



Til skipulagsráðs Kópavogs.

Kópavogi, 2. september 2020
1912312/510.02 BHS

Efni:

Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030. Tillaga að breytingu á Vífilsstaðalandi, þróunarsvæði B.

Á fundi skipulagsráðs 17. ágúst 2020 var lagt fram að nýju erindi Sólveigar Helgu Jóhannsdóttur, skipulagsfræðings f.h. Garðabæjar dags. 11. júní 2020 og varðar tillögu að breytingu á rammahluta Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 fyrir Vífilsstaðaland, þróunarsvæði B. Erindinu fylgja jafnframt þrjár deiliskipulagsáætlanir innan þess svæðis sem aðalskipulagsbreytingin nær til þ.e. fyrir blandaða byggð í Vetrarmýri, norður hluta Hnoðrahólts þar sem fyrirhuguð er íbúðarbyggð ásamt verslun og þjónustu svo og fyrir Rjúpnadal þar sem gert er ráð fyrir kirkjugarði og meðferðarstofnun. Á fundinum var jafnframt lagt fram og kynnt minnisblað VSÓ dags. 10. ágúst 2020 þar sem gerð er grein fyrir áhrifum á vegakerfi höfuðborgarsvæðisins og Kópavogsbæjar sem ofangreind breyting á aðalskipulagi Garðabæjar mun leiða af sér. Grétar Mar Hreggviðsson og Svanhildur Jónsdóttir frá VSÓ gerðu grein fyrir minnisblaðinu.

Skipulagsráð samþykkti að fela skipulagsstjóra að gera umsögn í samræmi við umfjöllun ráðsins, minnisblað VSÓ og með hliðsjón af andmælum frá íbúum Kópavogsbæjar, þar sem farið er yfir þá alvarlegu annmarka sem ráðið telur vera á skipulagstillögunni."

Umsögn skipulagsstjóra. Athugasemdir og ábendingar:

Kynntar tillögur:

Síðla árs 2019 kynntu skipulagsyfirvöld í Garðabæ tillögu að breyttu aðalskipulagi bæjarins. Tillagan, eins og fram kemur í kynningargögnum, nær til rammahluta aðalskipulagsins, Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030. Er henni ætlað að móta heildstætt skipulag byggðar sem byggir á sérstöðu svæðisins og viðmiðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 um samgöngumiðuð þróunarsvæði. Innan skipulagssvæðisins er m.a. gert ráð fyrir miðsvæði með blandaðri byggð í góðum tengslum við nálæga íþróttastarfsemi og almenningssamgöngur. Alls er gert ráð fyrir 2.000 -2.350 íbúðum á svæðinu, samfélagsþjónustu, íþróttastarfsemi, útivistarsvæðum og náttúruverndarsvæði. Lögð er áhersla á vistvænar samgöngur og fjölbreytt útivistarsvæði í góðum tengslum við nálæga byggð og starfsemi. Gert er ráð fyrir að lega Elliðavatnsvegar verði færð fjær Vífilsstaðavatni og útivistarsvæði umhverfis vatnið gefið aukið vægi. Klassískt yfirbragð og sterk sjónræn nærvera Vífilsstaðaspítala er eitt af megin kennileitum svæðisins og er gert hátt undir höfði m.a. Vífilsstaðaás, stíg í trjágöngum, sem framlengist frá miðju Vífilsstaðaspítala upp hlíðar Hnoðrahólts eins og segir í kynningargögnunum.

Samhliða er auglýst tillaga að umhverfisskýrslu samkvæmt 7. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.



Á uppdrætti sem fylgir umræddri aðalskipulagsbreytingu kemur jafnframt fram að framlenging Vífilstaðavegar upp í Leirdalsop er felld út og að vegurinn þ.e. Vífilstaðavegur sem er skilgreindur sem tengibraut í aðalskipulagi, verði þess í stað framlengdur yfir í vegstæði Vatnsendavegar meðfram Kjávöllum yfir í Kópavog. Á uppdrættinum kemur jafnframt fram tillaga að innra gatnakerfi svæðisins m.a. tenging úr fyrirhuguðu íbúðarhverfi í Garðabæjarhluta Hnoðrahólts meðfram núverandi byggð við Þrymsali og Þorrasali að Arnarnesvegi í Leirdalsopi.

