

Greinargerð.
Stærð og áform:
Deiliskipulagssvæðið sem kallað er Athafnasvæði í Vatnsendahvarfi (svæði IV) áformast af fyrirhuguðum Amarnesvegi í vestur, fyrirhuguðu Tónahvarfi í norður, núverandi byggð Vatnsenda norðursvæði til suðurs og önnu svæði Vatnsendahvarfs til suðvesturs. Skipulagssvæðið er hluti af heildarskipulagi Vatnsenda og er um 6 ha að flatarmáli.
Forsendur og markmið:
Í skipulagi athafnasvæðisins er tekið mið af staðsetningu og legu þess í nánunda við vantanlegi og núverandi íbúðarsvæði, núverandi og vantanlegi gatakerfi og landhalla. Leitast hefur verið við að byggja á deiliskipulagssvæðinu fál að stórum hluta yfirbragð velgerðra verslunar- og þjónustuhúsa en einnig er gert ráð fyrir að á svæðinu verði athafnasvæðisfæmi. Gert er ráð fyrir að byggjún verði lögrest (2 hæðir), hún falli sem best að umhverfi svæðisins svo og fyrirhagðri og núverandi byggð í Vatnsendahvarfi. Skipulag og hönnun gagna taki mið af landslagi, þrýggi lóða og að hljóðmengun verði sem minnst.
Lýsing á landi og húskómunum:
Á skipulagssvæðinu hallar landi til norðurs og norðausturs um 6 % að meðaltali. Landhallinn hefur áhrif á staðsetningu húsa og legu gagna. Frá fyrirhuguðu byggingarsvæði er gott útsýni yfir Esju, Elliðaavatn og Heilmörk og allt að Hengilsisvæðinu, Vífilsfelli og Bláfljólum. Melar, mór og grástlendi einkenna gróðurfar svæðisins. Byggingin á deiliskipulagssvæðinu verður frá læplega 128 metra h.y.s. upp í um 134 metra h.y.s þar sem hún mun standa hæst. Á svæðinu eru ríkjandi austlægðar vinddrift. Hönnun mannvirja og húsa á svæðinu þarf að taka mið af því, auk þess sem reikna má með að snjólagð séu meiri í Vatnsendahvarfi en víðast annars staðar í byggð í Kópavogi vegna landslags og hæðar yfir sjávarmáli. Í formleifaskrá Kópavogs sem gerð var af Bjarna F. Einarssyni, formleifarfræðingi í júlí 2000 eru ekki skráðar formleifar á deiliskipulagssvæðinu.
Tilgáa að deiliskipulagi:
Byggð.
Skipulagssvæðið í Vatnsendahvarfi er um 3 ha, að flatarmáli. Gert er ráð fyrir um 4 nýjum athafnahúsum innan deiliskipulagssvæðisins. Áætlað er að á svæðinu verði byggðir um 12.000 m² í húsnæði á tveimur hæðum. Áætlað nýjng svæðisins er um 0,6 . Samanlagt flatarmáli þess svæðis sem fer undir lóðir er um 2,2 ha. Á svæðinu verður gert ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50m² byggingar eða um 240 bílastæðum. Svæðið er hluti stærri skipulagsheildar í Vatnsenda og verður ymis þjónusta sameiginleg með henni. Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði, fyrir einstaka lóðir fylgja deiliskipulaginu.
Byggingarreittir og leitðeinandi byggingarlóðir.
Staðsetning byggingarreita er sýnd á skipulagssupprætti, málblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur.
Byggingarreitur er táknaður með slitinni línu. Húsið skal vera að ölu leyti innan ytri byggingarlets.
Leitðeinandi byggingarlóður er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform húsins. Reitunin er leitðeinandi byggingarlóður og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksfærni að ræða, heldur leitðeinandi fyrirmynd. Lágmarksfærileg byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75, í Byggingareglugerð nr. 44/1996. Þannig er lágmarksfærileg milli húsa ávætt byggð.
Grunnflokkur húsa, hámarksflatarmáli, hæð, bakform og bílastæði:
a) Athafnahús á tveimur hæðum - nr. 2,4,6 og 8 (neðan götu).

