

Umsögn HMS um aðalskipulagsbreytingu fyrir Grænumörk, ÍB17, og viðbrögð við henni.

Efnisatriði	Viðbrögð
Tillaga að breyttu aðalskipulagi gerir ráð fyrir verulegri aukningu á heimiluðum fjölda íbúða og þéttleika á svæðinu, en heimilaður fjöldi íbúða á ÍB17 eykst um 90 íbúðir (sem samsvarar um 45% aukningu) og þéttleiki hækkar úr 16 íbúðum á hektara í 55 íbúðir á hektara. Að mati HMS, og einnig samanber athugasemdir íbúa á svæðinu, eru áform um frekari uppbyggingu á svæðinu ekki nægilega skýr. Í forsendum greinargerðar kemur fram að „hugmyndir séu um betri nýtingu lóða við Grænumörk og jafnvel víðar í hverfinu“ en að þær taki „einkum til lóða við Grænumörk 1 og 3“. Af gögnum tillögunnar verður hins vegar ekki séð hvernig fyrirhugaðar íbúðir og viðbótarbyggingarmagn komi til með að dreifast innan íbúðarreitsins, hvaða lóð eða lóðir muni taka við meginhluta hennar eða hvort gert sé ráð fyrir niðurrifi eða verulegri umbreytingu núverandi húsa. Að mati HMS þarf að skýra ofangreinda þætti betur í gögnum tillögunnar.	Að hluta til snýst breytingin um að leiðrétta fjölda íbúða á ÍB17. Samþykkt deiliskipulagsbreyting fyrir Austurveg 61-63 heimilar 21 íbúð en í gildandi aðalskipulagi er ekki heimild fyrir þeim. Með aðalskipulagsbreytingu er því bætt við heimild fyrir 69 íbúðum. Eins er fjöldi íb/ha lægri í ask heldur en hann er í raun, er á bilinu 35-40 íb/ha, svo þetta er líka verið að leiðrétta. Upplýsingum um þetta er bætt í forsendur. Í deiliskipulagi verður gerð grein fyrir staðsetningu íbúða og heimilað byggingarmagn. Eins verður gerð grein fyrir hvort og þá hvaða hús verði fjarlægð.
Minnt er á að skipulagsáætlanir þurfa að vera skýrar svo almenningur og umsagnaraðilar geti lagt raunhæft mat á áhrif tillögunnar. Þótt gert sé ráð fyrir frekari útfærslu í deiliskipulagi þá verða meginforsendur uppbyggingar að liggja fyrir á aðalskipulagsstigi.	Sveitarfélagið telur að allar megin forsendur liggi fyrir í greinargerð með breytingunni og eftir atvikum í gildandi stefnu í aðalskipulagi.
Tilgreina ætti heildarbyggingarmagn á reit ÍB17, bæði núverandi byggingarmagn og viðbótina sem er heimiluð, svo ljóst liggi fyrir hve umfangsmikil breytingin sé.	Verður ekki gert.
HMS bendir einnig á að bílakjallari er hluti af heildarbyggingarmagni fyrir svæðið og það þarf að fjalla um umfang hans í greinargerð auk aðkomu.	Fjallað verður um þetta í deiliskipulagi.
Að mati HMS eru forsendur þessarar verulegu breytingar á þéttingu byggðar ekki rökstuddar með fullnægjandi hætti sbr. áherslur landsskipulagsstefnu um að uppbygging taki mið af fyrirsjáanlegum	Sjá svar við fyrsta lið hér ofar.

pörfum samfélagsins. Breytingin felur í sér umtalsverða fjölgun íbúða og margföldun þéttleika á þegar byggðu svæði. Í greinargerð virðast rök fyrir breytingunni helst vera aukin eftirspurn eftir íbúðum fyrir einstaklinga 50 ára og eldri. Ekki liggur þó fyrir greining eða umfjöllun sem sýnir fram á þörf fyrir þá uppbyggingu sem gert er ráð fyrir.	Sveitarfélagið finnur fyrir áhuga fólks á þessu svæði, einkum frá þeim sem eru 50 ára og eldri. Umfjöllun um húsnæðisáætlun er bætt í forsendur aðalskipulagsbreytingar. Verður ekki skýrt frekar.
Þá skortir jafnframt umfjöllun um tengsl breytingarinnar við húsnæðisáætlun sveitarfélagsins, s.s. tengsl við aldurssamsetningu íbúa og þróun hennar eða spá um fjölgun í þessum aldurshópi.	Umfjöllun um húsnæðisáætlun er bætt í forsendur aðalskipulagsbreytingar.
HMS beinir því til sveitarstjórnar að bregðast við þessum ábendingum og undirbyggja ákvörðun sína með ofangreindum greiningum og færa rök fyrir henni, sem byggir á fyrirliggjandi gögnum.	Sjá svör ofar.
Að mati HMS liggur ekki fyrir fullnægjandi mat á líklegum umhverfis-áhrifum þeirrar uppbyggingar sem breytingin mun heimila. Aðeins eru metin áhrif af tveimur valkostum, þ.e. valkostur um fjölgun íbúða um allt að 90 íbúðir með byggingu á 1-4 hæðum auk bílakjallara samanborið við núllkost. Áhrif eru metin á þrjá umhverfisþætti; land, samfélag og heilsu og öryggi. Í tillögunni þarf að fjalla um þá valkosti sem til umfjöllunar hafa komið í undirbúningi skipulagsferlisins en ekki verið taldir ákjósanlegir að mati sveitarstjórnar svo sem valkosti um minni eða meiri uppbyggingu, mismunandi þéttleika, aðra staðsetningu o.fl. Færa þarf rök fyrir þeirri útfærslu og þéttleika sem sett er fram í tillögunni.	Sjá svör ofar. Eins og kemur fram í gildandi aðalskipulagi þá er það stefna sveitarfélagsins að vera með þetta samfellda byggð og að endurskipuleggja vannýtt svæði. Að samsetning íbúðartegunda sé fjölbreytt og komi til móts við þarfir íbúa. Sveitarfélagið telur sig stuðla að þessu með breyttri stefnu fyrir ÍB17. Sveitarfélagið vill heimila ríflegan fjölda nýrra íbúða til nánari útfærslu í deiliskipulagi. Ekki er talin þörf á breytingu.
Miðað við umfang breytingarinnar, bæði hvað varðar fjölgun íbúða og verulega aukinn þéttleika, telur HMS að umhverfismat tillögunnar gefi ekki nægjanlegar upplýsingar um líkleg áhrif á nærumhverfið. Í niðurstöðu umhverfismatsins kemur m.a. fram að áhrif á land séu talin jákvæð en áhrifin á samfélag séu talin jákvæð/óviss þar sem „einhverjum gæti þótt þetta vera of margar íbúðir og byggingar“ á svæðinu. Að mati HMS er nauðsynlegt að leggja fram ítarlegri greiningu á líklegum áhrifum breytingarinnar á nærumhverfið og þá þætti sem kunna að verða fyrir áhrifum af fyrirhugaðri uppbyggingu, m.a. á ásynd og yfirbragð svæðisins, byggðamynstur, skuggavarp, birtuskilyrði í núverandi og fyrirhuguðum íbúðum, umferð, aðgengi,	Sjá svör ofar. Ekki er tekið undir að þörf sé á ýtarlegri greiningu á áhrifum. Í aðalskipulagi er sett fram stefna um birtu, skuggavarp o.fl. þætti sem verður tekið tillit til og þeir útfærðir í deiliskipulagi.

öryggi allra samgöngumáta, kolefnisspor og fleiri þætti eftir því sem við á. Í þessu sambandi bendir HMS einnig á þær áhyggjur sem fram koma í athugasemdum íbúa við tillöguna.	
