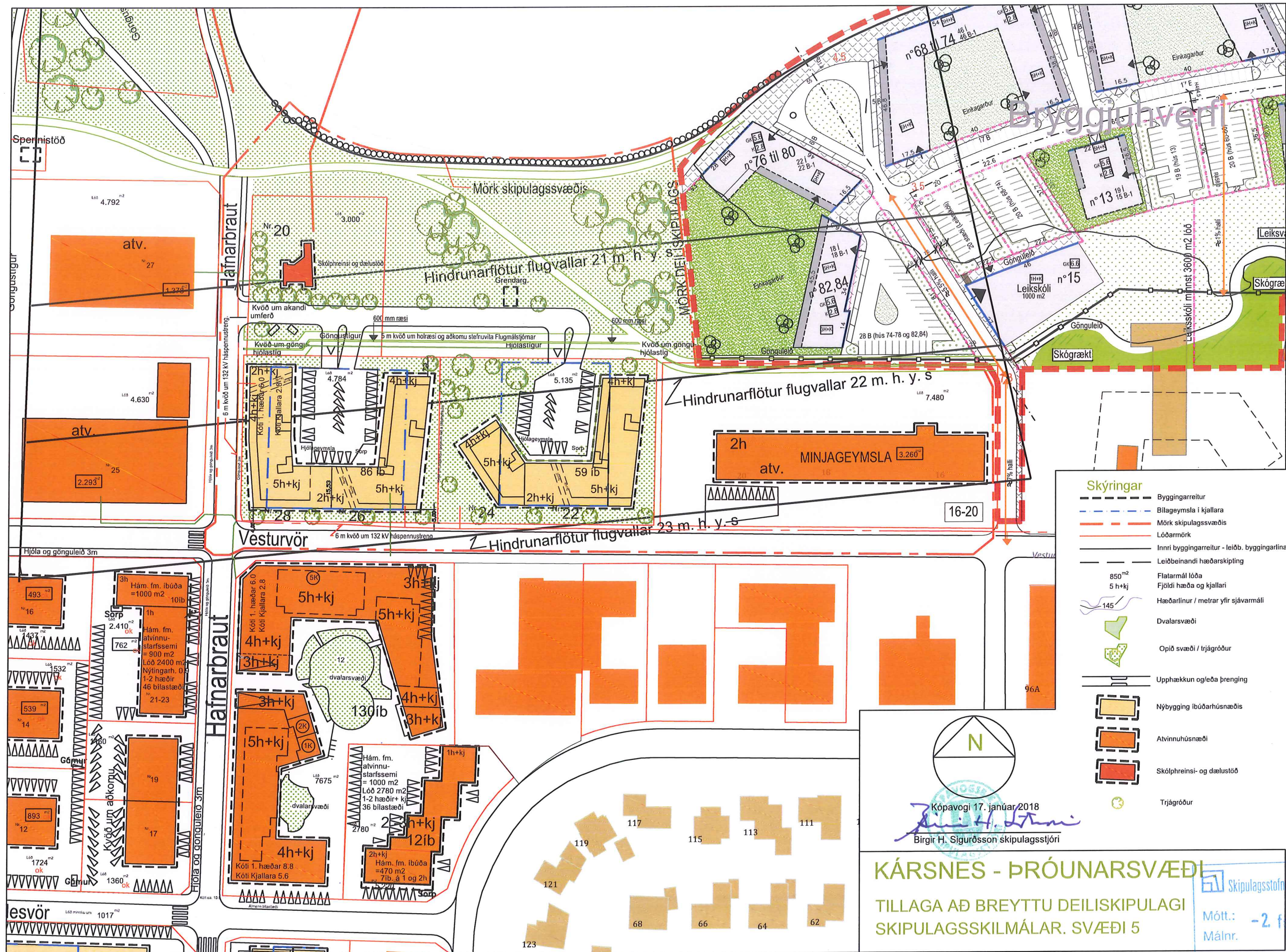






Kársnes í 1900

Kársnes í 1900

KÁRSNES – ÞRÓUNARSVÆÐI – SVÆÐI 5, VESTURVÖR 16-28 OG HAFNARBRAUT 20
DEILISKIPULAG. GREINARGERÐ.

Kársnes í 1900

Stærð og afmörkun skipulagssvæðis.

Umrætt svæði sem er í skipulagslýsingu lýst sem svæði 5 er ódeiliskipulagt og nær til lóðanna Vesturvör 16 - 20, 22-24, 26-28 og Hafnarbrautar 20 og er hluti þróunarsvæðis Kársnes. Skipulagssvæðið afmarkast af lóðarmörkum Hafnarbrautar 25 og 27 til vesturs, strandlengju Fossvogs til norðurs Bryggjuhverfi Kársness og Kársnesbrautar 14 til austurs og lóðarmörkum Kársnesbrautar 98 til 104 og Hafnarbrautar 12 til suðurs. Tillagan er unnin í kjölfar og tekur mið af skipulagslýsingu Kársnes - þróunarsvæði sem samþykkt var 6. febrúar 2017 af skipulagsráði og þeim markmiðum sem þar koma fram um þéttingu byggðar með blandaðri byggð. Í umræddri lýsingu er gert ráð fyrir þéttri og vistvænni byggð í stað húsa sem fyrir eru þar sem þess er óskað. Byggingarreitir sem breytast eru áætlaðir 2-4 hæðir en ef byggðin verður 5 hæðir þá skal sú hæð vera inndregin. Tillagan er í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs sem staðfest var 24. febrúar 2014. Þar er í kafla 7.2 fjallað um m.a. að gert sé ráð fyrir að dregið verði úr stærð og umfangi hafnsækinnar starfsemi á svæðinu og þess í stað byggist svæðið enn frekar með blandaðri landnotkun íbúða og atvinnustarfsemi. Tekið er fram að svæðisnýting á Kársnesi vesturhluta skuli til viðmiðunar vera 0.8. Hindrunarflötur flugs liggur yfir deiliskipulagssvæðið en byggingarreitir svæðisins fara ekki upp í hindrunarflöt.

Kársnes í 1900

Forsendur og markmið:

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 blöndun byggðar íbúða og atvinnureksturs og um leið betri nýtingar á grunnkerfum bæjarins. Deiliskipulagssvæðið er einnig skilgreint sem þróunarsvæði en ekki er gefin upp framkvæmdartími og er því 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 hafnsækinnar 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 grófari stafsemi. Sérstök áhersla er í aðalskipulagi Kópavogs lögð á tengingu Kópavogs við Reykjavík með göngubrú auk almenningsamgangna sem mun leiða til þess að íbúar geta valið hjól og göngu eða strætó fram fyrir einkabílinn á leið til og frá vinnu og skóla.

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, að koma fyrir nýjum byggingarreitum fyrir blandaða byggð athafnasvæðis og íbúða og flytja starfsemi hjálparsveitar Skáta af núverandi lóð að Bakkabraut 3. Hluti af starfsemi Siglingafélagsins Ýmis, sem tengist kjölbátum, flyst af svæði Bryggjuhverfisins á umrætt deiliskipulagssvæði.

Ein af forsendum deiliskipulagstillögunnar er skipulagslýsing Kársnes 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 6. febrúar 2017 hjá skipulagsráði. 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 almenningsamgöngur, 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 fjölbreytilega 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 skýringaruppdráttur 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 meginlínum 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. Allar lóðir eru í eigu Kópavogsbæjar.

Kársnes í 1900

Kársnes í 1900

Hindrunarflötur flugs liggur yfir deiliskipulagssvæðið en byggingarreitir munu ekki fara nærri þeim fleti. Hæð byggingarkrana takmarkast við gildandi hindrunarfleti og sú krafa er lögð á herðar framkvæmdaaðila á svæðinu að byggingarkranar sem þörf er á við framkvæmdir á svæðinu verði settir upp í samráði við Isavia. Skipulagsreglur fyrir Reykjavíkurflugvöll samþykktar af samgönguráðherra 23. júlí 2009 gilda fyrir skipulagssvæðið. Vakin er athygli á því að flugumferð er í 60 – 70 metra hæð yfir sjó sem er um 50 metrum ofna við leyfilega hæð bygginga á skipulagssvæðinu. Um deiliskipulagssvæðið liggur símastrengur og er sett fram kvöð um grafrarrétt þar sem hann liggur innan lóða. Ef færa þarf lagnir innan lóða fellur sá kostnaður á hendur lóðarhafa. Norður af lóðinni Vesturvör 22 er gert ráð fyrir grenndargám.

Kársnes í 1900

Núverandi staða svæðisins og nálægð þess við sjávarmál:

Á skipulagssvæðinu, svæði 5 eru fimm athafnahús: Vesturvör 16-20 3.260 m² að stærð/ lóð 7.544 m² , Vesturvör 22, 827 m² að stærð/ lóð 2.400 m², Vesturvör 24 706 m² að stærð/ lóð 2.400 m², og Vesturvör 26 1.255 m² að stærð/ lóð 2.400 m² og Vesturvör 28 um 400 m² að stærð/ lóð 2.082 m². Atvinnuhúsin eru í misjöfnu ásigkomulagi og ekki fullnýtt undir atvinnustarfsemi. Í atvinnuhúsinu að Vesturvör 28 hefur ekki verið starfsemi í nokkur ár. Einnig er á svæðinu dæluhús að Hafnarbraut 20 í eigu Kópavogsbæjar 136 m² að stærð og lóðin 3.000 m².

Samkvæmt fasteignaskrá er því fyrir á skipulagssvæðinu um 6.500 m² í atvinnuhúsnæði auk dælustöðvarinnar. Gert er ráð fyrir að atvinnuhúsin að Vesturvör 26 og 28 verði rifin strax en atvinnuhúsin að Vesturvör 22 og 24 haldi áfram starfsemi þangað til að lóðarhafar kjósi að byggja íbúðarhúsnæði í stað atvinnuhúsnæðis.

