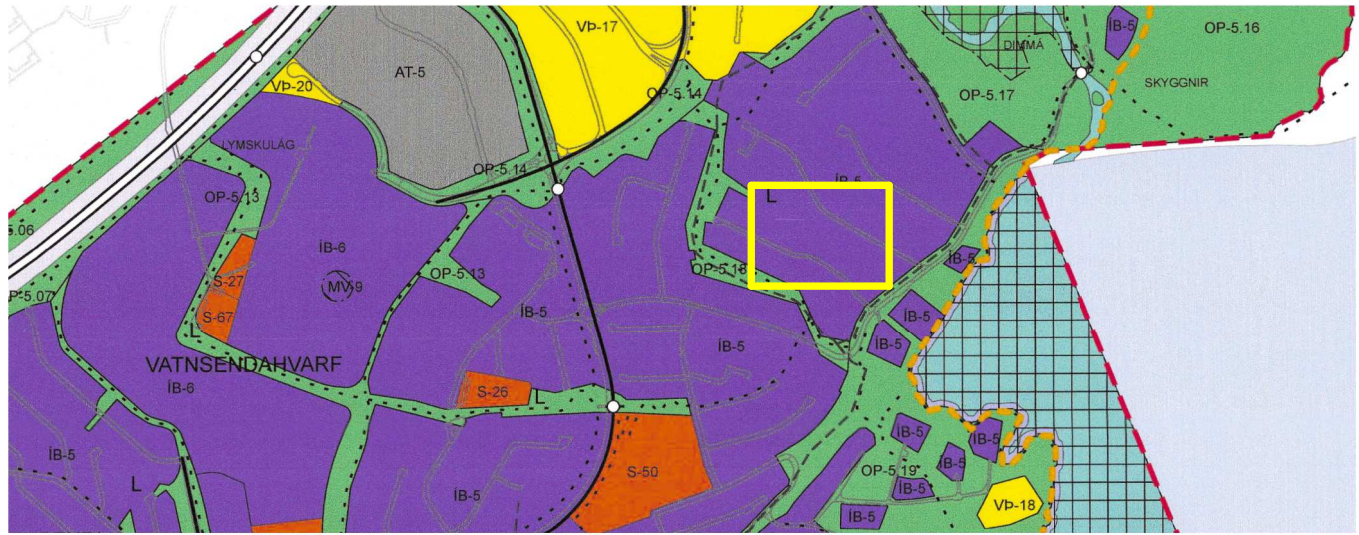


Vatnsendi

Melahvarf, Grundarhvarf, Brekkuhvarf.

Brekkuhvarf 5. Breytt deiliskipulag

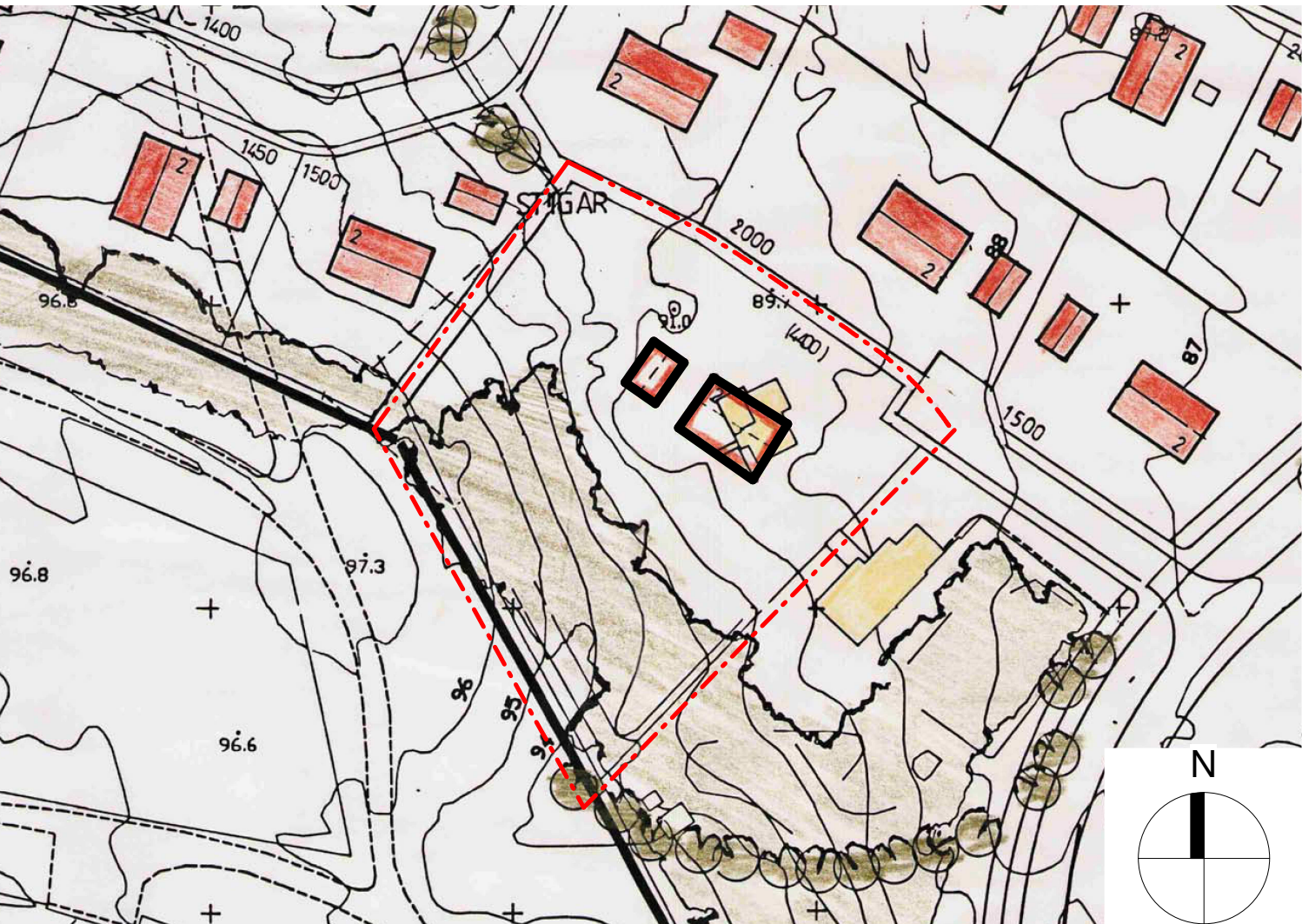
Breyting á deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



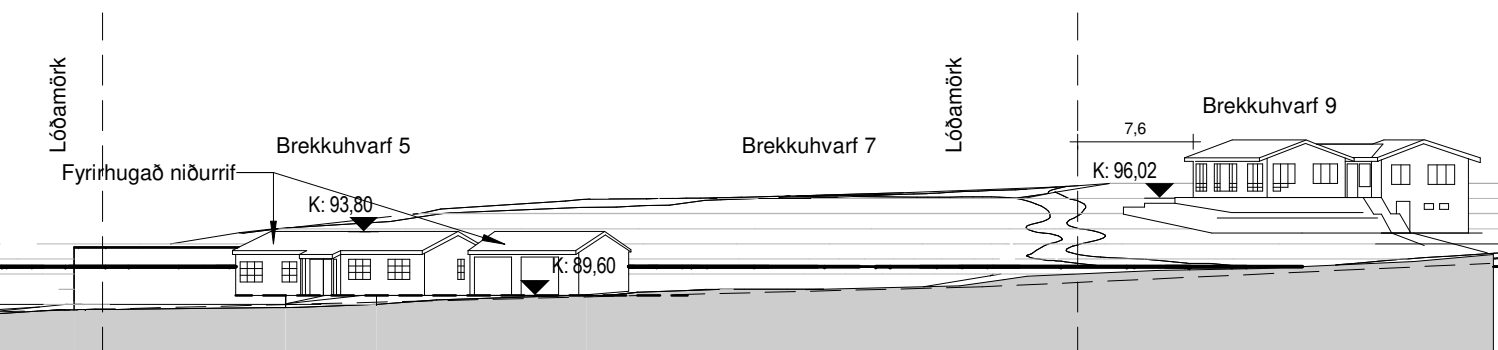
Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Samþykkt í bæjarstjórn 28. september 2021.
Staðfest 28. desember 2021 - birt í b-deild Stjórnartíðinda 30. desember 2021