Jafnframt þarf að fjalla með markvissari hætti um mögulegar mótvægisáðgerðir og hvort tilefni sé til að setja nánari skilyrði í aðalskipulagi fyrir gerð deiliskipulags sem gætu eftir atvikum lotið að byggingarmagni, hæð mannvirkja, gæðum, skuggavarpi eða öðrum þáttum sem talin er þörf á að stýra til að draga úr mögulegum neikvæðum áhrifum á nærumhverfið og núverandi byggð.	Talið er að aðalskipulagsbreytingin og stefna í gildandi aðalskipulagi setji skýra skilmála fyrir gerð deiliskipulags. Ekki er talin þörf á að setja skilmála um mótvægisáðgerðir.
Í þessu samhengi bendir HMS á nýlega breytingu á byggingarreglugerð fyrir ljósvist þar sem settar eru fram lágmarkskröfur um ljósvist í íbúðum. Breytingin gildir fyrir framkvæmdir sem byggja á deiliskipulagi sem samþykkt er eftir 1. maí 2026 og því er ljóst að framkvæmdirnar, sem áformaðar eru í aðalskipulagsbreytingunni og deiliskipulag mun byggja á, muni falla undir nýtt ljósvistarákvæði byggingar reglugerðar.	Stefna byggingarreglugerðar um ljósvist gildir fyrir svæðið, þó ekki sé minnst á hana í aðalskipulagsbreytingunni.
Í greinargerð er ekki gerð grein fyrir því hvernig fyrirhuguð uppbygging samræmist stefnu gildandi aðalskipulags Árborgar 2020-2036 um að nýbyggingar í þegar byggðum hverfum skuli falla að því byggðamynstri sem fyrir er (sjá punkt 3, efst á bls. 15 í aðalskipulagi) eða að þéttleiki nýrra svæða skuli vera með þeim hætti að land sé vel nýtt en jafnframt í góðu samræmi við þegar byggð svæði og að tekið sé tillit til byggðamynsturs (sjá punkt 5, efst á bls. 15 í aðalskipulagi). Að mati HMS þarf að fjalla með rökstuddum hætti um byggðamynstur í greinargerð og umhverfismati tillögunnar, þ.e. hvernig aukinn þéttleiki, hæðir húsa og umfang nýrrar byggðar falla að yfirbragði svæðisins.	Sú stefna gildandi aðalskipulags um að nýbyggingar í þegar byggðum hverfum skuli falla að því byggðamynstri sem fyrir er gildir fyrir þetta svæði og verður útfærð í deiliskipulagi. Stefna um þéttleika nýrra svæða gildir ekki fyrir þetta svæði. Í deiliskipulagi verður tekið tillit til þess byggðamynsturs sem fyrir er. Á aðalskipulagsstigi liggur ekki fyrir hvernig þéttleiki byggðar verður útfærður í deiliskipulagi. Stefna aðalskipulags um að ný byggð verði í samræmi við það byggðamynstur sem fyrir er verður útfærð í deiliskipulagi.
Að mati HMS ætti áhrifamatið auk þess að varpa ljósi á það hvort innviðir og þjónusta ráði við þá fjölgun íbúða og íbúa sem breytingin gerir ráð fyrir innan reitsins og þá hvort fyrirséð er þörf á viðbrögðum í þeim efnum.	Sveitarfélagið telur að innviðir ráði við mögulega fjölgun íbúða. Benda má á að Vegagerðin gerir ekki athugasemdir við vinnslutillögu.
Minnt er á að leita þarf umsagnar Náttúruverndarstofnunar vegna aðalskipulags breytingarinnar.	Ekki er tekið undir það þar sem svæðið er innan þéttbýlis, er þegar byggt og nýtur ekki verndar.
Þar sem um er að ræða þegar byggt svæði telur HMS mikilvægt að unnin verði húsakönnun fyrir svæðið, þar sem gerð er grein fyrir	Ekki er talin þörf á því í tengslum við aðalskipulagsbreytingu.