Í minnisblaði frá siglingasviði Vegagerðarinnar dags. 19. maí 2016 sem Umhverfissvið Kópavogs óskaði eftir um viðmiðanir við ákvörðun á hæð á landi kemur fram m.a. að nota skuli árfam viðmið um að á næstu 100 árum hækki sjávarhæð um 0.5 m og að landsig með öryggisstuðli nemi um 0,15 m. Niðurstaða umfjöllunarinnar fyrir hæð landfyllinga í Fossvogi voru því að eftir 100 ár í lok viðmiðunartímabilsins, verði flóðhæð með 100 ára endurkomutíma um BK + 3,91 þar sem ölduáhlaðanda gætir ekki, eins og á við um Fossvog. Lagt er til í minnisblaðinu að lágmark gólfkótar húsa á landfyllingum séu um 0,3 m hærrí en lágmarks hæð landfyllingar eða + 4.21

Gert er ráð fyrir að hluti núverandi lands verði hækkað í kóta 5.4 m.h.y.s. og að hækka þurfi landhæð næst sjó í kóta 4.5 m.h.y.s. og að hæðir húsa án kjallara verði ekki lægri en í kóta 4.6 og 5.6 þar sem gert er ráð fyrir niðurgrafinni bílageymslu sem verður þá í kóta 2.8 og op í bílageymslu verði ekki neðar en í kóta 4.3

Kársnes í 1900

Lýsing á landi:

Fyrirhugað byggingarland er með smávægilegum halla til norðurs. Strandlengja svæðisins er að stærstum hluta óhreyfð en verður varin fyrir ágangi sjávar með stórgryti. Það svæði er auðkennt sérstaklega á deiliskipulagsuppdrátti. Hæð lands verður í 4.2 til 5.4 m.h.y.s. Útfærsla grjóthleðslu verður ákveðin í samvinnu við Samgöngustofu.

Kársnes í 1900

Markmið:

Markmið deiliskipulagstillögunnar sem er:

Að bæta umhverfi, búsetugæði og efnahagslega umgjörð eldir 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 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

Að bæta hljóðvist vegna aukinnar umferðar með mótvægisaðgerðum og má þar nefna lækkun umferðarhraða og hljóðveggi.

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 góða tengingu með almenningsamgöngur, hjóla og göngu leiðir yfir fyrirhugaða brú. Þetta yrði gert með 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. Heildaryfirbragð hverfisins verður 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 og er hámarsfjöldi og meðaltalsstærð íbúða tilgreind í sérákvæðum. Efnisval skal gefa íbúðum hlýlegt og nútímalegt yfirbragð. Tryggð verði göngutengsl um hverfið og að fyrirhugaðri göngu og hjólabrú. Á hönnunarstigi skal leggja aðaluppdrátti fyrir skipulagsráð Kópavogs til afgreiðslu.

Kársnes í 1900

Áhrif byggðar á umhverfið.

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. 31. júlí 2017 þar sem farið er yfir möguleg umhverfisáhrif samfara þeim breytingum sem skipulagslýsingin gerir ráð fyrir á

svæði 5 sem og á öllu þróunarsvæðinu. Þeir umhverfispættir sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru land/sjávarbotn, vistkerfi, heilsa/hljóðvist og samfélag. Vinnu við lífríkisrannsóknir sem beinast einkum að fuglalífi í Fossvogi er lokið og eru áhrif fyrirhugaðra skipulagsbreytinga á þróunarsvæði á Kársnesi á land/sjávarbotn og vistkerfi talin óveruleg. Á skipulagssvæðinu er fyrir um 6.500 m² í atvinnuhúsnæði þar af um 3.000 m² í verslunar og þjónustuhúsnæði. Áætluð umferðarsköpun í dag er metin 1.100 ferðir á sólarhring. Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 3.500 m² atvinnuhúsnæði með áætlaða umferðarsköpun metna á um 300 ferðir á sólarhring. Auk þess er gert ráð fyrir um 145 íbúðum með um 15.000 m² í íbúðarhúsnæði án niðurgrafinnar bílageymslu. Reiknað er með 2.5 íbúum á hverja íbúð þannig að búast má við 360 íbúum á svæðinu. Af því leiðir að umferðarsköpun af íbúum er metin á um 1.300 ferðir á sólarhring. Atvinnuhúsnæði sem verður rífið er áætlað um 3.000 m² og samdráttur í umferð vegna þess húsnæðis kemur til móts við fjölgun vegna íbúa. Með breytingu á deiliskipulagi verður því aukning um 500 ferðir á sólarhring. Áhrif á heilsu/hljóðvist eru talin neikvæð vegna aukinnar umferðar og verður brugðist við því með lækkun á umferðarhraða. Áhrif á samfélag eru jákvæð og felast í auknu framboði starfa á svæðinu.

Andrúmsloft

Ekki er talið líklegt að sú umferðaraukning sem fylgir fyrirhugaðri uppbyggingu muni hafa veruleg áhrif á loftgæði á svæðinu. Talið er líklegra að veruleg umferðaraukning á Hafnarfjarðarvegi komi til með að hafa neikvæði áhrif á loftgæði á svæðinu. Umferð innan Kársness er um 1% af heildarumferð á höfuðborgarsvæðinu og umferð vegna uppbyggingar innan svæðis 8 er mun minni en það.

Borgarlandslag

Núverandi húsnæði innan svæðis 5 nánar til tekið á reitum eitt og tvö samanstendur af atvinnuhúsnæði í eins og tveggja hæða húsum sem ráðgert er að fjarlægja þegar hafist verður handa við að koma fyrir nýjum íbúðum. Atvinnuhúsnæðið á reit 3 og dælustöð verða óbreytt.

Uppbygging á svæðinu verður fyrst og fremst í formi íbúðarhúsnæðis, 2-5 hæða þar sem 5 hæðin verður inndregin þakhæð (hámarks mænishæð áætluð 18 metrar). Breyting verður því á hæð húsa frá því sem nú er, en hindrunarflötur Reykjavíkurflugvallar setur uppbyggingu háreistra bygginga á þessu svæði ákveðnar skorður. Vegna legu byggðarinnar norðan Vesturvarar er ekki um að ræða skuggavarp á íbúðabyggð en útsýni úr íbúðum sem nýlega er búið að samþykka að Hafnarbraut 12 breytist. Þó er bent á að tillit er tekið til byggðar sunnan Vesturvarar þar sem hluti byggingarreitar er teknin niður í tvær hæðir. Með nýju deiliskipulagi mun ástýnd svæðisins breytast umtalsvert. Heildaryfirbragð svæðisins mun batna með meira jafnvægi í húsagerð. Einnig er lögd áhersla á hönnun nútímalegra göturýma og opinna svæða. Segja má að þegar uppbygging samkvæmt deiliskipulagi svæðis 5 verður lokið verði ástýnd svæðisins, gæði umhverfisins og opinna svæði í nánd við núverandi höfn umtalsvert betri en nú er.

Efnahagur og atvinnulíf og eignir.

Svæði 5 er eitt af lykilsvæðum innan þróunarsvæðisins hvað uppbyggingu íbúðarbyggðar varðar. Þar verður talsverð þétting íbúðarbyggðar, eða alls 145 íbúðir auk 3.500 m² í núverandi atvinnuhúsnæði við Vesturvör 16-20. Uppbygging íbúða í þéttari byggð mun styðja við markmið um vistvæna ferðamáta og gefur einnig möguleika á að fólk finni sér íbúð nær vinnustað, enda mun umfang verslunar- og skrifstofuhúsnæðis aukast mikið frá því sem nú er á Kársnesi. Fjölgun íbúa á svæði 5 eykur aðdráttarafall á Kársnesi, bæði til búsetu og sem vinnustaður, og þar spilar inn í hönnun húsnæðis og umhverfis. Með tímanum getur verðmæti þeirra eigna sem fyrir eru vaxið. Blómleg starfsemi og fjölbreytt íbúðarbyggð eru lykilmætti í að vesturhluti Kársnes, svæði 5 verði áhugavert fyrir íbúa og minni og millistór fyrirtæki til atvinnureksturs. Til að tryggja að svæði 5 hafi jákvæði áhrif þegar horft er til efnahags verður stuðlað að fjölbreytni í gerð og stærð íbúða.

Félagslegt umhverfi.

Fyrirhuguð uppbygging á vesturhluta Kársness, svæði 5, styrkir markmið aðalskipulag Kópavogs og skipulagslýsingu Kársness – þróunarsvæði um uppbyggingu vesturhluta Kársness sem miðar af því að breyta illa nýttu atvinnuhúsnæði í blómlega atvinnustarfssemi 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 5 er Kársnesskóli og Menntaskólinn í Kópavogi. Kársnesskóli getur tekið við fjölgun nemenda og mun það styrkja nýtingu skólans. Deiliskipulagstillagan tekur tillit til hljóðskýrslu sem fylgir skipulagsskilmálum og gerir ráð fyrir mótvægisáðgerðum vegna aukinnar umferðar með því að koma fyrir hljóðveggjum á völdum stöðum og lækka umferðarhraða í 30 km.

Framkvæmdatími.

Sú uppbygging sem kynnt er í þessar í 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 húsaग्रुन्ना og bílajakjallara verði hávaði og ónæði en alls verða 4.500 m² byggðir af niðurgröfnum bílajakjöllum.

Húsakönnun - lýsing.

