



Traðarreitur - eystri.

Tillaga að breyttu aðalskipulagi.

Tillaga að deiliskipulagi.

Greinargerð

Forsendur
Ferill málsins
Athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða
Fylgiskjöl



2. september 2020
Málsnúmer í one: aðalskipulagsbreyting 1903010
deiliskipulag 1901024

I. Forsendur

Byggðin á Digranesi telst til eldri hverfa Kópavogs. Upp úr 1950 tók byggð að þéttast, fyrst í Tröðunum (austan miðbæjarins í Hamraborg) og Hvömmunum (suðurhlíðum sunnan Digranesvegar). Um 1970 var eldri hluti hverfisins svo gott sem fullbyggður.



Byggð á Kársnesi og Digranesi. Mynd frá 1965.

Traðarreitur - eystri er um 7.800 m² að stærð. Þar eru nú 8 einbýlishúsalóðir, með 12 íbúðum. Reiturinn liggur milli tveggja skóla og er nánd við miðbæ og samgönguása. Húsin á reitnum eru mörg steinsteypt, einnig hús úr holsteini, vikursteini og timbri, flest byggð á árunum 1952 til 1955 samkvæmt fasteignaskrá (þjóðskrá). Ástand húsanna er misgott. Þeim hefur verið breytt töluvert. Heildaryfirbragð af ýmsum toga og varðveislugildi byggðar eða bygginga er talið lítið **sjá fylgiskjal 1**. Deiliskipulag hefur ekki verið unnið af reitnum.



Traðarreitur eystri. Mynd frá 2019.

Meginmarkmið breytingar, sem fjallað er um í þessari tillögu að breyttu aðalskipulagi og tillögu að deiliskipulagi, er að afmarka nýjan þróunarreit fyrir þéttingu byggðar í nánd við miðbæ Kópavogs sem er skilgreindur sem „kjarni“ í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins-Höfuðborgarsvæðið 2040. Þétting byggðar er í takt við meginmarkmið í gildandi Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012-2024 staðfest 24.

febrúar 2014 þar sem lögð er áhersla á að stuðla að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum, bætt lífsgæði íbúa og fjölbreytt mannlíf verður í fyrirrúmi. Leitast verður eftir því að við uppbyggingu nýrra hverfa verði horft til sjálfbærra lausna og orkusparandi byggingarefna. Stefna um þróun og mótun byggðar og nýtingu lands og landgæða innan marka bæjarins skal vera til þess að styrkja bæjarbraginn.

Traðarreitur-eystri er hluti af þessari eldri byggð og afmarkast af Álfröð í austur, Digranesvegi í suður, skólalóð Kópavogsskóla í vestur (Skólatröð er hluti af deiliskipulagssvæðinu) og Hávegi í norður. Traðarreitur-eystri, er skilgreindur sem íbúðarbyggð, ÍB-2, í staðfestu aðalskipulagi Kópavogs. Jafnframt er hann merktur sem B29 á hverfiskorti í greinargerð aðalskipulags bls. 95. Í breytingunni felst heimild fyrir enduruppbyggingu á reitnum fyrir fjölbýlishús með allt að 180 íbúðum í tveggja til fjögurra hæða fjölbýlishúsum með kjallara og inndreginni þakhæð. Gert er ráð fyrir allt að 200 m² atvinnuhúsnæðis á jarðhæð með aðkomu frá Álfröð. Samkvæmt tillögunni er áætlað nýtingarhlutfall svæðisins ofanjarðar 2,45 og með kjallara 3,70. Í tillögunni er miðað við 1,3 bílastæði á íbúð og 1 bílastæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis. Tillagan að breyttu aðalskipulagi fyrir Traðarreit-eystri er sett fram í greinargerð ásamt umhverfisskýrslu dags. í mars 2020.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi reitsins var unnin og kynnt samtímis og tillaga að deiliskipulagi fyrir reitinn. Deiliskipulagið var unnið af T.ark-arkitektum f.h. lóðarhafa. Nánar tiltekið afmarkast deiliskipulagssvæðið af Digranesvegi í suður, lóðarmörkum Kópavogsskóla í vestur, Hávegi í norður og Álfröð í austur. Stærð skipulagssvæðisins er um 7.800 m² og á því standa nú 8 íbúðarhús með samtals 12 íbúðum sem byggð eru á árunum 1952 til 1955. Í framlagði tillögu er gert ráð fyrir að byggðar verði allt að 180 íbúðir í tveggja til fjögurra hæða fjölbýlishúsum með kjallara og inndreginni þakhæð. Gert er ráð fyrir allt að 200 m² atvinnuhúsnæðis á jarðhæð með aðkomu frá Álfröð. Samkvæmt tillögunni er áætlað nýtingarhlutfall svæðisins ofanjarðar 2,45 og með kjallara 3,70. Í tillögunni er miðað við 1,3 bílastæði á íbúð og 1 bílastæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis og að Skólatröð milli Digranesvegur og Hávegar verði lokað fyrir umferð einkabíla. Tillagan er sett fram á uppdrætti í mkv. 1:1000, ásamt greinargerð og skipulagsskilmálum dags. 16. mars 2020. Tillögunni fylgir minnisblað VSÓ Ráðgjöf, Traðarreitir, - umferðargreining dags. 23. september 2019; minnisblað VSÓ Ráðgjöf Traðarreitur B29, Hljóðvistarreikningar, dags. 31. október 2019; Digranes í Kópavogi; Traðarreitur B29 áður Álfröð 1-7 og Skólatröð 2-8, Húsakönnun, dags. í nóvember 2019 unnin af Tark-arkitektum og Digranes í Kópavogi - Traðarreitur B29, Nágrannabyggð Digranesvegur og Hávegur, nóvember 2019 unnin af Tark-arkitektum.

II. Ferill máls

II-a. Skipulagslýsing

Á fundi skipulagsráðs 21. janúar 2019 var lögð fram fyrirspurn T.ark arkitekta f.h. lóðarhafa varðandi nýtt deiliskipulag á göturreitnum Skólatröð 2-8 og Álfröð 1-7. Ásgeir Ásgeirsson arkitekt gerði grein fyrir málinu **sjá fylgiskjal 2**. Á fundi skipulagsráðs 29. apríl 2019 var með tilvísan í 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2010-2024 reit 29 í rammahluta aðalskipulagsins fyrir Digranes **sjá fylgiskjal 3**. Nánar tiltekið afmarkast fyrirhugað skipulagssvæði að Digranesvegi í suður, Skólatröð í vestur, Hávegi í norður og Skólatröð í austur. Umrætt svæði er um 7.800 m² að flatarmáli og þar eru nú 8 stakstæð einbýlishús á einni til tveimur hæðum. Húsin er mörg hver steinsteypt en einnig byggð úr holsteini, vikursteini og timbri flest byggð á árunum 1952 til 1955. Ástand þessara húsa er misgott, yfirbragð þeirra af ýmsum toga og varðveislugildi þeirra er talið lítið. Í framlagðri skipulagslýsingu er tagt til að núverandi byggð verði rífin og í hennar stað verði byggð fjölbýlishús með allt að 180 íbúðum. Húsin verði á 2-4 hæðum auk kjallara og inndreginnar

Þakhæðar. Áætlað byggingarmagn ofanjarðar er um 16.600 m² að samanlögðum gólfleti og nýtingarhlutfall um 2,2. Er lýsingin dags. 24. apríl 2019. Skipulagsráð samþykkti með tilvísan til 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 framlagða skipulagslýsingu enda verði gert ráð fyrir möguleika á atvinnustarfsemi á jarðhæð við Álfröð. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 14. maí 2019 var framangreind afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Tilgangur skipulagslýsingar (verkefnislýsingar) er m.a. að tryggja að almenningur og hagsmunaaðilar komi að skipulagsferlinu á fyrstu stigum og að gera skipulagsvinnuna gagnsærri og markvissari. Skipulagslýsing er unnin með hliðsjón af gildandi Aðalskipulagi Kópavogs með síðari breytingum og 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2013 vegna aðalskipulagsbreytingar og 1. mgr. 40. gr. sömu laga vegna nýs deiliskipulags sama svæðis.

Skipulagslýsingin var send eftirtöldum aðilum til umsagnar: Skipulagsstofnun, Vegagerðin, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands, Samgöngustofa, Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis, Isavia ohf., Veitur ohf., Strætó bs., Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Reykjavíkurborg, Garðabær, Mosfellsbær, Sveitarfélagið Ölfus, Hafnarfjörður. Athugasemdafrestur var til 27. júní 2019. Tekið var þó við athugasemdum eftir þann tíma. Fundað var með fulltrúum Isavia 24. júní 2019 um hæðir bygginga í miðbæ Kópavogs. Umsagnir bárust frá Reykjavík, Garðabæ, Mosfellsbæ, Umhverfisstofnun, Vegagerðinni, Minjastofnun Íslands, Skipulagsstofnun, íbúa við Álfróðsveg, svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins og Isavia.

Skipulagslýsing var jafnframt auglýst í Fréttablaðinu 22. maí 2019 þar sem vakin var athygli á að kynning skipulagslýsingarinnar stæði yfir sem og að starfsmenn skipulags- og byggingardeildar væru með **Opið hús** milli kl. 17 til 18 dagana 27. maí og 20. júní 2019 en þar gæfist tækifæri til þess að kynna þeim tillöguna sérstaklega sem þess óskuðu **sjá fylgiskjal 4**. Lýsinguna var einnig hægt að nálgast á heimasíðu bæjarins www.kopavogur.is og í þjónustuveri að Digranesvegi 1 frá 22. maí til 7. júlí 2019.

