

Kársneshöfn, Vesturvör 38 til 50.

Vesturvör 38A og 38B. Breytt deiliskipulag

one nr. 23062060

Greinargerð

Forsendur og markmið: Tillagan sem hér er ræðir er breyting á gildandi deiliskipulagi Kársneshöfn, Vesturvör 38 til 50, samþykkt í bæjarstjórn 27. nóvember 2012 m. s. breytingum 13. júlí 2017 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 4. ágúst 2017. Það svæðið sem breyttist innan gildandi deiliskipulags nær aðeins til lóðanna að Vesturvör 38A og 38B og breyttra deiliskipulagsmarka í norðausturluta svæðisins sem færast til suðurs og vesturs vegna breytingar á deiliskipulagi Fossvogsbúrar sem kennt verður samhliða deiliskipulagi þessu.

Engum byggingarformum hefur verið hrint í framkvæmd eftir að gildandi deiliskipulag skipulagssvæðisins m.s.br. var samþykkt. Byggingaréttur á umræddum lóðunum við Vesturvör 38A og 38B var nýlaga endurnyttur til fyrirtækis sem byggist hefur starfsemi í Kópavogi.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir litlitháttar landmótun á núverandi landfyllingu austan og norðan Vesturvarar 38A eða og land aðlagð af fyrirhugaðum bírástæði. Tekið er fram í greinargerð aðaliskipulagsins að reitanýtingarhlutfalli á Kársnesi vesturluta skuli til viðmótunar og að jafnaði vera að 2 á stívnýtingu (tæfa 3:1) en nýting á breytinu lóðunum er lagi en 1:23 að bilageymslu en 1:48 með bilageymslu. Hindrunarfirur flugs liggur fyrir fyrir deiliskipulagsvæðið. Hæð byggingarkrana takmarkast við gildandi hindrunarfleti og sú kralla er lögð á herðar framkvæmdaðilla á svæðinu að byggingarkranar sem þörf er á við framkvæmdir á svæðinu verði settir upp í samráði við rekstarðila flugvallarins. Skipulagsreglur fyrir Reykjavíkurlufugvöll samþykkt af samþingusáðherða 23. júlí 2009 gilda fyrir skipulagssvæðið. Um deiliskipulagsvæðið liggur smástengur og er sett fram kvóð um grafrættir þar sem hann liggur innan lóða. Aðkomu innar lóða byggjast þar að færa til á lóð Vesturvarar 38B. Þar sem deiliskipulagsvæðið er við sjávarlúdu verður tryggt að grunnlíti aðkomuhæða atvinnusvæðis með niðurförum bilageymslu eða kjallara verði eigi lægri en 5.6 m. Þar sem fyrsta hæð er en bilageymslu eða kjallara verður og grunnlíti aðkomuhæða að vera a.m.k 4.4 m. Blakjallara verði eigi lægri en í kóta 2.8 m og op í kjallara ekki neðan en í kóta 4.2.

Núverandi stæða svæðisins: Skipulagssvæðið er öbyggt landfyllingarsvæði (sjá skýringarmynd og loftmynd af svæðinu) sem að stærsta hluta er búið að verja fyrir ágangi sjávar. Kantur sjóvarnar er í kóta 5 en meðal hæð núverandi fyllingar er í kóta 4.2. Gert er ráð fyrir að hluti núverandi landfyllingar verði hækkuð í kóta 5.4 og að sú hluti landfyllingar sem er í kóta 4.2 verði hækkuðar í 4.4.

Lýsing á landi: Lóðinar að Vesturvör 38A og 38B eru gerðar sem landfylling úr öflutu hluti. Búið er að verja hluta landfyllingar (útkant hennar) fyrir ágangi sjávar með stöngum en eftir er að verja norðausturluta hluta landfyllingarinnar og að mótla land vegna fyrirhugaðar Fossvogsbúrar. Það svæðið er auðveldast stórskipta á deiliskipulagsupprætti. Hæð landfyllingarinnar verður í 4.4 til 5.4 m.s. Á deiliskipulagsupprætti, utan afmörkun deiliskipulags svæðisins er sýnt vinnuhugmynd bæjarfyllingar um brú yfir Fossvog. Vegna flugumferðar eru hönnuð minnir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hjólvöð innanhúss.

Risk fyrirhyllingunni nýtt austurhluta, sem samþykkt var 26. desember 2021 og gerir m.a. ráð fyrir borgarlínu milli landfyllingarinnar og deiliskipulagsvæðisins og vegna aðeins um brú yfir Fossvog tala byggjast þar að breyta núverandi deiliskipulagi þar sem núverandi byggingaréttur og aðkomu að lóð er ekki lengur í samræmi við skipulagsáætlanir Fossvogsbúrar og þeim umferðar yfir borgarlínu.