Á óðeliskipulögðu er gerð krata um húsakönnun. Í breytingunni er vísað í skipulagslýsingu fyrir Kársnes – þróunarsvæði en þar kemur fram helstu upplýsingar um núverandi hús og yfirbragð svæðisins. Í meðfylgjandi húsakönnun kemur m.a. fram að við Vesturvör 26 og 28 stendur atvinnuhúsnæði í lélegu ástandi. Húsið eru byggt á síðari hluta 20. aldar og eru engin húsfriðunarákvæði í gildi um svæðið.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Vesturvör 26 til 28. Svæði 5, reitur 1

Núverandi lóðarmörk breytast, og verður lóðin Vesturvör 26 til 28 4.784 m² að stærð eða 300 m² stærri en samanlagt flatarmál fyrri lóða. Gert er ráð fyrir einu fjölbýlishúsi með fjórum stigahúsum á tveimur til fjórum hæðum auk inndreginnar þakhæðar, kjallara og niðurgraffinnar bílageymslu. Húsin munu fá húsanúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðarmýting eykst og verður 12.350 m² þar af 2.750 m² í niðurgraffinni bílageymslu og 900 m² í kjallara. Gert er ráð fyrir allt að 86 íbúðum í húsinu. Krafa er gert um 112 bílastæði þar af um 86 stæði niðurgraffinni bílageymslu / - skýli. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, tæknirými, hjól og bagna. Einnig er gert ráð fyrir hjólageymslu á lóð í samræmi við merкта staðsetningu á deidiskipulagsupprætti. Sjá nánar skipulagsupprætt og skilmálateikningar. Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Ekki er gert ráð fyrir íveruherbergjum í kjallara. Krafa er gerð um grasivakið svæði ofan á hluta bílageymslu eins og fram kemur á deidiskipulagsupprætti. Aðkomu hæð anddryr er almennt í kóta 5.1 en kóti íbúða á 1. hæð í kóta 6.0. Kjallari og niðurgraffin bílageymsla sem ekki liggur neðar en í kóta 2.8 er að stærstum hluta undir byggingarreitum.

Mænis- og hámarks vegg hæð verður 15,5 metrar en þakform er frjálst. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil.

Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Vesturvör 22 til 24. Svæði 5, reitur 2

Núverandi lóðarmörk breytast, og verður lóðin Vesturvör 22 til 24 5.135 m² að stærð eða 335 m² stærri en samanlagt flatarmál fyrri lóða. Gert er ráð fyrir einu fjölbýlishúsi með fjórum stigahúsum á tveimur til fjórum hæðum auk inndreginnar þakhæðar. Kjallara og niðurgraffinnar bílageymslu. Húsin munu fá húsanúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðarmýting eykst og verður 8.400 m² þar af 1.800 m² í niðurgraffinni bílageymslu og 600 m² í kjallara. Gert er ráð fyrir allt að 59 íbúðum í húsinu. Krafa er gert um 79 bílastæði þar af um 59 stæði niðurgraffinni bílageymslu / -skýli. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, tæknirými, hjól og bagna. Einnig er gert ráð fyrir hjólageymslu á lóð í samræmi við merкта staðsetningu á deidiskipulagsupprætti. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar. Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Ekki er gert ráð fyrir íveruherbergjum í kjallara. Krafa er gerð um grasivakið svæði ofan á hluta bílageymslu eins og fram kemur á deidiskipulagsupprætti. Aðkomu hæð anddryr er almennt í kóta 5.1 en kóti íbúða á 1. hæð í kóta 6.0. Kjallari og niðurgraffin bílageymsla sem ekki liggur neðar en í kóta 2.8 er að stærstum hluta undir byggingarreitum.

Mænis- og hámarks vegg hæð verður 15,5 metrar en þakform er frjálst. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil.

Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Vesturvör 16 til 20. Svæði 5, reitur 3

Ekki er gert ráð fyrir breytingu á lóðinni.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Hafnarbraut 20. Svæði 5, reitur 4

Ekki er gert ráð fyrir breytingu á lóðinni en kvaðir settar um umferð, göngu- og hjólastíg á lóðina. Ábendingar Isavia til framkvæmdaaðila: *Samráð skal haft við Isavia við undirbúning framkvæmda. Ekki er heimilt að setja upp byggingarkrana eða annan lyftibúnað á lóðunum nema í samráði við Isavia.*“ Rétt er að benda á að byggingar á þessu svæði eru nálægt flugbrautarenda Reykjavíkurflugvallar og því mikilvægt að örugglega sé farið eftir öllum öryggisreglum varðandi flugöryggi.

Nálægð byggð - skólar og þjónusta

Sunnan við byggðina er þróunarsvæði sem tekur örum breytingum þar sem illanýttu athafnasvæði er breytt í íbúðir s.s. Hafnarbraut 12 og 9-15. Vestan svæðisins er núverandi athafnasvæði sem ekki er reiknað með að taki breytingum en norðurhluti svæðisins er opið bæjarsvæði sem reiknað er með skv. skipulagslýsingu að verði almennt útivistarsvæði.

Tveir grunnskólar eru á Kársnesi og er verið að sækja um stækkun á kennslurými við Vallagerði. Miðað er við að unglingar á grunnskólaaldrí sækji þessa skóla. Gert er ráð fyrir nýjum leikskóla í bryggjuhverfinu.

Atvinnustarfsemi

Gert er ráð fyrir athafnastarfsemi á lóðunum við Vesturvör 16-20. Ekki er gert ráð fyrir takmarkanir á núverandi starfsemi þar sem ekki er um neikvæða umhverfisþætti að ræða svo sem hávaða og mengun.

Nánnar er vísað til leyfisveitinga frá þeim lögboðnu aðilum er málið varða svo sem Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogs. Reiknað er með óbreyttri athafnastarfsemi að Vesturvör 16-20.

Aðkoma og umferð

Aðkoma að lóðunum Vesturvör 22 til 28 er að norðanverðu um nýjan veg sem tengist Hafnarbraut. Seinna meir má búast við að gerð verði ný aðkoma frá bryggjuhverfi. Öbreytt aðkoma verður að Vesturvör 16-20 og Hafnarbraut 20

Þar sem stofn- og tengistígur þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum og hraðahindrunum. Stefnt er að því að allar húsgötur og safngötur verði 30 km götur. Gott aðgengi íbúa verður að almenningsvögnum og gert er ráð fyrir stoppistöðvum við Vesturvör.

Gönguleiðir

Gönguleiðir liggja innan lóðar með kvaðir þar um. Sett er kvöð um að hámarkshraði hjólandi umferðar verði ekki hærri en 20 km þar sem göngustígar og hjólastígar liggja saman.

Opin svæði

Fyrirhugað er að þar sem að íbúðarhús liggja þétt að húsagötum verði þau svæði sem liggja handan framhlíða húsnanna kyrrlát svæði, með áherslu á “grænt” yfirbragð. Þannig er gert ráð fyrir að þök bílajakallara verði að meirihluta hulin gróðri og þakgörðum komið fyrir á flötum þökum íbúðabygginga. Svæði til leikja og útiveru verða innan lóða í góðum tengslum við göngustíga sem liggja einnig innan lóða. Framkvæmdir, gatnagerð og viðhald húsatagna utan lóða verður á vegum Kópavogsbæjar. Gatnagerð innan lóða er á höndum lóðarhafa sbr. almenn ákvæði fyrir reiti 1 til 4

Gróður

Gert er ráð fyrir að á opnu svæði norðan Vesturvarar 22-28 verði gróður til skjólmyndunar og afmörkunar á rými. Þök-
bilakjallara verði þannig frágengin að gert sé ráð fyrir gróðursetningu. Með vali á gróðri verði þó tekið tillit til skuggamyndunar
og útsýnis frá íbúðum. Nánar er vísað til greinar um frágang lóða í skipulagsskilmálum.
Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar.

Bílastæði og bílageymslur

Bílastæði íbúða eru að hluta til í bílakjöllum og nánar útskýrt í meðfylgjandi skipulagsskilmálum. Miðað er við 1,3 stæði fyrir hverja íbúð og 1 stæði fyrir hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði..

Hljóðvist í byggingum, hávaði frá flugumferð.

Í skipulagsskilmálum eru sérákvæði er varða hávaða frá atvinnustarfsemi í íbúðarbyggingum. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss og taka tillit til þess að umrætt skipulagssvæði er í nágrenni við flugvöll og flugvélar koma með til að valda hávaða þar sem flugstefna norður-suðurbrautar liggur beint yfir Vesturvörð 22 - 28.

Fornleifavernd

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.

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 mótnun 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 landfylling skal verja með grjóti til að hindra landrof og skal form hennar vera úþekkt 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 frágagn húsa og lóða.

Þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra husa 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 loðrettum 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 uppbotum.

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.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreiti húss og enn fremur fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl. 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 lóðar (L). Hæðarblöð sýna legu og hæð (botnkóta) frárennislagna. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæðar og mæliblaða.

Frágangur, sérstaða svæðisins og byggingaráform:

Vanda skal frágang lóða og skulu uppdrættir af skipulagi lóða fylgja aðalteikningum og **sampykkjast 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 starfsleyfissskylda 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 grjóthléðslu 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.

FERILL MÁLSINS.

