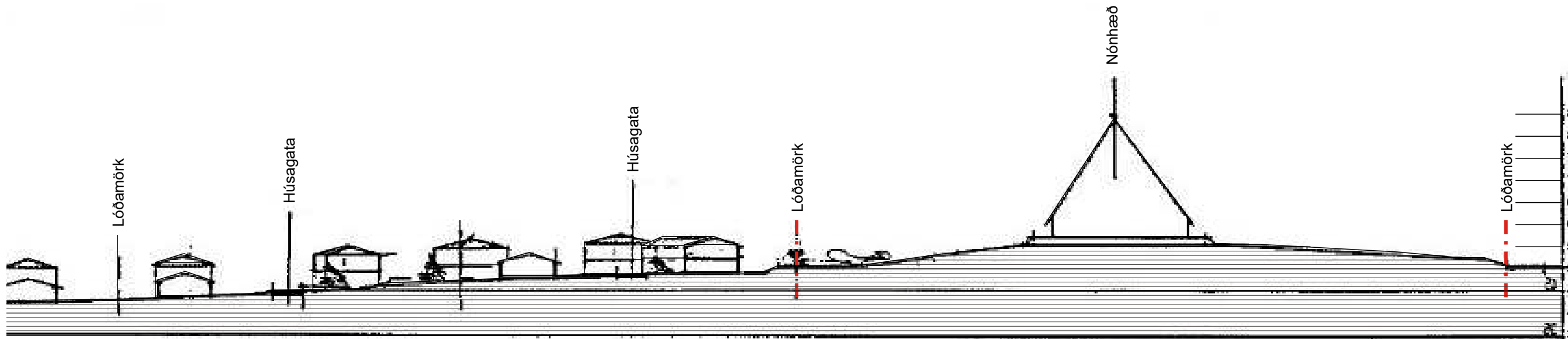


BREYTING Á DEILISKIPULAGI NÓNHÆÐAR



Gildandi deiliskipulag, samþykkt í bæjarstjórn 13.11.1991, mkv. 1:2000



Snið D - D, mkv. 1:1000

GREINAGERÐ

1 Forsendur og markmið
 Í gildi er deiliskipulag fyrir Nónhæð frá 13.11.1991 sem afmarkast af Smárahvamsvegi, Fífuhvamsvegi og Arnarnesvegi og þar er efsti hluti Nónhæðar skilgreindur sem landsvæði fyrir samfélagsþjónustu og opið svæði. Tillagan sem hér er rædd er breyting á landnotkun efsta hluta Nónhæðar í íbúðarbyggð og opið svæði sem mun nýttast almenningi til leikja og útveiru. Fyrirhuguð uppbygging á Nónhæð samræmist meginmarkmiðum Aðalskipulags 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 samgöngukerfum með það fyrir sjónum að auka vægi vistvænna samganga. Gera má ráð fyrir að hið nýja íbúðarsvæði verði því eftirsóknarvert til búsetu.

2 Stærð og afmörkun

Deiliskipulagsvæðið 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

Deiliskipulagsvæðið er óbyggt og er efst á Nónhæð. Landið hallar í allar áttir frá hæsta punkti hennar sem er í kvóta 55 m hæð frá sjávarmáli. Landslag Nónhæðar er fábrotið og þéttvaxið lúpínu og hefur ekki sérstakt náttúrulegt yfirbragð né gróðurfar. Sérstæða 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 aðalgaðakerfi höfuðborgarsvæðisins og liggur nálægð við eina aðalverslunarmiðstöð höfuðborgarsvæðisins. Stutt er í ýmsa grunnþjónustu, s.s. leikskóla, skóla, heilugæslu, almenningssamgöngur og íþrótt- og útivistarsvæði.

