

Úrdráttur úr fundargerð Skipulagsnefndar Kópavogs

Ath. eingöngu mál tengd vesturbæ Kópavogs eru birt í þessum úrdrætti.

Nefnd: Skipulagsnefnd
Númer: 1112
Dags.: 20.3.2007
Klukkan: 16:30
Staður: Fannborg 6

Skipulagsnefnd 1112. fundur.
Fundargerð

Þriðjudaginn 20. mars 2007 kl. 16:30 var haldinn fundur í skipulagsnefnd Kópavogsbæjar að Fannborg 6 II. hæð. Auk undirritaðra nefndarmanna sátu fundinn Smári M. Smáráson skipulagsstjóri, Gísli Norðdahl byggingarfulltrúi og Sveinn Rúnar Traustason aðstoðarskipulagsstjóri. Hólmfríður Þorsteinsdóttir skráði fundargerð.

Dagskrá:

07.160 Afgreiðsla bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Bæjarráð 8. mars 2007.

07.126 0701165 – Kópavogsbraut 77. Breytt deiliskipulag.

Bæjarráð samþykkir framlagt erindi.

07.127 0702071 – Kársnesbraut 102. Deiliskipulag.

Bæjarráð samþykkir framlagt erindi og vísar því til afgreiðslu bæjarstjórnar.

07.130 0702007 – Kópavogsbraut 1d. Breytt deiliskipulag.

Bæjarráð samþykkir framlagt erindi með áorðnum breytingum, sbr. uppdrátt dags. 6. mars 2007, en tekið fram að fjöldi bílastæða í kjallara verði í samræmi við samþykkt aðalskipulag og vísar því til afgreiðslu bæjarstjórnar.

07.131 0701133 – Kópavogstún 3, 5-7 og 9. Sunnuhlíð. Breytt deiliskipulag.

Bæjarráð samþykkir framlagt erindi og umsögn bæjarskipulags, ásamt breytingum á umferðarskipulagi, sbr. uppdrátt dags. 9. október 2006 og vísar því til afgreiðslu bæjarstjórnar.

Bæjarstjórn 14. mars 2007.

Kópavogsbraut 1d. Breytt deiliskipulag.

Bæjarstjórn samþykkir tillöguna að breyttu deiliskipulagi við Kópavogsbaut 1d ásamt ofangreindri umsögn bæjarskipulags.

Kópavogstún 3, 5-7 og 9. Sunnuhlíð. Breytt deiliskipulag.

Bæjarstjórn samþykkir framlagða tillögu að breyttu deiliskipulagi við Kópavogstún 3, 5-7 og 9, ásamt ofangreindri umsögn bæjarskipulags.

07.161 0702008 - Kársnes. Hugmyndir að framtíðarbyggð.

Á fundi skipulagsnefndar [21. febrúar 2006](#) var lögð fram til kynningar tillaga bæjarskipulags að rammaskipulagi endurbótasvæðis á Kársnesi.

Bæjarskipulagi falið að vinna áfram að málinu eins og fram kom á fundinum.

Á fundi skipulagsnefndar [20. júní 2006](#) var tillagan lögð fram að nýju. Bæjarskipulagi falið að vinna áfram að málinu.

Á fundi skipulagsnefndar [1. ágúst 2006](#) var tillagan lög fram að nýju ásamt greinargerð Línuhönnunar dags. júlí 2006. Skipulagsnefnd frestaði afgreiðslu tillögunnar.

Á fundi skipulagsnefndar [8. ágúst 2006](#) var tillagan lögð fram að nýju.

Meirihluti skipulagsnefndar samþykkir framlagða tillögu og felur skipulagsnefndar og skipulagsstjóra að kynna tillöguna fyrir Fulltrúar Samfylkingarinnar bóka eftirfarandi:

formanni
hagsmunaaðilum.

Við undirritaðir fulltrúar Samfylkingarinnar í skipulagsnefnd samþykkjum fyrirbyggjandi tillögu að rammaskipulagi dags. 20. júlí fyrir endurbótasvæði á Kársnesi með þeim fyrirvara þó

- Að tekið verði tillit til frekari þéttingar eldri byggðar Kársnessins.
- Að rammaskipulag alls Kársnessins verði kynnt íbúumvesturbæjarins strax á frumstigi þar sem gengið verði út frá núverandi ástandi varðandi umferðarþunga, hljóð- og loftmengun samanborið við það þegar öll fyrirhuguð byggð er komin.
- Að auki verði tekið með í rammaskipulag Vesturbæjar Kópavogs þarfagreining á svo sem verslun og þjónustu, leik- og grunnskólum og áhrif hennar á umferðarmenningu bæjarhlutans.
- Að deiliskipulagi innan þess svæðis sem fyrirbyggjandi tillaga að rammaskipulagi tekur til verði frestað þar til kynningarferli þess er lokið

Á fundi skipulagsnefndar 21. nóvember 2006 kynnti Starfsfólk Línuhönnunar rammaskipulag Kársness. Almennur íbúafundur var haldinn í salnum 13. desember 2006. Skv. auglýsingu var íbúum og hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum og ábendingum við kynntar hugmyndir að skipulagi. Athugasemdarfrestur var til 1. febrúar 2007. Athugasemdir og ábendingar bárust.

