



Kópavogi, 12. desember 2022
uppfært dags. 15.12.2022
2009744/510.03 SMS

Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2, 3 og Þinghólsbraut 77 og 79. Reitur 13.

Minnisblað til skipulagsráðs um breytingar á tillögu að breyttu deiliskipulagi eftir kynningu.

Inngangur

Í þessu minnisblaði er fjallað um hvernig tekið hefur verið tillit til ábendinga og athugasemda sem bárust við afgreiðslu erindisins sbr. umsögn skipulagsráðs dags. 7. desember 2022 og hvaða leiðréttingar hafa verið gerðar á tillögu að breyttu deiliskipulagi Kópavogshafnar, Bakkabrautar 2-4, Bryggjuvarar 1, 2 og 3 og Þinghólsbrautar 77 og 79 (reits 13) dags. 30. mars 2022 og breytt 7. desember 2022

Úrdráttur úr ferli málsins

Drög að tillögu að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 2-4, Bryggjuvarar 1-3, Þinghólsbrautar 77 og 79 voru forkynnt á vinnslustigi í samræmi við 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 5. nóvember 2021 til 17. febrúar 2022. Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá íbúum og hagsmunaaðilum sem lagðar voru fram í pdf skrá á fundi skipulagsráðs þann 28. febrúar 2022. Athugasemdum og ábendingum var vísað til úrvinnslu skipulagsdeildar.

Á fundi skipulagsráðs þann 14. mars 2022 var lagt fram minnisblað skipulagsdeildar dags. 7. mars 2022 ásamt ítarlegum atriðalista yfir framkomin sjónarmið í athugasemdum og ábendingum. Skipulagsráð samþykkti að á grundvelli framlagðrar vinnslutillögu og þeirra umsagna, athugasemda og ábendinga er fram komu er vinnslutillagan var kynnt, verði hafin vinna við gerð tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir svæðið.

Á fundi skipulagsráðs þann 4. apríl 2022 var lögð fram tillaga að breyttu deiliskipulagi lóðanna þar sem unnið hafði verði úr þeim sjónarmiðum sem fram komu og þau höfð til hliðsjónar í útfærslu tillögunnar. Skipulagsráð samþykkti með 5 atkvæðum með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð tillaga verði auglýst. Var sú afgreiðsla staðfest á fundi bæjarstjórnar 12. s.m.

Þann 20. apríl 2022 barst ábending frá lóðarhafa í Hafnarbraut 9 um að athugasemd dags. 18. janúar 2022 hafi ekki verið á meðal þeirra gagna sem lögð voru fyrir skipulagsráð og ekki höfð til hliðsjónar í skipulagsvinnu í kjölfar forkynningarinnar.

Skipulagsdeild yfirför gögn og í kjölfarið uppfært pdf skrá sem lögð var fram í skipulagsráði þann 28. febrúar og bætt við 7 erindum sem ekki voru á listanum

Við yfirferð á greindum 7 erindum sem ekki voru á listanum var ljóst að efnislega sambærilegar athugasemdir höfðu þegar borist og lágu fyrir við samþykkt skipulagsráðs, 4. apríl sl. Að því sögðu þótti ekki ástæða til að uppfæra atriðalista athugasemda dags. 7. mars

2022 þar sem þegar hefur verið gerð grein fyrir þeim sjónarmiðum sem fram koma í ofangreindum erindum á listanum og voru höfð til hliðsjónar við gerð þeirrar deiliskipulagstillögu sem hefur verið samþykkt í auglýsingu.

Það var mat skipulagsdeildar að ekki væri ástæða til að endurskoða tillögu að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 2-4, Bryggjuvarar 1-3, Þinghólsbrautar 77 og 79 á grundvelli þeirra sjónarmiða er fram koma í ofangreindum 7 erindum. Uppfært skjal dags. 25. apríl 2022 með athugasemdum og ábendingum sem bárust við forkynningu á tillögu að deiliskipulagi Bakkabrautar 2-4, Bryggjuvarar 1, 2, 3 og Þinghólsbrautar 77 og 79 ásamt lista yfir efnisatriði dags. 7. mars 2021. Jafnframt var lagt fram minnisblað skipulagsdeildar, dags. 27. apríl 2022.