4 Áhrif byggðarinnar á umhverfið

Samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2012 - 2024 er sú stefna að auka íbúðarbyggð miðsvæðis í Kópavogi í takt við sjálfbærna 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, heilugæslu, almenningssamgöngur, íþrótt- og útivistarsvæði og liggur í nálægð við eina aðalverslunarmiðstöð höfuðborgarsvæðisins. Í umhverfisskýrslu VSÓ, „Breyting á deiliskipulagi Nónhæðar“, dags. 03.07.2017 var skoðað hvernig aukning íbúðarbyggðar hefði áhrif á umhverfispætti Nónhæðar og megin niðurstaða er að íbúðarbyggðin 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 umhverfispætti Nónhæðar. Fyrirhuguð byggð og útivistarsvæði eru til þess fallin að bæta ásjúnd og yfirbragð svæðisins og auka umhverfisgæði svæðisins með leiksvæðum, trjágróðri og uppplýstum stígum. Svæðið verður aðgengilegra og öruggara sem stuðlar að fjölbreyttri útveiru og notkun. Íbúðarbyggðin myndar einnig skjól fyrir ríkjandi vindátt og dregur úr umferðahávaða frá Arnarnesvegi og Smárahvamsvegi. Áætluð umferð frá íbúðalóðunum á Nónhæð hefur óveruleg áhrif og er ekki talin skapa óvönunandi umferðadag á svæðinu. Skuggavarp frá íbúðarbyggðin hefur ekki tillandi áhrif á núverandi byggð, sjá nánar í sérskilmálinum.

5 Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Deiliskipulagsvæðið er 30.990 m² að stærð og á því verða stofnaðr alls 3 nýjar íbúðalódir (lóð A, B og C) og útivistarsvæði (lóð D) með lóðarmörkum. Heilidarbýggingarmagn ofanjarðar verður allt að 15.600 m² á þessum 3 lóðum sem gerir nýtingarlutfall upp á 0,5 miðað við stærð deiliskipulagsvæðisins. Fyrirhugaðar íbúðarlódir verða samanlagt um 16.650 m² að stærð og 14.340 m² fyrir opið svæði. Þar er sér lóð fyrir sérstakt útivistarsvæði verður um 7.700 m² sem mun nýttast almenningi og tengjast grænum geira niður Nónhæðina í Kópavogsdal að

skóla og íþróttaraðstöðu. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir allt að 140 íbúðum á svæðinu. Gert er ráð fyrir 2,7 íbúum að meðaltali á hverja íbúð sem býðir 378 íbúa í hverfinu. Hæðir húsa eru frá 2 hæðum upp í 4 hæðir. Sjá nánar skilmálatöflu og sérskilmála fyrir hverja lóð.

6 Bilastæði

Gert er ráð fyrir a.m.k 1,2 bilastæðum innan lóðar A fyrir hverja íbúð, 1,7 bilastæðum innan lóðar B fyrir hverja íbúð og 1,6 bilastæðum innan lóðar C fyrir hverja íbúð (sjá nánar sérskilmála). Á deiliskipulagsupprætti og í skipulagsskilmálum kemur fjöldi bilastæða fram fyrir hverja lóð bæði ofan- og neðanjarðar. Lóðarhafa er heimilt að hlíðra fjölda bilastæða milli yfirborðstæða og stæða neðanjarðar. Staðsetning bilastæða er leiðbeinandi á deiliskipulagsupprætti. Yfirborð bilastæða skal vera með bundnu slitlagi eða hellulag. Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbila 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 umferðaukningu 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 uppplýstar til að auka öryggi á þeim. Ennfremur mun göngustígarnir tengjast göngu- og hjólastígakervi Kópavogsbæjar sem tengir byggðina við núverandi byggð.

9 Opnir svæði

Áhersla er lögð á að byggðin myndi skjólgóð og falleg útivistarsvæði til almennara nota. Á völdum stöðum í hverfinu verður plantað trjágróðri til skjólmýndunar. Áhersla er lögð á góð göngutengsl í hverfinu og liggja göngustígar meðfram húsagötu og í gegnum allar lódir. 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.

