

Deiliskipulag: Kárnsnes, Vesturvör 16, 18, 20, 22-24, 26-28 og Hafnarbraut 20

GREINARGERÐ
FORSENDUR, MARKMÍÐ, ST.ERÐ OG AFMÖRKUN SKIPULAGSSVÆÐIS.
Greinargerð sem er i skipulagðýsingu lýst sem svæði 5 er ódeiliskipulag og nær til löðanna Vesturvör 16 - 20, 22-24, 26-28 og Hafnarbraut 20 og er hluti þróunarsvæðis Kárnsnes. Greinargerð þessi er úrdráttur úr greinargerð i skipulagsskilmálum dags. 21. júlí 2017 sem fylgja deiliskipulagsbreytingu þessari en þar er nánar fjallað um m.a. stærð og afmörkun skipulagsvæðis, forsendur, markmið og áhrif byggðar á umhverfið sem og aðkomu, umferð, atvinnuskipti og gönguleiðir, opn svæði og bílastæði. Skipulagsvæðið afmarkast af löðarmörkum Hafnarbraut 25 og 27 til vesturs, strandlengju Fossvogu til norðurs Bryggjuhverfi Kárnsnes og Kárnsnesbraut 14 til austurs og löðarmörkum Kárnsnesbraut 98 til 104 og Hafnarbraut 12 til suðurs. Tillagan er unnin i kjölfar og tekur mið af skipulagssýslu Kárnsnes - þróunarsvæðis samþykkt var 6. febrúar 2017 af skipulagsráðið og þeim markmiðum sem þar koma fram um þéttingu byggðar með blandaðri byggð. I umráddri lýsingu er gert ráð fyrir þétti og vistvænni byggð i stöð húsa sem fyrir eru þar sem þess er óskað. Byggingarreitir sem breytast eru áætlaðir 2-4 hæðir en er byggðin verður 5 hæðir þá skal sú hæð vera indregin. Tillagan er i samræmi við Aðalskipulag Kópavogs sem staðfest var 24. febrúar 2014. Þar er i kafla 7.2 fjallað um m.a. að gert sé ráð fyrir að dreigið verði úr stærð og umfangi hafnaskinnar starfsemi i svæðinu og þessi i stöð byggð svæðið önnur frekar með blandaðri landnotkun íbúa og atvinnustarfsemi. Tekið er fram að svæðinuðinu i Kárnsesi vesturhluta skuli til viðbúnaður vera 0,8. Hindrunarflötur dags liggur yfir deiliskipulagsvæðinu en byggingarreitir svæðisins fara ekki upp i hindrunarflöt. Auk skipulagsáðætlun fylgir deiliskipulagi þessu skýringarhefti B dags. 31. júlí 2017 auk minnisbláð frá verkefnastofnu Mannviti dags. 31. júlí 2017 sem fjallar um umhverfisnal og möguleg áhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð. Einnig fylgir umhverfisskýrsla, Kárnsnes - þróunarsvæði, dags. 12. maí 2017 og háskónum dags. 6. september 2017. Vísað er i skipulagðýsingu fyrir Kárnsnes - þróunarsvæði dags. 14. október 2016 og skýrslu verkefnisstofnunar VSD um uppbyggjngu á Kárnsesi.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SV.ÆÐI 5 OG NÁL.ERÐ ÞESS VÍÐ SJÁVARNMÁL.

