

Kársneshöfn, svæði 9. Breytt deiliskipulag. Bakkabraut 12, 14 og 16. Hafnarbraut 17 til 19 og 21 til 23.

Údráttur úr greinargerð.

- Vísao er í greinargerð í skipulagsskilmálum.

FORSENDUR OG MARKMID

Tilagan sem hér um ræðir er breyting á gildandi deiliskipulagi: Kársneshöfn, tilaga að deiliskipulagi athafnasvæðis samþykkt í bæjarsjórn 23. janúar 1990 og staðfest af skipulagsgæslu ríkisins 19. mars 1990. Greinargerð þessi er údráttur úr greinargerð í skipulagsskilmálum dags. 5. mars 2018, sem fylgja deiliskipulagsbreytingu þessari en þar er nánar fjallað um m.a. stærð og afmörkun skipulagssvæðis, forsendur, markmið og áhrif byggðar á umhverfi sem og aðkomu, umferð, atvinnustærðir, gönguleiðir, opin svæði og bílastæði. Umrátt deiliskipulag frá 1990 gerði ráð fyrir athafnasvæði á svæðinu. Breyting var gerð á umrátt deiliskipulagsvæðis: Hafnarbraut 21-23 sem staðfest var í bæjarsjórn 16. desember 2004. Breytingin gerir ráð fyrir 10 íbúðum að hámarks 1000 m² á íbúð.

Tilagan er unnin í kjölfar og tekur mál af skipulagsgæslu Kársnes - þróunarsvæði sem samþykkt var 6. febrúar 2017 af skipulagsgæslu og þeim markmiðum sem þar koma fram um þéttingu byggðar með blandaðri byggð, um að sérstæða svæðisins verði góðar almenningsamgöngur, hjólastígar og gönguleiðir og að áhersla verði lögð á bætt umferðaröryggi fyrir alla samgöngumála. Í umráttinni lýsing er gerð ráð fyrir þéttri og vísbærri byggð í öðr hús sem fyrir eru sem eru í núðuninu. Þéttingu byggðar verður ekki einungis náð með nýbyggingum heldur einnig mögulega viðbyggingu og endurnýjun húsnaðs. Byggingin er áætluð 2-4 hæðir en ef byggðin verður 5 hæðir þá skal sú hæð vera indregin. Gert er ráð fyrir að svæðið samanstafi af fjölbreyttu byggðarmáli þar sem dýnnir byggingar eru brotnar upp og eru í hálm gæðafakki með fjölbreyttri í efnis og ílindun. Með aförum breytingarinnar kemur aukð þjónuga í dreifingu atvinnusvæða og löðarsvæða og þannig skapast aukin atvinnutækifæri nær íbúðarhverfum, þar með dragur úr umferðarþöf og vegalegnir stýtt milli bíða og verslunar, þjónustu og eivinnu.

SKIPULAGSSVÆÐIÐ - STÆRÐ OG AFMÖRÐUN Deiliskipulagssvæðið sem er um 9.600 m² að stærð afmarkast af Vesturvör í norðri, Hafnarbraut í austri, Nesvör í suðri og Bakkabraut í vestri. Svæðið er hluti þróunarsvæðis Kársnes og nær nánar til tekis til löðanna Bakkabrautar 12, 14 og 16, Hafnarbrautar 17, 19 og 21-23. Svæðið er skilgreint sem svæði 9 í skipulagsgæslu fyrir Kársnes þróunarsvæði sem samþykkt var af skipulagsgæslu 6. febrúar 2017.

NÚVERANDI STADÁ Á SVÆÐINU Á skipulagssvæðinu, svæði 9, er í dag iðnaðar- og íbúðarhúsnæði. Við Bakkabraut 12 er iðnaðarhús á tveimur hæðum, 893,5 m² að stærð, nýtingarhlutfall á löðinni er 0,52. Við Bakkabraut 14 er iðnaðarhús á tveimur hæðum, 539,5 m² að stærð, nýtingarhlutfall á löðinni er 0,35. Við Bakkabraut 16 er iðnaðarhús á tveimur hæðum, 493,2 m² að stærð, nýtingarhlutfall á löðinni er 0,34. Við Hafnarbraut 17 er iðnaðarhús á tveimur hæðum, 954,4 m² að stærð, nýtingarhlutfall á löðinni er 0,70. Við Hafnarbraut 19 er húsnæði fyrir vörugæmslu á tveimur hæðum, 954,4 m² að stærð, nýtingarhlutfall á löðinni er 0,71. Við Hafnarbraut 21-23 er iðnaðar og íbúðarhús á þremur hæðum 1.724,2 m² að stærð, þar af 959,5 m² íbúðarhúsnæði. Nýtingarhlutfall á löðinni er 0,72. Samkvæmt fasteignaskrá er því samtals 4.604,8 m² byggingarmagn á reitnum í dag.