Á fundi skipulagsráðs 15. júlí 2019 var skipulagslýsingin lögð fram að nýju ásamt framkomnum athugasemdum og ábendingum **sjá fylgiskjal 5**. Skipulagsráð samþykkti að hefja mætti vinnu við gerð aðalskipulagsbreytingar og undirbúning að deiliskipulagi fyrir Traðarreit-eystri.

II-b. Vinnslutillögur

Drög að vinnslutillögu að deiliskipulagi Traðarreits - eystri var kynnt í skipulagsráði 19. ágúst 2019 og drög að vinnslutillögu að breyttu aðalskipulagi Traðarreits - eystri var lögð fram og kynnt í ráðinu 2. september 2019 **sjá fylgiskjal 6**.

Á fundi skipulagsráðs 18. nóvember 2019 var lögð fram vinnslutillaga skipulags- og byggingardeildar að breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 fyrir Traðarreit - eystri (B29) **sjá fylgiskjal 7** ásamt umhverfisskýrslu dags. 12. nóvember 2019 **sjá fylgiskjal 8**. Breytingin nær til svæðis sem afmarkast af Álfröð í austur, Digranesvegi í suður, Skólatröð í vestur og Hávegi í norður. Í gildandi aðalskipulagi er umrætt svæði skilgreint sem íbúðarsvæði. Stærð skipulagssvæðisins er um 7.800 m² og á því standa nú 8 íbúðarhús með samtals 12 íbúðum sem byggð eru á árunum 1952 til 1955. Í framlagðri vinnslutillögu er gert ráð fyrir óbreyttri landnotkun en svæðið verði skilgreint sem þróunarsvæði þar sem byggðar verði allt að 180 íbúðir í tveggja til fjögurra hæða fjölbýlishúsum með kjallara og inndreginni þakhæð. Gert er ráð fyrir allt að 200 m² atvinnuhúsnæðis á jarðhæð með aðkomu frá Álfröð. Samkvæmt tillögunni er áætlað nýtingarhlutfall svæðisins ofanjarðar 2,45 og með kjallara 3,70. Í tillögunni er miðað við 1,3 bílastæði á íbúð auk gestabílastæða í götu og 1 bílastæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis. Vinnslutillagan er sett fram í greinargerð ásamt umhverfisskýrslu dags. í nóvember 2019. Skipulagsráð samþykkti að framlögð vinnslutillaga, að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 fyrir Traðarreit - eystri (B29), verði kynnt í samræmi við 2. mgr. 30 greinar skipulagslaga nr. 123/2010.

Í Fréttablaðinu 14. desember 2019 birtist auglýsing þar sem vakin er athygli á að vinnslutillagan, að breyttu aðalskipulagi bæjarins, ásamt umhverfisskýrslu væri til kynningar **sjá fylgiskjal 9**. Í auglýsingunni kom m.a. fram að vinnslutillagan ásamt vinnslutillögu að deiliskipulagi Traðarreits - eystri væri aðgengileg á heimasíðu bæjarins, www.kopavogur.is og í þjónustuveri Kópavogsbæjar að Digranesvegi 1 og að frestur til að senda inn athugasemdir og ábendingar væri til 29. janúar 2020. Enn fremur kom fram að haldinn yrði opinn kynningarfundur með íbúum og öðrum hagsmunaaðilum 16. janúar 2020 þar sem vinnslutillagan að breyttu aðalskipulagi og vinnslutillaga að deiliskipulagi fyrir Traðarreit - eystri verða kynntar. Kynningarfundurinn var síðan auglýstur sérstaklega með auglýsingu í Fréttablaðinu 15. janúar 2020 og áréttað að athugasemdafrestur væri til miðvikudagsins 29. janúar 2020 **sjá fylgiskjal 10**.

Dagskrá kynningarfundarins, sem haldinn var í Kópavogsskóla var eftirfarandi:

- Vinnslutillaga að breyttu aðalskipulagi; Bergljót S. Einarsdóttir, verkefnastjóri aðalskipulags
- Vinnslutillaga deiliskipulags, Ásgeir Ásgeirsson, arkitekt T.ark.
- Samgöngur; Svanhildur Jónsdóttir, samgönguverkfræðingur VSÓ
- Samgöngumiðuð þróunarsvæði, svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins; Hrafnkell Á. Proppé, verkefnastofu Borgarlínu.

Að loknum ofangreindum kynningum voru umræður og samráð á vinnuborðum. Fundarstjóri var Helga Hauksdóttir, formaður skipulagsráðs og bæjarstjóri Ármann kr. Ólafsson flutti síðan lokaorð. Alls sátu um 90 manns fundinn.

Kynningarfundurinn var auk þess auglýstur á heimasíðu bæjarins og á Facebook **sjá fylgiskjal 11** og jafnframt voru vinnslutillögurnar (aðalskipulag og deiliskipulag) sendar eftirtöldum aðilum til umsagnar: Skipulagsstofnun, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands, Samgöngustofu, Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis, Isavia ohf., Veitum ohf., Strætó bs., Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Reykjavíkurborg, Garðabæ, Mosfellsbæ, Sveitarfélaginu Ölfuss og Hafnarfirði.

Á fundi skipulagsráðs 3. febrúar 2020 voru vinnslutillögurnar lagðar fram að nýju ásamt umsögnum, athugasemdum og ábendingum frá stofnunum, íbúum og hagsmunaaðilum er bárust er vinnslutillögurnar voru kynntar auk samantektar ábendinga frá íbúafundi 16. janúar 2020 **sjá fylgiskjal 12**. Skipulagsráð samþykkti að á grundvelli framlagðar vinnslutillögu að breyttu aðalskipulagi og deiliskipulagi fyrir Traðarreit eystri og umsagna, athugasemda og ábendinga er fram komu er vinnslutillögurnar voru kynntar verði hafin vinna við gerð tillögu að breyttu aðalskipulagi og tillögu að deiliskipulagi fyrir umræddan reit.

Á fundi skipulagsráðs 2. mars 2020 var greint frá stöðu mála bæði hvað varðar vinnu við tillögu að breyttu aðalskipulagi og tillögu að deiliskipulagi.

II-c. Breytingar á tillögum í vinnsluferli

Hér á eftir er lýsing á helstu breytingum sem gerðar voru á báðum tillögum á vinnslustigi og þar til þær voru auglýstar samkvæmt 1. mgr. 31. gr. (aðalskipulag) og 1. mgr. 43. gr. (deiliskipulag) skipulagslaga nr. 120/2010.

Eftirfarandi eru helstu breytingar sem gerðar voru, í vinnsluferli, á tillögu að breytingu á aðalskipulagi vegna Traðarreits-eystri.

- Afmörkun svæðis breytt. Í kjölfar athugasemda við vinnslutillögu var afmörkun deiliskipulagssvæðis færð að lóðarmörkum Kópavogsskóla þannig að Skólatröð er innan skipulagssvæðis, reitur stækkar þar af leiðandi lítillaga.

- Í kafla 3.2 Þróunarreitur /þéttingarsvæði – forsendur lýsing.
 - Bætt var við kafla 3.2.2 Mannlífsás.
- Í kafla 3.3.1 Landnotkun, þróunarsvæði – tillaga að breytingu
 - Tekið er fram að hæðarmörk gilda einnig um gervihnattamóttökudiska.
 - Tekið er fram að skipulagsreglur fyrir Reykjavíkurlugvöll gilda á þessu svæði þar sem kveðið er á um að leita skuli umsagnar áður en deiliskipulagstillaga er auglýst o.fl.
- Nýr kafli 3.3.2b Framkvæmdaáætlun.
- Kafli 3.3.3. Skýringarmyndir, úr tillögu að deiliskipulagi Traðarreits-eystri. Skýringarmyndir voru felldar út úr aðalskipulagi (að loknu auglýsingar- og kynningarferli). Myndirnar vísa til deiliskipulagstillögu sem auglýst er samhliða. Talið er að þær eigi ekki að vera í aðalskipulagi.

Eftirfarandi viðaukum var bætt við:

- Viðauki 1. Umfjöllun um frekari áætlanir – íbúðir, íbúar, skólamál
- Viðauki 2. Samræmi við stefnu svæðisskipulags „Höfuðborgarsvæðið 2040“

Eftirfarandi uppfærð minnisblöð, voru fylgiskjöl með auglýstum tillögum að breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi:

- Minnisblað VSÓ Ráðgjafar, Hljóðvistarreikningar, dags. 16.3.2020.
- Minnisblað VSÓ Ráðgjafar um umferðargreining (samgöngugreiningu), dags. 16.3.2020.

Lokaútgáfa eftir auglýsingu. Orðinu þróunarreitur er skipt út, þar stendur nú þróunarsvæði. Sjá einnig svar við spurningu IV.2.2 aftar í skjali þessu.

Eftirfarandi eru helstu breytingar sem gerðar voru, í vinnsluferli, á deiliskipulagstillögu Traðarreits-eystri. Vinnslutillögur að nýju deiliskipulagi voru kynntar á opnum fundum og tóku nokkrum breytingum í ferlinu.

