

Údráttur til greinargerð

Sjá þann fylgiskjal Deiliskipalag Hafnarharta 2-10, Kársnargætt 108-114 – Greinargerð og skýringarhefti B.

1.1 Forsendur og markmið

Deiliskipalag þetta er sett fram annars vegna sem deiliskipulagsuppráttur og údráttur úr greinargerð og hins vegar sem sérni, Deiliskipalag - Hafnarharta 2-10, Kársnargætt 108-114 – Greinargerð og skýringarhefti B. Í sértrinu koma fram greinargerð, skilmálar, vörskrámalir, skýringamyndir og skýggvarp.

Greinargerðin og skýppalagskilmálarinn gilda fyrir allar lóðir/rein, göttir, stiga, leikkvæð og almenningsrými á skýppalagsvæðu.

Ekkert deiliskipalag er gildi á úmæddu svæði. Í Þaðskipalagi Kópavogs 2012 – 2024 er fjallað um vestrúthluta Kársness og úmættu svæði þess er celt af eldri athafnavæðum Kópavogs og það skýggreitt sem þróunarsvæði, nánar tiltekið svæði 102, með áherslu á uppbyggingu og þéttungu byggðar. Þannig skapast forsendur fyrir fjölbýlslun byggðar byggða og arinnareksturs og um leið þetta nýtingu á grunnkerfið þegarinn.

Tilgangur er samþykktur á höfuðskýppalagskilmálum Kópavogs 2012-2024 sem stúlkast var 24. febrúar 2014. Á kafla 7.2 kemur fram að „*skýggilug úr byggðu mótti í kafla nr. þannig markaðsmarkaðir og áhrifur áhrifir í fjölbýlslun, m.a. um þéttungu byggðar sem og skapa lóðir lækjast fyrir fjölbýlslu þjónustu. Áætlan um framkvæmdir á þróunarsvæði getur gildi í sér eigin byggð á breytta notkun þess háttinnu sem fyrir er.*“

Forsendur deiliskipulagskilmálanna eru auk þess öskur löðarháfa á deiliskipulagsvæðum um fjölbýlslun og gættu eldri athafnavæðisins á reir 12 eins og fram koma í samdráttinum þann 9. maí 2017 og að koma fyrir nýjum byggjngarættum fyrir blandaða byggð athafnavæðis og íbúða.

Ein af forsendum deiliskipulagskilmálanna er skýppalagsfýsing Kársness þróunarsvæðis frá 14. október 2016 sem send þar hagsmunaaðilum til úmsagnar í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skýppalagsla nr. 123/2010 og lög um umhverfisáætlun frá nr. 106/2005 og samþykkt 6. febrúar 2017 hjá skýppalagsráði Kópavogs. Ábendingar og ábendingum til deiliskipulagskilmálanna eru umrættu svæði 12 og þennan markaðsmarkað sem fram koma um þéttungu og blöndun byggðar, góðar almenningsamgöngu, hólakort og þjónustur og er áhersla á þetta umferðaröðun hjá samgöngumátt. Úmæddri fýsingu er gert ráð fyrir þéttu, blandaðu og vestránnu byggði í stað raskaða athafnavæðis.

Þéttungu byggðar verður ekki einungis náð með nýbyggðum heldur einnig mögulega viðbyggðum og endurnýjun húsavæðis. Byggðin er áætluð 2-4 hæðir. Gert er ráð fyrir að þessu samanstandi af fjölbýlslu byggðarformi þar sem úllinn byggður eru brottar upp og eru í háum gæðalokki með fjölbýlslu efnis- og lítanleidd. Með þéttungu og blöndun byggðar kemst aukast jafnvægi á þéttungu atvinnuvæðis og íbúðavæðis. Markaðinn er að auka íbúðarbyggð nærri arinnareksturs og draga þannig úr umferðaröðu milli húsavæðis, vestránnu, þjónustu og atvinnu.

