

Nónhæð

Breytt aðalskipulag og deiliskipulag.

Fylgiskjöl 7 - 16

EFNI:

Fylgiskjal 7.

Auglýst tillaga að breyttu deiliskipulagi

Fylgiskjal 8.

Gildandi deiliskipulag af kolli Nónhæðar frá 1991.

Fylgiskjal 9.

Auglýst tillaga að skipulagsskilmálum

Fylgiskjal 10.

Skýringarhefti með tillögu að deiliskipulagi.

Fylgiskjal 11.

Breyting á deiliskipulagi Nónhæðar. Umhverfismat. VSÓ.

Fylgiskjal 12.

Nónhæð – deiliskipulag. Minnisblað um hljóðvist. VERKÍS.

Fylgiskjal 13.

Fornleifakönnun vegna deiliskipulags á Nónhæð. Fornleifafræðistofan.

Fylgiskjal 14.

Nónhæð – fornleifaskráning vega deiliskipulags. Umsögn Minjastofnunar frá 29. september 2017.

Fylgiskjal 15.

Fundargerðir frá samráðsundum: 18. febrúar 2016, 2. apríl 2016, 7. maí 2016, 2. júní 2016 og 7. september 2016 ásamt fylgiskjöllum.

Fylgiskjal 16.

Fundargerðir frá samráðsfundum: 9. desember er 2016 og 6. janúar 2017.

NR.7

FYLGISKJAL

NR.8

FYLGISKJAL



1.1.1. - ...
 1.1.2. - ...
 1.1.3. - ...
 1.1.4. - ...
 1.1.5. - ...
 1.1.6. - ...
 1.1.7. - ...
 1.1.8. - ...
 1.1.9. - ...
 1.1.10. - ...
 1.1.11. - ...
 1.1.12. - ...
 1.1.13. - ...
 1.1.14. - ...
 1.1.15. - ...
 1.1.16. - ...
 1.1.17. - ...
 1.1.18. - ...
 1.1.19. - ...
 1.1.20. - ...
 1.1.21. - ...
 1.1.22. - ...
 1.1.23. - ...
 1.1.24. - ...
 1.1.25. - ...
 1.1.26. - ...
 1.1.27. - ...
 1.1.28. - ...
 1.1.29. - ...
 1.1.30. - ...
 1.1.31. - ...
 1.1.32. - ...
 1.1.33. - ...
 1.1.34. - ...
 1.1.35. - ...
 1.1.36. - ...
 1.1.37. - ...
 1.1.38. - ...
 1.1.39. - ...
 1.1.40. - ...
 1.1.41. - ...
 1.1.42. - ...
 1.1.43. - ...
 1.1.44. - ...
 1.1.45. - ...
 1.1.46. - ...
 1.1.47. - ...
 1.1.48. - ...
 1.1.49. - ...
 1.1.50. - ...
 1.1.51. - ...
 1.1.52. - ...
 1.1.53. - ...
 1.1.54. - ...
 1.1.55. - ...
 1.1.56. - ...
 1.1.57. - ...
 1.1.58. - ...
 1.1.59. - ...
 1.1.60. - ...
 1.1.61. - ...
 1.1.62. - ...
 1.1.63. - ...
 1.1.64. - ...
 1.1.65. - ...
 1.1.66. - ...
 1.1.67. - ...
 1.1.68. - ...
 1.1.69. - ...
 1.1.70. - ...
 1.1.71. - ...
 1.1.72. - ...
 1.1.73. - ...
 1.1.74. - ...
 1.1.75. - ...
 1.1.76. - ...
 1.1.77. - ...
 1.1.78. - ...
 1.1.79. - ...
 1.1.80. - ...
 1.1.81. - ...
 1.1.82. - ...
 1.1.83. - ...
 1.1.84. - ...
 1.1.85. - ...
 1.1.86. - ...
 1.1.87. - ...
 1.1.88. - ...
 1.1.89. - ...
 1.1.90. - ...
 1.1.91. - ...
 1.1.92. - ...
 1.1.93. - ...
 1.1.94. - ...
 1.1.95. - ...
 1.1.96. - ...
 1.1.97. - ...
 1.1.98. - ...
 1.1.99. - ...
 1.1.100. - ...

NR.9

FYLGISKJAL

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ A

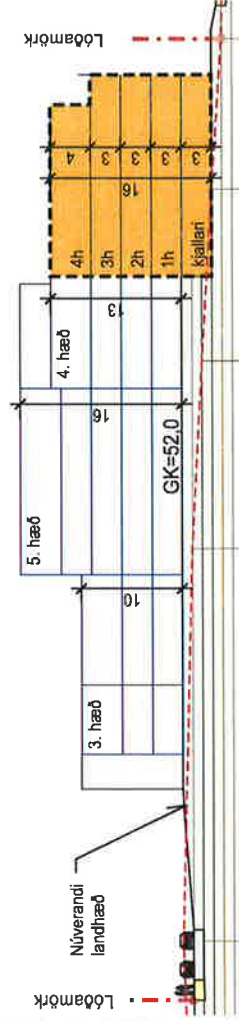
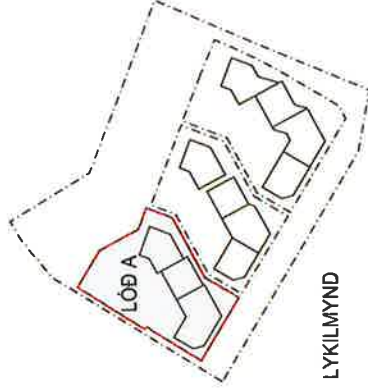


Skipulagskilmálar, mkv. 1:500

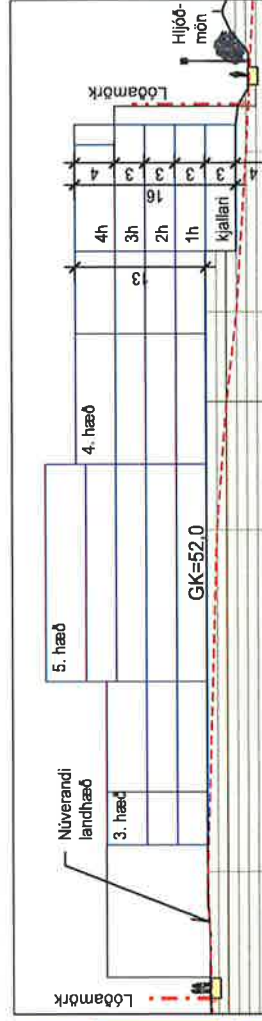
LÓÐ A
Fjölbýlishús á 3-5 hæðum með kjallara.
Hús, hámarks íbúðafjöldi: 40 íbúðir.
50 bílastæði.

SKÝRINGAR:

- Skipulegsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreiður
- Byggingarreiður bílakjallara
- Bílapian og stæði
- Leiksvæði
- Djúlgamur (endurvinnsla)
- Göngustígur
- Hljóðmanir (sjá skýrslu VERKIS)
- Útivistarsvæði
- Gróður, leikbeinandi
- Sameiginlegt leik- og dvalarsvæði
- Núverandi byggingar
- Húsnúmer & stígagangir



Snið A-A, mkv. 1:500



Snið B-B, mkv. 1:500

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ A

Fjölbýlishús á 3 - 5 hæðum með kjallara.

SÉRÁKVÆÐI

1. HÚSAGERÐ

Fjölbýlishús á 3 - 5 hæðum auk kjallara. Hámarks íbúðarfjöldi samals 40 íbúðir. Aðaladkoma er norðan megin við húsið á 1. hæð og er gert ráð fyrir 2 - 3 sigagöngum í húsinu og frá hvernig sigapalli er gengið inn í 2 - 4 íbúðir. Að jafnaði er gert ráð fyrir a.m.k. 1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, samtals 50 bílastæðum miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Undir húsinu er kjallari fyrir tæknirými, geymslur, hjól og vagna og íbúðir. Nánar verður farið yfir stærðir hvers húss eða husseiningar hér að neðan (sjá nánar skipulagsupprætt og skilmálateikningar).

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru veggja falli sem best að landi. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur áttum. Leggjja skal áherslu á að mynda skjólgöð dvalarsvæði á lóð sem liggja vel til sólar. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi þeirra gagnvart umferð og skal því gera grein fyrir gönguleiðum innan lóðar á lóðarteikningu. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næslu lóðum (lób B og C) með það í huga að skapa gott samskipt milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnsval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Íbúðum á jörðhæð skal fjelgja séráfnaharsvæði af lóð (sjá leiðbeinandi úttarslu á teikningu 901.02). Séráfnatæfeli skal afmarka með skjólveggjum og skulu þeir vera í samræmi við heildarútlit hússins og koma fram á aðaluppdráttum.

Viðað er jafnframt í almennum ákvæði í almennum skipulagsskilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmót í lóð 2.

3. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreiða er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsupprætti. Gefnir eru upp byggingarreiðir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannviki og leiðbeinandi byggingarreiði. Leitast skal við að brjóla húsinn upp.

Gert er ráð fyrir að 5. hæðin verði inndregin aðkomumegin og garðmegin um a.m.k. tvo metra.

- Byggingarreiður, táknaðar með slíttum svartri línu. Húsið og svalir skulu að öllu leyfi vera innan byggingarreiðs.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSS OG FJÖLDI ÍBÚÐA - VIÐMUNARSTÆRÐIR

Lóðstærð 5.280 m²

Fjölbýlishús, íbúðarfjöldi: 40 íbúðir.

Hámarksgrunnflötur hæðar: 1.210 m²

Hámarksflatarmál húss án kjallara: 4.800 m²

Hámarks flatarmál kjallara: 1.210 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

5. HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) hæðarfjöldi og b) hámarks hæð og vegg hæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. úrveggir séu í fullri loft hæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefnu hámarks hæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðar húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarbláði (gölfkótar -k). Hámarks hæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mestla hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 16 metrar. Hámarksvegg hæð má vera tinn sama og hámarks hæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega má upp fyrir hámarksvegg hæð, t.d. lyftuhús, þakgölggar, skorsteinar og lofttræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarks hæð sem nemur allt að tveimur metrum.

ARKÍS
arkis@ark.is
www.ark.is

Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
KÍ 531 107-0550 S: 511 2060



Kópavogsbær

Verkefni:
Sveitarráðlag:
Verkunúmer:

Deiliskipulag Nónhæðar
Kópavogur
13-003

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

6. ÞAKFORM

Þakform er flatt með tilskildum lármarks vatnshalla að niðurföllum. Leitast skal við að brjóla upp eistu hæðir húsa í formi og með efnsvali.

7. BILASTÆÐI OG HJÓLAGEYMSLA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal ofanjarðar innan lóðar. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangöngu samþykki skipulagsráðs. Götuágnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og byggingarreiðar eins og sýnt er á skipulagsupprætti, skilmálateikningum og mælibláði. Ef fýrja þarf götuágnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Að jafnaði er gert ráð fyrir um a.m.k. 1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð sem gerir 50 stæði miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu sífylli eða heililöguð. Bílastæði hreyfihamaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Yfirbyggð hjólageymsla skal vera innan lóðar og staðset með það í huga að aðgengi barna verði best á kosti með tilliti til öryggi þeirra gagnvart umferð. Sameiginlegur garður er austan, norðan, vestan og sunnan við húsið. Gera skal ráð fyrir hleðslu rafhlaða á öllum bílastæðum lóðarinnar sem tengjast öllum íbúðum hússins.

8. SORPGEYMSLUR

Þjuggámar eru sýndir á deiliskipulagi, skýringarupprætti og á séruddráttum fyrir hverja lóð. Þær merktar með hring og stöfunum DG. Staðsetningin er leiðbeinandi en nauðsynlegt er að aðgengi að þeim sé gott. Gert er ráð fyrir alls þremur sjálfstæðum þjuggámum á hverri lóð. Endanleg staðsetning og fyrirkomulag þjuggámakerfisins skal unnin í nánu samráði við Kópavogsbær.

9. HLJÓBÝST

Viðað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávæða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávæða. Í ofangreindri reglugerð eru settar fram kröfur að íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum. Skal hljóðstig utan við húsvægg ekki vera meira en 55 dB(A) og hámark 30 dB(A) innan húss. Samkvæmt 5. gr. geta skipulagsyfirlit þó akveðið að hljóðstig megi vera hærra en 55 dB(A) ef hljóðstig á útsvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni mið íbúðar frá bílaumferð fari ekki yfir 50 dB(A), sbr. ÍST45, flokk C.

Hljóðstig hefur verið reiknað fyrir lóð A, Amarsmára 36, 38 og 40 miðað við gefnar forsendur. Samkvæmt því verður hljóðstig í Amarsmára 40 á tveimur stöðum 56 dB(A) á 4. hæð. Breyting á mótregisáðgerðum getur lækkað hljóðstig niður fyrir 55 dB(A), s.s. hæðaræga lóðar, lenging eða hækkun manar. Ef íbúðir hafa hlíf sem snýr að hljóðlátri svæði hverfisins, uppfylla allar íbúðir kröfur skipulagsyfirlitvalda. Sjá nánar á minnisblaði frá VERKÍS og hljóðkort sem ber yfirskriftina "Umferðahavabamat á Nónhæð" sem fylgir þessum skipulagsskilmálum.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

Fyrir íbúðir á jörðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum.

Ekki er heimilt að selja smáhýsi á lóð skv. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. GRINGAR OG HLJÓÐMANIR

Lóðarmörkum er ekki heimilt að gríða lóðina af, en heimilt er að vera með runnagrobúr á lóðarmörkum. Ganga skal frá stoðvegjum svo ekki stafi hættu af hæðarmun. Lóðarhafi skal framkvæma hljóðmön við Amarnesveg á landi Kópavogsbæjar á sinn kostnað. Framkvæmdir skal gerð í nánu samráði við Vegagerðina og Kópavogsbær.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ A

Mælikvæði: 1:500

Dagsetning: 14.07.2017

(9)02.02

teikning

www.ark.is

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B

Fjölbýlishús á 2 - 5 hæðum með kjallara og niðurgrafinni bílaleysmslu.

SÉRÁKVÆÐI

1. HÚSAGERÐ

Fjölbýlishús á 2 - 5 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílaleymslu. Hámarks íbúðafjöldi samtals 45 íbúðir. Aðaláðkoma er norðan megin við húsið á 1. hæð og er gert ráð fyrir 3 - 4 stíggöngum í húsinu og frá hverjum sigapalli er gengið inn í 2 - 4 íbúðir. Að jafnaði er gert ráð fyrir a.m.k 1,7 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, samtals 78 bílastæðum miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Undir húsinu er kjallari fyrir tæknirými, geymslur, hjól og vagna og íbúðir. Námar verður farið yfir stærðir hvers húss eða hússenningar hér að neðan (sjá námar skipulagsupprátt og skilmálateikningar).

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru veggja falli sem best að landi. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgöð dvalarsvæði á lóð sem liggja vel til sólar. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi þeirra gagnvart umferð og skal því gera grein fyrir gönguleiðum innan lóðar á lóðanteikningu. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næslu lóðum (lóð A og C) með það í huga að skapa gott samspili milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. pakfrágang, eftisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Íbúðum á jarðhæð skal fylgja séráfnótarsvæði af lóð (sjá leiðbeinandi útfærslu á teikningu (90)1.02). Séráfnótaleiti skal afmarka með skjólveggjum og skulu þeir vera í samræmi við heildarútlit hússins og koma fram á aðaluppdráttum. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum og bílaleymslu á lóðinni. Vísað er jafnframt í almennu ákvæði í almennum skipulagsskilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið 1 líð 2.

3. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarretta er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsupprátti. Gefnir eru upp byggingareilir fyrir íbúðarhúss, inndregnar hæðir, mannvirki, bílaleymslur og leiðbeinandi byggingarfléttu. Leitast skal við að brjóta húsin upp.

- Gert er ráð fyrir að 5. hæðin verði inndregin aðkomumegin og garðmegin um a.m.k tvo metra.
- Byggingarreitir, táknaður með slitinni svartri línu. Húsið og svalir skulu að öllu leyti vera innan byggingarrelis.
- Byggingarreitir bílajallara er leiðbeinandi og táknaður með blátri slitinni línu.

4. GRUNNFLÓTUR HÚSS OG FJÖLDI ÍBÚÐA - VÍDMÍÐUNARSTÆRÐIR

Lóðastærð	5.260 m ²
Fjölbýlishús, íbúðafjöldi:	45 íbúðir.
Hámarksgrunnflötur hæðar:	1.330 m ²
Hámarksflatarmál húss án kjallara:	4.840 m ²
Hámarks flatarmál kjallara:	1.330 m ²
Vídmíðunarfjalarmál bílaleymslu:	1.400 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfléttu og flatarmáli.

5. HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) hæðafjöldi og b) hámarks hæð og vegg hæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þeks má ná upp í uppgeina hámarks hæð, en getur verið lægri. Hæðarkötur fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarbláði (golfkötur -x). Hámarks hæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkötum gefðu upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 16 metrar. Hámarks vegg hæð má vera hin sama og hámarks hæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarks vegg hæð, t.d. lyftuhúss, þakgluggar, skorsteinar og loftrásbirnaðar mega þó fara upp fyrir hámarks hæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM

Þakform er flatt með tilskildum lámarks vatnshalla að niðurföllum. Leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir húsa í formi og með eftisvali.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og í bílaleymslu, miðað er við 39 bílastæði ofanjarðar og 39 í bílaleymslu. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. Hönnuður er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangöngu samþykki skipulagsráðs. Götulaagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða, bílaleymslna og byggingarreitir eins og sýnt er á skipulagsupprátti, skilmálateikningum og mælibláði. Ef fylgja þarf götulaagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og bílaleymslu. Að jafnaði er gert ráð fyrir um a.m.k. 1,7 bílastæðum fyrir hverja íbúð sem gerir 79 stæði miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða heilluöð. Bílastæði hreyfihamaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál bílaleymslu er áætlað um 1.400 m². Sameiginlegur garður er austan, norðan, vestan og summan við húsið. Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbíla í niðurgrafinni bílaleymslu sem tengist öllum íbúðum viðkomandi húss. Að minnsta kosti 15% bílastæða á lóðinni ofanjarðar skulu vera tengd hleðslustöðvum.

8. SORPGEYMSLUR

Djúpgámur eru sýndir á deiliskipulagi, skýringarupprátti og á séruppdráttum fyrir hverja lóð. Þær merktar með hring og stöfunum DG. Staðsetningin er leiðbeinandi en nauðsynlegt er að aðgengi að þeim sé gott. Gert er ráð fyrir alls þremur sjálfstæðum djúpgámum á hverri lóð. Endanleg staðsetning og fyrirkomulag djúpgámakerfisins skal unnin í nánu samráði við Kópavogsbæ.

9. HLJÓBVIÐ

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Í ofangreindri reglugerð eru settar fram kröfur að íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum. Skal hljóðstig utan við húsvegg ekki vera meira en 55 dB(A) og hámark 30 dB(A) innanhúss. Samkvæmt 5. gr. geta skipulagsyfirlit þó ákveðið að hljóðstig megi vera hærra en 55 dB(A) ef hljóðstig á útsvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar frá bílaumferð fari ekki yfir 50 dB(A), sbr. ÍST45, flokk C.

Hljóðstig hefur verið reiknað fyrir lóð B, Nónsmára 9, 11, 13 og 15 miðað við gefnar forsendur. Samkvæmt því verður hljóðstig Nónsmára 13, 56 dB(A) á 4. hæð, í sama húsi fer gjöldið upp í 58 dB(A) á 5. hæð. Nónsmára 15 eru hæstu gjöldin á tveimur stöðum 56 dB(A) á 4. hæð. Breyting á mót vægisáðgerðum getur læktað hljóðstig niður fyrir 55 dB(A) á 4. hæð, s.s. hæðarlega lóðar eða hækkun manar. Ef íbúðir hafa hlíð sem snýr að hjólaðlár svæði hverfisins, upphýla allar íbúðir kröfur skipulagsyfirlit. Sjá námar á minnisblaði frá VERKIS og hljóðkorti sem ber yfirskriftina "Umferðahváðamat á Nónhæð" sem fylgir þessum skipulagsskilmálum.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum. Ekki er heimilt að selja smáhýsi á lóð skv. gr. 2.3.5, líð g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. GRIBINGAR OG HLJÓÐMANIR

Lóðarhófum er ekki heimilt að gríða lóðina af, en heimilt er að vera með nummagróður á lóðarmörkum. Ganga skal frá stoðveggjum svo ekki stafi hætta af hæðarmun. Lóðarhafi skal framkvæma hjólmön við Arnarnesveg og landi Kópavogsbæjar á sinn kostnað. Framkvæmdir skal gert í nánu samráði við Vegagerðina og Kópavogsbæ.

