

**From:** Finnur Árnason [mailto:FA@Hagar.is]  
**Sent:** 14. mars 2016 17:01  
**To:** Gunnar Einarsson <gunnar@gardabaer.is>  
**Cc:** Guðmundur Marteinnsson <gummi.m@bonus.is>  
**Subject:** Athugasemdir vegna skipulags í Kaupþúni

Aths 1

Sæll Gunnar og kærar þakkir fyrir fundinn um daginn.

Eins og ég nefndi við þig viljum við koma athugasemdum okkar varðandi skipulagsmál í Kaupþúni formlega á framfæri, þar sem okkur þótti skorta á viðbrögð þegar við sendum þær inn áður og ekki tekið tillit til þeirra.

Ég ítreka að Bónus fagnar komu Cosco til landsins og telur að spennandi tímar séu í vændum fyrir íslenska neytendur. Að sama skapi skal ítrekað að Bónus er einn af frumbyggjum Kaupþúns og hefur rekið þar matvöruverslun frá því í ársbyrjun 2007. Að mati Bónus hefur vinna við nýtt skipulag í Kaupþúni ekki tekið tillit til þess að Bónus rekur nú þegar matvöruverslun í Kaupþúni og hyggst reka hana áfram.

1. Það er með öllu óásættanlegt að fyrirhugað sé að setja eitt stærsta hjólbarðaverkstæði landsins nánast í andyri Bónus. Það fer engan vegin saman að reka matvöruverslun og dekkjaverkstæði eða bifreiðþjónustu í því samneyti sem nýtt skipulag gerir ráð fyrir. Bónus gerir alvarlega athugasemd við þennan þátt skipulagsins. Leigusamningur Bónus tiltekur sérstaklega að um „verslunarmiðstöð“ sé að ræða og ljóst að dekkjaverkstæði eða bifreiðþjónusta með þeim óþrífum og lykt sem slíkri starfsemi fylgir á ekki heima í „verslunarmiðstöð“ eða nánast í andyri matvöruverslunar. Við undirritun leigusamnings við Bónus í Kaupþúni miðaði skipulag og leiguverð við umhverfisvænasta verslunarsvæði landsins. Þá má árétta þá hættu sem fylgir slíkri starfsemi fyrir starfsfólk og viðskiptavinum Bónus.
2. Auk þess kom fram í fyrsta sinn á kynningunni í desember að fyrirhugað er að byggja forhýsi í nýrri verslun við hliðina á Bónus, sbr. mynd í meðfylgjandi skjali. Forhýsið er umfram það sem komið hefur fram áður og skyggir verulega á verslun Bónus. Að mati Bónus er með öllu óásættanlegt að reynt sé að fela Bónus í hinu nýja skipulagi með því aukna byggingarmagn á þeim stað og í því magni sem meðfylgjandi mynd sýnir. Nýtt skilti mun ekki leysa þennan vanda.
3. Bónus telur þó mikilvægt að huga vel að merkingum á svæðinu, þannig að þeir aðilar, sbr. Bónus fái þær merkingar á svæðinu sem eru nauðsynlegar. Á svæðinu verða mörg fyrirtæki og öll vilja koma sínum vörumerkjum á framfæri. Til að koma í veg fyrir óskipulag væri æskilegt að fyrirfram séu skilgreind svæði undir merkingar og að stærð á þeim flötum sem hver og einn notar séu fyrirfram ákveðnin til að tryggja jafnræði.
4. Við tökum undir þá umræðu sem átti sér stað á kynningu í desember um umfang benstöðvarinnar, sem verður sú stærsta á landinu. Hæðarpunktur hennar skiptir máli til að tryggja sýnileika inn í hverfið. Þessi bygging mun hugsanlega líta út eins og „hlið“ inn í hverfið, þess vegna skiptir hönnun og umfang miklu máli fyrir þá aðila sem starfa á svæðinu.
5. Bónus var upplýst um það eftirá, að Costco væri búið að fá fram breytingu á skipulagi á bílastæðum fyrir framan verslun Bónus í Kaupþúni. Þá skal ítrekað að það er með öllu óskiljanlegt að ákvörðun um skipulagsbreytingar á bílastæðum Bónus sé tekin af verðandi keppinaut og Bónus ekki upplýst fyrirfram og formlega um væntanlegar skipulagsbreytingar.
6. Þá bentum við á að fyrirhuguð dælustöð OR væri best geymd neðanjarðar til að raska ekki enn frekar því hreina umhverfi sem hverfið á endurspeglar.