Tillagan var auglýst sumarið 2022 og athugasemdafrestur var 7. júní til 5. ágúst 2022. Kynningarfundur var haldinn á kynningartíma þann 23. júní 2022 í sal Kársnesskóla þar sem barst beiðni um að framlengja frestinn. Var orðið við því og hann framlengdur um 2 vikur eða til 19. ágúst.

Á fundi skipulagsráðs 5. september voru lagðar fram umsagnir og athugasemdir sem bárust á kynningartíma. Afgreiðslu var frestað og vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

Í drögum umsagnar skipulagsdeildar er mælt með að gerðar verði leiðréttingar á auglýstri tillögu að breyttu deiliskipulagi; uppdráttum merktum 001, 002 og 003, skýringarmyndum 004, 005 og 006 sem og greinargerð og öðrum fylgigögnum:

- Byggingarreitur Bryggjuvarar nr. 8-14 og lóðarmörk færð til austurs af hafnarsvæði.
- Breidd húsagötu vestan Bryggjuvarar nr. 8 til 14 færð úr 7,5 metrum í 6 metra. Gatnamót Bryggjuvarar og Borgarholtsbrautar lagfærð og djúpgámar færðir til austurs.
- Fallið er frá að endurgera og breyta núverandi sjóvarnargarði frá friðlýstu svæði að núverandi smábátahöfn með tilheyrandi landfyllingu.
- Settur verður inn texti í greinargerð um hækkandi sjávarstöðu.
- Settur verður inn texti í greindargerð um gestastæði.
- Komið verður fyrir smáspennistöð á norðurhluta lóðar við Borgarholtsbraut.
- Bætt inn á deiliskipulagsuppdrátt kvöð um að gæta þuri að samræmingu lands og bygginga sem munu liggja við nýja legu Borgarholtsbrautar.
- Merkt á skipulagsuppdrátt að unnið er í Reykjavík hæðarkerfi nr. 1900.
- Greinargerð lagfærð í samræmi við athugasemd Isavía um aukna kröfu hljóðvistar og tæki og búnað vegna flugumferðar.
- Bætt við greinargerð ábendingu um hljóðvist og lykt í samspili íbúðabyggðar og atvinnustarfsemi og taka fram að atvinnuhúsnæði á reit 13 skuli vera fyrir HSSK (skáta) eða atvinnuhúsnæði og að ekki verði heimilt að vera með gistirými, leiguíbúðir né skemmtistað í umræddu rými.
- Greinargerð uppfærð í samræmi við ofangreint. Inngangur lagfærður og deiliskipulagsbreytinga gildandi deiliskipulags getið. Hlutfall bílastæða á lóð og í bílakjallara getið. Kafli 5.1 lagfærður og rök fyrir breytingunni úrskýrð betur. Mögulegum áhrif uppbyggingar á svæðinu lýst í samræmi við ofangreindar breytingar.



- Sett í greinargerð texti um rétt bæjaryfirvalda Kópavogs til endurskoðunar deiliskipulags.
- Lið 7 í greinargerð um skil á uppdrætti breytt og gerð ítarlegri.
- Lið 8 um mæli og hæðarblöð bætt við greinargerð.
- Mörkum skipulagssvæðis breytt í samræmi við ákvörðun um að falla frá landfyllingu frá friðlýstu svæði að smábátahöfn.
- Í greinargerð er lýst skiptingu kostnaðar sem hlýst af viðhaldi gatna og svæða innan skipulagssvæðisins sem og vegna spennistöðvar, gerð gatna og sjóvarna vestan Bryggjuvarar 2-14.

Umhverfisskýrsla uppfærð 1. desember 2022 hefur verið lagfærð í samræmi við ofangreindar leiðréttingar.

Umferðarskýrsla uppfærð 7. desember 2022 hefur verið lagfærð í samræmi við ofangreindar leiðréttingar.

Virðingarfyllt,
f.h. skipulagsfulltrúa

Smári Smáráson
arkitekt,
aðstoðarskipulagsfulltrúi

Skýringarmynd – helstu breytingar

