

Kópavogsbær
Auður Dagný Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi
Digranesvegur 1
200 Kópavogur

Reykjavík, 10. mars 2023
Tilvísun: 202202040 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi Kársneshafnar, Reitur 13, Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77-79, Kópavogsbær

Kópavogsbær hefur, með erindi dags. 9. febrúar 2023, móttengið 14. febrúar 2023, sent Skipulagsstofnun breytingu á ofangreindu deiliskipulagi til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 19. ágúst 2022. Athugasemdir bárust á kynningartímanum og umsagnir bárust frá opinberum umsagnaraðilum, Reykjavíkurborg, Veitum, Vegagerðinni, Isavia, Heilbrigðiseftirliti Garðabæjar, Hafnarfjarðar og Kópavogs, Umhverfisstofnun, Strætó, Náttúrufræðistofu Kópavogs og Samgöngustofu. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt með breytingum í bæjarstjórn þann 10. janúar 2023. ásamt umsögn skipulagsdeildar um framkomnar athugasemdir, dags. 15. desember 2022.

Fyrir liggur bréfi stofnunarinnar dag. 25. október 2021 vegna fyrirspurnar/athugasemda íbúa við Þinghólsbraut um málsmeðferð skipulagsmála á Kársnesi, þ.m.t. á reit 13, sem þá var á vinnslustigi. Einnig bréf Innviðaráðuneytis, dags. 24. janúar 2023, vegna þeirra efnisatriða sem gerðar voru athugasemdir við og vörðuðu stjórnslu sveitafélagsins.

Deiliskipulagsbreytingin felst að núverandi atvinnuhúsnæði á lóðunum víki. Gert er ráð fyrir uppbyggingu 150 íbúða í 2-4 hæða fjölbýlishúsum, samtals 24.995 m². Nýtingarhlutfall lóðar er 1,81.

Í samræmi við ákvæði 1. mgr. 42. gr. þá ákvað Skipulagsstofnun að taka deiliskipulagið til nánari skoðunar og var sveitarsfélaginu tilkynnt um þá ákvörðun þann 7. febrúar 2023. Tilkynnt var um töf á afgreiðslu stofnunarinnar þann 27. febrúar 2023.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á tveimur kortblöðum, breytingaruppdráttur (001) með greinargerð og uppdrætti, (001) í mkv. 1:1000 og uppdráttur (002) í mkv. 1:500. Auk þess fylgja fjórir skýringaruppdrættir, sniðmyndir (003) í mkv. 1:500, skuggavarp (004), þvívíddarmyndir (005) og skýringarmyndir (006). Allir uppdrættir eru dags. 30. mars 2023, með breytingu dags. 7. desember 2022.

Auk þess fylgir með gögnum:

- Minnisblað um samgöngur, dags. 30 mars 2022, með breytingum dags. 7. desember 2022
- Minnisblað um umhverfisáhrif, dags. 27. apríl 2022, uppfært dags. 1. desember 2022
- Minnisblað um áhættumat vegna loftslagsbreytinga, dags. 27. apríl 2022.
- Húsakönnun, dags. 1. desember 2022, uppfærð 15. desember 2022.

Skipulagsstofnun getur ekki tekið afstöðu til deiliskipulagsbreytingarinnar vegna eftirfarandi:

- Leita þarf umsagna Samtaka sveitafélaga á Höfuðborgarsvæðinu, Minjastofnunar Íslands og Siglingarsviðs Vegagerðarinnar um deiliskipulagsbreytinguna.
- 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 aðaluppdráttar 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. .
- 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 .

Auk þess bendir stofnunin á eftirfarandi:

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

Að lokum mælir stofnunin með að við einstakar breytingar á deiliskipulagi hafnasvæðis 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.

Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn gæti þurft að taka athugasemdir umsagnaraðila til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir
Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir