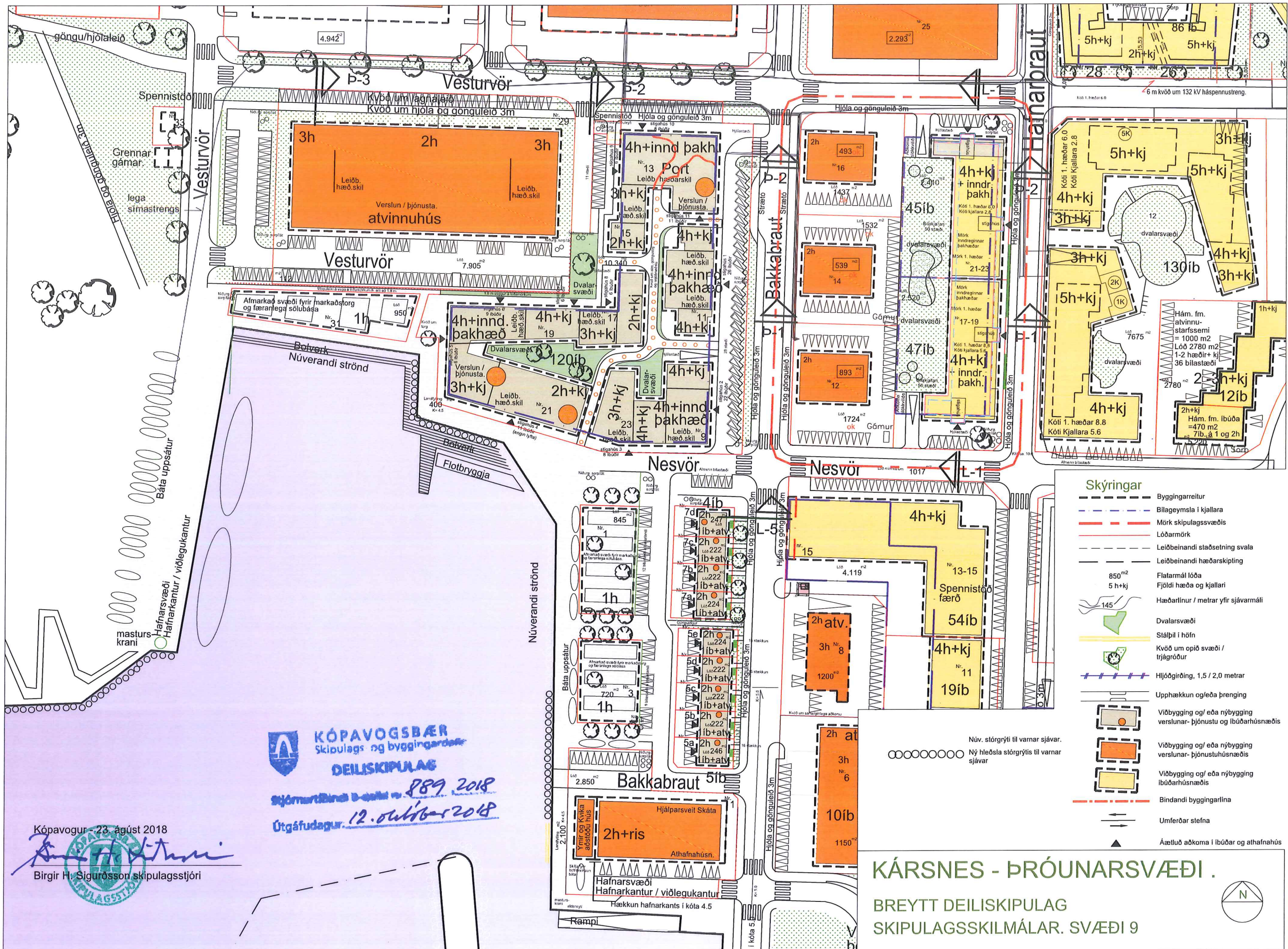


KÓPAVOGSBÆR



Umhverfissvið, skipulags- og byggingardeild
Aður D. Kristinsdóttir arkitekt, dags. 23. ágúst 2018

S: Bæjarstjórn 200 Austur-Vesturbær/Vesturbær/Deiliskipulag/Hafnarbraut 17-23, Bakkabraut 12-16 Svæði 9/Lokaupdráttur og Skilmálar/Hafnarbraut 17-23 Bakkabraut 12, 14, 16 Skilmálar_ágúst 2018.dwg





1. GREINARGERÐ

1.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ - STÆRÐ OG AFMÖRKUN

Skipulagssvæðið 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 Kársness og nær nánar til tekið til lóðanna Bakkabrautar 12, 14 og 16, Hafnarbrautar 17, 19 og 21-23. Svæðið er skilgreint sem svæði 9 í skipulagslýsingu fyrir Kársnes þróunarsvæði sem samþykkt var af skipulagsráði 6. febrúar 2017.



Skematísk skýringarmynd sem sýnir svæðaskiptingu á þróunarsvæði Kársness. Þróunarsvæðið er afmarkað með blárrí línu.

1.2 FORSENDUR

Í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024 er fjallað um umrætt svæði sem eitt af eldri athafnahverfum Kópavogs og það skilgreint sem þróunarsvæði þar sem áhersla verður lögð á uppbyggingu og þéttingu byggðar. Með því skapast forsendur fyrir blandaðri byggð íbúða og atvinnureksturs og þar með betri nýtingu á grunnkerfum bæjarins. Deiliskipulagssvæðið er einnig skilgreint sem þróunarsvæði en ekki er gefin upp framkvæmdartími. Reiknað með að hverfið byggist upp á næstu 15 árum.

Tillagan er í samræmi við aðalskipulag Kópavogs sem staðfest var 24. febrúar 2014. Þar er í kafla 7.2 fjallað m.a. um að gert sé ráð fyrir að dregið verði úr stærð og umfangi hafnsækinna starfsemi á

svæðinu en þess í stað byggist svæðið enn frekar með blandaðri landnotkun íbúða og atvinnustarfsemi. Í hugmyndunum felst m.a. að starfsemi Kársneshafnar sem hafskipahafnar verði aflögð. Þess í stað verði opnað fyrir þann möguleika að höfnin verði „útivistarhöfn eða geðþrýðishöfn“ með íbúðum, þjónustu (verslun/kaffihús/veitingahús/torg) og ferðatengdri starfsemi.

Hugmyndirnar ganga jafnframt út á það að atvinnuhúsnæðið norðan hafnarinnar haldi sér að mestu en dregið verði úr grófarí starfsemi. Sérstök áhersla er í aðalskipulagi Kópavogs lögð á tengingu Kópavogs við Reykjavík með hjóla- og göngubú sem einnig gerir ráð fyrir umferð almenningsvagna. Þetta er leið til að auðvelda íbúum að velja vistvæna samgöngumáta framyfir einkabílinn.

Í aðalskipulagi Kópavogs er gert ráð fyrir lítilsháttar viðbótar við landfyllingar eða alls 1,8 ha og er miðað við að núverandi hafnarkantur verði breikkaður til vesturs. Tekið er fram að reita og svæðis nýtingarhlutfall á Kársnesi vesturhluta skuli til viðmiðunar vera að 0.8.

Forsendur deiliskipulagstillögunnar eru framkomnar óskir lóðarhafa á deiliskipulagssvæðinu um breytingar er varða fjölgun íbúða í stað eldra athafnahúsnæðis og að koma fyrir nýjum byggingarreitum fyrir íbúðabyggð.

Tillagan sem hér um ræðir er breyting á gildandi deiliskipulagi; Kársneshöfn, tillaga að deiliskipulagi athafnasvæðis samþykkt í bæjarstjórn 23. janúar 1990 og staðfest af skipulagsstjóra ríkisins 19. mars 1990.