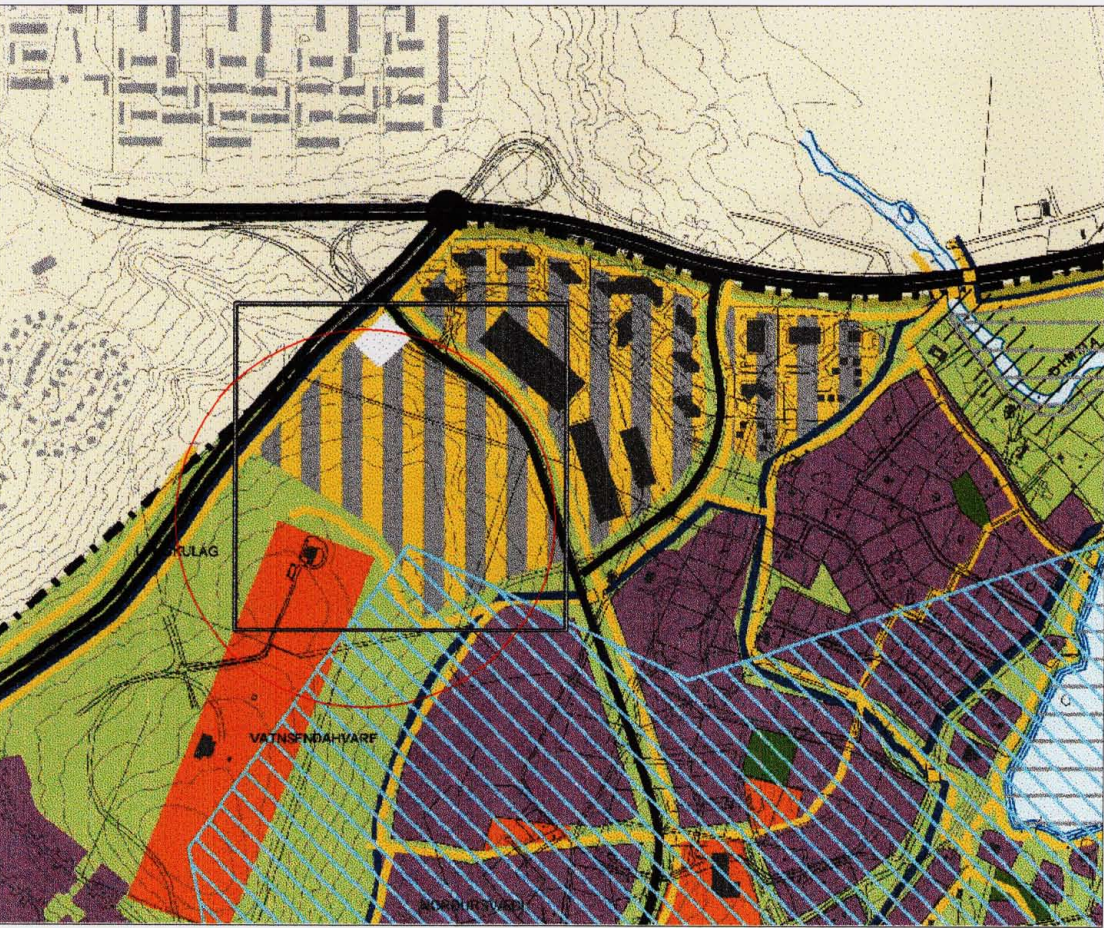
Lóð nr.	grunnflokur	flatarmáli	hæð	bílastæði
2	1504 m ²	2911m ²	10,4m	58
4	1744 m ²	3380m ²	10,4m	68
6	2132 m ²	2870m ²	10,4m	57
8	1564 m ²	2943m ²	10,4m	59

