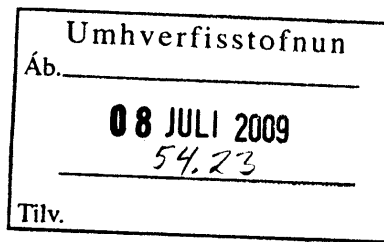


Kópavogsbær
Smári Smáráson,
skipulagsstjóri
Fannborg 2
200 Kópavogur



UMHVERFISSTOFNUN

Reykjavík, 7. júlí 2009
Tilvísun: UST20090500096/ksj

Glaðheimar - Kópavogi. Breytt deiliskipulag

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Kópavogs er barst 22. maí sl. þar sem óskað er umsagnar um tillögu að breyttu deiliskipulagi Glaðheima. Erindinu fylgja uppdrættir með greinargerð og umhverfisskýrsla. Einnig fylgja erindinu skýrsla um hljóðvist á deiliskipulagssvæðinu og mat á loftgæðum og vöktunaráætlun.

Deiliskipulag Glaðheima nær til um 12,6 ha lands og afmarkast af Reykjanesbraut til vesturs, Bæjarlind til norðurs, Bæjarlind 1-3 og athafnasvæði við Akra- og Askalind til austurs og fyrirhuguðum Arnarnesvegi til suðurs. Í tillögunni felst að opið svæði til sérstakra nota (hesthúsahverfi) og lóð áhaldahúss Kópavogs er breytt í svæði fyrir verslun, þjónustu og íbúðir. Áætlað er að byggingarmagn Glaðheimasvæðisins fullbyggðu verði um 126.000m² og umferðarskópun svæðisins er áætluð um 34.000 bílar á sólarhring.

Umhverfisstofnun gerir eftirfarandi athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi Glaðheima.

Umhverfismat

Loftgæði

Í umhverfisskýrslu kemur fram að stefnumörkun um uppbyggingu á Glaðheimareit og sú aukning umferðar er verður í kjölfarið, valdi því að áhrif á loftgæði verði neikvæð. Skipulagi svæðisins hefur verið breytt frá fyrri tillögum þannig að nú er gerð tillaga um byggingar fyrir verslun og þjónustu næst Reykjanesbrautinni þar sem reiknað er með mestri aukningu á loftmengun. Í tillögunni er gert ráð fyrir íbúðum á austari hluta svæðisins, fjær Reykjanesbrautinni.

Umhverfisstofnun telur að skýrsla um loftgæði og vöktun er fylgir erindinu sé sett fram á skýran hátt og með góðum skýringarmyndum. Ljóst er að miðað við núverandi viðmiðunargildi muni loftmengun fara yfir leyfð mörk á tilteknum stöðum eins og fram kemur í skýrslunni. Í ljósi væntanlegrar nýrrar reglugerðar þar sem leyfð mörk munu breytast og viðmið hækka virðist ástand geta orðið viðunandi. Umhverfisstofnun tekur undir

staðsetningu á mælistöðvum og þeirri vöktunaráætlun og mótvægisáðgerðum sem tilgreindar eru í lok umhverfisskýrslu.

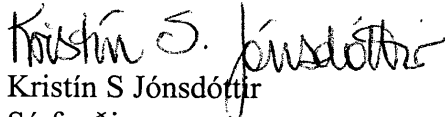
Félagslegt umhverfi

Uppbygging Glaðheimasvæðis upp á 126.000 m² mun hafa þau áhrif að umferð um hverfið og nærliggjandi götur eykst og við það mun hávaði frá umferð aukast og áhrif á hljóðvist verða neikvæð. Ljóst er að þörf verður á mótvægisáðgerðum til þess að bæta hljóðvistina eins og kemur fram í umhverfisskýrslu. Mikilvægt er að skilyrði verði sett í skilmála svo gert verði ráð fyrir mótvægisáðgerðum strax á framkvæmdatíma.

Í greinargerð er fylgir deiliskipulagstillögunni kemur fram að: „Bygging íbúða á Glaðheimasvæði mun hafa jákvæð áhrif á verðmæti þeirra eigna sem fyrir eru.“ Að mati Umhverfisstofnunar stangast þessi órökstudda fullyrðing á við niðurstöður í umhverfismatsskýrslu en þar kemur fram að aukin bílaumferð muni hafa neikvæð áhrif á hljóðvist og loftgæði, þótt ekki verði farið yfir reglugerðarmörk enda gert ráð fyrir vöktun og mótvægisáðgerðum, og að þegar sól er lágt á lofti muni skuggi varpast af byggð á Glaðheimasvæði á íbúðarbyggð í Fífu- og Funalind. Einnig má gera ráð fyrir því að byggð á Glaðheimasvæði muni skyggja á útsýni í vestur frá núverandi byggð.

Í umhverfisskýrslu er lítillega minnst á að huga þurfi að staðsetningu háreistra bygginga innan svæðisins bæði gagnvart núverandi byggð og fyrirhugaðri og eins gagnvart vindafari. Umhverfisstofnun telur að nánari umfjöllun vanti í skýrsluna hvað varðar sviptivinda er myndast geta kringum hæstu húsin og áhrif þeirra á umhverfið.

Virðingarfyllt


Kristín S Jónsdóttir
Sérfræðingur



Hjalti J Guðmundsson
Sviðsstjóri

Skipulagsstjóri