Ferill málsins:

Ofangreind tillaga var kynnt í bréfi til bæjaryfirvalda í Kópavogi dags. 4. desember 2019 sem var lagt fyrir skipulagsráð 6. janúar 2020 sem forkynning með tilvísan til 2. mgr. 30. gr. og 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Skipulagsstjóri Garðabæjar ásamt ráðgjöfum mættu á fundinn og kynntu tillöguna og svöruð fyrirspurnum fundarmanna. Skipulagsráð frestaði afgreiðslu tillögunnar. Jafnframt kom fram á fundi ráðsins að bæjaryfirvöldum í Kópavogi hefur borist afrit af fjölda athugasemda og ábendingar frá íbúum við Þorrasali, Þrymsali og Þrúðsali vegna kynntar tillögu að breytingum á skipulagi Vífilstaðalands, einkum vegna skipulagshugmynda í Hnoðraholti. Snúa þær fyrst og fremst að fyrirhugum fjölbýlishúsum næst Þrymsölum og nýrri tengibraut milli golfvallar GKG og Þrymsala og Þorrasala. Skipulagsráð fól formanni skipulagsráðs og skipulagsstjóra að óska eftir samráðsfundi með skipulagsyfirvöldum í Garðabæ.

Sá samráðsfundur var haldinn 6. febrúar 2020 í Garðabæ þar sem málið var reifað. M.a. farið yfir fyrirhugaðar breytingar á gatnakerfi svæðisins og hugmyndir að nýrri byggð í Vetrarmýri, í Hnoðraholti og síðan breytingar í Rjúpnadal (-hæð). Fram kom að bæjaryfirvöld í Kópavogi hefðu miklar áhyggjur af fyrirhuguðum fjölbýlishúsum sunnan Þrymsala (eibýlishúsabyggð) og af breytingum í gatnakerfinu einkum og sér í lagi áætlaða gatnatengingu frá fyrirhugaðri byggð í Hnoðraholti. Fram kom að skipulagshugmyndir Garðabæjar í Hnoðraholti og í Vetrarmýri hefðu breyst mikið frá fyrri hugmyndum um útfærslu byggðarinnar. Felast breytingarnar fyrst og fremst í mikilli aukningu á fjölda íbúða og fjölda fermetra í verslun og þjónustu á svæðinu. En í kynntri tillögu er gert ráð fyrir allt að 2.350 íbúðum á svæðinu í stað liðlega 400 íbúðum samanber gildandi deiliskipulag Hnoðrahólts og allt að 147.000 m² í verslun og þjónustu, stofnunum og öðru atvinnuhúsnæði. Til samanburðar eru samanlagt um 2.400 íbúðir í Lindum og Sölum í Kópavogi og Smáralind, stærsta verslunarmiðstöð landsins, er um 62.000 m² að samanlögðum grunnfleti.

Samkvæmt kynntum gögnum (Efla verkfræðistofa) er gert ráð fyrir að fyrirhuguð byggð í Hnoðraholti og í Vetrarmýri skapi umferð milli 50 og 60 þúsund ökutækja fullbyggt. Tengingar við hið nýja hverfi verða við Vífilstaðaveg í suður, milli 16 og 18 þúsund ökutæki á sólarhring og Arnarnesveg í norður gengt fyrirhuguðum Glaðheimavegi í Kópavogi, milli 10 og 11 þúsund ökutæki á sólarhring. Í tillögunni er jafnframt gert ráð fyrir tengingu við Arnarnesveg í Leirdalsopi sunnan Þrymsala og Þorrasala, milli 8 og 9 þúsund ökutæki. Til samanburðar þá eru nú milli 15 og 20 þúsund bílar á sólarhring á Nýbýlavegi og Fífuhvamsvegi; um 10 þúsund ökutæki á Arnarnesvegi og Rjúpnavegi frá Salaskóla að Kóravegi og milli 8 og 10 þúsund ökutæki á Kársnesbraut sem er þá sambærilegt við þá umferð sem fyrirhuguð er á tengingu þessa nýja hverfis til austurs að Arnarnesvegi í Leirdalsopi þ.e. á milli golfvallarins (13. brautar) og húsa við Þrymsali og Þorrasali.