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi			
Lóð	Lóðarstærð	Byggðir fermetrar	Nýtingarhlutfall
Brekkuhvarf 5	4.216m ²	181,5m ²	0,04

Samkvæmt tillögu á breyttu deiliskipulagi			
Lóð	Lóðarstærð	Byggðir fermetrar	Nýtingarhlutfall
Brekkuhvarf 5a	1.644m ²	350m ²	0,21
Brekkuhvarf 5b	1.352m ²	350m ²	0,26m
Brekkuhvarf 7	1.220m ²	350m ²	0,29m
	4.216m ²	1050m ²	0,25



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 29. október 1992 og af skipulagsstjóra ríkisins 3. nóvember 1992. Mkv. 1:1000

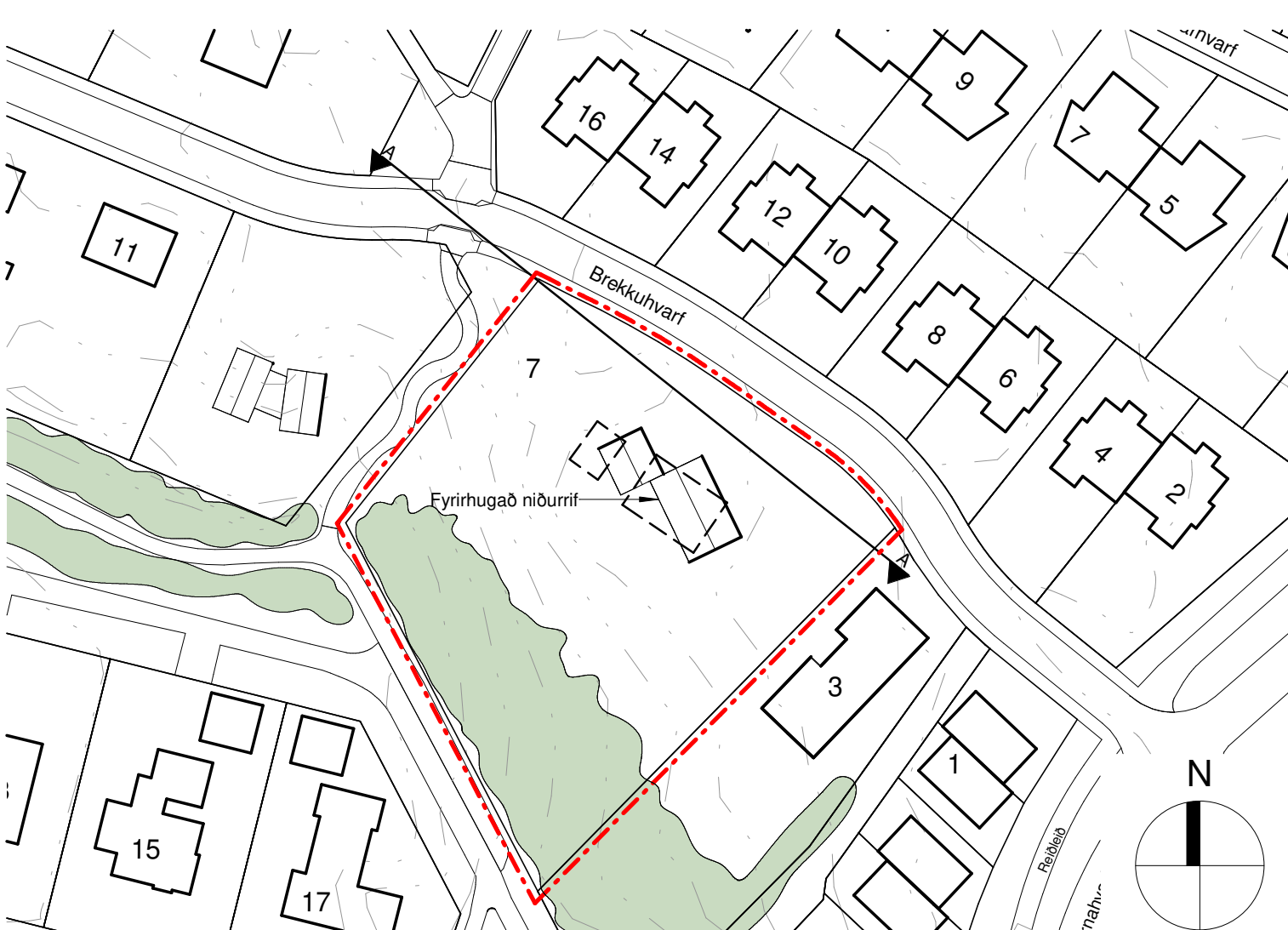


