

Minnisblað

Tilvísun: 1181290-000-HMO-0001 Tilvísun verkkaupa: 18.12.2020
Til: Kópavogsbær
Birgir Sigurðsson, skipulagsstjóri

Efni: **Fannborg-Traðarreitur-vestur-Aðalskipulagsbreyting-umhverfismál**

Minnisblað þetta er unnið að beiðni Kópavogsbæjar 11. nóvember 2019 og uppfært 15. október 2020. Minnisblaðið var aftur uppfært 18. desember 2020 í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar dags. 3. desember þar sem m.a. kemur fram að útskýra þurfi nánar samanburð valkosta við vinnslu tillögu að breytingu á aðalskipulagi Kópavogs vegna Fannborgar- og Traðarreits- vestur sem og umhverfisáhrif tillögunnar. Einkum er horft til eftirfarandi málsgreina í athugasemd Skipulagsstofnunar um tillöguna:

„Umhverfismat skipulagsbreytingarinnar er óbreytt frá vinnslutillögu og aðrir valkostir um uppbyggingu hafa ekki verið metnir með markvissum hætti. Fjalla þarf um áhrif skipulagstillögunnar á umhverfið út frá þeim breytingum sem hafa verið gerðar á skipulagstillögunni og greina frá því hvort þær leiði til annarrar niðurstöðu.

Eins er ástæða til að greina frá niðurstöðum nýlegra athugana t.d. vindgreiningu fyrir svæðið.

Einnig má benda á að samkvæmt niðurstöðu umhverfismats þarf að huga sérstaklega að aðgerðum er varða þrjú síðastnefndu atriðin í upptalningu hér að ofan þar sem taldar voru líkur á neikvæðum áhrifum vegna á yfirbragð byggðar og vind- og sólargæði sem hefðu áhrif á gæði almenningsvæða, útivist, yfirbragð byggðar og möguleika til að skapa gönguvænt umhverfi.“

Forsendur um gæði byggðar

Í greinargerð með breytingu á aðalskipulagi Fannborgar- og Traðarreits-vestur var sérstök umfjöllun um valkostagreiningu byggðar.

Í upphafi þeirrar vinnu voru skilgreindar þær forsendur sem liggja að baki varðandi gæði byggðar á þessu svæði, en þær forsendur eru í samræmi við skilgreiningar Project for Public um hvað miðbær þurfi að innihalda í fjórum stöðum. Stöðirnar fjórar eru:

- 1) Gott samfélag
- 2) Notagildi og afþreying
- 3) Góðar samgöngur og tengingar
- 4) Jákvæð ímynd og þægindi

Þær forsendur sem er horft er til við uppbyggingu skilgreinds bæjarkjarna á Fannborgar og Traðarreit vestur skv. Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 eru eftirfarandi (tengsl við ofangreindar forsendur í sviga):

- Að stuðla að miðbæ þar sem fólk og mannlíf eru í forgrunni (1).
- Að byggð verði mótuð á þann hátt að almenningsrými verði í skjóli (2) (4).
- Að mynduð séu sólrík og skjólsæl svæði eftir bestu getu þegar byggðin er formuð (2).
- Að skapaður verði göngu- og hjólaás til að stuðla að breyttum ferðavenjum og hvetja til útivistar og hreyfingar. (1) (2) (3)
- Innan svæða verði hugað að fjölbreyttum almennings- og leiksvæðum. (1) (2) (4)
- Blöndun byggðar milli atvinnuhúsnæðis og íbúðarhúsnæðis verði á þann veg að skapa samþjöppun verslunar á jarðhæðum sem þá virkja svæðið í augnhæð og gera það aðlaðandi í ásýnd. (1) (2) (4)
- Að blöndun byggðar stuðli að mannlífi, jafnt að degi sem kvöldi. (1) (2) (4)
- Að stórum núverandi bílastæðum sé breytt í aðlaðandi almenningsvæði. (1) (2) (4)
- Bílastæði færast af yfirborði í bílakjallara. (1) (2) (4)
- Stuðlað verði að breyttum ferðavenjum með hönnun og framboði á vistvænum samgöngum. (1) (2) (3) (4)

Samanburður valkosta

Alls voru þrjú valkostir uppbyggingar bornir saman ásamt þeim kosti að gera ekki neitt.

