Bæjarskrifst. Garðabæjar	
Móttdags.	03.06.19
Málalykill	9.30
Mál nr.	1906019

Álftanes 30.05.2019

Bæjarráð Garðabæjar

Ég undirrituð er eigandi fasteignar að Eyvindarholti 1, Álftanesi þar sem ég hef rekið Gistiheimilið Eyvindarholt undanfarin ár. Ég finn mig knúna til að skrifa bæjarráði eftirfarandi erindi varðandi tillögu að nýju deiliskipulagi á Álftanesi. Erindi mitt varðar einkum svæði sem nefnt hefur verið Holtstún samkvæmt deiliskipulagsuppdrætti. Ég hef nú þegar átt fund með Arinbyrni skipulagsstjóra Garðabæjar vegna málsins.

Eyvindarholt 1 er gamalt bæjarstæði í næsta nágrenni forsetabústaðar að Bessastöðum. Allt árið um kring er hér einstakt fuglalíf, þar með talin Margæsin sem árlega á viðkomu einungis á tveimur svæðum á landinu. Fuglar verpa í móa hér neðan við Eyvindarholt (sbr. Holtstún 1,3,5 og 7). Ég hef undanfarin ár ljósmyndað fuglalíf hér og get lagt fram myndskeið og ljósmyndir máli mínu til stuðnings. Fasteign mín, Gistiheimilið Eyvindarholt og náttúra svæðisins hér er nú vel þekkt um heim allan þar sem ég hef tekið á móti hundruðum gesta allstaðar að úr heiminum undanfarin ár. það er undantekningalaust mál manna sem hér koma að náttúra hér og sjávarútsýni sé einstakt á heimsmælikvarða og ósjaldan er bent á gullfallega ásýnd til Bessastaða.

Deiliskipulag Holtstúns mun satt að segja þýða martraðakendar breytingar fyrir mína hagsmuni sem og fuglalífs hér á svæðinu og er það einlæg ósk mín að skipulagreiturinn Holtstún 1, 3, 5 og 7 verði tekin til gagngerrar endurskoðunar. Ég get hinsvegar fallist á að skipulag á lóðum merkt Holtstúni 2 og 4 nær Norðurnesveg, þar sem ekki hlytist af álíka óendurkræft tjón.

Hugmyndir að 2-3 holu golfvallasvæði fyrir neðan Eyvindarholts gæti mögulega fallið að fuglalífi hér ef gólfvöllur væri útfærður af nærgætni með tilliti til náttúru.

Fjárhagslegt og persónulegt tjón af óbreyttu deiliskipulagi yrðu miklir og augljósir fyrir mig og fyrirtæki mitt Álft ehf:

1. Hugmyndir um að byggja raðhús endilangt fyrir neðan fasteign mína mun gersamlega eyðileggja allt útsýni fyrir mér og gestum mínum. Náttúrleg friðsæld hér mun hverfa auk þess sem það spillir fuglagriðlandi í nágrenni Bessastaða. Slíkur veggur raðhúsa þýðir augljóslega fjárhagslegt tjón fyrir mig því slíkar framkvæmdir munu klárleg gjaldfella verðgildi fasteignar minnar. Óbreytt deiliskipulag mun einnig skaða gistirekstur minn þar sem einstæð upplifun gesta er eyðilögð ef Eyvindarholt verður "múrað á bak við raðhúsalengju".

2. Í Deiliskipulagi segir að Eyvindarholt 1 hafi að hámarki byggingarleyfi fyrir 250m^2 innan byggingarreits. (Sbr 4.4 lið).

Eðlilegra væri að Eyvindarholt 1 hefði í það minnsta leyfi fyrir sama byggingarmagni og gert er ráð fyrir á lóðum Holtstúns hér nærst Norðurnesveg, það er 300m² (Sbr. 4.3 Holtstún 2-4).

Verði hins vegar ekki horfið frá byggingu raðhúsa samkvæmt deiliskipulags uppdrætti (Sbr. Holtstún 1,3,5 og 7) mun ég krefjast þess að fá byggingarleyfi á lóð minni fyrir sama byggingarmagni eða samtals 500m². Eignarlóð mín að Eyvindarholti er stór og rúmar auðveldlega slíkt byggingarmagn. Byggt yrði það hluta á 2 hæð og reynt með því móti að endurheimta að hluta þess útsýnis sem búið væri að eyðileggja. Fuglalíf og náttúruleg ásýnd séð frá Eyvindarholti yrði þó alltaf takmörkuð.