A deiliskipulagreitnum eru 6 löðir; a) Vesturvör 16-20 sem skráð er skv. fasteigarskrá Íslands 7.544 m² að stærð og á henni stendur athafnahús samtals 3.260 m² að stærð. b) Vesturvör 22 sem skráð er skv. fasteiginskrá Íslands 2.400 m² að stærð og á henni stendur athafnahús sem er 827 m² að stærð. c) Vesturvör 24 sem skráð er skv. löðarleigusamningi 2.400 m² en skv. fasteiginskrá Íslands 1.600 m² að stærð og á henni stendur athafnahús sem er 706 m² að stærð. d) Vesturvör 26 sem skráð er skv. fasteiginskrá Íslands 2.400 m² að stærð og á henni standa athafnahús samtals 1.567,6 m² að stærð. e) Vesturvör 28 sem skráð er skv. fasteiginskrá Íslands 2.082 m² og á henni stendur bogskemma/vélageymsla um 300 m² að stærð. f) Hafnarbraut 20 sem er þróunarsvæðið. Gert er ráð fyrir að öll mannvirki á löðum Vesturvör 24 til 28 verði rifin en athafnahúsið Vesturvör 16-20 og Hafnarbraut 20 lóð 1.412 m² og dælulúsi 136 m² að stærð, verði óbreytt. Gert er ráð fyrir að hækka þurfi landhæð næst jóti í kóta 4,5 m.h.y.s. og að hæðir húsa án kjallara verði ekki lægri en i kóta 4,6 og 5,6 þar sem gert er ráð fyrir nógurafnum bílageymslu sem verður þá i kóta 2,8 og op i bílageymslu verði ekki neðar en i kóta 4,3. Strandlengja svæðisins er að stærstum hluta óbreytt en verður varin fyrir ágangst sjávar með stórgryti.

ÁHRIF BYGGÐAR Á UMHVIRFIÐ.

Þeir umhverfisþættir sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru umferð, hljóðvist og andrúmsloft - borgaralandslag - og fleagslegt umhverfi. I minnisbláði frá verkefnastofnu Mannviti dags. 31. júlí 2017 er nánar fjallað um möguleg umhverfisáhrif af uppbyggingu á svæði 5 innan þróunarsvæðisins og hvort þörf sé á sérstakum mótavægisáðgerðum. Einnig er vísað i umhverfisskýrslu Kárnsnes - þróunarsvæði, umhverfisáhrif deiliskipulags, dags. 12. maí 2017.

TILLAGA AÐ Breyttu DEILISKIPULAGI:

LANDNOTKUN Á SV.ÆÐI 5 - REIT I EFTIR BreyTINGU, VESTURVÖR 26-28

Aftírnur löðar breytist og verður hún 4.784 m² að stærð eða um 300 m² stærri en samantlagt flatarmál fyrri löða. Gert er ráð fyrir einu sambyggðu fjölbýlishúsi með fjórum stigahúsum á tveimur til fjórum hæðum auk indreginnar þakhæðar, kjallara og mórgarfranna bílageymslu. Húsin munu fá húsánúmer i samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu i húsið.

Byggingarnæði á lóð og löðuneymsla eykst og verður 12.350 m² þar af 750 m² i mórgarfrinni bílageymslu og 900 m² i kjallara. Gert er ráð fyrir allt að 86 íbúðum i húsinu. Krafra er gerð um 112 bílastæði þar af um 86 stæði i mórgarfrinni bílageymslu/skýli. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, tæknirými, hjól og vagna. Einnig er gert ráð fyrir hlöðageymslu á lóð i samræmi við merktu staðsetningu á deiliskipulagsuppdreiti. Sjá nánar skipulagsuppretti og skilmálateikningar. Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Ekki er gert ráð fyrir íverubærgergum i kjallara. Krafra er gerð um grasiðsvæði svæði ofan á hluta bílageymslu eins og fram kemur á deiliskipulagsuppretti.

LANDNOTKUN Á SV.ÆÐI 5 - REIT 2 EFTIR BreyTINGU, VESTURVÖR 22-24

Aftírnur löðar breytist og verður hún 5.135 m² að stærð eða um 330 m² stærri en samantlagt flatarmál fyrri löða. Gert er ráð fyrir einu sambyggðu fjölbýlishúsi með fjórum stigahúsum á tveimur til fjórum hæðum auk indreginnar þakhæðar, kjallara og mórgarfranna bílageymslu. Húsin munu fá húsánúmer i samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu i húsið. Byggingarnæði á lóð og löðuneymsla eykst og verður 6.950 m² þar af 1.800 m² i mórgarfrinni bílageymslu og 800 m² i kjallara. Gert er ráð fyrir allt að 59 íbúðum i húsinu. Krafra er gerð 79 bílastæði þar af um mórgarfrana 59 stæði i mórgarfrinni bílageymslu/skýli. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, tæknirými, hjól og vagna. Einnig er gert ráð fyrir hlöðageymslu á lóð i samræmi við merktu staðsetningu á deiliskipulagsuppdreiti. Sjá nánar skipulagsuppretti og skilmálateikningar. Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Ekki er gert ráð fyrir íverubærgergum i kjallara. Krafra er gerð um grasiðsvæði svæði ofan á hluta af bílageymslunum eins og fram kemur á deiliskipulagsuppretti.

