

## **Skipulagslýsing.**

### **Umsagnir, athugasemdir og ábendingar.**



# **Fylgiskjal 5.**

Kópavogsbær  
Skipulags- og byggingardeild  
Fannborg 2  
200 Kópavogur

Reykjavík 22. maí 2019  
MÍ201905-0074/ 6.08 / 0875

**Efni: Traðarreitur austur Kópavogi - breyting á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag.**

Með tölvubréfi dagsettu 15.5.2019 óskaði Bergljós S. Einarsdóttir eftir umsögn Minjastofnunar Íslands um skipulagslýsingu: *Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024, breyting og nýtt deiliskipulag*, dagsett 29.4.2019.

Samkvæmt 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 skal skráning menningarminja; fornleifa, húsa og mannvirkja, fara fram áður en gengið er frá skipulagi. Við gerð deiliskipulags skal skráning ætíð fara fram á vettvangi. Fyrir liggur fornleifaskrá Kópavogs frá árinu 2000, sem uppfyllir ekki kröfur núgildandi laga um skráningu vegna aðalskipulags og þarf því að endurskoða. Í skipulagslýsingu kemur fram að unnið er að húsakönnun og vill Minjastofnun benda á að stofnunin lætur í té rafrænt skráningarform sem í skal skrá hús og mannvirki. Vinsamlegast hafið samband við Guðlaugu Vilbogadóttur sem veitir aðgang að skráningarformi.

Virðingarfyllst,



Guðný Gerður Gunnarsdóttir  
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

Afrít sent:  
Skipulagsstofnun

Afrít sent í tölvupósti:  
Bergljós S. Einarsdóttir ([bergljote@kopavogur.is](mailto:bergljote@kopavogur.is))



Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Umhverfis- og skipulagssvið  
Minjavörður Reykjavíkur og  
nágrennis  
Suðurgata 39  
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

[www.minjastofnun.is](http://www.minjastofnun.is)

Kennitala: 440113-0280

**Guðný Gerður  
Gunnarsdóttir**  
Minjavörður Reykjavíkur og  
nágrr.  
[gudnygerdur@minjastofnun.is](mailto:gudnygerdur@minjastofnun.is)

Kópavogsbær

Digranesvegi 1  
200 Kópavogur

Mosfellsbæ, 27. maí 2019  
erindi nr. 201905190I- LG

**Efni: Afgreiðsla skipulagsnefndar vegna erindis yðar**

Á 485. fundi skipulagsnefndar Mosfellsbæjar 24. maí 2019, var neðangreint erindi tekið fyrir og svohljóðandi bókun gerð:

**Aðalskipulag Kópavogs 2012-2014 - endurskoðun/breyting á aðalskipulagi og deiliskipulag Traðarreits austur.**

Borist hefur erindi frá Kópavogsbæ dags. 15. maí 2019 varðandi endurskoðun/breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulag fyrir Traðarreit austur.

**Niðurstaða:**

*Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við erindið.*

Afgreiðsla skipulagsnefndar er gerð með fyrirvara um staðfestingu bæjarstjórnar Mosfellsbæjar og verður yður gert viðvart ef afgreiðsla erindisins verður á annan veg í bæjarstjórn en hér er tilkynnt.

Þetta tilkynnist hér með.

Virðingarfyllt,  
f.h. skipulagsnefndar Mosfellsbæjar

  
Lára Gunnarsdóttir  
Verkefnastjóri á umhverfissviði

Athygli er vakin á því að telji einhver rétti sínum hallað með ofangreindri samþykkt er honum heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Skúlagötu 21, 101 Reykjavík, sbr. 52.gr. laga nr. 123/2010 og lög nr. 130/2011.

Þeir einir geta skotið máli til úrskurðarnefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda hinni kærðu ákvörðun. Frestur til að skjóta máli til nefndarinnar er einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðun þá sem kæra á. Sé um að ræða ákvörðun sem sætir opinberri birtingu, telst kærufrestur frá birtingu ákvörðunar.