Ferill málsins er rakinn ítarlega í umsögn skipulags- og byggingardeildar dags. 1. desember 2017. Eftir samþykkt skipulagslýsingar dags. 14. október 2016 fyrir þróunarsvæði Kársenss var lögð fram á fundi skipulagsráðs 31. júlí 2017 tillaga Skipulags- og byggingardeildar dags. 31. júlí 2017. Tillögunni fylgja skipulagsskilmálar og greinargerð. Einnig umhverfisskýrsla dags. 12. maí 2017 og minnisblað frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 31. júlí 2017. og skýringarhefti B ásamt húsakönnun dags. 6. september 2017. Skipulagsráð samþykkti að auglýsa tillögunna og vísaði erindinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 10. ágúst 2017 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest. Tillagan var auglýst í Fréttablaðinu þann 7. október 2017 og birt í lögbirtarblaði 9. október 2017 Frestur til að skila inn athugasemdum var til 20. nóvember 2017. Dreifibréf þar sem vakin var athygli á kynningunni var send í hverfið. Athugasemdir og ábendingar bárust. Á fundi skipulagsráðs þann 20. nóvember 2017 var erindið lagt fram að nýju ásamt athugasemdum, erindinu frestað og Skipulags- og byggingardeild, falið að taka saman umsögn. Á fundi skipulagsráðs 4. desember 2017 var erindið lagt fram að nýju ásamt umsögn Skipulags- og byggingardeildar dags. 1. desember 2017, minnisblað hönnuða um mótvægisáðgerðir dags. 30. nóvember 2017 og minnisblað verkfræðistofunnar Mannvits dags. 30. nóvember 2017 um viðbrögð við umsögn HHK og Ísavia. Eins og fram kemur í umsögn Skipulags- og byggingardeildar var orðið við ábendingum sem bárustu á kynningartíma og greint frá möguleikum á lykteyðingu frá dælustöð og aðgerðum til varnar þess að lykt berist inn í íbúðir. (sjá Minnisblað mannvits og hönnuða dags. 30. nóvember 2017.) Einnig var orðið ábendingum er varðar hávaða frá flugumferð og text um það bætt inn í almenn ákvæði í greinargerð. Að lokum var orðið við þeim ábendingum sem Veitur gáfu og kvaðir um graftarrétt við háspennustreng settar í deiliskipulagsupprátt.

Erindið ásamt umsögn Skipulags- byggingardeildar var samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. A fundi bæjarráðs 7. 12.17 var erindinu vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar. A fundi bæjarstjórnar 12. desember 2017 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest. Þann 17. janúar 2018 barst bréf frá Skipulagsstofnun þar sem ekki var gerð athugasemd við því að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B- deild Skjartartíðinda. Skipulagsstofnun óskaði eftir lagfærum gögnum og benti á m.a. að gera þyrfti ýtarlegri skilgreiningu á innri og ytri byggingarreit, sýna mörk skipulagssvæðis, háspennustrengs og lóða betur og greina frá að Kópavogsbær eigi eftir að taka endanlega afstöðu til mótvægisáðgerða vegna mögulegrar lyktamengunar frá dælustöð, sbr. umsögn skipulags- og byggingardeildar dags. 4. des. '17.

Kársnes – þróunarsvæði.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SVÆÐI 5 HÚS OG LÓÐIR.

1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

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 glöggvunar á aðstæðum.

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

1.3 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) frárennslislagna.

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

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 5. Þeim tilmælum er beint til væntanlegra handhafa byggingarréttar á svæði 5, reit 1-4 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 meginlínum í hönnun lóða.

Viðmið:

- 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 Notast skal við *umhverfisvæn og endingargóð* byggingarefni skv. byggingarreglugerð og BREEAM staðli.
- 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.
- 2.4 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.
- 2.5 Áhersla skal lögð á að *íbúðarstærðir og fjöldi herbergja, í hverju húsi*, komi til með að höfða til sem flestra.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) 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.

b) 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 megí 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 garðáhalda 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.

c) 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 stöllun á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna 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.

d) 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 aðaluppráttum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau.

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

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 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 aðaltekningar. 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.

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.

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):

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.

5.2 Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra 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 dyra. 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 hljóðísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar, lokaðar og/eða handrið “þétt”.

6. UMFERÐ OG GERÐ HÚSAGATNA OG ALMENNINSSVÆÐI VIÐ HÖFNINA.

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 skipulagsupprætti 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 upprætti 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. Lóðarhafar á svæði 5 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 húsnaði án bílakjallara á hvorri lóð. Þar sem ekki er gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum skal yfirborðsvatn gatna leitt í lagnir sem tengjast lagnakerfi bæjarins. Göngu- og hjólastígar auk frágangs landfyllingar verður á vegum Kópavogsbæjar. Yfirborðsvatn gatna skal leitt í lagnir sem tengjast lagnakerfi bæjarins. Lagnatengingar eru skilgreindar á mæliblöðum.

7. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA OG LEIKSVÆÐI.

Á deiliskipulagsupprætti 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.

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 deiliskipulagsupprætti. Á nokkrum lóðum fjölbýlishúsa 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.

9. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Að jafnaði er gert er ráð fyrir 1 til 1.3 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð. 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 skipulagsupprætti 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. Skipulagsuppráttur 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 aðaluppráttum. Vatn skal leitt af niðurgröfnum bílageymslum með blágrænum ofanvatnslausnum. 1 stæði fyrir hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA OG SKJÓLVEGGIR.

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir garðmegin og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum. 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.

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

12. LAGNIR.

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

13. LEIKSKÓLI OG GRUNNSKÓLAR.

Leikskóli í bryggjuhverfi verður byggður þegar bæjaryfirvöld telja þörf liggja fyrir. Bæjaryfirvöld ganga frá útisvæði leikskólans. Kársnesskóli mun taka við börnum á grunnskólaaldri. Gera má ráð fyrir að stækka þurfi skólana. Samráð verður haft við Menntasvið Kópavogs um mögulega fjölgun nemenda í Kársnesskóla.

14. GÁMASVÆÐI.

Í íbúðarhverfinu eru fyrirhugaðir grenndargámar norðan Vesturvarar 22 til 24.

16. 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.

17. SVALIR OG SVALAGANGAR

Byggingarreitir svala og svalaganga er sýndir á deiliskipulagsupprætti og skipulagsskilmálum. Ekki er heimilt að hafa svalaganga sem snúa að götu og þeir svalagangar sem liggja garðmegin húsa mega ekki veita aðgang að fleiri íbúðum en fimm. 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.

18. ÞAKSVALIR.

Þaksvalir eru heimilaðar. Stærð þeirra skal nema 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.

19. ÞAKGARÐAR.

Þakgarðar eru heimilaðir á efstu hæð bygginga sem sameign hvers stigagangs á allt að helmingi þakflatar á húsunum við Bakkabraut 9-23 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.

20 . 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 staðsetningu og uppsetningu fjarskiptamastar til bæjaryfirvalda.

21. SPENNISTÖÐ.

Gert er ráð fyrir spennistöð á nýrri lóð nor-ðan Hafnarbrautar 27.

22. 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 5 eru veittar eftirfarandi heimildir um blöndun atvinnureksturs og íbúða:

Reitur 1 100% svæðisins verður íbúðir, en heimild verður til að vera með atvinnurekstur með þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði þangað til að lóðarhafar ákveða að nýta heilild til reisa umræddar 86 íbúðir

Reitur 2 100% svæðisins verður íbúðir, en heimild verður til að vera með atvinnurekstur með þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði þangað til að lóðarhafar ákveða að nýta heilild til reisa umræddar 59 íbúðir

Reitur 3 100% atvinnurekstur með þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði s.s. skrifstofur, opinber grunnþjónusta, verslanir, hótél, menningarhús og íþróttahús.

Reitur 4 100% þjónustureitur með dælustöð. Tvisvar á ári þarf að vinna að viðhaldi dælustöðvar sem felst í að lyfta þarf hlerum sem staðsettir eru í götu skamt sunnan við dælistöðing. Þar undir eru grjótgildrur sem þarf að hreinsa. Sú vinna tekur nokkrar klukkustundir í hvert skipti. við þá vinnu gýs upp mikil skólplykt sem leggur um allra næsta nágrenni. Einni er viðvarandi lykt frá dælustöð.

Á reitum 3 og 4 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.

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.

Staðsetning sorpílata og aðgreining á milli sorpílata jarðhæðar (atvinnurekstrar) og efri hæða þarf að vera gott. 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 atvinnufyrirtækjum má ekki ekki trufla íbúa á svefntíma almennings.

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

23. ÞÁTTTAKA ÍBÚA.

Þeir sem búa og starfa á vesturhluta Kársnes svæði 5 verða að vera tilbúnir til ákveðinnar „grænnar“ hegðunar þegar kemur að mengunarvörnum, bílaeign, sorpflokkun og samgöngur.

24. MINNIHÁTTAR FRAMKVÆMDIR SEM UNDAÐEGNAR ERU BYGGINGARLEYFI.

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

25. MÓTVÆGISADGERDIR VEGNA SKÓLPFREINSI- OG DÆLUSTÖÐ

Eins og kemur fram í umsögn skipulags- og byggingardeildar dags. 1. desember 2017 og samþykkttri í bæjarstjórn 12. desember 2017 á Kópavogsbær eftir að taka endanlega afstöðu til mótvægisadgerða vegna mögulegrar lyktarmengunar frá dælustöð. Verður það gert þegar teikningar af nýbyggingum verða lagðar inn til byggingarfulltrúa til afgreiðslu.

Með tilvísan í minnisblað dags. 30. nóvember 2017 frá verkfræðistofunni Mannvit þar sem fjallað er um viðbrögð við umsögn Heildbrigðiseftirlits Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis kemur fram að hönnuðir munu skoða hvort þörf sé á að setja fram tillögu um úrbætur á hönnun byggingarinnar með tilliti til staðsetningar svo nærri dælustöðinni. Með vísan í tæknilegar útfærslur eins og þær birtast í teikningu frá teiknistofunni Tvilhorf verða gerðar ráðstafanir sem felast í að slökkva megi á útsogskerfi í húsbýggingu til að koma í veg fyrir að undirþrýstingur myndist í íbúðum. Einnig er tillaga um að vera ekki með opnanleg fög á norðurenda bygginga nr. 26-28 heldur lofta frekar milli austurs og vesturs. Mótvægisadgerðir vegna mögulegrar lyktarmengunar munu liggja fyrir í formi greinargerðar sem sett verður fram á aðalteikningum og þannig aðgengileg íbúum.

