

Kársneshöfn, Bakkabraut 9-23
Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

Greinargerð. one nr. 22067538

Forsendur, markmið og afmörkun deiliskipulagssvæðis: Tillagan sem hér um ræðir er breyting á gildandi deiliskipulagi: Kársneshöfn, Bakkabraut 1 til 23, Nesvör 1 og Vesturvör 29, 31 og 33 sem samþykkt var í bæjarstjórn 17. október 2017 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 22. janúar 2018.

Breytingin nær aðeins til hluta deiliskipulagssvæðisins nánar til tekið til Bakkabrautar 9-23. Til að auka gæði íbúða í húsinu er 34 geymslum sem ráðgerðar voru inni í íbúðum færðar í kjallara og þar með er rými sem er undir burðarvirki hússins nýtt betur. Að auki verður gert ráð fyrir 11 sérgeymslum sem fylgja stórum íbúðum. Staðsetning og stærð atvinnuhúsnæðis breytist og er gert ráð fyrir 970 m² í verslun og þjónustu á fyrstu hæð hússins.

Byggingarmagn A-rýma í kjallara er aukið um 774 m² og byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er aukið um 306 m². Heildarbyggingarmagn á lóð eykst um 1.080 m² og verður um 21.730 m². Meðalstærði íbúða eykst úr 111 m² í 115 m². Nýtingarhlutfall ofanjarðar eykst úr 1.5 í 1.53. Lóðin er skráð 10.368 fermetrar og nýtingarhlutfall í heild eykst úr 1.99 í 2.10. Fjöldi bílastæða er óbreyttur.

Tillaga að nýjum byggingaráformum: Tillaga að byggingaráformum koma fram í skýringarhefti dags. 10. í ágúst 2018 og breytt 29. september 2022 þar sem fram kemur að hönnun og frágangur húsa og lóðar fellur að og er í samræmi við lið 2 og viðmið sem tilgreind eru í almennum ákvæðum í gildandi skipulagsskilmálum frá 17. október 2017.

Áhrif byggðarinnar á umhverfið: Fyrirhugaðar breytingar eru ekki talin hafa umhverfisáhrif. Í minnisblaði frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 12. maí 2017 er nánar fjallað um möguleg umhverfisáhrif af uppbyggingu á svæði 8 innan þróunarsvæðisins og hvort þörf sé á sértekum mótvægisáðgerðum. Einnig er vísað í umhverfisskýrsluna Kársnes – Þróunarsvæði. Umhverfisáhrif deiliskipulags, dags. 12. maí 2017

Að öðru leyti er vísað í gildandi deiliskipulag og skipulagsskilmála birt í B- deild Stjórnartíðinda 22. janúar 2018. Bent er á bókun skipulagsráðs frá 16. október 2017 þar sem fram kemur eftirfarandi: Skipulagsráð samþykkti með vísan í lið 2.4 í skipulagsskilmálum svæðisins að unnin verði nánari útfærsla á hönnun bæjarlandsins á deiliskipulagssvæðinu. Lögð verði áhersla á vandaða hönnun og efnisval m.a. hvað varðar frágang hafnar, torg, opin svæði, bolverk, gróður, lýsingu, göngu- og hjólaleiðir svo og yfirborð gatna og stíga. m svæðisins

Ferill málsins: Á fundi skipulagsráðs 20. júní 2022 var lögð fram fyrirspurn Björns Skaftasonar arkitekts fh. lóðarhafa um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Bakkabraut 9-23. Skipulagsráð samþykkti að líta jákvætt á að framlögð fyrirspurn verði unnin áfram í samræmi við 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundi skipulagsráðs 15. ágúst 2022 var samþykkt með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að tillagan yrði auglýst og var málinu vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 18. ágúst 2022 var samþykkt að vísa málinu til frekari rýni skipulagsdeildar.

