Umsögn skipulagsdeildar

Huldubraut 28 – breyting á deiliskipulagi

ONE 22114320

Dags. 12. október 2023

1) Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2019 - 2040 staðfest 28. desember 2021. Landnotkun: Íbúðarbyggð.
Í gildi er „deiliskipulag Huldubrautar 2-68“ samþykkt 07.03.1988.

2) Ferill máls

Lögð fram að nýju umsókn Páls Hjaltasonar arkitekts f.h. lóðarhafa dags. 9. nóvember 2022, um breytt deiliskipulag lóðarinnar nr. 28 við Huldubraut. Í breytingunni felst að heimilt verði að nýta ósamþykktan kjallara undir húsinu alls 155,5 m² að stærð. Gert er ráð fyrir að setja nýjar tröppur á norðurhlið hússins til að tryggja aðra flóttaleið úr kjallaranum. Jafnframt er óskað eftir stækkun á svölum á norðurhlið og að útistigi verði frá svölum niður í garð. Byggingarmagn á lóðinni er 304,9 m², verður 463,6 m². Nýtingarhlutfall er 0,44 m², verður 0,67 m².
Skýringaruppdráttur í mkv. 1:500, 1:200 og 1:100 dags. 24. nóv. 2022.

Á fundi skipulagsráðs 28. nóvember 2022 var afgreiðslu frestað. Þá lagt fram minnisblað skipulagsdeildar 28. nóvember 2022.
Á fundi skipulagsráð 5. desember 2022 var erindið samþykkt með tilvísun í 1. mgr. 43. gr skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð tillaga að breyttu deiliskipulagi yrði auglýst. Kynningartíma lauk 19. september 2023, umsagnir og athugasemdir bárust.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir frá:

1. Vegagerðin – signingasvið (Fylgiskjal 2)
2. Páll Sveinsson, lóðarhafi Huldubrautar 28 (Fylgiskjal 3)
3. Veitur - Veitur hafa rýnt tillöguna og gera ekki athugasemdir að svo stöddu. (Fylgiskjal 4)