- Á vinnslustigi voru lóðarmörk afmörkuð þannig að djúpgámar við gangstéttar voru (og eru) innan lóðar.
- Fyrstu breytingar voru þær að lóðin var dregin inn um 4 metra við Digranesveg vegna væntanlegrar Borgarlínu og minnkaði lóðarstærð þ.a.l. úr 7800m² í 7450m².
- Næstu breytingar fólust í minni háttar breytingum á byggingarmassa og hæðir húsa við Digranesveg voru lækkaðar um eina hæð, m.a. til að samræma byggð að nálægum húsum við Digranesveg.

Í framhaldi af opnum íbúafundi þann 16. janúar 2020 og athugasemdum sem bárust á kynningartíma. Þar sem fram komu ýmsar athugasemdir, voru gerðar eftirfarandi breytingar m.a. í samráði við umferðarsérfræðinga:

- Innkeyrsla á bílageymslu var færð frá Skólatröð yfir á Álfrtröð og lagt til að Skólatröð yrði gerð að göngugötu.
- Yfirborðsfrágangur við gatnamót Digranesveg og Skólatraðar er útfærður þannig að hann tryggi sem best öryggi skólabarna m.a. með lýsingu og upphækkun í götu til að draga úr umferðarhraða.
- Tilfærslur voru gerðar á inndregnum hæðum til að draga úr skuggamyndun á nærliggjandi lóðir.
- Húsið á horni Skólatraðar og Hávegar var lækkað niður í þrjár hæðir og létt var á inndregnum efri hæðum sömuleiðis.

Þann 13. mars 2020 var haldinn samráðsfundur í Kópavogsskóla með skólastjóra og skólaráði skólans. Á fundinum voru kynntar ofangreindar breytingar á deiliskipulagstillögu Traðarreits.

Í tölvupósti frá Guðmundi Ásmundssyni, skólastjóra dags. 24. mars 2020 segir: „Mér finnst lausnin góð og ánægjulegt að sjá hvernig þið unnuð úr athugasemdunum.“ Lýsir þessi setning vel þeim umræðum sem fram fóru á samráðsfundinum með skólaráðinu.

Lokaútgáfa eftir auglýsingu.

- Framkvæmdaáætlun bætt við í greinargerð deiliskipulagsins.
- Minni háttar leiðréttingar í texta

II-b. Tillögur

Á fundi ráðsins 16. mars 2020 var síðan lögð fram fram **tillaga** skipulags- og byggingardeildar **að breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 fyrir Traðarreit - eystri (B29)**. Breytingin nær til svæðis sem afmarkast af Álfröð í austur, Digranesvegi í suður, lóðarmörkum Kópavogsskóla í vestur og Hávegi í norður. Í gildandi aðalskipulagi er umrætt svæði skilgreint sem íbúðarsvæði. Stærð skipulagssvæðisins er um 7.800 m² og á því standa nú 8 íbúðarhús með samtals 12 íbúðum sem byggð eru á árunum 1952 til 1955. Í framlagði tillögu er gert ráð fyrir óbreyttri landnotkun en svæðið verði skilgreint sem þróunarsvæði þar sem byggðar verði allt að 180 íbúðir í tveggja til fjögurra hæða fjölbýlishúsum með kjallara og inndreginni þakhæð. Gert er ráð fyrir allt að 200 m² atvinnuhúsnæðis á jarðhæð með aðkomu frá Álfröð. Samkvæmt tillögunni er áætlað nýtingarhlutfall svæðisins ofanjarðar 2,45 og með kjallara 3,70. Í tillögunni er miðað við 1,3 bílastæði á íbúð og 1 bílastæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis. Tillagan er sett fram í greinargerð ásamt umhverfisskýrslu dags. í mars 2020 **sjá fylgiskjal 13**. Skipulagsráð samþykkir með tilvísan til 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að vísa tillögunni til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar og að hún verði auglýst í samræmi við 31. gr. ofangreindra laga.

Á fundi ráðsins 16. mars 2020 var jafnframt lögð fram **tillaga að deiliskipulagi Traðarreits - eystri, reits B29** sem unnin er af Tark-arkitektum fh. lóðarhafa. Nánar tiltekið afmarkast deiliskipulags-svæðið af Digranesvegi í suður, lóðarmörkum Kópavogsskóla í vestur, Hávegi í norður og Álfröð í austur. Stærð skipulagssvæðisins er um 7.800 m² og á því standa nú 8 íbúðarhús með samtals 12 íbúðum sem byggð eru á árunum 1952 til 1955. Í framlagði tillögu er gert ráð fyrir að byggðar verði allt að 180 íbúðir í tveggja til fjögurra hæða fjölbýlishúsum með kjallara og inndreginni þakhæð. Gert er ráð fyrir allt að 200 m² atvinnuhúsnæðis á jarðhæð með aðkomu frá Álfröð. Samkvæmt tillögunni er áætlað nýtingarhlutfall svæðisins ofanjarðar 2,45 og með kjallara 3,70. Í tillögunni er miðað við 1,3 bílastæði á íbúð og 1 bílastæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis og að Skólatróð milli Digranesvegur og Hávegur verði lokað fyrir almenna umferð. Tillagan er sett fram á uppdraetti í mkv. 1:1000, ásamt greinargerð og skipulagsskilmálum dags. 16. mars 2020. Þá lagt fram minnisblað VSÓ Ráðgjafar, Traðarreitir, - umferðargreining dags. 23. september 2019; minnisblað VSÓ Ráðgjafar Traðarreitur B29, Hljóðvistarreikningar, dags. 31. október 2019; Digranes í Kópavogi; Traðarreitur B29 áður Álfröð 1-7 og Skólatróð 2-8, Húsakönnun, dags. í nóvember 2019 unnin af T.ark-arkitektum og Digranes í Kópavogi - Traðarreitur B29, Nágrannabyggð Digranesvegur og Hávegur, nóvember 2019 unnin af T.ark-arkitektum **sjá fylgiskjal 14**. Skipulagsráð samþykkti með tilvísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa framlagða tillögu að Traðarreit eystri og vísaði tillögunni til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Á fundi bæjarstjórnar 24. mars 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs frá 16. mars 2020 staðfest samhljóða og að tillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga. Jafnframt samþykkti bæjarstjórnin samhljóða að tillaga að deiliskipulagi fyrir Traðarreit eystri verði auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga.

Tillagan að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 fyrir Traðarreit – eystri var send Skipulagsstofnunar 26. mars 2020 sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga **sjá fylgiskjal 15**. Í erindi Skipulagsstofnunar dags. 30. apríl 2020 kemur m.a. fram að stofnunin geri ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Tillaga að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, **Traðarreitur – eystri, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð** og **tillaga að deiliskipulagi fyrir Traðarreit – eystri** voru auglýstar samtímis. Tillaga að breyttu aðalskipulagi skv. 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga og tillaga að deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auglýsing um tillögurnar birtist í Fréttablaðinu 23. maí 2020 **sjá fylgiskjal 16**. Í auglýsingunni var vakin sérstök athygli á því að á heimasíðu bæjarins www.kopavogur.is undir **íbúar, skipulagsmál** og síðan **skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu** væru gögn málsins og að frá og með 27. maí sm. verði upptaka af kynningu á tillögum jafnframt aðgengileg á heimasíðunni þar sem tillögurnar voru útskýrðar nánar. Sjá útprentun af kynningargögnum í **fylgiskjali 17**. Enn fremur voru starfsmenn skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs með **opið hús** fimmtudaginn 25. júní 2020 og fimmtudaginn 9. júlí milli kl. 17:00 og 18:00 í Safnaðarheimili Kársnessóknar Borgum við Hábraut 1A þar sem tillögurnar voru kynntar sérstaklega þeim sem þess óskuðu **sjá fylgiskjal 18**. Frestur til athugasemda var til kl. 15 mánudaginn 20. júlí 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust.

III. Athugasemdir og ábendingar.

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá eftirtöldum **sjá fylgiskjal 19**: Jóhanni Má Sigurbjörnssyni, Digranesvegi 38, 200 Kópavogi sbr. erindi dags. 25. júní 2020; Ragnari Jóhannssyni f.h. íbúa Álfhólsvegi 16-20A, 200 Kópavogi sbr. erindi dags. 20. júlí 2020; Sæmundi Alfreðssyni, Álfhólsvegi 46B, 200 Kópavogi sbr. erindi dags. 22. júní 2020; Davíð Ásgrímssyni, Ragnheiði Kristinsdóttur, Árna Hauk Jóngeirssyni og Birnu Sigurjónsdóttur, Digranesvegi 44, sbr. erindi dags. 20. júlí 2020; Jóni Hrafni Jónssyni f.h. íbúa að Digranesvegi 42, 200 Kópavogi sbr. erindi dags. 19. júlí 2020; Helgu Rún Guðmundsdóttur f.h. Veitna Bæjarhálsi 1 sbr. erindi dags. 13. júlí 2020; Karli Alvarssyni f.h. Isavia sbr. erindi dags. 14. júlí 2020 og frá Árna Snorrassyni f.h. Veðurstofu Íslands sbr. erindi dags. 14. júlí 2020.