Í lag er til að svæðinu verði byggð þar sem við er fyrir hverja lóð. Allar lóðir eru í eigu Kópavogsbyggðar. Ekkelt er að löðarháfar hafa höfuðskýppalagskilmálum áhrifur löðu á heildarfýringu er fyrir allar samliggandi löðir og að saminnva sé milli mismunandi löðarháfa um þjónnu, útfærslu, rekstur og viðhald á stöðum, gróðu, drálarsvæðum og gönguöngum.

Hindurnarflóðs lúgg lúggur fyrir deiliskipulagsvæðin er byggjngarætt munu ekki fara nærri þeim. Þetta. Hæð byggðarforma takmarkast við gildandi hindrunarflóð og skýppalagsfræmstaðarhlár á svæðinu hjá samræði við íslavia vegna framkvæmdar og uppsetningar byggjngarforma. Skýppalagsreglur fyrir Reykjavíklúggðir samþykktar af samgönguróðerra 23. júlí 2009 gilda fyrir skýppalagsvæðum. Um deiliskipulagsvæðis lúggur samstærung og er sett fram kvóð um graffartrétt þar sem hann lúggur innan lóðu. Um svæðið lúggur laginn. Kostnaður vegna fýsingar lagna er á höndum handhafna byggjngarættar á hverri lóð fyrir sig.

Tilgangur er í samræmi við útfærslu deiliskipulagsvæðis og umhverfisfýsingar verkfræðistofnunar Mannvís. gæ. 12. maí 2017, Kársnargætt 108-114 – Greinargerð og skýringarhefti B.

Þegar ferlið Kópavogsbyggðar ákalla sér rétt til þess að endurskoða dréttfingu á heildarfýringu þeirra 102 íbúða innan deiliskipulagsvæðisins af einstaka löðarháfa hjá ekki innans 5 ára frí gildistíðu deiliskipulagsvæðis lúgg byggjngarforminn sinn afgróðu skýppalagsvæðis.

1.1 Markmið deiliskipulagstíllögunnar

- Að bæta umhverfi, búsetningu og efnahagslega umgjöngu eldri byggðar í Kópavogi með aukinni fjölbreytni byggðar sem miðar að sjálfbærni þróun bogaframhverfisins í krafti þéttungu byggðar og þétti nýttunnar og þróunar.
- Að auka farskyggni í loftsláfi atvinnusvæða og íbúasvæða.

Þessi markmið eru í samræmi við markmið um þróunarsvæði í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og í byggðarbráttinum um stæfnu Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðins.

Þéttungu byggðar mun styrkja hlutverk vesturlunda Kársness sem númálategi verslunar-, þjónusta- og íbúðalífsverfi með fallega ámynd, góða nýtingu og góða tengingu með almenningsamgöngum og hjóla- og gönguþulgu fyrir fyrirliggjandi brú. Þetta er gert með að byggja við og breyta núverandi byggð en fjarlægja hún ef þörf er. Tryggja þarf að blöndun húða, verslunar og þjónustu verði með hág heildarinnar að leiðarlósi.

Heildaryfirbýl þeirsvins verður bætt og íbúðir fái tengsl við opin svæði sem tengja skipulagsmálefnið saman og gefur því aðlöðandi ástund. Til að ná markmiðnum skipulagsins er gert ráð fyrir aukvinnu fjölbreytni í íbúðayfirbýl, t.d. í stærðum húða. Hámarksföldi og meðalstærð íbúða er tilgengi í sérákvæðum. Lífsmál skal gefa íbúðum hlýleg og númálategi fyrirbýl. Tryggja skal göngutengsl um hverfið og að fyrirliggjandi göngu- og hjólaþrói. A hönnunarskipti skal leggja byggingaráform fyrir skipulagsráð Kópavogs til afgreiðslu.

1.2 Deiliskipulag fyrir svæði 12 á Kársnesi

1.2.1 Stærð og afmörkun

Deiliskipulagsvæðið er um 14.030 m² að flatarmáli og afmarkast af Nesvör til norðurs, Kársnesbraut til austurs, Þinghólsbraut til suðurs og að Hafnarbraut til vesturs.

