflötum í skipulagi Keflavíkurflugvallar 2005-2025. Í nýsamþykktu en óstaðfestu aðalskipulagi Keflavíkurflugvallar 2013-2030 hefur orðið breyting á skilgreiningum hindrunarflata og samkvæmt þeim er heimilt að skilgreina verslunar- og þjónustusvæði innan þeirra.

- (B) Breyting á landnotkun við Garðvang úr samfélagsþjónustu í íbúðarbyggð.

Forsenda þess að lagt er til að svæði fyrir samfélagsþjónustu S3 við Garðvang verði breytt í svæði fyrir íbúðarbyggð er að starfsemi hjúkrunarheimilisins við Garðvang hefur verið hætt. Tillaga að breytingu er til þess fallin að finna svæðinu ný not. En svæðið liggur að svæði sem skilgreint er í gildandi aðalskipulagi sem íbúðarbyggð.

- (C) Breyting á takmörkunum vegna hindrunarflata flugvalla.

Forsendur breytinga við Rósaselstorg eru breytingar á skilmálunum hindrunarflata. Þegar nýtt Aðalskipulag Keflavíkur 2013-2030 tekur gildi breytast skilmálar um hindrunarfleti og því er nauðsynlegt að gera samsvarandi breytingar á aðalskipulagi Garðs, kafla 11.4. Skilmálar verða gerðir samhljóða þeim sem koma fram í aðalskipulagi Keflavíkurflugvallar og skipulagsreglum flugvallarins.

2 A | Breyting við Rósaselstorg

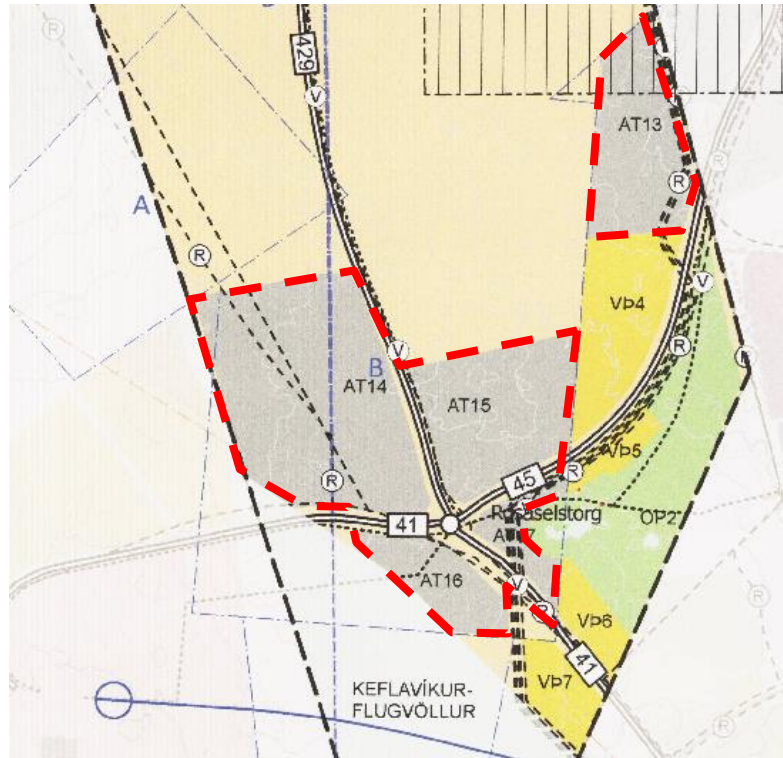
2.1 Breyting á landnotkun

Breytingin felst í því að athafnasvæðin AT13, 14, 15, 16 og 17, sýnd á mynd 2.1, verða verslunar- og þjónustusvæði. Forsenda breytingar er að sveitarfélagið vill bjóða upp á lóðir fyrir verslun- og þjónustu sem getur þjónað starfsfólki og farþegum Keflavíkurflugvallar ásamt íbúum.

Lagt er til að athafnasvæðin AT13-AT17 við Rósaselstorg breytist í svæði fyrir verslun og þjónustu og fái heitin VP8-VP12.

Í tillögu að aðalskipulagi verður gerð grein fyrir:

- ▶ Ríkjandi starfsemi á verslunar- og þjónustusvæðum.
- ▶ Stærðum og afmörkun svæða.
- ▶ Byggingarheimildum og áfangaskiptingu.
- ▶ Tenginga við stofnvegi.
- ▶ Skilmálum s.s. vegna hindrunarflata flugbrautar 01/19 og ásýnd og yfirbragð.
- ▶ Umhverfisáhrifum breytingarinnar og samræmi við aðrar áætlanir.