Eins og kemur fram í ofangreindu minnisblaði Mannvits hafa verið settir fram 5 möguleikar á lykteyðingu frá dælustöð en þær lausnir sem tilgreindar eru draga verulega úr mögulegri mengun frá dælustöð, enda þekkt að dælustöðvar séu staðsettar í nálægð við íbúðarbyggð og nær að nefna að aðeins íbúðarbyggð er í aðeins 30 metra fjarlægð frá dælustöð við Sunnubraut 58 og 25 metra fjarlægð frá byggð við Sæbólsbraut.

Hreinsun úr grjótgildrum fer fram tvisvar á ári. Sú hreinsun hefur í för með sér megna skólplykt sem varir í nokkrar klukkustundir í hvort skipti. Upplýsa þarf íbúa um tímasetningar þessarar hreinsunar með góðum fyrirvara þannig að ráðstafanir séu gerðar og gluggum haldið lokuðum á meðan á hreinsun stendur, að útbúnaður sem komið er fyrir í íbúðunum virki sem skildi og lágmarki innblástur lofts á meðan framkvæmdum stendur og einnig að dregið sé fyrir þær svalalokanir sem verða á húsinu. Við hönnun á byggingunni verður kapp lagt á að lágmarka óþægindi og hámarka loftgæði í íbúðum. Skoðaðar verða einstakar lausnir og samlegðaráhrif þeirra.

Framkvæmdaaðili gæti einnig komið sér upp verklagsreglum til að draga úr lyktarmengun, velja daga með rakinni sunnanátt og stytta þann tíma sem mengun varir.

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 regnvatnsfrærennsli. Sjónarmið algildrar hönnunar skulu höfð að leiðarljósi við hönnun byggingar og umhverfis þeirra. Skuggavarp, yfirlitsmyndir og almennar skýringarmyndir eru í skýringarupprætti. Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að samráð verði haft á framkvæmdatíma og að húslagnir ver að leggja innan lóðarmarka. Ef grafið er út fyrir lóðarmörk á framkvæmdartíma skal haft samráð við Veitur til a forða að lagnir verði fyrir skemmdum. Inntaksstaðir hitaveitu og rafmagns skulu vera við útvegg á þreirri húshlið sem snýr að drefigögnnum. Inntaksstaðir skulu ákveðnir og útfærðir í samrái við Veitur. Þar sem lagnaleiðir eru lagðar utan lóða er æskilegt að lagnri séu í ganstéttum og án hindrana, og ekki lagðar í götustæði.

Svæði 5-Reitur 1

VESTURVÖR 26-28. ÍBÚÐARHÚS Á 2 TIL 4 HÆÐUM AUK INNDREGINNAR ÞAKHÆÐAR, KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU/SKÝLI.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á REIT 1.

Á deiliskipulagsreitnum eru tvær lóðir; a) Vesturvör 26 sem skráð er skv. fasteignaskrá Íslands 2.400 m² að stærð og á henni standa iðnaðarhús samtals 1.567.6 m² að stærð. b) Vesturvör 28 sem skráð er skv. fasteignaskrá Íslands 2.082 m² og á henni stendur bogaskemma/vélageymsla að óskráðri stærð (áætluð um 400 m². Gert er ráð fyrir að öll mannvirki á lóðunum tveimur verði rifin. Atvinnuhúsin eru í misjöfnu ásigkomulagi og ekki fullnýtt undir atvinnustarfsemi. Í atvinnuhúsinu að Vesturvör 28 hefur ekki verið starfsemi í nokkur ár.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 5 – REIT 1 EFTIR BREYTINGU.

Núverandi lóðarmörk breytast og lóðirnar tvær sameinaðar í eina lóð sem verður eftir breytingu 4.784 m² að stærð. Gert er ráð fyrir einu sambyggðu fjölbýlishúsi með fjórum stigahúsum á tveimur til fjórum hæðum auk inndreginnar þakhæðar, kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu. Húsin munu fá húsánúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðanýting eykst og verður skv. lið 4 hér að neðan. Gert er ráð fyrir allt að 86 íbúðum í húsinu. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu/-skýli fyrir a.m.k. 86 bíla. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, tæknirými, hjól og vagna. Einnig er gert ráð fyrir hjólageymslu á lóð í samræmi við merkta staðsetningu á deiliskipulagsupprætti. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. 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. Leitast skal við að í flestum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði. 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.

Vísað er jafnframt í almenn ákvæði í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæði 5 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tilteknu húsa er á *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fyrirmyndir um fagurfræði og fjölbreytni í efnisvali og útliti. Einnig fyrirmyndir um inndregnar bindandi byggingarlínur, sameiginleg útirými, frágang lóða, tröppur og torg og opin svæði innan lóða auk þakgarða, útfærslu ports og niðurgrafinna sorpílata.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- *Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits nema ytri byggingarreitur svala, svalagangs, útbygginga og stigaganga sem er sýndur á deiliskipulagsupprætti sem leiðbeinandi staðsetning.
- Leiðbeinandi hæðaskipting og byggingarflötur táknaður með slitinni svartri grannri línu sem afmarkar áætlaða hæðarskiptingu innan yrti byggingarreitar. Hæðaskipting er ekki bindandi.
- *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.
- Fimmta hæð byggingar skal vera inndregin um minnst einn meter frá útvegg 4. hæðar. Innri byggingarreitur sýnir minsta inndrag fimmtu hæðar ef húshlið eða gafli liggur í ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitir húss:	2.000 m ²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	400 m ²
Hámarks grunnflötur húss án bílageymslu:	2000 m ²
Hámarks flatarmál húss:	9.600 m ² án bílageymslu
Hámarks flatarmál kjallara:	900 m ²
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis	2.750 m ²
Hámarks flatarmál:	12.350 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 86 íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta hússins. Ekki er gert ráð fyrir íveruherbergjum í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegg hæða 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 6.0). 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 hússins talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 15,5 metrar. Hámarksvegg hæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Eins og kemur fram í lið 3 um byggingarreiti er hæðaskipting innan ytri byggingarreitar ekki bindandi og er hönnuðum heimilt að vinna með hæð húss innan ytri byggingarreits á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegg hæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð vegg hæð með allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er fjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir þakplötu efstu hæðar hússins má reikna með 2.5 metrum til að koma fyrir þaki með uppbrotum, lyftuhúsi og öðrum tæknibúnaði.

7. 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. Gólfkóti bílageymslu má ekki fara niður fyrir –k 2.8. 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 einu bílastæði fyrir hverja íbúð eða um 86 stæði 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 áætlað um **2.750 m²**. Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á hluta bílageymslu eins og fram kemur á deiliskipulagsupprætti og almennum ákvæðum hér að ofan í lið nr. 9.

8. 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 deiliskipulagsupprætti 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.

9. 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.

10. SMÁHÝSI

Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. TRJÁGRÓÐUR

Í samræmi við gr. 7.2.2 um tré og runna í byggingarreglugerð 112/2012 er sett kvöð um trjágróður á norðaustur hluta lóðarinnar.

12. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðina með eins metra hárrí girðingu á vestur suður og austur lóðarmörkum í samræmi við viðmið í skýringarupprætti. Bæjaryfirvöldum er heimilt að setja upp hljóðgirðingu á lóðarmörkum við Vesturvör.

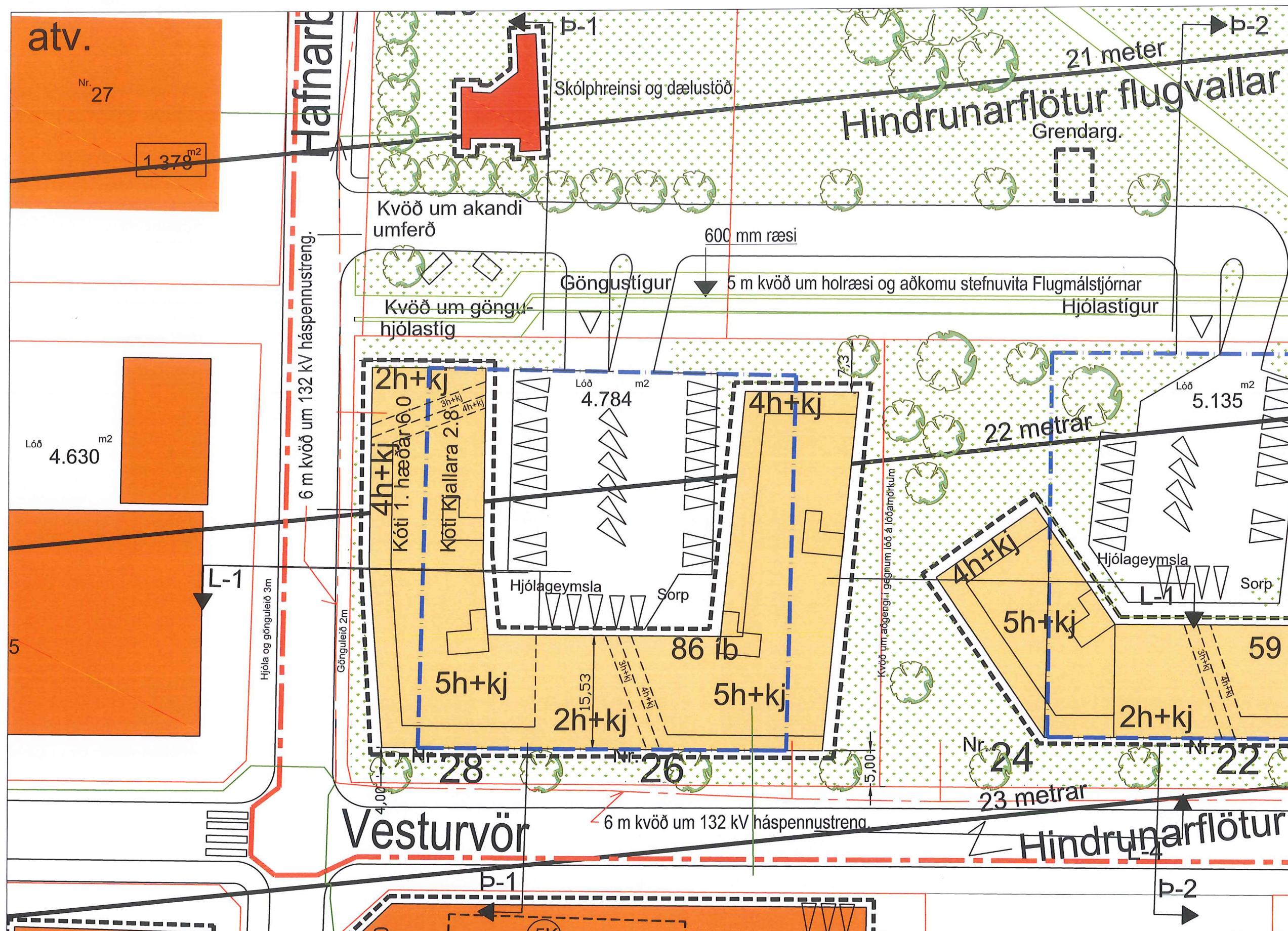
13. ÞAKSVALIR.

