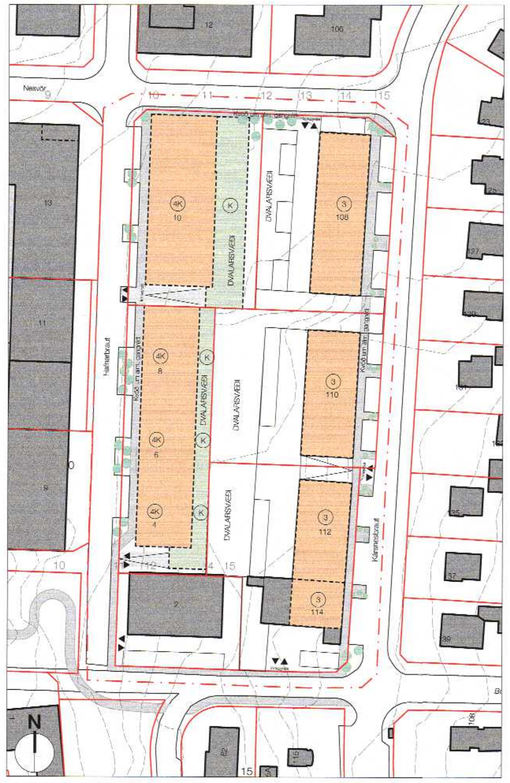
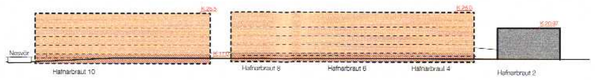
DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114



NÚVERANDI ÁSTAND mvk. 1:1000



DEILISKIPULAG mkv. 1:1000



ÚTLIT VESTUR HAFNARBRAUT mkv. 1:1000



ÚTLIT AUSTUR KÁRSNESBRAUT mkv. 1:1000

Núverandi byggingar

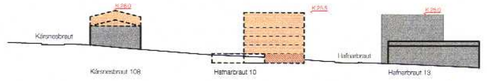
	Landnúmer	Lóðarstærð	Byggingar
Hafnarbraut 2	114514	1281m2	971m2 Atvinnu- og íbúðarhúsnæði
Hafnarbraut 4	114515	808m2	611m2 Atvinnuhúsnæði
Hafnarbraut 6	114516	756m2	419m2 Atvinnuhúsnæði
Hafnarbraut 8	114517	873m2	242m2 Einbýlishús
Hafnarbraut 10	114519	2626m2	551m2 Atvinnuhúsnæði
Kársnesbraut 108	115223	2351m2	1868m2 Atvinnuhúsnæði
Kársnesbraut 110	115236	2707m2	1680m2 Atvinnuhúsnæði
Kársnesbraut 112	115226	1766m2	981m2 Atvinnuhúsnæði
Kársnesbraut 114	115239	861m2	515m2 Atvinnuhúsnæði



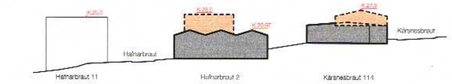
HORFT TIL SUÐVESTURS



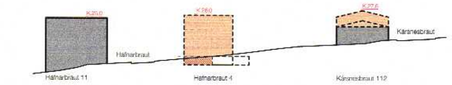
HORFT TIL NORÐVESTURS



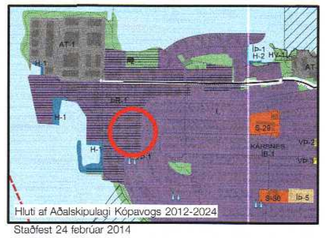
ÚTLIT NORÐUR NESVÖR mkv. 1:1000



ÚTLIT SUÐUR ÞINGHÓLSBRAUT mkv. 1:1000



SNIÐ VIÐ SUÐURENDA HAFNARBRAUT 4 mkv. 1:1000



Staðfest 24 febrúar 2014

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Núverandi lóðamörk
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitur niðanjarðar
- Byggingarreitur inndreginnar efstu hæðar
- Byggingarreitur bílgeymslu/kjallara
- Byggingarreitur bílgeymslu/kjallara með garðrými
- Leiðbeinandi útlínur nýbyggingar
- Útlínur bygginga við Hafnarbraut 11
- Byggingarreitir
- Lóðrétt skipting hæða
- Bílastæði
- Inn- og útkeyrsla
- Inn- og útkeyrsla
- Hæðir / Kjallari / Ris
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur utan skipulagssvæðis