Lagt fram að nýju ásamt athugasemdum og ábendingum og umsögn Almennu verkfræðistofunnar. Frestað.

Lagt fram að nýju tillaga bæjarskipulags Kópavogs dags. 20. mars 2007 þar sem fram kemur áætluð nýting og íbúðafjöldi einstakra reita byggðarsvæðisins.

Skipulagsnefnd samþykkir umsögn Almennu verkfræðistofunnar dags. í mars 2007 og rammaskipulagstillögu bæjarskipulags dags. 20. mars 2007 þar sem komið er til móts við innsendar athugasemdir og fram kemur að:

- Í stað hótél byggingar (hótél turns) komi 4 hæða íbúarhús auk kjallara.
- Landfylling á reit 1 minnkar.
- Í stað 12 nýrra íbúða á reit 2 komi fjölnotahús.
- Viðlegu kantur hafnar minnkar og dregur úr landfyllingu hafnarsvæðis.
- Hámarks hæð húsa á íbúarsvæði verði 4 hæðir auk kjallara.
- Hæðarkótar á lágsvæðum nálægt strandlengju verði ekki lægri en 4.75 hys.
- Kvöð er gerð um að aðaluppdrættir verði lagðir fyrir skipulagsnefnd strax við frumhönnun og bæjarskipulagi falið að gera umsögn um tillögur sem lagðar verði fyrir skipulagsnefnd til samþykktar.
- Hámarks íbúðafjöldi verði 845.

Eftirfarandi er áætluð nýting einstakra reita en stærðir eru grófmældar og búast má við einhverju frávikum.

Svæði	fjöldi íbúða	heildarbyggingarmagn. /stærð lóðar / nh. um
Svæði 1	126 íbúðir	20.000 m ² /25.000 m ² / 0.80
Svæði 2	9 íbúðir	2.000 m ² / 9.600 m ² / 0.20
Svæði 3	143 íbúðir	23.500 m ² /29.000 m ² / 0.80
Svæði 4	129 íbúðir	22.230 m ² / 11700 m ² / 1.90
Svæði 5	40 íbúðir	8.900 m ² / 4.950 m ² / 1.80
Svæði 6	44 íbúðir	9.500 m ² / 5.000 m ² / 1.90
Svæði 7	142 íbúðir	22.000 m ² /11.580 m ² / 1.90
Svæði 8	144 íbúðir	20.000 m ² /28.700 m ² / 0.60
Svæði 9	68 íbúðir	9.500 m ² / 15.000 m ² / 0.60
Svæði 10	5 athafnahús	54.000 m ² /102.000m ² / 0.50

Heildarfjöldi var 1061 íbúðir en verður 845 íbúðir og 5 athafnahús á ca 54.000 m²

Fulltrúar Samfylkingarinnar lýsa yfir ánægju með að komið hafi verið til móts við óskir íbúa og byggingarmagn minnkað. Við ítrekum andstöðu okkar við stórskipahöfn á svæðinu og förum fram á að núverandi rammaskipulagstillaga verði kynnt á sambærilegan hátt og fyrri tillaga þ.e.a.s. með borgarafundi.

Meirihluti Sjálfstæðis- og Framsóknarflokks vill taka fram að **alltaf hefur staðið til að kynna endanlegt rammaskipulag með sambærilegum hætti og drögin sem kynnt voru fyrir íbúum**

Kópavogs 13. desember 2006. Þar gafst íbúum vesturbæjar Kópavogs og öðrum íbúum bæjarins tækifæri að koma að grunnvinnu við rammaskipulagið sem nú hefur verið samþykkt. Skipulagsnefnd samþykkir erindið og vísar því til afgreiðslu hjá bæjarráði og bæjarstjórn.

07.170 0702080- Hafnarbraut 9, 13-15 og Bakkabraut 6, 8 og 10. Breytt aðalskipulag.

Á fundi skipulagsnefndar **1. ágúst 2006** var lögð fram tillaga Bæjarskipulags að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2000-2012. Í tillögunni felst að landnotkun á lóðunum Hafnarbraut 9, 13-15 og Bakkabraut 6, 8 og 10 er breytt úr hafnarsvæði í blandaða landnotkun athafna- og íbúðarsvæðis. Uppdráttur í mkv. 1:10.000 ásamt greinargerð dags. 1. júlí 2006. Skipulagsnefnd frestaði afgreiðslu tillögunnar. Á fundi skipulagsnefndar **8. ágúst 2006** var tillagan lögð fram að nýju.