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.

KÖPAVOGGSBÆR

VESTURVÖR 26-28
Svæði 5 -Reitur 1

S:\Bæjarskipulag\200 Austur-Vesturbær\VESTURBÆR\Deiliskipulag\Vesturvör - Hafnarbraut Svæði 5\Vesturvör Hafnarbraut_svæði 5 Skilmálar_júlí 2017.dwg



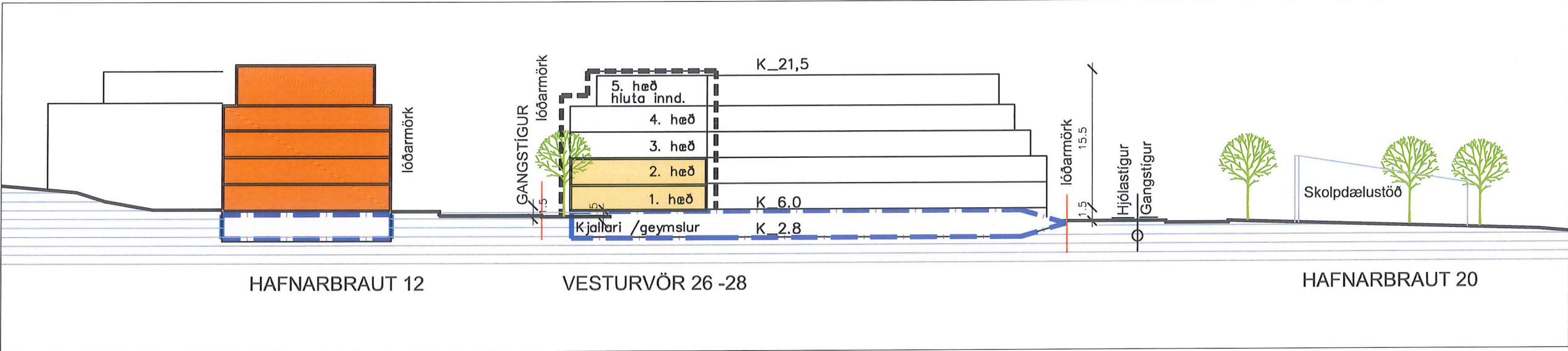
Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

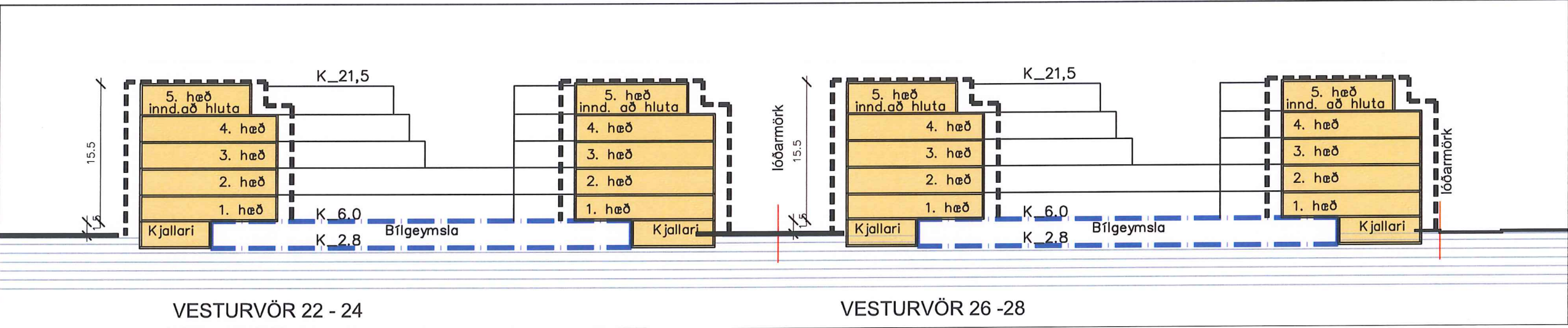
- Ytri byggingarreitur
- Byggingarreitur bílg.
- Leiðbeinandi hæðarskipting
- Innri byggingarreitur. Leiðb. byggingarlína

FJÖLBÝLISHÚS Á 2-5 H. AUK KJALLARA
OG BÍLAGEYMSLU. 86 ÍBÚÐIR.

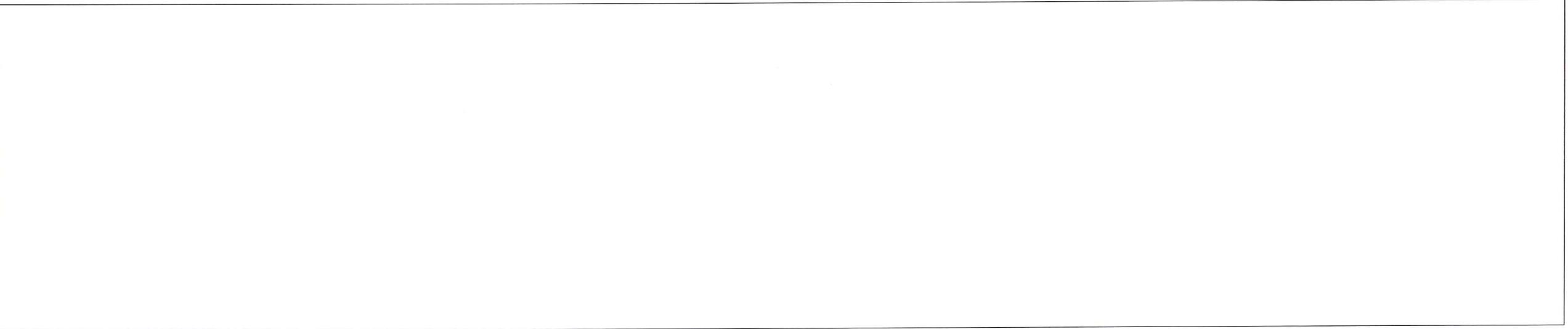
Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smáráson arkitekt dags. 31. júlí 2017
br. 17. janúar 2018



Sneidning P-1 í mkv. 1:500



Sneidning L-1 í mkv. 1:500



- Ytri byggingarreitur
- Byggingarreitur bílg.
- Leiðbeinandi hæðarskipting
- Innri byggingarreitur. Leiðb. byggingarlína

Allar stærðir eru í metrum

FJÖLBÝLISHÚS Á 2-5 H. AUK KJALLARA
OG BÍLAGEYMSLU. 86 ÍBÚÐIR.

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smáráson arkitekt dags. 31. júlí 2017
br. 17. janúar 2018

S:\Bæjar skipulag\200 Austur-Vesturbær\VESTURBÆR\Deiliskipulag\Vesturvör - Háfnarbraut Svæði 5\Vesturvör Háfnarbraut_svæði 5 Skilmalar Júlí 2017.dwg

KÓPAVOGGSBÆR

VESTURVÖR 26-28
Svæði 5 - Reitur 1

Svæði 5-Reitur 2

VESTURVÖR 22-24. ÍBÚÐARHÚS Á 2 TIL 4 HÆÐUM AUK INNDREGINNAR ÞAKHÆÐAR, KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU/SKÝLI.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á REIT 5.

Á deiliskipulagsreitnum eru tvær lóðir; a) Vesturvör 22 sem skráð er skv. fasteignaskrá Íslands 2.400 m² að stærð og á henni standa iðnaðarhús samtals 827 m² að stærð. b) Vesturvör 24 sem skráð er skv. fasteignaskrá Íslands 1.600 m² en svk. lóðarblaði 2.400m² og á henni stendur atvinnuhús 706 m² að stærð. Gert er ráð fyrir að öll mannvirki á lóðunum tveimur verði rifin þegar lóðarhafi óskar þess að reisa 59 íbúðir á lóðinni.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 5 – REIT 1 EFTIR BREYTINGU.

Núverandi lóðarmörk breytast og lóðirnar tvær sameinaðar í eina lóð sem verður eftir breytingu 5.135 m² að stærð. Gert er ráð fyrir einu sambyggðu fjölbýlishúsi með fjórum stigahúsum á tveimur til fjórum hæðum auk inndreginnar þakhæðar, kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu. Húsin munu fá húsanúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðanýting eykst og verður skv. lið 4 hér að neðan. Gert er ráð fyrir allt að 59 íbúðum í húsinu. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu/-skýli fyrir a.m.k. 59 bíla. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, tæknirými, hjól og vagna. Einnig er gert ráð fyrir hjólageymslu á lóð í samræmi við merkta staðsetningu á deiliskipulagsuppdrætti. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. 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. Leitast skal við að í flestum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði. 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.

