Rjúpnahæð - austurhluti. Deiliskipulag

/ fifuhvammi/deil._rjupnah des 05 deiliskipulag (xref hnod rjup júlí 06 netto)

Greinargerð.

Stærð og afmörkun:

Deiliskipulagssvæðið sem kallað er Rjúpnahæð austurhluti liggur í Rjúpnahæð norðaustanverðri og nær að sveitarfélagsmörkum Garðabæjar til suðurs. Skipulagssvæðið er hluti af heildarskipulagi Vatnsenda og Fífuhvammslands og er um 17 ha að flatarmáli. Nánar tiltekið afmarkast skipulagssvæðið af byggð við Ásakór til norðausturs, opnu svæði Rjúpnahæðar til vesturs, sveitarfélagsmörkum Garðabæjar til suðurs og Vatnsendavegi og íbúðabyggð við Tröllakór til suðausturs.

Forsendur og markmið:

Í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2000- 2012 er miðað við að á svæðinu risi blönduð íbúðabyggð auk leikskóla. Í skipulagi byggðarinnar er tekið mið af staðsetningu og legu hennar í námunda við golfvöll og reiðleiðir og í lengslum við viðáttumikil útivistarsvæði. Viðsýnt er frá svæðinu og gott útsýni m.a. að Esju, Faxaflóa og Bláfjöllum. Leitast hefur verið við að byggð á deiliskipulagssvæðinu fái að stórum hluta yfirbragð sérbýlishúsabyggðar, ný byggð verði lágreist, hún falli sem best að umhverfi svæðisins svo og fyrirhuguðn og núverandi byggð í Kóraþverfi. Skipulag og hönnun gatna taki mið af landslagi, öryggi íbúa og að hljóðmengun verði sem minnst. Gert er ráð fyrir 129 íbúðum á deiliskipulagssvæðinu eða þéttleika sem jafngildir um 7.5 íbúðum að meðaltali á hvern ha.

Lýsing á landi og húsakönnun:

Á skipulagssvæðinu hallar landi til norðurs og norðausturs um 6 % að meðaltali. Landhallinn hefur áhrif á staðsetningu húsa og legu gatna. Frá fyrirhuguðu byggingarsvæði er gott útsýni yfir Esju, Elliðavatn og Heiðmörk og allt að Hengilssvæðinu, Vífilsfelli og Bláfjöllum. Melar, móar og graslendi einkenna gróðurfar svæðisins. Byggðin á deiliskipulagssvæðinu verður frá tæplega 120 metra h.y.s upp í um 130 metra h.y.s þar sem hún mun standa hæst. Á svæðinu eru ríkjandi austlægðar vindáttir. Hönnun mannvirkja og húsa á svæðinu þarf að taka mið af því, auk þess sem reikna má með að snjóalög séu meiri í Rjúpnahæð en viðast annars staðar í byggð í Kópavogi vegna landslags og hæðar yfir sjávarmáli. Byggingar sem koma til með að verða fjarlægðar við framkvæmd skipulagsins eru auðkenntar á deiliskipulagsuppdrætti með gulum lit. Í fornleifaskrá Kópavog sem gerð var af Bjarna F. Einarssyni, fornleifarfræðingi í júlí 2000 eru ekki skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu.

Tillaga að deiliskipulagi:

Byggð:

Skipulagssvæðið í Rjúpnahæð er um 17 ha. að flatarmáli. Gert er ráð fyrir um 133 nýjum íbúðum innan deiliskipulagssvæðisins auk 8 íbúðum fyrir fatlaða og miðað við 3.0 íbúa í íbúð er því áætlað að tæplega 400 manns komi til með að búa á svæðinu fullbyggðu. Stærsur hluti fyirhugaðrar byggðar verður í einnar til tveggja hæða sérbýli. Reiknað er með um 47 íbúðum í einbýli; 16 íbúðum í parhúsumi; 18 íbúðum í raðhúsum og 52 íbúðum í tveggja hæða fjölbýlishúsum eða klasahúsum. Í hluta fjölbýlishúsanna er gert ráð fyrir kjallara undir húsunum og bílgeymslu. Þéttleiki deiliskipulagssvæðisins samsvarar um 7.5 íbúðum að meðaltali á hvern ha eða um 22 íbúum á ha. Samanlagt flatarmál þess svæðis sem fer undir lóðir er um 8 ha. Nýtingarhlutfall fyrir einstaka landnotkunarreiti er sem hér segir til viðmiðunar: Fyrir fjölbýlishús 0,5 til 0,7; fyrir raðhús að meðaltali 0,5, fyrir parhús að meðaltali 0,4 og fyrir einbýlishús að meðaltali 0,3. Gert er ráð fyrir leikskóla á deiliskipulagssvæðinu. Miðað er við að börn sæki grunnskóla í Kóraþverfi. Svæðið er hluti stærri skipulagsheildar í Vatnsenda og Fífuhvammslands og verður ýmis þjónusta sameiginleg með henni. Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði, fyrir einstaka lóðir fylgja deiliskipulaginu.

Aðkoma og umferð:

Aðkoma að Rjúpnahæð verður um Ásakór sem tengist Rjúpnavegi (2ja akbrauta tengivegur). Í skipulagi svæðisins er tekið mið af sögflokkuðu gatnakerfi. *30 km svæði* verða sérstaklega auðkennd. Stefnt er að því að allar húsagötur og safngötur verði 30 km götur. Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar aki um Vatnsendaveg og Rjúpnaveg.

Göngu- og reiðleiðir:

Göngu- og reiðleiðir liggja um deiliskipulagssvæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stíga í Vatnsenda og Fífuhvammslands. Við þær er gert ráð fyrir áningarstöðum/leiktækjum á völdum stöðum. Ein reiðleið liggur um svæðið norðaustanvert og tengist öðrum reiðleiðum í Vatnsenda og Rjúpnahæð. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir upphækkunum og/eða þrengingum.

Opin svæði:

Deiliskipulagssvæðið liggur að stóru opnu svæði til vestur og suðurs. Inni í hverfinu verða grænn svæði sem nýtast fyrir göngu- og reiðleiðir, leiksvæði og trjárækt. Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins þ.e. grenndarvellir, trjárækt ársvæði, ásamt leikskóla, tengjast með sígum. Ósnortin opin svæði verða varðveitt eins og kostur er.

Trjábelti:

Í hverfinu er í deiliskipulaginu gert ráð fyrir gróðurseiningu trjágróðurs til skjólmyndunar, til rýmismyndunar eða til að mynda snjógildrur þar sem reynt verður að stýra skaflamyndun. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti.

Bílastæði og bílageymslur.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í fjölbýli (klasahúsum). Hjá fjölbýlishúsum við Ú- kór getur um 20 til 30% stæðanna vera í bílakjallara.

Gera skal ráð fyrir að lóðfa hverr stæði við fjölbýlishús verði bílastæði fyrir fatlaða. Á einbýlishúsalóðum skal miða við 3 bílastæði innan lóðar en 2 fyrir hverja íbúð í par- og raðhúsum.

Hljóðvist í byggingum:

Við aðalumferðaræðar er gert ráð fyrir jarðvegsmönum til varnar hávaða frá umferð. Í skipulagsskilmálum eru sérákvæði vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingareglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

Fráveita: Gert er ráð fyrir því að öll byggð á deiliskipulagssvæðinu verði tengd holræsa- og lagnakerfi bæjarins.

Landsími Íslands, mannvirki: Gert er ráð fyrir að til ársins 2026 standi virk fjarskiptamöstur á leigulandi Landsíma Íslands í vesturhluta Rjúpnahæðar. Bent er á að vanda þarf uppsetningar á sjónvarps og útvarpsloftnetum í íbúðum á skipulagssvæðinu og að truflana gæti gætt í vissum gerðum ferðaútvarpa.