LANDNOTKUN Á SV.ÆÐI 5 - REIT 3 EFTIR BreyTINGU.

Vesturvör 16 til 20. Ekki er gert ráð fyrir breytingu á löðinni.

LANDNOTKUN Á SV.ÆÐI 5 - REIT 4 EFTIR BreyTINGU.

Hafnarbraut 20. Ekki er gert ráð fyrir breytingu á löðinni en kvæði svæði sem umferðarrett gangandi, hjólandi og keyrandi.

ÁBYGGINGAR ISAVIA TIL FRANKY-ÆND AÐILA:

Samráð skal haft við Isavia við undirbúning framkvæmda. Ekki er heimilt að setja upp byggingarkrafa eða annan lyfðunhöf á löðum nema i samráði við Isavia. Rétt er að benda á að byggingar á þessu svæði eru nálægi flugbrautarda Reykjavíkurflugvallar og því mikilvægt að ónæglega sé farið eftir öllum öryggstreglum varandi flugöryggi.

AÐKOMU OG UMFERÐ.

Aðkoma að löðum Vesturvör 22 til 28 er að norðanverðu um nýja húsagötu sem tengist Hafnarbraut. Óbreytt aðkoma er að Vesturvör 16 til 20 og Hafnarbraut 20

HÖNNUN HÚSA OG LÖÐA.

Víð hönnun húsa og löða skal miða við að hvoru veggja falli sem best að því landi sem leitir er i viðkomandi löð. Leitast skal við að i flestum íbúðum hússins komi dagsljós frá tveimur loftloftum. Jafnfærni skal leitast við að myndu skjólgöfð dvalarsvæði. Mikilvægt er að hönnuðri kynni sér hönnun húsa á næstu löðum (byggingarform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Vísar er jafnfærnt i alennu ákæði i þessum skipulagsskilmálum fyrir svæði 5 hvað varðar hönnu hús og löðar, sérstaklega viðmið i löð 2. Hvað varðar hönnu og frágang þessa tilteknu húsa er i skýringarhefti B sýnd dæmi um fyrirmyndir um frágangsból og fölbreytni i efnisvali og útliti. Einnig fyrirmyndir um indregnar bindandi byggingarlinur, sameiginleg útnyrir, frágang löða, tröppur og torg og opin svæði innan löða auk þakgarða, útfærslu ports og búnaðarinnar sorplátta.

HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðarfloði og b) hámarksæð og veggþaða byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðarfloða er átt við fulla hæð, þ.e. útveggrir séu i fullri loft hæð (ekki ríshæð eða portbyggð ríshæð). Efslí hluti þaks má ná upp i uppegfna hámarksæð, en getur verið lægri. Hæðarkröfur fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarkröfur (gölkótur -k). Hámarksæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún mæld við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefrið upp i metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Meðu hæð hússanna Vesturvör 22-24 og 26-28 heitið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 15,5 metrar. Hámarksæðgæð má vera þín sama og hámarksæð húsa. Eins og kemur fram i löð 3 um byggingarreitir er hæðaskipting innan ytri byggingarreitir ekki bindandi og er löðumhöm heimilt að vinna með hæð hús sem liggja yfir byggingarreitir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmlega ná upp fyrir hámarksæðgæð, t.d. lyfuhúsi, þakgúlgar, korsteinar og loftnasibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarksæð veggþað með allt að tveimur metrum.

HÚSAKÖNNUN.

Með deiliskipulagi þessu fylgir háskónum dags. 6. september 2017 en þar eru helstu upplýsingar um höverandi hús og yfirbragð svæðisins.

BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

A mæliðblóm og skilmálateikningu er sýndur sí lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan löðar, bæði ofanjarðar og eins i mórgarfrinni bílageymslu/skýli og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðir er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsdeildar. Götulanir verða lagðar inn að löðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitir eins og sýnt er á mæli- og hæðarlöðum. Ef flytja þarf götulanir er það gert af löðarháfa og á hans kosnað. I heild skal gena skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð. Nánar er fjallað um fjölda bílastæða i sérákvæðum i skipulagsskilmálum. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlaga eða heilihöf. Bílastæði lreyfihöðra skulu gerð i skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Krafra er gerð um grasiðsvæði svæði ofan á hluta á bílageymslunum eins og fram kemur á deiliskipulagsuppretti og alennum ákæðum hér að ofan i löð nr. 9.

SORPEYMSLUR.

Mórgarfrann sorplát skv. gr. 6.12.6 i byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal komið fyrir á löðinni i samræmi við löð 1 i alennum skilmálum. Fyrirtuguð staðsetning á lóð er sýnd á deiliskipulagsuppretti en löðarhofum er heimilt að koma með aðra tillögu að staðsetningu að undangengnu samþykki skipulagsráðs.

Sorpeymslur skulu koma fram á byggingarlandteikningum og skal frágangi þeirra lókið samblíða byggingu háss.

HLJÓDVIST.

Vísar er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og léða til að draga úr og koma i veg fyrir hávaða.

Hljóðstigi hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfði fullbyggð. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvíst samkvæmt 4. gr. ofangreindra laga á dvalarsvæðum löðar (sunnan húsa) innan viðmóðumarkna reglugerðar, samkvæmt 5. gr. ofangreindrar laga og IST 45:2011 um hljóðstigi innan 50 dB(A) á minnsta kosti einni húsihöf. Ef hljóðstigi utanhúsa á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gæra ráð fyrir að hönnun húsa verði að upplýfslu skýðrði sem talin eru upp i löð 4 i alennum ákæðum hér að ofan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðstigi (hámark 55 dB(A) utan við opnaðlega gúggu og hámark 30 dB(A) innanlúsi) verði fullnæggt. Allar höður skulu hafa húsihöf sem einnig styir að rýttu til rýttu hljóði svæðis hverfisins.

FORNLEIFAVERND.

Ekki eru skráðar fornleifar á svæðinu.

SKIPULAGSSKILMÁLAR OG NÁNARI ÚTFÆRSLA DEILISKIPULAGSINS.

Mæliðblóð sýna stærð löða, löðarmörkun, byggingarreitir húsa og einu af fjórum fjölda húshæðna i löð og kvæði af einhverjum er f.Í. Hæðarkröfu sýna hæðarkröfu (kón) fyrir gölfhæð þess hluta húss sem styir að gnu eða innkeyrslu (K), gangstíttarhæðir og götuhræðir við löðarmörk (G) og löðarhæðir á mörkum löðar (L). Hæðarkröf sýna legu og hæð (botnkóta) ífrensislagnana. Sá fyrirnari er gerður að löðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæðar og mæliðbláa.

FRÁGANGUR, SÉRSTADA SV.ÆDISINS OG BYGGINGARFORM.

Sérstáðu þessa svæðis felst m.a. i einstöku taskiferi til þess að þétta byggð með blöndun íbúðarbyggðar og athafnasvæðis og hve nántengt það er opnu svæði sem liggur að strandlengju Fossvogu. Því er mikilvægt að vel tákast til i móðum byggðabúnaði. Skilmálateikningu skal fylgja aðbaleikningu. En hlín skal sýna hvernig aðbaleikningar húsa falla að skipulagsfyrirmæðum löðarhöf löða eins og koma fram hér að ofan i tillögu að breyttu deiliskipulagi i þessari greinargerð. Áður en aðbaleikningar eru lagðar fyrir byggingarfallitila til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingarform sín fyrir skipulagsráði til afgræðu. I þeim skil koma fram hvernig hönnun og frágangur húsa og löða felur að viðmiðum sem tilgreind eru hér að neðan.

A teikningum af löð skal m.a. koma fram: yfirborðsfrágangur löða, hæðarsérstingur, gróingur, gróður og frágangur gönguleiða og bílastæða. Allur búnaður skal vera i samræmi við viðurkennnda staða. Ef um er að ræða starfsléttiskýlda starfsemi á ofangreindum löðum sem getur haft i för með sér mengun skv. reglugerð nr. 785/1999 skal tryggja að starfsemiinn upplýtti lög og reglur um mengunvarnir.

