Lýsing. Svæðisskipulag, breyting á vaxtarmörkum. Rjúpnahlíð, Garðab.

Varðar færslu á vaxtarmörkum vegna tillögu að breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar

Dags. 15.12.2022

Málsnúmer ONE: 22114382
Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040.
Breyting: Vaxtarmörk við Rjúpnahlíð. Skipulagslýsing. Október 2022.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Minnisblað – Um tillögu að lýsingu fyrir breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 varðandi færslu á vaxtarmörkum svæðisskipulags

Lýsing. Svæðisskipulag, breyting á vaxtarmörkum. Rjúpnahlíð, Garðab. 1
Varðar færslu á vaxtarmörkum vegna tillögu að breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar 1
A1. Erindi svæðsskipulagsnefndar um tillögu að breytingu á vaxtarmörkum svæðisskipulags...1
A2. Skipulagsráð Kópavogs – Vísað til umsagnar skipulagsdeildar 2
B. Lýsing breytingar samkvæmt skipulagslýsingu kafla 1.2 2
C. Kafli 2. FORSENDUR 3
D. Kafli 3. UMHVERFISSKÝRSLA, MATSÁÆTLUN 3

A1. Erindi svæðsskipulagsnefndar um tillögu að breytingu á vaxtarmörkum svæðisskipulags

Borist hefur erindi, dags. 9. nóvember 2022, frá Jón Kjartani Ágústssyni svæðisskipulagsstjóra höfuðborgarsvæðisins f.h. svæðisskipulagsnefndar. Þar kemur fram að fjallað var um ofangreint erindi með vísan til bókunar á 110. fundi svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins, 14. október 2022.

> *„Fyrirliggjandi er tillaga að lýsingu fyrir breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015 - 2040 dags. október 2022. Breytingin varðar færslu á vaxtamörkum svæðisskipulags við Rjúpnahlíð í Garðabæ þar sem ætlun er að skipuleggja nýtt athafnasvæði fyrir plássfreka starfsemi, ásamt því að færa hesthúsahverfi á Kjóavöllum innan vaxtamarka. Breytingin er hluti af innleiðingu Garðabæjar á stefnumörkun svæðisskipulags. Unnið er að uppbyggingu þéttrar blandaðrar byggðar með endurnýtingu athafnasvæða í grennd við miðbæ og uppbyggingin þéttrar byggðar við biðstöðvar Borgarlínu, sem liggja mun um Hafnarfjarðarveg. Ætlun er er að mæta þessari þróun með nýjum lóðum fyrir atvinnufyrirtæki s.s. verkstæði, smáiðnað og ýmiss plássfrek, fyrirtæki.“*
>
> ***Niðurstaða fundar:***
> *„Svæðisskipulagsnefnd samþykkir fyrirliggjandi lýsingu að breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015 - 2040. Lýsingin verði send aðildarsveitarfélögum til afgreiðslu sbr. 1. mgr.23. gr. skipulagslaga. Þá verði hún sérstaklega kynnt þeim sveitarfélögum sem þess óska. Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum.“*

Með erindinu fylgdi lýsing *„Svæðisskipulag höfðuborgarsvæðisins 2040, Breyting: Vaxtarmörk við Rjúpnahlíð. Skipulagslýsing, október 2022“*.

Svæðisskipulagssstjóri bendir auk þess á í erindi sínu að samhliða kynningu á lýsingu fyrir svæðisskipulags-breytingu standi yfir kynning á lýsingu vegna breytingar á aðalskipulagi Garðabæjar fyrir sama svæði.

A2. Skipulagsráð Kópavogs – Vísað til umsagnar skipulagsdeildar

Fjallað var um erindi svæðisskipulagsstjóra á á fundi skipulagsráðs Kópavogs samanber:

131. fundur skipulagsráðs Kópavogs 14. nóvember 2022

22114382 - Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040. Breyting á vaxtarmörkum við Rjúpnahlíð. Skipulagslýsing.

