

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024, breyting á
aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag.
Vinnslutillaga, nóvember 2019.



Fylgiskjal 7.

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024

Breyting á aðalskipulagi

Traðarreitur-austur

Vinnslutillaga

Kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Breyting nr. 7

Vinnslutillaga, nóvember 2019

Skipulags- og byggingardeild

Umhverfissviðs

Tillaga að deiliskipulagi sama svæðis, Traðarreits-austurs, er auglýst um leið og aðalskipulagsbreyting þessi með vísan til 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 /2010.

Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsráði Kópavogs bæjarstjórn _____ 20_ og í bæjarráði Kópavogs _____ 20_.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann _____ 20_.

Efnisyfirlit

1	Inngangur	1
1.1	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Traðarreits-austur, deiliskipulag	1
2	Núgildandi stefna, afmörkun svæðis	1
2.1	Afmörkun svæðis	1
2.2	Gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 (fyrir breytingu)	1
2.2.1	Traðarreitur-austur, gildandi aðalskipulag - fyrir breytingu	1
2.2.2	Meginmarkmið, markmið og leiðir	3
2.2.3	Landnotkun gildandi aðalskipulags – fyrir breytingu	4
2.2.4	Digranes, talnagrunnur Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024	4
2.2.5	Staðfestar breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á Digranesi	5
3	Breytingar	6
3.1	Forsendur og markmið breytingar	6
3.2	Þróunarreitir /þéttingarsvæði – forsendur og lýsing	6
3.2.1	Þróunarsvæði fyrir þéttingu byggðar	6
3.3	Traðarreitur-austur – Tillaga að breytingu – nýtt þróunarsvæði, þétting	8
3.3.1	Lýsing og meginmarkmið breytingar	8
3.3.2	Landnotkun, þróunarsvæði – tillaga að breytingu	9
3.3.3	Skýringarmyndir, úr tillögu að deiliskipulagi Traðarreits-austur	10
4	Umhverfisáhrif – útdráttur	11
5	Tengsl við aðrar áætlanir	13
5.1	Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins – Höfuðborgarsvæðið 2040	13
5.2	Aðalskipulag annarra sveitarfélaga	14
5.3	Heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024	14
5.4	Deiliskipulagstillaga Traðarreits-austur	14
5	Samráð og kynning, skipulagsferli	14
6	Tímaferill, áfangar	15
7	Tilvísanir /heimildir	17
	Mynd 2-1. Hluti af þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, landnotkun á Digranesi.	2
	Mynd 2-2. Reitaskipting Digranesi skv. rammahluta Aðalskipulags.	2
	Mynd 2-3. Úr gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2014. Traðarreitur-austur.	4
	Mynd 2-4. Traðarreitur-austur, afmörkun svæðis.	4
	Mynd 2-5. Uppbyggingarsvæði í Kópavogi til ársins 2024.	4
	Mynd 2-6. Útdráttur úr töflu 2.5 Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Kópavogi.	5
	Mynd 3-1. Loftmynd af svæðinu	7
	Mynd 3-2. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi, nýr þróunarreitir.	9
	Myndir 3-3a, 3-3b, 3-3c. Skýringarmyndir	10-11
	Mynd 5-1. Mynd úr svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Kjarnar, vaxtarmörk, samgönguásar.....	13

1 Inngangur

Hér með er lögð fram tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2014 varðandi Traðarreit-austur á Digranesi, sjá kafla 2.1 Afmörkun svæðis. Um er að ræða 7. breytingu frá staðfestingu aðalskipulagsins 24. febrúar 2014, 6 breytingar hafa verið staðfestar til þessa.

1.1 Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Traðarreits-austur, deiliskipulag

Breytingin felst í að heimila enduruppbyggingu á svokölluðum „Traðarreit-austur“ fyrir fjölbýlishús. Reiturinn er merktur sem **B29** á hverfiskorti á bls. 95 í greinargerð aðalskipulagsins. Hann er um 7800 m² að stærð. Þar eru nú 8 einbýlishúsalóðir, með 12 íbúðum, en lagt er til að reiturinn verði skilgreindur sem þróunarreit fyrir þéttingu byggðar. Fjallað er um breytingar í kafla „3 Breytingar“.

Tillaga að deiliskipulagi og tillaga að breytingu á aðalskipulagi reitsins eru auglýstar samtímis.

2 Núgildandi stefna, afmörkun svæðis

2.1 Afmörkun svæðis

Traðarreitur-austur afmarkast af Álfröð í austur, Digranesvegi í suður, Skólatröð í vestur og Hávegi í norður. Svæðið, Traðarreitur-austur, er hluti af íbúðarbyggð, **ÍB-2**, í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024. Jafnframt er hann merktur sem B29 á hverfiskorti í greinargerð aðalskipulags bls. 95. Sjá myndir 2-1, 2-2 og 3-2a hér á eftir.

Reiturinn liggur á milli tveggja samfélagsþjónustusvæða á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins, á milli;

- Kópavogsskóla, Digranesvegi 15, á svæði **S-31** að vestan, 2ja hæða byggingar með mænisþaki,
- Menntaskóla Kópavogs, Digranesvegi 51, á svæði **S-41** að austan, 3ja hæða byggingar á austurhlutar lóðar sem snýr að Traðarreit.
- Sjá myndir 2-1, 2-2 hér á eftir.

2.2 Gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 (fyrir breytingu)

2.2.1 Traðarreitur-austur, gildandi aðalskipulag - fyrir breytingu

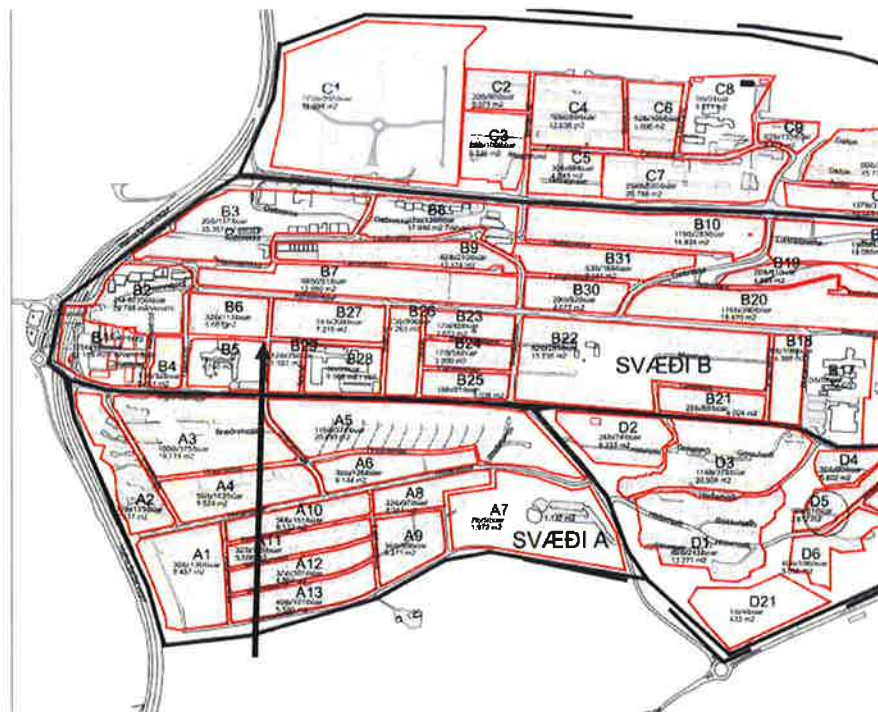
Um byggð á Traðarreit-austur gilda m.a. eftirfarandi ákvæði samkvæmt gildandi aðalskipulagi:

- Landnotkun er íbúðarbyggð, **ÍB-2**, skv. skilgreiningu á þéttbýlisuppdrætti.
- Reiturinn er skilgreindur sem B29 á hverfakorti í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012-2014, bls. 95, sjá mynd 2-2 hér á eftir.
- Meginmarkmið í kafla „2. Byggð“ í greinargerð aðalskipulags, bls. 26. Sjá kafla 2.2.2 hér á eftir.
- Rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 sem fram koma í greinargerð aðalskipulagsáætlunar m.a.:
 - í kafla „7. Rammahluti aðalskipulags“, bls. 82, í greinargerð aðalskipulagsáætlunar t.d. þegar óskað er eftir breytingum skv. 43. og 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
 - í kafla „7.3 Digranes“, Tafla 7.2 Yfirlit yfir fjölda íbúða, íbúa, hlutföll og stærðir húsnæðis á Digranesi, bls. 95.

Sjá einnig myndir í kafla „3.2 Breytingar – Traðarreitur-austur“.



Mynd 2-1. Hluti af þéttbýlisupprætti Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, landnotkun á Digranesi og miðbæ. Traðarreitur-austur liggur á milli S-31 og S-41, norðan við Digranesveg. Sjá einnig mynd 3-2a. Tekið er fram að Kópavogsgöng hafa verið felld niður, frá Kringlumýrarbraut að Dalvegi.



Traðarreitur-austur, reitur B29. Myndin sýnir byggð í ársbyrjun 2018.

Mynd 2-2. Reitaskipting, sjá einnig greinargerð gildandi aðalskipulagsr, kafla 7. Rammahluti aðalskipulags, 7.3 Digranes, bls. 95.

2.2.2 Meginmarkmið, markmið og leiðir

Í greinargerð gildandi Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, kafla „2 Byggð“ eru eftirfarandi markmið og leiðir:

Meginmarkmið

Stuðla skal að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Leitast verður eftir því að við uppbyggingu nýrra hverfa verði horft til sjálfbærra lausna og orkusparandi byggingarefna.

Stefna um þróun og mótun byggðar og nýtingu lands og landgæða innan marka bæjarins skal vera til þess að styrkja bæjarbraginn.

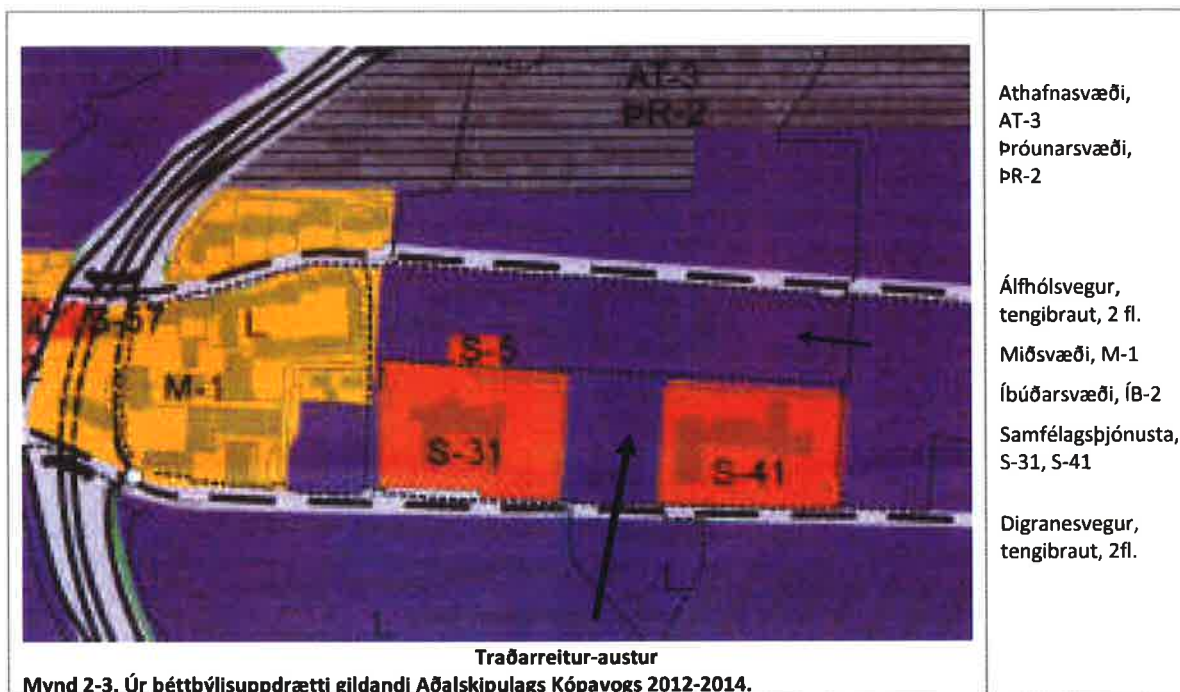
MARKMIÐ:

- Að hver bæjarhluti verði aðlaðandi, sérkenni hans njóti sín og hafi miðkjarna ef þess er kostur.
- Að byggingarland verði nýtt með hagkvæmum hætti, byggð verði fjölbreytt og falli vel að umhverfinu.
- Skipulag taki mið af þörfum og óskum íbúa sem og annarra hagsmunaaðila en taki jafnframt mið af hagsmunum heildarinnar.
- Horfa skal til þéttingar byggðar í anda sjálfbærrar þróunar, sérstaklega á skilgreindum þróunarsvæðum þar sem í auknum mæli verður gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, atvinnu- og þjónustuhúsnæðis,- byggðarmynstur sem byggir á samspili gatna, torga, garða og bygginga.
- Næst miðju verði þéttleiki byggðarinnar mestur en næst jaðrinum verði byggðin strjálli og tengsl við ósnortna náttúru meiri.
- Fyrirhugaðar breytingar, á einstökum lóðum eða hluta göturreita í eldri hverfum bæjarins, skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar þar sem m.a. er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist.
- Stuðla skal að verndun og viðhaldi þess menningarsögulega arfs sem fólgin er í sögu og þróun byggðar í Kópavogi á þann hátt að einstök hús, húsaðir og götumyndir verði vernduð með bæjarvernd.
- Við skipulag byggðar verði leitast við að jafna dreifingu aldurs- og þjóðfélagshópa.
- Stefnt er að því að uppbygging þjónustu verði sem mest samhliða byggingu íbúðarhverfa.
- Á íbúðarsvæðum verði heimil minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu. Í hverfisskipulagi eða deiliskipulagi skal kveða nánar um mögulegar takmarkanir fyrir slíka starfsemi.

