Kársneshöfn, Bakkabraut 1-23, Nesvör 1 og Vesturvör 29, 31 og 33
Breytt deiliskipulag.

Greinargerð.

one nr. 17031299

Forsendur, markmið og afmörkun deiliskipulagssvæðis:
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. Greinargerð þessi er úrdráttur úr greinargerð í skipulagsskilmálum dags. 15. maí 2017, breytt 16. október 2017 sem fylgja deiliskipulagsbreytingu þessari en þar er nánar fjallað um m.a. stærð og afmörkun skipulagssvæðis, forsendur, markmið og áhrif byggðar á umhverfið sem og aðkom, umferð, atvinnustarfsemi, gönguleiðir, opin svæði og bílastæði.
Umrætt deiliskipulag frá 1990 gerði ráð fyrir fimm athafnahúsum og klúbbhúsi og veiðifærageymslum. Breyting var gerð á umræddu deiliskipulagssvæði: Bakkabraut 9, 11 og 13 breytt deiliskipulag samþykkt í bæjarráði 1. október 1998.
Tillagan er unnin í kjölfar og tekur mið af skipulagslýsingu 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 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 fjölbreytileika í efnis og litanotkun. Með áformum breytingarinnar kemur aukið jafnvægi í dreifingu atvinnusvæða og íbúðasvæða og þannig skapast aukin atvinnutækifæri nær íbúðahverfum, þar með dregur úr umferðarþörf og vegalengdir styttist milli íbúða og verslunar, þjónustu og atvinnu.
Deiliskipulagssvæðið sem afmarkast af Vesturvör til norðurs, Bakkabraut til austurs, smábátahöfn til suðurs og opnu bæjarlandi til vesturs er skráð í gildandi skipulagslýsingu sem svæði 8 en þar er gert ráð fyrir um 30.000 m² í atvinnu- og íbúðarhúsnæði þar af 15.000 nýjir fermetrar í húsnæði og 129 íbúðir. 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 og þess í stað byggist svæðið enn frekar með blandaðri landnotkun íbúða og atvinnustarfsemi. Í hugmyndunum felst m.a. að starfsemi Kársneshafnar sem hafskipulahafnar verið aflögð. Þess í stað verði opnað fyrir þann möguleika að höfnin verði „útivistarhöfn eða geðþrýðishöfn" með íbúðum, þjónustu (verslun/kaffihús/veitarhús/torg) með ferðatengdri starfsemi. Hugmyndirnar ganga jafnframt út á það að atvinnuhúsnæðið norðan hafnarinnar haldi sér að mestu en dregið verði úr grófari stafsemi.
Í Aðalskipulagi Kópavogs er gert ráð fyrir lítilsháttar viðbótar við landfyllingar eða alls 1,8 ha og er miðað við að núverandi hafnarkantur verið breikkaður til vesturs fyrir íbúðarbyggð. Tekið er fram að nýtingarhlutfall á Kársnesi vesturhluta skuli til viðmiðunar vera að 0.8. Forsendur deiliskipulagstillögunnar eru framkomnar óskir lóðarhafa á deiliskipulagssvæðinu um breytingar er varðar að koma fyrir íbúðum í stað eldra athafnahúsnæðis, koma fyrir nýjum byggingarreitum fyrir blandaða byggð athafnasvæðis og íbúða og koma fyrir stafsemi hjálparsveitar Skáta og aðstöðu fyrir félagsstarfsemi og legu kjölbáta siglingarfélagsins Ýmis ásamt aðstöðu fyrir smábátaeigendur í höfninni. 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 framkvæmdaðila á svæðinu að byggingarkranar sem þörf er á við framkvæmdir á svæðinu verði settir upp í samráði við Isavia. Skipulagsreglur fyrir Reykjavíkurflugvöll samþykktar af samgönguráðherra 23. júlí 2009 gilda fyrir skipulagssvæðið. Um deiliskipulagssvæðið liggur símastrengur og er sett fram kvöð um graftrarrétt þar sem hann liggur innan lóða. Umræddan símastreng þarf að færa til á einstaka lóðum.