Afnir byggðarinnar: Umhverfði: Að mati skipulagsdeildar hefur umrædd skipulagsbreyting á Vesturvör 38A og 38B ekki íþyngandi umhverfisáhrif á umhverfið mótla við gildandi deiliskipulag þar sem gefið er mótlaði á að draga úr byggingarmagninu á gildandi deiliskipulagi sem og í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir allt svæði Vesturvör 38 til 50 er gert ráð fyrir 35.000 m² atvinnusvæðis. Áætluð umferðarskópum sem var metin 5.200 ferðir á sólarhring. Í samræmi við ný viðmót um fjölda bílastæða í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 má gera ráð fyrir að það dragi úr notkun einka bíla og hljóandi og gangandi umferð aukist. Með vísun í gúlaáðagað deiliskipulagi frá 2017 eru áhrifin umhverfisáhrif minni landfyllingarinnar, viðmótla hluta landfyllingarinnar og samfylling.

Afnir á heilum hljóðvöð: Í deiliskipulagsvinnunni frá 2017 talin notkvað vegna aukinnar umferðar en eru nú öðrýtt eða minna notkvað. Afnir á samfylling eru jákvæð og felast í aukna framboði starfa á svæðinu. Vegna fjarlægðar fyrirhugaðs atvinnusvæðis á deiliskipulagsvæðinu til nærliggjandi bíðastöðvar Kársness og í Reykjavík eru umhverfisáhrif á hekkun byggðarinnar meiri óverleg. Vinnu við lífríkisskannsóknir sem beinast einkum að fagallífi í Fossvogi er lóð og eru áhrif fyrirhugaðs skipulagsbreytingar fyrir Vesturvör 38-50 á landslagið og vistkerfi talin óverleg. Samhliða þessari deiliskipulagsbreytingu er kennt tryggt deiliskipulag Fossvogsbúrar. Í þeim skipulagsvinnu eru umhverfisáhrif meiri öðrýtt frá gildandi deiliskipulagi Fossvogsbúrar.

Aðkomu: Aðkomu að svæðinu breyttist vegna fyrirhugaðar Borgarlínu og vegi og stigum að Fossvogsbúrar. Fallið er því frá niðurfylling í bilageymslu á austurhluta Vesturvarar 38A frá Bakkabraut. Aðal aðkomu að umræddum lóðum er um Vesturvör milli lóðanna Vesturvarar 34 og 36 og um Vesturvör vestan athafnahússins nr. 36. Aðkomu innar lóða breytist í bilageymslu er nú í vesturluta lóðarinnar nr. 38B. Heimil er að öðrera niðurfylling á öðrum stað innan lóðar er þörf fyrir. Gert er ráð fyrir sameiginlegi bilageymslu á lóðunum að Vesturvör 38A og 38B og sett kvóð um akandi umferð í kjallara og á lóð.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Vesturvör 38A

Í tillögunni er gert ráð fyrir að breyta lóðarmörkun Vesturvarar 38A og minnka lóðina úr 8.900 m² í 8.600 m². Byggingaréttir breytast en byggingarmagn verslnar- og þjónustutryms er öðrýtt að hámarki 12.000 m² en lóðarhafa er heimilt að byggja minna byggingarmagn eða allt niður í 75% af uppgufnu hámarks byggingarmagninu. Gert er ráð fyrir breyttu legu byggingarinnar bilageymslu. Heimil er að minnka heildarbyggingarmagn bilageymslu úr 5.000 m² í 3.750 m². Stærð byggingarrets sameiginlegar bilageymslu er rúm eða um 55x260 metrar. Eftir breytinguna verður byggingarreitunin hússins um 35 x 93 metrar á fyrstu hæð en 35 x 127 á annari, þriðju og fjórðu hæð. Gert er ráð fyrir bindandi byggingarlínu á austurhluta byggingarrets fyrstu hæðar. Mænishæð og hámarks vegghæð frá aðkomuhæð verður 13 metrar á austurhluta byggingarrets og 16 metrar á vestur hluta hans. Hæðar eru leiðbeinandi og markast af takmörkun vegna flugumferðar. Hámarks nýtingarhlutfalli lóðarinnar er 1.4 á bilakjallara. Mótlað er við eitt bílastæði á hverja 50 m² húsnæðis eða að hámarki 240 stæði þar af 200 í niðurgarfinni bilageymslu. Gerð er krata um að hægt verði að koma fyrir að minnsta kosti 60 hjólastöðum í kjallara og eða í hljóskáli á lóð. Sýnd er tillaga að stæðingunni hljóskáli en hönnuð er heimilt að koma þeim fyrir á öðrum stöðum á lóðinni. Lóðnýtingu eýkst og verður að hámarki 1.97.

