

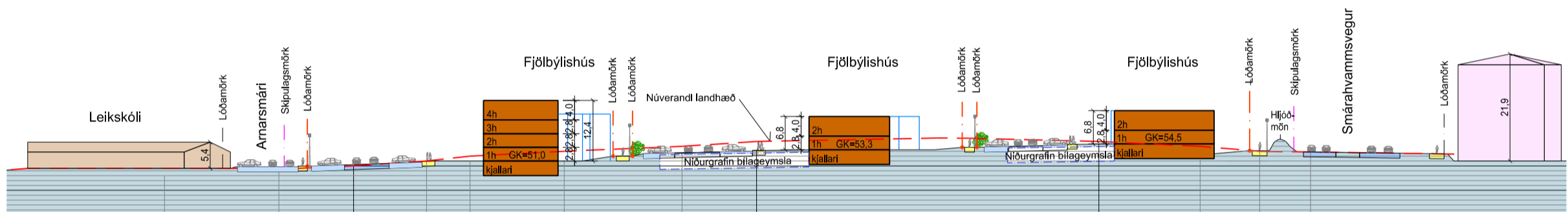
BREYTING Á DEILISKIPULAGI NÓNHÆÐAR



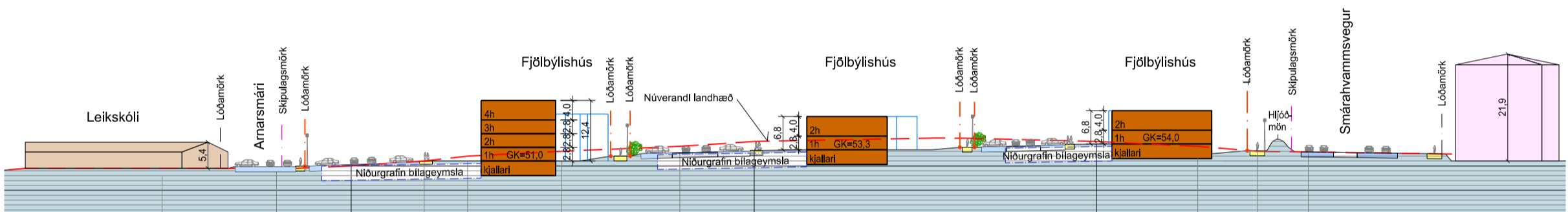
Gildandi deiliskipulag, samþykkt í bæjarstjórn 14.12.2017, mkv. 1:2000



Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:2000



Snið A1 - A1 fyrir breytingu, mkv. 1:1000



Snið A1 - A1 eftir breytingu, mkv. 1:1000

GREINAGERÐ

1 Forsendur og markmið
Í gildi er deiliskipulag fyrir Nónhæð frá 14.12.2017 unnið af Arkis sem afmarkast af Smárahvamsvegi, Arnarnesvegi og Arnarsmára. Landnotkun svæðisins er skilgreind sem íbúðabygging á lóðarhlutum A, B og C í suðurhluta liggjandi að Arnarnesvegi og útivistarsvæði á lóðarhluta D, í norðurhluta liggjandi að Foldarsmára. Fyrirhuguð uppbygging á Nónhæð samræmist meginmarkmiðum Adalskipulags Kópavogs 2012-2024, þar sem horft er til að þetta byggðina með fjölbreyttu framboði af húsnæði í nálægð við þjónustu, útivist, ásamt greiðum og öruggum samgönguferfum með það fyrir sjónu að auka vægi vistvænna samganga. Gera má ráð fyrir að hið nýja íbúðarsvæði verði því eftirsóknarvert til búsetu. Megin markmið breytingartillögunar sem hér um ræðir er að draga úr umfangi bílastæða ofanjarðar með því að heimila byggingu bílakjallara undir bílastæðum innan lóðarhluta A. Heildarfjöldi bílastæða neðanjarðar helst óbreyttur en fjöldi stæða í bílakjallara á Lóð B og C fækka og stærð bílakjallara minnkar á Lóð B og C með tilkomu bílakjallara á Lóð A. Gert er ráð fyrir a.m.k 1,5 bílastæðum fyrir hverja íbúð á öllum lóðum.

2 Stærð og afmörkun
Deiliskipulagssvæðið er 3,1 ha að flatarmáli og afmarkast af Arnarnesvegi til suðurs og Smárahvamsvegi til austurs og suðurmörkum lóða við Foldarsmára til norðurs og Arnarsmára 32 og 34 til vestur og verður hér eftir nefnt Deiliskipulag Nónhæðar.

3 Lýsing á landi og núverandi aðstæður
Deiliskipulagssvæðið er óbyggt og er efst á Nónhæð. Landið hallar í allar áttir frá hesta punkti hennar sem er í kvóta 55m hæð frá sjávarmáli. Landslag Nónhæðar er fábrotið og þéttvaxið lúpínu og hefur ekki sérstakt náttúruleg yfirbragð né gróðurfar. Sérstaða svæðisins felst m.a. í því hve miðlægt það er í Kópavogi sem og nálægð þess við Smáran, sem er vaxandi svæðiskjarni innan höfuðborgarsvæðisins. Svæðið er vel tengt við aðalgatnakerfi höfuðborgarsvæðisins og liggur nálægt við eina aðalverslunarmiðstöð höfuðborgarsvæðisins. Stutt er í ýmsa grunnþjónustu, s.s. leikskóla, skóla, heilsugæslu, almenningsgöngur og íþrótt- og útivistarsvæði.

4 Áhrif byggðarinnar á umhverfið
Samkvæmt Adalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er sú stefna að auka íbúðarbygging miðsvæðis í Kópavogi í takt við sjálfbæra þróun og er ein leiðin að nýta núverandi innviði betur. Nónhæð liggur miðsvæðis í Kópavogi og stutt er í ýmsa grunnþjónustu, s.s. skóla, leikskóla, heilsugæslu, almenningsgöngur, íþrótt- og útivistarsvæði og liggur í nálægð við eina aðalverslunarmiðstöð höfuðborgarsvæðisins.

Í umhverfisskýrslu VSO, „Breyting á deiliskipulagi Nónhæðar“, dags. 02.07.2017 var skoðað hvernig aukning íbúðarbyggingar hefði áhrif á umhverfisþætti Nónhæðar og megin niðurstaða er að íbúðarbyggingin hafi líkleg jákvæð áhrif eða óveruleg áhrif. Til stuðnings þessu má sjá; tillögu að breytingu á aðalskipulagi Nónhæðar, breyting nr. 3, dags. maí 2017 á umhverfisþætti Nónhæðar. Fyrirhuguð byggð og útivistarsvæði eru til þess fallin að bæta ásynnd og yfirbragð svæðisins og auka umhverfisgæði svæðisins með leiksæðum, trjágróðri og upplýstum stígum. Svæðið verður aðgengilegra og öruggara sem stuðlar að fjölbreyttri útiveru og notkun. Íbúðarbyggingin myndar einnig skjól fyrir ríkjandi vindátt og dregur úr umferðarhávaða frá Arnarnesi og Smárahvamsvegi. Ætluð umferð frá íbúðalóðunum á Nónhæð hefur óveruleg áhrif og er ekki talin skapa óviðunandi umferðaálag á svæðinu. Skuggavarp frá íbúðarbygginginni hefur ekki teljandi áhrif á núverandi byggð, sjá nánar í sérskilmálum.

5 Deiliskipulagssvæðið
Deiliskipulagssvæðið er 30.990 m² að stærð með alls 3 íbúðalóðir (lóð A, B og C) og útivistarsvæði (lóð D) með lóðarmörkum. Heildarbyggingarmagn ofanjarðar verður allt að 15.600 m² á þessum 3 lóðum sem gerir nýtingarhlutfall upp á 0,5 miðað við stærð deiliskipulagssvæðisins. Fyrirhugaðar íbúðarlóðir verða samanlagt um 16.650 m² að stærð og 14.340 m² fyrir opið svæði. Þar er sér lóð fyrir sérstakt útivistarsvæði sem verður um 7.700 m² sem mun nýtast almennig og tengjast grænum geira niður Nónhæðina í Kópavogsdal að skóla og íþróttaradstöðu. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir allt að 140 íbúðum á svæðinu. Gert er ráð fyrir 2,7 íbúum að meðaltali á hverja íbúð sem þýðir 378 íbúa í hverfinu. Hæðir húsa eru frá 2 hæðum upp í 4 hæðir. Sjá nánar skilmáratöflu og sérskilmála fyrir hverja lóð.

6 Bílastæði
Breytingartillagan gerir ráð fyrir 1,5 bílastæðum fyrir hverja íbúð innan lóðar A, B og C. Á lóð A eru 10 auka stæði fyrir gesti og geta þjónað leikskólanum einnig. Lóðarhafi og Kópavogsbær gera með sér sársamning er varðar notkun þessara stæða. Á deiliskipulagsupprætti og skipulagsskilmálum kemur fjöldi bílastæða fram fyrir hverja lóð bæði ofan- og neðanjarðar. Skilgreindur er nýr byggingareitur fyrir bílakjallara á lóð A með heimild fyrir 22 bílastæði. Bílastæðum í bílakjallurum á lóð B og C fækka samtals um 22 bílastæði með tilkomu bílakjallara á lóð A. Þar með helst heildarfjöldi bílastæða neðanjarðar óbreyttur. Lóðarhafa er heimilt að hlíðra fjölda bílastæðna milli yfirborðsstæða og stæða neðanjarðar. Staðsetning bílastæða er leiðbeinandi á deiliskipulagsupprætti. Yfirborð bílastæða skal vera með bundnu slitlagi eða hellalagt. Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbata A, B og C (sjá nánar sérskilmála).

7 Aðkoma
Aðkoma að Lóð A verður frá Arnarsmára og aðkoma að Lóð B og C verður frá Smárahvamsvegi.

8 Umferð
Aukning um 140 íbúðir á Nónhæð mun ekki hafa afgerandi áhrif á umferðaaukningu á Nónhæð þar sem umferð mun dreifast um Arnarsmára og Smárahvamsveg. Íbúar frá Lóð A munu nota Arnarsmára og þar er gert ráð fyrir 40 íbúðum með 2,7 íbúa/íbúð sem fara munu um 3,7 ferðir og gerir það alls um 400 ferðir á sólarhring. Frá Smárahvamsvegi er aðkoma að lóðum B og C og þar er gert ráð fyrir 100 íbúðum með 2,7 íbúa/íbúð sem fara munu um 3,7 ferðir, sem gerir alls um 1000 ferðir á sólarhring. Til að hvetja til vistvæns ferðamáta verður gönguleiðir gerðar aðlaðandi, þægilegar og upplýstar til að auka öryggi á þeim. Ennfremur mun göngustígarnir tengjast göngu- og hjólastígakerfi Kópavogsbæjar sem tengir byggðina við núverandi byggð.

9 Opin svæði
Áhersla er lögð á að byggðin myndi skjólgóð og falleg útivistarsvæði til almennara nota. Á völdum stöðum í hverfinu verður plantað trjágróðri til skjólmyndunar. Áhersla er lögð á góð göngutengsl í hverfinu og liggja göngustígir meðfram húsgötu og í gegnum allar lóðir. Öll opin svæði utan lóða A, B og C verða í umsjón Kópavogsbæjar.

10 Frágangur bygginga og lóða
Áhersla skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða sem þau mynda innan lóða til að auka gæðin í byggðinni.

Sjá nánar skipulagsskilmála, skýringarupprátt og sérskilmála fyrir hverja lóð.
Meðfylgjandi deiliskipulagsgögn eru:
0_XX_00_02 Endurskoðaðir skipulagsskilmálar og skýringaruppráttur, dags. 10.02.2020
0_XX_00_03 Endurskoðaðir sérskilmálar fyrir Lóð A, dags. 10.02.2020
0_XX_00_04 Endurskoðaðir sérskilmálar fyrir Lóð A, dags. 10.02.2020
0_XX_00_05 Endurskoðaðir sérskilmálar fyrir Lóð B, dags. 10.02.2020
0_XX_00_06 Endurskoðaðir sérskilmálar fyrir Lóð B, dags. 10.02.2020
0_XX_00_07 Endurskoðaðir sérskilmálar fyrir Lóð C, dags. 10.02.2020
0_XX_00_08 Endurskoðaðir sérskilmálar fyrir Lóð C, dags. 10.02.2020
Skýringarhefti fyrir deiliskipulag Nónhæðar, dags 14.07.2017
Umferðarhávaðarmat á Nónhæð frá VERKÍS og minnisblað, dags. 07.07.2017
Umferðarskýrsla VSO um deiliskipulagsbreytingu Nónhæðar, dags. 03.07.2017
Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Nónhæðar, breyting nr. 3 dags. maí 2017

SKILMÁLATAFLA

Deiliskipulag Nónhæðar									
	Tegund húsnæðis	Fjöldi íbúða	Íbúðir heildar m ²	Bílast-skrá	Bílast. ofanjarðar	Bílast. neðanjarðar	Lóðarstærð m ²	Skipulags-svæði m ²	Nýtingarhlutfall án kj. og bg.
Lóð A									
Hús nr. 36 - 40	íbúðir	40	4.800	61	39	22	5290		0,91
Lóð B									
Hús nr. 9 - 15	íbúðir	45	4.840	66	39	27	5.260		0,92
Lóð C									
Hús nr. 1 - 7	íbúðir	55	5.960	80	47	33	6.360		0,94
Lóð D									
Útivistarsvæði	opið svæði						7.700		
Samtals:		140	15.600	207	125	82	24.610	30.990	0,5

Gildandi skilmálar frá 2017

	Tegund húsnæðis	Fjöldi íbúða	Íbúðir heildar m ²	Bílast-skrá	Bílast. ofanjarðar	Bílast. neðanjarðar	Lóðarstærð m ²	Skipulags-svæði m ²	Nýtingarhlutfall án kj. og bg.
Lóð A									
Hús nr. 36 - 40	íbúðir	40	4.800	50	50		5.290		0,91
Lóð B									
Hús nr. 9 - 15	íbúðir	45	4.840	78	39	39	5.260		0,92
Lóð C									
Hús nr. 1 - 7	íbúðir	55	5.960	88	45	43	6.360		0,94
Lóð D									
Útivistarsvæði	opið svæði						7.700		
Samtals:		140	15.600	216	134	82	24.610	30.990	0,5



Adalskipulag Kópavogs 2012 - 2024
Breyting staðfest

Breyting 2020.02.10
Umsóknin felur í sér eftirtaldar breytingar;

Lóð A:
Skilgreindur er nýr byggingareitur fyrir bílakjallara fyrir 22 bílastæði og samhlíða breyttist viðmið fyrir bílastæði úr a.m.k. 1,2 stæðum upp í 1,5 stæði innan lóðarhluta A. Viðmiðunarflatarmál bílageymslu er 950 m²

Lóð B:
Bílastæðum í bílakjallara fækkar úr 39 stæðum í 27 stæði.
Bílastæða krafa lækkar úr 1,7 í 1,5 á lóðarhluta B. Viðmiðunarflatarmál bílageymslu lækkar úr 1.400 m² í 1.000 m².

Lóð C:
Bílastæðum í bílakjallara fækkar úr 43 stæðum í 33 stæði.
Bílastæða krafa lækkar úr 1,6 í 1,5 á lóðarhluta C. Viðmiðunarflatarmál bílageymslu lækkar úr 1.500 m² í 950 m².

Adalskipulag Kópavogs 2012 - 2024
Breyting staðfest

Ferill málsins:
Skipulagsráð samþykkti _____ 2020 með vísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa framlagða tillögu að breyttu deiliskipulagi Nónhæðar dags. _____ 2020 og vísaði tillögunni til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs _____ 2020 var framangreind afgreiðsla skipulagsráðs samþykkt. Tillagan var auglýst frá _____ 2020 með athugasemdafrest til _____ 2020. Auglýsing birtist í Fréttablaðinu og í Lögbirtingablaðinu _____ 2020.

Á fundi bæjarstjórnar _____ 2020 var framangreind afgreiðsla skipulagsráðs frá _____ 2020 staðfest.

Kópavogi _____ 20

Birgir Hlynur Sigurðsson, skipulagsstjóri



A:
ENDURSKOÐUN: _____ DAGS: _____

Nónhæð Deiliskipulagsbreyting

Deiliskipulagstillaga	
VERKKAUPI:	Nónhæð ehf
KENNITALA VERKKAUPA:	451012 - 1930
HEIMILSFANG:	Hásalir 3, 201 Kópavogur
LANDNÚMER:	173703
LÖÐARNÚMER:	Amarnesmári 36-40, Nónsmári 1-15
EFNI:	Nónhæð, Deiliskipulagsbreyting
MÆLIKVARÐI:	1:1000, 1:2000
FRUMSTÆRD BLADS:	A1
TEIKNAD:	ABS
DAGSETNING ÚTGÁFU:	2020.02.10
VERKNR:	1801
TEIKN.NR.:	0_XX_00_01
YFIRFARID:	HKC
ENDURSK:	

basalt arkitektar
Laugavegi 51
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050
kt: 280679-4539

ADALHÖNNUNDIR: Hróður Karl Cela, arkitekti FAL.
Teikninguna má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.