LEIÐIR:

- Götureitir eldri hverfa bæjarins teljast að mestu fullbyggðir og skulu því áhrif breytinga eða nýrra bygginga metin út frá svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er þannig að hún falli sem best að yfirbragð hverfisins.
- Í hverfisskipulagi fyrir Kársnes og Digranes skal m.a. leggja mat á varðveislugildi byggðar og einstakra bygginga.
- Í hverfisskipulagi skulu koma fram verklagsreglur um óverulegar breytingar á skipulagi byggðar.
- Lögð verði áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi hverfum og á auðum lóðum.
- Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu lóðaframboði í samræmi við kröfur íbúðarmarkaðarins hverju sinni.
- Aðgengi að opnum svæðum og þjónustu verði tryggt.
- Við endurskoðun skipulags í svæðiskjarnanum við Reykjanesbraut verði í auknum mæli lögð áhersla á blandaða landnotkun og á byggðarmynstur sem byggir á samspili gatna, torga, garða og bygginga.
- Unnið verði deiliskipulag fyrir þróunarsvæðin.
- Lögð verði áhersla á að frágangur á nýbyggingarsvæðum sé góður og að skapað verði aðlaðandi umhverfi fyrir íbúa.
- Í allri skipulagsvinnu verði lögð áhersla á góðar tengingar á milli útivistarsvæða.

2.2.3 Landnotkun gildandi aðalskipulags – fyrir breytingu



Athafnasvæði,
AT-3
Prúnarsvæði,
PR-2

Álfhólsvegur,
tengibraut, 2 fl.

Miðsvæði, M-1
Íbúðarsvæði, ÍB-2

Samfélagsþjónusta,
S-31, S-41

Digranesvegur,
tengibraut, 2fl.

2.2.4 Digranes, talnagrunnur Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024

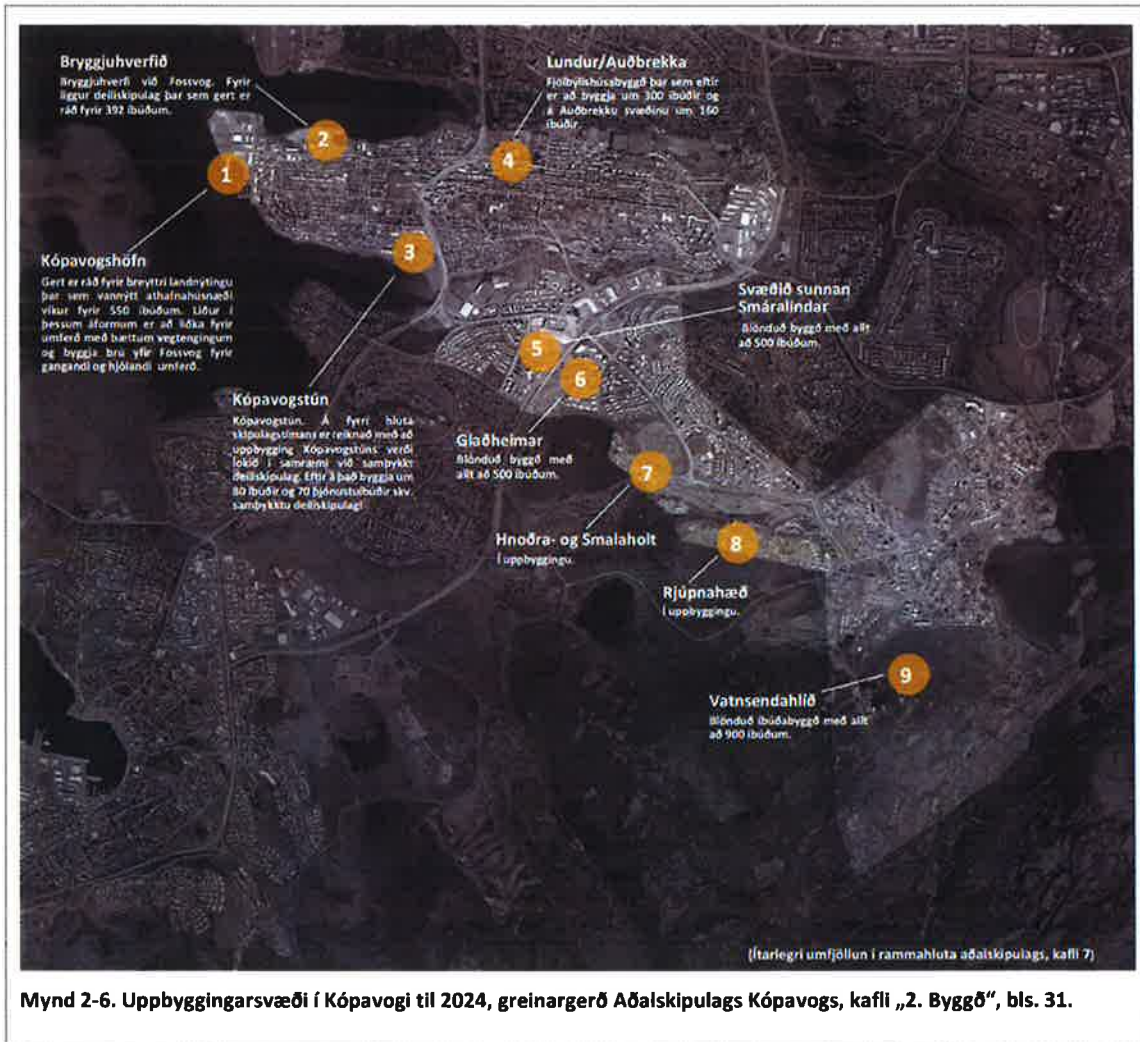
ÍB-2	Digranes	Nokkuð fastmótuð byggð. Þéttasta byggð Kópavogs með mjög blönduðum húsaagerðum þó mest fjölbýli. Gert ráð fyrir fjölgun íbúða á svæðinu á skipulagstímabilinu. Mögulegt er að farið verði í þéttingu byggðar út Auðbrekku. Lundarsvæðið verður klárað en þar á eftir að byggja um 300 íbúðir. Reiknað er með 160 íbúðum á norðurhluta svæðisins. Nánari umfjöllun um Digranes er í rammahluta aðalskipulags um Digranes, kafli 7.
------	----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Mynd 2-4. Úr töflu 2.5 Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Kópavogi, kafli „2. Byggð“, greinargerð aðalskipulags, bls. 30.

Tafla 7.2. Yfirlit yfir fjölda íbúða, íbúa, hlutföll og stærðir húsnæðis á Digranesi.

Reitur	Íbúar	Íbúðir	Íb/Íbúð	m ² íb	m ² /Íbúa	meðalst./Íbúða	m ² atvh	verslun/skrifst.	geymslur	sérh.h	m ² samanl.
Samantekt fyrir núverandi byggð í ársbyrjun 2012 á Digranesi											
A-E	11.832	4.473	2,6	585.860	50	131	116.011	69.197	23.768	60.902	855.735
Samantekt fyrir núverandi byggð og samþykkt byggð í ársbyrjun 2012											
A-E	12.800	4.800	2,7	621.000	48	128	115.000	69.200	23.770	60.900	889.870
Samantekt fyrir þróun til ársins 2024											
A-E	12.700	4.900	2,6	635.400	48	126	100.550	67.000	23.080	55.570	881.600

Mynd 2-5. Tafla, yfirlit yfir fjölda íbúða o.fl., bls. 95 í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs.