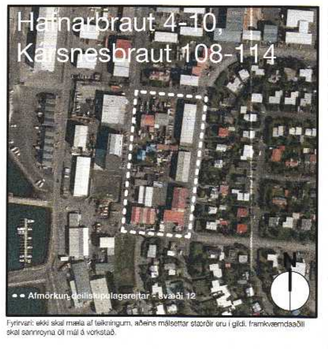
Ferill málsins:

Ferill málsins er rakinn ýtarlega í umsögn skipulags- og byggingardeildar dags. 13. nóvember 2017. Í frir samþykkt skipulagslýsingar dags. 14. október 2016 fyrir þróunarsvæði Kársness var lögð fram á fundi skipulagsráðs þann 29. maí 2017 tillaga teiknistofunar Traðar dags. 29. maí 2017. Tillögunni fylgja skipulagsskilmálar, greinargerð, umhverfisskýrsla dags. 12. maí 2017 og minnisblað frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 13. júní 2017 og skýringarhefti B dags. 29. maí 2017 ásamt húsakönnun dags. 29. maí 2017. Skipulagslýsing fyrir þróunarsvæði Kársnes dags. 14. október 2016 og áform skipulagsyfirvalda um þéttingu byggðar á svæði 12 voru kynnt á fundi með hagsmunaaðilum þann 9. maí 2017.

Skipulagsráð samþykkti að auglýsa tillöguna og vísaði erindinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 13. júní 2017 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest. Tillagan var auglýst með frest til 16. október 2017 að skila inn athugasemdum. Dreifibréf þar sem vakin var athygli á kynningunni var sendi í hverfið. Athugasemdir og ábendingar bárust. Á fundi skipulagsráðs 16. október 2017 var erindið lagt fram að nýju ásamt innsendum athugasemdum, því frestað og skipulags- og byggingardeild falið að taka saman umsögn. Á fundi skipulagsráðs 6. nóvember 2017 var erindið lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulags- og byggingardeildar dags. 3. nóvember 2017, það samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 9. nóvember 2017 var erindinu vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 14. nóvember 2017 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Kópavogur 14. nóvember 2017.

Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri.



Fyrirvari: ekki skal meðla af teikningum, aðeins málsettar stærðir eru í gildi. Framkvæmdaaðili skal sannreyna öll mál á vettvangi.

Efni :	Svæði 12 Kársnes þróunarsvæði
Mælikvarði :	1:1000-A1 1:2000-A3
Áfangi :	Deiliskipulag
Dagsetning :	29 05 2017
Teikningarnúmer :	4280-S0400
Útgáfa :	04

1 Úrdráttur úr greinargerð

Sjá nánar fylgiskjal Deiliskipulag - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 – Greinargerð og skýringarhefti B.

1.1 Forsendur og markmið

Deiliskipulag þetta er sett fram annars vegar sem deiliskipulagsuppdráttur og úrdráttur úr greinargerð og hins vegar sem sérrit, Deiliskipulag - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 – Greinargerð og skýringarhefti B. Í sérritinu koma fram greinargerð, skilmálar, sérskilmálar, skýringarmyndir og skuggavarp.

Greinargerðin og skipulagsskilmálarnir gilda fyrir allar lóðir/reiti, götur, stíga, leiksvæði og almenningsrými á skipulagssvæðinu.

Ekkert deiliskipulag er í gildi á umræddu svæði. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024 er fjallað um vesturhluta Kársness og umrætt svæði sem eitt af eldri athafnasvæðum Kópavogs og það skilgreint sem þróunarsvæði, nánar tiltekið svæði 12, með áherslu á uppbyggingu og þéttingu byggðar. Þannig skapast forsendur fyrir blöndun byggðar íbúða og atvinnurekstrum og um leið betri nýtingu á grunnkerfum bæjarins.

Tillagan er í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 sem staðfest var 24. febrúar 2014. Í kafla 7.2 kemur fram að *„eðlilegt sé að byggðin móti í takt við þróun húsnæðismarkaðarins og breyttar áherslur í fjölfjölgunu, m.a. um þéttingu byggðar sem og að skapa fleiri tækifæri fyrir fjölbreyttari þjónustu. Áætlun um framkvæmdir á þróunarsvæði getur falið í sér nýja byggð eða breytta notkun þess húsnæðis sem fyrir er."*

Forsendur deiliskipulagstillögunnar eru auk þess óskir lóðarhafa á deiliskipulagssvæðinu um fjölgun íbúða í stað eldra athafnahúsnæðis á reit 12 eins og fram kom á samráðsfundi þann 9. maí 2017 og að koma fyrir nýjum byggingarreitum fyrir blandaða byggð athafnasvæðis og íbúða.

Ein af forsendum deiliskipulagstillögunnar er skipulagslýsing Kársness þróunarsvæðis frá 14. október 2016 sem send var hagsmunaaðilum til umsagnar í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög um umhverfismat áætlana nr. 106/2005 og samþykkt 6. febrúar 2017 hjá skipulagsráði Kópavogs. Ábendingar og athugasemdir bárust. Skipulags- og byggingardeild Kópavogs hefur tekið mið af innsendum athugasemdum og ábendingum í deiliskipulagsvinnu fyrir umrætt svæði nr. 12 og þeim markmiðum sem fram koma um þéttingu og blöndun byggðar, góðar almenningssamgöngur, hjólastíga og göngulkiðir og er áhersla á þætt umferðaröryggi alla samgöngumáta. Í umræddri lýsingu er gert ráð fyrir þétti, blandaði og vistvænni byggð í stað raskaðs athafnasvæðis.

Þétting byggðar verður ekki einungis náð með nýbyggingum heldur einnig mögulega viðbyggingu og endurnýjun húsnæðis. Byggðin er áætluð 2-4 hæðir. Gert er ráð fyrir að svæðið samanstandi af fjölbreyttu byggðarformi þar sem úlitnur bygginga eru brotnar upp og eru í háum gæðaflokki með fjölbreytta efnis- og litanotkun. Með þéttingu og blöndun byggðar kemst aukið jafnvægi á dreifingu atvinnusvæða og íbúðasvæða. Markmiðið er að auka íbúðarbyggð nærri atvinnusvæðum og draga þannig úr umferðarþörf milli heimila, verslunar, þjónustu og atvinnu.

Lagt er til að stofnuð verði húsfélög þar sem við á fyrir hverja lóð. Allar lóðir eru í eigu Kópavogsbæjar. Æskilegt er að lóðarhafar hagi bönnun og útfærslu lóða þannig að heildarfyrirbragð er fyrir allar samliggjandi lóðir og að samvinna sé milli mismunandi lóðarhafa um hönnun, útfærslu, rekstur og viðhald á stígum, gróðri, dvalarsvæðum og götugögnum.

Hindrunarflötur flugs liggur fyr deiliskipulagssvæðið en bygginarreitir munu ekki fara nærri þeim fleti. Hæð byggingarkrana takmarkast við gildandi hindrunarfleti og skulu framkvæmdaaðilar á svæðinu hafa samráð við Isavia vegna framkvæmda og uppsetningu byggingarkrana. Skipulagsreglur fyrir Reykjavíkurflugvöll samþykktar af samgönguráðherra 23. júlí 2009 gilda fyrir skipulagssvæðið. Um deiliskipulagssvæðið liggur símastrengur og er sett fram kvöð um grafrarrétt þar sem hann liggur innan lóða. Um svæðið liggja lagnir. Kostnaður vegna færslu lagna er á höndum handhafa byggingarréttar á hverri lóð fyrir sig.

Tillagan er í samræmi við ofangreinda skipulagslýsingu og umhverfisskýrslu verkfræðistofunnar Mannvits dags. 12. maí 2017, Kársnes – Þróunarsvæði.

Bæjaryfirvöld Kópavogsbæjar áskilja sér rétt til þess að endurskoða dreifingu á heildarfjölda þeirra 102 íbúða innan deiliskipulagssvæðisins ef einstaka lóðarhafar hafa ekki innan 5 ára frá gildistöku deiliskipulagsins lagt byggingaráform sín til afgreiðslu skipulagsráðs.

1.1.1 Markmið deiliskipulagstillögunnar

- Að bæta umhverfi, búsetugæði og efnahagslega umgjörð eldri byggðar í Kópavogi með aukinni blöndun byggðar sem miðar að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins í krafti þéttingu byggðar og betri nýtingu innviða og þjónustu.
- Að auka jafnvægi í hlutfalli atvinnusvæða og íbúasvæða.

Þessi markmið eru í samræmi við markmið um þróunarsvæði í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og í samræmi við stefnu Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins.

Þétting byggðar mun styrkja hlutverk vesturhluta Kársness sem nútímalegt verslunar-, þjónustu- og íbúðahverfi með fallega ásýnd, góða nýtingu og góða tengingu með almenningssamgöngum og hjóla- og gönguleiðum fyr fyrirhugaða brú. Þetta er gert með að byggja við og breyta núverandi byggð en fjarlægja hús ef þörf er. Tryggja þarf að blöndun íbúða, verslunar og þjónustu verði með hag heildarinnar að leiðarljósi.

Heildaryfirbragð hverfisins verður bætt og íbúðir fái tengsl við opin svæði sem tengja skipulagssvæðið saman og gefur því aðlaðandi ásýnd. Til að ná markmiðum skipulagsins er gert ráð fyrir ákveðinni fjölbreytni í íbúðagerð, t.d. í stærðum íbúða. Hámarksfjöldi og meðalstærð íbúða er tilgreind í séruppdrátt. Lífsnýval skal gefa íbúðum hlýleg og núrímalegt yfirbragð. Tryggja skal göngutengsl um hverfið og að fyrirhugaðri göngu- og hjólabrú. Á hönnunarstigi skal leggja byggingaráform fyrir skipulagsráð Kópavogs til afgreiðslu.

1.2 Deiliskipulag fyrir svæði 12 á Kársnesi

1.2.1 Stærð og afmörkun

Deiliskipulagssvæðið er um 14.030 m2 að flatarmáli og afmarkast af Nesvör til norðurs, Kársnesbraut til austurs, Þinghólsbraut til suðurs og að Hafnarbraut til vesturs.

1.2.2 Deiliskipulagstillaga

Skipulagið felur í sér áframhaldandi þróun uppbyggingar íbúðarsvæðis á vesturhluta Kársnes. Markmið með uppbyggingu ræðst af að styrkja götumyndir, auka gæði og stuðla að heildstæðu yfirbragði byggðar. Tryggja skal aðgengi fyrir alla og notast við vistvænar lausnir eins og kostur er. Gera skal ráð fyrir aðstöðu vegna sorpflokkunar og tryggja góða aðstöðu vegna hjólreiða þar með talið aflokaðar hjólageymslur.

Byggingarreitir mynda samfellda línu/húsaröð meðfram Hafnarbraut. Garðrými þeirra eru aðalega fyrir austan byggingar á þaki bílgeymslu. Nýtt 4 hæða íbúðarhúsnæði með kjallara verður á lóðinni Hafnarbraut 10. Nýtt 4 hæða íbúðarhúsnæði með kjallara verður á lóðunum Hafnarbraut 4, 6 og 8 og verða lóðamörk aðlöguð að nýju húsnæði. Bílastæði eru í götu við Hafnarbraut og í bílgeymslum undir byggingum. Aðkoma að bílgeymslum er frá Hafnarbraut.

Á lóðunum Kársnesbraut 108 til 114 verður mögulegt að byggja eina íbúðarhæð ofan á núverandi atvinnuhúsnæði. Aðkoma að þeim íbúðum s.s. stigagangar, leyssat innan núverandi bygginga. Þá skal tryggja nægjanlegt garðrými vestast á lóðum þeirra húsa. Bílastæði atvinnuhúsnæðis er þá við vesturhlið húsanna, við norðurhlið nr. 108 og suðurhlið nr. 114. Bílastæði við götuhlið húsanna eru ætluð bæði íbúum og atvinnustarfsemi. Leitast skal við að skipta þeim bílastæðum upp með trjágróðri.

Fjöldi bílastæða miðast við 1,3 stæði á íbúð að lágmarki. Fjöldi bílastæða atvinnuhúsnæðis miðast við 1 stæði á hverja 100m2 að lágmarki en 1 stæði á hverja 50m2 atvinnuhúsnæðis að hámarki.

1.2.3 Fylgiskjöl

Kársnes þróunarsvæði – Deiliskipulagslýsing 14. október 2016.

Kársnes – þróunarsvæði – Umhverfisáhrif deiliskipulags 12. maí 2017.

Minnisblað frá Mannvit um deiliskipulag þróunarsvæðis á Kársnesi – svæði 12 – Umhverfismál 13. júní 2017

Deiliskipulag Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 – Greinargerð og skýringarhefti B, 29. maí 2017.

Húsakönnun fyrir svæði 12 á Kársnesi – 29. maí 2017.

1.3 Umhverfi og minjar

1.3.1 Aðkoma og umferð

Aðkoma að svæðinu er um Hafnarbraut að vestan, Nesvör að norðan, Bakkabraut að austan og Þinghólsbraut að sunnan.

1.3.2 Lýsing á landi - núverandi ástand

Landið hallar til vesturs. Hæðarmunur er um 5m á deiliskipulagssvæðinu. Á lóðinni Hafnarbraut 2 stendur atvinnuhúsnæði sem búið er að breyta í íbúðarhúsnæði að hluta. Á lóðunum Hafnarbraut 4,6 og 10 er til staðar atvinnuhúsnæði, sem verður fjarlægt. Á lóðinni Hafnarbraut 8 er einbýlishús frá árinu 1950 og bílskúr frá árinu 1980, sem bæði verða fjarlægð. Á lóðunum Kársnesbraut 108 til 114 stendur atvinnuhúsnæði. Atvinnuhúsnæði á deiliskipulagssvæðinu er flest byggt á 7. og 9. áratugum síðustu aldar, það elsta er þó frá árinu 1956.

1.3.3 Núlagð byggð

Vestan og norðan við byggðina er þróunarsvæði þar sem gömlu athafnasvæði er breytt í blandað svæði með íbúðarbyggð og þrifalegri atvinnustarfsemi. Austan og sunnan við hana er gróin byggð með smáum og fínlegum íbúðarhúsum.

1.3.4 Húsakönnun - lýsing

Elsta húsið á deiliskipulagssvæðinu er einbýlishús á Hafnarbraut 8 frá árinu 1950. Annað húsnæði á svæðinu er atvinnuhúsnæði, elsta frá 1956 en annars er það að mestu byggt upp á 7. og 9. áratugum síðustu aldar.

Húsakönnun má sjá í fylgiskjölum.

1.3.5 Fornleifavernd

Ekki eru skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu. Finnist áður ókunnar fornleifar skal stöðva framkvæmdir samstundis og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum.

1.4 Umhverfisskýrsla

Sjá nánar fylgiskjöl Deilikipulag - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 – Greinargerð og skýringarhefti B og minnisblað frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 13. júní 2017.

1.5 Samfélag

1.5.1 Leik- og grunnskólar

Miðað er við að börn á grunnskólaaldri sæki núverandi skóla á Kársnesi. Gert er ráð fyrir nýjum leikskóla í bryggjuhverfinu þegar bæjaryfirvöld telja þörf liggja fyrir. Bæjaryfirvöld ganga frá úrsvæði leikskólans. Kársnesskóli mun taka við börnum á grunnskólaaldri. Samráð verður haft við Menntasvið Kópavogs um mögulega fjölgun nemenda í Kársnesskóla. Uppbygging skóla fellur utan deiliskipulagsins.

1.5.2 Atvinnustarfsemi

Á jarðhæð bygginga við Kársnesbraut 108 til 114 og Hafnarbraut 2 er gert ráð fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi, t.d. verslanir, verkstæði og minni iðnaðar- og þjónustustarfsemi. Takmarkanir á þessari starfsemi varða umhverfisþætti svo sem hávaða og mengun af ýmsum toga. Nánar er vísað til leyfisveitinga frá þeim lögboðnu aðilum er málið varða svo sem Heilbrigðisefirlit Hafnarfjarðar og Kópavogs. Öll starfsemi skal falla að kröfum sem gerðar eru um starfsemi í íbúðarbyggð.

1.5.3 Samþáð atvinnureksturs og íbúða

Blöndað byggð íbúða og atvinnustarfsemi kallar á breytta umgengni á svæðinu. Þess skal gætt að atvinnustarfsemi valdi íbúum ekki óþægindum vegna umferðar, mengunar, hávaða, lýsingar eða annars ónæðis. Heimildir um blöndun atvinnureksturs og íbúða á reit 12 koma fram í sérskilmálum. Starfsleyfi veitir Heilbrigðisefirliti Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis.

Efirfarandi þættir verða metnir þegar lagt er mat á það hvort starfsemi hafir ofangreindum svæðum:

- Hlávaði frá starfsemi skal vera undir viðmiðum byggingarreglugerðar og ÍST 45:2016 Hljóðvist - Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.
- Lyktarmengun, útlofrun skal ávallt vera upp fyrir þak og skal útfærsla koma fram á aðaluteikningum. Gera þarf ráð fyrir möguleikum jarðhæðar (atvinnurekstrar) til að leiða loft upp fyrir þakbrún án þess að valda nágrönnum ónæði eða setja leiðinlegan svip á umhverfið.

Starfsemi sem hefur í för með sér mikla umgengni og ónæði skal aðeins vera starfrækt á virkum dögum milli 9:00 og 17:00.

Auglýsingarskilti skulu ekki hafa truflandi áhrif svo sem vegna stærðar, lýsingar eða áséndar. Sækja þarf um leyfi hjá byggingarfulltrúa Kópavogs fyrir auglýsingaskiltum í hverfinu.

Aðgreina þarf á milli atvinnustarfsemi á jarðhæð og efri hæða sem eru íbúðir (inngangar, geymslur, önnur rými, lagnir, sorp o.s.frv.).

Staðsetning sorpíláta og aðgreining á milli sorpíláta jarðhæðar (atvinnurekstrar) og efri hæða þarf að vera góð. Úrgangur frá starfsemi á jarðhæð á ekki að valda efri hæðum vanda s.s. vegna sjón-, hávaða- , fók- og lyktarmengunar eða aðkomu fugla, meindýra eða katta. Losun á sorpi og öðrum úrgangsefnum frá atvinnufyrirtækjum má ekki ekki trufla íbúa á svefntíma almennings.