1. Vegagerðin - siglingarsvið

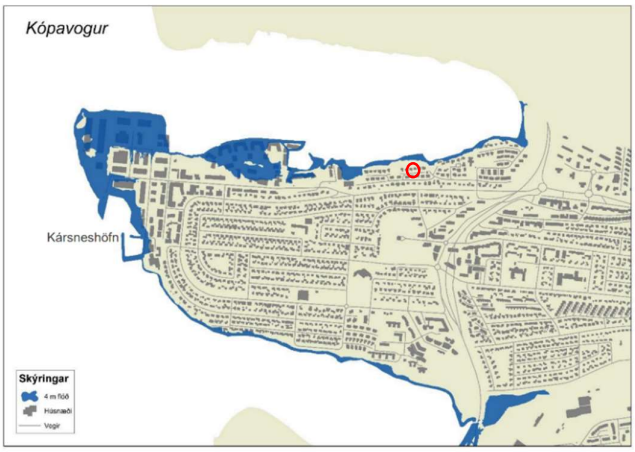
1.1

Vegagerðin er umsagnaraðili um aðalskipulag og deiliskipulag á lágsvæðum þar sem hætta er á sjávarflóðum. Árið 2018 gaf Vegagerðin út skýrslu þar sem settar voru fram viðmiðunarreglur fyrir landhæð á lágsvæðum. Þessar reglur hafa verið endurskoðaðar reglulega miðað við nýjustu upplýsingar um hækkandi sjávarstöðu á heimsvísu, jarðskorpuhreyfingar og tíðni sjávarflóða. Í framhaldi af nýjustu skýrslu milliríkjanefndar Sameinuðu þjóðanna um loftslagsmál, IPCC, frá 2021 voru viðmiðunarreglur Vegagerðarinnar endurskoðaðar. Fyrir Kópavog og innanverðan Faxaflóa er lágmarks landhæð á lágsvæðum við sjó í kóta +4,5 m í hæðarkerfi Kópavogsbæjar og lágmarks gólfhæð 0,3 m ofar eða í kóta +4,8 m. Þessar hæðir eru 0,2 m ofar en samkvæmt síðustu ákvörðun um lágmarks hæðir við sjó í Kópavogi. Við þessa ákvörðun er tekið mið af GPS mælingum í Reykjavík sem sýna sig um 1 mm/ári. Samkvæmt Copernicus vefsíðunni er sigið meira eða sem svarar um 4 mm/ári. Þessar reglur koma ekki í veg fyrir að byggð séu grófrými neðar en þessir kótar. Það geta verið niður grafnir kjallarar eða bílakjallarar. En þá þarf að gæta þess að ekki flæði inn í þessi rými, hvorki í gegnum veggi, botnplötu né um aðkomuleið í rýmið. Aðkomuleiðin má þá ekki vera lægri en lágmarksgólfkóti á svæðinu og sé jarðvegur í sömu hæð eða hærri en aðkomuleiðin þarf að gæta þess að jarðvegur halli ekki inn að aðkomuleiðinni.
Höfundur: Fannar Gíslason. fannar.gislason@vegagerdin.is
Sent inn þann: 13.09.2023 , Fyrir hönd: Vegagerðin - siglingasvið

Umsögn 2.1

Samkvæmt mynd 5.6 á bls. 27 í skýrslu skipulagsstofnunar: „Hækkuð sjávarstaða á höfuðborgarsvæðinu – áhrif og aðgerðir“ er lóðin að Huldubraut 28 er ekki staðsett á mögulegu sjávarflóðasvæði/lágsvæði. Lóðin er vissulega nálægt lágsvæðinu og þarf því að gera fullnægjandi ráðstafanir við hönnun platna og veggja í kjallara. Einnig skal taka mið af sömu forsendum við hönnun og frágang niðurfalla og frárennslislagna. Lægsti hæðarkóti gólfs mun vera í -3,7 m.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



Mynd 5.6 Möguleg sjávarflóðasvæði í Kópavogi miðað við 4 m flóð

Haekkud-sjavarstada-a-hofudborgarsvaedinu-ahrif-og-adgerdir.pdf (skipulag.is)

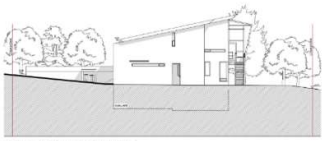
2. Páll Sveinsson,
Huldubraut 24

2.1

Eigendur Huldubrautar 24 gera ekki athugasemdir við fyrirhugaða breytingu á nýtingu ósamþykkts kjallararýmis að Huldubraut 28. Hins vegar gerum við athugasemdir við útfærsluna á breytingunum og þá sérstaklega þess að þær leiði til þess að grunnflötur hússins verði lengdur til norðurs. Þessi breyting mun minnka útsýni úr okkar eign til vesturs, en það hús var upphaflega hannað með það í huga að hámarka þetta útsýni. Við leggjumst því eindregið á móti þessari stækkun og bendum á að ef hún verður heimiluð mun hún hafa fordæmisgildi fyrir aðra eigendur sjávarlóða við Huldubraut til að stækka eignir sínar til norðurs. Einnig viljum við benda á að samkvæmt útsendum gögnum þá á hæðarkvóti á lóðarmörkum til norðurs að vera óbreyttur +5,70. Miðað við þær framkvæmdir sem þegar er lokið í lóð á Huldubraut 28 þá virðist hæðarkvóti á lóðamörkum töluvert hærri.
Höfundur: Páll Sveinsson sveinsson.pall@gmail.com, Sent inn þann: 18.09.2023

Umsögn 2.1

Ekki er verið að stækka fótspor byggingar heldur einungis verið að lengja svalir um u.þ.b metra til norðurs og koma fyrir stiga undir þeim svölum. Það er því mat skipulagsdeildar að um sé að ræða óveruleg neikvæð umhverfisáhrif þegar horft er til staðsetningar á nýjum stiga norðan megin og stækkun svala.



