

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024

Breyting á aðalskipulagi

Smárinn vestan Reykjanesbrautar

Lýsing á skipulagsverkefni

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

Efnisyfirlit

1. Inngangur	2
2. Núgildandi stefna	2
3. Breytingar	3
3.1. Forsendur og markmið	3
3.2. Breytingar	3
4. Umhverfisáhrif.....	4
5. Tengsl við aðrar áætlanir.....	5
6. Samráð og kynning.....	6
7. Tímaferill	6

Mynd 2-1. Hluti úr Aðalskipulagi Kópavogs sem sýnir breytingarsvæðið sem auðkennt er sem M-4 og PR-5.	3
Mynd 3-1. Skýringarmynd úr auglýstri tillögu að deiliskipulagi fyrir Smárann vestan Reykjanesbrautar.	4

1. Inngangur

Kópavogsbær undirbýr um þessar mundir breytingu á aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Um er að ræða áttundu 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 á svæðinu miðað við gildandi Aðalskipulag Kópavogs. Fjallað verður um fyrirhugaðar breytingar í kafla 4.

2. Núgildandi stefna

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 sunnan Smáralindar er eitt þessara svæða. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að svæðinu verði byggðar um 500 íbúðir auk atvinnuhúsnæðis .

Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem M-4/ÞR-5:

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.

ÞR-5 Glaðheimar og Smárinn

Sunnan Smáralindar er óbyggt svæði í einkaeign ætlað fyrir verslun og þjónustu. Áætlað er að meðaltalsnýting á svæðinu hækki úr 0,7-0,8 í 1,3 án bílgeymslna neðanjarðar. Gert er ráð fyrir allt að 500 íbúðum á svæðinu og að verslunar- og þjónustusvæði verði nú skilgreint sem miðsvæði. Í aðalskipulaginu er miðað við að ráðist verði í heildarendurskoðun á deiliskipulagi á miðsvæðinu umhverfis Reykjanesbraut, þ.e. í Glaðheimum og í Smáranum. Í þeirri vinnu verði landnotkun og landnýting endurskoðuð svo og samgöngur á svæðinu. Gert er ráð fyrir að yfirbragð fyrirhugaðrar byggðar verði endurskoðuð, m.a. hæð byggðarinnar og form, opin svæði, tenging á milli svæða, göngu- og hjólaleiðir og möguleg áfangangaskipting. Skiptistöð almenningsgangna verði á svæðinu og mögulegt spor fyrir lestarsamgöngur meðfram Reykjanesbraut. Stærð þess svæðis, þar sem endurskoðun er fyrirhuguð, er um 50 ha, þ.e. svæðið sem afmarkast af Arnarnesvegi í suðri, Smárahvammsvegi í vestri, Fífuhammsvegi í norðri og Lindarvegi í austri. Umrætt svæði er hluti af svæðiskjarna höfuðborgarsvæðisins sbr. gildandi svæðisskipulagi frá 2002.



Mynd 2-1. Hluti úr Aðalskipulagi Kópavogs sem sýnir breytingarsvæðið sem auðkennt er sem M-4 og PR-5.

3. Breytingar

3.1. Forsendur og markmið

Meginmarkmið breytingarinnar er að gæta samræmis við nýsamþykkt svæðisskipulag en einnig að nýta svigrúm til að fjölga íbúðum á ákveðnum svæðum eins og við Smáralind 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.

3.2. Breytingar

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

3.2.1. Smárin vestan Reykjanesbrautar

Gert er ráð fyrir auknu byggingarmagni m.v. gildandi aðalskipulag. Auglýst hefur verið tillaga að deiliskipulagi fyrir svæðið þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð með verslun og þjónustu og 500 íbúðum. Byggingarmagn er áætlað samtals um 84.000 m² og að auki 27.000 m² í bílageymslum. Gert er ráð fyrir 2,5 íbúum að meðaltali á hverja íbúð og því áætlað að á svæðinu fullbyggðu komi til með

að búa liðlega 1.200 íbúar. Samkvæmt tillögnum verða hæðir húsa á svæðinu frá þremur hæðum upp í sjö hæðir auk kjallara.



Mynd 3-1. Skýringarmynd úr auglýstri tillögu að deiliskipulagi fyrir Smárann vestan Reykjanesbrautar.

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.

