

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024

Breyting á aðalskipulagi

Nónhæð

Tillaga á vinnslustigi.

Kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Breyting nr. 3

mars 2017

Skipulags- og byggingardeild

Umhverfissviðs

Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 20_.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann _____ 20_.

Efnisyfirlit

1. Inngangur	1
2. Núgildandi stefna	1
3. Tengsl við aðrar áætlanir	0
3.1. Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.....	0
3.2. Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024.....	0
3.3. Deiliskipulag.....	3
4. Breytingar	4
4.1. Forsendur og markmið	4
4.2. Nónhæð	6
5. Umhverfisáhrif.....	7
6. Samráð og kynning.....	9

Mynd 2-1. Horft yfir Nónhæð frá Arnarnesvegi.....	1
Mynd 3-1. Mynd úr Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins sem sýnir kjarna og vaxtamörk. Nónhæðin er á því svæði þar sem rauði ramminn er sýndur.	0
Mynd 3-2. Gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024.	2
Mynd 3-3. Uppbyggingarsvæði í Kópavogi til ársins 2024.	3
Mynd 3-4. Gildandi deiliskipulag fyrir Nónhæð frá 1991.	4
Mynd 4-1. Breytt aðalskipulag.	6
Mynd 4-2. Tillaga að deiliskipulagi. Heimild Arkís.	6
Mynd 5-1. Áætluð aukning umferðar innan Nónhæðar. Heimild Kópavogsbær.	8
Mynd 5-2. Þróun nemendafjölda í Smáraskóla frá 2000-2015.	8

Tafla 5-1. Umferð um nærliggjandi götur samkvæmt talningum.	7
--	---

1. Inngangur

Kópavogsbær vinnur um þessar mundir breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Um er að ræða 3. breytingu frá staðfestingu þess 24. febrúar 2014 og fjallar hún um breytingu á landnotkun og talnagrunni fyrir Nónhæð. Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun á svæðinu samfélagsþjónusta og opin svæði en breytist samkvæmt tillögunni í íbúðarbyggð og opin svæði sem mun nýtast almenningi til leikja og útiveru. Áætlað er að fjöldi íbúða verði allt að 140. Nánar tiltekið nær breytingin til svæðis sem afmarkast af Arnarnesvegi í suður, Smárahvammsvegi í austur, lóðamörkum húsa sunnan Foldarsmára í norður og húsagötu að Arnarsmára 32 og 34 í vestur.

2. Núgildandi stefna

Í gildandi skipulagi fyrir efsta hluta Nónhæðar hefur verið gert ráð fyrir blandaðri landnotkun, stofnunum, verslun og þjónustu og opnu svæði. Í deiliskipulagi frá 1991 er sýnt tilbeiðsluhús, safnaðarheimili, opin svæði ásamt bílastæðum með aðkomu frá hringtorgi Arnarsmára. Á lóðinni sem er í einkaeign, 2,7 ha að flatarmáli og afmarkast af Arnarnesvegi til suðurs og Smárahvammsvegi til austurs og Fífuhvammsvegi til norðurs hafa hins vegar engar byggingarframkvæmdir hafist samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

