

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024

Breyting á aðalskipulagi

Miðhverfi skilgreining

Lýsing á skipulagsverkefni

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

Efnisyfirlit

1. Inngangur	2
2. Núgildandi stefna	2
3. Tengsl við aðrar áætlanir	4
4. Breytingar	4
4.1. Forsendur og markmið	4
4.2. Breytingar	4
4.2.1. Nánari skilgreining á miðhverfum	4
4.2.2. Gistiheimili í íbúðarhverfum	4
4.2.3. Notkun jarðhæða á verslunar- og þjónustusvæðum	5
5. Samráð og kynning	5
6. Tímaferill	6

Mynd 2-1. Hluti úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Miðsvæðin eru skilgreind með dökkgulum lit og eru fimm talsins. 3

Tafla 3-1. Flokkun gististaða. 5

1. Inngangur

Kópavogsbær undirbýr um þessar mundir breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Um er að ræða 6. breytingu frá staðfestingu þess 24. febrúar 2014. 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.

Breytingin er tilkomin vegna ósamræmis við Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins sem tók gildi 14. júlí 2015. Ljóst var við gerð aðalskipulags Kópavogs að gera þyrfti ákveðnar breytingar á því þegar svæðisskipulagið myndi öðlast gildi þar sem ekki lágu fyrir endanlegar ákvarðanir varðandi einstök atriði fyrir gildistöku aðalskipulags Kópavogs. Aðalskipulag Kópavogs er í öllum meginatriðum samstíga nýju svæðisskipulagi en uppfæra þarf atriði eins og nánari skilgreining á miðsvæðum sbr. umfjöllun í svæðisskipulagi um kjarna auk skýrari ákvæða um gistiheimili í íbúðarhverfum og notkun jarðhæða á verslunar- og þjónustusvæðum. Fjallað er um fyrirhugaðar breytingar í kafla 2.2.

2. Núgildandi stefna

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 eru skilgreind 6 miðsvæði sem öll hafa mismunandi vægi og hlutverk.

Í stefnu aðalskipulags um miðsvæði er lagt til að uppbygging miðsvæðis (svæðiskjarna) við Reykjanesbraut haldi áfram að þróast sem miðstöð verslunar og þjónustu. Að auki er sett fram sú stefna að efla áfram hlutverk Hamraborgarsvæðisins með tilliti til sérstöðu miðsvæðisins sem miðstöð menningar og stjórnsýslu.

NR	HEITI	LÝSING
M-1	Hamraborg	Miðhverfi. Miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum auk íbúðarbyggðar, fjölbreytt félagsstarfsemi og almennur atvinnurekstur. Á reitnum eru íbúðir, stjórnsýsluskrifstofur Kópavogsbæjar, verslanir, skrifstofur, bókasafn, tónleikasalur, Náttúrufræðistofa, félagsheimili o.fl. Unnið verði deiliskipulag fyrir miðbæinn í heild og mörk hans skilgreind á ný. Í deiliskipulaginu skal gera grein fyrir yfirbragði bygginga, hæð húsa, breytingu á gatnafyrirkomulagi, stígakerfi og fegrun svæðisins. Litið er svo á að miðbærinn sé að mestu fullbyggður en áhersla er lögð á viðhald, umbætur og breytingar ef þörf þykir. Stærð 8,5 ha.
M-2	Smáratorg	Miðhverfi. Við Smáratorg eru tæpir 37 þúsund fermetra verslunar- og þjónustuhúsnæðis og telst það svæði vera fullbyggt. Nýtingarhlutfall 0,8. Stærð 4,7 ha.
M-3	Smáralind	Miðhverfi. Um er að ræða verslunarmiðstöðina Smáralind sem er um 63 þúsund fermetrar. Norðan Smáralindar er þjónustumiðstöð fyrir bíla og þar er jafnframt að rísa 15 hæða skrifstofu- og verslunarbygging sem verður um 16,000 m ² að samanlögðu flatarmáli. Alls verða því um 80,000 m ² á reitnum. Stærð 10,3 ha.
M-4	Smáralind suðursvæði	Miðhverfi. Verslunar-, þjónustu- og íbúðarhúsnæði sunnan Smáralindar. Svæðið er að hluta byggt. Landið er í einkaeign. Nýtingarhlutfall 0,7 til 0,8. Stærð 9,3 ha. Þar af um 4 ha óbyggðir. Sjá umfjöllun um Glaðheima. Stærð 3,6 ha sjá umfjöllun kafla 7, rammahluti aðalskipulags.
M-5	Lindir	Miðhverfi. a) Bæjarlind. Á svæðinu er blönduð athafnastarfsemi, iðnaður, verslun og þjónusta í fyrirtækum af ýmsum toga. Stærð athafnasvæðisins er 5,6 ha. Nýtingarhlutfall 0,5. Svæðið telst fullbyggt að undanskildu því að við Bæjarlind 8-10 er í deiliskipulagi ráðgerð 10 hæða verslunar- og skrifstofubyggingu alls um 8,000 m ² . b) Skógarlind 1 og 2. Verslunar-, skrifstofu- og þjónustusvæði. Nýtingarhlutfall 0,6. Stærð

		svæðisins er 4,5 ha. Skógarlind 1 er óbyggt verslunar- og skrifstofuhúsnæði alls liðlega 12,000 m ² í 3 hæða byggingu auk kjallara. Stærð 4,5 ha
M-6	Glaðheimar	Miðhverfi. Sjá umfjöllun um þróunarsvæði í kafla 7, rammahluti aðalskipulags.



Mynd 2-1. Hluti úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Miðsvæðin eru skilgreind með dökkgulum lit og eru fimm talsins.

Í rammahluta aðalskipulags er eftirfarandi umfjöllun um Glaðheima;

Í deiliskipulagi sem afmarkast af Reykjanesbraut, Fifuhvamsvegi, Lindarvegi og fyrirhuguðum Arnarnesvegi til suðurs er gert ráð fyrir 245 íbúðum á austurhluta svæðisins næst Lindarvegi. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að byggðir verði um 158.000 m² í húsnæði á svæðinu, þar af um 130.000 m² í verslun og skrifstofum. Deiliskipulagssvæðið er 12,6 ha að flatarmáli. Aðaltengingar inn á svæðið verða frá Arnarnesvegi og Reykjanesbraut en einnig verða tengingar við Bæjarlind og Álalind. Í skipulaginu er miðað við ný undirgöng undir Reykjanesbraut sem koma til með að tengja Hagasmára í vestur og Bæjarlind í austur. Sjá nánar deiliskipulag Glaðheima, birt í B- deild Stjórnartíðinda 27. nóvember 2009. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er boðuð heildarendurskoðun á skipulagi svæðiskjarnans í Smáranum og Glaðheimum á skipulagstímabilinu samkvæmt skilgreindum markmiðum. Í þeirri endurskoðun er lagt til að tekið verði á þáttum eins og landnotkun og landnýtingu með það að markmiði að byggðin verði blönduð íbúðum og verslunar- og þjónustuhúsnæði. Jafnframt yrði samgöngukerfið á svæðinu yfirfarið, sett fram markmið um

yfirbragð byggðar (hæð og form byggðar), opin svæði, gróður, tengingar milli svæða, göngu- og hjólaleiðir og mögulega áfangaskiptingu. Þessi hugmyndafræði um heildarendurskoðun verður að vinnast í samvinnu við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu í gegnum Samvinnunefnd um svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og stjórn Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu.

3. Tengsl við aðrar áætlanir

Ein af ástæðum breytingar á aðalskipulagi Kópavogs er ósamræmi við Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2040 í ákveðnum atriðum sem ekki voru komin á hreint í svæðisskipulaginu við gildistöku aðalskipulags Kópavogs. Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi er ætluð að samræma megin markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um kjarna og þau ákvæði sem þar gilda.

Breytingin kallar ekki á breytingu á aðalskipulögum nágrennasveitarfélaga en mögulega á breytingar á gildandi deiliskipulögum.

