

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024

Breyting á aðalskipulagi

Auðbrekka

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 | 2 |
| 4. Breytingar | 3 |
| 4.1. Forsendur og markmið | 3 |
| 4.2. Breytingar | 3 |
| 4.2.1. Auðbrekkusvæðið | 3 |
| 5. Umhverfisáhrif | 5 |
| 6. Samráð og kynning | 5 |
| 7. Tímaferill | 6 |

| | |
|--|---|
| Mynd 3-1. Mynd úr Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins sem sýnir kjarna og vaxtamörk. | 3 |
| Mynd 3-1. Hluti af þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 sem sýnir landnotkun á Auðbrekkusvæðinu sem auðkennt er sem AT3 og PR-2. | 4 |
| Mynd 3-2. Myndin sýnir hugmynd að mögulegri útfærslu byggðar á Auðbrekkusvæðinu svæði 1-3. | 5 |

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. 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 tekur á auknum fjölda íbúða og aukningu á atvinnuhúsnæði í Auðbrekku miðað við gildandi Aðalskipulag Kópavogs. Fjallað verður um fyrirhugaðar breytingar í kafla 4.

2. Núgildandi stefna

Í staðfestu aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024 er fjallað um umrætt svæði sem eitt af eldri athafnahverfum Kópavogs og það skilgreint sem þróunarsvæði með áherslu á uppbyggingu og þéttingu byggðar. Með því skapast forsendur fyrir blöndun íbúða og atvinnureksturs og um leið betri nýtingar á grunnkerfum bæjarins.

Í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs er horft til þess að nýta byggingarland á sem hagkvæmastan hátt og að horft verði til þéttingar byggðar, sérstaklega á skilgreindum þróunarsvæðum þar sem í auknum mæli er gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, atvinnu- og þjónustuhúsnæðis. Svæðið í Auðbrekku er eitt þessara svæða. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að svæðinu verði byggðar um 160 íbúðir auk atvinnuhúsnæðis.

Eftirfarandi eru skipulagsskilmálar fyrir þróunarsvæði PR-2 Auðbrekka-Nýbýlavegur;

Landnotkun á svæðinu norðan Hamraborgar við Auðbrekku og Nýbýlaveg hefur breyst frá því að vera nær eingöngu fyrir iðnað í verslun- og þjónustu. Breytingin hefur tengt hverfið betur við miðbæjarsvæðið. Skipulag hverfisins miðast við að auka hlut verslunar og þjónustu eða starfsemi sem er tengd henni auk þess að fjölga íbúðum á svæðinu. Hlutfallið árið 2012 er 12% íbúðir en 88% atvinnuhúsnæði. Stefnt er að því að hlutfallið verði 40% íbúðir en 60% atvinnuhúsnæði. Breytingin mun leiða til þess að ásýnd norðurhluta Kópavogs mun batna. Nýtingarhlutfall er nú 0,9 til 1,1. Stærð 8 ha.