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Deiliskipulag Nónhæðar
Kópavogur
13-003



Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
Kl 531 107-0550 S: 511 2050
www.ark.is arkis@ark.is

ARKÍŚ
ark í s t i g

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B

Mælikvæði: 1:500
Dagsetning: 14.07.2017

(90)3.02

teikning

Bláðráðgjafi A3

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ C

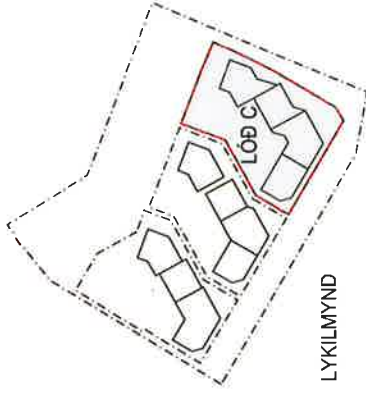


Skipulagskilmálar, mkv. 1:500

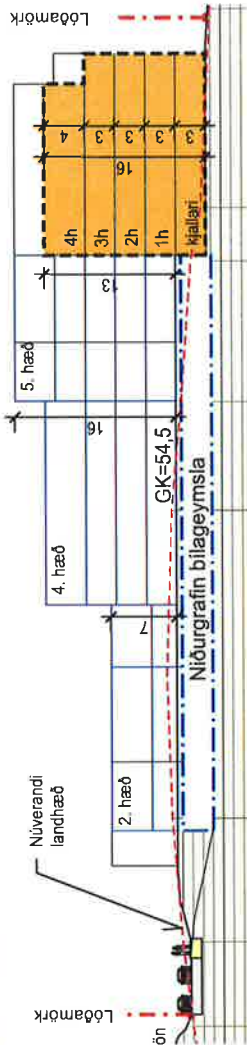
LÓÐ C
Fjölbýlishús á 2-5 hæðum með kjallara.
Hús, hámarks íbúðarfjöldi: 55 íbúðir.
45 bílastæði á lóð og 43 í bílageymslu.

SKÝRINGAR:

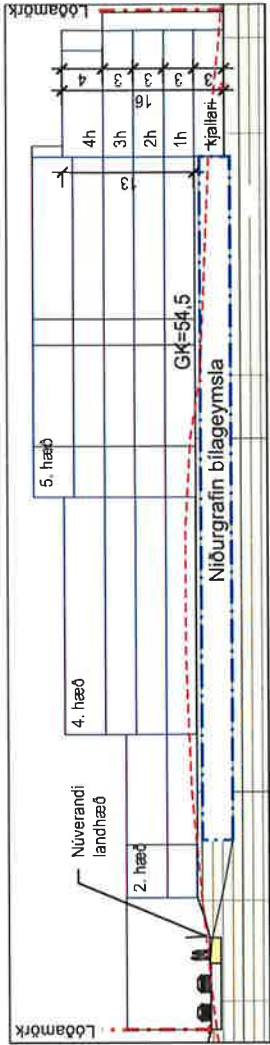
- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarrellur
- Byggingarreitur bílarkjallara
- Bílalan og staði
- Leiksvæði
- Djúpgámur (endurvinnsla)
- Gómsúlfgur
- Hjóðmanir (sjá skýrslu VERKIS)
- Útivistarsvæði
- Gróður, leiðbeinandi
- Sameiginlegi leik- og ovalarsvæði
- Núverandi byggingar
- Húsnúmer á stigagangi



LYKILMYND



Snið A-A, mkv. 1:500



Snið B-B, mkv. 1:500

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ C

Fjölbýlishús á 2 - 5 hæðum með kjallara og niðurgrafinni bílakeymslu.

SÉRÁKVÆÐI

1. HÚSAGERÐ

Fjölbýlishúsið á 2 - 5 hæðum auk kjallara og niðurgraffinnar bílakeymslu. Hámarks íbúðarfélagið samtals 55 íbúðir. Aðaláðkoma er norðan megin við húsið á 1. hæð og er gert ráð fyrir 3 - 4 stíggöngum í húsinu og frá hverjum sigapalli er gengið inn í 2 - 4 íbúðir. Að jafnaði er gert ráð fyrir a.m.k 1,6 bílastæðum innan íbúðar fyrir hverja íbúð, samtals 88 bílastæðum miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Undir húsinu er kjallari fyrir tæknirými, geymslur, hjól og vagna og íbúðir. Nánar verður farið yfir stærðir hvers húss eða hússenningar hér að neðan (sjá nánar skipulagsupplýsingar og skilmálateikningar).

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru veggja falli sem best að landi. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur átum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgöð dvalarsvæði á lóð sem liggja vel til sólar. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi þeirra gegnvarft umferð og skal því gera grein fyrir gönguleiðum innan íbúðar á lóðarteikningu. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næslu lóðum (lób A og B) með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, eftirval, áferð og illaval á einstökum byggingarhlutum. Íbúðum á jarðhæð skal fylgja séráfnótarsvæði af lóð (sjá leiðbeinandi útfærslu á teikningu (90)1.02). Séráfnótaleiti skal afmarka með skjólveggjum og skulu þeir vera í samræmi við heildarútlit hússins og koma fram á aðaluppdráttum. Einn og sami hönnuður skal vera hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið lóð 2.

3. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreitna er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsupplýsingum. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirkir, bílageymslur og leiðbeinandi byggingarfeiti. Leitast skal við að brjóta húsin upp.

Gert er ráð fyrir að 5. hæðin verði inndregin aðkomumegin og garðmegin um a.m.k tvo metra.

- Byggingarreitir, táknaður með slitinni svartri línu. Húsið og svarir skulu að öllu leyti vera innan byggingarreit.
- Byggingarreitir blakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blánni slitinni línu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSS OG FJÖLDI ÍBÚÐA - VIÐMIÐUNARSTÆRÐIR

Lóðastærð	6.360 m ²
Fjölbýlishús, íbúðarfélagið	55 íbúðir.
Hámarksgrunnflötur hæðar:	1.560 m ²
Hámarksflatarmál húss án kjallara:	5.960 m ²
Hámarks flatarmál kjallara:	1.560 m ²
Viðmiðunarflatarmál bílageymslu:	1.500 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

5. HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) hæðarlóði og b) hámarks hæð og veggshæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar lóað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. úrveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsliti hluti þaks má ná upp í uppgefnu hámarks hæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarbláði (golfkólar -k). Hámarks hæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta getfu upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 16 metrar. Hámarksveggshæð má vera hin sama og hámarks hæð húsa. Byggingarhlutur sem óþjáknæmlega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og lofttræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarks hæð sem nemur allt að tveimur metrum.

ARKÍS
arkís@ark.is
www.ark.is

Kléppsvægi 152 104 Reykjavík
Sí 531 107-0550 Sí 511 2060



Kópavogsbær

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Verkhelti: Deiliskipulag Nónhæðar
Sveitarfélag: Kópavogur
Veiknúmer: 13-003

6. ÞAKFORM

Þakform er flatt með tilskildum lármarks vænshalla að niðurföllum. Leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir húsa í formi og með eftirsvali.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og í bílageymslu, miðað er við 45 bílastæði ofanjarðar og 43 í bílageymslu. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undanangnu samþykki skipulagsráðs. Götuálagir verða lagðir inn að lóðinni samkvæmt stöðsetningu bílastæða, bílageymislna og byggingarreitna eins og sýnt er á skipulagsupplýsingum og mælibládi. Ef fylgja þarf götuálagir er það gert af lóðarháða og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal skilmálateikningum og mælibládi. Er fylgja þarf götuálagir er það gert af lóðarháða og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og bílageymslu. Að jafnaði er gert ráð fyrir um a.m.k. 1,6 bílastæðum fyrir hverja íbúð sem gerir 88 stæði miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða heililögð. Bílastæði hreyfihamaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál bílageymslu er áætlað um 1.500 m². Sameiginlegur garður er austan, norðan, vestan og sunnan við húsið. Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbílanna í niðurgraffinni bílageymslu sem tengist öllum íbúðum viðkomandi húss. Að minnsta kosti 15% bílastæða á lóðinni ofanjarðar skulu vera tengd hleðslulöðvörum.

8. SORPGEYMSLUR

Djúpgámur eru sýndir á deiliskipulagi, skýringarupplýsingum og á sérupplýsingum fyrir hverja lóð. Þær merktar með hring og stöfumun DG. Staðsetningin er leiðbeinandi en nauðsynlegt er að aðgengi að þeim sé gott. Gert er ráð fyrir alls þremur sjálfstæðum djúpgámum á hverri lóð. Endanleg staðsetning og fyrirkomulag djúpgámakerfisins skal unnin í nánun samráði við Kópavogsbær.

9. HLJÓÐVIST

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Í ofangreindri reglugerð eru settar fram kröfur að íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum. Skal hljóðstig utan við húsvegg ekki vera meira en 55 dB(A) og hámark 30 dB(A) innan húss. Samkvæmt 5. gr. geta skipulagsyfirlit þó ákveðið að hljóðstig megi vera hærra en 55 dB(A) ef hljóðstig á útsvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlíð íbúðar frá bílaumferð fari ekki yfir 50 dB(A), sbr. ÍST45, flokk C.

Hljóðstig hefur verið reiknað fyrir lóð C, Nónsmára 1, 3, 5 og 7 miðað við gefnar forsendur. Samkvæmt því verður hljóðstig í Nónsmára 3 - 7 á bilinu 56 - 58 dB(A) á 4. og 5. hæð. Breyting á mótvægisáðgerðum getur lækkað hljóðstig niður fyrir 55 dB(A) á 4. hæð, s.s. hæðarlega lóðar eða hækkingu manna. Ef íbúðir hafa hlíð sem snýr að hljóðlátan svæði hverfisins, uppfylla allar íbúðir kröfur skipulagsyfirlada. Sjá nánar á minnisblaði frá VERKÍS og hljóðkortu sem ber yfirskriftina "Umferðahávaðamat á Nónhæð" sem fylgir þessum skipulagsskilmálum.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka stíka til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð skv. gr. 2.3.5, lóð g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. GIRBINGAR OG HLJÓÐMANIR

Lóðarhófum er ekki heimilt að girða lóðina af, en heimilt er að vera með runnagróður á lóðarmörkum. Gangna skal frá stöðveggjum svo ekki stefi hæta af hæðarmun. Lóðarhafi skal framkvæma hljóðmön við Arnarnesveg við Kópavogsbær og Kópavogsbær. Framkvæmdir skal gerð í nánun samráði við Vegagerðina og Kópavogsbær.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ C

Mælikvæði: 1:500
Dagsetning: 14.07.2017

(90)4.02

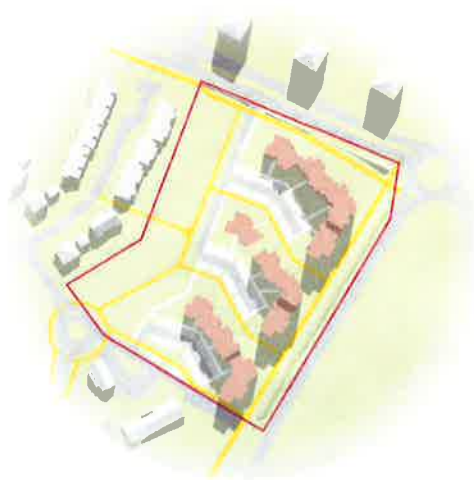
teikning

Búðastærð A3

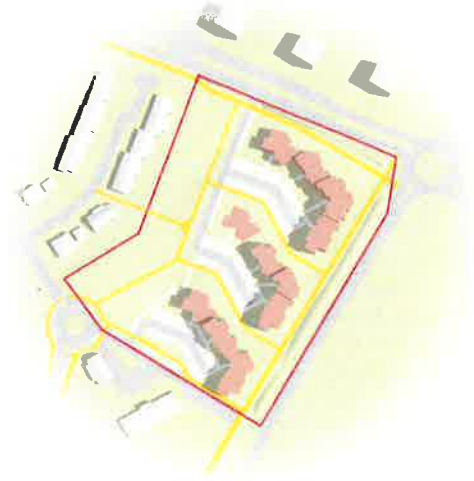
SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGADRI ÍBÚÐARBYGGÐ NÓNHÆÐAR

Fjölbýlishús á 2 - 5 hæðum

Skuggvarp frá byggingum á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggvarp á eftirfarandi tímasetningum:



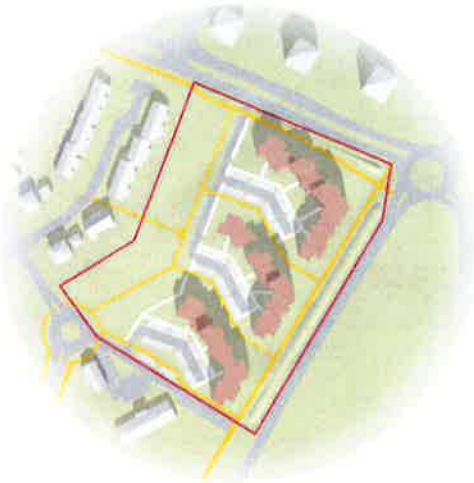
Sumarsólstöður kl. 09:00, dags. 21.06



Sumarsólstöður kl. 14:00, dags. 21.06



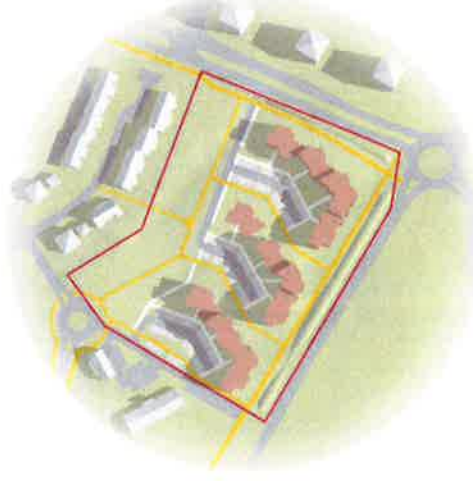
Sumarsólstöður kl. 16:00, dags. 21.06



Sumarsólstöður kl. 18:00, dags. 21.06



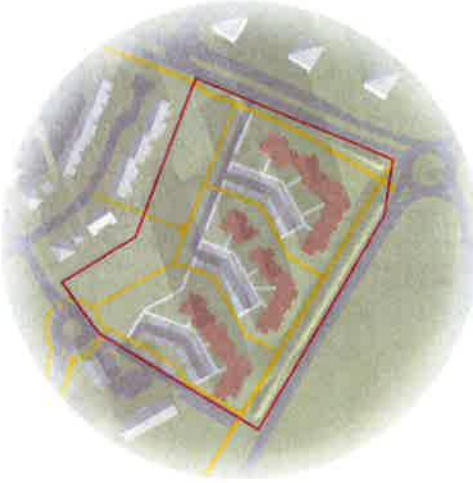
Jafndægur kl. 09:00, dags. 20.03/23.09



Jafndægur kl. 14:00, dags. 20.03/23.09



Jafndægur kl. 16:00, dags. 20.03/23.09



Jafndægur kl. 18:00, dags. 20.03/23.09

ARKÍS
arkitektur

Kleppavégi 152 104 Reykjavík
kí 531107-0550 Sí 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is



Köpa- og sýningar-
stafrúm

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Veitthélt: Deiliskipulag Nónhæðar
Sveitarráðlag: Kópavogur
Veitnúmer: 13-003

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGADRI ÍBÚÐARBYGGÐ

Mælikvarði:
Dagsetning:

11.08.2017

(90)5.01

teikning

Búðastand A3

Umferðarhávaðamat á Nónhæð

Með aðgerðum:

Jarðvegsmín meðfram Smárahvammsvegi h=2,5 m
 Arnarnesvegi h=3,0 m
 Halli 1:1,5

Umferðarforsendur

Arnarnesvegur: 6.000 ÁDU, 60 km/klst
 Smárahvammsv. 6.700 ÁDU, 50 km/klst
 Arnarnesbrú: 990 ÁDU, 30 km/klst

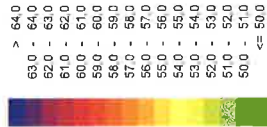
Skýringar

- Hljóðgæti
- Íbúðarhúsi
- Hæðarlína
- Vegryðborð
- MIRVejla
- Hljóðskemur
- Punktmaaling
- XXXX Jarðvegshljóðmön
- Punktmaaling
- Hóshlú yfir mörku

Mælikvarði 1:750

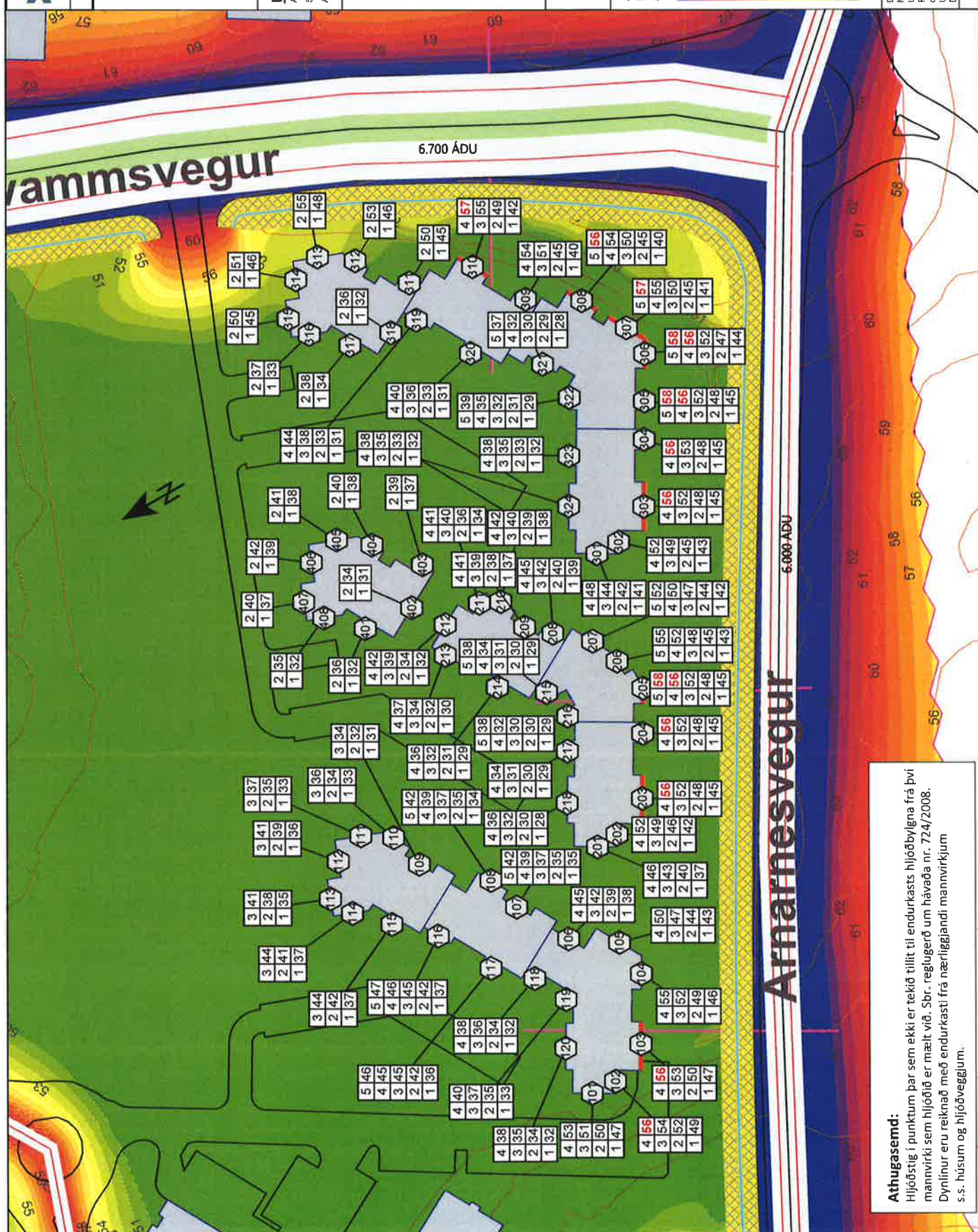


Jafngildis-hljóðstig 1 dB(A) Sólarhringsgildi



DELUSKIPULAG

DELUSKIPULAG
 ÚTVEFUR
 Útvefurinn hefur farið
 Reiknað hljóðstig 1,2 m hæð yfir landi
 og 1 punktum við húsveg
 Unnið af SVS
 Dags: 2017-07-07