Lóðarafnot þarf að skilgreina og aðgreina milli atvinnurekstrar og íbúa. Sú aðgreining þarf að ná til bílastæða, nýtingar til leik- og útivistar og annarra lóðaafnota.

Deiliskipulagið þ.m.t. þessi álvæði, á einnig við um þá starfsemi sem fyrir er á svæðinu.

1.5.4 Þáttaka íbúa

Nýjar áherslur í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og deiliskipulagi fyrir Kársnes eru tekiferi, fyrir þá sem lifa og starfa á Kársnesi, til grannar hegðunar t.d. með mengunarvörnum, notkun vistvænna samgöngumáta og sorpflokkun.

1.6 Umferð og húsagötur

Allar götur hverfisins eru með 30 km/klst. hámarkshraða eða lægri. Þannig er dregið úr neikvæðum áhrifum bílaumferðar, t.d. umferðaróhöppum, hávaða og mengun. 30km svæði verða sérstaklega auðkennd á skipulagsuppdrætti sem húsagötur. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum. Göngustígar, hellulögð svæði, götur, vistgötur og torg sem liggja innan lóða skulu gerðar í samræmi við samþætnilega vistvæn sem bæjaryfirvöld leggja, t.d. við Hafnarbraut, og fullnægja kröfum bæjaryfirvalda. Á þetta einnig við um lýsingu og götugögn, svo sem skilti, girðingar, gangstéttar og gróður.

Yfirborðsvatn gatna skal leitt í lagnir sem tengjast lagnakerfi bæjarins. Lagnatengingar eru skilgreindar á mæliblöðum.

1.6.1 Aðkoma og umferð

Aðkoma að svæðinu er óbreytt en ný safngata verður lögð sunnan Hafnarbrautar 2 og Kársnesbrautar 114. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum og hraðahindrunum. Stefnt er að hámarkshraði allra húsagatna og safngatna verði hæstur 30km/klst. Sérstök áhersla er lögð á að bryta yfirborði, hæðarlegu og fyrirkomulagi Hafnarbrautar.

Breytt fyrirkomulag hjóla- og göngustíga breytir ásýnd gatnanna innan skipulagssvæðisins þannig að ekki verður um hefðbundin gönkant að ræða heldur verða afmarkanir sýndar með merkingum og/eða mismunandi yfirborði. Þar sem gert er ráð fyrir að í nágrenni deiliskipulagssvæðisins verði tíðar og góðar almenningssamgöngur verður ekki heimili að leggja bílum í götunni. Gott aðgengi íbúa verður að almenningsvögnum og gert er ráð fyrir stoppistöðvum við Bakkabraut.

1.6.2 Gangstéttir

Gangstéttir á öllu svæðinu skulu vera að lágmarki 2,5m breiðar. Gangstéttir eru almenn gönguleið. Lóðarhafar bera ábyrgð á snjómokstri, viðhaldi og hreinsun gangstétta og göngustíga.

1.7 Gámasvæði.

Í íbúðarhverfinu eru fyrirhugaðir grenndargámar vestan Vesturvarar 29. Það fellur utan þessa deiliskipulags.

1.8 Hönnun og uppdrættir

Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er sagt frá yrir um gerð aðalteikninga. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. Hún skal sýna hvernig aðalteikningar húsa falla að skipulagsfyrirmælum einstakra lóða eins og koma fram hér í deiliskipulagstillögunni. Aður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þarfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram ofangreind skilmálateikning, hvernig hönnun og fráganguar húsa og lóða fellur að deiliskipulaginu og þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma á meðfylgjandi skýringaruppdrætti.

Lóðarteikningar sem sýna fyrirkomulag á lóð skulu liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Á lóðarteikningum skal m.a. koma fram yfirborðsfrágangur lóðarinnar, með áherslu á hæðarsetningu og frágang lands á lóðarmörkum, frágang og hæð mannvirkja á lóð s.s. girðinga, skjólveggja, hleðslna og trappa, tillögu að gróðurvali sem sýnir staðsetningu trjátegunda hærri en 1,8 m.