Með von um góðar undirtektir og áframhaldandi gott samstarf.

bestu kveðjur,  
Finnur Árnason

Aths 2

Skipulagsnefnd Garðabæjar

bt. Arinbjörn Vilhjálmsson, skipulagsstjóri

Garðatorgi 7, Garðabæ

14. mars 2016

Eftirfarandi eru athugasemdir stjórnar Rekstrarfélags Kaupþúns við auglýsta deiliskipulagstillögu í Kaupþúni.

#### Umferðargreining

Í ábendingum okkar í forkynningu þá töldum við áætlaðar umferðartölur vanmetnar og nánari yfirferð á tölum um gestafjölda IKEA styrktu þá skoðun. Í kjölfar fundar með skipulagsstjóra og bæjarverkfræðingi Garðabæjar ásamt skýrsluhöfundum frá Mannvit var ákveðið að Rekstrarfélagið myndi skoða þessi mál nánar í samstarfi við Mannvit. M.v. uppfærðar tölur um gestafjölda IKEA mun þjónustustig fyrsta hringtorgs verða E (D-F) í stað C (D). Við höfum jafnframt stillt upp nokkrum sviðsmyndum þar sem niðurstöðurnar mótast að sjálfsögðu af þeim forsendum sem lagðar eru til grundvallar. Aðalmálið er hvort reynslutölur Costco erlendis frá muni endurspegla þá umferð sem verslun og bensínstöð Costco mun draga að svæðinu. Við gerum því tillögu um að strax verði byrjað að skoða mögulega úrbætur ef umferðarmál þróast á verri veg eftir að verslun Costco opnar.

Auk þess hafa komið fram sjónarmið skýrsluhöfunda hjá Mannvit um að umferðartenging Kaupþúns sé að sumu leyti sérstök þar sem einungis er um eina aðkomu að ræða fyrir svona stórt svæði. Því sé æskilegt að skoðaðir verði möguleikar á bættri umferðartengingu við Kaupþúnið.

Við ítrekum ennfremur fyrri ábendingar um að skynsamlegt sé að útakstur frá Kaupþúni 2 (bensínstöðin) verði heimilaður í gegnum Kaupþún 4 (IKEA) og gengið verði frá lóð Kaupþúns 2 í samræmi við það. Í því fellst ekki ákvörðun nema með samkomulagi viðkomandi lóðarhafa en möguleikinn er þá allavega til staðar.

Meðfylgjandi er minnisblað Verkfræðistofnunnar Mannvits sem gert var fyrir Rekstrarfélagið.

#### Ný lóð fyrir OR (7.8)

Við ítrekum fyrri ábendingar um dælulóð. Bæði hvort þessi staðsetning sé rétt og svo ekki síður að kröfur verði gerðar um útlit og hönnun sem er af mjög skörum skammti. Við teljum að gera eigi sömu kröfur til svona bygginga eins og annara bygginga á svæðinu. Við gerum eftirfarandi tillögu um viðbætur við sérskilmála viðkomandi lóðar:

- Að vísað verði hér í gr. 6.12. um frágang á sama hátt og gildir t.d. um dreifstöðvar. Þar m.a. er fjallað um þær eigi að falla vel að landi, notkun náttúrlega efna o.fl.
- Að skýrara sé að segja „... að byggingin skuli vera með felld inn í brekkuna frá Kaupþúni þannig að hæð suðuraustuhliðar skuli mæta sem best aðliggjandi landi.“ í stað þess að segja „... að byggingin skuld felld inn í brekkuna frá Kaupþúni.“
- Að kröfur verði settar um þakefni t.d. „Þak byggingar skuli vera þakið grasi, mosa eða lyngmóa.

Meðhöndlun yfirborðsvatns (6.11)

Við ítrekum fyrri ábendingar um að við teljum að breytingar á fyrirkomulagi settjarna séu tilefnislausar. Ekki hafi neitt komið fram sem kalli á þessar breytingar. Því gerum við tillögu um að fallið verði frá þessum breytingum.

