SMÁRINN. - VERSLUNAR. - OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI. VÞ 10 DALVEGUR 32 BREYTT DEILISKIPULAG. GREINARGERÐ.

Forsaga
Á fundi skipulagsnefndar 20. mars 2007 voru samþykktar tillögur frá vinnustofunni Þverá dags. 1 mars 2007 m.s.br. um aðkomu, umferð og endurbætur á gatnakerfi í Kópavogsdal, nánar til tekið við Dalveg og Fífuhvammsveg. Þegar hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulagi fyrir Dalveg í samræmi við ofangreindar tillögur með breikkun Dalvegar, nýjum hringtorgum og breytti aðkomu.
Á fundi skipulagsráðs 21. október 2019 var þess óskað að hefja skipulagsvinnu við Dalveg 32 sem og að gera tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir lóðirnar að Dalvegi 20-28 og 30 og koma fyrir tengibraut milli Dalvegar og Reykjanesbrautar í samræmi við gildandi aðalskipulag Kópavogs 2019 - 2040. Þegar hafa verið samþykktar deiliskipulagsbreytingar á Dalvegi 20-28, og 30 sem eru í samræmi við ofangreinda aðgerðaráætlun.
Stærð og afmörkun skipulagssvæðis.
Skipulagssvæðið sem er um 2 ha að stærð afmarkast af Nýbýlavegi til austurs , Kópavogsdal ásamt íbúðarhúsum við Skógar, - og Lækjarhjalli til norðurs, lóðarmörkum Dalvegar 30 til vesturs og Reykjanesbrautar til suðurs, en suðurmörk skipulagssvæðisins liggja við helgunarsvæði Reykjanesbrautar. Svæðið er í Aðalskipulagi Kópavogs 2019 til 2040 skilgreint sem verslunar og þjónustusvæði VÞ 1 og nær nánar til tekið til lóðarinnar að Dalvegi 32.
Deiliskipulag þetta er sett fram sem deiliskipulagsuppdráttur og greinargerð með skilmálum. Greinargerð þessi er annarsvegar almennir skilmálar fyrir mannvirki og umhverfi (hús og lóð) og hinsvegar sérákvæði.
Forsendur:
Í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er umrætt svæði VÞ 10 skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði og tekið fram að svigrúm sé fyrir nýbyggingar.
Tillagan er einnig í samræmi við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um uppbyggingu svæðiskjarnans við Smára og Hjörleifshöfða.
Í gildandi deiliskipulagi, samþykkt í bæjarstjórn 13. júlí 2007 m.s.br. samþykkt í bæjarstjórn 26. september 2017 m.s.br 8. maí 2018 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 8. júní 2018 er gert ráð fyrir verslunar og þjónustuhúsnæði alls að 9.300 m^2 að stærð.
Rök fyrir breytingu á gildandi deiliskipulagi:
Byggingarreitur skv. gildandi deiliskipulagi á austurhluta lóðar (Dalvegi 32c) var sniðinn að áformum fyrir lóðarhafa (Birnborg) fyrir bláauðnoð og hentar ekki áformum lóðarhafa um fyrirhugaða atvinnustarfsemi á lóðinni. Það er mat bæjaryfirvalda að breytt deiliskipulag fyrir Dalveg 32 fjölí fyrir áformum bæjaryfirvalda eins og þau koma fram í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 kafla 3 um atvinnulíf en þar koma fram markmið um uppbyggingu í samræmi við deiliskipulagstillögu sem kynnt var á vormánuðum 2019.
Fram hafa komið óskir lóðarhafa á deiliskipulagssvæðinu um breytingar er varða fyrirkomulag á lóð og að koma fyrir nýjum byggingarreitum fyrir verslun og þjónustu.
Bæjaryfirvöld telja að tími sé kominn til að hrinda í framkvæmd áætlunum um uppbyggingu eins og fram kemur í Aðalskipulagi Kópavogs dags. 28. desember 2021 og auka svigrúm fyrir breytingar og nýbyggingar.