2.2.5 Staðfestar breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á Digranesi

Þegar staðfestar breytingar á Digranesi frá gildistöku aðalskipulagsins:

- Hverfi, Digranes:
Þverbrekka 8, verslunar- og þjónustusvæði VÞ-7 breytt í íbúðarbyggð. Staðfest af Skipulagsstofnun 1.10.2015.
- Hverfi, Digranes:
Furugrund 3, svæði fyrir verslun og þjónustu VÞ-5 verður íbúðarsvæði, allt að 12 íbúðir, gert er ráð fyrir blöndun byggðar, leyfð er verslun og þjónusta jarðhæð en íbúðir á efri hæðum. Staðfest af Skipulagsstofnun 12.04.2018.

3 Breytingar

3.1 Forsendur og markmið breytingar

Þróunarsvæði og þétting byggðar.

Meginmarkmið breytingar, sem fjallað er um í skipulagslýsingu þessari, er að afmarka nýjan þróunarreit fyrir þéttingu byggðar í nánd við miðbæ Kópavogs sem er skilgreindur sem „kjarni“ í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins-Höfuðborgarsvæðið 2040 sbr. mynd 5-1.

Þétting byggðar er í takt við meginmarkmið í gildandi Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012-2024. Lögð er áhersla á að stuðla að sjálfbærri þróun þar sem m.a. bætt lífsgæði íbúa og fjölbreytt mannlíf verður í fyrirrúmi. Sjá m.a. „Meginmarkmið“ um byggð hér að framan í kafla „2.2.2 Meginmarkmið, markmið og leiðir“.

Á Traðarreit-austur verður lögð áhersla á fjölbreytt framboð íbúða sem taki mið af húsnæðismarkaði m.a. með breytilegum stærðum íbúða og herbergjafjölda.

Hamraborg, miðbær, kjarni.

Í Hamraborg er miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum auk íbúðarbyggðar, fjölbreytt félagsstarfsemi, almennur atvinnurekstur og mikilvæg skiptistöð fyrir strætó. Þar eru íbúðir, stjórnsýsluskrifstofur Kópavogsbæjar, verslanir, skrifstofur, kirkja og safnaðarheimili, bókasafn, tónleikasalur, Náttúrufræðistofa, félagsheimili o.fl.

Íbúðarbyggð á Digranesi.

Byggðin á Digranesi telst til eldri hverfa Kópavogs, byggð þar sem deiliskipulag er ekki í gildi. Upp úr 1950 tók byggð að þéttast, fyrst í Tröðunum (austan núverandi miðbæjar í Hamraborg) og Hvömmunum (suðurhlíðum sunnan Digranesvegar). Um 1970 var eldri hluti hverfisins svo gott sem fullbyggður.

Sjá einnig kafla „3.2.1 Breytingarsvæði /þéttingarsvæði“ og „3.2.2. Digranes, talnagrunnur Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024“.

3.2 Þróunarreitir /þéttingarsvæði – forsendur og lýsing

3.2.1 Þróunarsvæði fyrir þéttingu byggðar

Fyrir liggur umsókn og tillaga um að endurbyggja og þétta Traðarreit-austur til muna. Í því felst að rífa þau hús sem fyrir eru og byggja fjölbýlishús.

Lagt er til að umræddur reitur verði skilgreindur sem þróunarsvæði fyrir þéttingu byggðar.

Sökum nálægðar við miðbæ, skóla, beggja vegna reits og nálægðar við samgönguása og miðlæga skiptistöð almenningsvagna í miðbæ Kópavogs og nálægðar við verðandi borgarlínu bjóða aðstæður upp á þéttingu byggðar.

Eins og áður hefur komið fram liggur reiturinn á milli tveggja skóla og afmarkast af Digranesvegi til suðurs, Skólatróð til vesturs, Hávegi til norðurs og Álftröð til austurs. Innan reits í dag eru 8 lóðir með íbúðarhúsum, á einni til tveimur hæðum. Stærð reits er um 7800 m² (8 lóðir). Sunnan Digranesvegur liggur íbúðarbyggð, alla jafna 2ja-3ja hæða stakstæð íbúðarhús með kjallara og þar fyrir neðan ýmist raðhús eða stakstæð íbúðarhús. Norðan reits eru einnig stakstæð íbúðarhús, raðhús og annað fjölbýli.

Húsin á reitnum eru mörg steinsteypt, einnig hús úr holsteini, vikursteini og timbri, flest byggð á árunum 1952 til 1955 samkvæmt fasteignaskrá (þjóðskrá). Ástand húsanna er misgott. Þeim hefur verið breytt töluvert, heildaryfirbragð af ýmsum toga, varðveislugildi byggðar eða bygginga er talið lítið. Reiturinn liggur milli tveggja skóla og er nánd við miðbæ og samgönguása.

Fyrir liggja (sjá einnig kafla 7 Tilvisanir/Heimildir):

- Húsakönnun núverandi bygginga á Traðarreit-austur, dagsett nóvember 2019.
- Yfirlit yfir næstu næstu byggingar (nágrannabyggð), dagsett nóvember 2019.



Mynd 3-1. Traðarreitur-austur, afmörkun lóða á reit B29, samkvæmt hverfiskorti aðalskipulags bls. 95 í greinargerð.

Afmörkun deiliskipulags nær til gangstétta gatna umhverfis reitinn.

Myndir úr landupplýsingakerfi Kópavogs.

3.3 Traðarreitur-austur – Tillaga að breytingu – nýtt þróunarsvæði, þétting

3.3.1 Lýsing og meginmarkmið breytingar

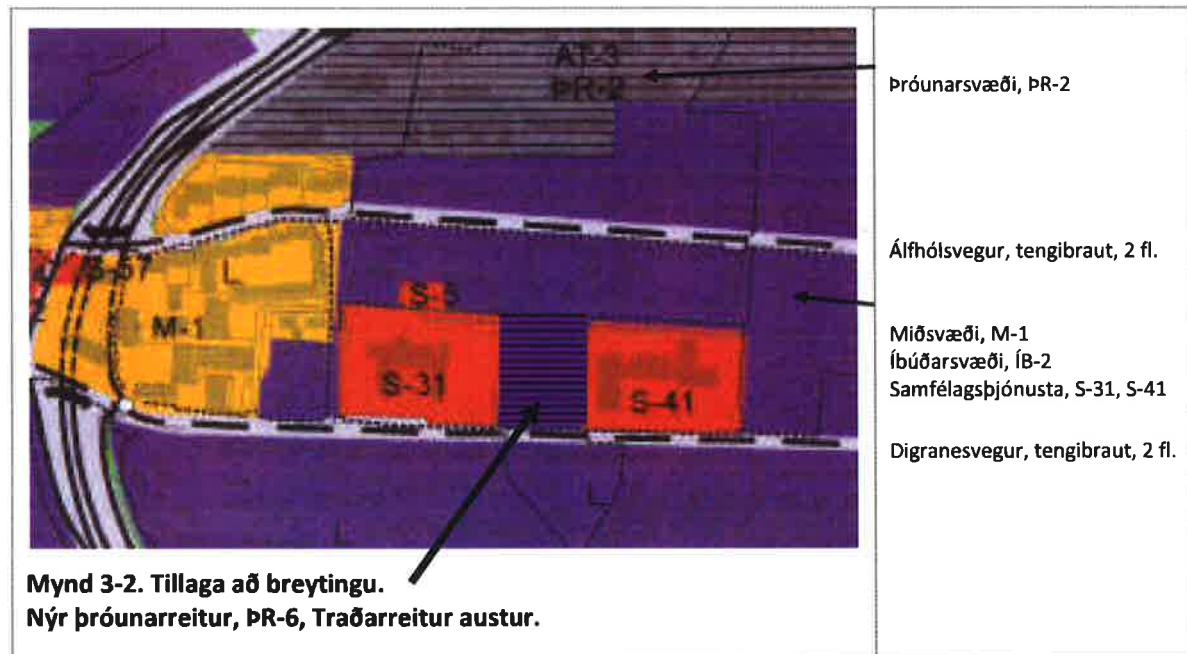
Skipulagstillagan miðast við að endurbyggja og þétta svæðið og fjölga íbúum og íbúðum nálægt miðbæ Kópavogs og við einn meginsamgönguás höfuðborgarsvæðisins.