Lagt fram erindi Jóns Kjartans Ágústssonar, svæðisskiplagsstjóra höfuðborgarsvæðisins dags. 9. nóvember 2022 ásamt skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar breytingar á vaxtamörkum við Rjúpnahlíð í Garðabæ. Óskað er eftir því að lýsingin verði tekin til efnislegrar umræðu, afgreiðslu og staðfestingar sbr. 1. mgr. 23. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Afgreiðslu frestað. Vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

Fylgiskjöl:

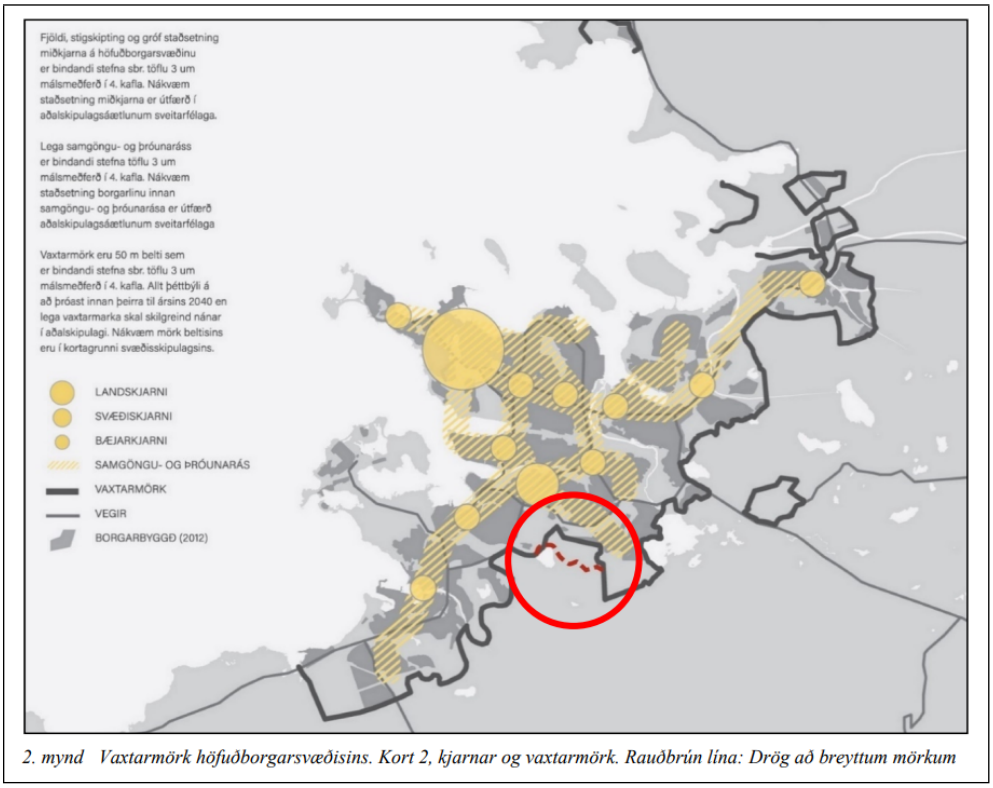
- Kóp - Fylgibréf vegna lýsingar - Svæðisskipulag - breyting á vaxtamörkum - Rjúpnahlíð.pdf
- Svæðisskipulagsbreyting_lýsing_vaxtamörk _Rjúpnahlíð.pdf

B. Lýsing breytingar samkvæmt skipulagslýsingu kafla 1.2

1.2 FYRIRHUGUÐ BREYTING Á VAXTARMÖRKUM SVÆÐISSKIPULAGS

„Tillaga bæjarstjórnar Garðabæjar um breytt vaxtarmörk felast í eftirtöldum atriðum.

- *Samræming við afmörkun byggðar í Kópavogi. Sá hluti hesthúsahverfisins á Kjóavöllum, sem er innan bæjarmarka Garðabæjar verði innan vaxtarmarka eins og hesthúsabyggðin í Kópavogi.*
- *Vaxtarmörk verði færð frá vesturbakka Vífilsstaðavatns upp að mörkum fyrirhugaðrar byggðar á Vífilsstöðum.*
- *Vaxtarmörk fylgi að öðru leyti Elliðavatnsvegi. Með því verði landnotkunarreitir aðalskipulags Garðabæjar á Smalaholti og í Rjúpnadal innan markanna. Enn fremur verði gott byggingarland, sem liggur að núverandi byggð í Kópavogi á Rjúpnahlíð aðgengilegt til uppbyggingar, sem liðkar fyrir endurnýjun og þéttingu byggðar í Garðabæ.*
- *Breytingin kallar ekki á breytingu á greinargerð svæðisskipulags.“*



2. mynd Vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins. Kort 2, kjarnar og vaxtarmörk. Rauðbrún lína: Dróg að breyttum mörkum

„Með breyttum vaxtarmörkum verður svigrúm Garðabæjar til þess að beina meginþunga vaxtar á miðkjarna og samgöngumiðuð þróunarsvæði aukið og auðveldað. Vöxtur byggðar á höfuðborgarsvæðinu verður hins vegar ekki eingöngu í samgöngumiðuðum miðkjörnum. Rýmkun vaxtarmarka er í góðu samræmi við rúm vaxtarmörk byggðar austan og sunnan Kjóavalla og afmörkun verndarsvæða.“