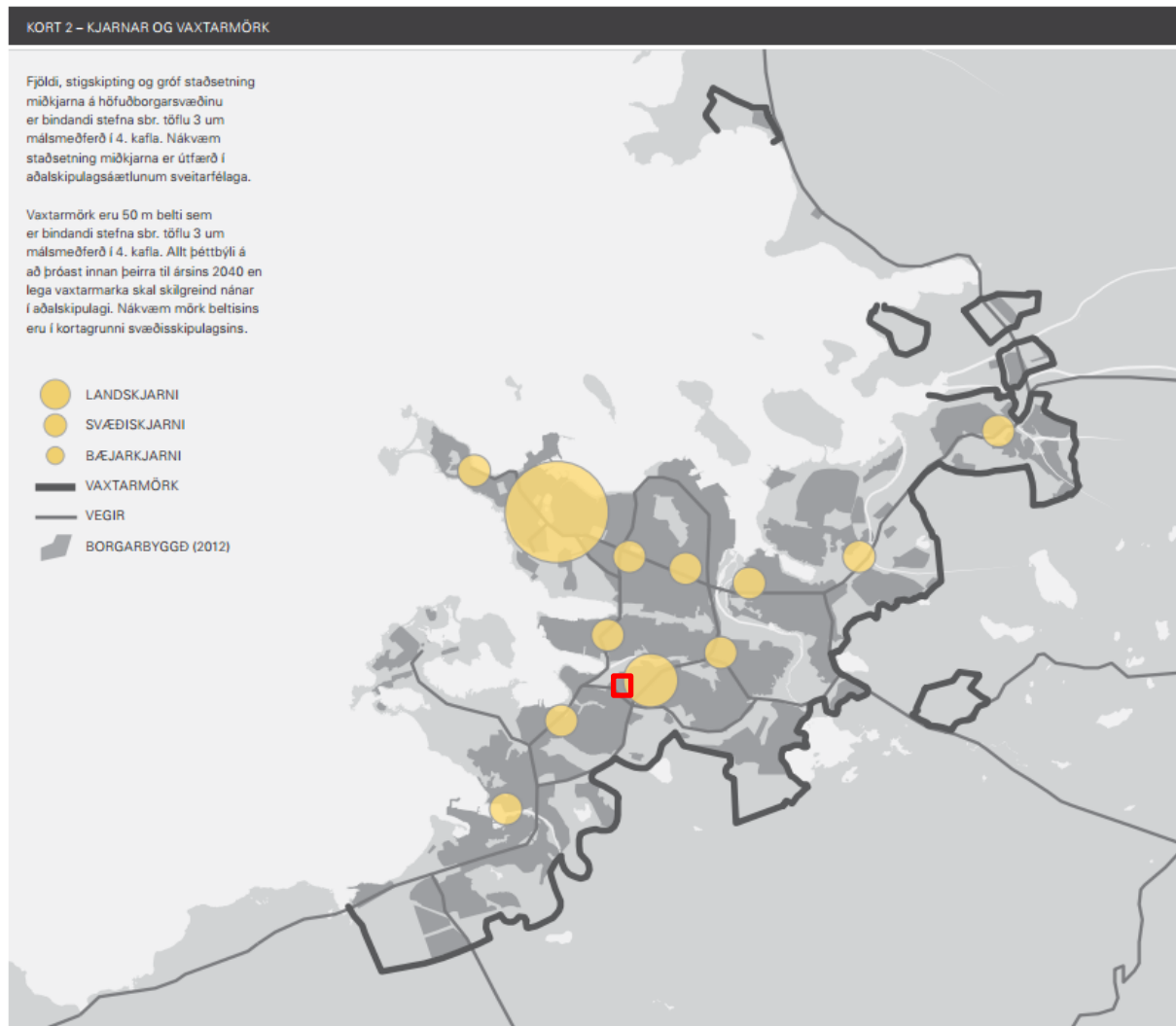


Mynd 2-1. Horft yfir Nónhæð frá Arnarnesvegi.

3. Tengsl við aðrar áætlanir

3.1.Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Fyrirhuguð uppbygging á Nónhæð samræmist megin markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Breytingin er í samræmi við þau áform að þetta byggð við samgöngumiðuð þróunarsvæði.



Mynd 3-1. Mynd úr Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins sem sýnir kjarna og vaxtarmörk. Nónhæðin er á því svæði þar sem rauði ramminn er sýndur.

3.2.Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024

Samkvæmt meginmarkmiðum aðalskipulagsins skal 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.