3. Gert er ráð fyrir aðkeyrslu að lóð minni út frá Holtstúni þar sem bílastæði eru staðsett neðan við útsýniglugga í grónum garði mínum. Þessi útfærsla vegagerðar og bílastæða er með öllu óásættanlegt af minni hálfu enda er lóð mín, bílastæði og gróin garður fullhannaður og verður ekki breytt á meðan ég stend í lappirnar (Sbr. afstöðumynd frá 23.11.2004 frá Á Stofunni Arkitektar). Ég furða mig á hvernig standi á því að bílaumferð og bílastæði skuli staðsett í útsýnisátt í stað þess að skipuleggja slíkt nær Norðurnesveg.

4. Ég fer hér með fram á að lóð mín verði merkt gulum lit í deiliskipulagi sem og aðalskipulagi þar sem um löggildan gistirekstur er að ræða og eðlilegt að það sé merkt sem verslunar og þjónustusvæði á skipulagi. Fordæmi er fyrir því hér á Álftanesi, sem dæmi Fisherman's Village við Hlið þar sem fornminjar á svæðinu voru ekki heldur fyrirstaða fyrir skilgreindu verlsunnar og þjónustusvæðis. Mikil uppbygging hefur verið við Hlið undarnfarin ár fyrir ferðaþjónustu og leyfi fyrir stórauknu byggingarmagni hefur orðið að veruleika.

Möguleikar umhverfis Eyvindarholt og hugsanlegar skipulagslausnir:

Ég tel golfvallarsvæði neðan Eyvindarholts ólíkt ásættanlegri valkost en raðhús Holtstúns 1,3,5 og 7. Hógvær útfærsla golfvallar gæti mögulega fallið að fuglalífi, myndi ekki gjaldfella fasteign mína og landsmenn sem og erlendir ferðamenn gætu áfram notið einstakrar náttúru hér og ásýndar til forsetabústaðar íslendinga.

Verði deiliskipulagi þessu haldið til streitu mun ég berjast gegn því af ofangreindum ástæðum. Ég mun leita mér faglegrar ráðgjafar og lögfræðilegrar aðstoðar. Frá mínum bæjardyrum séð er hér um að ræða grófan yfirgang yfirvalda þar sem hagsmunum sumra er hyglt á kostnað hagsmuna annarra. Deiliskipulagsuppdráttur er gerólíkur gildandi aðalskipulagi. Þegar ég keypti Eyvindarholt 1, stofnaði hlutafélagið Álft ehf og hóf rekstur gistiheimilisins voru forsendur fjárfestingar minnar ekki síst byggðar á gildandi aðalskipulagi. Ég mun ekki sitja aðgerðalaus og láta slíkan forsendubrest og fjárhagslegt tjón yfir mig ganga.

Það er von mín að bæjaryfirvöld í Garðabæ geri sér grein fyrir einstæðu tækifæri til að kaupa lóðir neðan Eyvindarholts með hönnun golfvallarsvæðis í huga. Golfskáli eða þjónustubygging yrði þó að vera staðsett við Norðurnesveg eða nær Asparvík. Ef slík útfærsla yrði að veruleika, þá mun gistirekstur minn tvímælalaust styðja við rekstur golfvallar og væri ég tilbúin til samstarfs ef slíkt útfærsla yrði að veruleika.

Ég ítreka hér í lokin, að það er einlæg von mín að yfirvöld taki erindi mitt alvarlega og falli frá deiliskipulagi Holtstúns 1,3,5 of 7. Ennfremur vil ég bjóða aðilum skipulagssviðs og stjórnsýslusviðs Garðabæjar velkomna að heimsækja mig til að sjá með berum augum aðstæður og tækifæri hér við Eyvindarholt.

Virðingarfyllst

Áslaug Arna Stefánsdóttir

Áslaug Arna Stefánsdóttir
Gistiheimilið Eyvindarholt