IV. Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

IV.1

Jóhann Már Sigurbjörnsson gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar:

Hér með leyfi ég mér að gera athugasemdir og mótmæla harðlega breyttu aðalskipulagi á Traðareit eystri.

IV.1.1

Hefðin

Allsstaðar í kring um þennan reit eru einbýlishús og eða lítil parhús. Það væri því mikil skerðing fyrir nærliggjandi umhverfi að sjá 3-5 hæða blokkir innan um einbýlis-, rað- og parhúsahverfi. Fólk býr á þessu svæði á ákveðnum forsendum sem undirritaður telur að ekki eigi að breyta. Þarna mætti vissulega þetta byggð, en þá með sambærilegum byggingum, einbýlishúsum eða litlum par- og eða raðhúsum. Ég myndi áætla að þarna megi mest tvö- til þrefalda íbúafjölda á reitnum miðað við núverandi skipulag, alls ekki meira. Ég ítreka að þetta svæði er upphaflega er hannað fyrir rað-, par- og einbýlishús. Á þeim forsendum keypti ég íbúðina mína og ætlast til þess að hverfið haldist þannig óbreytt, að það verði ekki byggðar blokkir eða hvað annað í kring innan um þetta svæði.

IV.1.1 Umsögn Kópavogsbæjar

- **Miðbær í Hamraborg er skilgreindur sem miðsvæði í aðalskipulagi Kópavogs og „kjarni“ í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins „Höfuðborgarsvæðið-2014“. Þar er m.a. miðstöð menningar og stjórnsýslu, heilsugæslustöð, bókasafn, kirkja og safnaðarheimili, tónleikasalur, Náttúrufræðistofa, félagsheimili, íbúðarbyggð, verslanir og almennur atvinnurekstur.**

- **Aðstæður bjóða upp á þéttingu byggðar m.a. sökum nálægðar við miðbæ, skóla, beggja vegna reits og nálægðar við samgönguása og miðlæga skiptistöð almenningsvagna í miðbæ Kópavogs og nálægðar við verðandi borgarlínu.**
- **Á Traðarreit-eystri er lögð áhersla á fjölbreytt framboð íbúða sem taki mið af húsnæðismarkaði m.a. með breytilegum stærðum íbúða og herbergjafjölda.**
- **Í þessu samhengi þarf að horfa á staðsetningu reitsins. Hann er ekki inni í miðri íbúðabygð sem slíkri heldur á tiltölulega opnu svæði með tvær stórar skólastofnanir sér við hlið.**
- **Byggingarnar sunnanmegin á deiliskipulagsreitnum við Digranesveg eru tvær hæðir, með þriðju hæðina inndregna, til samræmis við núverandi hús við Digranesveginn sem flest eru þrjár hæðir.**
- **Þá verður einnig að líta til þess að markmið aðalskipulags Kópavogs snýr að þéttingu byggðar með fjölbreytt framboð af húsnæði, góðri nýtingu lands og auknu vægi vistvænni samgangna. Deiliskipulagstillagan tekur mið af þeim áherslum.**

IV.1.2

Skólar / Leikskólar

Nú þegar er ekki pláss fyrir börn í nærliggjandi grunn- og leikskólum. Kópavogsskóli er núþegar með tvo bekkir í litlum skúrum fyrir utan skólabygginguna og ekki á það bætandi. Þá er lítið um pláss í nærliggjandi leikskólum, þannig að grunnstoðir á þessu svæði myndu aldrei ráða við slíka aukningu á íbúafjölda.

IV.1.2 Umsögn Kópavogsbæjar

Sjá viðauka með breytingu á aðalskipulagi Traðarreits eystri „Viðauki 1. Umfjöllun um frekari áætlanir – íbúðir, íbúar, skólamál“. Þar kemur m.a. fram:

- **Grunnskólar. Miðað er við að grunnskólabörn m.a. á þróunar- og þéttingarsvæðum á Kársnesi og Digranesi geti m.a. gengið í Kópavogsskóla, Kársnesskóla (við Kópavogsbraut og nýjan Kársnesskóla við Skólagerði), Snælandsskóla og Álfhólsskóla.**
- **Leikskólar. Sótt er um einn leikskóla sem aðalumsókn og allt að tvo til vara. Einnig hægt að merkja við „hvaða leikskóla sem er“.**
- **Verið er að skoða mögulega stækkun/viðbyggingu Kópavogsskóla og Álfhólsskóla.**
- **Verið er skoða leikskóla nánar. Gert er ráð fyrir að bæta þurfi við leikskólarýmum.**



Skólar, leikskólar:

- **Hafin er framkvæmd við byggingu Kársnesskóla í Skólagerði. Þar var áður skólabygging sem var rifin.**
- **Fram hafa komið hugmyndir um byggingu nýs íþróttahúss á lóð Kársnesskóla við Kópavogsbraut.**

- **Gert er ráð fyrir nýjum leikskóla í bryggjuhverfinu við Naustavör.**
- **Verið er að skoða mögulega stækkun/viðbyggingu við Kópavogsskóla og Álfrólsskóla.**
- **Verið er skoða leikskóla nánar. Gert er ráð fyrir að bæta þurfi við leikskólarymum.**

IV.1.3

Umferðarþungi / Hljóðmengun

Í núverandi skipulagi er Digranesvegur ákveðin tenging á milli hverfa (Digranes / Smáraling og ofar) og því umferðarþungi og hljóðmengun meiri en eðlilegt getur talist á þessum vegi eftir að hann var tengdur við Dalveginn. Bílaumferð er mjög þung, sérstaklega í kring um grunn- og framhaldsskóla og á hana er ekki bætandi. Forsendur í þessum tillögum eru að það dragi úr umferð vegna „samgöngustefnu Reykjavíkurborgar“ sem gerir ráð fyrir Borgarlínu og aukinni reiðhjólantkun og þar með draga úr umferð um 30-40% á næstu árum. Þessar forsendur eru algjörlega úr lausu lofti gripnar, enda ekkert áþreifanlegt sem getur stutt slíka spá. Þar af leiðandi er þetta tengivegur á milli hverfa og engar líkur á að það dragi úr umferð. Þar af leiðir eru íbúar á svæðinu áhyggjufullir um að umferð aukist með tilheyrandi hljóð og loftmengun.

IV.1.3 Umsögn Kópavogsbæjar

- **Athugasemdin virðist byggja á misskilningi. Hvergi er horft til eða minnst á samgöngustefnu Reykjavíkurborgar við gerð eða undirbúning skipulagstillögunnar. Hins vegar er horft til svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins „Höfuðborgarsvæðið 2040“.**
- **Enda er alveg skýrt að Traðareitur-eystri er innan þess svæðis sem Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins skilgreinir sem Svæði 1 varðandi breytingu ferðavenja. Innan Svæðis 1 er markmið svæðisskipulagsins að hlutfall ferða í einkabil dragist saman um 25-30% frá því sem ferðum myndi annars fjölga miðað við óbreyttar ferðavenjur íbúa. Það er því á misskilningi byggt að ætla að það eigi að „draga úr umferð um 30-40% á næstu árum“ eins og hér segir.**

IV.1.4

Fjöldinn af athugasemdum

Á fyrri stigum hafa komið fram fjöldinn allur af athugasemdum og fær undirritaður ekki skilið hvers vegna þessar tillögur fái áfram brautagengi hjá bæjaryfirvöldum. Það skal tekið fram að nái þessi tillaga fram að ganga, þrátt fyrir fjöldann allan af mótmælum, munu íbúar leita réttar síns hjá viðeigandi ráðuneyti og dómstólum ef þurfa þykir. Ég mótmæli því áformunum harðlega og legg til að þessum tillögum verði sópað út af borðinu og landeigandi vinni að því að byggja þess í stað upp 32 íbúðir á þessum reit í sátt við íbúa í stað þess að byggja 180 í algjöri ásátt við umhverfið og íbúa.

Svar Kópavogsbæjar

- **Kópavogsbær hefur farið yfir athugasemdir og gert breytingar á deiliskipulagstillögunni í kjölfarið. Sjá nánar lið II-c. Breytingar á tillögum í vinnsluferli og**
- **Sjá einnig umsögn/svar Kópavogs við lið IV.4.1.**

IV.2

Ragnar Jóhannsson gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar:

Erindi: Athugasemdir við Traðarreit-eystri frá íbúum Álfrólssvegar 16-20A. Krafa um að Traðarreitur-eystri verði stækkaður þannig að hús norðanmegin verði einnig hluti deiliskipulags.

IV.2.1

Við íbúar Álfhólsvegur 16-20A teljum að það séu engin rök fyrir því að sleppa húsum við norðurhlið Hávegur í þessu deiliskipulagi og það sé réttmæt krafa að reiturinn verði stækkaður þannig að heildarskipulag svæðisins verði ljóst.

Samkvæmt samþykktum Bæjarráðs Kópavogs 13 júní 2020 er ákveðið að auglýsa framlagða tillögu að deiliskipulagi Traðarreits eystri. Afmarkast reiturinn samkvæmt þeirri samþykkt:

"Nánar tiltekið afmarkast deiliskipulagssvæðið af Digranesvegi í suður, lóðarmörkum Kópavogsskóla í vestur, Hávegi í norður og Álftröð í austur".

Með þessari samþykkt er skilin eftir ræma þeirra húsa sem standa norðanmegin við Háveg. Þessi hús eru öll í eign sama verktakafyrirtækis og óskað hefur eftir deiliskipulagi á svokölluðum Traðarreit-eystri.