Vísað er jafnframt í almenn ákvæði í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæði 5 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tilteknu húsa er á *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fyrirmyndir um fagurfræði og fjölbreytni í efnisvali og útliti. Einnig fyrirmyndir um inndregnar bindandi byggingarlínur, sameiginleg útirými, frágang lóða, tröppur og torg og opin svæði innan lóða auk þakgarða, útfærslu ports og niðurgrafinna sorphláta.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits nema ytri byggingarreitur svala, svalagangs, útbygginga og stigaganga sem er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti sem leiðbeinandi staðsetning.
- Leiðbeinandi hæðaskipting og byggingarflötur táknaður með slitinni svartri grannri línu sem afmarkar áætlaða hæðarskiptingu innan yrti byggingarreitar. Hæðaskipting er ekki bindandi.
- 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.
- Fimmta hæð byggingar skal vera inndregin um minnst einn meter frá útvegg 4. hæðar. Innri byggingarreitur sýnir minsta inndrag fimmtu hæðar ef húshlið eða gafli liggur í ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitir húss:	1600 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	300 m²
Hámarks grunnflötur húss án bílageymslu:	1900 m²
Hámarks flatarmál húss:	6.600 m² án bílageymslu
Hámarks flatarmál kjallara:	600 m²
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis	1.800 m²
Hámarks flatarmál:	8.400 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 86 íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta hússins. Ekki er gert ráð fyrir íveruherbergjum í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegg hæða 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 hússins talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 15,5 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Eins og kemur fram í lið 3 um byggingarreiti er hæðaskipting innan ytri byggingarreitar ekki bindandi og er hönnuðum heimilt að vinna með hæð húss innan ytri byggingarreits á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð vegghæð með allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir þakplötu efstu hæðar hússins má reikna með 2.5 metrum til að koma fyrir þaki með uppbrotum, lyftuhúsi og öðrum tæknibúnaði.

7. 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 einu bílastæði fyrir hverja íbúð eða um 86 stæði 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 áætlað um 1.800 m². Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á hluta bílageymslu eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdrætti og almennum ákvæðum hér að ofan í lið nr. 9.

8. SORPGEYMSLUR.

Niðurgraffinn sorphlát 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 deiliskipulagsuppdrætti 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.

9. 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.

10. SMÁHÝSI

Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. TRJÁGRÓÐUR

Í samræmi við gr. 7.2.2 um tré og runna í byggingarreglugerð 112/2012 er sett kvöð um trjágróður á norðaustur hluta lóðarinnar.

12. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðina með eins metra hárrí girðingu á vestur suður og austur lóðarmörkum í samræni við viðmið í skýringaruppdrætti. Bæjaryfirvöldum er heimilt að setja upp hljóðgirðingu á lóðarmörkum við Vesturvör.

13. 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.



Grunnmynd í mkv. 1:500
FJÖLBÝLISHÚS Á 2-5 H. AUK KJALLARA
OG BÍLAGEYMSLU. 59 ÍBÚÐIR.

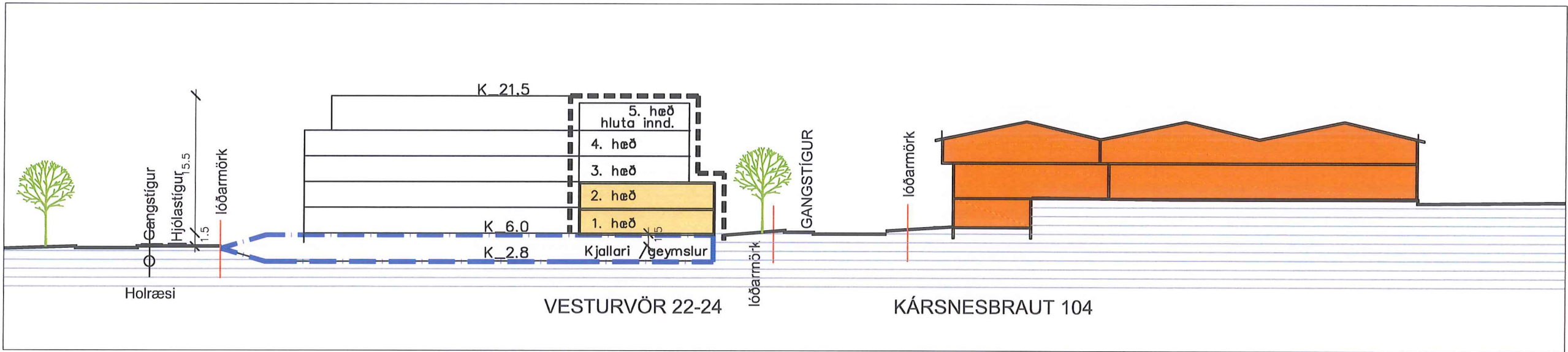
- - - - - Ytri byggingarreitur
 - . - . - . Byggingarreitur bílg.
 - - - - - Leiðbeinandi hæðarskipting
 _____ Innri byggingarreitur, Leiðb. byggingarlína

Allar stærðir eru í metrum

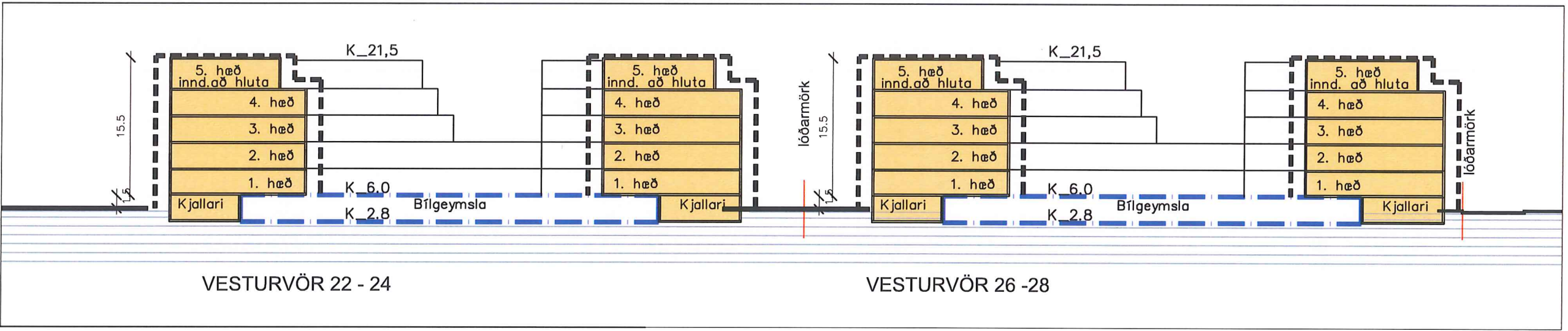
KÓPAVOGGSBAER

VESTURVÖR 22-24
Svæði 5 - Reitur 2

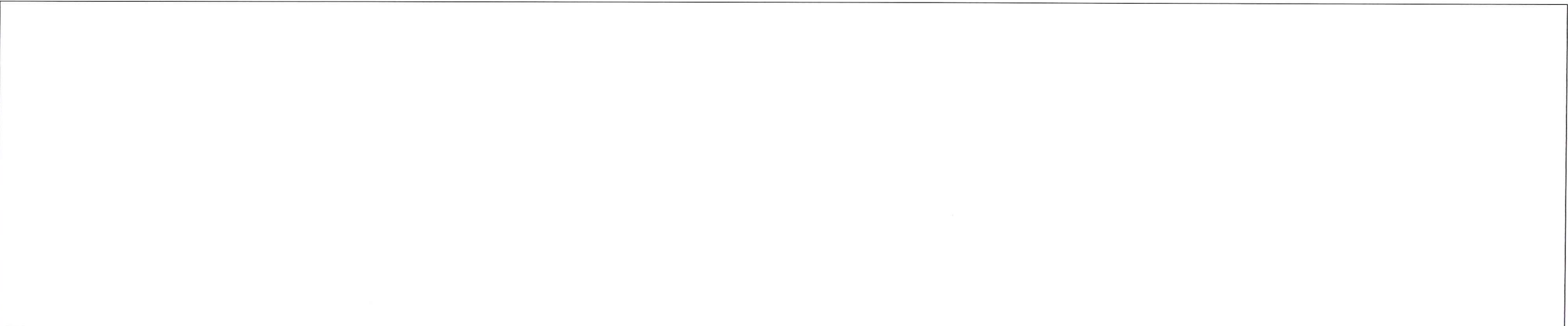
S:\Bæjarskiptunag200\Austur-Vesturbær\VESTURBÆR\Deiliskiptunag\Vesturvör - Hafnarbraut Svæði 5\Vesturvör Hafnarbraut_svæði 5 Skilmálar Júlí 2017.dwg



Sneiðing P-2 í mkv. 1:500



Sneiðing L-1 í mkv. 1:500



- Ytri byggingarreitur
- - - - - Byggingarreitur bílg.
- - - - - Leiðbeinandi hæðarskipting
- Innri byggingarreitur. Leiðb. byggingarlína

Allar stærðir eru í metrum

FJÖLBÝLISHÚS Á 2-5 H. AUK KJALLARA
OG BÍLAGEYMSLU. 59 ÍBÚÐIR.

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smáráson arkitekt dags. 31. júlí 2017
br. 17. janúar 2018

Svæði 5-Reitur 3

VESTURVÖR 16-20. ATVINNUHÚS Á 2 HÆÐUM.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á REIT 5.