Núverandi landfylling skal verja með grjóti til að hindra landrof og skal form hennar vera íþekkt grjóthléðslu sem gerð hefur verið á hluta landfyllingar við Bryggjuhverfi við Fossvog. Skal gerð og útfærsla hennar vera i samræmi við heitningar Sjálgarastofnunar og Náttúrufræðistofnu Kópavogs.

VIÐMIÐ UM HÖNNUN OG FRÁGANG HÚSA OG LÖÐA.

Þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan er ætlað að leggja grunnin að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og löða á skipulagsáðætlun. Þeim tilteimur er beint til handfafa byggingarreitir að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér i lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan og tengjast lyfðelísi, þakkvæmni og fagurfræði.

Viðmið.

2.1. Áhersla skal lögð á vandaða hönnu einstakra húsa og opinna svæða

2.2 Notast skal við umhverfisveg og endinngarðgö byggingardefni skv. byggingarreglugerð og BREEAM staðið

2.3 Efnisnotkun i yfirborði og útliti húsa skal að jafnaði vera a.m.k þrískipt og skal því breytt eftir 10 til 20 metra i löðrétnum flötum i útveggr. Einnig er heimilt að að brjóta upp útití húsa i lágretum flötum. Þakform byggingar er frjálst en en yfirborði þeirra skal vera blanda af flötum þökum og þökum með uppbrötum.

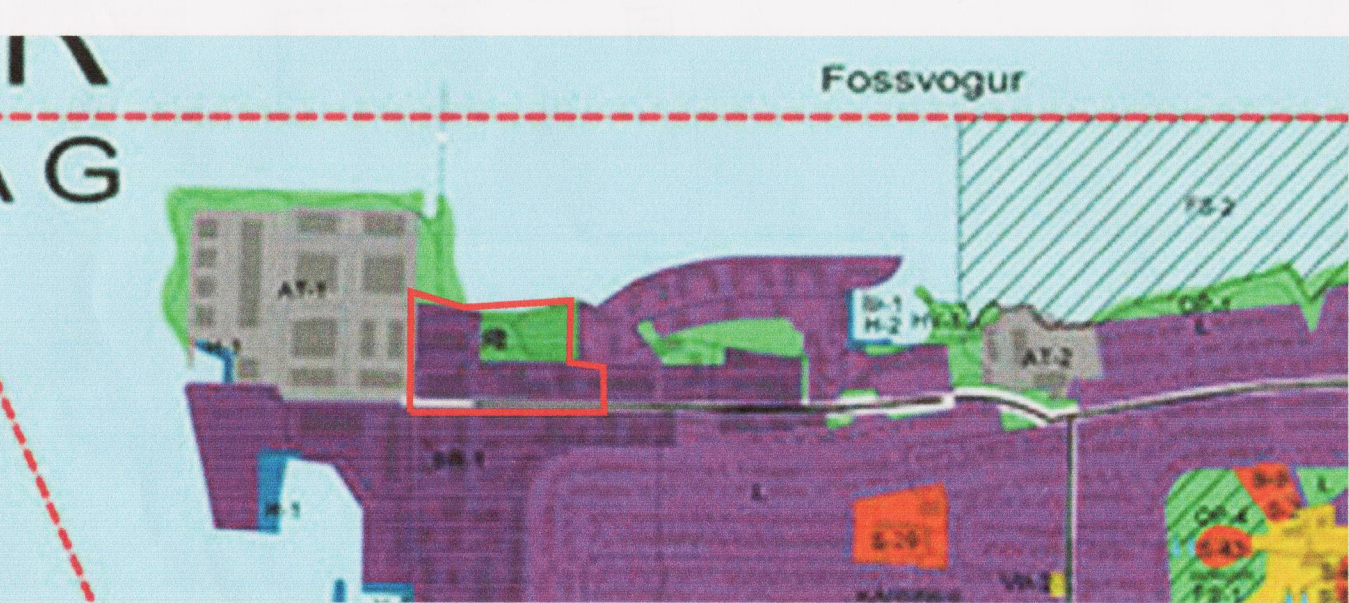
2.4 Áhersla skal lögð á vandaða hönnu og efnisval þegar kemur að t.d. lýsingu, skiltum, heiliöllum og frágangi gróðursvæða. Hönnu og efnisnotkun landtöunar á löð skal vera i samræmi við hús á viðkomandi löð þó þannig að áhersla skuli lögð á samræmingu milli löða hvað þess varðar innan hverfis. I hönnunni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma á skýringarhefti B.