Í kynningargögnunum kemur einnig fram að sólarhringumferð á Vatnsendavegi norðan Vífilstaðavatns verði milli 5 og 6 þúsund ökutæki sem er álíka mikil og er nú á Smárahvammsvegi við Smáralind,- stærstu verslunarmiðstöð landsins.

Á samráðsfundinum í Garðabæ var jafnframt vakin athygli á fyrirhugaðri 3ja hæða fjölbýlishúsabyggð næst einbýlishúsum í Þrymsölum. Fjölbýlishúsin virðist úr samhengi við aðrar skipulagshugmyndir í hverfinu. Fjölbýlishúsin kæmu til með að skerða útsýni íbúa við Þrymsali til suðurs og austurs.

Þann 15. apríl 2020 var haldinn samráðsfundur Vegagerðarinnar, Garðabæjar og Kópavogs um kynntar breytingar á aðalskipulagi Vífilstaðalands í Garðabæ (fjarfundur á Teams). Undirritaður sat fundinn og ítrekaði þar þá annmarka sem bæjaryfirvöld í Kópavogi telja vera á kynntum hugmyndum að breyttu skipulagi Vífilstaðalands og varða Kópavog. Nefndi hann vegtengingar við Arnarnesveg í Leirdalsopi (þrengsli, umferðarmagn og hljóðvist) og tengingu Vífilstaðavegar frá Reykjanesbraut að Arnarnesvegi í Leirdalsopi væri hluti af aðalgatnakerfi höfuðborgarsvæðisins,- hluti af mun stærri mynd. Einnig benti undirritaður á að samfara umræddri breytingu kæmi umferð til með að aukast til muna á Elliðavatnsvegi ef Vífilstaðavegur yrði framlengdur að Elliðavatnsvegi. Gatnakerfi efri byggða Kópavogs gæti ekki annað þessari auknu umferð og minnti jafnframt á fyrirhugaða byggð í Vatnsendahvarfi og að suðurhluti Vatnsendalands,- Vatnsendahlíðin eigi eftir að byggjast upp íbúðarbyggð sem samsvarar einu skólahverfi og að gatnakerfi efri byggða bæjarins þarf jafnframt að eiga rými fyrir þá nýju byggð. Þessari miklu aukningu á Vatnsendavegi frá Garðabæ vegna skipulagshugmynda í Vífilstaðalandi er því ekki hægt að bæta á núverandi gatnakerfi. Því verði bæjaryfirvöld í Kópavogi íhuga hvort óhjákvæmilegt reynist að loka Vatnsendaveginum við Austurkór.

Á fundi skipulagsráðs 20. apríl 2020 var málið tekið fyrir að nýju. Undirritaður gerði grein fyrir stöðunni. Málið var tekið fyrir enn á ný í ráðinu 15. júní 2020 þar sem skipulagsstjóri Garðabæjar fór yfir stöðuna á fyrirhugaðri breytingu á rammahluta aðalskipulags Garðabæjar í Vífilstaðalandi og tilgreindi m.a. viðbrögð við framkomnum athugasemdum og ábendingum. Hluti fyrirhugaðra fjölbýlishúsa sunnan Þrymsala hefðu verið lækkuð um eina hæð og farið hefði verið yfir hljóðvist á fyrirhugaðri tengibraut sunnan Þrymsala og Þorrasala til þessa að fullnægjandi hljóðvist næðist í íbúðum við Þorrasali. Skipulagsráð frestaði afgreiðslu málsins.