Vesturvör 38B

Í tillögunni er gert ráð fyrir að breyta lóðarmörkun Vesturvarar 38B og minnka lóðina úr 11.300 m² í 10.900 m². Byggingaréttir breytast en byggingarmagn verslnar og þjónustutryms er öðrýtt að hámarki 12.000 m² en lóðarhafa er heimilt að byggja minna byggingarmagn eða allt niður í 75% af uppgufnu hámarks byggingarmagninu. Gert er ráð fyrir breyttu legu byggingarinnar bilageymslu. Heimil er að minnka heildarbyggingarmagn bilageymslu úr 5.000 m² í 3.750 m². Stærð byggingarrets sameiginlegar bilageymslu er rúm eða um 55x260 metrar. Eftir breytinguna verður byggingarreitunin um 35 x 130 metrar. Mænishæð og hámarks vegghæð verður 16 metrar á austurhluta byggingarrets en 27 metrar á vestur hluta hans. Hæðaskil milli 4 og 8 hæðar eru leiðbeinandi og markast af takmörkun vegna flugumferðar. Hámarks nýtingarhlutfalli lóðarinnar er 1.1 á bilakjallara. Mótlað er við eitt bílastæði á hverja 50 m² húsnæðis eða að hámarki 240 stæði þar af 200 í niðurgarfinni bilageymslu. Gerð er krata um að hægt verði að koma fyrir að minnsta kosti 60 hjólastöðum í kjallara og eða í hljóskáli á lóð. Sýnd er tillaga að stæðingunni hljóskáli en hönnuð er heimilt að koma þeim fyrir á öðrum stöðum á lóðinni. Lóðnýtingu eýkst og verður að hámarki 1.56.

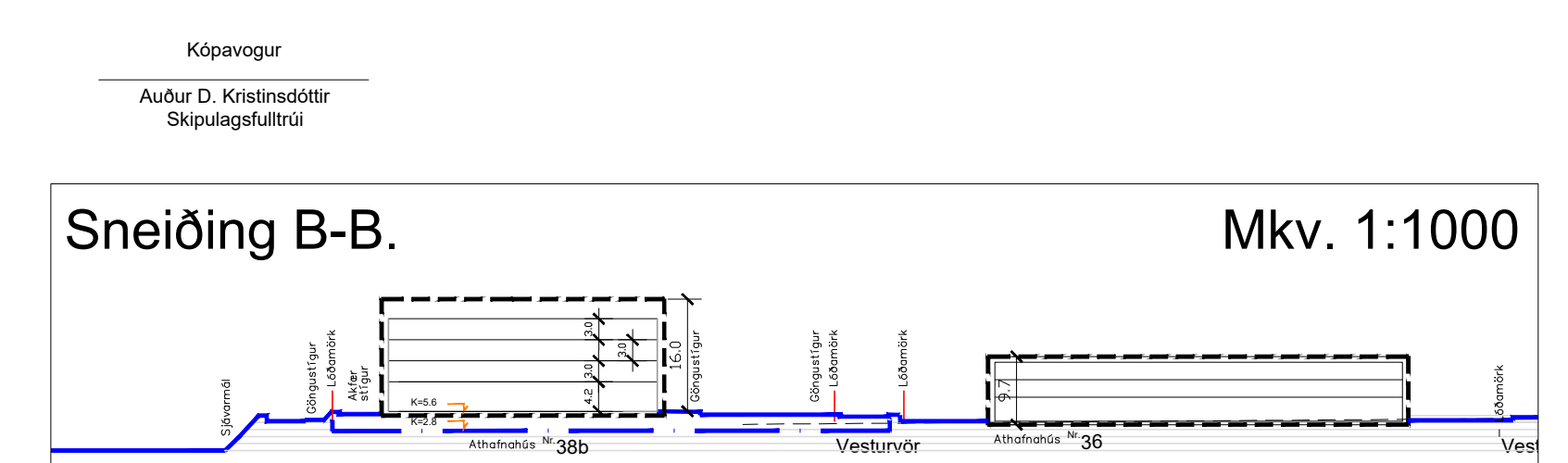
Nýtingarhlutfall: Nýtingarhlutfall atvinnusvæðisins er í samræmi við töflu 3.1 í Aðalskipulagi Kópavogs 2019 til 2040 um nýtingarhlutfall til viðmótunar en þar er gert ráð fyrir að athafnahúsið Kársness vesturluta hækki úr 0.8 í 1.2. Reitanýting deiliskipulagssvæðisins með bilageymslu auk lóðanna að Vesturvör 30, 32, 34 og 36 er 0.6. Reitanýtin Vesturvarar 38 A og B verður um 1.3.

Ábendingar íslavia til framkvæmdaðilla: Samráð skal haft við íslavia við undirbúning framkvæmda á lóðunum við Vesturvör 38 A og B. Ekki er heimilt að setja upp byggingarkrana eða annan viftubúnað á lóðunum nema í samráði við íslavia. Rétt er að benda á að byggingar á þessu svæði eru nálæg flugbrautir eða Reykjavíkurlufugvallar og því mótlaðir og draggja sé farið eftir álitum öryggisreglur varðandi flugtryggi. Byggingaréttir fyrir framkvæmdum á lóðinni Vesturvör 38 A-B verður ekki fyrir en samþykki íslavia liggur fyrir.