Núverandi staða svæðisins og nálægð þess við sjávarmál:
Á skipulagssvæðinu eru fjögur athafnahús: Bakkabraut 5 a-e 1.052 m² að stærð, Bakkabraut 7 a-d 884 m² að stærð, Bakkabraut 9 2.932 m² að stærð, og Vesturvör 29 4.928 m² að stærð. 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 en meðal hæð núverandi fyllingar er í kóta 4.2. Gert er ráð fyrir að hluti núverandi landfyllingar verði hækkuð í kóta 5.4. Hæðir húsa án kjallara verði ekki lægri en í kóta 4.6 og 5.6 þar sem gert er ráð fyrir niðurgrafinni bílageymslu sem verður í kóta 2.8 og op í þær 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 deiliskipulagsuppdrætti. Hæð landfyllingarinnar verður í 4.2 til 5.4 m.y.s. Sunnan lóðarinnar nr. 31 við Vesturvör og í grennd við smábátahöfnina er gert ráð fyrir landfyllingu um 6.000 m² að stærð. Að hluta verður stálþili komi fyrir á 50 metra svæði í framhaldi að viðlegukanti en hluti 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.

Áhrif byggðarinnar á umhverfið:
Þeir umhverfisþættir sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru umferð, hljóðvist og andrúmsloft – borgarlandslag – og félagslegt umhverfi. Í minnisblaði frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 12. maí 2017 er nánar fjallað um möguleg umhverfisáhrif af uppbyggingunni á svæði 8 innan þróunarsvæðisins og hvort þörf sé á sértækum mótvægisaðgerðum. Einnig er vísað í umhverfisskýrsluna Kársnes – Þróunarsvæði. Umhverfisáhrif deiliskipulags, dags. 12. maí 2017

Aðkoma:
Aðkoma að svæðinu er óbreytt en nýjar húsagötur verða lagðar á bæjarlandi þ.m.l húsagata í framhaldi af Nesvör, húsagata austan og norðan Vesturvarar 29 og húsagata norðan Bakkabrautar 3 en húsagata vestan Bakkavarar 5 og 7 er innan lóða og verður á vegum lóðarhafa.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi:
Byggð. Nánar er fjallað um byggingarreiti og stærðir í skipulagsskilmálum sem fylgja deiliskipulagsbreytingu þessari.
Bakkabraut 1 - Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, 2.850 m² að stærð, hlutatil á landfyllingu og koma fyrir byggingarreit á tveimur hæðum fyrir atvinnuhúsnæði. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er um 0.9. Miðað er við 1 bílastæði á hverja 130 m² húsnæðis eða um 20 stæði. Hámarks mænis- og vegghæð verður 10,2 metrar. Á lóðinni og hafnarkanti norðan hússins er kvöð um aðgengi með báta að rampa á hafnarkanti. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla á norðurhluta lóðarinnar.
Bakkabraut 3 - Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, 720 m² að stærð, í umsjón Kópavogsbæjar. Heimilt er að vera með afmörkuð svæði fyrir markaðstorg og eða færanlega sölubása / byggingar á einni hæð. Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er um 0.4
Bakkabraut 5 A-E - Í tillögunni er gert ráð fyrir að í stað atvinnuhúsnæðis á annari hæð húsanna komi ein íbúð, í allt 5íb. Gert er ráð fyrir þremur bílastæðum á hverri lóð þar af einu stæði fyrir hverja íbúð. Lóðir stækka til vesturs. Mælt er með að komið verði fyrir aðstöðu til að hlaða rafbíla.
Bakkabraut 7 A-D - Í tillögunni er gert ráð fyrir að í stað atvinnuhúsnæðis á annari hæð húsanna komi ein íbúð, í allt 4íb. Gert er ráð fyrir þremur bílastæðum á hverri lóð þar af einu stæði fyrir hverja íbúð. Lóðir stækka til vesturs. Mælt er með að komið verði fyrir aðstöðu til að hlaða rafbíla.
Nesvör 1 - Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, 845 m² að stærð, í umsjón Kópavogsbæjar. Heimilt er að vera með afmörkuð svæði fyrir markaðstorg og eða færanlega sölubása / byggingar á einni hæð Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er um 0.47.
Bakkabraut 9, 11, 13, 15, 17, 19 ,21 og 23 - Í tillögunni er gert ráð fyrir stækka núverandi lóð um 2.400 m² með því að færa lóðarmörk til vesturs en draga úr stærð með færslur suður og norðurlóðarmarka. Lóðin verður eftir breytingu 10.340 m². 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. Hámark mænis- og vegghæð verður 18 metrar en þakform er frjálst. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og áætlaða legu ports undir byggingarreit í norðausturhluta lóðarinnar. Gert er ráð fyrir 120 íbúðum á lóðinni og 1.000 m² í atvinnuhúsnæði á aðkoumhæð. Gert er ráð fyrir 1.2 stæði á hverja íbúð og um 1 stæði á hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði eða í allt 154 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 húsagötunnar í framhaldi af Naustavör. Hámarksbyggingarmagn er áætlað 15.000 m² með kjallara en án bílageymslu. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð. Nýtingarhlutfall áætlað um 1.75
Vesturvör 29 - Í tillögunni er gert ráð fyrir breyttum lóðarmökum. og að lóð stækki um 100 m² og verði 7.905 m².
Mænishæð og hámarks vegghæð breytist á hluta byggingarreitar 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. Kvaðir um gönguleiðir koma fram í skipulagsskilmálum. Hámarks nýtingarhlutfall áætlað um 0.75
Vesturvör 31 - Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, sem verður 950 m² að stærð, í umsjón Kópavogsbæjar. Heimilt er að vera með afmörkuð svæði fyrir markaðstorg og eða færanlega sölubása / byggingar á einni hæð Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er um 0.4.
Vesturvör 33. Stofnun verður ný lóð undir spennistöð sem flutt verður frá Bakkabraut 9a þegar það hentar.

