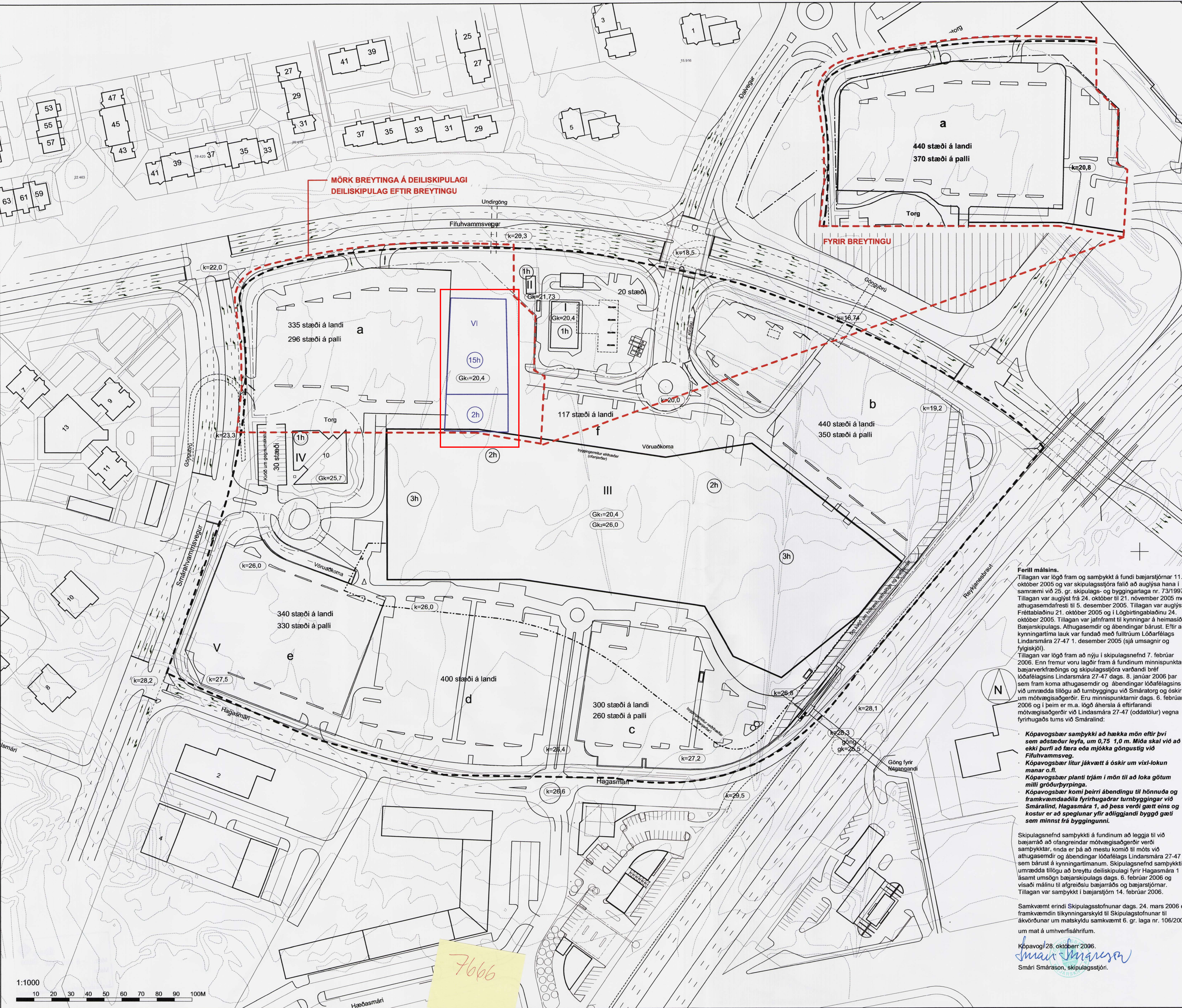




Adalskipulag Kópavogs 2000-2012, staðfest af umhverfisráðherra 23. apríl 2002.