Bílastæði við Kaupún 1 (7.1.6)

Við erum sátt við þá breytingu sem gerð hefur verið á fyrirkomulagi bílastæða við Kaupún 1 en teljum að skerpa þurfi betur hugtakið „græn stæði“ og og jafnframt bæta við ákvæðum að þetta séu „varastæði“. T.d. mætti bæta við í gr. 7.1.6. „Græn stæði skuli hafa grasstein eða undirbyggðan grasbala og ekki megi nota þau nema sem varastæði þegar öll önnur stæði eru í notkun.“. Með þessu teljum við að komið sé í veg fyrir að sölubílar frá BL standi í þessum stæðum allan sólarhringinn.

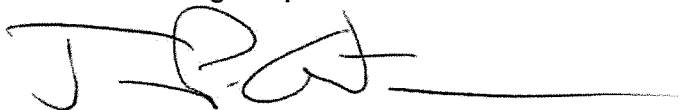
Uppdráttur:

Við ítrekum fyrri ábendingar um að ekki sé rétt að fella út af uppdrætti ákvæði um varastæði á græna svæðinu fyrir framan Kaupún 4 og 6.

Jafnframt gerum við tillögu um að sami háttur verður hafður með Kaupún 1 og á uppdrætti verði sett textinn „Græn stæði / varastæði“ í stað þess að vera bara græn stæði.

Þessi ákvæði eru mikilvæg stjórnæki til að sölubílar Toyota og BL séu ekki staðsettir í þessum stæðum allan sólarhringinn og því ekki skynsamlegt að fella þau út.

f.h. Rekstrarfélags Kaupúns



Jón Pálmi Guðmundsson



MANNVIT

## Minnisblað

Tilvísun: 1.161.235 MI 001

10.03.2016

Til: Rekstrarfélag Kaupþúns

Efni: Kaupþún – nánari greining á umferð

Vegna tillögu að auknu byggingarmagni á verslunar- og þjónustusvæðinu Kaupþúni í Garðabæ vann Mannvit mat á áhrifum þess á umferðarmál svæðisins í desember 2015. Sú greining var unnin fyrir Garðabæ vegna aðal- og deiliskipulagsbreytinga. Til ákvörðunar á grunnumferð, þ.e. umferð eins og hún er í dag, var framkvæmd umferðatalning fimmtudaginn 3. desember. Greiningin sneri að umferðarflæði um nyrðra hringtorg Kaupþúns og ljósagatnamót við Urriðaholtsstræti (sjá mynd 1) m.v. að heildar byggingarmagn i Kaupþúni yrði aukið úr 61 þús. m<sup>2</sup> í 80 þús. m<sup>2</sup>. Sem forsendur fyrir áætlaðri viðbótarumferð var notast við umferðartalningar við sambærilegar Costco verslanir í Kanada, umferðarspár svæðisskipulags 2015-2040 og bandarískar reynslutölur um umferðarsköpun mismunandi byggðar og starfsemi.

Helstu niðurstöður greiningar voru að umferðarflæði um nyrðra hringtorg Kaupþúns yrði í efri mörkum þess að vera ásættanlegt með tilkomu Costco og bensínstöðvar án viðbóta við gatnakerfi. Sem mótvægisáðgerðir var mælt til þess að bæta við akrein við hringtorgið fyrir hægri beygju frá Kaupþúni 1-3 út af svæðinu og hafa tvær akreinar alla leið til suðvesturs milli hringtorgs og ljósastýrðra gatnamóta við Urriðaholtsbraut. Með þeim framkvæmdum yrði umferðarflæði um hringtorg ásættanlegt þrátt fyrir aukið byggingarmagn. Einnig var bent á að ástandið færi hratt versnandi ef umferð yrði meiri. Þá væri hætt við því að grípa þurfi til frekari afkastaaukandi áðgerða sem erfiðara getur verið að framkvæma.

Fulltrúi IKEA gerði eftirfarandi athugasemdir við greiningu frá desember 2015:

- Umferðartalning fimmtudaginn 3. desember 2015 gefur ekki rétta mynd af núverandi umferð; fimmtudaginn 3 desember voru gestir IKEA 3.500, en á meðal fimmtudagi eru gestir IKEA um 4.500 og á stærstu fimmtudögunum er fjöldi gesta IKEA um 5.500. Hætt er við að framtíðarástand sé vanmetið sökum þessa.
- Hætta er á að biðröð inn á bensínstöð Costco hindri útakstur af stöðinni miðað við núverandi útfærslu. Hafa þannig verið kannaðar aðrar útfærslur á bensínstöðinni með breyttum tengingum eða öðrum fjölda tenginga?



