



Kópavogi, 25. maí 2023

2009744 / SMS & HIR

Minnisblað skipulagsdeildar.

Efni: Deiliskipulagsbreyting Kársneshafnar,

Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3 og Þinghólsbraut 77 og 79. Svæði 13.

Viðbrögð og svör Kópavogsbæjar við umsögn Skipulagsstofnunar dags. 10. mars 2023 um breytt deiliskipulag Kársneshafnar, Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79 (svæði 13).

Skipulagsstofnun gat ekki tekið afstöðu til deiliskipulagsbreytingarinnar vegna eftirfarandi:

- A. „Leita þarf umsagnar Samtaka sveitarfélaga á Höfuðborgarstæðinu, Minjastofnunar Íslands og Siglingarsviðs Vegagerðarinnar um deiliskipulagsbreytinguna.“
- B. „Með gögnum fylgir ekki hljóðvistarskýrsla en kröfur eru um að ákvæði reglugerðar um hljóðvist sé uppfyllt. Í umsögn ISAVIA kemur fram að gera þurfi auknar kröfur til hljóðvistar vegna nálægðar uppbyggingar við aðflug og brottflug frá flugvelli. Til þess að hægt sé að uppfylla kröfur um hljóðvist þarf hljóðvistarskýrsla vegna deiliskipulagsbreytingarinnar að fylgja en ekki aðeins við gerð aðaluppdráttá eins og fram kemur í greinargerð. Eðlilegt er að slík greining liggi fyrir sem hluti af greiningum vegna umhverfisáhrifa við framfylgd skipulagsins og skilmálar taki mið af henni.“
- C. „Skýra þarf hvernig markmið aðalskipulags um fjölbreytt framboð íbúða og mismunandi búsetuform fyrir alla félagshópa og húsnæði á viðráðanlegu verði er uppfyllt, sbr. einnig húsnæðisáætlun Kópavogs 2022.“
- D. „Setja þarf fram skilmála um hámarkshæðir á húsum, búnaði og tækjum á framkvæmdartíma í samræmi við umsögn ISAVIA og umsögn skipulagsdeildar um athugasemdir.“

Auk þess bendir stofnunin á eftirfarandi:

- E. „Stofnunin mælir með að við einstakar breytingar á deiliskipulagi hafnasvæði á Kársnesi séu teknar saman og uppfærðar niðurstöður um hve mikið hefur verið nýtt af heimildum aðalskipulags fyrir svæðis, svo sem íbúðarfjölda og byggingarmagn. Með þeim hætti er auðvelt að hafa yfirsýn yfir uppbyggingu og uppfylla markmið aðalskipulags um blöndun byggðar á Kársnesi.“
- F. Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn gæti þurft að taka athugasemdir umsagnaraðila til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Brugðist hefur verið við athugasemdum á eftirfarandi hátt.

A)

Frá skipulagsstofnun:

„Leita þarf umsagnar Samtaka sveitarfélaga á Höfuðborgarstæðinu, Minjastofnunar Íslands og Siglingarsviðs Vegagerðarinnar um deiliskipulagsbreytinguna.“

Viðbrögð skipulagsdeildar:

Óskað hefur verið eftir umsögnum frá SSH og Minjastofnunar Íslands.

- SSH tók erindið upp á fundi svæðisskipulagsnefndar þann 28. apríl 2023, barst umsögn frá svæðisskipulagsstjóra þann 4. maí 2023, þar gerir SSH ekki athugasemdir við tillöguna að breytingum á deiliskipulagi þessa svæðis.
 - Umsögn skipulagsdeildar er uppfærð þar sem þessi umsögn SSH er bætt við sjá bls. 80 í uppfærðri umsögn dags. 25. maí 2023.
- Minjastofnun Íslands kom með athugasemdir við minnisblað vegna Húsakönnunar (sjá fylgiskjal 1). Brugðist var því og húsakönnunin uppfært 21. apríl 2023 og send aftur til Minjastofnunar. Umsögn frá Minjastofnun Íslands barst dags. 24. maí 2023, þar gerir Minjastofnun Íslands ekki athugasemdir



við þessa tillögu að breytingum á deiliskipulagi. Minjastofnun hvetur þó til að Kópavogsbær endurskoði áform um að leyfa niðurrif og þéttingu á þessari einu lóð nr. 77 við Þinghólsbraut.

