

Kársneshöfn, svæði 9. Breytt deiliskipulag. Bakkabraut 12, 14 og 16. Hafnarbraut 17 til 19 og 21 til 23.

Údráttur úr greinargerð. -Vísao er í greinargerð í skipulagsskilmálum.

FORSENDUR OG MARKMID
Tilgangur sem hér um ræðir er breyting á gildandi deiliskipulagi: Kársneshöfn, tilbæja að deiliskipulagi athafnasvæðis samþykkt í bæjarsjórn 23. janúar 1990 og staðfest af skipulagsgæslu ríkissins 19. mars 1990. Greinargerð þessi er údráttur úr greinargerð í skipulagsskilmálum dags. 5. mars 2018, sem fylgja deiliskipulagsbreytingu þessari en þar er nánar fjallað um m.a. stærð og afmörkun skipulagssvæðis, forsendur, markmið og áhrif byggðar á umhverfi sem og aðkomu, umferð, atvinnustærðir, gönguleiðir, opin svæði og bílastæði. Umrátt deiliskipulag frá 1990 gerði ráð fyrir athafnasvæði á svæðinu. Breyting var gerð á umrátt deiliskipulagsvæðis: Hafnarbraut 21-23 sem staðfest var í bæjarsjórn 16. desember 2004. Breytingin gerir ráð fyrir 10 íbúðum að hámarks 1000 m² á íbúð. Tilgangur er unnið í kjölfar og tekur má af skipulagssýslu Kársnes - þróunarsvæði sem samþykkt var 6. febrúar 2017 af skipulagsráði og þeim markmiðum sem þar koma fram um þéttingu byggðar með blandaðri byggð, um að sérstæða svæðisins verði góðar almenningsamgöngur, hjólastígar og gönguleiðir og að áhersla verði lögð á bætt umferðaröryggi fyrir alla samgöngumála. Í umráttinu lýsingur er gerð ráð fyrir þéttri og víðtæmri byggð í öðr hús sem fyrir eru sem eru í núðuninu. Þéttingu byggðar verður ekki einungis náð með nýbyggjum heldur einnig mögulega viðbyggingu og endurnýjun húsnaðs. Byggingin er áætluð 2-4 hæðir en ef byggðin verður 5 hæðir þá skal sú hæð vera indregin. Gert er ráð fyrir að svæðið samanstafi af fjölbreyttu byggðarmáli þar sem dýnnir byggðir eru brottar upp og eru í hálm gæðaflokk með fjölbreyttri í efnis og íbúðunum. Með aförum breytingarinnar kemur aukð þjónuga í dreifingu atvinnusvæða og bílastæða og þannig skapast aukin atvinnutækifæri nær íbúðarhverfum, þar með dragur úr umferðarþörf og vegaleiðir stýtt milli bíða og verslunar, þjónustu og eivinnu.

SKIPULAGSSVÆÐIÐ - STÆRÐ OG AFMÖRÐUN
Deiliskipulagssvæðið sem er um 9.600 m² að stærð afmarkast af Vesturvör í norðri, Hafnarbraut í austri, Nesvör í suðri og Bakkabraut í vestri. Svæðið er hluti þróunarsvæðis Kársnes og nær nánar til tekis til löðanna Bakkabrautar 12, 14 og 16, Hafnarbrautar 17, 19 og 21-23. Svæðið er skilgreint sem svæði 9 í skipulagssýslu fyrir Kársnes þróunarsvæði sem samþykkt var af skipulagsráði 6. febrúar 2017.

