

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 sérgæymslum 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. Gert er ráð fyrir 118 íbúðum á lóðinni. Fjöldi bílastæða er óbreyttur.

Byggingaráform:

Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að viðmiðum í lið 2 í almennum ákvæðum í gildandi skipulagsskilmálum fyrir svæði 8 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.

Á fundi skipulagsráðs 3. október 2022 var samþykkt að auglýsa í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 breytta tillögu dags. 29. september 2022 þar sem fermetrafjöldi verslunar- og þjónusturýma á jarðhæð er aukin í 970 m² og íbúðum fækkað í 118 íbúðir. Erindinu var vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 11. október 2022 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

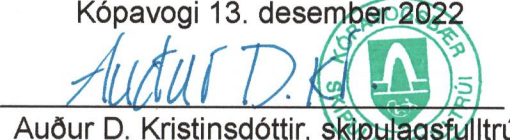
Tillagan var auglýst í Fréttablaðinu laugardaginn þann 15. október 2022 og birt í Lögbitablaði 18. október 2022. Frestur til að skila inn athugasemðum var til 2. desember 2022. Dreifibréf dags. 19. október 2022, þar sem vakin var athygli á kynningunni var send til lóðarhafa Bakkabrautar 5a, 5b, 5c, 5e, 7a, 7b, 7c, 7d, 12, 14 og 16

Engar athugasemdir eða ábendingar bárust. Á fundi skipulagsráðs þann 5. desember 2022 var erindið lagt fram að nýju og samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Á fundi bæjarráðs 8. desember 2022 var erindinu vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar.

Á fundi bæjarstjórnar 13. desember 2022 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Kópavogi 13. desember 2022



Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

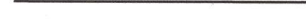
**KÓPAVOGSBÆR**
Skipulags- og byggingardeild
DEILISKIPULAG

Stjórnartíðindi B-deild nr.: 1063

Útgáfudagur: 9. OKT 2023

Skýringar - nánari merkingar má sjá í skipulagsskilmálum.

 Byggingarreitir

 Leiðbeinandi byggingarlína

 Byggingarreitir kjallara

 Stórgryti til varnar ágangi sjávar

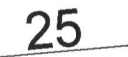
 Stórgryti til varnar ágangi sjávar. Núverandi