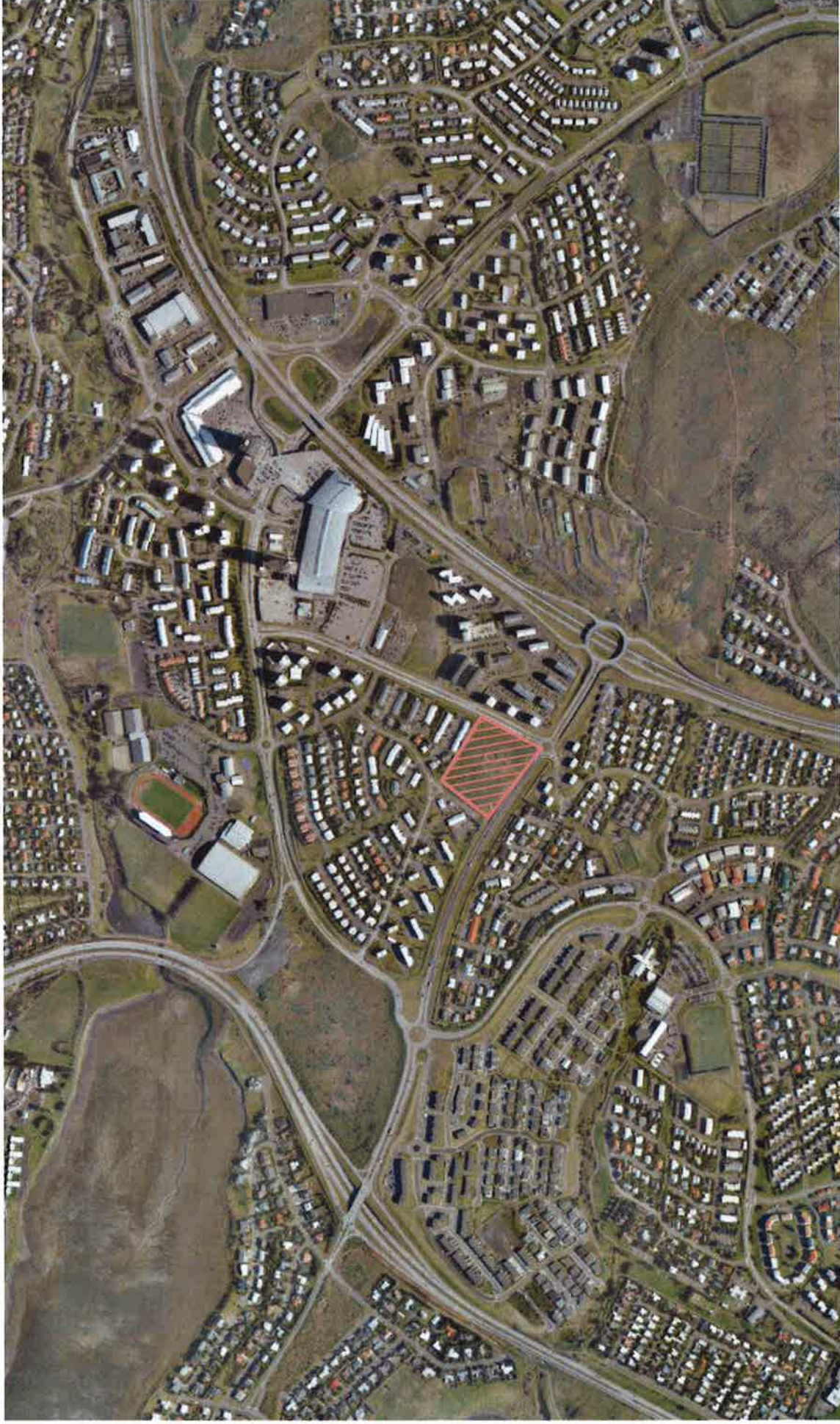


Athugasemd:
 Hljóðstig í punktum þar sem ekki er tekið tillit til endurkastis hljóðbylgna frá því mannvirki sem hljóðið er mælt við. Sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008.
 Dynlinur eru reiknað með endurkasti frá nærliggjandi mannvirkjum s.s. húsum og hljóðveggjum.

NR.10

FYLGISKJAL

Nónhæð



SKÝRINGARHEFTI

fyrir deiliskipulag Nónhæðar í Kópavogi

ARKÍS

14.07.2017

Nónhæð SKÝRINGARHEFTI

INNGANGUR

Sérstaða svæðisins og nálaegð við aðra íbúðabyggð og þjónustu gerir það effirsóknarvert til búsetu. Því er mikilvægt að vel takist til við heildarmótum umhverfis gagnvart nágrennabyggð og þeirra væntinga sem skipulagsyfirvöld Kópavogs bera til svæðisins um vandaða byggð. Þessi fyrirheit þurfa að skila sér í hönnun og útliti svæðisins sem heila og einnig við hönnun og útfærslu einstakra bygginga og lóða auk opinna svæða.

SKÝRINGARHEFTI

Skýringarhefti þetta er fylgiskjal með breyttu deiliskipulagi fyrir Nónhæð í Kópavogi. Því er ætlað að gefa væntanlegum handhöfum byggingaréttar á lóðum A, B og C ítarlegra upplýsingar um viðmið og hönnun bygginga og lóða hvað varðar m.a fagurfræði, hagkvæmni, lýðheilsu og fyrirmyndir. Þau viðmið og skýringamyndir sem sýndar eru hér eru ekki tæmandi en eiga að gefa fyrirheit um þá sýn og staðaranda sem sóst er eftir að verði á Nónhæð. Lögð er áhersla á vandaða hönnun einstakra húsa og lóða og skulu hönnuðir leitast við að taka mið af þeim viðmiðum sem fram koma í þessu hefti auk annarra skipulagsgagna s.s almennra skilmála og sérskilmála fyrir hverja lóð. Mikilvægt er að væntanlegir handhafar byggingaréttar og hönnuðir þeirra kynni sér vel öll skipulagsgögn fyrir Nónhæð og hefti þetta áður en að hafist er handa við hönnun einstakra lóða. Sjá einnig nánar í kafla 2.1 -2.5 í almennum skipulagsskilmálum fyrir svæðið.

SKILMÁLAR - SKILMÁLATEIKNING

Í sérskilmálum fyrir hverja lóð eru nánari upplýsingar um þá skilmála sem gilda. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum og skal hún sýna hvernig aðalteikningar falla að skipulagsskilmálum lóðar. Bent er á að áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir skulu hönnuðir leggja byggingaráform sín sem frumdrög fyrir skipulagsyfirvöld til afgreiðslu. Í þeim gögnum skal gera grein fyrir hvernig hönnun og frágangur húsa og lóðar fellur að almennum skilmálum, sérskilmálum og þeim viðmiðum og dæmum sem fram koma í skýringarhefti þessu

FYRIRMYNDIR - fagurfræði

Í kafla 2 í almennum ákvæðum í skipulagsskilmálum er fjallað um hönnun og frágang húsa og lóða. Þar er fjallað um fjölbreytt form – og efnisval. Myndirnar á þessari síðu sýna dæmi um fjölbreytteleika sem gætu átt við útlit þessa húsa.

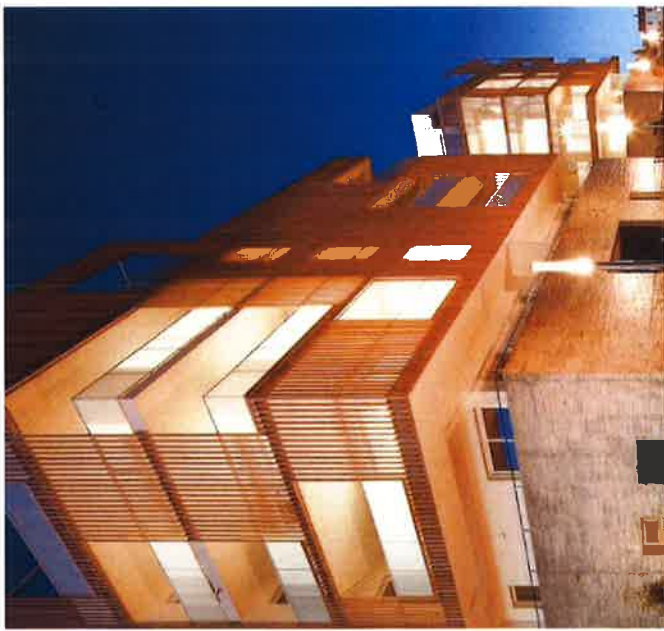


FYRIRMYNDIR - fagurfræði

Í kafla 2 í almennum ákvæðum í skipulagsskilmálum er fjallað um hönnun og frágang húsa og lóða. Þar er fjallað um fjölbreytt form – og efnisval. Myndirnar á þessari síðu sýna dæmi um fjölbreytileika sem gætu átt við útlit þessa húsa.



FYRIRMYNDIR - fagurfræði



FYRIRMYNDIR - lýðheilsa - bakgarðar - sameiginleg útlitými



FYRIRMYNDIR - lýðheilsa - frágangur lóða - göngu og hjólastígar

Áhersla er lögð á vandaða hönnun og útfærslur begarkemur að frágangslóða og opinna svæða m.a hvað lýsingu, skilti, merkingar, helluliögn og frágang gróðursvæða. Yfir bílageymslum skal vera nægilega þykkt undirlag til þess að gróður geti þrífist þar. Á skipulagsupprætti skal sýna hvernig gróðursvæðum ofan á bílageymslum verður fyrirkomið. Tryggja skal að göngu – og hjólastígar komi innan lóða og á opnum svæðum innan skipulagsvæðisins og að tenging þeirra við stígakeri bæjarins sé tryggð. Tryggja skal að götulýsing og lýsing á hjóla – og göngustígum sé þannig hagað að lýsingin falli vel að byggðinni og heildarútliti svæðisins. Miða er við LED lýsingu og lága ljósastaura, allt eftir aðstæðum á hverjum stað.



FYRIRMYNDIR - fagurfræði og lýðheilsa - girðingar og opin svæði innan lóða



NR.11

FYLGISKJAL



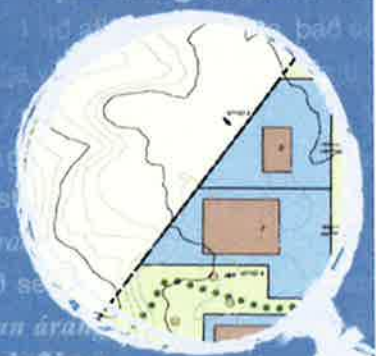
Kópavogsbær



Breyting á deiliskipulagi Nónhæðar

Umhverfismat skv. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Júlí 2017

þekkingarleit



virðing

for|skot



Verknúmer

S:\2017\17271\03_Umhverfisskýrsla\17271_170706_br_dsk Nónhæðar_umhverfisáhrif.
Uppfært12.07. sbr. ábendingar og nýtt hávaðamat..docx

Mánuður og ár

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarð	Samþykkt
01	03.07.2017	HTT	AK	xxx



Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
2	Matsvinna	3
2.1	Aðferðir og nálgun matsvinnu	3
2.2	Umhverfispættir og viðmið	3
3	Umhverfismat	4
3.1	Hljóðvist	4
3.2	Félagslegt umhverfi	5
3.3	Byggð	6
3.4	Landslag	7
3.5	Samandregnar niðurstöður umhverfismats	8



1 Inngangur

Í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var lagt mat á líkleg umhverfisáhrif breytingar á deiliskipulagi Nónhæðar. Í þessari umhverfisskýrslu er gerð grein fyrir umhverfismatinu, áhrifa- og umhverfispáttum sem voru teknir til skoðunar, viðmið sem lögð voru til grundvallar matinu og niðurstöðum um líkleg áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar á umhverfispættina.

2 Matsvinna

2.1 Aðferðir og nálgun matsvinnu

Matið byggir á að skoða helstu áhrifaþætti sem felast í framkvæmd áætlunarinnar, skilgreina umhverfispætti sem kunna að verða fyrir áhrifum, leggja mat á umfang og vægi áhrifa, og tilgreina mótvægisáðgerðir til að draga úr eða koma í veg fyrir neikvæð umhverfisáhrif ef þörf ber til.

Við skilgreiningu umhverfisáhrifa var farið yfir leiðarljós, markmið og aðgerðir Aðalskipulags Kópavogs 2011-2024 og tillögu að breytingu aðalskipulagsins sem er í vinnslu og felur í sér að landnotkun á deiliskipulagssvæðinu verður breytt úr opnu svæði, stofnanasvæði yfir í íbúðabyggð og opið svæði.

Vægi á áhrifum eru sett fram á eftirfarandi hátt:

Tákn	Lýsing
++	Líkleg veruleg jákvæð áhrif
+	Líkleg jákvæð áhrif
0	Engin eða óveruleg áhrif
-	Neikvæð áhrif
--	Líkleg veruleg neikvæð áhrif
?	Óvissa eða óþekkt áhrif

Í matsvinnu eru verulega neikvæð áhrif skilgreind ef eitt eða fleiri af eftirfarandi atriðum eiga við: Áhrif eru varanleg, skapa hættu fyrir heilbrigði fólks og umhverfið, ná til stórs svæðis og/eða fjölda fólks, gengur gegn stefnumiðum stjórnvalda, lögum og reglum, alþjóðlegum samningum eða öðrum áætlunum sem í gildi eru.

Ef umhverfisáhrif eru talin verulega neikvæð er kannað hvort unnt sé að draga úr áhrifum með mótvægisáðgerðum eða að þörf sé á vöktunaráætlun fyrir viðkomandi umhverfispátt.

Í þeim tilvikum þar sem óvissa er um eðli og umfang umhverfisáhrifa er gerð grein fyrir óvissu og hvort að hún sé háð útfærslu á síðari stigum s.s. við mannvirkjahönnun og útgáfu leyfa.

2.2 Umhverfispættir og viðmið

Deiliskipulagssvæðið er óbyggt 3,1 ha svæði á kolli Nónhæðar. Þeir þættir breytingartillögu sem líklegir eru til að hafa áhrif á umhverfið er uppbygging 2-5 hæða íbúðarhúsnæðis á svæðinu sem nú er óbyggt, staðsetning og fyrirkomulag bygginga. Bílaumferðin sem fyrirhuguð íbúðarbyggð skapar á svæðinu og núverandi umferð á aðliggjandi vegum.

Tafla 1 er yfirlit yfir þá umhverfispætti sem voru til skoðunar í skipulagsvinnunni.



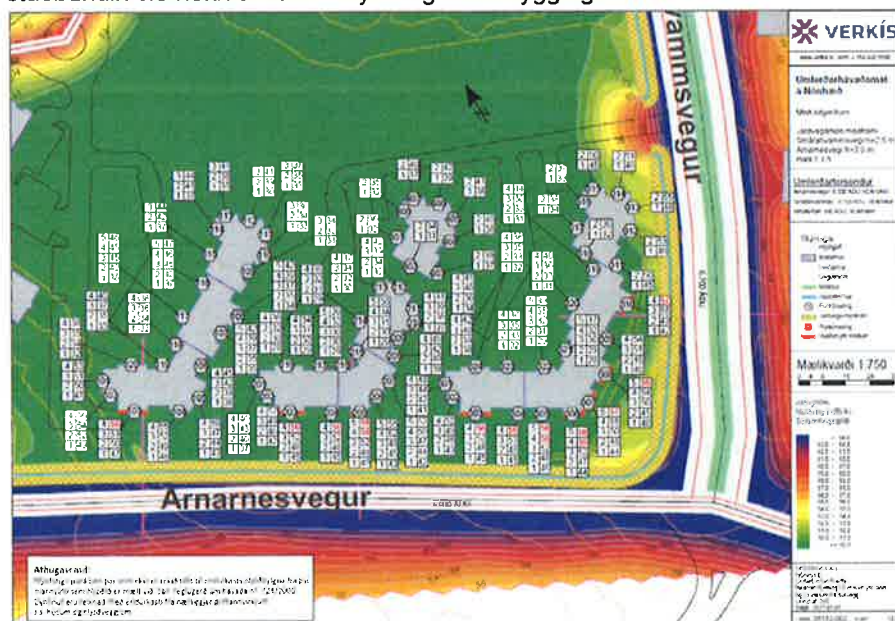
Áhrifaþáttur	Umhverfiþáttur	Viðmið
Uppbygging allt að 140 íbúða á 3 ha svæði á Nónhæð. Umferð frá fyrirhuguðum íbúðum Umferð á aðliggjandi stofn- og tengibrautum	Hljóðvist	Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða Byggingarreglugerð 112/2012
	Félagslegt umhverfi	Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024, sbr. markmið um byggð og opin svæði. Umferðartalning í Smárahverfi. Umferðaröryggisáætlun. Gögn frá Kópavogsbæ.
	Byggð	Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040, sbr. Leiðarljós 1, 2, 4 og 5 í svæðisskipulaginu. Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024
	Landslag	Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024, sbr. markmið um opin svæði
	Náttúrulegt landslag Ásýnd svæðis	

Tafla 1. Umhverfiþættir og viðmið.

3 Umhverfismat

3.1 Hljóðvist

Samkvæmt reglugerð nr. 724/2008 um hávaða eru viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða frá umferð fyrir íbúðarhúsnæði 55 dB(A) mælt utan við húsvegg. Deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir 3 m hári hljóðmön við Arnarnesveg og 2,5 m hári við Smárahvammsveg. Samkvæmt skilmálum skulu allar íbúðir uppfylla kröfur um hljóðvist innandyrna, sbr. 5. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 og staðal ÍST45:2016. Niðurstöður útreikninga á hljóðkortu sýna að hljóðstig á dvalarsvæðum á lóð er undir viðmiðunarmörkunum, en punktgildi hljóðstigs fer yfir viðmiðunarmörk reglugerðar á efstu eru hæðum þeirra hliða sem snúa að Arnarnesvegi og Smárahvammsvegi, hæstu gildi 58 dB(A). Á heildina litið eru áhrif skipulagsins á hljóðvist metin neikvæð en óveruleg og staðbundin við nokkrar íbúðir í fyrirhuguðum byggingum.



Mynd 1. Umferðarhávaðamat á Nónhæð. Verkis hf. júlí 2017.



3.2 Félagslegt umhverfi

Samgöngur

Deiliskipulagssvæðið skiptist í þrjár íbúðarlóðir. Gert er ráð fyrir 40 íbúðum á lóð A með aðkomu frá Arnarsmára, en samtals 100 íbúðum á lóðum B og C með aðkomu frá Smárahvammsvegi. Sólarhringsumferð um Arnarsmára samkvæmt talningu er um 780 bílar austan hringtorgs, en 670 bílar vestan þess. Sé miðað við 2,3 til 2,7 íbúa í hverri íbúð og að meðaltali 3,7 bílferðir á íbúa á sólarhring, sbr. núverandi ferðavenjur, má reikna með allt að 420 bílum til viðbótar inn á Arnarsmára frá lóð A sem ætla má að dreifist tiltölulega jafnt í hvora átt eftir götunni. Hámarkshraði á Arnarsmára er 30km/klst. og er gatan með nokkrum hraðahindrunum og gangbrautum. Gangbrautir við hringtorgið tengja skipulagssvæðið við stígakerfið og opna svæðið sem liggur frá Nónhæð niður að Smáraskóla. Áætluð umferðaraukning frá lóðum B og C inn á Smárahvammsveg eru um 960 ferðir á sólarhring eða um 14% aukning. Smárahvammsvegur hefur tvær akreinar í hvora átt og annar vel þeirri aukningu umferðar.

Áhrif breytingarinnar eru metin óveruleg áhrif á umhverfisþáttinn, þ.e. á umferðarálág, greiðfærni og öryggi vegfarenda á svæðinu.



Mynd 2. Núverandi umferð á Arnarsmára og áætluð aukning vegna deiliskipulagsbreytingar.

Samfélagsþjónusta

Í Smárahverfi eru að meðaltali 0,3 grunnskólanemendur á íbúð og 0,17 leikskólabörn. Ef miðað er við að það hlutfall á deiliskipulagsreitnum má reikna með að um 40-50 grunnskólabörn og 15-20 leikskólabörn bætist við í skólahverfinu. Nemendafjöldi Smáraskóla er lægri nú en fyrir um áratug og svigrúm til fjölgunar nemenda. Einnig getur leikskólastigið mætt mögulegri fjölgun nemenda. Deiliskipulagsbreytingin hefur jákvæð áhrif á leik- og grunnskóla innan hverfisins, þar sem hún mun hafa það í för með sér að innviðir svæðisins verði betur nýttir fyrir sveitarfélagið.

Útivist og tómstundir

Deiliskipulagsbreytingin tekur til 3,1 ha skipulagssvæðis, en tæplega helmingur þess eða rúmlega 1,4 ha er skilgreint útivistarsvæði og er hluti þess á afmarkaðri 7.700 m² lóð fyrir sérstakt útivistarsvæði sem mun nýtast almenningi. Skilmálar eru settir um öruggar og upplýstar gönguleiðir og gróðursetningu trjágróðurs til skjólmyndunar. Með breytingunni er byggingarmagn á svæðinu aukið miðað við gildandi deiliskipulag og umfang óbyggðs svæðis minnkar. Útfærsla útivistarsvæðisins í deiliskipulagsbreytingu styður stefnu aðalskipulags um aðgengilegt, víðfeðmt og öruggt stígakerfi og þar er áfram gert ráð fyrir aðstöðu til útivistar og tómstunda, sbr. stefnu aðalskipulags um opin svæði innan hverfa. Áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar eru metin jákvæð á umhverfisþáttinn, nánar tiltekið á

aðgengi að öruggum leik- og útivistarsvæðum. Breytingin stuðlar að skjóli fyrir ríkjandi vindátt og minni umferðarhávaða frá Arnarnesvegi og Smárahvammsvegi.



