

Kársneshöfn, Bakkabraut 9-23
Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

Greinargerð.

one nr. 22067538

Forsendur, markmið og afmörkun deiliskipulagssvæðis:

Tillagan sem hér um ræðir er breyting á gildandi deiliskipulagi; Kársneshöfn, Bakkabraut 1 til 23, Nesvör 1 og Vesturvör 29, 31 og 33 sem samþykkt var í bæjarstjórn 17. október 2017 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 22. janúar 2018.

Breytingin nær aðeins tilfuta deiliskipulagssvæðisins nánar til tekjó til Bakkabratar 9-23. Til að auka með öðru íbúðu í húsinu er 34 geymslum sem ráðgerðar voru inni í íbúðum færðar í kjallara og þar með er rými sem er undir burðarvirki hússins nýtt betur. Að auki verður gert ráð fyrir 11 sérgeymslum sem fylgja stórum íbúðum. Staðsetning og stærð atvinnuhúsnæðis breytist og er gert ráð fyrir 970 m² í verslun og þjónustu á fyrstu hæð hússins.

Byggingarmagn A-ryma hjá kjallara er aukíð um 774 m² og byggingarmagn A-ryma ofanjarðar er aukíð um 306 m². Heildarbyggingarmagn á lóð eykst um 1.080 m² og verður um 21.730 m². Meðalstærði íbúða eykst úr 111 m² í 115 m². Nýtingarhlutfall ofanjarðar eykst úr 1.5 í 1.53. Lóðin er skráð 10.368 fírmetrar og nýtingarhlutfall í heild eykst úr 1.99 í 2.10. Fjöldi bílastæða er óbreyttur.

Tillaga að nýjum byggingaráformum:

Tillaga að byggingaráðfönum koma fram í skýringarhefti dags. 10. í ágúst 2018 og breytt 29. september 2022 þar sem fram kemur að hönnun og frágangur húsa og lóðar fellur að og er í samræmi við lið 2 og viðmið sem tilgreind eru í almennum ákvæðum í gildandi skipulagsskilmálum frá 17. október 2017.

Áhrif byggðarinnar á umhverfið:

Fyrirhugaðar breytingar eru ekki talin hafa umhverfisáhrif. Í minnisblaði frá verkfræðistofnunni Mannvit dags. 12. maí 2017 er nánar fjallað um möguleg umhverfisáhrif af uppbyggingu á svæði 8 innan þróunarsvæðisins og hvort þörf sé á sértekum mótvægisáðgerðum. Einnig er vísað í umhverfiskýrsluna Kársnes – Þróunarsvæði. Umhverfisáhrif deiliskipulags, dags. 12. maí 2017