Umferð:
Í gildandi deiliskipulagi eru engar skráðar íbúðir en um 9.800 m2 í atvinnuhúsnæði, þar af 4.900 m² í verslunar og þjónustuhúsnæði með áætlaðað umferðarsköpun 1.800 ferðir á sólarhring. Gera má ráð fyrir að með uppbyggingu íbúðabyggðar aukist umferð og umferðarsköpun verðu um 3.500 bílar á sólarhring miðað við óbreyttar ferðavenjur. Í minnisblaði Mannvits dags. 12. maí 2017 og í skipulagsskilmálum er nánar fjallað um umferð.

Sérstaða svæðisins og byggingaráform:
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 aðalteiningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsnefnd til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram ofangreind skilmálateikning, hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að eftir töldum viðmiðum og þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma á skýringarhefti B sem fylgir deiliskipulagi þessu.

Sérstaða svæðisins og byggingaráform:
Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði og greinargerð í fullri lengd ásamt skilmálateikningum fyrir einstaka lóðir fylgja deiliskipulaginu. Í almennum ákvæðum er m.a. fjallað um frágang lóða, hljóðvist í byggingum, bílageymslur, bílastæði og sorp. Hæðarkótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins Sá fyrirvari er gerður að lóastærðir og hæðarlega geta breyst við gerð hæðar og mæliblaða.

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 var erindið sent Skipulagsstofnun til afgreiðslu. Þann 15. janúar 2018 bars bréf frá Skipulagsstofnun þar sem ekki var gerð athugasemd við því að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B- deild Stjórnartíðinda. Skipulagsstofnun óskaði eftir lagfærðum gögnum og var það gert eins og kemur fram í greinargerð í skipulagsskilmálum.