Mynd 3. Breyting á deiliskipulagi Nónhæðar. Breytingaruppdráttur.

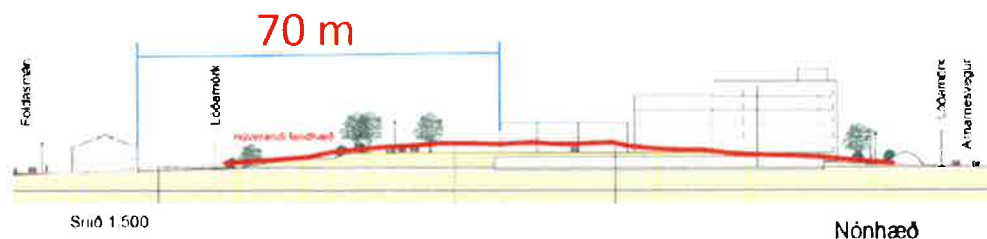
3.3

Byggð

Byggðarmynstur – þéttleiki og yfirbragð

Heildarbyggingarmagn ofanjarðar er allt að 15.600 m² og er meðalstærð íbúða á bilinu 83-95 m² í fjölbýlishúsunum þremur. Aukið framboð lítilla og meðalstórra íbúða er í samræmi við húsnæðisstefnu Kópavogsbæjar. Nýtingarhlutfall svæðisins er 0,5 samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni. Til samanburðar er nýtingarhlutfall aðliggjandi svæðis við Arnarsmára 2-30 skv. gildandi deiliskipulagi 0,66, en 0,38 miðað við núverandi byggð. Þéttleiki íbúa í hverfinu er u.þ.b. 42 íbúar/ha en með nýrri byggð er reiknað með að hann verði 55 íbúar á ha sem gerir hverfið tiltölulega þétt miðað við önnur hverfi innan Kópavogs. Þéttleiki byggðar á Nónhæð, í grennd við Smáran, samræmist stefnu aðalskipulags um að þéttleiki byggðar sé mestur miðsvæðis, sbr. einnig markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um uppbyggingu í miðkjörnum og öðrum samgöngumiðaðum þróunarsvæðum. Smárin er skilgreindur svæðiskjarni á höfuðborgarsvæðinu í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Fyrirhuguð fjölbýlishús eru 2-5 hæðir og eru þau 2-3 hæðir næst lágreistri byggðinni við Foldarsmára en 4-5 hæðir nær Arnarnesvegi og Smárahvammsvegi. Landhalli Nónhæðar við Arnarnesveg dregur nokkuð úr hæðarmismun fyrirhugaðra bygginga og íbúðarhúsa við Foldarsmára, (sbr. mynd 4). Milli íbúðarhúsa við Foldarsmára og fyrirhugaðra bygginga eru 70 metrar þar sem er m.a. gert ráð fyrir útivistarsvæði og trjágróðri. Áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar á byggðarmynstur og yfirbragð eru metin jákvæð.



Mynd 4. Þversnið gegnum skipulagssvæðið frá Foldarsmára að Arnarnesvegi.

3.4

Landslag

Náttúrulegt landslag, ásýnd svæðis.

Skipulagssvæðið er óbyggt holt, þéttvaxið lúpínu. Meðfram Smárahvammsvegi er göngustígur og jarðvegsmön. Nónhæð er ekki skilgreind sem verndarsvæði vegna náttúru- eða menningarminja og er ekki ósnortið, náttúrulegt umhverfi.



Mynd 5. Nónhæð, núverandi ásýnd. Horft til norðaustur frá vegamótum Arnarnesvegjar og Smárahvammsvegjar

Framfylgd deiliskipulagsins mun hafa veruleg áhrif á landslag og ásýnd svæðisins. Um þriðjungur þess fer undir mannvirki, hús, bílastæði og götur. Nýbyggingarnar verða áberandi vegna staðsetningar á kalli Nónhæðar. Skipulagsskilmálar eru settir um að byggingarnar myndi gott samspil varðandi form, útlit, efnis- og litaval. Mun það stuðla að samræmdu og heilsteyptu yfirbragði byggðar. Ásýnd þess hluta holtisins sem verður áfram opið svæði breytist einnig, þar sem útfært verður leik- og útivistarsvæði með upplýstum stígum og trjágróðri til skjólmyndunar þar sem nú er ófrágengið svæði án slíkra mannvirkja og innviða.

Áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar á landslag og ásýnd svæðisins verða veruleg og varanleg, en eru metin jákvæð á umhverfisþáttinn með hliðsjón af skýrum skilmálum um form og hönnun húsa, frágang lóða og útivistarsvæðisins.



Mynd 6. Skýringarmynd af ásýnd Nónhæðar sbr. deiliskipulagsbreytinguna.



3.5 Samandregnar niðurstöður umhverfismats

Umhverfispáttur	Áhrifamat	Skýring	Athugasemdir
Hljóðvist <i>Umferðarhávaði</i>	Óveruleg neikvæð áhrif	Deiliskipulagsbreytingin felur í sér íbúðarbyggð nærri umferðarhávaða.	Huga þarf að viðeigandi aðgerðum tengdum einstökum íbúðum vegna hljóðstigs umfram leyfileg mörk.
Samgöngur	Óveruleg áhrif	Áætluð umferð frá lóðunum á Nónhæð er ekki talin skapa óviðunandi umferðarálag á svæðinu eða draga úr greiðleika .	
Samfélagsþjónusta (skólar)	Líkleg jákvæð áhrif	Áætluð fjölgun leik- og grunnskólanemenda hefur í för með sér að innviðir sveitarfélagsins nýtast betur.	
Útivist og tómstundir	Líkleg jákvæð áhrif	Breytingin mun auka gæði svæðisins með leiksvæðum, trjágróðri, upplýstum stígum og skjólmyndun. Svæðið verður aðgengilegra og öruggara.	
Byggðamynstur, þéttleiki og yfirbragð	Líkleg jákvæð áhrif	Þéttleikinn styður stefnu svæðis- og aðalskipulags. Staðsetning, fyrirkomulag og hæðir bygginga taka tillit til aðliggjandi byggðar.	
Landslag, ásýnd	Líkleg jákvæð áhrif	Landslag Nónhæðar er fábrotið, þar er ekki fágætt eða sérstakt náttúrulegt yfirbragð og gróðurfar. Fyrirhuguð byggð og útivistarsvæði fela í sér umhverfisgæði sem eru til þess fallin að bæta ásýnd og yfirbragð svæðisins.	

Tafla 2. Niðurstöður mats, samantekt.

NR.12

FYLGISKJAL

NÓNHÆÐ – DEILISKIPULAG

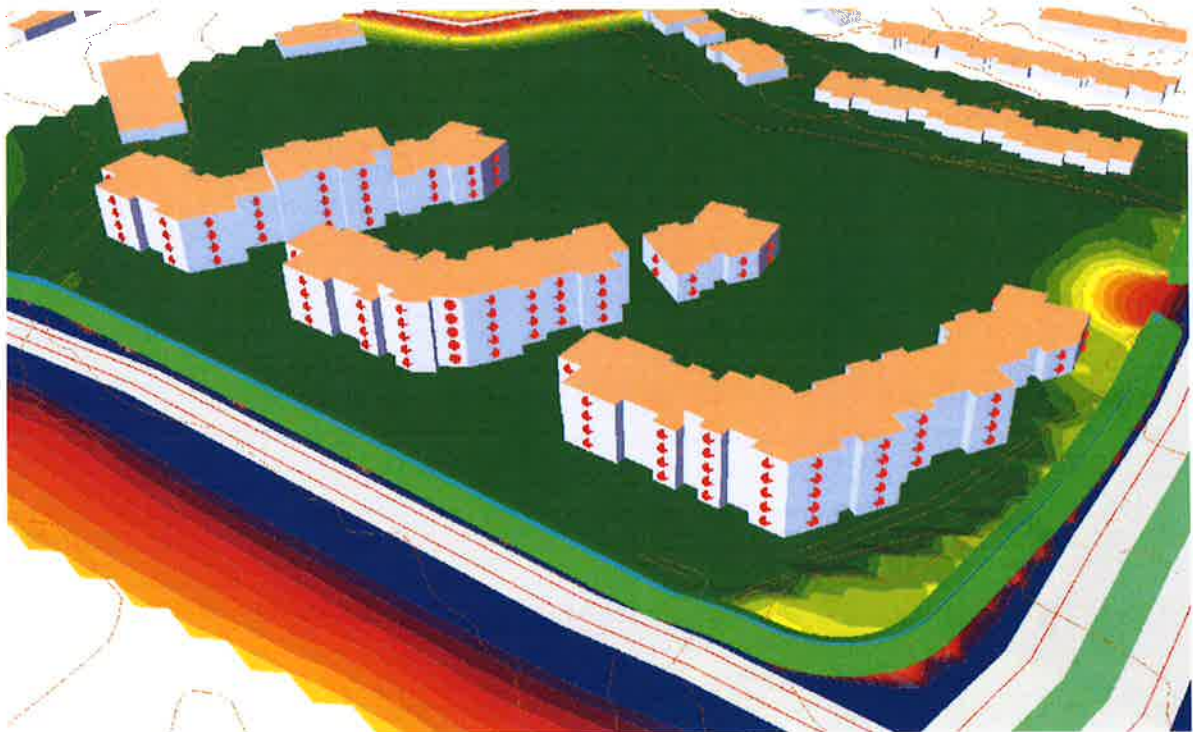
MINNISBLAÐ

VERKNÚMÉR: 06152-002
VERKHLUTI: 01
HÖFUNDAR: Sverrir Sigurðsson / Steindór Guðmundsson
DREIFING: Kristján Snorrason (KS verktakar); Sigurbjörg, Egill (Arkís).

DAGS.: 2017-07-07
NR.: 01

Málefni: Hljóðvist – Nónhæð, Kópavogi

Gera grein fyrir hljóðvist vegna umferðar á byggð á Nónhæð í Kópavogi.



Horft úr suðri yfir Nónhæð.

1 Almenn

Útreikningar á umferðarhávaða taka mið af samnorrænu reiknilíkani, (e. Road Traffic Noise - Nordic Prediction Method) og voru framkvæmdir með forritinu SoundPLAN. Miðar það við að hljóðgjafi sé staðsettur 0,5 m frá yfirborði vegar og móttakandi hljóðs sé 2,0 m frá yfirborði lands eða viðkomandi hæð í húsi. Reiknilíkanið reiknar hljóðstig miðað við, ársdagsumferð (ÁDU), hraða umferðar, hlutfall þungra bíla, hlutlaust veður, þ.e. skýjað, hægán vind (0-3 m/s) frá vegi að móttakanda, þurrt vegyfirborð og ekki snjóhula eða svellalög á landinu milli vegs og móttakanda.

Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724 frá 2008, gefin út af umhverfisráðuneytinu, skal reikna hljóðstig samkvæmt fyrrnefndu reiknilíkani og bera niðurstöður þess saman við viðmiðunargildi, gefin upp í reglugerðinni.

Ákvæði reglugerðarinnar miðar einnig við þessar sömu aðstæður, þ.e. hlutlaust veður. Suma daga getur hávaðinn orðið meiri en útreiknað gildi og aðra daga minni, og fer það m.a. eftir vindátt, vindhraða, breytilegu hitastigi í mismunandi hæð frá jörðu, blautu vegyfirborði o.s.frv.



Hæðarlíkan af svæðinu er með 1 m hæðarlínunum. Hæð yfirborðs gatna er skv. hæðarlegu lands. Hæðarkótar húsa eru skv. uppdráttum deiliskipulags.

2 Reglugerð og staðlar

Reglugerð um hávaða nr. 724 frá 2008 eru settar fram kröfur um hljóðstig í töflu í viðauka hennar kemur fram: *Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum, skal hljóðstig utan við húsvegg ekki vera meira en 55 dB(A).*

Skv. 5. gr. geta skipulagsyfirvöld þó ákveðið að í stað krafna í viðauka, gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum íslenskur staðall ÍST 45:2003: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis. Lágmarkskrafa í staðlinum fyrir nýjar íbúðir, er flokkur C.

Í staðlinum er flokkur C útskýrður í töflu 7 í kafla 5.7 og fjallað um hljóðstig á útisvæðum vegna umferðar. Þar gildir að hljóðstig má vera hærra en 55 dB(A) ef tryggt er að hljóðstig ($L_{p,Aeq,24h}$) á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar frá bílaumferð fari ekki yfir 50 dB(A).

3 Umferðarhávaði - forsendur

3.1 Landlíkan

Útbúið var þrívítt landlíkan af yfirborðinu með uppréttum hæðarlínunum, ásamt húsum og hæðarlega vegna miðuð við núverandi hugmyndir hæðarlegu lóðar. Þegar kemur að endanlegri hönnun á yfirborði lóðar eru frekari tækifæri til að hafa áhrif á lækkun hljóðstigsins.

3.2 Umferðarforsendur

Helstu hljóðgjafar eru tveir Arnarnesvegur og Smárahvammsvegur. Umferðarmagn er mun minna á Arnarsmára en þó einnig reiknað með áhrifum hans.

Arnarnesvegur	6.000 ÁDU	60 km/klst
Smárahvammsvegur	6.100 ÁDU	50 km/klst
Arnarsmári	990 ÁDU	30 km/klst

Áhrif umferðar frá öðrum götum svo sem Hlíðarsmára er óveruleg með tilliti til hljóðvistar og því ekki notuð hér. Umferðarforsendur byggja á gögnum frá Vegagerðinni og Kópavogsbæ.

4 Niðurstöður

Annars vegar var reiknað hljóðkort með dynlínunum í 2 m hæð yfir landi og hins vegar punktildi hljóðstigs á fjölmörgum stöðum upp við húsvegg í 2 m hæð yfir landi og yfir plötu hvernar hæðar. Punktildin eru frísviðsgildi, reiknuð án endurkasts frá húshliðinni sem til skoðunar er, sbr. reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.

Niðurstöður útreikninga á hljóðkorti uppfylla kröfu reglugerðar um að hljóðstig á dvalarsvæðum á lóð sé undir 55 dB(A).

Niðurstöður punktilda sýna að hávaði fer yfir viðmiðunarmörk reglugerðar á nokkrum stöðum á efri hæðum þeirra hliða sem snúa að Arnarnesvegi og Smárahvammsvegi:

- Lóð A, Arnarsmára 40 eru hæstu gildin á tveimur stöðum 56 dB(A) á 4. hæð. Breyting á mótþvægisáðgerðum getur lækkað hljóðstig niður fyrir 55 dB(A), s.s. hæðarlega lóðar, lenging eða hækkun manar.



- Lóð B, Nónsmára 15 eru hæstu gildin á tveimur stöðum 56 dB(A) á 4. hæð. Breyting á mótvægisaðgerðum getur lækkað hljóðstig niður fyrir 55 dB(A), s.s. hæðarlega lóðar eða hækkun manar.
- Lóð B, Nónsmára 13 er gildið einum staða 56 dB(A) á 4. hæð. Breyting á mótvægisaðgerðum getur lækkað hljóðstig niður fyrir 55 dB(A), s.s. hæðarlega lóðar eða hækkun manar.
- Lóð B, Nónsmára 13 er hæsta gildið 58 dB(A) á 5. hæð. Útfærsla íbúða gæti miðast við ÍST45, flokk C, þar sem hljóðstig skal vera undir 50dB(A) á a.m.k einni hlið íbúðar.
- Lóð C, Nónsmára 3-7 eru hæstu gildin á bilinu 56-58 dB(A) á 4. og 5. hæð. Útfærsla íbúða gæti miðast við ÍST45, flokk C, þar sem hljóðstig skal vera undir 50dB(A) á a.m.k einni hlið íbúðar.

Punktgildi á hléhliðum íbúða fullnægja kröfu ÍST45 flokk C þar sem gildin eru mun lægri eða 28-50dB(A).

Í heild sýna útreikningar að hljóðstig uppfyllir kröfur um umferðarhávaða, m.t.t. reglugerðar nr. 24/2008 um hávaða og ÍST45, flokk C.

Meðfylgjandi hljóðkort (101) sýna niðurstöður útreikninga á grunnmyndum auk þess koma punkt-gildin fram í litlum töflum við hvern punkt. Viðbótarmynd (101P) sýnir afstöðu hverfisins úr suðri, þar sem dynlínur koma fram ásamt staðsetningu punkta á úthliðum húsa.

Umferðarhávaðamat á Nónhæð

Með aðgerðum:

Jarðvegsmön meðfram Smárahvammsvegi h=2,5 m
 Arnarnesvegi h=3,0 m
 Halli 1:1,5

Umferðarforsendur

Arnarnesvegur: 6.000 ADU, 60 km/klst.
 Smárahvammsv. 6.700 ADU, 90 km/klst.
 Arnarnesmári: 990 ADU, 90 km/klst.

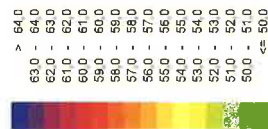
Skýringar

- Hljóðgjafi
- Iðúðarhúsi
- Hæðarflina
- Vegyfirborð
- Miðeyja
- Hljóðskermur
- Punktmaaling
- Jarðvegshljóðmön
- Punktmaaling
- Húshæð yfir markum

Mælikvarði 1:750

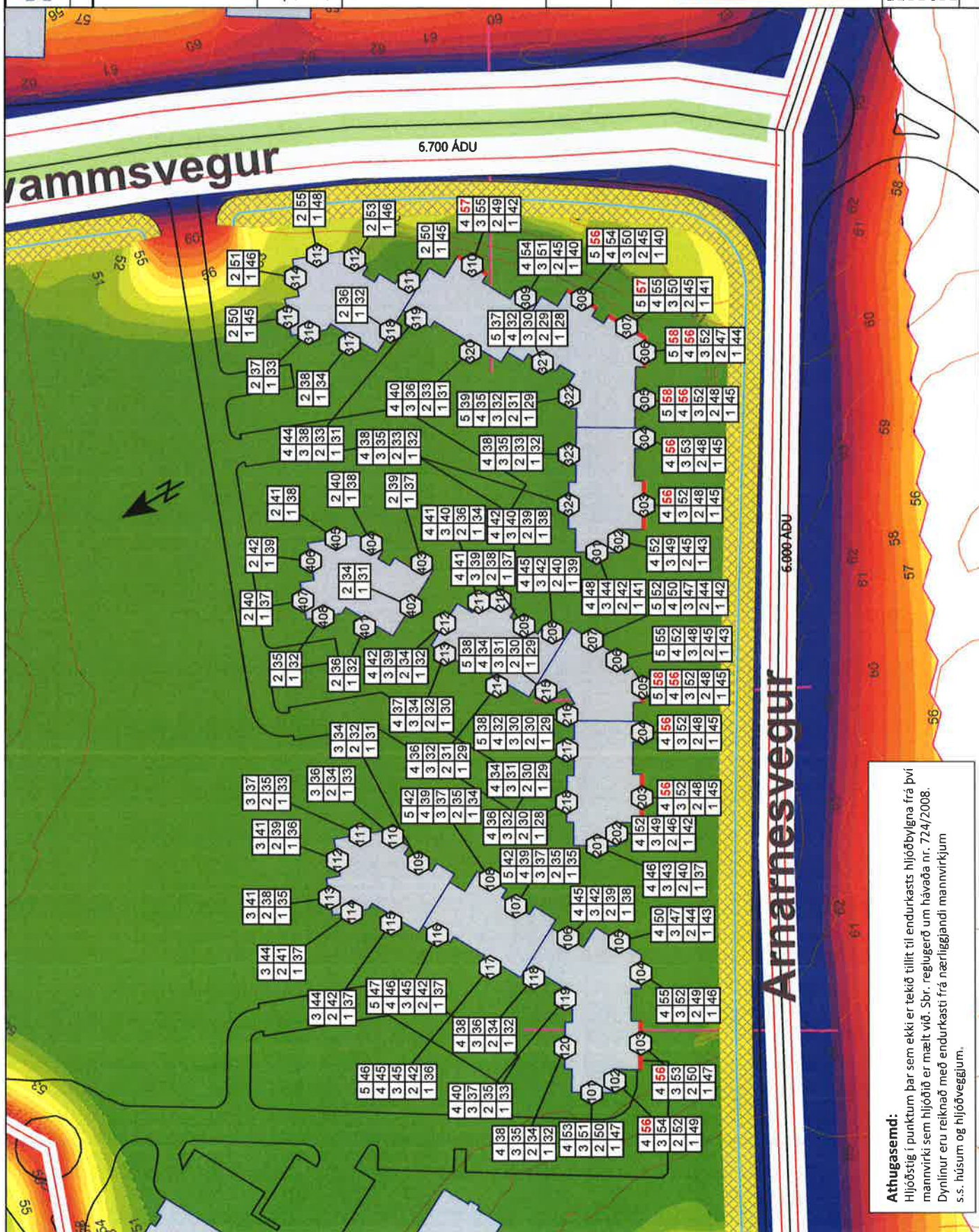


Jarfgildis-
 hljóðstig í dB(A)
 Sólarhringsgildi



DEILUSÍÐULAG

NEIJAÞEÐ
 Ljósiréttir innan hvers
 reiknað hljóðstig 1,2 m hæð yfir landi
 og í punktum við húsvegg
 Umhúsi af SVS
 Dagsi: 2017-07-07



Athugasemd:
 Hljóðstig í punktum þar sem ekki er tekið tillit til endurkasts hljóðbylgna frá því mannvirki sem hljóðið er mælt við. Sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Dynlinur eru reiknað með endurkasti frá nærliggjandi mannvirkjum s.s. húsum og hljóðveggjum.