LÝSING Á LANDI Landið hefur til norðurs og vesturs. Hæðarmunur á reitnum er um 4,5 m á skipulagsgærlum. Norðan við skipulagssvæðið er svæði 5 á þróunarsvæði Kársnes þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu íbúða- og atvinnuhúsnæðis skv. breyttu deiliskipulagi samþ. 12. desember 2017. Fyrirhugað er að þar verði 145 íbúðir. Vestan við skipulagssvæðið er svæði 6 á þróunarsvæði Kársnes þar sem gert er ráð fyrir 135 íbúðum ásamt atvinnuhúsnæði skv. breyttu deiliskipulagi samþ. 24. október 2017. Sunnan við skipulagssvæðið er svæði 11 á þróunarsvæði Kársnes þar sem gert er ráð fyrir 132 íbúðum og atvinnuhúsnæði skv. skipulagsgæslu Kársnes þróunarsvæðis. Austan við skipulagssvæðið er svæði 10 á þróunarsvæði Kársnes þar sem hafin er uppbygging 130 nýrra íbúða.

Með uppdrátti þessum fylgja skipulagsskilmálar dags. 23. ágúst 2018

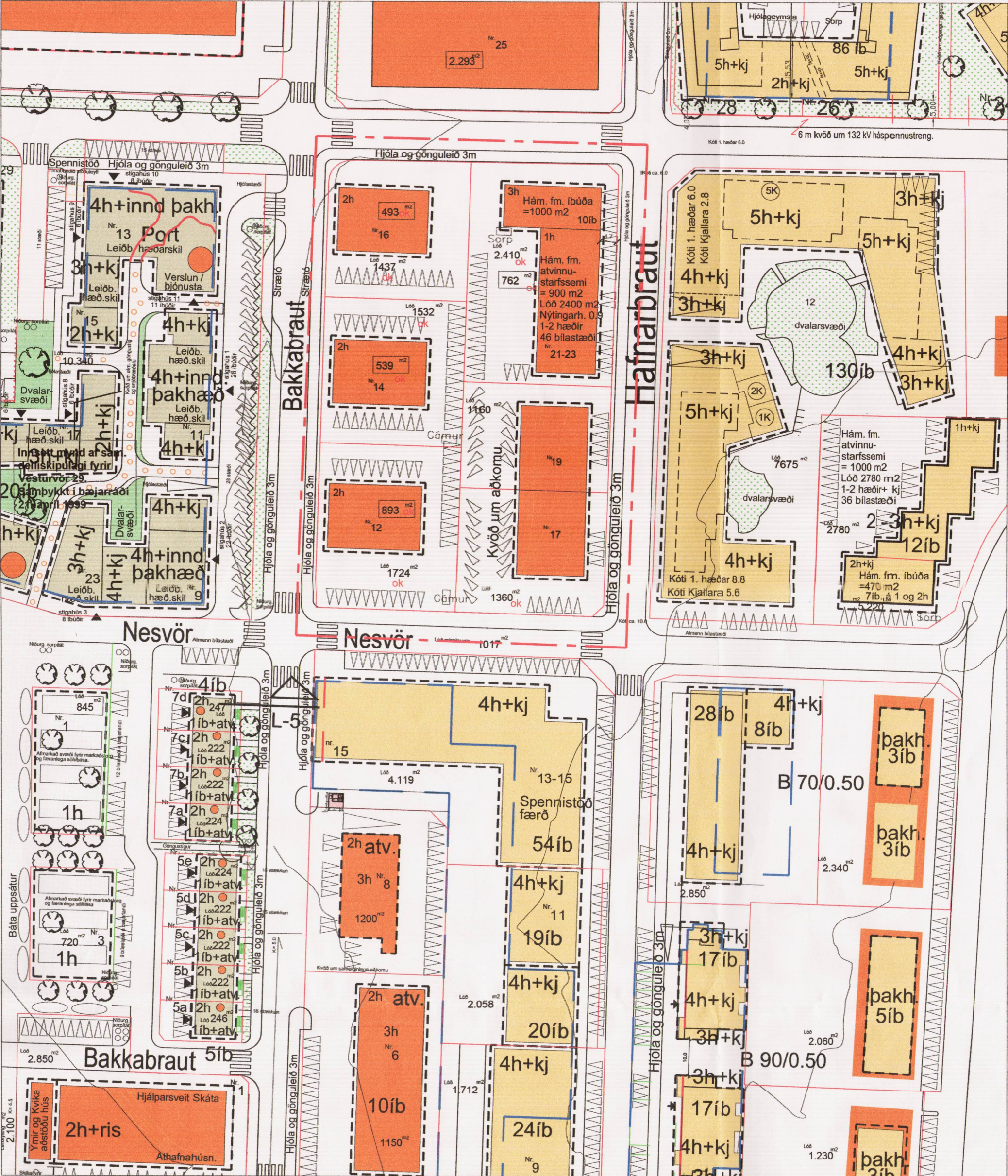
SKÝRINGAR - nánari merkingar má sjá í skipulagsskilmálum.