Við lýsum því áhyggjum okkar af áætlunum verktaka varðandi uppbyggingu norðurhluta Hávegur sem nú er skilin eftir í þessari skipulagstillögu.

Samkvæmt umræddri deiliskipulagstillögu eiga að rísa fimm hæða hús á suðurhlið Hávegur. Teljum við líkur á að verktakar muni óska eftir að hús norðanmegin Hávegur falli að 5 hæða húsum suðurhliðar og verði hærri en „tvær hæðir, mögulega þrjár“ sem okkur var hefur verið sagt munnlega af bæjarstjóra Ármanni Kr. Ólafssyni þann 30 ágúst 2017 og af skipulagsstjóra Kópavogs, Birgi Hlyni Sigurðssyni, á kynningafundi 9. júlí síðastliðinn.

Við bendum á að okkur er kunnugt að þessi hús voru keypt á yfirverði og má ætla að núverandi eigendur muni vilja fá sem mestan arð af fjárfestingu sinni með sem flestum íbúðum.

Við íbúar Álfhólsvegur 16-20A óskuðum eftir að fá skriflega fullvissu um að húsin norðanmegin við Háveg verði ekki hærri en 2 hæðir, mögulega með 3 hæð inndreginni með erindi sem sent var inn 29.01.2020. Því erindi hefur ekki verið svarað.

Við teljum að engin rök séu fyrir því að sleppa húsum við norðurhlið Hávegur í þessu deiliskipulagi og það sé réttmæt krafa að reiturinn verði stækkaður þannig að heildarmynd svæðisins verði ljóst. Það er, að skilgreining reits verði:

"Afmarkast deiliskipulagssvæðið af Digranesvegi í suður, lóðarmörkum Kópavogsskóla í vestur, húsum við Hávegi í norður og Álftröð í austur".

Með þeim hætti verða áætlanir um uppbyggingu á því svæði skjalfest.

IV.2.1 Umsögn Kópavogsbæjar

- ***Við upphaf deiliskipulagsvinnu Traðarreits-eystri var talið æskilegt að vinna deiliskipulag reitsins samhliða frumhönnun bygginga á svæðinu m.a. til að hafa áhrif á gæði byggðar samhliða mótun deiliskipulagsins.***
- ***Aðstæður við Traðarreitur-eystri annars vegar og lóðir norðan við Háveg hins vegar eru ólíkar.***

Ekki liggur fyrir hvenær svæðið norðan Hávegur verður deiliskipulagt.

- ***Ráðgjafar hafa bent á að aðstæður við Háveg séu ólíkar þeim sem eru á Traðarreit-eystri, hæðarmunur í landi og norðurhalli kalli á annars konar byggð m.a. með tilliti til inngarða og sólaráttar og kalli það m.a. á lægri byggð en er á Traðarreit-eystri.***
- ***Bent er á að í vinnslutillögu nýs Aðalskipulags Kópavogs 2019-2031+ er lagt til að þróunarsvæði Traðarreits-eystri verði stækkað þannig að lóðir norðan Hávegur tilheyri þróunarsvæðinu. Ekki liggur fyrir hvenær svæðið norðan við Háveg verður deiliskipulagt. (kynningargögn vinnslutillögu er aðgengileg á vefsíðu Kópavogs frá 11. júlí til 31. ágúst 2020)***

IV.2.2

Við bendum á að hugtakið „þróunarreitur“ er hvergi skilgreint í Aðalskipulagi Kópavogs. Hins vegar er þróunarsvæði skilgreind með ágætum hætti, það er:

- Að bæta umhverfi, búsetugæði og efnahagslega umgjörð eldri byggðar í Kópavogi með aukinni blöndun byggðar sem miðar að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins.

- Að auka jafnvægi í dreifingu atvinnusvæða og íbúðarsvæða og skapa þannig aukin atvinnutækifæri nær íbúðarhverfum.
- Að draga úr umferðarþörf og stytta vegalengdir á milli íbúða og verslunar, þjónustu og atvinnu, með aukinni blöndu byggðar.
- Að bæta hljóðvist vegna aukinnar umferðar sem útfært verður í deiliskipulagi

Þessi markmið getum við tekið heils hugar undir enda fellur hún að hugmyndum um „Areas of interventions“ eins og þau eru skilgreind í skipulagsfræðum og er liður í samþættingu vinnu og búsetusvæða. Við bendum á að smættun þróunarsvæða niður í of smáa þróunarreitir getur unnið gegn hagsmunum íbúa.

IV.2.2 Umsögn Kópavogsbæjar

- **Hugtakið þróunarsvæði er skilgreint í greinargerð aðalskipulags bls. 82. Sjá útdrátt neðar.**
- **Kort sem sýnir reitaskiptingu í Digranesi má finna í kafla 7.2 Digranes, bls. 95, í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024.**
- **Þegar rætt er um „þróunarreit“ er átt við að umræddur reitur, B-29, (samkvæmt reitaskiptingu í Kársnesi) þ.e. Traðarreitur-eystri, er afmarkaður reitur á nýju þróunarsvæði (skv. aðalskipulagstillögu), þar sem unnið er endurskoðun byggðar;**
 - **þ.e. áætlun sem felur í sér byggingu nýrra bygginga til að þétta byggð en í því felst að húsagerð á svæðinu er breytt til að geta stuðlað að þéttingu byggðar. Lögð er áhersla á gæði byggðar, fjölbreytileika í íbúðarstærðum og herbergjafjölda íbúða, fjölda bygginga á reitnum og fjölbreytileika í hæðum bygginga og útliti o.fl.**
 - **Umræddur reitur er merktur sem B-29 á korti sem sýnir reitaskiptingu í Digranesi (samanber greinargerð aðalskipulags, bls 95, í kafla 7.3 Digranes).**
- **Lögð er áhersla á að gerð verði framkvæmdaáætlun um uppbyggingu deiliskipulagssvæðis (reits) með vísan til 6. mgr. 37. gr. (Deiliskipulag) skipulagslaga nr. 130/2010.**
- **Tekið er undir ábendingu þ.e. það getur verið villandi að tala um þróunarreit í umræddu tilviki. Því orði verður breytt í orðið þróunarsvæði þar sem við á.**
 - **Í tilviki Traðarreits-eystri er þróunarsvæðið frekar lítið en afmörkun er skýr vegna skólanna, Kópavogsskóla vestan við og Menntaskóla Kópavogs austan við.**
- **Bent er á að í vinnslutillögu nýs Aðalskipulags Kópavogs 2019-2031+ er lagt til að**
 - **þróunarsvæði Traðarreits-eystri verði stækkað þannig að lóðir norðan Hávegar tilheyri þróunarsvæðinu. Ekki liggur fyrir hvenær svæðið norðan við Háveg verður deiliskipulagt.**
 - **Einnig er lagt til, í vinnslutillögu aðalskipulags, að þróunarsvæði í miðbæ Hamraborgar verði stækkað og miðsvæðið verði jafnframt stækkað.**

Úr gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

Um þróunarsvæði í kafla 7 Rammahluti aðalskipulags, bls. 82:

„Skilgreining á þróunarsvæði felur í sér að hægt verður að endurskoða landnotkun og landnýtingu svæðisins. Breytingar á hlutverki reita eða hverfa verða að vera í samræmi við aðalskipulag og byggja á deiliskipulagi og skilmálum þess. Áætlun um þróunarsvæði getur falið í sér breytta notkun húsnæðis, stækkun þess eða byggingu nýs húsnæðis. Það fer eftir umfangi breytinganna hvort endurskoða þurfi gatna- og stígakerfi. Nýtingarhlutfall á þróunarsvæðunum verður ákveðið við gerð deiliskipulags fyrir einstök svæði. Á þéttbýlisupprætti aðalskipulagsins eru þróunarsvæðin auðkennd sérstaklega en númerin á upprættinum vísa til umfjöllunar í töflu 7.1.“

„MARKMIÐ

- Að bæta umhverfi, búsetugæði og efnahagslega umgjörð eldri byggðar í Kópavogi með aukinni blöndun byggðar sem miðar að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins.

- Að auka jafnvægi í dreifingu atvinnusvæða og íbúðarsvæða og skapa þannig aukin atvinnutækifæri nær íbúðarhverfum.
- Að draga úr umferðarþörf og stytta vegalengdir á milli íbúða og verslunar, þjónustu og atvinnu, með aukinni blöndu byggðar.
- Að bæta hljóðvist vegna aukinnar umferðar sem útfært verður í deiliskipulagi“

„LEIÐIR

- Að eldri hverfi innan Kópavogs verði skilgreind sem þróunarsvæði og unnið verði að hverfisskipulagi og/eða deiliskipulagi af þeim.
- Með þróunarsvæðum verði m.a. lagður grunnur að fjölbreyttari tækifærum fyrir íbúa bæði hvað varðar íbúðarform og atvinnu. Gæði byggðarinnar verði aukin, kostum fjölgað, nýting verði betri og umhverfi bætt. Hljóðvarnir miðist við að uppfylla kröfur reglugerðar fyrir mismunandi landnotkun.
- Kröfum um hljóðstig á mismunandi byggingarsvæðum verður framfylgt í samræmi við ákvæði reglugerða sem gilda á þeim tíma þegar til uppbyggingar kemur.
- Dregið verði úr umferðarhraða, hljóðvist bætt og umbætur vegna umferðar verði útfærðar í deiliskipulagi fyrir þróunarsvæði.“

IV.3

Sæmundur Alfreðsson, gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar:

IV.3.1

Traðarreitur eystri breyting á aðal- og deiliskipulagi.