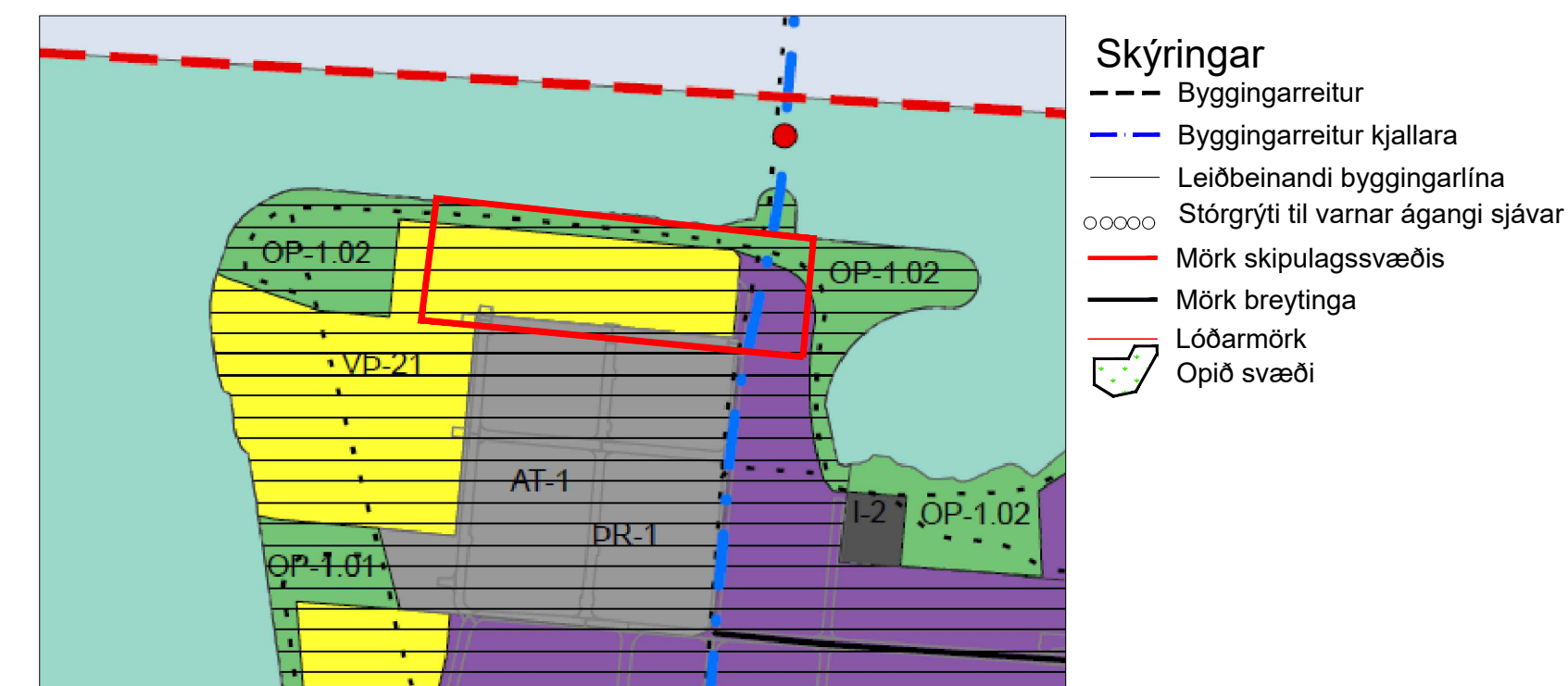
Fragangur: Vanda skal frágang lóða og skulu uppdrættir af skipulagi lóða fylgja aðaleikningum og samþykktast samtímis aðaleikningum eða liggir fyrir úmsögn byggingarinnar. Á byggðarinnar lóð, hæðarskjalning, gróður, gróður og frágangur gönguleiða og bílastæða. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkenna staða. Ef um er að ræða starfsleysfyllskýla starfsemi á ofangreindum lóðum sem getur haft í för með sér mengun skv. reglugerð nr. 785/1999 skal tryggja að starfsemi uppfylli lög og reglur um mengunarmörk. Sérstáða þessa svæðis felst m.a. í einstöku tækifæri til að þetta byggja með blóðum verslnar og þjónustu og athafnasvæði og hve náðngt það er hafnarvæðinu og smábátahöfninni. Því er mikilvægt að vel tákast til í mótun þessa hluta og þar verslnarinnar skil sér í lóðinni og öðrera hluta lóðanna. En hún skal sýna hvernig aðaleikningar hafa fella að skipulagsfyrirfallum einstakra lóða eins og koma fram hér að ofan í tillögu að breyttu deiliskipulagi í þessari greinargerð. Áður en aðaleikningar eru lagðir fyrir byggingarlínu til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingarform sín (rúmdrögu) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal sýna hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að viðmótum í lóð 2 hér að neðan og þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma á skýringarupprætti sem fylgir deiliskipulagi þessu. Umræddar lóðir eru staðsettar á uppfyllingarsvæði og á nálægum svæðum hefur öðrt vald við staðbundna jarðvegsmengun og því er gerð sú krata að áður en byggingareyfi er gefið út þarf að hafa farið fram hönnun á jarðvegsmengun á umræddum lóðum. Fjarlægja þarf malbik og annað sýnilegt rusl og sorp sem kemur upp og færa því á viðeigandi hátt og gera grein fyrir því gagnvart heilbrigðisráði. Nýja landmótun skal verja með grjóti og að hinni landnot og skil fram hennar vera áþekkt hjólfóðinu sem gerir hefur verið á hluta landfyllingar við Bryggjuhverfi við Fossvog. Skal gerð og útfærsla hennar vera í samræmi við leiðbeiningar skipulagsvæðis Vögarðarinnar og Náttúrufræðistofu Kópavogs. Þau viðmót sem tilgreind eru hér að neðan er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og lóða á skipulagssvæðinu. Þeim tímælum er beint til handhafa byggingaréttar að kynna sér ítarlega þessa skipulagsáætlun og þá sér í lagi þau viðmót sem tilgreind eru hér að neðan.