2.5 Áhersla skal lögð á íbúðastærðir og fjöldi herbergja, i hverju húsi komi til með að hlöða til sem flestra fjölskyldustærða.

FERILL MÁLSINS.

Ferill málsins er rakkinn ítarlega i umsögn skipulags- og byggingardeildar dags. 1. desember 2017 og skipulagsskilmálum. Eftir samþykkt skipulagslýsingar dags. 14. október 2016 fyrir þróunarsvæði Kárnsnes var lögð fram á fundi skipulags- og byggingardeildar dags. 31. júlí 2017. Tillögunni fylgja skipulagsálmálar og greinargerð. Einnig umhverfisskýrsla dags. 12. maí 2017 og minnisbláð frá verkefnastofnu Mannviti dags. 31. júlí 2017, og skýringarhefti B ásamt háskónum dags. 6. september 2017. Skipulagsráð samþykkti að auglýsa tillöguna og vísað erindinu til afgreiðslu þegarjónar. Á fundi þegarjónar 10. ágúst 2017 var afgreiða skipulagsráðs staðfest. Tillagan var auglýst i Fréttablaðinu þann 7. október 2017 og birt i fjölritarblaði 9. október 2017. Frestar til að skila inn athugasendum var til 20. nóvember 2017. Dreifðrét þar sem vakin var athygli á kynningunni var send i hverfi. Athugasemdir og ábendingar bárust. Á fundi skipulagsráðs þann 20. nóvember 2017 var erindið lagt fram að nýju ásamt athugasendum, erindinu frestað og Skipulags- og byggingardeild, falið að taka saman umsögn. Á fundi skipulagsráðs 4. desember 2017 var erindið lagt fram að nýju ásamt umsögn Skipulags- og byggingardeildar dags. 1. desember 2017, minnisbláð hönnuðu um mótavægisáðgerðir dags. 30. nóvember 2017 og minnisbláð verkefnisstofnunar Mannviti dags. 30. nóvember 2017 um viðbörg við umsögn HHK og Isavia. Eftirð ásamt umsögn Skipulags- byggingardeildar þar sem komi var til ríðs við innsendar ábendingar var samþykkt og vísað til afgreiðslu þegarjónar og þegarjónar. Á fundi þegarjónar 7. 12.17 var erindinu vísað til afgreiðslu þegarjónar. Á fundi þegarjónar 12. desember 2017 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

