

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024, breyting á
aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag.
Lýsing á skipulagsverkefni 29. apríl 2019.



Fylgiskjal 3.

Samþykkt í skipulagsráði Kópavogs 29. apríl 2019
Samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 14. maí 2019

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024, breyting og nýtt deiliskipulag

Breyting á aðalskipulagi, Traðarreitur austur

Nýtt deiliskipulag Traðarreits-austur

Lýsing á skipulagsverkefni

Aðalskipulag: Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Deiliskipulag: Lögð fram sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123 /2010

Breyting nr. 7

29. apríl 2019

mál nr. 1903010

Efnisyfirlit

1. Inngangur	2
2. Núgildandi stefna, afmörkun svæðis	2
2.1 Afmörkun svæðis	2
2.2 Gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024	2
2.2.1 Traðarreitur-austur	2
2.2.2 Meginmarkmið, markmið og leiðir	4
3. Breytingar	5
3.1. Forsendur og markmið	5
3.2. Breytingar – Traðarreitur-austur	5
3.2.1. Þróunarreitir /þéttingarsvæði	5
3.2.2. Digranes, talnagrunnur Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024	7
3.2.3. Traðarreitur-austur – Tillaga að breytingu – nýtt þróunarsvæði, þétting	8
3.2.4. Traðarreitur-austur – Viðmið og efnistöð deiliskipulags	10
4. Umhverfisáhrif	15
5. Tengsl við aðrar áætlanir	15
6. Samráð og kynning	17
7. Tímaferill	17

Mynd 2-1. Hluti af þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, landnotkun á Dirgranesi.	3
Mynd 2-2. Reitaskipting í Digranesi skv. rammahluta Aðalskipulags.	3
Mynd 3-2a. Úr gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2014. Traðarreitur – austur.	6
Mynd 3-2b. Traðarreitur – austur, afmörkun svæðis.	6
Mynd 3-2c. Útdráttur úr töflu 2.5 Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Kópavogi.	7
Mynd 3-2d. Uppbyggingarsvæði í Kópavogi til ársins 2024.	7
Mynd 3-2e. Tafla 7-2.Yfirlit yfir fjölda íbúða o.fl., fyrir breytingu	8
Mynd 3-2f. Tillaga að breytingu, nýr þróunarreitir	9
Mynd 3-2g. Tafla 7-2.Yfirlit yfir fjölda íbúða o.fl., eftir breytingu	9
Myndir 3-2h til 3-2m. Möguleg útfærsla byggðar á Traðarreit-austur	11-14
Mynd 5-1. Mynd úr Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Kjarnar, vaxtarmörk, samgönguásar	16

1. Inngangur

Kópavogsbær undirbýr um þessar mundir breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Um er að ræða 7. breytingu frá staðfestingu þess 24. febrúar 2014, 6 breytingar hafa verið staðfestar til þessa. Lögð er hér fram lýsing á skipulagsverkefni en tilgangur hennar 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.

Breytingin felst í að heimila enduruppbyggingu á svokölluðum „Traðarreit-austur“ fyrir fjölbýlishús. Reiturinn er skilgreindur sem B29 á hverfiskorti aðalskipulagsins. Hann er um 7800 m² að stærð. Þar eru nú 8 einbýlishúsalóðir en lagt er til að reiturinn verði skilgreindur sem þróunarreitur fyrir þéttingu byggðar. Fjallað er um breytingar í kafla „3 Breytingar“. Stefnt er að því að auglýsa samtímis tillögu að deiliskipulagi og tillögu að breytingu á aðalskipulagi reitsins.

2. Núgildandi stefna, afmörkun svæðis

2.1 Afmörkun svæðis

Traðarreitur-austur afmarkast af Álfatröð í austur, Digranesvegi í suður, Skólatröð í vestur og Hávegi í norður. Svæðið, Traðarreitur-austur, er hluti af íbúðarbyggð, ÍB-2, í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024. Sjá myndir 2-1 og 3-2a hér á eftir.

Reiturinn liggur á milli tveggja samfélagsþjónustusvæða á þéttbýlisupprætti aðalskipulagsins nánar tiltekið á milli;

- Kópavogsskóla, Digranesvegi 15, á svæði S-31 að vestan, 2ja hæða byggingar með mænispaki,
- Menntaskóla Kópavogs, Digranesvegi 51, á svæði S-41 að austan, 3ja hæða byggingar á austurhlutar lóðar sem snýr að Traðarreit.
- Sjá myndir 2-1, 2-2 bls. 3.