Skýringarmynd: Útit austur núverandi 1:200

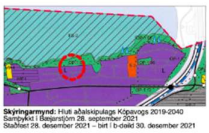
Skýringarmynd: Útit austur tillaga að breytingu 1:200

4) Niðurstaða

Þegar horft er til útsýnisskerðingar og flóðahættu er það mat skipulagsdeildar að tillagan hafi ekki veruleg neikvæð umhverfisáhrif á aðliggjandi lóðir og að svæðið sé óhætt miðað við þær upplýsingar sem við höfum í dag um möguleg sjávarflóðsvæði. Það er mat skipulagsdeildar að tillagan sé í samræmi við gildandi aðalskipulag Kópavogs og hafi óveruleg áhrif á aðlægar lóðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 1
Kynningargögn



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Samþykkt í Bæjarstjórn 28. september 2021
Staðfest 28. desember 2021 – birt í b-deild 30. desember 2021

Skýringar:
- Mörk skipulagssvæðis Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Lóðarmörk
- Bílastæði
- Breytingar

Deiliskipulag: Kársnes – Byggð norðan Huldubrautar, í mkv. 1:1000. Samþykkt í bæjarstjórn 9. febrúar 1988.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Huldubraut 28, Kópavogi í Mkv. 1:1000

Kársnes – Byggð norðan Huldubrautar
Huldubraut 28

KYNNINGARUPPDRÁTTUR

Breyting skv. 1.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulagsráðs nr. 132, 5. desember 2022.
One 22114320

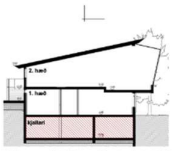
Greinargerð:
Í breytingunni felst að heimilt verði að nýta ósamþykktan kjallara undir húsinu alls 158,7 m2 að stærð. Gert er ráð fyrir að setja nýjar tröppur á norðurhlið hússins til að tryggja aðra flóttaleið úr kjallara. Jafnframt er óskað eftir stækkun á svölum á norðurhlið og að útistigi verði frá svölum niður í garð.
Byggingarmagn á lóðinni er 304,9 m2 og verður 463,6 m2.
Nýtingarhlutfall lóðar er 0,44 og verður 0,67.

Ferill máls:
Á fundi skipulagsráðs þann 5. desember 2022 var lögð fram tillaga Páls Hjaltasonar arkitekts dags. 9. nóvember 2022,
í.h lóðarhafa nr. 28 við Huldubraut um breytingu á deiliskipulagi.
Skipulagsráð samþykkti með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að tillagan yrði auglýst. Á fundi bæjarstjórnar 13. desember 2022 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

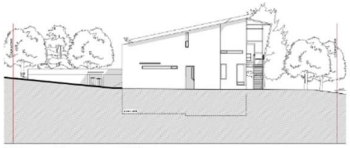
Kópavogur _____ 2023

_____
Auður D. Kristinsdóttir,
skipulagsfulltrúi

Skýringarmynd: Grunnmynd kjallara tillaga að breytingu 1:200

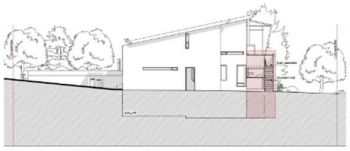


Skýringarmynd: Snið tillaga að breytingu í mkv. 1:200

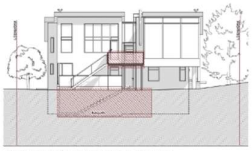


Skýringarmynd: Útlit austur núverandi 1:200

Skýringarmynd: Útlit norður núverandi 1:200



Skýringarmynd: Útlit austur tillaga að breytingu 1:200



Skýringarmynd: Útlit norður tillaga að breytingu 1:200

KÓPAVOGSBÆR
Umhverfissvið / Skipulagsdeild
Skýringarmyndir dagsettar 25.11.2022
Hönnuður Páll Hjaltason arkitekt, Justyna Kunicka arkitekt, +Arkitektur