Gildandi deiliskipulag frá 1990 gerði ráð fyrir atvinnuhúsnæði á reitnum. Breyting var gerð á umræddu deiliskipulagi 20. janúar 2005. Í breytingunni fólst að umfang atvinnuhúsnæðis á lóðinni við Hafnarbraut 21-23 var minnkað og heimilað að þar yrðu 13 íbúðir ásamt atvinnuhúsnæði.

Ein af forsendum deiliskipulagstillögunnar er skipulagslýsing Kársness þróunarsvæðis dags. 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 af skipulagsráði 6. febrúar 2017. Ábendingar og athugasemdir bárust. Skipulags- og byggingardeild Kópavogs hefur tekið mið af innsendum athugasemdum og ábendingum í deiliskipulagsvinnu fyrir umrætt svæði og þeim markmiðum sem þar koma fram um þéttingu byggðar með blandaðri byggð, um að sérstaða svæðisins verði góðar almenningsgöngur, hjólastígar og gönguleiðir og að áhersla verði lögð á bætt umferðaröryggi fyrir alla samgöngumáta. Í umræddri lýsingu er gert ráð fyrir þéttri og vistvænni byggð í stað húsa sem fyrir eru sem eru í niðurníðslu. Þéttingu byggðar verður ekki einungis náð með nýbyggingum heldur einnig mögulega viðbyggingu og endurnýjun húsnæðis. Byggðin er áætluð 2-4 hæðir en ef byggðin verður 5 hæðir þá skal sú hæð vera inndregin. Gert er ráð fyrir að svæðið samanstandi af fjölbreyttu byggðarformi þar sem útlínur bygginga eru brotnar upp og eru í háum gæðaflokki með fjölbreytileika í efnis og litanotkun. Með þessum áformum kemur aukið jafnvægi í dreifingu atvinnusvæða og íbúðasvæða og þannig skapast aukin atvinnutækifæri nær íbúðahverfum og þar með dregur úr umferðarþörf og vegalengdir styttest milli íbúða og verslunar, þjónustu og atvinnu.

Deiliskipulag þetta er sett fram sem deiliskipulagsuppdráttur og greinargerð með skilmálum. Greinargerð þessi er annarsvegar almennir skilmálar fyrir mannvirki og umhverfi (hús og lóðir) og hinsvegar sérákvæði. Með skilmálum fylgir skýringarhefti B þar sem fram koma viðmið sem m.a. tengjast lýðheilsu, hagkvæmni og fagurfræði sem og dæmi eða fyrirmyndir um meginform fyrirhugaðra húsa á svæðinu, útlit þeirra og efnisnotkun ásamt meginlínunum í hönnun lóða. Skipulagsskilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir/reiti á skipulagssvæðinu ásamt því að ná yfir götur, stíga, leiksvæði og önnur almenningsrými á skipulagssvæðinu. Lagt er til að stofnuð verði húsfélög þar sem það á við fyrir hverja lóð á skipulagssvæðinu.

Hindrunarflötur flugs liggur yfir deiliskipulagssvæðið en byggingarreitir munu ekki fara upp fyrir þá fleti. Hæð byggingarkrana takmarkast við gildandi hindrunarfleti og sú krafa er lögð á herðar framkvæmdaðila á svæðinu að byggingarkranar sem þörf er á við framkvæmdir á svæðinu verði settir

upp í samráði við Isavia. Skipulagsreglur fyrir Reykjavíkurlugvöll samþykktar af samgönguráðherra 23. júlí 2009 gilda fyrir skipulagssvæðið.

1.3 MARKMIÐ

Markmið deiliskipulagstillögunnar sem eru eftirfarandi:

- Að bæta umhverfi, búsetugæði og efnahagslega umgjörð eldir byggðar í Kópavogi með aukinni blöndun byggðar sem miðar að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins í krafti þéttingar byggðar og betri nýtingu innviða og þjónustu.
- Að auka jafnvægi í dreifingu atvinnusvæða og íbúasvæða og skapa þannig aukin atvinnutækifæri nær íbúðarhverfum.
- Að draga úr umferðarþörf og stytta vegalengdir á milli íbúða og verslunar, þjónustu og atvinnu með aukinni blöndun byggðar.

Þessi markmið eru í samræmi við markmið um þróunarsvæði í aðalskipulagi Kópavogs og í samræmi við stefnu Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins eins og hún birtist í Byggðarþróun, fylgiriti með Höfuðborgarsvæðinu 2040, dags. júní 2015 um atriði eins og sjálfbærni, vaxtarmörk byggðar og kafla 7.1 um þróun skipulags og byggðar.

Fyrirhuguð þétting byggðar kemur til með að styrkja hlutverk vesturhluta Kársness sem er að verða nútímalegt verslunar/ þjónustu og íbúðahverfi með fallega ásýnd, góða nýtingu og góðar tengingar við almenningssamgöngur, hjóla- og gönguleiðir yfir fyrirhugaða brú yfir Fossvog. Fyrirhugað er að byggja við og breyta núverandi byggð þar sem það er hægt en fjarlægja hús þar sem þess er þörf. Tryggja þarf að blöndun íbúða, verslunar og þjónustu verði með hag heildarinnar að leiðarljósi. Unnið skal að bætttri hljóðvist vegna aukinnar umferðar með mótvægisáðgerðum og má þar nefna lækkun umferðarhraða og hljóðveggi.

Heildaryfirbragð hverfisins verði bætt og íbúðir fái tengsl við opin svæði sem tengir skipulagssvæðið saman og gefur því aðlaðandi ásýnd. Til þess að ná fram markmiðum skipulagsins er gert ráð fyrir ákveðinni fjölbreytni í íbúðagerð, t. d. hvað varðar stærðir íbúða. Hámarksfjöldi og meðaltalsstærð íbúða er tilgreind í sérákvæðum. Efnisval skal gefa íbúðum hlýlegt og nútímalegt yfirbragð.

Tryggð verði göngutengsl um hverfið og að fyrirhugaðri brú yfir Fossvog. Á hönnunarstigi skal leggja aðaluppdrætti fyrir skipulagsráð Kópavogs til afgreiðslu.

1.4 NÚVERANDI STAÐA 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 lóðinni er 0,52.

Við **Bakkabraut 14** er iðnaðarhús á tveimur hæðum, 539,5 m² að stærð, nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,35.

Við **Bakkabraut 16** er iðnaðarhús á tveimur hæðum 493,2 m² að stærð, nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,34.

Við **Hafnarbraut 17** er iðnaðarhús á tveimur hæðum, 954,4 m² að stærð, nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,70.

Við **Hafnarbraut 19** er húsnæði fyrir vörugæymslu á tveimur hæðum, 954,4 m² að stærð, nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,82.

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 lóðinni er 0,72.

Samkvæmt fasteignaskrá er því samtals 4.604,8 m² byggingarmagn á reitnum í dag. Gert er ráð fyrir því að mannvirkin á lóðunum við Hafnarbraut 17-23 verði rifin og í þeirra stað rísi nýbyggingar með íbúðarhúsnæði. Þá er ekki gert ráð fyrir breytingum á lóðunum við Bakkabraut 12-16.

1.5 LÝSING Á LANDI

Landið hallar til norðurs og vesturs. Hæðarmunur er um 4,5 m á skipulagsreitnum. Norðan við skipulagssvæðið er svæði 5 á þróunarsvæði Kársness 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 skipulagsstæðið er svæði 8 á þróunarsvæði Kársness 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 Kársness þar sem gert er ráð fyrir 132 íbúðum og atvinnuhúsnæði skv. skipulagslýsingu Kárnsess þróunarsvæðis. Austan við skipulagssvæðið er svæði 10 á þróunarsvæði Kársness þar sem hafin er uppbygging 130 nýrra íbúða.