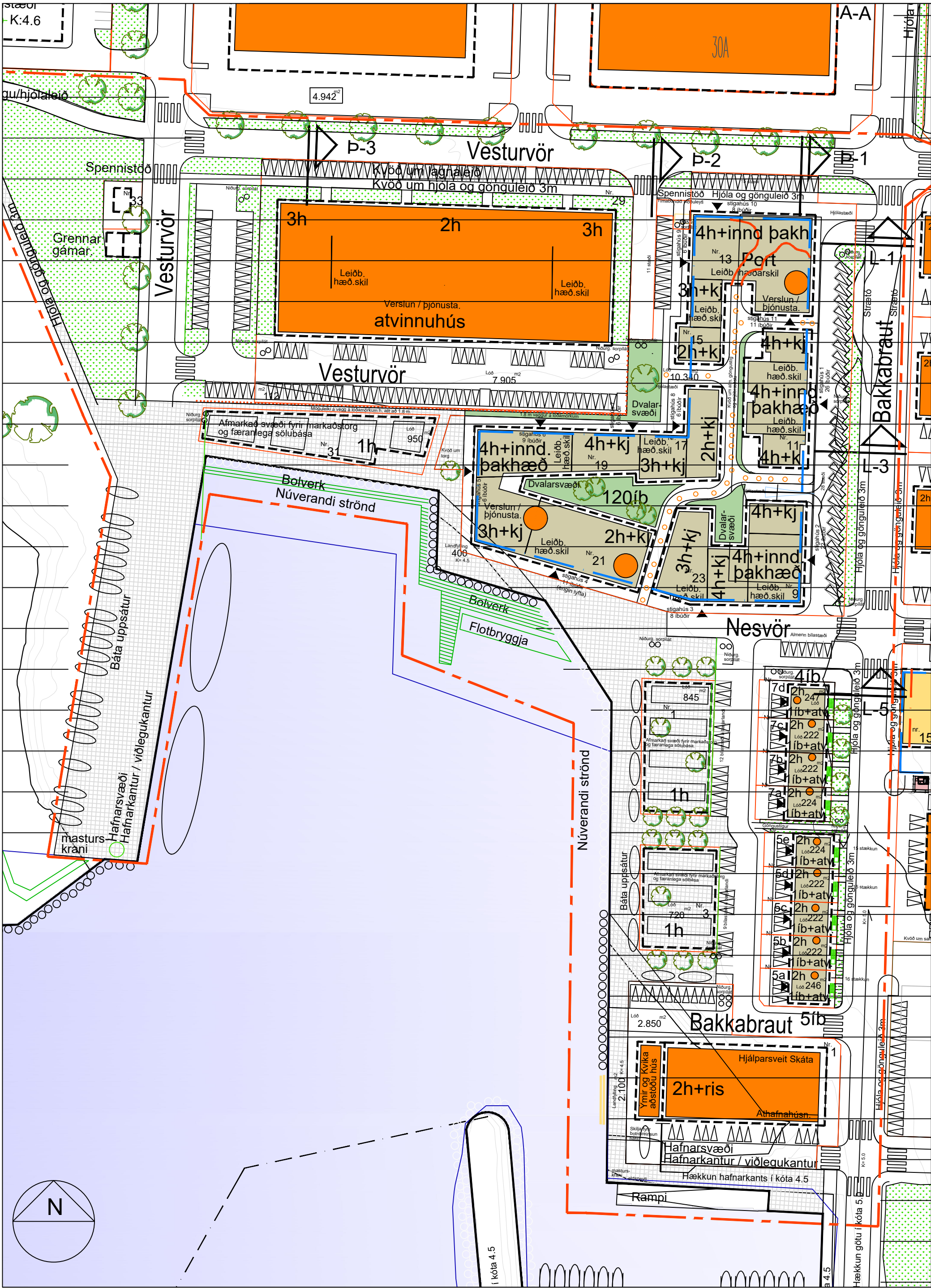
Að öðru leyti er vísað í gildandi deiliskipulag og skipulagsskilmála birt í B- deild Stjórnartíðinda 22. janúar 2018. Bent er á bókun skipulagsráðs frá 16. október 2017 þar sem fram kemur eftirfarandi:

Skipulagsráð samþykkti með vísan í lið 2.4 í skipulagsskilmálum sveðisins að unnin verði nánari útfærsla á hönnun bæjarlandsins á deiliskipulagssvæðinu. Lögð verði áhersta á vandaða hönnun og enfnisnal m.a. hvað varðar frágang hafnar, mrg, opin sveði, bolverk, gróður, lýsingu, göngu- og hjólaleiðir svo og yfirborð gatna og stiga. m sveðisins

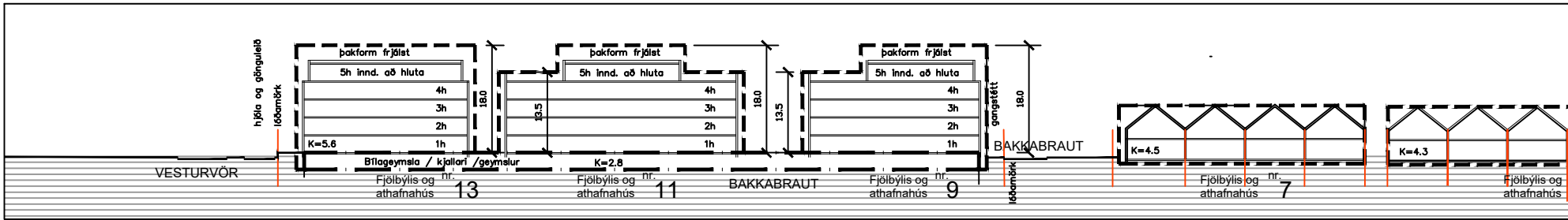
Ferill málsins:

Á fundi skipulagsráðs 20. júní 2022 var lögð fram fyrirspurn Björns Skaftasonar arkitekts fh. lóðarhafa um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Bakkabraut 9-23. Skipulagsráð samþykkti að líta jákvætt á að framlögð fyrirspurn verði unnin áfram í samræmi við 43. gr. skipulagsslaga nr. 123/2010.

