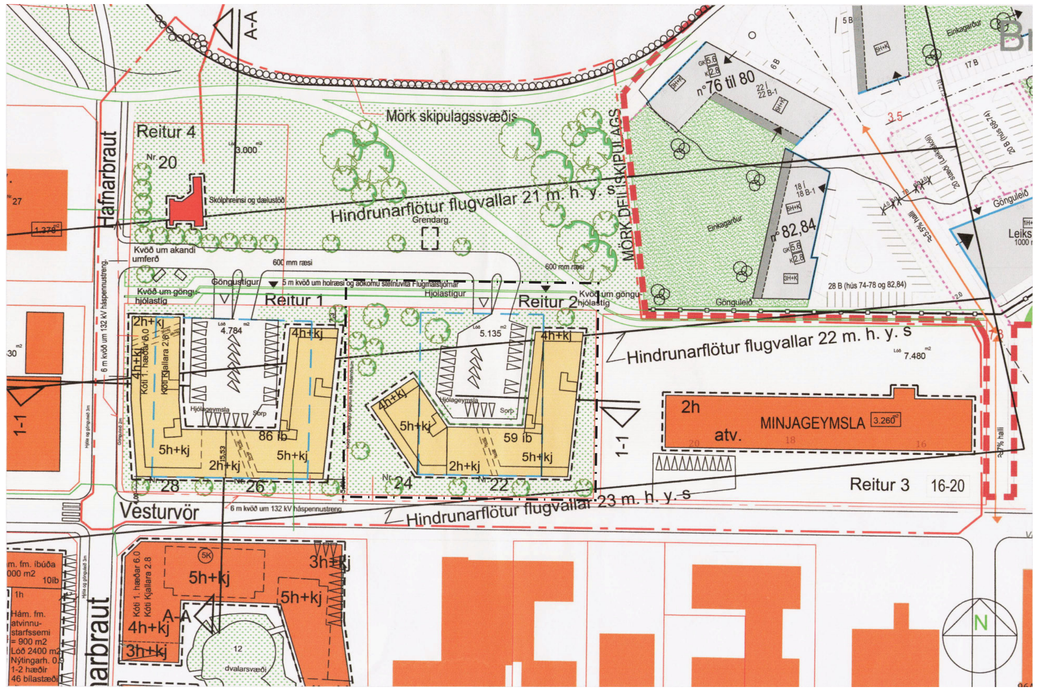
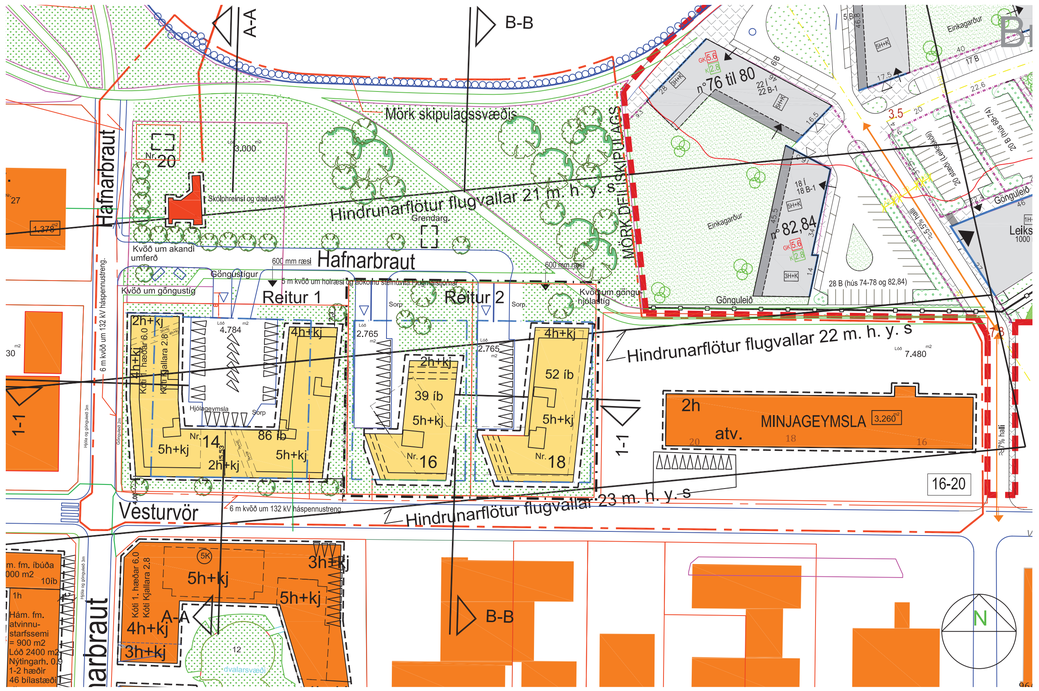
KYNNINGARUPPDRÁTTUR

DEILISKIPULAG - SVÆÐI 5 - REITUR 2: HAFNARBRAUT 22 OG 24

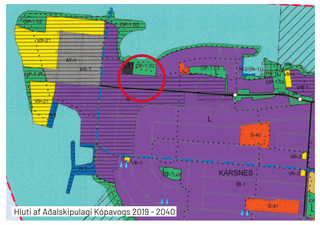


DEILISKIPULAG Í GILDI: AFSTÖÐUMYND - mkv. 1:1000

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI - SVÆÐI 5 - REITUR 2: HAFNARBRAUT 16 OG 18 (ÁÐUR VESTURVÖR 22 OG 24)



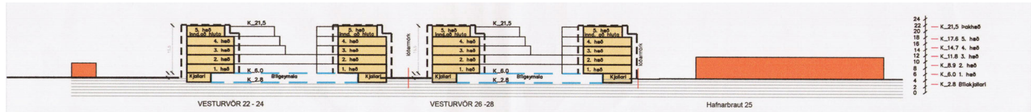
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM: AFSTÖÐUMYND - mkv. 1:1000



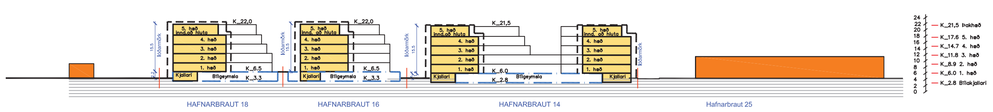
Staðfest 28.12.2021

Skýringar

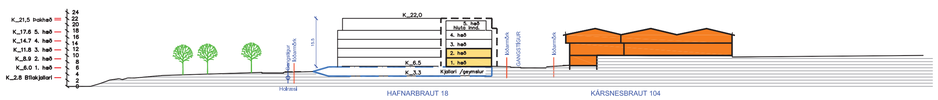
- Innri byggingarreitur
- Ytri byggingarreitur
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Mörk breytinga
- N m2. Flatarmál lóða
- h+kj Fjöldi hæða og kjallari
- Kvöð um trjágróður
- Manir, hæð um 2,5 metrar
- Göngustígur
- Stækkun / Breytingar
- Byggingarreitur
- Bílageymsla í kjallara (byggingarreitur)
- Bindandi byggingarlína
- Leiðbeinandi byggingarlína



DEILISKIPULAG Í GILDI: SNEIÐMYND A-A, mkv. 1:1000



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI: SNEIÐMYND A-A, mkv. 1:1000



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI: SNEIÐMYND B-B, mkv. 1:1000

Deiliskipulagsbreytingin nær eingöngu til lóðanna Vesturvarar 22 og Vesturvarar 24.

Lóðirnar fá ný götunöfn og númer. Vesturvör 24 heitir eftir breytinguna Hafnarbraut 16 og Vesturvör 22 heitir eftir breytinguna Hafnarbraut 18.
Lóðirnar stækka til norðurs í átt að bæjarlandi.
Á hverri lóð fyrir sig rísi eitt stakstætt fjölbýlishús:
Á lóðinni **Hafnarbraut 16** ris fjölbýlishús með einu stigahúsi á tveimur til fjórum hæðum auk inndreginnar þakhæðar, kjallara og niðurgrafinnar bílgeymslu. Gert er ráð fyrir allt að 39 íbúðum í húsinu. Krafa er gerð um niðurgrafna bílgeymslu fyrir a.m.k. 33 bíla og og a.m.k. 11 bílastæði ofan jarðar.
Á lóðinni **Hafnarbraut 18** ris fjölbýlishús með tveimur stigahúsum á tveimur til fjórum hæðum auk inndreginnar þakhæðar, kjallara og niðurgrafinnar bílgeymslu. Gert er ráð fyrir allt að 52 íbúðum í húsinu. Krafa er gerð um niðurgrafna bílgeymslu fyrir a.m.k. 41 bíla og a.m.k. 11 bílastæði ofan jarðar.

Almennir skilmálar fyrir Kársnes Þróunarsvæði haldast óbreyttir.

	Vesturvör 22-24	Hafnarbraut 16	Hafnarbraut 18	
	Í gildi fyrir sameinaðar lóðir:	Tillaga að breytingu:	Tillaga að breytingu:	
Lóðarstærð:	5.135	2.764.3	2.765.5	m2
Íbúðir (A+B rými):	6.000	4.010	5.500	m2
Kjallari og bílgeymsla:	2.400	1.940	1.940	m2
Heildarfermetrar:	8.400	5.950	7.440	m2
Kennitölur:				
Nýtingarhlutfall:	1.17	1.45	1.99	
Heildarnýtingarhlutfall:	1.64	2.15	2.69	
Fjöldi íbúða:	59	39	52	
Bílastæði á lóð:	22	11	11	bílastæði
Bílastæði í bílgeymslu:	59	33	41	bílastæði
Heildarfjöldi bílastæða:	81	44	52	bílastæði
Bílastæði þr. íbúð:	1.4	1.1	1	þr. íbúð óháð stærð
		0.5	0.5	stæði/stúdíóíbúð
		0.75	0.75	stæði/2. herb. íbúð
		1	1	stæði/3. herb. íbúð
		1.25	1.25	stæði/4. herb. íbúð

Skilmálar Svæði 5-Reitur 2 með breytingum:

HAFNARBRAUT 16 OG HAFNARBRAUT 18. ÍBÚÐARHÚS Á 2 TIL 4 HÆÐUM AUK INNDREGINNAR ÞAKHÆÐAR, KJALLARA OG NIÐUR-GRAFINNAR BÍLGEYMSLU/-SKÝLIS

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á REIT 5
Á deiliskipulagsreitnum eru tvær lóðir; a) Vesturvör 22 sem skráð er skv. Fasteignaskrá Íslands 2.400 m2 að stærð og á henni standa iðnaðarhús samtals 827 ms að stærð. b) Vesturvör 24 sem skráð er skv. Fasteignaskrá Íslands 1.600 m2 en skv. lóðarblaði 2.400 m2 og á henni stendur atvinnuhús 706 m2 að stærð. Gert er ráð fyrir að öll mannvirki á lóðunum tveimur verði rifin þegar lóðarhafar óska þess að reisa þar stakstæð fjölbýlishús með a) 52 íbúðum á Vesturvör 22 og b) 39 íbúðum á Vesturvör 24.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 5 - REITUR 2 EFTIR BREYTINGU
Lóðirnar stækka í átt að bæjarlandi í norðri: Hafnarbraut 16 (áður Vesturvör 24) verður 2.764,3 m2 eftir stækkun. Hafnarbraut 18 (áður Vesturvör 22) verður 2.765,5 m2 eftir stækkun.
Gert er ráð fyrir tveimur stakstæðum fjölbýlishúsum á tveimur til fjórum hæðum auk inndreginnar þakhæðar, kjallara og niðurgrafinnar bílgeymslu. Húsin munu fá húsnúmer í samræmi við fjölda stigahús og aðkomu að þeim en gert er ráð fyrir einu stigahús í Hafnabraut 16 og tveimur stigahúsum í Hafnarbraut 18. Byggingarmagn á lóðunum og lóðarnýting eykst og verður skv. lið 4 hér að neðan. Gert er ráð fyrir allt að 39 íbúðum í Hafnarbraut 16 og 52 íbúðum í Hafnabraut 18. Krafa er gerð um niðurgrafnar bílgeymslur/-skýli fyrir a.m.k 33 bíla í Hafnarbraut 16 og a.m.k. 41 bíla í Hafnarbraut 18 . Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta húss fyrir sérgeymslur, tæknirými og hjóla- og vagnageymslur. Einnig er gert ráð fyrir hjólastæðum á lóð. 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 á viðkomandi lóð. Leitast skal við að í flestum íbúðum húsanna 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.
Visað er jafnframt í almenn ákvæði í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæði 5 hvað varðar hönnun húsa og lóða, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessara tilteknu húsa er í 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 sorpiláta.

3. BYGGINGARREITIR
Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir eru upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílgeymslur, og niðurgrafnar bílgeymslur/-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 djúpar. Húsið skal að öllu leyti vera inna ytri byggingarreits nema ytri byggingarreitur svala, svalagangs, útbygginga og stigaganga, sem eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti sem leiðbeinandi staðsetning.
- Leiðbeinandi hæðaskipting og byggingarflötur táknaður með slitinni, svartri, grannri línu sem afmarkar áætlaða hæðarskiptingu innan ytri byggingarreits. 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 að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Innri byggingarreitur er að jafnaði sýndur 1,6 metrum innan ytri byggingarreits.
- Fimmta hæð byggingar skal vera inndregin um minnst einn meter frá útvegg 4 hæðar. Þó má hluti fimmtu hæðar sama sæti útveggjum neðri hæða. Innri byggingarreitur sýnir minnsta inndrag fimmtu hæðar ef húshlið eða gafl liggur á ytir byggingarreit.

4. GRUNNFLETIR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA
Hafnarbraut 16:

Innri byggingarreitur húss:	740 m^2
Hámarks grunnflötur útbygginga:	110 m^2
Hámarks grunnflötur húss án bílgeymslu:	850 m^2
Hámarks flatarmál húss án bílgeymslu og kjallara:	4.100 m^2
Hámarks flatarmál bílgeymslu og kjallara:	1.940 m^2
Hámarks flatarmál:	5.950 m^2

Heimilt er að byggja hús sem er minna að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 39 íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta hússins. Ekki er gert ráð fyrir íverurýmum í kjallara.

Hafnarbraut 18:

Innri byggingarreitur húss:	1.020 m^2
Hámarks grunnflötur útbygginga:	130 m^2
Hámarks grunnflötur húss án bílgeymslu:	1.150 m^2
Hámarks flatarmál húss án bílgeymslu og kjallara:	5.500 m^2
Hámarks flatarmál bílgeymslu og kjallara:	1.940 m^2
Hámarks flatarmál:	7.440 m^2

Heimilt er að byggja hús sem er minna að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 52 íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta hússins. Ekki er gert ráð fyrir íverurýmum í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA
Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæð byggingar frá botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við um 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 botnplötur 1. hæða húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp í 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 15,5 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Eins og kemur fram í lið 3 um byggingarreiti er hæðarskipting innan innri byggingarreits ekki bindandi og er hönnuðum heimilt að vinna með hæð húss innan ytri byggingarreits á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Byggingarhlutar sem ójhákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð vegghæðar um allt að 2,5 metrum.

6. ÞAKFORM
Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir þakplötum efstu hæða húsa má reikna með 2,5 metrum til að koma fyrir þaki með uppbrotum, lyftuhúsi og öðrum tæknibúnaði.

7. BÍLGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA
Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofan jarðar og eins í niðurgrafinni bílgeymslu/-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 bílgeymslna 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 ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð eða 39 stæðum á Hafnarbraut 16 og 52 stæðum á Hafnarbraut 18. Bílastæði og gestastæði ofan jarðar skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 Byggingarreglugerðar nr. 112/2012 m.s.b. Flatamál kjallara og niðurgrafinna bílgeymslna er áætlað 1.940 m2 fyrir bæði húsin. Krafa er gerð um gróður ofan á hluta bílgeymslu eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdrætti og almennum ákvæðum hér að ofan í lið nr. 9.

8. SORPGEYMSLUR
Niðurgrafin sorpilát skv. gr. 6.12.6 í Byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b. skal komið fyrir lóðinni og í samræmi við lið 11 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. Sorpgeymsluar skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húsa.

9. HLJÓÐVIST
Visað er í reglugerð nr. 724/2008 um hávaða og leiðir 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 skv. 4. gr. ofangreindra laga á dvalarsvæðum lóðar (sunnan húsa) innan viðmiðunarmarka reglugerðar, skv. 5. Gr. ofangreindra laga og ÍST 45:2011 um hljóðvist (hámark 55dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem ennig snýr að hljóðlátara svæði hverfisins.

10. SMÁHÝSI
Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð skv. Gr. 2.3.5 lið g í Byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.b.

11. TRJÁGRÓÐUR
Í samræmi við gr. 7.2.2 um tré og runna í Byggingarreglugerð nr. 12/2012 er sett kvöð um trjágróður á norðausturhluta lóðanna.

12. GIRÐINGAR
Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðirnar með eins metra hárri girðingu á vestur, suður og austur lóðamörkum í samræmi við skýringaruppdrætti. Bæjaryfirvöldum er heimilt að setja upp hljóðgirðingu á lóðamörkum við Vesturvör.

13. ÞAKSVALIR
Þaksvalir eru heimilaðar. Stærð þeirra má nema allt að helmingi grunnflatar þaks sem stendur til ráðstöfunar. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum. Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstu hæðum húsa.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

frá _____ til _____ var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 2022.

_____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2022.

Kópavogur _____ 2022

_____
Auður Dagný Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

Fyrirvari: Ekki skal mæla af teikningum, aðeins málsettar stærðir eru í gildi. Framkvæmdaraðili skal sannreyna öll mál á verkstað.

Efni:	**Svæði 5 - Reitur 2** **Deiliskipulagsbreyting Vesturvör 22 og 24**
Mælikvarði:	1:1000-A1
Dagsetning:	7.11.2022
Teikningarnúmer:	D01.01
Útgáfa:	01

skala: arkitektar
Helgi Steinar Helgason, arkitekt FAÍ
Kt.: 030482-3449
Bjargargötu 1 - 2. hæð
102 Reykjavík

Skjal sott af 0000000 dags. 24.10.2026