Reykjavík, 27. 5. 2019  
Tilvísun: 2019030045/EBH

Bergljót Sigríður Einarsdóttir  
Verkefnisstjóri aðalskipulags  
Skipulagsdeild  
Umhverfissvið Kópavogsbæjar  
Digranesvegur 1  
200 Kópavogur  
[skipulag@kopavogur.is](mailto:skipulag@kopavogur.is)

**Efni: Endurskoðun aðalskipulags Kópavogs 2012-2024. Skipulagslýsing, Traðarreitur-  
austur.**

Vegagerðin hefur yfirfarið lýsinguna og gerir ekki athugasemdir við hana.

Virðingarfyllst,

Erna Bára Hreinsdóttir,  
forstjórnarmaður skipulagsdeildar

Kópavogsbær  
b/t Bergljót S. Einarsdóttir  
Digranesvegi 1  
200 Kópavogur

Reykjavík 31. maí 2019  
UST201905-153/A.B.  
10.04.00

**Efni: Lýsing - Breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 2012 - 2024 og nýtt deiliskipulag - Traðarreitur austur**

Við er til erindis verkefnastjóra aðalskipulags hjá Kópavogsbæ er barst 15. maí sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um breytingartillögu að aðalskipulagi Kópavogs og nýju deiliskipulagi við Traðarreit í Kópavogi.

Í greinargerð kemur fram að breytingin felst í að heimila enduruppbyggingu á svokölluðum „Traðarreit-austur“ fyrir fjölbýlishús. Hann er um 7800 m<sup>2</sup> að stærð og þar eru nú 8 einbýlishúsalóðir en lagt er til að reiturinn verði skilgreindur sem þróunarreit fyrir þéttingu byggðar.

Að mati Umhverfisstofnunar er í ofangreindri skipulagslýsingu, gerð grein með skýrum hætti fyrir þeim þáttum sem þörf er á og í því umfangi sem tillagan gefur tilefni til.

Umhverfisstofnun telur að óbreyttu, að skipulagsáætlunin gefi ekki tilefni til frekari umsagnar stofnunarinnar í skipulagsferlinu, þar sem á skipulagssvæðinu eru ekki friðlýst svæði, svæði á náttúruminjasrá eða svæði er njóta sérstakrar verndar skv. 61.gr laga um náttúruvernd nr. 60/2013.

Stofnunin bendir þó á að ef til þess kemur að veruleg frávik verða frá ofangreindri skipulagsáætlun, þá sérstaklega varðandi náttúruverndarsvæði þá gæti orðið tilefni til frekari umsagnar.



Axel Benediktsson  
sérfræðingur

Virðingarfyllt



Björn Stefánsson  
sérfræðingur



Kópavogsbær  
B.t. skipulagsstjóra  
Digranesvegi 1  
200 Kópavogur

Reykjavíkurflogvelli, 06.06.2019  
1905025GRG

**Efni: Umsögn vegna lýsingar fyrir breytingu á aðalskipulagi Kópavogs, Traðarreitur austur.**

Vísað er til fyrirspurnar Kópavogsbæjar í tölvupósti til Isavia. Fyrirhugað er að byggja hús sem gera má ráð fyrir að nái upp í kóta um 74 m.y.s. nærri á svokölluðum Traðarreit austur í Kópavogi. Núverandi landhæð á svæðinu er um 56 m.y.s. skv. hæðarlínunum sem fengnar voru frá skipulagsdeild Kópavogsbæjar. Gert er ráð fyrir 5 hæða húsi auk bílakjallara. Því má gera ráð fyrir að hæð húss verði allt að 74 m.y.s.

Isavia bendir á að á svæðinu gilda skipulagsreglur fyrir Reykjavíkurflogvöll - <https://www.samgongustofa.is/media/flug/mannvirki/Reykjavikurflogvollur - skipulagsreglur II.pdf> Samkvæmt skipulagsreglunum er hindranafliótur á þessu svæði 55 m.y.s. Því er ljóst að slík bygging fer vel upp fyrir hindranafliót. Það að bygging fari upp fyrir hindranafliót er hægt að útfæra m.a. með lýsingu á byggingu og fleira í samráði við Samgöngustofu ef þörf er talin á. Í skipulagsreglum segir að „þar sem land stendur nú þegar upp úr hindranafleti er, þrátt fyrir framangreint heimilt, að gera ráð fyrir og reisa byggingar með hámarkshæð allt að 18 m upp fyrir óhreyft land. Ef hæð lóðar er mismunandi skal miðað við óhreyft land í hæsta punkti lóðar. Gert er ráð fyrir að slík/-ar byggingar séu hindranalýstar. Séu fleiri en ein bygging sem þannig háttar til um á sama svæði skal hæsta bygging á svæðinu vera með hindranalýsingu. Flugmálastjórn (nú Samgöngustofa) getur krafist lýsingar á fleiri byggingar telji hún staðsetningu þeirra varða flugöryggi.“