1.6 UMHVERFISÁHRIF

Þéttari byggð er einn grundvöllur þess að draga úr umferð sem dregur um leið úr umhverfisáhrifum sem tengjast umferð s.s. hávaða og loftmengun. Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að allar húsa- og safngötur verði 30 km götur og góðu aðgengi að almenningsvögnum og gönguleiðum.

Með þessari skipulagsbreytingu fylgir minnisblað frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 8. mars 2018 þar sem farið er yfir möguleg umhverfisáhrif samfara þeim breytingum sem skipulagslýsingin gerir ráð fyrir á svæði 9 sem og á öllu þróunarsvæðinu.

Einnig er vísað í Kársnes – þróunarsvæði. Umhverfisáhrif deiliskipulags frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 12. maí 2017 um umhverfisáhrif breyttrar landnýtingar á svæði sem skilgreint er sem þróunarsvæði ÞR-1 á vestaverðu Kársnesi. Unnin hefur verið greining á núverandi stöðu umferðar og hljóðvistar ásamt almennri umfjöllun um loftgæði á Kársnesi. Hluti þessa er spá um áhrif á þessa þætti vegna uppbyggingarinnar. Umfjöllunin hér á eftir byggir að hluta til á þessari skýrslu.

Sé tekið mið af skipulagstölum er núverandi umferðarsköpun vegna svæðisins lítil eða tæplega um 1.000 bílar á sólarhring og er þá miðað við að 40% atvinnuhúsnæðis flokkist sem annað atvinnuhúsnæði og 60% verslun og þjónusta. Umferð er að mestu um Hafnarbraut, Bakkabraut og Vesturvör. Einnig má gera ráð fyrir að einhver umferð fari um Nesvör og þaðan á Kársnesbraut, Borgarholtsbraut eða Kópavogsbraut.

Gera má ráð fyrir að með uppbyggingu íbúðabyggðar aukist umferð og umferðasköpun frá svæðinu verði tæplega 1.400 bílar á sólarhring. Er þá gert ráð fyrir að hlutföll atvinnuhúsnæðis breytist með niðurrifi húsnæðis við Hafnarbraut þannig að allt atvinnuhúsnæði meðfram Bakkabraut verði áfram verslun- og þjónusta. Miðað við þessar forsendur mun umferð aukast frá núverandi stöðu um tæpa 400 bíla á sólarhring.

Umferðaraukning verður vegna íbúðabyggðar sem verður við Hafnarbraut. Ætla má að sú umferð leiti að mestu leiti um Hafnarbraut og þaðan á Vesturvör. Gera má ráð fyrir að einhver umferð fari um Nesvör og þaðan á Kársnesbraut, Borgarholtsbraut eða Kópavogsbraut eins og er í dag.

Með stefnu Kópavogsbæjar og markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um vistvæna samgöngumáta má gera ráð fyrir að umferðarsköpun verði minni en hér kemur fram. Stefnt er að því að tíðar og góðar almenningssamgöngur muni verða um Borgarholtsbraut og Bakkabraut. Þar yrði

annað hvort um að ræða Borgarlínu, nýtt hágæða almenningssamgöngukerfi eða skilvirkt kerfi sem tengist Borgarlínu. Slíkt dreifir álagi og minnkar hættu á töfum og slysum.

Þeir umhverfispættir sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru **umferð, hljóðvist, andrúmsloft, borgarlandslag og félagslegt umhverfi**.

1.6.1 UMFERÐ. Sé tekið mið af skipulagstöllum er núverandi umferðarsköpun úr svæðinu lítil eða um 1.000 bílar á sólarhring. Gera má ráð fyrir að með uppbyggingu íbúðarbyggðar aukist umferð og umferðarsköpun verði um 1.400 bílar á sólarhring. Er þá gert ráð fyrir að hlutföll atvinnuhúsnæðis breytist með niðurrifi húsnæðis við Hafnarbraut þannig að allt atvinnuhúsnæði meðfram Bakkabraut verði áfram verslun- og þjónusta. Miðað við þessar forsendur mun umferð aukast frá núverandi stöðu um tæpa 400 bíla á sólarhring.

Umferðaraukning verður vegna íbúðarbyggðar sem verður við Hafnarbraut. Ætla má að sú umferð leiti að mestu leyfi um Hafnarbraut og þaðan á Vesturvör. Gera má ráð fyri rað einhver umferð fari um Nesvör og þaðan á Kárnsesbraut, Borgarholtsbraut eða Kópavogsbraut eins og er í dag.

1.6.2 HLJÓÐVIST. Í þeim hljóðvistarútreikningum sem unnir hafa veirð er miðað við heildarbreytingu á umferð á Kársnesi vegna uppbyggingar á öllu þróunarsvæðinu. Umferðarsköpun frá fullbyggðu svæði 9 er eins og áður segir um 1.400 bílar á sólarhring miðað við óbreyttar ferðavengur. Það er aukning um tæpa 400 bíla á sólarhring frá núverandi stöðu.

Þegar horft er til þróunarsvæðisins í heild sinni hækkar hljóðstig vegna umferðaraukningar á Kársnesi við þau hús sem snúa beint út að Kárnsesbraut, Vesturvör, Hafnarbraut og Urðarbraut. Hljóðstig er talið hækka á bilinu 1-7 dB(A) en aukningin er mismikil eftir nálægð húsaanna við fyrrgreindar götur og umferðarmagni. Umferð frá svæði 9 er hluti þessara hljóðstigsaukningar en svæði 9 eitt og sér hefur þó óveruleg áhrif til aukningar á hljóðstigi við nálægar götur en helstu leiðir út úr hverfinu yrðu um Hafnarbraut, Bakkabraut og Vesturvör.

Þrátt fyrir að markmið um breyttar ferðarvenjur gangi eftir mun umferðin samt aukast frá því sem hún er í dag. Áhrif á hljóðvist eru því óhjákvæmileg. Hins vegar er hægt að milda þau áhrif með því að breyta ferðavenjum og með því að halda umferðarhraða niðri og vinna markvisst að þeim sjö aðgerðum sem Kópavogsbær hefur lagt til og kynntar eru í skýrslu VSÓ dags. 2015, Uppbygging á Kársnesi – Áhrif á umferð hljóðvist og loftgæði. Þess fyrir utan þarf að skoða hvort þörf sé á sértækum mótvægisáðgerðum á vissum svæðum sem geta t.d falist í glerskiptum eða hljóðveggjum.

Hluti Kársness liggur innan hindrunarflatar Reykjavíkurflugvallar og þar á meðal fyrirhugað deiliskipulagssvæði. Umferð flugvéla hefur í för með sér tímabundinn hávaða í fyrirhugaðri íbúarbyggð á svæði 9. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.

1.6.3 ANDRÚMSLOFT. Ekki er talið líklegt að sú umferðaraukning sem fylgir fyrirhugaðri uppbyggingu muni hafa veruleg áhrif á loftgæði á svæðinu. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.

1.6.4 BORGARLANDSLAG. Uppbygging á svæðinu verður fyrst og fremst í formi 4 hæða íbúðarhúsnæðis, ef byggðin verður fimm hæðir þá skal sú hæð vera inndregin eins og kemur fram á skipulagsuppdraetti. Með nýju deiliskipulagi mun ásýnd svæðisins breytast umtalsvert. Heildaryfirbragð svæðis mun batna með meira jafnvægi í húsagerð og hæð húsa.