Umferðarhávaðamat á Nónhæð

Með aðgerðum:

Jarðvegsmön meðfram Smárahvammsvegi h=2,5 m
Aarnesvegi h=3,0 m
Halli 1:1,5

Umferðarforsendur

Aarnesvegur: 6.000 ADU, 60 km/klst
Smárahvammsv.: 6.700 ADU, 50 km/klst
Aarnesmári: 990 ADU, 30 km/klst

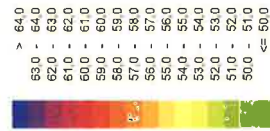
Skýringar

- Hljóðleið
- Iðuáhrus
- Hæðarlína
- Vegyfirborð
- Miðeyja
- Hljóðskermur
- Punktmaaling
- Jarðvegs-hljóðmön.
- Punktmaaling
- Húshlæ yfir mörktum
- Líne

Mælikvarði 1:750



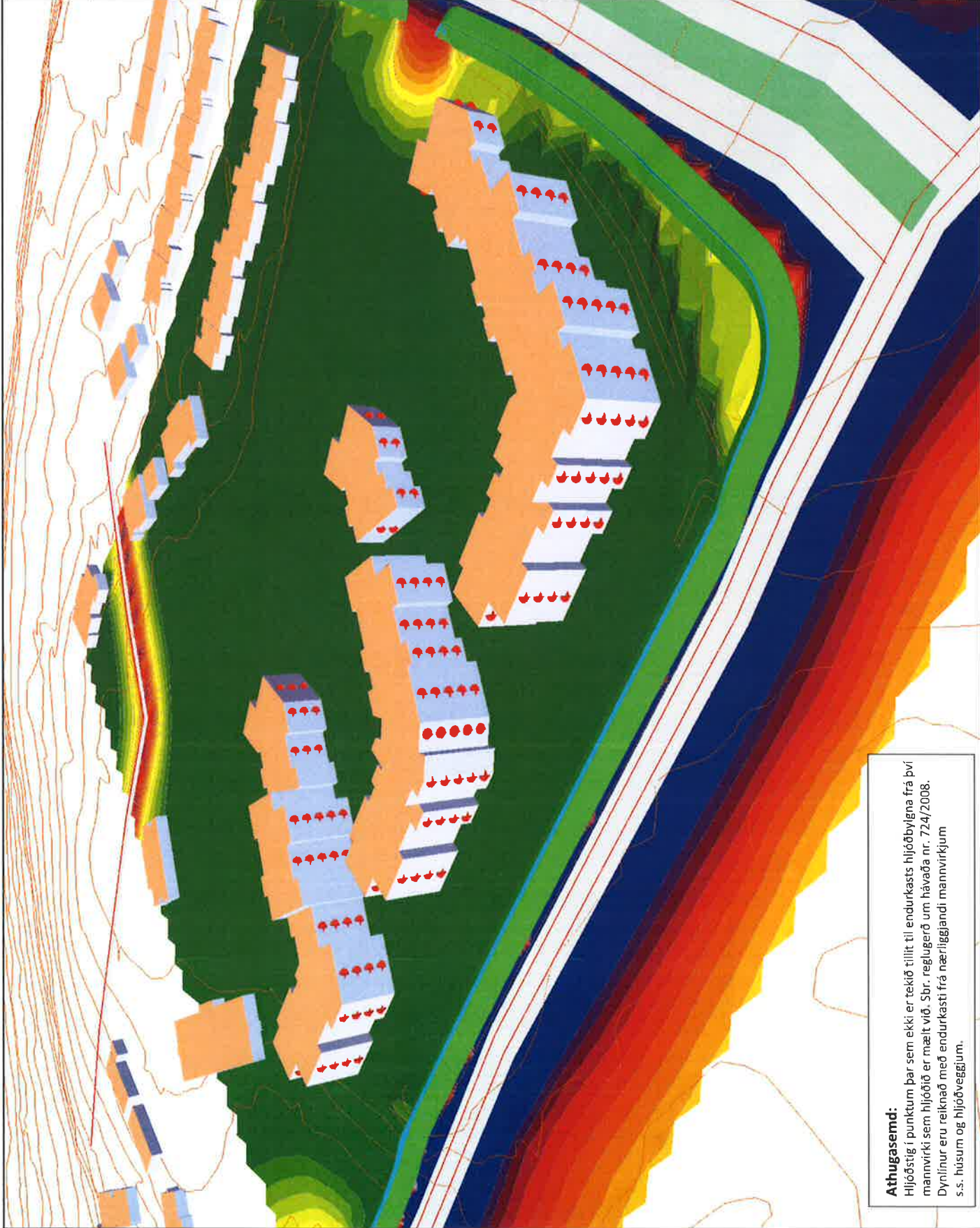
Jarngildis- hljóðstig í dB(A) Sólarhringsgildi



DEILUSÍÐULAG
NÓNHÆÐ

Umferð innan hverfis.
Reiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir landi
Unnið af SVS
Dags: 2017-07-07

VERK 06152-002 kort 101P



Athugasemd:
Hljóðstig í punktum þar sem ekki er tekið tillit til endurkasts hljóðbylgna frá því mannvirki sem hljóðið er mælt við. Sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Dynlinur eru reiknað með endurkasti frá nærliggjandi mannvirkjum s.s. húsum og hljóðveggjum.

NR.13

FYLGISKJAL

Reykjavík 18. september 2017.

Fornleifakönnun vegna deiliskipulags á Nónhæð í Kópavogi

Að beiðni Kópavogsbæjar kannaði undirritaður Nónhæð í Kópavogi vegna skipulags svæðisins. Nónhæð er eyktarmark nr. 29 í Fornleifaskrá Kópavogs (Bjarni F. Einarsson 2000). Farið var á vettvang þann 18. september 2017.

Engin mannvirki eru á Nónhæð, utan nýlega gerður grjót- og moldarhringur og leifar af ungum kartöflugörðum sem ekki teljast til fornleifa. Nónhæð er náttúrulegt viðmið í landslagi, eins og oft er um eyktarmörk, áberandi hóll, fjallstindur, hamrar o.s.frv. sem kom í stað manngerðra mannvirkja (varða).

Komi fornleifar hins vegar í ljós við framkvæmdir á svæðinu er skylt að tilkynna það Minjastofnun Ísland eins fljótt og auðið er og stofnunin ákveður hvort og með hvaða skilmálum verkið megi fram halda. Fulltrúi verkkaupa var Birgir Hlynur Sigurðsson, skipulagsstjóri Kópavogs.

Bjarni F. Einarsson,
fornleifafræðingur.

Heimildir

Bjarni F. Einarsson. *Fornleifaskrá Kópavogs*. Fornleifafræðistofan 2000.
Lög um menningarminjar nr. 80, 29. júní 2012. Þingskjal 1490, 126.



Mynd 1. Skipulagssvæði Nónhæðar. (Teikn. Arkís arkitektar).

Fornleifaskrá

<i>Sýsla</i>	<i>Sveitarfélag</i>	<i>Tákntala</i>	<i>Hverfi</i>	<i>Aðalnr.</i> 29
Gullbringusýsla	Kópavogur	1000		
<i>Landareign</i>	<i>Mí.Nr</i>	<i>Heiti</i>		<i>Undirnr.</i>
Fífuhvammur	-	Nónhæð		1

<i>Skrásetjari</i>	<i>Dags.</i>	<i>GPS Staðsetning</i>	<i>Viðmiðun</i>	<i>M.y.s.</i>	<i>Skekkja</i>
Bjarni F. Einarsson	18.9.2017	N 402613,733 E 358935,616	Isn 95	-	5,2

<i>Tegund minja</i>				<i>Tilgáta/Niðurstaða</i>		<i>Verk</i>	<i>Fjöldi</i>
Eyktarmark						Nón 2017	1
<i>Hættumat</i>	<i>Hætta</i>	<i>Ástand</i>	<i>Aldur</i>	<i>Í eyði</i>	<i>Timab. hættumat</i>	<i>Timab. hætta</i>	<i>Á kort?</i>
Ekkert	Engin	Ágætt	1550-1900	-	Skipulag	Mikil	Já
<i>Minjagildi</i>	<i>Einkunn</i>	<i>Varðveislugildi</i>	<i>Einkunn 2</i>	<i>Friðlýsa?</i>		<i>Friðlýst?</i>	<i>Hvenær</i>
Lítið	2	Lítið	2	Nei		Nei	-

Lega og staðhættir

Efst á Nónhæð.

Heimildir og munnmæli

Örnefnaskrá. Örnefni í heimalandi Kópavogskaupstaðar og næsta nágrennis þess. Safnað hefur Adolf J.E. Petersen. Handrit. Örnefnastofnun.
 Örnefni í bæjarlandi Kópavogs. Jarðirnar Digranes, Fífuhvammur, Kópavogur og Vatnsendi. Guðlaugur R. Guðmundsson skráði og staðsetti örnefnið. Handrit. Örnefnastofnun. 1990.

Lýsing

Eyktarmark.

Líklega er staðurinn eyktarmark frá Fífuhvammi. Engin gömul mannvirki sjást á staðnum, en nýlega hefur verið byggður hringlaga garður úr jarðvegi með opi til norðurs. Lúpína hefur náð að hylja nær alla hæðina. Á henni hafa kartöflugarðar verið nytjaðir á síðari tímum.

GPS var mælt í miðju hringsins.



Ljósmyndari Bjarni F. Einarsson
Filma nr./teg. myndar Stafræn. Olympus C-820L

Athugasemdir

Fyrst mælt þann 14.4.2000: N 64°05.50 W 021°53.38

Mynd 2. Fornleifar nr. 29 í Kópavogi. (Úr fornleifaskrá Kópavogs, með viðbótum. Fornleifafræðistofan).

NR. 14

FYLGISKJAL

Kópavogsbær
Skipulagsstjóri
Fannborg 2
200 Kópavogur

29. september 2017
Mf201708-0040/ 6.09 / G.G.G.

Efni: Kópavogur, Nónhæð - fornleifaskráning vegna deiliskipulags.

Minjastofnun Íslands hefur móttakið skýrslu Fornleifafræðistofunnar: *Bjarni F. Einarsson, Fornleifakönnun vegna deiliskipulags á Nónhæð í Kópavogi*, dags. 18.9.2017, sem unnin var vegna deiliskipulags Nónhæðar, sbr. bréf Minjastofnunar frá 7.9.2017.

Hér með er staðfest að skráningin fullnægir kröfum Minjastofnunar um skráningu fornleifa vegna deiliskipulags eins og kveðið er á um í 15. og 16. greinum laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Minjastofnun Íslands hefur ekki athugasemdir við tillög að deiliskipulagi Nónhæðar.

Vakin er athygli á ákvæðum 24. grein laga um menningarminja nr. 80/2012 þar sem segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

Virðingarfyllt,



Guðný Gerður Gunnarsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

Afrit sent:

Kópavogsbær (kopavogur@kopavogur.is)
Birgir H. Sigurðsson (birgir@kopavogur.is)
Skipulagsstofnun (skipulag@skipulag.is)



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Umhverfis- og skipulagssvið
Minjavörður Reykjavíkur og
nágrennis
Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Guðný Gerður
Gunnarsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og
nágr.
guðnygerdur@minjastofnun.is

NR.15

FYLGISKJAL

Fundargerð

Fundur um Nónhæð 18. febrúar 2016 kl. 17:00-18:30.

Haldinn í fundarherbergi skipulags- og byggingardeildar að Fannborg 6.

Efni: Kynning lóðarhafa Nónhæðar á skipulagsmöguleikum Nónhæðar. Mætt:

Ásmundur Hilmarsson (ÁH) asmundursh@gmail.com ÍBN

Guðrún Benediktsdóttir (GB) guðrun@innlifun.is ÍBN

Einar Ólafsson (EÓ) iceeinn@gmail.com ÍBN

Ólafur Guðjón Haraldsson (ÓGH) oliguri@hotmail.com F.h hverfisráðs

Egill Guðmundsson (EG) egill@ark.is arkitekt hjá Arkis

Kristján Snorrason (KS), ksv@vortex.is Lóðarhafi

Smári Smáráson (SS) smaris@kopavogur.is arkitekt hjá skipulags- og byggingardeild.

- EG kynnti stöðu skipulagsmála á deiliskipulagssvæðinu og lýsti því yfir að fallið væri frá fyrri hugmyndum sem kynntar voru 2008.
Fór yfir skipulagsmöguleika þ.a.m gildandi deiliskipulag, samfélagslegan ávinning skipulagsfrosendur og möguleg næstu skref sem leggja áherslu á nána samvinnu við íbúa, íbúasamtök og bæjaryfirvöld. EG lagði áherslu á að hann og KS væru komnir til þess að hlusta á áhersluatriði íbúa og eiga samtál við fulltrúa íbúasamtakanna. Þess vegna væru engar nýjar tillögur komnar á blað. SS fór yfir rammahluta aðalskipulag Kópavogs og markmið um þéttingu byggðar.
- Í samráðsferli yrði gert ráð fyrir hóflegri landnýtingu í líkingu við það sem er fyrir í grennd svæðisins.
- Lóðarhafi kynnti á fundinum að forsendur fyrir skipulagi svæðisins væri samráð við íbúa og bæjaryfirvöld þar sem í samráðsferli yrði gert ráð fyrir hóflegri landnýtingu í líkingu við það sem fyrir er í næsta nágrenni skipulagssvæðisins. Að fjöldi, gæði og gerð íbúða tækju mið af þeirri vinnu og lögð yrði rík áhersla á skjólgóð útsvistarssvæði sem nýtist öðrum í næsta nágrenni.
- Umræða var um umferðarmál, göngu/ hjólaleiðir og fyrirhugaðar vegframkvæmdir við Arnarnesveg ásamt uppbyggingu svæðiskjarnans. Fram komu ábendingar frá fulltrúum ÍBN og ÓGH um að með breyttri landnotkun á Nónhæð myndi umferð í íbúðarbyggð Nónhæðar aukast til muna frá núverandi stöðu en einnig miðað við fyrirhugað gildandi skipulags Nónhæðar. Umræða varð um umhverfisþættina útsýni, nánd, skuggavarþ og heildaryfirbragð hverfa. Umræða varð um lóðina að Arnarsmára 32. ÍBN ekki hlynt breytingu á því svæði.
Á fundinum kom einnig fram hjá fulltrúum íbúasamtakanna, vegna kynningar EG um þéttingu byggðar, að þétting byggðar eigi ekki alls staðar við og að það þurfi einnig að halda í opin svæði í hverju bæjarfélagi og að það sé nú þegar verið að þétta byggð og mjög mikil byggð fyrirhugað í næsta nágrenni. Varðandi umferðarmál þá var talað um í kynningu EG að Arnarsmári myndi anna aukinni umferð. ÍBN kom því á framfæri að við teldum svo ekki vera. Í núverandi aðalskipulagi væri miðað við að umferð frá kalli Nónhæðar væri ekki á sama tíma og umferð íbúa. ÁH beindi spurningu til skipulags- og byggingardeildar um lóðir í Nónhæð. Þar hafa verið gerðir lóðarleigusamningar við Kópavogsbæ.
Lóðarleigusamningur er viðskiptasamningur. Skipulagsskilmálar fyrir Nónhæð frá 1991 er hluti lóðarleigusamninga í Nónhæð. Til að breyta samningi þarf samkomulag aðila hans. Ef annar aðili samnings breytir honum einhliða kann það að hafa í för með sér kröfu um bætur.
- Fulltrúar ÍBN og hverfisráðs Smárans lýstu ánægju með að lóðarhafi óski eftir samráði og byrji með „auðu blaði“ eins og að orði var komist og mun ræða innihald þessa fundar með sínum samtökum. Álygtun ÍBN um að ekki skuli víkja frá samþykktu aðalskipulagi svæðisins hefur að svo komnu máli ekki verið breytt. ÍBN töluðu um að það hefði ekki verið gerðar tillögur sem miða við óbreytt aðalskipulag og teljum við ennþá að það geti verið með í umræðunni.
- Næstu skref eru að fundarmenn koma skilaboðum um framvindu málsins til bæjaryfirvalda.

Fundi lauk kl 18:30

Nónhæð.

Samráðsfundur landeiganda, stjórnar Íbúasamtaka Betri Nónhæðar og hverfaráðs Smárans, laugardaginn 2. apríl 2016 kl. 10.00-12.30.

Fundarmenn:

Guðrún Benediktsdóttir, Betri Nónhæð
Ragnhildur Lena Helgadóttir, hverfaráð Smárans
Sigurjón Hjaltason, Betri Nónhæð
Ásmundur Hilmarsson, Betri Nónhæð
Helgi Þórisson, Betri Nónhæð
Jóhanna Guðríður Linnet, hverfaráð Smárans
Ólafur Guðjón Haraldsson, hverfaráð Smárans
Kristján Snorrason, landeigandi
Egill Guðmundsson, arkitekt fh. landeiganda
Ómar R. Valdimarsson hdl. fh. landeiganda

Einnig sat fundinn Birgir Hlynur Sigurðsson, skipulagsstjóri sem tók eftirfarandi minnispunkta saman.

Ómar R. Valdimarsson var tilnefndur fundarstjóri. Kynnti hann dagskrá fundarins:

Hvort möguleiki væri á að breyta landnotkun á svæðinu sem sátt næðist um? Hver yrðu næstu skref?

Egill:

Kynnti hughrif sín,- myndir víðavegar að sem sýndu að hans mati fjölbreytileika í fjólbýlishúsabyggð – efnisval – uppbot í byggð – rýmið milli húsa – lýsingu – garða og gróður – hæð húsa – skuggavarp – leiksvæði.

Kristján:

Nefndi það magn af jarðvegi sem væri á kolli Nónhæðar sem yrði fjarlægður og land myndi því lækka verulega. Um væri að ræða móhelli þar af leiðandi verður fleygun eða sprengingar á klöpp í lágmarki.

Ásmundur:

Ef byggð yrði reist á svæðinu þarf hún að taka mið af aðliggjandi byggð. Hann sagðist þó vera ósammála því að skipulagi Nónhæðar yrði breytt. Nefndi jafnframt að þéttasta byggðin í Nónhæð væri neðst í hæðinni, sem væri kostur, þar sem þá þyrfti umferðin ekki að leita efst í hæðina. Byggð efst á kolli Nónhæðar kæmi til með að draga til sín umferð. Fannst myndasýning/hughrif Egils ekki sýna byggð sem væri ekki í takt við aðliggjandi byggð.

Egill:

Benti á nauðsyn þess að umferðarflæðið í Nónhæð yrði kannað og hve mikla umferð gatnakerfið gæti borið. Nefndi jafnframt að ný byggð efst á Nónhæð gæti mögulega aðeins tengst Smárahvammsvegi. Einnig mætti hugsa sér að deila henni á milli Smárahvammsvegur og Arnarsmára.

Ásmundur:

Gerði mikla umferð að leikskólanum að umræðuefni og að íbúðarbyggð á kolli Nónhæðar muni auka vandann.

Egill:

Fá hlutlausann aðila til að meta umferð Nónhæðar.

Ásmundur:

Ítrekaði að best væri ef engin íbúðarbyggð yrði reist á svæðinu en ef af yrði þá færi umferðin ekki inn á Arnarsmára. Nefni jafnframt hve nauðsynlegt væri að hafa opið svæði næst byggð við Foldarsmára.

Helgi:

Lagði til að verði skipulagi breytt á svæðinu þá verði um blöndu af íbúðum og grænum svæðum að ræða. Kom inn á það að Nónhæðin hefði verið skipulögð á sínum tíma sem ein heild.