4. Breytingar

4.1. Forsendur og markmið

- Megin markmið breytingarinnar er að gæta samræmis við nýsamþykkt svæðisskipulag um hvað sé leyfilegt að hafa á kjarnasvæðum.
- Að setja inn skýrari og ítarlegri ákvæði um gistiheimili í íbúðarhverfum og notkun jarðhæða á verslunar- og þjónustusvæðum.
- Að setja ákveðnari og skýrari markmið varðandi þróun og uppbyggingu ferðaþjónustu í Kópavogi.
- Skerpa almennt á skipulagsákvæðum er varða landnotkun og stýringu á starfsemi á einstökum svæðum, götum og jaðarsvæðum miðsvæða.
- Með ákvæðum um götuhliðar á stökum miðsvæðum t.a.m. í Hamraborginni þá er verið að stuðla að bættri heildarmynd göturýmingsins með samræmingu útlits og umhverfis. Að efla mannlíf í göturýmum og stuðla að fjölbreytni í starfsemi. Að vernda og efla smásöluverslun og styrkja samþjöppun smásöluverslunar.

4.2. Breytingar

Breyting á aðalskipulagi er í nokkrum liðum og eftirfarandi er upptalning á þeim breytingum sem verða til umfjöllunar:

4.2.1. Nánari skilgreining á miðhverfum

Skilgreint verður nánar hvað felst í hugtakinu miðhverfi eða kjarnar og hvað er leyfilegt að byggja í þeim og tenging við Svæðisskipulagið og umfjöllun um þess um stigskiptingu kjarna en innan Kópavogs eru tveir kjarnar annars vegar svæðiskjarni í Smáralind og hins vegar bæjarkjarni í Hamraborg. Eins verður skilgreint hvað fellur undir samgöngumiðuð þróunarsvæði.

4.2.2. Gistiheimili í íbúðarhverfum

Umfjöllun verður bætt við í greinargerð. Sett verða inn nánari ákvæði um gististaði í aðalskipulagi og hvar megi staðsetja þá. Skilgreindar verða sérstakar bæjargötur og aðalgötur, sem þjóna eiga sem lykilmöguleikur viðkomandi hverfis. Þar má t.d. heimila gistingu innan íbúðahverfa og sérstök ákvæði sett þar um hvar og hverskonar gisting er heimiluð skv. flokkun gististaða sem og önnur starfsemi.

Flokkun gististaða er sem hér segir svk. lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald;

Flokkur I:	Heimagisting.
Flokkur II:	Gististaður án veitinga.
Flokkur III:	Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum.
Flokkur IV:	Gististaður með minibar.
Flokkur V:	Gististaður með bar og/eða veitingaaðstöðu þar sem áfengi er veitt.

Tafla 4-1. Flokkun gististaða.

4.2.3. Notkun jarðhæða á verslunar- og þjónustusvæðum

Tenging þeirra við útisvæði s.s. umferð gangandi og akandi. Sett verða inn í aðalskipulag ákvæði um götuhliðar og hlutfall verslunar- og þjónustu á jarðhæðum á ákveðnum svæðum t.a.m. við fyrirhugaðar bæjargötur eða þar sem heimilt er að vera með atvinnustarfsemi á jarðhæðum innan íbúðahverfa.

4.2.4. Götuhliðar – stýring á starfsemi (kvótar)

Sett verða inn ákvæði á miðsvæðum um götuhliðar og á hvaða miðsvæðum þau gilda. Skilgreind verða sérstaklega götusvæði, lágmarkshlutfall smásöluverslunar við viðkomandi götu. Horft er til hvernig Reykjavíkurborg stýrir þessu í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

5. Samráð og kynning

Skipulagslýsing verður send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks. Þar með er umsagnar-aðilum 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 á skipulags- og byggingardeild Kópavogs að Fannborg 6 og heimasíðunni www.kopavogur.is.

Helstu umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun.
- Reykjavíkurborg.
- Garðabær.
- Mosfellsbær.
- Sveitarfélagið Ölfus.
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu.

6. Tímaferill

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

1. Lýsing aðalskipulagsbreytingar afgreidd af skipulagsnefnd og samþykkt í sveitarstjórn. Áætlaður tími: Mars 2016.
2. Lýsing er send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila mars 2016.
3. Lýsing er kynnt almenningi og hagsmunaaðilum. Áætlaður tími: mars 2016.
4. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi. Áætlaður tími: apríl-júní 2016.
5. Tillaga kynnt í skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn. Áætlaður tími júní-júlí 2016.
6. Lögformlegt auglýsingaferli og umfjöllun. Áætlaður tími: ágúst-september 2016.

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