1.6.5 FÉLAGSLEGT UMhverfi. Uppbygging íbúða í þéttri byggð mun styðja við markmið um vistvæna ferðamáta og gefur einnig möguleika á að fólk finni sér íbúð nær vinnu, enda mun umfang verslunar- og skrifstofuhúsnæðis aukast mikið frá því sem nú er á Kársnesi. Sú fjölgun íbúða sem verður á svæði 9 mun valda því að Kársnes hefur alla burði til að hafa mikið aðdráttarafl sem búsetu og/eða vinnustaður, takist vel til við hönnun húsnæðis og umhverfis eins og stefnt er að (sjá skýringarhefti B). Slíkt getur valdið því með tímanum að verðmæti þeirra eigna sem fyrir eru getur aukist.

Fyrirhuguð uppbygging á vesturhluta Kársness, svæði 9, styrkir markmið aðalskipulag Kópavogs og skipulagslýsingu Kársnes – þróunarsvæði um uppbyggingu vesturhluta Kársness sem miðar af því að

breyta illa nýttu atvinnuhúsnæði í blómlega atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð og er það í samræmi við markmið í svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins.

Bygging íbúða á svæðinu mun hafa góð áhrif á félagslegt umhverfi á svæðinu og einnig nálæga íbúðabyggð. Þar er einkum horft til betri nýtingar á grunnþjónustu. Sá grunnskóli sem einkum myndi þjóna vesturhluta Kársness, svæði 9 er Kársnessskóli og Menntaskólinn í Kópavogi. Kársnessskóli getur tekið við fjölgun nemenda og mun það styrkja nýtingu skólans.

Blómleg starfsemi og fjölbreytt íbúðarbyggð eru lykilþættir í að vesturhluti Kársnes, svæði 9 verði áhugavert fyrir íbúa og minni fyrirtæki til atvinnureksturs. Til að tryggja að svæði 9 hafi jákvæði áhrif þegar horft er til efnahags verður stuðlað að fjölbreytni í gerð og stærð íbúða og fjölbreytni í atvinnustarfsemi.

1.6.6 FRAMKVÆMDATÍMI. Sú uppbygging sem kynnt er í þessari deiliskipulagsáætlun mun eiga sér stað á nokkurra ára bili og því munu áhrif á framkvæmdatíma dreifast sem því nemur. Gera má ráð fyrir að við töku húsagrunna og bílakjallara verði hávaði og ónæði en alls verða 3.000 m² byggðir af niðurgrofnum bílakjöllurum. Einnig verður aukið tímabundið álaga á gatnakerfinu vegna flutninga efnis á svæðinu auk efnisflutninga úr húsagrunnum vegna niðurrifs atvinnuhúsnæðis. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.

Uppbyggingin á svæði 9 mun á heildina litið hafa jákvæð áhrif á borgarlandslag og félagslegt umhverfi, þar sem eldra atvinnuhúsnæði verður skipt út fyrir íbúðarbyggð. Ásýnd mun breytast og uppbygging mun skapa aðstæðu og aðdráttarafl fyrir fjölbreytt mannlíf. Uppbyggingin á svæðinu mun samt leiða af sér tímabundið ónæði vegna efnisflutninga sem og við undirbúning húsgrunna og bílakjallara á framkvæmdatíma. Gera má ráð fyrir að uppbyggingin svæðisins nái yfir nokkurra ára tímabil. Þegar henni verður lokið verður umferð meirl en nú er, sem leiðir af sér aukinn hávaða meðfram umferðarmestu götunum sem nemur um 1-7 dB.

1.7 HÚSAKÖNNUN – FORNLEIFAVERND

Á deiliskipulögðu svæði er ekki gerð krafa um húsakönnun en með breytingunni er vísað í skipulagslýsingu fyrir Kársnes – þróunarsvæði en þar kemur fram helstu upplýsingar um núverandi hús og yfirbragð svæðisins.

Engin húsafriðunarákvæði eru í gildi um svæðið.

Ekki eru skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu. Finnist fornleifar sem áður voru ókunnar skal finnandi skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er og framkvæmdir stöðvaðar

1.8 SKÓLAR

Á Kársnesi eru fjórir leikskólar og gert er ráð fyrir þeim fimmta á skipulagssvæði bryggjuhverfisins. Sá Leikskóli verður byggður þegar bæjaryfirvöld telja þörf liggja fyrir. Bæjaryfirvöld ganga frá útisvæði leikskólans. Miðað er við að íbúar á grunnskólaaldri sæki Kársnesskóla sem staðsettur er við Kópavogsbraut. Gera má ráð fyrir að stækka þurfi skólann. Samráð verður haft við Menntasvið Kópavogs um mögulega fjölgun nemenda í Kársnesskóla.

2. ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SVÆÐI 9

2.1 SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ

2.1.1 Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til löggvunar á aðstæðum.

2.1.2 Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

2.2.3 Hæðarblöð sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna.

2.1.4 Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

2.2 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 svæði 9. Þeim tilmælum er beint til væntanlegra handhafa byggingarréttar á svæði 9 að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan. Jafnframt er mikils um vert að væntanlegir handhafar byggingarréttar á svæðinu og núverandi lóðarhafar kynni sér þau viðmið sem fram koma í *skýringarhefti B* sem fylgir skipulagsskilmálum þessum. Þar eru viðmið sem m.a. tengjast lýðheilsu, hagkvæmni og fagurfræði sem og dæmi eða fyrirmyndir um meginform fyrirhugaðra húsa á svæðinu, útlit þeirra og efnisnotkun ásamt meginlínunum í hönnun lóða.

2.2.1 Áhersla skal lögð á vandaða hönnun einstakra húsa og svæða. Í hönnuninni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma á skýringarupprætti eða öðrum sambærilegum dæmum.

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

2.2.3 Efnisnotkun í útlit 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 brjóta upp útlit húsa í láréttum flötum. Uppbroti í útveggjum er t.d. náð fram með litum, útbyggingum, svölum o.þ.h. líkt og um mörg aðskilin hús sé að ræða. Þannig verður fjölbreytileiki í yfirbragði hverfisins sem best tryggður. Þakform bygginga er frjálst en yfirbragð byggðar skal vera blanda af flötum þökum með uppbrotum.

2.2.4 Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að t.d. lýsingu, skiltum, hellulögn og frágangi gróðursvæða. Hönnun og efnisnotkun skjólveggja á lóð skal vera í samræmi við hús á viðkomandi lóð þó þannig að áhersla skuli lögð á samræmingu milli lóða hvað þessi atriði varðar innan hverfis. Í hönnuninni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma á skýringarupprætti eða öðrum sambærilegum dæmum.

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

2.3 FRÁGANGUR LÓÐA

2.3.1 Skipulag og hönnun lóðar (lóðaruppráttur) skal liggja fyrir samtímis aðaltekningum. Skal lóðaruppráttur hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Á lóðarupprætti skal koma fram:

yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis og meðhöndlun yfirborðs bílageymslna. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkviliðsbíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

2.3.2 Í kafla 7.2.3 byggingarreglugerðar eru ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður. Þar kemur m.a. fram að girðing eða skjólveggur á mörkum lóða er alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggjar og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggs.

Í gr. 7.2.2 kemur fram að ekki megi gróðursetja hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,8 m nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Heimilt er að reisa smáhýsi til geymslu garðáhaldna o.þ.h. á lóð utan byggingarreits í samræmi við gr. 2.3.5, g- lið nema annað sé tekið fram í sérákvæðum í skipulagsskilmálum.

2.3.3 Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefina hæðartalna á lóðarmörkum nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

2.3.4 Í lóðarleigusamningi eru ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Stoðveggir og skábrautir í bílakjallara skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á aðaluppdráttum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau.