Hafnarbraut 2	
Lóð	1281 m2
Atvinnuhúsnæði	767 m2
Íbúðir	205 m2
Samtals	972 m2
Bílgeymsla	0 m2
Heildarfermetrar	972 m2
Kennitölur	
Nýtingarhlutfall	0,8
Heildarnýtingarhlutfall	0,8
Fjöldi íbúða	4
Bílastæði per íbúð	1,3 stæði/íbúð

Hafnarbraut 4-8	
Lóð	2.437 m2
Íbúðir	4.800 m2
Samtals	4.800 m2
Bílgeymsla	1.200 m2
Heildarfermetrar	6.000 m2
Kennitölur	
Nýtingarhlutfall	1,97
Heildarnýtingarhlutfall	2,46
Fjöldi íbúða	38
Bílastæði per íbúð	1,3 stæði/íbúð

Hafnarbraut 10	
Lóð	2.626 m2
Íbúðir	4.800 m2
Samtals	4.800 m2
Bílgeymsla	1.200 m2
Heildarfermetrar	6.000 m2
Kennitölur	
Nýtingarhlutfall	1,83
Heildarnýtingarhlutfall	2,28
Fjöldi íbúða	40
Bílastæði per íbúð	1,3 stæði/íbúð

Kársnesbraut 108	
Lóð	2351 m2
Atvinnuhúsnæði	1868 m2
Íbúðir	849 m2
Samtals	2717 m2
Bílgeymsla	0 m2
Heildarfermetrar	2717 m2
Kennitölur	
Nýtingarhlutfall	1,2
Heildarnýtingarhlutfall	1,2
Fjöldi íbúða	8
Bílastæði per íbúð	1,3 stæði/íbúð
Atvinnuhús/bílastæði	Hámark 50 m2/stæði

Kársnesbraut 110	
Lóð	2707 m2
Atvinnuhúsnæði	1680 m2
Íbúðir	678 m2
Samtals	2358 m2
Bílgeymsla	0 m2
Heildarfermetrar	2358 m2
Kennitölur	
Nýtingarhlutfall	0,9
Heildarnýtingarhlutfall	0,9
Fjöldi íbúða	6
Bílastæði per íbúð	1,3 stæði/íbúð
Atvinnuhús/bílastæði	Hámark 50 m2/stæði

Kársnesbraut 112	
Lóð	1766 m2
Atvinnuhúsnæði	1005 m2
Íbúðir	543 m2
Samtals	1548 m2
Bílgeymsla	0 m2
Heildarfermetrar	1548 m2
Kennitölur	
Nýtingarhlutfall	0,9
Heildarnýtingarhlutfall	0,9
Fjöldi íbúða	4
Bílastæði per íbúð	1,3 stæði/íbúð
Atvinnuhús/bílastæði	Hámark 50 m2/stæði

Kársnesbraut 114	
Lóð	861 m2
Atvinnuhúsnæði	515 m2
Íbúðir	252 m2
Samtals	767 m2
Bílgeymsla	0 m2
Heildarfermetrar	767 m2
Kennitölur	
Nýtingarhlutfall	0,9
Heildarnýtingarhlutfall	0,9
Fjöldi íbúða	2
Bílastæði per íbúð	1,3 stæði/íbúð
Atvinnuhús/bílastæði	Hámark 50 m2/stæði

KOPAVOGSBÆR Skipulags- og byggingardeild
DEILISKIPULAG
Samþykkt á fundi nr. 35 2018
Útgáfudagur: 22. janúar 2018

Sigríður Magnúsdóttir 260362-6589 Arkitekt FAÍ
Hans-Olav Andersen 120160-2069 Arkitekt FAÍ MNAL
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • S: 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is
Teiknistofan TRÖÐ

Skal sott af 000000 dags 11.11.2020