Fornleifavernd:

Nú finnast fornleifa sem áður voru ókunnar og skal finnandi skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeigenda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifavernd ríkisins um hvort halda megi verki áfram og með hvaða skilmálum.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:

Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði ásamt skilmálateikningum fyrir einstakrar lóðir og hverja húsagerð á skipulagssvæðinu fylgja deiliskipulaginu. Í *almennum ákvæðum* skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarblöð; frágang lóðar; hljóðvist í byggingum; bílageymslur; bílastæði og sorp. Í *sérákvæðum* er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingarreiti; grunnflöt húsa; fjölda íbúða; hæð húsa og þakform. Lóðastærðir á deiliskipulagsuppdrætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðaskilar húsa og lóða koma fram á hæðartblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæðar- og mæliblaða.

Ferill málsins:

Tillagan; deiliskipulagsuppdrátturr, skýringuppdrátturr, greinargerð og skipulagsskilmálar var lögð fram og samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 22. nóvember 2005 og skipulagsstjóra falið að auglýsa hana í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Tillagan var auglýst frá 4. janúar til 1. febrúar 2006 með athugasemdafresti til 15. febrúar 2006. Tillagan var auglýst í Fréttablaðinu 3. janúar 2006 og í Lögbirtingablaðinu 4. janúar 2006. Enn fremur var tillagan kynnt sérstaklega fyrir Vegagerðinni, Fornleifavernd ríkisins, Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis og bæjaryfirvöldum Garðabæjar sbr. bréf dags. 3. janúar 2006. Athugasemdir og ábendingar bárust. Tillagan var lögð fram að nýju í skipulagsnefnd 21. mars 2006 ásamt framkomnum athugasemdum, ábendingum og umsögn bæjarskipulags. Er umsögnin dags. 7. mars 2006 og breytt 14. mars 2006. Með tilvísan í framkomnar athugasemdir og ábendingar samþykkti skipulagsnefnd að gerðar verði eftirfarandi breytingar á auglýstri tillögu að deiliskipulagi Rjúpnahæðar austurhluta:

- *Endanlegri legu reiðvega og göngustiga verði hagað þannig að 20 m breitt helgunarsvæði reiðvega nálst sem viðast. Þar sem aðstæður leyfa ekki 10 m aðskilnað, verða gerðar sértækar ráðstafanir til að draga úr hugsanlegum truflunum.*
- *Við "UA-kór" (Aflakór) er 5 einbýlishúsalóðum breytt í parhúsalóðir.*

Skipulagsnefndin samþykkti framlagða tillögu með tilgreindum breytingum og vísaði tillögunni til bæjarráðs og bæjarsjórnar til afgreiðslu. Nefndin vísaði jafnframt til afgreiðslu umsagna bæjarskipulags um framkomnar athugasemdir og ábendingar sem samþykki var á fundi nefndarinnar 14. mars 2006 og í bæjarsjórn 17. mars 2006. Með tilvísan í ofangreinda afgreiðslu skipulagsnefndar samþykkir bæjarsjórn Kópavogs 2. mai 2006 tillögu að deiliskipulagi Rjúpnahæðar austurhluta, dags. 14. nóvember 2005 og breytt 7. mars 2006. Bæjarsjórnin staðfesti jafnframt samþykkt sína frá 17. mars 2006 og varðar umsagnir bæjarskipulags um athugasemdir og ábendingar er bárust er tillagan var auglýst í samræmi við skipulags- og byggingarlög. Er umsögnin dagsett: 7. mars 2006 og breytt 14. mars 2006. Með tilvísan í erindi Skipulagsstofnunar dags. 16. mai 06 og 4. ágúst 06 hafa verið gerðar eftirtaldar breytingar: Á skipulagsuppdrætti er sýnd vinnuhugmynd Garðabæjar og Kópavogs um hringtorg, vegtengingar og stiga innan Garðabæjar. Bætt hefur verið inn í hljóðútreikingar hljóðvistigi við Vatnsendaveg og manir settar við Austurkór 3 og 5. Skilmálar gerðir fyrir Leikskólalóð. Tekið út úr almennum skilmálum í lið 6 umfjöllun um skóla. og grein c og d tekin út úr lið 10. Í lið 5 hefur texta verið breytt. Undirgöng við Vatnsendaveg sýnd. Skipulagsnefnd Kópavogs samþykki 5. september framlagða tillögu með tilgreindum breytingum og vísaði henni til afgreiðslu bæjarráðs. Bæjarráð samþykkti tillöguna á findi sínum 7. september 2006

Tillagan er í samræmi við breytingu á Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 sem staðfest var af umhverfisráðherra 22. febrúar 2006.