2.3.5 Gert er ráð fyrir að á skipulagssvæðinu verði notast við blágrænar ofanvatnslausnir

2.4 BYGGINGARÁFORM OG ÁFANGASKIPTING

Mikilvægt er að vel takist til í mótun byggðarinnar og að þær væntingar sem skipulagsyfirvöld 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 aðaltekninga. Skilmálateikning skal fylgja aðaltekningum. En hún skal sýna hvernig aðaltekningar húsa falla að skipulagsfyrirmælum einstakra lóða eins og koma fram hér að ofan í tillögu að breyttu deiliskipulagi í þessari greinargerð. Áður en aðaltekningar 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 skýringarupprætti sem fylgir deiliskipulagi þessu.

2.5 HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Í sérákvæðum kemur fram ef þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss. Fyrir liggur kort HL-Y-01 og HL-Y-02 sem sýna umferðarhávaða í 2 m hæð yfir jörðu fyrir umferð ársins 2015 og framtíðartilfelli, sjá deiliskipulagslýsingu dags. 14. október 2016. Sjá einnig

skýringarhefti: Hljóðvist dags. 12. maí 2017 minnisblað verkfræðistofunnar Mannvits, sem fylgir þessum skipulagsskilmálum.

Á öllum íbúðarlóðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka 50 dB(A) á minnsta kosti einni húshlið samkvæmt ÍST 45:2011.

Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) þarf hönnun húss að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss):

2.5.1 Þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A) og gert er ráð fyrir opnanlegum gluggum verður að gera ráð fyrir hljóðdeyfðum loftráðum til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.

2.5.2 Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dýra fari ekki yfir 30 dB(A). Gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Vesturvör þurfi að vera meiri en hefðbundið er.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dýra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum t.d. með því að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar, lokaðar og/eða handrið “þétt”.

2.6 UMFERÐ, GÖTUR OG ALMENNINGSSVÆÐI

Allar götur hverfisins eru með 30 km /klst. hámarkshraða eða lægri sem er ein skilvirkasta leiðin til að draga úr neikvæðum áhrifum bílaumferðar sem og umferðaróhöppum, hávaða og mengun. 30 km svæði verða sérstaklega auðkennd á skipulagsuppdætti 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 sambærileg svæði sem bæjaryfirvöld leggja s.s. við Bakkabraut og svæði í nágrenni hafnarinnar sem skilgreind eru á uppdætti sem grá / rúðustrikuð og fullnægja kröfum bæjaryfirvalda. Á þetta einnig við um lýsingu sem og þá hluti sem tilheyra götum svo sem skilti, girðingar, gangstéttar og gróður. Almenn lýsing í nágrenni hafnarinnar verður útfærð á sambærilegan hátt og lýsing í botni Fossvogs þar sem hæð ljósastaura er ekki yfir 1,2 m. Hellulagt göngusvæði verði umhverfis allar byggingar. Lóðarhafar á svæði 9 framkvæma, hafa umsjón með og sjá um viðhald gatna og opinna svæða innan lóða og skiptist kostnaður á milli lóðarhafa í hlutfalli við heildarfermetrafjölda í húsnæði án bílakjallara á hvorri lóð. Þar sem ekki er gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum skal yfirborðsvatn gatna leitt í lagnir sem tengjast lagnakerfi bæjarins. Gerð göngu- og hjólastíga verður á vegum Kópavogsbæjar. Yfirborðsvatn gatna skal leitt í lagnir sem tengjast lagnakerfi bæjarins. Lagnatengingar eru skilgreindar á mæliblöðum.

2.7 OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA OG LEIKSVÆÐI

Á deiliskipulagsuppdætti eru sýnd staðsetning leik- og dvalarsvæða innan lóða. Framkvæmdir og viðhald opinna svæða utan lóða eru á vegum Kópavogsbæjar. Í skýringarhefti B eru sýnd dæmi um þær kröfur sem settar eru um gæði og frágang leik- og dvalarsvæða.

2.8 TRJÁBELTI

Á nokkrum stöðum í hverfinu verður plantað trjágróðri á bæjarlandi til skjólmyndunar. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar. Leiðbeinandi staðsetning trjáa kemur fram á deiliskipulagsuppdætti. Á nokkrum lóðum fjölþýlishúsa er gerð krafa

um trjágróður og grassvæði ofan á niðurgröfnum bílageymslum og kemur leiðbeinandi staðsetning og gerð fram í sérákvæðum í skipulagsskilmálum í lið 7.

2.9 BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI

Að jafnaði er gert er ráð fyrir 1 til 1.3 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð. 1 stæði fyrir hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera í samræmi við gr. 6.2.6 í byggingarreglugerð og fjöldi skv. töflu 6.01. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdætti og skilmálateikningum. Svæði yfir niðurgröfnum bílageymslum/skýlum skulu að mestu hluta vera gróðursvæði með minnst 0.15 til 0.5 metra jarðveg fyrir gras og runna og 1 meter fyrir trjágróður. Skipulagsuppdráttur sýnir hvar gert er ráð fyrir grænum svæðum yfir bílageymslum. Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbíla í niðurgröfnum bílageymslum (50% bílastæða) og gera ráð fyrir möguleika á að setja upp hleðslustöðvar á hverja lóð við bílastæði ofanjarðar fyrir 50% bílastæða. Skulu þær sýndar á aðaluppdráttum. Vatn skal leitt af niðurgröfnum bílageymslum með blágrænum ofanvatnslausnum.

2.10 EINKAAFNOTAREITIR OG SKJÓLVEGGIR

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir garðmegin og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum. Séu settir upp skjólveggir við hús m.a. til að afmarka skika til einkaafnota skulu þeir var í samræmi við viðmið 2.4 og útfærsla skjólveggja á lóð vera samræmd hvað varðar hönnun og efnisval.

2.11 SORP

Í samræmi við gr. 6.12.6 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal sorpgeymslum komið fyrir í niðurgröfnum sorpílátum nema að annað sé tekið fram í sérákvæðum í skipulagsskilmálum. Staðsetning og frágangur niðurgrafinna sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi og að hægt sé að komast að þeim og tæma með krana sorpbíls. Skal staðsetning þeirra koma fram á aðalteikningum og skal frágangi hennar lokið samhliða byggingu húss. Útlit sorpgeymsla er frjálst en hámarkshæð verði ekki meiri en 1.2 metrar.

2.12 LAGNIR

Lagnir í bílageymslum/-kjöllurum/-skýlum og niðurföll fyrir framan bílageymslur skal tengja inná holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi svæðisins.

2.13 GÁMASVÆÐI

Gert er ráð fyrir grenndargámum við opið svæði vestan Vesturvarar 29.

2.15 GIRÐINGAR

Settar eru kvaðir um legu og gerð girðinga á og innan lóðarmarka. Girðingar skulu ekki vera hærri en 1 metri á þeim stöðum þar sem heimilt er að girða á lóðarmörkum. Í sérákvæðum koma fram nánari útfærsla og kvaðir um girðingar innan lóða.

2.16 SVALIR OG SVALAGANGAR

Byggingarreitir svala og svalaganga er sýndir á deiliskipulagsuppdraetti og skipulagsskilmálum. Heimilt er að gera ráð fyrir svalalokunum og skal þá gert ráð fyrir þeim í aðalteikningum, þær byggðar samtímis íbúðarhúsum og gerðar að mestu gegnsæjar.

2.17 ÞAKSVALIR

Þaksvalir eru heimilaðar. Stærð þeirra getur numið allt að helmingi grunnflatar þaks sem stendur til ráðstöfunar. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsæir. Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstu hæðum húsa.

