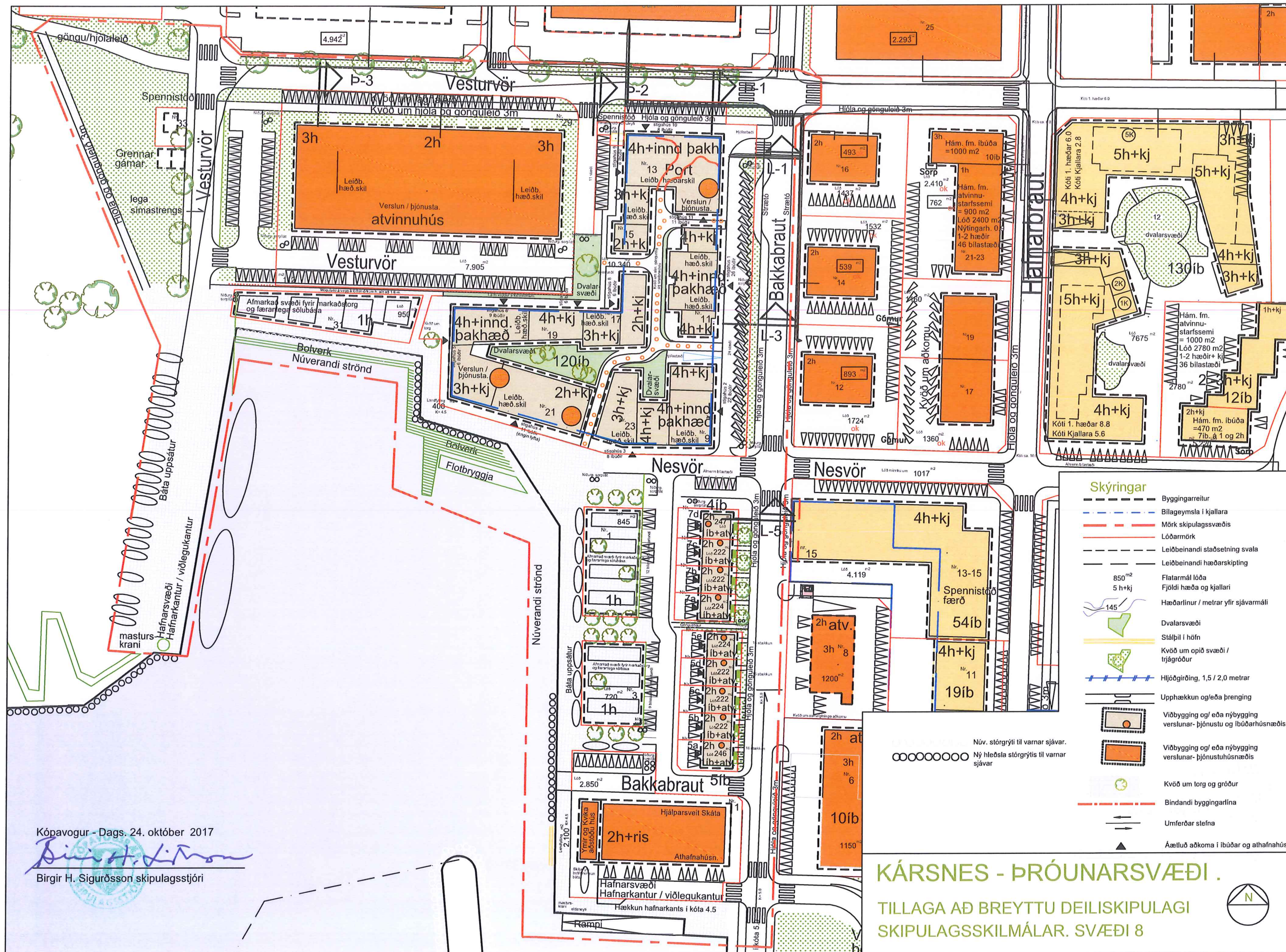


KÓPAVOGGSBÆR



Umhverfissvið, skipulags- og byggingardeild
Smið Smáráson arkitekt, dags. 15. maí 2017, br. 16. október 2017

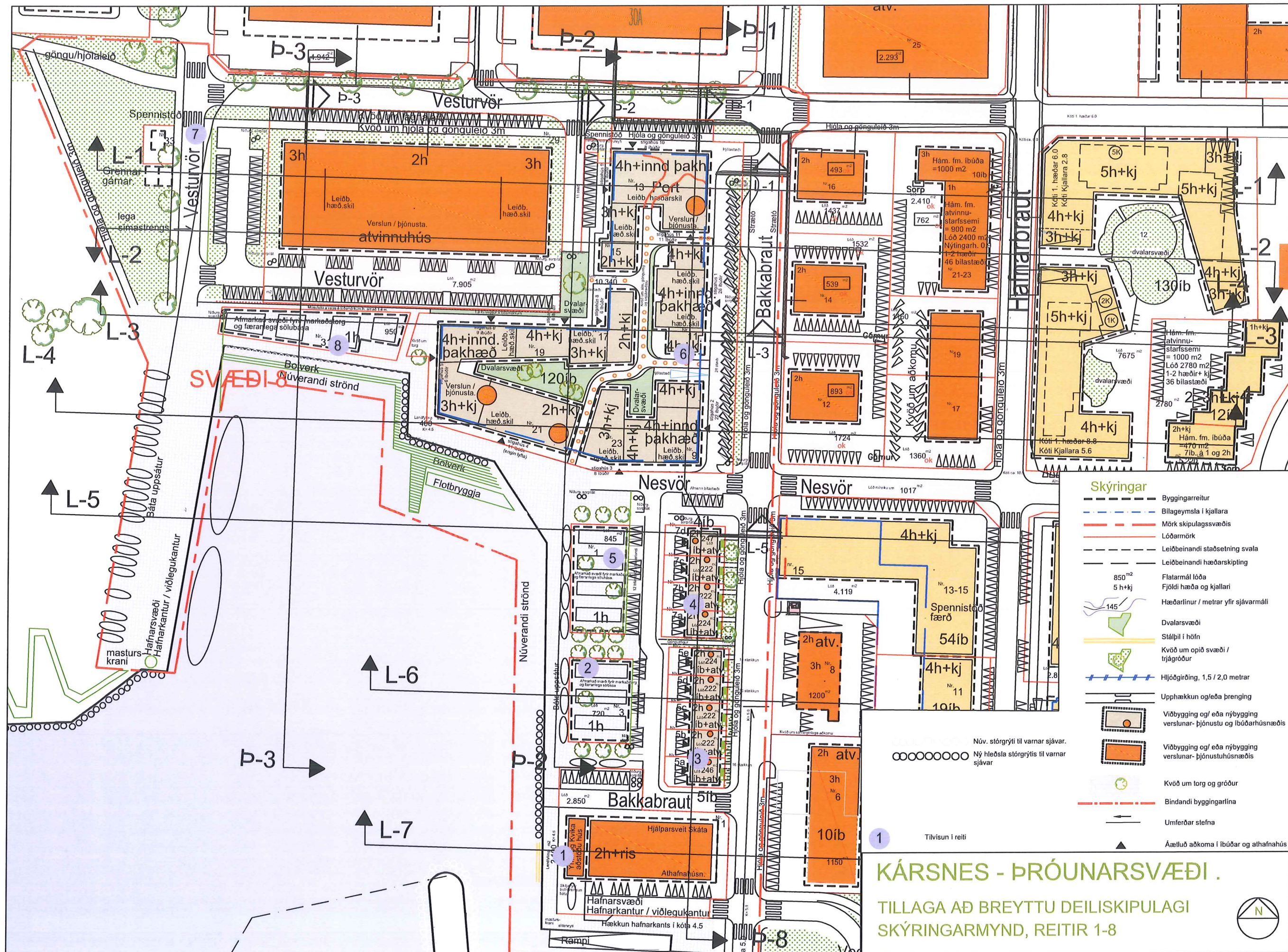


KÓPAVOGGSBÆR



Umhverfissvið, skipulags- og byggingardeild
Smið Smáráson arkitekt, dags. 15. maí 2017, br. 16. október 2017

S:\Bæjarskipulag\200 Austur-Vesturnar\VESTURBÆR\Deiliskipulag Bakkabraut 9 Svæði 8 Bakkabraut 5, 7 Og 9_svæði 8 Skilmálar Maí 2017.dwg





KÁRSNES – ÞRÓUNARSVÆÐI – SVÆÐI 8, BAKKABRAUT 1-23, NESVÖR 1 OG VESTURVÖR 29-31 OG 33 BRETYTT DEILISKIPULAG. GREINARGERÐ.

Stærð og afmörkun skipulagssvæðis.

Skipulagssvæðið sem er um 5 ha að stærð afmarkast af lóðarmörkum Vesturvarar 30 og 32 til norðurs, lóðarmörkum Bakkabrautar 6-16 til austurs, smábátahafnarinnar til suðurs og opnu bæjarlandi til vesturs. Bent er á að núverandi húsa­götur; Bakkabraut og Vesturvör, liggja innan afmörkunar skipulags­væðisins og koma til með að breytast. (Sjá aðkoma og umferð hér að neðan). Svæðið er hluti þróunarsvæðis Kársnes og nær nánar til tekið til lóðanna Bakkabrautar 5, 7, 9 og Vesturvarar 29.

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 verið aflögð. Þess í stað verði opnað fyrir þann möguleika að höfnin verði „útivistarhöfn eða geðprýðishöfn“ 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 gróðfari stafsemi. Sérstök áhersla er í aðalskipulagi Kópavogs lögð á tengingu Kópavogs við Reykjavík með göngubrú / auk almennings­samgangna 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 hjálparsevitar Skáta af núverandi lóð að Bakkabraut 3. Hluti af starfsemi Siglingafélagsins Ýmis, sem tengist kjölbátum, flyst af svæði Bryggjuhverfisins á umrætt deiliskipulagssvæði.

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

Umrætt deiliskipulag frá 1990 gerði ráð fyrir fimm athafnahúsum, klúbbhúsi og veiðafærageymslum. Breyting var gerð á umræddu deiliskipulagssvæði: Bakkabraut 9, 11 og 13 breytt deiliskipulag samþykkt í bæjarráði 1. október 1998.

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 áætлана 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 markniðum sem þar koma fram um þéttingu byggðar með blandaðri byggð, um að sérstaða svæðisins verði góðar almennings­samgöngur, 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 deiliskipulagsuppráttur og greinargerð með skilmálum. Greinargerð þessi er annarsvegar almennir skilmálar fyrir mannvirki og umhverfi (hús og lóðir) og hinsvegar sérákvæði. Með skilmálum fylgir skýringarhefti B þar sem fram koma viðmið sem m.a. tengjast lýðheilsu, hagkvæmni og fagurfræði sem og dæmi eða fyrirmyndir um meginform fyrirhugaðra húsa á svæðinu, útlit þeirra og efnisnotkun ásamt meginlínun 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.

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 Reykjavíkurflygvöll samþykktar af

samgönguráðherra 23. júlí 2009 gilda fyrir skipulagssvæðið. Um deiliskipulagssvæðið liggur símastrengur og er sett fram kvöð um grafrarrétt þar sem hann liggur innan lóða. Umræddan símastreng þarf að færa til á lóð Bakkabrautar 9 og fellur sá kostnaður á hendur lóðarhafa. Á lóðinni Vesturvör 29a er smáspennustöð sem ráðgert er að flytja á opið svæði bæjarins vestan Vesturvarar 29.

Núverandi staða svæðisins og nálægð þess við sjávarmál:

Á skipulagssvæðinu, svæði 8 eru fjögur athafnahús: Bakkabraut 5 a-e 1.052 m² að stærð/ lóð 988 m² , Bakkabraut 7 a-e 884 m² að stærð/ lóð 795 m², Bakkabraut 9 2.932 m² að stærð/ lóð 7.986 m², og Vesturvör 29 4.928 m² að stærð/ lóð 7.802 m² og Vesturvör 29a 20 m² að stærð/ lóð 40 m². Atvinnuhúsin eru í misjöfnu ásigkomulagi og ekki fullnýtt undir atvinnustarfsemi. Í atvinnuhúsinu Bakkabraut 9 hefur ekki verið starfsemi í nokkur ár.

Samkvæmt fasteignaskrá er því fyrir í allt 9.796 m² á skipulagssvæðinu. Gert er ráð fyrir að atvinnuhúsið að Bakkabraut 9 verði rifið. Allt svæðið sem liggur að sjó er manngert, annað hvort landfylling varin stórgrýti eða steyptur hafnarkantur. (sjá skýringarmynd og loftmynd af svæðinu). Kantur sjóvarnar er í kóta 5 m.h.y.s. en meðal hæð núverandi fyllingar er í kóta 4.2 m.h.y.s. 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 fyri 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 landfyllingar verði hækkuð 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 niðurgraffinni bílageymslu sem verður þá í kóta 2.8 og op í bílageymslu verði ekki neðar en í kóta 4.3

Lýsing á landi:

Fyrirhugað byggingarland er að hluta landfylling sem gerð var úr aðfluttu landefni. Eftir á að verja hluta landfyllingar (útkant hennar) fyrir ágangi sjávar með stórgrýti. Það svæði er auðkennt sérstaklega á deiliskipulagsupprætti. Hæð landfyllingarinnar verður í 4.2 til 5.4 m.h.y.s. Sunnan lóðarinnar nr. 31 við Vesturvör og í grennd við smábátahöfnina er gert ráð fyrir landfyllingu um 4.000 m² að stærð í kóta 4.5 m.h.y.s. Að hluta verður stálþili komi fyrir á 50 metra svæði í framhaldi að viðlegukanti en hluta nýrrar fyllingar er varinn með stórgrýti og bolverki komið fyrir á völdum stöðum. Útfærsla hafnarmannvirkja verður ákveðin í samvinnu við Samgöngustofu. Kvöð er gerð um umferðarrétt með báta frá smábátahöfn að báta uppsetri vestan Bakkabrautar 5 og 7 og vestan hafnarkants og aðstöðu til að taka upp báta til vetursetu á landi.

Markmið:

Markmið deiliskipulagstillögunnar sem er:

Að bæta umhverfi, búsetugæði og efnahagslega umgjörð eldri 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.

Fyrirhugað þétting byggðar kemur til með að styrkja hlutverk vesturhluta Kársness sem er að verða nútímalegt verslunar/ þjónustu og íbúðahverfi með fallega ásynd, góða nýtingu og góða tengingu með almennings­samgöngur, 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 ásynd. 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 hjólabrí Á hönnunarstigi skal leggja aðalupprætti fyrir skipulagsráð Kópavogs til afgreiðslu.

Möguleg áhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð og 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.

Umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif í Kársnesi

Með þessari skipulagsbreytingu fylgir minnisblað frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 3. apríl 2017 þar sem farið er yfir möguleg umhverfisáhrif samfara þeim breytingum sem skipulagslýsingin gerir ráð fyrir á svæði 8 sem og á öllu þróunarsvæðinu. Einnig er vísað í Kársnes – þróunarsvæði . Umhverfisáhrif deiliskipulags frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 12. maí 2017 um umhverfisáhrif breyttrar landnýtingar á svæði sem skilgreint er sem þróunarsvæði ÞR-1 á vestaverðu Kársnesi.. Unnin hefur verið greining á núverandi stöðu umferðar og hljóðvistar ásamt almennri umfjöllun um lofgæði á Kársnesi. Hluti þessa er spá um áhrif á þessa þætti vegna uppbyggingarinnar. Umfjöllunin hér á eftir byggir að hluta til á þessari skýrslu. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 9.800 m2 í atvinnuhúsnæði þar af um 4.900 m² í verslunar og þjónustuhúsnæði með átætlaða umferðarsköpun metna á 1.760 ferðir á sólarhring. Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 11.000 m2 atvinnuhúsnæði þar af um 7.500 m² í verslunar og þjónustuhúsnæði með átætlaða umferðarsköpun metna á um 2.400 ferðir á sólarhring. (3.500x0,04)x2 + 7.500x0.14)x2. Auk þess er gert ráð fyrir um 129 íbúðum með 14.000 m² í íbúðarhúsnæði án niðurgrafinnar bílageymslu. Reiknað er með 2.5 íbúum á hverja íbúð þannig að búast má við 300 íbúum á svæðinu. Af því leiðir að umferðarsköpun af íbúum er metin á um 1.100 ferðir á sólarhring (300x3.7). Fyrir á svæðinu eru um 2.900 m² í atvinnuhúsnæði sem verður rifið. Með breytingu á deiliskipulagi verður því aukning um 1.740 ferðir á sólarhring; um 1.045 bíla aukning á sólarhring á Kársnesbraut (60%), 435 bíla aukning á Borgarholtsbraut (25%) og 260 bíla aukning á Kópavogsbraut (15%). Aukningin miðar við fullbyggt deiliskipulagsvæði, er um 7% af umferð inn og út úr Kársnesi sem er áætlað um 21.000 ferðir á sólarhring miðað við nýlegar talningar. 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.

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

Í minnisblaðinu kemur fram m.a. eftirfarandi um:

Umferð

Umferð

Sé tekið mið af skipulagstölum er núverandi umferðarsköpun úr svæðinu lítil eða um 1.800 bílar á sólarhring. Gera má ráð fyrir að með uppbyggingu íbúðarbyggðar aukist umferð og umferðarsköpun verði um 3.500 bílar á sólarhring, þannig að aukning frá núverandi stöðu er um 1.700 bílar á sólarhring. Í forsendum er gert ráð fyrir að mest umferð verði um Vesturvör (Kársnesbraut) eða 60% umferðar. Gert er ráð fyrir að 25% fari um Borgarholtsbraut og 15% um Kópavogsbraut. Með stefnu Kópavogsbæjar og markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um vistvæna samgöngumáta má gera ráð fyrir að sú tala verði lægri, en markmiðið er að bílaferðum muni einungis fjölga um 11% á Kársnesi frá því sem nú er þrátt fyrir fyrirhugaða uppbyggingu. Í ofangreindri minnisblaði kemur fram hvaða aðgerðir dreifa álagi og minnka hættu á töfum og slysum. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Umferð

Núverandi húsnæði innan svæðis 8 samanstendur af atvinnuhúsnæði í 2 hæða húsum syðst og tveimur stórum byggingum með atvinnustarfsemi, annað staðsett meðfram Vesturvör nyrst á svæðinu (Vesturvör 29) en hitt á gatnamótum Vesturvarar og Bakkabrautar (Bakkabraut 9). Bæði hús eru 2-3 hæða með mænishæð allt að 12 metrar en húsið við Bakkabraut 9 mun víkja fyrir nýrri byggð. 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). Óveruleg breyting verður því á hæð húsa frá því sem nú er, enda setur hindrunarflötur Reykjarvíkurflugvallar uppbyggingu háreistra bygginga á þessu svæði ákveðnar skorður. Hæð húsa er því ekki þannig að hún valdi útsýnisskerðingu eða skuggavarpi á núverandi byggð, en næsta núverandi íbúðarbyggð er í um 200 m fjarlægð frá svæði 8. Með nýju deiliskipulagi mun ásýnd svæðisins breytast umtalsvert. Segja má að þegar uppbygging samkvæmt deiliskipulagi svæðis 8 verður lokið verði ásýnd svæðisins, gæði umhverfisins og opinna svæði í nánd við núverandi höfn umtalsvert betri en nú er.

Félagslegt umhverfi.

Félagslegt umhverfi.