Viðmót:

1. Áhersla skal lögð á vandaða hönnun einstakra húsa og svæða. Í hönnuninni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma á skýringarupprætti eða öðrum sambærilegum dæmum.
 2. Notast skal við umhverfisven og endingargóð byggingarferli skv. byggingarreglugerð.
 3. Efnið skal í útliti húsa skal að jafnaði vera a.m.k. þrískipt og skal því breytt eftir 10 til 20 metra í lóðréttum lóðum í úttegg. Einnig er heimilt að bjóla upp útliti húsa í láréttum flötum. Úppöbróti í útteggum er l.d. náð fram með litum, útbýggingum, svölum o.þ.h. þannig verður fjölbreytileiki í útliti byggðar. Þakform bygginga er frjálst en yfirborð byggðar skal vera blanda af lóðum með uppbrotum.
 4. Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og efnið skal byggja kemur að t.d. íslungu, skiltum, heilbrigði og frágangi gróðursvæðis. Í hönnuninni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma á skýringarupprætti eða öðrum sambærilegum dæmum.
- Gönguleiðir:
- Gönguleiðir liggja um svæðið og eru þar hluti af stærra heildarskipulagi stíga á Kársnesi. Norðan lóðanna er göngu- og hjólaleið. Austan Vesturvarar 38A er gert ráð fyrir nýjum göngu- og hjólastíg sem mun liggja meðfram borgarlínu. Mælt er til að þeim hluta lóðar sem er frá bindandi byggingarlínu að austurloðarmörkun verði notað sem torglángarstígar fyrir göngu- og hjólaðaköfl til og frá Reykjavík um Fossvogsbúrar.
- Háspennustrengur - Varðarsvæði:
- Mólinn Háspennustrengs er sýnd á upprætti ásamnt kvóð um 4 metra varðarsvæði til beggja hliða. Varðarsvæðið nær inn í lóð Vesturvarar 38A. Mælt og hæðarblóð Mælbólóð sýna stærð lóða, lóðarmörk, byggingarlínu húsa og fremur fjölda bílastæða á lóð og kvæði af einhverju úr lofti. Hæðarblóð sýna hæðarlóð (kóta) fyrir góðhæð þess hluta húss, er sýnd á götu eða innkeyrsu (K), gangstéttarhæðir og götuþæði við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkun lóðar (L). Hæðarblóð sýna legu og hæð (botnkóta) frárenslislagna. Sja fyrirvarir er gerður að lóðarstærðir og hæðarlega eins og fram kemur á deiliskipulagsupprætti getur breyst við gerð hæðar- og mælbólóða.
- Bæjarfyrirbúð Kópavogsbyggjar áskilja sér rétt til þess að breyta deiliskipulagi og afurkalla úthlutan á byggingarheimild af einstaka lóðarhafar hafa ekki innan 5 ára frá gildistöku þessa deiliskipulagsbreytingu lagt byggingarform sín til afgreiðslu skipulagsráðs.
- Ferill máls:
- Á fundi skipulagsráðs pann 19. júní 2023 var samþykkt með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framtögu tillaga að breyttu deiliskipulagi verði auglýst. Vísao til afgreiðslu bæjarráðs. Á fundi bæjarráðs pann 20. júní 2023, í umboði bæjarráðsmanna, var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest. Kynningartíma lauk 19. september 2023, útsagnir og áttugamsagnir bárust. Vár tillagan lögð fyrir að nýja að lokinni kynningu í fundi skipulagsráðs pann 2. október 2023. Afgreiðslu var frestað og vísao til útsagnar skipulagsdeildar.