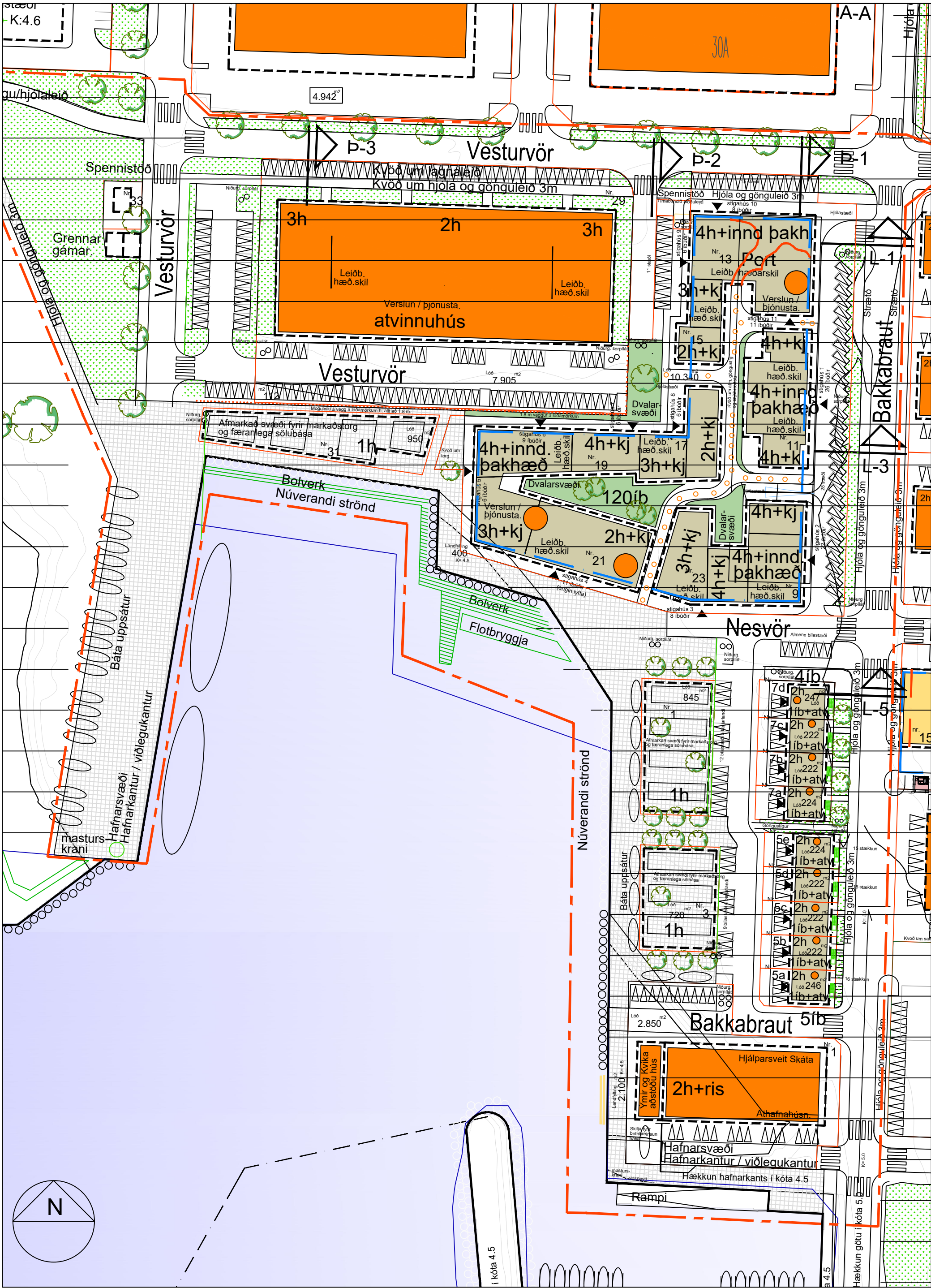
Kópavogi 29. september 2022

Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

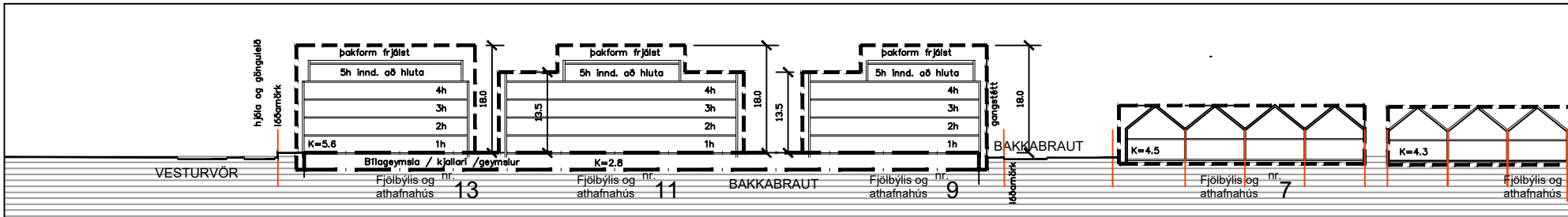
- Skýringar - nánari merkingar má sjá í skipulagsskilmálum.
- | | | | |
|-------|--|-------|--------------------------------------|
| ----- | Byggingarreitur | 25 | Hindrunarfötur flugs |
| ----- | Leiðbeinandi byggingarlína | ----- | Mörk skipulagssvæðis |
| ----- | Byggingarreitur kjallara | ----- | Lóðarmörk |
| ----- | Stórgryti til varnar ágangi sjávar | ----- | Opíð svæði |
| ----- | Stórgryti til varnar ágangi sjávar. Núverandi | ----- | |
| ----- | Leiðbeinandi hæðarskipting | ----- | Kvóð um torg og gróður |
| ----- | Viðbygging og/ eða nýbygging verslunar- þjónustu og íbúðarhúsnæðis | ----- | Áætluð aðkoma í íbúðar og athafnahús |
| ----- | Viðbygging og/ eða nýbygging verslunar- og þjónustuhúsnæðis | ----- | Dvalarsvæði |
| ----- | Bindandi byggingarlína | ----- | |