Isavia hefur skoðað umrætt svæði m.t.t. aðflugs- og brottflugs frá Reykjavíkurflogvelli. Niðurstaða þess er að 5 hæða bygging á umræddu svæði m.v. gefnar forsendur Isavia hefði ekki áhrif á flugvöllinn.

Isavia vekur athygli á að ákvarðanir í málum er varða það að fara með mannvirki upp fyrir hindranafliót þurfa að fá samþykki hjá Samgöngustofu og skal ávallt leita umsagnar Samgöngustofu og Isavia (rekstraraðila Reykjavíkurflogvallar) um deiliskipulög þar sem það á við áður en tillaga að deiliskipulagi er auglýst.

Isavia vill benda á að ekki eru gefnar áætlaðar hæðir eða hámarkshæðir húsa í lýsingu. Slíkt myndi einfalda skoðun Isavia á málinu og gera hana markvissari og nákvæmari. Isavia óskar einnig eftir að fá þessar byggingar aftur til skoðunar þegar nákvæm staðsetning og hæð bygginga hefur verið ákveðin.

Virðingarfyllst,  
f.h. Isavia ohf.,

  
Guðný Ragnarsdóttir, lögfræðingur

Afrit sent Samgöngustofu

Kópavogsbær  
b.t. Bergljót S. Einarsdóttir  
Digranesvegi 1  
200 Kópavogur

Garðabæ, 07.06.2019  
Mál nr. 1905199

Efni: Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024. Endurskoðun/breyting á aðalskipulagi og deiliskipulag sama svæðis. Traðarreitur -austur. Lýsing á skipulagsverkefni

Á fundi skipulagsnefndar þann 06.06.2019 var tekið fyrir ofangreint mál og eftirfarandi bókun gerð.

„Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd.“

Afgreiðslu málsins er vísað til bæjarstjórnar.

Virðingarfyllst,

  
Arinbjörn Vilhjálmsson  
skipulagsstjóri





Bæjarstjórn Kópavogs

Skipulagsráð Kópavogs

Digranesvegi 1

200 Kópavogur

**Breyting á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag.**

Bæjarstjórn Kópavogs / byggingaverktaki auglýsa breytingu á aðalskipulagi á reit milli Kópavogsskóla og Menntaskóla Kópavogs. Á reitnum eru nú 8 einbýlishús og í stað þeirra verði byggðar 180 íbúðir.

Samkvæmt auglýsingu er aðalskipulag bæjarins gert að reitaskipulagi. Ákveðnar lóðir eru endurskipulagðar og auglýst breyting á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag til að mæta þeim áformum. Samliggjandi Traðareit, að hluta, liggur Hávegur og vitað er að sami byggingaverktaki er líka eigandi allra íbúðarhúsa sem standa við þá götu. Áformaður „þróunarreitur“ nær því einnig yfir lóðir við Háveg.

Því er hér með mótmælt að auglýst áform um breytingu á landnotkun samkvæmt gildandi aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag gefur enga sýn um heildarnýtingu og útlit svæðisins. Ekki verður undan því vikist að Bæjarstjórn, skipulagsráð og verktaki upplýsi íbúa og aðra samráðsaðila um áform sín og láti hugmyndir og kynningu um breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag ná til alls svæðisins.

Samkvæmt yfirlýstum markmiðum skal skipulagsvinna vera gagnsæ og markviss með umhverfis- og verndarsjónamið að leiðarljósi.

Kópavogi 17.06.2019

Sæmundur Alfreðsson



kt. 161049 4.179

Íbúi við Álfrólfsveg í Kópavogi.