Markmið:
Deiliskipulagstillagan styður markmið um heildstæð verslunar- og þjónustusvæði við Dalveg og hagkvæma uppbyggingu atvinnuhúsnæðis, sem stuðlar að betri nýtingu innviða sveitarfélagsins eins og fram kemur í kafla 3.2.2 í greinargerð aðalskipulags um markmið, en þar er tekið fram m.a. að Kópavogsbær stuðli að nýsköpun í atvinnumálum, skapi umhverfi og tækifæri fyrir frumkvöðla til að setjast að með starfsemi sína innan bæjarmarkanna. Bent er á í greinargerð aðalskipulags að huga beri að áeigind verslunar- og þjónustusvæða frá stofnbrautum eins og Reykjanesbraut og Dalvegi og vanda skuli sérstaklega hönnun og frágang húsa og annarra mannvirkja sem liggja næst stofnbrautum.
Markmið deiliskipulagstillögunnar er:
Að tryggja að áframhaldandi uppbygging Dalvegar verði fest í sessi í lögformlegu skipulagi og það verði í samræmi við áðliggjandi deiliskipulagssvæði atvinnuhúsnæðis við Dalveg þar sem gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæð með svigrúmi fyrir nýbyggingar.
Að auka jafnvægi í umferðarflæði um svæðið með því að fylgja tillögum sem gerðar voru í minnisblaði VSÓ við umferðargreiningu á lóðinni, Dalvegur 32 - Umferð innan lóðar og yfri áhrif - 2. útgáfa.
Að bæta umferð og eða hagræðingu umgjörð eða áhrifaþrýsting á aðliggjandi íbúðabyggðar og þróa þannig að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins í krafti þéttingar byggðar og betri nýtingar innviða og þjónustu.
Að stýrta vegalengdir á milli verslunar, þjónustu og nærliggjandi íbúðabyggðar og að skapa aukin atvinnutækifæri nær íbúðahverfum sem þar með dregur úr umferðarþörf og vegalengdir styttast milli íbúða og verslunar, þjónustu og atvinnu.
Að bæta hljóðvist vegna aukinnar umferðar með mótvægisaðgerðum og má þar nefna að byggingin sem lagt er til að verði byggð á reitnum mun hafa jákvæð áhrif á hljóðvist í umhverfinu sbr. niðurstöðu skýrslu hljóðvistarhönnuðar hljóðvist ehf, Dalvegur 32 - áhrif á hljóðvist í umhverfi. Einnig hefur umferð innan lóða takmörkuð áhrif á heildarumferð á Dalvegi skv. niðurstöðu VSÓ, Dalvegur 32 - Umferð innan lóðar og yfri áhrif - 2. útgáfa.
Þessi markmið eru í samræmi við markmið um þróunarsvæði í aðalskipulagi Kópavogs og í samræmi við stefnu Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins eins og hún birtist í Byggðarlykum, fylgiriti með Höfuðborgarsvæðinu 2040, dags. júní 2015 um aðráð eins og sjálfbærni, vaxtarmörk byggðar og kafla 7.1 um þróun skipulags og byggðar.
Fyrirhugð þétting byggðar kemur til með að styrkja hlutverk svæðiskjarna Smáranns sem er að verða nútímalegt verslunar/ þjónustu og íbúðahverfi með fallega ásýnd, góða nýtingu og góða tengingu með almenningssamgöngur, hjóla og gönguleiðir.
Lýsing á landi:
Fyrirhugað byggingarland er að mestu flatlendi en land rís í austurhluta lóðar. Hávaxnar ásir á norðausturhluta lóðar prýða umhverfið.
Núverandi staða svæðisins:
Á skipulagssvæðinu er þegar búið að reisa tvo af þremur sambýlkum byggingarreitum á lóðinni, nánar til tekið Dalveg 32 a matshlutanúmer 01 (vöruskemmu) 2.812 m^2 að stærð og Dalveg 32 b 2.273 m^2 að stærð. Skráð lóð er 18.618 m^2 að stærð.