2.18 ÞAKGARÐAR

Þakgarðar eru heimilaðir á efstu hæð bygginga sem sameign hvers stigagangs á allt að helmingi þakflatar og skal þá gert ráð fyrir þakgörðum í aðalteikningum og þeir gerðir samtímis íbúðarhúsum. Gera má ráð fyrir skjólveggjum og skulu þeir vera gegnsæir og ekki hærri en 1.5 metrar. Girðingar sem afmarka þakgarð verða að vera gegnsæjar og mega ekki koma nær útvegg en 3 metra. Stigagangar mega ná upp fyrir hámarkshæð byggingarreita fyrir aðgengi að þakgörðum en þó aldrei herra en hindrunarfletir Reykjavíkurflugvallar heimila.

2.19 GERVIHNATTADISKAR OG FJARSKIPTAMÖSTUR

Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún nema þeir séu staðsettir á þaki og það innarlega á þaki að þeir sjáist ekki frá aðliggjandi húsagötum. Sækja þarf um leyfi fyrir staðsetningu og uppsetningu fjarskiptamastra til bæjaryfirvalda.

2.20 SPENNISTÖÐ

Gert er ráð fyrir spennistöð á nýrri lóð norðan Hafnarbrautar 27.

2.21 SAMBÚÐ ATVINNUREKSTURS OG ÍBÚÐA

Í aðalskipulagi Kópavogs er gert ráð fyrir að hlutfall fermetra í íbúðarhúsnæði/atvinnuhúsnæði verði 40/60. Vegna blandaðrar landnotkunar íbúða og atvinnureksturs skal gæta þess að atvinnustarfsemi valdi sem minnstum óþægindum vegna bílaumferðar, mengunar, hávaða ljósanotkunar eða annars ónæðis.

Á svæði 9 eru veittar eftirfarandi heimildir um blöndun atvinnureksturs og íbúða:

2.22.1 Reitur 1 95% svæðisins verður íbúðarhúsnæði, 5% svæðisins verður atvinnuhúsnæði með þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði.

2.22.2 Reitur 2 100% svæðisins verður íbúðarhúsnæði

2.22.3 Reitur 3 100% svæðisins verður atvinnuhúsnæði með þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði.

2.22.4 Reitur 4 100% svæðisins verður atvinnuhúsnæði með þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði.

2.22.5 Reitur 5 100% svæðisins verður atvinnuhúsnæði með þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði.

Á reiti 1 þar sem gera má ráð fyrir blandaðri landnotkun íbúða og atvinnustarfsemi og reitum 3, 4 og 5 þar sem gert er ráð fyrir atvinnuhúsnæði / verslun og þjónustu veitir Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis starfsleyfi.

Eftirfarandi þættir verða metnir þegar lagt er mat á það hvort starfsemi hæfir ofangreindum svæðum:

Hávaði frá starfsemi skal vera undir viðmiðum byggingarreglugerðar og ÍST 45:2011 Hljóðfræði og hljóðmælingar.

Lyktarmengun, útloftun skal ávalt vera upp fyrir þak.

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 ásýndar. Sækja þarf um leyfi hjá byggingarfulltrúa Kópavogs fyrir auglýsingarskiltum í hverfinu.

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

Góð (hljóð, titringur, varmi) einangrun verði á milli atvinnustarfsemi (jarðhæðar) og næstu hæðar (íbúðar). Hugað verði að þessum málum við brunahönnun húsnæðisins.

Gera þarf ráð fyrir möguleikum jarðhæðar (atvinnurekstrar) til að leiða loft upp fyrir þakbrún án þess að valda nágrönnum ónæði eða setja neikvæðan svip á umhverfið.

Staðsetning sorpílata er tilgreind á deiliskipulagsuppdraetti. Aðgreining skal vera á milli sorpílata atvinnuhúsnæðis og íbúðarhúsnæðis. Úrgangur frá starfsemi á jarðhæð á ekki að valda efri hæðum vanda s.s. vegna sjón-, hávaða-, fok- og lyktarmengunar eða aðkomu fugla, meindýra eða katta. Losun á sorpi og öðrum úrgangsefnum frá atvinnuhúsnæði má ekki ekki trufla íbúa á svefntíma.

Lóðarnot þarf að skilgreina og aðgreina milli atvinnurekstrar og íbúa. Sú aðgreining þarf að ná til bílastæða, nýtingar til leik- og útivistarsvæðum sem og annarra lóðanota.

2.22 ÞÁTTTAKA ÍBÚA

Þeir sem búa og starfa á vesturhluta Kársness, svæði 9, skuldbinda sig til vistvænnar hegðunar þegar kemur að mengunarvörnum, bílaeign, sorpflokkun og samgöngum.

2.23 MINNIHÁTTAR FRAMKVÆMDIR, UNDAÐÞEGNAR BYGGINGARLEYFI.

Minniháttar framkvæmdir skv. gr. 2. 3. 5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 liður a) Framkvæmdir innanhúss í íbúðarhúsnæði eru undanþegnar byggingarleyfi. Aðrar ekki.

26. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsfrárennsli. Sjónarmið algildrar hönnunar skulu höfð að leiðarljósi við hönnun byggingar og umhverfis þeirra. Skuggavarp, yfirlitsmyndir og almennar skýringarmyndir eru í skýringaruppdraetti.

3. SÉRSKILMÁLAR, SVÆÐI 9 – REITUR 1

HAFNARBRAUT 21-23.

ÍBÚÐAR- OG VERSLUNAR/ÞJÓNUSTUHÚS Á FJÓRUM HÆÐUM AUK INNDREGINNAR ÞAKHÆÐAR OG NIÐURGRAFINNAR BÍLAGEYMSLU.

3.1 NÚVERANDI LANDNOTKUN Á REIT 1

Á deiliskipulagsreitnum er ein lóð Hafnarbraut 21-23 sem er skráð samkvæmt fasteignaskrá Íslands 2.410 m² að stærð. Á henni stendur íbúðar- og iðnaðarhús á þremur hæðum, samtals 1.724,2 m² að stærð. Núverandi nýtingarhlutfall á reitnum er 0,72.

3.2 LANDNOTKUN Á REIT 1 EFTIR BREYTINGU

Lagt er til að núverandi lóðamörk haldist óbreytt. Gert er ráð fyrir að núverandi mannvirki á lóðinni verði rifin og í þeirra stað byggt eitt sambyggt fjölbýlishús með tveimur stigahúsum og aðkomu frá Vesturvör og Hafnarbraut. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting verður skv. lið 3.5. Gert er ráð fyrir að nýbyggingin verði á fjórum hæðum auk inndreginnar þakhæðar. Gert er ráð fyrir allt að 45 íbúðum í húsinu og tveimur verslunar/þjónusturýmum á jarðhæð með aðkomu frá Vesturvör.

Jafnframt er gert ráð fyrir bílakjallara með a.m.k. 50 bílastæðum og 7 bílastæðum á lóð með aðkomu frá Vesturvör.

Gert er ráð fyrir að í kjallara verði, auk bílastæða, tæknirými, geymslur og hjóla- og vagnageymslur. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

3.3 HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Mikilvægt er að fjölbreytileiki einkenni hliðar húsa við götur. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitán samfelldan vegg heldur séu brotnar upp með litum, útbyggingum o.þ.h. líkt og um fleiri aðskilin hús væri að ræða.

Vísað er jafnframt í almenn ákvæði í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæði 9 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2.2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Hafnarbraut 21-23) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fyrirmyndir um fagurfræði og fjölbreytni í efnisvali og útliti. Einnig fyrirmyndir um sameiginleg útirými, niðurgráfin sorplát, þakgarða, frágang lóða, tröppur, torg og opin svæði innan lóða.

Vakin er athygli á bundinni byggingarlínu jarðhæðar og inndreginnar þakhæðar.

Við frágang á lóðamörkum skal haft samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Sérstaklega skal huga að lóðarmörkum umræddrar lóðar við Bakkabraut 14-16.