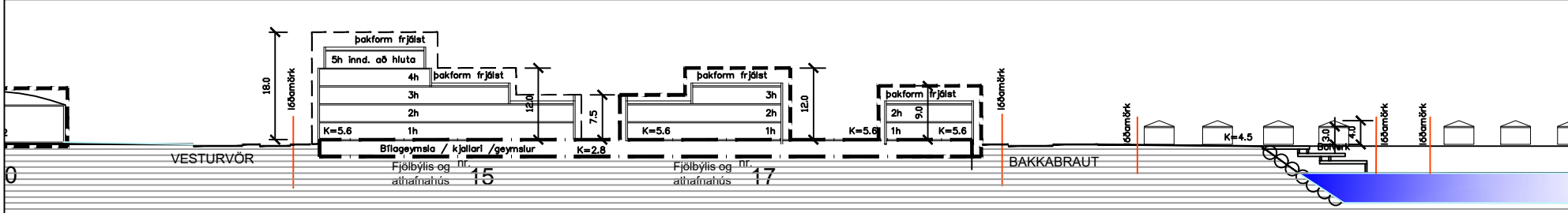
Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 í mkv. 1:10.000
Staðfest 28. desember 2021



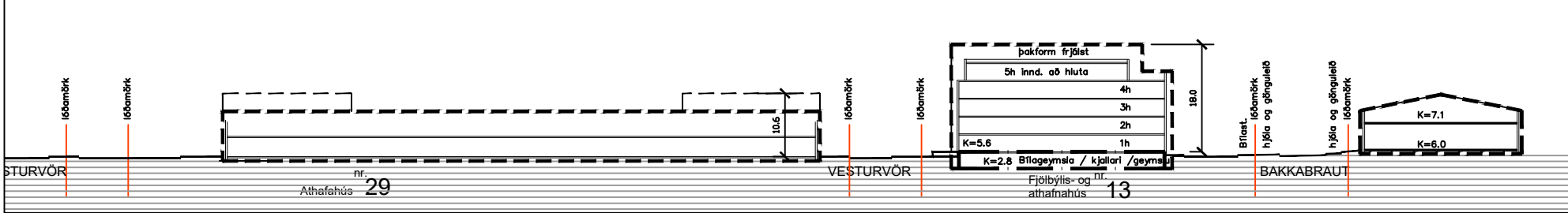
Hluti úr gildandi deiliskipulagi fyrir Kársneshöfn - Bakkabraut 1-23, Nesvör 1 og Vesturvör 29 og 31, samp í bæjarstjórn 24. október 2017 Mkv. 1:1000



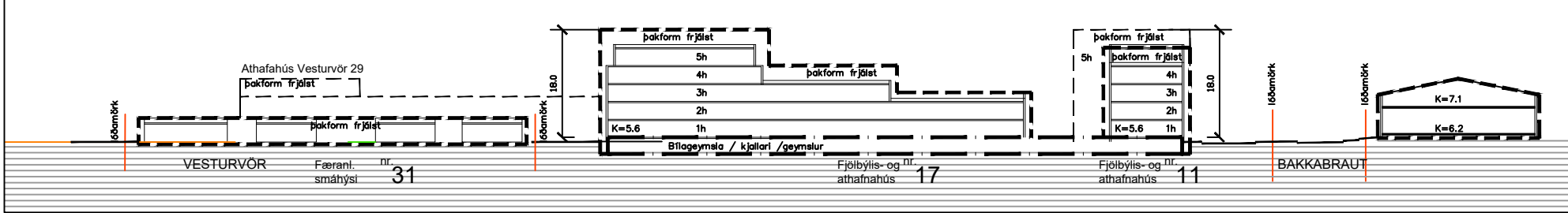
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 9 til 23 Sneiðing Þ-1 Mkv. 1:1000