Lögð er áhersla á fjölbreytt framboð íbúða sem taki mið af húsnæðismarkaði. eins og fram kemur hér að framan í kafla „3.1 Forsendur og markmið“, „Þétting byggðar“.

Með þessu er verið að fjölga íbúðum á Traðarreit-austur og opna á mögulega þjónustustarfsemi á jarðhæð að hluta m.a. í anda markmiða „Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins-Höfuðborgarsvæðið 2040“ segir til um og gildandi „Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024“ m.a.:

- Að leitast verði við að þétta byggð við og í kjörnum og/eða samgöngumiðuðum svæðum þ.e. markmið um 66% íbúða verði á þeim svæðum árið 2040 sbr. „*Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2015-2018, Kafli 5 Uppbyggingaráform, Mynd 10*“.
- Einnig er vísað til markmiða svæðisskipulags, „*Höfuðborgarsvæðið 2040*“ um m.a.
 - Meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66%. (markmið 1.2, bls. 29 og 32)
 - Á höfuðborgarsvæðinu verður raunhæft val um skilvirka samgöngumáta (markmið 2.1, bls. 39-40)
 - Fjölbreyttan húsnæðismarkað (markmið 5.2, bls 78)
- „*Greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012-2014, kafli 2 Byggð, 2.1 Meginmarkmið*“ (sjá einnig 2.2.2 hér að framan).
 - Stuðla skal að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.
 - Leitast verður eftir því að við uppbyggingu nýrra hverfa verði horft til sjálfbærra lausna og orkusparandi byggingarefna.
 - Stefna um þróun og mótun byggðar og nýtingu lands og landgæða innan marka bæjarins skal vera til þess að styrkja bæjarbraginn.

3.3.2 Landnotkun, þróunarsvæði – tillaga að breytingu



Tillaga að breytingu

Samkvæmt tillögnum er gert ráð fyrir að landnotkun verði áfram óbreytt sem íbúðarsvæði á svæði ÍB-2 í gildandi aðalskipulagi en reiturinn verði skilgreindur sem:

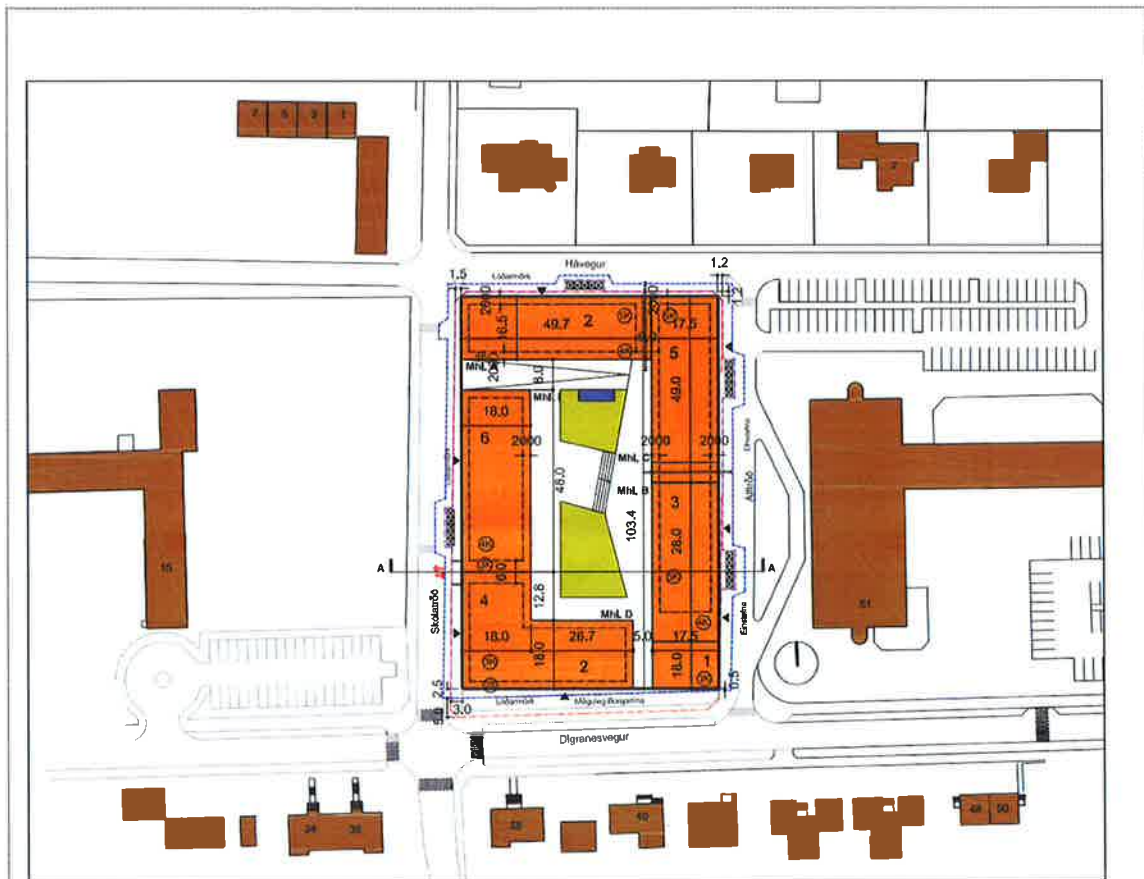
- Nýtt þróunarsvæði, ÞR-6, fyrir íbúðir með möguleika á þjónustustarfsemi á jarðhæð með aðkomu frá Álftröð.
- Fjöldi íbúða geti orðið allt að **180** á reitnum.
- Nýtingarhlutfall lóðar (lóð er um 7.600 m²)

- Nýtingarhlutfall byggingarmagns ofanjarðar (A og B rými), (16.600+2000=18.600 / 7.600)	<u>2,45</u>
- Nýtingahlutfall A og B rýmis með blakjallara (28.100/7.600) um	<u>3,70</u>