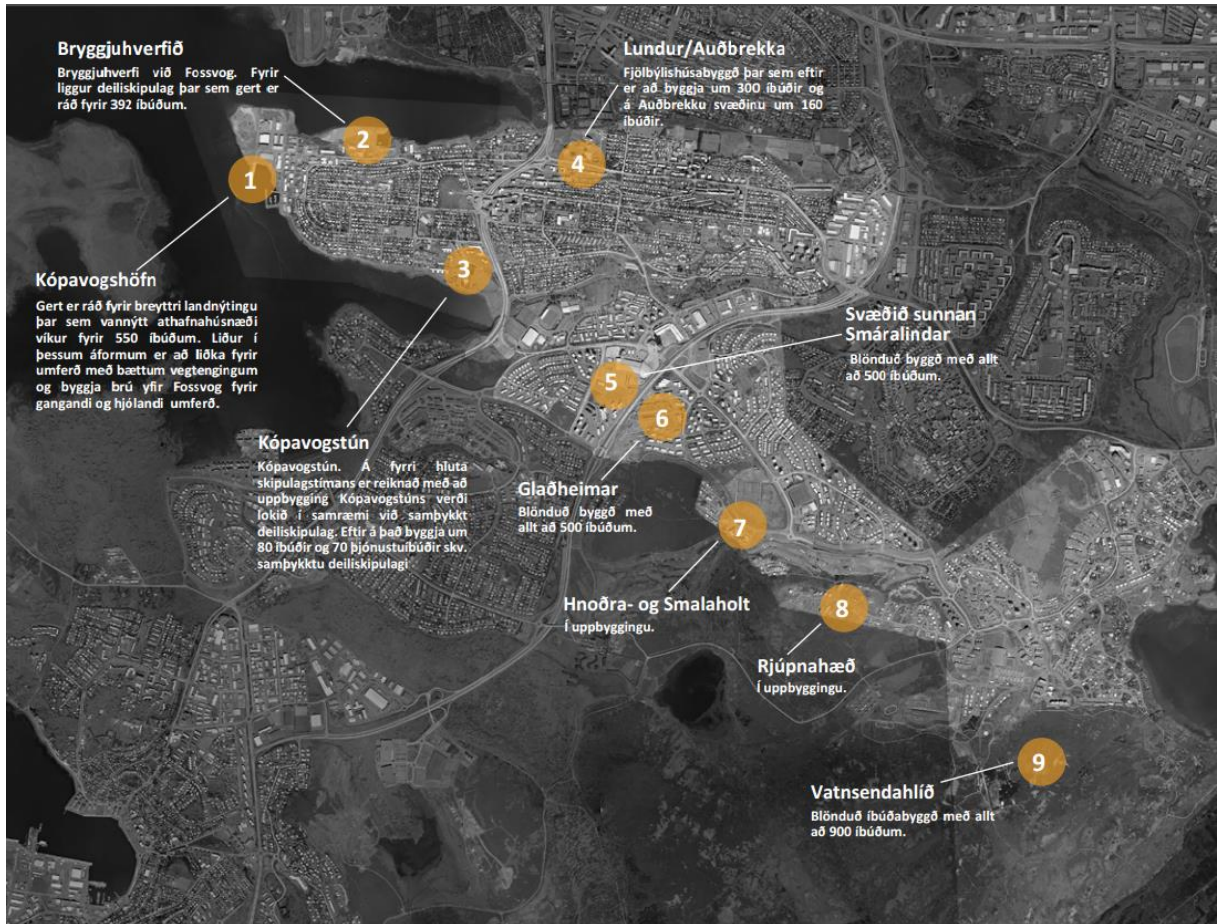
Nónhæð er skilgreint í aðalskipulagi sem svæði fyrir samfélagsþjónustu, verslun og þjónusta og opið svæði.

Málaflokkar og markmið	Skilmálar	Breyting á aðalskipulagi
<p>3.2.2 Verslunar- og þjónustusvæði</p> <p>Kópavogsbær stuðli að nýsköpun í atvinnumálum, skapi umhverfi og tækifæri fyrir frumkvöðla til að setjast að með starfsemi sína innan bæjarmarkanna. • Uppbygging og staðsetning svæða fyrir verslun og þjónustu taki mið af sérstöðu bæjarins í miðjum stærsta atvinnumarkaði landsins.</p>	<p>VP-12 Arnarsmári 32 Verslunar- og þjónustulöð. Stærð 0,1 ha.</p>	<p>Breyting á aðalskipulagi samræmist markmiðum um verslun og þjónustu og aukin fjöldi íbúða mun styðja við þá þjónustu sem fyrir er.</p>
<p>4.1.3 Opin svæði</p> <p>Opin svæði verði innan hvers hverfis sem tryggja íbúum fjölbreytta aðstöðu til útivistar. Frágangur nýrra opinna svæða fylgi vexti og uppbyggingu bæjarins. Áhersla verði lögð á trjárækt en náttúrulegu gróðurfari verði breytt sem minnst.</p> <p>Stefnt skal að verndun opinna svæða sem bjóða upp á umhverfisleg gæði.</p> <p>Skjólsæld verði aukin og umhverfi Kópavogs fegrað með aukinni trjárækt.</p>	<p>OP-11 Nónhæðarsvæði Opið svæði með leiksvæðum í Smárahverfi sunnan Fíuhvammsvegur og norðan Arnarsmára. Stærð 1,5 ha</p>	<p>Breyting á aðalskipulagi mun hafa óveruleg áhrif á opin svæði. Þrátt fyrir að svæði verði tekið undir íbúðabyggð mun svæðið verða aðgengilegra og fjölbreyttara fyrir vikið.</p>
<p>6.3.6 Aðrir skólar, kirkjur og trúfélög</p> <p>Öllum grunnskólanemendum sem þess óska sé gefinn kostur á að stunda list- og verknám í Kópavogi</p>	<p>S-48 Nónhæð Óbyggt svæði ætlað undir samfélagsþjónustu. Stærð svæðis: 0,3 ha.</p>	<p>Engin áhrif</p>
<p>7.4 Smárar</p> <p>NÓNHÆÐ Í gildandi skipulagi fyrir efsta hluta Nónhæðar hefur verið gert ráð fyrir blandaðri landnotkun, stofnunum og opnu svæði. Í deiliskipulagi frá 1991 er sýnt tilbeiðsluhús, safnaðarheimili,</p>		<p>Landnotkun verður breytt úr opnu svæði, stofnanasvæði yfir í íbúðabyggð og opið svæði.</p>

