Vatnsendahvarf, avinnusvæði. Svæði 3. Tónahvarf 2

Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

Breyting skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. one 1810288 GREINARGERÐ:

Skipulagssvæðið - stærð og afmörkun: Skipulagssvæðið sem er um 0.5 ha afmarkast af Vatnsendavegi til norðurs, fyrirhuguðum Arnarnesvegi til vesturs, Tónahvarfi 4 til suðurs og Tónahvarfi til austurs.

Forsendur, markmið og rök fyrir skipulagsbreytingu: Bæjarstjórn Kópavogs og borgarstjórn Reykjavíkur hafa samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi fyrir Arnarnesveg og er fyrirhuguð lega hans ásamt breyttri legu Vatnsendavegar og nýju hringtorgi hans sýnt á uppdrætti. Nauðsynlegt er að breyta lóðamörkum, byggingarreitum og fyrirkomulagi bílastæða Tónahvarfs 2 vegna þess. Umrætt deiliskipulag Arnarnesvegar er auglýst samhliða deiliskipulagi þessu.

Breytingin er í samræmi við staðfest Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem sýnir nýja legu Arnarnesvegar með brú yfir Breiðholtsbraut. Breyting er í samræmi við markmið aðalskipulags Kópavog sem gerir ráð fyrir endurnýjun athafnabyggðar bæði í miðhverfum og á eldir athafnasvæðum. Byggingarrétti á öllum lóðum á athafnasvæði Vatnsendahvarfs hefur verið úthlutað og er sár vöntun á lóðum til uppbyggingar atvinnulífs í Vatnsenda í anda sjálfbærrar þróunar.

Mögueg umhverfisáhrif. Við breytinguna verða umhverfisáhrif á umhverfisþáttinn borgarlandslag óveruleg miðað við gildandi deiliskipulag þar sem byggingarreitur er minni að grunnfleti en í gildandi deiliskipulagi en hækkar um eina hæð. Ekki er gert ráð fyrir að umferð breytist miðað við gildandi deiliskipulag þar sem byggingarmagn er óbreytt. Áhrif á umhverfisþáttinn heilsa / hljóðvist (umferð) er metin óveruleg þar sem ekki er um breytingu á byggingarmagni miðað við gildandi deiliskipulag. Áhrif á samfélag, félagslegt umhverfi og efnahag er jákvætt í ljósi þess að íbúar Vatnsenda hafi aðgang að vinnustað í nálægð byggðar. Lýsing á landi og núverandi staða: Fyrirhugað byggingarland hallar til norðausturs og er óbyggt og gróðurlaus melur.

Mörk skipulags breytast.

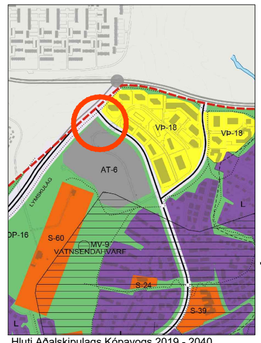
Tillaga að byggð:

Í breytingunni felst að breyta lóðamörkum, Tónahvarfs 2 sem minnkar úr 5.900 m2 og verður eftir breytingu 3.750 m2 að flatarmáli. Gert er ráð fyrir að byggingarreitur breytist og verður grunnflötur eftir breitingu 650 m2 og hámarksbyggingarmagn er óbreytt eða 3.800 m2 í verslun og þjónustu. Hámarks hæð byggingarreits breytis úr þremur hæðum auk kjallar í fjórar hæðir auk kjallara. Hámarksvegghæð í gildandi deiliskipulagi er 15 metrar á norðurhlið breytist og verður 20 metrar og þakform er frjáls. Aðkoma og fjöldi bílastæða breytist og er gerð krafa um eitt bílastæði á hverja 100 m2 atvinnuhúsnæðis og skal ekki reikna geymslur eða þjónusturými inn í þeim tölum. Nýtingarhlutfall breytist og verður 1.1

Hámarks byggingarmagn kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu er 850 m2.

Ferill málsins:

Á fundi skipulagsráðs 17. janúar 2022 var lögð fram tillaga skipulagsdeildar dags. 17. janúar 2022.



