Kársneshöfn, Bakkabraut 9-23
Breytt deiliskipulag.

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 til hluta deiliskipulagssvæðisins nánar til tekið til Bakkabrautar 9-23. Til að auka gæði íbúða 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.

Byggingarmagn A-rýma í kjallara er aukið um 774 m^2 og byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er aukið um 247 m^2. Heildarbyggingarmagn á lóð eykst um 1.020 m^2 og verður um 21.670 m^2.
Meðalstærði íbúða eykst frá 111,3 m^2 í 115,77 m^2. Nýtingarhlutfall ofanjarðar eykst úr 1.5 í 1.53.
Lóðin er skráð 10.368 fermetrar og nýtingarhlutfall í heild eykst úr 1.99 í 2.09
Fjöldi bílastæða er óbreyttur.

Byggingaráform:
Byggingaráform koma fram í skýringarhefti B dags. 10. ágúst 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.

Áhrif byggðarinnar á umhverfið:
Fyrirhugaðar breytingar eru ekki talin hafa umhverfisáhrif. Í minnisblaði frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 12. maí 2017 er nánar fjallað um möguleg umhverfisáhrif af uppbyggingu á svæði 8 innan þróunarsvæðisins og hvort þörf sé á sértækum mótvægisaðgerðum. Einnig er vísað í umhverfisskýrsluna 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 svæðisins að unnin verði nánari útfærsla á hönnun bæjarlandsins á deiliskipulagssvæðinu. Lögð verði áhersla á vandaða hönnun og efnisval m.a. hvað varðar frágang hafnar, torg, opin svæði, bolverk, gróður, lýsingu, göngu- og hjólaleiðir svo og yfirborð gatna og stíga. m svæðisins

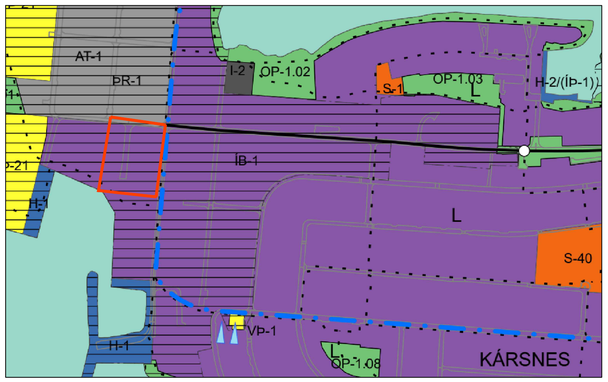
Ferill málsins:
Á fundi skipulagsráðs 20. júní 2022 var lögð fram fyrirspurn Björns Skaftasonar arkitekts fh. lóðarhafa um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Bakkabraut 9-23. Skipulagsráð samþykkti að líta jákvætt á að framlögð fyrirspurn verði unnin áfram í samræmi við 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Á fundi skipulagsráðs 15. ágúst 2022 var lögð fram erindi Björns Skaftasonar arkitekts fh. lóðarhafa um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Bakkabraut 9-23.
Skipulagsráð samþykkti að ……