<p>opin svæði ásamt bílastæðum með aðkomu frá hringtorgi Arnarsmára. Á lóðinni sem er í einkaeign, 2,7 ha að flatarmáli og afmarkast af Arnarnesvegi til suðurs og Smárahvammsvegi til austurs og Fífuhvammsvegi til norðurs hafa hins vegar engar byggingarframkvæmdir hafist samkvæmt gildandi deiliskipulagi þar sem söfnuður BAHAIÁ á Íslandi seldi landið fyrir nokkrum árum.</p>		
<p>Aðalskipulag nágrannasveitarfélaga</p>		<p>Breytingin kallar ekki á breytingu á aðalskipulögum nágrannasveitarfélaga.</p>



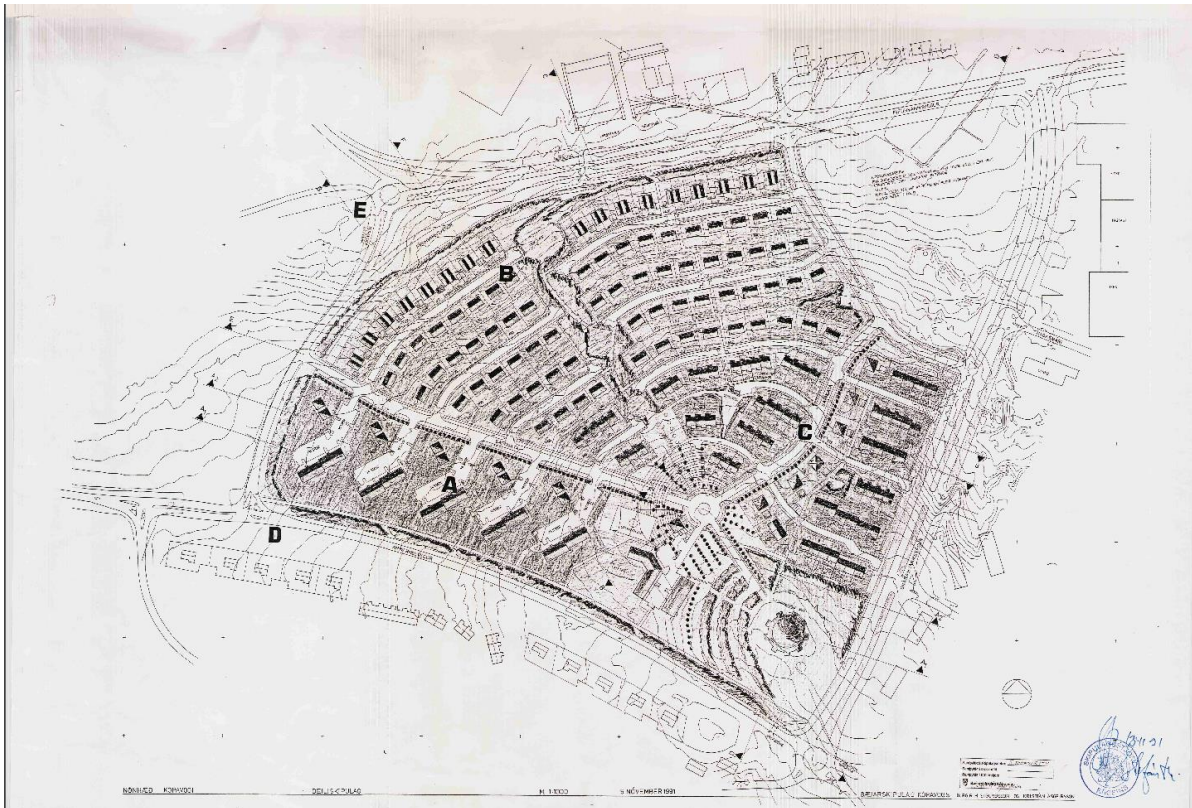
Mynd 3-2. Gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024.