Mynd 2.1 Breytingarsvæðið við Rósaselstorg. Breytingarsvæðið er sýnt með rauðri brotalínu. Hluti af sveitarfélagsuppdrætti úr Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Garðs 2013-2030.

2.2 Staðhættir

Svæðið sem er í dag skilgreint sem athafnasvæði er í nágrenni við Keflavíkurlugvöll. Svæðið er óbyggt og að því liggur svæði sem skilgreint er í gildandi aðalskipulagi sem svæði fyrir verslun- og þjónustu, VP4-7.

Á svæðinu er skilgreining APZ svæða. Umrædd svæði eru á flugöryggissvæði B. Skilmálar á því eru: Byggingar fyrir athafna- og iðnaðarhúsnæði leyfðar en önnur byggð ekki heimiluð.

2.3 Samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags

Tillaga að breytingu á landnotkun er í samræmi við stefnu aðalskipulagsins sem er að skapa tækifæri til uppbyggingar í tengslum við þróun flugvallarsvæðisins og umferð til og frá flugvelli. Í aðalskipulaginu kemur fram að svæðin umhverfis Rósaselstorg, þar sem styst er á Reykjanesbrautina og Keflavíkurlugvöll, séu mjög með áhugaverðustu atvinnusvæðum í sveitarfélaginu sér í lagi fyrir margvíslega þjónustustarfsemi.

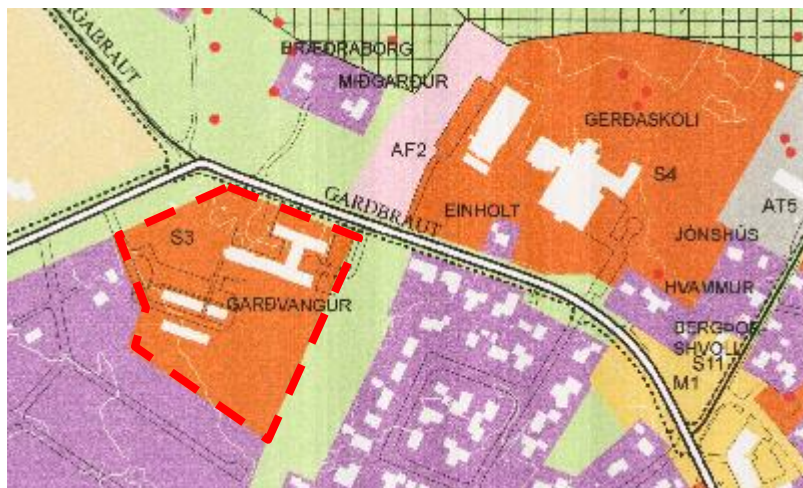
3 B | Breyting við Garðvang

3.1 Breyting á landnotkun

Lagt er til að svæði fyrir samfélagsþjónustu við Garðvang (S3) sýnt á mynd 3.1, verði breytt í svæði fyrir íbúðarbyggð og fær heitið Íbúðarsvæði við Garðvang, ÍB12. Forsendur breytingar eru að þjónusta við Garðvang, hjúkrunarheimili aldraðra, hefur verið færð til Reykjanesbæjar.

Í tillögu að aðalskipulagi verður gerð grein fyrir:

- ▶ Byggingarheimildum, fjölda íbúða og áfangaskiptingu.
- ▶ Tenginga við stofnvegi.
- ▶ Skilmálum s.s. vegna ásýndar og yfirbragðs.
- ▶ Umhverfisáhrifum breytingarinnar og samræmi við aðrar áætlanir.



Mynd 3.1 Breytingarsvæðið Garðvangur. Breytingarsvæðið er sýnt með rauðri brotalínu. Hluti af þéttbýlisuppdrætti úr Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Garðs 2013-2030.

3.2 Staðhættir

Á svæðinu er byggingin sem áður hýsti hjúkunarheimilið ásamt raðhúsum við Melteig. Að öðru leyti er svæðið óbyggt.

3.2.1 Samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags

Tillagan styður við markmið gildandi aðalskipulags um að móta umgjörð sem getur annað fjölgun íbúa sem vænta má í framtíðinni, með því að mögulegt verður að bjóða upp á svæði fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Einnig fellur breyting að markmiðum um þéttingu byggðar, sem nýti og styrki innviði og þjónustu í sveitarfélaginu.