Heimilt er að byggja hús, sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli, þakform er frjálst.
Gert er ráð fyrir 1 bílastæði innan lóðar fyrir hverja 50 fermetra byggingar. Bílastæði skulu vera með bundnu stílaga eða heilulögn.
Aðkoma og umferð:
Tvar megin aðkomur eru að Tónahvarfi II. Sýrni aðkoma er um Kambsveg (englabraut) sem tengist Vatnsendavegi og síðan Breiðhólshraut í norðri. Nýrnið að koma er frá vantanlegu framhaldi Vatnsendavegar sem tengist Amarnesvegi (2ja akbrauta tengivegur). Í skipulagi svæðisins er tekið mið af siglflokkðu gatakerfi. 30 km svæði verða sérstaklega aukend. Steint er að því að allar húsaþingur og safnþingur 30 km götur. Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar aki um Vatnsendaveg.
Gönguleiðir:
Gönguleiðir liggja um deiliskipulagssvæðið og eru þær hluti af stærri heildarskipulagi stíga í Vatnsenda og Fífuhvamslands. Við þær er gert ráð fyrir æfingastíðum/leikstæjum á völdum stíðum. Þar sem stíofn- og tengisligar þvera götur er gert ráð fyrir upphækkunum og/eða þrengjum.
Bílastæði og bílageymslur.
Gert er ráð fyrir 1 bílastæði innan lóðar fyrir hverja 50 fermetra byggingar.
Hljóðvíst í byggingum:
Við aðalumferðaræðar er gert ráð fyrir jarðvegsmönnum til varnar hávaða frá umferð. Í skipulagsskilmálum eru sérákvæði vegna umferðarhávaða. Hönnuðru ein minnir á að fylgja ákvæðum í byggingareglugerð varðandi hljóðvíst innanhúss.
Lóðarfráganur.
Áhersta skal lögð á vandaðan frágang bæði bygginga og opinna svæða þannig að ásynd svæðisins verði sem best. Hönnun lóða skal liggja fyrir og samþykktast samtímis aðalsteikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsógn landslagsarkitekts bæjarskipulags Kópavogs.
Frávella: Gert er ráð fyrir því að öll byggð á deiliskipulagssvæðinu verði tengd hörsara- og lögnaferfi þegar.
Vatnsvernd
"Innan vatnsverndarsvæðis, farsvæðis B, þer lóðarhöfum og framkvæmdaaðilum: að kynna sér reglur um vatnsvernd á verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnaumdaðna Kópavogs og nágrannabæjarfélaganna sbr. samþykkt nr. 636/1997".
Formleifavend:
Nú finnst formleifa sem áður voru ókunnar og skal finnað skýra Formleifavend ríkisins frá fundinum svo fjóft sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeigenda og ábúanda er þeir fá vynesku um fundinn. Ef formleifar finnst við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Formleifavend ríkisins um hvort halda megi verki áfram og með hvaða skilmálum.
Formleifavend ríkisins kannaði miðar nr GK-215006 og óskaði eftir að gerður yrði könnunarskrúður til að ganga úr skugga um aldur hennar og eðli. Bjarni F. Einarsson formleifarfræðingur hjá Formleifaræðistofnun var fenginn til að rannsaka minjarnar nánar. Niðurstöður hans stó: bréfi dags. 1. maí 2008 gefa ekki tilfni til vermdunar umræðra forminja. Í bréfi frá Formleifavend Ríkisins dags. 13. maí 2008 var sú niðurstaða staðfest og engar frekari athugasemdir gerðar við framkvæmdir á svæðinu.
Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:
Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði ásamt skilmálateikningum fyrir einstakar lóðir og hverja húsagerð á skipulagssvæðinu fylgja deiliskipulaginu. Í almennum ákvæðum skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarlóðir; frágang lóðar; hljóðvíst í byggingum; bílageymslur; bílastæði og sorp. Í sérákvæðum er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingarreitt; grunnflet húsa; fjöldi íbúða; hæð húsa og þakform. Lóðastærðir á deiliskipulagssupprætti eru leitðeinandi og ákværðar nánar við gerð mæliblaða. Hæðaklár húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarlóðir verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæðar- og mæliblaða.
Færill málsins.
Tilgáan var lögð fram til fyrri umræðu á fundi bæjarsjórnar 20. september 2007 og skipulagssjórnari falið að auglýsa hana í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.
Tilgáan var auglýst frá 23. október 2007 til 20. nóvember 2007 með athugasemdarfræsti til 4. desember 2007. Tilgáan var auglýst í Fréttablaðinu 20. október 2007 og í Lögblætingarblaði 23. október 2007. Athugasemdir og ábendingar bárust. Tilgáan var lögð fram að nýju í skipulagsnefnd 4. desember 2007 ásamt athugasendum og ábendingum og bæjarskipulagi falið að taka saman umsógn varðandi innsendar athugasemdir. Á fundi skipulagsnefndar 19. desember 2007 var erindið samþykkt ásamt umsógn Bæjarskipulags dags. 17. desember 2007 og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarsjórnar. Á fundi bæjarráðs 28. desember 2007 var erindið samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarsjórnar. Bæjarsjórn Kópavogs samþykkti þann 13. maí 2008 tillögu að breyttu deiliskipulagi við Vatnsendahvarf, svæði IV - athafnasvæði.