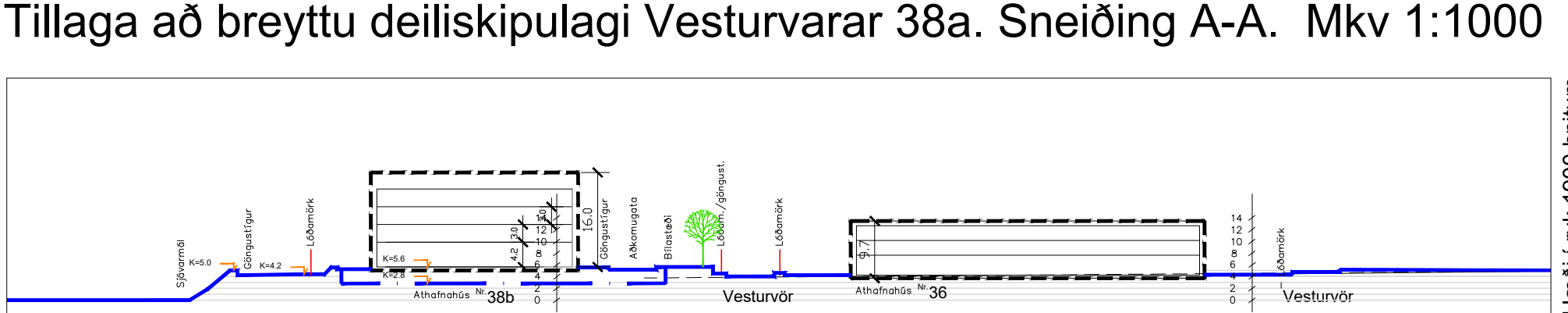
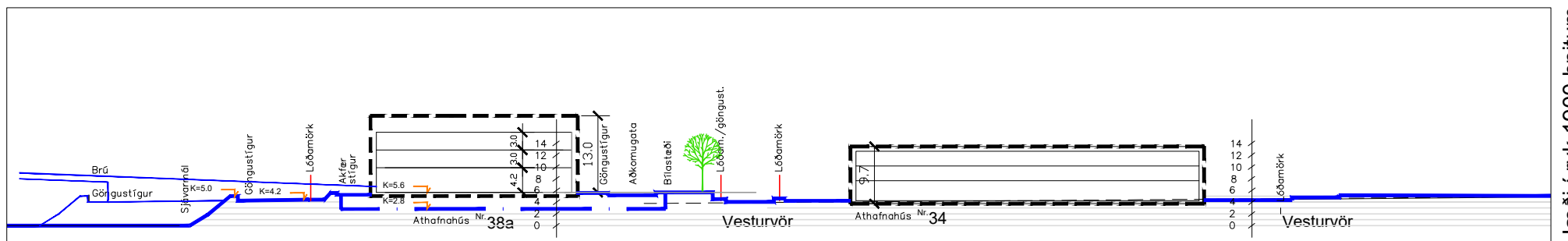
Skýringarmynd. Gildandi deiliskipulag Vesturvarar 38b.



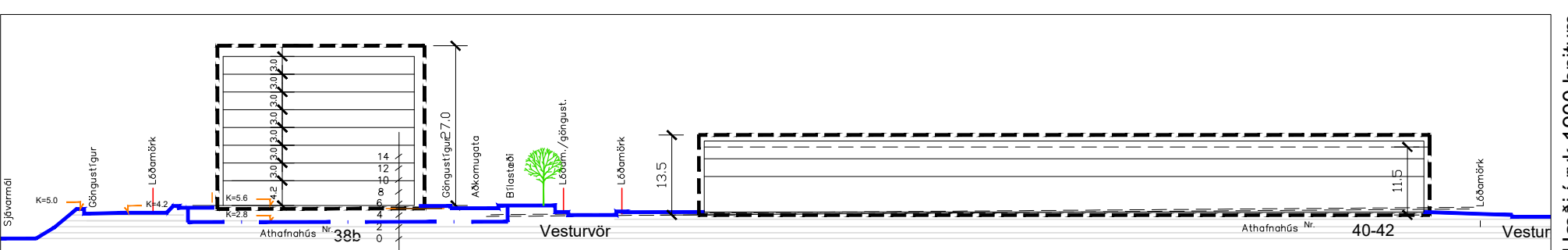
Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 í mkv. 1:10.000
Staðfest 28. desember 2021



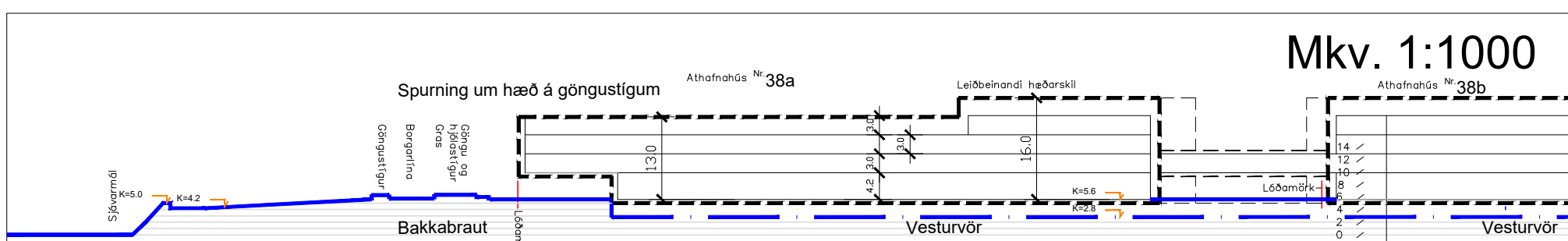
Gildandi deiliskipulag fyrir Vesturvör 38 til 50 samp. í bæjarstjórn 13. jún. '17
Birt í B- deild Stjórnartíðinda 4. 8. 2017. m.s.br. 7. feb. 2022 Mkv. 1:2000