Kópavogsbær  
Bergljót S. Einarsdóttir  
Digranesvegur 1  
200 Kópavogur

Reykjavík, 21. júní 2019

Tilvisun: 201905054 / 3.2

## Efni: Lýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi vegna Traðarreits-austur, þróunarreitir Þ-6

Kópavogsbær hefur, með erindi dags. 15. maí 2019, óskað umsagnar Skipulagsstofnunar um lýsingu, dags. 29. apríl, vegna breytingar á aðalskipulagi sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

Viðfangsefni fyrirhugaðrar skipulagstillögu er að afmarka nýjan þróunarreit, ÞR-6 Traðarreit-austur, fyrir þéttingu byggðar. Reiturinn er 7800 m<sup>2</sup> og eru 8 einbýlishúsalóðir á honum sem munu víkja fyrir fjölbýlishúsum. Gert er ráð fyrir allt að 180 íbúðum á reitnum með möguleika á þjónustustarfsemi á jarðhæð að hluta.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og telur lýsinguna veita góða mynd af viðfangsefnum skipulagsbreytingarinnar en bendir á eftirfarandi atriði sem hafa þarf til hliðsjónar við mótun skipulagstillögunnar og umhverfismat hennar.

Samkvæmt lýsingunni er gert ráð fyrir að reisa allt að 5 hæða hús til norðurs. Fyrir norðan uppbyggingarreitinn, við Háveg, er lágrest byggð stakra húsa sem líklegt er að uppbygging á Traðarreitnum muni hafa veruleg áhrif á. Skipulagsstofnun telur tilefni til að með aðalskipulagsbreytingunni verði skoðað með viðtækari hætti líkleg endurnýjun og/eða þétting byggðar á Traðarreitnum og á aðliggjandi svæði með það að markmiði að marka stefnu um heilstætt yfirbragð og gæði byggðarinnar ásamt að tryggja hagsmuni íbúa sem eru fyrir á svæðinu, sbr. einnig þau markmið og leiðir aðalskipulagsins um byggð sem vísað er til í lýsingunni.

Jafnframt er ástæða til að skoða með heilstæðum hætti umhverfisáhrif framtíðar uppbyggingar á svæðinu í samlegð með áformum um uppbyggingu á þróunarreit Þ-2 Auðbrekka Nýbýlavegur og nýrri íbúðarbyggð í Lundi, svo sem áhrif fjölgunar íbúða á skóla- og þjónustustofnanir, yfirbragð byggðar og skuggavarp. Þá er tilefni til að skoða samspil samgangna, torga og útvistarsvæða á þessu umbreytingasvæði á .

Í 7. kafla lýsingar vantar að gera grein fyrir hvernig staðið verður að kynningu fyrir almenningi á vinnslustigi skipulagsgerðarinnar. Með fyrirhugaðri uppbyggingu verður veruleg breyting á fastmótaðri byggð sem hefur áhrif á hagsmunaaðila og því mikilvægt að við mótun skipulagstillögunnar sé haft gott samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila á svæðinu.

Skipulagsstofnun bendir á að í umhverfismati aðalskipulagsbreytingarinnar er eðlilegt að horfa einnig til umhverfispáttanna heilsa og öryggi og eignir manna.

  
Hafþís Hafliðadóttir



Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

Kópavogsbær  
Skipulagsráð  
Digranesvegur 1  
200 Kópavogur

Kópavogur, 5. júlí 2019  
1905003 SB

Efni: **Traðarreitur austur**

Á 89. fundi svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins, þann 21. júní s.l. var fjallað um ofangreint málefni.

Eftirfarandi var bókað:

Fyrirhuguð breyting felst í að heimila enduruppbyggingu á svokölluðum „Traðarreit-austur“ fyrir fjölbýlishús. Reiturinn er um 0,8 ha. að stærð. Þar eru nú 8 einbýlishúsalóðir en stefnt er að því að þar verði þróunarreit fyrir þéttingu byggðar.

Niðurstaða:

Svæðisskipulagsnefnd bendir á að umrætt svæði er innan samgöngu- og þróunaráss sem skilgreindur var nýverið með sérstakri breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Með breytingunni var einnig sett fram ákvæði um uppbyggingu á þróunarásum sem sveitarfélögin þurfa að útfæra í aðalskipulagi.

Virðingarfyllst,

Hrafnkell A. Proppé

Svæðisskipulagsstjóri höfuðborgarsvæðisins