Tilgáan er í samræmi við breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2000-2012 staðfest af umhverfisráðherra 7. apríl 2008 og Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2001 til 2024 staðfest 16. janúar 2008

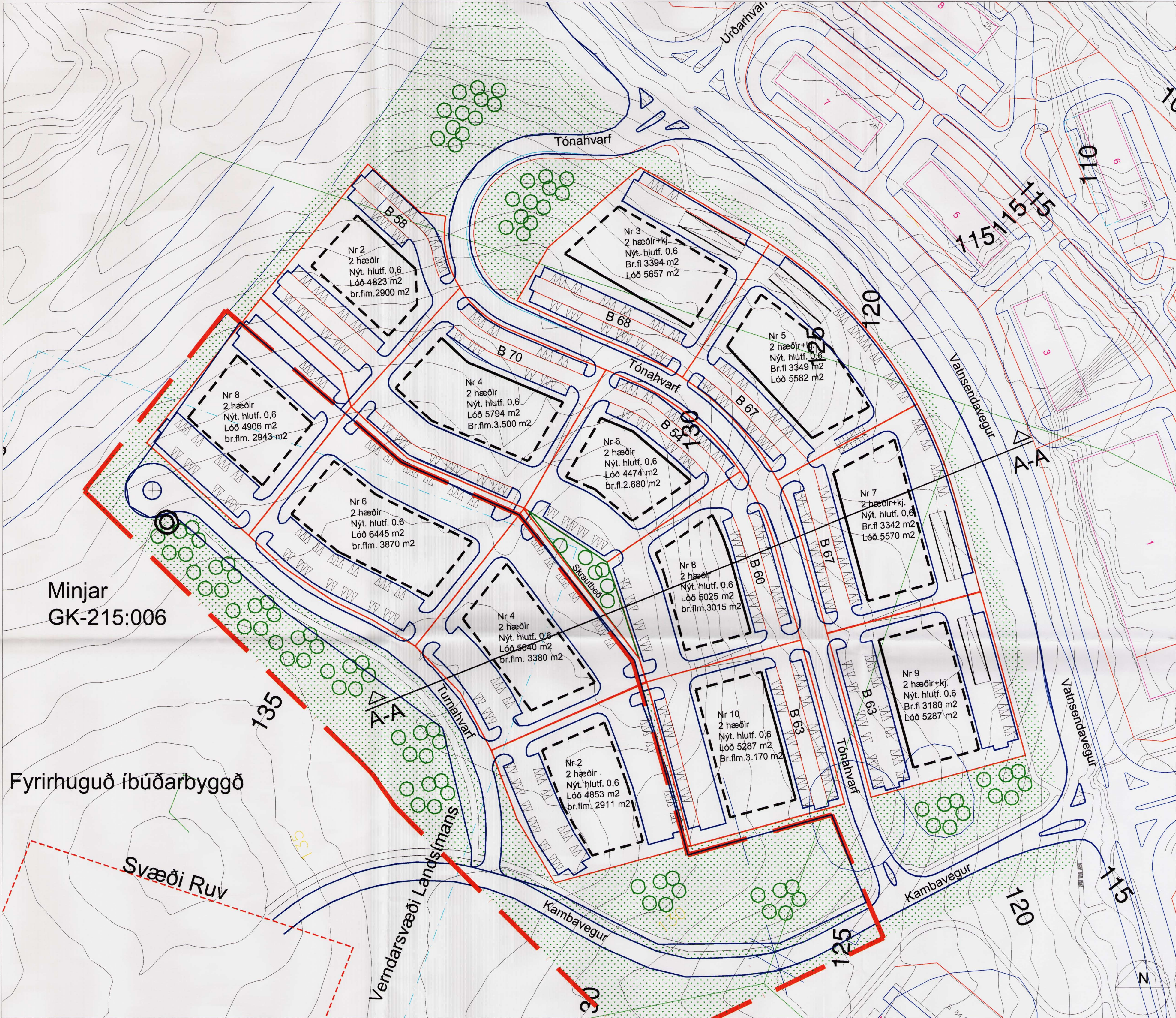
Kópavogi 14. maí 2008
Smári Smárason, skipulagssjónir