2.2 Gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024

2.2.1 Traðarreitur-austur

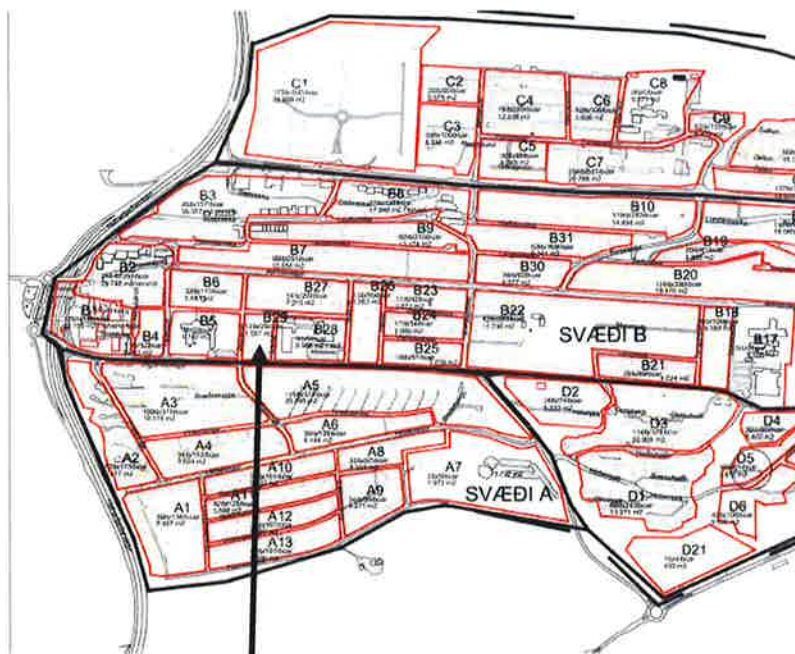
Um byggð á Traðarreit-austur gilda m.a. eftirfarandi ákvæði:

- Landnotkun er íbúðarbyggð, ÍB-2, skv. skilgreiningu á þéttbýlisupprætti.
- Reiturinn er skilgreindur sem B29 á hverfakorti í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012-2014, bls 95, sjá mynd 2-2 hér á eftir.
- Meginmarkmið í kafla „2. Byggð“ í greinargerð aðalskipulags, bls. 26. Sjá kafla 2.2.2 hér á eftir.
- Rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 sem fram koma í greinargerð aðalskipulagsáætlunar m.a.:
 - í kafla „7. Rammahluti aðalskipulags“, bls. 82, í greinargerð aðalskipulagsáætlunar.
 - í kafla „7.3 Digranes“, Tafla 7.2 Yfirlit yfir fjölda íbúða, íbúa, hlutföll og stærðir húsnæðis á Digranesi, bls. 95.

Sjá einnig myndir í kafla „3.2 Breytingar – Traðarreitur-austur“.



Mynd 2-1. Hluti af þéttbýlisupprætti Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, landnotkun á Digranesi og miðbæ. Traðarreitur-austur liggur á milli S-31 og S-41, norðan Digranesvegur. Sjá einnig mynd 3-2a bls 6. Tekið er fram að Kópavogsgöng hafa verið felld niður, frá Kringlumýrarbraut að Dalvegi.



Traðarreitur-austur, reitur B29. Myndin sýnir byggð í ársbyrjun 2018.
Mynd 2-2. Reitaskipting, greinargerð aðalskipulagsáætlunar, kafli 7. Rammahluti aðalskipulags, 7.3 Digranes, bls. 95.

2.2.2 Meginmarkmið, markmið og leiðir

Í greinargerð gildandi Aðalskipulags Kópavogs, kafla „2 Byggð“ eru eftirfarandi markmið og leiðir:

Meginmarkmið

Stuðla skal 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.

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.

MARKMIÐ:

- Að hver bæjarhluti verði aðlaðandi, sérkenni hans njóti sín og hafi miðkjarna ef þess er kostur.
- Að byggingarland verði nýtt með hagkvæmum hætti, byggð verði fjölbreytt og falli vel að umhverfinu.
- Skipulag taki mið af þörfum og óskum íbúa sem og annarra hagsmunaaðila en taki jafnframt mið af hagsmunum heildarinnar.
- Horfa skal til þéttingar byggðar í anda sjálfbærrar þróunar, sérstaklega á skilgreindum þróunarsvæðum þar sem í auknum mæli verður gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, atvinnu- og þjónustuhúsnæðis,- byggðarmynstur sem byggir á samspili gatna, torga, garða og bygginga.
- Næst miðju verði þéttleiki byggðarinnar mestur en næst jaðrinum verði byggðin strjálí og tengsl við ósnortna náttúru meiri.
- Fyrirhugaðar breytingar, á einstökum lóðum eða hluta göturreita í eldri hverfum bæjarins, skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar þar sem m.a. er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist.
- Stuðla skal að verndun og viðhaldi þess menningarsögulega arfs sem fólgin er í sögu og þróun byggðar í Kópavogi á þann hátt að einstök hús, húsaðir og götumyndir verði vernduð með bæjarvernd.
- Við skipulag byggðar verði leitast við að jafna dreifingu aldurs- og þjóðfélagsþópa.
- Stefnt er að því að uppbygging þjónustu verði sem mest samhlíða byggingu íbúðarhverfa.
- Á íbúðarsvæðum verði heimil minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu. Í hverfisskipulagi eða deiliskipulagi skal kveða nánar um mögulegar takmarkanir fyrir slíka starfsemi.

LEIÐIR:

- Götureitir eldri hverfa bæjarins teljast að mestu fullbyggðir og skulu því áhrif breytinga eða nýrra bygginga metin út frá svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er þannig að hún falli sem best að yfirbragð hverfisins.
- Í hverfisskipulagi fyrir Kársnes og Digranes skal m.a. leggja mat á varðveislugildi byggðar og einstakra bygginga.
- Í hverfisskipulagi skulu koma fram verklagsreglur um óverulegar breytingar á skipulagi byggðar.
- Lögð verði áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi hverfum og á auðum lóðum.
- Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu lóðaframboði í samræmi við kröfur íbúðarmarkaðarins hverju sinni.
- Aðgengi að opnum svæðum og þjónustu verði tryggt.
- Við endurskoðun skipulags í svæðiskjarnanum við Reykjanesbraut verði í auknum mæli lögð áhersla á blandaða landnotkun og á byggðarmynstur sem byggir á samspili gatna, torga, garða og bygginga.
- Unnið verði deiliskipulag fyrir þróunarsvæðin.
- Lögð verði áhersla á að frágangur á nýbyggingarsvæðum sé góður og að skapað verði aðlaðandi umhverfi fyrir íbúa.
- Í allri skipulagsvinnu verði lögð áhersla á góðar tengingar á milli útivistarsvæða.