Tillagan er í samræmi við breytingu á Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 sem staðfest var af umhverfisráðherra 22. febrúar 2006.

Tillagan er í samræmi við breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2000-2012, Hnoðraholt, Smalaholt og Rjúpnahæð, staðfest af umhverfisráðherra 26. apríl 2006.

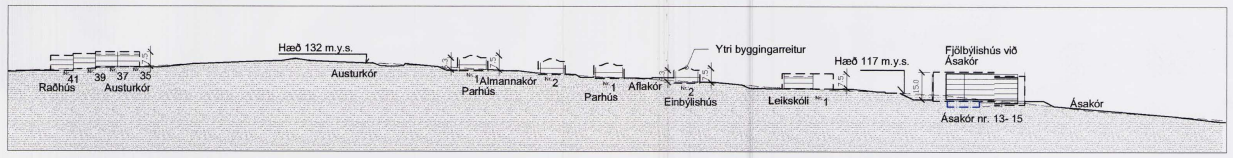
Kópavogi 5. september 2006

Birgir H. Sigurðsson

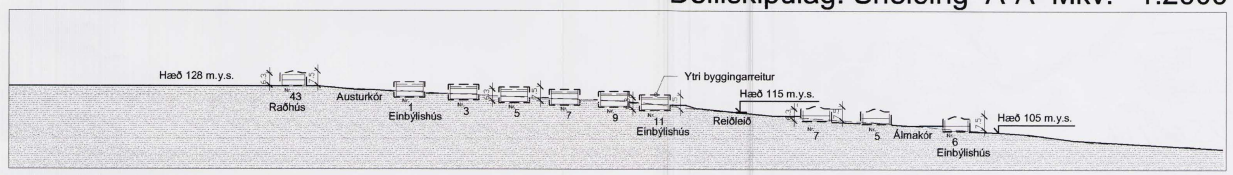
Deiliskipulag. Grunnmynd Mkv. 1:2000

Skýringar

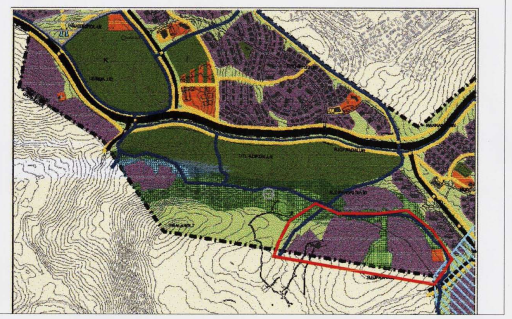
- Byggingarreitur
- Bílageymsla í kjallara
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- N m2. — Flatarmál lóða
- 5 h+k — Fjöldi hæða og kjallari
- Kvöð um trjágróður
- Opið óbyggt svæði
- Skógræktarsvæði
- Öryggisgirðing við vegi
- Reiðleið
- Göngustígur
- Hús fjarlægð
- Manir, hæð um 2,5 metrar
- Upphækkun og/eða þrenging
- B 24/0,7 — Heildarfjöldi bílastæða/ hlutfall í kjallara



Deiliskipulag. Sneiðing A-A Mkv. 1:2000



Deiliskipulag. Sneiðing B-B Mkv. 1:2000



Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2000-2012

Staðfest af umhverfisráðherra 26. apríl 2006

Bæjarskipulag Kópavogs, 14. nóvember 2005

Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri. Smári Smárason, arkitekt

Breytt 7. mars 2006 / 2. maí 06 / 28. júlí 06/ 5. september 2006

Skjal sótt af 00000000000 dags: 19.08.2026