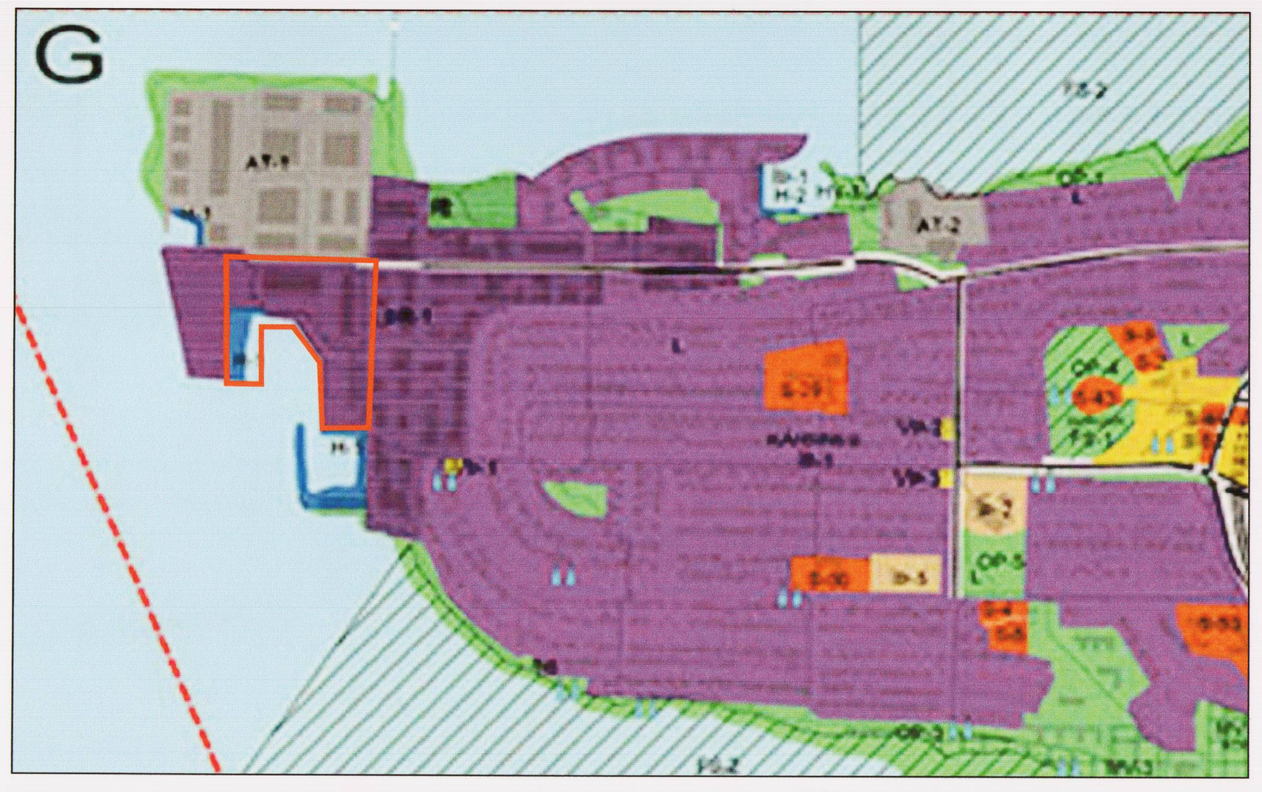
Kópavogi 24. október 2017

Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri

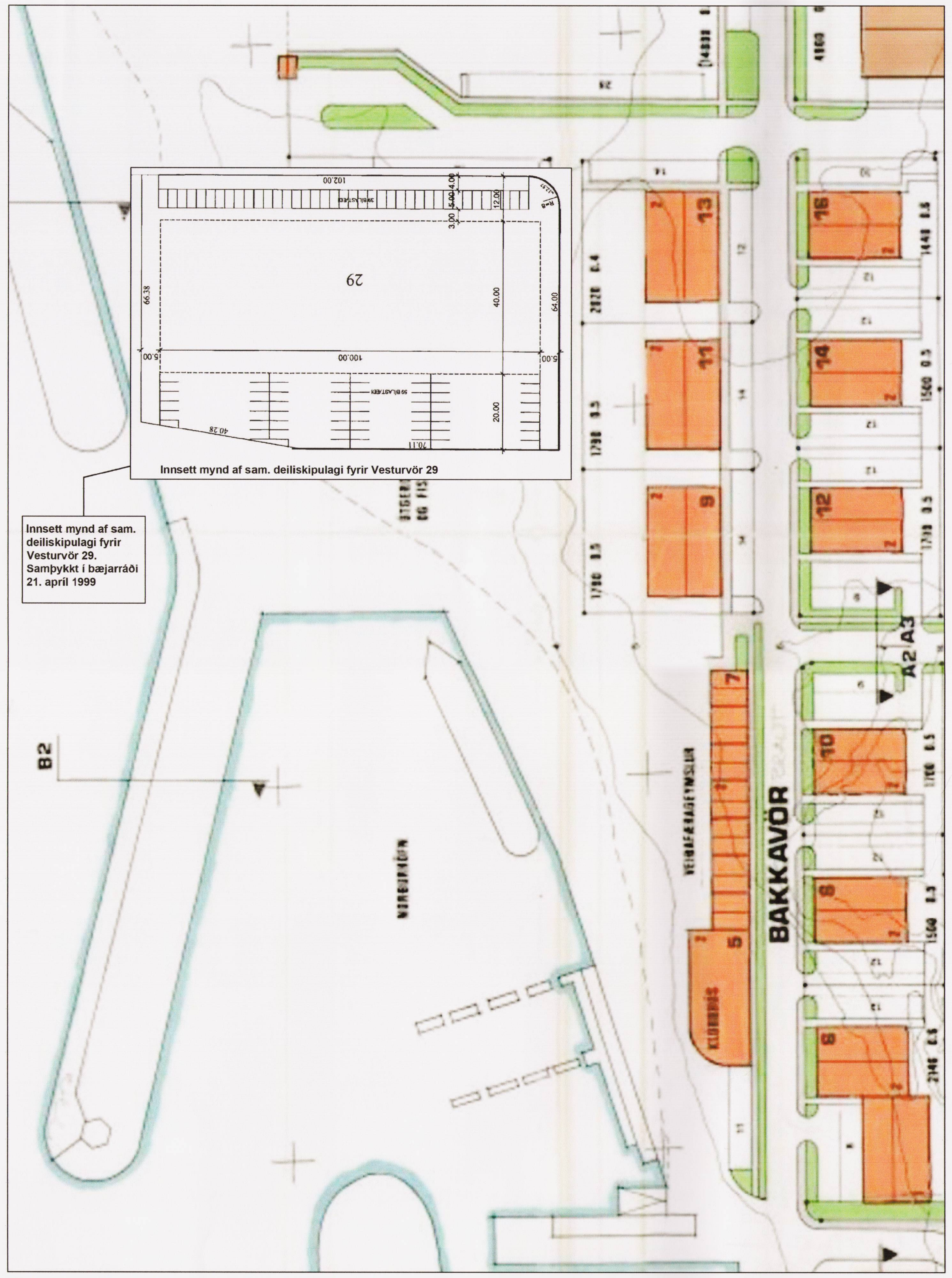
Með uppdrætti þessum fylgja skipulagsskilmálar dags. 15. maí 2017, br. 16. október 2017

Skýringar - nánari merkingar má sjá í skipulagsskilmálum.

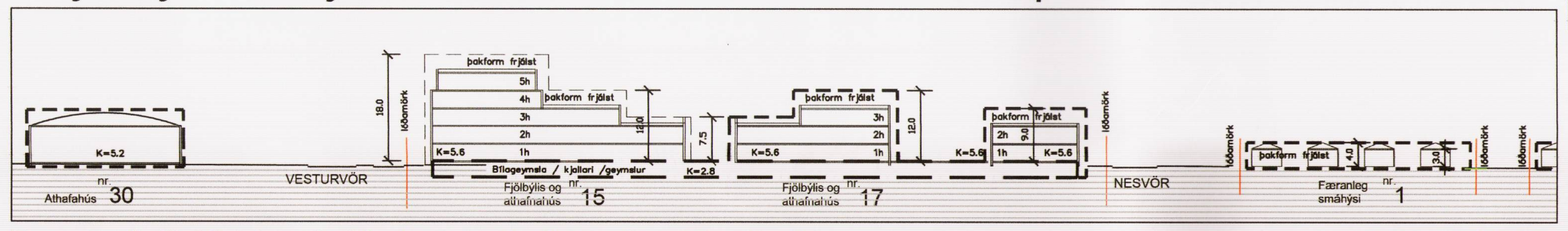
Tákn	Skýring
- - - - - -	Byggingarreitur
——	Leiðbeinandi byggingarlína
— — — (blá)	Byggingarreitur kjallara
oooooooo	Stórgrýti til varnar ágangi sjávar
oooooooo (ljós)	Stórgrýti til varnar ágangi sjávar. Núverandi
— — — —	Leiðbeinandi hæðarskipting
(reitur)	Viðbygging og/ eða nýbygging verslunar- þjónustu og íbúðarhúsnæðis
(appelsínugulur reitur)	Viðbygging og/ eða nýbygging verslunar- og þjónustuhúsnæðis
—·—·—	Bindandi byggingarlína
25	Hindrunarflötur flugs
— - — -	Mörk skipulagssvæðis
——	Lóðarmörk
(svæði)	Opið svæði
(tákn)	Kvöð um torg og gróður
▲	Áætluð aðkoma í íbúðar og athafnahús
(grænt)	Dvalarsvæði