Skýringarmynd fyrir breytingu: Snið A Mkv.1:500



Séð frá Brekkuhvarfi 9

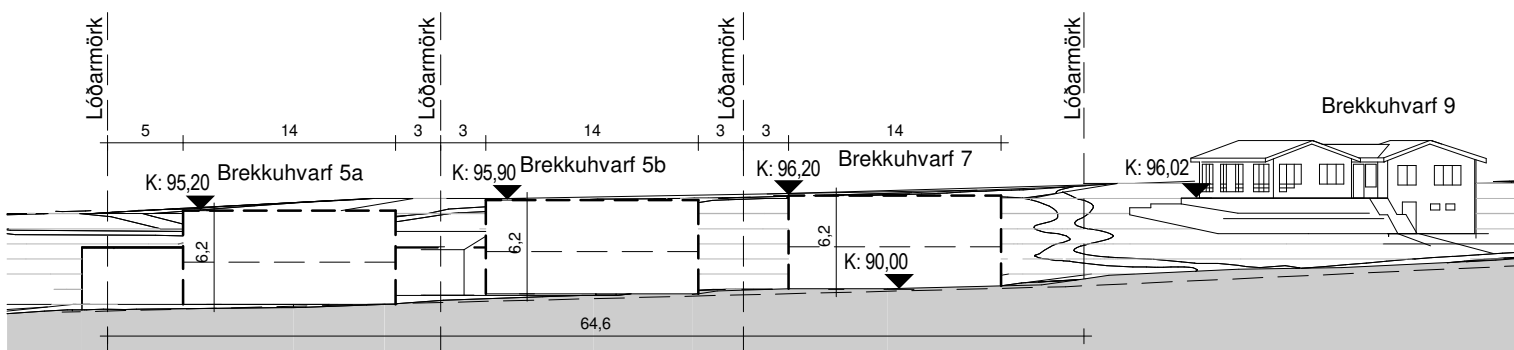
Brekkuhvarf 5a, 5b og 7.
Prívíddarmyndir
Hvernig þetta gæti lítið út skv. breyttu deiliskipulagi.



Núverandi fyrirkomulag: Brekkuhvarf 5 Mkv. 1:1000



Tillaga - Breytt deiliskipulag Brekkuhvarf 5a, 5b og 7 Mkv. 1:1000



Skýringarmynd eftir breytingu: Snið A Mkv.1:500



Séð handan götunnar

- Skýringar
- Mörk skipulagssvæðis
 - Byggingareitur
 - Núverandi byggingar sem verða rífar
 - Lóðarmörk
 - Nr lóða
 - Stærð lóða
 - Fjöldi hæða
 - Trjágróður

Greinagerð.