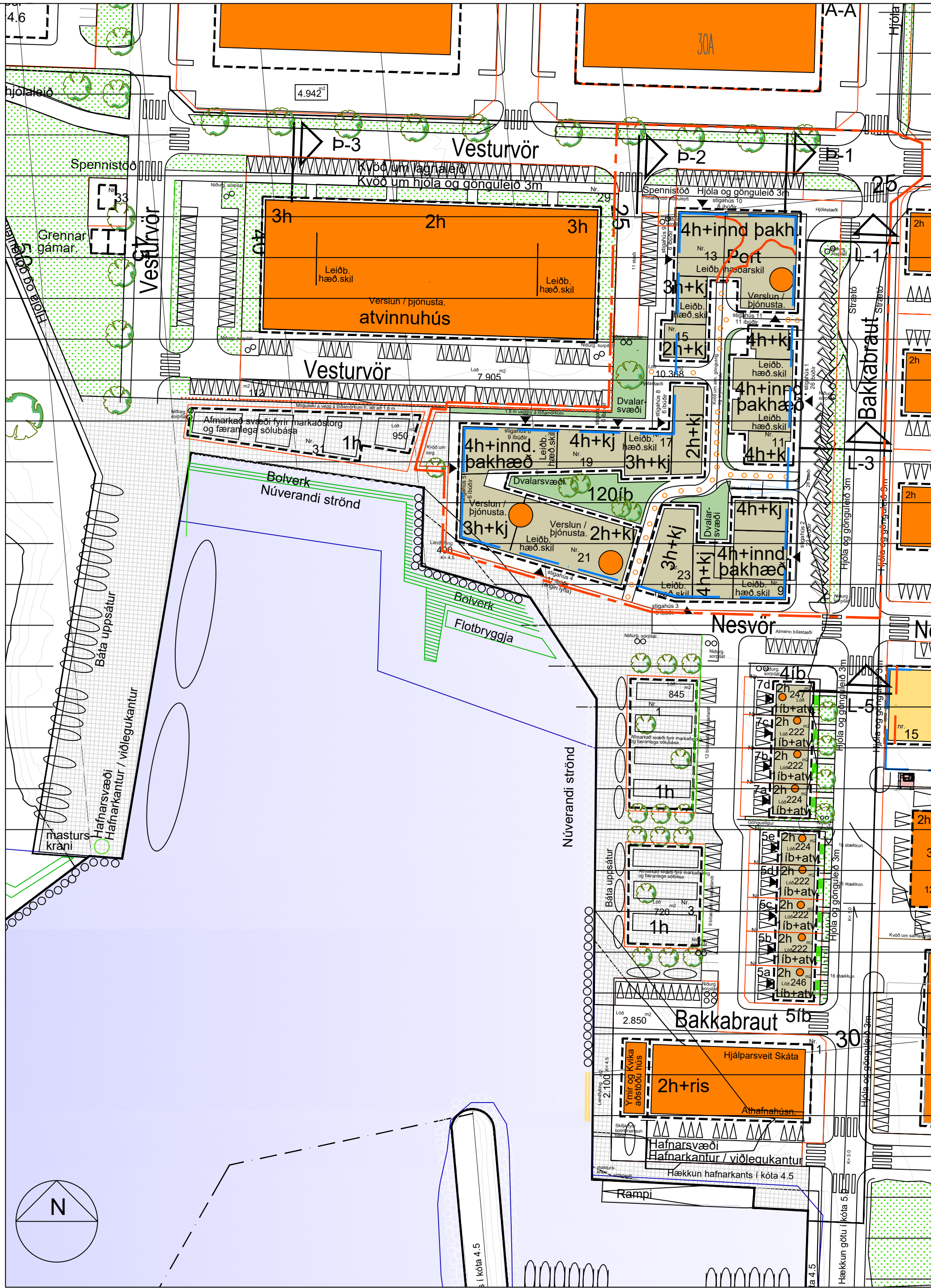
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 9 til 23 Sneiðing Þ-2 Mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 9 til 23 Sneiðing L-1 Mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 9 til 23 Sneiðing L-3 Mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Kársneshöfn. Bakkabraut 9 til 23. Mkv. 1:1000



Tölvugerð mynd. Horft til norðurs að Bakkabraut 9-21 og 23



Tölvugerð mynd. Horft til vesturs. Eftir breytingu.



Tölvugerð mynd. Horft að vesturhlíð Bakkabrautar nr. 9-13



Tölvugerð mynd. Horft til austurs að Bakkabrautar 15 og 17

Kársneshöfn, Bakkabraut 9-23
Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

Skipulagsdeild Kópavogs, 10. 08. 2022, breytt 29. 09. 2022
Smári Smáráson, arkitekt.

Skiptið sýtt af '0000' '0000' dags. 23.10.2026