Valkostur 1

Tillaga með einni „drangbyggingu“ 25 hæðir, núverandi bygging Fannborg 2 er hluti af uppbyggingunni og gert er ráð fyrir að 2 af 3 núverandi byggingum á Fannborgarreit séu rifnar.

Valkostur 2

Tillagan er með stökum byggingum á Fannborgarreit með einni "drangbyggingu" og langblokkum og einni „drangbyggingu“ á Traðarreit vestur.

Valkostur 3

Tillagan er með stökum byggingum á Fannborgarreit með einni "drangbyggingu" fyrir íbúðarhúsnæði, gisti- og hótélbyggingu og langblokkum. Á Traðarreit vestur er byggingarmagn skipt upp í tvo klasa sem fylgja landhalla í hæð. Næst samgönguás er mesta þétting byggðar. Tillaga sem samanstendur af lágri langbyggingu með 4 hærra byggingum þar ofaná, 6-13 hæðir, auk stakstæðrar 13 hæða byggingu á Fannborgarreit, B1-1 og randbyggð við Vallartröð auk 3ja bygginga 7, 8 og 9 hæðir við Digranesveg á Traðarreit vestur, B4. Gert er ráð fyrir að allar núverandi byggingar á báðum reitum víki fyrir framtíðauppbyggingu

Samanburð valkosta má sjá í töflu 2 hér á eftir en í töflu 1 eru viðmið um vægiseinkunn í áhrifamati.

Tafla 1 Viðmið vægiseinkunnar

Vægi áhrifa	Útskýring
+	Líkur á jákvæðum áhrifum. Komi til aðgerða eða framkvæmda sem leiða til jákvæðra áhrifa.
0	Engin breyting. Engin eða lítil áhrif. Áhrifin eru staðbundin og/eða ná til lítils fjölda fólks. Áhrifin eru tímabundin og að öllu eða nokkru leyti afturkræf.
-	Líkur á neikvæðum áhrifum. Miðað er við að neikvæð áhrif skapist eða myndist við skort á aðgerðum eða framkvæmdum.
+/-	Áhrif líkleg til að vera hlutlaus eða að jákvæð áhrif vegi neikvæð upp. Geta verið háð óvissu. Neikvæð áhrif gætu verið ef ekki er afhafst eða mótvægisáðgerðir koma ekki til. Ef það er afhafst eða mótvægisáðgerðir koma til þá verða áhrif jákvæð. Gera skal grein fyrir hvort möguleiki er á neikvæðum áhrifum og þá hvort mótvægisáðgerðir komi til.



Tafla 2 Samanburður valkosta út frá forsendum um gæði byggðar.				
Forsendur um gæði byggðar	Valkostur 1	Valkostur 2	Valkostur 3	Núll kostur
Skjólgóð almenningssvæði	Skjólmyndun ófullnægjandi	Skjólmyndun ófullnægjandi	Skjólmyndun fullnægjandi en á eftir að framkvæma vindgreiningu og nánari formun.	Óbreytt
Sólrík svæði	Erfitt að mynda sólrík svæði sökum hæðar bygginga og forma.	Erfitt að mynda sólrík svæði sökum hæðar bygginga og forma.	Hugað er að byggð á þann veg með niðurtekt hæða að mynda inn á milli skjólrík svæði.	Óbreytt
Skuggavarp	Skuggavarp á almenningssvæði og nærliggjandi byggð eykst mikið. Sérstaklega af drangbyggð.	Skuggavarp á almenningssvæði og nærliggjandi byggð eykst mikið. Sérstaklega af drangbyggð.	Skuggavarp á almenningssvæði og nærliggjandi byggð í lágmarki. Þörf á frekari fínstillingu forma.	Óbreytt
Göngu- og hjólaleiðir	Góðar gönguleiðir og hjólaleiðir um svæðið og gegnum svæðið.	Góðar gönguleiðir og hjólaleiðir um svæðið og gegnum svæðið.	Góðar gönguleiðir og hjólaleiðir um svæðið og gegnum svæðið.	Óbreytt
Almenningssvæði	Vindálag á almenningssvæðum ófullnægjandi. Þörf á að hönnun drangbygginga lækki og taki á sig hönnun og útfærslur sem dregur úr vindi.	Vindálag á almenningssvæðum ófullnægjandi. Þörf á að hönnun drangbygginga lækki og taki á sig hönnun og útfærslur sem dregur úr vindi.	Vindálag á almenningssvæðum ófullnægjandi. Þörf á að hönnun drangbygginga lækki og taki á sig hönnun og útfærslur sem dregur úr vindi.	Óbreytt
Leiksvæði	Við svæðið bætast góð leiksvæði.	Við svæðið bætast góð leiksvæði.	Við svæðið bætast góð leiksvæði.	Óbreytt