Svæði 8 er eitt að lykilsvæðum innan þróunarsvæðis hvað uppbyggingu íbúðarbyggðar varðar. Þar verður mikil viðbót í formi íbúðarhúsnæðis, eða alls 129 íbúðir. Uppbygging íbúða í þéttri byggð mun styðja við markmið um vistvæna ferðamáta og gefur einnig möguleika á að fólk finni sér íbúð nær vinnu, enda mun umfang verslunar- og skrifstofuhúsnæðis aukast mikið frá því sem nú er á Kársnesi. Sú fjölgun íbúða sem verður á svæði 8 mun valda því að Kársnes hefur alla burði til að hafa mikið aðdráttarafl sem búsetu og/eða vinnustaður, takist vel til við hönnun húsnæðis og umhverfis eins og stefnt er að (sjá skýringarhefti B). Slíkt getur valdið því með tímanum að verðmæti þeirra eigna sem fyrir eru getur aukist. Fyrirhuguð uppbygging á vesturhluta Kársness, svæði 8, styrkir markmið aðalskipulag Kópavogs og skipulagslýsingu Kársnes – þróunarsvæði um uppbyggingu vesturhluta Kársness sem miðar af því að breyta illa nýttu atvinnuhúsnæði í blómlega atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð og er það í samræmi við markmið í svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins. Bygging íbúða á svæðinu mun hafa góð áhrif á félagslegt umhverfi á svæðinu og einnig nálæga íbúðabyggð. Þar er einkum horft til betri nýtingar á grunnþjónustu. Sá grunnskóli sem einkum myndi þjóna vesturhluta Kársness, svæði 8 er Kársnessskóli og Menntaskólinn í Kópavogi. Kársnessskóli getur tekið við fjölgun nemenda og mun það styrkja nýtingu skólans. Blómleg starfsemi og fjölbreytt íbúðarbyggð eru lykilþættir í að vesturhluti Kársnes, svæði 8 verði áhugavert fyrir íbúa og minni og millistór fyrirtæki til atvinnureksturs. Til að tryggja að svæði 8 hafi jákvæði áhrif þegar horft er til efnahags verður stuðlað að fjölbreytni í gerð og stærð íbúða og fjölbreytni á atvinnustarfsemi sem tengist þjónustu t.d. fyrir ferðamensku, hvalaskoðun eða sjóstöng.

Framkvæmdatími.

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 húsagrunna og bílakjallara verði hávaði og ónæði en ekki vegna sprenginga þar sem öll grunnvinna er á gamalli landfyllingu en alls verða 3.000 m² byggðir af niðurgrofnum bílakjöllumur. Einnig verður aukið tímabundið álaga á gatnakerfinu vegna flutninga efnis á svæðinu auk efnisflutninga úr húsagrunnum vegna niðurrifs atvinnuhúsnæðis. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.

Flóðahætta.

Flóðahætta.

Fyrir liggja spár um flóðahættu á strandsvæðum samfara spám um hækkun sjávarborðs vegna loftlagsbreytinga. Hluti skipulagssvæðis 8 er staðsett í nálægð við sjó og innan þess svæðis sem yrði útsett fyrir mögulegu 100 ára flóði sem yrði 4 m í hæðarkerfi Reykjavíkurborgar og 6 m í hæðakerfi sjómælinga. Á skipulagsuppdrætti, nánar til tekið í sneiðinum koma fram áætlaðir kótar aðkomuhæða og botnkóti kjallara. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.

Samandregin niðurstaða

Samandregin niðurstaða um möguleg umhverfisáhrifum uppbyggingar á svæði 8

Uppbyggin á svæði 8 mun á heildina lítið hafa jákvæð áhrif á borgarlandslag og félagslegt umhverfi, þar sem eldra atvinnuhúsnæði verður skipt út fyrir íbúðarbyggð. Ásýnd mun breytast og uppbygging mun skapa aðstæðu og aðdráttarafl fyrir fjölbreytt mannlíf. Uppbyggingin á svæðinu mun samt leiða af sér tímabundið ónæði vegna efnisflutninga sem og við undirbúning húsgrunna og bílakjallara á framkvæmdatíma. Gera má ráð fyrir að uppbyggin svæðisins nái yfir nokkurra ára tímabil. Þegar henni verður lokið verður umferð meir en nú er, sem leiðir af sér aukinn hávaða meðfram umferðarmestu götunum sem nemur um 1-7 dB.

Þegar nánari upplýsingar liggja fyrir um umfang og útlit landmótunar meðfram sjávarströnd þarf að óska eftir afstöðu Skipulagsstofnunar um hvort þær framkvæmdir falli undir lög um mat á umhverfisáhrifum sbr. viðauka 1, t.l. 10.23 og /eða t.l. 10.14. Einnig þarf að hafa samráð við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis varðandi samsetningu efnis sem kann að verða notað úr húsgrunnum og fylgst með að ekki sé um jarðvegsmengað efni að ræða.

Húsakönnun - lýsing.

Húsakönnun - lýsing.

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

Við Bakkabraut 9 stendur atvinnuhúsnæði í lélegu ástandi. Húsið eru byggt á síðari hluta 20. aldar og eru engin húsfriðunarákvæði í gildi um svæðið. Húsið var síðast nýtt sem steypustöð.

Tillaga að deiliskipulagi

Auk þess að byggt verði við núverandi atvinnuhúsnæði að Vesturvör 29 verður byggt nýtt athafnahúsnæði við Bakkabraut 1, nýtt verslunar / þjónustu- og íbúðarhúsnæði að Bakkabraut 9 til 23 og gefin heimild til að vera með atvinnurekstur í færanlegum smáhýsum við Bakkabraut 3, Nesvör 1 og Vesturvör 31. Auk þess er gert ráð fyrir að heimilt verði að koma fyrir íbúðum á annarri hæð húsnæða Bakkabraut 5 og 7. Í allt er gert ráð fyrir 129 nýjum íbúðum á deiliskipulagssvæðinu (svæði 8) sem er um 4,5 ha að stærð, þar af 120 íbúðum að Bakkabraut 9-23, 5 íbúðum að Bakkabraut 5a-e og 4 íbúðum að Bakkabraut 7a-d. Núverandi meðaltals reitanýtingarhlutfall á deiliskipulagssvæðinu er um 0,2. Áætlað er að reitanýting breytist og hækkar í um 0,8. Stofnaðar verða fimm nýjar lóðir; Bakkabraut 1, Bakkabraut 3, Nesvör 1, Vesturvör 31 og ný lóð Vesturvör 33 undir spennistöð sem slutt verður frá Vesturvör 29a (við norðvestur lóðarmörk Bakkabraut 13) sem verður lögð niður þegar uppbygging þróunarsvæðis Kársnes er vel á veg komið. Kostnaður sem til fellur vegna flutnings spennistöðvar frá Vesturvör 29a á lóðina að Vesturvör 33 fellur á þann lóðarhafa sem tekur yfir lóðina Vesturvör 29a. Svæðið er í gildandi skipulagslýsingu skráð sem svæði 8 en þar er gert ráð fyrir um 25.000 m² í atvinnu- og íbúðarhúsnæði þar af 15.000 nýir fermetrar í athafna- og íbúðarhúsnæði.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Bakkabraut 1. Svæði 8, reitur 1

Í tillöggunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Bakkabraut 1 2.850 m² að stærð, hluta til á landfyllingu og koma fyrir byggingarreit á tveimur hæðum fyrir atvinnuhúsnæði. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0.9 eða um 2.500 m². Miðað er við 1 bílastæði á hverja 130 m² húsnæðis eða um 20 stæði. Mænishæð og hámarks veggshæð verður 10,2 metrar. Á lóðinni og hafnarkanti norðan húsnæðis er kvöld um aðgengi með báta að rampa á hafnarkanti. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafnagnsbíla sem leggja við bindandi byggingarlínu á 1. hæð.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Bakkabraut 3. Svæði 8, reitur 2

I tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð (Bakkabraut) 780 m² að stærð, í umsjón og eigu Kópavogsbæjar. Heimilt er að vera með afmörkuð svæði fyrir markaðstorg og eða færanlega sölubása og byggingar á einni hæð úr timbri eða léttum einingum. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0.4 eða um 300 m². Austan vert við lóðina eru 9 bílastæði sem eru ætluð þeim sem heimsækja umrætt svæði. Hámarks mænishæð á sölubásum / húsum er 4 metrar og hámarks vegg hæð 3 metrar. Kvöð er á lóðinni um að yfirborð verði hellulagt.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Bakkabraut 5a til 5e. Svæði 8, reitur 3

Í tillögunni er gert ráð fyrir að í stað atvinnuhúsnæðis á annarri hæði húsanna komi ein íbúð. Gert er ráð fyrir þremur bílastæðum á hverri lóð þar af einu stæði fyrir hverja íbúð. Mælt er með að komið verði fyrir aðstöðu til að hlaða rafbíla. Gert er ráð fyrir um 525 m² í athafnastarfsemi og 525 m² í íbúðir. Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á lóð eða í allt 5 íbúðir. Lóðamörk breytast, lóðir stækka til vesturs og verða samanlagt um 1.140 m².

Tillaga að byggð fyrir lóðina Bakkabraut 7a til 7d. Svæði 8, reitur 4

Í tillögunni er gert ráð fyrir að í stað átvinnuhúsnaðis á annarri hæði húsanna komi ein íbúð. Gert er ráð fyrir þremur bílastæðum á hverri lóð þar af einu stæði fyrir hverja íbúð. Mælt er með að komið verði fyrir aðstöðu til að hlaða rafbíla. Gert er ráð fyrir um 440 m² í athafnastarfsemi og 440 m² í íbúðir. Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á lóð eða í allt 4 íbúðir. Lóðamörk breytast, lóðir stækka til vesturs og verða samanlagt um 915 m².

Tillaga að byggð fyrir lóðina Nesvör 1. Svæði 8, reitur 5

Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð (Nesvör 1) 925 m² að stærð, í umsjón og eigu Kópavogsbæjar. Heimilt er að vera með afmörkuð svæði fyrir markaðstorg og eða færanlega sölubása og byggingar á einni hæð úr timbri eða létum einingum. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0.43 eða um 400 m². Austan vert við lóðina eru 12 bílastæði sem ætluð þeim sem heimsækja umrætt svæði. Hámarks mænishæð á sölubásam / húsum er 4 metrar og hámarks vegg hæð 3 metrar. Kvöð er á lóðinni um að yfirborð verði hellulagt.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Bakkabraut 9 til 23. Svæði 8, reitur 6

tillögunni er gert ráð fyrir stækka núverandi lóð um 2.400 m² með því að færa lóðarmörk til vesturs en draga úr stærð með fæslur suður og norðurlóðarmarka. Hin nýja lóð verður eftir stækkun um 10.400 m² að stærð. Hluti lóðar verður á landfyllingu. Gert er ráð fyrir fjórum byggingarreitum á tveimur til fimm hæðum þar sem krafa er um að fimmta hæðin verði inndregin. Aðkomu hæð anddyra er almennt í kóta 4.7 en kóti íbúða á 1. hæð í kóta 5.6. Kjallari og niðurgrafin bílageymsla sem ekki liggur neðar en í kóta 2.8 er að stærstum hluta undir byggingarreitum.

Mænis- og hámarks vegg hæð verður 18 metrar en þakform er frjálst. Byggingarreitir sýnir leiðbeinandi hæðarskil og legu ports með bindandi byggingarreit á 1. hæð undir byggingarreit í norðausturhluta lóðarinnar. Gert er ráð fyrir 120 íbúðum á lóðinni og 800 m² í verslun og þjónustu á aðkomuhæð. Gert er ráð fyrir 1.2 stæði á hverja íbúð og 1 stæði á hverja 50 m² í atvinnuhúsnæði eða í allt 160 stæðum þar af 100 stæðum í niðurgrafinni bílageymslu sem áætluð er um 3.000 m² að stærð. Kvöð er gerð um almenna gönguleið frá porti í norðausturhluta lóðarinnar til nýju húsa götunnar í framhaldi af Naustavör. Hámarksbyggingarmagn er áætlað 18.000 m² með kjallara og bílageymslu en 15.000 m² án bílageymslu. Áætlað byggingarmagn kjallara undir geymslur er um 1.000 m². Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Vesturvör 29. Svæði 8, reitur 7

I tillögunni er gert ráð fyrir breyttum lóðarmökum og að lóð minnki úr um 7.800 m² í 7.590 m². Gert verður ráð fyrir að heimilt verði að byggja við núverandi verslunar og þjónustuhús með því að auka hæð hússins í 3 hæðir nánar til tekið við gafla þess. Hámarksbyggingarmagn eftir stækkun verður 6.000 m². Mænishæð og hámarks vegg hæð breytist á hluta byggingareitar og verður eftir breytingu 10,6 metrar. Á byggingarreit eru sýnd leiðbeinandi hæðarskil. Gert er ráð fyrir að hámarksflatarmál byggingar í atvinnuhúsnæði aukist um 1.060 m² og verði eftir breytingu 6.000 m². Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m² í húsnæði eða 60 stæðum á lóðinni. Kvöð er gerð um almenna gönguleið norðan hússins. Gera skal ráð fyrir aðstöðu fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja á lóðinni.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Vesturvör 31. Svæði 8, reitur 8

Í tillögunni er gert ráð fyrir að stöfna nýja lóð (Vesturvör 31) 950 m² að stærð, í umsjón og eigu Kópavogsbæjar. Heimilt er að vera með afmörkuð svæði fyrir markaðstorg og eða færanlega sölubása og byggingar á einni hæð úr timbri eða léttum einingum. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0.43 eða um 400 m². Norðan lóðarinnar eru bílastæði sem ætluð þeim sem heimskæja umrátt svæði. Hámarks mænishæð á sölubásnum / húsum er 4 metrar og hámarks veggghæð 3 metrar. Kvöð er á lóðinni um að yfirborð verði hellulagt.

Ábendingar Isavia til framkvæmdaaðila: *Samráð skal hafa 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 flugbrautarendu Reykjavíkurflugvallar og því mikilvægt að örugglega sé farið eftir öllum öryggisreglum varðandi flugöryggi.*

Nálægð byggð - skólar og þjónusta

Austan við byggðina er þróunarsvæði sem tekur örum breytingum þar sem illanýttu athafnasvæði er breytt í íbúðir s.s. Hafnarbraut 12 og 9-15. Norðan þess er núverandi athafnasvæði sem ekki er reiknað með að taki breytingum en vestan þess opið bæjarsvæði sem reiknað er með skv. skipulagslýsingu að komi til með að rúma opinberar byggingar.

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

Atvinnustarfsemi

A jarðhæð bygginga við Bakkabraut 5a til e, 7a til d, er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi af ýmsum toga. Um er að ræða verslanir, verkstæði og minni iðnaðar- og þjónustustarfsemi. Takmarkanir eru þó á þessari starfsemi og er hér einkum litið til atvika er varða umhverfisþætti svo sem hávaða og mengun af ýmsum toga. Nánar er vísað til leyfisveitinga frá þeim lögboðnu aðilum er málið varða svo sem Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogs. Reiknað er með óbreyttri athafnastarfsemi að Vesturvör 29.11.2017 en að við Bakkabraut 1 komi m.a. starfsemi Hjálparsevitar Skáta sem flyst frá núverandi húsnæði við Bakkabraut og kjölbátastarfsemi Ýmis.

Aðkoma og umferð

Aðkoma að svæðinu er óbreytt en nýjar húsagötur verða lagðar á bæjarlandi þ.m.t húsagata í framhaldi af Nesvör, húsagata austan og sunnan Vesturvarar 29 og húsagata norðan Bakkabrautar 1 og vestan Bakkavarar 5 og 7. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum og hraðahindrunum. Stefnt er að því að allar húsagötur og safngötur verði 30 km götur. Sérstök áhersla verður lögð á að breyta yfirborði, hæðarlegu og fyrirkomulagi Bakkabrautar. Gert er ráð fyrir að hækkun götunnar í landi í kóta 4.5 m.h.y.s. frá smábátahöfninni að Bakkabraut 5c. Breytt fyrirkomulag hjóla- og göngustíga breytir ásýnd götunnar innan skipulagsvæðisins þannig að ekki verður um hefðbundin götukant að ræða heldur verða afmarkanir sýndar með merkingum og eða mismunandi yfirborði. Þar sem gert er ráð fyrir að um Bakkabraut verði tíðar og góðar almenningssamgöngur verður ekki heimilt að leggja bílum í götunni. Gott aðgengi íbúa verður að almenningssvögnum og gert er ráð fyrir stoppistöðvum í Bakkabraut.

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 framhliða húsanna kyrrlát svæði, með áherslu á “grænt” yfirbragð. Þannig er gert ráð fyrir að þök bílakjallara verði að meirihluta hulin gróðri og þakgörðum komið fyrir á flötum þökum íbúðabygginga. Vestan Bakkabrautar 5 og 7 og sunnan Vesturvarar 29 verða hverfistorg þar sem svæði eru afmörkuð fyrir markaðstorg þar sem heimilt er að vera með sölubása eða byggingar sem eru með tímabundin stöðuleyfi. Svæði til leikja og útiveru verða innan lóða í góðum tengslum við göngustíga sem liggja einnig innan lóða. Framkvæmdir, gatnagerð og viðhald húsagatna utan lóða verður á vegum Kópavogsbæjar. Gatnagerð innan lóða er á höndum lóðarhafa sbr. almenn ákvæði fyrir reiti 1 til 8

Gróður

Gert er ráð fyrir að á opnu svæði vestan Bakkabrautar 5 og 7 og á opnu svæði vestan Vesturvarar 29 verði gróður til skjólmyndunar og afmörkunar á rými. Þök bílakjallara 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 bílakjöllurum og nánar útskýrt í meðfylgjandi skipulagsskilmálum. Miðað er við 1 stæði fyrir hverja íbúð og 1 stæði fyrir hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði. Gert er ráð fyrir bílastæðum við Bakkabraut 3, Nesvör 1 og Vesturvör 31 sem nýfast sem almenn gjaldskyld bílastæði og bílastæði fyrir starfsemi á hverfistorgum.

Hljóðvist í byggingum

Í skipulagsskilmálum eru sérákvæði er varða hávaða frá atvinnustarfsemi í íbúðarbyggingum. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

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.

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) frárennslislagna. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæðar og mæliblaða.

Frágandur, sérstaða svæðisins og byggingaráform:

Vanda skal frágang lóða og skulu uppdrættir af skipulagi lóða fylgja aðalteikningum og **samþykkjast samtímis aðalteikningum** enda liggi fyrir umsögn skipulags- og byggingardeildar. 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 landfyllingu skal verja með grjóti til að hindra landrof og skal form hennar vera áþekkt 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.