 Leiðbeinandi hæðarskipting

 Viðbygging og/ eða nýbygging verslunar- þjónustu og íbúðarhúsnæðis

 Viðbygging og/ eða nýbygging verslunar- og þjónustuhúsnæðis

 Bindandi byggingarlína

 25

 Hindrunarfliotir flugs

 Mörk skipulagssvæðis

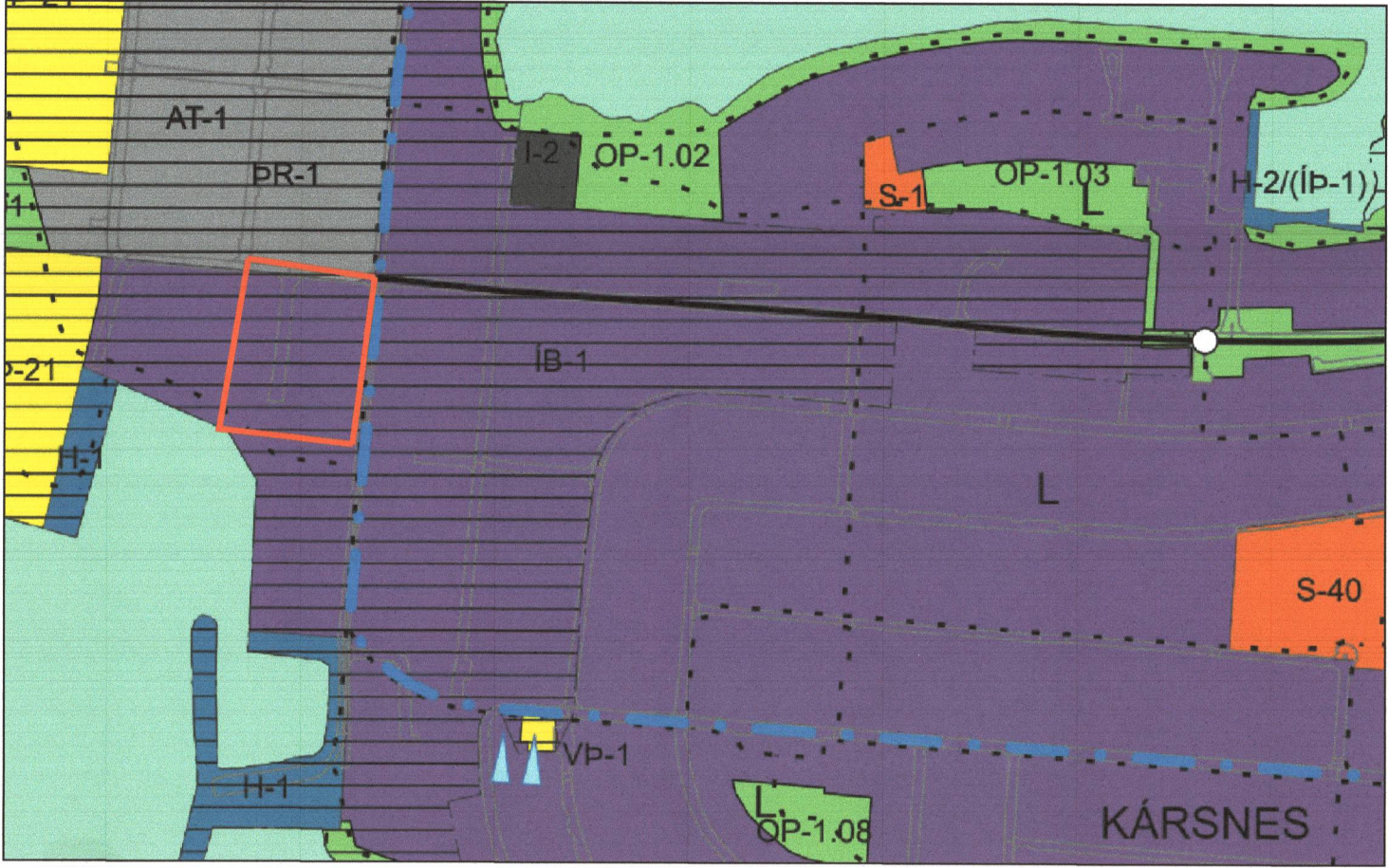
 Lóðarmörk

 Opíð svæði