Samkvæmt fasteignaskrá er í okt0ber 2022 skráð byggingarmagn á skipulagssvæðinu í alls um 5.085 m^2 núverandi lóðarstærð 18.618 $m2$. Núverandi lóðanýting er því 0.26. Um deiliskipulagssvæðið liggja lagnir. Kostnaður sem hlýst af lögnum eða farsölu þeirra er á höndum lóðarhafa. Settar eru fram kvaðir um gratfarnrétt þar sem þær liggja innan lóða.
Möguleg áhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð og umhverfið.
Þéttari byggð eins og fyrirhugað er við Dalveg í aðalskipulagi Kópavogs er einn grundvöllur þess að draga úr umferð sem dregur um leið úr umhverfisáhrifum sem tengjast umferð s.s. hávaða og loftmengun. Gert er ráð fyrir að allar götur sem liggja milli Dalvegar og Reykjanesbrautar - verði 30 km götur með góðu aðgengi að almenningsvögnum og gönguleiðum.
Með vísan í 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2012 fylgir þessari skipulagsbreytingu minnisblað - Deiliskipulag Dalvegur 20-32 og breytingar á Dalvegi - umhverfismat - frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 12. febrúar 2020 uppfært í nóvember 2022 þar sem farið er yfir mögulegg umhverfisáhrif samfara þeim breytingum sem fyrirhugaðar eru á þróunarsvæðinu ásamt nærliggjandi verslunar og þjónustubyggð. Með erindinu fylgja hljóðvistarútreikningar dags. 1 febrúar 2020 ásamt minnisblaði frá Hljóðvist, ráðgjöf og hönnun dagsett 3. Oktober 2022.
Samkvæmt minnisblaði frá Mannvit - Deiliskipulag Dalvegur 20-32 og breytingar á Dalvegi - Umhverfisskýrsla umhverfismat dagsett 12.02 2020 var umferð um austasta hluta Dalvegs 13.700 bílar á sólarhring árið 2020.
Í gildandi deiliskipulagi fyrir Dalveg 32 er gert ráð fyrir 9.300 m^2 í atvinnuhúsnæði (verslun og þjónustu). Þegar er búið að reisa um 5.000 m^2 af húsnæði mest sem athafnahúsnæði (lagerhúsnæði)
Áætluð umferðarálögum af núverandi byggingarmagni er metin á um 400 bíla á sólarhring.
Í breytt deiliskipulagi er gert ráð fyrir eftirtöldu byggingarmagni án kjallara og bílageymslu:
Dalvegur 32 a matshlutanúmer 01 (vöruskemmur / lagerhúsnæði) 2.812 m^2 að stærð.
Dalvegur 32 b matshlutanúmer 02 (vöruskemmur / lagerhúsnæði) 2.273 m^2 að stærð.
Dalvegur 32 c (verslun og þjónusta) 9.808 m^2 að stærð án kjallara og bílageymslu.
Ávallt á heilsu hljóðvist eru talin óveruleg þar sem aukin umferð hefur óveruleg áhrif á hljóðvist, mengun eða aukinn umferðarþunga á svæðinu. Áhrif á hljóðvist eru jákvæð fyrir íbúabyggð og nánasta umhverfi, sér í lagi vegna skermunar bygginga á umferðarhávaða frá Reykjanesbraut og Breiðholtsbraut við Skógarhjalla og Trönuhjalla.
Áhrif á samfélag eru jákvæð og felast í auknu framboði starfa á svæðinu.
Þar umhverfisþættir sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru umferð, hljóðvist og andrúmsloft, borgarlandslag, og félagslegt umhverfi.
Í minnisblaði Mannvits dags. 12. febrúar 2020 sem fjallar um heildarskoðun á umferð fyrir Dalveg og áhrifum af uppbyggingu Dalvegar 20-32 kemur eftirfarandi fram:
Umferð.