Ferill málsins:

Ferill málsins er rakin ýtarlega í umsögn skipulags- og byggingardeildar dags. 16. október 2017 og breytingar sem gerðar hafa verið á erindinu til að koma til móts við hluta innsendra athugasemda tilgreindar. Eftir samþykkt skipulagslýsingar dags. 14. október 2016 var lögð fram á fundi skipulagsráðs þann 15. maí 2017 tillaga skipulags- og byggingardeildar dags. 15. maí 2017. Tillögunni fylgdu skipulagsskilmálar, greinargerð, umhverfisskýrsla og minnisblað frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 12. maí 2017 og skýringarhefti B, dags. 15. maí 2017. Skipulagsráð samþykkti að auglýsa tillögunna og vísaði erindinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstórnar 23. maí 2017 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest. Tillagan var auglýst með frest til 30. ágúst 2017 að skila inn athugasemdum. Á fundi skipulagsráðs 19. september 2017 var erindið lagt fram að nýju ásamt innsendum athugasemdum. Erindinu var frestað og skipulags- og byggingardeild falið að taka saman umsögn. Á fundi skipulagsráðs 16. október 2017 var erindið ásamt fylgigögnum dags. 15. maí 2017 breytt 16. október 2017 samþykkt í samræmi

við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með áorðnum breytingum þar sem komið var til móts við hluta athugasemda lóðarhafa Vesturvarar 29 og Bakkabrautar 5-7 ásamt umsögn skipulags- og byggingardeildar dags. 12. október 2017 og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Í bókun skipulagsráðs kemur fram að skipulagsráð samþykkti með vísan í lið 2.4 í skipulagsskilmálum svæðisins jafnframt 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 Á fundi bæjarráðs 19. október 2017 var erindinu vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 24. október 2017 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest. Í samræmi við 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var erindið sent Skipulagsstofnun til afgreiðslu. Þann 15. janúar 2018 barst bréf frá Skipulagsstofnun þar sem ekki var gerð athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B- deild Stjórnartíðinda. Skipulagsstofnun óskaði eftir lagfærðum gögnum og benti á m.a. framsetningu sneiðinga þyrfti að vera skýrari, að gera þyrfti ýtarlegri skilgreiningu á innri og ytri byggingarreit, að sýna bæri hindrunarflöt Reykjarvíkurflugvallar og að sýna þyrfti gildandi deiliskipulagsuppdrætti frá 1990 og 1999 á skipulagsuppdrætti og greina ýtarlegra frá nýtingarhlutfalli. Uppdrættir og gögn hafa verið leiðrétt

Kársnes – þróunarsvæði.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SVÆÐI 8 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 8. Þeim tilmælum er beint til væntanlegra handhafa byggingarréttar á svæði 8, reit 1-7 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 skýringaruppdrátti 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 frjáls 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 skýringaruppdrátti 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 (lóðaruppdráttur) skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Skal lóðaruppdráttur hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Á lóðaruppdrátti 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 megi gróðursetja hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Sé trjáms 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 stöllum 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 aðaluppdráttum. 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 aðalteikningar. 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 (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 skýringaruppdrátti 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. Sjá einnig skýringarhefti: Hljóðvist dags. 12. maí 2017 minnisblað verkfræðistofunnar Mannvits, sem fylgir þessum skipulagsskilmálum.

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

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

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 dýra fari ekki yfir 30 dB(A). Gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Vesturvör þurfi að vera meiri en hefðbundið er.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dýra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum t.d. með því að setja 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 skipulagsuppdrátti 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 uppdrátti sem grá / rúðustrikuð og fullnægja kröfum bæjaryfirvalda. Á þetta einnig við um lýsingu sem og þá hluti sem tilheyra götum svo sem skilti, girðingar, gangstéttar og gróður. Almenn Lýsing í nágrenni hafnarinnar verður útfærð á sambærilegan hátt og lýsing í botni Fossvogar þar sem hæð ljósastaura er ekki yfir 1,2 m. Það svæði á deiliskipulagsuppdrátti sem merkt er sem bolverk skal taka mið af svæðinu við Sjóminjasafn Reykjavíkur. Hellulagt göngusvæði verði umhverfis allar byggingar. Lóðarhafar á svæði 8 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 bílajakallara 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 og þar með talið bolverks sunnan Nesvarar 2 og hafnarkants og rampa sunnan Bakkabrautar 3 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 skipulagssvæðinu eru almenn opin svæði til leikja og útiveru vestan Vesturvarar 29. Á völdum svæðum við höfnina verða lagðir göngustígar úr timbri svokallað bolverk sem tengir betur land við sjó auk þess að tengjast sérstaklega flotbryggju sunnan Bakkabrautar 21 sem hugsuð er sem útivistarsvæði verslunar og þjónustusvæði á neðstu hæð Bakkabrautar 21. Grenndargámum er komið fyrir á opnusvæði vestan Vesturvarar 29. Á vesturhluta viðlegukants verður uppsáturssvæði fyrir þá báta í smábátahöfninni sem þarf að taka á land. Leggja þarf sérstaklega áherslu á góð leiksvæði fyrir börn innan lóðanna við Bakkabraut 9-23. Á deiliskipulagsupprætti eru sýnd staðsetning leik- og dvalarsvæða innan lóða. Framkvæmdir og viðhald opinna svæða utan lóða eru á vegum Kópavogsbæjar. Meðfram hafnarsvæðinu frá Bakkabraut 1 að suðurenda viðlegukants auk þess svæðis sem skilgreint er sem hverfistorg og merkt sem grátt, rúðustrikað svæði á skipulagsupprætti, er gerð sérstök krafa um yfirborð og frágang. 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/-kjöllurum/-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 vestan Vesturvarar 29.

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

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.

Spennistöð á lóðinni Vesturvör 29a sem er 13 m2 er staðsett við norðurlóðarmörk Bakkabrautar 9. Gert er ráð fyrir að spennustöðin verði tímabundið á núverandi stað eða flutt innan byggingarreitar atvinnuhúsnæðis Vesturvarar nr. 13 en verði síðan á síðari uppbyggingartíma þróunarsvæðisins á flutt og staðsett á bæjarlandi vestan Vesturvarar 29. Kostnaður sem til fellur vegna flutnings spennistöðvar frá Vesturvör 29a á lóðina að Vesturvör 33 fellur á þann lóðarhafa sem tekur yfir lóðina Vesturvör 29a.

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 8 eru veittar eftirfarandi heimildir um blöndun atvinnureksturs og íbúða:

Reitur 1 100% svæðisins verður atvinnurekstur með þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði.

Reitur 2 100% svæðisins verður atvinnurekstur með þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði.

Reitur 3 50% íbúðir og 50% atvinnurekstur með þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði s.s. skrifstofur, opinber grunnþjónusta, verslanir, hótél, menningarhús og íþróttahús (líkamsrækt).

Reitur 4 50% íbúðir og 50% atvinnurekstur með þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði s.s. skrifstofur, opinber grunnþjónusta, verslanir, hótél, menningarhús og íþróttahús (líkamsrækt).

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

Reitur 6 90% íbúðir og 10% atvinnurekstur með þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði s.s. skrifstofur, opinber grunnþjónusta, verslanir, hótél, menningarhús og íþróttahús (líkamsrækt).

Reitur 7 100% svæðisins verður atvinnurekstur með þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði s.s. skrifstofur, opinber grunnþjónusta, verslanir.

Reitur 8 100% svæðisins verður atvinnurekstur með þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði.

Á reitum 3, 4 og 6 þar sem gera má ráð fyrir blandaðri landnotkun íbúða og atvinnustarfsemi og reitum 1, 2, 5, 7 og 8 þar sem gert er ráð fyrir atvinnuhúsnæði / verslun og þjónustu veitir Heilbrigðisefirliti Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis starfsleyfi. Eftirfarandi þættir verða metnir þegar lagt er mat á það hvort starfsemi hæfir ofangreindum svæðum: Hávaði frá starfsemi skal vera undir viðmiðum byggingarreglugerðar og ÍST 45:2011 Hljóðfræði og hljóðmælingar. Lyktarmengun, útloftun skal ávalt vera upp fyrir þak. Starfsemi sem hefur í för með sér mikla umgengni og ónæði skal aðeins vera starfrækt á virkum dögum milli 9:00 og 17:00.

Auglýsingarskilti skulu ekki hafa truflandi áhrif svo sem vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar. Sækja þarf um leyfi hjá byggingarfulltrúa Kópavogs fyrir auglýsingarskiltum í hverfinu.

Aðgreina þarf á milli atvinnustarfsemi á jarðhæð og efri hæða sem eru íbúðir (inngangar, geymslur, önnur rými, lagnir o.s.frv.) Góð (hljóð, titringur, varmi) einangrun verði á milli atvinnustarfsemi (jarðhæðar) og næstu hæðar (íbúðar). Hugað verði að þessum málum við brunahönnun húsnæðisins.

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

Staðsetning sorpíláta og aðgreining á milli sorpíláta 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 8 verða að vera tilbúnir til ákveðinnar „grænnar“ hegðunar þegar kemur að mengunarvörnum, bílaeign, sorpflokkun og samgöngur.

24. HÖFNIN – LANDFYLLINGAR – FRAMKVÆMDARTÍMI.

Gert er ráð fyrir að um 2.000 m² landfyllingu norðan bryggju á fyrirhugaðri lóð Bakkabrautar 1. Stærsti hluti fyllingar er varið holtagrjóti sem svipar til núverandi hleðslu við ytrihöfn. Rétt norðan núverandi bryggju við hafnarmynni smábátahafnar er krafa um stálþil eða steypant hafnarkant. Gert er ráð fyrir að landhæð næst höfninni verði hækkað í kóta 4.5 til 4.8. Landhækkun og landfylling er á vegum Kópavosbæjar. Í minnisblaði verkfræðistofunnar Mannvits dags. 12. maí 2017 er fjallað m.a. um framkvæmdartíma og landmótun en sú uppbygging sem kynnt er í þessari deiliskipulagsáætlun mun eiga sér stað á mökkrum ára bili og því munu áhrif á framkvæmdatíma dreifast sem því nemur. Gera má ráð fyrir að við undirbúning húsaþrunna og bílakjallara verði hávaði og ónæði, en alls verður stærð bílakjallara um 3.000 m². Einnig verður aukið tímabundið álag á gatnakerfinu vegna flutninga efnis að svæðinu auk efnisflutninga úr húsaþrunnum og vegna niðurrifs atvinnuhúsnæðis á horni Bakkabrautar og Vesturvarar. Það svæði sem uppbygging mun eiga sér stað á er gömul landfylling þannig að hafa skal samráð við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis varðandi samsetningu þess efnis og að ekki sé um jarðvegsmengað efni að ræða.

Varp dýpkunarefna og nátturlegra óvirkra efna í hafið, þ.e. fastra jarðefna, er háð leyfi Umhverfisstofnar í samræmi við 9. gr. laga nr. 33/2004 um varnir gegn mengun hafs og stranda.

Þegar nánari upplýsingar liggja fyrir um umfang og útlit bakka og landmótunar meðfram sjávarströnd þarf að óska eftir afstöðu Skipulagsstofnunar um hvort þær framkvæmdir falli undir lög um mat á umhverfisáhrifum sbr. viðauka 1 tl. 10.23 og /eða tl. 10.14.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012 til 2024 er í viðauka kafla 8 um umhverfisskýrslu, fjallað um á umhverfisáhrif á bls. 129 af breytingum í þá átt að byggja íbúðarbyggð í bland við verslunar- og athafnasvæði. Í þættinum um náttúrufar segir um landfyllingar að þær munu ekki hafa áhrif á verndarsvæði t.a.m. Skerjafjörð þar sem ekki eru lagðar til frekari landfyllingar til norðurs eingöngu í vestur við hafnarkantinn eð samtals um 1.8 ha. Mun hafa óveruleg áhrif á aðra náttúrufarlega þætti. Á mynd 8-1 í greinargerð Aðalskipulagsins er sýnd sú fylling sem gert er ráð fyrir á svæði 8.

24. UPPSÁTUR BÁTA

Gert er ráð fyrir að uppsátur báta sem liggja í smábátahöfninni og kjölbátar Ýmis verði flutt frá núverandi stað vestan Bakkabrautar 5 og 7 á svæði 7 sem er vestan viðlegukants.

25. MINNIHÁTTAR FRAMKVÆMDIR SEM UNÐANÞEGNAR 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.

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 lög्न fyrir regnvatnsfrárennsli. Sjónarmið algildrar hönnunar skulu höfð að leiðarljósi við hönnun byggingar og umhverfis þeirra. Skuggavarp, yfirlitsmyndir og almennar skýringarmyndir eru í skýringaruppdretti.

Svæði 8 – Reitur 1

BAKKABRAUT 1. (Áður bæjarland) VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 2 HÆÐUM.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 8 – REIT 1

Ofangreindur reitur er opið bæjarland sem er að hluta ný landfylling. Engin bygging er fyrir á reitnum. Landið er varið ágangi sjávar með stálþili.

SÉRÁKVÆÐI.

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

Ný lóð verður stofnuð á reit 1 sem áætluð er 2.850 m². Eftir breytingu verður til eitt hús á lóðinni með aðkomu frá Bakkabraut og mun það fá húsanúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting verður skv. lið 4. Gert ráð fyrir að byggt verði athafnahúsnæði á 2 hæðum án kjallara og bílageymslu. Gert er ráð fyrir tveimur stigagöngum í húsinu með aðkomu á jarðhæð húss að norðanverðu. Ekki er gert er ráð fyrir íbúðum í húsinu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar. Á lóðinni og hafnarkanti norðan hússins er kvöð um aðgengi með báta að rampa á hafnarkanti.

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. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Mikilvægt er að fjölbreytileiki einkenni hliðar húsa við götur. Hönnun atvinnuhússins skal vera í samræmi við byggingaráform byggðarinnar á svæði 8 og áfangaskiptingu sbr. lið 4 í almennum skilmálum.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæði 8 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsupprætti. Gefnir er upp tveir byggingarreitir:

- *Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- *Innri byggingarreitur*, táknaður með svartri grannri línu. sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma a ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Innri byggingarreitur er að jafnaði sýndur einum metra innan ytri byggingarreitar.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG NÝTINGARHLUTFALL

Innri byggingarreitir húss:	1200 m ²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	50 m ²
Hámarks grunnflötur húss:	1.250 m ²
Hámarks flatarmál húss:	2.500 m ²
Hámarks flatarmál kjallara:	0 m ²
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis	0 m ²
Hámarks flatarmál:	2.500 m ²

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

Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á lóðinni. Ekki er heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur húsinu. Hámarks nýtingarhlutfall er um 0.87

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og veggghæða byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð

yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 10.2 metrar. Hámarksveggghæð 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 hámarksveggghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð veggghæð með allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar bæði á lóð og eins í 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 um 1 bílastæði fyrir hverja 130 m² í atvinnuhúsnæði eða um 20 stæði í allt. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja á norðurhluta lóðar.

8. SORPGEYMSLUR.

Niðurgrafinn sorpilát 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.

10. SMÁHÝSI

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

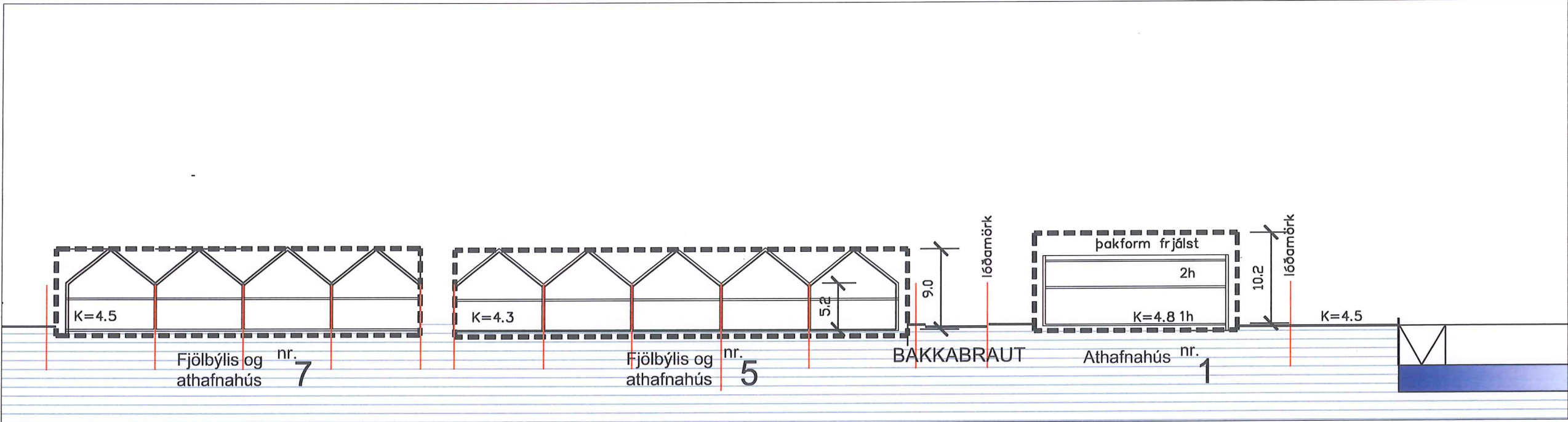
12. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að afgjörða lóðina.

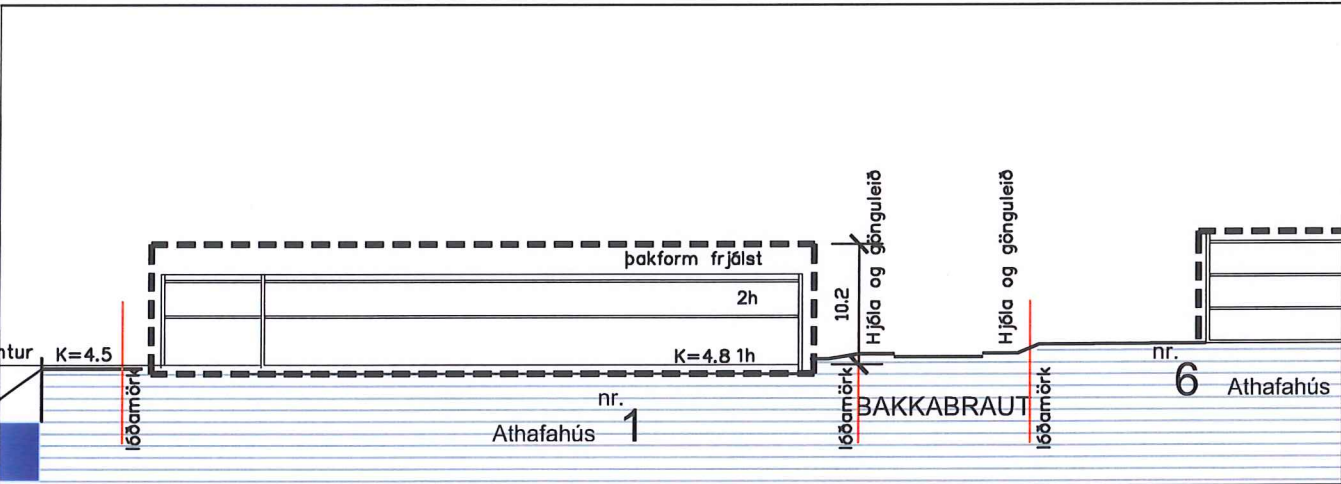
KÓPAVOGSBÆR

BAKKABRAUT 1
Svæði 8 - Reitur 1

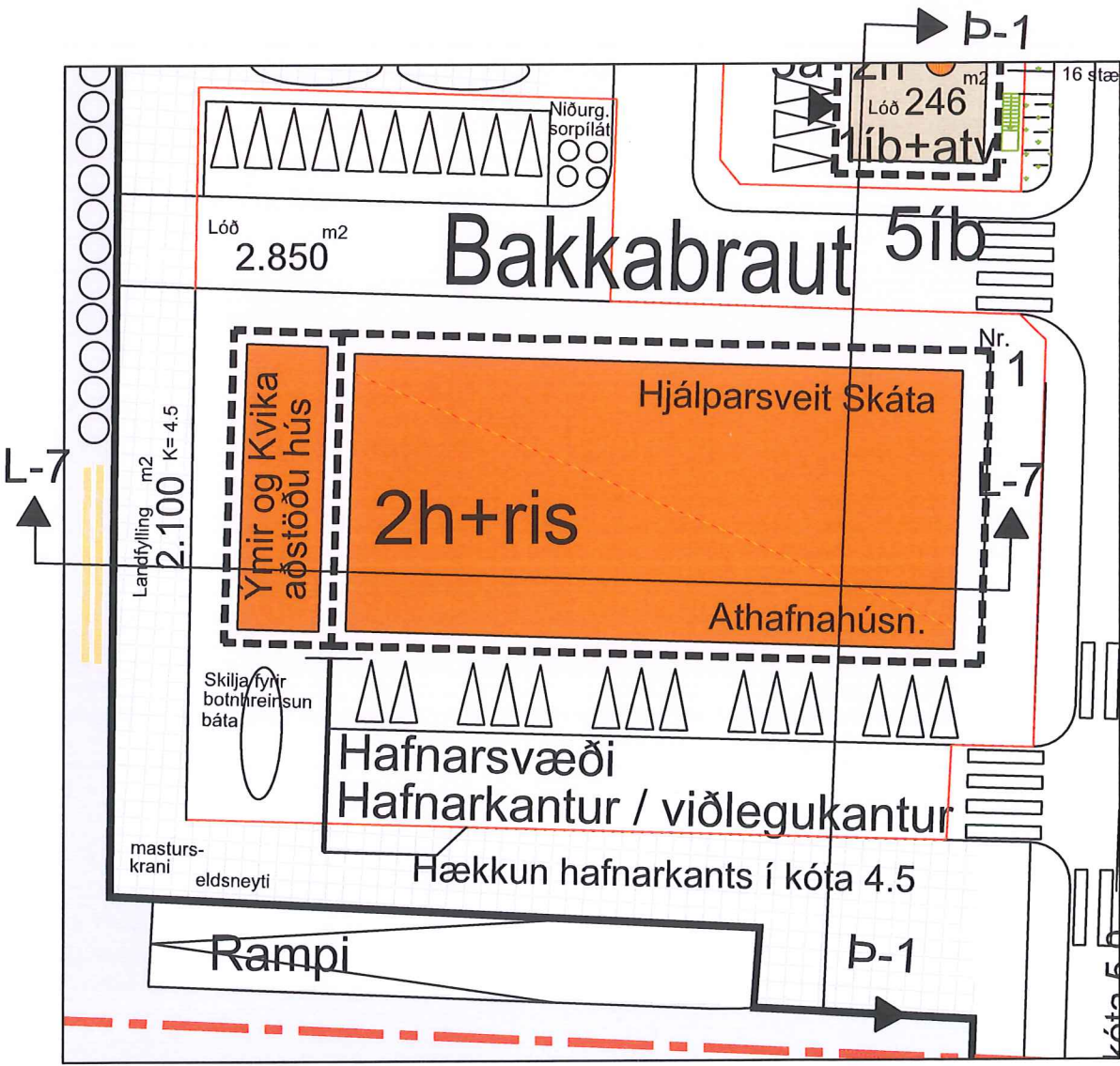
S:\BæjarSKIPULAG 200 Austur-Vesturbær\VESTURBÆR\Deiliskipulag\Bakkabraut 9 Svæði 8\Bakkabraut 5, 7 Og 9_svæði 8 Skilmálar Maí 2017.dwg



Sneiðing P-1 í mkv. 1:500



Sneiðing L-7 í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500
VERSLUNAR/ÞJÓNUSTUHÚS Á
2H ÁN KJALLARA OG BÍLAGEYMSLU.