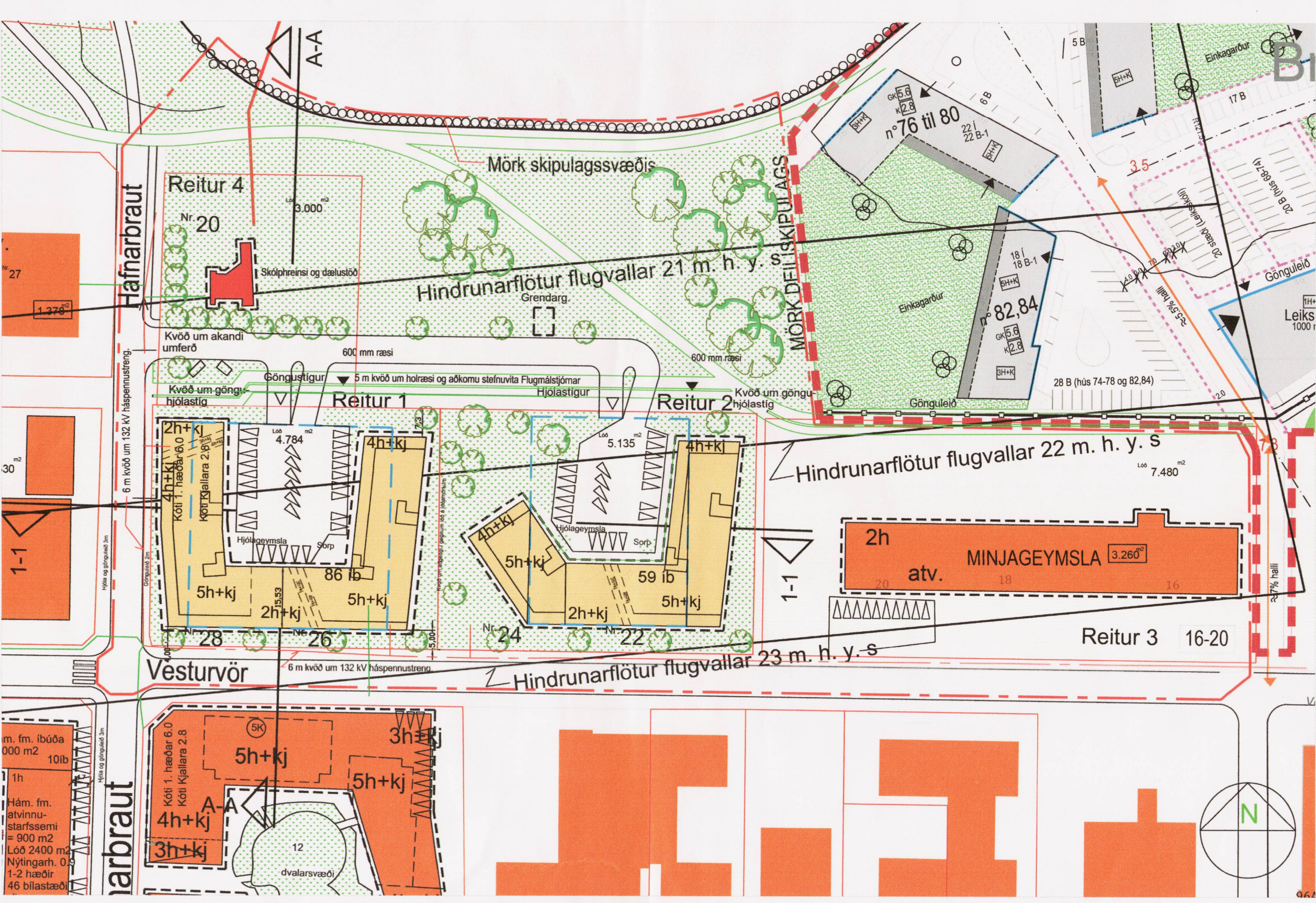
I samræmi við 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 359 var erindið sent Skipulagsstofnun til afgreiðslu. Þann 17. júní 2018 birt bréf frá Skipulagsstofnun þar sem ekki er gert athugasemd við því að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt skipulagsbreytingarnnar i B- deild Stjórnarráðs. Skipulagsstofnun óskaði eftir lagðarðum gögnum og var það gert eins og fram kemur i ítarlegri greinargerð skipulagsskilmála.



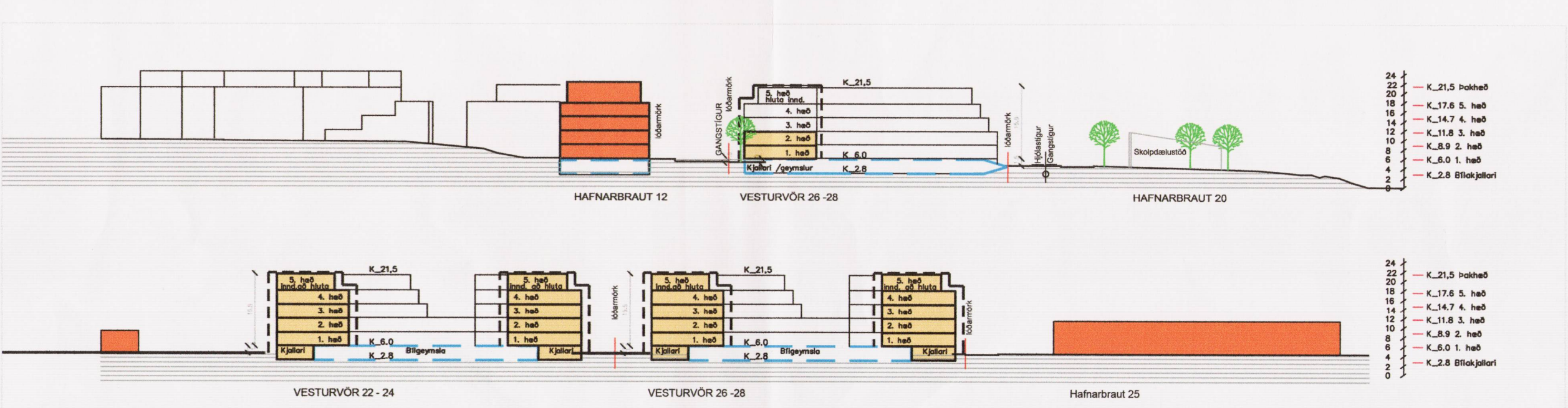
Kópavogi 17. janúar 2018
Birgir H. Sigurðsson
Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri



Yfirlitsmynd byggð á mæliðlöðum. Núverandi staða.



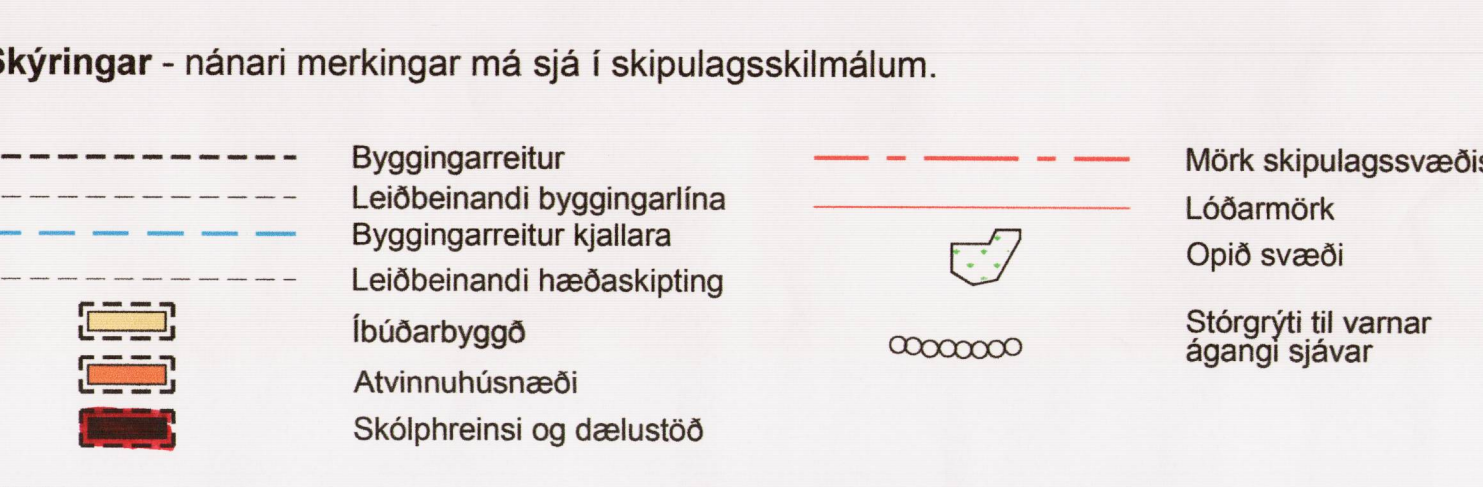
Deiliskipulag fyrir Vesturvör 16 til 28 og Hafnarbraut 20.



Deiliskipulag fyrir Vesturvör 16 til 28 og Hafnarbraut 20 Sníð A-A og 1-1 Mk. 1:1000



Loftmynd af skipulagssvæðinu og nánasta umhverfi. Mk. 1:2500



Tölvugerð mynd. Séð frá sjó.



Tölvugerð mynd. Horft að suðvesturhlíð Vesturvarar 26-28



Tölvugerð mynd. Horft að suðausturhlíð Vesturvarar 26-28



Tölvugerð mynd. Horft að norðvesturhlíð Vesturvarar 26-28

Hönnuður: TÍHÖRF

ARKITEKTAR