NÚVERANDI STADÁÐ Á SVÆÐINU
Á skipulagssvæðinu, svæði 9, er í dag íbúðar- og íbúðarhúsnaði. Við Bakkabraut 12 er íbúðarhús á tveimur hæðum, 893,5 m² að stærð, nýtingarhlutfall á löðinni er 0,52. Við Bakkabraut 14 er íbúðarhús á tveimur hæðum, 539,5 m² að stærð, nýtingarhlutfall á löðinni er 0,35. Við Bakkabraut 16 er íbúðarhús á tveimur hæðum, 493,2 m² að stærð, nýtingarhlutfall á löðinni er 0,34. Við Hafnarbraut 17 er íbúðarhús á tveimur hæðum, 954,4 m² að stærð, nýtingarhlutfall á löðinni er 0,70. Við Hafnarbraut 19 er íbúðarhús fyrir vörugæmslu á tveimur hæðum, 954,4 m² að stærð, nýtingarhlutfall á löðinni er 0,72. Við Hafnarbraut 21-23 er íbúðar- og íbúðarhús á þremur hæðum 1.724,2 m² að stærð, þar af 959,5 m² íbúðarhúsnaði. Nýtingarhlutfall á löðinni er 0,72. Samkvæmt fasteignaskrá er því samtals 4.604,8 m² byggingarmagn á reitnum í dag.

LÝSING Á LANDI
Landið hefur til norðurs og vesturs. Hæðarmunur á reitnum er um 4,5 m á skipulagssvæðinu. Norðan við skipulagssvæðið er svæði 5 á þróunarsvæði Kársnes þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu íbúða- og atvinnuhúsnaðs skv. breyttu deiliskipulagi samþ. 12. desember 2017. Fyrirhugað er að þar verði 145 íbúðir. Vestan við skipulagssvæðið er svæði 6 á þróunarsvæði Kársnes þar sem gert er ráð fyrir 135 íbúðum ásamt atvinnuhúsnaði skv. breyttu deiliskipulagi samþ. 24. október 2017. Sunnan við skipulagssvæðið er svæði 11 á þróunarsvæði Kársnes þar sem gert er ráð fyrir 132 íbúðum og atvinnuhúsnaði skv. skipulagssýslu Kársnes þróunarsvæðis. Austan við skipulagssvæðið er svæði 10 á þróunarsvæði Kársnes þar sem hafin er uppbygging 130 nýrra íbúða.

Með uppdrátti þessum fylgja skipulagsskilmálar dags. 23. ágúst 2018

Skýringar - nánari merkingar má sjá í skipulagsskilmálum.

Byggingarreitur
Leioðeinandi byggingarlína
Byggingarreitur kjallara
Stórgryti til varnar ágangi sjávar
Stórgryti til varnar ágangi sjávar. Núverandi
Leioðeinandi hæðarskipting
Viðbygging og/ eða nýbygging
verslunar- þjónustu og íbúðarhúsnaðs
Viðbygging og/ eða nýbygging
verslunar- og þjónustuhúsnaðs
Viðbygging og/ eða nýbygging
íbúðarhúsnaðs
Bindandi byggingarlína



Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 í mkv. 1:10.000
Staðfest 24. febrúar 2014

