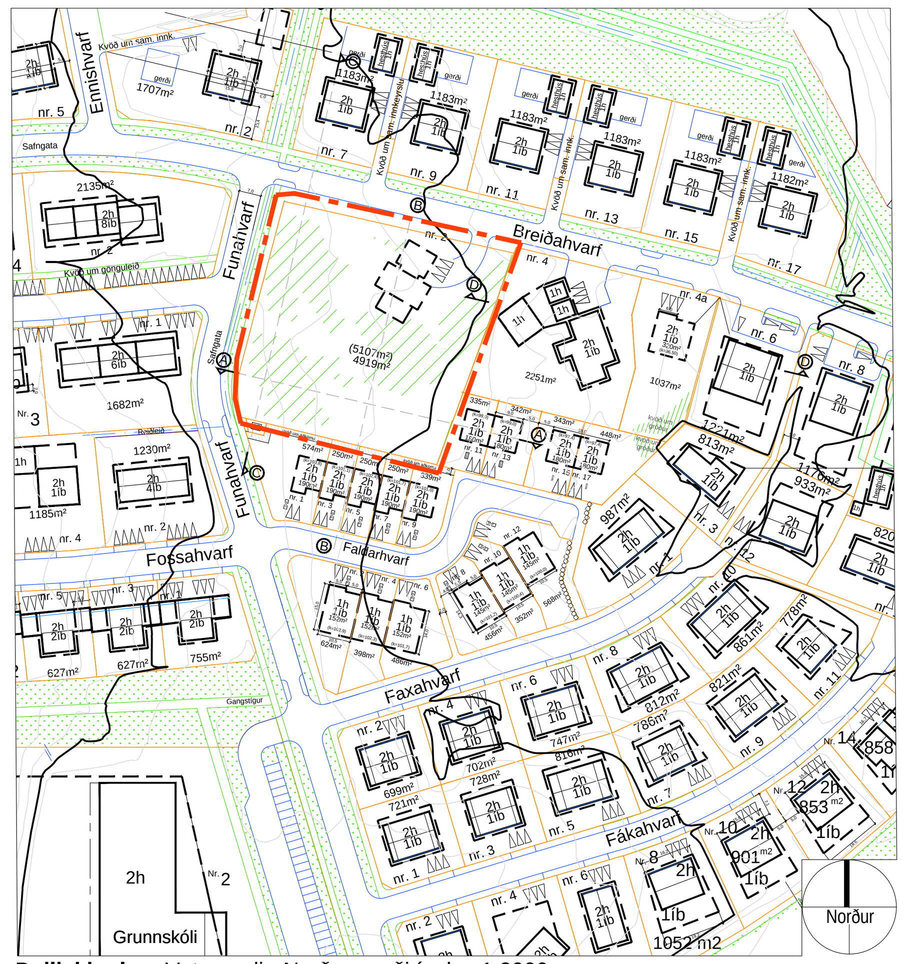
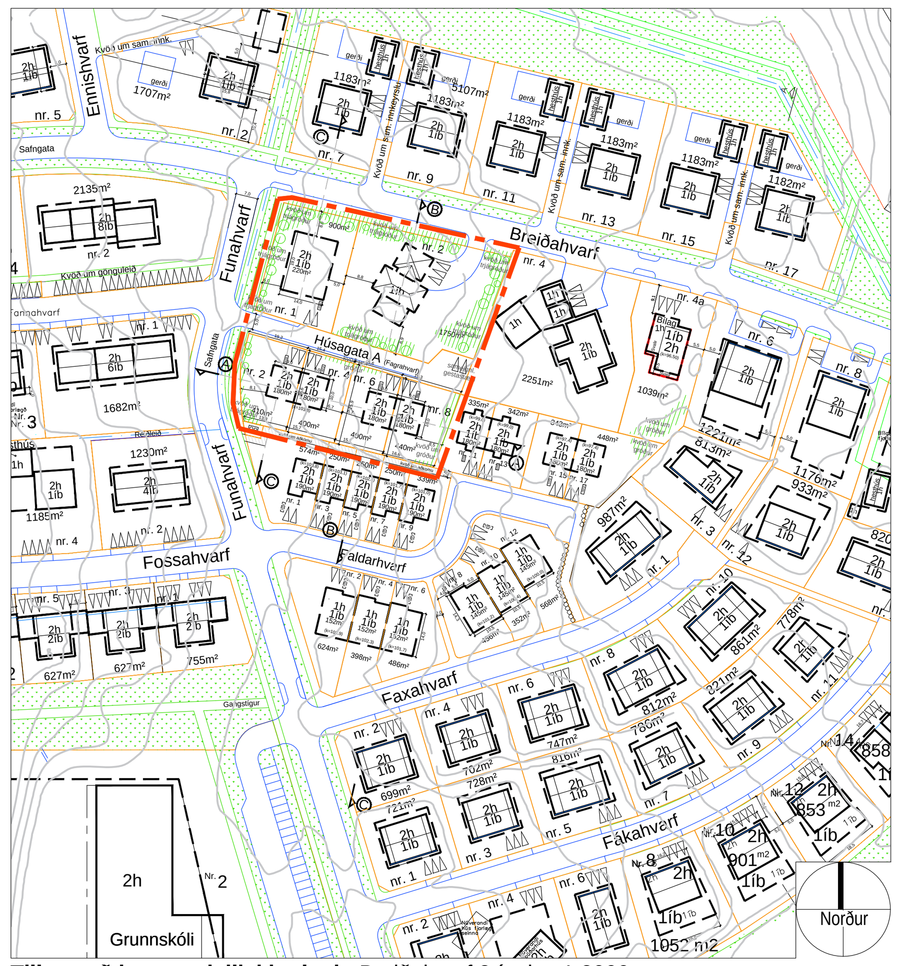
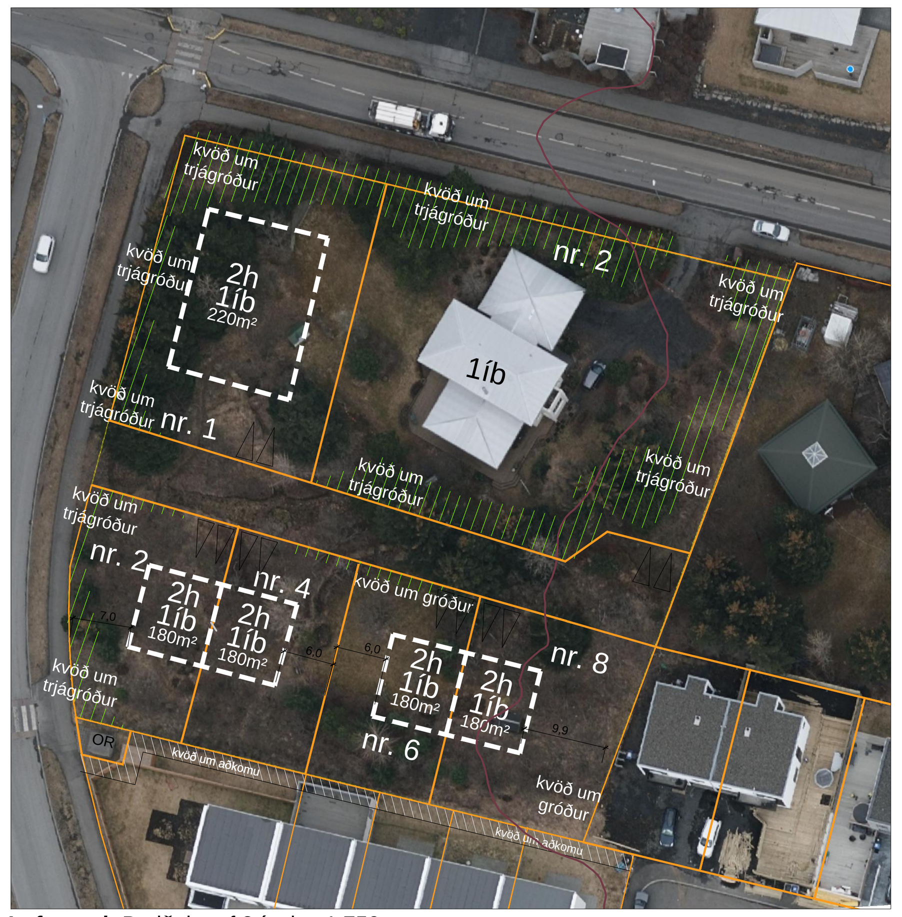
Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Samþykkt í bæjarstjórn 28. september 2021. Staðfest 28. desember 2021 - birt í b-deild 30. desember 2021.



Deiliskipulag: Vatnsendi - Norðursvæði í mkv. 1:2000
Samþykkt í bæjarráði 26. júlí 2002 m.s.br. Birt í B- deild Stjórnartíðinda 12. 9. 2002



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Breiðahvarf 2 í mkv. 1:2000



Loftmynd: Breiðahvarf 2 í mkv. 1:750

VATNSENDI - NORÐURSVÆÐI
Breiðahvarf 2.

Breyting skv. 1 mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulagsnefndar nr. 171, 7. október 2024 ONE / 24091148

Greinargerð:

Forsendur og markmið:
Í gildi fyrir svæðið er deiliskipulagið *Vatnsendi - Norðursvæði*, samþykkt í bæjarráði Kópavogs 26. júlí 2002 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 12. september 2002. Vísað er í almenn ákvæði skipulagsskilmála dags. í mars 2002 og breytt 29. júlí 2002 sem fylgir deiliskipulagi norðursvæðis, almennt í sérákvæði fyrir sérbýli og í sérákvæði fyrir svæði 14, reit 2 fyrir lóðina að Breiðahvarfi 2.

Markmið með breytingum þessum er að reisa vistvæna byggð í gróðursælu umhverfi og auka framboð minni íbúða í Vatnsenda. Forsendur fyrir fyrirhugaðri breytingu er að fylgja áherslum í Aðalskipulagi Kópavogs 2040 um fjölgun íbúða í Vatnsendahverfi, þéttingu byggðar og stuðla að góðri nýtingu lands. Áætlaður meðalþéttleiki íbúða í Vatnsenda er 9,1 íb/ha og samræmist þessi deiliskipulagsbreyting þeim markmiðum. Í töflu 2-8 í Aðalskipulagi Kópavogs 2040 er gert ráð fyrir að íbúðum í Vatnsenda fjölgi úr 3037 árið 2019 í 4457 fyrir árið 2040.

Stærð og afmörkun:
Deiliskipulagssvæðið afmarkast af íbúðarbyggð við Faldarhvarf til suðurs, Breiðahvarf 4 til vesturs og Funahvarfs til austurs. Deiliskipulagstillagan tekur til lóðarinnar við Breiðahvarf 2 sem er 4919 m2 að stærð.

Lýsing á landi og húsakönnun:
Á lóðinni við Breiðahvarf 2 er staðsett einbýlishús á 2 hæðum sem mun standa áfram en lóðin mun minnka úr 4919 m2 í 1750 m2 og búnar verða til 4 nýjar lóðir til suðurs og ein ný lóð á norðvesturhluta svæðis. Ein lóð með einni íbúð verður að 6 lóðum með einni íbúð hver, samtals 6 íbúðum. Mikill gróður er á lóð og er kvöð um að halda núverandi trjágróðri samkvæmt uppdrætti. Mikil áhersla er lögð á að grænni götumynd sé haldið grænni við Breiðahvarf og Funahvarf.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi:
Á skipulagssvæðinu verða stofnaðar 5 nýjar íbúðarlóðir. Fjöldi íbúa á deiliskipulagssvæðinu er áætlaður um 13 sé miðað við 2,7 íbúa í hverri íbúð.

ú **Hús nr. 2, 4, 6 og 8:**
Á suðurhluta svæðisins verða tvö parhús á tveimur hæðum. Hámarksstærð hverrar einingar er 180 m2 með innbyggðum bílskúr og er grunnflötur hverrar einingar 90 m^2. Hámarksvegghæð er 7m og skal þak vera flatt. Tvö bílastæði eru á hverri lóð. Sami hönnuður skal vera að hverju parhúsi fyrir sig.

ú **Hús nr. 1:**
Á norðvestur hluta svæðisins verður einbýlishús á tveimur hæðum með innbyggðum bílskúr og þremur bílastæðum á lóð. Hámarksflatarmál er 220 m^2. Hámarkshæð og vegghæð er 7m og þakform er frjálst.

Viðmið:
Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv. gildandi byggingarreglugerð og umhverfisvottun. Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að útilýsingu, yfirborðs frágangi aðkomu og gróðursvæða. Áhersla skal lögð á að íbúðir og herbergjaskipan íbúða komi til með að höfða til sem flestra. Áhersla skal lögð á vandaðan frágang lóða og skal gróðri á svæðinu t.a.m trjám hlýft eins og unnt er. Frágangur lóðarmarka skal vera samræmdur á milli lóða. Hæð girðinga á lóðarmörkum skal ekki vera hærri en 1,1m frá hæðarlegu lóðarmarka, nema að um trjágróður sé að ræða. Kvaðir um að halda eftir gróðri á lóðarmörkum við göturnar Breiðahvarf og Funahvarf, við lóðarmörk Breiðahvarfs 4 og Húsagötu A. Græn götumynd mun að jafnaði haldast óbreytt.

Aðkoma og umferð:
Aðkoma verður frá Funahvarfi á móts við Fannahvarf með nýrri húsagötu sem mun tilheyra Kópavogsbæ. Sjá "húsagata A" á uppdrætti. Tillaga að heiti nýrrar húsagötu er Fagrahvarf.

Bílastæði:
Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í parhúsum, en þremur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í einbýli. Krafa er gerð um innbyggða bílageymslu. Bílastæði skulu vera með gegndræpu yfirborði s.s. hellulögn eða grasstein. Við enda húsagötu A skulu vera 2 gestastæði sem eru sameiginleg með öllum 6 íbúðum á reit.

Lagnir:
Lagnir í bílskúrum og niðurföll fyrir framan bílskúra skal tengja inná holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi svæðisins.

Sorp:
Í sorpgeymslum skal vera að lagmarki pláss fyrir þrjár tunnur (sem geta tekið 4 úrgangsflokka) fyrir hverja íbúð til flokkunar á sorpi og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Sorpgeymslur skulu ekki vera lengra en 15 metra frá lóðarmörkum.

Möguleg áhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð og umhverfið:
Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir einni íbúð. Í breytingunni er gert ráð fyrir 6 íbúðum (5 nýjum) með áætlaða umferðarsköpun metna á um 67 bíla á sólarhring

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:
Almennt er vísað í greinargerð *Vatnsenda - norðursvæðis,* samþykkt í bæjarráði Kópavogs 26. júlí 2002 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 12. september 2002 en breytingar eru tíundaðar hér að ofan.

Lóðastærðir á deiliskipulagsuppdrætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðakótar húsa og lóða eru leiðbeinandi og koma nánar fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæðar- og mæliblaða.

1. Lóðarteikningar sem sýna fyrirkomulag á lóð skulu liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Á teikningum skal koma fram:

   a. Yfirborðsfrágangur lóðar, með áherslu á hæðarsetningar og frágang lands á lóðarmörkum.
   b. Frágangur og hæð mannvirkja á lóð s.s. girðinga, skjólveggja, stoðveggja, hleðslna og trappa.
   c. Tillaga að gróðurvali sem sýnir staðsetningu trjátegunda hærri en 1.8m.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

2. Í 7. hluta 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 skjólveggs og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggs. Afla skal byggingarleyfis vegna girðinga og skjólveggja á lóðum nema framkvæmdirnar séu undanþegnar byggingarleyfi skv. f-lið 1. mgr. 2.3.5 gr.

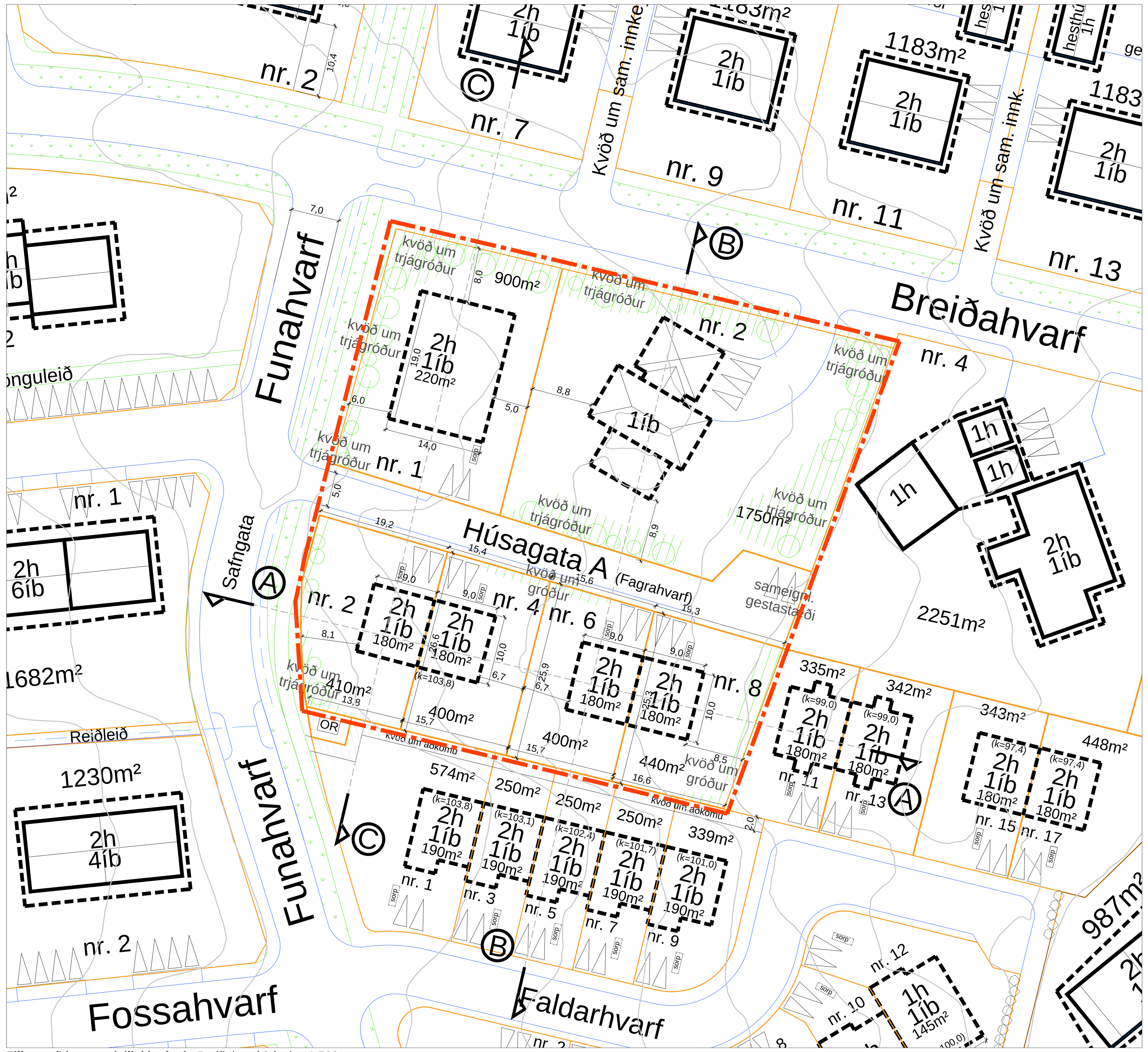
3. Í gr. 7.2.2 kemur fram að ekki megi planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,8 m nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Heimilt er að reisa smáhýsi til geymslu garðáhalda o.þ.h. á lóð utan byggingarreits í samræmi við gr. 2.3.5, f-lið nema annað sé tekið fram í sérákvæðum í skipulagsskilmálum.

4. 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. fyrirliggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda. Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarfulltrúa um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

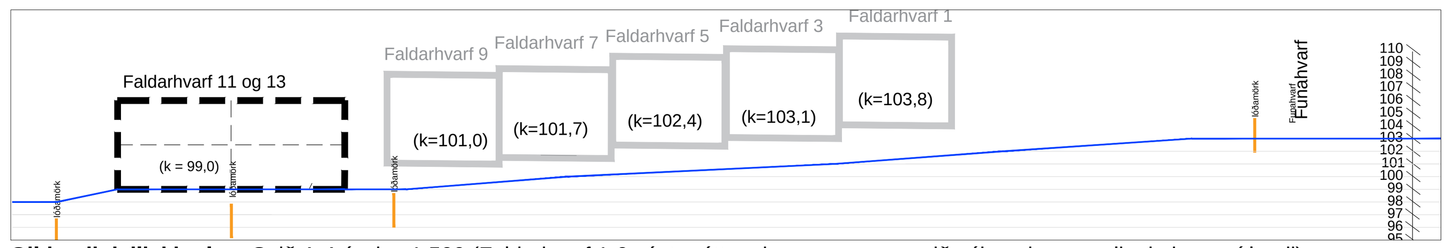
5. Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Stoðveggir og skábrautir í bílageymslur skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau. Fjarlægð milli veggja á lóðarmörkum og götukants skal vera a.m.k. 2,5 metrar.

Að öðru leyti eru skilmálar fyrir Breiðahvarf 2 (Reitur 2, svæði 14) óbreyttir.

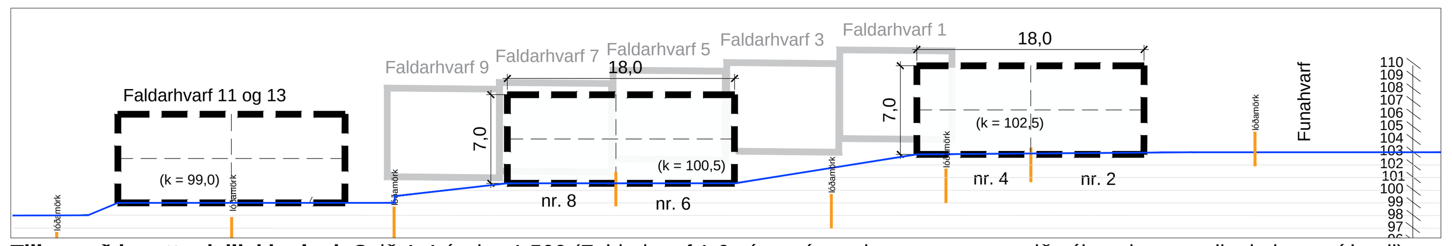
Ferill máls.



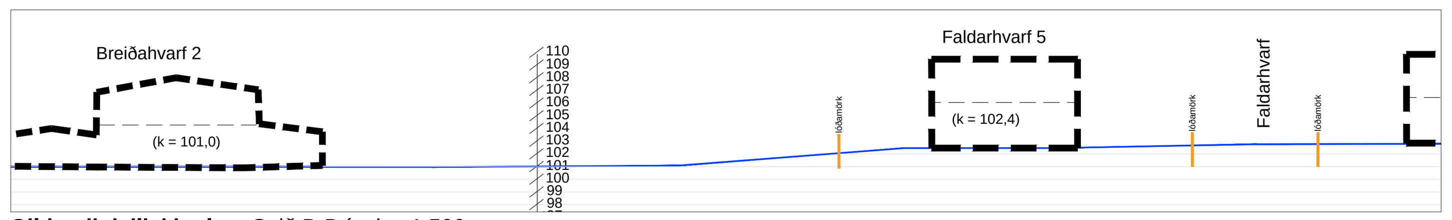
Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Breiðahvarf 2 í mkv. 1:500



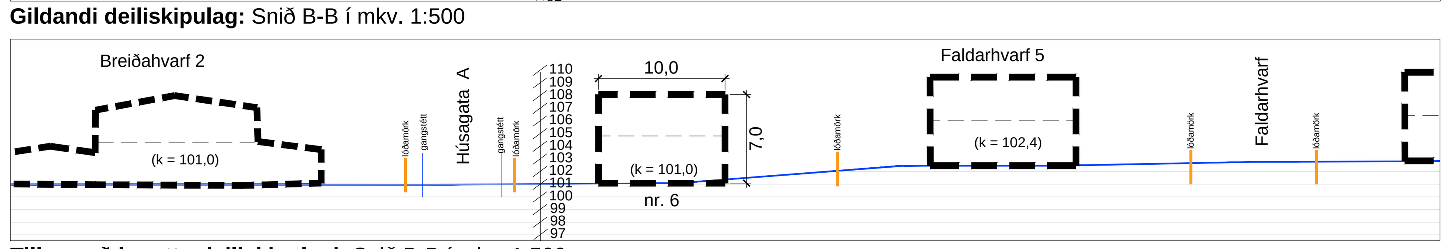
Gildandi deiliskipulag: Snið A-A í mkv. 1:500 (Faldarhvarf 1-9 sýnt grátt en þau eru sunnan við nýbyggingar og liggja hærra í landi)



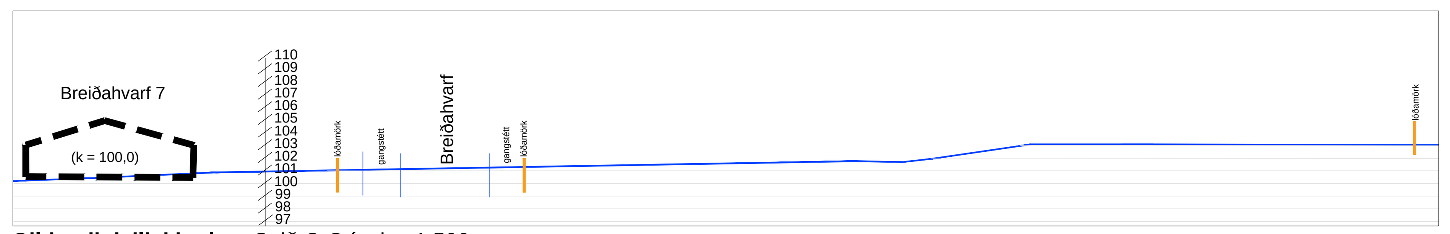
Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Snið A-A í mkv. 1:500 (Faldarhvarf 1-9 sýnt grátt en þau eru sunnan við nýbyggingar og liggja hærra í landi)



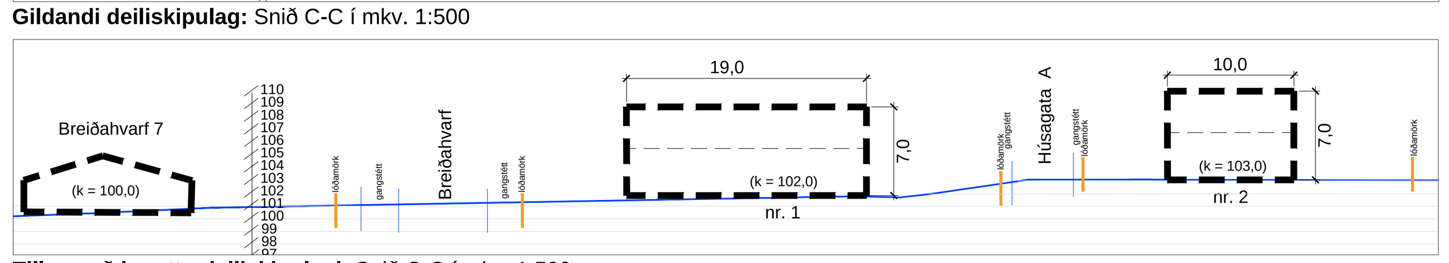
Gildandi deiliskipulag: Snið B-B í mkv. 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Snið B-B í mkv. 1:500



Gildandi deiliskipulag: Snið C-C í mkv. 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Snið C-C í mkv. 1:500

Skýringar

— — — —	Ytri byggingarreitur
—·—·—	Mörk breytinga
——	Lóðamörk
═·═	Reiðleið
/////	Kvöð um trjágróður
1000m²	Flatarmál lóða
1h+kj	Fjöldi hæða og kjallari

Græn götumynd við Breiðahvarf mun haldast óbreytt

Græn götumynd við Breiðahvarf mun haldast óbreytt

Ný aðkoma frá Funahvarfi en að öðru leyti mun græn götumynd að jafnaði haldast óbreytt

KÓPAVOGSBÆR
Umhverfissvið / Skipulagsdeild
Kópavogi, 3. október 2024 Brynja Guðnadóttir arkitekt
S:\Baejarskipulag\203 Kórar-Hvörf-þing\HVÖRF\Breiðahvarf 2 - Tillaga Að Deiliskipulagsbr 2024.dwg

Skjal sótt af '000000000' dags: 23.10 2026