Tillagan nær til lóðarinnar nr. 5 við Brekkuhvarf. Tillagan er í samræmi við gildandi aðalskipulag bæjarins. Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 samþykkt í bæjarstjórn 28. september 2021 og staðfest 28. desember 2021. Deiliskipulag lóðarinnar.- Melahvarf, Grundarhvarf og Brekkuhvarf var samþykkt í bæjarstjórn 29. október 1992 og af skipulagsstjóra ríkisins 3. nóvember 1992 m.s.b.

Lóðin að Brekkuhvarfi 5 er alls 4.216 m² að flatarmáli. Á henni stendur einlyft einbýlishús byggt 1959. Húsið var endurbýgt og stækkað 2004 og er það nú alls 128,3 m². Áfast húsinu er tvíbreiður 53,2 m² bílskur. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,04. Lóðin er vel gróin og í suður hluta hennar stendur fóngulegur trjágróður, einkum grenitré og aspir.

Eins og að ofan greinir er lóðin að Brekkuhvarfi 5 löglega 4,200 m² að flatarmáli. En markmið breytingarinnar er að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands með þéttingu byggðar við Brekkuhvarf. Í aðalskipulagi bæjarins.- Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. kemur m.a. fram að lögð skuli áhersla á að ljúka uppbyggingu þegar deiliskipulagðra hverfa og þetta byggðina í bænum svo hverfin verði sjálfbærari. Í aðalskipulaginu kemur jafnframt fram að sveitarfélagið skuli nýta vel land og landsgæði innan marka þess m.a. með þéttingu byggðar.

Í tillögu að breytt deiliskipulagi lóðarinnar er gert ráð fyrir að núverandi íbúðarhús ásamt bílskúrnun verði rífið og lóðinni skipt upp í þrjár lóðir Brekkuhvarf 5a, 5b og 7. Brekkuhvarf 5a er áætluð um 1.644 m² að flatarmáli, Brekkuhvarf 5b um 1.352 m² og Brekkuhvarf 7 um 1.220 m². Lóðarstærðir á deiliskipulagsupprætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliðlaða.

Í tillögunni er gert ráð fyrir að heimilt verði að byggja tveggja hæða parhús á hverri lóð og er gert ráð fyrir að byggingarreitir hvers húss sé 14x12,5 eða 17,5 m² að grunnfleti (sjá meðfylgjandi skýringarupprátt og töflu). Nýtingarhlutfall eftir breytingu er áætlað fyrir Brekkuhvarf 5a 0,21, fyrir Brekkuhvarf 5b 0,26 og fyrir Brekkuhvarf 7 0,29.

Í gildandi deiliskipulagi lóðarinnar frá 1992 (sjá ofangreint) kemur m.a. fram í greinargerð að „5 m skulu vera frá húsi að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar eða útivistarsvæðis“. Enn fremur er tilgreind 7 m byggingarlína að götu. Ef hús eru hærr en 5 m skal fjarlægðin aukast sem því nemur. Í umræddri tillögu er ekki víkið frá þessu ákvæði. Miðað við breytt deiliskipulag er áætlað að fjölgun íbúa verði 3 x 4 þ.e. 12 íbúar og þar af verði 2-3 á leik- og grunnskólaaldri.

Aðkoma að Brekkuhvarfi 5a, 5b og 7 er óbreytt m.v. núverandi fyrirkomulag. Áætlaðar aðkomuhæðir koma fram á deiliskipulagsupprætti og er hámarksæð hvers parhúss 6,2 m yfir aðkomuhæð. Aðkomuhæðir á deiliskipulagsupprætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð hæðablaða.

Mæli- og hæðablið verða unnin og gefin út af Kópavogsbæ í kjölfar deiliskipulagsbreytingarinnar.

Þakform er flatt.

Miðað skal við fjöður bílastæði á hverri lóð þ.e. tvö stæði á hverja íbúð. Möguleiki og valkvætt að hafa innbyggðan bílskur.

Lokuð sorgeymsla skal vera við hvert hús og skal stærð hennar miðast við að hún rúmi a.m.k. tvö sorplát. Tryggja skal greiðan aðgang að geymslunni. Sorgeymsluna skal sýna á aðalteikningum og frágangi hennar skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss. Gæta skal samræmis í útfærslu sorgeymsluna milli lóða Brekkuhvarfs 5a, 5b og 7.