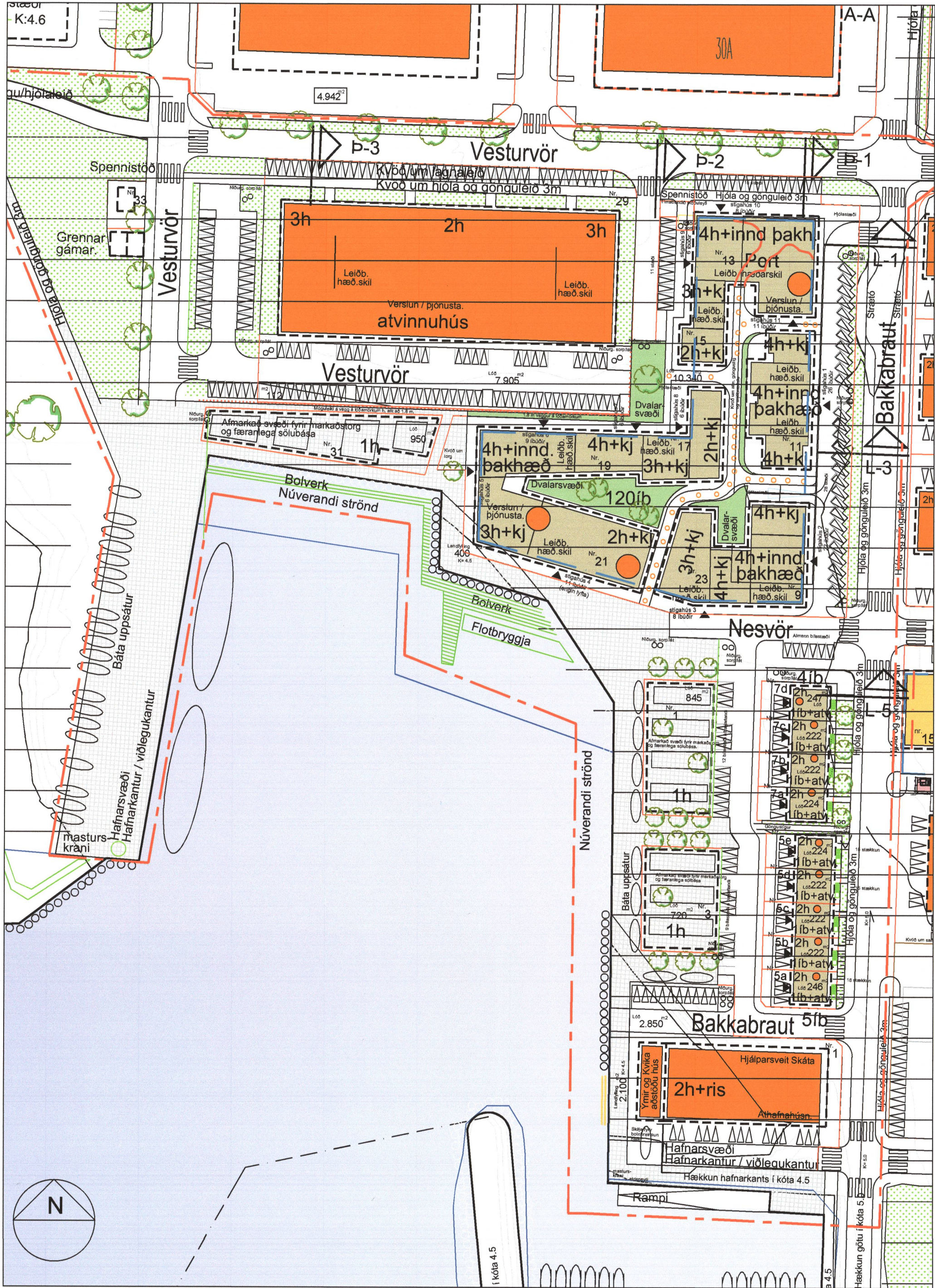
 Kvóð um torg og gróður

 Áætluð aðkomu í íbúðar og athafnahús

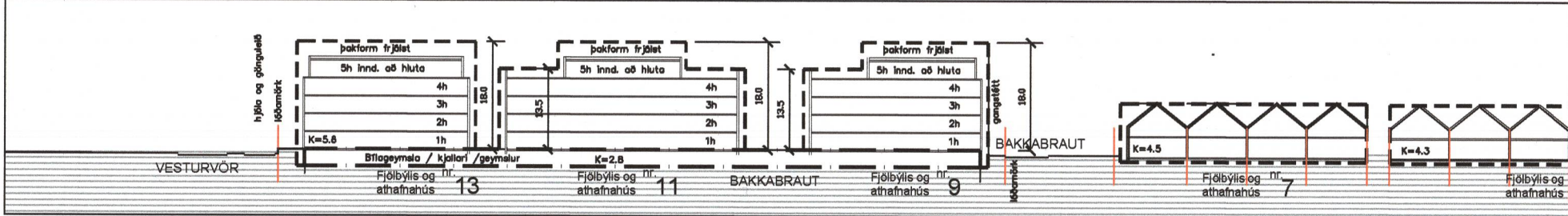
 Dvalarsvæði



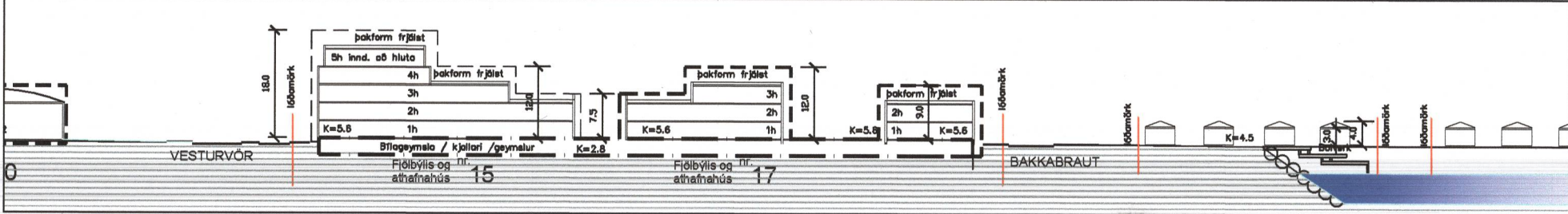
Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 í mkv. 1:10.000
Staðfest 28. desember 2021