Guðrún:

Hughrif Egils sýndu háa byggð,- byggðin yrði hverfi í hverfinu.

Egill:

Tveggja til þriggja hæða byggð.

Guðrún:

Nefndi mikilvægi opinna svæða til sérstakra nota,- s.s. leiksvæði.

Egill:

Gæði opinna svæða eru mikilvægur þáttur í byggð.

Guðrún:

Á að moka Nónhæðinni burt?

Egill:

Nei. Það stæði ekki til. Lausum jarðefnum yrði mokað burt,- landið þannig lækkað. Að lækka landhæð mun hjálpa til varðandi mögulega skuggamyndun frá byggðinni.

Guðrún:

Mikil þörf á að gæta vel að skuggavarpi m.a. vegna leikskólans. Nefndi jafnframt að umferð á svæðinu hefði aukist og að hljóðvist væri verri en áður.

Jóhanna:

Spurði um hve fjölmenna byggð yrði að ræða?

Egill:

Ekki ljóst enn.

Sigurjón:

Gerði bensínstöð og „sjoppu“ að umræðuefni. Skoða þyrfti málið í heild sinni. Mikið um að börnum væri ekið í leikskólann. Taldi jafnframt að byggðin í Nónhæð væri mun betur leyst í Kópavogshluta hennar en sunnan bæjarmarkanna þ.e. í Garðabæ. Spurði: Hvað vill

landeigandinn leggja í hverfið? Vandasamt verkefni og því mikilvægt að vanda til verka.

Guðrún:

Hverfið yrði áfram rólegt hverfi. Ef umferð frá byggð efst í Nónhæð færi inn á Arnarsmára myndi það hafa áhrif á það.

Ólafur:

Er hægt að vera með tvær tengingar við mögulega byggð á umræddu svæði þ.e. við Smárahvammsveg og síðan Arnarsmára. Ekki yrði hægt að aka á milli þessara tenginga í hverfinu sjálfu.

Ásmundur:

Rifjaði upp tilurð bensínstöðvarinnar. Nefndi að hverfið þyrfti að gæta ákveðinnar hverfisverndar. Taldi jafnframt að fá þyrfti verkfræðistofu til að meta umferðina og mögulega megnun frá aukinni byggð. Það að götur beri mögulega aukna umferð er eitt en svo er það þau áhrif sem aukin umferð hefur á íbúa svæðisins þ.e. sálræni þátturinn.

Helgi:

Ef farið verður í að byggja á kolli Nónhæðar þá copy-paste af þeirri byggð sem er í næsta nágrenni.

Ragnhildur:

Nefndi mikilvægi þess að kanna vel umferðina á svæðinu.

Egill:

Tók undir umferðarþátt málsins og nauðsyn á að yfirfara hann vel,- hverfið er jú skipulagt fyrir um 25 árum síðan.

Sigurjón:

Ræddi hraðahindranir í hverfinu.

Egill:

Benti á að byggð efst í Nónhæð mun draga úr hávaða frá Arnarnesvegi (stofnbraut).

Jóhanna:

Fróðleg umræða. Er sátt við hverfið eins og það er. Vill sjálf ekki búa efst í Nónhæðinni vegna þess hve vindasamt þar er. Hverfið er að yngjast upp sem kemur m.a. fram í fjölgun nemenda í Smáraskóla.

Sigurjón:

Byggðin þarf að taka mið af ríkjandi vindátt.

Ásmundur lagði fram og kynnti: (sjá meðfylgjandi)

a) „Skoðun okkar“

b) Minnisblað með yfirlýsingu þar sem m.a. kemur fram að stjórn íbúasamtakanna í Nónhæð líti þannig á að ef meirihluti stjórnar og landeigandinn komi sér saman um skipulag íbúðarbyggðar á landinu við Arnarsmára 36, muni landeigandinn, stjórn íbúasamtakanna og Hverfisráð Smárans standa að sameiganlegri yfirlýsingu með efni samkomulagsins og meðferð þess.

Niðurstaða:

Niðurstaða fundarins var sú að á næsta fundi yrðu lagðar fram hugmyndir um yfirbragð mögulegrar byggðar á umræddu svæði og þær ræddar. Í kjölfar þess yrði fengin verkfræðistofa til að meta áhrif hugmynda á umferð svo og á græn svæði hverfisins.

Næsti fundur var ákveðinn 7. maí 2016 kl. 10 í fundarherbergi skipulags- og byggingardeildar í Fannborg 6, 2h.

Nónhæð.

Samráðsundur landeiganda, stjórnar Íbúasamtaka betri Nónhæðar, hverfaráðs Smárans, haldinn laugardaginn 7. maí 2016 kl. 10:00-12:30 í fundarherbergi skipulags- og byggingardeildar að Fannborg 6.

Efni: Kynning lóðarhafa á hugmyndum um yfirbraði byggðar á Nónhæð.

Fundarmenn:

Ásmundur Hilmarsson (ÁH) asmundursh@gmail.com ÍBN

Guðrún Benediktsdóttir (GB) guðrun@innlifun.is ÍBN

Ólafur Guðjón Haraldsson (ÓGH) oliguri@hotmail.com F.h hverfisráðs

Egill Guðmundsson (EG) egill@ark.is arkitekt hjá Arkis

Kristján Snorrason (KS), ksv@vortex.is Lóðarhafi

Jóhanna Guðríður Linnet (JL) linnet@internet.is ÍBN

Ómar R. Valdimarsson (ÓV) omar@es.is hdl, M.Sc. hjá AL

Einnig sat fundinn Smári Smáráson (SS) arkitekt hjá skipulags- og byggingardeild smaris@kopavogur.is sem tók eftirfarandi minnispunkta saman.

- Farið var yfir feril málsins og lagði EG áherslu á að líta beri á þennan fund sem vinnustofu með hugmyndir þar sem íbúar sem og hönnuðir vinni saman að hönnun og nefndi í því sambandi að hægt væri að vinna í þrívídd (kubbamódeli).
- Fundarmenn ÍBN og hverfaráðs tóku fram að þeir væru mættir á fundinn sem íbúar og ekki með umboð frá þeirra samtökum til ákvörðunartöku en líta á þennan fund sem kynningarfund þar sem þau taka við hugmyndum sem þau komi áfram en segi sömuleiðis frá hugmyndum sem ræddar hafa verið hjá ÍBN og hverfaráði. Í því sambandi var bent á að áhersla verði lögð á að engin umferð verði um Arnarsmára að fyrirhugaðri íbúðarbyggð né á byggingartíma.
- EG tók fram að verkefnið væri ekki komið á tillögustig heldur væri í gangi umræða og „bræðingur“ milli hópa um það sem gæti orðið að veruleika og komi að gagni í verkefninu.
- Þá lögð fram gögn; „Hugmynd að mögulegu yfirbragði byggðar á Nónhæð“ (sjá fylgiskjal 1) þar sem fram koma tvær vinnuhugmyndir með tölulegum upplýsingum og nokkrir lykilkættir byggðamynstur þar sem m.a. er lagt til að fyrirhuguð byggð verði í anda nærliggjandi byggðar., útivist og heilsteypt byggðarmynstur.
- Eftir kynninguna varð umræða um þéttleika núverandi og fyrirhugaðrar byggðar, bil milli húsa, bílastæðakröfur, hæð bygginga og síðast en ekki síst umferð.
- GB og JL telja báðar vinnuhugmyndir þéttari en aðliggjandi byggð og minni lóðir og báðu SS um að bera saman þéttleika núverandi byggðar og þéttleika skv. tölulegum upplýsingum lóðarhafa um fyrirhugaða byggð (hugm. 1 og 2) og senda niðurstöður.
- Umræða varð um Arnarsmára 32 (bensínstöð) og framtíð þeirrar lóðar og áhættumat. Íbúar almennt á móti bensínstöð á svæðinu og benda á að dælt sé á tanka um nætur til að minnka lygt. Bæjaryfirvöld verða í sambandi við lóðarhafa um yfirstandandi skipulagsvinnu.
- Ákveðið var að SS fari yfir lóðarleigusamninga í næsta nágrenni hæðarinnar og beri saman við mæliblöð og deiliskipulagsskilmála.
- Ákveðið var á fundinum að boðað yrði til fundar með ÁH og bæjarlögmanni um lóðarleigusamninga.
- Fjallað var um stærð opins svæði skv. gildandi deiliskipulagi og kynntum hugmyndum og tekið fram að ÍBN og ÓGH að þar væri mikil munur á. EG benti á gæði græna svæðisins sem fyrirhugað er og að það verði samnýtanlegt öllum bæjarbúum.
- ÓGH benti á að með því að skoða hvað hægt sé að gera komi þá einnig í ljós hvað ekki sé hægt að gera varðandi umferðarmál og bent var á að dæmi finnast um þveranir á tengibrautum t.d við Hafnarfjarðarveg við Hagkaup í Garðabæ og spurt hvort það myndi ganga við Arnarnesveg. Taldi heppilegt að unnið yrði þrívíddarmódel af svæðinu. SS sendir hæðarlífur
- ÁS óskar eftir því að gerð verði umferðartalning við Arnarnesveg.
- Ákveðið var að vinna áfram með skipulagsvinnu við Nónhæð og halda fund að nýju þann 18. maí kl 17:00 sem ÓV mun boða.
-

Fundi lauk kl 12:45

Nónhæð.

Samráðsundur landeiganda og stjórnar Íbúasamtaka betri Nónhæðar, haldinn 2. júní 2016 kl. 17:00 í fundarherbergi skipulags- og byggingardeildar að Fannborg 6.

Efni: Kynning lóðarhafa á hugmyndum merktum 1 og 2 um yfirbraði byggðar á Nónhæð.

Fundarmenn:

Ásmundur Hilmarsson (ÁH) asmundursh@gmail.com ÍBN

Helgi Þórisson (HP) hth@nes.is ÍBN

Sigurjón Hjaltason (SH) sigurjon.hjaltason@nyherji.is

Egill Guðmundsson (EG) egill@ark.is arkitekt hjá Arkis

Kristján Snorrason (KS), ksv@vortex.is Lóðarhafi

Ómar R. Valdimarsson (ÓV) omar@esl.is hdl, M.Sc. hjá AL

Aðalsteinn Snorrason (AS) alli@ark.is arkitekt hjá Arkis

Birgir H. Sigurðsson (BHS), skipulagsstjóri birgir@kopavogur.is

Smári Smáráson (SS) arkitekt hjá skipulags- og byggingardeild smaris@kopavogur.is sem tók eftirfarandi minnispunkta saman.

- Fundargerð frá síðasta fundi sem haldinn var 7. maí sl. lögð fram.
- Minnisblað frá Pálma Þór Mássyni var lagt fram en í því eru svör við tilteknum spurningum sem lagðar voru fram af hálfu stjórnar íbúasamtakanna Betri Nónhæð er varða götur og gangbrautir, aðveitur og fráveitur, opin svæði, lóðarleigusamninga og skuldbindingargildi samninga.
- Lögð fram svör ÓV við spurningum stjórnar íbúasamtakanna Betri Nónhæð er varða sölu lands, lóðaleigusamninga, aðveitur og fráveitur, forsendur vinnu að skipulagi íbúðarbyggðar, umferð og opið svæði.
- Farið var yfir framlögð gögn, lagðar fram tölur um nýtingarhlutfall nærliggjandi byggðar eins og kemur fram í skipulagsskilmálum fyrir Nónhæð sem og í fasteignamati.
- SS greindi frá að vinnu við umferðartalningu við Arnarsmára væri lokið og að umferðarskýrsla væri væntanleg innan skamms.
- EG fór yfir hugmynd 1 sem gerir ráð fyrir 13.000 m² í íbúðarhúsnæði án kjallara í deiliskipulagi sem gerir ráð fyrir blandaðri byggð fjölbýlishúsa á 3h og kjallara og rað og parhúsa á 2 hæðum. Öll bílastæði eru ofanjarðar.
- EG fór yfir hugmynd 2 sem gerir ráð fyrir 17.000 m² í íbúðarhúsnæði án kjallara í deiliskipulagi sem gerir ráð fyrir blandaðri byggð fjölbýlishúsa á 4h og kjallara auk bílageymslu. Meginhluti bílastæða er neðanjarðar.
- Að lokinni yfirferð var boðið upp á almennar umræður.
- SH benti á að fundarmenn ÍBN hefðu ekki umboð til samþykktar en væru mættir sem íbúar og leggja þyrftir kynntar hugmyndir fyrir íbúasamtök Betri Nónhæðar. SH taldi of litla fjarlægð milli húsaanna við Foldasmára 2 til 22 að fyrirhuguðum rað og parhúsum og að útivistarsvæðið í kynntum tillögum væri of lítið miðað við það græna svæði sem sýnt er í gildandi aðalskipulagi. Óskaði eftir að sjá skuggavarp af fyrirhugaðri byggð.
- Almenn umræða var um bílastæði við leikskólann, umferð að honum og mun á umferðarsköpun af íbúðarbyggð á móti tilbeiðsluhúsi og aðkomu að fyrirhugaðri íbúðarbyggð. Ekki eru líkur á að Vegagerðin sem er veghaldari Arnarnesvegjar heimili umferð til eða frá Arnarnesvegi að fyrirhugaðri byggð.
- AS benti á að mun færri bílastæði væru í kynntum hugmyndum en skv. gildandi deiliskipulagi en þar væri gert ráð fyrir um 300 stæðum. AH benti þá á að söfnuður Bahía væri um 350 manns og ekki væri líklegt að þörf væri á 300 stæðum fyrir 350 manna söfnuð og óskað hann eftir því að skráð verði hlutfall almenningsrýmis á móti grunnflatar byggingarreita og svæði undir bílastæði í kynntum hugmyndum.
- Fulltrúar ÍBN vörpuðu þeirri spurningu fram hvort ekki væri ráð að takmarka fyrirhugaða byggð við fjögurra hæða fjölbýlishúsin sem hægt væri að stalla sem 3, 4 og 5 hæða byggð með efstu hæðir sem íbúðir á tveimur hæðum og auka þar með grænt opið svæði. ÍBN lýstu

ánægju með þá ákvörðun bæjaryfirvalda að hnýta bæjarland í norðvesturhluta opnu svæði Nónhæðar.

- Lóðarhafi tók undir að vert væri að skoða hugmynd ÍBN
- Umræða varð um aðkomu að fyrirhugaðri íbúðarbyggð. Ákveðið var að skoða hversu mikla umferð hægt er að vísa um Smárahvammsveg og takmarka þannig umferð um Arnarnesveg og fara að mörkum þess sem ásætlanlegt er (hér kölluð sviðsmynd 1) Skoða einnig hvort hægt sé að taka alla umferð um Smárahvammsveg. (hér kölluð sviðsmynd 2)
- BHS ræddi hljóðvist og veghelgunarsvæði Vegagerðarinnar við Arnarnesveg og benti á að vegna 60 metra veghelgunar mætti búast við færslu byggðar til norðurs.
- Fjallað var um heildaryfirbragð fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar og borið saman við þær framkvæmdir sem og deiliskipulagssvæði sem er verið að byggja s.s. Glaðheimasvæði og íbúðarbyggðina í Urriðaholti. SS greindi frá fyrirkomulagi sem við haft er í skipulagsnefnd um samþykkt byggingaráforma Glaðheima en þar þarf að leggja hönnunaráform til samþykktar í skipulagsnefnd til að tryggja gæði og farurfræði í hönnun og útfærslum. Ræddar voru gæði í hönnun s.s ofanvatnslausnir ofl. bensínstöðina um heildaryfirbragð
- BHS ræddi næstu skref og lagði til að landeigandi, hönnuðir og ÍBN ásamt fulltúum hverfaráðs fundi saman viku fyrir fund skipulagsnefndar sem áætlaður er 27. júní nk. Á fundi skipulagsnefndar verður gert grein fyrir þeirri skipulagsvinnu sem fram hefur farið frá því að mál Nónhæðar var síðast tekið fyrir og þeirri þróun sem átt hefur sér stað í ferli málsins. Stefnt er að því að fundi skipulagsnefndar loknum verði hugmyndir hópsins og ferli málsins kynnt á íbúafundi í Smárahverfi.

Fundi lauk kl 18:20

Nónhæð.

Samráðsundur landeiganda og stjórnar Íbúasamtaka betri Nónhæðar, haldinn 7. sept.
2016 kl. 17:00 í fundarherbergi skipulags- og byggingardeildar að Fannborg 6.

Efni: Kynning lóðarhafa á hugmynd merkt 3, um byggð á Nónhæð.

Fundarmenn:

Ásmundur Hilmarsson (ÁH) asmundursh@gmail.com ÍBN

Helgi Þórisson (HP) hth@nes.is ÍBN

Guðmundur Tryggvi (GT) ÍBN

Guðrún Benediktsdóttir (GB) guðrun@innlifun.is ÍBN

Egill Guðmundsson (EG) egill@ark.is arkitekt hjá Arkis

Kristján Snorrason (KS), ksv@vortex.is Lóðarhafi

Ómar R. Valdimarsson (ÓV) omar@esl.is hdl, M.Sc. hjá AL

Smári Smáráson (SS) arkitekt hjá skipulags- og byggingardeild smaris@kopavogur.is
sem tók eftirfarandi minnispunkta saman.

- Fundargerð frá síðasta fundi sem haldinn var 2. júní sl. var lögð fram.
- ÁH gerði athugasemd við fundargerð frá 2. júní sl. um lið 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14 og 17. Sjá fylgiskjal 1. Í stuttu máli kemur fram í athugasemdum ÁH að óskað er eftir því að hugmyndir sem kynntar voru (hugmyndir 1 og 2) verði sendar fundarmönnum. (Sjá fylgiskjal 4 og 5). Að kannað verði betur um heimild Vegagerðar um umferð til og frá Arnarnesvegi að fyrirhugaðri byggð. Að orðið verði við ósk um að skráð verði hlutfall almenningsrýmis á móti grunnfleti byggingarreita og svæðis undir bílastæði í kynntum hugmyndum. Gerð athugasemd um að fulltrúar ÍBN hafi varpað fram spurningar og hugmyndir og lagði til nýjan texta (sjá fylgiskjal 1) Í lið 14 er gerð athugasemd við framsetningu og lögð fram textabreyting. Í lið 17 er óskað eftir að útreikningar um nýtingarhlutfall lóða verði sent fundarmönnum og minnt á tímaþröng.
- SS lagði fram hraðamælingar við Arnarsmára. (sjá fylgiskjal 2)
- GB lagði fram eftirfarandi bókun. (sjá fylgiskjal 3)
- Umræða varð um markmið samráðsfundarins. Fundarmenn sammála að gott hefði verið að hafa fulltrúa úr hverfisráði á fundinum.. Áréttað var að fundarmenn úr Nónhæð væru mættir sem íbúar til að spegla hugmyndir og gefa sitt álit sem íbúar en ekki fulltrúar ÍBN.
- ÓV fjallaði um breyttar áherslur í skipulagsvinnunni sem að hans mati hafa verið gerðar eftir ábendingum og punktum sem komu fram á síðasta samráðsfundi. Tók fram að vistvæn viðmið fyrir BREEAM Communitiesv um vistvæna byggð og sjálfbærni væru höfð að leiðarljósi.
- EG kynnti tillögu 3 (sjá fylgiskjal 6) um 15 til 17.000 m² fjölbýlishúsabyggð (fm ofanjarðar) á þremur til fimm hæðum. Fjöldi íbúða væri yfir 130 og hluti bílastæða yrði í niðurgrofnum bílageymslum. Áætlað nýtingarhlutfall yrði á bilinu 0.6 til 0.7. (m² ofanjarðar). EG taldi að þessi tillaga væri unnin í samræmi við það sem kom fram á síðasta samráðsfundi með heildaryfirbragð fjölbýlishúsanna við Arnarnessmára í huga en með hærri nýtingu. Á síðasta fundi hafið verið samþykkt að ný byggð tæki mið af nýjum áherslum í byggingarlist dagsins í dag.
- GB taldi fyrirhugaða byggð of þétta og af henni væri mikið skuggavarp.
- Í áframhaldandi skipulagsvinnu verða unnar tölvugerðar skuggavarpamyndir miðað við hefðbundnar árstíðir og tíma
- GT óskaði eftir samanburði á byggingarmagni í samþykktu deiliskipulagi og fyrirhugaðri byggð og taldi of mikið byggingarmagn í kynntri tillögu.
- HP taldi erfitt að tala fyrir umræddri tillögu og mælti með endurskoðun með það í huga að draga úr byggingarmagni huganlega með minni íbúðum. Styttu þyrfti lengd byggingarreitanna.
- Umræða varð um nýtingu í öðrum hverfum bæjarins.
- ÁH taldi að kynnt byggingaráform væru ekki í samræmi við þá umræðu sem fram hefði komi fram á síðasta samráðsfundi um að minni húskroppar yrðu fjarlægðir en eftir stæðu 4 húskroppar í samræmi við núverandi fjölbýlishúsabyggð Arnarsmára þó ekki verði gerð krafa um sama útlit og efnisval. Áréttaði 70% opið svæði 30% byggð og engna aukna umferð í

Arnarsmára. ÁH taldi litlar líkur á að umrædd tillaga hlyti brautargengi hjá ÍBN og ítrekaði að ekki ætti að breyta deiliskipulagi fyrir en lóðarleigusamningar renna út.