Úttekt VSÓ ráðgjafar:

Eins og að framan greinir var málið enn á dagskrá ráðsins 17. ágúst 2020. En á þeim fundi var jafnframt lagt fram og kynnt minnisblað VSÓ ráðgjöf „Áhrif skipulagsbreytinga Garðabæjar fyrir umferð í Kópavogi. Breytingar á skipulagi í Hnoðraholti og Vetrarmýri“ dags. 10. ágúst 2020 (sjá meðfylgjandi). Enn fremur voru lögð fram á fundinum afrit af athugasemdum og ábendingum íbúa við Þrymsali, Þrúðsali og Þorrasali til bæjaryfirvalda í Garðabæ sem voru einnig send til Kópavogsbæjar ýmist bréflega eða í tölvupósti. Í minnisblaði VSÓ ráðgjafar kemur m.a. fram það mat að **ekki** sé æskilegt að fella út legginn milli Vífilstaðavegar við gatnamót Reykjanesbrautar og Arnarnesvegar í Leirdalsopi miðað við fyrirbyggjandi forsendur þar sem það hefur í för með sér aukningu á umferð á Reykjanesbraut (um 22%) og á Vatnsendavegi (um 21%).



Í umsögn Vegagerðarinnar um kynnta tillögu að breyttu aðalskipulagi Vífilsstaðalands dags. 30. júní 2020 koma jafnframt fram **áhyggjur af umferðaraukningu** á Reykjanesbraut samfara breytingunni. Enn fremur kemur fram að Vegagerðin hafi ítrekað bent á mikilvægi þess að halda þessari leið opinni en vegtengingin yrði hluti af sk. Ofanbyggðavegi sem yrði þá þriðja vegtengingin frá Hafnarfirði til Reykjavíkur í gegnum Garðabæ og Kópavog. Í því sambandi skal bent á að í suðurhluta Hafnarfjarðar hefur verið ráðgerð mikil uppbygging til margra ára sem kallar á miklar framkvæmdir í umferðarkerfi svæðisins. Því er mikils um vert að ekki sé verið að útiloka eða girða fyrir mögulegar breytingar í gatnakerfinu til framtíðar.

Með því að fella þennan legg út þ.e. frá Vífilsstaðavegi að Arnarnesvegi í Leirdalsopi þá er verið að útiloka þessa þriðju leið stofnvega í norður-suður á höfuðborgarsvæðinu. Á sama tíma er verið að auka umferðarálagið á aðliggjandi götum einkum á Reykjanesbraut og Vatnsendavegi. Bent skal á að enn á eftir að byggja mikinn fjölda íbúða og tugþúsundir fermetra í verslun- og þjónustuhúsnæði bæði í Smáranum í Kópavogi og í Mjódd Reykjavík, -uppbyggingarsvæði sem eru innan skilgreinds *svæðiskjarna* höfuðborgarsvæðisins með Reykjanesbraut sem megin samgönguás. Þessi uppbyggingaráform hafa verið í skipulagi sveitarfélaganna um áratuga skeið. Miklar líkur eru á því að þessi mikla aukning sem ráðgerð er í kynntri tillögu að breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar m.a. í Vetrarmýri verði til þess að afkastageta eða flutningsgeta Reykjanesbrautar minnkar svo um munar.

Í staðinn fyrir ofangreinda vegtengingu þá er verið að *framlengja Vífilsstaðaveg* í Vatnsendaveg. Auk þess er í tillögunni verið að leggja til að framlengingin tengist vegi (tengibraut?) úr Hafnarfirði. Þessi tillaga að breytingu mun leiða af sér liðlega 20% aukna umferð í efri byggðum Kópavogs (Kórum, Þingum og Hvörfum) miðað við árið 2040 sbr. minnisblað VSÓ ráðgjafar.

Í minnisblaði VSÓ ráðgjafar kemur einnig fram að fyrirhuguð tenging úr Hnoðraholti í Arnarnesveg í Leirdalsopi sé veruleg stefnubreyting frá fyrri skipulagsáætlunum. Einnig er tekið undir það mat sem fram kemur í minnisblaðinu að tengibrautin muni rýra gæði þeirrar byggðar sem fyrir er á svæðinu. Bent skal á að mjög takmarkað rými er fyrir lagningu brautarinnar milli 13. brautar í golfvelli GKG og bæjarmarka Kópavogs og Garðabæjar eða vart meira 20-30 m. En á því svæði þarf að koma fyrir tvístefnugötu, vegöxlum, hljóðmön ásamt göngu- og hjólaleið og öryggissvæði við golfvöllinn ef fyrirætlanir skipulagsyfirvalda í Garðabæ ganga eftir. Vegtengingin yrði fast upp við 13. braut golfvallarins og þar er áætluð allt að 9 þúsund bíla umferð á sólarhring samkvæmt kynntum gögnum. Samsvara það um 12-13 bílum á hverri mínútu að deginum. Verður 13. braut golfvallarins nothæf við þessar aðstæður? Undirritaður dregur það mjög í efa. Vegtengingin og 13. brautin ganga alls ekki upp saman.