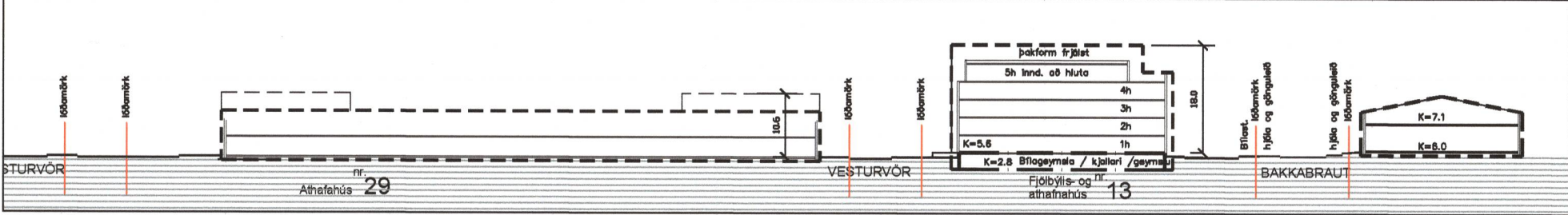
Hluti úr gildandi deiliskipulagi fyrir Kársneshöfn - Bakkabraut 1-23, Nesvör 1 og Vesturvör 29 og 31, samþ í bæjarstjórn 24. október 2017
Mkv. 1:1000



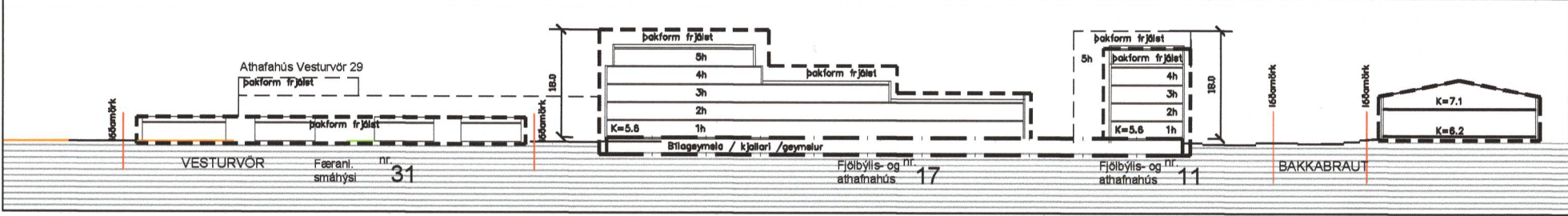
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 9 til 23 Sneiðing Þ-1
Mkv. 1:1000