Kópavogi 15. ágúst 2022

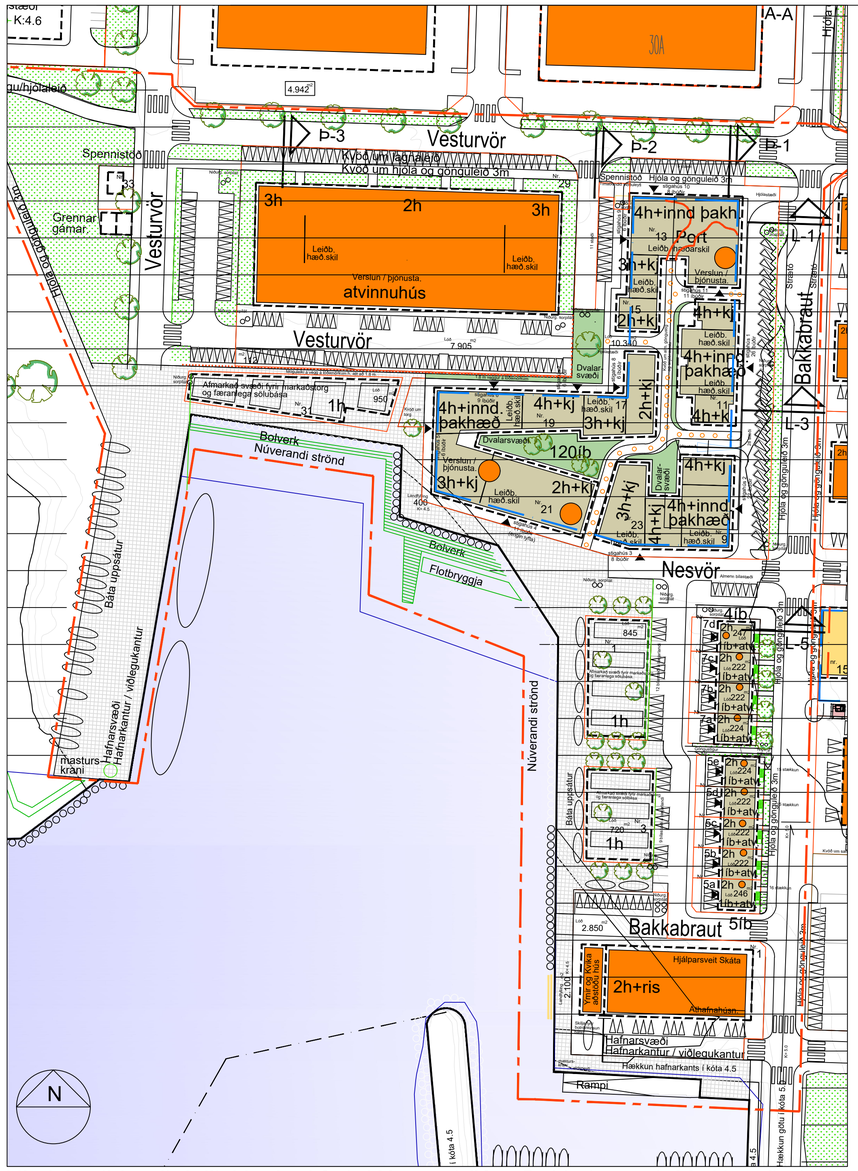
Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

Skýringar - nánari merkingar má sjá í skipulagsskilmálum.

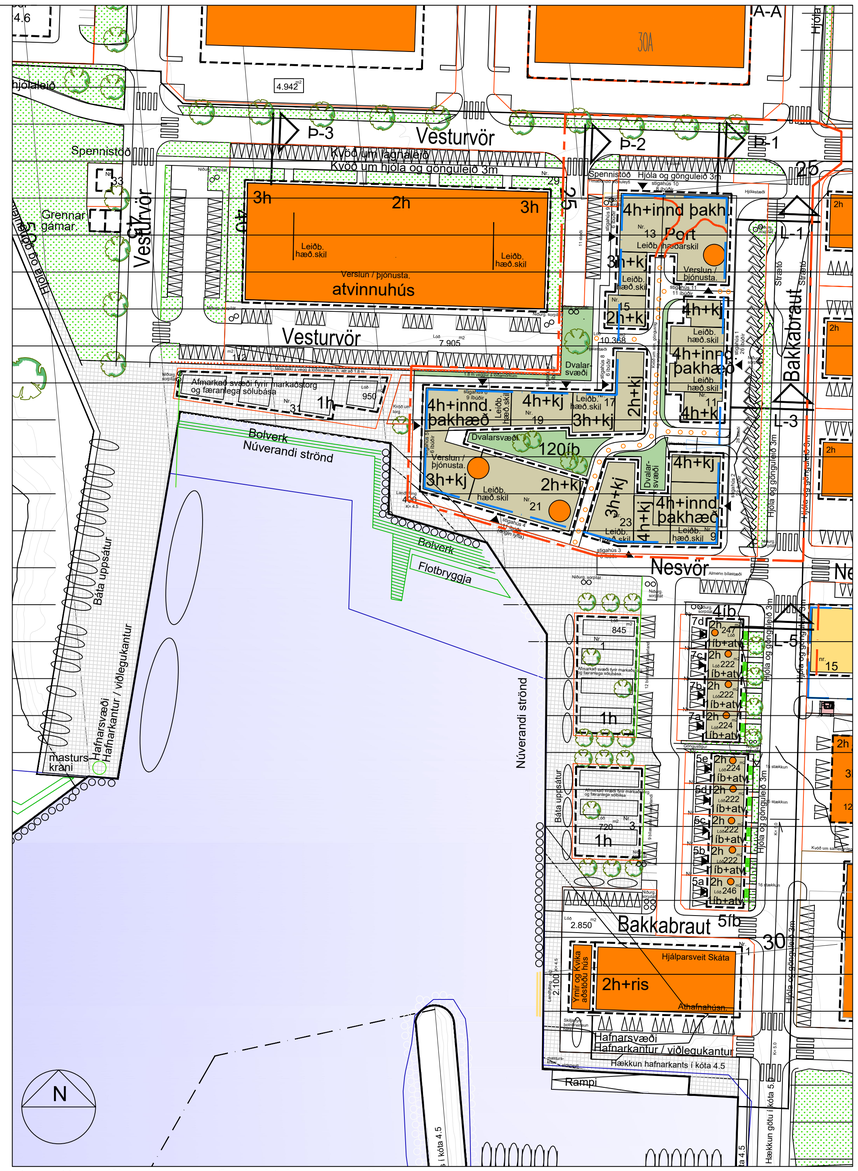
- Byggingarreitur
- Leiðbeinandi byggingarlína
- Byggingarreitur kjallara
- Stórgrýti til varnar ágangi sjávar
- Stórgrýti til varnar ágangi sjávar. Núverandi
- Leiðbeinandi hæðarskipting
- Viðbygging og/ eða nýbygging verslunar- þjónustu og íbúðarhúsnæðis
- Viðbygging og/ eða nýbygging verslunar- og þjónustuhúsnæðis
- Bindandi byggingarlína
- 25 Hindrunarflötur flugs
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Opið svæði
- Kvöð um torg og gróður
- Áætluð aðkoma í íbúðar og athafnahús
- Dvalarsvæði