HAGASMÁRI 1, VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI Í KÓPAVOGSDAL.

BREYTING DEILISKIPULAGS Í JÚLÍ 2005

Greinargerð

Deiliskipulag sem er í gildi var samþykkt 23. nóvember 1999.

Breyting deiliskipulagsins tekur til norð-vestur hluta lóðar við Hagasmári 1 þar sem gert er ráð fyrir ráð byggingu 15 hæða verslunar- og skrifstofuhúss í tengslum við verslunarmiðstöðina. Bilapalli er breytt nokkuð, svo og útakstri að Fífuhvamsvegi og bætt er við nýjum útakstri að Smárahvamsvegi.

Reynsla rekstraraðila verslunarhússins er að núverandi bílastæði fullnægja bílastæðabörf þess án þess að vera fullbyggð samkvæmt deiliskipulagi. Sérstaklega á þetta við um tímann frá kl. 9.00 til 17.00 virka daga.

Við notkun verslunarhússins hefur einnig komið í ljós að bílastæði á norð-vestur hluta lóðarinnar eru minnst nýtt, auk þess sem vaxandi þörf er fyrir aðra þjónustu á svæðinu til að styrkja verslunarstarfsemi.

Í samþykktu deiliskipulagi er gert ráð fyrir bílastæðum á tveimur hæðum í öllum hornum lóðarinnar en efri hæð bílastæða hefur einungis verið byggð á norð-austur hluta hennar.

Við byggingu verslunar- og skrifstofuhúss samkvæmt breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að bilapallur verði byggður og bílastæðum þannig fjölgað frá því sem nú er. Tvær neðstu hæðirnar tengjast beint núverandi verslunargötum. Hringakstur innan svæðis verður áfram með akstursleið norðan nýbyggingar. Gert er ráð fyrir að núverandi bílastæði heilsugæslu tengist nýjum bílastæðum á efri palli.

Breytingar

- Lögun bilapalls í norð-vestur horni og stærð breytt.
- Útakstur til norðurs að Fífuhvamsvegi færður vestar.
- Nýr útakstur til vesturs frá neðra bílastæði að Smárahvamsvegi.
- Efri bilapallur tengist bílastæðum heilsugæslu.
- Byggingarleitir 2-15 hæða verslunar- og skrifstofuhúss sýndur norður af inngangi norð-vestan megin verslunarmiðstöðvar.

Notkun

Skipting svæðisins í lóðir / byggingarmagn:

I: Bensinstöð. 1 hæð um 495m² (óbreytt)

II: Tengihús Landsímans. 1 hæð, um 100m² (óbreytt)

III: Verslun og þjónusta. 2-3 hæðir, um 60.000m² (óbreytt)

IV: Heilsugæslustöð. 1 hæð, um 1000m² (óbreytt)

V: Sjálfvirk bensínala (eidsneytsidætur). (óbreytt)

VI: Skrifstofur, verslun, þjónusta um 16000m²

Stærð lands: 10,5 ha

Fjöldi bílastæða um 3220 stæði (var áður um 3400), þar af 1% stæða fyrir fatlaða

Fjöldi m² á stæði ca.: 24 m² / stæði (var áður ca. 18 m²)

Nýtingarhlutfallí skv. þessari breytingu deiliskipulagsins er um 0,74 (var áður 0,62) en skv. staðfestu aðalskipulagi Kópavogsbæjar og samningi Kópavogsbæjar við lóðarhafa er gert ráð fyrir nýtingarhlutfalli allt að 1,0

(k=20,7) Kótar

(1h) Fjöldi hæða

— Lóðamörk

— Byggingarleitir verslunarmiðstöðvar

— Byggingarleitir neðri hæðar

— Byggingarleitir versl. og skrifstofuhúss

— — — — — Mörk skipulags

Vinnustofa Þverá

Umferðarskipulag ytra gatakerfis

Skýrsla verkfræðistofunnar Linuhönnunar (hluti deiliskipulagsgagna):

