



Hafnarbraut 18. Byggingaráform

Minnisblað skipulagsdeildar

Dags. 29. september 2023

Samanburður deiliskipulagsskilmála og byggingaráforma, helstu atriði.

	Dsk skilmálar 2017 og 2023	Byggingaráform
Lóðastærð	2765,5m ²	2765,5m ²
Byggingarreitur ofanjarðar	nær ekki að lóðarmörkum	nær ekki að lóðarmörkum (kjallaratrappa að lóðarmörkum)
Byggingarreitur neðanjarðar	Sýndur minni en byggingarreitur ofanjarðar	Fer aðeins út fyrir byggingarreit neðanjarðar, en ekki útfyrir byggr. ofanjarðar – byggingarmagn innan hámarks byggingarmagn
Byggingarmagn ofanjarðar	5500m ²	5480,8m ²
Byggingarmagn neðanjarðar	1940m ²	1934,7m ²
Heildar byggingarmagn	7440m ²	7415,5m ²
Heildar nýtingarhlutfall	2.69	2.69
Fjöldi íbúða	52	52
Fjölbreytni í íbúðarformum	mikilvægt	Studíó til 4 herbergja
Fjöldi bílastæða	52	52
Fjöldi hjólastæða	104 (2 á íbúð)	71 (talið á grunnmyndum)
Hæð byggingar	4 hæðir með kjallara 5hæði inndregin	4 hæðir með kjallara 5hæði inndregin
Þakform	Frjálst Yfir þakplötu efstu hæðar hússins má reikna með 2.5 m til að koma fyrir þaki með uppbotum, lyftuhúsi og öðrum tæknibúnaði	Flatt -
Útlit húss	Hvað varðar hönnun og frágang þessa tilteknu húsa er á skýringarhefit B (og breytingar sem gert var á dsk fyrr á árinu 2023)	-
Fjölbr. í efnisv og útliti	Steinsteypa, áklæðningar, gler, harðviður, stál, gróður	Steinsteypa, áklæðningar, gler, harðviður, stál, gróður
Fyrirkomulag bílastæða	Hleðslu rafbíla í niðurgröfnum bílageymslum (50% bílastæða)	-
Frágangur lóða/ leiksvæði	Krafa um dvalar og leiksvæði á norður hluta lóðar Krafa um grasivaxið svæði ofan á hluta bílageymslu eins og kemur fram á dsk uppdrætti og almennum ákvæðum samkv. almennum skipulagsskilmálum: Skipulagsuppdráttur sýnir hvar gert er ráð fyrir grænum svæðum yfir bílageymslum. Svæði yfir niðurgröfnum bílageymslum/skýlum skulu að mestu hluta vera gróðursvæði með minnst 0.15 til 0.5 m jarðveg fyrir gras og runna og 1 meter fyrir trjágróður.	Dvalar- og leiksvæði er á norður hluta lóðar -
Tröppur að kjallara	Ekki tekið fram sérstaklega	Tröppur að kjallara ná að lóðarmörkum til suðurs
Þaksvalir	Þaksvalir eru heimilar. Stærð þeirra má nema allt að helmingi grunnflatar þaks sem stendur til ráðstöfunar. Gera má ráð yfir skjólveggjum á þaksvölum. Ekki er heimilt að gera salarlokanir á efstu hæðum húsa.	Ekki gert ráð fyrir svalarlokunum samkv. gögnum
Atvinnuhúsnæði	0	0

**Gildandi skipulagsskilmálar frá janúar 2018 þar sem fjallað er um byggingaráform.****Sérstaða svæðisins og byggingaráform.**

Sérstaða þessa svæðis felst m.a. í einstöku tækifæri til þess að þetta byggð með blöndun íbúðarbyggðar og athafnasvæðis og hve nátengt það er opnu svæði sem liggur að strandlengju Fossvogs. Því er mikilvægt að vel takist til í mótun byggðarinnar. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. En hún skal sýna hvernig aðalteikningar húsa falla að skipulagsfyrirmælum einstakra lóða eins og koma fram hér að ofan í tillögu að breyttu deiliskipulagi í þessari greinargerð. Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að viðmiðum sem tilgreind eru hér að neðan.

Á teikningum af lóð skal m.a. koma fram: yfirborðsfrágangur lóða, hæðarsetningar, girðingar, gróður og frágangur gönguleiða og bílastæða. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Ef um er að ræða starfsleyfisskylda starfsemi á ofangreindum lóðum sem getur haft í för með sér mengun skv. reglugerð nr. 785/1999 skal tryggja að starfsemin uppfylli lög og reglur um mengunarvarnir. Núverandi landfyllingu skal verja með grjóti til að hindra landrof og skal form hennar vera áþekkt grjóthleðslu sem gerð hefur verið á hluta landfyllingar við Bryggjuhverfi við Fossvog. Skal gerð og útfærsla hennar vera í samræmi við leiðbeiningar Siglingarstofnunar og Náttúrufræðistofu Kópavogs.