Á áðurnefndum samráðsfundi með skipulagsyfirvöldum í Garðabæ kom skýrt fram að ekki stæði til að skerða golfvöllinn til þess að koma umræddri götu fyrir. Því er lagt til að þessari 3ju tengingu við fyrirhugað hverfi verði **sleppt**. Vert er að benda á í þessu sambandi að mörg nýju hverfa höfuðborgarsvæðisins eru aðeins tengd aðalgatnakerfinu á tveimur stöðum. Eins skal bent á að þær umferðartölur sem fram koma í kynningargögnunum gefa til kynna að gert sé ráð fyrir töluverðri gegnumstreymisumferð í eystrihluta fyrirhugaðrar byggðar í Hnoðraholti sem endar á tengiveginum inn á Arnarnesveg í Leirdalsopi. Öll gegnumstreymisumferð, sérstaklega í gegnum íbúðarhverfi, eins og í kynntri tillögu, er slæm.



Með því að sleppa umræddri tengingu væri verið að koma í veg fyrir að þrengt sé svo að 13. braut golfvallarins að hún verði ónothæf; koma í veg fyrir hávaða-, svifryks- og sjónmengun við byggð í Þorrasölum og gegnumstreymisumferð í eystri hluta þessa nýja hverfis í Garðabæ með tilheyrandi óþægindum fyrir íbúanna. Með því að sleppa tengingunni færðist umferðin í meiri mæli inn á stofnbrautirnar þar sem hún á vissulega heima.

Í umræðunni um þessa 3ju tengingu úr Hnoðraholti að Arnarnesvegi í Leirdalsopi hefur komið fram sú hugmynd að setja tengivegin í niðurgrafinn stokk og kanna ætti þann kost ítarlega sem og að færa vegtenginguna fjær (austur) við Þorrasali 1-3. Slíkur kostur kæmi sé vel bæði fyrir golfvöllinn sem og byggð við Þorrasali.

Athugasemdir íbúa við Þorrasali, Þrymsali og Þrúðsali:

Eins og fram hefur komið þá bárust bæjaryfirvöldum í Kópavogi afrit af fjölda erinda frá íbúum við Þorrasali, Þrymsali og Þrúðsali með athugasemdum sem þeir sendu skipulagsyfirvöldum í Garðabæ þegar umræddar skipulagsbreytingar voru kynntar. Í erindum kemur m.a. fram megn óánægja með kynnta stefnubreytingu bæjaryfirvalda í Garðabæ í útfærslu byggðar sunnan bæjarmarkanna. Jafnframt kemur þar fram að síðasta áratuginn eða svo hafa bæjaryfirvöldin gert ráð fyrir lágreisti einbýlishúsabyggð næst einbýlishúsabyggð við Þrymsali og Þrúðsali. Vitnað er í Rammaskipulag frá 2008 þar sem gert er ráð fyrir fjölbreyttri sérbýlishúsabyggð sem fellur vel að núverandi byggð og taki mið af heildstæðu byggðarmynstri og umhverfisgæðum Hnoðrahólts.

En í kynntri tillögu er nú gert ráð fyrir 2-3ja hæða fjölbýlishúsum sunnan bæjarmarkanna sem virðast slitin úr öllu samhengi við fyrirhugaða byggð í þessu nýja hverfi. Fjölbýlishúsin komi til með að skerða útsýni til suðurs og austur og hafa áhrif á sólfar. Íbúar við Þrymsali og Þrúðsali töldu sig hafa réttmætar væntingar um að Rammaskipulagið frá 2008 myndi ganga eftir og því mikil vonbrigði að sjá framkomnar tillögur að breyttu skipulagi. Um væri að ræða grundvallarbreytingu á skipulaginu.