3. Breytingar

3.1. Forsendur og markmið

Þróunarsvæði og þétting byggðar.

Meginmarkmið breytingar, sem fjallað er um í skipulagslýsingu þessari, er að afmarka nýjan þróunarreit fyrir þéttingu byggðar í nánd við miðbæ Kópavogs sem er skilgreindur sem „kjarni“ í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins-Höfuðborgarsvæðið 2040 sbr. mynd 5-1 bls 13.

Þétting byggðar er í takt við meginmarkmið í gildandi Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012-2024. Lögð er áhersla á að stuðla að sjálfbærri þróun þar sem m.a. bætt lífsgæði íbúa og fjölbreytt mannlíf verður í fyrirrúmi. Sjá m.a. „Meginmarkmið“ um byggð hér að framan í kafla „2.2.2 Meginmarkmið, markmið og leiðir“.

Á Traðarreit-austur verður lögð áhersla á fjölbreytt framboð íbúða sem taki mið af húsnæðismarkaði.

Hamraborg, miðbær, kjarni.

Í Hamraborg er miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum auk íbúðarbyggðar, fjölbreytt félagsstarfsemi og almennur atvinnurekstur og mikilvæg skiptistöð fyrir strætó. Þar eru íbúðir, stjórnsýsluskrifstofur Kópavogsbæjar, verslanir, skrifstofur, bókasafn, tónleikasalur, Náttúrufræðistofa, félagsheimili o.fl.

Íbúðarbyggð á Digranesi.

Byggðin á Digranesi telst til eldri hverfa Kópavogs, byggð þar sem deiliskipulag er ekki í gildi. Upp úr 1950 tók byggð að þéttast, fyrst í Tröðunum (austan núverandi miðbæjar í Hamraborg) og Hvömmunum (suðurhlíðum sunnan Digranesvegur). Um 1970 var eldri hluti hverfisins svo gott sem fullbyggður.

Sjá einnig kafla „3.2.1 Breytingarsvæði /þéttingarsvæði“ og „3.2.2. Digranes, talnagrunnur Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024“.

3.2. Breytingar – Traðarreitur-austur

3.2.1. Þróunarreit /þéttingarsvæði

Fyrir liggur umsókn og tillaga um að endurbyggja og þétta Traðarreit-austur til muna. Í því felst að rífa þau hús sem fyrir eru og byggja fjölbýlishús.

Lagt er til að umræddur reitur verði skilgreindur sem þróunarsvæði fyrir þéttingu byggðar.

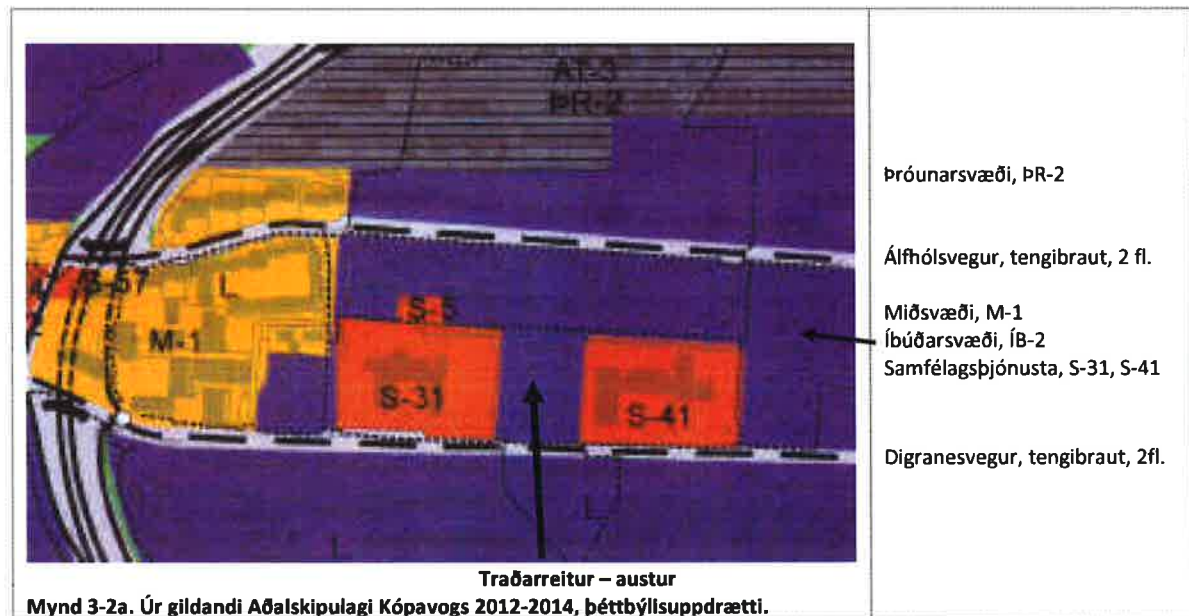
Sökum nálægðar við miðbæ, skóla, beggja vegna reits og nálægðar við samgönguása og miðlæga skiptistöð almenningsvagna í miðbæ Kópavogs og nálægðar við verðandi borgarlínu bjóða aðstæður upp á þéttingu byggðar.