Mynd 3-3. Uppbyggingarsvæði í Kópavogi til ársins 2024 skv gildandi aðalskipulagi.

3.3. Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið frá 1.1.1990 sem afmarkast af Smárahvammsvegi, Fífuhvammsvegi og Arnarnesvegi sjá mynd 3-4. Gera þarf breytingu á því skipulagi og er sú breyting í vinnslu samhliða aðalskipulagsbreytingunni.



Mynd 3-4. Gildandi deiliskipulag fyrir Nónhæð frá 1991.

4. Breytingar

4.1. Forsendur og markmið

Meginmarkmið breytingarinnar er að gæta samræmis við nýsamþykkt svæðisskipulag en einnig að nýta svigrúm til að fjölga íbúðum á ákveðnum svæðum sem er í anda þess sem svæðisskipulagið segir til um að leitast verði við að minnst 66% íbúða á höfuðborgarsvæðinu verði í kjörnum eða samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Nónhæðin er á þess konar svæði sbr. mynd 3-1 og hentar því vel fyrir þéttingu byggðar. Nálægð við stórar umferðaræðar og fyrirhugaða Borgarlínu skiptir þar miklu hvað varðar umferð til og frá svæðinu en með henni skapast alvöru valkostur við einkabílinn og þar með dregið úr umferðarmagni til og frá svæðinu. Nálægð við þjónustu skiptir líka máli hvað varðar staðsetningu á þéttingu en Smáraskóli er í 500-600 m fjarlægð auk nálægðar við heilsugæslu og svo er Smáralind og sú þjónusta sem þar er í boði einnig í göngufjarlægð.



Mynd 4-1. Skýringarmynd sem sýnir mögulegar leiðir borgarlinnu um höfuðborgarsvæðið. (Má þessi mynd vera með? hún er úr COWI skýrslunni sem fylgir þessari frétt <https://kjarninn.is/skyring/2017-03-13-stadsetning-borgarlinnu-liggur-fyrir-i-byrjun-sumars/>)

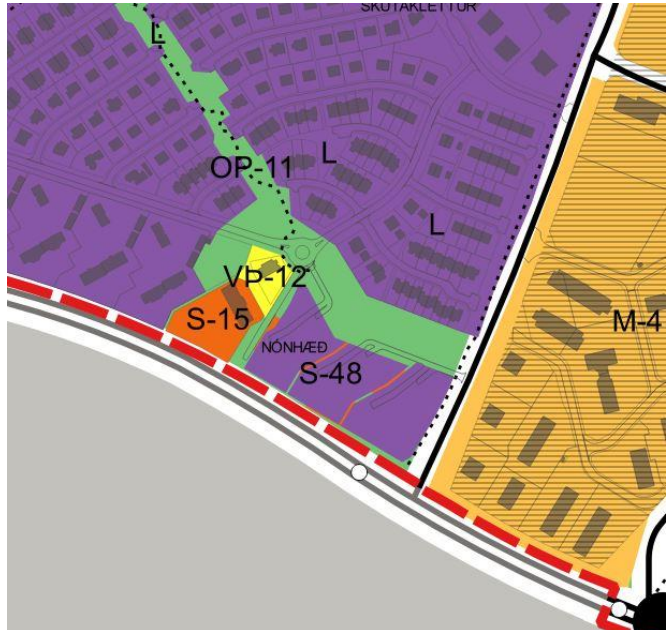
Fyrir liggja tillögur starfshóps um stöðu húsnæðismála sem skipuð var af bæjarráði Kópavogs þann 24. júlí 2014. Hlutverk starfshópsins var að koma með tillögur að nýju húsnæðiskerfi í Kópavogi, með það í huga hvernig unnt væri að tryggja virkan húsnæðismarkað hér á landi og skilvirk félagsleg úrræði fyrir þá sem þurfa að sækja slíka þjónustu til sveitarfélagsins. Með það að auginni hefur farið fram mikil vinna á vegum starfshópsins og er afrakstur hennar skýrsla sem út kom árið 2015. Skýrslan innheldur tillögur um það með hvaða hætti Kópavogsbær gæti haft frumkvæði að því að leysa úr húsnæðisþörfinni og lagt sitt af mörkum við útvegum húsnæðis í bæjarfélaginu fyrir þá sem slíkt þurfa. Í forgangi er að leitað verði leiða til að fjölga félagslegum íbúðum Kópavogsbæjar með það að markmiði að bregðast við löngum biðlistum eftir félagslegu húsnæði. Þó verður jafnframt að ráðast á rót vandans og því hefur starfshópurinn einnig komið með tillögur sem snúa að leigumarkaðinum, en þær miða að því að skapa traustari umgjörð um almennan leigumarkað og gera hann að raunverulegum valkosti til jafns við önnur búsetuform. Þá eru einnig tillögur um að auka framboð á litlum og ódýrum fasteignum, ásamt því að auðvelda fólki að kaupa sína fyrstu íbúð. Að lokum eru uppi tillögur um að bjóða fólki að kaupa þær félagslegu íbúðir sem því hefur verið úthlutað í stað þess að segja þeim upp leigu, auk þess að bjóða upp á stighækkandi leigu í þeim tilfellum sem tekjur fara yfir viðmiðunarmörk þar til fólk getur staðið á eigin fótum á almennum leigumarkaði. Tekið skal fram að ef þessar leiðir yrðu farnar þyrfti að setja upp skilyrði varðandi hverja og eina þeirra. Slík skilyrði myndu svo dæmi sé tekið meðal annars snúa að því hversu lengi fólk þyrfti að búa í húsnæði til að geta nýtt sér vilyrði til kaupa á fyrstu íbúð og hvort sala á eigninni væri einhverjum takmörkunum háð, auk þess að setja tekju- og eignaviðmið í þeim tilvikum þar sem það á við. Skapa þyrfti ákveðna umgjörð utan um þær tillögur sem nefndar hafa verið svo úrræðin næðu takmarki sínu og nýttust þeim sem þurfa.