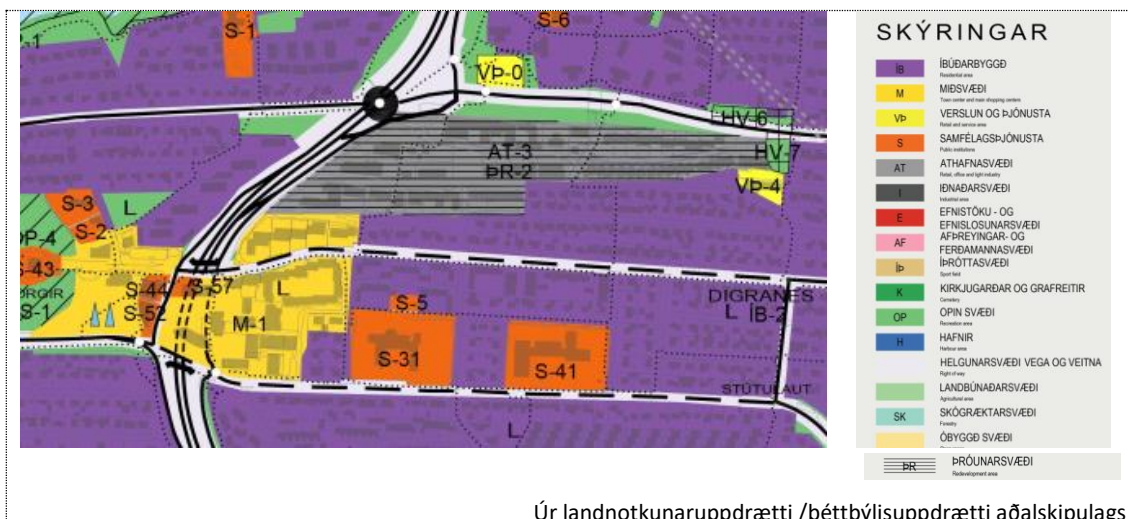
Skipulagslög segja til um að aðalskipulag eigi að vera réttþærra og koma á undan deiliskipulagi. Á svæðinu frá Borgarholti og austur eftir Digraneshálsi er allt svæðið undir í áformun Bæjaryfirvalda og byggingaverktaka um þéttari byggð og Borgarlínu. Svæðinu er skipt niður í marga þróunarreiði og auglýstar breytingar á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða. Aðalskipulag sem ætti að vera stefnumótandi fyrir allt svæðið tekur mið af deiliskipulagi reita og málsferð aðalskipulags ber því merki um sýndarleik. Fyrir hvern reit er unnin skipulagstillaga og gerð grein fyrir hvaða áhrif tillagan hefur en ekki er minnst á að við næstu götu er til kynningar eða stendur til að kynna nýtt skipulag sem leiðir til þess að engin heildarsýn næst yfir áhrif stórfelldra, auglýstra breytinga á umhverfi og þá byggð sem fyrir er.

Reitaskipulag aðalskipulags á Digraneshálsi:

Traðarreitur eystri
Hávegur, norðan við Traðarreit eystri
Traðarreitur vestri / Fannborg
Auðbrekka / Seljabrekka
Nýbýlavegur / Dalvegur
Hamraborg, þjónustu- og íbúðargata yfirlýst þörf breytinga samkv. Bæjarskipulagi
Hamraborg / Borgarholtsbraut m.a. skiptistöð Borgarlínu

IV.3.1 Umsögn Kópavogsbæjar

- **Landnotkun aðalskipulags er skilgreind á þéttbýlisuppdrætti og sveitarfélagsuppdrætti en þar má sjá svæði áætluð fyrir íbúðarbyggð (ÍB), miðsvæði (M), verslun og þjónustu (VP), samfélagsþjónustu (S), athafnasvæði (AT), íþróttasvæði (ÍÞ), opin svæði (OP), óbyggð svæði (ÓB) o.fl. Svæðin eru sýnd í mismunandi litum og hafa númer sem vísa til númera í greinargerð.**
- **Á þéttbýlisuppdrættinum má einnig sjá afmörkun þróunarsvæða (ÞR). Þau eru númeruð, sýnd með þverstrikum og geta verið á ólíkum landnotkunarsvæðum.**
 - **Fjallað er um þróunarsvæðin í kafla 7 Rammahluti aðalskipulags, bls. 82 og 83. Sjá einnig töflu 7.1 Yfirlit yfir þróunarsvæði, bls. 83 – þar má sjá númer svæða og lýsingu.**
 - **Sjá mynd hér á eftir.**



- **Reitaskipting hverfa er sýnd á mynd í 7 kafla greinargerðar aðalskipulags, um hverfi Kópavogs í köflum 7.2 Kársnes, 7.3 Digranes, 7.4 Smárar, 7.5 Fífuhammur, 7.6 Vatnsendi.**
 - **Reitaskipting er ekki skilgreind nánar í aðalskipulaginu en umræddir reitir eru m.a. bakgrunnur í talnagrunni Kópavogs þegar unnið er að talningum íbúða og íbúa, byggingarmagni í fermetrum o.fl.**
- **Í tengslum við borgarlínu með vísan til svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins hafa verið skilgreindir kjarnar og samgönguásar.**
- **Sjá einnig svar IV.2.2 hér að framan.**

IV.3.2

Hvergi er heildargreining á umferðarskipulagi og auknu álagi á gatnakerfi sem ekki var skipulagt í upphafi fyrir hugmyndir núverandi skipulagsyfirlalda um fagurt og fjölbreytt mannlíf. Hvað sem líður hugmyndum bæjarfulltrúa um: a) Borgarlínu vegna þéttingar byggðar og þéttingar byggðar vegna Borgarlínu og b) til þæginda að gefa sé 30% samdrátt í umferð á svæðinu fyrirfram og c) gefa sér að íbúðargötur eins og Digranesvegur og Álfhólsvegur og í raun allar íbúðargötur hafi afkastagetu á bilinu 18-20 þús. bíla á sólarhring sem er í raun fráleitt, þá mun bílaumferð aukast og draga úr lífsgæðum á svæðinu.

Engin greið umferðarleið er í gegnum bæinn frá norðri til suðurs, til og frá miðlægu þjónustuverfi í Lindum (Smáralind, Smáratorg og turnar). Hvergi í skipulagsáformum bæjarins og byggingaverktaka er vikið að auknu álagi á umferðarmannvirki í mið- og austurbæ bæjarins vegna umferðar sem á leið til eða frá austurhluta Reykjavíkursvæðis og efri byggðum Kópavogs.

IV.3.2 Umsögn Kópavogsbæjar

- **Unnin var ítarleg greining á umferð og umferðarálagi við gerð þessa skipulags. Sú greining var unnin í sama umferðarlíkani og umferðarspár gildandi svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Í því líkani hefur verið lögð mikil vinna í að líkja sem best eftir núverandi ástandi umferð, enda er það svo að einungis þegar umferðarlíkan getur skilað niðurstöðu fyrir núverandi ástand með ásættanlegri nákvæmni er raunhæft að nota líkanið fyrir framtíðarspár.**
- **Við gerð umferðarspár svæðisskipulagsins var líka lögð umtalsverð vinna í að greina á hvaða svæðum væru mestir möguleikar til breytingu ferðavenja m.t.t. aðgengis að góðum almenningsamgöngum, hjólastígum o.þ.h.**

- **Traðarreitur-eystri er aðeins spölkorn frá Hamraborginni sem í dag er í þriðja sæti yfir mest notuðu skiptistöðvar Strætó og leikur jafnframt lykilhlutverk í leiðakerfi Borgarlínu sem hefja mun akstur innan þriggja ára.**
- **Ekki er nein ástæða til að ætla að umferð á íbúðagötum eða í raun neinum götum á þessu svæði þurfi að bera 18-20 þús. bíla á sólarhring þó svo að það sé hámarksafkastageta 1+1 götu. Umferðin á Digranesveginum, þar sem hún er mest, næst Hamraborg og reiknast hún um 12 þús. bílar á sólarhring eftir að uppbyggingu lýkur sem er óveruleg aukning frá núverandi umferð.**
- **Einnig má benda á umferðarspá sem unnin var í tengslum við vinnslutillögu nýs Aðalskipulags Kópavogs 2019-2031+ (kynningargögn aðgengileg á vefsíðu Kópavogs frá 11. júlí til 31. ágúst 2020). Umferðarspáin sem sett er fram er þriþætt;**
 - **í fyrsta lagi eru umferðarreikningar fyrir núverandi ástand umferðar (svokallað grunnár) sem miðast við árið 2019,**
 - **í öðru lagi umferðarspá fyrir árið 2030 og**
 - **í þriðja lagi umferðarspá fyrir það sem hér verður kallað 2031+ og er lengra inn í framtíðinni án þess þó að vera bundin við tiltekið ár.**

IV.3.3

Í auglýstu skipulagi bæjarins er það góðra gjalda vert að greina áhættu skólabarn við að ganga yfir götu (Skólatröð og þess vegna loka henni) í og úr skóla úr nýju massabyggðinni en engin greining er um raunverulega umferðaraukningu í austurbæ Kópavogs.