Eins og áður hefur komið fram liggur reiturinn á milli tveggja skóla og afmarkast af Digranesvegi til suðurs, Skólatróð til vesturs, Hávegi til norðurs og Álfatröð til austurs. Innan reits í dag eru 8 lóðir með

Íbúðarhúsum, á einni til tveimur hæðum. Stærð reits er um 7800 m². Sunnan Digranesvegur liggur íbúðarbyggð, alla jafna 2ja hæða stakstæð íbúðarhús með kjallara og þar fyrir neðan ýmist raðhús eða stakstæð íbúðarhús. Norðan reits eru einnig stakstæð íbúðarhús, raðhús og annað fjölbýli.

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, varðveislugildi byggðar eða bygginga er talið lítið. Reiturinn liggur milli tveggja skóla og er nánd við miðbæ og samgönguása.

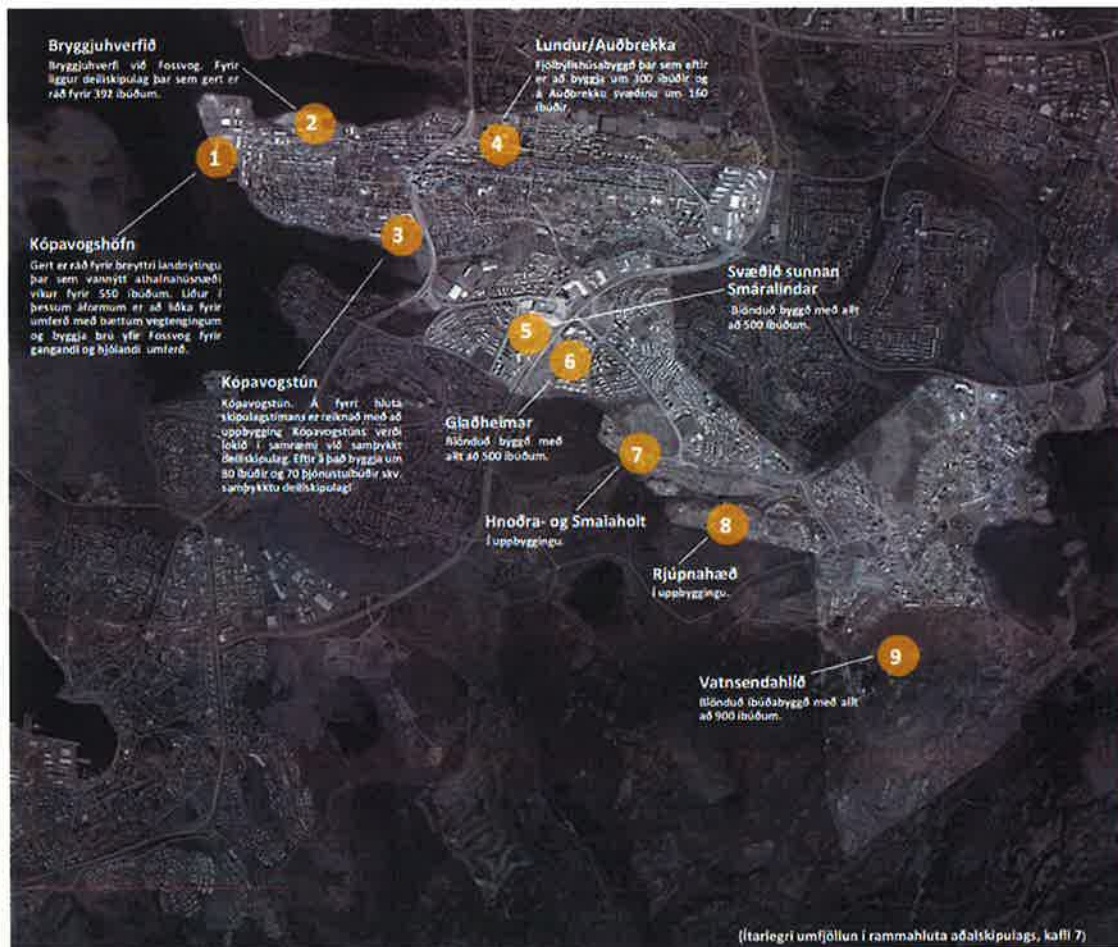
Unnið er að húsakönnun núverandi bygginga á Traðarreit-austur og mun hún fylgja með tillögu að breyttu aðalskipulagi á umræddu svæði.



3.2.2. Digranes, talnagrunnur Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024

ÍB-2	Digranes	Nokkuð fastmótuð byggð. Þéttasta byggð Kópavogs með mjög blönduðum húsagerðum þó mest fjölþýli. Gert ráð fyrir fjölgun íbúða á svæðinu á skipulagstímabilinu. Mögulegt er að farið verði í þéttingu byggðar út Auðbrekku. Lundsarsvæðið verður klárað en þar á eftir að byggja um 300 íbúðir. Reiknað er með 160 íbúðum á norðurhluta svæðisins. Nánari umfjöllun um Digranes er í rammahluta aðalskipulags um Digranes, kafli 7.
------	----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Mynd 3-2c. Úr töflu 2.5 Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Kópavogi, kafli „2. Byggð“, greinargerð aðalskipulags, bls. 30.