Útivist - Hvatt til útivistar	Við svæðið bætast góð útvistarsvæði en skortur á skjólmyndun.	Við svæðið bætast góð útvistarsvæði en skortur á skjólmyndun.	Hvatt til útivistar með góðum almenningssvæði og leiksvæðum.	Óbreytt
Hreyfing - Hvatt til hreyfingar	Góð almenningssvæði og góðar tengingar.	Góð almenningssvæði og góðar tengingar.	Góð almenningssvæði og góðar tengingar.	Óbreytt
Fjöldi íbúða og fjölbreytileiki	Fjölbreytt framboð íbúða.	Fjölbreytt framboð íbúða.	Fjölbreytt framboð íbúða.	Óbreytt
Blöndun byggðar	Góð blöndun byggðar og verslun- og þjónusta á jarðhæðum.	Góð blöndun byggðar og verslun- og þjónusta á jarðhæðum.	Góð blöndun byggðar og verslun- og þjónusta á jarðhæðum.	Óbreytt
Yfirbragð svæðis	Yfirbragð innviða og umhverfis breytist til batnaðar. Skortur á skjólmyndun.	Yfirbragð innviða og umhverfis breytist til batnaðar. Skortur á skjólmyndun.	Yfirbragð innviða og umhverfis breytist til batnaðar. Háð huglægu mati.	Óbreytt
Umhverfisáhrif – Staðbundin	Skortur á skjólmyndun.	Skortur á skjólmyndun.	Skjólmyndun mynduð með formum bygginga.	Óbreytt
Umhverfisáhrif utan svæðis	Góð almenningssvæði og leiksvæði fyrir almenning.	Góð almenningssvæði og leiksvæði fyrir almenning.	Góð almenningssvæði og leiksvæði fyrir almenning.	Óbreytt
Eflir miðsvæðið sem versl.þj.sv.	Fjölbreytt framboð íbúða og verslunar- og þjónustu styrkir svæðið.	Fjölbreytt framboð íbúða og verslunar- og þjónustu styrkir svæðið.	Fjölbreytt framboð íbúða og verslunar- og þjónustu styrkir svæðið.	Óbreytt
Samlegðaráhrif versl.þj.	Aukin samlegðaráhrif og aukin verslun- og þjónusta.	Aukin samlegðaráhrif og aukin verslun- og þjónusta.	Aukin samlegðaráhrif og aukin verslun- og þjónusta.	
Samkeppnisstaða miðbæjarins	Samkeppnistaða styrkt að einhverju leyti með framboði húsakostar og verslunar- og þjónustu. Húsnæði Fannborgar 2 stenst ekki burðarkröfur.	Samkeppnistaða styrkt með framboði húsakostar og verslunar- og þjónustu.	Samkeppnistaða styrkt með framboði húsakostar og verslunar- og þjónustu.	Óbreytt
Grunnkerfi – Nýting	Þörf á framkvæmdum á innviðum en jákvæð áhrif á nýtingu innviða.	Þörf á framkvæmdum á innviðum en jákvæð áhrif á nýtingu innviða.	Þörf á framkvæmdum á innviðum en jákvæð áhrif á nýtingu innviða.	Óbreytt