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

Með uppdrátti þessum fylgja skipulagsskilmálar dags. 23. ágúst 2018

Með uppdrátti þessum fylgja skipulagsskilmálar dags. 23. ágúst 2018

Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 í mkv. 1:10.000 Staðfest 24. febrúar 2014



Gildandi deiliskipulagi fyrir Kársneshöfn - athafnasvæði samp. í bæjarsjórn 23. jan. 1990 með síðari breytingum. Mk. 1:1000



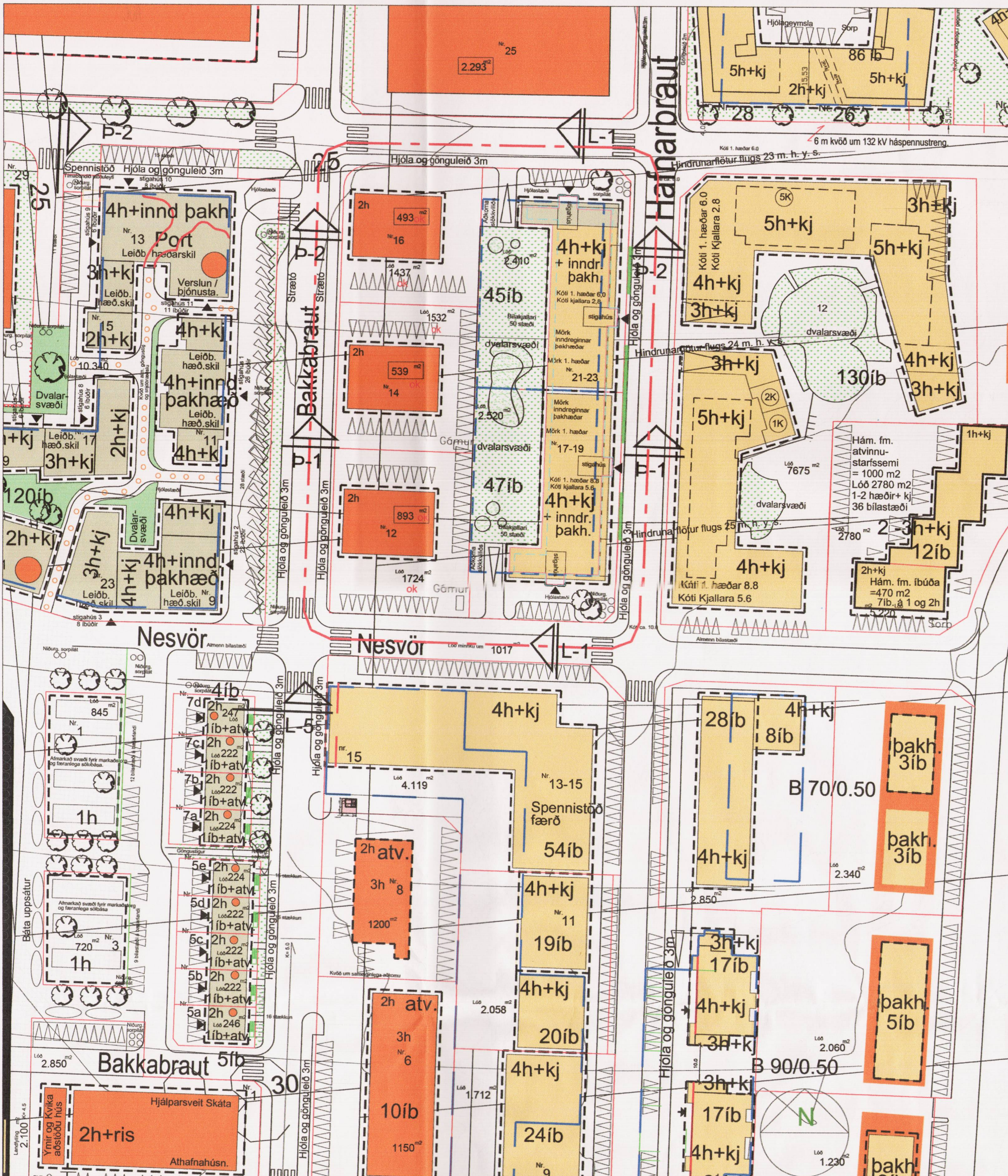
Loftmynd af skipulagssvæðinu og nánasta umhverfi.



