

**Kársneshöfn, Bakkabraut 9-23**  
Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

Greinargerð. one nr. 22067538

**Forsendur, markmið og afmörkun deiliskipulagssvæðis:**  
Tillagan sem hér um ræðir er breyting á gildandi deiliskipulagi; Kársneshöfn, Bakkabraut 1 til 23, Nesvör 1 og Vesturvör 29, 31 og 33 sem samþykkt var í bæjarstjórn 17. október 2017 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 22. janúar 2018.

Breytingin nær aðeins til hluta deiliskipulagssvæðisins nánar til tekið til Bakkabrautar 9-23. Til að auka gæði íbúða í húsinu er 34 geymslum sem ráðgerðar voru inni í íbúðum færðar í kjallara og þar með er rými sem er undir burðarvirki hússins nýtt betur. Að auki verður gert ráð fyrir 11 sérgeymslum sem fylgja stórum íbúðum. Staðsetning og stærð atvinnuhúsnæðis breytist og er gert ráð fyrir 970 m<sup>2</sup> í verslun og þjónustu á fyrstu hæð hússins.

Byggingarmagn A-rýma í kjallara er aukið um 774 m<sup>2</sup> og byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er aukið um 306 m<sup>2</sup>. Heildarbyggingarmagn á lóð eykst um 1.080 m<sup>2</sup> og verður um 21.730 m<sup>2</sup>. Meðalstærði íbúða eykst úr 111 m<sup>2</sup> í 115 m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall ofanjarðar eykst úr 1.5 í 1.53. Lóðin er skráð 10.368 fermetrar og nýtingarhlutfall í heild eykst úr 1.99 í 2.10. Fjöldi bílastæða er óbreyttur.

**Tillaga að nýjum byggingaráformum:**  
Tillaga að byggingaráformum koma fram í skýringarhefti dags. 10. í ágúst 2018 og breytt 29. september 2022 þar sem fram kemur að hönnun og frágangur húsa og lóðar fellur að og er í samræmi við lið 2 og viðmið sem tilgreind eru í almennum ákvæðum í gildandi skipulagsskilmálum frá 17. október 2017.

**Áhrif byggingarinnar á umhverfið:**  
Fyrirhugaðar breytingar eru ekki talin hafa umhverfisáhrif. Í minnisblaði frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 12. maí 2017 er nánar fjallað um möguleg umhverfisáhrif af uppbyggingu á svæði 8 innan þróunarsvæðisins og hvort þörf sé á sértekum mótvegisáðgerðum. Einnig er vísað í umhverfisskýrsluna Kársnes – Þróunarsvæði. Umhverfisáhrif deiliskipulags, dags. 12. maí 2017

**Að öðru leyti er vísað í gildandi deiliskipulag og skipulagsskilmála birt í B-deild Stjórnartíðinda 22. janúar 2018. Bent er á bókun skipulagsráðs frá 16. október 2017 þar sem fram kemur eftirfarandi:**  
Skipulagsráð samþykkti með vísan í lið 2.4 í skipulagsskilmálum svæðisins að unnin verði nánari útfærsla á hönnun bæjarlandins á deiliskipulagssvæðinu. Lögð verði áhersla á vandaða hönnun og efnisval m.a. hvað varðar frágang hafnar, torg, opin svæði, bolverk, gróður, lýsingu, göngu- og hjólaleiðir svo og yfirborð gatna og stiga. m svæðisins