Mynd 3-2d. Uppbyggingarsvæði í Kópavogi til 2024, greinargerð Aðalskipulags Kópavogs, kafli „2. Byggð“, bls. 31.

Tafla 7.2. Yfirlit yfir fjölda íbúða, íbúa, hlutföll og stærðir húsnæðis á Digranesi.

Reitur	Íbúar	Íbúðir	Íb/Íbúð	m ² Íb	m ² /Íbúa	meðalst./Íbúða	m ² atvñ	verslun/skrifst.	geymslur	sérh.h	m ² samanl.
Samantekt fyrir núverandi byggð í ársbyrjun 2012 á Digranesi											
A-E	11.832	4.473	2,6	585.860	50	131	116.011	69.197	23.768	60.902	855.735
Samantekt fyrir núverandi byggð og samþykkt byggð í ársbyrjun 2012											
A-E	12.800	4.800	2,7	621.000	48	128	115.000	69.200	23.770	60.900	889.870
Samantekt fyrir þróun til ársins 2024											
A-E	12.700	4.900	2,6	635.400	48	126	100.550	67.000	23.080	55.570	881.600

Mynd 3-2e. Tafla, yfirlit yfir fjölda íbúða o.fl., bls. 95 í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs.

Staðfestar breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á Digranesi

Þegar staðfestar breytingar á Digranesi frá gildistöku aðalskipulagsins:

- Hverfi, Digranes:
Þverbrekka 8, verslunar- og þjónustusvæði Vp-7 breytt í íbúðarbyggð. Staðfest af Skipulagsstofnun 1.10.2015.
- Hverfi, Digranes:
Furugrund 3, svæði fyrir verslun og þjónustu Vp-5 verður íbúðarsvæði, allt að 12 íbúðir, gert er ráð fyrir blöndun byggðar, leyfð er verslun og þjónusta jarðhæð en íbúðir á efri hæðum. Staðfest af Skipulagsstofnun 12.04.2018.

3.2.3. Traðarreitur-austur – Tillaga að breytingu – nýtt þróunarsvæði, þétting

Skipulagstillagan miðast við að endurbyggja og þétta svæðið og fjölga íbúum og íbúðum nálægt miðbæ Kópavogs og við einn meginarmengingarást höfuðborgarsvæðisins.

Lögð er áhersla á fjölbreytt framboð íbúða sem taki mið af húsnæðismarkaði. eins og fram kemur hér að framan í kafla „3.1 Forsendur og markmið“, „Þétting byggðar“.

Með þessu er verið að fjölga íbúðum á Traðarreit-austur og opna á mögulega þjónustustarfsemi á jarðhæð að hluta m.a. í anda markmiða Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins-Höfuðborgarsvæðið 2040 segir til um og gildandi Aðalskipulags Kópavogs m.a.:

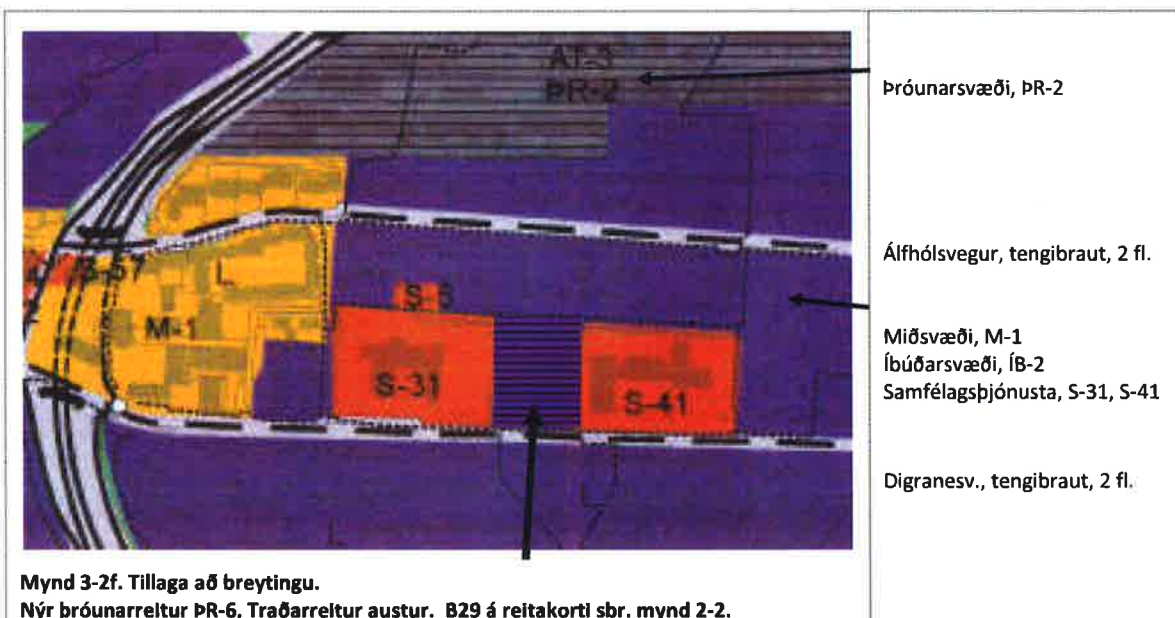
- Að leitast verði við að þétta byggð við og í kjörnum og/eða samgöngumiðuðum svæðum þ.e. markmið um 66% íbúða verði á þeim svæðum árið 2040 sbr. „Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2015-2018, Kafli 5 Uppbyggingaráform, Mynd 10“.
- Einnig er vísað til markmiða svæðisskipulags um m.a.
 - Meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði (markmið 1.2)
 - Á höfuðborgarsvæðinu verður raunhæft val um skilvirka samgöngumáta (markmið 2.1)
 - Fjölbreyttan húsnæðismarkað (markmið 5.2)
- Stuðla skal 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.