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

IV.3.3 Umsögn Kópavogsbæjar

- **Unnin var ítarleg greining á umferð og umferðarlagi við gerð þessa skipulags. Sú greining var unnin í sama umferðarlíkani og umferðarspár gildandi svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins bæði fyrir núverandi ástand og framtíðarspá fyrir 2030.**
- **Til að stuðla að öryggi skólabarna verður eins og þú nefnir götunni Skólatröð lokað fyrir umferð einkabíla og gönguþveranir í næsta nágrenni við skólann bættar þannig að einfaldara og öruggara sé að þvera, m.a. með einstefnu, styttri þverunarlengd og bættri lýsingu.**
- **Það er misskilningur að þéttari byggð kalli óhjákvæmilega á aukna umferð. Mun verra ástand bílaumferðar er við suma skóla sem standa í gisnari byggð heldur en við skóla sem standa í þéttari byggð meðal annars vegna mismunandi vals á ferðamáta að og frá skóla.**

IV.3.4

Almennt er þörf á betri kynningu skipulags m.a. með „hönnun umhverfis í augnhæð“ eins og segir í aðalskipulagi. Undirritaður geri sér grein fyrir því að tal um samráð, kynningu og athugasemdaferli kemur fyrir lítið þegar stórar hugmyndir um „nú tíma“ borgir byggðar á rústum eldri byggðar eru upp á borðinu í bæjarkerfinu og ákvarðanir eru teknar um byggingamagn og annað.

IV.3.4 Umsögn Kópavogsbæjar

Kynningar og auglýsingar skipulagstillagna fara fram samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010.

A.Skipulagslýsing (verkefnislýsing) aðalskipulagsbreytingar og nýs deiliskipulags Kynning skipulagslýsingar (verkefnislýsingar) samkvæmt

Aðalskipulag:

*1.mgr. „30. gr. Gerð aðalskipulags, kynning og samráð“ skipulagslaga

*grein „4.2.4. Kynning lýsingar“ í skipulagsreglugerð

Deiliskipulag:

- *1. mgr. 40. gr. skipulagslaga
- *grein „5.2.4. Kynning lýsingar“ í skipulagsreglugerð

**Auglýsing. Lýsingin (skipulagslýsingin) og opið hús var auglýst í Fréttablaðinu og heimasíðu Kópavogs á eftirfarandi stað: <https://www.kopavogur.is/is/ibuar/skipulagsmal/skipulag-i-kynningu>
Opið hús var kl. 17-18 dagana 27. maí og 20. júní 2019:**

Kynning á lýsingu (verkefnislýsingu) og drögum að deiliskipulagi.

Erindi (tölvupóstur) sendur til umsagnaraðila (hagsmunaaðila /stofnana, sveitarfélaga o.fl.)

Sjá einnig lið II-a. Skipulagslýsing hér að framan.

Þar má sjá nánar um dagsetningar auglýsinga og feril máls.

B. Vinnslutillögur

Kynning, auglýsing

Aðalskipulag:

- *2.mgr. „30. gr. Gerð aðalskipulags, kynning og samráð“ skipulagslaga
- *grein „4.6.1. Kynning aðalskipulagstillögu á vinnslustigi“ í skipulagsreglugerð

Deiliskipulag:

- *3. mgr. „40. gr. Gerð deiliskipulags, kynning og samráð“ skipulagslaga
- *grein „5.6.1. Kynning deiliskipulagstillögu“ í skipulagsreglugerð

Auglýsing. Vinnslutillögurnar voru auglýstar í Fréttablaðinu 14. des. 2019 og á heimasíðu bæjarins. <https://www.kopavogur.is/is/ibuar/skipulagsmal/skipulag-i-kynningu>

Erindi (tölvupóstur) sendur til umsagnaraðila (hagsmunaaðila /stofnana, sveitarfélaga o.fl.)

Opinn kynningarfundur var haldinn í Kópavogsskóla 16. janúar 2020.

Auglýsing. Minnt var á fundinn í Fréttablaðinu 15. janúar 2020.

Sjá einnig lið II-b. Vinnslutillaga hér að framan.

Þar má sjá nánar um dagsetningar auglýsinga og feril máls.

C. Tillögur

Kynning, auglýsing

Aðalskipulag:

- *3.mgr. „30. gr. Gerð aðalskipulags, kynning og samráð“ skipulagslaga og
- *„31. gr. Auglýsing aðalskipulagstillögu“ skipulagslaga
- *grein „4.6.3. gr. Auglýsing aðalskipulagstillögu.“ í skipulagsreglugerð

Deiliskipulag:

- * 3.mgr. „40. gr. Gerð deiliskipulags, kynning og samráð“ sjá ofar, kynning vinnslutillögu
- * „41. gr. Auglýsing og samþykkt deiliskipulags.“ skipulagslaga
- * grein „5.6.1. Kynning deiliskipulagstillögu“ í skipulagsreglugerð

Auglýsing. Tillögurnar voru auglýstar í Fréttablaðinu 23. maí 2020 og á heimasíðu bæjarins.

<https://www.kopavogur.is/is/ibuar/skipulagsmal/skipulag-i-kynningu>

Erindi (tölvupóstur) sendur til umsagnaraðila (hagsmunaaðila /stofnana, sveitarfélaga o.fl.)

Opið hús var dagana 25. júní og 9. júlí 2020.

Sjá einnig lið II-d. Tillögur hér að framan.

Þar má sjá nánar um dagsetningar auglýsinga og feril máls.

IV.4

Jón Hrafn Jónsson, gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar:

IV.4.1

Mótmælt er auknum umferðarpunga, hávaða, ónæðis og mengunar vegna umferðar. Þá er íbúafjöldi á reitnum langt umfram það sem okkur þykir eðlilegt.

IV.4.1 Umsögn Kópavogsbæjar

- **Unnin var ítarleg greining á umferð og umferðarálagi við gerð þessa skipulags. Sú greining var unnin í sama umferðarlíkani og umferðarspár gildandi svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins bæði fyrir núverandi ástand og framtíðarspá fyrir 2030. Umferðin á Digranesveginum, þar sem hún er mest, næst Hamraborg og reiknast hún um 12 þús. bílar á sólarhring eftir að uppbyggingu lýkur sem er óveruleg aukning frá núverandi umferð.**
- **Varðandi íbúafjölda á reitnum er bent á að ef horft er á skipulagsreitinn sem Traðarreitur-eystri er hluti af og markast af Vallartröð í vestri, Digranesvegi í suðri, Bröttubrekku í austri og Álfhólsvégi í norðri má sjá að svæðið er ekki mjög þéttbýlt, eða um 27 íbúar/hektara. T.a.m. er þéttleiki byggðar á Kársnesi sunnan Borgarholtsbrautar um 41 íbúi/hektara. Til samanburðar má nefna að í vesturbær Reykjavíkur er þéttleikinn víða yfir 100 íbúar/hektara.**
- **Íbúaðéttleikinn norðan Álfhólsvegar að Nýbýlavegi (milli Auðbrekku og Þverbrekku) er um 52 íbúar/hektara. Það er sami þéttleiki og verður á áðurnefndum skipulagsreit eftir uppbyggingu á Traðarreit-eystri. Íbúafjöldinn samkvæmt skipulagi er því í ágætis samræmi við nærliggjandi hverfi.**

IV.4.2

Hæð bygginganna þar sem nú er Álfröð er kynnt sem 5 hæðir. Þetta þýðir að þessi bygging er á skjön við öll hús í götunni og er einni hæð hærri en Menntaskólinn.

Umsögn IV.4.2 Umsögn Kópavogsbæjar

- **5 hæða byggingin við Álfröð er í takt við meginmarkmið í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, um þéttingu byggðar við miðsvæði.**
- **Þá verður að horfa til þess að 5. hæð hússins er inndregin og má ekki vera nær útbrún en sem nemur 2 metrum. Það hefur það í för með sér að hún myndar ekki frekari skuggavarp á nærumhverfið.**

IV.4.3

Einnig er kynnt 200 fermetra atvinnuhúsnæði með tilheyrandi umferð sem því væri fylgjandi.

Umsögn IV.4.3 Umsögn Kópavogsbæjar

- **Austan megin við reitinn er Menntaskólinn í Kópavogi með um 10 þús. m² húsnæðis og vestan við reitinn er Kópavogsskóli með um 5 þús. m². Því má ekki telja líklegt að þeir 200 m² sem hér eru nefndir hafi mikið vægi í heildarsamhenginu.**
- **Unnin var ítarleg greining á umferð og umferðarálagi við gerð þessa skipulags. Sú greining var unnin í sama umferðarlíkani og umferðarspár gildandi svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins bæði fyrir núverandi ástand og framtíðarspá fyrir 2030. Umferðin á Digranesveginum, þar sem hún er mest, næst Hamraborg og reiknast hún um 12 þús. bílar á sólarhring eftir að uppbyggingu lýkur sem er óveruleg aukning frá núverandi umferð.**
- **Vísað er til markmiða og leiða um þróunarsvæði í gildandi aðalskipulagi Kópavogs. Þar er meðal annars lögð áhersla á aukna blöndun byggðar sem miðar að sjálfbærri þróun borgarumhverfis, að auka jafnvægi í dreifingu atvinnusvæða og íbúðarsvæða og skapa þannig aukin atvinnutækifæri nær íbúðarhverfum, að draga úr umferðarþörf og stytta vegalengdir á milli íbúða og verslunar, þjónustu og atvinnu, með aukinni blöndun byggðar.**
- **Samanber einnig IV.2.2 Svar Kópavogsbæjar hér að framan.**

IV.4.4

Að byggja í þessu magni við hliðina á barnaskóla hlýtur að brjóta á móti almennri skynsemi, börnin sem fara í skólann þurfa að sækja hann í miklu meiri umferðarpunga.