Sé tekið mið af skipulagstölum er núverandi umferðarsköpun úr svæðinu um 400 bílar á sólarhring sem öll fer inná Dalveg. Gera má ráð fyrir að með uppbyggingu verslunar og þjónustu aukist umferð og umferðarsköpun og verði um 3.100 - 3.400 bílar á sólarhring, þannig að auking frá núverandi stöðu er um 2.700-3.000 bílar á sólarhring. Í forsendum er gert ráð fyrir að þjónustustig verði aukið á Dalvegi. Með stefnu Kópavogsbæjar og markmiðum svæðiskipulags höfuðborgarsvæðisins um vistvæna samgöngumáta má gera ráð fyrir að sú tala verði lægri, en markmiðið er að bílferðum muni einungis fjölga um 5-9 % á Dalvegi frá því sem nú er þrátt fyrir fyrirhugaða uppbyggingu. Gert er ráð fyrir að með breyttum ferðavenjum dragi úr áætlaðri umferð um 5-15 %
Í ofangreindu minnisblaði kemur fram hvaða aðgerðir greina álag og minnka hættu á tófum og slysum og hvaða áhrif hin nýja tengibraut milli Dalvegar og Reykjanesbrautar hafi. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.
Þegar horft er til viðmiða sem notuð eru við mat á umferðarsköpun í umferðartíkarni höfuðborgarsvæðisins við gerð Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, var umferðarsköpun vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar við Dalveg metin um 7.600 bílar á sólarhring. Sú tala miðar við að engin breyting verði á ferðavenjum íbúa höfuðborgarsvæðisins. Í nýgildandi Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040 eru hins vegar sett fram markmið um breytingu á ferðavenjum. Þau markmið lúta að því að draga úr aukningu bílaumferðar miðað við það sem annars mætti gera ráð fyrir miðað við óbreytta þróun, og er markmiðið að hlutdeild almenningssamgangna innan höfuðborgarsvæðisins verði a.m.k. 12% árið 2040 og hlutdeild gönguu og hjólreiða í ólum ferðum verði a.m.k. 30% árið 2040. Miðað við þessi markmið þá er á því svæði sem hér um ræðir gert ráð fyrir að fjöldi bílferða dragist saman um 5-15% frá óbreyttri þróun. Markmið um breyttingu ferðavenja byggir á þmsum þáttum, og þar ber hæst uppbygging Borgarlínu, en einnig þétting byggðar og uppbygging gónguu- og hjólastígakerfis. Umferðarlíkön sem hér eru settar fram miða því við að markmið um breyttingu ferðavenja gangi eftir og að hlutdeild almenningssamgangna aukist í takti við þær áætlanir sem settar hafa verið fram. Út frá þeim forsendum má gera ráð fyrir að umferð sem nemur um 6.500 bílumsólarhring bengist þessum þremur uppbyggingarreitum (þ.e. Dalvegi 24, 30 og 32) og byggja umferðarreikningar fyrir svæðið á þessum tölum. Mynd 3 (sjá minnisblað verkfræðistofunnar Mannvits) sýnir mun á núverandi umferð og umferðarþrepá miðað við fulla uppbyggingu. Miðað við umferðarspá er áætluð uppbygging ekki líklieg til að hafa veruleg reikiverð áhrif á umferðarflæði á Dalvegi.