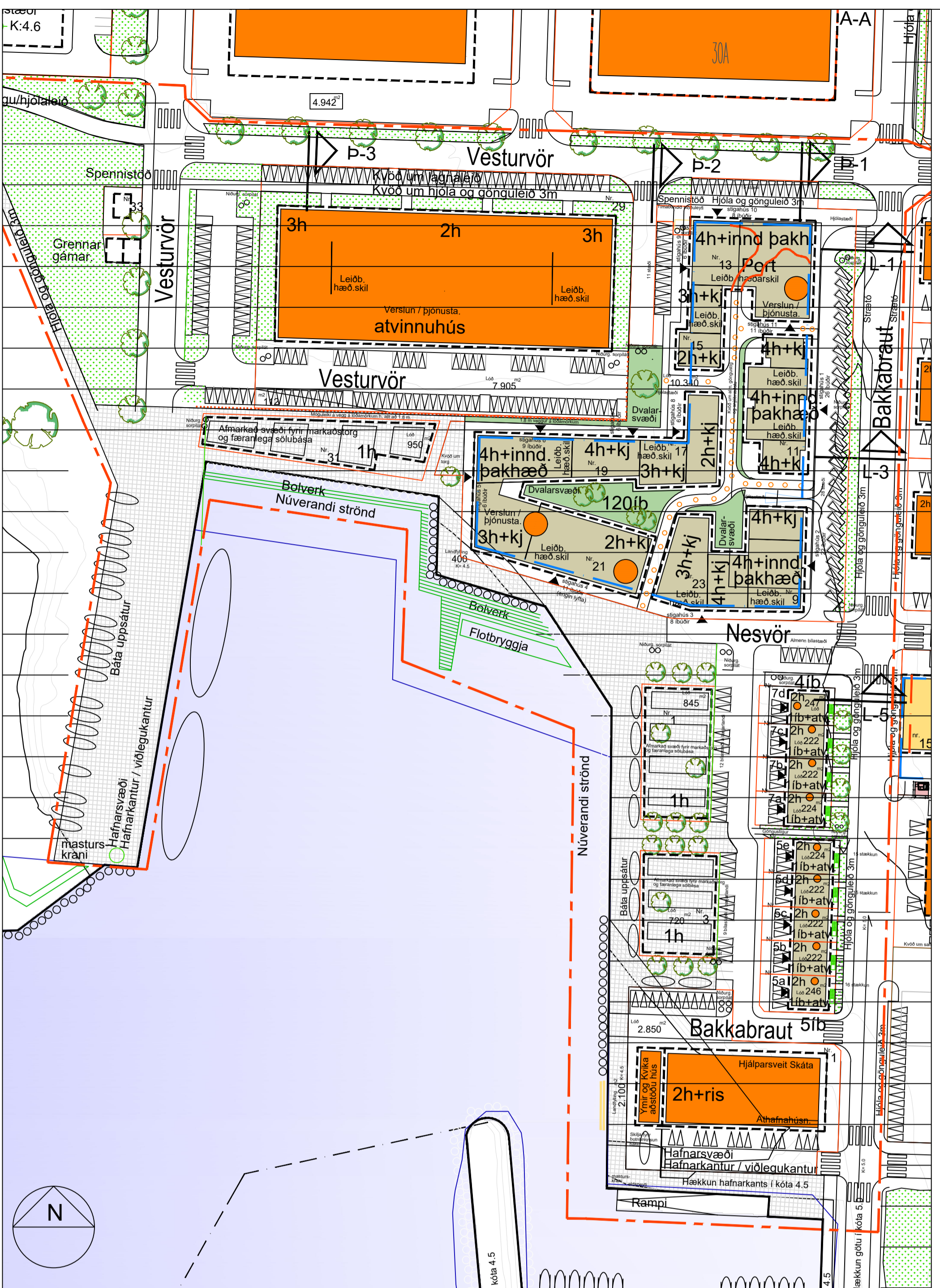
**Ferill málsins:**  
Á fundi skipulagsráðs 20. júní 2022 var lögð fram fyrirspurn Björns Skaftasonar arkitekts fh. lóðarhafa um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Bakkabraut 9-23. Skipulagsráð samþykkti að líta jákvætt á að framlögð fyrirspurn verði unnin áfram í samræmi við 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Á fundi skipulagsráðs 15. ágúst 2022 var samþykkt með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að tillagan yrði auglýst og var málinu vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 18. ágúst 2022 var samþykkt að vísa málinu til frekari rýni skipulagsdeilda.  
Á fundi skipulagsráðs 3. október 2022 var lögð fram breytt tillaga dags. 29. september 2022 þar sem fermetraföldi verslunar- og þjónusturýma á jarðhæð er aukin í 970 m<sup>2</sup>.

Kópavogi 29. september 2022  
Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

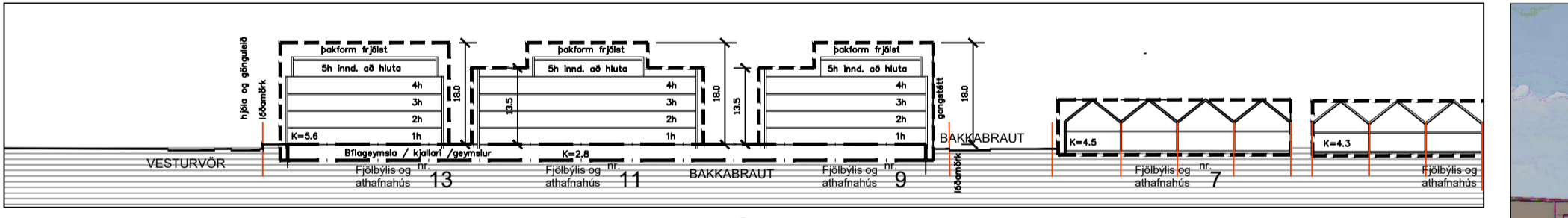
- Skýringar - nánari merkingar má sjá í skipulagsskilmálum.**
- Byggingarreitir
  - Leiðbeinandi byggingarlína
  - Byggingarreitir kjallara
  - Stórgryti til varnar ágangi sjávar
  - Stórgryti til varnar ágangi sjávar. Núverandi
  - Leiðbeinandi hæðarskipting
  - Viðbygging og/ eða nýbygging verslunar- þjónustu og íbúðarhúsnæðis
  - Viðbygging og/ eða nýbygging verslunar- og þjónustuhúsnæðis
  - Bindandi byggingarlína
  - 25 Hindrunarfötur flugs
  - Mörk skipulagssvæðis
  - Lóðarmörk
  - Opíð svæði
  - Kvóð um torg og gróður
  - ▲ Áætluð aðkoma í íbúðar og athafnahús
  - Dvalarsvæði