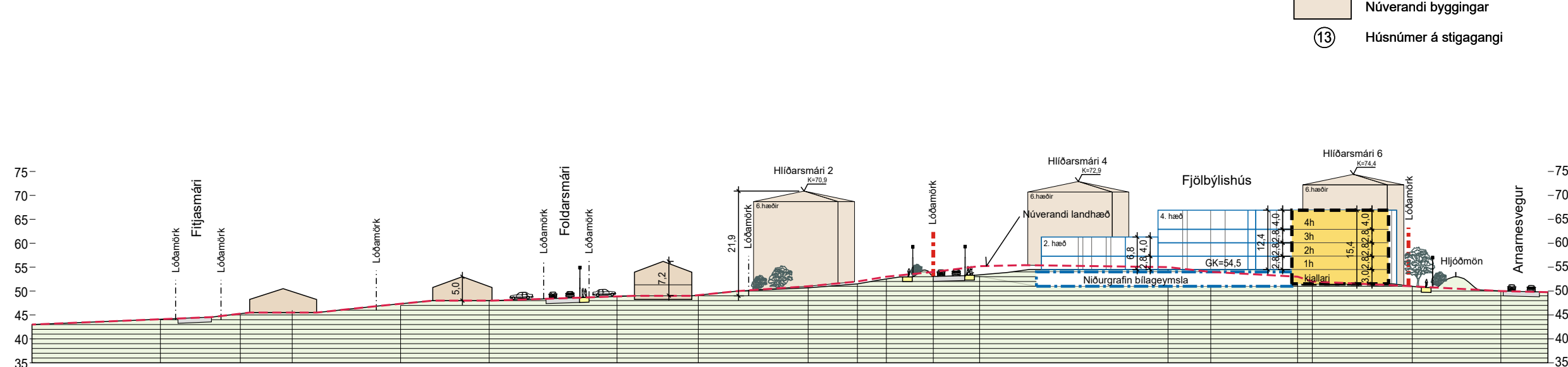
Sjá nánar skipulagsskilmála, skýringarupprátt og sérskilmála fyrir hverja lóð.

Meðfylgjandi deiliskipulagsgögn eru:

- (9)11.02 Skipulagsskilmálar og skýringaruppráttur, dags. 14.07.2017, uppfært 29.11.2017.
- (9)12.01 Sérskilmálar fyrir Lóð A, dags. 14.07.2017, uppfært 29.11.2017.
- (9)12.02 Sérskilmálar fyrir Lóð A, dags. 14.07.2017, uppfært 29.11.2017.
- (9)13.01 Sérskilmálar fyrir Lóð A, dags. 14.07.2017, uppfært 29.11.2017.
- (9)13.02 Sérskilmálar fyrir Lóð B, dags. 14.07.2017, uppfært 29.11.2017.
- (9)14.01 Sérskilmálar fyrir Lóð C, dags. 14.07.2017, uppfært 29.11.2017.
- (9)14.02 Sérskilmálar fyrir Lóð C, dags. 14.07.2017, uppfært 29.11.2017.
- (9)15.01 Skuggavarp frá fyrirhugaðri íbúðarbyggð, dags. 11.08.2017, uppfært 29.11.2017.
- Skýringarhefti fyrir deiliskipulag Nónhæðar, dags. 14.07.2017
- Umferðarhávaðamat á Nónhæð frá VERKIS og minnisblað, dags. 07.07.2017
- Umhverfisskýrsla VSÓ um deiliskipulagsbreytingu Nónhæðar, dags. 03.07.2017
- Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Nónhæðar, breyting nr. 3, dags. maí 2017



Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:2000



Snið D - D, mkv. 1:1000



Yfirlitsmynd, horft til suðaustur



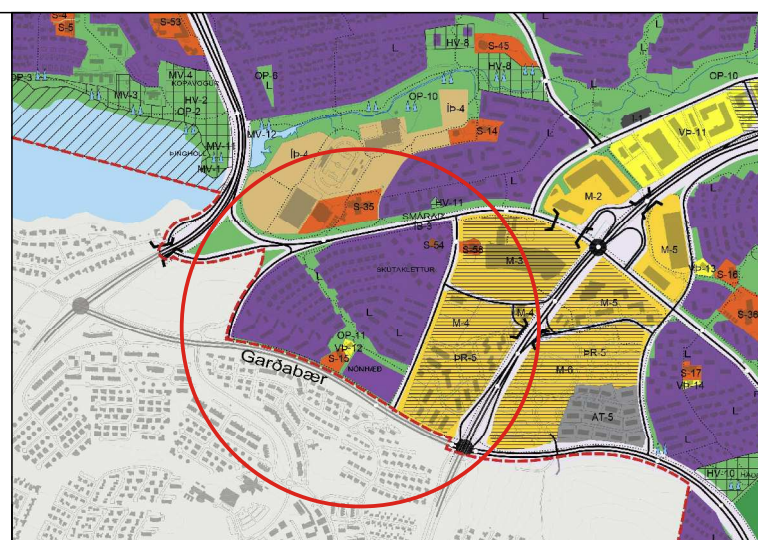
Yfirbragð byggðar séð frá hringtorgi á Arnarsmára



Yfirbragð byggðar í nærmynd

SKÝRINGAR:

- Skipulagsmörk
- Lóðamörk
- Byggingarmörk
- Byggingarreitir blakjallara
- Bilaplan og stæði
- leiksvæði
- Djúpgámur (endurvinnsla)
- Göngustígur
- Hljóðmárnir (sjá skýrslu VERKIS)
- Útivistarsvæði
- Gróður, leiðbeinandi
- Samneigilegt leik- og dvalarsvæði
- Núverandi byggingar
- Hösnúmer á stígagangi



Aðalskipulag Kópavogs 2012 - 2024
 Breyting staðfest

Ferill málsins:

Skipulagsráð samþykkti 31. júlí 2017 með tillitun til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa framlagða tillögu að breyttu deiliskipulagi Nónhæðar dags. 14. júlí 2017 og vísaði tillögunni til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 10. ágúst 2017 var frangreind afgreiðsla skipulagsráðs samþykkt. Tillagan var auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingu á kólni Nónhæðar, frá 16. ágúst 2017 með athugasemdafrest til 29. september 2017. Auglýsing birtist í Fréttablaðinu og í Lögfréttablaðinu 16. ágúst 2017. Þann 21. september 2017 var haldið opðr húsi á skipulags- og byggingarstæði þar sem tillagan var kynnt sérstaklega þeim sem þess óskaðu. Á fundi skipulagsráðs 2. október 2017 var tillaga að breyttu deiliskipulagi á kólni Nónhæðar lögð fram að nýju ásamt þeim athugasemdum og ábendingum og umsögnum er bárust á auglýsingartíma. Var afgreiðsla málsins frestað og vísað til umsagnar skipulags- og byggingardeilar. Tillagan var tekin fyrir að nýju á fundi skipulagsráðs 20. nóvember 2017 ásamt greinargerð skipulagslaga- og byggingardeilar með tillögu að breyttu aðalskipulagi og breyttu deiliskipulagi, ferli málsins, athugasemdum og ábendingum er bárust ásamt umsögnum og fylgiskjöllum. Er greinargerðin dags. 17. nóvember 2017. Enn fremur voru lagðar fram sniðmyndir af fyrirhugaðri byggð merkt (90)1.3 -1.05 og myndir sem sýnir mögulegt skuggavarp frá fyrirhugaðri byggð á kólni Nónhæðar dags. 3. nóvember 2017. Á fundi skipulagsráðs 20. nóvember 2017 var frangreind tillögunn frestað. Á fundi skipulagsráðs 4. desember 2017 var málið tekið fyrir að nýju ásamt tillögu ARKIS th. Lóðarhafa að breytingum á auglýstari tillögu að breyttu deiliskipulagi Nónhæðar dags. 14. júlí 2017. Í breytingartillögunni sem er dags. 29. nóvember 2017 er lagt til að koma til móts við framkomnar athugasemdir og ábendingar á eftirfarandi hátt:

1. Aðkomuhæð (GK) á húsi A er lækkuð úr 52.0 miðað við auglýsta tillögu í 51.0 m.h.y.s
2. Fyrirhuguð fimmtahæð húsa A, B og C er felld út þannig að húsi A verður 3 og 4 hæðir auk kjallara; hús B og C verða 2 og 4 hæðir auk kjallara.
3. Salarhæð íbúða í fyrirhuguðum húsum A, B og C er lækkuð úr 3.0 m í 2.8 m nema efsta hæð í hverju húsi sem verðu áfram 4.0 m. Salarhæð kjallara og í bilgæmslum verður jafnframt óbreytt þ.e. 3.0 m
4. Áætluð hámarkshæð fyrirhugaðra húsa mun því lækka sbr. eftirfarandi: hús A. úr 68,0 m í 63,4 m h.y.s þ.e. lækkar um 4,6 m hús B. úr 69,3 m í 65,7 m h.y.s þ.e. lækkar um 3,6 m hús C. úr 70,5 m í 66,9 m h.y.s þ.e. lækkar um 3,6 m

Tillaga að breyttu deiliskipulagi á kólni Nónhæðar lögð fram að nýju með ofangreindri breytingum. Tillagan er sett fram á uppdætti í mkv. 1:1000 ásamt, skýringarmyndum, skipulagsskilmálum og skýringarhefti dags. 14. júlí 2017 og breytt 29. nóvember 2017. Þá lögð fram að nýju greinargerð VSÓ lóðamark. Breyting á deiliskipulagi Nónhæðar. Umhverfismat skv. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 dags. 1. júlí 2017; greinargerð VERKIS: Nónhæð - deiliskipulag minnisblað varðandi hljóðvist dags. 7. júlí 2017, ásamt þeim athugasemdum og ábendingum og umsögnum er bárust á auglýsingartíma. Þá lögð fram að nýju greinargerð skipulagslaga- og byggingardeilar með tillögu að breyttu aðalskipulagi og breyttu deiliskipulagi, ferli málsins, athugasemdum og ábendingum er bárust ásamt umsögnum og fylgiskjöllum. Er greinargerðin dags. 17. nóvember 2017. Enn fremur lagðar fram að nýju sniðmyndir af fyrirhugaðri byggð merkt (90)1.3 -1.05 og myndir sem sýnir mögulegt skuggavarp frá fyrirhugaðri byggð á kólni Nónhæðar dags. 29. nóvember 2017. Skipulagsráð samþykkti ofangreinda tillögu að breyttu deiliskipulagi á kólni Nónhæðar dags. 14. júlí 2017 og breytt 29. nóvember 2017 og vísaði tillögunni með áorðnum breytingum til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 12. desember 2017 var frangreind afgreiðsla skipulagsráðs frá 4. desember 2017 staðfest.

Námar um ferli málsins vissast til: Nónhæð. Breytt aðalskipulag og deiliskipulag. Greinargerð, inngangur, ferill málsins, athugasemdir, ábendingar og umsagnar. Fylgiskjöl 1-26 dags. 17. nóvember 2017 og breytt 4. desember 2017.

Kópavogi 14. desember 2017.

Birgir Hlynur Sigurðsson, skipulagsstjóri



útg. dags.	skýring	teiknað



Nónhæð, Deiliskipulagsbreyting

Verkefni:	Deiliskipulag Nónhæðar	
Sveitarfélag:	201 Kópavogur	
Staðgreinir:	----	
Landúmer:	----	
Verkúmer:	13-003	
Hönnuður:		
o Aðalsteinn Snorrason	arkitekt fai	kt.161161-2769
o Arnar Þór Jónsson	arkitekt fai	kt.010174-4819
o Birgir Feltsón	arkitekt fai	kt.020460-4589
o Björg Guðrúnsson	arkitekt fai	kt.170174-3059
o Egill Guðmundsson	arkitekt fai	kt.170152-6869
o Þórunn L. Björgvinsson	byggingaf. bfi	kt.250572-3529
o Hönnuður aðal-/sejuppdráttari:		
o Hönnunarstjóri:		
Hannað / teiknað:	shg Mællivardi:	1:2000
Yfirfari / samþykkt:	eg Dagsetning:	14.07.2017
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR	Uppfært: 29.11.2017	
A-1	(90)1.01	teikning breyting
	Deiliskipulagstillaga	