4 C | Breyting hindrunarflötum flugvalla

4.1 Breyting á takmörkunum

Takmarkanir til landnotkunar og landnýtingar í aðalskipulagi eru annars vegar flugöryggissvæðin (APZ svæði) sem skilgreina takmarkanir á nýtingu svæðanna. Hins vegar eru það hindranafletir út frá brautum sem setja takmarkanir á hæð mannvirkja innan svæðanna. Skipulagsreglur flugvallarins og Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar ásamt viðauka I4 við Chicago sáttmálan frá ICAO koma til með að skilgreina þessar hindranir og takmarkanir. Með gildistöku nýs aðalskipulags Keflavíkurflugvallar fellur niður APZ flokkun hindrunarflata. Auk þess mun framtíðarbraut í stefnu SV-NA hliðrast í N-S stefnu og því munu takmarkanir vegna hennar breytast í sveitarfélaginu Garði.

Í tillögu að aðalskipulagi verður gerð grein fyrir:

- ▶ Leiðbeinandi skilmála innan hindrunarflata þar til skipulagsreglur Keflavíkurflugvallar taka gildi.
- ▶ Samræmi breytingar við Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024.

5 Samræmi við áætlanir

5.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Tillaga A að breytingu við Rósaselstorg er í samræmi við landsskipulagsstefnu og svæðisskipulag Suðurnesja. Breyting B fellur að landsskipulagsstefnu en ekki er fjallað um íbúðarbyggð í svæðisskipulag Suðurnesja. Tillaga C er í samræmi við samþykkt aðalskipulag Keflavíkurflugvallar og svæðisskipulag Suðurnesja.



5.1.1 **Tengsl við landsskipulagsstefnu 2015-2026**

Tillagan styður við markmið landsskipulagsstefnu um að „skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta“.

- ▶ Þetta er gert með því að tryggja lóðir fyrir verslun- og þjónustu í sveitarfélaginu í nánd við Keflavíkurflugvöll. Þannig er gert ráð fyrir að hækka þjónustustig í sveitarfélaginu og fjölga störfum og þannig styðja við samkeppnishæfni sveitarfélagsins. Með því að bjóða upp á svæði fyrir þjónustu í nágrenni Keflavíkurflugvallar sem er alþjóðaflugvöllur má styrkja samkeppnishæfni landsins alls.

Tillagan styður við markmið landsskipulagsgefnu um að „skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags“.

- ▶ Með tillögunni er uppbyggingu íbúðarbyggðar beint í núverandi þéttbýli og stuðlað að hagkvæmri uppbyggingu í sveitarfélaginu þar sem horft er til þess að nýta betur vannýtt svæði við Garðvang.

5.1.2 **Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024**

Tillagan er í samræmi við svæðisskipulag Suðurnesja. Breytingarsvæðið er á atvinnusvæði A samkvæmt svæðisskipulagi, þar sem gert er ráð fyrir að byggist upp atvinnustarfsemi.

Skoða þarf samræmi breytingar við takmarkanir sem koma fram í svæðisskipulagi og áherslur á samstarf við uppbyggingu atvinnusvæða á Ásbrú norður.

5.1.3 **Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2005-2025 og skipulagsreglur Keflavíkurflugvallar**

Eins og komið hefur fram hér að ofan eru takmarkanir í gildi á hindrunarflötum flugvallar sem miða við skilgreiningu APZ svæða.

Nú er í vinnslu nýtt aðalskipulag fyrir Keflavíkurflugvöll og með staðfestingu þess falla APZ takmarkanir út á umræddu svæði við Rósaselstorg og leiðbeinandi takmarkanir taka gildi þar til að nýjar skipulagsreglur Keflavíkurflugvallar hafa tekið gildi. Innanríkisráðuneytið hefur umsjón með skipulagsreglunum.

6 **Umhverfisáhrif**

6.1 **Nálgun umhverfismats**

Í matsvinnunni mun koma fram hvort tiltekin umhverfisáhrif geti talist vera verulega neikvæð og ef svo reynist verður brugðist við með breytingu á stefnu eða mótvægisáðgerðum. Einnig mun matsvinnan nýtast til þess að skilgreina mögulegar vöktunaraðgerðir ef óvissa ríkir um möguleg umhverfisáhrif.

Umhverfisskýrsla verður hluti af greinargerð aðalskipulagsbreytingar.