4.2. Nónhæð

Í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs er horft til þess að nýta byggingarland á sem hagkvæmasta hátt og að horft verði til þéttingar byggðar. Horft er því til Nónhæðar í þessu tilliti vegna nálægðar við stórar samgönguæðar og mögulega staðsetningu borgarlínu.

Samkvæmt tillöggunni er gert ráð fyrir að landnotkun á kalli Nónhæðar verði breytt í íbúðarbyggð og opin svæði í stað samfélagsþjónustu og opin svæði (reit S-48) sbr. mynd 4-2. Talnagrunni aðalskipulagsins verður jafnframt breytt þannig að fjöldi íbúða verði allt að 140 í stað 0 íbúða.

Á mynd 4-3 eru sýnd drög að deiliskipulagi á ofangreindu svæði. Alls er gert ráð fyrir allt að 140 litlum og með meðalstórum íbúðir í samræmi við samþykktu húsnaðisstefnu Kópavogs (sjá kafla 4) í fimm fjölbýlishúsum á 2-5 hæðum þar sem fimmta hæðin er inndregin auk kjallara. Miðað er við 1,2 stæði á íbúð.



Mynd 4-2. Breytt aðalskipulag.



Mynd 4-3. Drög að deiliskipulagi. Heimild Arkís.

5. 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.

Skipulagssvæðið er afmarkað af stofn- og tengibrautum og samkvæmt umferðartalningum árin 2012 og 2013 var umferðin eins og fram kemur í töflu 5-1.

Stofnbrautir	Talningarár	Umferð (ÁDU)
Fífuhvammsvegur	2013	19.000
Smárahvammsvegur	2013	6.000

Tafla 5-1. Umferð um nærliggjandi götur samkvæmt talningum.

Uppbygging á Nónhæð mun leiða til talsverðar aukningar á byggingarmagni m.v. núverandi stöðu. Samkvæmt drögum að deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að 140 íbúðum. Byggingarmagn er áætlað samtals um 17.000 m². Gert er ráð fyrir 2,7 íbúum að meðaltali á hverja íbúð og því áætlað að á svæðinu fullbyggðu komi til með að búa um 380 íbúar. Samkvæmt tillögunni verða hæðir húsa á svæðinu frá tveimur hæðum upp í fimm hæðir. Núverandi þéttleiki í hverfinu eykst nokkuð með nýrri byggð. Þéttleiki í dag er u.þ.b. 42 íbúar/ha en með nýrri byggð eykst sú tala í 55 íbúa á ha sem gerir hverfið tiltölulega þétt miðað við sem gengur og gerist innan Kópavogs. Á Norðurlöndum er oft miðað við að á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum sé mikill þéttleiki innan 5 mínútna göngufjarlægðar (ca 400 m radíus) frá þjónustukjarna og stoppistöð. Þéttleiki byggðar er breytilegur á mismunandi svæðum á höfuðborgarsvæðinu. Í miðborginni er eðlilegt að gera ráð fyrir um eða yfir 75 íbúðum/ha, í kjörnum um 50-75 íbúðum/ha og á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum um 40-60 íbúðum/ha.¹