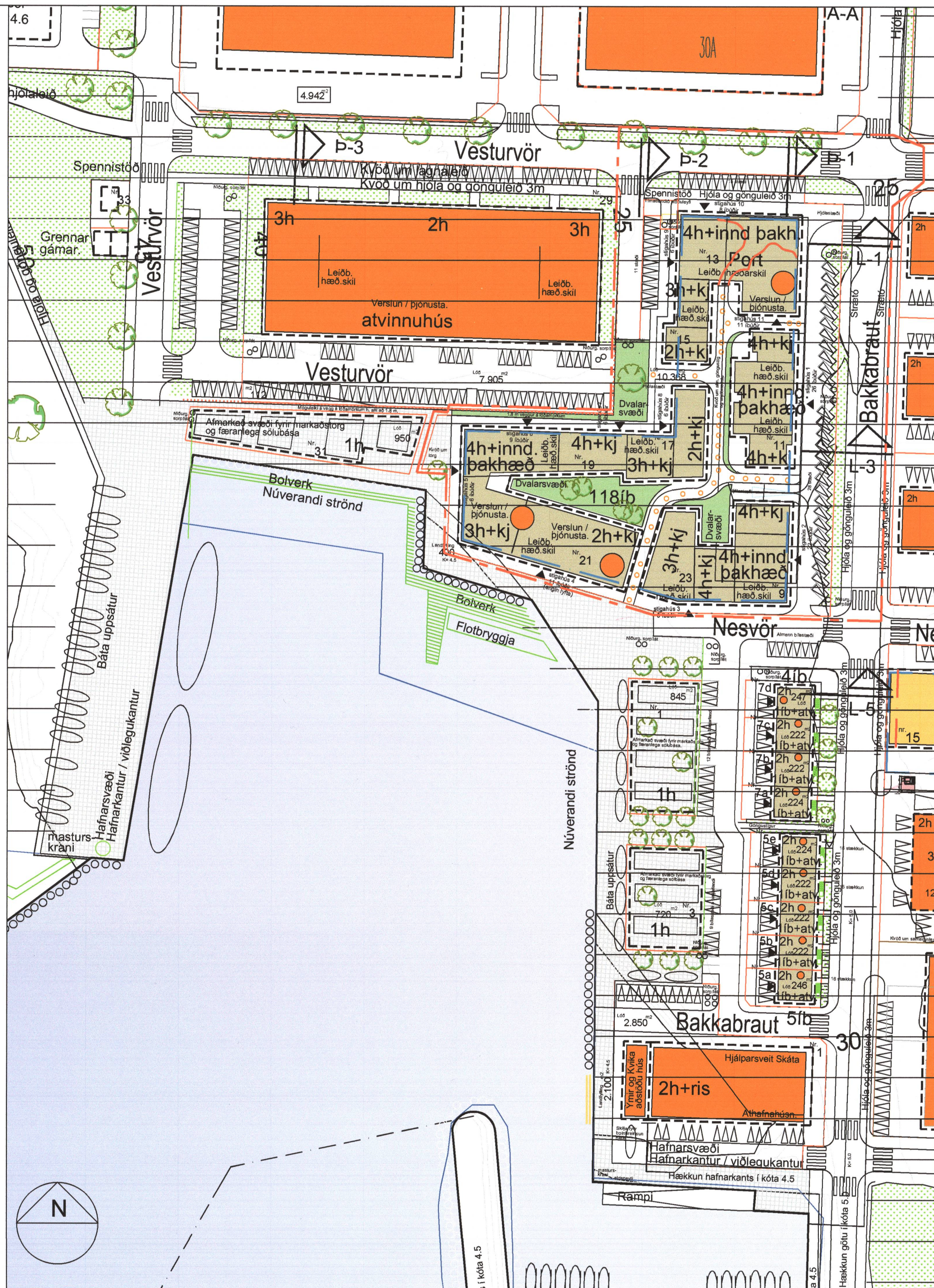
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Bakkabrautar 9 til 23 Sneiðing Þ-2
Mkv. 1:1000



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 Smárason, arkitekt.