A2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Vegna: Máls nr. 0431/2023, Huldubraut 28 (Kynning tillögu)

Athugasemd: Vegagerðin er umsagnaraðili um aðalskipulag og deiliskipulag á lágsvæðum þar sem hætta er á sjávarflóðum. Árið 2018 gaf Vegagerðin út skýrslu þar sem settar voru fram viðmiðunarreglur fyrir landhæð á lágsvæðum. Þessar reglur hafa verið endurskoðaðar reglulega miðað við nýjustu upplýsingar um hækkandi sjávarstöðu á heimsvísu, jarðskorpuhreyfingar og tíðni sjávarflóða. Í framhaldi af nýjustu skýrslu milliríkjanefndar Sameinuðu þjóðanna um loftslagsmál, IPCC, frá 2021 voru viðmiðunarreglur Vegagerðarinnar endurskoðaðar. Fyrir Kópavog og innanverðan Faxaflóa er lágmarks landhæð á lágsvæðum við sjó í kóta +4,5 m í hæðarkerfi Kópavogsbæjar og lágmarks gólfhæð 0,3 m ofar eða í kóta +4,8 m. Þessar hæðir eru 0,2 m ofar en samkvæmt síðustu ákvörðun um lágmarks hæðir við sjó í Kópavogi. Við þessa ákvörðun er tekið mið af GPS mælingum í Reykjavík sem sýna sig um 1 mm/ári. Samkvæmt Copernicus vefsíðunni er sigið meira eða sem svarar um 4 mm/ári. Þessar reglur koma ekki í veg fyrir að byggð séu grófrými neðar en þessir kótar. Það geta verið niður grafnir kjallarar eða bílakjallarar. En þá þarf að gæta þess að ekki flæði inn í þessi rými, hvorki í gegnum veggi, botnplötu né um aðkomuleið í rýmið. Aðkomuleiðin má þá ekki vera lægri en lágmarksgólfkóti á svæðinu og sé jarðvegur í sömu hæð eða hærri en aðkomuleiðin þarf að gæta þess að jarðvegur halli ekki inn að aðkomuleiðinni.

Höfundur: Fannar Gíslason/fannar.gislason@vegagerdin.is
Sent inn þann: 13.09.2023 , Fyrir hönd: Vegagerðin - siglingasvið

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Vegna: Máls nr. 0431/2023, Huldubraut 28 (Kynning tillögu)

Athugasemd: Eigendur Huldubrautar 24 gera ekki athugasemdir við fyrirhugaða breytingu á nýtingu ósamþykkts kjallararýmis að Huldubraut 28. Hins vegar gerum við athugasemdir við útfærsluna á breytingunum og þá sérstaklega þess að þær leiði til þess að grunnflötur hússins verði lengdur til norðurs. Þessi breyting mun minnka útsýni úr okkar eign til vesturs, en það hús var upphaflega hannað með það í huga að hámarka þetta útsýni. Við leggjumst því eindregið á móti þessari stækkun og bendum á að ef hún verður heimiluð mun hún hafa fordæmisgildi fyrir aðra eigendur sjávarlóða við Huldubraut til að stækka eignir sínar til norðurs. Einnig viljum við benda á að samkvæmt útsendum gögnum þá á hæðarkvóti á lóðarmörkum til norðurs að vera óbreyttur +5,70. Miðað við þær framkvæmdir sem þegar er lokið í lóð á Huldubraut 28 þá virðist hæðarkvóti á lóðamörkum töluvert hærri.

Höfundur: Páll Sveinsson/sveinsson.pall@gmail.com
Sent inn þann: 18.09.2023

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Vegna: Máls nr. 0431/2023, Huldubraut 28 (Kynning tillögu)

Athugasemd: Veitur hafa rýnt tillöguna og gera ekki athugasemdir að svo stöddu.
Höfundur: Anna Berta Heimisdóttir/anna.berta.heimisdottir@veitur.is
Sent inn þann: 01.08.2023, Fyrir hönd: Veitur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026