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 sbr. greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012-2014, kafli 2 Byggð, 2.1 Meginmarkmið (sjá einnig 2.2.2 hér að framan).

- Einnig er vísað til markmiða svæðisskipulags um m.a.
 - meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði (markmið 1.2)
 - á höfuðborgarsvæðinu verður raunhæft val um skilvirka samgöngumáta (markmið 2.1)
 - fjölbreyttan húsnæðismarkað (markmið 5.2)



Mynd 3-2f. Tillaga að breytingu. Nýr þróunarreitir PR-6, Traðarreitur austur. B29 á reitakorti sbr. mynd 2-2.

Reitur	Íbúar	Íbúðir	Íb/Íbúð
Samantekt fyrir þróun til ársins 2024			
A-E samkvæmt gildandi aðalskipulagi, staðfest 24.2.2014		4.900	
Furugerði., staðfest breyting 12.4.2018		+12	
Breyting. Nýr þróunarreitir PR-6. Traðarreitur-austur. Hámark. Viðmiðunarstærð, meðalstærð íbúða um 99 m ² (brúttó, A rými með sameign).		+180	
A-E eftir breytingu		5.092	

Mynd 3-2g. Tafla 7-2.
Yfirlit yfir fjölda íbúða o.fl., bls. 95 í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs.
Tillaga að breytingu. Aðeins eru sýndar tölur um fjölda íbúða sem hafa breyst frá staðfestingu aðalskipulags 2014.

3.2.4. Traðarreitur-austur – Viðmið og efnistöð deiliskipulags

TILLAGA

Nýr þróunarreitir, ÞR-6, þétting, enduruppbygging, reitur B29 samkvæmt hverfakorti aðalskipulags.

Stærð reits: Um 7800 m² (áður 8 lóðir), stærð lóðar til uppbyggingar sjá neðar

Lögð er áhersla á fjölbreytileika m.a.:

- Í stærðum bygginga, 2-4 byggingar á reitnum
- Í íbúðarstærðum
- Í hæðum bygginga
- Í útliti

Íbúðir, þjónustustarfsemi, byggingarmagn, bílastæði:

- Allt að 180 íbúðir á reitnum
- Opnað er á mögulega þjónustustarfsemi á jarðhæð við Álfatröð

Bílastæði: Viðmið er 1.3 bílastæði á íbúð

Byggingarmagn ofanjarðar

A rými

- Ofanjarðar allt að 16.600 m²

B rými

- Svalir, undirgöng o.fl. um 2000 m²

Byggingarmagn neðanjarðar

A rými

- Kjallarárými íbúða um 1.200 m²

Bílageymsla neðanjarðar (skráð sérstaklega)

- Að jafnaði um 1.3 bílastæði á íbúð (viðmið um heildarfjölda bílastæða) 5.850 m²
 - $180 \times 1.3 = 234$ bílastæði ($234 \times 25 \text{m}^2 = 5.850 \text{m}^2$)

Gestabílastæði í götu um 30

Hæðir húsa:

- Frá 2ja hæða + 1 hæð inndregin (3h) til 4ra hæða + 1 hæð inndregin (5h)

Lóð:

- Gera skal ráð fyrir útisvæði og leiksvæði á lóð fyrir alla íbúa á reitnum
- Gert er ráð fyrir sér afnotareitum næst húsum á jarðhæð

Fjarlægð frá götu:

Gerð er krafa um byggingarlínu verði í 5 metra fjarlægð frá Digranesvegi að lóðarmörkum

- Reitir $7.800 - (5 \times 70 = 350) = 7.450 \text{ m}^2$

Stærð lóðar (reits): 7.450 m²

Nýtingarhlutfall: Lóð 7.450 m²

- Nýtingarhlutfall byggingarmagns ofanjarðar 2.23 ($16.600 : 7.450$)
- Nýtingarhlutfall A rýmis (ofanjarðar og kjallara sem tilheyrir íbúðum) 2.42 ($16.600 + 1.200 = 17.800 : 7.450$)
- Nýtingarhlutfall A og B rýmis án bílakjallara 2.66 ($16.600 + 1.200 + 2000 = 19.800 : 7.450$)
- Nýtingarhlutfall A og B rýmis með bílakjallara allt að $25.650 / 7.450$ 3.44 ($19.800 + 5.850 = 25.650 : 7.450$)



Mynd 3-2h. Hugmynd að mögulegrí útfærslu byggðar á Traðarreit-austur. Afstöðumynd.



Mynd 3-2i. Hugmynd að mögulegrí útfærslu byggðar á Traðarreit-austur. Yfirlitsmynd, Digranesvegur til austurs.



Mynd 3-2j. Hugmynd að mögulegri útfærslu byggðar á Traðarreit-austur. Yfirlitsmynd, horft til norðurs.