Þá er í erindum íbúanna einnig gerðar athugasemdir við áætlað vegstæði sunnan Þorrasala 1-17, milli golfvallarins og fjölbýlishúsanna. Vegurinn hefði í för með sér bæði mikla hljóðmengun og sjónmengun. Fram hefur komið mikil gagnrýni á þann forsendubrest sem orðinn er á skipulagshugmyndum Garðabæjar frá gildandi deiliskipulagi til kynnta skipulagstillagna í Hnoðraholti hvað varðar byggingarmagn, fjölda íbúða og umferð.

Breytingar á skipulagi Rjúpnadals:

Hvað varðar fyrirhugaðar breytingu á skipulagi í Rjúpnadal (-hæð) þá leggur undirritaður til að ekki verði gerðar athugasemdir við þær breytingar. Vert er þó að benda á að þær framkvæmdir sem þar eru fyrirhugaðar (kirkjugarður og meðferðarstofnun) eru *utan* sk. vaxtamarka höfuðborgarsvæðisins. Vaxtamörkum er ætlað að marka skýr skil á milli þéttbýlis og dreifbýlis á höfuðborgarsvæðinu og þróun þéttbýlis skal vera innan þeirra. Fram kemur í greinargerð svæðisskipulagsins að innan vaxtamarka verði „*þéttbýlið, íbúðir, verslun og þjónusta, iðnaður og annað sem tilheyrir borgarumhverfi auk útivistarsvæða.*“ Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins gerði ekki athugasemd við tillöguna með tilvísan til vaxtamarka höfuðborgarsvæðisins sbr. fundargerð frá 19. júní 2020. Undirritaður telur umhugsunarvert hvort umrædd breyting á skipulagi Rjúpnadals samræmist markmiðum svæðisskipulagsins.



Golfvöllur GKG:

Í kynntu skipulagi Vífilsstaðalands er gert ráð fyrir stækkun golfvallar GKG frá því sem nú er til suðurs og austurs. Völlurinn er 27 holur þar af 9 holur í Leirdal í Kópavogi. Núgildandi lega vegtengingar frá gatnamótum Vífilsstaðavegar og Reykjanesbrautar að Arnarnesvegi í Leirdalsopi mun þrengja að stækkunarmöguleikum golfvallarins og eða kljúfa golfvöllinn. Af því yrði mikið óhagræði fyrir íþróttina. Að fella þessa tengingu út, eins og umrædd tillaga að breyttu skipulagi gerir ráð fyrir, er því liður í að bæta aðstöðu GKG.

Nýtt miðsvæði við Reykjanesbraut:

Í kynntri tillögu að breyttu skipulagi Vífilsstaðalands er m.a. verið að breyta verslunar- og þjónustusvæði við Reykjanesbraut í miðsvæði. Samkvæmt skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er **miðsvæði** skilgreint sem „svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.“ En **verslunar og þjónustusvæði**, eins og svæðið er auðkennt í gildandi aðalskipulagi er í reglugerðinni skilgreint sem „svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.“ Hér er því um töluverða stefnubreytingu að ræða hjá bæjaryfirvöldum í Garðabæ að skilgreina svæði austan Reykjanesbrautar sem miðsvæði sem er ekki bæjarkjarni eða svæðiskjarni. Undirritaður telur umhugsunarvert hvort umrædd breyting samræmist markmiðum svæðisskipulagsins um stigskiptingu og staðsetningu miðkjarna á höfuðborgarsvæðinu sem er bindandi stefna sbr. töflu þrjú á bls. 91 í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins gerði ekki athugasemd við tillöguna hvað þetta atriði varðar sbr. fundargerð frá 19. júní 2020 og því metið tillöguna svo að hún sé í samræmi við svæðisskipulagið. Í kynningargögnum Garðabæjar er þó ekki að finna rökstuðning skipulagsyfirvalda í Garðabæ fyrir breytingunni, hvort hún samræmist H2040 og hver áhrifin á svæðisvísu verði af því að byggja upp nýtt miðsvæði á umræddum stað þó svo að það sé tilskilið í svæðisskipulaginu að það skuli gert.