- Umsögn skipulagsdeildar er uppfærð þar sem þessi umsögn Minjastofnunar er bætt við sjá bls. 80 í uppfærðri umsögn dags. 25. maí 2023.
- Með vísan í bréf til Vegagerðar dags. 7. júní 2022 var sérstaklega leitað eftir umsögn siglingarsviðs og frestur gefin rúmur eða til 5. ágúst 2022, kynningartími var framlengdur síðar til 19. ágúst. Umsögn með athugasemdum og ábendingum barst frá Vegagerðinni dags. 10. ágúst 2022 sbr. fylgiskjal nr. 43 í umsögn skipulagsdeildar dags. 15. desember 2022. Í umsögn Vegagerðar kemur fram m.a að deiliskipulagið hafi ekki bein áhrif á vegi eða önnur mannviki í umsjá Vegagerðarinnar en tryggja þurfi að skipulagsreitir nr. 13 komi ekki til með að skarast við fyrirhugaðan deiliskipulagsreit vegna Borgarlínu. Bent er á að kóti bílageymslu sé tilgreindur en ekki sé ljóst í hvaða hæðakerfi hann tilheyri. Úr því var bætt og hefur hæðakerfi verði tilgreint á uppdráttum. Bent skal á að siglingarsvið vegagerðar hefur margoft fjallað um deiliskipulagstillögur á vesturhluta Kársnes sem liggja að sjó og að Kópavogshöfn og ekki gert athugasemdir við þær tillögur enda eru hæðasetningar húsa og kjallara þeirra sem og lega lands að sjó og hæðalega umræddra svæða unnar í samráði við sérfræðinga siglingarsviðs. Þá má benda á að erindið hlaut afgreiðslu á fundi hafnarstjórnar þann 13. desember 2022, þar sem stjórnin gerði ekki athugasemd við tillögu að breytingu á deiliskipulagi reits 13 sbr. eftirfarandi:

"Hafnarstjórn gerir ekki athugasemd við tillögu að breytingu á deiliskipulagi reits 13 þar sem skörun við skilgreint hafnarsvæði er óveruleg og mun ekki hafa áhrif á skipulag og nýtingu hafnarsvæðisins".

Samþykkt með fjórum atkvæðum og hjásetu Evu Sjafnar Helgadóttur.

B)

Frá skipulagsstofnun:

„Með gögnum fylgir ekki hljóðvistarskýrsla en kröfur eru um að ákvæði reglugerðar um hljóðvist sé uppfyllt. Í umsögn Isavia kemur fram að gera þurfi auknar kröfur til hljóðvistar vegna nálægðar uppbyggingar við aðflug og brottflug frá flugvelli. Til þess að hægt sé að uppfylla kröfur um hljóðvist þarf hljóðvistarskýrsla vegna deiliskipulagsbreytingarinnar að fylgja en ekki aðeins við gerð aðaluppdrátta eins og fram kemur í greinargerð. Eðlilegt er að slík greining liggi fyrir sem hluti af greiningum vegna umhverfisáhrifa við framfylgd skipulagsins og skilmálar taki mið af henni.“

Viðbrögð skipulagsdeildar:

- Minnisblað um Umhverfisáhrif hefur verið uppfært dags. 19. maí 2023. Í umfjöllun varðandi umferð flugvéla hefur verið bætt við vísun í hljóðvistarskýrslu sem gerð var fyrir Isavia 2022 og hljóðvistarkorti þeirrar skýrslu. Einnig var bætt við vísan í hljóðvistarskýrslu sem VSÓ vann fyrir svæði dags. 22. maí 2023.
- Minnisblað um Hljóðvist hefur verið unnin af verkfræðistofunni VSÓ, hljóðvistarskýrsla fyrir deiliskipulagið – dags. 22. maí 2023. Í skýrslunni kemur fram að hljóðstig vegna áætlaðrar umferðar Borgarlínu um Borgarholtsbraut og önnur akandi umferð í nágrenni skipulagssvæðis fer ekki yfir 60 dB(A) fyrir framan húsveggi byggðar við Borgarholtsbraut og Bakkabraut.



C)

Frá skipulagsstofnun:

„Skýra þarf hvernig markmið aðalskipulags um fjölbreytt framboð íbúða og mismunandi búsetuform fyrir alla félagshópa og húsnæði á viðráðanlegu verði er uppfyllt, sbr. einnig húsnæðisáætlun Kópavogs 2022.“

Viðbrögð skipulagsdeildar:

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru skýr markmið um að fjölbreytt framboð íbúða og mismunandi búsetuform skuli vera fyrir alla félagshópa og húsnæði á viðráðanlegu verði. Þessu verður framfylgt á umræddu svæði en Kópavogsbær stefnir að gerð uppbyggingarsamninga við lóðarhafa á svæði 13 til að ná fram ofangreindum markmiðum aðalskipulagsins um fjölbreyttar íbúðir, mismunandi búsetuform og húsnæði á viðráðanlegu verði. Kópavogsbær hefur gert á móta uppbyggingarsamninga við lóðarhafa á öðrum þróunarsvæðum, til að mynda á Traðarreit. Sjá ennfremur Minnisblað lögfræðideildar dags. 8. maí 2023. Breyting hefur verið gerð í greinargerð lið 6.2. um íbúðastærðir og gæði íbúða og greint er nú frá áætluðum fjölda eins, tveggja, þriggja og fjögurra herbergja íbúðum. Einnig er fallið frá „heimilt verður að víkja frá ofangreindum viðmiðum til að bjóða upp á stærri íbúðir með færri herbergjum og stærri alrýmum ef þess þykir þörf“.