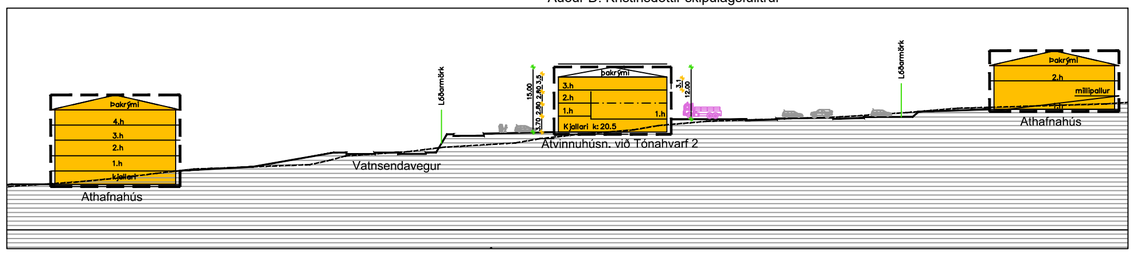
Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019 - 2040
Staðfest 30. des. 2021

Skýringar

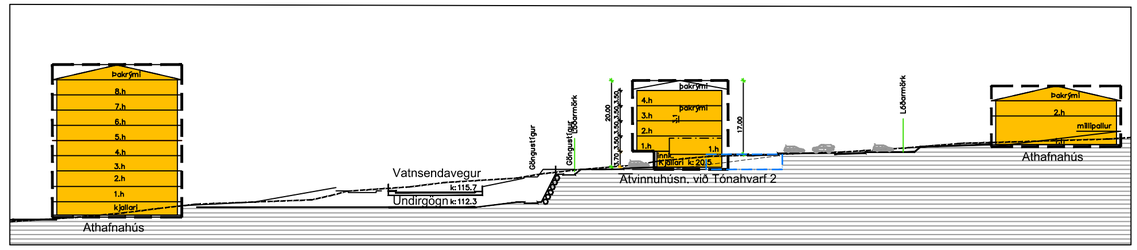
- Byggingarreitur
- Mögueg útmörk húss
- Mörk skipulagssvæðis
- h+kj Fjöldi hæða og kjallari
- Lóðarmörk
- N m2. Flatarmál lóða
- Mörk breytinga
- Stækkun / breytingar
- Bílastæði
- Veghelgun Arnarnesvegar

Kópavogi 17. janúar 2022

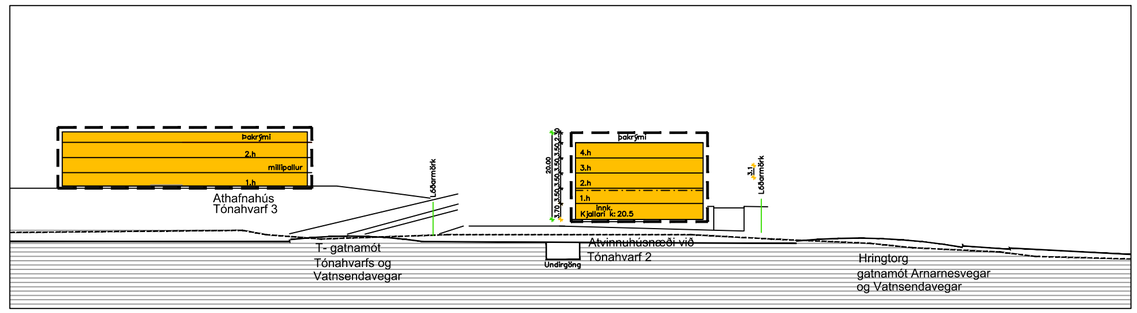
Auður D. Kristinsdóttir skipulagsfulltrúi