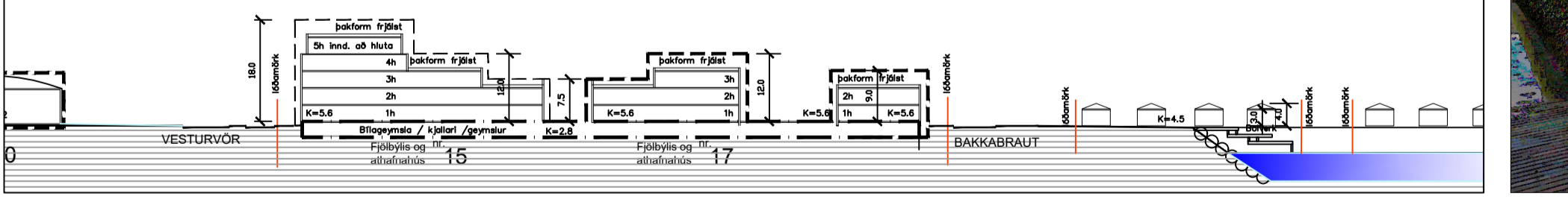
Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 í mkv. 1:10.000  
Staðfest 28. desember 2021



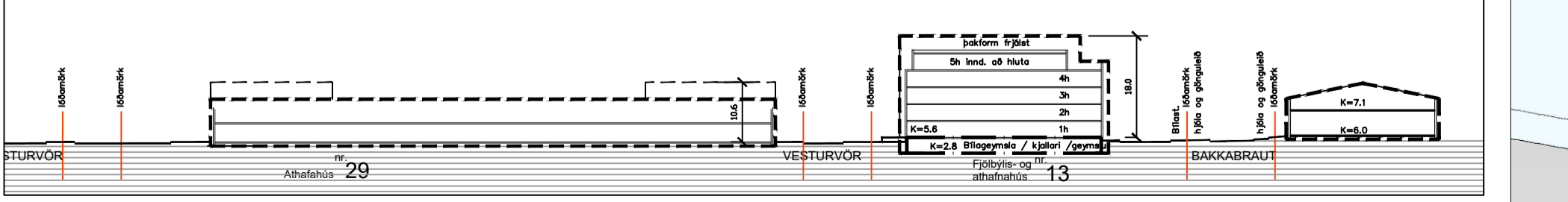
Hluti úr gildandi deiliskipulagi fyrir Kársneshöfn - Bakkabraut 1-23, Nesvör 1 og Vesturvör 29 og 31, samþ í bæjarstjórn 24. október 2017 Mkv. 1:1000



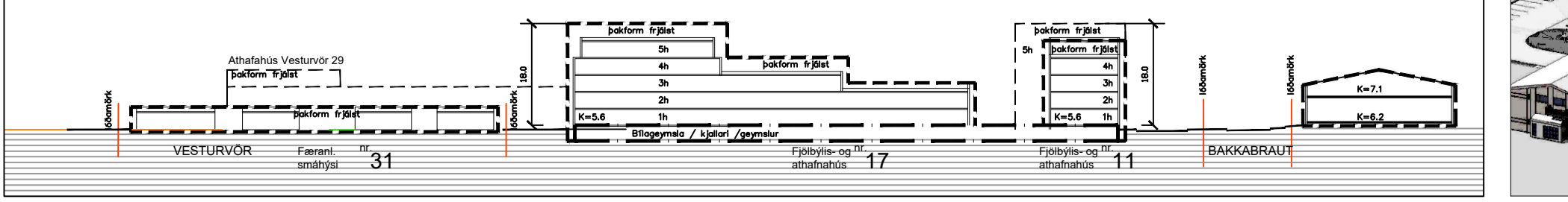
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 9 til 23 Sneiðing P-1 Mkv. 1:1000