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smáráson arkitekt dags. 15. maí 2017
Breytt 16. október 2017

- Ytri byggingarreitur
- Byggingarreitur bílg.
- Leiðbeinandi hæðarskipting

Allar stærðir eru í metrum

Svæði 8 – Reitur 2

BAKKABRAUT 3. (Áður bæjarland) SMÁHÝSI MEÐ TAKMARKAÐ STÖÐULEYFI FYRIR VERSLUN OG ÞJÓNUSTU.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 8 – REIT 2

Ofangreindur reitur er opið bæjarland sem er að hluta ný landfylling. Engin bygging er fyrir á reitnum. Landið er varið ágangi sjávar með stógrýti.

SÉRÁKVÆÐI.

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

Ný lóð í eigu og umsjón Kópavogsbæjar verður stofnuð á reit 2 sem áætluð er 720 m². Eftir breytingu verður heimilt að vera með atvinnurekstur á lóðinni í 3-10 smáhýsum úr timbri eða léttum einingum með aðkomu frá Nesvör og Bakkabraut og munu húsin fá húsánúmer í samræmi við fjölda bygginga á lóð. Byggingarmagn á lóð og lóðanýting verður skv. lið 4. Kvöð er á lóðinni um að yfirborð verði hellulagt. Ekki er gert er ráð fyrir íbúðum á lóðinni. 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. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Mikilvægt er að fjölbreytileiki einkenni hliðar húsa við götur. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan samfelldan vegg heldur sé uppbroti náð fram með litum , útbyggingum, svölum o.þ.h. líkt og um mörg aðskilin hús sé að ræða. Hönnun atvinnuhússins skal vera í samræmi við byggingaráform byggðarinnar á svæði 8 og áfangaskiptingu sbr. lið 4 í almennum skilmálum.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæði 8 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Bakkabraut 3) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fyrirmyndir um fagurfræði og fjölbreytni í efnisvali og útliti. Einnig fyrirmyndir um sameiginleg útirými, niðurgrafin sorpílát, þakgarða, frágang lóða, tröppur og torg og opin svæði innan lóða.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir er 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.
- *Innri byggingarreitur*, táknaður með svartri grannri línu. sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma a ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Innri byggingarreitur er að jafnaði sýndur einum metra innan ytri byggingarreitar.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG NÝTINGARHLUTFALL

Innri byggingarreitir húsa:	300 m ²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	0 m ²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	300 m ²
Hámarks flatarmál húsa:	300 m ²
Hámarks flatarmál kjallara:	0 m ²
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis	0 m ²
Hámarks flatarmál:	300 m ²

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

Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á lóðinni. Hámarks nýtingarhlutfall er um 0.4

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og veggghæða 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 sölubása / húsa talið frá yfirborði

botnplötu 1. hæðar er 4 metrar. Hámarksveggghæð sölubása / húsa má vera 3 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggghæð, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð veggghæð með allt að einum metra.

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Austan vert við lóðina eru 9 bílastæði á bæjarlaandi sem ætluð eru þeim sem heimsækja umrætt svæði. Bæjaryfirvöldum er heimilt að krefjast bílastæðagjalds fyrir umrædd stæði og takmarka fímalengd á stæðisnotkun.

8. SORPGEYMSLUR.

Niðurgrafinn 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 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.

10. SMÁHÝSI

Ekki er gert ráð fyrir öðrum smáhýsum á reitnum en tilgreind eru hér að framan.

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

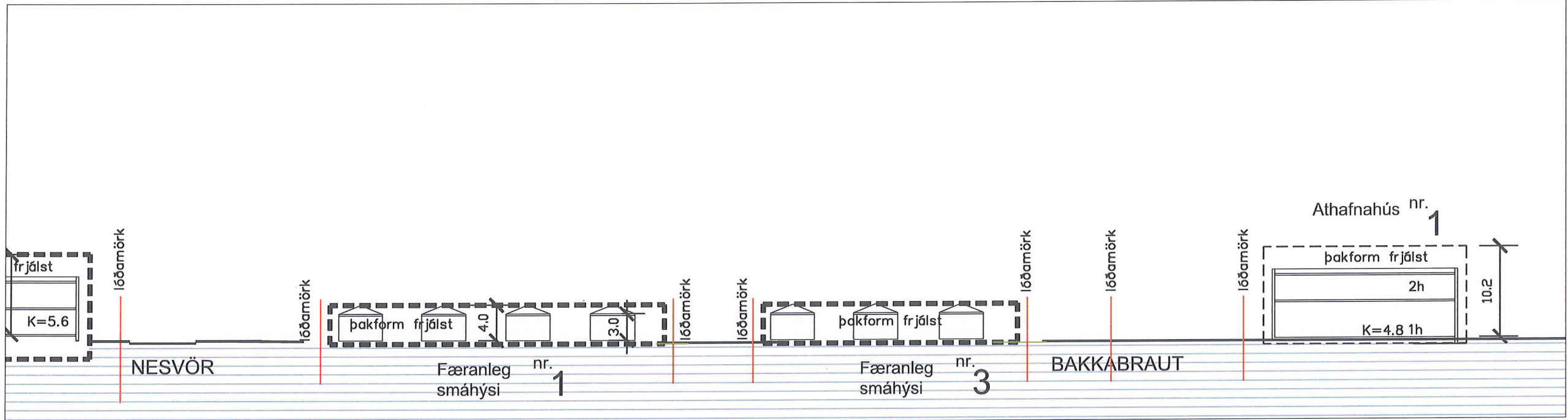
12. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að afgirða lóðina.

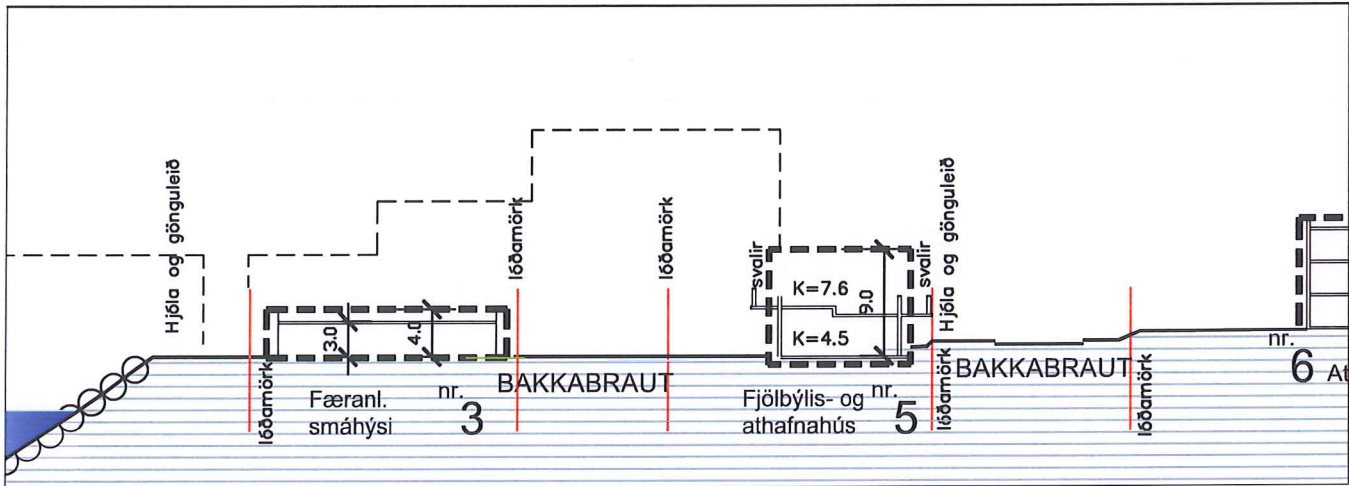
KÓPAVOGGSBÆR

BAKKABRAUT 3
Svæði 8 - Reitur 2

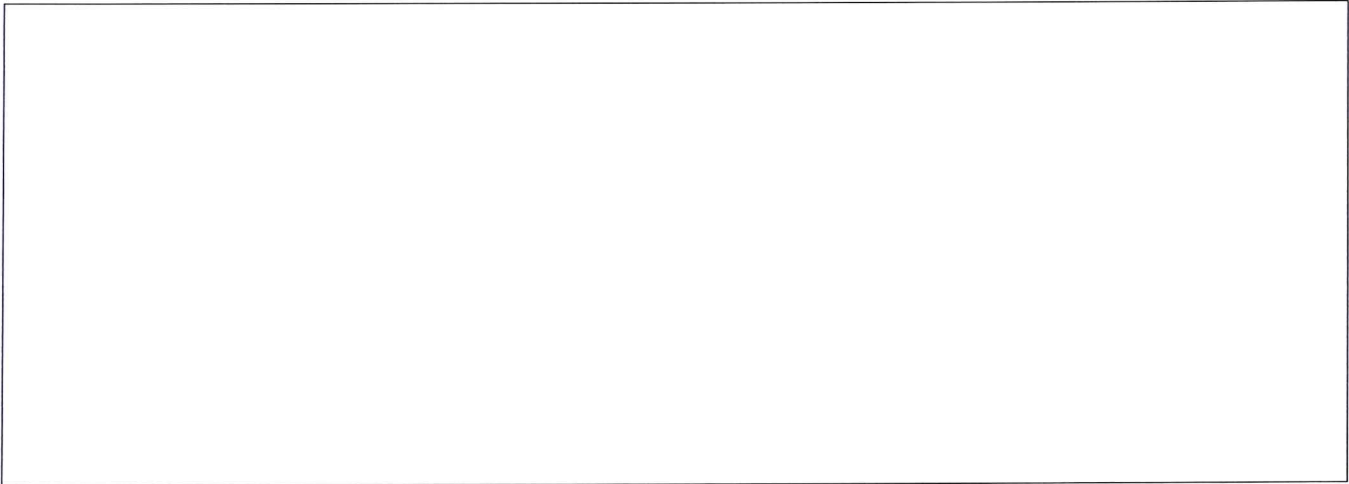
S: Bæjarstjórnir 200 Austur-Vesturbær VESTUR-DEILISKIPULAG Bakkabraut 9 Svæði 8 Bakkabraut 5, 7 Og 9, svæði 8 Skilmálar Maí 2017 dng



Sneiðing Þ-1 í mkv. 1:500

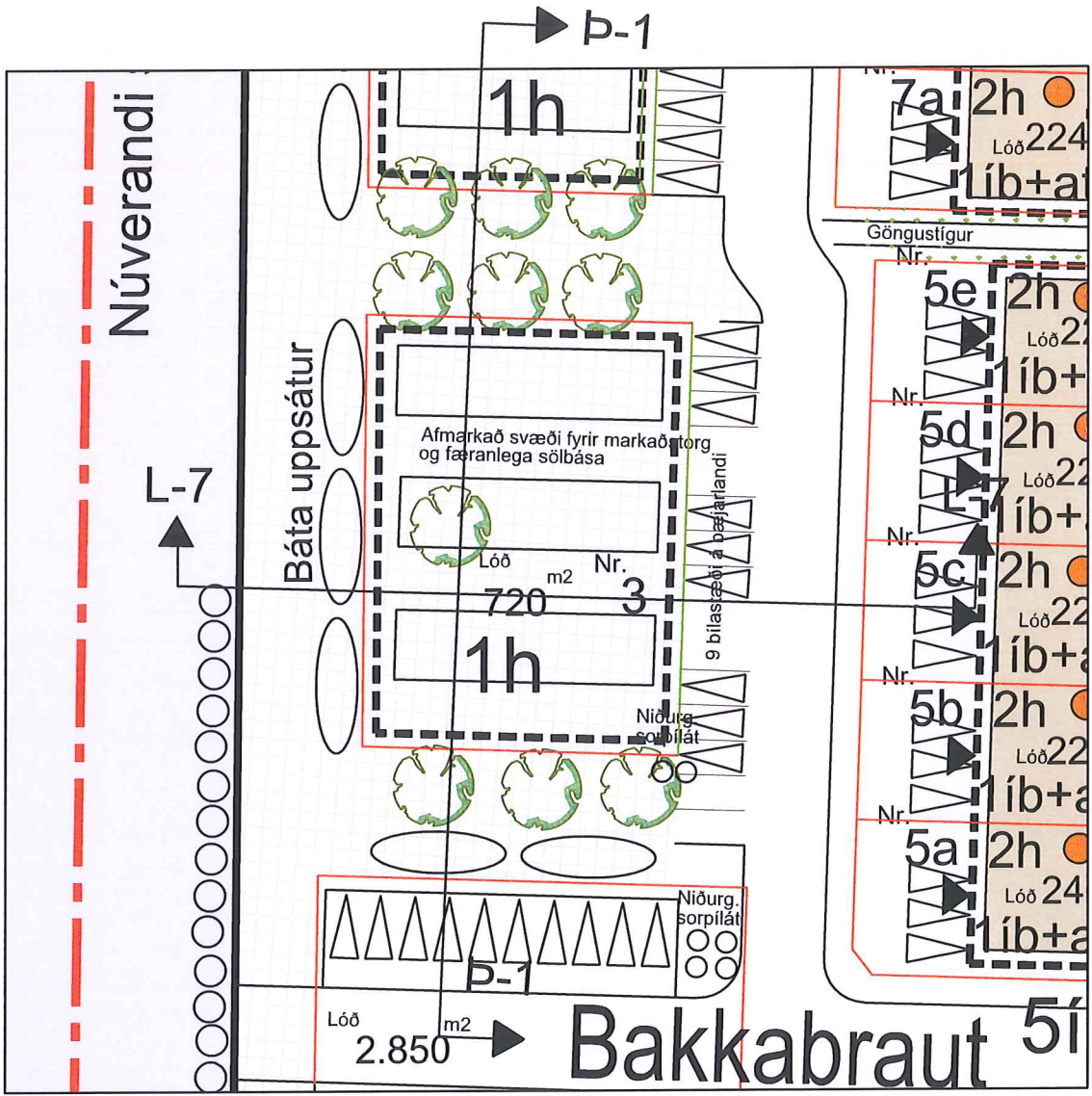


Sneiðing L-7 í mkv. 1:500



- Ytri byggingarreitur
- - - - - Byggingarreitur bílg.
- - - - - Leiðbeinandi hæðarskipting

Allar stærðir eru í metrum



Grunnmynd í mkv. 1:500
FÆRANLEG SMÁHÝSI
1 HÆÐ

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smáráson arkitekt dags. 15. maí 2017
Breytt 16. október 2017

Svæði 8 – Reitur 3

BAKKABRAUT 5A - E. VERSLUNAR/ ÞJÓNUSTU,- OG ÍBÚÐARHÚS Á 2 HÆÐUM.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 8 – REIT 3

Húsnæðið er þegar byggt. Ofangreindur reitur er 5 lóðir Bakkabraut 5a, 5b, 5c, 5d og 5e. Samanlagt eru þessar lóðir skráðar 988 m² að stærð skv. Fasteignaskrá Íslands. (988 m² skv. mæliblaði). Á lóðunum eru athafnahús á tveimur hæðum samanlagt um 1.055 m² að stærð. Ekki er gert ráð fyrir að byggt verði við núverandi húsnæði.

SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 1 – REIT 2 EFTIR BREYTINGU.

Lagt er til að núverandi lóðarmörk breytist á þann hátt að lóðirnar stækki til vesturs og verði samanlagt eftir stækkun 1.140 m². Í breytingunni felst að heimilt verður að koma fyrir íbúð á efri hæðum húsanna í stað atvinnuhúsnæðis. Húsanúmer breytast ekki en hæg verður að bæta við bókstöfum fyrir íbúðir á efri hæð. Byggingarmagn á lóð breytist ekki, verður óbreytt skv. lið 4 en nýtingarhlutfall minnkar lítillega vegna stækkunar lóðanna og verður um 0.1 að meðaltali. Gert er ráð fyrir einni íbúð á annarri hæð húsanna um 105 m² að stærð í allt 527 m² og 527 m² í athafnastarfsemi á 1. hæð. Gert er ráð fyrir möguleika á breyttri aðkomu að íbúðum frá vesturhlið en einnig að aðkoma verði óbreytt að efri hæð hússins frá austurhlið. Heimilt verði að koma fyrir svölum á austur- og vesturhlið 2. hæðar húsanna. Um 50% af byggingarmagni lóðarinnar er áætlað undir íbúðir. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða verður að taka mið af því að húsin eru þegar byggð og að breyta þurfi innra fyrirkomulagi atvinnuhúsnæðis til að koma fyrir breyttri aðkomu að íbúðum.

3. BYGGINGARREITUR.

Húsnæðið er þegar byggt. Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir er upp byggingarreitir og leiðbeinandi byggingarflötur:

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

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL, NÝTINGARHLUTFALL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitir húss:	1.054 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	0 m²
Hámarks grunnflötur húsa:	527 m²
Hámarks flatarmál húsa:	1.054 m²
þar af um	527 m² í atvinnuhúsnæði
Brúttó meðalstærð íbúða áætluð	105 m²
Hámarks flatarmál:	1.054 m²

Að hámarki er gert ráð fyrir 5 íbúðum á lóðunum við Bakkabraut 5a-e. Hámarks nýtingarhlutfall er um 0.93

5. HÆÐ HÚSA.

Húsnæðið er þegar byggt og ekki eru áætlaðar breytingar á hæð húsanna.