Digranesvegur III austurs

Mynd 3-2k. Hugmynd að mögulegri útfærslu byggðar á Traðarreit-austur. Digranesvegur til austurs.



Yfirlitsmynd til vesturs

Mynd 3-2l. Hugmynd að mögulegri útfærslu byggðar á Traðarreit-austur. Digranesvegur til vesturs.



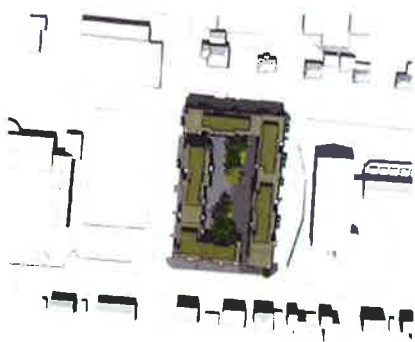
Horft úr norðvestri

Mynd 3-2m. Hugmynd að mögulegri útfærslu byggðar á Traðarreit-austur. Horft frá Hávegi til suðausturs.

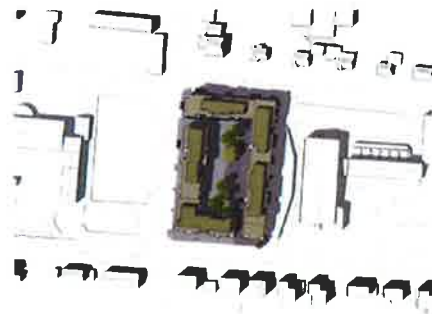


Inngarður til suðurs

Mynd 3-2n. Hugmynd að mögulegri útfærslu byggðar á Traðarreit-austur. Inngarður til suðurs.



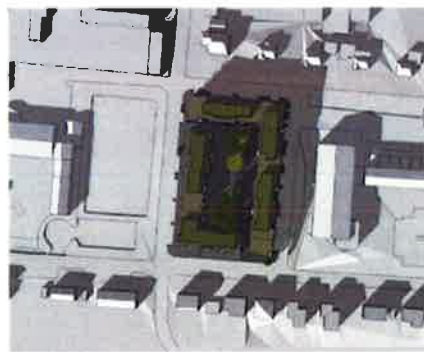
Sumarsóttíðir 21. júní kl. 13.00



Sumarsóttíðir 21. júní kl. 14.00



Jafndagur á hausti kl. 13.00



Jafndagur á hausti kl. 16.00

Mynd 3-2o. Hugmynd að mögulegri útfærslu byggðar á Traðarreit-austur. Skuggavarp.

4. Umhverfisáhrif

Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Hins vegar verður gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum breytingarinnar skv. 12. gr. skipulagslaganna.

Gerð verður ítarlegri grein fyrir umhverfisáhrifum við gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

Við mat á umhverfisáhrifum breytingar og athugun á samræmi hennar við megin markmið aðalskipulagsins, verður einkum horft til eftirfarandi atriða:

1. Áhrif aukins og/eða breytts byggingarmagns á samgöngur, einkum bílaumferð.
2. Áhrif aukinnar umferðar, sem uppbygging leiðir af sér, á hljóðvist og loftgæði í nærliggjandi hverfum. Einnig þarf að skoða áhrif umferðar frá miðbæ og um Digranesveg frá miðbæ að Smáratorgi.
3. Áhrif aukins og/eða breytts byggingarmagns á byggð sem fyrir er, skuggavarp, ásýnd, o.fl.
4. Áhrif fjölgunar íbúða á núverandi skólastofnanir til skemmri og lengri tíma litið og aðrar þjónustustofnanir í hverfinu.
5. Samræmi breytingartillögu við meginmarkmið aðalskipulagsáætlunar.
6. Samræmi við stefnu svæðisskipulags um byggðapróun á höfuðborgarsvæðinu.