Breytingin á aðalskipulagi gerir ráð fyrir að íbúðum á Nónhæð verði fjölgað í allt að 140. Sú aukning mun ekki hafa afgerandi áhrif á umferðaraukningu. Sé miðað við 2,7 íbúum á íbúð þá er gert ráð fyrir að gera það um 1.400 ferða aukningu á dag frá svæðinu en dreifast mismunandi um göturnar. Gert er ráð fyrir að aukning innan byggðar á Nónhæð þ.e. umferð beint á Arnarsmára verði um 420 bílar á sólarhring en um 960 bílar á sólarhring munu bætast við umferð á Smárahvammsveg. Smárahvammsvegur er tvær akreinar í hvora átt en vegur af þeirri stærð annar slíkrri umferð mjög vel. Umrædd breyting er talin hafa óveruleg áhrif á umferð í kringum skipulagssvæðið.

Í nýju Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 er lagður grunnur að svo kölluðum samgönguás sem tengir saman öll sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu. Hugmyndir um að koma á fót léttlestakerfi eða léttvagnakerfi sem þjónusti helstu miðsvæði og svæðiskjarna höfuðborgarsvæðisins eru settar fram í nýju svæðisskipulagi. Þar er Smárinn skilgreindur sem svæðiskjarni og borgarlínan fari þar um. Þar sem í deiliskipulagi svæðisins er gert ráð fyrir minni bílastæðakröfum og meiri áhersla lögð á að fólk nýti sér aðra samgöngubætti sem mun draga úr mögulegir umferðaraukningu.

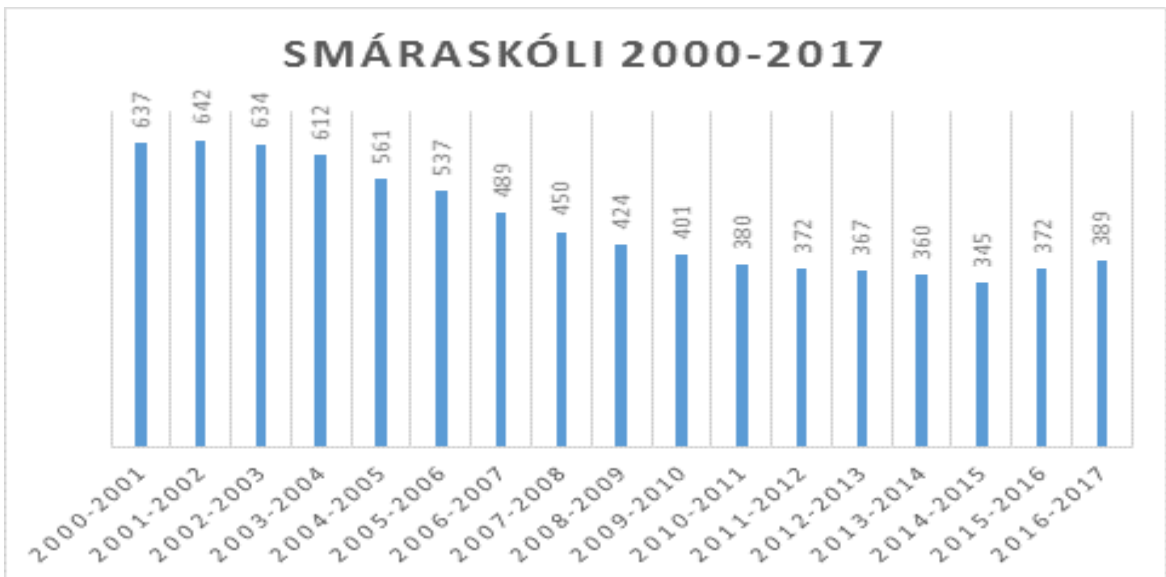
Nánari umfjöllun um áhrif umferðar verður í umhverfisskýrslu með deiliskipulagi og er því hér aðeins stuðst við fyrirliggjandi upplýsingar.

¹ Hús og skipulag 2015, fylgirit með Höfuðborgarsvæðinu 2040.



Mynd 5-1. Áætluð aukning umferðar innan Nónhæðar. Heimild Kópavogsbær.

Með aukinni íbúðabygð eykst þörf á leikskólaplássi og aukning verður á nemendum á grunnskólaaldri.



Mynd 5-2. Þróun nemendafjölda í Smáraskóla frá 2000-2017.