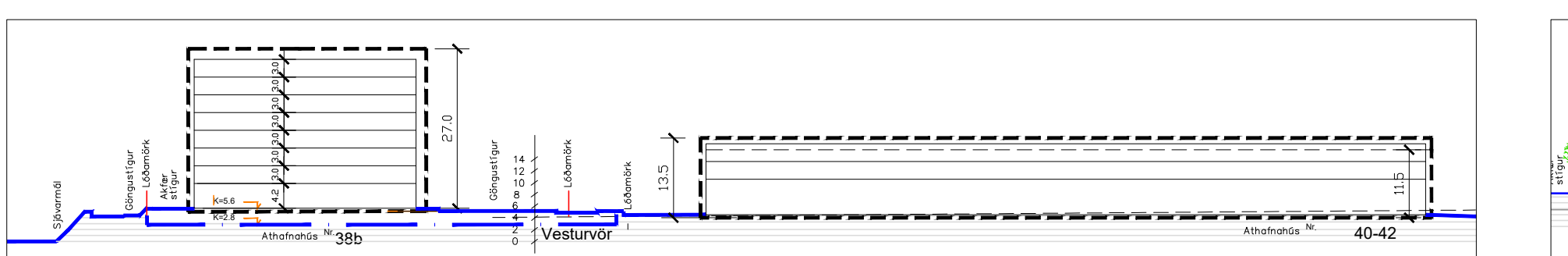
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Vesturvarar 38b. Sneiðing B-B. Mkv 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Vesturvarar 38b. Sneiðing C-C. Mkv 1:1000



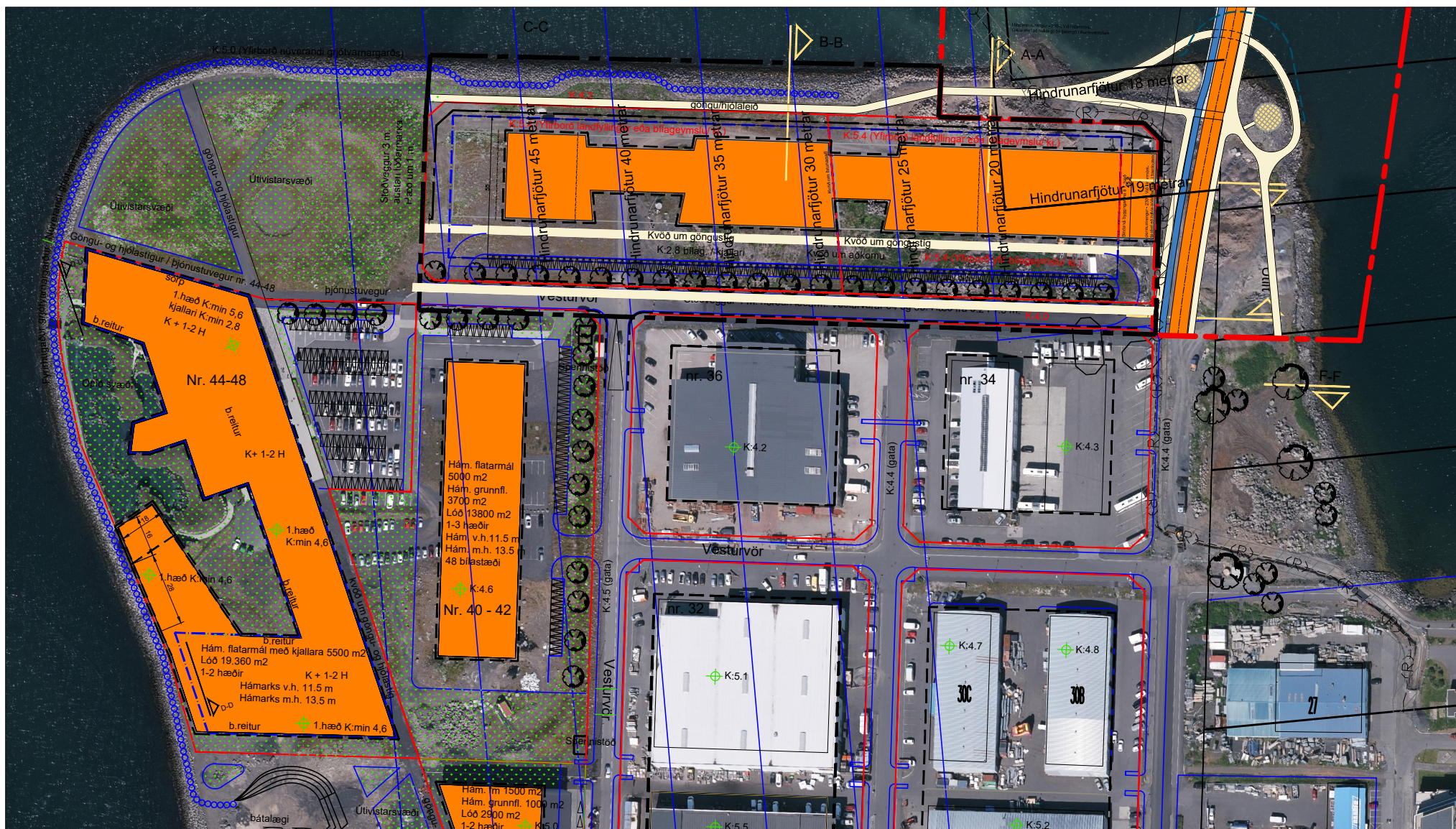
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Vesturvarar 38a og b. Sneiðing E-E. Mkv. 1:1000