6.2 **Umhverfis og áhrifapættir vegna breytingar á aðalskipulagi**

Umfjöllun um umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytingar miðar að því að fjalla fyrst og fremst um þá umhverfisþætti sem líklega verða fyrir áhrifum vegna breytinga á aðalskipulaginu. Í töflu 4.1 er yfirlit yfir þá þætti sem verða til skoðunar í skipulagsvinnunni.



Tafla 6.1 Yfirlit yfir umhverfisþætti og helstu áhrifþætti.

Umhverfisþættir	Undirþáttur	Matsspurning	Viðmið
Samfélag	Samgöngur	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none">Ferðavenjur og fjölda ferða?Akstursvegalengdir?Þjónustustig samgöngukerfis?	Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020.
	Heilsa	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none">Loftgæði?Fjöldi/stærð svæða þar sem hljóðstig er yfir viðmiðunarmörkum?	Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði.
	Menningaminjar	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none">Fornminjar?	Lög um menningarmínjar nr. 80/2012.
Auðlindir	Landrymi	Hefur áætlun áhrif á nýtingu landrymis?	Stefna aðalskipulags Garðs
	Landslag/ásýnd	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none">Náttúrulegt landslag?Ásýnd bæjarfélagsins?	

6.3 Valkostir

Fyrst og fremst verður litið til valkosta um óbreytt ástand vegna breytingartillagna A, B og C. Samanburður verður umhverfisáhrifa valkosta í samræmi við matsspurningar í kafla 6.2. Þó er rétt að taka fram að nýir valkostir kunna að mótast í skipulags- og matsvinnunni og verður þá fjallað um þá á sambærilegan hátt.

7 Framsetning gagna, kynning og samráð

7.1 Framsetning gagna

Framlögð gögn vegna tillögu að aðalskipulagsbreytingu verða eftirfarandi:

- ▶ Greinargerð og umhverfisskýrsla.
- ▶ Tillaga að breytingu á sveitarfélagsuppdrætti (mkv. 1:15.000).
- ▶ Tillaga að breytingu á þéttbýlisuppdrætti (mkv. 1:5.000).

Mögulega verða breytingar afgreiddar í fleiri en einni tillögu.

7.2 Samráð

Samráð og kynningar fyrir almenning, íbúa og umsagnaraðila verður í samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010.

Öll skipulagsgögn, þ.e. (1) lýsing skipulagsverkefnis, (2) drög að aðalskipulagi og umhverfisskýrslu og (3) tillaga að aðalskipulagi og umhverfisskýrslu verða aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins, www.svgardur.is.

Ekki er gert ráð fyrir að halda opna fundi um breytingartillögurnar, þar sem það er mat sveitarfélagsins að efni og inntak breytinga gefa ekki tilefni til þess. Sveitarfélagið mun hins vegar auglýsa ákveðna tíma þar sem hægt er að hitta skipulagsfulltrúi og ræða um breytingarnar.

Sveitarfélagið Garður mun leita eftir umsögnum og ábendingum frá eftirfarandi aðilum:



- ▶ Skipulagsstofnun
- ▶ Umhverfisstofnun
- ▶ Veðurstofa Íslands
- ▶ Reykjanesbær
- ▶ Minjastofnun Íslands
- ▶ Samgöngustofa
- ▶ Sandgerðisbær
- ▶ Skipulagsnefnd Keflavíkurflugvallar
- ▶ Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja
- ▶ Vegagerðin
- ▶ Svæðisskipulagsnefnd Suðurnesja
- ▶ Kadeco

7.3 Málsmæðferð og helstu tímasetningar

Auglýsing skipulagstillögu (3) getur ekki farið fram fyrr en nýtt Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar hefur hlotið staðfestingu. Hins vegar er heimilt að kynna (1) skipulags- og matslýsingu og (2) vinnslutillögu aðalskipulagsbreytingar fram að því.

Gert er ráð fyrir að helstu áfangar skipulagsins verði eftirfarandi:

Feb-mars 2017	(1) Kynning á lýsingu verkefnis og matslýsingu.
Apríl 2017	(2) Kynning á vinnslutillögu að aðalskipulagsbreytingu.
Mái-júní 2017	(3) Auglýsing á tillögu að aðalskipulagsbreytingu. Háð staðfestingu Aðalskipulags Keflavíkurflugvallar 2013-2030.
Ágúst 2017	Afgreiðsla sveitarfélagsins Garðs og staðfesting Skipulagsstofnunar á gildistöku aðalskipulagsbreytinga. Háð staðfestingu Aðalskipulags Keflavíkurflugvallar 2013-2030.