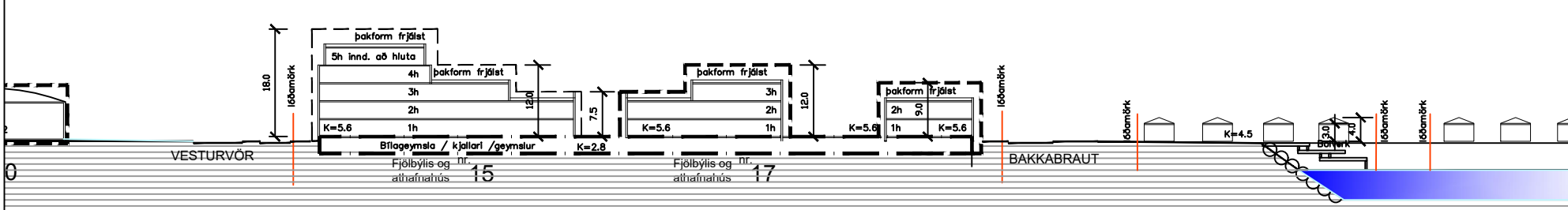
Á fundi skipulagsráðs 15. ágúst 2022 var samþykkt með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að tillagan yrði auglýst og var málinu vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 18. ágúst 2022 var samþykkt að vísa málinu til frekari rýni skipulagsdeildar.



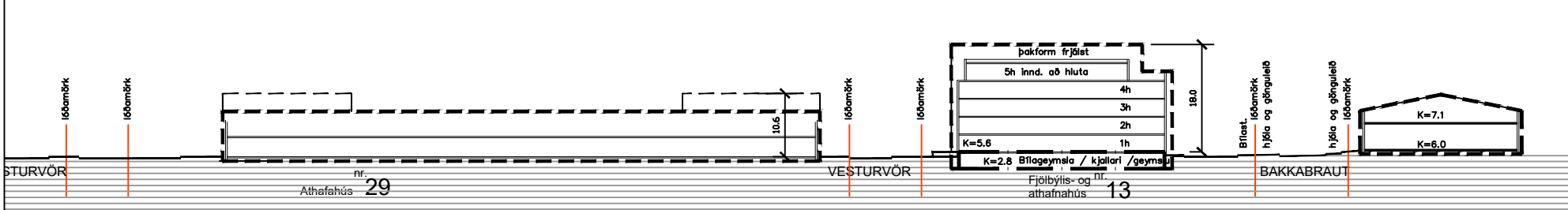
Hluti úr gildandi deiliskipulagi fyrir Kársneshöfn - Bakkabraut 1-23, Nesvör 1 og
 Vesturvör 29 og 31, samþ í bæjarstjórn 24. október 2017 Mkv. 1:1000



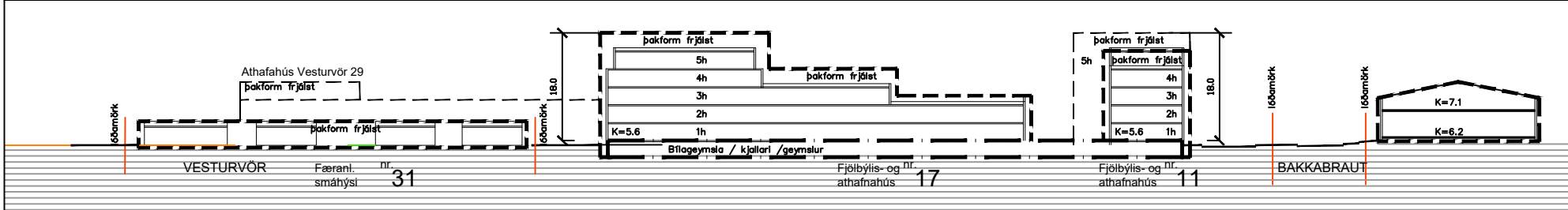
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 9 til 23 Sneiðing þ-1 Mkv. 1:1000