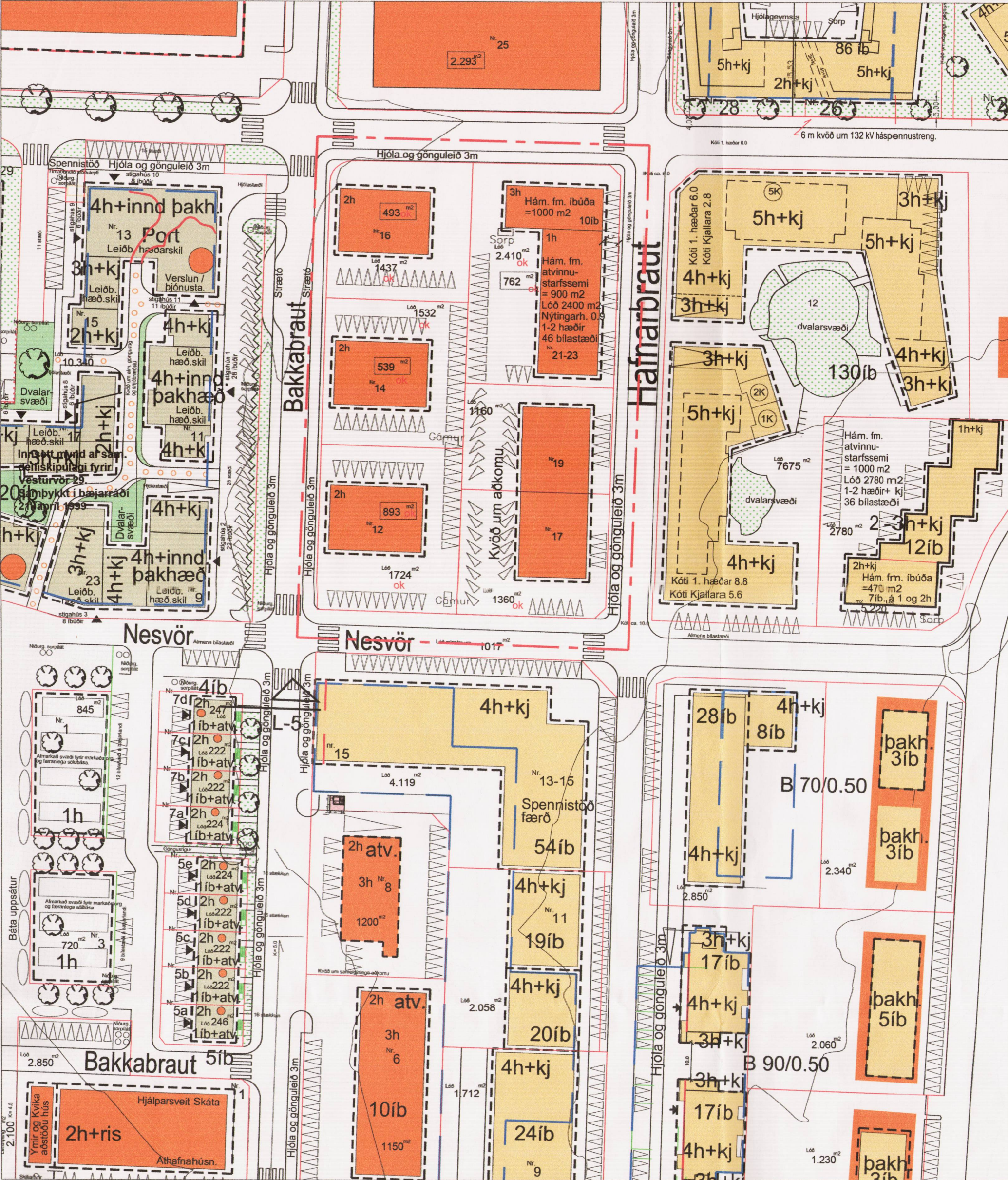
one nr. 1704266
UMHVERFISÁHRIF
Þeir umhverfisáhrif sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru umferð, hljóði og andrúmsloft - borgarlíndag - og hléalegt umhverfi. Í minnisblaði frá verkfræðistofnun Mannv. dags. 6. mars 2018 er nánar fjallað um möguleg umhverfisáhrif af uppbyggingunni á svæði 8 innan þróunarsvæðisins og hvort þörf sé á sérstakum mótvægisáðgerðum. Einnig er vísao í umhverfisskýrsluna Kársnes - þróunarsvæði. Umhverfisáhrif deiliskipulags, dags. 12. maí 2017.
AÐKOMU
Aðkoma að svæðinu er óbreytt. Aðkoma að reitum 3-5 verður einnig óbreytt en ingangar í fyrirtægi nýbyggðar á reitum 1-2 verða við Hafnarbraut, Vesturvör og Nesvör. Innkeyrslur í fyrirtægi nýðgrafnar bílagæmslur verða við Vesturvör og Nesvör.
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI
Í breytingunni felst að mannvirði á löðum Hafnarbraut 17, 19 og 21-23 verði rífin og í þeirra stað risi íbúðabygging. Engar breytingar eru fyrirhugaðar á löðum Bakkabraut 12, 14 og 16.
Hafnarbraut 21-23: Lagt er til að núverandi löðarmörk haldist óbreytt. Gert er ráð fyrir að núverandi mannvirði á löðinni verði rífin og í þeirra stað byggjast allt samþykkt fjölbýlishús með tveimur stíghúsum og aðkomu frá Vesturvör og Hafnarbraut. Byggingarmagn á löð og löðarmýting verður skv. lóð 3.5. Gert er ráð fyrir að nýbyggingin verði á fjórum hæðum auk indreginnar þakhæðar. Gert er ráð fyrir allt að 47 íbúðum í húsinu og tveimur verslunarþjónusturýmum á jarðhæð með aðkomu frá Vesturvör. Vakan er sérstök atvengi á bundinni byggingarlínu jarðhæðar. Jafnframt er gert ráð fyrir bílakjallara með m.k. 50 bílastæðum og 7 bílastæðum á löð með aðkomu frá Vesturvör. Gert er ráð fyrir að í kjallara verði auk bílastæða, teiknirými, gæmslur og hjóla- og vagnagæmslur. Stærð löðar er 2.410 m² og er hámarks flatarmál nýbyggðar 6.700 m². Hámarks nýtingarhlutfall er um 2,8.
Hafnarbraut 17-19: Lagt er til að núverandi löðarmörk haldist óbreytt en löðir tveir verða sameinaðir í ein á löð sem verður eftir breytingu samtals 2.520 m² að flatarmáli. Gert er ráð fyrir einu sambyggu fjölbýlishúsi með tveimur stíghúsum og aðkomu frá Hafnarbraut og Nesvör. Byggingarmagn á löð og löðarmýting verður skv. lóð 4.5. Gert er ráð fyrir að íbúðarhúsið verði á fjórum hæðum og með indreginni þakhæð. Jafnframt er gert ráð fyrir bílakjallara með s.m.k. 50 bílastæðum og 7 bílastæðum á löð með aðkomu frá Vesturvör.
Gert er ráð fyrir að í kjallara verði, auk bílastæða, teiknirými, gæmslur og hjóla- og vagnagæmslur. Sjá nánar skipulagssupplátt og skilmálatæknir.
Bakkabraut 12, 14 og 16: Engar fyrirhugaðar breytingar frá núverandi stöðu á löðum.