3.4 BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdraetti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgráfnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

3.4.1 **Ytri byggingarreitur**, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit.

3.4.2 **Innri byggingarreitur**, táknaður með svartri grannri línu. sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma a ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Innri byggingarreitur er að jafnaði sýndur einum metra innan ytri byggingarreitar.

3.5 GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Stærð lóðar:	2.410 m ²
Innri byggingarreitir húsa:	930 m ²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	160 m ²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	870 m ²
Hámarks flatarmál húsa:	4.920 m ²
Hámarks flatarmál kjallara:	1.660 m ²
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis:	1.400 m ²
Hámarks flatarmál:	6.700 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

Hámarks nýtingarhlutfall er 2,8.

3.6 HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæða byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 16 metrar. Hámarksveggshæð má vera 3 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. þakluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð vegghæð með allt að einum metra.

3.7 ÞAKFORM

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir plötu efstu hæð hússins má reikna með 2.5 metrum til að koma fyrir þaki með uppbotum.

3.8 BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsdeildar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á mæli- og hæðarblöðum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Í heild skal gera skal ráð fyrir 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð eða um 57 stæði og um 1 bílastæði fyrir hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði að fráðregnum m² í kjallara eða um 1,5 stæði í allt fyrir íbúðir og fermetra í atvinnuhúsnæði, þar af skal koma fyrir að minnsta kosti 50 bílastæðum í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál niðurgrafinnar bílageymslu er áætlaðu um 1.400 m². Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á hluta bílageymslu eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdraetti og almennum ákvæðum hér að ofan í lið nr. 2.9. Bílastæði íbúða og verslunar og þjónustu eru samnýtanleg samkv. þinglýstu fyrirkomulagi.

3.9 SORPGEYMSLUR

Niðurgráfin sorpílát skv. gr. 6.12.6 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal komið fyrir á lóðinni í samræmi við lið 2.11 í almennum skilmálum. Fyrirhuguð staðsetning á lóð er sýnd á deiliskipulagsuppdraetti en lóðarhöfum er heimilt að koma með aðra tillögu að staðsetningu að undangengnu samþykki skipulagsráðs.

Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

3.10 HLJÓÐVIST

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist samkvæmt 4. gr. ofangreindra laga á dvalarsvæðum lóðar (sunnan húss) innan viðmiðunarmarka reglugerðar, samkvæmt 5. gr. ofangreindar laga og ÍST 45:2011 um hljóðstig innan 50 dB(A) á minnsta kosti einni húshlið. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla skilyrði sem talinn eru upp í lið 4 í almennum ákvæðum hér að ofan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins.

3.11 SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir garðmegin þar sem það er hægt og skulu þeir sýndir á aðaluppdrauttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð skv. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

3.12 TRJÁGRÓÐUR

Gera skal ráð fyrir lágum gróðri meðfram Hafnarbraut og borgartrjám við gatnamót Hafnarbrautar, Vesturvarar. Sjá nánar á skipulagsuppdraetti. Einnig skal gera ráð fyrir gróðri á baklóð Hafnarbrautar 17-23 og við lóðarmörk Hafnarbrautar 17-23 og Bakkabrautar 12-16.

3.13 GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að afgirða lóðina. Þó skal gera ráð fyrir fallvörnum þar sem við á.

3.14 ÞAKSVALIR

Þaksvalir eru heimilaðar. Stærð þeirra má nema allt að helmingi grunnflatar þaks sem stendur til ráðstöfunar. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum. Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstu hæðum húsa. Sjá lið nr. 2.16 í almennum skilmálum.

KÁRSNES - SKIPULAGSSKILMÁLAR

Architectural floor plan of a two-story building. The plan is symmetrical around a central corridor labeled "inndr. þakh.".

Left Side (NESVÖR):

- Top floor: Room with $K=24,5$ and "inndr. þakh." label.
- Bottom floor: Room with $K=8,8$ and "inndr. þakh." label.
- Bottom floor: Room with $K=5,6$ and "inndr. þakh." label.

Right Side (VESTURVÖR):

- Top floor: Room with $K=21,8$ and "inndr. þakh." label.
- Bottom floor: Room with $K=6,0$ and "inndr. þakh." label.
- Bottom floor: Room with $K=2,8$ and "inndr. þakh." label.

Central Corridor:

- Top floor: Room with $K=24,5$ and "inndr. þakh." label.
- Bottom floor: Room with $K=8,8$ and "inndr. þakh." label.
- Bottom floor: Room with $K=5,6$ and "inndr. þakh." label.

Labels:

- NESVÖR (Left side)
- VESTURVÖR (Right side)
- inndr. þakh. (Central corridor)
- K=24,5 (Top left room)
- K=21,8 (Top right room)
- K=8,8 (Bottom left room)
- K=6,0 (Bottom right room)
- K=5,6 (Bottom left room)
- K=2,8 (Bottom right room)
- 4h, 3h, 2h, 1h (Room durations)

Diagram illustrating the fire compartment layout (Löðamörk) and escape routes (Hjóla og gönguleið) for a building complex.

The layout shows the following fire compartments (K values):

- Roof compartment: $K=7.1$
- Ground floor compartment (left): $K=5.8$
- Basement compartment: $K=2.8$
- Ground floor compartment (right): $K=6.0$
- Top floor compartment: $K=21.8$

Escape routes are indicated by dashed lines and labeled "hjóla og gönguleið". The building is situated between "AUT" (left) and "HAFNAFAR" (right).

gönguleið 3m

L-1

Hjólástæði

Nýbúg. sorpilát

stíghús

stíghús

4h+kj + inndr þakh

Kóti 1. hæðar 60
Kóti kjallara 2,8

stíghús

Mörk inndreginnar þakhæðar

Mörk 1. hæðar Nr. 21-23

Mörk inndreginnar þakhæðar

45'ib

Bílkjallari 50 stæði

dvalarsvæði

Lóð 2.410 m²

Lóð 1532 m²

Lóð 2.520 m²

Hjól og gönguleið 3m

Hlíðar

Kóti 1 hæðar 60

4

3

5

ÍBÚÐARHÚS MEÐ VERSLUNAR/ÞJÓNUSTURÝMI Á JARÐHÆÐ
4H ÁSAMT NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU OG INNDREGINN ÞAKHÆÐ

————	Bindandi byggingarlína jarðhæðar
- - - - -	Bindandi byggingarlína innr. þakhæðar
- - - - -	Ytri byggingarreitur
————	Innri byggingarreitur
- · - · - · - · -	Byggingarreitur bílg.
- — - — - — - —	Leiðbeinandi hæðarskipting

4. SÉRSKILMÁLAR, SVÆÐI 9 – REITUR 2

HAFNARBRAUT 17-19.

ÍBÚÐARHÚS Á FJÓRUM HÆÐUM AUK INNDRÉGINNAR ÞAKHÆÐAR OG NIÐURGRAFINNAR BÍLAGEYMSLU.

4.1 NÚVERANDI LANDNOTKUN Á REIT 2

Á deiliskipulagsreitnum eru tvær lóðir. Annars vegar Hafnarbraut 17 sem er skráð samkvæmt fasteignaskrá Íslands 1.360 m² að stærð. Á henni stendur íbúðar- og iðnaðarhús á tveimur hæðum, 954,4 m² að stærð. Hins vegar Hafnarbraut 19 sem er skráð samkvæmt fasteignaskrá Íslands 1.160 m² að stærð. Á lóðinni stendur iðnaðarhúsnæði skráð sem vöruheimsla alls 954,4 m² að stærð

4.2 LANDNOTKUN Á REIT 2 EFTIR BREYTINGU

Lagt er til að núverandi lóðamörk haldist óbreytt en lóðirnar tvær verði sameinaðar í eina lóð sem verður eftir breytingu samtals 2.520 m² að flatarmáli. Gert er ráð fyrir að mannvirki á lóðunum tveimur verði rifin og að í þeirra stað byggt eitt sambyggt fjölbýlishús með tveimur stigahúsum og aðkomu frá Hafnarbraut og Nesvör. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting verður skv. lið 4.5. Gert er ráð fyrir að íbúðarhúsið verði á fjórum hæðum auk innðreginnar þakhæðar. Gert er ráð fyrir allt að 47 íbúðum í húsinu.