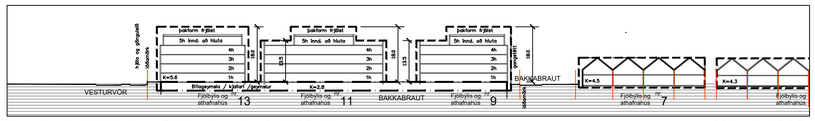
Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 í mkv. 1:10.000
Staðfest 28. desember 2021



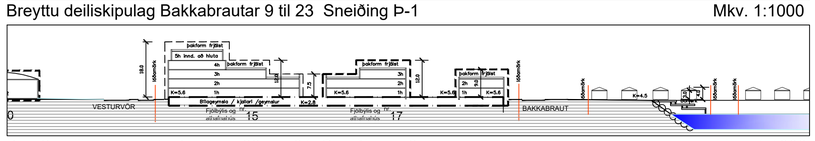
Hluti úr gildandi deiliskipulagi fyrir Kársneshöfn - Bakkabraut 1-23, Nesvör 1 og Vesturvör 29 og 31, samþ í bæjarstjórn 24. október 2017 Mkv. 1:1000



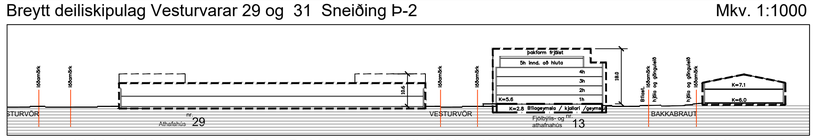
Breytt deiliskipulag fyrir Kársneshöfn.
Bakkabraut 9 til 23. Mkv. 1:1000



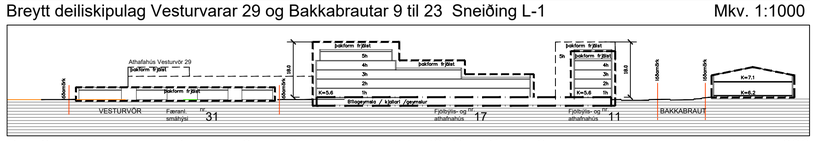
Breyttu deiliskipulag Bakkabrautar 9 til 23 Sneiðing Þ-1 Mkv. 1:1000



Breytt deiliskipulag Vesturvarar 29 og 31 Sneiðing Þ-2 Mkv. 1:1000



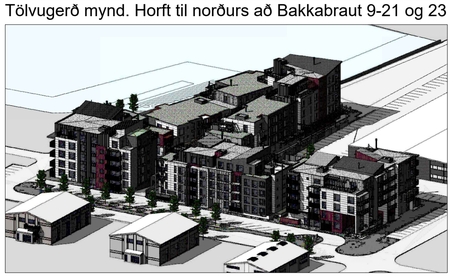
Breytt deiliskipulag Vesturvarar 29 og Bakkabrautar 9 til 23 Sneiðing L-1 Mkv. 1:1000



Breytt deiliskipulag Vesturvarar 31 og Bakkabrautar 9 til 23 Sneiðing L-3 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

Kársneshöfn, Bakkabraut 9-23
Breytt deiliskipulag.
S:\Bæjarskipulag\200 Aðalsk\Vesturvör\VESTURBÆR\Deiliskipulag\Bakkabraut 9 Svæði 8\Bakkabraut 9-23 Breytt Deil\ Ágúst 2022 Dms 22067538Bakkabraut 9-23 Br Deiliskipulag_ágúst 22_sk.dwg

Skipulagsdeild Kópavogs, 10. ágúst 2022
Smári Smárason, arkitekt.

Skjal sótt af 0000000000 dags. 19.08 2026