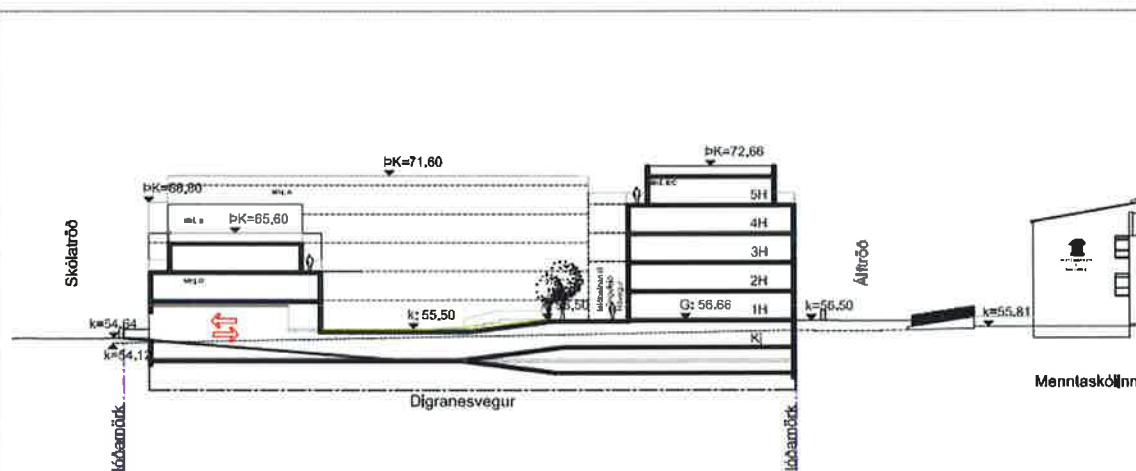
Deiliskipulag, forsendur – skipulagslýsing, tillaga að deiliskipulagi

- Forsendur deiliskipulags á reitnum voru skilgreindar í skipulagslýsingu, dags. 29. apríl 2019.
- Tillaga að deiliskipulagi og breyting á aðalskipulagi (þessi breyting) eru auglýstar samtímis.
- Miðað er við 1.3 bílastæði á íbúð auk gestabílastæða í götu.
- Miðað er við 1 bílastæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis.
- Gert er ráð fyrir þeim möguleika að hágæðaalmenningsgöngur (borgarlína) geti farið um Digranesveg. Vegna þess hafa lóðarmörk verið færð til norðurs frá Digranesvegi.
- Hæðir bygginga eru frá 2ja hæða + 1 hæð inndregin (3h) til 4ra hæða + 1 hæð inndregin (5h) auk bílakjallara.
- Lögð er áhersla á fjölbreytileika m.a.:
 - Í íbúðarstærðum og herbergjafjölda íbúða
 - Í fjölda bygginga (2-4 byggingar á reitnum)
 - Í hæðum bygginga og útliti
- Gert er ráð fyrir útisvæðum og leiksvæði á lóð fyrir alla íbúa á reitnum.
- Gert er ráð fyrir sér afnotareitum næst húsum á jarðhæð, garðmegin.

3.3.3. Skýringarmyndir, úr tillögu að deiliskipulagi Traðarreits-austur



Mynd 3-3a: Úr tillögu að deiliskipulagi Traðarreits-austur, grunnmynd.



Mynd 3-3b: Úr tillögu að deiliskipulagi Traðarreits-austur, sneiðing.



4 Umhverfisáhrif – útdráttur

Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Hins vegar er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum breytingarinnar skv. 12. gr. skipulagslaga.

Um umhverfisáhrif tillögunnar í eftirfarandi fylgiskjöllum:

- Umhverfisskýrsla verkfræðistofunnar Mannvits. „Minnisblað, dags. 12.11.2019, Traðarreitur austur – Umhverfisskýrsla“. Um möguleg áhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð.
- Minnisblað VSÓ ráðgjafar um hljóðvistarreikninga, dags. 31.10.2019. Einnig fylgiskjal með tillögu að deiliskipulagi.
- Minnisblað VSÓ ráðgjafar um umferðargreiningu, dags. 23.09.2019.

Samantekt niðurstaðna um umhverfisáhrif uppbyggingar Traðarreits-austur samkvæmt tillögu að deiliskipulagi sama reits:

- Umferðarsköpun vegna Traðarreits verður um 1100 bílar á sólarhring þegar tekið er mið af markmiðum um aukinn hlut vistvænna samgangna til framtíðar. Umferð mun mest leita á Digranesveg sem talinn er að hafi nægt rými til að taka við aukinni umferð. Mikilvægt er að tengsl milli Traðarreits og Hamraborgar verði góð með tilliti til göngu og hjólreiða þar sem þar er um að ræða eina af megin skiptistöðum almenningsamgangna á höfuðborgarsvæðinu. Byggð mun rísa upp fyrir hindrunarflög flugumferðar. Ísavia telur að 5 hæða bygging á þessu svæði hefðu ekki áhrif á flugvöllinn. Loftgæði í byggð í Kópavogi hafa til þessa mælst góð skv. færanlegri mælistöð sem rekin hefur verið af Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis.

- Bílastæði verða um 254 með gestastæðum. Bent er á leið til að fækka gestastæðum með samnýtingu stæða við skóla.
- Nágrannasveitarfélög hafa sett sér markmið um hámarksfjölda stæða á nýbyggingasvæðum sem tengjast þróunarás Borgarlínu.
- Framhliðar húsa á Traðarreit sem snúa að umferðarmestu götunum munu upplifa hávaða yfir reglugerðarmörkum en íbúðir sem einnig snúa að inngarði uppfylla skilyrði um hljóðláta hlið. Ef einhverjar íbúðir húsanna hafa ekki hljóðláta hlið þarf hins vegar að huga sérstaklega að hljóðvist í þeim íbúðum með byggingartæknilegum lausnum við hönnun.
- Ásýnd svæðisins mun breytast umtalsvert. Þéttleiki verður meiri en nú er og heildaryfirbragð svæðis mun batna með meira jafnvægi í húsagerð og hæð húsa. Skuggavarp verður á hús á Hávegi vegna nýrra bygginga hluta árs.
- Uppbygging svæðis samfara vitundarvakningu í vistvænni samgöngumátum sem og bættum aðstæðum til þeirra athafna gæti aukið verðmæti nálæggra eigna.
- Gera má ráð fyrir að allt að 30 leikskólabörn og 70 grunnskólabörn gætu bæst við þá skóla sem fyrir eru þegar hverfið er fullbyggt. Tveir leikskólar eru staðsettir nálægt reitnum þar sem dvelja í dag um 100 börn. Kópavogsskóli er staðsettur við hlið uppbyggingarreits. Þar hefur nemendum fækkað um rúmlega 60 frá árinu 2000. Bent er á áform um frekari uppbyggingu á miðbæjarsvæði til framtíðar og þann fjölda leik- og grunnskólabarna sem þar getur orðið.
- Uppbygging á svæðinu mun leiða af sér tímabundið ónæði á framkvæmdatíma vegna efnisflutninga og undirbúnings húsgrunna og bílakjallara. Gera má ráð fyrir að uppbygging svæðisins nái yfir nokkurra ára tímabil. Mikilvægt er að haft verði gott samráð við nærliggjandi íbúa, atvinnustarfsemi og menntastofnanir um fyrirkomulag framkvæmda.