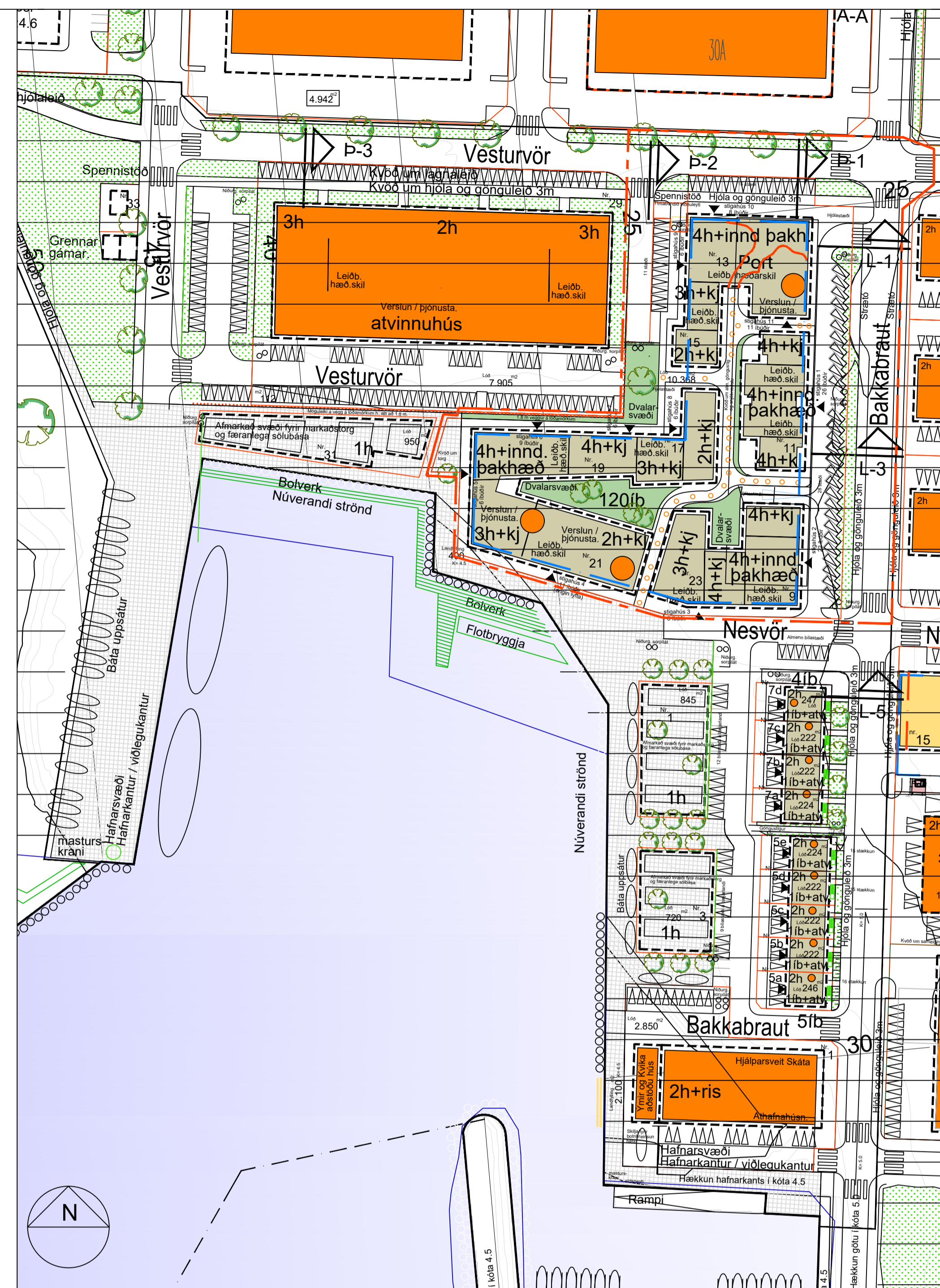
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 9 til 23 Sneiðing P-2 Mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 9 til 23 Sneiðing L-1 Mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 9 til 23 Sneiðing L-3 Mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Kársneshöfn. Bakkabraut 9 til 23. Mkv. 1:1000



Tölvugerð mynd. Horft til norðurs að Bakkabraut 9-21 og 23



Tölvugerð mynd. Horft að vesturhlíð Bakkabrautar nr. 9-13



Tölvugerð mynd. Horft til vesturs. Eftir breytingu.



Tölvugerð mynd. Horft til austurs að Bakkabrautar 15 og 17

**Kársneshöfn, Bakkabraut 9-23**  
Tillaga að breyttu deiliskipulagi.



Smári Smáráson, arkitekt.  
Skipulagsdeild Kópavogs, 10. 08. 2022, breytt 29. 09. 2022

S: Byggingarmagn 200 Mannvit Umhverfisáhrif/Vesturhlíð/Bakkabraut 9-23 Birt 11. ágúst 2022 One 22067538/Bakkabraut 9-23 Birt 11. ágúst 2022