Samkvæmt spá mun sólarhringsumferð aukast um 800-1300 bíla á sólarhring á austurhluta svæðis. Umferðarreikningar gefa til kynna að hluti umferðar muni færast af austurhluta Dalvegar yfir á Reykjanesbraut og velja frekar nýja tengingu milli Reykjanesbrautar og Dalvegar sökum þess að sú leið verður orðin greiðfærari. Mun það létta nokkuð á umferð á austasta hluta Dalvegar. Gjarnan er miðað við að hámarks afkastagetu einhátar kristallnugstu sé um 18-20 þús. bílar á sólarhring, og þegar því umferðarmagni er náð megi búast við umtalsverðum umferðartöfum, þ.e. flæði umferðar verður ostöðugt og tafir aukist verulega. Eins og sjá má á mynd 2 (sjá minnisblað verkfræðistofunnar Mannvits) er umferð á Dalvegi enn nokkuð frá þessum mörkum, hvort sem horft er á núverandi ástand götunnar eða stöðuna eftir uppbyggingu á reitum við Dalveg. Lóð er áhersla á að umferðarljós á mótum Dalvegar og Hlíðarhjalla séu samstillt þósum vöðum gatnamót Dalvegar og Nýbýlavegar. Einungis um 230 m eru milli þessara gatnamóta og því mikilvægt að hugað verði að samstillingu ljósa til að flæði umferðar verði sem best. Bent hefur verið á þann möguleika að umferð eftir uppbyggingu verði meir en gatan anni með góðu móti á austasta kafla Dalvegar, næst gatnamótum Breiðholtsbrautar/Nýbýlavegar. Þegar umferðartölur á þessum kafla eru skoðaðar má sjá að núverandi umferð (Dalvegur, austan Hlíðarhjalla) er um 13.700 bílar á sólarhring. Þegar nánar er rýnt í umferðartölumar sést að um Dalveg til vesturs fóru um 7.700 bílar (60% heildarumferðar) en til austurs fóru um 5.100 bílar (40% heildarumferðar.) Umferðarreikningar sýna að eftir uppbyggingu verður umferð á þessum kafla Dalvegar um 14.500 bílar á sólarhring. Af þessum bílum fara um 7.900 til vesturs (55%) og um 6.600 til austurs (45%). Umferðarreikningar sýna þannig að hlutfall umferðar til vesturs lækkar samanborið við umferð til austurs, þ.e. hlutfallslega færri fara þá leiðina. Þetta er bein afleiðing af nýjri tengingu af Reykjanesbraut inn á Dalveg.
Sé umferðin hins vegar reiknuð án þessarar nýju tengingar og miðað við óbreytta skiptingu akturssteina (60% til vesturs og 40% til austurs) á þessum hluta Dalvegar verður umferðin hins vegar 8.700 til vesturs og 5.800 til austurs. Þrátt breytingar sem kynntar eru í deiliskipulagi eru í samræmi við þær tölögur sem lagðar voru fram um umferð í Kópavogsdal, á Fífuhvammsvegi og Dalvegi árið 2007 af Vinnustofunni Þverá. Unnið hefur verið eftir þeim tölögum á þessum svæðum og er nú komið að óhum hluta Dalvegar sem og tengingu meðfram Reykjanesbraut á milli skipulagsreita og tengingu á milli Reykjanesbrautar og Dalvegar.

Hljóðvist.
Í þeim hljóðvistarútreikningum sem unnir voru var miðað við heildarbreytingu á umferð á Dalvegi.
Samkvæmt útreikningum veldur fyrirhuguð uppbygging á Dalvegi því að hávaði verður í mörgum tilvikum minni en nú er í íbúðabyggð norðan Dalvegar. Orsakast það fyrst og fremst af skermunarháhrifum fyrirhugaðrar byggðar á umferðarhávaða frá Reykjanesbraut. Sjá nánar umfjöllun Mannvits.
Andrúmsloft.
Ekki er talið líklegt að sú umferðaraukning sem fylgir fyrirhugaðri uppbyggingu muni hafa veruleg áhrif á loftgæði á svæðinu.