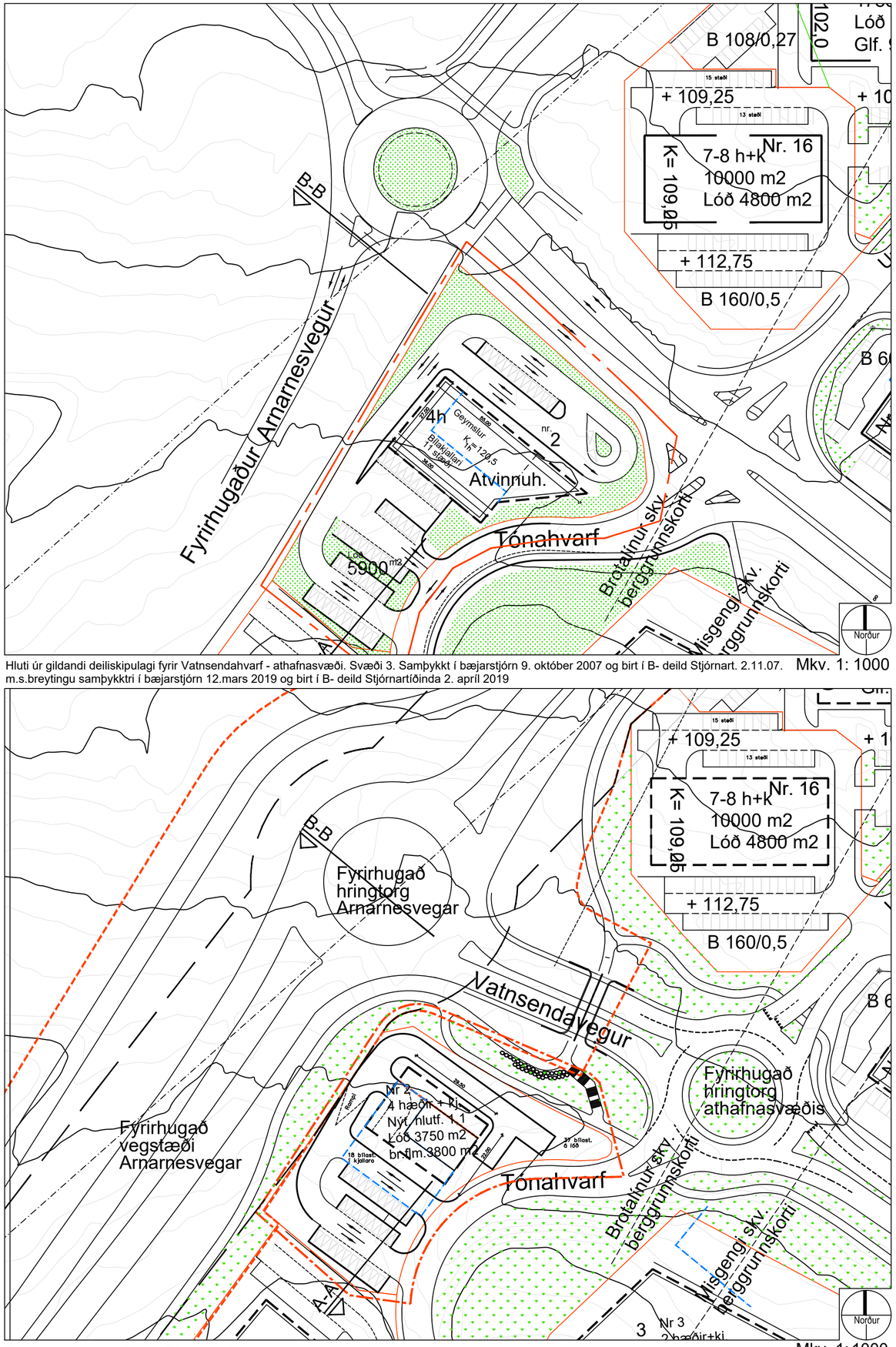
Gildandi deiliskipulag Tónahvarfs 2 samþ. í bæjarstjórn 12. mars 2019. Sneiðing A-A — Mkv. 1:1000



Tillaa að breyttu deiliskipulagi Tónahvarfs 2. Sneiðing A-A — Mkv. 1:1000



Tillaa að breyttu deiliskipulagi Tónahvarfs 2. Sneiðing B-B — Mkv. 1:1000



Hluti úr gildandi deiliskipulagi fyrir Vatnsendahvarf - athafnasvæði. Svæði 3. Samþykkt í bæjarstjórn 9. október 2007 og birt í B- deild Stjórnart. 2.11.07. m.s.breytingu samþykktri í bæjarstjórn 12.mars 2019 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 2. apríl 2019 — Mkv. 1: 1000

Tillaga að breyttu deiliskipulag Tónahvarfs 2 — Mkv. 1: 1000

S:\Bæjarskipulag\203 Kóra-Hvörf-Þing\HVÖRF\B-deild\Tónahvarf 2 Jan 2022 One 1810288.dwg

KÓPAVOGSBÆR

Skipulags- og byggingardeild Kópavogs
Smári Smárason, arkitekt. dags. 17. janúar 2022

Skjal sett af 0000000 dags: 13.11 2026

A2