Byggðarþróun – beina vexti að kjörnum	Vöxtur á kjarnsvæði.	Vöxtur á kjarnsvæði.	Vöxtur á kjarnsvæði.	Óbreytt
Gönguvænt umhverfi	Góðar gönguleiðir en skortur á skjólmyndun.	Góðar gönguleiðir en skortur á skjólmyndun.	Góðar göngu- og hjólaleiðir.	Óbreytt
Gott aðgengi að svæðinu	Bættar göngu- og hjólatengingar.	Bættar göngu- og hjólatengingar.	Bættar göngu- og hjólatengingar.	Óbreytt
Góðar tengingar að svæði og innan – Vistvænir ferðamátar	Bættar göngu- og hjólatengingar að svæði og innan svæðis.	Bættar göngu- og hjólatengingar að svæði og innan svæðis.	Bættar göngu- og hjólatengingar að svæði og innan svæðis.	Óbreytt
Nálægð við almenningssamgöngur	Svæðið er við þriðju stærstu tengistöð almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu.	Svæðið er við þriðju stærstu tengistöð almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu.	Svæðið er við þriðju stærstu tengistöð almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu.	Óbreytt
Nálægð við verslun- og þjónustu	Aukin verslun- og þjónusta innan svæðis.	Aukin verslun- og þjónusta innan svæðis.	Aukin verslun- og þjónusta innan svæðis.	Svæðið er við þriðju stærstu tengistöð almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu.
Bílastæðanotkun – Draga úr þörf	Gert ráð fyrir bílastæðakjallara og að breyta bílastæðum í almenningssvæði og/eða leiksvæði.	Gert ráð fyrir bílastæðakjallara og að breyta bílastæðum í almenningssvæði og/eða leiksvæði.	Gert ráð fyrir bílastæðakjallara og að breyta bílastæðum í almenningssvæði og/eða leiksvæði.	Óbreytt
Líf á kvöldin	Þéttni íbúðarbyggðar og aukin verslun- og þjónusta stuðlar að mannlífi.	Þéttni íbúðarbyggðar og aukin verslun- og þjónusta stuðlar að mannlífi.	Þéttni íbúðarbyggðar og aukin verslun- og þjónusta stuðlar að mannlífi.	Óbreytt
Blöndun í húsnæðisframboði.	Fjölbreytt framboð stærða og gerða húsnæðis.	Fjölbreytt framboð stærða og gerða húsnæðis.	Fjölbreytt framboð stærða og gerða húsnæðis.	Óbreytt
Umhverfi og innviðir miðsvæðis – Hreinleiki og ásýnd	Gert ráð fyrir bæjargötu, lausnum við meðhöndlun úrgangs og nýjum innviðum og lýsingu.	Gert ráð fyrir bæjargötu, lausnum við meðhöndlun úrgangs og nýjum innviðum og lýsingu.	Gert ráð fyrir bæjargötu, lausnum við meðhöndlun úrgangs og nýjum innviðum og lýsingu.	
Sjálfbærni lausna	Óbreytt	Óbreytt	Óbreytt	Óbreytt

Sérkenni byggðar	Drangbygging skapar sérstöðu sem er háð huglægu mati um áhrif.	Drangbygging skapar sérstöðu sem er háð huglægu mati um áhrif.	Drangbygging skapar sérstöðu sem er háð huglægu mati um áhrif.	Óbreytt
Lífvenlegt umhverfi	Skortur á skjólmyndun dregur í efa sköpun á lífvænlegu umhverfi.	Skortur á skjólmyndun dregur í efa sköpun á lífvænlegu umhverfi.	Aukið framboð húsnæðis og verslunar- og þjónustu eykur við fólk sem ætti að skapa mannlíf.	Óbreytt
Loft og hljóðgæði	Hágæða almenningssamgöngur eru til þess fallnar að bæta loftgæði.	Hágæða almenningssamgöngur eru til þess fallnar að bæta loftgæði.	Hágæða almenningssamgöngur eru til þess fallnar að bæta loftgæði.	Hágæða almenningssamgöngur eru til þess fallnar að bæta loftgæði.
Aðdráttarafli miðsvæðis	Aðdráttarafli miðsvæðis er aukið með auknum íbúafjölda og aukinni verslun- og þjónustu.	Aðdráttarafli miðsvæðis er aukið með auknum íbúafjölda og aukinni verslun- og þjónustu.	Aðdráttarafli miðsvæðis er aukið með auknum íbúafjölda og aukinni verslun- og þjónustu.	Óbreytt
Fjöldi ferðamanna	Hótel og gistirými fjölga ferðamönnum.	Hótel og gistirými fjölga ferðamönnum.	Hótel og gistirými fjölga ferðamönnum.	Óbreytt
Yfirbragð byggðar – Grænt yfirbragð	Óbreytt	Óbreytt	Óbreytt	Óbreytt
Öryggi og snyrtilegt umhverfi	Ekki tekst að skapa gott umhverfi á jarðhæðum sökum vindálags og skuggamyndunar.	Traustir innviðir innleiddir, ný meðhöndlun úrgangs og bætt lýsing og góðar göngu- og hjólaleiðir.	Traustir innviðir innleiddir, ný meðhöndlun úrgangs og bætt lýsing og góðar göngu- og hjólaleiðir.	Óbreytt