3. Tengsl við aðrar áætlanir

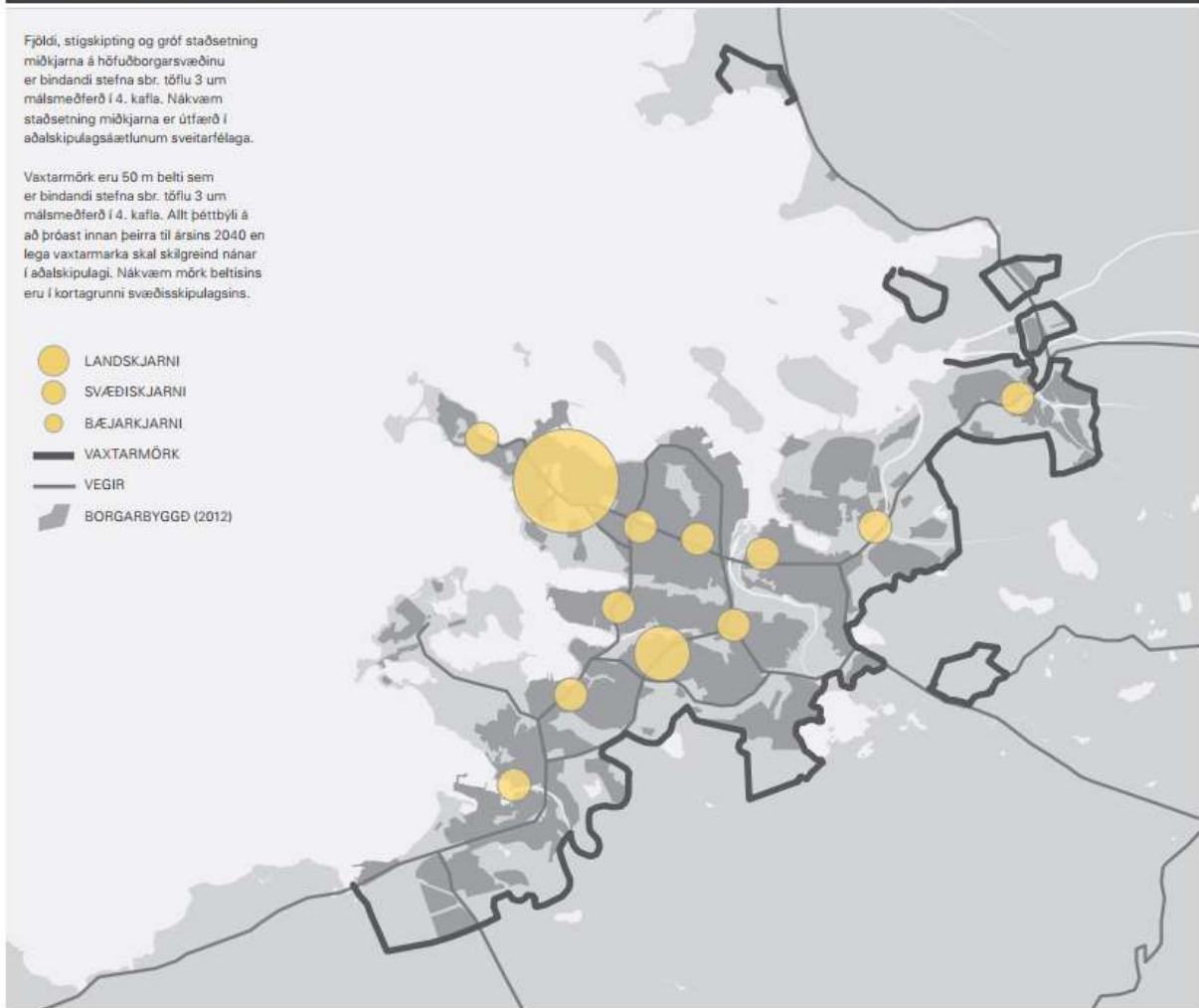
Ein af ástæðum breytingar á aðalskipulagi Kópavogs er ósamræmi við Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2040 í ákveðnum atriðum sem ekki voru komin á hreint í svæðisskipulaginu við gildistöku aðalskipulags Kópavogs. Fyrirhuguð uppbygging í Auðbrekku samræmist megin markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, 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 og ákveðin kjarnasvæði.

Breytingin kallar ekki á breytingu á aðalskipulögum nágrennasveitarfélaga og verið að vinna að deiliskipulagi fyrir Auðbrekkusvæðið.

Fjöldi, stígskipting og gróf staðsetning miðkjarna á höfuðborgarsvæðinu er bindandi stefna sbr. töflu 3 um málsmeðferð í 4. kafla. Nákvæm staðsetning miðkjarna er útfærð í aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaga.

Vaxtarmörk eru 50 m beltí sem er bindandi stefna sbr. töflu 3 um málsmeðferð í 4. kafla. Allt þéttbýli á að þróast innan þeirra til ársins 2040 en lega vaxtarmarka skal skilgreind nánar í aðalskipulagi. Nákvæm mörk beltisins eru í kortagrunni svæðisskipulagsins.

- LANDSKJARNI
- SVÆÐISKJARNI
- BÆJARKJARNI
- VAXTARMÖRK
- VEGIR
- BORGARBYGGÐ (2012)



Mynd 3-1. Mynd úr Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins sem sýnir kjarna og vaxtarmörk.

4. Breytingar

4.1. Forsendur og markmið

Megin markmið breytingarinnar er að gæta samræmis við nýsamþykkt svæðisskipulag en einnig að nýta svigrúm til að fjölga íbúðum á ákveðnum svæðum eins og Auðbrekku sem er í anda þess sem svæðisskipulagið segir til um að leitast verði við að minnst 66% íbúða á höfuðborgar-svæðinu verði í kjörnum eða samgöngumiðuðum þróunarsvæðum.