5. Tengsl við aðrar áætlanir

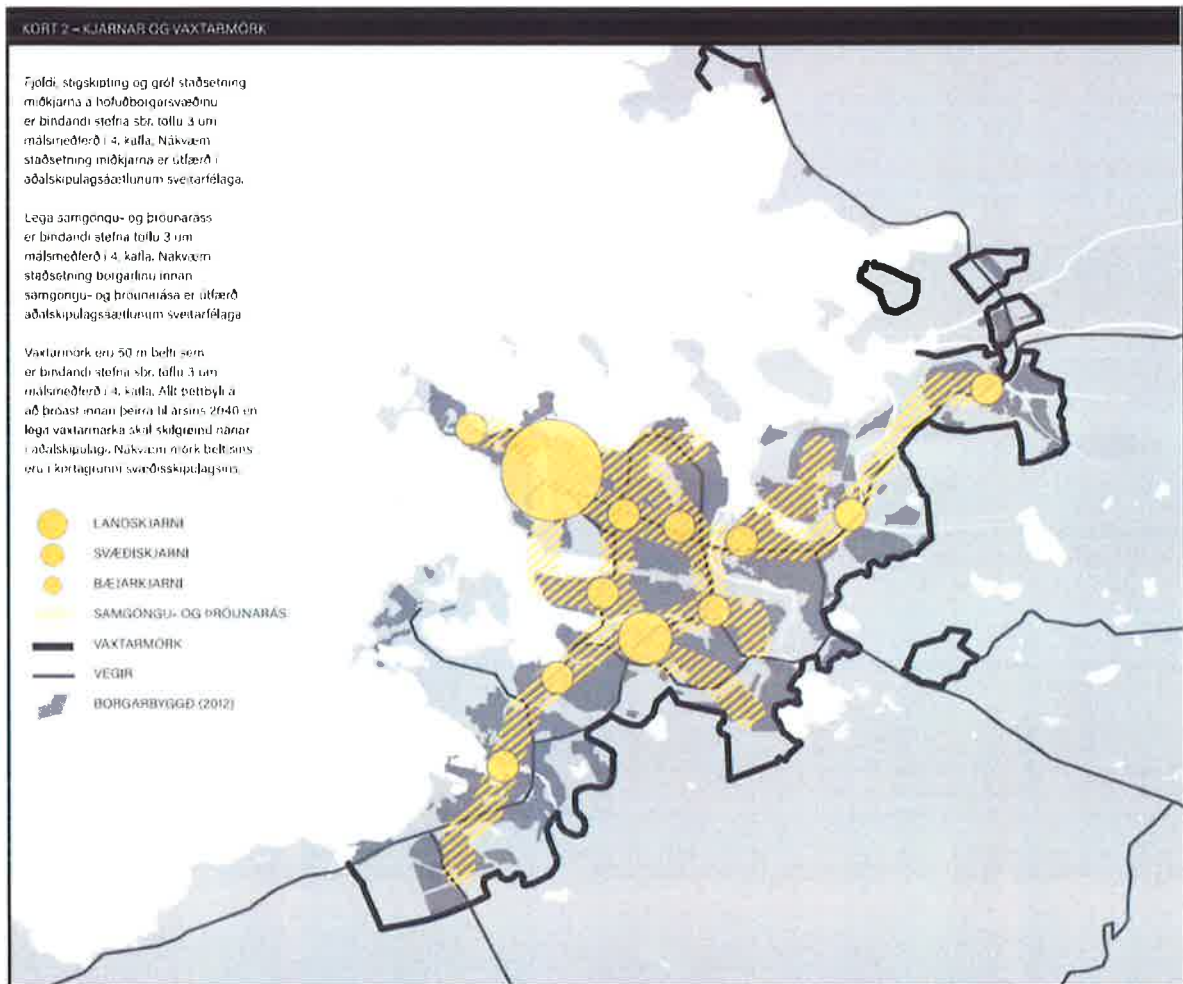
Ein af ástæðum breytingar á aðalskipulagi Kópavogs er að talnagrunnur gildandi Aðalskipulags Kópavogs 2012 – 2024 byggði á síðustu útgáfu Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Þá voru sveitarfélög bundin af ákveðnum kvóta um heimilaðan hámarksfjölda nýrra íbúða í viðkomandi sveitarfélögum.

Eftir gildistöku nýs svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis-Höfuðborgarsvæðið 2040 liggur fyrir að sveitarfélög eru ekki lengur bundin af ákveðnum kvóta íbúðarhúsnæðis heldur mega þau þróast og stækka í takt við þarfir og skipulag.

Fyrirhuguð uppbygging á Traðarreit-austur samræmist meginmarkmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Breytingin er í samræmi við áherslu um að beina uppbyggingu í auknum mæli á miðkjarna og önnur miðlæg svæði sem sem eru samgöngumiðuð.

Breytingin kallar ekki á breytingu á aðalskipulögum nágrennasveitarfélaga.

Unnið er að deiliskipulagi reitsins, Traðarreits-austur, samhliða breytingu á aðalskipulagi.



Mynd 5-1. Mynd úr breytingu á Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins-Höfuðborgarsvæðið 2040 (svsk staðfest 29.06.2015). Myndin sýnir kjarna, vaxtarmörk og samgöngu og þróunarása. Breyting staðfest 25.05.2018 þar sem samgöngu og þróunarásum var bætt við.

6. Samráð og kynning

Skipulagslýsing verður send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks. Þar með er umsagnaraðilum gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Skipulagslýsing verður auglýst í blöðum og til sýnis í þjónustuveri Kópavogsbæjar að Digranesvegi 1 og heimasíðunni www.kopavogur.is.

Helstu umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun.
- Vegagerðin.
- Umhverfisstofnun.
- Minjastofnun Íslands.
- Samgöngustofa.
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis.
- Isavía ohf.
- Veitur ohf.
- Strætó.
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu.
- Reykjavíkurborg.
- Garðabær.
- Mosfellsbær.
- Sveitarfélagið Ölfus.
- Hafnarfjörður.

7. Tímaferill

Eftirfarandi eru drög að tímaferli og er það birt með fyrirvara um hugsanlegar breytingar.

1. Lýsing aðalskipulagsbreytingar afgangi af skipulagsnefnd og samþykkt í sveitarstjórn/bæjarstjórn. Áætlaður tími: apríl/maí 2019.
2. Lýsing er send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila maí 2019.
3. Lýsing er kynnt almenningi og hagsmunaaðilum. Áætlaður tími: maí 2019.
4. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi. Áætlaður tími: júní-ágúst 2019.
5. Tillaga kynnt í skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn. Áætlaður tími júní-ágúst 2019.
6. Lögformlegt auglýsingaferli og umfjöllun. Áætlaður tími: ágúst-september-október 2019.

Eftir samþykkt sveitarstjórnar á fullunninni tillögu er hún auglýst í B-deild Stjórnartíðinda til staðfestingar í samræmi við lög.