núverandi mannvirkjum, notkun þeirra, byggingarmagni, mögulegu niðurrifi, varðveislugildi, byggingar- og menningarsögulegu gildi o.fl., sbr. einnig a-lið í gr. 5.3.2.1 í skipulagsreglugerð. Bent er á að eðlilegt væri að vinna húsakönnun samhliða aðalskipulagsbreytingunni og niðurstöður hennar verði nýttar sem forsendur breytingarinnar og til frekari skilyrða á síðari skipulagsstigum vegna einstakra mannvirkja. Leita þarf umsagnar Minjastofnunar Íslands vegna húsakönnunar.	Á deiliskipulagsstigi verður metið hvort ástæða er til húsaskráningar, og eftir atvikum haft samráð við Minjastofnun. Minjastofnun er umsagnaraðili aðalskipulagsbreytingar.
Gera þarf grein fyrir áhrifum aukinnar uppbyggingar á umferðarflæði og ekki síst aðkomu neyðarbíla að Heilbrigðisstofnun Suðurlands, Björgunarmiðstöð og lögreglustöð í samræmi við forsendur gildandi aðalskipulags. Mikilvægt er, að mati HMS, að þetta verði tekið til skoðunar í tillögunni, einkum þar sem fallið er frá gerð rammahluta aðalskipulags fyrir Heiðmörk og Þórsmörk þar sem kveðið var á um að þessir þættir yrðu sérstaklega til skoðunar.	Umferð neyðarbíla er í dag um Hörðuvelli og Heiðmörk. Í aðalskipulagi er ekki sett fram breyting sem hefur áhrif á umferð neyðarbíla. Verður að öðru leyti skoðað í deiliskipulagi.
Í tillögunni er tilefni til, að mati HMS, að fjalla nánar um áætlaða bílastæðapörf sem breytingin hefur í för með sér og hvort áhrifa hennar geti gætt á svæðum í nærumhverfinu.	Bílastæði verða staðsett og útfærð í deiliskipulagi. Þar verður einnig skoðað hvort gert verður ráð fyrir bílastæðakjallara, en heimild er fyrir þeim í gildandi aðalskipulagi. Ekki verður fjallað um þetta í aðalskipulagsbreytingunni.
Fram kemur í breyttum ákvæðum fyrir ÍB17 að heimilt sé að vera með íbúðir, verslun og þjónustu og samfélagsþjónustu á jarðhæðum bygginga, einkum starfsemi sem þjónar íbúum í nærumhverfi. Að mati HMS þarf að skoða hvort tilgreina ætti nánar umfang og/eða tegund starfsemi sem heimiluð verður eða er talin æskileg á svæðinu, s.s. með hámarki byggingarmagns, eða öðrum skilmálum til nánari útfærslu í deiliskipulagi, þannig að ljóst sé hvert umfang annarrar notkunar en íbúða sé, enda getur umfang verslunar- og þjónustustarfsemi haft áhrif á umferð, bílastæðapörf og eðli íbúðarbyggðarinnar.	Sveitarfélagið er ekki tilbúið til að setja þessa skilmála á aðalskipulagsstigi. Verður skoðað í deiliskipulagi hvort ástæða er til þess.
Mikilvægt er að íbúar á svæðinu, og eftir atvikum íbúar þeirra húsa sem breytingin kann að hafa áhrif á (hvort sem núverandi hús við Grænumörk 1 og 3 munu víkja fyrir nýjum byggingum, hvort byggt verði við þau eða ofan á þau eða hvort þau verði áfram nýtt óbreytt) séu upplýstir um áformin, viti hvað til stendur, og hafi kost á að koma sjónarmiðum og athugasemdum sínum á framfæri.	Sveitarfélagið tekur undir mikilvægi þess að kynna breytinguna og mun kynna hana í samræmi við lög og reglugerðir.

HMS hvetur til þess að haldinn verði samráðsfundur með íbúum á svæðinu fyrir bæði aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulag og einnig að tillögurnar verði auglýstar samhliða.	Fyrirhugaður er íbúafundur til að kynna breytt deiliskipulag.
--	---