- Umræða varð um fjölda bílastæða og fagurfræði og fjölbreytni og efnisval byggingar.
- Óskað var eftir því að skipulagsdeild kanni hjá Vegagerðinni hvort heimild fái til aðkomu frá Arnarnesvegi.
- ÁH ræddi umferð til og frá bensinstöð, verslun og fyrirhugaðra íbúða um Arnarsmára.. Taldi græna svæði Nónhæðar hafa meira gildi nú þegar verulega hefur verið fjölgað samþykktum íbúðum í Smárahverfi.
- GB taldi sig ekki geta talað fyrir tillögunni þar sem græna svæðið hefði ekki stækka nóg frá síðustu tillögu en taldi stöllum húsa góða en þau of stór.
- GT sagðist komin á fundinn til að rýna tillögur en ekki kominn til að leggja fram tillögur og ítrekaði að tillagan bæri of mikið byggingarmagn og of lítið grænt svæði og tengingar við nánasta umhverfi ekki góðar með vöntun á útsýni frá Nónhæð gangi tillögur um byggð eftir.
- ÓV vonaðist eftir jákvæðari viðbrögðum og óskaði eftir því skipulagsyfirlögd fundi með málsaðilum um framhald málsins.
- ÁH tók undir það en að gefa þyrfti góðan tíma sbr. athugasemd um fundargerð.
- SS lagði til að nú væri tími til að skoða betur íbúðastærðir og fjölda þeirra til að sannreina hversu stórir byggingarreitirnir í raun og veru eru.
- Niðurstaða fundarins var sú að halda áfram skipulagsvinnu við Nónhæð og stefnt að því að landeigandi og hans ráðgjafar, annars vegar og fulltrúar íbúa og hverfisráðs myndu funda með skipulagsyfirlögdum Kópavogsbæjar og ræða málið á sitt hvorum fundinum, áður en að fundað yrði með skipulagsnefnd.

Fundi lauk kl 19:20

Fylgiskjal 1

Athugasemdir ÁH.

Almennt ber að hafa í huga um fundinn og fundargerðina: Fundurinn var formlaus..

Í 6. og 7. lið segir að EG hafi farið yfir hugmynd 1 og hugmynd 2. Hugmyndirnar voru sýndar á skjá og á teikningum.

- Ég geri athugasemd við að hugmyndirnar, sem kynntar voru, fylgi ekki. Ég óska eftir að þær verði sendar fundarmönnum enda voru þær lagðar til grundvallar umræðu sem á eftir fylgdi.

Í lið 10 segir m.a.:

„Ekki eru líkur á að Vegagerðin sem er veghaldari Arnarnesvegar heimili umferð til eða frá Arnarnesvegi að fyrirhugaðri byggð.“

- Ég tel mig hafa heyrt afdráttarlausu fullyrðingu um að það hafi verið gengið úr skugga um að: Vegagerðin, sem er veghaldari Arnarnesvegar heimili ekki umferð til eða frá Arnarnesvegi að fyrirhugaðri byggð.

Í lið 11 segir m.a.:

„og óskað hann eftir því að skráð verði hlutfall almenningsrýmis á móti grunnflatar byggingarreita og svæði undir bílastæði í kynntum hugmyndum.“

Í 12. lið segir að fulltrúar ÍBN hafi varpað fram spurningu.

Ég geri athugasemdir við þessa framsetningu og legg til eftirfarandi:

- HÞ varpaði fram spurningu um hvort landeigandi gæti sætt sig við fjórar, fjögurra hæða blokkir með bílastæðum í kjallara á lóðum niðri við Arnarnesveg.
- SH varpaði fram spurningu um hvort ekki væri ráð að takmarka fyrirhugaða byggð við fjögurra hæða fjölbýlishúsin sem hægt væri að stalla sem 3, 4 og 5 hæða byggð með efstu hæðir sem íbúðir á tveimur hæðum og auka þar með grænt opið svæði.
- ÁH tók undir að hugmynd HÞ yrði skoðuð nánar.

Um lið 13

Taka út ÍBN g færa nöfn.

Legg til orðalag: Landeigandi tók undir að vert væri að skoða hugmyndir HÞ og SH. ÓV gerir athugasemd og segir ekki mun á lóðarhafa og landeiganda.

Um lið 14

Ég geri athugasemd við framsetningu og legg til eftirfarandi:

- Umræða varð um aðkomu að fyrirhugaðri íbúðarbyggð. Skoðað verði hvort hægt sé að taka alla umferð um Smárahvammsveg (hér kölluð sviðsmynd 1) annars að áætla þolmörk Smárahvammsvegar vegna umferðar frá fyrirhugaðri íbúðabyggð (hér kölluð sviðsmynd 2).

Um lið 17

- Ég tel ekki ráðlegt að boða til fundar íbúa í Smárahverfi að loknum fundi með Skipulagsnefnd til að kynna hugmyndir hópsins og feril málsins. Árstíminn er ekki heppilegur til að boða til íbúafundar. Hugmyndir landeiganda eru ekki útfærðar. Stjórnarmenn ÍBN þurfa tíma til að kynna sér og taka afstöðu til hugmynda landeiganda og leggja til breytingar ef svo ber undir.

Smári Smáráson lagði fram útreikinga sína á nýtingarhlutfalli lóða. Ég geri athugasemdir við að útreikingarnir voru ekki sendir og óska eftir að blaðið verði sent fundarmönnum.

Fylgiskjal 2

Kópavogur Ammarmáti umfangsráningur föstudaginn 27.05.2016
tölur sýna ferðir á sóttirning (fótboltaeiningar)



Vinnuvæðingun Dreyrið vefur: www.dreyrid.is Sími: 591 4200 · Sími: 591 4200 · Sími: 591 4200 · Sími: 591 4200 · Sími: 591 4200 · Sími: 591 4200 · Sími: 591 4200 · Sími: 591 4200 · Sími: 591 4200

Júní 2016

Fylgiskjal 3

Lagt fram 7. september 2016

Við undirrituð viljum áréttta sérstaklega eftirfarandi:

Við höfum gert grein fyrir því að í Samþykktum fyrir „Betri Nónhæð“ segir að tilgangur samtakanna sé að standa vörð um gildandi aðalskipulag á Nónhæð í Kópavogi með hagsmuni íbúa svæðisins að leiðarljósi. Þess vegna getum við ekki fundað með eiganda lands við Arnarsmára 36 sem stjórn íbúasamtakanna heldur aðeins sem einstaklingar. Ekki er hægt að lita á samtöl okkar sem íbúasamráð. Til þess þarf að minsta kosti að boða til íbúafundar.

Við höfum einnig gert grein fyrir að við lítum þannig á að Skipulagsskilmálar fyrir Nónhæð frá 1991 séu hluti lóðraleigusamninga í Nónhæð. Eins og á við um aðra samninga gildir um lóðraleigusamninga í Nónhæð reglan um að samningar skuli standa. Samkomulag aðila samnings þarf til að breyta efni hans.

Nú þegar stendur til að eigandi lands við Arnarsmára 36 kynni hugmynd sína um íbúðabyggð á landinu við Arnarsmára 36 tökum við á móti þeim með skýringum með þeim fyrirvara að við áskiljum okkur rétt til að taka okkur tíma til að ígrunda þær breytingar sem þær kunna að hafa í för með sér. Eftir það teljum við unnt að ákveða íbúafund og fund með Skipulagsnefnd.

Guðlaugur Þorgeirsson
Stjórn
Augín. (B. Þorgeirsson)
Stjórnendur Nónhæðs

Fylgiskjal 4 og 5





Fylgiskjal 6



NR. 16

FYLGISKJAL

Nónhæð.

Samráðsundur skipulagsnefndar, landeiganda og stjórnar Íbúasamtaka betri Nónhæðar, haldinn 9. desember 2016 kl. 12:00 í fundarherbergi skipulags- og byggingardeildar að Fannborg 6.

Efni: Kynning lóðarhafa á hugmynd merkt 3, um byggð á Nónhæð.

Fundarmenn:

Ásmundur Hilmarsson (ÁH) asmundursh@gmail.com ÍBN

Helgi Þórisson (HP) hth@nes.is ÍBN

Guðmundur Tryggvi Ólafsson (GT) ÍBN

Sigurbjörn Trausti (STV) ÍBN

Friðjón Guðjohnsen (FG) ÍBN

Egill Guðmundsson (EG) egill@ark.is arkitekt hjá Arkis

Kristján Snorrason (KS), ksv@vortex.is Lóðarhafi

Ómar R. Valdimarsson (ÓV) omar@esl.is hdl, M.Sc. hjá AL

Ármann Kr. Ólafsson (ÁKr.Ó) bæjarstjóri Kópavogs armann@kopavogur.is

Theódóra Þorsteinsdóttir (TP) formaður skipulagsnefndar

theodora.thorstinsdottir@kopavogur.is

Ása Richardsdóttir (ÁR) bæjarfulltrúi asa.richards@kopavogur.is

Anna María Bjarnadóttir (AMB) bæjarfulltrúi ankar@simnet.is

Guðmundur Geirdal (ÁR) bæjarfulltrúi gudmundur.geirdal@kopavogur.is

Júlíus Hafstein (ÁR) bæjarfulltrúi julius@mfa.is

Kristinn Dagur Gissurason (KDG) bæjarfulltrúi. kristinndagur@gmail.is

Birgir H. Sigurðsson (BHS) skiplagsstjóri birgir@kopavogur.is

Smári Smáráson (SS) arkitekt hjá skipulags- og byggingardeild smaris@kopavogur.is sem tók eftirfarandi minnispunkta saman.

- TP setti fundinn og gaf BHS orðið
- BHS fór í stórum dráttum yfir feril málsins og sýndi m.a. tillögur frá 2008 sem gerðu ráð fyrir þéttri íbúðarbyggð. Sýnd var tillaga að breyttu aðalskipulagi frá 2008 sem ekki varð samþykkt í sveitarstjórn. Fimm formlegir fundir hafa verið haldnir með þátttöku landeigenda, hönnuðum hans, fulltrúum ÍBN og fulltrúum frá hverfissamtökum Smárans. Fundina sátu BHS og SS sem veittu upplýsingar og skráðu fundi. Til fyrsta fundar var boðað 18. febrúar og var byrjað með „auðu blaði“ með það markmið að koma fyrir íbúðarbyggð sem tæki mið af nærliggjandi byggð. Annar fundur var haldinn 2. apríl 2016 og var niðurstaða fundarins að á næsta fundi yrðu lagðar fram hugmyndir um yfirbragð mögulegrar byggðar á svæðinu. Fundur var haldinn 7. maí 2016. Í upphafi þess fundars var bent á að líta bæri á fundinn sem vinnustofu með hugmyndir. Að hálfu landeiganda var lögð fram hugmynd að mögulegu yfirbraði byggðar í Nónhæð. Um hana spunnust umræður um þéttleika, bil milli húsa, bílastæða kröfur, hæð bygginga og umferð. Óskað var eftir innleggi frá bæjarlögmanni um lóðarleigusamninga og umferðartalningu á Arnarsmára. Fundur var haldinn 2. júní þar sem fulltrúar ÍBN vörpuðu þeirri hugmynd fram að takmarka fyrirhugaða byggð við fjögurra hæða fjölbýlishús sem hægt væri að stalla sem 3, 4 og 5 hæða byggð með efstu hæðina sem íbúðir á tveimur hæðum og auka þar með grænt opið svæði milli núverandi byggðar í Foldarsmára og nýju byggðarinnar. Á fimmta samræðafundi sem haldinn var 7. september var aðalefni fundarins að kynna hugmynd III um fjögur fjölbýlishús á 3 til 5 hæðum. Fram kom að hálfu IBN að litlar líkur væru á að kynnt tillaga hlyti brautargengi hjá ÍBN og að ekki ætti að breyta deiliskipulagi Nónhæðar fyrir en lóðarleigusamningar í Nónhæð renna út en það er að 26 árum liðnum. Niðurstaða fundarins var að aðilar myndu funda sitt í hvoru lagi með starfsmönnum skipulags og byggingardeildar.
- BHS og SS komu með, að loknum fundum með aðilum máls, uppástungu um að draga úr byggingarmagni og fækka húsalengjum um eina með hliðsjón að töflu sem gerð var um nýtingu í nærliggjandi húsum.

- BHS fór yfir tillögu að aðalskipulagi og drög af deiliskipulagstillögu og ræddi næstu skref í skipulagsvinnu m.a. minnti á borgarfundum um lýsingu á aðalskipulagi.
- HÞ lagði á fundinum fram minnisblað dags. 8/12/2016 og minnti á að ÍBN vilja óbreytt aðalskipulag. HÞ tók fram að það hefði verið áhugavert að nálgast verkefnið með að byrja á auðu blaði. Minnti á að á síðasta fundi hefði verið skorað á að fara ekki yfir 0.5 í nýtingu og að SS myndi vinna slíka tillögu.
- ÁH taldi að ekki hefði verið boðið upp á „autt blað“ og gert hafi verið ráð fyrir 130 íbúðum frá byrjun. Ekki hafi verið hlustað á hugmyndir ÍBN.
- FG tók fram að aðalskipulag væri stefna bæjaryfirvalda til lengri tíma
- GÓ ræddi hverfisáætlun fyrir Smárann og taldi hana ítarlega og góða en svæðið væri nú þegar með þéttbyggðari hverfum í Kópavogi. Þess vegna má ekki ganga á opin svæði í Nónhæð sem eru með því lægsta í Kópavogi. Opin svæði minnkar enn frekar með fyrirhugaðri byggð á suðursvæði Smárans.
- ÁKr.Ó fjallaði um fjölda íbúða og tók fram að kollur Nónhæðar hafi ekki verið skipulagður sem opið grænt svæði. Samfélagið okkar breytist og samtaða hjá bæjaryfirvöldum um að nú sé mikil þörf fyrir íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og þá helst með þéttingu byggðar eins og skýrt er tekið fram í Aðalskipulagi Kópavogs. ÁKr.Ó tækur undir þær áherslur sem settar eru fram í Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins um þéttingu byggðar með íbúðum og verslun og þjónustu í stað þess að þenja borgarmörkin út. Með þessu nýtast grunnkerfi bæjarins betur. Kynnt tillaga gerir ráð fyrir grænum geira sem styrkir gönguleiðir að opnum svæðum í efrbyggð Kópavogs.
- ÓV þakkar fyrir samstarfið í hópnum þó svo að skipulagsvinnan hafi ekki endað með sameiginlegri tillögu en engu að síður hafi tillagan þróast. Ef íbúar hefðu mátt ráða hefði tillagan lítið öðruvísi út og sama mætti segja ef lóðareigandi hefði mátt ráða þessu einn.
- ÁR var í byrjun hrifin af hugmyndinni um að unnið yrði að sátt um skipulagsbreytingar á umræddu svæði. Setur spurningarmerki um fjölda íbúða á svæðinu.
- HÞ vísaði til meðaltalsnýtingu í fjölbýlishúsabyggðinni við Arnarsmára 2-30 og fyrirhuguð byggð ætti að halda sig við það vegna umferðarþunga
- FG lýsti áhyggjum sínum af aukinni umferð og taldi að eignir munu falla í verði og benti á skaðabótamál sem höfðað var og vanst.
- EG fjallaði um gildandi deiliskipulag og að í því væri ekki eins mikið grænt opið svæði og í kynntri hugmynd. Með fyrirhugaðri byggð aukast gæði til samfélagsins þar sem grænt opið svæði til almennra nota eykst. EG er ekki sammála því að verð á fasteignum í hverfinu lækki við breytinguna.
- GG fjallaði um skipulagssvæði sem eru að rísa í sveitarfélaginu þar sem áhersla er lögð á stærri sameiginleg svæði í stað stórra lóða og nefndi Glæðheimasvæðið í því samhengi. Telur að fasteignaverð hækki frekar en lækki í kjölfar breytingar. Bendir á almennar góðar samgöngur sem ráðgerðar eru um svæðið (Borgarlínuna) og þétting byggðar sé forsenda bættra samgangna.
- ÁH sagðist ekki hafa verið mótfallinn samstarfinu í byrjun en reynslan hafi orðið allt önnur. Yfirgangur hafi verið að koma fyrir 130 íbúðum á svæðinu vegna of mikillar umferðar. Vilji ekki fá umferð inn í hverfið og óskar eftir umferðartalningu á álagstímum. Telur einnig að of mikil umferð verði á Smárahvamsvegi. Minnti á að Helgi Þórisson hafi komið með tillögu að fjögurra hæða húsum með miðurgrofnum kjöllum. ÍBN báðu um aðkomu hverfisráðs að skipulagsvinnunni.
- TÞ telur nýjan Arnarnesveg vera samgöngubót sem léttir á umferð í hverfinu. Telur að við komu borgarlínunnar muni fasteignarverð hækka í Nónhæð eins og gerist hvar sem almenningsamgöngur batni til muna.
- JH lýsir ánægju með fundinn. Aðilar ekki á sama máli en skoða má að fara millileið í nýtingu.
- FG segir það staðreynd að skipulagsmál hafi áhrif á fasteignaverð og að sveitarfélagið sé skaðabótaskilt.
- ÁH telur 130 til 140 íbúðir allt of mikill fjöldi íbúða á svæðið. Þegar staðið er að samningum milli ólíkra hagsmunaaðila er allt í lagi ef engin sé ánægður en allir sáttir.
- Rætt var um hlutverk ÍBN og hverfisráðs

- OV taldi að ekki hefði verið rætt um fjölda íbúða á fyrstu fundunum. Telur að mikil og góð þróun hafi átt sér stað í skipulagsvinnunni.
- TÞ fjallaði um húsnæðisstefnu bæjaryfirvalda þar sem m.a. kemur fram að áhersla verði einnig lögð á að byggðar verði minni íbúðir. Þess vegna hefur íbúðum verið fjölgað víða á höfuðborgarsvæðinu þó byggingarmagn hafi ekki verið aukið.
- EG tekur að ekki sé rétt að ekki hafi verið tekið tillit til umferðar í skipulagsvinnu þeirri sem fram hefur farið. Komið hafi verið til móts við athugasemdir og húsum fækkað.
- ÁR tók fram að gott væri að hafa íbúðarsamtök og til mikils væri að vinna. Allt væri betra en óbreytt ástand á svæðinu.
- GG sagði bæjaryfirvöld undir þrýstingi um að útvega íbúðarsvæði og hlutverk bæjarfulltrúa að bregðast við því. Allir vilja þéttingu byggðar, bara ekki hjá mér. Kröfur verða settar á verktaka um glæsilegt útlit bygginga og að fagurfræðin sem felst í uppbroti bygginga, fjölbreytilega í efnisvali verði lögð fyrir skipulagsnefnd til umfjöllunar og samþykktar líkt og gert var á Glaðheimasvæði.
- ÁH segir byggingarkostnað ekki í samræmi við íbúðarverð.
- GT telur byggingarmagn í tillögu III og mikið og að betri gögn þurfi að sýna. Óskaði efir frestun til mars til að fara í áframhaldandi skipulagsvinnu.
- AB. Hvaða íbúðarfjöldi er ÍBN að hugsa um.
- HÞ 0.5 í nýtingu.
- BHS taldi að ekki hefði verið hægt að nálgast meiri sátt um tillögugerð. SS og BHS lögu fram málamyndna tillögu..
- ÁKr.Ó taldi að skoða mætti betur nýtingu svæðisins í heild og hlutfall opna svæðisins í því samhengi.
- ÁH fjallaði um það að breyta lóðarleigusamningum og um meðalhóf, lágmark vs. hámark og minnti á að múslimar hefðu haft áhuga á að byggja á lóðinni.
- KDG telur fyrirhugaða byggð vera betri lausn fyrir hinn almenna Kópavogsbúa. Skoða fjarlægð milli núverandi byggðar og tillögunnar. Fjöldi íbúða ekki aðalatriði heldur umhverfið sem skapast. Telur samráðsferlið gott – Embættismannanna er að forma tillöguna og ÍBN að setja út á hana í auglýsingarferlinu s.s. hvort skuggavarpi þyngi núv. byggð
- TÞ lítur svo á að málið sé í ferli og bæjarfulltrúar munu athuga málið nánar. Bæjaryfirvöld leggja metnað í bætta samgömun á svæðinu sem og umfeðraröryggismál. Húsnæðisstefna og samgöngustefna bæjarins styðja hver aðra.
- FG segir aðalskipulag lagntímastefnu og að ekki sé nauðsynlegt að auka þéttingu á þessu svæði.
- ÁKr.Ó minnir á að aðalskipulag Kópavogs tekur breytingum og þarf að endurskoða reglulega. ÁKr.Ó lýst vel á erindið þar sem mikil eftirspurn er eftir íbúðum á höfuðborgarsvæðinu en eftir eru atriðið sem á eftir að fínstilla.
- ÁH hvað merkir 12 ár í aðalskipulagi ef ekki er farið eftir stefnu þess?
- KDG tók fram að aðalskipulag breytist og þarf með landnýting.
- Fundarmenn þakka fyrir fundinn.