Lóðarteikningar sem sýna fyrirkomulag á lóð skulu liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Á þeim skal koma fram yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetning á lóðarmörkum, hæð mannvirkja á lóð s.s. girðing, skjólveggi, hleðslna og trappa. Gæta skal samræmis í frágangi á lóðarmörkum m.a. hvað varðar útfærslu skjólveggi.

Lóðarhafi sér um framkvæmdir á sinni lóð og skal öllum frágangi lóðar lokið innan árs frá því að flutt er inn.

Öil stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinnar hæðartalna nema um annað sé samið milli aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarfulltrúa um lausan málsins.

Áætlað er að öll húsin verði fullbyggð og lóðir frágengnar á um 3 árum frá útgáfu byggingarleyfis.

Að örðu leyti er vísað í gildandi deiliskipulag m.a. 3 kafla greinargerðar skipulagsins hvað varðar frágang lóðar. Enn fremur er vísað til á þriðja tug breytinga sem gerðar hafa verið á deiliskipulaginu frá 1992 en þar af eru 18 breytingar sem unnar hafa verið í samræmi við núgildandi skipulagslög nr. 123/2010.

Umhverfismat.

Framfylgd deiliskipulagsins og fyrirhugaðar framkvæmdir sem tilgreindar eru í deiliskipulaginu falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umfang framkvæmda skv. deiliskipulaginu eru þó ekki háðar umhverfismati og framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif samanber lög um mat á umhverfisáhrifum. Hér að neðan er leitað við að gera grein fyrir þeim umhverfisáttum sem helst um ræðir við gerð deiliskipulagsins sbr. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/1010.

Leitast verður við að fella húsin og aðkomu að þeim sem best að því landi og umhverfi. sem fyrir er á lóðunum þannig að framkvæmdirnar raski sem minnst þeim grótri sem fyrir er. Hönnun húsanna mun taka skv. tillögunni, mið af hlutverki þeirra og því umhverfi sem þau verða reist í. Áhrif á ásjýnd og yfirbragð svæðisins eru því metin óveruleg en vissulega háð nánari útfærslu.

Aukning um þrjú parhús á ofangreindum lóðum mun ekki hafa teljandi áhrif á umferð eða slyshættu á svæðinu. Skiltiður umferðarhæði í götunni er 30 km/klst. Áætluð aukning umferðar í Brekkuhvarfi m.v. umrædda breytingu er um 44 bílar á sólarhring. Breytingin mun því hafa óveruleg áhrif á umferðarhávaða og heilsu íbúanna sem og öryggi þeirra. Áhrifin á hagræna og félagslega þætti, efnisleg verðmæti og framboð íbúða í grónu hverfi eru metin jákvæð. Felast þau m.a. í betri nýtingu lands og landsgæða sbr. eitt af megin markmiðum aðalskipulags bæjarins. Fyrirhuguð parhús taka mið að aðliggjandi byggð og því eru áhrif breytingarinnar á borgarlandslag talin lítil.

Ekki er vítað um fornleifar, menningarminjar eða önnur menningarverðmæti innan deiliskipulagssvæðisins. Jafnframt er ekki vítað um náttúruminjar eða svæði sem eiga að njóta sérstakrar verndar sbr. 37. gr. laga um náttúruvernd. Framfylgd deiliskipulagsins og fyrirhugaðar framkvæmdir á lóðunum munu því hafa lítil sem engin áhrif á náttúru- og menningarminjar.

Svæðið sem lóðirnar eru á er ekki hverfisverndað skv. skipulagslögum nr. 123/2010 eða innan marka vatnsverndar sbr. samþykkt nr. 555/2015.

Ferill málsins

Kópavogi, dags.

Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsfulltrúi

KRark

Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.
Hlíðasmári 19 - 2.hæð . 201 Kópavogur . Ísland
S. 564.2255 . Fax. 544.4225
Kt. 581298.3589 . www.krark.is . krark@krark.is