1.2.2 Deiliskipulagstillaga

Skulagjöf telur í sér áframhaldandi þróun uppbyggjngar íbúðarhúsnæðis á vestrulhluta Kársnes. Markmið með uppbyggjngu reitstins er að styrkja götunýrtnu, auka gæði og stuðla að heildstærðu fyrirliggjandi byggðar. Tryggja skal aðgengi fyrir alla og notaast við vaxandi lausnir einn og kostur er. Gera skal ráð fyrir áðröðnu vegna sörpflakksunar og tryggja góða aðröðnu vegna hlýðræðs þar með eðla aðröðna hlýðræðslu.

Byggingarættið myndar samfelldu línu/húsnæð meðfram Hafnarbraut. Garðyrni þerra eru aðröðla fyrir austan byggjngar í þaki hlýðræðs. Nýtt 4 hæða íbúðarhúsnæði með kjallara verður á löðunni Hafnarbraut 10. Nýtt 1 hæða íbúðarhúsnæði með kjallara verður á löðunum Hafnarbraut 4, 6 og 8 og verða löðarnæst aðröðla að nýju húsnæði. Blástærði eru í gómu við Hafnarbraut og hlýðræðslu undir byggjngun. Aðröðna að hlýðræðslu er frá Hafnarbraut.

Á löðunum Kársnesbraut 108 til 114 verður mögulegt að byggja eina íbúðarhúð ofan á núverandi atvinnuhúsnæði. Aðröðna að íbúðum þess s.s. stjagangar, leysast innan núverandi byggjngar. Þá skal tryggja nægjanlegi garðyrni vestast á löðum þessa húða. Blástærði atvinnuhúsnæðis er þá við vestrulhluti húsnæða, við norðurlínd nr. 108 og suðurlínd nr. 114. Blástærði við gönnhluti húsnæða eru ætíð bæði íbúðum og atvinnustærðum. Eitast skal við að skipta þeim blástærðum upp með trjágröð.

Í fjöldi blástærða mihást við 1,3 stæði og hlöðni að 50m². Fjöldi blástærða atvinnuhúsnæðis mihást við 1 stæði í hverji 100m² að lagmáti en 1 stæði á hverja 50m² atvinnuhúsnæðis að hámarki.

1.2.3 Fylgiskjöf

Kársnes þróunarsvæði – Deiliskipulagstýfing 14. október 2016.

Kársnes – þróunarsvæði – Umhverfissáhnaf deiliskipulags 12. nóvember 2017.

Minnslæði frá Marvott um deiliskipulag þróunarsvæðis á Kársnesi – svæði 12 – Umhverfissmál 13. júní 2017

Deiliskipulag Hafnarbraut 2 – Deiliskipulag Hafnarbraut 108-114 – Greinagætt og skýringarhefti B, 29. maí 2017.

Húsnæðingarfyrir svæði 12 á Kársnesi – 29. maí 2017.

1.3 Umhverfi og minjar

1.3.1 Aðröðna og umferð

Aðröðna að svæðinu er um Hafnarbraut að vestan, Nesvör að norðan, Bakkabraut að austan og Þinghólsbraut að suðan.



13.2 Lýsing á landi - núverandi ástand

Landið hefur til vesturs Hafnarbrautir og um 5.1 deklispulagsgætt. Á löðinni Hafnarbraut 2 stendur atvinnuhúsnæði sem býð of brennandi íðubárhúsnæði við lóðina. Á löðinni Hafnarbraut 4,6 og 10 er til staða atvinnuhúsnæði sem verður fadgað. Á löðinni Hafnarbraut 8 er einbýlishúsið frá árinu 1950 og bílskúli frá árinu 1980, sem hæfir verða fjarlægð. Á löðnum Kárnesbraut 108 til 114 stendur atvinnuhúsnæði. Atvinnuhúsnæði á deklispulagsgæðnum er flest byggt á 7. og 9. áratugum síðustu aldar, það elsta er þó frá árinu 1956.

13.3 Náleg bygging

Vestan og norðan við bygðina er þróunarsvæði þar sem gömlu athafnarsvæði er breytt í blandað svæði með íðubárbýggingu og þrifalegi atvinnustæfna. Austan og sunnan við hana er gróin bygging með smáum og fléngum búðahúsum.