Fundi lauk kl 13:30/SS

Nónhæð.

Samráðsundur skipulagsnefndar, landeiganda og stjórnar Íbúasamtaka betri Nónhæðar, haldinn 6. janúar 2017 kl. 12:00 í fundarherbergi skipulags- og byggingardeildar að Fannborg 6.

Efni: Kynning landeigenda á hugmynd merkt 4, um byggð á Nónhæð.

Fundarmenn:

Guðrún Benediktsdóttir (GB) guðrun@innlifun.is ÍBN

Ásmundur Hilmarsson (ÁH) asmundursh@gmail.com ÍBN

Helgi Þórisson (HP) hth@nes.is ÍBN

Guðmundur Tryggvi Ólafsson (GT) ÍBN

Friðjón Guðjohnsen (FG) ÍBN

Egill Guðmundsson (EG) egill@ark.is arkitekt hjá Arkis

Sigurbjörg Gunnbjörnsdóttir (SG) sibba@ark.is

Kristján Snorrason (KS), ksv@vortex.is Lóðarhafi

Ómar R. Valdimarsson (ÓV) omar@esl.is hdl, M.Sc. hjá AL

Ármann Kr. Ólafsson (ÁKr.Ó) bæjarstjóri Kópavogs armann@kopavogur.is

Theódóra Þorsteinsdóttir (TP) formaður skipulagsnefndar

theodora.thorstinsdottir@kopavogur.is

Ása Richardsdóttir (ÁR) bæjarfulltrúi asa.richards@kopavogur.is

Anna María Bjarnadóttir (AMB) bæjarfulltrúi ankar@simnet.is

Guðmundur Geirdal (GG) bæjarfulltrúi gudmundur.geirdal@kopavogur.is

Karen Halldórsdóttir bæjarfulltrúi. (KH)

Júlíus Hafstein (ÁR) bæjarfulltrúi julius@mfa.is

Kristinn Dagur Gissurason (KDG) bæjarfulltrúi. kristinndagur@gmail.is

Annþór Sigurðsson addisig@simnet.is

Margrét Júlía margretjulia@gmail.com

Margrét Friðriksdóttir margret.fridriks@kopavogur.is

Steingrímur Hauksson sviðsstjóri umhverfissviðs steingrimurh@kopavogur.is

Birgir H. Sigurðsson (BHS) skiplagsstjóri birgir@kopavogur.is

Smári Smáráson (SS) arkitekt hjá skipulags- og byggingardeild smaris@kopavogur.is

sem tók eftirfarandi minnispunkta saman um það helsta sem rætt var á fundinum.

Auk þess sátu fundinn ýmsir bæjarfulltrúar og embættismenn.

- TP setti fundinn og fór yfir síðustu skref í ferli málsins um frestun þess í bæjarstjórn og tilgang fundarins um að fara yfir helstu atriði frá síðasta samráðsfundi sem haldinn var þann 9. desember sl. Gaf orðið til BHS
- BHS fór yfir þau atriði og ágreiningsefni sem upp komu á fyrri samráðsfundi og sem óskað var eftir að skoða betur. Fór yfir kynningu á skjá þar sem fjallað var um 1) byggingarmagn og nýtingatölur. 2) umferð, tengingar og umferðaröryggi. 3) Opin svæði. 4) verklag. BHS fór yfir nýtingu á ýmsum svæðum í Kópavogi og sýndi dæmi þar um. Tilhneiging er til að minnka lóðir, setja bílageymslur neðanjarðar og er afleiðing þess að nýtingarhlutfall eykst. Varðandi nýtingu í næsta nágrenni Nónhæðar þá var bent á að skipulagsskilmálar m.a. við Arnarsmára 2-30 þar sem núverandi nýting er um 0.4 gera ráð fyrir nýtingu upp á 0.6. BHS fór yfir umferðarmál og þá aukningu sem verður og umferðar toppa sem verða tvisar á sólarhring. Þá var farið yfir umferðaröryggisáætlun, skólamál og þróun fjölda barna á skólaaldri og farið yfir gönguleiðir um svæðið. Síðan voru kynnt breytt drög frá síðasta fundi þar sem eftir taldar breytingar hafa verið gerðar. Heildarbyggingarmagn minnkað frá fyrri tillögu. Bílageymsla í húsi á vesturhluta lóðar feld út sem svar við þeirri ósk um að koma fyrir ódýrari íbúðum. Gata frá hringtorgi flutt til suðurs til að auka grænt svæði. Farið var síðan yfir hvernig nýtingarhlutfall og „fótspor“ byggingar hefur breyst við minnkandi byggingarmagn. Kynntar voru hæðir húsa og fjarlægðir að nærlinggjandi byggð. Því næst var farið yfir birt flatarmál íbúða og fjölda þeirra en dregið var úr fjölda íbúða frá síðustu tillögu. Sýnt var svar Vegagerðar sem ekki heimilar að ekið sé til eða frá Arnarnesvegi. BHS fór að lokum yfir

næstu skipulagsskref m.a. að leitað verði umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og hún kynnt fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

- TP opnaði fyrir umræður og óskaði eftir viðbröðum fundarmanna um kynninguna
- ÁS spurðist fyrir um nauðsyn þess að breyta landnotkun gildandi aðalskipulags fyrir Nónhæð. Óskað þess að gengið yrði úr skugga um að landeigandi hafi ekki tekist að selja eða leigja land sitt til aðila skv. samþykktu deiliskipulagi og í samræmi við þá landnotkun sem aðalskipulag Kópavogs segir til um.

Umferð af íbúðum eykur, öfugt við það sem myndi gerast í gildandi deiliskipulagi, þá toppa sem myndast á álagstímum.

Hægt að breyta aðal- og deiliskipulagi ef sérstakar málefnalegar ástæður krefjast þess.

Meðalhófsregla sem er grundvallarregla styður að ekki verði gengið of langt í breytingum og það hefur verið okkar punktar alveg frá upphafi.

- FG býr að Foldarsmára. Í dag eru allir hlynntir þéttingu byggðar svo lengi sem það er ekki hjá þeim sjálum. Vék máli sýnu að nýrri húsagötu norðan fyrirhugaðri byggð og telur að hún sé látinn líta út fyrir að vera minni en hún er í kynntum gögnum. Í gildandi aðal- og deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir slíkri umferðargötu á þessum stað og er engan veginn hægt að líta svo á lóðareigendur í Foldarsmára hafi mátt gera ráð fyrir slíkir umferð þarna. FG sagðir hafa flutt í hverfið 2010 undir allt öðrum forsendum en fyrirhugaðar áætlanir gera ráð fyrir. Allt í einu hætt við tilbeiðsluhús og komnar íbúðir. Ekki var lagt upp með þetta í aðalskipulagi Kópavogs.

Er ekki sammála því sem haldið var fram á síðasta fundi að fasteignir hækki í verði við tilkomu „borgarlínu“ heldur þvert á móti.

Efast um rétt sveitarfélagsins að breyta aðalskipulagi í ljósi þess að bæjarstjórn tilkynnti ekki Skipulagsstofnun að til standi að endurskoða aðalskipulag Kópavogs. Telur að þau vinnubrögð Kópavogsbæjar að hefja deiliskipulagsvinnu áður en aðalskipulagslýsing er samþykkt séu ámælisverð og andstæð skipulagslögum sem tiltekur að deiliskipulag sé útfærsla á aðalskipulagi. FG lagði fram minnisblað um skipulag Nónhæðar dags. 6. janúar 2017.

- HÞ Best hefði verið að hafa óbreytt deiliskipulag. Ég kom að þessari vinnu og nú er komið að þeim punkti þar sem nýting er komin í um 0.5 eins og ég lagði til og því mun ég styðja þetta.
- GT lagði fram tölur um þéttleika og taldi að með því að byggja íbúðir á Nónhæð auk íbúða í Smáranum yrði þéttleiki Smárahverfis tvisar sinnum meiri en meðaltalið í Kópavogi eða um 52 íbúðir á ha. Smárinn allur með fjölgun í Smáranum og Nónhæð yrði 31 íb á ha eð um 50% meira en almennt í Kópavogi.

Aðgengi að opnum svæðum með að byggja í Nónhæð burt verður hlutfall opinna svæða minna en í Digranesi. 10 til 15 sinnum meiri þéttleiki en í Vantsenda.

Búið er að samþykkja 560 íbúðir í Smáranum og með því að þurka burt svæði Nónhæðar verður það bara of mikið.

Besti kostur er að hafa svæðið óbreytt eða að koma Heilsugæslunni á svæðið.

Lítið talað um skuggamyndun eða útsýni og það má gera ráð fyrir að það verði mikið.

- ÁKr.Ó sagði að góð vinna hafi farið fram. Aðilar hefðu sest niður og þróun hefði átti sér stað. Komið var til móts við ábendingar ma. var húsalengjum fækkað úr 4 í 3. Umferðinni skipti í tvær höfuð áttir sem hefur þá minni áhrif fyrir hverfið. Benti á að það er ekki verið að taka burtu græn svæði og nýting er undir því sem við sjáum annars staðar þar sem ný byggð rís. Telur að með hliðsjón til nýtingarhlutfalls í fyrirhugaðri byggð sé gott samræmi í tillögunni. ÁKr.Ó taldi að Smárinn sé ekki skyndileg þétting byggðar heldur var gert ráð fyrir þéttri byggð í Smáranum í eldri áætlunum bæjaryfirvalda.

Hér er hugmyndafræði í samræmi við áform aðal- og svæðisskipulags og áætlanir í húsnæðisskýrslu. Það er haldið í græna svæðið og 2/3 hlutar umferðar fer út úr hverfinu

Verði byggt þarna skv. kynntri tillögu hefur verið komið vel til móts við kröfur ÍBN.

ÁKr.Ó vék máli sínu að íbúðaskorti í Kópavogi og taldi mikla eftirspurn eftir íbúðum í fjölbýli og hraði væri mikill á markaði. Vonandi er hægt að lenda þessu á sanngjarnan hátt. Minni á að þetta er skipulagslýsing í kynningu en ekki deiliskipulagstillaga.

- FG fjallaði um aðalskipulag Kópavogs og taldi það vera áætlun til langs tíma og að ekki væri gott að breyta því í fljótræði. Aðalskipulagið sagði hann er bæði kort og greinargerð og ekki er gert ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi að Nónhæð væri þróunarsvæði þar sem búast mætti við breytingum. Bæjaryfirvöld hefðu átt að gera ráð fyrir því í aðalskipulagi.
- ÁKr. Ó tók fram að síðan aðalskipulagið var samþykkt væri komin ný bæjarstjórn og aðrir bæjarfulltrúar.
- BHS rifjað upp að ný bæjarstjórn hafi tekið við 2014 nokkrum mánuðum eftir að Aðalskipulag Kópavogs 2012 til 2024 var staðfest og ekki hefði verið ráðið í að fara að endurskoða Aðalskipulags nokkrum mánuðum eftir staðfestingu. BHS útskýrði muninn á endurskoðun aðalskipulags og því að breyta aðalskipulagi.
- GB mætti til fundar og bað um orðið.
Tali að í fundargerð frá 9. desember væri ranglega sagt frá að markmið vinnunar sé að koma fyrir byggð á Nónhæð en það er ekki markmið ÍBN og ekki skilningur hópsins. Við teljum okkur vera að ræða um Nónhæð án þess að búið sé að ákveða breytingu á Aðalskipulagi sem er í gildi. Ekki hefur verið haft víðtækt samræð að okkar mati. Í skipulagslýsingu sem lögð var fyrir skipulagsnefnd kemur ekki fram að landeigandi hafi farið fram á að fá að byggja íbúðir á landinu og þess vegna sé verið að breyta aðalskipulagi. Hvernig má það vera að því sé alveg sleppt úr lýsingunni hvers vegna farið er út í þetta í byrjun og nú talað um þéttingu byggðar á landi sem ekki er þróunarsvæði.
Þróunarsvæði felur í sér fyrirsjáanlegar breytingar en Nónhæð er ekki þróunarsvæði. Það er talað um þéttingu byggðar og gengið er á græn svæði í hverfinu og vísað á Kópavogsdalinn en hann er þéttsetinn fyrir íþróttasvæði og byggingar og enn er verið að ganga á græn svæði. Þegar rætt er um þéttingu byggðar þá er ósjálfrátt eins og alltaf þurfi að tala um fjölbýlishús en það er ekki óhjákvæmileg þróun. Blönduð byggð myndi nýta innviði betur heldur en margar eins íbúðir en fjöldi íbúða væri þá í takt við það.
- TÞ sagði að nú ætti eftir að hefja lögbundið skipulagsferli og bæjaryfirvöld nú biða eftir að fá viðbrögð frá íbúum Kópavogs um skipulagslýsinguna.
- GB fjallaði um Kópavogsdal sem hún segir stöðugt minnka og er hann talinn bæði til Digraness og til Smárans. Í kynntri tillögu er umferðargata ofan Foldasmára en ekki er gert ráð fyrir þessar í götu í aðalskipulagi heldur grænu svæði.
Gert er ráð fyrir byggð á opnu svæði Garðabæjar vestan Nónhæðar. Það hefur ekki verið tekið með inn í umræðuna.
- TÞ svaraði Guðrúnu um opið svæði Garðabæar og sagði ekki okkar að ráða því þar sem svæðið tilheyrir Garðabæ.
- GÓ fjallaði um grenndarrétt.
- MJ. Sagði berjast fyrir því að byggð verði ekki aukin í Kópavogsdal sem hún telur að sé besta útivistarsvæði fyrir Smárann. Öðruvísi horfir til með Nónhæð sem ekki er eins vel gert til útivist vegna legu s.s. skjól. Sem íbúi í hverfinu lítur hún jákvætt á endurnýjun hverfisins með íbúðum til að nýta betur þjónustuna s.s. skóla og stofnanir.
Einhverskonar byggð kemur þarna og verslun og eða þjónustustofnun á umræddu svæði gæti reynst verr fyrir svæðið en þær íbúðir sem hér eru kynntar. Aðalatriðið er að standa vörð um græn svæði Kópavogsdal og að gera deiliskipulagi fyrir dalinn.
- ÁR. Þakkaði fyrir sig og skaut spurningu að landeigenda um tilboð þau sem gerð höfðu verið í lóðina þar sem gert hefði verið ráð fyrir tilbeiðsluhúsi.
Ræddi hverfisáætlun og óskýr markmið hennar. Tók undir sjónarmið MJ um að landi sé í einkaeign og að þétting byggðar sé staðfest. Nú sé komið að því að hleypa almennum Kópavogsbúum að verkefninu.
- ÓV skýrði frá að tvo trúfélög hefðu sýnt áhuga en landeigandi hafi ekki tekið undir áform þeirra. Fór yfir fyrstu áform um íbúðarbyggð í Nónhæð þar sem gert hafði verið ráð fyrir 214 íbúðum en þær féllu í grýttan jarðveg. Landeigandi vil fleiri íbúðir en kynnt tillaga gerir ráð fyrir. Íbúðarsamtökin vildu óbreytt deiliskipulag.
Gæti ásættanleg lausn verði 138?
- EG taldi að í gildandi deiliskipulagi mætti búast við 200 til 300 bílastæðum og óskilgreindu opnu svæði og tilbeiðsluhúsi allt að 35 metra háu. Ekki væri í greinargerð deiliskipulagsins

- tekið fram að íbúar ættu aðgengi að því svæði en í kynntum drögum væri gert ráð fyrir að opið svæði fyrir almenning væri 14.600 m²
- ÁS taldi að ekkert í greinargerð deiliskipulagsins sem segir að almenningu sé meinaður aðgangur að opnu grænu svæði.
Umferð. Fyrirhuguð byggð skapar öðruvísi umferðarmynstur en ef um væri að ræða gildandi áætlanir og ýtir undir umferðartoppa. Hefur neikvæð áhrif á leikskólann í hverfinu.
Í samtökum Bahaia eru 400 manns og þeir þurfa ekki 300 bílastæði
 - GT sagði skilgreiningu á opnu svæði væri að það sé opið fyrir almenning og á uppdrætti aðalskipulags eru göngustígar sýndir liggja um umrætt svæði.
 - EG taldi aftur á móti að í drögum að breyttu deiliskipulagi væri verið að koma fyrir leiksvæðum og útivistarsvæðum sem ekki eru skilgreind í gildandi deiliskipulagi.
 - Helgi ítrekar að ekki verði komist lengra með þetta samstarfsverkefni með tilliti til þess að byggðin er nú í samræmi við umræddan þéttleika. Kemur til með að reyna á tæknilegar útfærslur og ágreining í auglýsingarferli sem framundan er. Lagði til að slíðra sverðin.
 - SB minnir á að um er að ræða einkalóð en með fyrirhuguðum áformum fá íbúar aðgang að gæða útivistarsvæði með leiksvæðum og gönguleiðum sem dregur að íbúa Nónhæðar.
 - TH sagði að samráð verði haft við íbúa svæðisins um útfærslur opna græna svæðisins.
 - GB sagði að mismunandi skoðanir væri hjá ÍBN um verkefnið og von er á mörgum mismunandi skoðunum hjá íbúum Nónhæðar þegar það fer í almenna kynningu.
Þétting byggðar getur einnig verið að koma fyrir einbýlishúsum eða annari byggð en stór fjölbýlishús.
 - TÞ talaði um stöðu byggingarframkvæmda í Kópavogi og kom m.a. inná að það vanti nú land til að byggja íbúðir í Kópavogi til að mæta þeirri miklu þörf sem væri fyrir hendi.
Lýsti stefnu bæjaryfirvalda um að sérbýlishúsa byggð væri fyrirhuguð í efrbyggðum Kópavogs.
 - ÁH fjallaði um aðalskipulag Kópavogs með áherslu á að sveitarfélagið hafi nýlega samþykkt þau svæði sem líta beri sem þróunarsvæði. Nónhæð hafi ekki verið þar á meðal
 - FG telur að sveitarfélagið beri að gera áætlanir til lengir tíma og fara ekki í að breyta aðalskipuagi strax eftir samþykkt þess.
 - Th svaraði FG og sagði það nauðsin að þetta byggð til að koma til móts við þörf fyrir íbúðir í fjölbýli.
 - ÁH fjallaði einnig um þéttingu byggðar og nýtingu á innviðum bæjarins og nauðsyn þess að byggðing verði að vera blönduð. Lagði til að skoðaður verði möguleiki á því að húsagata innan hverfis færi niður með Arnarnesvegi með fram veghelgun en ekki með því að þvera Arnarnesveg. Sagði að veghelgunarsvæðið þrengdi að skipulagssvæðinu og það væri talið 27.400 m².
 - BHS þakkaði samstarfið í hópnum. Sagði að umræður hafi nú staðið yfir í um eitt ár og verkefnið hefði tekið framförum. Að vísu hafa sömu hlutir verið ræddir fram og til baka en nú er málið komið á borð bæjaryfirvalda.
 - AMB undrast að það beri þetta mikið á milli aðila þar sem að annað hljóð hafi verið í fundarmönnum á síðasta fundi sem haldinn var 9. desember sl. Hvað veldur þessari hugarfarsbreytingu. Þriðjungshluti er í samræmi við það sem þið gátuð sæst á. Spurning er um hvort ekki hafi verið komið til móts við athugasemdir.
 - Ákr.Ó fjallaði um ferlið sem átt hefur sér stað. Því miður væri ekki komin samstaða um niðurstöðu í málið en þokast hefur í rétta átt hvað varðar byggingarmagn og nýtingarhlutfall. Mikil breyting hefur átt sér stað í ferlinu frá því að landeingandi lagði sínar fyrstu tillögur fram. Minnir á að umræðan snýst um aðalskipulagslýsingu en ekki kynningu á deiliskiplagi.
Nú fer aðalskipulagslýsingin í auglýsingu. Handabandið er það eina sem vantar nú.
 - TÞ tekur undir orð Ármanns og að gott hafi verið að sjá að verkefninu miði áfram.
Hvetur hópinn til að halda sambandi. Nú verði erindið um heimild til að auglýsa skipulagslýsingu aðalskipulags tekið fyrir á næsta fundi bæjarstjórnar svo að fleiri geti komið með sínar ábendingar og athugasemdir um byggð í Nónhæð.
Vinnuframlag hópsins er vel metið.

Fundi lauk kl. 13:30/SS