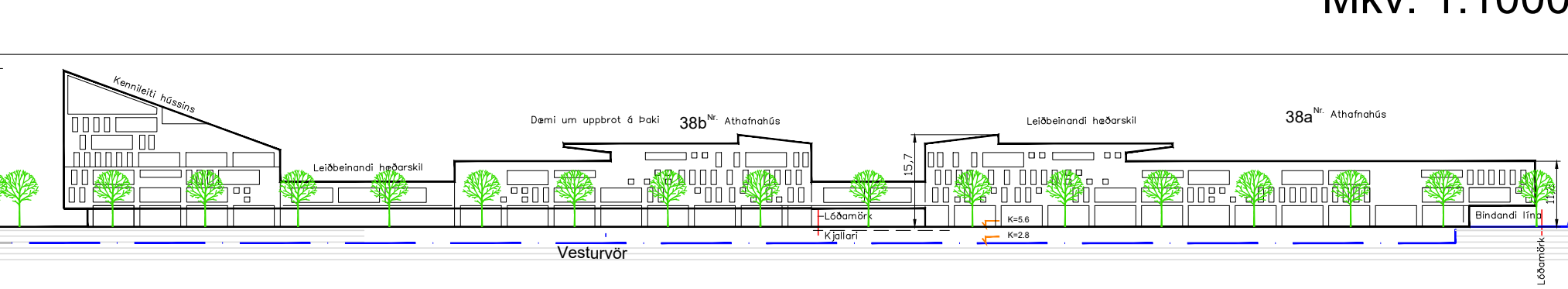
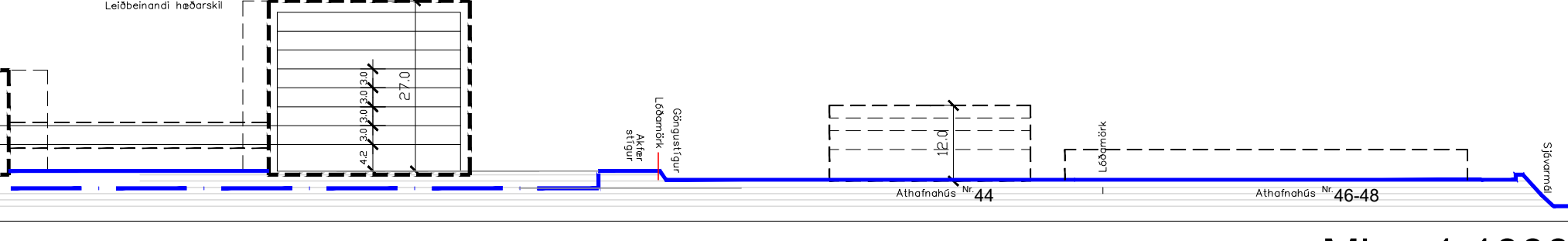
Skýringarmynd. Gildandi deiliskipulag Vesturvarar 38a og b. Sneiðing C-C. Mkv 1:1000



Till. að breyttu deilisk. Kársneshafnar - Vesturvör 38A og 38B m.s.br. á Vesturvör 40-50 og tillögu að breyttu deiliskipulagi Fossvogsbúrar. Mkv. 1:2000



Skýringarmynd. Loftmynd af vesturluta Kársness. Mkv. 1:2000 í rkv 1900
Með hindrunarfleti Reykjavíkurlflugvallar.



Skýringarmynd. Loftmynd af vesturluta Kársness. Mkv. 1:2000 í rkv 1900

Kársneshöfn, Vesturvör 38-50
Vesturvör 38A og 38B. Breytt deiliskipulag.

Umhverfissvið, Skipulagsdeild Kópavogs
SS/HR, arkitektar dags. 15. júlí 2023 uppfært 24. október 2023