IV.4.4 Umsögn Kópavogsbæjar

- **Íbúapéttleiki umhverfis Digranesskóla er um 42 íbúar/hektara og við Kársnesskóla um 48 íbúar/hektara. Til samanburðar er íbúapéttleiki við Melaskóla í vesturbæ Reykjavíkur um 85 íbúar/hektara. Péttleiki á svæðinu sem hér um ræðir verður um 49 íbúar/hektara. Það er misskilningur að þéttari byggð kalli óhjákvæmilega á aukna umferð. Mun verra ástand bílaumferðar er við suma skóla sem standa í gisnari byggð heldur en við skóla sem standa í þéttari byggð meðal annars vegna mismunandi vals á ferðamáta að og frá skóla.**
- **Til að stuðla að öryggi skólabarna verður götunni Skólatröð lokað fyrir umferð einkabíla og gönguveranir í næsta nágrenni við skólann bættar þannig að einfaldara og öruggara sé að þvera, m.a. með einstefnu, styttri þverunarlengd og bættri lýsingu.**

IV.4.5

Gaman þætti okkur að vita í hvaða götu og hvað mörg gestastæði húsanna eru. Ekkert er minnst á í hvaða götu staðsetningu stæðanna er.

IV.4.5 Umsögn Kópavogsbæjar

- **Gert er ráð fyrir um u.þ.b. 18 gestabílastæðum við Álftröð og Háveg og 2 stæðum fyrir hreyfihamlaða í Skólatröð sem annars er göngugata með aðgengi hirðubíla og sjúkraflutningabíla.**

IV.4.6

Auglýsing í Fréttablaðinu og á kopavogur.is sem er þannig uppsett að þetta finnst ekki. Ég hefði haldið að bæjaryfirvöld ættu að boða til fundarins bréflega.

IV.4.6 Umsögn Kópavogsbæjar

- **Í lögum/skipulagsreglugerð grein 4.2.4 kemur fram að kynning skuli vera með áberandi hætti, svo sem með birtingu auglýsingar í víðlesnu dagblaði.**
- **Sjá yfirlit/svar við IV.3.4 hér að framan.**

IV.4.7

1. í framkvæmdum sem þessum verður mikið um sprengingar. Ætla bæjaryfirvöld að gera úttekt á húsum sem eru nánæst í sprengigýgnum varðandi sprungumyndun á burðarvirki húsanna?

IV.4.7 Umsögn Kópavogsbæjar

- **Byggingarframkvæmdir á svæðinu munu eiga sér stað á nokkurra ára tímabili eftir að deiliskipulagsáætlunin hefur verið samþykkt. Búast má við ónæði vegna vinnu við húsgrunna og framkvæmdir við uppbyggingu húsanna.**
- **Byggingaraðili mun vinna aðstöðusköpun (áætlun um aðstöðu og fyrirkomulag á framkvæmdatíma) og framkvæmdaáætlun í samráði við Kópavogsbæ.**
- **Frumframkvæmdaáætlun verður bætt inn í deiliskipulagsáætlunina;**
 - **Áætlaður framkvæmdatími frá útgáfu byggingarleyfis á Traðarreit eystri er 3,5 ár. Er þá miðað við að verkefninu yrði skipt upp í 2-3 áfanga sem þó mundu skarast. Sá tími gæti styst ef markaðsaðstæður eru hagstæðar eða lengst ef markaðsaðstæður eru óhagstæðar. Þó er gert ráð fyrir að öll jarðvinna verði unnin í fyrsta áfanga verksins. Áætlanir lóðarhafa er að hönnun hefjist um leið**

og deiliskipulag fyrir reitinn hefur verið staðfest og framkvæmdir hefjist 6 mánuðum síðar.

- **Sveitarfélagið mun ekki annast ástandsskoðanir á nærliggjandi húsum, ábyrgð á tjóni er framkvæmdaraðila. Framkvæmdir við losun bergs í jarðvinnu fara annaðhvort fram með notkun sprengiefnis eða með fleygun. Þær fara m.a. fram í samræmi við reglugerð um hávaða nr. 724/2008 töflu IV varðandi tímamörk (mörk fyrir hávaða vegna framkvæmda) og í samræmi viðauka VI í reglugerð um sprengiefni nr. 684/1999. Ef úttektir á húsum verða framkvæmdar er það á ábyrgð framkvæmdaaðila.**
- **Bent er á að framkvæmdaraðila er skylt (eins og öðrum rekstraraðilum) að vera tryggður gagnvart tjóni þriðja aðila.**

IV.4.8

2. Skapast við þessar framkvæmdir kaupskylda bæjarins, þar sem það umhverfi sem við höfum haldið að við byggjum við er gjörbreytt?

IV.4.8 Umsögn Kópavogsbæjar

- **Skipulagsvaldið er í höndum bæjarstjórnar viðkomandi sveitarfélags, innan marka þess sveitarfélags, sbr. 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hefur viðkomandi bæjarstjórn því talsvert svigrúm við þróun byggðar og umhverfi þess sem getur m.a. falist í breytingum á skipulagi í grónu hverfi. Ekki er kveðið á um kaupskyldu sveitarfélaga á fasteignum vegna skipulagsbreytinga í gildandi lögum eða reglum.**
- **Í 51. gr. skipulagslaga er þó fjallað um bætur vegna skipulags- og yfirtöku eigna en þar segir:**
 - **„Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.“**

IV.4.9

3. Vinsamlegast upplýsið okkur um kærurétt og andmælarétt gagnvart framkvæmdum, til að þeim verði breytt eða stöðvaðar.

IV.4.9 Umsögn Kópavogsbæjar

- **Stjórnvaldsákvæðanir sem eru teknar á grundvelli skipulagslaga eru kærnanlegar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, sbr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Er kærufrestur einn mánuður frá því að kæranda var kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðunina. Sé um að ræða ákvæðanir sem sæta opinberri birtingu telst kærufrestur frá birtingu ákvörðunar, sbr. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.**

IV.4.10

Á stundum sem þessum hlýtur maður að spyrja sig „Fyrir hvern vinna bæjaryfirvöld“ öll þessi framkvæmd virðist vera unnin í leyni og upplýsingar til nágretta framkvæmdanna enfin.

Í okkar huga fá bæjaryfirvöld falleinkunn í framkvæmd þessa verkefnis, þar sem byggingaraðili virðast hafa bæjaryfirvöld í vasanum og þau gleymt skyldum sínum gagnvar íbúum.

Vinsamlegast svarið spurningum 1-3 skriflega.

IV.4.10 Umsögn Kópavogsbæjar

Sjá svör framar, IV. 4.7, 4.8 og 4.9.

IV.5

Helga Rún Guðmundsdóttir f.h. Veitna, gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar

Veitur gera eftirfarandi athugasemdir og ábendingar:

Endurnýja þarf dreifikerfi samhliða uppbyggingu og styrkja þarf stofna hitaveitu og rafmagns þar sem um mikla aukningu í notkun er að ræða.

Háspennustrengur rafmagns og hitaveitulögn liggja í gangstétt þar sem fyrirhugað er að staðsetja djúpgáma og fyrirhugaður er bílakjallari. Nauðsynlegt er að staðsetja djúpgáma með tilliti til veitulagna, nýrra heimtauga og inntaksrýma.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi samráðs frá fyrstu stigum skipulagsferilsins til samþykktar.

Mikilvægt er að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að nauðsynlegri styrkingu kerfisins og færslu lagna þar sem þess er þörf.

IV.5 Umsögn Kópavogsbæjar

- ***Ráðgjafar, Tark, höfðu samráð við Veitur á vinnslustigi deiliskipulags, í september 2019.***
- ***Áfram verður haft samráð við Veitur þegar tímasetningar uppbyggingar liggja fyrir.***

IV.6

Karl Alvarsson f.h. Isavia, bendir á eftirfarandi:

Félagið gerir ekki athugasemdir við tillögu að breyttu aðalskipulagi eða tillögu að deiliskipulagi fyrir Traðarreit eystri (B29) en vekur athygli á að hæðartakmarkanir á svæðinu gilda einnig á byggingarstigi húsa þannig að taka þarf tillit til þeirra t.d. vegna byggingarkrana eða annars búnaðar sem notaður er við byggingu húsa.

IV.6 Umsögn Kópavogsbæjar

- ***Tilkynning um framkvæmd verður send til Isavia þegar þar að kemur. Samráð.***

IV.7

Árni Snorrason, f.h. Veðurstofu Íslands.

Veðurstofan gerir hvorki athugasemdir við tillögu að breytt aðalskipulagi né tillögu að deiliskipulagi.

V. Fylgiskjöl 1-19.