Birgir Hlynur Sigurðsson, skipulagsstjóri

Tillaga að viðbrögðum skipulagsráðs. Sviðsmyndir A og B:

Sviðsmynd A.

Skipulagsráð Kópavogs leggst alfarið gegn því að fella út tengingu Vífilsstaðavegar við Reykjanesbraut að Arnarnesvegi í Leirdalsopi. Mikilvægt sé að halda möguleika á sk. Ofanbyggðavegi opnum eins og hann hefur verið hugsaður um áratuga skeið í skipulagi höfuðborgarsvæðisins þ.e. 3ju leiðinni norður-suður á höfuðborgarsvæðinu allt frá Hafnarfirði til Reykjavíkur. Að halda þessari tengingu inni minnkar jafnframt álagið á Vatnsendaveg og efri byggðir Kópavogs. Að fella þessa tengingu út eykur umferð á aðliggjandi götum (Reykjanesbraut, Arnarnesvegi og Vatnsendavegi) sbr. minnisblað VSÓ ráðgjafar og kynningargögn Garðabæjar.

Skipulagsráð hafnar tengingu fyrirhugaðs hverfis í Hnoðraholti að Arnarnesvegi í Leirdalsopi. Vegalagning á kynntum stað er ekki framkvæmanleg vegna nálægðar við 13. braut golfvallar



GKG og fjölbýlishúsa við Þorrasali og mun hún rýra mjög gæði golfvallarins sem og byggðarinnar við Þorrasali. Tengingin verði með allt að 9 þúsund bíla umferð á sólarhring; 13 brautin verður fyrir vikið ónothæf og þessi mikla umferð veldur jafnframt hávaða-, svifryks- og sjónmengun í fjölbýlishúsunum við Þorrasali.

Skipulagsráð bendir á þann möguleika að umrædd tenging verði sett í niðurgraffinn stökk á þeim stað þar sem tengibrautin fer meðfram fjölbýlishúsum við Þorrasali. En verði stökkalausnin ekki nýtt eða umrædd tenging verði ekki felld út úr kynntri tillögu að skipulagi Hnoðrahólts sjá bæjaryfirvöld í Kópavogi sér ekki annað fært en að útiloka vegtenginguna við gatnakerfi Kópavogs.

Skipulagsráð mótmælir jafnframt þeim áformum Garðabæjar að reisa 2-3ja hæða fjölbýlishús sunnan við Þrymsali og leggur til að skipulag á svæðinu verði útfært sem tveggja hæða sérbýlishús sem yrði betri aðlögun að byggð í Kópavogi og dregur úr skerðingu á útsýni til suðurs og austurs frá byggð við Þrymsali.

Skipulagsráð mótmælir jafnframt fyrirhuguðu *miðsvæði* í Vetrarmýri í stað verslunar- og þjónustusvæðis eins og fyrirhugað er í gildandi aðalskipulagi Garðabæjar. Skipulagsráð telur að hér sé um töluverða stefnubreytingu að ræða hjá bæjaryfirvöldum í Garðabæ. Stefnubreytingin fellst í því að skilgreina svæði austan Reykjanesbrautar sem miðsvæði sem er ekki bæjarkjarni eða svæðiskjarni. Slík breyting samræmist ekki markmiðum svæðisskipulagsins um stigskiptingu og staðsetningu miðkjarna á höfuðborgarsvæðinu sem er bindandi stefna. Ekki hefur verið gerð úttekt á því hver áhrifin verða á svæðisvísu að skilgreina nýtt miðsvæði við Reykjanesbraut í Vetrarmýri.

Hvað varðar fyrirhugaðar breytingu á skipulagi í Rjúpnadal (-hæð) þá gerir skipulagsráð ekki athugasemdir við þær breytingar að öðru leyti en því að þær framkvæmdir sem þar eru fyrirhugaðar (kirkjugarður og meðferðarstofnun) eru *utan* sk. vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins og eru því ekki í samræmi við gildandi svæðisskipulag. Vaxtamörkum er ætlað að marka skýr skil á milli þéttbýlis og dreifbýlis á höfuðborgarsvæðinu og þróun þéttbýlis skal vera innan þeirra.