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Umsögn skipulagsdeildar, liður B

Græni trefillinn. Bent er á að færsla á vaxtarmörkum byggðar hefur áhrif á græna trefilinn sem skilgreindur er og fjallað er um í svæðisskipulagi höfðuborgarsvæðisins. Spurning hvort ekki ætti að fjalla um græna trefilinn sérstaklega í kafla „3 UMHVERFISMATSSKÝRSLA, MATSÁÆTLUN“ í skipulagslýsingu. Leggja áherslu á mögulega útfærslu græna trefilsins – þ.e. mat raunhæfra valkosta við áætluna þar með talið núllkosts.

Færsla vaxtarmarka á Rjúpnahæð og í Rjúpnahlíð ásamt tillögum að breytingum á aðalskipulagi Garðabæjar mun hafa töluverð áhrif á m.a. íbúðarbyggð í Austurkór í Kópavogi og víðar í efri byggðum Kópavogs. Það að fá nýja byggð í stað græna trefilsins kallar á allt annað umhverfi, annars konar ásýnd, mögulega skugga, mengun og gera má ráð fyrir aukinni umferð í efri byggðum m.a. um Kjóavallasvæðið.

Tekið er undir rök um að hafa hesthúsabyggð í Garðabæ innan vaxtarmarka eins og er í Kópavogi. Hins vegar telst það mikil breyting að Rjúpnahæð verði ekki hluti af græna treflinum heldur uppbyggingarsvæði fyrir nýtt athafnahverfi auk kirkjugarðs og sambýlis. Sérstaklega er bent á nánd við íbúðarbyggð, skógræktarsvæði og Vífilsstaðavatn.

Ábending. Ef af verður er bent á að miklu máli skiptir hvers konar starfsemi verður á svæðinu, hæð og þéttleiki byggðar, útfærsla hverfis og staðsetning grænna svæða og kirkjugarðs hefur afgerandi áhrif. Talið er mikilvægt að skoða lýsingu (skipulagsýsingu) að tillögu að breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar af sama svæði til að geta metið umrædda breytingu og áhrif nánar svo sem umhverfisáhrif, mengun, aukna umferð áhrifa á innviði, fráveitu o.fl.

C. Kafli 2. FORSENDUR

Umfjöllun í kafla 2.3 FYRIRLIGGJANDI STEFNA

„Með breyttum vaxtarmörkum eykst svigrúm Garðabæjar til þess að beina meginþunga vaxtar á miðkjarna og samgöngumiðuð þróunarsvæði í samræmi við markmið svæðisskipulagsins. Með breytingunni verður gott byggingarland á jaðri byggðar, sem er/verður í góðum tengslum við nálæga byggð, innan vaxtarmarka.“

Umfjöllun í kafla 2.4 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR, undirkafla 2.4.4 AÐALSKIPULAG KÓPAVOGS

„Svæðið, sem leggst við vaxtarsvæði höfuðborgarsvæðisins, liggur að bæjarmörkum Kópavogs. Íbúðarbyggð í Kópavogi liggur þétt upp að bæjarmörkum svo og sá hluti hesthúsahverfisins á Kjóavöllum sem er í Kópavogi.

Breyting á svæðisskipulagi hefur ekki bein áhrif á skipulagsmál í Kópavogi. Útfærsla Garðabæjar á aðalskipulagi og deiliskipulagi getur snert hagsmuni Kópavogsbæjar og nágranna við fyrirhugað skipulagssvæði.“

Umsögn skipulagsdeildar, liður C

Tekið er undir að útfærsla Garðabæjar á aðalskipulagi og deiliskipulagi geti snert hagsmuni Kópavogsbæjar og nágranna við fyrirhugað skipulagssvæði.

Sjá einnig umsögn skipulagsdeildar í lið B.

D. Kafli 3. UMHVERFISSKÝRSLA, MATSÁÆTLUN

Umsögn skipulagsdeildar, liður D

Taldir eru upp umhverfisþættir sem þurfi að meta eða verði líklega fyrir áhrifum við framfylgd skipulagsins.

Bent er á að þar mætti draga betur fram umhverfisþætti sem geta haft neikvæð áhrif á byggð í Kópavogi – bæði íbúðarbyggð í Austurkór og áhrif sem t.d. aukin umferð hefur í efri byggðum Kópavogs. Auk þess umfjöllun um áhrif þess að færa græna trefilinn. Er þá átt við að með því að færa vaxtarmörkin og setja athafnasvæði í staðinn.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Sjá einnig umsögn í lið B.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026