Með þessari tilögu að skipulagsbreytingu fylgir minnisblað frá verkfræðistofnun Mannv. dags. 8. mars 2018 þar sem farið er yfir möguleg umhverfisáhrif samfara þeim breytingum sem skipulagsráðið hefur gert ráð fyrir á svæði 9 sem og á öllu þróunarsvæðinu.
Jafnframt fylgja skipulagsskilmálar dags. 5. mars 2018 með nánari greinargerð og skýringarhefti B þar sem sýnd eru víðdóm um hönnun og frágang húsa og löða á þróunarsvæðinu á Kársnesi.
Einnig er vísao í Kársnes - þróunarsvæði. Umhverfisáhrif deiliskipulags frá verkfræðistofnun Mannv. dags. 12. maí 2017 um umhverfisáhrif breyttrar landnýtingar á svæði sem skilgreint er sem þróunarsvæði DR-1 á vesturveðu Kársnes. Unnið hefur verið greining á núverandi stöðu umferðar og hljóðsvar á ásmá almennu umferð og löðun á Kársnesi. Hluti þessa er spá um áhrif á þessa þætti vegna uppbyggingarinnar.

Leiðrétting dags. 31. maí 2018.
Samkvæmt ábendingu frá Ísavia var staðsetning hindrunarlínar Reykjavíkurflugvallar leiddrétt.

FERILL MÁLINS
Á fundi skipulagsráðs nr. 25 þann 5. mars 2018 var lögð fram tillaga skipulags- og byggingarleiðir að breyttu deiliskipulagi við Hafnarbraut 17-23 og Bakkabraut 12-16. Skipulagsráð samþykkti með þvíðan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa framlagða tillögu. Kynningartíma lauk 23. júlí 2018. Ábúgaðsmáð barst við kynnta tillögu þar sem hæð hússins fór upp í hindrunarlínu Reykjavíkurflugvallar. Komd var til móts við sjónarmið ábúgaðsmáð og tillagan leiddrétt.
Á fundi skipulagsráðs nr. 32 þann 20. ágúst 2018 var tillagan samþykkt með áörðum breytingum.
Á fundi bæjarsráðs 23. ágúst 2018 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Kópavogi 23. ágúst 2018
Birgir H. Sigmundsson, skipulagsstjóri
KÓPAVOGSBÆR
skipulags- og byggingardeild
DEILISKIPULAG
Núverandi löðir 17-23 og 12-16
Útgáfudagur: 12. október 2018