13.4 Húsnæðisnum - lýsing

Elsta húsið á deklispulagsgæðnum er einbýlishúsið á Hafnarbraut 8 frá árinu 1950. Annað húsnæði á svæðinu er atvinnuhúsnæði, elsta frá 1956 en annars er það að mestu byggt upp á 7. og 9. áratugum síðustu aldar. Húsnæðisnum má sjá í fylgiskýlið.

13.5 Fornleifaræð

Ekkí eru skráð fornleifar á deklispulagsgæðnum. Finnist áður ókunnar fornleifar skal stöðva framkvæmdir samstundis og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum.

13.6 Umhverfisskýrsla

Sjá nánar fylgiskýl. Deklispulag - Hafnarbraut 2-10, Kárnesbraut 108-114 – Greinargæð og skýringarþefi B og minnisblaði frá verkfræðistofnun Mannvit dæ. 13. júní 2017.

13.7 Samfélag

13.7.1 Leik- og grunnskólar

Míðað er við að börn á grunnskólaáldri skila núverandi skóla á Kárnesi. Gætt er það fyrir nýjum leikskóla í bygginguferlinu þegar betrunnslóðir loka þríf lögj lögj. Ferjuförðug ganga frá útivistar leikskóla. Kárnesiskóli mun taka við börnum á grunnskólaáldri. Samræð verður hafa við Menntastjórn Kópavogs um mögulega fjölgun nemenda í Kárnesiskóla. Uppbygging skóla fellur utan deklispulagsins.



Vögnin þarf að milli atvinnustarfsæðis á jarðhæð og efri hæða sem eru íbúðir (innangangur, geymslur, önnur rými, lagir, forp osv.fv.).

Staðsetning sorplátta og aðgreining á milli sorplátta jarðhæðar (atvinnurekstrar) og efri hæða þarf að vera göð. Útgáfa til starfsemi á jarðhæð á ekki að valda efi hæðum vanda s.s. vegna sjúgu, hávaða , fól- og lyktarmengunar eða aðkomu lyfja, meindyla eða katta. Losun á sorpi og öðrum úrgangsefnum þarf atvinnufyrirtækið má ekki ekki trulla íbúa á svæðinu almennings.

Lóðarflot þarf að skilgreina og aðgreina milli atvinnurekstrar og íbúa. Sú aðgreining þarf að ná til bílastæða, nýtingar í lóð og útvistar og annara lóðarflota.

Deiliskipulagið, þ.m.t. þessi ákæðni, á einnig við um þá starfsemi sem fyrir er á svæðinu.

1.5.4 Þátttaka íbúa

Nýjar áherslur í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og deiliskipulagi fyrir Kársnes eru tákifirri, fyrir þá sem lifa og starfa á Kársnesi, til gænnar hegðunar út með mengunarörvornum, notkun vistvænna samgöngumóta og sorphöfukum.

1.6 Umferð og húsgátur

Allar götur hversvers eru með 30 km./klt. hámarkshraða eða lægri. Þannig er dregið úr neikvæðum áhrifum ólaumferðar, t.d. umferðaróþöppum, hávaða og mengun. 30km svæði verða sérstaklega auðveldar á skipulagsupplýttri sem húsgátur. Þar sem strofi- og tengistigir þvega götur er gert ráð fyrir merkingu gangbrautna. Göngustígur, helluglófi, veggi, götur, vísingtur og torng sem liggja innan íbúa skulu gerðar í samræmi við sambarðslægi sem þjárfyrirbúið ætla, t.d. við Hafnarbraut, og fullganga kröfum þjárfyrirbúa. Á þetta einnig við um fýsingu og götuögn, svo sem kili, gróingrar, gangstættir og gróður.

Fyrirbættasta gata skal leiri í lagir sem tengjast lagakerfi þjárnars. Í gata tengingur eru skilgreindar á mæðibólum.

1.6.1 Aðkoma og umferð

Aðkoma að svæðinu er óbreytt en nýir safngata verður lögð sunnan Hafnarbrautar 2 og Kársnesbrautar 114. Þar sem strofi- og tengistigir þvega götur er gert ráð fyrir merkingu gangbrautna og hraðabíðingum. Stæfar er að hámarkshraði á milli húsgata og safngata verði hestur 30km./klt. Sérstök áhersla er lögð á að breyta fyrirbúðir, háerlægu og fyrirkomulagi Hafnarbrautar.