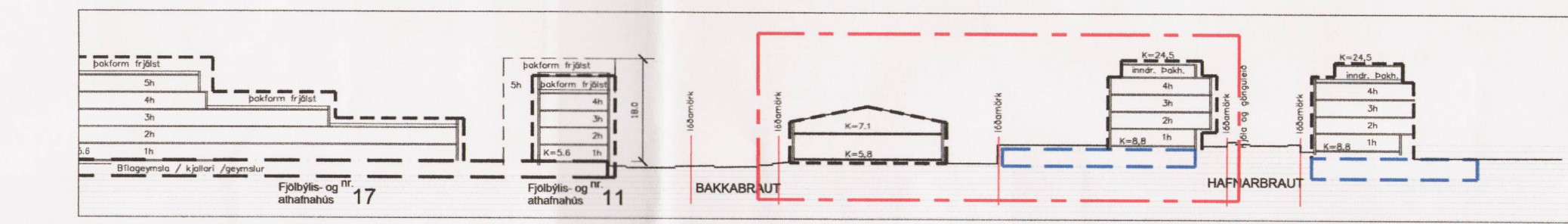
Tölvugerð mynd. Séð frá gatnamótum Hafnarbrautar og Vesturvörar.



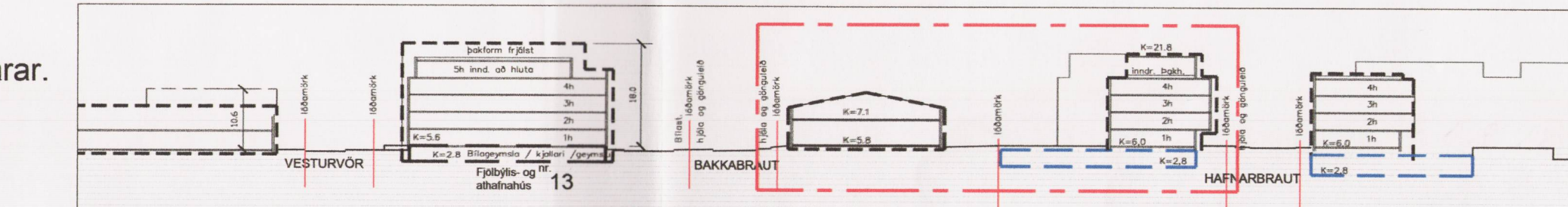
Tölvugerð mynd. Horft að suðvesturhlíð Bakkabrautar nr. 19



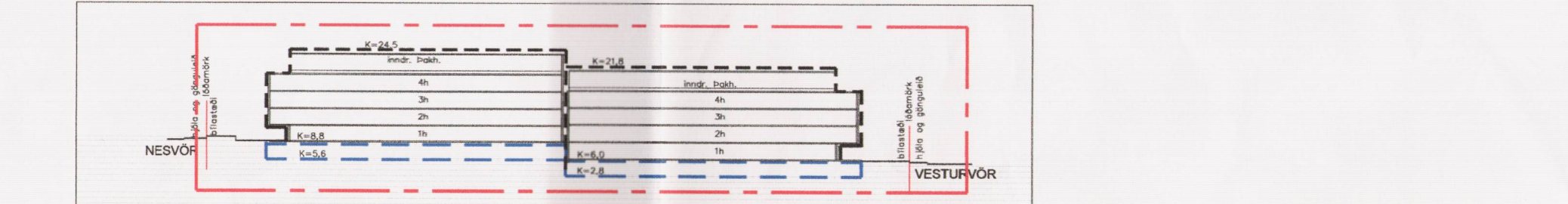
Breytt deiliskipulag fyrir Kársneshöfn. Svæði 9. Bakkabraut 12, 14 og 16. Hafnarbraut 17 til 19 og 21 til 23. Mk. 1:1000



Skýringarmynd Sneiðing þ-1 Mk. 1:1000



Skýringarmynd Sneiðing þ-2 Mk. 1:1000



Skýringarmynd Sneiðing L-1 Mk. 1:1000