Fulltrúar Samfylkingarinnar vísa í fyrri bókun sína í máli nr. 06.0435.

Meirihluti skipulagsnefndar samþykkti framlagða tillögu, hún verði auglýst í samræmi við 18. gr. skipulags- og byggingarlaga og vísar henni til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs Kópavogs 10. ágúst 2006 var tillögunni vísað til bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar Kópavogs 15. ágúst 2006 var skipulagsstjóra falið að auglýsa tillöguna í samræmi við 18. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Tillagan var auglýst frá 19. september 2006 til 17. október 2006 með athugasemdafresti til þriðjudagsins 31. október 2006. Athugasemdir bárust. Á fundi skipulagsnefndar **7. nóvember 2007** var erindið lagt fram að nýju ásamt áður nefndum athugasemdum.

Frestað. Bæjarskipulagi falið að taka saman umsögn varðandi innsendar athugasemdir.

Skipulagsnefnd óskar eftir umsögn skrifstofustjóra framkvæmda og tæknisviðs um áhrif breytinga á skipulagi á fyrirhugað ramma skipulag svæðisins, sem og hvort breytingin feli í sér bindandi fordæmi um nýtingarhlutfall aðliggjandi lóða á grundvelli jafnræðisreglu.

Umsögn skrifstofustjóra framkvæmda og tæknisviðs hefur komið fram á fundi skipulagsnefndar.

Lagt fram að nýju ásamt umsögn bæjarskipulags dags. 28. febrúar 2007 þar sem komið er til móts við innsendar athugasemdir og nýtingarhlutfall lækkað í 1.9 og íbúðum fækkað og fyrirhugaðar byggingar við Hafnarbraut lækkaðar í samræmi við erindi 07.161 um hugmyndir að framtíðarbyggð á Kársnesi.

Skipulagsnefnd samþykkir breytt aðalskipulag dags. júlí 2006 ásamt umsögn bæjarskipulags dags. 28. febrúar 2007 og vísar því til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Fulltrúar Samfylkingarinnar hafna tillögunni þar til lokið hefur verið við kynningu og gerð rammaskipulags Kársnes sbr. lið 07.161 .

07.171 0702080- Hafnarbraut og Bakkabraut. Deiliskipulag.

Á fundi skipulagsnefndar **2. ágúst 2005** var lögð fram til kynningar tillaga Kristins Ragnarssonar, arkitekts fh. lóðarhafa að deiliskipulagi á reit sem afmarkast af Hafnarbraut í austur, Nesvör í norður, Bakkabraut í vestur og Bryggjuvör í suður. Í tillögunni er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í stað atvinnuhúsnæði alls um nýjum 115 íbúðum í húsum sem verða 5-6 hæða auk kjallara. Tillagan er sett fram á uppdrætti í 1:1000 dags. 1. júlí 2005 ásamt skýringarmyndum.

Á fundi skipulagsnefndar 4. október 2005 var tillagan lögð fram til kynningar. Skipulagsstjóra falið að vinna að málinu eins og fram kom á fundinum. Á fundi skipulagsnefndar 16. desember 2005 var tillagan lögð fram að nýju. Skipulagsstjóra falið að vinna rammaskipulag af endurbótasvæði á Kársnesi. Á fundi skipulagsnefndar 21. febrúar 2006 var tillagan lögð fram að nýju ásamt greinargerð og skýringarmyndum. Er tillagan dags. 17. febrúar 2006. Afgreiðslu tillögunnar var frestað þar til rammaskipulag af svæðinu liggur fyrir. Á fundi nefndarinnar 1. ágúst 2006 var tillagan lögð fram að nýju en afgreiðslu frestað.

Tillagan lögð fram að nýju.

Fulltrúar Samfylkingarinnar vísa í fyrri bókun sína í máli nr. 06.0435.

Meirihluti skipulagsnefndar samþykkir framlagða tillögu, hún verði auglýst í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga og vísar henni til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs Kópavogs 10. ágúst 2006 var tillögunni vísað til bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar Kópavogs **15. ágúst 2006** var skipulagsstjóra falið að auglýsa tillöguna í samræmi við 18. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Tillagan var auglýst frá 19. september 2006 til 17. október 2006 með athugasemdafresti til þriðjudagsins 31. október 2006. Athugasemdir bárust.

Á fundi skipulagsnefndar **7. nóvember 2007** var erindið lagt fram að nýju ásamt áður nefndum athugasemdum.