6. ÞAKFORM.

Húsið er þegar byggt og ekki eru áætlaðar breytingar á þakformi húsanna.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, og *deimi* um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á vesturhluta lóðanna á annann 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 um 1,5 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 8 stæði á lóðunum og um 1 bílastæði fyrir hverja 75 m² í atvinnuhúsnæði eða um 7 stæði í allt.. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Bílastæði íbúða og atvinnuhúsnæðis innan hvernar lóðar er samnýtanleg samkv. þinglýstu fyrirkomulagi.

8. SORPGEYMSLUR.

Niðurgrafinn 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 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.

Hvað varðar hljóðvist er vísað til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr eða til að koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað fyrir reit 3 miðað við ákveðnar gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. því verður hljóðvist á dvalarsvæðum lóðar (sunnan húss) innan viðmiðunarmarka 4. gr. ofangreindrar reglugerðar, samkvæmt 5. gr. reglugerðarinnar 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) þarf hönnun húss að uppfylla skilyrði sem talinn eru upp í lið 5 í almennum ákvæðum hér að framan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Nýbýlavegi þurfi að vera meiri en hefðbundið er. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins. Heimilt er að koma fyrir svalalokunum á svölum hússins sjá lið 17 í almennum ákvæðum. Með vísan í minnisblað verkfræðistofunnar Mannvits um hljóðvist dags. 3. apríl 2017 er ekki gert ráð fyrir hljóðvegg við lóðirnar.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

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

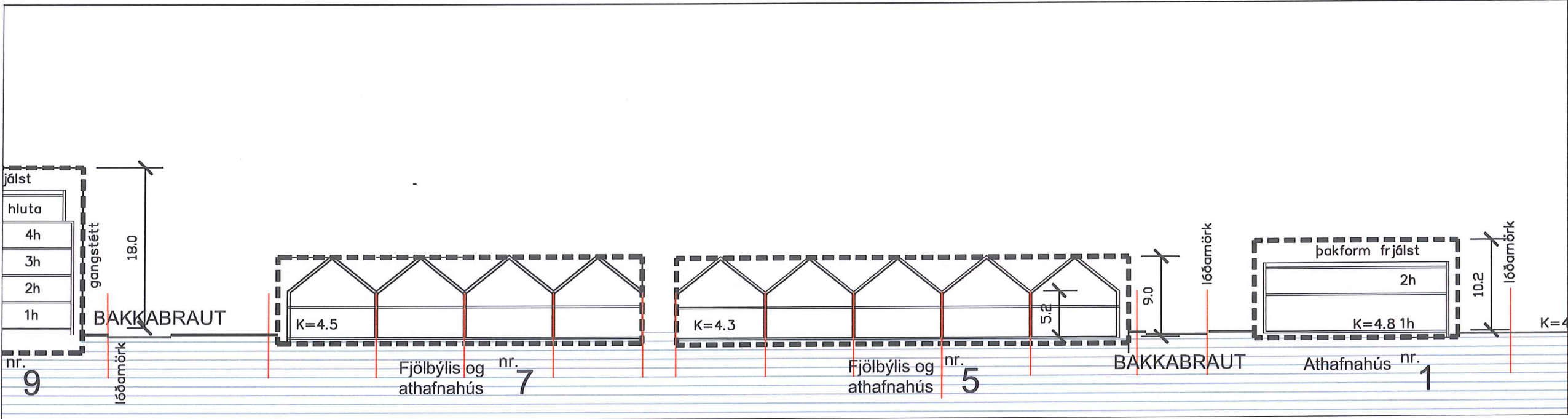
11. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðina með eins metra hárri girðingu á suður lóðarmörkum í samræmi við viðmið í skýringarhefti B. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

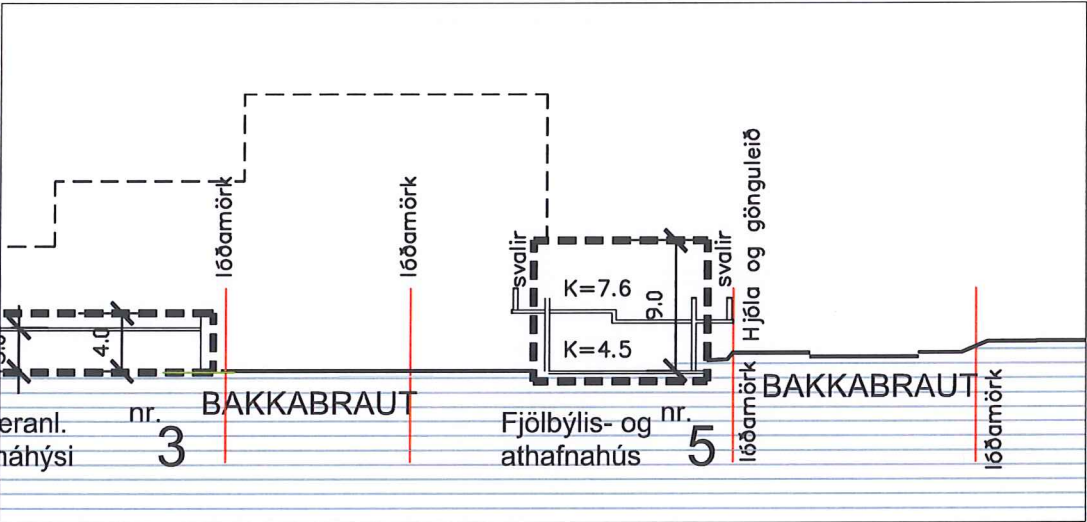
KÓPAVOGGSBÆR

BAKKABRAUT 5 A-E
Svæði 8 - Reitur 3

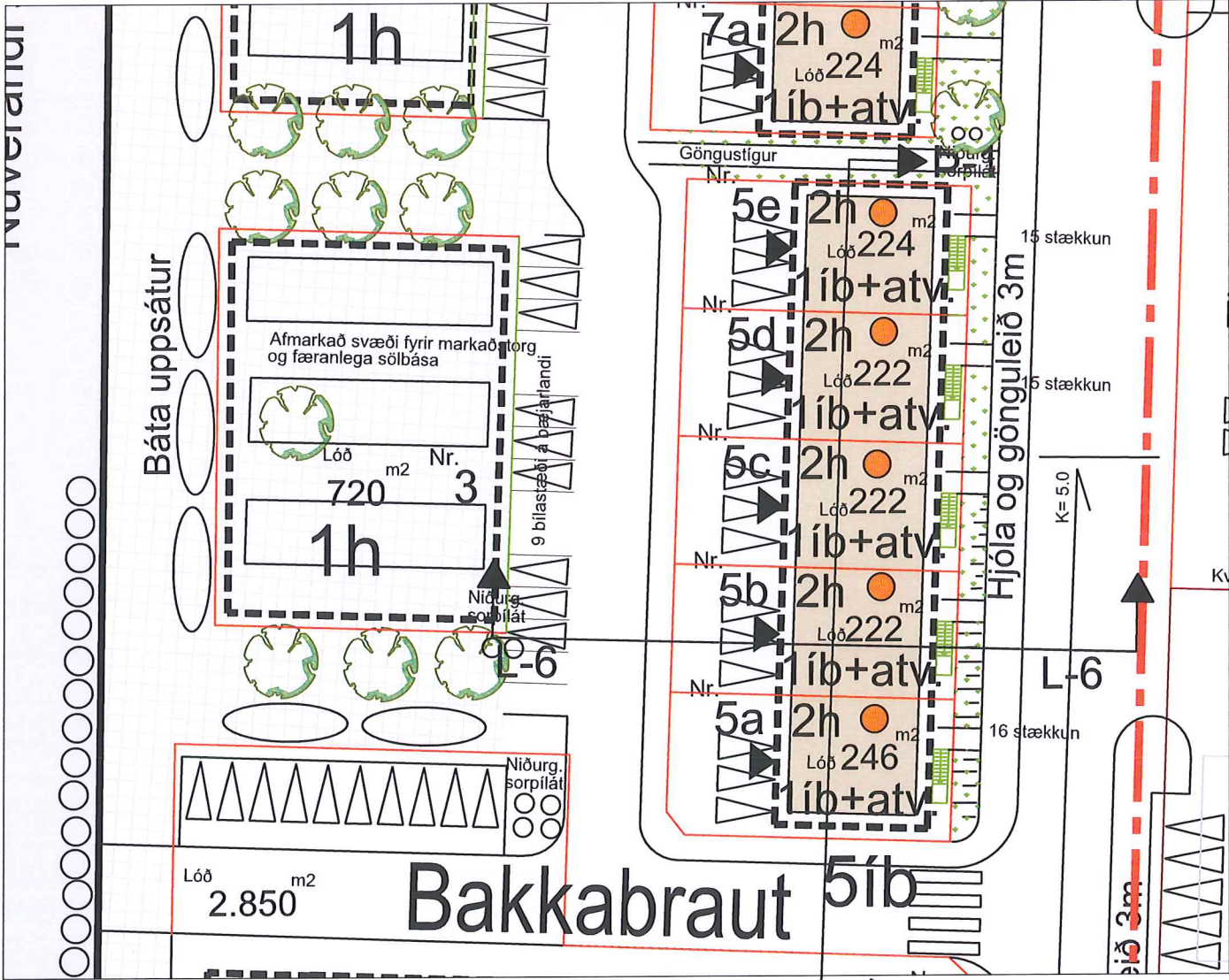
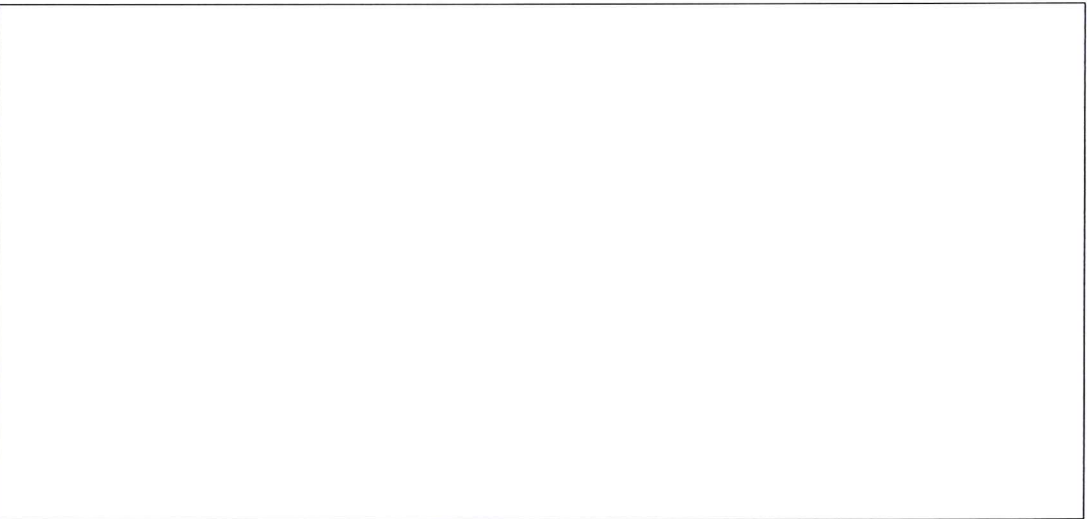
S:\BæjarSKIPULAG\200 Austur-Vesturbær\VESTURBÆR\Deiliskipulag\Bakkabraut 9 Svæði 8\Bakkabraut 5, 7 Og 9_svæði 8\Skilmálar Maí 2017.dwg



Sneidning P-1 í mkv. 1:500



Sneidning L-6 í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

ATHAFNA OG
FJÖLBÝLISHÚS Á 2H ÁN KJALLAR. OG BÍLAGEYMSLU. 5 ÍBÚÐIR

- Ytri byggingarreitur
- - - - - Byggingarreitur bílg.
- - - - - Leiðbeinandi hæðarskipting

Allar stærðir eru í metrum

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smáráson arkitekt dags. 15. maí 2017
Breytt 16. október 2017

Svæði 8 – Reitur 4

BAKKABRAUT 7A - D. VERSLUNAR/ ÞJÓNUSTU,- OG ÍBÚÐARHÚS Á 2 HÆÐUM.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 8 – REIT 4

Húsnæðið er þegar byggt. Ofangreindur reitur er 4 lóðir Bakkabraut 7a, 7b, 7c og 7d. Samanlagt eru þessar lóðir skráðar um 695 m² að stærð skv. Fasteignaskrá Íslands. (794 m² skv. mæliblaði) Á lóðunum eru athafnahús á tveimur hæðum samanlagt um 884 m² að stærð. Ekki er gert ráð fyrir að byggt verði við núverandi húsnæði.

SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 8 – REIT 4 EFTIR BREYTINGU.

Lagt er til að núverandi lóðarmörk breytist á þann hátt að lóðirnar stækki til vesturs og verði samanlagt eftir stækkun 915 m². Í breytingunni felst að heimilt verður að koma fyrir íbúð á efri hæðum húsanna í stað atvinnuhúsnæðis. Húsanúmer breytast ekki en hæg verður að bæta við bókstöfum fyrir íbúðir á efri hæð. Byggingarmagn á lóð breytist ekki og verður óbreytt skv. lið 4 en nýtingarhlutfall minnkar lítillega vegna stækkunar lóðanna og verður um 1.0 að meðaltali. Gert er ráð fyrir einni íbúð á annarri hæð húsanna um 105 m² að stærð í allt 442 m² og 442 m² í athafnastarfsemi á 1. hæð. Gert er ráð fyrir möguleika á breyttri aðkomu að íbúðum frá vesturhlið en einnig að aðkoma verði óbreytt að efri hæð hússins frá austurhlið. Heimilt verði að koma fyrir svölum á austur- og vesturhlið 2. hæðar húsanna. Um 50% af byggingarmagni lóðarinnar er áætlað undir íbúðir. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða verður að taka mið af því að húsin eru þegar byggð og að breyta þurfi innra fyrirkomulagi atvinnuhúsnæðis til að koma fyrir breyttri aðkomu að íbúðum.

3. BYGGINGARREITUR.

Húsnæðið er þegar byggt. Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir er upp byggingarreitir og leiðbeinandi byggingarflötur:

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

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL, NÝTINGARHLUTFALL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitir húss:	442 m ²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	0 m ²
Hámarks grunnflötur húsa:	442 m ²
Hámarks flatarmál húsa:	884 m ²
þar af um	442 m ² í atvinnuhúsnæði
Brúttó meðalstærð íbúða áætluð	105 m ²
Hámarks flatarmál:	884 m ²

Að hámarki er gert ráð fyrir 4 íbúðum á lóðunum við Bakkabraut 7a-d. Hámarks nýtingarhlutfall er um 1.0

5. HÆÐ HÚSA.

Húsnæðið er þegar byggt og ekki eru áætlaðar breytingar á hæð húsanna.

6. ÞAKFORM.

Húsið er þegar byggt og ekki eru áætlaðar breytingar á þakformi húsanna.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, og *degni* um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á vesturhluta lóðanna 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 um 1,5 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 8 stæði á lóðunum og um 1 bílastæði fyrir hverja 75 m² í atvinnuhúsnæði eða um 7 stæði í allt.. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Bílastæði íbúða og atvinnuhúsnæðis innan hvernar lóðar er samnýtanleg samkv. þinglýstu fyrirkomulagi.

8. SORPGEYMSLUR.

Niðurgrafinn sorpilát 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.

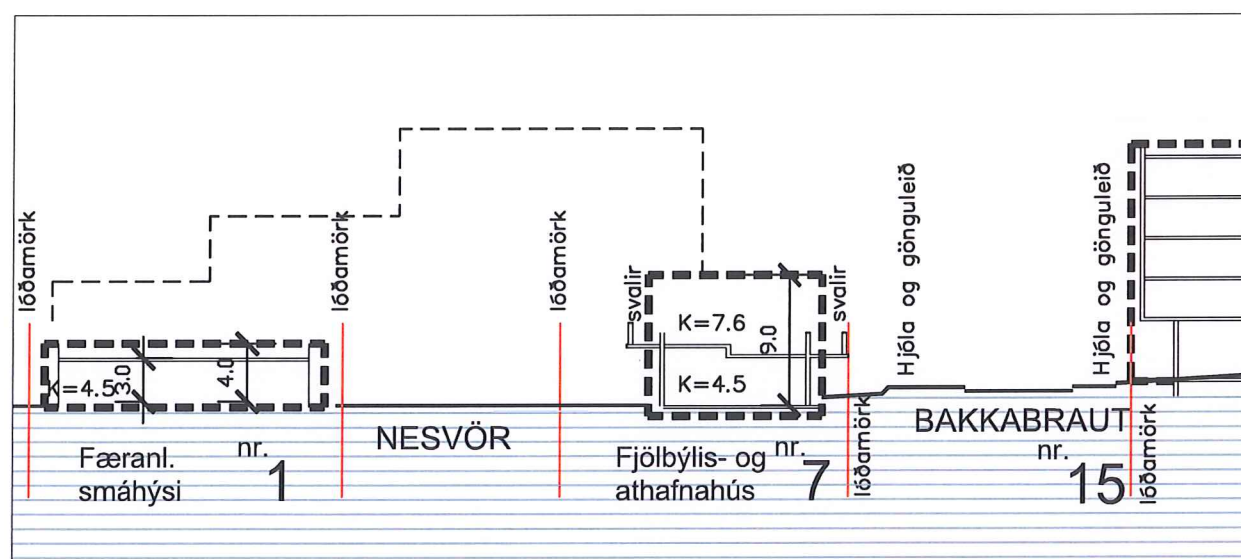
Hvað varðar hljóðvist er vísað til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr eða til að koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað fyrir reit 4 miðað við ákveðnar gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. því verður hljóðvist á dvalarsvæðum lóðar (sunnan húss) innan viðmiðunarmarka 4. gr. ofangreindrar reglugerðar, samkvæmt 5. gr. reglugerðarinnar 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) þarf hönnun húss að uppfylla skilyrði sem talinn eru upp í lið 5 í almennum ákvæðum hér að framan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Nýbýlavegi þurfi að vera meiri en hefðbundið er. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins. Heimilt er að koma fyrir svalalökunum á svölum hússins sjá lið 17 í almennum ákvæðum. Með vísan í minnisblað verkfræðistofunnar Mannvits um hljóðvist dags. 3. apríl 2017 er ekki gert ráð fyrir hljóðvegg við lóðirnar.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

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

11. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðina með eins metra hárrí girðingu á suður lóðarmörkum í samræmi við viðmið í skýringaruppdrátt. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.



- - - - - Ytri byggingarreitur
 - - - - - Byggingarreitur bílg.
 - - - - - Leiðbeinandi hæðarskipting

The image is a detailed site plan for a residential development in Nesvör, Iceland. The plan shows a central row of five townhouses, each with a 2h floor and a 1b+atv floor. The townhouses are numbered 7d, 7c, 7b, 7a, and 5e from north to south. Each unit has a living area (Lóð) of 247 m², 222 m², 222 m², 224 m², and 224 m² respectively. The plan also shows a parking area (Almenn bílastæði) to the north, a pedestrian path (Göngustígur) to the south, and a bicycle path (Hjóla og gönguleið) to the east. The plan is surrounded by other residential areas, including a large yellow building (nr. 15) to the east and a large orange building (2h and 3h) to the south. The plan is titled 'Nesvör' and includes a scale bar (1:500) and a north arrow.