Viðmið um hönnun og frágang húsa og lóða.

Þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og lóða á skipulagssvæðinu. Þeim tilmælum er beint til handhafa byggingarréttar að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan og tengjast lýðheilsu, hagkvæmni og fagurfræði.

Viðmið.

2.1 Áhersla skal lögð á vandaða hönnun einstakra húsa og opinna svæða

2.2 Notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv. byggingarreglugerð og BREEAM staðli

2.3 Efnisnotkun í yfirborði og útliti húsa skal að jafnaði vera a.m.k þrískipt og skal því breytt eftir 10 til 20 metra í lóðréttum flötum í útvegg. Einnig er heimilt að að brjóta upp útlit húsa í lágréttum flötum. Þakform byggingar er frjálst en en yfirbragð þeirra skal vera blanda af flötum þökum og þökum með uppbrötum.

2.4 Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og efnisvali þegar kemur að t.d. lýsingu, skiltum, hellulögn og frágangi gróðursvæða. Hönnun og efnisnotkun landmótunar á lóð skal vera í samræmi við hús á viðkomandi lóð þó þannig að áhersla skuli lögð á samræmingu milli lóða hvað þessi varðar innan hverfis. Í hönnunni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma á skýringarhefti B.

2.5 Áhersla skal lögð á íbúðarstærðir og fjöldi herbergja, í hverju húsi komi til með að höfða til sem flestra fjölskyldustærða.

Frágangur, sérstaða svæðisins og byggingaráform:

Vanda skal frágang lóða og skulu uppdættir af skipulagi lóða fylgja aðalteikningum og samþykkjast samtímis aðalteikningum. Á teikningum af lóð skal m.a. koma fram: yfirborðsfrágangur lóða, hæðarsetningar, girðingar, gróður og frágangur gönguleiða og bílastæða. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Ef um er að ræða starfsleyfisskylda starfsemi á ofangreindum lóðum sem getur haft í för með sér mengun skv. reglugerð nr. 785/1999 skal tryggja að starfsemin uppfylli lög og reglur um mengunarvarnir. Núverandi landfyllingu skal verja með grjóti til að hindra landrof og skal form hennar vera áþekkt grjóthleðslu sem gerð hefur verið á hluta landfyllingar við Bryggjuhverfi við Fossvog. Skal gerð og útfærsla hennar vera í samræmi við leiðbeiningar Siglingarstofnunar og Náttúrufræðistofu Kópavogs.

4. SÉRSTAÐA SVÆÐISINS OG BYGGINGARÁFORM OG ÁFANGASKIPTING.

Sérstaða þessa svæðis felst m.a. í einstöku tækifæri til að þetta byggð með blöndun íbúðarbyggðar, verslunar og þjónustu og athafnasvæðis og hve nátengt það er hafnarsvæðinu og smábátahöfninni. Því er mikilvægt að vel takist til í mótun byggðarinnar og þær væntingar sem skipulagsfyrirvöld bera til svæðisins um vandaða og góða hönnun skili sér í útliti og útfærslu einstakra húsa og lóða innan þess. Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er sagt fyrir um gerð aðalteikningar. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. En hún skal sýna hvernig aðalteikningar húsa falla að skipulagsfyrirmælum einstakra lóða eins og koma fram hér að ofan í tillögu að breyttu deiliskipulagi í þessari greinargerð. Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram ofangreind skilmálateikning, hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að viðmiðum í lið 2 hér að framan og þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma á skýringaruppdætti sem fylgir deiliskipulagi þessu.



Gildandi skipulagsskilmálar frá ágúst 2023 þar sem fjallað er um byggingaráform.

Leggja skal byggingaráform fyrir skipulagsráð til afgreiðslu áður en aðalteikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúa. Viðmið hér að neðan sem tengjast lýðheilsu, hagkvæmni og fagurfræði er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti húsa og lóðar á svæði 5 Reit 2. – Áhersla skal lögð á vandaða hönnun einstakra húsa og svæða. Í hönnunni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum.

Skýringarmyndir skipulagsskilmála ágúst 2023.



Skýringarmynd A: Form og massastúdía - ekki endanlegt útlit. **Horft á uppbyggingu úr norðri.**



Skýringarmynd C: Form og massastúdía - ekki endanlegt útlit. **Horft á uppbyggingu úr norðaustri.**



Skýringarmynd D: Form og massastúdíá - ekki endanlegt útlit. **Horft á uppbyggingu úr suðaustri.**



Skýringarmynd B: Form og massastúdíá - ekki endanlegt útlit. **Horft á uppbyggingu úr suðri.**