Á deiliskipulagsreitnum eru ein lóð Vesturvör 16-20 3.260 m² að stærð/ lóð 7.544 m²

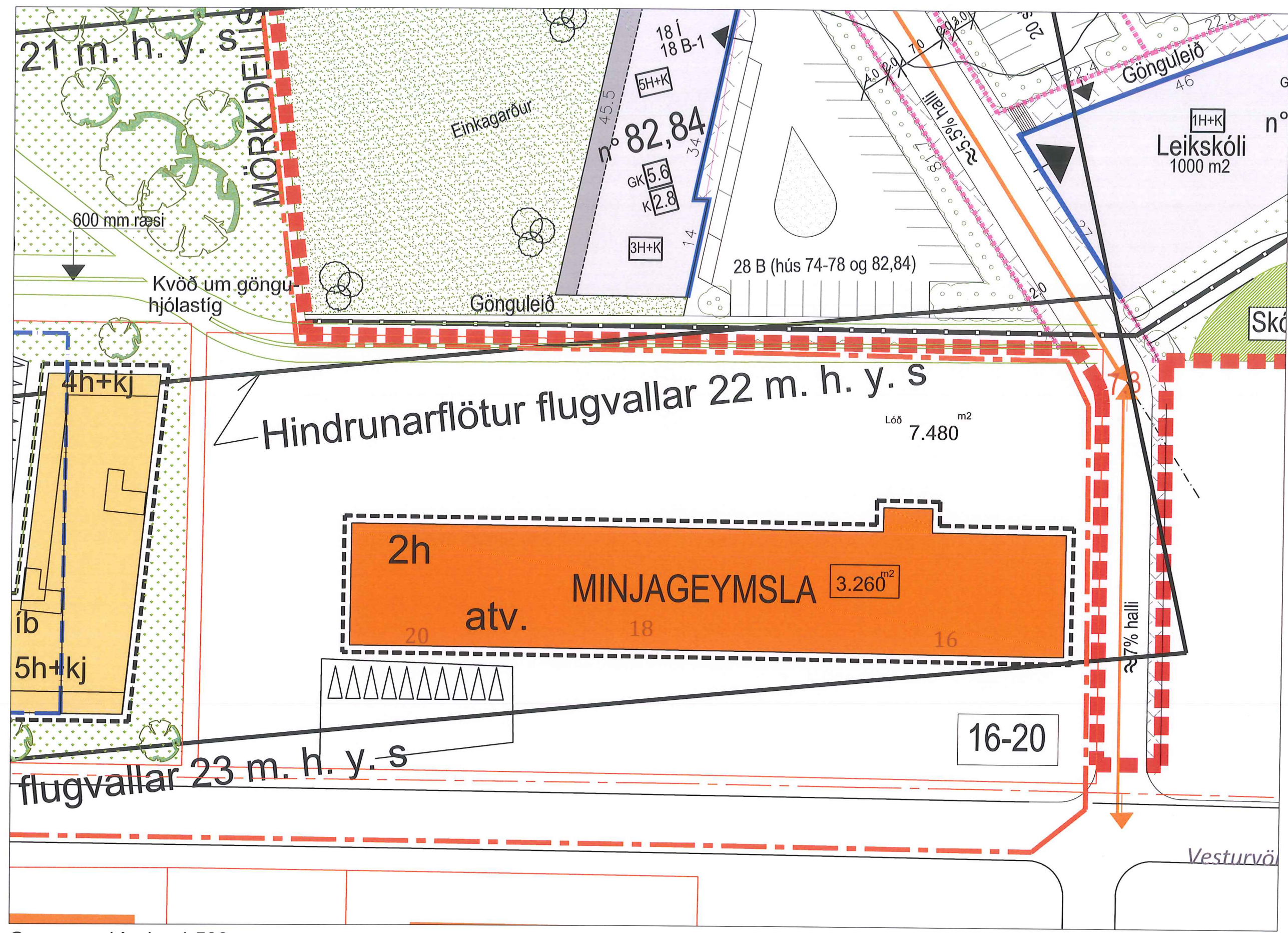
1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 5 – REIT 1 EFTIR BREYTINGU.

Gert er ráð fyrir að öll mannvirki á lóðinni standi óbreytt.

KÓPAVOGGSBÆR

VESTURVÖR 16-20
Svæði 5 - Reitur 2

Staðsetningarmynd 200 Austur-Vesturbær VESTURBÆR Deiliskipulag Vesturvör - Hafnarbraut Svæði 5 Vesturvör Hafnarbraut, svæði 5 Skilmálar Júlí 2017.dwg



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Ytri byggingarreitur
- Byggingarreitur bílg.
- Leiðbeinandi hæðarskipting
- Innri byggingarreitur. Leiðb. byggingarlína

ATVINNUHÚSNÆÐI Á 2 HÆÐUM ÁN KJALLARA

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smáráson arkitekt dags. 21. júlí 2017
br. 17. janúar 2018

Svæði 5-Reitur 4

HAFNARBRAUT 20. ATVINNUHÚS Á 2 HÆÐUM.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á REIT 5.

Á deiliskipulagsreitnum eru ein lóð Hafnarbraut 20 136 m² að stærð/ lóð 3.000 m²

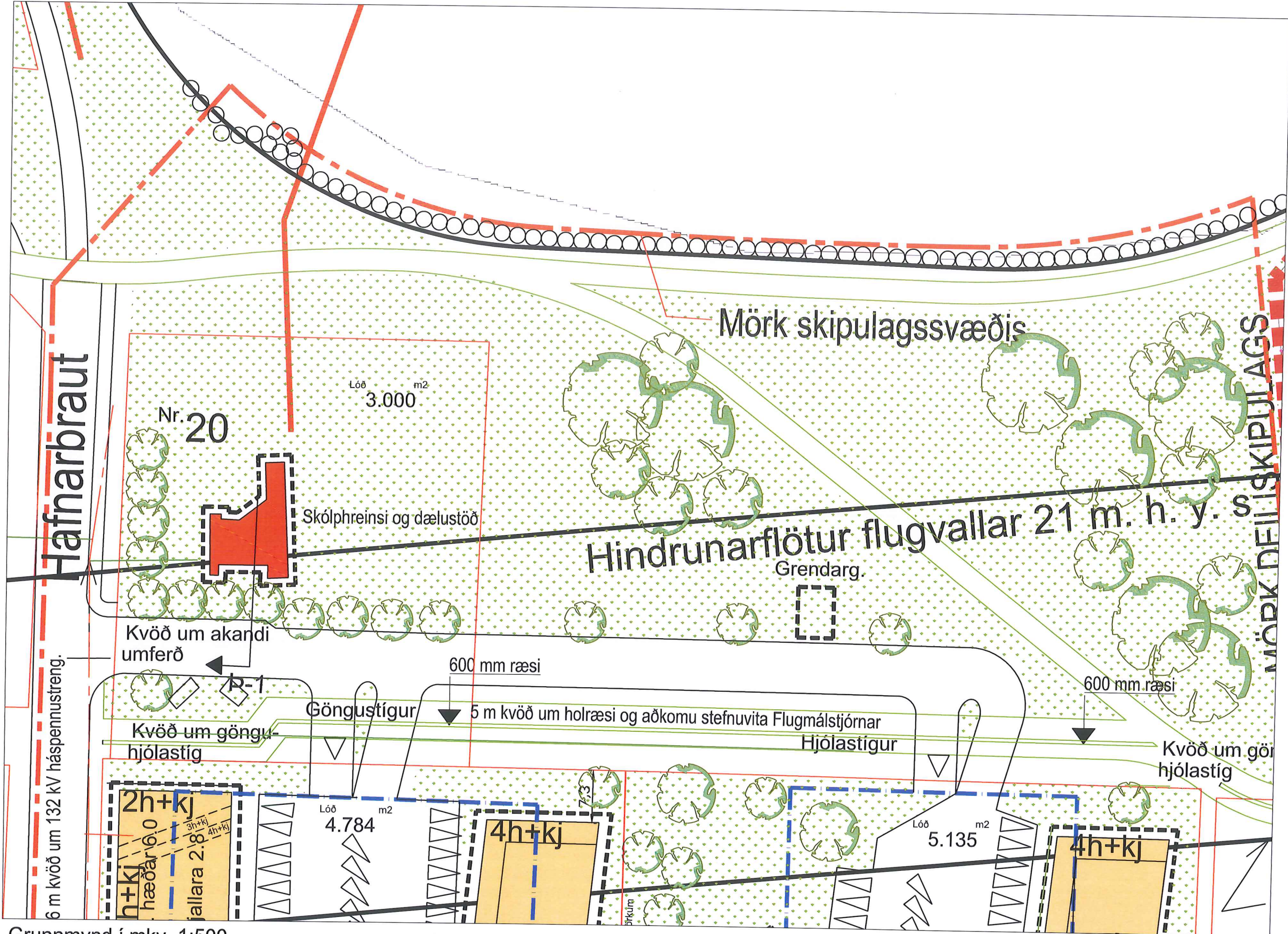
1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 5 – REIT 1 EFTIR BREYTINGU.

Gert er ráð fyrir að öll mannvirki á lóðinni standi óbreytt en kvöð er sett á lóðina um akandi umferð og hjóla- og göngustíg.

KÓPAVOGGSBÆR

HAFNARBRAUT 20
Svæði 5 -Reitur 4

Staðsetningsskiptunag 200 Austur-Vesturbætur VESTURBÆR Deiliskiptunag Vesturbætur - Hafnarbraut Svæði 5 Vesturbætur Hafnarbraut, svæði 5 Skilmálar Júlí 2017, dwg



Grunnmynd í mkv. 1:500

- Ytri byggingarreitur
- Byggingarreitur bílg.
- Leiðbeinandi hæðarskipting
- Innri byggingarreitur. Leiðb. byggingarlína

DÆLUSTÖÐ

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smáráson arkitekt dags. 31. júlí 2017
br. 17. janúar 2018

Allar stærðir eru í metrum