Grunnmynd í mkv. 1:500

ATHAFNA OG FJÖLBÝLISHÚS Á 2 H. 4 ÍBÚÐIR.

Svæði 8 – Reitur 5

NESVÖR 1. (Áður bæjarland) SMÁHÝSI MEÐ TAKMARKAÐ STÖÐULEYFI FYRIR VERSLUN OG ÞJÓNUSTU.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 8 – REIT 5

Ofangreindur reitur er opið bæjarland sem er að hluta ný landfylling. Engin bygging er fyrir á reitnum. Landið er varið ágangi sjávar með stórgryti.

SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 8 – REIT 5 EFTIR BREYTINGU.

Ný lóð í eigu og umsjón Kópavogsbæjar verður stofnuð á reit 5 sem áætluð er 845 m². Eftir breytingu verður heimilt að vera með atvinnurekstur á lóðinni í 3-10 smáhýsum úr timbri eða léttum einingum með aðkomu frá Bakkabraut og Nesvör og munu húsin fá húsánúmer í samræmi við fjölda bygginga á lóð. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting verður skv. lið 4. Kvöð er á lóðinni um að yfirborð verði hellulagt. Ekki er gert er ráð fyrir íbúðum á lóðinni. 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. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Mikilvægt er að fjölbreytileiki einkenni hliðar húsa við götur. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitán samfelldan vegg heldur sé uppbroti náð fram með litum, útbyggingum o.þ.h. líkt og um mörg aðskilin hús sé að ræða. Hönnun atvinnuhússins skal vera í samræmi við byggingaráform byggðarinnar á svæði 8 og áfangaskiptingu sbr. lið 4 í almennum skilmálum. Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæði 8 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Nesvör 1) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fyrirmyndir um fagurfræði og fjölbreytni í efnisvali og útliti. Einnig fyrirmyndir um sameiginleg útirými, niðurgrafin sorpílát, þakgarða, frágang lóða, tröppur og torg og opin svæði innan lóða.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdraetti. Gefnir er 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.
- *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.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG NÝTINGARHLUTFALL.

Innri byggingarreitir húsa:	400 m ²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	0 m ²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	400 m ²
Hámarks flatarmál húsa:	400 m ²
Hámarks flatarmál kjallara:	0 m ²
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis	0 m ²
Hámarks flatarmál:	400 m ²

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

Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á lóðinni. Hámarks nýtingarhlutfall er um 0.47

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæða byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð

yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 4 metrar. Hámarksveggshæð má vera 3 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð veggshæð með allt að einum metra.

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Austan vert við lóðina eru 12 bílastæði á bæjarlaandi sem ætluð þeim sem heimsækja umrætt svæði. Bæjaryfirvöldum er heimilt að krefjast bílastæðagjalds fyrir umrædd stæði og takmarka tímalengd á stæðisnotkun.

8. SORPGEYMSLUR.

Niðurgrafinn sorpílát skv. gr. 6.12.6 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal komið fyrir á lóðinni í samræmi við lið 11 í almennum skilmálum. Fyrirhuguð staðsetning á lóð er sýnd á deiliskipulagsuppdraetti en lóðarhöfum er heimilt að koma með aðra tillögu að staðsetningu að undangengnu samþykki skipulagsráðs. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

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.

10. SMÁHÝSI

Ekki er gert ráð fyrir öðrum smáhýsum á reitnum en tilgreind eru hér að framan.

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

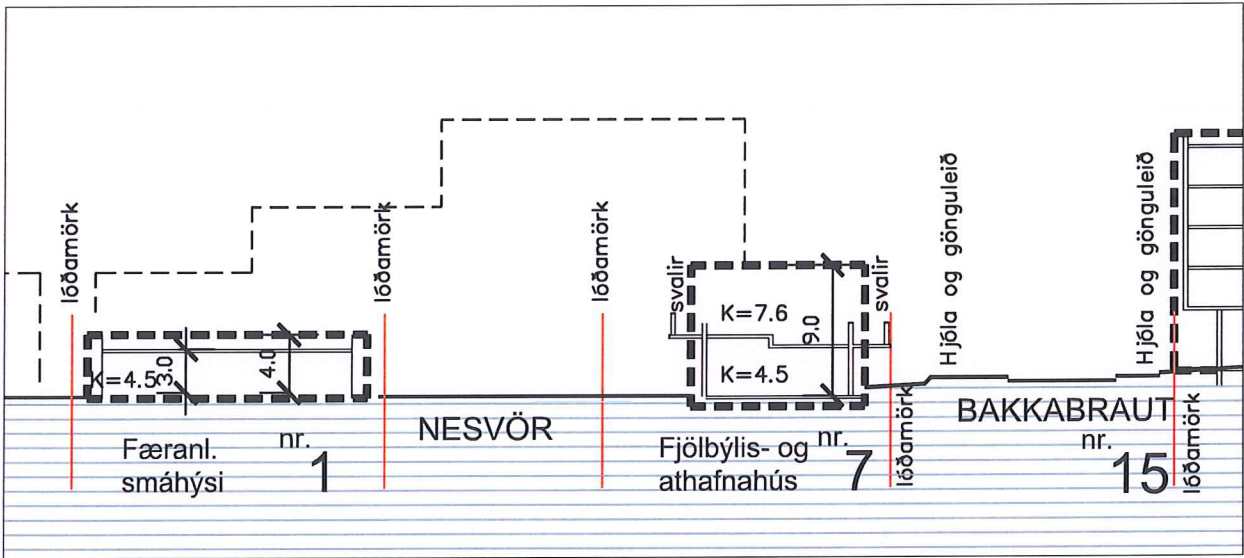
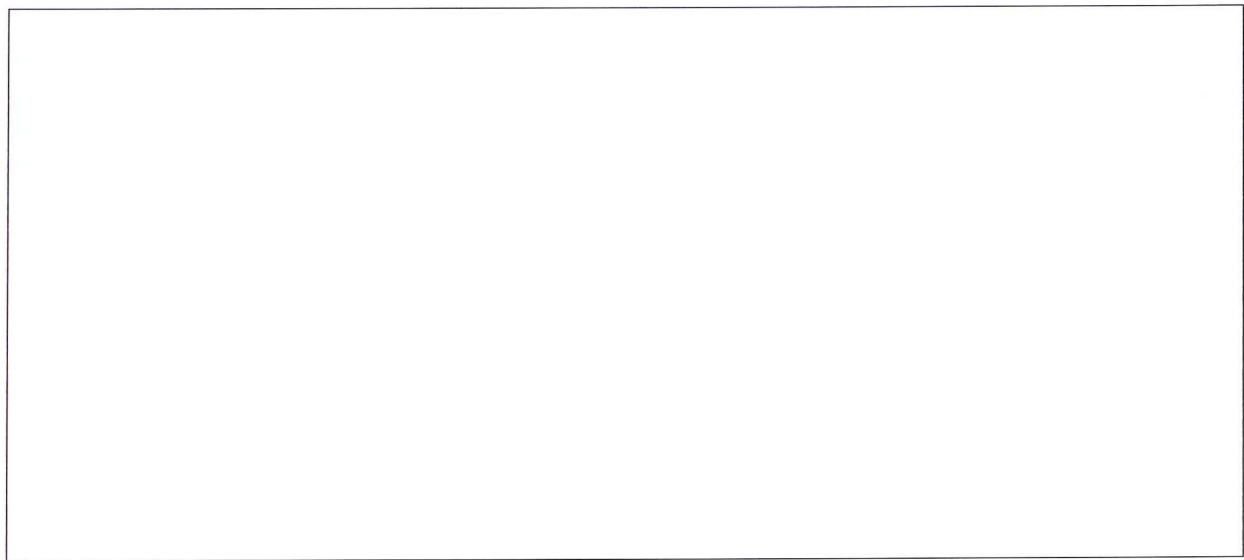
12. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að afgirða lóðina. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

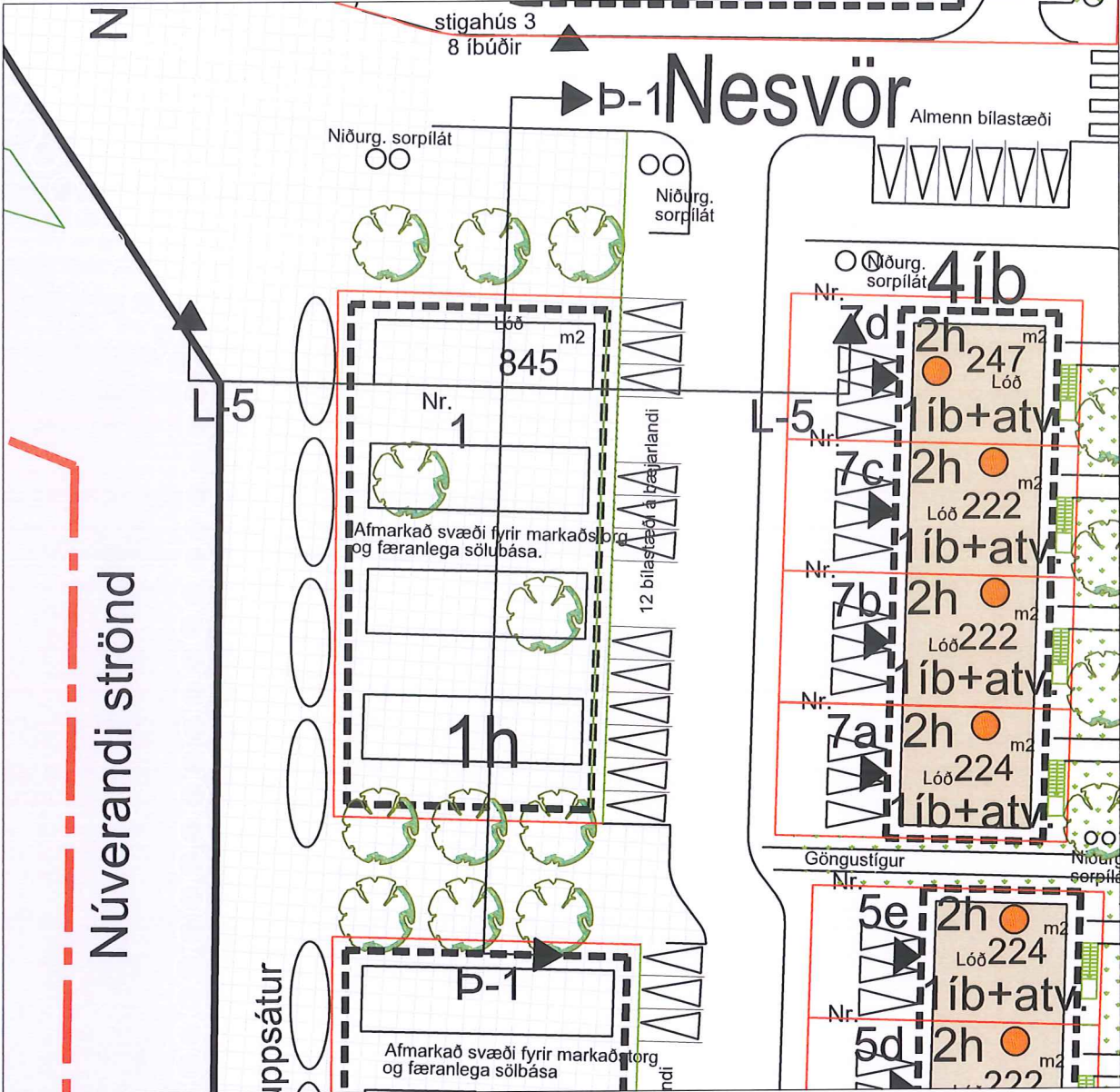
KÖPAVOGSBÆR

NESVÖR 1
Svæði 8 - Reitur 5

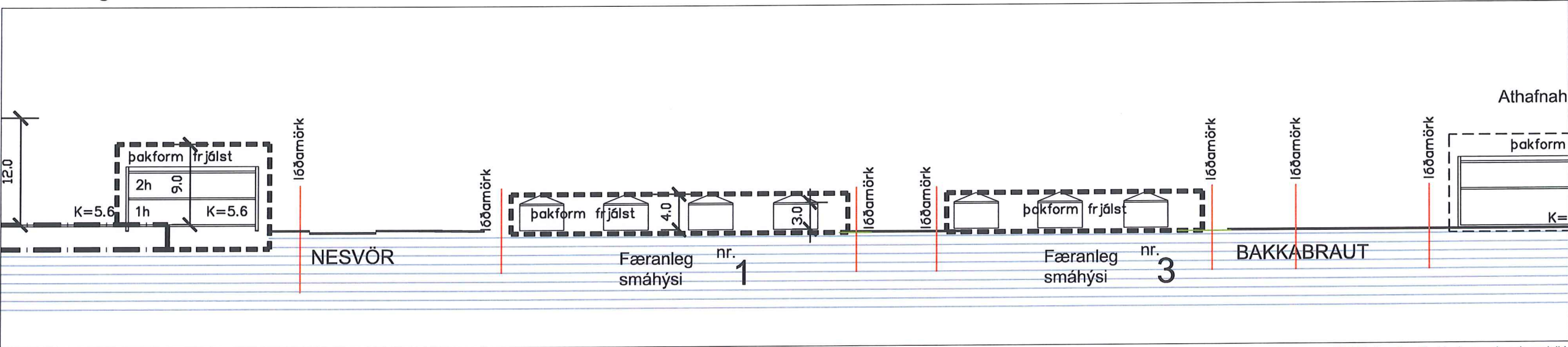
S:\Bæjarstjórnun\200 Austur-Vesturbær\VESTURBÆR\Deiliskipulag\Bakkabraut 9 Svæði 8\Bakkabraut 5, 7 Og 9_svæði 8 Skilmálar Mái 2017.dwg



Sneiðing L-5 í mkv. 1:500



Grundmynd í mkv. 1:500



Sneiðing P-1 í mkv. 1:500

- Ytri byggingarreitur
- Byggingarreitur bílg.
- Leiðbeinandi hæðarskipting

Allar stærðir eru í metrum

FÆRANLEG SMÁHÝSI
1 HÆÐ

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smáráson arkitekt dags. 15. maí 2017
Breytt 16. október 2017

Svæði 8 – Reitur 6

BAKKABRAUT 9-23. (Áður Bakkabraut 9) VERSLUNAR/ ÞJÓNUSTU,- OG ÍBÚARHÚS Á 2 TIL 4 HÆÐUM AUK INNDREGINAR ÞAKHÆÐAR, KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU/SKÝLI.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 8 – REIT 6

Á ofangreindum reit eru tvær lóðir; Bakkabraut 9 sem skráð er skv. fasteignaskrá Íslands 7.986 m² að stærð. (7.802 m² skv. mæliblaði). Á lóðinni að Bakkabraut 9 er athafnahús á tveimur til fjórum hæðum sem skráð er 2.932 m² að stærð. Gert er ráð fyrir að núverandi húsnæði verði rífið. Húsnæðið er ekki í notkun. Einnig er á svæðinu lóð undir spennistöð um 40 m² að stærð. Gert er ráð fyrir að spennistöðin verði færð á nýja lóð á svæði 7.

SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 8 – REIT 6 EFTIR BREYTINGU.

Núverandi lóðarmörk breytast, lóðin stækkar um 2.350 m² og verður 10.340 m² að stærð. Gert er ráð fyrir fjórum fjölbýlishúsum á tveimur til fjórum hæðum auk inndreginnar þakhæðar, kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu. Húsin munu fá húsanúmer í samræmi við fjölda stigaganga sem ráðgerðir eru 11 og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðanýting eykst og verður skv. lið 4 hér að neðan. Gert er ráð fyrir allt að 120 íbúðum í húsunum á 15.000 m² og 1.000 m² í verslun- og þjónustu á hluta 1. hæðar hússins nr. 13 og 21. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu/-skýli fyrir a.m.k. 100 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 merкта staðsetningu á deiliskipulagsuppdrátti. Um 5% af byggingarmagni lóðarinnar, án bílageymslu, er áætlað undir verslun og þjónustu. 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 öllum 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. Hönnun atvinnuhússins skal vera í samræmi við byggingaráform byggðarinnar á svæði 8 og áfangaskiptingu sbr. lið 4 í almennum skilmálum.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæði 8 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 skipulagsuppdrátti. Gefnir er 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 deiliskipulagsuppdrátti sem leiðbeinandi staðsetning. Ekki er heimilt að hafa svalaganga á húsašliðum sem snú á móti húsa götum. Útveggir bygginga að sem snúa út að götum skulu að jafnaði fylgja ytri byggingarreit, en á 40% úthliða á efri hæðum er leyfilegt að byggja 120 cm út fyrir byggingareit léttar útbyggingar og svalir. Útbyggingar og svalir að inngörðum á efri hæðum, mega fara 2 metra út fyrir ytri byggingarreit á 40% úthliða.
- Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins nr. 13 táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- 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 gafl liggur í ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL, NÝTINGARHLUTFALL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitir húsa:	5.000 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	300 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	5.300 m²
Hámarks flatarmál húss:	15.000 m² án bílageymslu en með kjallara
þar af um	1.000 m² í atvinnuhúsnæði með kjallara
og	14.000 m² í íbúðum með kjallara / sorp, hjól, vagnar, geymslur
Hámarks flatarmál kjallara:	1.000 m²
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	3.000 m² (um 40 m² pr. bifreið)
Brúttó meðalstærð íbúða áætluð	90 m²
Hámarks flatarmál:	18.000 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 120 íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er gert ráð fyrir íveruherbergjum í kjallara. Hámarks nýtingarhlutfall með bílakjallara er um 1.75

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og veggghæða 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 nr. 1 talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 18.0 metrar. Hámarksveggghæð 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 hámarksveggghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð veggghæð með allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

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

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 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð eða um 144 stæði og um 1 bílastæði fyrir hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði að frádregnum m² í kjallara eða um 154 stæði í allt fyrir íbúðir og fermetra í atvinnuhúsnæði, þar af skal koma fyrir að minnsta kosti 100 bílastæðum í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál niðurgrafinnar bílageymslu er áætlaðu um 3.000 m². Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á hluta bílageymslu eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdrátti og almennum ákvæðum hér að ofan í lið nr. 9. Bílastæði íbúða og verslunar og þjónustu eru samnýtanleg samkv. þinglýstu fyrirkomulagi.

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 deiliskipulagsuppdrátti 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. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir garðmegin þar sem það er hægt og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð skv. 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.