D)

Frá skipulagsstofnun:

„Setja þarf fram skilmála um hámarkshæðir á húsum, búnaði og tækjum á framkvæmdartíma í samræmi við umsögn ISAVIA og umsögn skipulagsdeildar um athugasemdir.“

Viðbrögð skipulagsdeildar:

Kafla 6.12 í greinargerð hefur verið uppfærður.

Skilyrt er að hæð krana og annarra tímabundina tækja eða búnaðar sem notuð eru við byggingu húsa á svæðinu fari ekki upp í hindranaflöt fyrir flugumferð, 28 m.y.s. Bent er á að skipulagsskilmálar og hæðartakmarkanir ná t.d. til byggingarkrana, bílkrana og dæluröra steypubíla. Sækja þarf um leyfi til rekstraraðila flugvallarins ef líkur er á að tæki eða búnaður fari upp í hindranaflötinn þó aðeins sé í skamman tíma.

Til viðbótar hefur verið komið fyrir í greinargerð:

Umfjöllun um fornleifar:

Bætt við í kafla 6.12: Ef fornleifarnar/forngripirnir finnast við framkvæmdir skal stöðva vinnu á svæðinu og hafa samband við Minjastofnun Íslands. Stofnunin sendir í kjölfarið starfsmann á staðinn sem metur eðli og umfang fundarins. Út frá því tekur Minjastofnun ákvörðun um næstu skref.

Umfjöllun um samstarf við Vegagerðina:

Bætt í kafla 6.6 Aðkomur / inngangar í byggingar. Ljóst er að náíð samspil er á þessum stað á milli byggingarreita og samgangna og mikilvægt er að þetta verði unnið saman svo vel fari, skal því haft náíð samráð við Vegagerðina hvað varðar útfærslur og lausn mála.



E)

Frá skipulagsstofnun:

„Stofnunin mælir með að við einstakar breytingar á deiliskipulagi hafnasvæði á Kársnesi séu teknar saman og uppfærðar niðurstöður um hve mikið hefur verið nýtt af heimildum aðalskipulags fyrir svæðis, svo sem íbúðarfjölda og byggingarmagn. Með þeim hætti er auðvelt að hafa yfirsýn yfir uppbyggingu og uppfylla markmið aðalskipulags um blöndun byggðar á Kársnesi.“

Viðbrögð skipulagsdeildar:

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er áætluð fjölgun íbúða á Kársnesi um 1390 á skipulagstímabilinu miðað við síðla árs 2019 til ársins 2040. Gert er ráð fyrir að heildarfjöldi íbúða á Kársnesi verði um 3.580 árið 2040. Áætluð fjölgun nær yfir óbyggðar íbúðir í samþykktum deiliskipulagsáætlunum sem voru um 740 síðla árs 2019 og áætlaða fjölgun frá árinu 2019 sem nemur um 650 íbúðum.

Í Aðalskipulaginu er jafnframt gert ráð fyrir að vökmörk á fjölda íbúða geti verið -10/+20% sem miðast við skipulagshverfin fimm og miðað við að vökmörk í heildina verði ekki meiri en 10%.

Frá ársbyrjun 2020 hafa þrjár breytingar á deiliskipulagi á Kársnesi verið samþykktar þar sem íbúðum var fjölgað um 8 á Hafnarbraut 10, um 32 á Vesturvör 22-24 (Hafnarbraut 16-18) og um 149 á Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3 og Þinghólsbraut 77-79. Alls 189 íbúðir. Sjá nánar í töflu.

Áætlun Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 um uppbyggingu íbúða á Kársnesi. (Taflan gerir ekki ráð fyrir vökmörkum).	
Fjöldi íbúða á Kársnesi í árslok 2019	2190
Fjöldi óbyggðra íbúða í samþykktum deiliskipulagsáætlunum í árslok 2019	740
Áætluð fjölgun íbúða 2020-2040	650
Áætlaður fjöldi íbúða árið 2040	3580

Yfirlit yfir breytingar á íbúðafjölda í deiliskipulagi á Kársnesi frá árslokum 2019 til 2040.	
Hafnarbraut 10	8
Vesturvör 22-24 (Hafnarbraut 16-18)	32
Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3 og Þinghólsbraut 77-79	149
Samtals	189
Áætluð heildarfjölgun íbúða 2019-2040 samk. aðalskipulagi	650
Mismunur (Heildarfjöldi íbúða í aðalskipulagi 3.580 íb að frádregnum 3.119 íbúðum samk. núv. fjölda íbúða 2019 auk fjölda óbyggðra íbúða í samþykktum deiliskipulagsáætlunum í árslok 2019 og ofangreindra breytinga að Hafnarbraut, Vesturvör og Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1-3 og Þinghólsbraut 77-79)	461

F)

Frá skipulagsstofnun:

„Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn gæti þurft að taka athugasemdir umsagnaraðila til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.“

Viðbrögð skipulagsdeildar:

Bréf Skipulagsstofnunar dags. 10. mars 2023 ásamt viðbrögðum skipulagsdeildar verða lagaðar fyrir sveitarstjórn til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.