Samræmi við stefnu svæðisskipulags „Höfuðborgarsvæðið-2040“ um byggðaðróun

- Tillaga þessi að breytingu á aðalskipulagi Kópavogs og tillaga að deiliskipulagi sama svæðis, „Traðarreits-austur“ er í samræmi við svæðisskipulag um byggðaðróun á höfuðborgarsvæðinu þar sem stefnt er að samgöngumiðaðri og blandaðri uppbyggingu innan núverandi þéttbýlis, með háu þjónustustigi almenningsganganga. Íbúðarbyggð bjóði upp á mismunandi umhverfi fyrir einstaklinga, fjölskyldur og atvinnulíf sem myndi sólrík og skjólgóð nærsvæði og stuðli að samveru fólks nærri heimilum.
- Tillagan samræmist meginmarkmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins Höfuðborgarsvæðið 2040. Sjá einnig kafla 5 Tengsl við aðrar áætlanir.

5 Tengsl við aðrar áætlanir

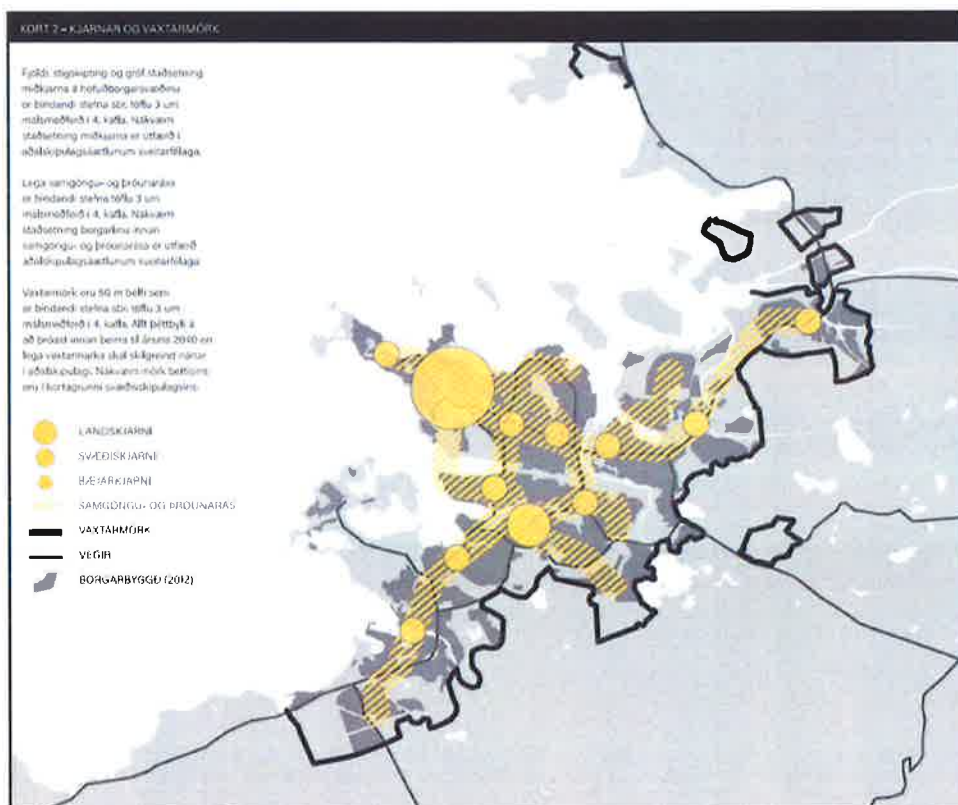
5.1 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins – Höfuðborgarsvæðið 2040

Ein af ástæðum breytingar á aðalskipulagi Kópavogs er að talnagrunnur gildandi Aðalskipulags Kópavogs 2012 – 2024 byggði á eldri (fyrrri) útgáfu Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins þ.e. 2001-2024. Þá voru sveitarfélög bundin af ákveðnum kvóta um heimilaðan hámarksfjölda nýrra íbúða í viðkomandi sveitarfélögum.

Eftir gildistöku nýs svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis-Höfuðborgarsvæðið 2040 liggur fyrir að sveitarfélög eru ekki lengur bundin af ákveðnum kvóta íbúðarhúsnæðis heldur mega þau þróast og stækka í takt við þarfir og skipulag.

Fyrirhuguð uppbygging á Traðarreit-austur samræmist meginmarkmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Breytingin er í samræmi við áherslu um að beina uppbyggingu í auknum mæli á miðkjarna og önnur miðlæg svæði sem sem eru samgöngumiðuð.

Unnið er að útfærslu hágæðaalmenningsamgangna/borgarlínu samkvæmt stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, breytingar um borgarlínu, sem staðfest var 25.05.2018. Þar er m.a. tekið fram að nákvæm staðsetning borgarlínu innan samgöngu og þróunarása verði útfærð í aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaga. Endanlega lega borgarlínu frá Hamraborg að Smáralind er í athugun (á Digranesvegi eða Fífuhvammsvegi). Sjá einnig mynd 5-1 hér á eftir.



Mynd 5-1. Mynd úr breytingu á „Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins-Höfuðborgarsvæðið 2040“ (svsk staðfest 29.06.2015). Myndin sýnir kjarna, vaxtamörk og samgöngu og þróunarása. Breyting staðfest 25.05.2018 þar sem samgöngu og þróunarásur var bætt við.

5.2 Aðalskipulag annarra sveitarfélaga

Breytingin kallar ekki á breytingu á aðalskipulögum nágrennasveitarfélaga.

5.3 Heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024

Unnið er að heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 og er nýtt skipulagstímabil áætlað 2018-2030. Verkefni endurskoðunar sem tengjast Traðarreit-austur eru meðal annars:

- Að endurmeta talnagrunn fyrir hverfi Kópavogs svo sem áætlun um fjölda íbúða og íbúa. Samhliða þeirri vinnu eru áhrif breytingar skoðuð svo sem áhrif fjölgunar íbúða og íbúa á skóla- og þjónustustofnanir, umferð og fleira.
- Að meta hvort þróunarsvæði Traðarreits-austur verði stækkað til norðurs með lóðum að Hávegi gegnt Traðarreit-austur og Menntaskóla Kópavogs.
- Að meta hvort miðbær Kópavogs í Hamraborg verði þróunarsvæði fyrir þéttingu byggðar m.a. íbúðir, verslun og þjónustu, skiptistöðu almenningsvagna (strætó) og hágæða almenningsgangna (borgarlínu) auk miðbæjar- og menningarstarfsemi.
- Auk uppbyggingar á Traðarreit-austur eru áform um uppbyggingu í miðbæ Kópavogs (þar með talið á Traðarreit-vestur), Traðarreit-norður, Auðbrekkusvæðinu og endanleg uppbygging í Lundi. Samtals hugsanleg uppbygging 640 íbúðir fram til 2030.
- Að meta og taka afstöðu til legu hágæðaalmenningsgangna/borgarlínu frá miðbæ Kópavogs í Hamraborg í Smárann. Um er að ræða tvo valkosti annars vegar frá Hamraborg um Digranesveg og Dalveg í Smárann, hins vegar um Hafnarfjarðarveg og Fífuhvammsveg í Smárann.
- Í deiliskiplagsvinnu miðbæjar er m.a. verið að skoða samspil torga, stíga og útvistarsvæða og tengsl við nálæg svæði, þéttingu o.fl.
- Miðbær Kópavogs og Traðarreitur-austur falla undir skilgreininguna „samgöngumiðuð þróunarsvæði“ með vísan til skilgreininga í gildandi svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins-Höfuðborgarsvæðið 2040.