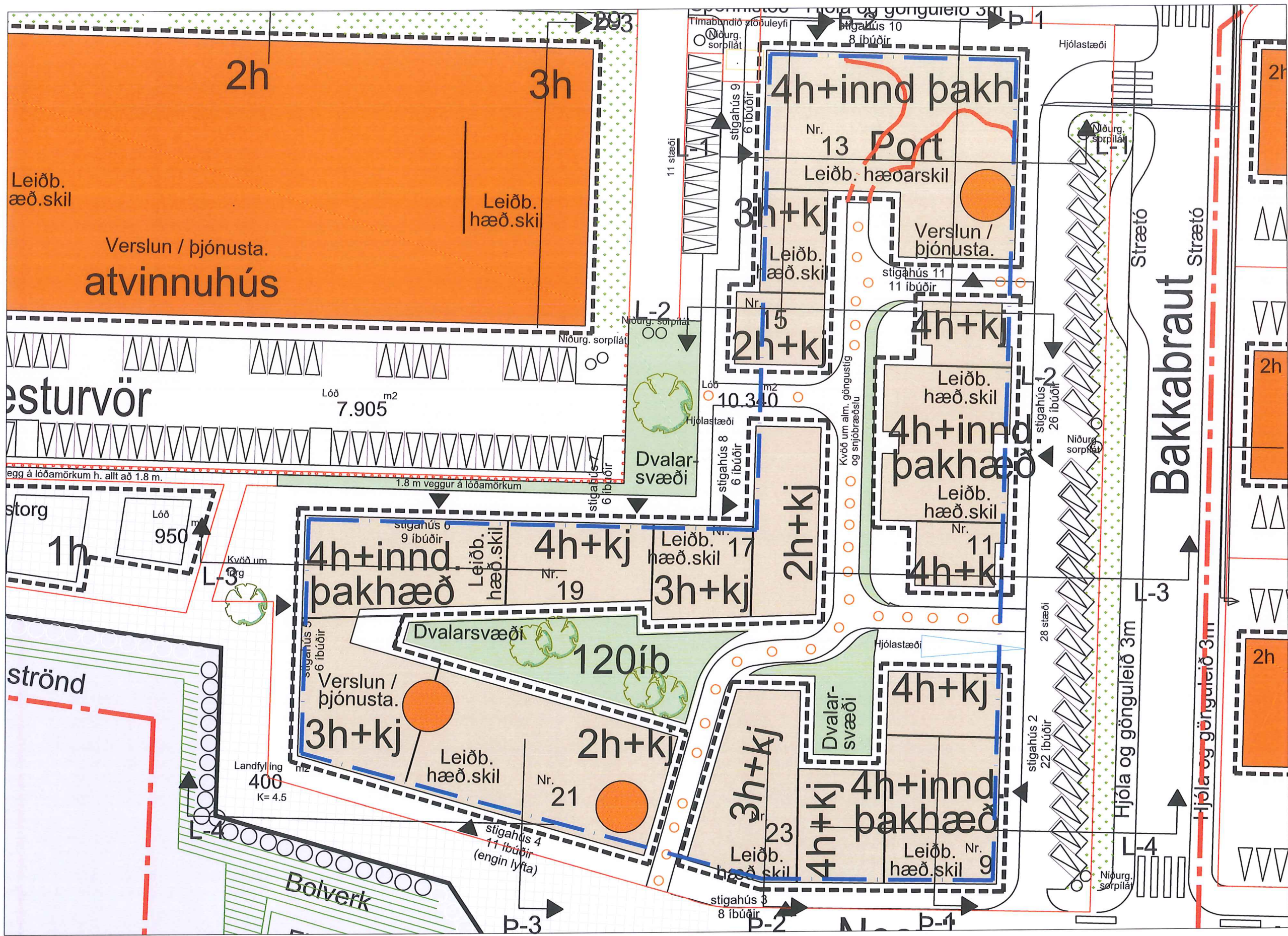
12. GIRÐINGAR

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

KÖPAVOGGSBÆR

BAKKABRAUT 9-23
Svæði 8 -Reitur 6

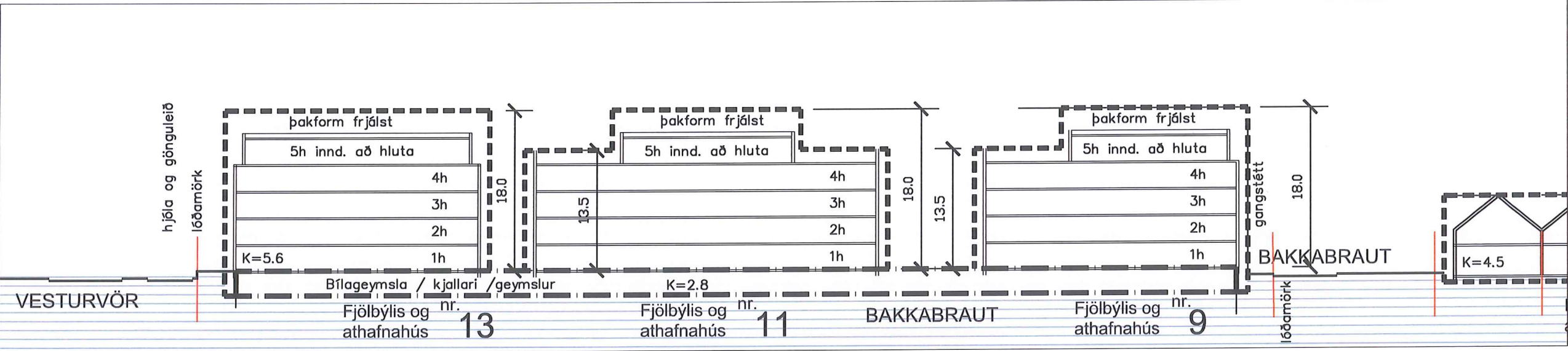
S:\Bæjarstjórn\200 Austur-Vesturbær\VESTURBÆR\Deiliskipulag\Bakkabraut 9 Svæði 8\Bakkabraut 5, 7 og 9_svæði 8 Skilmálar Maí 2017.dwg



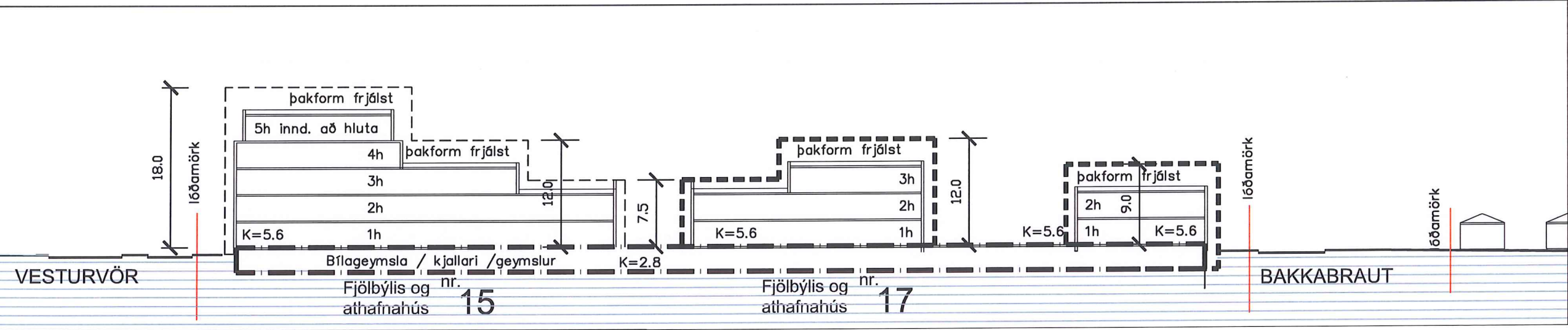
KÓPAVOGGSBÆR

BAKKABRAUT 9-23
Svæði 8 - Reitur 6

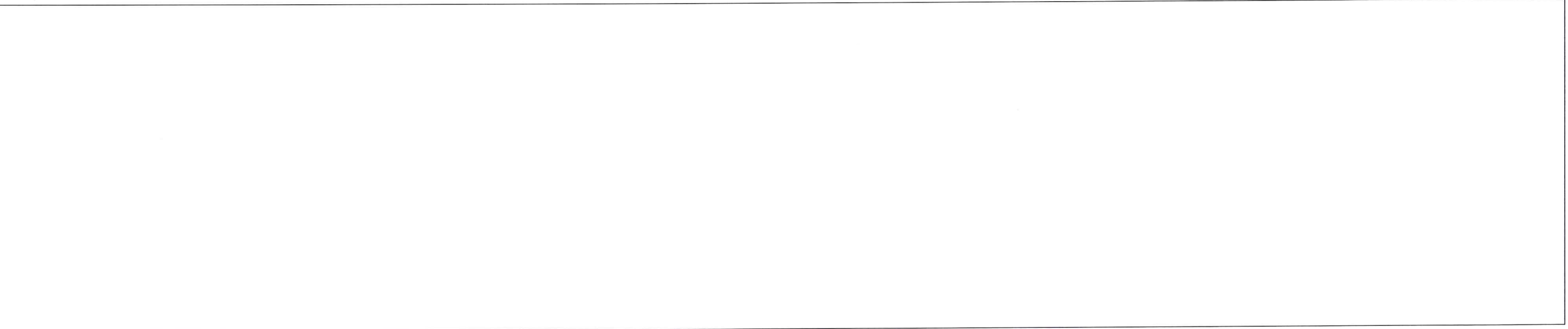
S:\Bæjarstjórnun\200 Austur-Vesturbær\VESTURBÆR\DRÖG\Skjalnúmer\Bakkabraut 9 Svæði 8\Bakkabraut 5, 7 Og 9_svæði 8 Skilmálar Mál 2017.dwg



Sneiðing Þ-1 í mkv. 1:500



Sneiðing Þ-2 í mkv. 1:500



- Ytri byggingarreitur
- - - - - Byggingarreitur bílg.
- - - - - Leiðbeinandi hæðarskipting

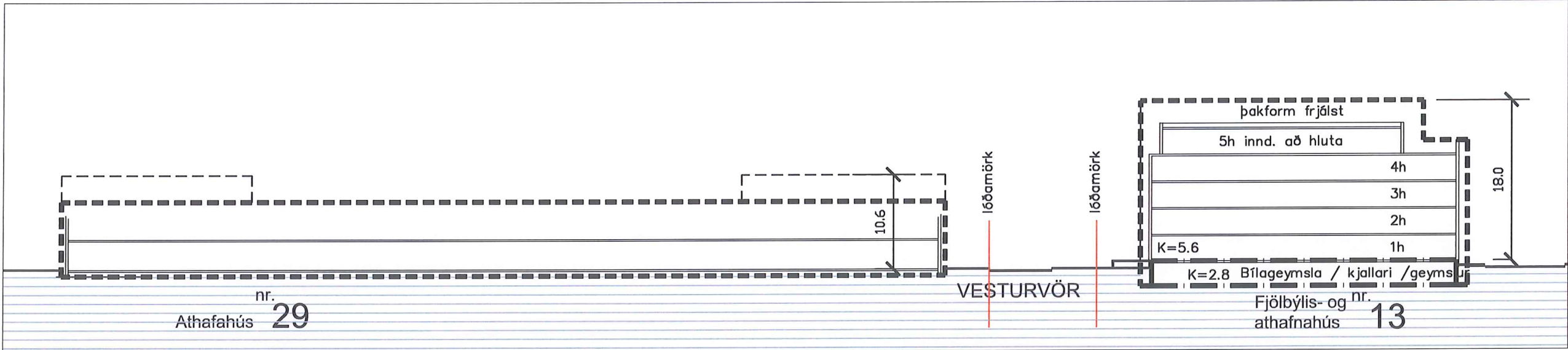
Allar stærðir eru í metrum

VERSLUNAR/ÞJÓNUSTU OG FJÖLB.
Á 3 TIL 4H + INND. ÞAKH. AUK KJALLARA OG BÍLAGEYMSLU. 120 ÍB.

KÓPAVÖGGSBÆR

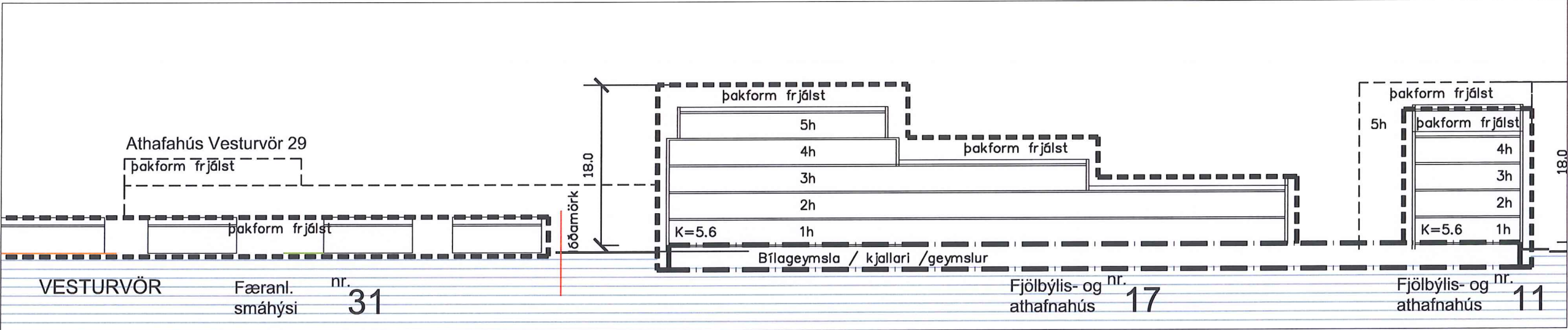
BAKKABRAUT 9-23
Svæði 8 - Reitur 6

S:\Bæjarskipulag\200 Austur-Vesturbær\VESTURBÆR\DRÖG\Skjalpólg\Bakkabraut 9 Svæði 8\Bakkabraut 5, 7 Og 9_svæði 8 Skilmálar Maí 2017.dwg

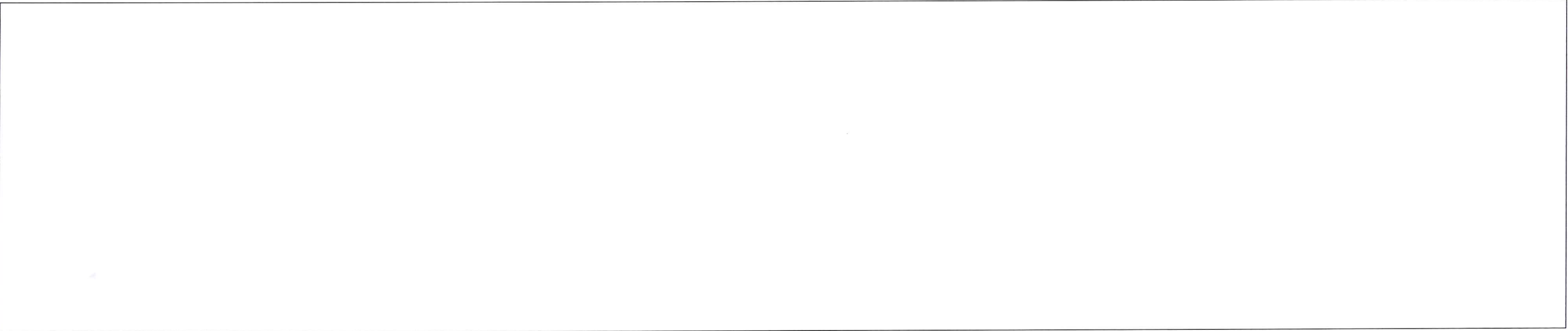


Sneiðing L-1 í mkv. 1:500

Grunnmynd í mkv. 1:500



Sneiðing L-4 í mkv. 1:500



Allar stærðir eru í metrum

- Ytri byggingarreitur
- Byggingarreitur bílg.
- Leiðbeinandi hæðarskipting

VERSLUNAR/ÞJÓNUSTU OG FJÖLB.
Á 2 - 4 H AUK INND. ÞAKH. + KJALLARA OG BÍLAGEYMSLU. 120 ÍBÚÐIR.

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smáráson arkitekt dags. 15. maí 2017
Breytt 16. október 2017

Svæði 8 - Reitur 7

VESTURVÖR 29. ATVINNUHÚS Á TVEIMUR TIL 3 HÆÐUM.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 8 – REIT 7

Ofangreindur reitur nær til Vesturvarar 29. Lóðin er skráð 7, 802 m² (7.802 m² skv. mæliblaði). Ein fasteign er á lóðinni, athafnahús á 2 hæðum sem skráð er 4.942 m².

SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 8 – REIT 7 EFTIR BREYTINGU.

Núverandi lóðarmörk breytast með færslu á suðurlóðarmörkum og stækkar lóð um 100 m² og verður 7.905 m². Húsið mun fá húsanúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Núverandi byggingarmagn og lóðalýting eykst og verður á sameinaðri lóð fyrir svæði 2 skv. lið 4.

Gert er ráð fyrir að byggt verði við núverandi húsnaði um 1.560 m² í verslun og þjónustuhúsnaði. Hæð viðbyggingar verður á 3 hæðum. Ekki er gert er ráð fyrir íbúðum í húsinu 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. 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 8 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Vesturvör 29) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fyrirmyndir um fagurfræði og fjölbreytni í efnisvali og útliti. Einnig fyrirmyndir um sameiginleg útirými, niðurgrafin sorpílát, þakgarða, frágang lóða, tröppur og torg og opin svæði innan lóða.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir er 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.
- *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.
- Leiðbeinandi hæðaskipting og byggingarflötur táknaður með slitinni svartri grannri línu sem afmarkar áætlaða hæðarskiptingu innan yrti byggingarreitar. Hæðaskipting er ekki bindandi.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG NÝTINGARHLUTFALL

Innri byggingarreitir húss:	3.994 m ²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	0 m ²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	3.994 m ²
Hámarks flatarmál húss:	6.000 m ²
Hámarks flatarmál kjallara:	0 m ²
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	0 m ²
Hámarks flatarmál:	6.000 m ²

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

Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Hámarks nýtingarhlutfall er um 0.75

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 10.6 metrar. Hámarksvegg hæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa þar sem þakform er frjálst. 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 frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir plötu efstu hæð hússins má reikna með 2.5 metrum til að koma fyrir þaki með uppbotrum.

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 um 1 bílastæði fyrir hverja 100 m² í atvinnuhúsnaði eða um 65 stæði í allt. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012

8. SORPGEYMSLUR.

Niðurgrafinn 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 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.

10. SMÁHÝSI

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

11. TRJÁGRÓÐUR

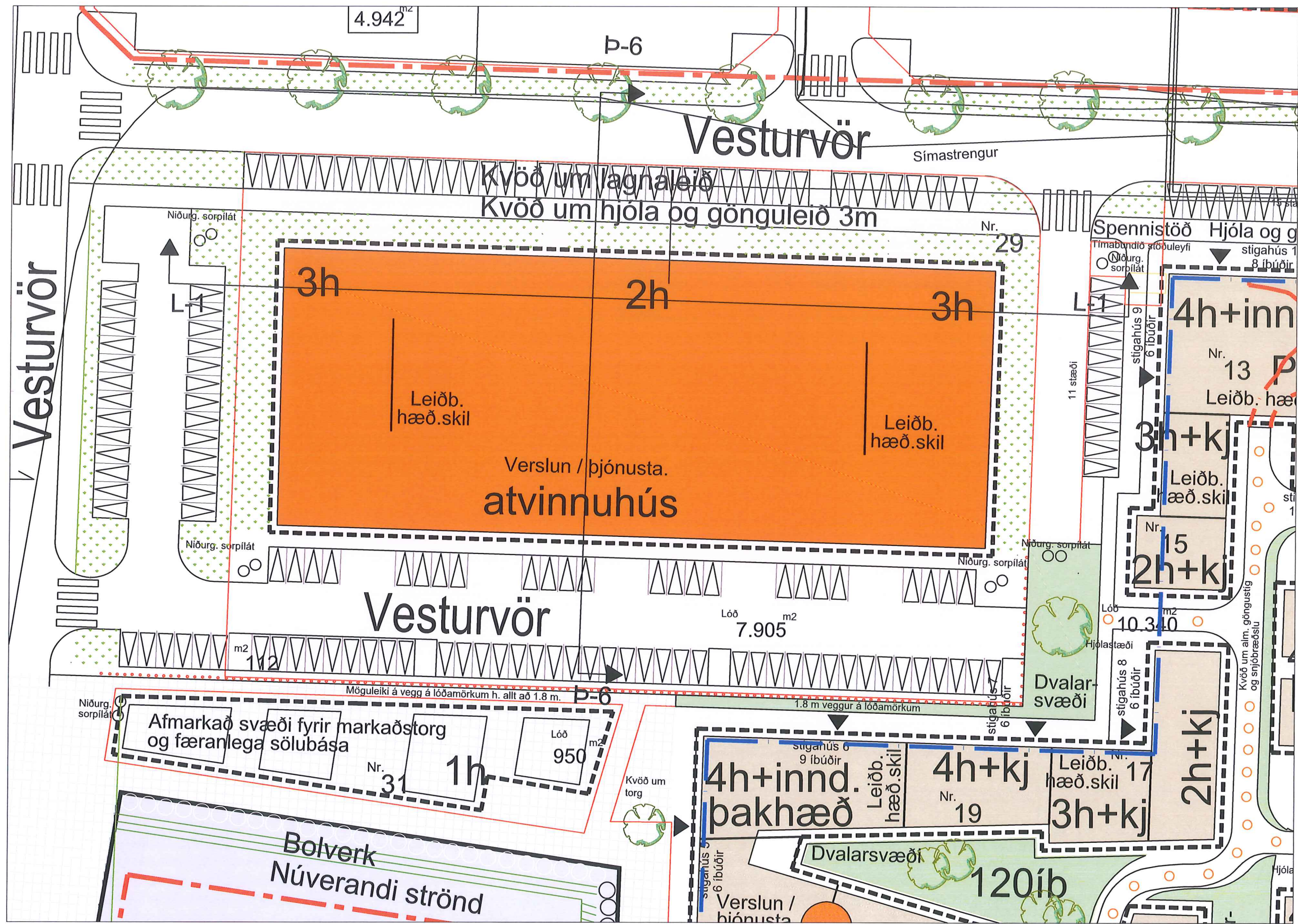
Í samræmi við gr. 7.2.2 um tré og runna í byggingarreglugerð 112/2012 er sett kvöð um trjágróður.

12. GIRDINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að afgirða lóðina.

KÓPAVOGGSBÆR

VESTURVÖR 29
Svæði 8 - Reitur 7



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Ytri byggingarreitir
- Byggingarreitir bílg.
- Leiðbeinandi hæðarskipting

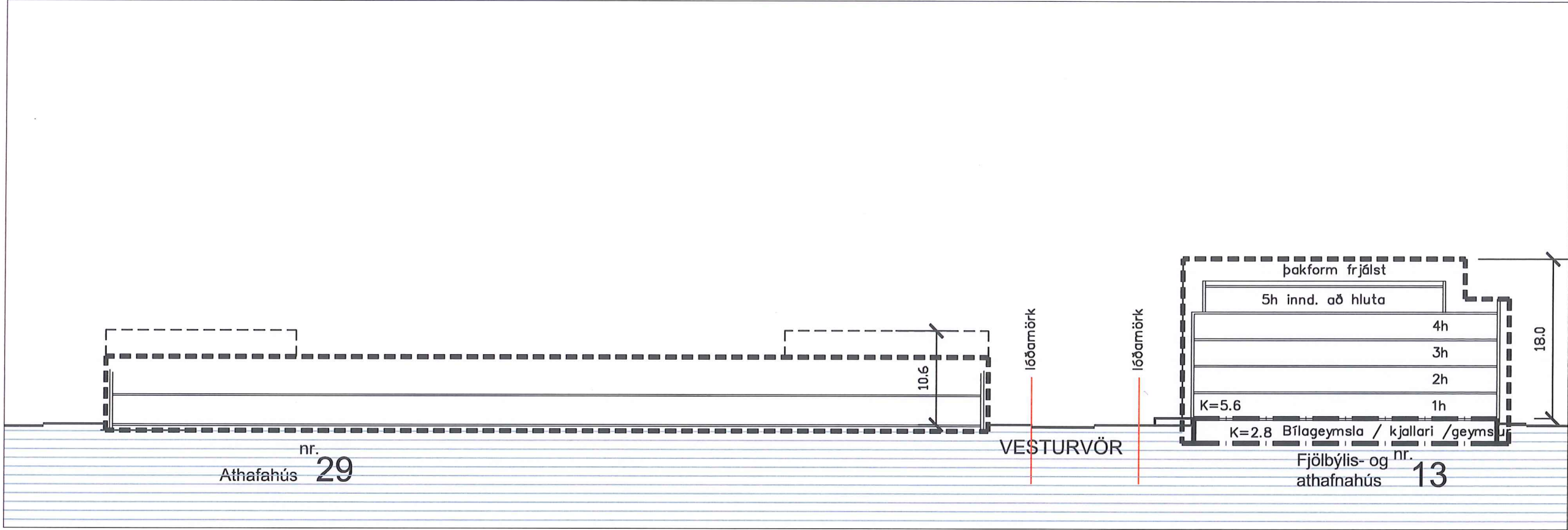
VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS
Á 2-3 HÆÐUM.

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smáráson arkitekt dags. 15. maí 2017
Breytt 16. október 2017

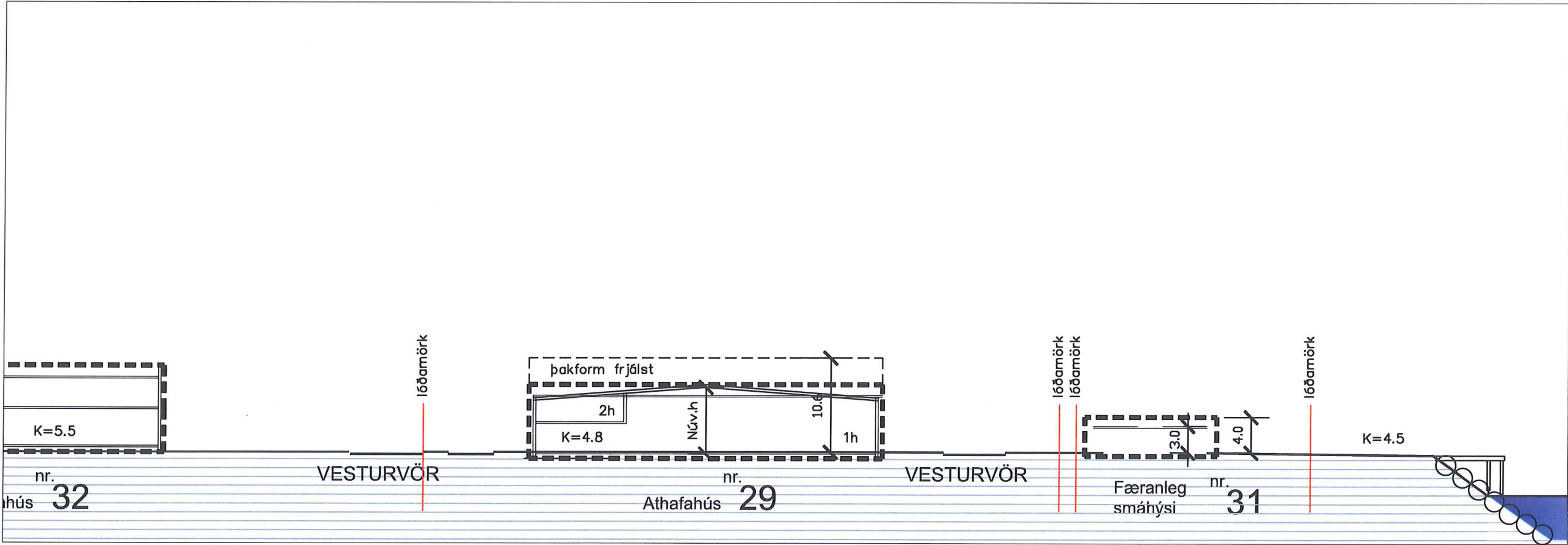
KÓPAVOGGSBÆR

VESTURVÖR 29
Svæði 8 - Reitur 7

S:\Bæjar skipulag 200 Austur-Vesturbær\VESTURBÆR\Deiliskipulag\Bakkabraut 9 Svæði 8\Bakkabraut 5, 7 Og 9_svæði 8 Skilmalar Maí 2017.dwg



Sneiðing Þ-4 í mkv. 1:500



Sneiðing L-7 í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Ytri byggingarreitur
- - - - - Byggingarreitur bílg.
- - - - - Leiðbeinandi hæðarskipting

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS
Á 2-3HÆÐUM.

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smáráson arkitekt dags. 15. maí 2017
Breytt 16. október 2017

Svæði 8 – Reitur 8

VESTURVÖR 31. (Áður bæjarland) SMÁHÝSI MEÐ TAKMARKAÐ STÖÐULEYFI FYRIR VERSLUN OG ÞJÓNUSTU.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 8 – REIT 8

Ofangreindur reitur er opið bæjarland sem er að hluta ný landfylling. Engin bygging er fyrir á reitnum. Landið er varið ágangi sjávar með stórgryti.

SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 8 – REIT 8 EFTIR BREYTINGU.

Ný lóð í eigu og umsjón Kópavogsbæjar verður stofnuð á reit 8 sem áætluð er 950 m². Eftir breytingu verður heimilt að vera með atvinnurekstur á lóðinni í 3-10 smáhýsum úr timbri eða létum einingum með aðkomu frá Vesturvör og mun húsin fá húsanúmer í samræmi við fjölda bygginga á lóð. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting verður skv. lið 4. Kvöð er á lóðinni um að yfirborð verði hellulagt. Ekki er gert er ráð fyrir íbúðum á lóðinni. 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. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Mikilvægt er að fjölbreytileiki einkenni hliðar húsa við götur. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan samfelldan vegg heldur sé uppbroti náð fram með litum , útbyggingum, svölum o.þ.h. líkt og um mörg aðskilin hús sé að ræða. Hönnun atvinnuhússins skal vera í samræmi við byggingaráform byggðarinnar á svæði 8 og áfangaskiptingu sbr. lið 4 í almennum skilmálum.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæði 8 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fyrirmyndir um fagurfræði og fjölbreytni í efnisvali og útliti. Einnig fyrirmyndir um sameiginleg útirými, frágang lóða, tröppur og torg og opin svæði innan lóða.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- *Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu.
- *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.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG NÝTINGARHLUTFALL

Innri byggingarreitir húsa:	400 m ²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	0 m ²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	400 m ²
Hámarks flatarmál húsa:	400 m ²
Hámarks flatarmál kjallara:	0 m ²
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis	0 m ²
Hámarks flatarmál:	400 m ²

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

Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á lóðinni. Hámarks nýtingarhlutfall er um 0.4

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og veggghæða byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð

yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 4 metrar. Hámarksveggghæð má vera 3 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggghæð, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð veggghæð með allt að einum metra.

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Norðan við lóðina eru 25 bílastæði á bæjarlandi sem ætluð þeim sem heimsækja umrætt svæði.

8. SORPGEYMSLUR.

Niðurgrafinn 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 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.

10. SMÁHÝSI

Ekki er gert ráð fyrir öðrum smáhýsum á reitnum en tilgreind eru hér að framan. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

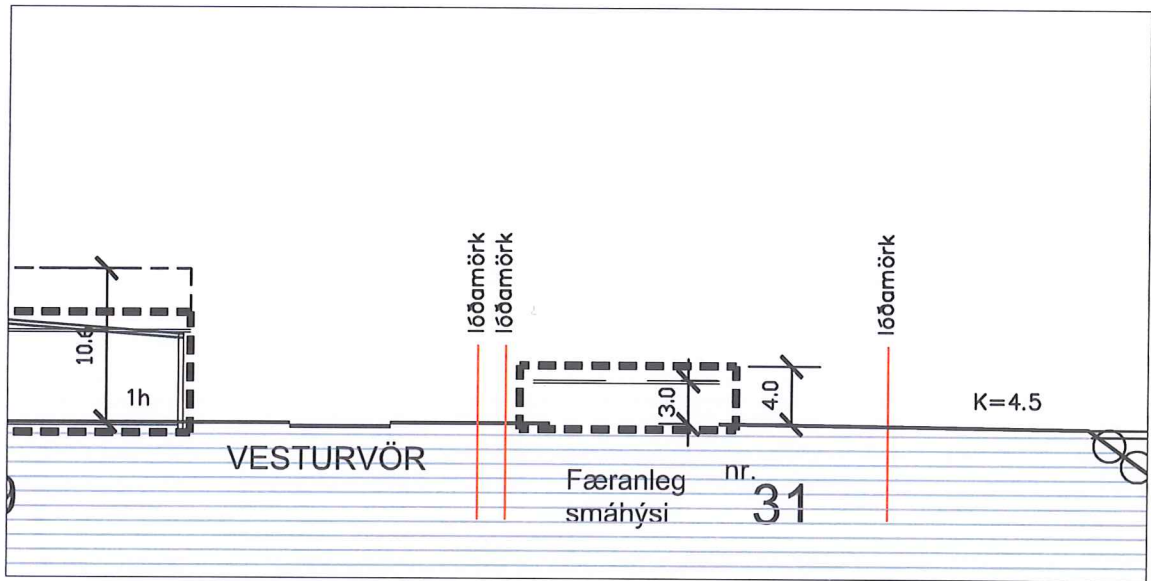
12. GIRDINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að afgirða lóðina.

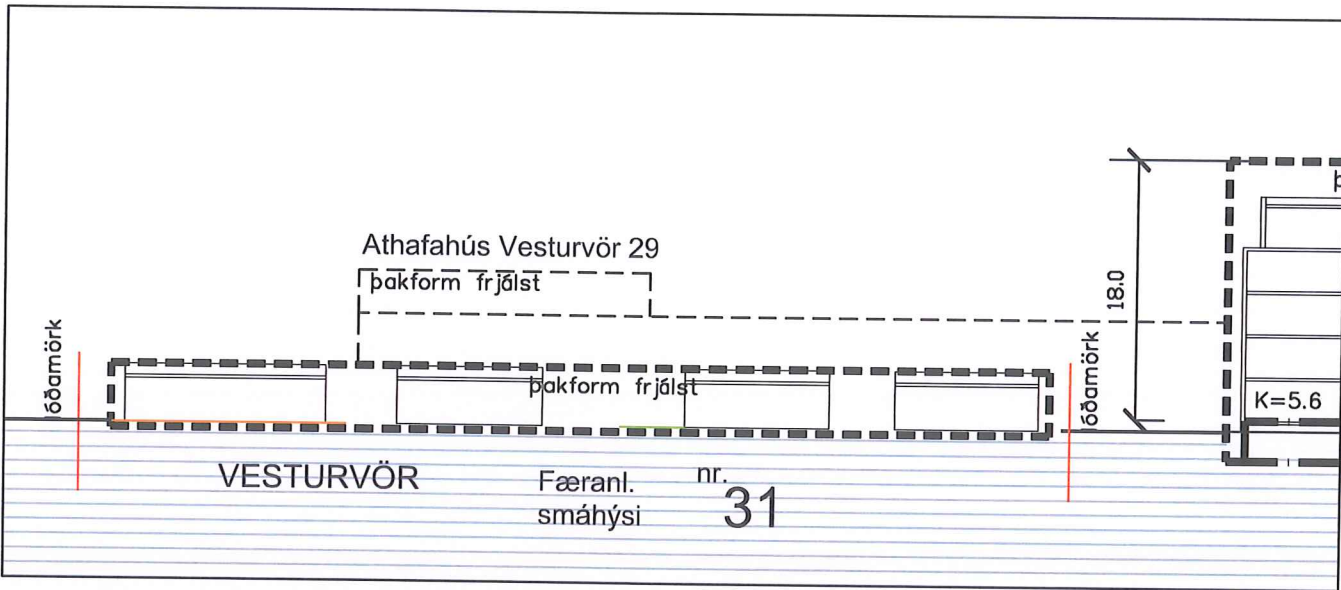
KÓPAVOGGSBÆR

VESTURVÖR 31
Svæði 8 - Reitur 8

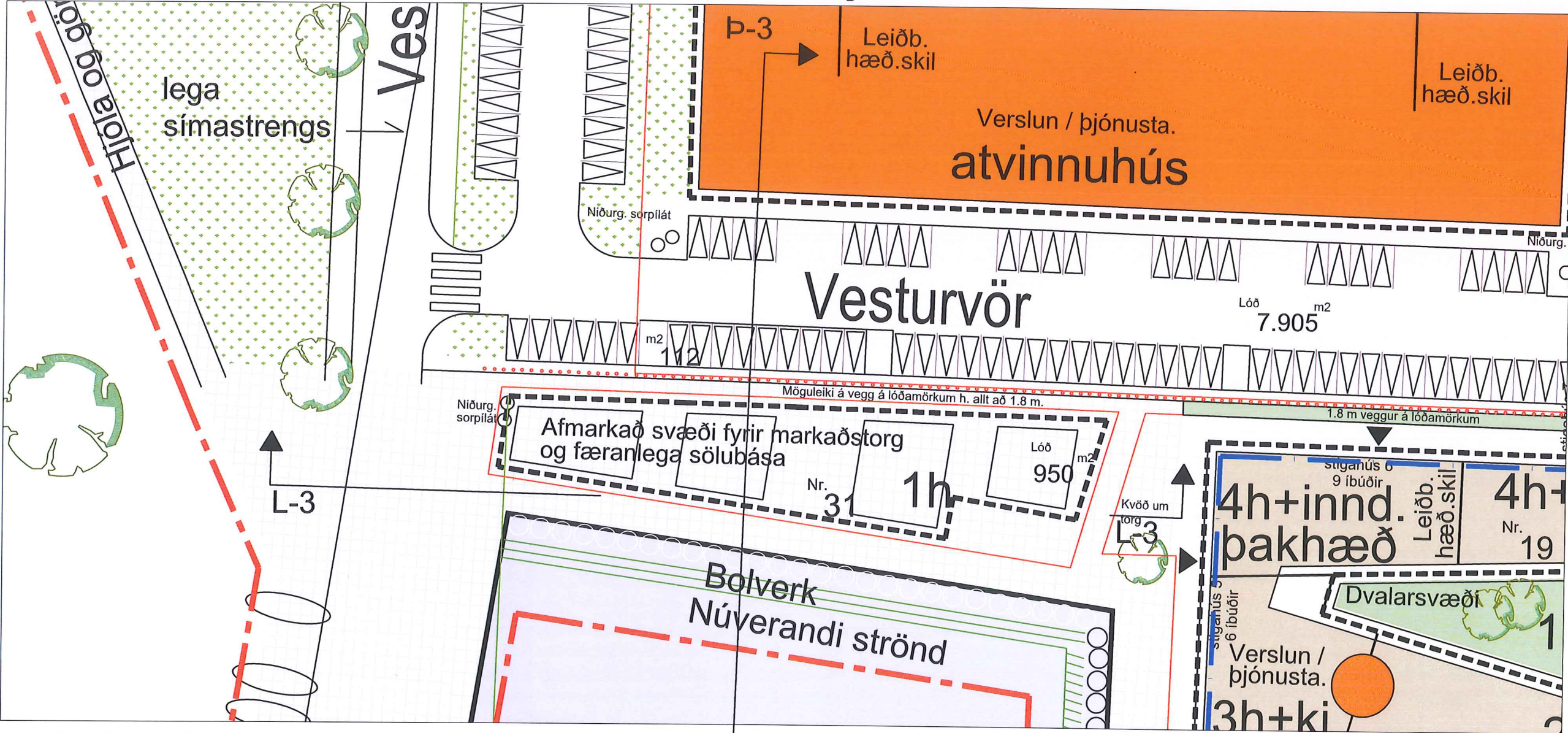
Stjórðingarmálgátt 200 Austur-Vesturbær VESTURBÆR Deiliskipulag Bakkabraut 9 Svæði 8 Bakkabraut 5, 7 Og 9 Svæði 8 Skilmálar Maí 2017.dwg



Sneiðing P-3 í mkv. 1:500



Sneiðing L-3 í mkv. 1:500



Sneiðing L-4 í mkv. 1:500

- Ytri byggingarreitur
- Byggingarreitur bílg.
- Leiðbeinandi hæðarskipting

Allar stærðir eru í metrum

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smárasón arkitekt dags. 15. maí 2017
Breytt 16. október 2017