Nemendur í Smáraskóla skólaárið 2016-2017 voru 389. Íbúðir í Smáranum eru rúmlega 1.300. Í dag eru 0,3 grunnskólanemendur á íbúð í hverfinu og 0,17 leikskólabörn. Ef reiknað er með að það meðaltal haldist áfram má áætla að 40-50 börn bætist við og 15-20 leikskólabörn. Fastlega má gera ráð fyrir að þessi fjölgun hafi áhrif á húsakost skóla og leikskóla í hverfinu auk annarrar uppbyggingar sem þegar er fyrirhuguð á öðrum svæðum t.d. á suðursvæði Smáralindar.

Breytingin samræmist markmiðum aðalskipulags um að byggingarland verði nýtt með hagkvæmum hætti, byggð verði fjölbreytt og falli vel að umhverfinu. Að horft verði 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. Breytingin samræmist einnig því markmiði að þéttleiki byggðar verði mestur á kjarnasvæðum og á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Breytingartillagan samræmist einnig skýrslu starfshóps á vegum Kópavogsbæjar um stöðu húsnæðismarkaðar um að auka framboð á litlum íbúðum í nýju húsnæði.

Breytingartillagan og fyrirhuguð uppbygging í Smáranum er í samræmi við megin markmið svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins um uppbyggingu byggðar á svokölluðum kjarnasvæðum og samgöngumiðuðum þróunarsvæðum en Smárinn er skilgreindur sem svæðiskjarni í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Um svæðiskjarna segir í svæðisskipulaginu:

Göngu- og hjólavænt umhverfi sem er skjólgott, gleður augað og hvetur til útiveru. Smáralind og nágrenni hennar fær aukið vægi sem svæðisbundinn þjónustukjarni sem styrkt er með annars konar atvinnustarfsemi og íbúabyggð. Kröfur um hámarksfjölda bílastæða og aðrir skipulagsskilmálar styðja mjög við notkun almenningsamgangna í ferðum að/frá svæðinu. Hærri bílastæðagjöld hvetja til notkunar almenningsamgangna og virkra ferðamáta.

Uppbyggingin samræmist einnig markmiðum svæðisskipulags um þéttingu byggðar og samgöngumiðaða byggðapróun.

Breytingin mun einnig hafa áhrif á útivistarsvæði á Nónhæð. Svæðið er í dag nýtt af leikskólanum til útikenngu og einnig af íbúum svæðisins. Með breyttri landnotkun mun svæðið óhjákvæmilega verða fyrir talsverðum áhrifum. Heildarstærð skipulagssvæðisins 30.990 m². Samkvæmt drögum að deiliskipulagi svæðisins yrði hlutfall grunnflatar fjölbýlishúsa (fótspor) af skipulagssvæðinu er 13%. Hlutfall grunnflatar mannvirkja (hús, bílastæði og götur) af skipulagssvæðinu er 26% þ.e. ca. 1/3 af svæðinu. Hlutfall lóða af skipulagssvæðinu er áætlað 50% og tæplega 15.000 m² skipulagssvæðisins nýttist almenningsi sem opin svæði og svæði til leikja, útiveru og göngusvæði.

6. Samráð og kynning. Skipulagsferli.

Skipulagslýsing verkefnisins var afgreidd af skipulagsnefnd og samþykkt í bæjarstjórn nóvember 2016 til janúar 2017. Lýsingin var kynnt frá 21. janúar til 20. febrúar 2017. Með auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu 21. janúar 2017 var vakin athygli á því að kynning lýsingarinnar stæði yfir og að efni hennar mætti nálgast á heimasíðu bæjarins og í afgreiðslu skipulags- og byggingardeildar umhverfissviðs. Lýsingin var kynnt á almennum fundi í Smáraskóla 9. febrúar 2017. Lýsingin var jafnframt send umsagnaraðilum til umsagnar. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun sbr. bréf dags. 2. febrúar 2017; frá Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis sbr. bréf dags. 1. febrúar 2017; frá Mosfellsbæ sbr. bréf dags. 1. febrúar 2017; frá Samtökum sveitarfélags á höfuðborgarsvæðinu sbr. bréf dags. 7. febrúar 2017. Auk þess bárust athugasemdir og ábendingar frá íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Á fundi skipulagsráðs 20. febrúar 2017 var samþykkt að hefja gerð aðalskipulagsbreytingar fyrir koll Nónhæðar. Á fundi skipulagsráðs 18. apríl 2017 var samþykkt að kynna framlögð drög að breyttu aðalskipulagi (tillögu á vinnslustigi) í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.