Við samanburð var ljóst að núllkostur, eða óbreytt ástand, kemur ekki á mótis við markmið Aðalskipulag Kópavogsbæjar 2012-2024, áætlanir Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040 um styrkingu bæjarkjarna né hágæða almenningssamganga. Núllkostur er heldur ekki í samræmi við ábendingar íbúa og fyrirtækjaeigenda sem fram komu við samráð tillögunnar.

Samanburður valkosta leiddi í ljós að valkostir 1 og 2 náðu ekki markmiðum um gæði byggðar m.t.t. skjólmyndunar en einnig olli hæð bygginga í þessum valkostum því að erfitt var að mynda sólrík svæði og skuggavarp hafði neikvæð áhrif á almenningssvæði og nærliggjandi byggð.

Af þessum orsökum ákvað Kópavogsbær að vinna áfram með valkost 3.

Umhverfismat og athuganir

Gerð var grein fyrir helstu mögulegum umhverfisáhrifum í greinargerð aðalskipulags sem og í fylgiskjali með deiliskipulagi.

Þeir umhverfisþættir sem taldir voru hafa neikvæð áhrif (**rauðir fletir**) eða sem krefjast mótvægisáðgerða til að verða ekki neikvæð áhrif (**gulir fletir**) voru þeir sem fram koma í töflu 3. Í töflunni er einnig gefið til kynna hvort hafi orðið breytingar með nýjustu tillögu.

Tafla 3 Áhrif eftir breytingar.

Umhverfisþáttur/efni	Aðalvalkostur (3) fyrir breytingu	Áhrif eftir breytingu
Umferð: umferðarmagn	Umferðarmagn eykst og umferð verður hægari.	Breytist ekki að ráði með nýrri tillögu.
Hljóðvist: við húsvegg í db	Umferðarhávaði eykst með aukinni umferð. Þörf á mótvægisáðgerðum, þá jákvæð áhrif.	Breytist ekki með nýrri tillögu.
Grunnskóli: fjöldi nemenda og rýmd	Það skortir rýmd í grunnskóla til að bæta við nemendum. Þörf er á framkvæmdum við grunnskóla sem er þá jákvæð áhrif.	Breytist ekki með nýrri tillögu.
Leikskólar: fjöldi nemenda og rýmd	Það skortir rýmd í leikskóla til að bæta við nemendum. Þörf er á framkvæmdum við grunnskóla sem er þá jákvæð áhrif.	Breytist ekki með nýrri tillögu.
Umferðartafir	Umferðartafir á aðliggjandi vegum aukast.	Breytist ekki að ráði með nýrri tillögu. Skipulag hvetur þó til nýtingar almenningssamgangna og annarra ferðamáta en einkabílsins sem dregur úr umferð.

Bílastæði á bæjarlandi	Ásókn í bílastæði á bæjarlandi í aðliggjandi götum og svæðum er talin aukast.	Breytist ekki að ráði með nýrri tillögu.
Sjónlínur núverandi byggðar	Sjónlínur aðliggjandi byggðar takmarkast af einhverju leyti.	Með lækun á byggingu á reit F4 úr 12 hæðum í 4 þá er dregið úr þessum áhrifum.
Skuggavarp á núverandi byggð	Skuggamyndun verður til á götum og aðliggjandi byggð	Með lækun á byggingu á reit F4 úr 12 hæðum í 4 þá er dregið úr þessum áhrifum.
Slysatíðni/umferðarslys	Aukin umferð getur leitt til aukinnar slysatíðni nema komi til mótvægisáðgerða.	Breytist ekki að ráði með nýrri tillögu. Skipulag hvetur þó til nýtingar almennings-samgangna og annarra ferðamáta en einkabílsins sem dregur úr umferð.
Veitukerfi	Aukið álag á veitukerfi nema komi til mótvægisáðgerða.	Breytist ekki með nýrri tillögu.
Fuglalíf á svæðinu	Neikvæð áhrif á fuglalíf nema komi til mótvægisáðgerða.	Breytist ekki með nýrri tillögu.
Umferðaröryggi	Framkvæmdir og aukin umferð hefur áhrif á upplifun íbúa á öryggi íbúa útaf auknum umferðarmagni.	Breytist ekki að ráði með nýrri tillögu. Skipulag hvetur þó til nýtingar almennings-samgangna og annarra ferðamáta en einkabílsins sem dregur úr umferð.