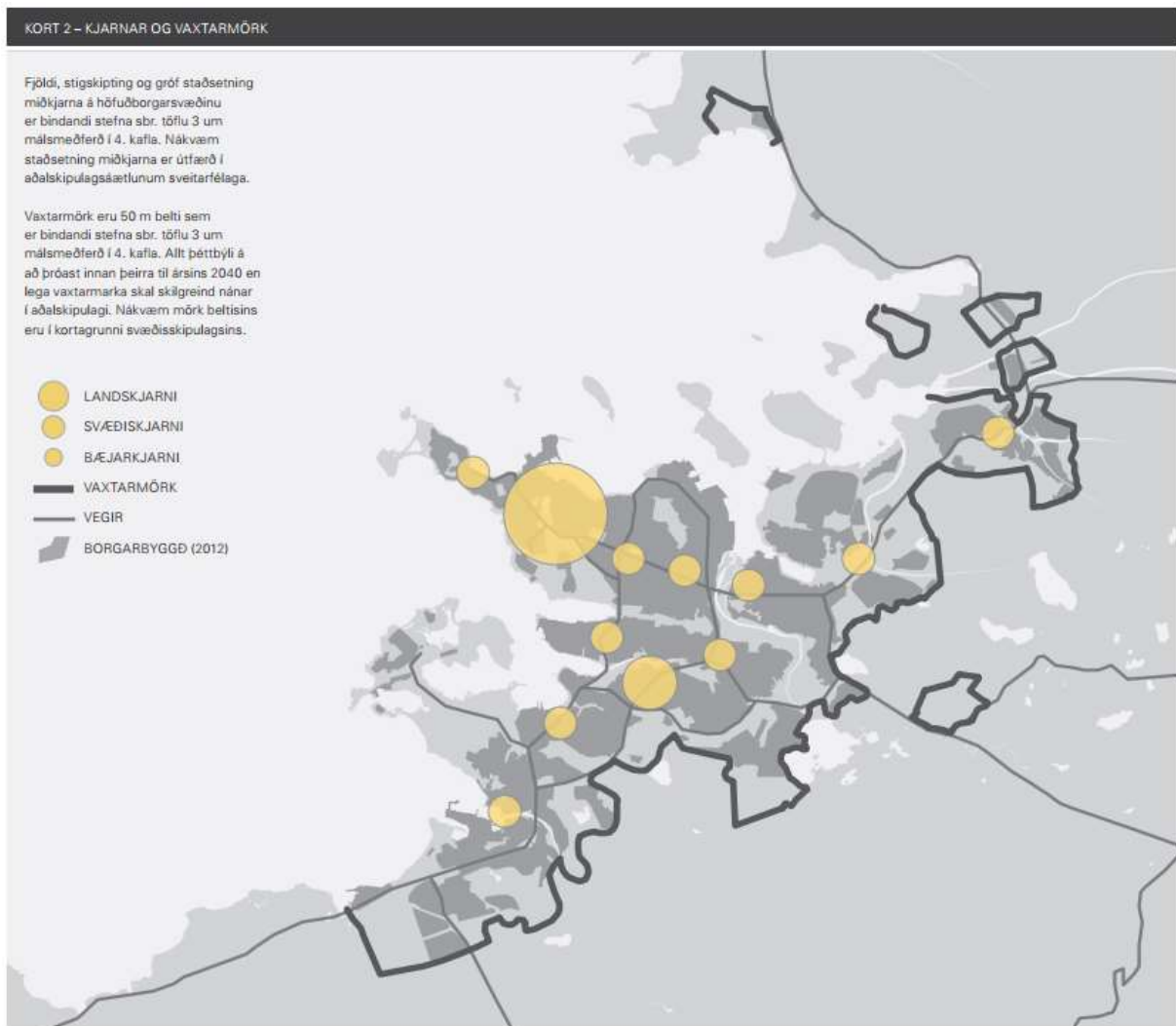
Við mat á umhverfisáhrifum breytingar og athugun á samræmi hennar við megin markmið aðalskipulagsins, verður einkum horft til eftirfarandi atriða:

1. Áhrif aukins og/eða breytts byggingarmagns á samgöngur, einkum 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.
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 byggðapróun á höfuðborgarsvæðinu.

5. 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 ásuðursvæði Smáralindar 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.

Breytingin kallar ekki á breytingu á aðalskipulögum nágrannasveitarfélaga og er í samræmi við tillögu að deiliskipulagi Smárinn vestan Reykjanesbrautar.



Mynd 5-1. Mynd úr Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins sem sýnir kjarna og vaxtamörk.

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 gagna gætu komið við gerð skipulagsins. Skipulagslýsing verður auglýst í blöðum og til sýnis á bæjarskipulagi Kópavogs að Fannborg 6 og heimasíðunni www.kopavogur.is.

Helstu umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin,
- Menntasvið Kópavogsbæjar
- Hverfisráð.
- Aðliggjandi sveitarfélög

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: Febrúar 2016.
2. Lýsing er send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila febrúar 2016.
3. Lýsing er kynnt almenningi og hagsmunaaðilum. Áætlaður tími: febrúar/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.