

Samantekt athugasemda vegna auglýstrar breytingar á
deiliskipulagi Urriðaholt Norður 4 áfangi, Urriðaholtsstræti 1-7
ásamt svörum sveitarfélagsins.

05.06.2025

Kynningartími skipulagstillögu var frá 27. mars 2025 til 8. maí 2025.

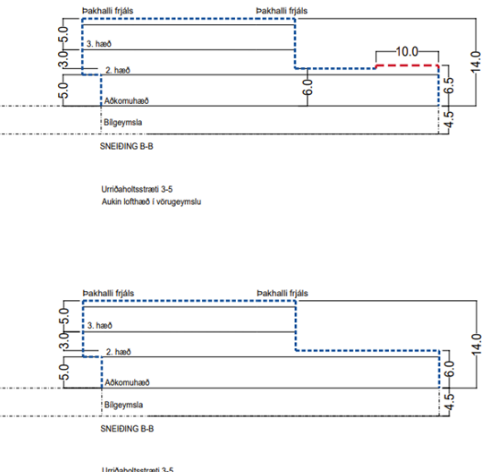
Hér eru teknar saman umsagnir/athugasemdir sem bárust. Ef gerðar eru breytingar á tillögu í kjölfar umsagna/ábendinga þá eru þær undirstrikaðar í svörum sveitarfélagsins.

Á auglýsingatíma bárust umsagnir/ athugasemdir og ábendingar frá eftirfarandi aðilum:

1. Náttúruverndarstofnun
2. Veitur
3. Kópavogsbær
4. Bláa Lónið
5. Brekkutögl
6. Hafnarfjarðarkaupstaður
7. Vegagerðin

Náttúruverndarstofnun, Veitur, Hafnarfjarðarkaupstaður og Vegagerðin gera ekki athugasemd við deiliskipulagsbreytinguna.

NR.	AÐILAR	EFNISATRIÐI	SVÖR SKIPULAGSNEFNDAR
1	Kópavogs- bær	Skipulags- og umhverfissráð sendi inn umsögn frá skipulagsfulltrúa dags 25. apríl 2025 sem er með heitið „Flóttamannavegur innan Garðabæjar“ en í henni er fjallað um fjórar breytingar á deiliskipulagi í og við Urriðaholt. Fjallað er um breytingu vegna fjölgunar íbúða í deiliskipulagsbreytingu fyrir Urriðaholtsstræti 1-7 þar sem íbúðum er fjölgað um 32. Kópavogsbær bendir á að þessi og aðrar breytingar eru líklegar til að fjölga ferðum um Flóttamannaveg og Elliðavatnsveg með tilheyrandi áhrifum á umferð um hverfi Kópavogsbæjar.	Að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði er líklegt til að minnka umferð um Urriðaholt og um leið um önnur nærliggjandi hverfi, tengibrautir og stofnbrautir. Þetta skýrist af því að umferðarsköpun tengd 32 íbúðum er skv. umferðarspám líkleg til að verða verulega minni en við óbreytt deiliskipulag sem gerði ráð fyrir 4000 fm atvinnuhúsnæði á sömu lóð. Fyrir 32 íbúðir gera umferðarreikningar ráð fyrir um 220 ferðum á sólarhring fyrir (ca. 7 ferðir á íbúð á sólarhring) en fyrir 4000 fm atvinnuhúsnæði er umferðarsköpunin 320 ferðir á sólarhring. Fyrir liggja umferðarreikningar sem sýna að afleiðing þess að minnka atvinnuhúsnæði norðan Urriðaholtsstrætis en auka íbúðarhúsnæði er að áætluð umferð um Urriðaholtsstræti hefur minnkað verulega.

2	Bláa lónið	„Í gildandi deiliskipulagi er hæð mannvirkis á lóð nr. 1 að hámarki 9 metrar. Í tillögu er lagt til að hækka þá heimild með þeim hætti að hámarkshæð verði 12 m en meðalhæðin þó aldrei hærri en 9,5 m. Bláa Lóninu hefur verið kynnt áformin af eiganda lóðanna einnig var á þeim kynningarfundum farið yfir 3d myndir sem sýna hvernig mannvirkin gætu mögulega litið út. Það er hins vegar aðeins tillögur og geta þær því tekið miklum breytingum. Bláa Lóninu finnst sérstaklega mikilvægt að við hönnun nýrra mannvirkja sé tekið mið af núverandi byggingum sem liggja hinum megin við götuna eins og skrifstofubygging þar sem að höfuðstöðvar Bláa Lónsins eru. Uppbrot í byggingarmynstri skiptir þar máli, bæði til að halda í vistvænt yfirbragð og til að tryggja að nýjar byggingar falli vel að þeirri ásýnd sem fyrir er. Bláa Lónið vill einnig benda á að núverandi mannvirki standa ofar í landinu, því horfa starfsmenn Bláa Lónsins niður á þök á nýjum byggingum ef við stöndum á efstu hæðunum. Því væri ákjósanlegt að leggja áherslu á að tæknibúnaður og annað sem staðsett er á þökum verði falið eins og unnt er. Slíkt hefur tekist vel á öðrum húsum í nágrenninu og skilað snyrtilegri heildarmynd. Bláa Lónið telur að hönnun og umhverfið í Urriðaholti sé til fyrirmyndar, vel hefur tekist að búa til umhverfi sem gott er að vera í hvort sem það er fyrir fyrirtæki eða íbúa. Það er því mikilvægt að halda áfram að vanda til verka. Bláa Lónið óskar áfram eftir góðu samstarfi og að vera vel upplýst um framkvæmdir í kringum okkur.“	Tekið er undir það sjónarmið að við hönnun nýrra mannvirkja sé haft í huga hvernig ásýnd þeirra sé frá núverandi byggingum sem liggja hinum megin við götuna og að þar skipti t.d. máli hvernig þök og tæknirými á þökum eru hönnuð.
3	Brekutögl	„Í skipulagstillögu er kvöð um grasþak yfir vöruafgreiðslusvæði að Urriðaholtsstræti 3. Hæð þaks er þar að hámarki 6 metrar. Í viðræðum við mögulegan rekstraraðila hafa komið fram sjónarmið um að sú hæð sé ekki nægjanleg og er hér óskað eftir að hámarksþakhæð þar verði hækkuð í 6,5 metra sbr. Meðfylgjandi snið.“ 	<u>Kennisniði fyrir vörugeymslu verður breytt þannig að hámarksþakhæð þess húshluta sem vöruafgreiðslan verður í er hækkuð í 6,5 m.</u>