Mynd 1 - Afmörkun umferðargreiningar (sýnd með bláum lit)



### Uppfærð grunnumferð

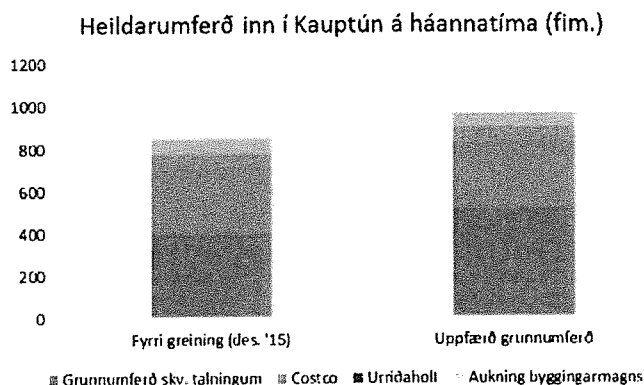
Í ljósi athugasemda IKEA var Mannviti, að beiðni rekstrarfélagsins í Kaupþúni, falið að greina málið nánar.

Uppfærð sviðsmynd um framtíðarumferð tekur mið af sömu forsendum og í greiningu frá því í desember en með uppfærðri grunnumferð m.v. gestafjölda í IKEA á meðal fimmtudegi (sjá mynd 2).

Núverandi þjónustugráða bæði hringtorgs og ljósagatnamóta er A skv. aðferðarfræði Highway Capacity Manual. Með uppfærðri grunnumferð en öðrum forsendum

óbreyttum benda niðurstöður hermunar til að þjónustugráða hringtorgs verði E (D-F) í stað C (D), þrátt fyrir mótvægisáðgerðir sem settar eru fram í deiliskipulagstillögu.

Í greiningu er miðað við hefðbundinn fimmtudag en talningar á gestum í IKEA og gögn frá Costco sýna að fleiri sækja þessar verslanir á háannatímum á laugardögum.

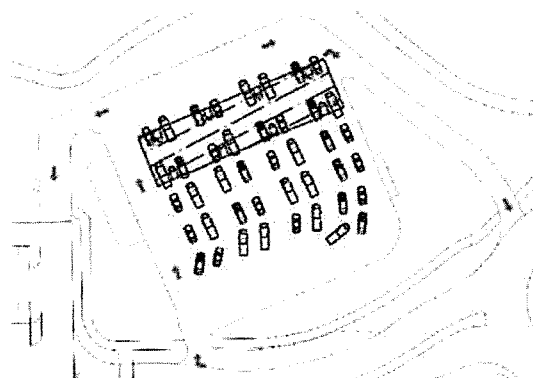


**Mynd 2 – Áætluð heildarumferð inn í Kaupþún á háannaklukkutíma síðdegis á fimmtudegi**

### Umferð að/frá eldsneytisstöð

Vegna ábendinga IKEA um hættu á að biðraðir inn á bensinstöð Costco muni hefta flæði umferðar var umferðarflæði um bensinstöðina samkvæmt deiliskipulagstillögu skoðað. Framkvæmdir voru útreikningar sem sýna að ólíklegt er að biðsvæði framan við dælur, sem rúmar allt að 40 bíla, nái að fyllast svo að biðröð muni ná alla leið inn í hringtorg á háannatíma. Hins vegar er hætt við að sá umferðarþungi sem verður um hringtorg m.v. forsendur um framtíðarumferð á háannatímum muni hefta för bíla á leið frá bensinstöð. Er því mælt með því að bílar hafi val um aðra tengingu í akstri frá bensinstöð.

Skoðaðar voru nokkrar útfærslur á inn- og útakstri í vinnuferlinu. Frumniðurstaða er að heppilegt væri að hafa viðbótartengingu fyrir útakstur af stöðinni, t.d. inn á bílastæði IKEA um hlið sem væri lokað utan háannatíma. Sú hugmynd er sýnd á mynd 3.



Virðingarfyllt,

Albert Skarphéðinsson

**Mynd 3 – Vinnuhugmynd að útfærslu bensinstöðvar þar sem flæði út af stöðinni er dreift á tvær tengingar a.m.k. á háannatímum.**