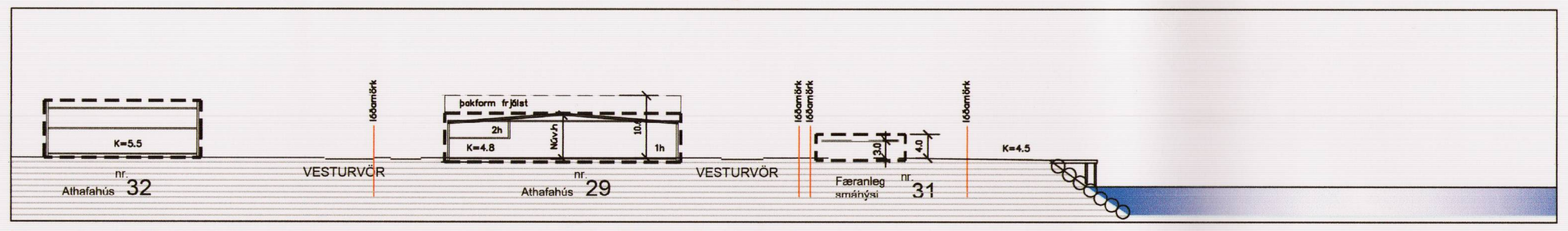
Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 í mkv. 1:10.000
Staðfest 24. febrúar 2014



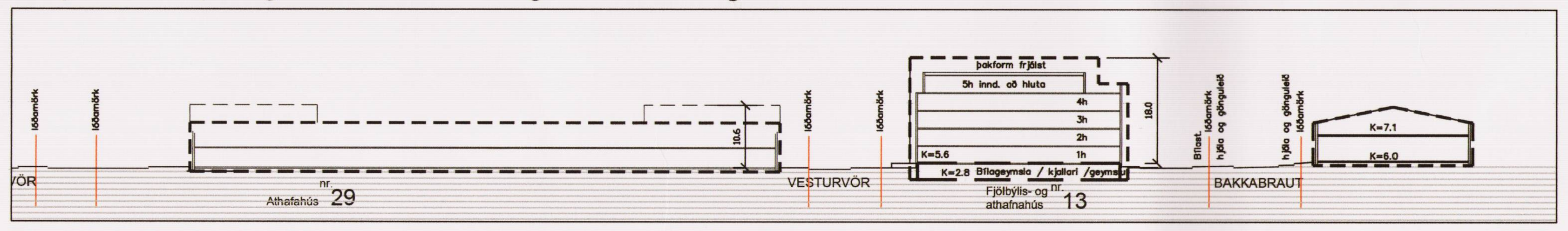
Gildandi deiliskipulagi fyrir Kársneshöfn - athafnasvæði samþ. í bæjarstjórn 23. jan. 1990 m.s.br Vesturvör 29 samþ 21. 04.99 Mkv. 1:1000



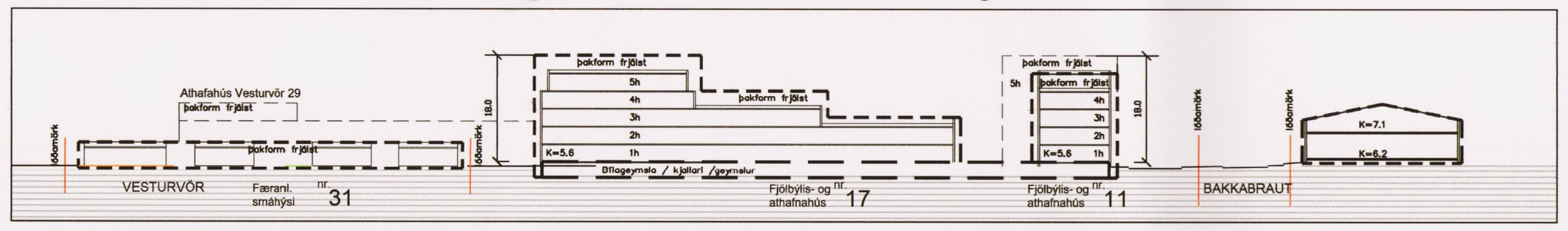
Breyttu deiliskipulag Bakkabrautar 9 til 23 Sneiðing Þ-2 — Mkv. 1:1000



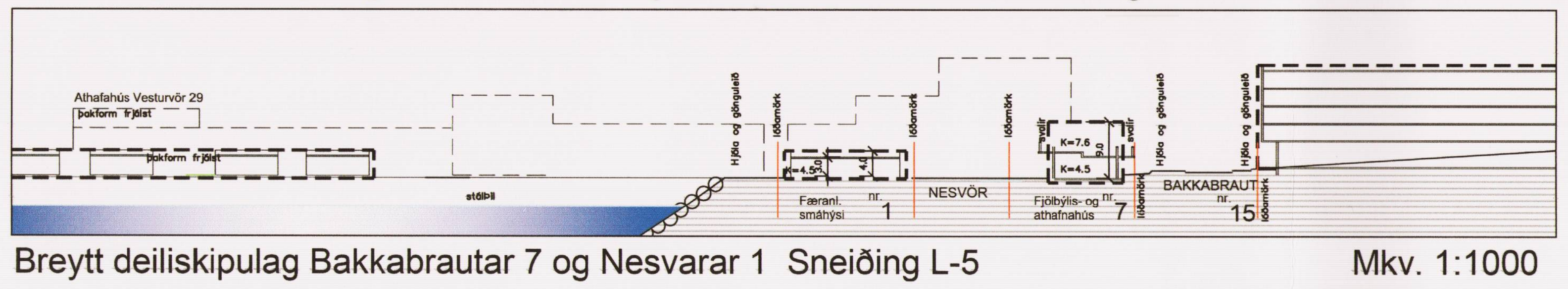
Breytt deiliskipulag Vesturvarar 29 og 31 Sneiðing Þ-3 — Mkv. 1:1000



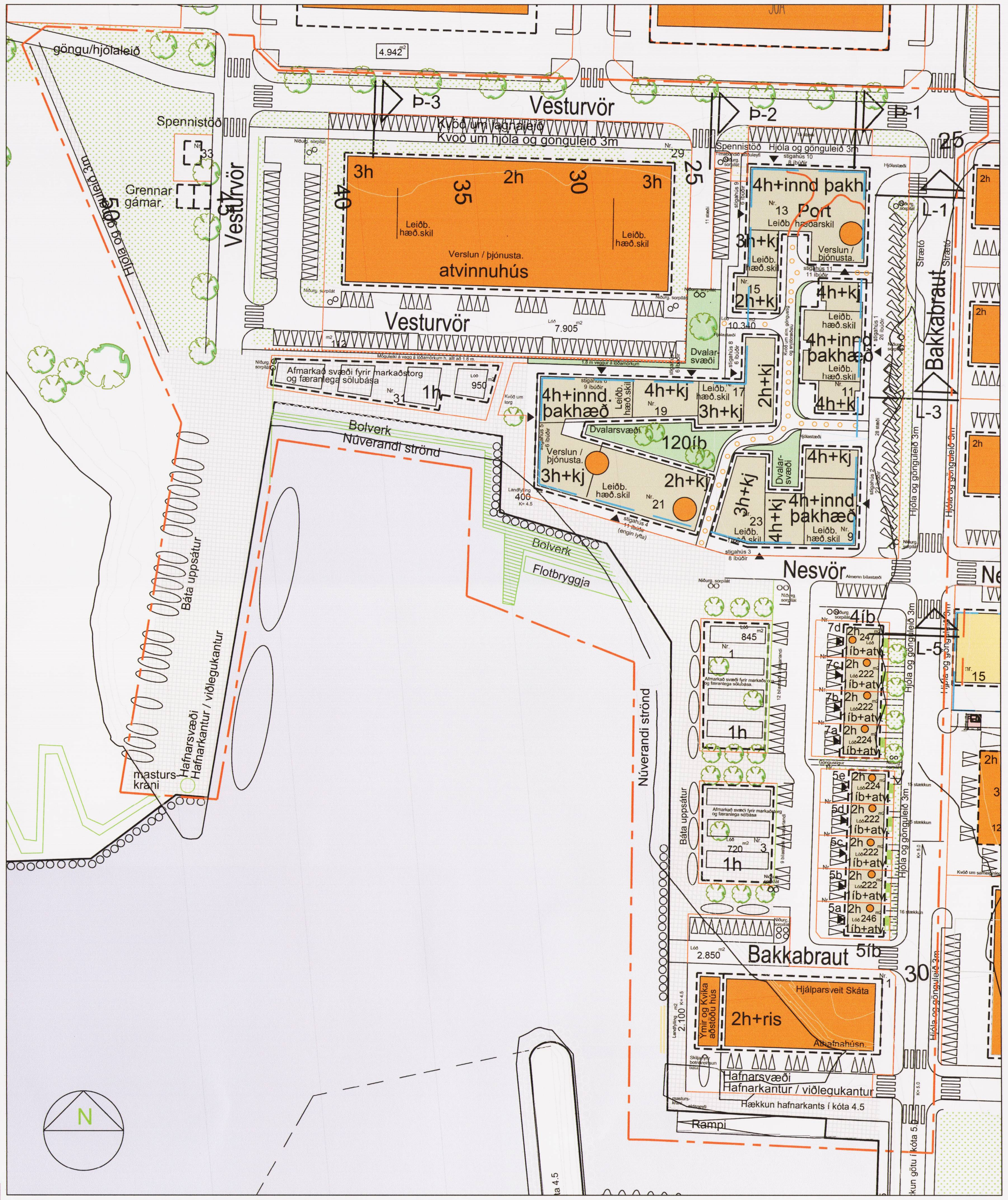
Breytt deiliskipulag Vesturvarar 29 og Bakkabrautar 9 til 23 Sneiðing L-1 — Mkv. 1:1000



Breytt deiliskipulag Vesturvarar 31 og Bakkabrautar 9 til 23 Sneiðing L-3 — Mkv. 1:1000



Breytt deiliskipulag Bakkabrautar 7 og Nesvarar 1 Sneiðing L-5 — Mkv. 1:1000

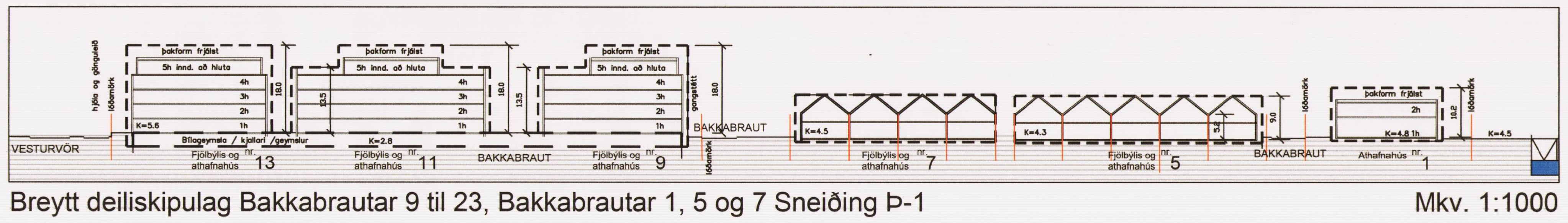


Breytt deiliskipulag fyrir Kársneshöfn.
Bakkabraut 1til 23, Nesvör 1 og Vesturvör 29 - 31 og 33. Mkv. 1:1000

Loftmynd af skipulagssvæðinu og nánasta umhverfi.

Tölvugerð mynd. Horft að norðausturhlið Bakkabrautar nr. 13

Tölvugerð mynd. Horft að suðvesturhlið Bakkabrautar nr. 19



Breytt deiliskipulag Bakkabrautar 9 til 23, Bakkabrautar 1, 5 og 7 Sneiðing Þ-1 — Mkv. 1:1000

Kársneshöfn, Bakkabraut 1 til 23, Nesvör 1 og Vesturvör 29, 31 og 33. Breytt deiliskipulag.

Skipulags- og byggingardeild Kópavogs, 15. maí 2017

Smári Smárason, arkitekt. Breytt 16. október 2017

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026