Breytt fyrirkomulagið hjóla og göngustíga bresir í sjálf gáttanna innan skipulagsbæsisins þannig að ekki verður um óþægilega gönguátt að ræða heldur verja afmarkarir stígar með merkingum og/óla mismunandi fyrirbúðir. Þar sem gert er ráð fyrir að í lagningu deiliskipulagsvæðisins verði tíðar og göðar almenningsgöngur verður ekki heimild að eegga bíla í góttinu. Gott aðgengi búa verður að almenningsvögnum og gert er ráð fyrir stoppstöðum við hákkabrátt.

1.6.2 Gangstéttir

Gangstéttir á öllu svæðinu skulu vera að lágmarki 2,5m breidd. Gangstéttir eru almenn gönguðlei. Lóðarflotar bera byrgð á snjómarki, viðhaldi og hreinsun gangstéttar og göngustíga.

1.7 Gámasvæði.

Íbúðarverfinu eru fyrirhugaðir grenndargámur vestan Vesturvaar 20. Það felur utan þess deiliskipulags.



Ferill málsins er tákinn fyrirlegrá um sögn skipulags- og byggingardældar dags. 13. nóvember 2017. Eftir samþykkt skipulagsfingar dags. 14. október 2016 fyrir þróunarsævi Kársnes vax loðn fram á fundi skipulagsráðs þann 29. maí 2017 állaga teiknistofnu Traðar dags. 29. maí 2017. Tilgöngu fylgja skipulagskílmálar, greinargreð, umhverfisskýrsla dags. 12. maí 2017 og minnisblað frá verkefnastofnunni Mannvit dags. 13. júní 2017 og skýringarhefti B dags. 29. maí 2017 ásamt háskókanunn dags. 29. maí 2017. Skipulagsfingir fyrir þróunarsævi Kársnes dags. 14. október 2016 og áform skipulagsfingra á um þéttingu byggðar á svæði 12 voru kynnt á fundi með hagstunnaólium þann 9. maí 2017.

Kipulagaráð samþykkti að aughlla nífunda og vísaði erindinu til afgreiðslu þjáfarðs og þjáfarstjórnar. Á fundi þjáfarstjórnar 13. júní 2017 var afgreifsla kipulagráðs staðfest. Tillagan var aughlla með frísti 16. október 2017 að skila inn aughllasmögum. Dröfrefir þar sem vakin var aughlla í kynnmgatun var sendi í hveftri. Aughllasmögur þjáfarstjórnar voru staðfestir með frísti 16. október 2017. Erindi lagðu til afgreiðslu þjáfarstjórnar og þjáfarstjórnar 6. byngingardæil fálð að taka saman umsgm. Á fundi kipulagráðs 6. byngingardæil var erindi lagð til þjáfarstjórnar og þjáfarstjórnar 6. byngingardæil dags. 3. nóvember 2017, það samþykki og vísaði til afgreiðslu þjáfarstjórnar og þjáfarstjórnar. Á fundi þjáfarstjórnar 14. nóvember 2017 var erindinu vísaði til afgreiðslu þjáfarstjórnar. Á fundi þjáfarstjórnar 14. nóvember 2017 var afgreifsla kipulagráðs staðfest.

Kópavogur 14. nóvember 2017.


Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri



Emni :	Svæði 12
	Kársnes þróunarsvæði
Mælikvarði :	1:1000-A1 1:2000-A3
Áfangi :	Deiliskipulag
Dagsetning :	29 05 2017
Tölkingarnúmer :	4280-S0400
Útgáfa :	04

 **KOPAVOGSBÆR**
Sluipklubb og byggeselskap
DELISOPPLAG
Rekrutteringsbrevet 3-årig nr. 35 2018
Utgittedag: 22. januar 2018 / *RA*

Sigríður Magnúsdóttir	260362-6589	Arkitekt FAÍ
Hans-Olav Andersen	120160-2069	Arkitekt FAÍ MNAL

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • S: 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is