Umferðarráðgjöf

—Nýbygging í Smáralind-Skrifstofu-, verslunar og þjónustubygging

Dags. 15. ágúst 2005

27.07.05	Breytingar sbr. greinargerð að ofan:	B
12.11.99	Breytt í samræmi við bréf Skipulagsstofnunar dags. 5.11.99	A
Dags.	Breyting	Utgáfa

Verkefni:

Verslunar- og þjónustusvæði í Kópavogsdal

Deiliskipulagsuppráttur

Dags:	12.8.1999	Telk. nr.	Utgáfa
Mkv:	1:1000 @ A1 /	A-001 B	
Telknað:	HI 1:2000 @ A3		
Artun enbenda			

Geisgötu 9
101 Reykjavík
Sími: 515 0300
Fax: 515 0319
www.ask.is

Ferill málsins.

Tillagan var lögð fram og samþykkt á fundi bæjarstjórnar 11. október 2005 og var skipulagsstjóra falið að auglýsa hana í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1987. Tillagan var auglýst frá 24. október til 21. nóvember 2005 með athugasemdáfræsti til 5. desember 2005. Tillagan var auglýst í Fréttablaðinu 21. október 2005 og í Lögbingingablaðinu 24. október 2005. Tillagan var jafnframt til kynningar á heimasíðu Bæjarskipulags. Athugasemdir og ábendingar bárust. Eftir að kynningartíma lauk var fundað með fulltrúum Lóðarfélags Lindasmára 27-47 1. desember 2005 (sjá umagnir og fylgiskjö).

Tillagan var lögð fram að nýju í skipulagsnefnd 7. febrúar 2006. Enn fremur voru lagðar fram á fundinum minnisþunktur bæjarverkfærðings og skipulagsstjóra varðandi bréf lóðafélagsins Lindasmára 27-47 dags. 8. janúar 2006 þar sem fram koma athugasemdir og ábendingar lóðafélagsins við umrædda tilögu að turnbyggingu við Smáratorg og óskir um mótvægisáðgerðir. Eru minnisþunkturinn dags. 6. febrúar 2006 og í þeim er m.a. lögð áhersla á eftirfarandi mótvægisáðgerðir við Lindasmára 27-47 (oddatölur) vegna fyrirhugaðs turns við Smáralind:

- Kópavogsbær samþykki að hækka mön eftir því sem aðstæður leyfa, um 0,75 1,0 m. Miða skal við að ekki þurfi að færa eða mjökka göngustig við Fífuhvamsveg.
- Kópavogsbær litur jákvætt á óskir um víxl-lokun manar o.fl.
- Kópavogsbær planti trjá í mön til að loka götum milli gróðurþyrpinga.
- Kópavogsbær komi þeirri ábendingu til hönnuðar og framkvæmdaðila fyrirhugaðrar turnbyggingar við Smáralind, Hagasmári 1, að þess verði gætt eins og kostur er að speglunar yfir aðliggjandi byggð gæti sem minnst frá byggingunni.

Skipulagsnefnd samþykkti á fundinum að leggja til við bæjarráð að ofangreindar mótvægisáðgerðir verði samþykktar, enda er þá að mestu komið til móts við athugasemdir og ábendingar lóðafélags Lindasmára 27-47 sem bárust á kynningartímanum. Skipulagsnefnd samþykkti umrædda tilögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Hagasmári 1 ásamt umboð bæjarskipulags dags. 8. febrúar 2006 og vísaði málinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Tillagan var samþykkt í bæjarstjórn 14. febrúar 2006.

Samkvæmt erindi Skipulagsstofnunar dags. 24. mars 2006 er framkvæmdin tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matskyldu samkvæmt 6. gr. laga nr. 106/2000 um mat á umhverfissáhrfum.

Kópavogil 28. október 2006.

Smári Smáralind, skipulagsstjóri.

7666