4.2. Breytingar

4.2.1. Auðbrekkusvæðið

Á Auðbrekkusvæðinu er gert ráð fyrir blandaðri byggð fyrir atvinnustarfsemi og íbúðir. Talnagrunni verður breytt þannig að fjöldi íbúða verði aukinn úr 165 í 365.

Í gildandi aðalskipulagi er hluti byggðar við Auðbrekku og Nýbýlaveg skilgreindur sem þróunarsvæði sem afmarkast af Hafnarfjarðarvegi í vestur, Selbrekku í suður, Laufbrekku og Dalbrekku í austur og Nýbýlavegi í norður. Í aðalskipulaginu er miðað við að draga úr stærð og umfangi atvinnuhúsnæðis á

svæðinu og byggja þess í stað svæðið enn frekar með blandaðri landnotkun íbúða og atvinnustarfsemi. Í endurskipulagningu Auðbrekkusvæðisins gæti jafnframt falist að vannýtt húsnæði verði fjarlæggt til að rýma fyrir nýjum byggingum og opnum svæðum.

Í breytingartillögum er ekki gert ráð fyrir að hnika frá stefnunni um svæðið en lagt er til að fjölga íbúðum.



Mynd 4-1. Hluti af þéttbýlisupprætti Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 sem sýnir landnotkun á Auðbrekkusvæðinu sem auðkennt er sem AT3 og PR-2.

Auðbrekkusvæðinu er skipt upp í 6 svæði og í vinnslu er deiliskipulag fyrir svæði 1-3. Á þessu svæði er gert ráð fyrir talsvert auknu byggingarmagni. Á svæði 1 er gert ráð fyrir auka byggingarmagn íbúða og atvinnuhúsnæðis (verslun og þjónustu) úr 12.000 m² í 31.600 m². Þar af um 16.700 m² í atvinnuhúsnæði auk niðurgrafinna bílageymslna sem áætlaðar eru um 5.700 m² að stærð. Á svæði 2 er gert ráð fyrir aukningu á byggingarmagni úr 3.500 m² í 22.000 m² að hámarki. Á svæði 3 er í kynntri tillögu miðað við að byggðar verði 76 íbúðir auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Heildarbyggingarmagn á svæði 3 er áætlað um 15.500 m² þar af um 7.000 m² í verslun og þjónustu. Gert er ráð fyrir bílakjallara undir fyrirhuguðum byggingum og miðað er við 1,3 stæði á íbúð og 1,0 stæði á hverja 50 m² í atvinnuhúsnæði. Á svæði 3 eru nú um 2.300 m² í atvinnuhúsnæði.



Mynd 4-2. Myndin sýnir hugmynd að mögulegri útfærslu byggðar á Auðbrekkusvæðinu svæði 1-3.

Á svæðum 4-6 er jafnframt gert ráð fyrir töluverðri aukningu í byggingarmagni. Samanlagt eru nú um 22.000 m² byggðir á svæðum 4-6. Áætlað er að byggingarmagnið verði aukið um 58.000 m² þar af um 25.000 m² í íbúðarhúsnæði og um 12.000 m² í niðurgröfnum bílastæðiskjöllurum.

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.

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 bílumferð.
2. Áhrif aukinnar umferðar, sem uppbygging leiðir af sér, á hljóðvist og loftgæði í nærliggjandi hverfum. Einnig þarf að skoða áhrif umferðar frá núverandi götum (s.s Nýbýlavegur, Reykjanesbraut og Kringlumýrarbraut) á væntanlega byggð á í Auðbrekku og vestan Smáralindar.
4. Áhrif fjölgunar íbúða á núverandi skólastofnanir til skemmri og lengri tíma litið og aðrar þjónustustofnanir í hverfinu.
5. Samræmi breytingartillögu við megin markmið aðalskipulagsins
6. Samræmi við stefnu svæðisskipulags um byggðaþróun á höfuðborgarsvæðinu.

6. 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.
- Vegagerðin.
- Hverfisráð Digraness.
- Reykjavíkurborg.
- Garðabær.
- Mosfellsbær.
- Sveitarfélagið Ölfus.
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu.

7. 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.