Gildandi deiliskipulagi fyrir Kársneshöfn - athafnasvæði samp. í bæjarsjórn 23. jan. 1990 með síðari breytingum. Mk. 1:1000



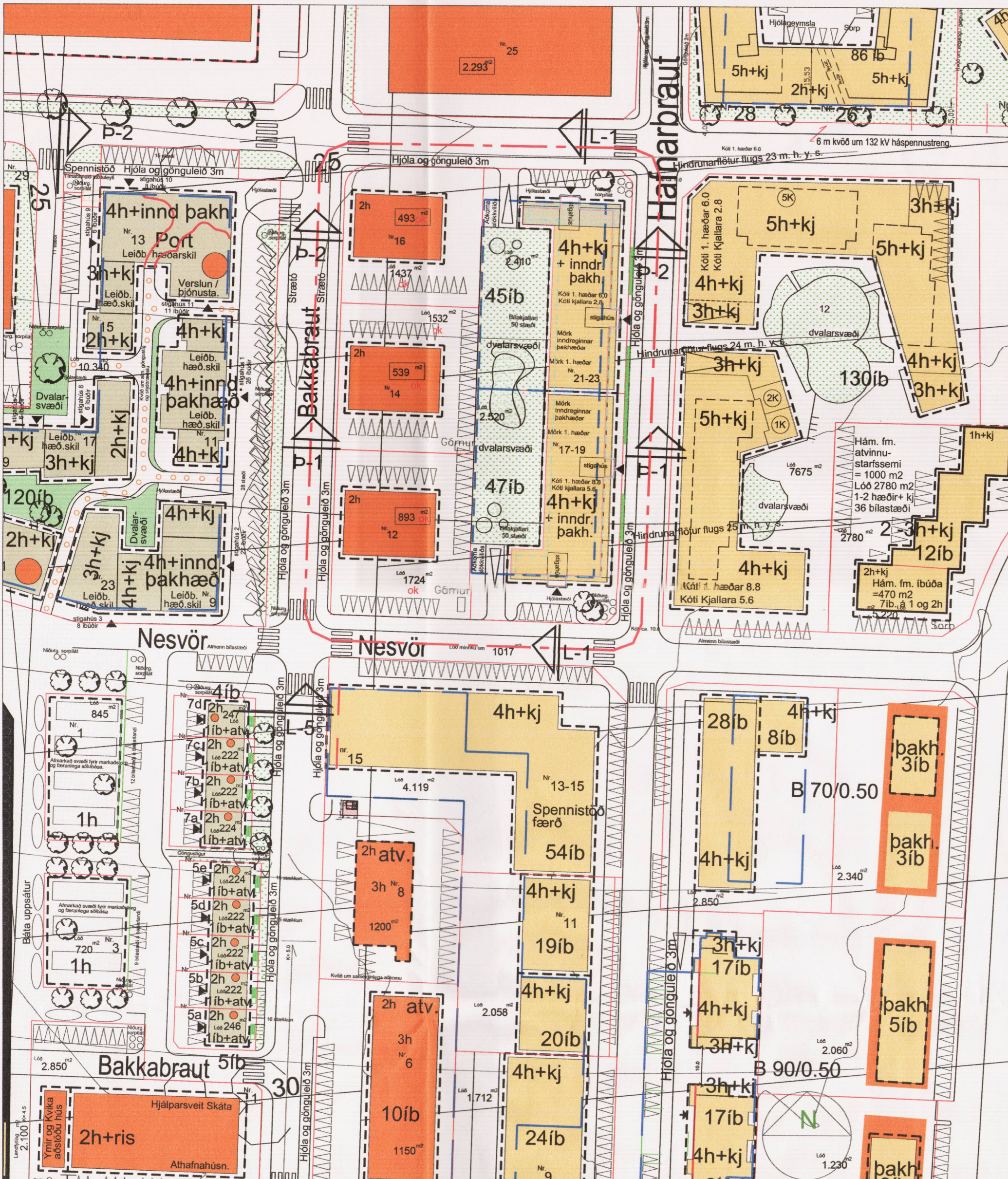
Loftmynd af skipulagssvæðinu og nánasta umhverfi.