Með tilvísun í loftgæðamælingar á Grensásvegi í Reykjavík var dregin sú ályktun að hugsanlega fari sólahringsgildi fyrir svifryk við þröskuðs næst Dalvegi, við Lækjarhjallla og Skógarhjalla, nokkrum sinnum á ári yfir heilsuverndarmörk, en heimilt er að fara yfir þau mörk sjö sinnum á ári. Bent er á að þar sem veðurfarsaðstæður skipta miklu máli varðandi styrk svifryks varri mjög ólíkt gagnleg að mæla loftgæði á umræddu svæði á þeim tímabilum sem líklegast er að styrkur sé mestur þ.e. að vetrarlagi þegar þurrt og kalt er í veðri og vindstyrkur er lítill. Benda má á að Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis hefur yfir að ráða farsælaregi mælistöð sem mælir loftgæði, en mælistöðin hefur verið staðsett í Dalsmára um nokkurt skeið. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.
Borgarlandslag.
Viðbótar uppbygging á svæðinu verður fyrst og fremst í formi 2 - 6 hæða verslunar og þjónustuhúsnæðis. Með nýju deiliskipulagi mun ásýnd og heildarvirðiraðgi svæðisins breytast umtalsvert með nýju húsnæði. Í deiliskipulagas tillögunni er lögð áhersla á nútímalega hönnun og vandaða útfærslu umferðarsvæða.
Núverandi húsnæði innan skipulagssvæðisins samanstendur af atvinnuhúsnæði á einum og tveimur hæðum og í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir tveggja hæða verslunar og þjónustuhúsi á austasta hluta lóðar.
Í fyrirhugaðri byggð er hæð húsa og fyrirkomulag byggðar á lóð háttað þannig að hún valdi sem minnstri útsýnisskerðingu eða skuggavarpi á núverandi íbúðabyggð, en fyrirhuguð byggð er hæst (6 hæðir) þar sem hún er fjærst núverandi íbúðarbyggð við Skógarhjalla eða í um 66 metra fjarlægð. Krafa er gerð um að róð aspa sem liggja við norðurlóðarmörk Dalvegar 32 standi.
Félagslegt umhverfi.
Uppbygging verslunar og þjónustuhúsnæðis mun stýðja við markmið um vistvæna ferðamáta og gefur einnig möguleika á að fólk finni sér vinnu nær sínni íbúð, enda mun umfang verslunar- og skrifstofustarfsemi aukast miklið frá því sem nú er í Dignanesi.
Aukning í atvinnuhúsnæði sem verður á svæðinu mun ýtaðla því að íbúðarhverfi Digraness og Smárra hafi betra aðráttarafl sem búsæs ogþeka atvinnusvæðis, líklegt er líka á vöxt hverfisins og umhverfis sem er stefnt að. Þetta getur valdið því með tímanum að verðmæti þeirra eigna sem fyrir eru aukist.
Fyrirhuguð uppbygging á Dalvegi styrkir markmið aðalskipulags Kópavogs sem miðar af því að breyta illa nýttu atvinnuhúsnæði í blómlega atvinnustarfsemi og er það í samræmi við markmið í svæðiskipulagi Höfuðborgarsvæðisins. Bygging verslunar og þjónustuhúsnæðis á svæðinu mun hafa góð áhrif á félagslegt umhverfi á svæðinu og einnig nálæga íbúðabyggð. Þar er einkum horft til betri nýtingar á grunnþjónustu.
Blómleg starfsemi að Dalvegi er lykilþáttur í að íbúðarsvæði Digraness og Smárans þrífist vel og atvinnusvæðið að Dalvegi verði áhugavert fyrir minni og millistór fyrirtæki til atvinnurekstrs. Til að tryggja að svæðið hafi jákvæð áhrif þegar horft er til efnahags verður stuðlað að fjölbreytni í gerð og stærð atvinnuhúsa á svæðinu og fjölbreytni í atvinnustarfsemi sem tengist þjónustu og verslun.
Fjarskiptamöstur.
Sú uppbygging sem kynnt er í þessari deiliskipulagstillögu er á svæðinu sem er í gildandi aðalskipulagi Kópavogs sem miðar af því að breyta illa nýttu atvinnuhúsnæði í blómlega atvinnustarfsemi og er það í samræmi við markmið í svæðiskipulagi Höfuðborgarsvæðisins.