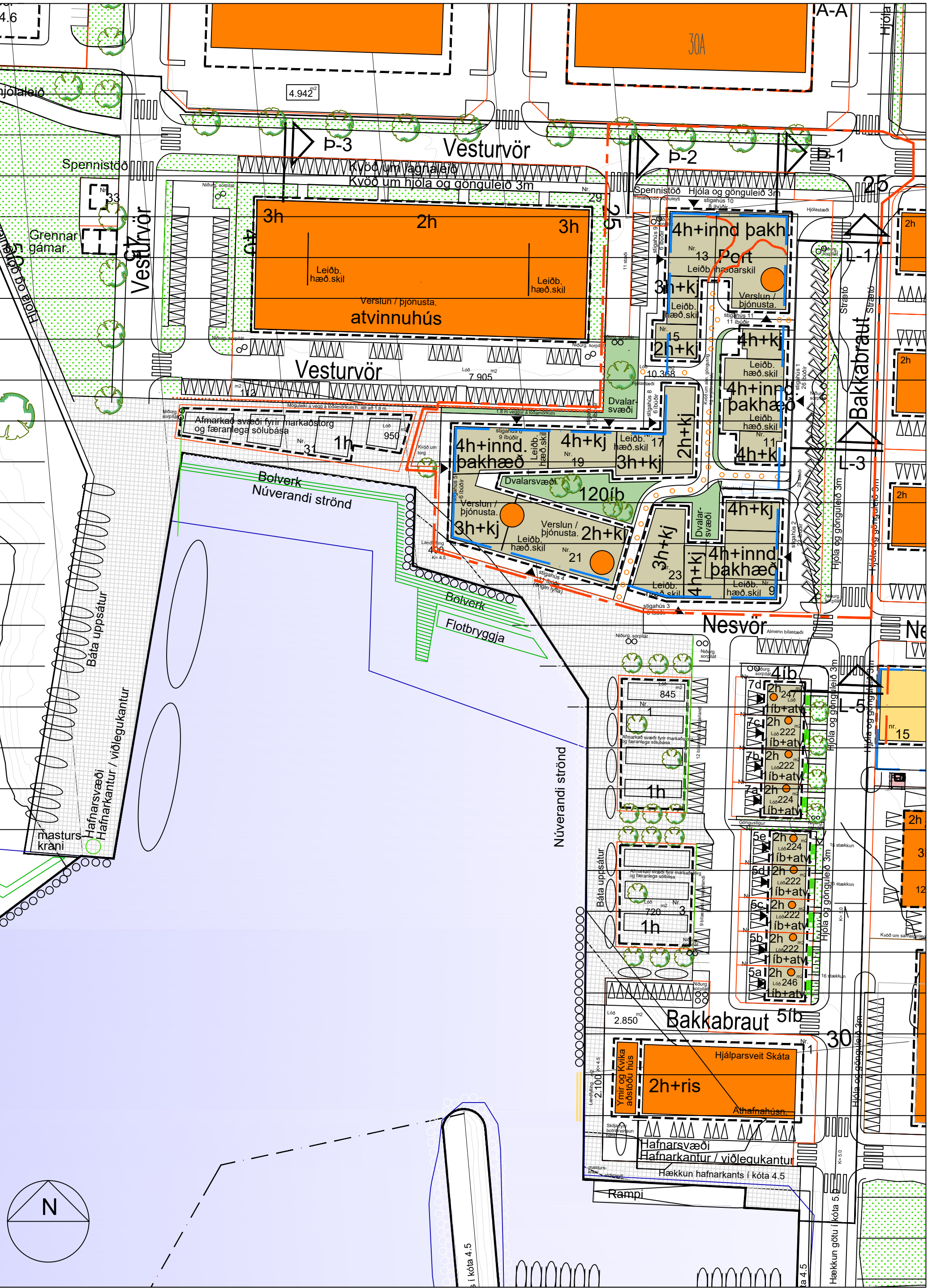
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 9 til 23 Sneiðing þ-2 Mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 9 til 23 Sneiðing L-1 Mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 9 til 23 Sneiðing L-3 Mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Kársneshöfn.
Bakkabraut 9 til 23. Mkv. 1:1000



Tölvugerð mynd. Horft til norðurs að Bakkabraut 9-21 og 23



Tölvugerð mynd. Horft að vesturhlið Bakkabrautar nr. 9-13.



Tölvugerð mynd. Horft til vesturs. Eftir breytingu.



Tölvugerð mynd. Horft til austurs að Bakkabrautar 15 og 17

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