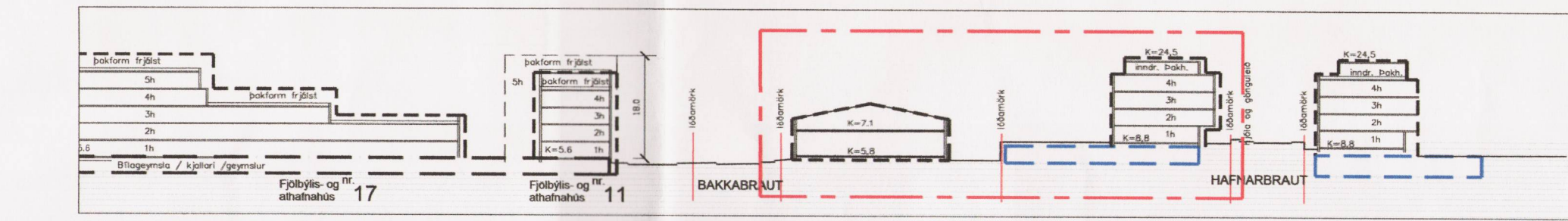
Tölvugerð mynd. Séð frá gatnamótum Hafnarbrautar og Vesturvörar.



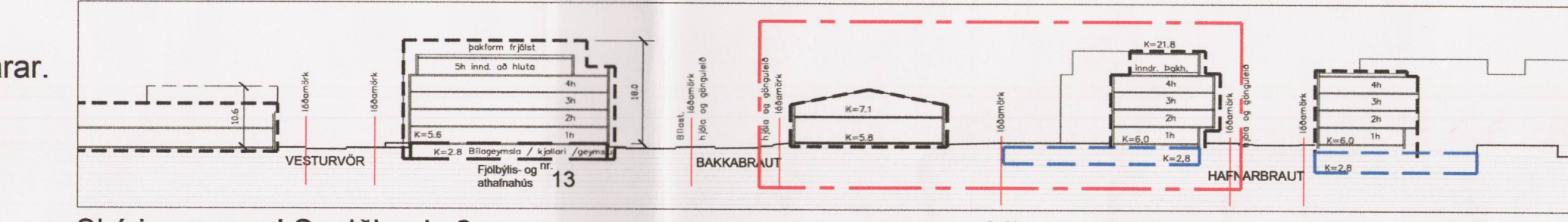
Tölvugerð mynd. Horft að suðvesturhlíð Bakkabrautar nr. 19



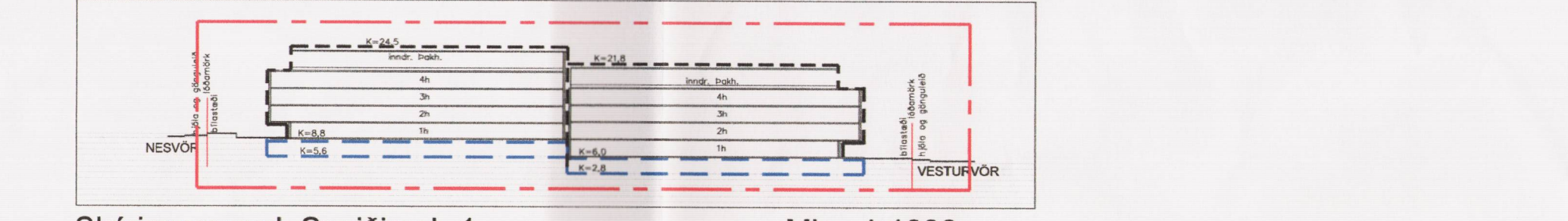
Breytt deiliskipulag fyrir Kársneshöfn. Svæði 9. Bakkabraut 12, 14 og 16. Hafnarbraut 17 til 19 og 21 til 23. Mk. 1:1000



Skýringarmynd Sneiðing þ-1 Mk. 1:1000



Skýringarmynd Sneiðing þ-2 Mk. 1:1000



Skýringarmynd Sneiðing L-1 Mk. 1:1000