Jafnframt er gert ráð fyrir bílakjallara með a.m.k. 50 bílastæðum og 7 bílastæðum á lóð með aðkomu frá Vesturvör.

Gert er ráð fyrir að í kjallara verði, auk bílastæða, tæknirými, geymslur og hjóla- og vagnageymslur. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

4.3 HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Mikilvægt er að fjölbreytileiki einkenni hliðar húsa við götur. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan samfelldan vegg heldur séu brotnar upp með litum, útbyggingum o.þ.h. líkt og um mörg aðskilin hús væri að ræða.

Vísað er jafnframt í almenn ákvæði í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæði 9 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2.2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Hafnarbraut 21-23) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fyrirmyndir um fagurfræði og fjölbreytni í efnisvali og útliti. Einnig fyrirmyndir um sameiginleg útirými, niðurgráfin sorpílát, þakgarða, frágang lóða, tröppurm, torg og opin svæði innan lóða.

Vakin er athygli á bundinni byggingarlínu jarðhæðar og innðreginnar þakhæðar.

Við frágang á lóðamörkum skal haft samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Sérstaklega skal huga að lóðarmörkum umræddrar lóðar við Bakkabraut 12-14 þar sem talsverður hæðarmunur er á lóðunum.

4.4 BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsupprætti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, innðregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgráfnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

3.4.1 **Ytri byggingarreitur**, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit.

3.4.2 **Innri byggingarreitur**, táknaður með svartri grannri línu. sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma a ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Innri byggingarreitur er að jafnaði sýndur einum metra innan ytri byggingarreitar.

4.5 GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Stærð lóðar:	1.160 m²
Innri byggingarreitir húsa:	950 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	150 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	890 m²
Hámarks flatarmál húsa:	4.960 m²
Hámarks flatarmál kjallara:	1.660 m²
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis:	1.400 m²
Hámarks flatarmál:	6.700 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

Ekki er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði á lóðinni. Hámarks nýtingarhlutfall er um 2,7.

4.6 HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og veggshæða byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 16 metrar. Hámarksveggshæð má vera 3 metrar. Byggingarhlutar sem óhákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð veggshæð með allt að einum metra.

4.7 ÞAKFORM

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir plötu efstu hæð hússins má reikna með 2.5 metrum til að koma fyrir þaki með uppbrotum.

4.8 BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsdeildar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á mæli- og hæðarblöðum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Í heild skal gera skal ráð fyrir 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð eða um stæði og um 1 bílastæði fyrir hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði að frádregnum m² í kjallara eða um 154 stæði í allt fyrir íbúðir og fermetra í atvinnuhúsnæði, þar af skal koma fyrir að minnsta kosti 100 bílastæðum í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál niðurgraffinnar bílageymslu er áætlaðu um 1.400 m². Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á hluta bílageymslu eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdraetti og almennum ákvæðum hér að ofan í lið nr. 2.9. Bílastæði íbúða og verslunar og þjónustu eru samnýtanleg samkv. þinglýstu fyrirkomulagi.

3.7 ÞAKFORM

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir plötu efstu hæð hússins má reikna með 2.5 metrum til að koma fyrir þaki með uppbrotum.

3.9 SORPGEYMSLUR

Niðurgraffinn sorpílát skv. gr. 6.12.6 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal komið fyrir á lóðinni í samræmi við lið 11 í almennum skilmálum. Fyrirhuguð staðsetning á lóð er sýnd á deiliskipulagsuppdraetti en lóðarhöfum er heimilt að koma með aðra tillögu að staðsetningu að undangengnu samþykki skipulagsráðs.

Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

3.10 HLJÓÐVIST

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist samkvæmt 4. gr. ofangreindra laga á dvalarsvæðum lóðar (sunnan húss) innan viðmiðunarmarka reglugerðar, samkvæmt 5. gr. ofangreindar laga og ÍST 45:2011 um hljóðstig innan 50 dB(A) á minnsta kosti einni húshlið. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla skilyrði sem talinn eru upp í lið 4 í almennum ákvæðum hér að ofan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins.

3.11 SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir garðmegin þar sem það er hægt og skulu þeir sýndir á aðaluppdrauttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð skv. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

3.12 TRJÁGRÓÐUR

Gera skal ráð fyrir lágum gróðri meðfram Hafnarbraut og borgartrjám við gatnamót Hafnarbrautar og Nesvarar. Sjá nánar á skipulagsuppdraetti. Einnig skal gera ráð fyrir gróðri á baklóð Hafnarbrautar 17-23 og við lóðarmörk Hafnarbrautar 17-23 og Bakkabrautar 12-16.

3.13 GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að afgirða lóðina. Þó skal gera ráð fyrir fallvörnum þar sem við á.

3.14 ÞAKSVALIR

Þaksvalir eru heimilaðar. Stærð þeirra má nema allt að helmingi grunnflatar þaks sem stendur til ráðstöfunar. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum. Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstu hæðum húsa.

KÁRSNES - SKIPULAGSSKILMÁLAR

HAFNARBRAUT 17-19

Svæði 9 - Reitur 2



ÍBÚÐARHÚS

4H ÁSAMT NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU OG INNDREGINNÍ ÞAKHÆÐ

- Bindandi byggingarlína jarðhæðar
 - - - - - Bindandi byggingarlína innr. þakhæðar
 - - - - - Ytri byggingarreitur
 ————— Innri byggingarreitur
 - - - - - Byggingarreitur bílg.
 - - - - - Leiðbeinandi hæðarskipting
- ÍB

Allar stærðir eru í metrum

 Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Auður D. Kristinsdóttir arkitekt 23. ágúst 2018

5. SÉRSKILMÁLAR, SVÆÐI 9 – REITUR 3

5.1 NÚVERANDI LANDNOTKUN Á REIT 3

Á deiliskipulagssvæðinu er ein lóð, Bakkabraut 12. Lóðin 1.724 m² að flatarmáli og byggingarmagn á lóðinni er 893,5 m².

5.2 LANDNOTKUN Á REIT 3 EFTIR BREYTINGU

Gert er ráð fyrir óbreyttri landnotkun á reit 3.

6. SÉRSKILMÁLAR, SVÆÐI 9 – REITUR 4

6.1 NÚVERANDI LANDNOTKUN Á REIT 4

Á deiliskipulagssvæðinu er ein lóð, Bakkabraut 14. Lóðin er 1.532 m² að flatarmáli og byggingarmagn á lóðinni er 539,5 m².

6.2 LANDNOTKUN Á REIT 4 EFTIR BREYTINGU

Gert er ráð fyrir óbreyttri landnotkun á reit 4.

7. SÉRSKILMÁLAR, SVÆÐI 9 – REITUR 5

7.1 NÚVERANDI LANDNOTKUN Á REIT 5

Á deiliskipulagssvæðinu er ein lóð, Bakkabraut 16. Lóðin 1.437 m² að flatarmáli og byggingarmagn á lóðinni er 493,2 m².

7.2 LANDNOTKUN Á REIT 5 EFTIR BREYTINGU

Gert er ráð fyrir óbreyttri landnotkun á reit 5.