5.4 Deiliskipulagstillaga Traðarreits-austur

Tillaga að deiliskipulagi Traðarreits-austur byggir á skipulagslýsingu og tillögu þessari að breytingu á aðalskipulagi sama svæðis.

Tillögurnar eru auglýstar samtímis með vísan 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123 /2010. til tillögu þessari breytingu á aðalskipulagi. „Sé tillaga að deiliskipulagi ekki í samræmi við aðalskipulag skal samsvarandi aðalskipulagsbreyting auglýst áður eða samhliða. Að loknum auglýsingartíma getur sveitarstjórn samþykkt breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða.“

5 Samráð og kynning, skipulagsferli

Skipulagslýsing (verkefnislýsing) var send Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila 15. maí 2017 og athugasemdafrestur til 6. júní. Tekið var á móti athugasemdum eftir þann tíma. Þar með var umsagnaraðilum gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

Skipulagslýsing var auglýst í Fréttablaðinu 22. maí 2019, var til sýnis í þjónustuveri Kópavogsbæjar að Digranesvegi 1 og heimasíðunni www.kopavogur.is frá 22. maí til 7. júlí. Athugasemdafrestur var til og með 27. júní.

Opið hús var 27. maí og 20. júní 2019 til að kynna skipulagslýsingu og hugmynd að deiliskipulagi reitsins, enginn mætti.

Lýsingin var send til eftirfarandi umsagnaraðila:

- Skipulagsstofnun.
- Vegagerðin.
- Umhverfisstofnun.
- Minjastofnun Íslands.
- Samgöngustofa.
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis.
- Isavia ohf.
- Veitur ohf.
- Strætó.
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu.
- Reykjavíkurborg.
- Garðabær.
- Mosfellsbær.
- Sveitarfélagið Ölfus.
- Hafnarfjörður.

Svör /ábendingar bárust frá Reykjavík, Garðabæ, Mosfellsbæ, Umhverfisstofnun, Vegagerðinni, Minjastofnun Íslands, Skipulagsstofnun, íbúa við Álfhólsveg, svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins og Isavia. Sjá nánar umfjöllun í fylgiskjali „Kynning skipulagslýsingar og athugasemdir umsagnaraðila, dags. 12. september 2019“

Tilgangur skipulagslýsingar (verkefnislýsingar) er m.a. að tryggja að almenningur og hagsmunaaðilar komi að skipulagsferlinu á fyrstu stigum og að gera skipulagsvinnuna gagnsærri og markvissari. Skipulagslýsing er unnin með hliðsjón af gildandi Aðalskipulagi Kópavogs með síðari breytingum og 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2013 vegna aðalskipulagsbreytingar og 1. mgr. 40. gr. sömu laga vegna nýs deiliskipulags sama svæðis. T

6 Tímaferill, áfangar

Eftirfarandi eru tímasettir áfangar, birt með fyrirvara um hugsanlegar breytingar.

1. Skipulagsráð. Skipulagslýsing aðalskipulagsbreytingar var afgreidd af skipulagsráði Kópavogs 29. apríl 2019 og samþykkt í bæjarstjórn 14. maí 2019.
2. Skipulagslýsing var send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila 15. maí 2019. Athugasemdafrestur til 6. júní 2019. Tekið var við athugasemdum eftir þann tíma.
3. Skipulagslýsing var kynnt almenningi og hagsmunaaðilum. Auglýst í Fréttablaðinu 22. maí 2019, Opið hús var kl. 17 til 18, 27. maí og 20. júní 2019. Enginn mætti þegar opið hús var. Lýsingin var á heimasíðu Kópavogs 22. maí til 7. júlí 2019.
4. Skipulagsráð. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi Traðarreits-austur
 - a. Drög að tillögu að breytingu á aðalskipulagi, ásamt athugasemdum við skipulagslýsingu, vegna Traðarreits-austur lögð fram í skipulagsráði Kópavogs 15. júlí 2019. Skipulagsráð

Vinnslutillaga að breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, Traðarreitur-austur, 12. nóvember 2019

samþykkti að hefja mætti vinnu við gerð aðalskipulagsbreytingar og undirbúning að deiliskipulagi fyrir Traðarreit-austur.

- b. Drög að deiliskipulagi Traðarreits-austur voru kynnt í skipulagsráði 19. ágúst 2019.
 - c. Vinnslutillaga að breyttu aðalskipulagi Traðarreits-austur var lögð fram og kynnt í skipulagsráði 2. september 2019.
 - d. Tillögur kynntar í skipulagsráði og sveitarstjórn í júlí/ágúst þ.e. tillaga að breytingu á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi Traðarreits-austur.
5. Umhverfisáhrif. Umhverfisáhrif breytinga voru metin samhliða deiliskipulagsvinnu og breytingar á aðalskipulagi reitsins í júlí-nóvember 2019.
Sjá nánar í kafla „4 Umhverfisáhrif“.
6. Auglýsing. Stefnt er að því að auglýsa samtímis tillögu að breytingu á aðalskipulagi og tillögu að deiliskipulagi Traðarreits-austur.
7. Húsakönnun og nágrannabyggð (könnun).
- a. Húsakönnun, Álftröð 1-7 og Skólatröð 2-8, var send til umsagnar Minjastofnunar Íslands sumarið 2019. Eftir ábendingar Minjastofnunar Íslands var húsakönnun uppfærð og send til stofnunar á ný. „Digranes í Kópavogi, Traðarreitur B29, Húsakönnun, nóvember 2019“.
 - b. Gert var yfirlit yfir nágrannabyggð „Digranes í Kópavogi, Traðarreitur B29, Nágrannabyggð, Digranesvegur og Hávegur, nóvember 2019“.
8. Þegar skipulagsráð og bæjarráð hefur fjallað um tillögunar og afgreitt til auglýsingar verða skipulagstillögurnar sendar til umsagnar Skipulagsstofnunar, Samgöngustofu og Isavia áður en auglýsing verður birt.
9. Lögformlegt kynningar og auglýsingaferli og umfjöllun. Áætlaður tími: desember-janúar-febrúar 2019.

Eftir samþykkt sveitarstjórnar á fullunninni tillögu er hún auglýst í B-deild Stjórnartíðinda til staðfestingar í samræmi við lög.

7 Tilvísanir / Heimildir

- Minnisblað Kópavogs. Kynning skipulagslýsingar og athugasemdir umsagnaraðila, dags. 12. september 2019
- Tillaga að deiliskipulagi Traðarreits-austur (upprættir og greinargerð) sem auglýst verður samhliða tillögu þessari að breytingu á aðalskipulagi sama svæðis.
- Húsakönnun, Álfröð 1-7 og Skólatröð 2-8, nóvember 2019.
- Nágrannabyggð, Digranes í Kópavogi, Traðarreitur B29, Digranesvegur og Hávegur, nóvember 2019.
- Minnisblað VSÓ ráðgjafar um hljóðvistarreikninga, dags. 31.10.2019. Einnig fylgiskjal með tillögu að deiliskipulagi.
- Minnisblað VSÓ ráðgjafar um umferðargreiningu, dags. 23.09.2019.
- Umhverfisskýrsla verkfræðistofunnar Mannvits. „Minnisblað, dags. 12.11.2019, Traðarreitur austur – Umhverfisskýrsla“. Um möguleg áhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð.