Kársneshöfn, Vesturvör 38 til 50.

Vesturvör 38a og 38b. Breytt deiliskipulag

one nr. 2103519

Greinargerð

Forsendur og markmið: Tillagan sem hér um ræðir er breyting á gildandi deiliskipulagi, Kársneshöfn, Vesturvör 38 til 50, samþykkt í bæjarstjórn 27. nóvember 2012 m. s. breytingum 13. júní 2017 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 4. ágúst 2017. Það svæðið sem breytist innan gildandi deiliskipulags nær aðeins til lóðanna að Vesturvör 38A og 38B og breyttra deiliskipulagsmarka í norðausturhluta svæðisins sem færast til suðurs og vesturs vegna breytingar á deiliskipulagi Fossvogsbrúar sem kynnt verður samhliða deiliskipulagi þessu.

Engum byggingaréformum hefur verið hrint í framkvæmd eftir að gildandi deiliskipulag skipulagssvæðisins m.s.br. var samþykkt. Byggingarréttur á umræddum lóðunum við Vesturvör 38a og 38b var nýlega endurúthlutaður til fyrirtækis sem hyggjast hefja starfsemi í Kópavogi.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir litlishattar landmótunar á núverandi landfyllingu austan og norðan Vesturvarar 38 A eða og land aðlagað fyrirhugaðu brúarstæði. Tekið er fram í greinargerð aðalskipulagsins að reitanýtingarhlutfall á Kársnesi vesturhluta skuli til viðmiðunar og að jafnaði vera að 2 á atvinnusvæði (tafla 3.1) en nýting á umræddum lóðum er lægri en meðaltalsnýtin eða um 1.23 en bilageymslna en 1.48 með bilageymslum. Hindrunarflötur flugs liggur yfir deiliskipulagssvæðið. Hæð byggingarkrana takmarkast við gildandi hindrunarfleti og sú krafa er lögð á herðar framkvæmdaðila á svæðinu að byggingarkraninn sem þörf er á við framkvæmdir á svæðinu verði settur upp í samráði við Flugmálastjórn Íslands. Skipulagsreglur fyrir Reykjavíkurflugvöll samþykktar af samgönguráðherra 23. júlí 2009 gilda fyrir skipulagssvæðið. Um deiliskipulagssvæðið liggur simastrengur og er settur fram kvöð um grafitraðrétt þar sem hann liggur innan lóða. Umræddan simastreng þar að færa til á lóð Vesturvarar 38b. Þar sem deiliskipulagssvæðið er við sjávarsíðu verður tryggt að grunnkóti aðkomuhæða atvinnuhúsnæðis með niðurgrófnum bilageymslum eða kjallara verði eigi lægri en 5.6 m. Þar sem fyrsta hæð er an bilageymslu eða kjallara verður og grunnkóti aðkomuhæða að vera a.m.k.4.4 m. Bílastæðar verði eigi lægri en í kóta 2.8 m og og í kjallara ekki neðar en í kóta 4.2

Núverandi staða svæðisins: Skipulagssvæðið er obyggt landfyllingarsvæði (sjá skýringarmynd og loftmynd af svæðinu) sem að stærsta hluta er búið að verja fyrir ágangi sjávar. 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 og að sá hluti landfyllingar sem er í kóta 4.2 verði hækkaður í 4.4.

Lýsing á landi: Lóðirnar að Vesturvör 38 A og B eru gerðar sem landfylling úr aðfluttu landefni. Búið er að verja hluta landfyllingar (útkant hennar) fyrir ágangi sjávar með stórgrýti en eftir er að verja norðaustur hluta landfyllingarinnar og að móta land vegna fyrirhugaðrar Fossvogsbrúar. Það svæði er auðkennt sérstaklega á deiliskipulagsuppdrætti. Hæð landfyllingarinnar verður í 4.4 til 5.4 m y.s. Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir bílastæðum á yfirborði sem synd vinnuhugmynd þessarar yfirvalda um brú yfir Fossvog. Vegna flugumferðar eru hönnuðir minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss.

Rök fyrir breytingunni: Í kjölfar gildistöku nýs aðalskipulags, sem samþykkt var 28. desember 2021 og gerir m.a. ráð fyrir borgarlínu rétt austan skipulagssvæðisins og vegna áætlana um þróun fyrir Fossvog telja bæjaryfirvöld Kópavogs nauðsynlegt að breyta núverandi deiliskipulagi þar sem núverandi byggingarreitur og aðkoma að lóð er ekki lengur í samræmi við skipulagsáætlanir Fossvogsbrúar og þeirri umferð sem fylgir borgarlínu.

Áhrif byggðarinnar á umhverfið: Að mati skipulagsdeildar hefur umræð skipulagsbreyting að Vesturvör 38A og B ekki íþyngjandi umhverfisáhrif á umhverfið miðað við gildandi deiliskipulag þar sem gefin er mögulegleiki á að draga úr byggingarmagni eða halda því óbreyttu. Í gildandi deiliskipulagi sem og í tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir allt svæðið Vesturvör 38 til 50 er gert ráð fyrir 35.000 m2 atvinnuhúsnæði. Austlæð umferðarsköpun sem var metin 5.200 ferðir á solarhring. Í samræmi við ný viðmið um fjölda bílastæða í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 má gera ráð fyrir að það dragi úr notkun einkabifreiða og hjólandi og gangandi umferð aukist. Með vísan í greinargerð í gildandi deiliskipulagi frá 2017 eru eftirtaldir umhverfisþættir metnir: landrýsvarbotn, vistkerfi, heilsa/hljóðvist og samfélag. Áhrif á heilsu /hljóðvist voru í deiliskipulagsvinnunni frá 2017 talin neikvæð vegna aukinnar umferðar en eru nú óbreytt eða minna neikvæð. Áhrif á samfélag eru jákvæð og felast í aukna framboði starfa á svæðinu. Vegna fjarlægðar fyrirhugaðs atvinnuhúsnæðis á deiliskipulagssvæðinu til nærliggjandi íbúðarbyggðar Kársness og í Reykjavík eru umhverfisáhrif af hækkun byggðarinnar metin óveruleg. Vinnu við lífríkisrannsóknir sem beinast einkum að fuglalífi í Fossvogi er lokið og eru áhrif fyrirhugaðra skipulagsbreytinga fyrir Vesturvör 38-50 á land/sjávarbotn og vistkerfi talin óveruleg. Samhliða þessari deiliskipulagsbreytingu er kynnt breytt deiliskipulag Fossvogsbrúar. Í þeirri skipulagsvinnu eru umhverfisáhrif metin óbreytt frá gildandi deiliskipulagi Fossvogsbrúar.

Aðkoma: Aðkoma að svæðinu breytist vegna fyrirhugaðrar Borgarlínu og og vegi og stígum að Fossvogsbrú. Fallið er því frá niðurkeyrslu í bílageymslu á austurhluta Vesturvarar 38A fra Bakkabraut. Aðal aðkoma að umræddum lóðum er um Vesturvör milli lóðarnna Vesturvarar 34 og 36 og um Vesturvör vestan athafnahússins nr. 36. Aðkoma innan lóðar breytist lítillega og niðurkeyrsla í bílageymslu er nú í vesturhluta lóðarinnar nr. 38B. Heimilt er að úttæra niðurkeyrslu á eðnum stað innan lóðar ef þörf þykir. Gert er ráð fyrir sameiginlegri bílageymslu a lóðunum að Vesturvör 38 A og B og sett kvöð um akandi umferð í kjallara og a lóð.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Vesturvör 38A

Í tillögunni er gert ráð fyrir að breyta lóðarmörkum Vesturvarar 38A og minnka lóðina úr 8.900 m^2 í 8.600 m^2. Byggingarreitir breytast en byggingarmagn verslunar- og þjónusturýmis er óbreytt að hámarki 12.000 m^2 en lóðarhafa er heimilt að byggja minna byggingarmagn eða allt niður í 75% af uppgefnu hámarks byggingarmagni. Gert er ráð fyrir breytti legu byggingarreits bílageymslu. Heimilt er að minnka heildarbyggingarmagn bílageymslu úr 5.000 m^2 í 3.750 m^2. Stærð byggingarreits sameiginlegrar bílageymslu er rúm eða um 55x260 metrar. Eftir breytinguna verður byggingarreiturinn hússins um 35 x 93 metrar á fyrstu hæð en 35 x 127 á annari, þriðju og fjórðu hæð. Gert er ráð fyrir bindandi byggingarlínu á austurhluta byggingarreits fyrstu hæðar. Mænishæð og hámarks vegghæð frá aðkomuhæð verður 13 metrar á austurhluta byggingarreits en 16 metrar á vestur hluta hans. Hæðaskil milli 3 og 4 hæðar eru leiðbeinandi og markast af takmörkun vegna flugumferðar. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 1.4 an bílakjallara. Miðað er við eitt bílastæði á hverja 50 m^2 húsnæðis eða að hámarki 240 stæði þar af 200 í niðurgrafinni bílageymslu. Gerð er krafa um að hægt verði að koma fyrir að minnsta kosti 60 hjólastæðum í kjallara og eða í hjólaskýli á lóð. Sýnd er tillaga að staðsetningu hjólaskýla en hönnuðum er heimilt að koma þeim fyrir á öðrum stöðum á lóðinni. Lóðanýting eykst og verður að hámarki 1.97

Vesturvör 38B

Í tillögunni er gert ráð fyrir að breyta lóðarmörkum Vesturvarar 38B og minnka lóðina úr 11.300 m^2 í 10.900 m^2. Byggingarreitir breytast en byggingarmagn verslunar- og þjónusturýmis er óbreytt að hámarki 12.000 m^2 en lóðarhafa er heimilt að byggja minna byggingarmagn eða allt niður í 75% af uppgefnu hámarks byggingarmagni. Gert er ráð fyrir breyttri legu byggingarreits bílageymslu. Heimilt er að minnka heildarbyggingarmagn bílageymslu úr 5.000 m^2 í 3.750 m^2. Stærð byggingarreits sameiginlegrar bílageymslu er rúm eða um 55x260 metrar. Eftir breytinguna verður byggingarreiturinn um 35 x 130 metrar. Mænishæð og hámarks vegghæð verður 16 metrar á austurhluta byggingarreits en 27 metrar á vestur hluta hans. Hæðaskil milli 4 og 8 hæðar eru leiðbeinandi og markast af takmörkun vegna flugumferðar. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 1.1 an bílakjallara. Miðað er við eitt bílastæði á hverja 50 m^2 húsnæðis eða að hámarki 240 stæði þar af 200 í niðurgrafinni bílageymslu. Gerð er krafa um að hægt verði að koma fyrir að minnsta kosti 60 hjólastæðum í kjallara og eða í hjólaskýli á lóð. Sýnd er tillaga að staðsetningu hjólaskýla en hönnuðum er heimilt að koma þeim fyrir á öðrum stöðum á lóðinni. Lóðanýting eykst og verður að hámarki 1.56

Nýtingarhlutfall: Nýtingarhlutfall atvinnusvæðisins er í samræmi við töflu 3.1 í Aðalskipulagi Kópavogs 2019 til 2040 um nýtingarhlutfall til viðmiðunar en þar er gert ráð fyrir að athafnasvæði Kársnes vesturhluta hækki úr 0.8 í 2. Reitanýting deiliskipulagssvæðisins með bílageymslum auk lóðanna að Vesturvör 30, 32, 34 og 36 er 0.6. Reitanýtin Vesturvarar 38 A og B verður um 1.3

Ábendingar lsavia til framkvæmdaðila: Samráð skal haft við Isavia við undirbúning framkvæmda á lóðunum við Vesturvör 38 A og B. Ekki er heimilt að setja upp byggingarkrana eða annan hyfibúnað á lóðunum nema í samráði við Isavia;" Rétt er að benda á að byggingar á þessu svæði eru nálægt flugbrautarenda Reykjavíkurflugvallar og því mikilvægt að örugglega sé farið eftir öllum öryggisreglum varðandi flugöryggi. Byggingarleyfi fyrir framkvæmdum á lóðinni Vesturvör 38 A-B verður ekki veitt fyrr en samþykki Isavia liggur fyrir.

Frágangur: Vanda skal frágang lóða og skulu uppdrættir af skipulagi lóða fylgja aðalteikningum og **samþykkjast samtímis aðalteikningum** enda liggi fyrir umsögn skipulags- og byggingardeildar. Á teikningum af lóð skal m.a. koma fram: yfirborðsfrágangur lóða, hæðarsetningar, girðingar, gróður og frágangur gönguleiða og bílastæða. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Ef um er að ræða starfsleyfisskylda starfsemi á ofangreindum lóðum sem getur haft í for með sér mengun skv. reglugerð nr. 785/1999 skal tryggja að starfsemin uppfylli lög og reglur um mengunarvarnir. Sérstaða þessa svæðis felst m.a. í einstöku tækifæri til að þetta byggð með blöndun verslunar og þjónustu og athafnasvæðis og hve nátengt það er hafnarsvæðinu og smábátahöfninni. Því er mikilvægt að vel takist til í mótun byggðarinnar og þar verntingar sem skipulagsfirvöld bera til sveðisins um vandaða og góða hönnun skiti sér í útlit og útfærslu einstakra húsa og lóða innan þess. Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er sagt fyrir um gerð aðalteikningar. Skilmalateikning skal fylgja aðalteikningum. En hún skal syna 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 aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að viðmiðum í lið 2 hér að neðan og þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma a skýringauppdrætti sem fylgir deiliskipulagi þessu. Nýja landmótun skal verja með grjóti til að hindra landrof og skal form hennar vera ábekt grjótheðslu sem gerð hefur verið á hluta landfyllingar við Bryggjuhverfi við Fossvog. Skal gerð og útfærsla hennar vera í samræmi við leiðbeiningar siglingarsviðs Vegagerðarinnar og Náttúrufræðistofu Kópavogs. Þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og lóða á skipulagssvæðinu. Þeim tilmælum er beint til handhafa byggingarréttar að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan.

Viðmið:

2.1 Áhersla skal lögð á vandaða *hönnun einstakra húsa og svæða.* Í hönnuninni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma a skýringauppdrætti eða öðrum sambærilegum dæmum.

2.2 Notast skal *við umhverfisvæn og endingargóð* byggingarefni skv. byggingarreglugerð.

2.3 *Efnismikum í útlit* hús skal að jafnaði vera a.m.k. þriðjungur af hæð skal því breytt eftir 10 til 20 metra í lóðréttum flötum í útvegg. Einnig er heimilt að brjóta upp útlit húsa í láréttum flötum. Upphroti í útveggjum er t.d. náð fram með litum, útbyggingum, svölum o.þ.h. þannig verður fjölbreytileiki í útliti

2.4 Áhersla skal lögð á *vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að t.d. lýsingu, skiltum, heilluðgn og frágangi gróðursvæða.* Í hönnuninni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma a skýringauppdrætti eða öðrum sambærilegum dæmum.

Gönguleiðir:
Gönguleiðir liggja um svæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stiga á Kársnesi. Norðan lóðanna er göngu- og hjólaleið. Austan Vesturvarar 38a er nýr göngu- og hjólastigur sem liggur meðfram borgarlínu. Mælst er til að á þeim hluta lóðar sem er frá bindandi byggingarlínu að austurlóðamörkum verði notað sem torg/áningarstaður fyrir göngu- og hjólreiðafólk til og frá Reykjavík um Fossvogsbrú.

Háspennustrengur - Varúðarsvæði:
Miðlína háspennustrengs er sýnd á uppdrætti ásamt kvöð um 4 metra varúðarsvæði til beggja hliða. Varúðarsvæðið nær inn á lóð Vesturvarar 38A.

Mæli- og hæðarblöð.Mælilblöð sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreiti húsa og enn fremur fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru ofl. Hæðarblöð sýna hæðatölu (kóta) fyrir gólfhæð þessa hluta húss, er snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (Gj) og lóðahæðir á mörkum lóðar (L). Hæðarblöð sýna legu og hæð (botnkóta) frárennislislagna. Sá fyrirvari er gerður að lóðarstærðir og hæðarlega eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdrætti getur breyst við gerð hæðar- og mæliblaða.

Bæjaryfirvöld Kópavogsbæjar áskilja sér rétt til þess að breyta deiliskipulagi og afturkalla úthlutun á byggingarheimild ef einstaka lóðarhafar hafa ekki innan 5 ára frá gildistöku þessa deiliskipulagsbreytingu lagt byggingaráform sín til afgreiðslu skipulagsráðs.

Kópavogi 15. júlí 2023

Auður D. Kristinsdóttir skipulagsfulltrúi.

Skýringar

- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara
- Leiðbeinandi byggingarlína
- Stórgrýti til varnar ágangi sjávar
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Opið svæði

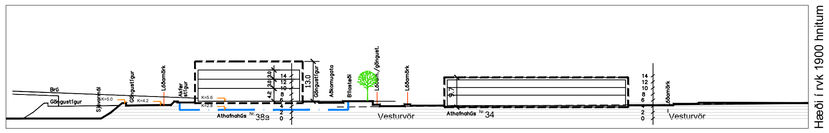
Sneiðing B-B. Mkv. 1:1000

Skýringarmynd. Gildandi deiliskipulag Vesturvarar 38b.

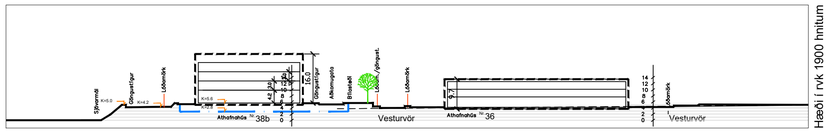
Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 í mkv. 1:10.000
Staðfest 28. desember 2021

Gildandi deiliskipulag fyrir Vesturvör 38 til 50 samþ. í bæjarstjórn 13. jún. '17
Birt í B- deild Stjórnartíðinda 4. 8. 2017. m.s.br. 7. feb. 2022 Mkv. 1:2000

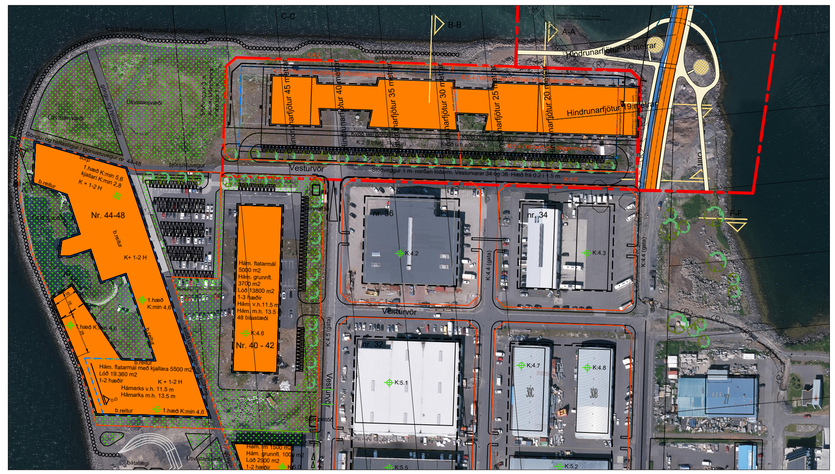
Till. að breyttu deilisk. Kársneshafnar - Vesturvör 38a og 38b m.s.br. á reit 8, í landsnei 93 hnitum
Vesturvör 40-50 og tillögu að breyttu deiliskipulagi Fossvogsbrúar. Mkv. 1:2000



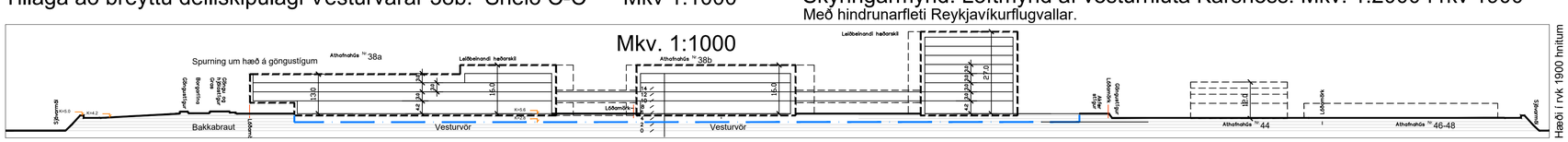
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Vesturvarar 38a. Sneiðing A-A. Mkv 1:1000



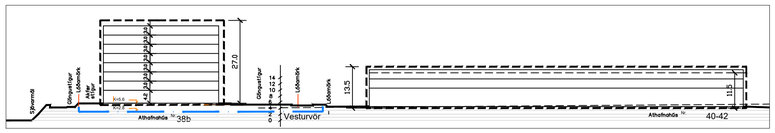
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Vesturvarar 38b. Sneiðing B-B. Mkv 1:1000



Skýringarmynd. Loftmynd af vesturhluta Kársness. Mkv. 1:2000 í rkv 1900
Með hindrunarfleti Reykjavíkurflugvallar.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Vesturvarar 38a og b. Sneiðing E-E Mkv. 1:1000



Skýringarmynd. Gildandi deiliskipulag Vesturvarar 38a og b Mkv 1:1000
Sneiðing C-C

Kársneshöfn, Vesturvör 38-50

Vesturvör 38a og b. Breytt deiliskipulag.

Umhverfissvið, Skipulagsdeild Kópavogs, 15. júlí 2023
SS/HIR, arkitektar