Sviðsmynd B.

Skipulagsráð Kópavogs leggst **ekki** geng því að tengingin Vífilsstaðavegur við Reykjanesbraut að Arnarnesvegi í Leirdalsopi verði felld út. Að fella þessa tengingu út verður til þess að hægt verði að stækka golfvöll GKG án þess að hann sé klofinn af vegi í aðalgatnakerfi höfuðborgarsvæðisins. Skipulagsráð bendir jafnframt á að fella út umrædda tengingu leiðir af sér gegnumstreymisumferð í efri byggðum Kópavogs. Sveitarfélögin þurfi því í sameiningu að leita leiða til þess að girða fyrir slíkt eða að Elliðavatnsvegi verði lokað við Austurkór.

Skipulagsráð hafnar tengingu fyrirhugaðs hverfis í Hnoðraholti að Arnarnesvegi í Leirdalsopi. Vegalagning á kynntum stað er ekki framkvæmanleg vegna nálægðar við 13. braut golfvallar GKG og fjölbýlishúsa við Þorrasali og mun hún rýra mjög gæði golfvallarins sem og byggðarinnar við Þorrasali. Tengingin verði með allt að 9 þúsund bíla umferð á sólarhring; 13 brautin verður fyrir vikið ónothæf og þessi mikla umferð veldur jafnframt hávaða-, svifryks- og sjónmengun í fjölbýlishúsunum við Þorrasali.



Skipulagsráð bendir á þann möguleika að umrædd tenging verði sett í niðurgrafinn stökk á þeim stað þar sem tengibrautin fer meðfram fjölbýlishúsum við Þorrasali. En verði stökkalausnin ekki nýtt eða umrædd tenging verði ekki felld út úr kynntri tillögu að skipulagi Hnoðrahólts sjá bæjaryfirvöld í Kópavogi sér ekki annað fært en að útiloka vegtenginguna við gatnakerfi Kópavogs.

Skipulagsráð mótmælir jafnframt þeim áformum Garðabæjar að reisa 2-3ja hæða fjölbýlishús sunnan við Þrymsali og leggur til að skipulag á svæðinu verði útfært sem tveggja hæða sérbýlishús sem yrði betri aðlögun að byggð í Kópavogi og dregur úr skerðingu á útsýni til suðurs og austurs frá byggð við Þrymsali.

Hvað varðar fyrirhugaða breytingu á skipulagi í Rjúpnadal (-hæð) þá gerir skipulagsráð ekki athugasemdir við þær breytingar að öðru leyti en því að þær framkvæmdir sem þar eru fyrirhugaðar (kirkjugarður og meðferðarstofnun) eru *utan* sk. vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins og eru því ekki í samræmi við gildandi svæðisskipulag. Vaxtamörkum er ætlað að marka skýr skil á milli þéttbýlis og dreifbýlis á höfuðborgarsvæðinu og þróun þéttbýlis skal vera innan þeirra.

Skipulagsráð mótmælir jafnframt fyrirhuguðu *miðsvæði* í Vetrarmýri í stað verslunar- og þjónustusvæðis eins og fyrirhugað er í gildandi aðalskipulagi Garðabæjar. Skipulagsráð telur að hér sé um töluverða stefnubreytingu að ræða hjá bæjaryfirvöldum í Garðabæ. Stefnubreytingin fellst í því að skilgreina svæði austan Reykjanesbrautar sem miðsvæði sem er ekki bæjarkjarni eða svæðiskjarni. Slík breyting samræmist ekki markmiðum svæðisskipulagsins um stigskiptingu og staðsetningu miðkjarna á höfuðborgarsvæðinu sem er bindandi stefna. Ekki hefur verið gerð úttekt á því hver áhrifin verða á svæðisvísu að skilgreina nýtt miðsvæði við Reykjanesbraut í Vetrarmýri.