Við greiningu mögulegra umhverfisáhrifa skipulagstillögu komu fram áhyggjur af áhrifum staðbundins vindafars á gæði almenningsvæða í hverfinu. Af þeim sökum var óskað eftir vindgreiningu skipulagstillögunnar (Örugg Verkfræðistofa, 2020. *Fannborgarreitur og Traðarreitur-Vestur. Vindgreining Deiliskipulags.*). Helstu niðurstöðurnar voru eftirfarandi:

- Vindaðstæður á reitnum munu að mestu leyti verða betri eftir að byggt verður eftir deiliskipulaginu. Hins vegar eru svæði þar sem vindhröðun verður og gert er ráð fyrir mótvægisáðgerðum til að bæta vindaðstæður.
- Mannlífsásinn hefur mikið hlutverk í deiliskipulaginu því á neðstu hæðum nýju bygginganna eiga að vera þjónustu- og verslunarrými sem snúa út að Mannlífsásnum. Heilt yfir uppfyllir Mannlífsásinn kröfur um gæði göngugatna en einstaka minni svæði gætu talist óþægileg að vetri til. Með staðbundnum aðgerðum er hægt að draga úr vindhraða og þar með bæta vindaðstæður til muna.
- Fannborgargatan mun hafa mikið betri vindaðstæður en áður og mun hún heilt yfir uppfylla kröfur um göngugötu en minniháttar svæði við Fannborg 1 gæti talist óþægilegt að vetri til. Greining á mótvægisáðgerðum sýndu að gropinn skermur myndi draga úr vindhraðanum á þessu svæði.
- Á milli Fannborgar 8 og nýju 12 hæða byggingarinnar er svæði þar sem vindaðstæður geta verið óþægilegar. Vindaðstæður eru vegna áhrifa frá 12 hæða byggingunni, Fannborgar 8 og vegna þess að torgið er opið fyrir suðvestanáttum. Sýnt hefur verið fram á að staðbundnar

mótvægisáðgerðir í formi gropinna vindskerma eftir miðju götunnar á milli bygginganna myndi minnka vindhraða í mannhæð og því bæta vindaðstæður til muna.

- Strætið sem verður til á milli Fannborgarreitsins og Traðarreits-vestur á að vera göngugata og uppfyllir almennt kröfur til þess. Vindaðstæður þar sem Fannborg og Neðstatröð mætast geta verið óþægilegar að vetri vegna vindáttu 60° og 210° sem eru tíðar að vetri til. Hægt er að hafa áhrif á vindaðstæður sem skapast vegna hornflæðis frá Fannborgargötunni með staðbundnum aðgerðum í strætinu sem brjóta upp hornflæðið og minnka vindhraða eins og sýnt hefur verið fram á í greiningu á mótvægisáðgerðum.
- Lagt er til að götur verði hannaðar með staðbundnum mótvægisáðgerðum í formi ljósastaura, trjábelta, vindskerma eða listaverka.

Samandregið er talið að með þeim breytingum á skipulagstillögu sem gerð hefur verið, að teknu tilliti til vindgreiningar, muni uppbygging á skipulagsreit samkvæmt breyttu aðalskipulagi styðja enn betur en áður við stefnumið Aðalskipulags Kópavogs og Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins. Með breytingu á aðalskipulagi þessa svæðis er lögð áhersla á að þessi bæjarkjarni (miðbær) verði þannig upp byggður að gæði almenningsrýma hvað varðar vind- og sólargæði verði þannig að um verði að ræða gönguvænt umhverfi sem styður við lýðheilsuþætti og nýtingu vistvænna samgöngumáta.