Frestað. Bæjarskipulagi falið að taka saman umsögn varðandi innsendar athugasemdir. Skipulagsnefnd óskar eftir umsögn skrifstofustjóra framkvæmda og tæknisviðs um áhrif breytinga á skipulagi á fyrirhugað ramma skipulag svæðisins, sem og hvort breytingin feli í sér bindandi fordæmi um nýtingarhlutfall aðliggjandi lóða á grundvelli jafnræðisreglu.

Umsögn skrifstofustjóra framkvæmda og tæknisviðs hefur komið fram á fundi skipulagsnefndar.

Lagt fram að nýju breytt erindi ásamt umsögn bæjarskipulags dags. 28. febrúar 2007. Í tillögunni dags. 17. febrúar 2006 og breytt 20. mars 2007 er komið til móts við innsendar athugasemdir nýtingarhlutfall lækkað í 1.9 og íbúðum fækkað og fyrirhugaðar byggingar við Hafnarbraut lækkaðar í samræmi við erindi 07.161 um hugmyndir að framtíðarbyggð á Kársnesi.

Skipulagsnefnd samþykkir framlagt erindi dags. 17. febrúar 2006 og breytt 20. mars 2007 ásamt umsögn bæjarskipulags dags. 28. febrúar 2007 og vísar erindinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Fulltrúar Samfylkingarinnar hafna tillögunni þar til lokið hefur verið við kynningu og gerð rammaskipulags Kársnes sbr. lið 07.161 .

07.172 0702073- Vesturvör/ Hafnarbraut/ Nesvör. Breytt deiliskipulag.

Lögð fram tillaga GP arkitekta dags. **25. október 2006** fh. lóðarhafa varðandi breytt deiliskipulag á lóðunum nr 25 og 27 við Vesturvör og lóðunum nr. 12 og 14 við Hafnarbraut. Í breytingunni felst að byggðar verða um 160 íbúðir fyrir eldri borgara með þjónustubyggingu. Byggingin verður 3-4 hæðir við Nesvör og fimm hæðir við Vesturvör. Í kjallara að Vesturvör er bifreiðageymsla og geymslur.

Heildarbyggingarmagn á lóð án kjallara 21.000m².

Nýtingarhlutfall á lóð án kjallara verður 2,86.

Meðfylgjandi: Teikningar ásamt greinargerð dags. í september 2006.

Skipulagsnefnd samþykkir framlagða tillögu hún verði auglýst í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og vísar tillögunni til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Fulltrúar samfylkingarinnar ítreka fyrri bókun sína í máli 06.435 sem hljóðar svo
“Fulltrúar samfylkingarinnar leggjast gegn frekari uppbyggingu stórskipahafnar á Kársnesi og meðfylgjandi landfyllingu og stækkun athafnasvæðis. Stefna samfylkingarinnar er að á vestanverðu Kársnesi rísi blönduð byggð þ.e íbúða- og atvinnuhúsnæði. Jafnframt ítrekum við stefnu okkar, að rammaskipulagi svæðisins eigi fyrst að ljúka áður en einstaka reitir innan þess eru skipulagðir”

Á fundi bæjarráðs **9. nóvember 2007** var tillagan samþykkt. Á fundi bæjarstjórnar 14. nóvember 2007 var tillagan samþykkt og skipulagsstjóra falið að auglýsa tillöguna í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Tillagan var auglýst frá 21. nóvember til 19. desember 2007.

Athugasemdafresti lauk 2. janúar. **Engar athugasemdir bárust. Athugasemdir bárust varðandi hugmyndir að framtíðarbyggð á Kársnesi.**

Lagt fram að nýju breytt erindi ásamt umsögn bæjarskipulags dags. í mars 2007 um hugmyndir af byggð í Kársnesi. Í tillögunni dags. 14. september 2006 og breytt 20. mars 2007 er komið til móts við innsendar athugasemdir og nýtingarhlutfall lækkað í um 1.9 fyrir reit 7 og byggingar lækkaðar í samræmi við erindi 07.161 um hugmyndir að framtíðarbyggð á Kársnesi þar sem gert er ráð fyrir að heildarfjöldi íbúða á reit 7 verði 142 íbúðir þar af 130 íbúðir í ofangreindu erindi.

Skipulagsnefnd samþykkir framlagt erindi dags. 14. september 2006 og breytt 20. mars 2007 ásamt umsögn Almennu verkfræðistofunnar dags. í mars 2007 um hugmyndir að framtíðarbyggð Kársness og vísar erindinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Fulltrúar Samfylkingarinnar hafna tillögunni þar til lokið hefur verið við kynningu og gerð rammaskipulags Kársnes sbr. lið 07.161 .

Fleira ekki gert og fundi slitið kl. 18:35.

(sign)

Einar Kristján Jónsson
Ármann Kr. Ólafsson
Hafsteinn Reykjálín
Guðmundur Örn Jónsson
Jón Júlíusson