

DEILISKIPULAG

Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114
Greinargerð og skýringahefti B

- 1 Greinargerð
- 2 Skilmálar
- 3 Sérskilmálar
- 4 Skýringarmyndir
- 5 Skuggavarp



Skipulagsstofnun

Mótt.: -2. feb. 2018
Málnr. _____





1 Greinargerð

1.1 Forsendur og markmið

Deiliskipulag þetta er sett fram annars vegar sem deiliskipulagsuppdráttur og úrdráttur úr greinargerð og hins vegar sem sérít, Deiliskipulag - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 – Greinargerð og skýringarhefti B. Í séríttinu koma fram greinargerð, skilmálar, sérskilmálar, skýringarmyndir og skuggavarp.

Greinargerðin og skipulagsskilmálarnir gilda fyrir allar lóðir/reiti, götur, stíga, leiksvæði og almenningssrými á skipulagssvæðinu.

Ekkert deiliskipulag er í gildi á umræddu svæði. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024 er fjallað um vesturhluta Kársness og umrætt svæði sem eitt af eldri athafnasvæðum Kópavogs og það skilgreint sem þróunarsvæði, nánar tiltekið svæði 12, með áherslu á uppbyggingu og þéttingu byggðar. Þannig skapast forsendur fyrir blöndun byggðar íbúða og atvinnureksturs og um leið betri nýtingu á grunnkerfum bæjarins.

Tillagan er í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 sem staðfest var 24. febrúar 2014. Í kafla 7.2 kemur fram að „æskilegt sé að byggðin mótist í takt við þróun húsnæðismarkaðarins og breyttar áherslur í þjóðfélaginu, m.a. um þéttingu byggðar sem og að skapa fleiri tækifæri fyrir fjölbreyttari þjónustu. Áætlun um framkvæmdir á þróunarsvæði getur falið í sér nýja byggð eða breytta notkun þess húsnæðis sem fyrir er.“

Forsendur deiliskipulagstillögunnar eru auk þess óskir lóðarhafa á deiliskipulagssvæðinu um fjölgun íbúða í stað eldra athafnahúsnæðis á reit 12 eins og fram kom á samráðsfundi þann 9. maí 2017 og að koma fyrir nýjum byggingarreitum fyrir blandaða byggð athafnasvæðis og íbúða.

Ein af forsendum deiliskipulagstillögunnar er skipulagslýsing Kársness þróunarsvæðis frá 14. október 2016 sem send var hagsmunaaðilum til umsagnar í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög um umhverfismat áætlana nr. 106/2005 og samþykkt 6. febrúar 2017 hjá skipulagsráði Kópavogs. Ábendingar og athugasemdir bárust. Skipulags- og byggingardeild Kópavogs hefur tekið mið af innsendum athugasemdum og ábendingum í deiliskipulagsvinnu fyrir umrætt svæði nr. 12 og þeim markmiðum sem fram koma um þéttingu og blöndun byggðar, góðar almenningssamgöngur, hjólastíga og gönguleiðir og er áhersla á bætt umferðaröryggi allra samgöngumáta. Í umræddri lýsingu er gert ráð fyrir þéttri, blandaðri og vistvænni byggð í stað raskaðs athafnasvæðis.

Þétting byggðar verður ekki einungis náð með nýbyggingum heldur einnig mögulega viðbyggingu og endurnýjun húsnæðis. Byggðin er áætluð 2-4 hæðir. Gert er ráð fyrir að svæðið samanstandi af fjölbreyttu byggðarformi þar sem útlinur bygginga eru brotnar upp og eru í háum gæðaflokki með fjölbreytta efnis- og litanotkun. Með þéttingu og blöndun byggðar kemst aukið jafnvægi á dreifingu atvinnusvæða og íbúðasvæða. Markmiðið er að auka íbúðarbyggð nærri atvinnusvæðum og draga

þannig úr umferðarþörf milli heimila, verslunar, þjónustu og atvinnu.

Allar lóðir eru í eigu Kópavogsbæjar. Æskilegt er að lóðarhafi hagi hönnun og útfærslu lóða þannig að heildaryfirbragð er fyrir allar samliggjandi lóðir og að samvinna sé milli mismunandi lóðarhafa um hönnun, útfærslu, rekstur og viðhald á stígum, gróðri, dvalarsvæðum og götugögnum.

Hindrunarflötur flugs liggur yfir deiliskipulagssvæðið en byggingarreitir munu ekki fara nærri þeim fleti. Hæð byggingarkrana takmarkast við gildandi hindrunarfleti og skulu framkvæmdaaðilar á svæðinu hafa samráð við Ísavia vegna framkvæmda og uppsetningu byggingarkrana. Skipulagsreglur fyrir Reykjavíkurlugvöll samþykktar af samgönguráðherra 23. júlí 2009 gilda fyrir skipulagssvæðið. Um deiliskipulagssvæðið liggur símastrengur og er sett fram kvöð um grafrarrétt þar sem hann liggur innan lóða. Um svæðið liggja lagnir. Kostnaður vegna færslu lagna er á höndum handhafa byggingarréttar á hverri lóð fyrir sig.

Tillagan er í samræmi við ofangreinda skipulagslýsingu og umhverfisskýrslu verkfræðistofunnar Mannvits dags. 12. maí 2017, Kársnes – Þróunarsvæði.

Bæjaryfirvöld Kópavogsbæjar áskilja sér rétt til þess að endurskoða dreifingu á heildarfjölda þeirra 102 íbúða innan deiliskipulagssvæðisins ef einstaka lóðarhafi hafa ekki innan 5 ára frá gildistöku deiliskipulagsins lagt byggingaráform sín til afgreiðslu skipulagsráðs. Þá verður gerð breyting á þessu deiliskipulagi.

1.1.1 Markmið deiliskipulagstillögunnar

- Að bæta umhverfi, búsetugæði og efnahagslega umgjörð eldri byggðar í Kópavogi með aukinni blöndun byggðar sem miðar að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins í krafti þéttingu byggðar og betri nýtingu innviða og þjónustu.
- Að auka jafnvægi í hlutfalli atvinnusvæða og íbúðasvæða.

Þessi markmið eru í samræmi við markmið um þróunarsvæði í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og í samræmi við stefnu Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.

Þétting byggðar mun styrkja hlutverk vesturhluta Kársness sem nútímalegt verslunar-, þjónustu- og íbúðahverfi með fallega ásynd, góða nýtingu og góða tengingu með almenningssamgöngum og hjóla- og gönguleiðum yfir fyrirhugaða brú. Þetta er gert með að byggja við og breyta núverandi byggð en fjarlægja hús ef þörf er.

Tryggja þarf að blöndun íbúða, verslunar og þjónustu verði með hag heildarinnar að leiðarljósi. Heildaryfirbragð hverfisins verður bætt og íbúðir fái tengsl við opin svæði sem tengja skipulagssvæðið saman og gefur því aðlaðandi ásynd. Til að ná markmiðum skipulagsins er gert ráð fyrir ákveðinni fjölbreytni í íbúðagerð, t.d. í stærðum íbúða. Hámarksfjöldi og meðalstærð íbúða er tilgreind í sérákvæðum. Efnisval skal gefa íbúðum hlýlegt og nútímalegt yfirbragð. Tryggja skal göngutengsl um hverfið og að fyrirhugaðri göngu- og hjólabrú. Á hönnunarstigi skal leggja byggingaráform fyrir skipulagsráð Kópavogs til afgreiðslu.

1 Greinargerð

1.2 Deiliskipulag fyrir svæði 12 á Kársnesi

1.2.1 Stærð og afmörkun

Skipulagssvæðið sem er um 1,7 ha að stærð, nær til lóðanna við Hafnarbraut 2, 4, 6, 8 og 10 og Kársnesbrautar 108, 110, 112 og 114 og afmarkast af lóðarmörkum Hafnarbrautar 12 og Kársnesbrautar 106 til norðurs, Kársnesbrautar til austurs, lóðarmörkum Þinghólsbrautar 79, 82 og Kársnesbrautar 115 til suðurs og Hafnarbrautar 9-13 til vesturs.

1.2.2 Deiliskipulagstillaga

Skipulagið felur í sér áframhaldandi þróun uppbyggingar íbúðarhúsnæðis á vesturhluta Kársnes. Markmið með uppbyggingu reitsins er að styrkja götummyndir, auka gæði og stuðla að heildstæðu yfirbragði byggðar. Tryggja skal aðgengi fyrir alla og notast við vistvænar lausnir eins og kostur er. Gera skal ráð fyrir aðstöðu vegna sorpflokkunar og tryggja góða aðstöðu vegna hjólræða þar með talið aflokaðar hjólageymslur.

Byggingarreitir mynda samfellda línu/húsaröð meðfram Hafnarbraut. Garðrými þeirra eru aðallega fyrir austan byggingar á þaki bílgeymslu. Nýtt 4 hæða íbúðarhúsnæði með kjallara verður á lóðinni Hafnarbraut 10. Nýtt 4 hæða íbúðarhúsnæði með kjallara verður á lóðunum Hafnarbraut 4, 6 og 8 og verða lóðamörk aðlöguð að nýju húsnæði. Bílastæði eru í götu við Hafnarbraut og í bílgeymslum undir byggingum. Aðkoma að bílgeymslum er frá Hafnarbraut.

Á lóðunum Kársnesbraut 108 til 114 verður mögulegt að byggja eina íbúðarhæð ofan á núverandi atvinnuhúsnæði. Aðkoma að þeim íbúðum s.s. stigagangar, leysast innan núverandi bygginga. Þá skal tryggja nægjanlegt garðrými vestast á lóðum þeirra húsa. Bílastæði atvinnuhúsnæðis er þá við vesturhlið húsanna, við norðurhlið nr. 108 og suðurhlið nr. 114. Bílastæði við götuhlið húsanna eru ætluð bæði íbúum og atvinnustarfssemi. Leitast skal við að skipta þeim bílastæðum upp með trjágróðri.

Fjöldi bílastæða miðast við 1,3 stæði á íbúð. Fjöldi bílastæða atvinnuhúsnæðis miðast við 1 stæði á hverja 100m².

1.2.3 Fylgiskjöl

Kársnes þróunarsvæði – Deiliskipulagslýsing 14. október 2016.

Kársnes – þróunarsvæði – Umhverfisáhrif deiliskipulags 12. maí 2017.

Minnisblað frá Mannvit um deiliskipulag þróunarsvæðis á Kársnesi – svæði 12 – Umhverfismál, 13. júní 2017

Deiliskipulag Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 – Greinargerð og skýringarhefti B, 29. maí 2017.

Húsakönnun fyrir svæði 12 á Kársnesi, 29. maí 2017.

1.3 Umhverfi og minjar

1.3.1 Aðkoma og umferð

Aðkoma að svæðinu er um Hafnarbraut að vestan, Nesvör að norðan, Bakkabraut að austan og Þinghólsbraut að sunnan.

1.3.2 Lýsing á landi - núverandi ástand

Landið hallar til vesturs. Hæðarmunur er um 5m á deiliskipulagsreit. Á lóðinni Hafnarbraut 2 stendur atvinnuhúsnæði sem búið er að breyta í íbúðarhúsnæði að hluta. Á lóðunum Hafnarbraut 4,6 og 10 er til staðar atvinnuhúsnæði, sem verður fjarlægð. Á lóðinni Hafnarbraut 8 er einbýlishús frá árinu 1950 og bílskúr frá árinu 1980, sem bæði verða fjarlægð. Á lóðunum Kársnesbraut 108 til 114 stendur atvinnuhúsnæði. Atvinnuhúsnæði á deiliskipulagssvæðinu er flest byggt á 7. og 9. áratugum síðustu aldar, það elsta er þó frá árinu 1956.

1.3.3 Nálægð byggð

Vestan og norðan við byggðina er þróunarsvæði þar sem gömlu athafnasvæði er breytt í blandað svæði með íbúðarbyggð og þrífalegri atvinnustarfssemi. Austan og sunnan við hana er gróin byggð með smáum og fínlegum íbúðarhúsum.

1.3.4 Húsakönnun - lýsing

Elsta húsið á deiliskipulagssvæðinu er einbýlishús á Hafnarbraut 8 frá árinu 1950. Annað húsnæði á svæðinu er atvinnuhúsnæði, elsta frá 1956 en annars er það að mestu byggt upp á 7. og 9. áratugum síðustu aldar.

Húsakönnun má sjá í fylgiskjöllum.

1.3.5 Fornleifavernd

Ekki eru skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu. Finnist áður ókunnar fornleifar skal stöðva framkvæmdir samstundis og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum.

1 Greinargerð

1.4 Umhverfisskýrsla

Þéttari byggð er einn grundvöllur þess að draga úr umferð sem dregur um leið úr umhverfisáhrifum sem tengjast umferð s.s. hávaða og loftmengun. Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að hámarkshraði allra húsa- og safngatna verði 30 km/klst og góðu aðgengi að almenningsvögnum og gönguleiðum.

Með deiliskipulaginu fylgir minnisblað frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 13. júní 2017 þar sem farið er yfir möguleg umhverfisáhrif vegna breytinga sem skipulagslýsingin gerir ráð fyrir á öllu þróunarsvæðinu.

Einnig er vísað í Kársnes – þróunarsvæði. Umhverfisáhrif deiliskipulags frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 12. maí 2017 um umhverfisáhrif breyttrar landnýtingar á svæði sem skilgreint er sem þróunarsvæði PR-1 á vestaverðu Kársnesi. Unnin hefur verið greining á núverandi stöðu umferðar og hljóðvistar ásamt almennri umfjöllun um lofgæði á Kársnesi. Hluti þessa er spá um áhrif á þessa þætti vegna uppbyggingarinnar. Umfjöllunin hér á eftir byggir að hluta til á þessari skýrslu.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir 5640m² í atvinnuhúsnæði. Sú heimild er u.þ.b. fullnýtt í dag. Auk þess er gert ráð fyrir um 102 íbúðum í stað 5 áður. Heildarflatarmál íbúðarhúsnæðis á svæðinu verður mest 12.322m². Umferð vélknúinna ökutækja um og við svæðið mun aukast. Áhrif á heilsu /hljóðvist eru talin neikvæð vegna aukinnar umferðar og verður brugðist við því með lækun á umferðarhraða. Áhrif á samfélag eru jákvæð og felast í auknu framboði íbúða á svæðinu.

Þeir umhverfisþættir sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru umferð, hljóðvist og andrúmsloft, borgarlandslag og félagslegt umhverfi.

1.4.1 Umferð

Gert er ráð fyrir umferðaraukningu á svæðinu vegna nýs íbúðarhúsnæðis. Með stefnu Kópavogsbæjar og markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um vistvæna samgöngumáta má gera ráð fyrir að sú tala verði lægri, en markmiðið er að bílaferðum muni einungis fjölga um 11% á Kársnesi frá því sem nú er þrátt fyrir fyrirhugaða uppbyggingu. Í ofangreindri minnisblaði kemur fram hvaða aðgerðir dreifa álagi og minnka hættu á töfum og slysum. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.

1.4.2 Hljóðvist

Í þeim hljóðvistarútreikningum sem unnir voru var miðað við heildarbreytingu á umferð á Kársnesi. Á deiliskipulagssvæðinu er nokkur aukning frá því sem nú er. Samkvæmt hljóðstigsútreikningum hækkar hljóðstig vegna umferðaraukningar á Kársnesi á heildina lítið við þau hús sem snúa beint út að Kársnesbraut, Vesturvör, Hafnarbraut og Urðarbraut. Hljóðstig er talið hækka á bilinu 1-7 dB(A) en aukningin er mismikil eftir nálægð húsa við fyrrgreindar götur og umferðarmagni. Umferð frá svæði 12 er hluti þessara hljóðstigaukningar, en helstu leiðir úr hverfinu yru um Vesturvör, Nesvör og Borgarholtsbraut. Þrátt fyrir að markmið um breyttar ferðarvenjur gangi eftir mun umferðin samt aukast frá því sem hún er í dag. Áhrif á hljóðvist eru því ójákvæmileg. Hins vegar er hægt að milda þau áhrif með því að breyta ferðavenjum og með því að halda umferðarhraða niðri og vinna markvisst að þeim sjö aðgerðum sem

Kópavogsbær hefur lagt til og kynntar eru í skýrslu VSÓ dags. 2015, Uppbygging á Kársnesi – Áhrif á umferð hljóðvist og loftgæði. Þess fyrir utan þarf að skoða hvort þörf sé á sértækum mótvægisáðgerðum á vissum svæðum sem geta t.d. falist í glerskiptum eða hljóðveggjum.

Hluti Kársness liggur innan hindrunarflatar Reykjavíkurflugvallar og þar á meðal fyrirhugað deiliskipulagssvæði. Umferð flugvéla hefur í för með sér tímabundinn hávaða í fyrirhugaðri íbúðarbyggð á svæði 12. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.

1.4.3 Andrúmsloft

Ekki er talið líklegt að sú umferðaraukning sem fylgir fyrirhugaðri uppbyggingu muni hafa veruleg áhrif á loftgæði á svæðinu. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.

1.4.4 Borgarlandslag

Uppbygging á svæðinu verður fyrst og fremst í formi 4 hæða íbúðarhúsnæðis. Með nýju deiliskipulagi mun ásýnd svæðisins breytast umtalsvert. Heildaryfirbragð svæðis mun batna með meira jafnvægi í húsagerð og hæð húsa. Einnig er í deiliskipulagstillögunni lögð áhersla á hönnun nútímalegra göturýma og opinna svæða. Núverandi húsnæði innan svæðis 12 samanstendur af atvinnuhúsnæði á tveimur hæðum. Uppbygging á svæðinu verður fyrst og fremst í formi íbúðarhúsnæðis, 2-4 hæðir þar sem gert er ráð fyrir að byggt verði eina til tvær hæðir ofan á hluta byggingarreita húsa við Kárnesbraut 108 til 114. Veruleg breyting verður því á hæð húsa frá því sem nú er. Hæð húsa er ekki þannig að hún valdi verulegri útsýnisskerðingu eða skuggavarpi á núverandi byggð. Með nýju deiliskipulagi mun ásýnd svæðisins breytast umtalsvert. Segja má að þegar uppbygging samkvæmt deiliskipulagi svæðis 12 verður lokið verði ásýnd svæðisins, gæði umhverfisins og opinna svæði í nánd við núverandi höfn umtalsvert betri en nú er. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.

1.4.5 Félagslegt umhverfi

Svæði 12 er eitt að lykilsvæðum innan þróunarsvæðis á uppbyggingu íbúðarbyggðar. Þar verður mikil viðbót í formi íbúðarhúsnæðis, eða alls 102 íbúðir. Uppbygging íbúða í þéttri byggð mun styðja við markmið um vistvæna ferðamáta og gefa einnig möguleika á að fólk finni sér íbúð nær vinnu, enda mun umfang verslunar- og skrifstofuhúsnæðis aukast mikið frá því sem nú er á Kársnesi. Sú fjölgun íbúða sem verður á svæði 12 mun valda því að Kársnes hefur alla burði til að hafa mikið aðdráttarafl sem búsetu og/eða vinnustaður, takist vel til við hönnun húsnæðis og umhverfis eins og stefnt er að. Slíkt getur valdið því með tímanum að verðmæti þeirra eigna sem fyrir eru getur aukist.

Fyrirhuguð uppbygging á vesturhluta Kársness, svæði 12, styrkir markmið Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 og skipulagslýsingu Kársnes – þróunarsvæði um uppbyggingu vesturhluta Kársness sem miðar af því að byggja upp blómlega atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð í samræmi við markmið í svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins.

1 Greinargerð

Bygging íbúða mun hafa góð áhrif á félagslegt umhverfi á svæðinu og nálæga íbúðabyggð. Þar er einkum horft til betri nýtingar á grunnþjónustu. Þeir skólar sem einkum myndu þjóna vesturhluta Kársness, svæði 12 eru Kársnesskóli og Menntaskólinn í Kópavogi.

Blómleg starfsemi og fjölbreytt íbúðarbyggð eru lykilþættir í að vesturhluti Kársnes, svæði 12, verði áhugavert fyrir íbúa og minni og millistór fyrirtæki. Til að tryggja að svæði 12 hafi jákvæði hagræn er stuðlað að fjölbreytni í gerð og stærð íbúða og fjölbreytni í atvinnustarfsemi. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.

1.5 Samfélag

1.5.1 Leik- og grunnskólar

Miðað er við að börn á grunnskólaaldri sæki núverandi skóla á Kársnesi. Gert er ráð fyrir nýjum leikskóla í bryggjuhverfinu þegar bæjaryfirvöld telja þörf liggja fyrir. Bæjaryfirvöld ganga frá útsvæði leikskólans. Kársnesskóli mun taka við börnum á grunnskólaaldri. Samráð verður haft við Menntasvið Kópavogs um mögulega fjölgun nemenda í Kársnesskóla. Uppbygging skóla fellur utan deiliskipulagsins.

1.5.2 Atvinnustarfsemi

Á jarðhæð bygginga við Kársnesbraut 108 til 114 og Hafnarbraut 2 er gert ráð fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi, t.d. verslanir, verkstæði og minni iðnaðar- og þjónustustarfsemi. Takmarkanir á þessari starfsemi varða umhverfisþætti svo sem hávaða og mengun af ýmsum toga. Nánar er vísað til leyfisveitinga frá þeim lögboðnu aðilum er málið varða svo sem Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogs. Öll starfsemi skal falla að kröfum sem gerðar eru um starfsemi í íbúðarbyggð.

1.5.3 Sambúð atvinnureksturs og íbúða

Blönduð byggð íbúða og atvinnustarfsemi kallar á breytta umgengni á svæðinu. Þess skal gætt að atvinnustarfsemi valdi íbúum ekki óþægindum vegna umferðar, mengunar, hávaða, lýsingar eða annars ónæðis.

Heimildir um blöndun atvinnureksturs og íbúða á reit 12 koma fram í sérskilmálum.

Starfsleyfi veitir Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis. Eftirfarandi þættir verða metnir þegar lagt er mat á það hvort starfsemi hæfir ofangreindum svæðum:

- Hávaði frá starfsemi skal vera undir viðmiðum byggingarreglugerðar og ÍST45:2016 Hljóðvist - Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.
- Lyktarmengun, útloftun skal ávallt vera upp fyrir þak og skal útfærsla koma fram á aðalteikningum. Gera þarf ráð fyrir möguleikum jarðhæðar (atvinnurekstrar) til að leiða loft upp fyrir þakbrún án þess að valda nágrönnum ónæði eða setja leiðinlegan svip á umhverfið.

Starfsemi sem hefur í för með sér mikla umgengni og ónæði skal aðeins vera starfrækt á virkum dögum milli 9:00 og 17:00.

Auglýsingarskilti skulu ekki hafa truflandi áhrif svo sem vegna stærðar, lýsingar eða ásyndar. Sækja þarf um leyfi hjá byggingarfulltrúa Kópavogs fyrir auglýsingaskiltum í hverfinu.

Aðgreina þarf á milli atvinnustarfsemi á jarðhæð og efri hæða sem eru íbúðir (inngangar, geymslur, önnur rými, lagnir, sorp o.s.frv.).

Staðsetning sorpiláta og aðgreining á milli sorpiláta jarðhæðar (atvinnurekstrar) og efri hæða þarf að vera góð. Úrgangur frá starfsemi á jarðhæð á ekki að valda efri hæðum vanda s.s. vegna sjón-, hávaða-, fok- og lyktarmengunar eða aðkomu fugla, meindýra eða katta. Losun á sorpi og öðrum úrgangsefnum frá atvinnufyrirtækjum má ekki ekki trufla íbúa á svefntíma almennings.

Lóðarafnot þarf að skilgreina og aðgreina milli atvinnurekstrar og íbúa. Sú aðgreining þarf að ná til bílastæða, nýtingar til leik- og útivistar og annarra lóðarafnota.

Deiliskipulagið, þ.m.t. þessi ákvæði, á einnig við um þá starfsemi sem fyrir er á svæðinu.

1.5.4 Pátttaka íbúa

Nýjar áherslur í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og deiliskipulagi fyrir Kársnes eru tækifæri, fyrir þá sem lifa og starfa á Kársnesi, til grænnar hegðunar t.d. með mengunarvörnum, notkun vistvænna samgöngumáta og sorpflokkun.

1 Greinargerð

1.6 Umferð og húsagötur

Allar götur hverfisins eru með 30 km/klst. hámarkshraða eða lægri. Þannig er dregið úr neikvæðum áhrifum bílaumferðar, t.d. umferðaróhöppum, hávaða og mengun. 30km svæði verða sérstaklega auðkennd á skipulagsuppdrætti sem húsagötur. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum. Göngustígar, hellulögð svæði, götur, vistgötur og torg sem liggja innan lóða skulu gerðar í samræmi við sambærileg svæði sem bæjaryfirvöld leggja, t.d. við Hafnarbraut, og fullnægja kröfum bæjaryfirvalda. Á þetta einnig við um lýsingu og götugögn, svo sem skilti, girðingar, gangstéttar og gróður.

Yfirborðsvatn gatna skal leitt í lagnir sem tengjast lagnakerfi bæjarins. Lagnatengingar eru skilgreindar á mæliblöðum.

1.6.1 Aðkoma og umferð

Aðkoma að svæðinu er óbreytt en ný safngata verður lögð sunnan Hafnarbrautar 2 og Kársnesbrautar 114. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum og hraðahindrunum. Stefnt er að hámarkshraði allra húsagatna og safngatna verði hæstur 30km/klst. Sérstök áhersla er lögð á að breyta yfirborði, hæðarlegu og fyrirkomulagi Hafnarbrautar.

Breytt fyrirkomulag hjóla- og göngustíga breytir ásýnd gatnanna innan skipulagsvæðisins þannig að ekki verður um hefðbundin götukant að ræða heldur verða afmarkanir sýndar með merkingum og/eða mismunandi yfirborði. Þar sem gert er ráð fyrir að í nágrenni deiliskipulagssvæðisins verði tíðar og góðar almenningssamgöngur verður ekki heimilt að leggja bílum í götunni. Gott aðgengi íbúa verður að almenningssvögnum og gert er ráð fyrir stoppistöðvum við Bakkabraut.

1.6.2 Gangstéttir

Gangstéttir á öllu svæðinu skulu vera að lágmarki 2,5m breiðar. Gangstéttir eru almenn gönguleið. Lóðarhafar bera ábyrgð á snjómokstri, viðhaldi og hreinsun gangstétta og göngustíga.

1.7 Gámasvæði

Í íbúðarhverfinu eru fyrirhugaðir grenndargámar vestan Vesturvarar 29. Það fellur utan þessa deiliskipulags.

1.8 Hönnun og uppdrættir

Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er sagt fyrir um gerð aðalteikninga. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. Hún skal sýna hvernig aðalteikningar húsa falla að skipulagsfyrirmælum einstakra lóða eins og koma fram hér í deiliskipulagstillögunni. Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram ofangreind skilmálateikning, hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að deiliskipulaginu og þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma á meðfylgjandi skýringaruppdrætti.

Lóðarteikningar sem sýna fyrirkomulag á lóð skulu liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Á lóðarteikningum skal m.a. koma fram yfirborðsfrágangur lóðarinnar, með áherslu á hæðarsetningu og frágang lands á lóðarmörkum, frágang og hæð mannvirkja á lóð s.s. girðinga, skjólveggja, hleðslna og trappa, tillögu að gróðurvali sem sýnir staðsetningu trjátegunda hærri en 1,8 m.

1 Greinargerð

2 Skilmálar

2.1 Skipulagsskilmálar, mæliblöð og hæðarblöð

Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði um stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og mannvirkja og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til glöggvunar á aðstæðum.

Byggingarreitir, láréttir og lóðréttir, eru sýndir á uppdráttum og skulu útveggir bygginga rúmast innan þeirra.

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit, byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

Hæðarblöð sýna hæðartölu (-kóta) fyrir gólfhæð við innganga húsa, við götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum lóðar (L). Hæðarblöð sýna legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna. Fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega geta breyst við gerð hæðar- og mæliblaða.

2.2 Tillaga að deiliskipulagi

Svæðið er í gildandi skipulagslýsingu skráð sem svæði 12 en þar er gert ráð fyrir um 18.000 m² í atvinnu- og íbúðarhúsnæði þar af um 5.600 m² í atvinnuhúsnæði. Nýir fermetrar í íbúðarhúsnæði verða um 12.300 m².

Auk þess að byggt verði íbúðarhúsnæði ofan á núverandi atvinnuhúsnæði að Kársnesbraut 108 til 114 verður byggt nýtt íbúðarhúsnæði í stað þess sem fyrir er á lóðunum Hafnarbraut 4, 6, 8 og 10. Lóðarmörk breytast þannig að lóðirnar Hafnarbraut 4, 6 og 8 verða að einni lóð Hafnarbraut 4-8. Gert er ráð fyrir að núverandi húsnæði að Hafnarbraut 4-10 verði rífið eða alls um 1.800 m².

2.3 Minniháttar framkvæmdir sem undanþegnar eru byggingarleyfi

Minniháttar framkvæmdir skv. gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 liður a „Framkvæmdir innanhúss í íbúðarhúsnæði“ eru undanþegnar byggingarleyfis. Aðrar framkvæmdir, t.d. smáhýsi á lóð, eru hvergi heimilar á deiliskipulagssvæðinu án byggingarleyfis.

2.4 Byggðamynstur

2.4.1 Hljóðvist í byggingum

Hönnuðir skulu fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð nr. 112/2012, reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og staðli ÍST 45/2016 Hljóðvist – Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, um hljóðvist í og við byggingar. Byggingar skulu uppfylla a.m.k. kröfur í flokki C skv. ÍST 45/2016.

Hljóðstig er áætlað á skipulagssvæðinu m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Fyrir liggur kort HL-Y-01 og HL-Y-02 sem sýna umferðarhávaða í 2 m hæð yfir jörðu fyrir umferð ársins 2015 og framtíðartilfelli, sjá deiliskipulagslýsingu dagsett 14. október 2016. Sjá einnig skýringarhefti: Hljóðvist dags. 12. maí 2017 minnisblað

verkfræðistofunnar Mannvits, sem fylgir þessum skipulagsskilmálum.

Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) þarf hönnun húss að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss):

- Þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A) og gert er ráð fyrir opnanlegum gluggum skal gera ráð fyrir hljóðdeyfðum loftrásum til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.
- Ráðstafanir skulu gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A).
- Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum t.d. með því að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar, lokaðar og/eða handrið “þétt”.

2.4.2 Viðmið um hönnun og frágang

Þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og lóða á svæði 12. Þeim tilmælum er beint til væntanlegra handhafa byggingarréttar á svæði 12 að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála.

- Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og útfærslu húsa og svæða. Hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma á skýringaruppdrætti eða öðrum sambærilegum dæmum.
- Notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv. Byggingarreglugerð nr. 112/2012 og BREEAM staðli.
- Efnisnotkun í útlit húsa skal að jafnaði vera a.m.k. þrískipt og skal því breytt eftir 10 til 20 metra í lóðréttum flötum í útvegg. Einnig er heimilt að brjóta upp útlit húsa í láréttum flötum. Uppbroti í útveggjum er t.d. náð fram með litum, útbyggingum, svölum o.þ.h. líkt og um mörg aðskilin hús sé að ræða. Þannig verður fjölbreytileiki í yfirbragði hverfisins sem best tryggður.
- Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að t.d. lýsingu, skiltum, hellulögn og frágangi gróðursvæða.
- Áhersla skal lögð á að íbúðarstærðir og fjöldi herbergja, í hverju húsi, komi til með að höfða til sem flestra.
- Aðkoma að garðrými skal tengjast sameign.

2.4.3 Umfang og byggingarlínur

Heimilt er að einstaka minniháttar mannvirki fari út fyrir byggingarreit, svo sem: skyggni, lyftustokkar, þakgluggar, svalir og útskotsgluggar.

2.4.4 Útlitshönnun bygginga

Yfirbragð bygginga skal vanda og skal svæðið hafa heildaryfirbragð en búa samt yfir fjölbreytileika. Leitast er eftir fjölbreyttu yfirbragði með uppbroti úthliða. Þakform bygginga er frjálst. Þar sem þök eru flöt skal vera möguleiki á þakgörðum.

2 Skilmálar

2.4.5 Svalir og svalagangar

Svalagangar mega ekki veita aðgang að fleiri íbúðum en fimm. Heimilt er að gera ráð fyrir svalalokunum og skal þá gert ráð fyrir þeim í aðaltekningum, þær byggðar samtímis íbúðarhúsum og gerðar að mestu gegnsæjar.

2.4.6 Paksvallir og þakgarðar

Heimild er fyrir þakgördum og þaksvölum og skulu þau koma fram á aðaltekningum. Frágangur skal vera samtímis íbúðarhúsum.

Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þökum og skulu þeir vera gegnsærir og ekki hærri en 1,5 metrar. Stigagangar og lyftur mega ná upp fyrir hámarkshæð byggingarreita.

2.4.7 Gervihnattadiskar og fjarskiptamöstur

Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún nema þeir séu staðsettir á þaki og það innarlega á þaki að þeir sjáist ekki frá aðliggjandi húsagötum. Sækja þarf um leyfi fyrir staðsetningu og uppsetningu fjarskiptamasturs til bæjaryfirvalda.

2.5 Lóðir

Lóðarstærð á deiliskipulagsuppdraetti er leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaðs. Hæðarkótar á deiliskipulagsuppdraetti er jafnframt leiðbeinandi og koma nánar fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblað verður gefið út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðarstærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæðar- og mæliblaða.

Vanda skal hönnun og frágang lóða og skulu uppdraettir af skipulagi lóða vera hluti af aðaltekningum enda liggja fyrir umsögn skipulags- og byggingardeildar. Á tekningum af lóð skal m.a. koma fram: yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, girðingar, gróður, frágangur gönguleiða og bílastæða. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Ef um er að ræða starfsleyfissskylda starfsemi á ofangreindum lóðum sem getur haft í för með sér mengun skv. reglugerð nr.785/1999 skal tryggja að starfsemin uppfylli lög og reglur um mengunarvarnir. Engin starfsemi er heimil á deiliskipulagssvæðinu sem uppfyllir ekki kröfur um starfsemi í íbúðarbyggð.

Skipulagsráð mælist til um að frumdrög að hönnun bygginga/lóða á umræddu deiliskipulagssvæði verði lögð fyrir skipulagsnefnd strax á vinnslustigi til umsagnar um útlit, frágang og form áður en aðaltekningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu.

Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna á lóðarmörkum nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

2.5.1 Lóðaruppdráttur

Skipulag og hönnun lóðar (lóðaruppdráttur) skal koma fram á aðaltekningum. Á lóðaruppdraetti skal koma fram: yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis, meðhöndlun yfirborðs bílageymslna, girðingar og skjólveggir. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkviliðsbíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

2.5.2 Girðingar og skjólveggir

Í grein 7.2.3 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 eru ákvæði um girðingar og skjólveggir. Þar kemur fram að girðing eða skjólveggur á mörkum lóða er alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggjar og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggs.

Hönnun og efnisnotkun girðinga og skjólveggja skal vera í samræmi við hús á viðkomandi lóð og heildaryfirbragð innan hverfis. Í hönnuninni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma á skýringaruppdraetti eða öðrum sambærilegum dæmum. Girðingar og skjólveggir skulu að koma fram á aðaltekningum.

2.5.3 Gróður og tré

Í gr. 7.2.2 kemur fram að ekki megi gróðursetja hávöxnum trjategundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0m. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,8m nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Lóð utan byggingarreits og umhverfi garðrýma skal að lágmarki vera með 30% yfirborðs með grasi, trjám, runnum og öðrum gróðri.

2.5.4 Lóðarleigusamningur

Í lóðarleigusamningi eru ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir.

2.5.5 Stoðveggir og skábrautir

Stoðveggir og skábrautir í bílakjallara skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á aðaluppdraettum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau. Stoðveggir og skábrautir skulu koma fram á aðaltekningum.

2.5.6 Opin svæði

Þar sem að íbúðarhús liggja þétt að húsagötum skulu þau svæði sem liggja að garðhlið húsanna vera kyrrlát og græn svæði. Þannig er gert ráð fyrir að þök bílakjallara verði að meirihluta hulin gróðri og þakgördum komið fyrir á flötum þökum íbúðabygginga. Gatnagerð innan lóða er á höndum lóðarhafa.

Gönguleiðir liggja innan lóðar með kvaðir þar um.

Á deiliskipulagsuppdraetti eru sýnd staðsetning leik- og dvalarsvæða innan lóða. Þau eru á ábyrgð lóðarhafa.

2 Skilmálar

2.5.7 Bílageymslur og bílastæði

Gert er ráð fyrir 1,3 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð og 1 stæði er fyrir hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera í samræmi við gr.6.2.6 í byggingarreglugerð nr.122/2012 og fjöldi skv. töflu 6.01 í sömu grein. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdraetti og skilmálateikningum. Svæði yfir niðurgröfnum bílageymslum/skýlum skulu að mestum hluta vera gróðursvæði með minnst 0,15 til 0,5m. þykkum jarðvegi fyrir gras og runna og 1m. fyrir trjágróður. Skipulagsuppdráttur sýnir hvar gert er ráð fyrir grænum svæðum yfir bílageymslum. Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbíla í bílageymslum (a.m.k. 50% bílastæða) og möguleika á hleðslustöðvum á hverja lóð við bílastæði ofanjarðar fyrir 50% bílastæða. Skulu þær sýndar á aðaluppdráttum.

2.5.8 Lagnir

Yfirborðsvatn gatna skal leitt í lagnir sem tengjast lagnakerfi bæjarins. Lagnatengingar eru skilgreindar á mæliblöðum.

Lagnir í bílageymslum/-kjöllurum/-skýlum og niðurföll fyrir framan bílageymslur skal tengja inná holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi svæðisins.

2.5.9 Sérafnotafletir

Í tengslum við garðrými er skilgreindur sérafnotafletur fyrir íbúðir á jarðhæð að lágmarki 2m frá útvegg í fullri breidd íbúðar. Heimilt er að girða af sérafnotafleti með girðingu eða skjólvegg. Girðingar og skjólveggir skulu vera í samræmi við efnisnotkun og útfærslu hússins og koma fram á aðaluppdrætti.

2.5.10 Sorp

Í samræmi við gr. 6.12.6 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er heimild fyrir niðurgröfnum sorpílátum í stað hefðbundinna sorpgeymslna og skýla. Staðsetning og frágangur niðurgrafinna sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi og að hægt sé að komast að þeim og tæma með krana sorpbíls. Skal staðsetning þeirra koma fram á aðalteikningum og skal frágangi hennar lokið samhliða byggingu húss. Sorpgeymslur og skýli skulu vera innan lóðar. Þær skulu vera hluti að heildarhönnun byggingar og lóðar, og koma fram á aðaluppdráttum.

2.6 Sérstaða svæðisins, byggingaráform og áfangaskipting

Sérstaða þessa svæðis felst m.a. í einstöku tækifæri til að þétta byggð með blöndun athafnasvæðis, íbúðarbyggðar, verslunar og þjónustu og tengsl þess við hafnarsvæðið og smábátahöfnina. Því er mikilvægt að vel takist til í mótun byggðarinnar og þær væntingar sem skipulagsyfirvöld bera til svæðisins um vandaða og góða hönnun skili sér í útliti og útfærslu einstakra húsa og lóða innan þess.

2.7 Framkvæmd

2.7.1 Framkvæmdir

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk.

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. samþykktum aðalteikningum.

Hafa skal aðgát gagnvart mannvirkjum og umhverfi á aðliggjandi lóðum við alla framkvæmd.

2.7.2 Framkvæmdatími

Sú uppbygging sem kynnt er í þessari deiliskipulagsáætlun mun eiga sér stað á nokkurra ára bili og því munu áhrif á framkvæmdatíma dreifast. Við framkvæmdir má gera ráð fyrir hávaða, auknu álagi á gatnakerfi og öðru ónæði. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.

2.7.3 Samráð við Isavia

Hindrunarflötur flugs liggur yfir deiliskipulagssvæðið en byggingarreitir munu ekki fara nærri þeim fleti. Hæð byggingarkrana og annars búnaðar á lóðum takmarkast við gildandi hindrunarfleti og skulu framkvæmdaaðilar á svæðinu hafa samráð við Isavia vegna framkvæmda og uppsetningu búnaðar. Skipulagsreglur fyrir Reykjavíkurflogvöll samþykktar af samgönguráðherra 23. júlí 2009 gilda fyrir skipulagssvæðið. Rétt er að benda á að byggingar á þessu svæði eru nálægt flugbrautarendu Reykjavíkurflogvallar og því mikilvægt að örugglega sé farið eftir öllum öryggisreglum varðandi flugöryggi.

2.8 Önnur almenn ákvæði.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerða, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsfrænnisli. Sjónarmið algildrar hönnunar skulu höfð að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

2 Skilmálar

Hafnarbraut 2

Lóð 1281 m²

Atvinnuhúsnæði 572 m²

Íbúðir 400 m²

Samtals 972 m²

Bílgeymsla 0 m²

Heildarfermetrar 972 m²

Kennitölur

Nýtingarhlutfall 0,8

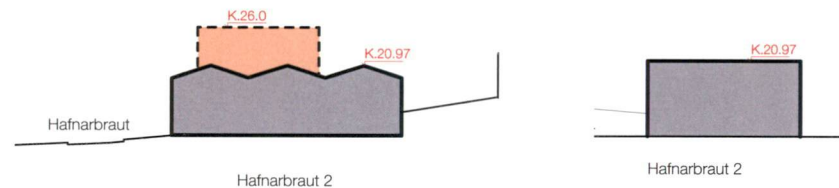
Heildarnýtingarhlutfall 0,8

Fjöldi íbúða 4

Bílastæði per íbúð 1,3 stæði/íbúð



Skýringarmynd



Útlit suður Þinghólsbraut
mkv. 1:1000

Útlit vestur Hafnarbraut
mkv. 1:1000



Hafnarbraut 4-8

Lóð 2.437 m²

Íbúðir 4.800 m²

Samtals 4.800 m²

Bílgeymsla 1.200 m²

Heildarfermetrar 6.000 m²

Kennitölur

Nýtingarhlutfall 1,97

Heildarnýtingarhlutfall 2,46

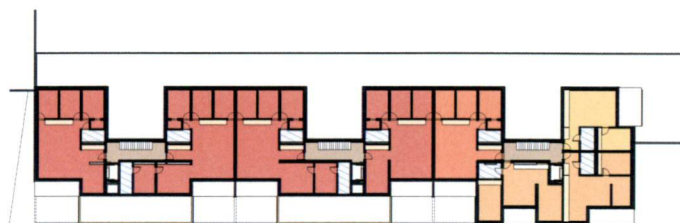
Fjöldi íbúða 38

Bílastæði per íbúð 1,3 stæði/íbúð

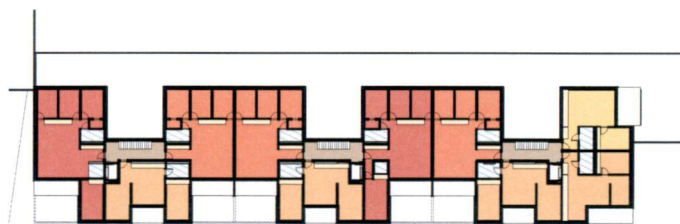
Fyrirliggjandi lóðir Hafnarbraut 4, 6 og 8 eru sameinaðar í eina lóð Hafnarbraut 4-8.



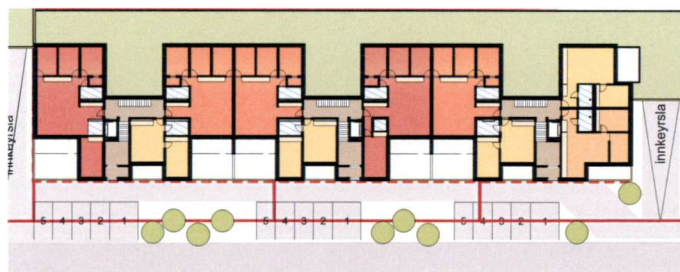
Skýringarmyndir



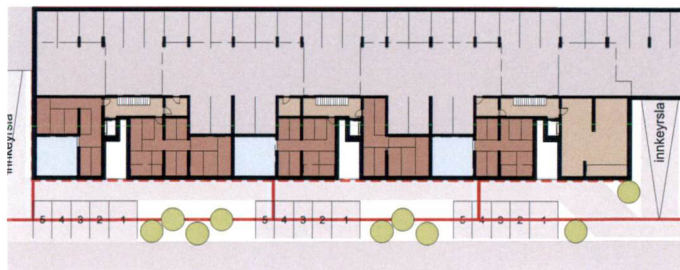
4.hæð dæmi - mkv. 1:1000



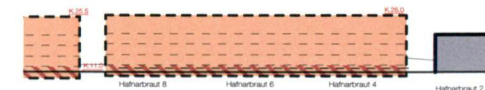
2-3.hæð dæmi - mkv. 1:1000



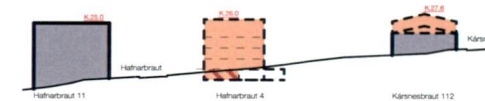
1.hæð dæmi - mkv. 1:1000



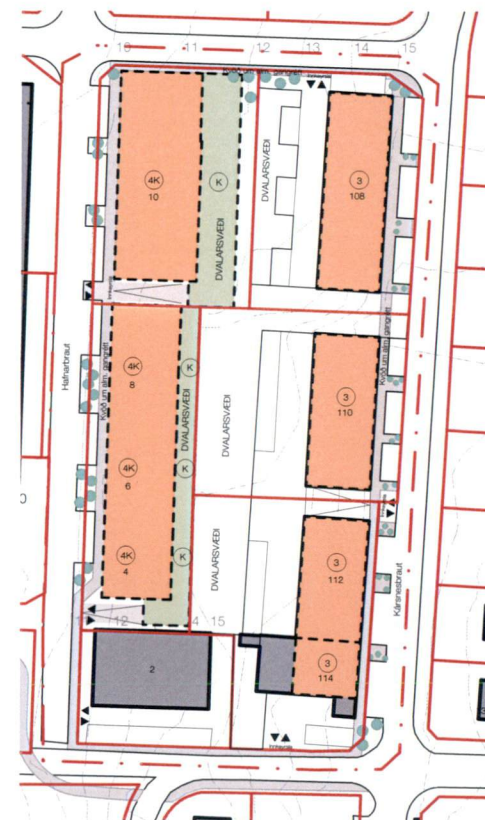
Kjallari dæmi - mkv. 1:1000



Útlit vestur Hafnarbraut
mkv. 1:2000



Snið við suðurenda Hafnarbrautar
mkv. 1:2000



Deiliskipulag - mkv. 1:2000

3 Sérskilmálar

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B

29 05 2017 • hs-hoa

Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is • www.tst.is

Hafnarbraut 10

Lóð 2.626 m²

Íbúðir 4.800 m²

Samtals 4.800 m²

Bílgeymsla 1.200 m²

Heildarfermetrar 6.000 m²

Kennitölur

Nýtingarhlutfall 1,83

Heildarnýtingarhlutfall 2,28

Fjöldi íbúða 40

Bílastæði per íbúð 1,3 stæði/íbúð



Skýringarmyndir

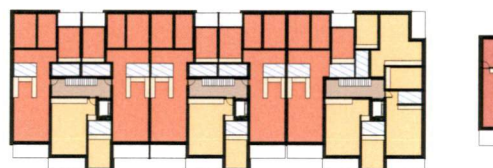
3 Sérskilmálar

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B

29 05 2017 • hs-hoa



4.hæð dæmi - mkv. 1:1000



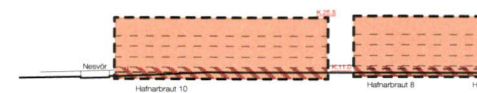
2-3.hæð dæmi - mkv. 1:1000



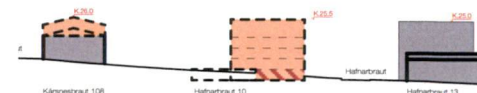
1.hæð dæmi - mkv. 1:1000



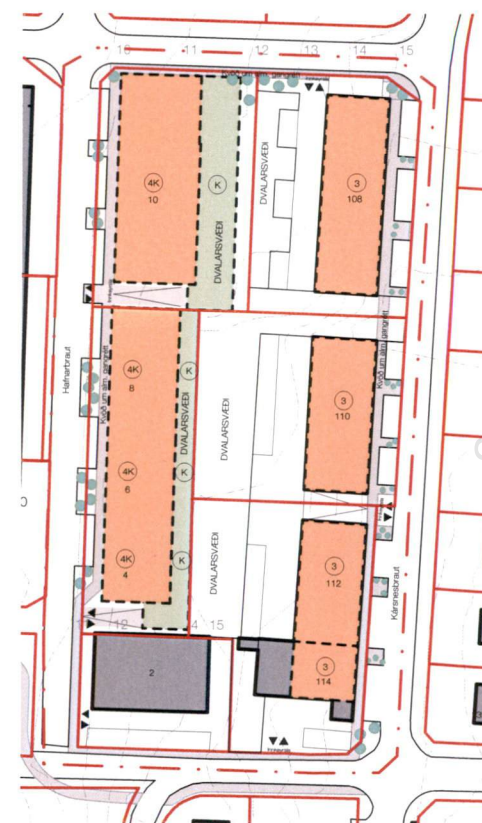
Kjallari dæmi - mkv. 1:1000



Útlit vestur Hafnarbraut - mkv. 1:200



Útlit norður Nesvör - mkv. 1:2000



Deiliskipulag - mkv. 1:2000

Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is • www.tst.is

Kársnesbraut 108

Lóð 2351 m²

Atvinnuhúsnæði 1868 m²

Íbúðir 849 m²

Samtals 2717 m²

Bílgeymsla 0 m²

Heildarfermetrar 2717 m²

Kennitölur

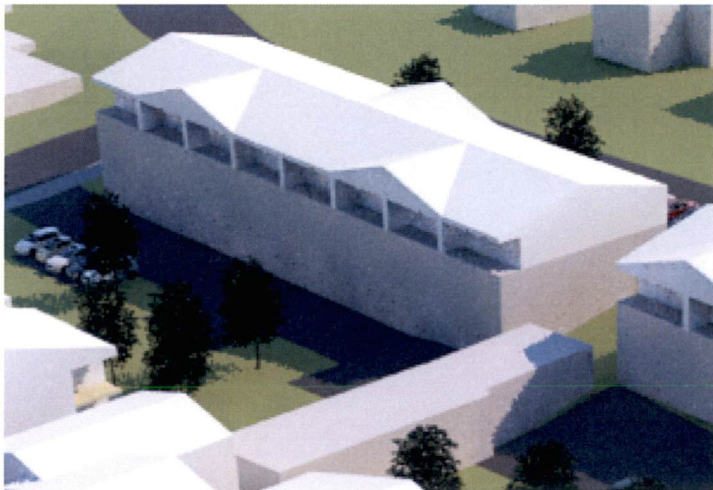
Nýtingarhlutfall 1,2

Heildarnýtingarhlutfall 1,2

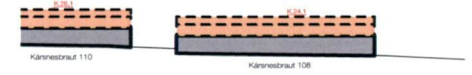
Fjöldi íbúða 8

Bílastæði per íbúð 1,3 stæði/íbúð

Atvinnuhús/bílastæði Hámark 50 m²/stæði



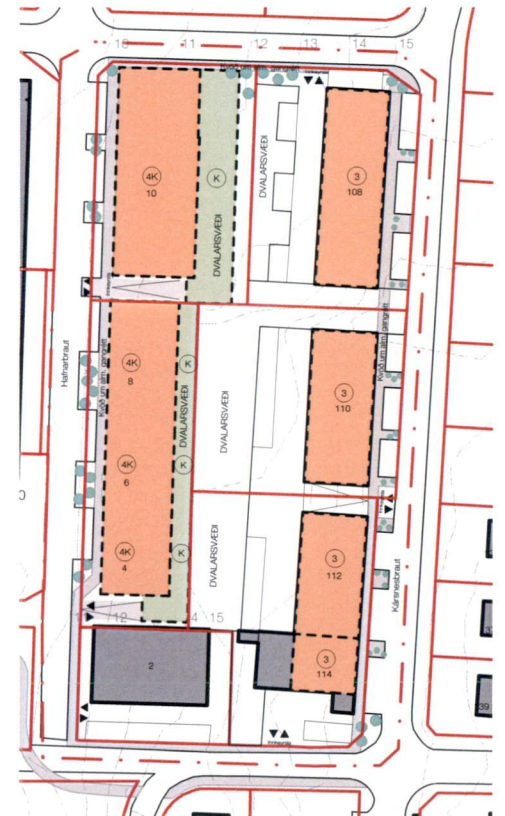
Skýringarmyndir



Útlit austur Kársnesbraut - mkv. 1:2000



Útlit norður Nesvör - mkv. 1:2000



Deiliskipulag - mkv. 1:2000

3 Sérskilmálar

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B

29.05.2017 • hs-hoa

Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is • www.tst.is

Kársnesbraut 110

Lóð 2707 m²

Atvinnuhúsnæði 1680 m²

Íbúðir 678 m²

Samtals 2358 m²

Bílgeymsla 0 m²

Heildarfermetrar 2358 m²

Kennitölur

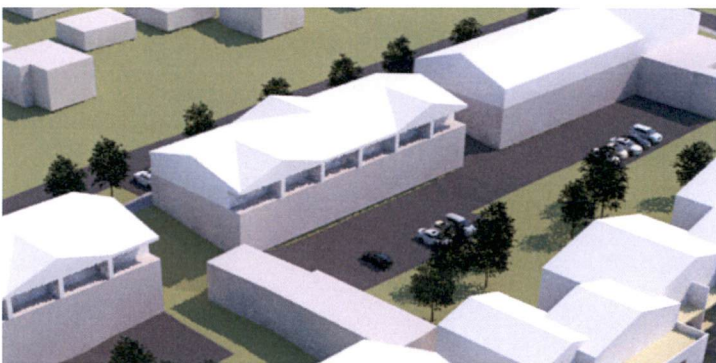
Nýtingarhlutfall 0,9

Heildarnýtingarhlutfall 0,9

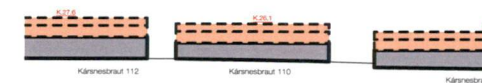
Fjöldi íbúða 6

Bílastæði per íbúð 1,3 stæði/íbúð

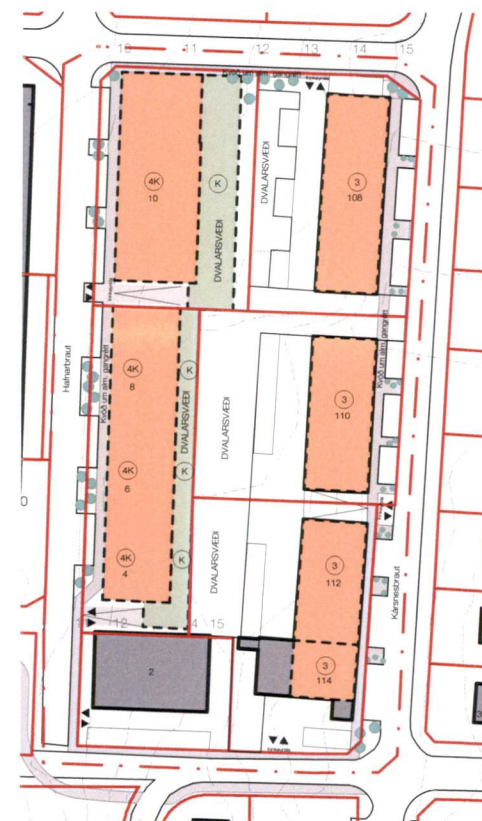
Atvinnuhús/bílastæði Hámark 50 m²/stæði



Skýringarmyndir



Útlit austur Kársnesbraut - mkv. 1:2000



Deiliskipulag - mkv. 1:2000

3 Sérskilmálar

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B

29.05.2017 • hs-hoa

Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is • www.tst.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 22.10.2026

Kársnesbraut 112

Lóð 1766 m²

Atvinnuhúsnæði 1005 m²

Íbúðir 543 m²

Samtals 1548 m²

Bílgeymsla 0 m²

Heildarfermetrar 1548 m²

Kennitölur

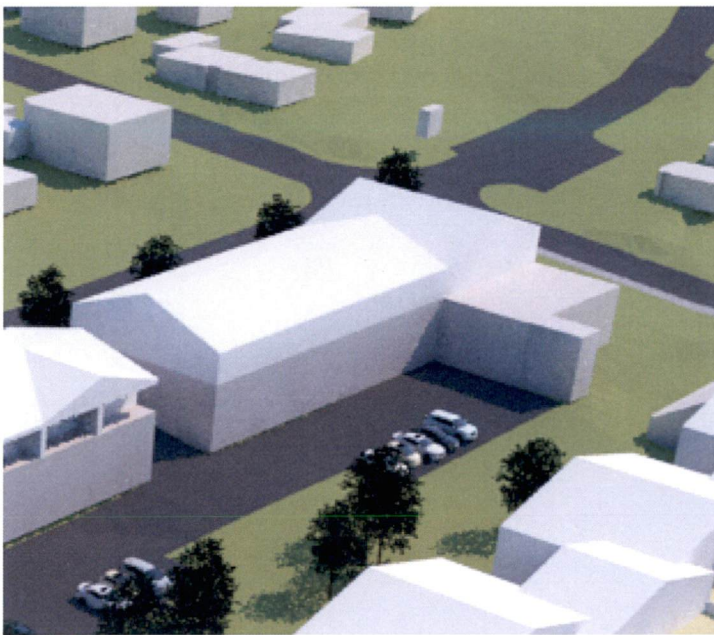
Nýtingarhlutfall 0,9

Heildarnýtingarhlutfall 0,9

Fjöldi íbúða 4

Bílastæði per íbúð 1,3 stæði/íbúð

Atvinnuhús/bílastæði Hámark 50 m²/stæði

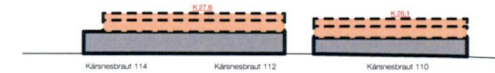


Skýringarmyndir

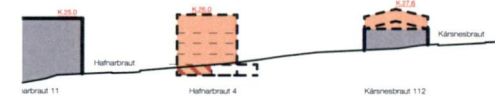
3 Sérskilmálar

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B

29.05.2017 • hs-hoa



Útlit austur Kársnesbraut - mkv. 1:2000



Snið við suðurenda Hafnarbraut - mkv. 1:2000



Deiliskipulag - mkv. 1:2000

Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is • www.tst.is

Kársnesbraut 114

Lóð 861 m²

Atvinnuhúsnæði 515 m²

Íbúðir 252 m²

Samtals 767 m²

Bílgeymsla 0 m²

Heildarfermetrar 767 m²

Kennitölur

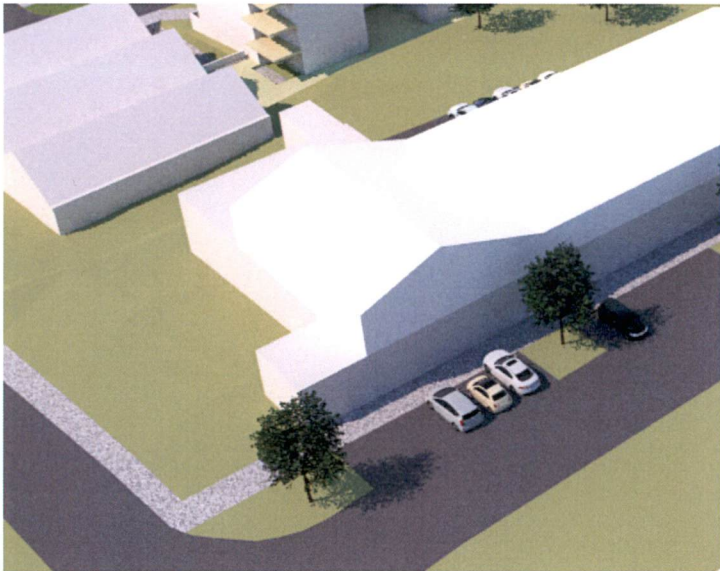
Nýtingarhlutfall 0,9

Heildarnýtingarhlutfall 0,9

Fjöldi íbúða 2

Bílastæði per íbúð 1,3 stæði/íbúð

Atvinnuhús/bílastæði Hámark 50 m²/stæði

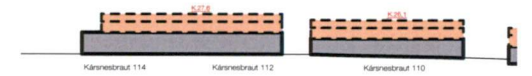


Skýringarmyndir

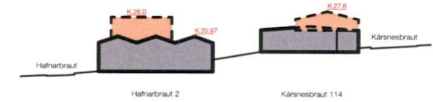
3 Sérskilmálar

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B

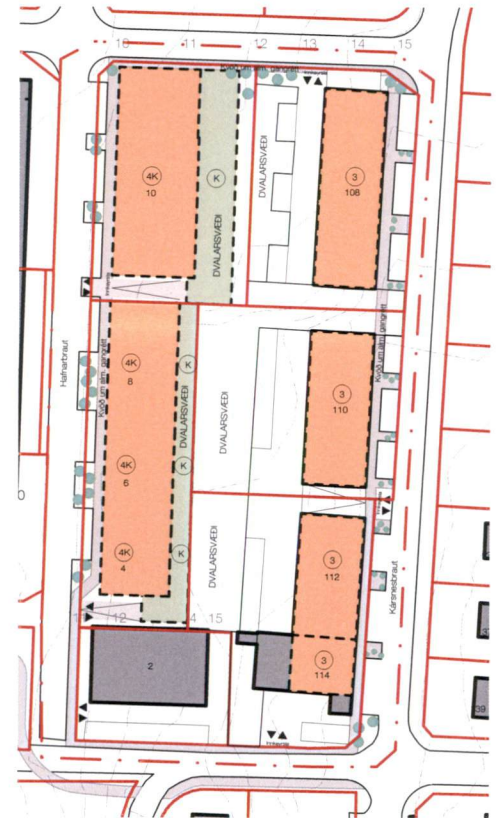
29.05.2017 • hs-hoa



Útlit austur Kársnesbraut - mkv. 1:2000



Útlit suður Pinghólsbraut - mkv. 1:2000



Deiliskipulag - mkv. 1:2000

Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is • www.tst.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 22.10.2026



4 Skýringarmyndir

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B

29.05.2017 • hs-hoa

Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is • www.tst.is



4 Skýringarmyndir

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B

29 05 2017 • hs-hoa

Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is • www.tst.is

Skjal sýtt af '000000000000' dags: 22.10.2026



4 Skýringarmyndir

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B

29.05.2017 • hs-hoa

Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is • www.tst.is



4 Skýringarmyndir

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B
29 05 2017 • hs-hoa



Teiknistofan **TRÖÐ**

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is • www.tst.is

Skjal sýtt af '00000000000' dags: 22.10.2026



4 Skýringarmyndir

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B

29.05.2017 • hs-hoa

Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is • www.tst.is



Skjal sýtt af '00000000000' dags: 22.10.2026

Tölvulíkan

Leiðbeinandi skýringarmynd

4 Skýringarmyndir

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B

29.05.2017 • hs-hoa

Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is • www.tst.is



Hafnarbraut, horft til suðurs

Tölvulíkan

Leiðbeinandi skýringarmynd

4 Skýringarmyndir

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B

29.05.2017 • hs-hoa

Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is • www.tst.is



Hafnarbraut, horft til norðurs

Tölvulíkan

Leiðbeinandi skýringarmynd

4 Skýringarmyndir

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B

29.05.2017 • hs-hoa

Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is • www.tst.is

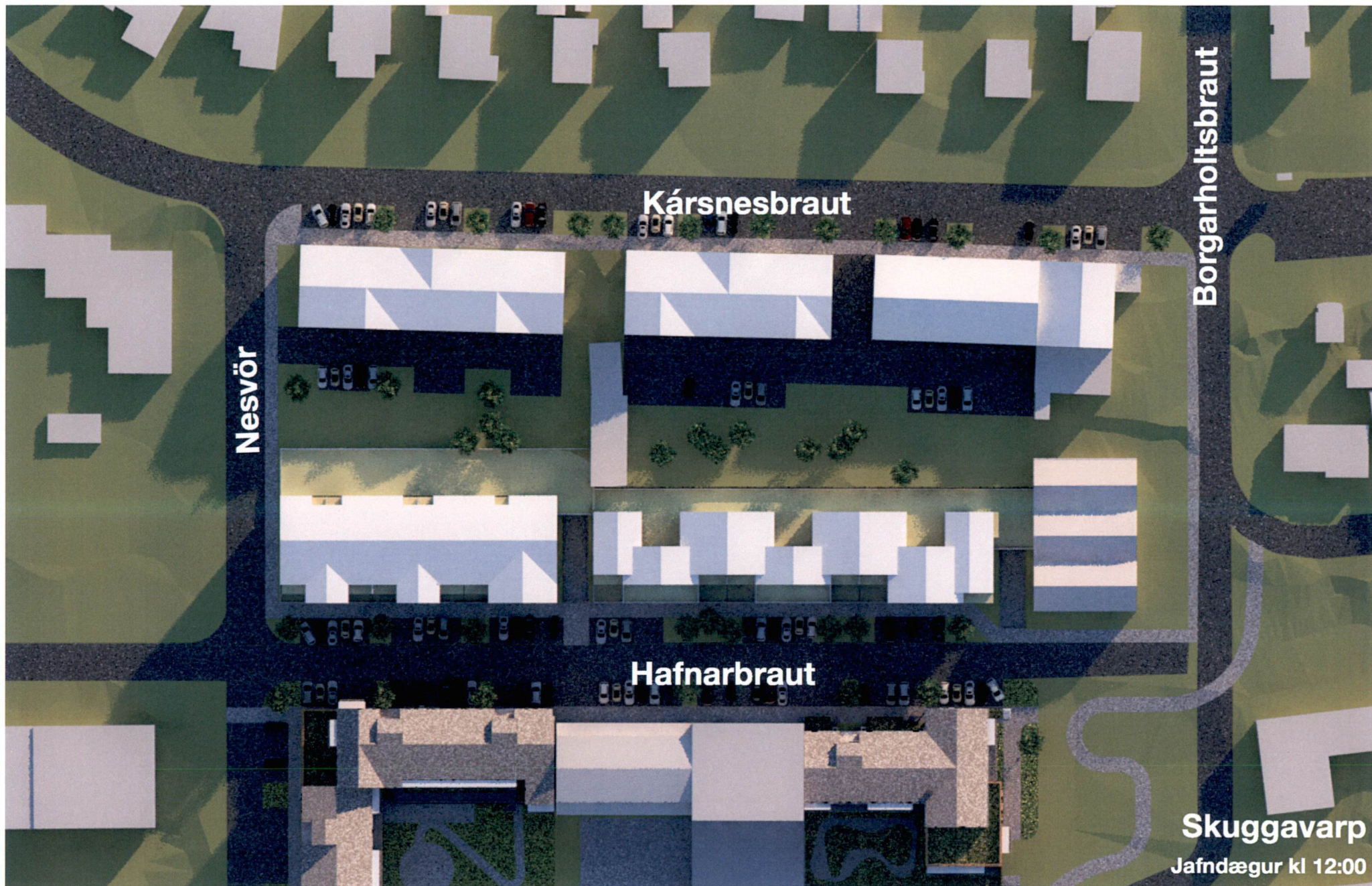


5 Skuggavarp

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B
29.05.2017 • hs-hoa

Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is • www.tst.is



5 Skuggavarp

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B

29.05.2017 • hs-hoa

Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is • www.tst.is



5 Skuggavarp

DEILISKIPULAG - Hafnarbraut 2-10, Kársnesbraut 108-114 Greinargerð og skýringahefti B

29.05.2017 • hs-höa

Teiknistofan TRÖÐ

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is • www.tst.is