Auk Alark arkitekta ehf. komu eftirfarandi starfsmenn Bæjarskipulags Kópavogs og tæknideildar að þessu deiliskipulagi: Smári Smárason arkitekt, Sveinn Traustason landslagsarkitekt og Steingrímur Hauksón deildarstjóri hönnunarskiðar.



Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2000-2012

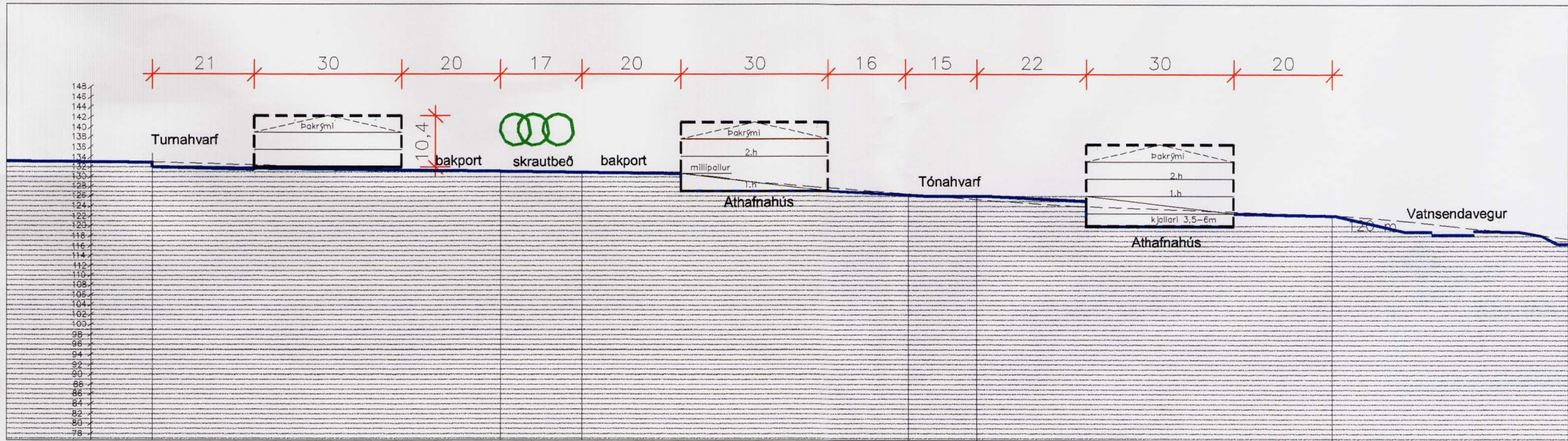
Breyting staðfest af umhverfisráðherra 7. apríl 2008



Skýringar

- Byggingarreitur
- Bílageymsla í kjallara
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Flatarmáli lóða
- Fjöldi hæða og kjallara
- Kvöð um trjágróður
- Opið óbyggt svæði
- Skógræktarsvæði
- 50% Bundin byggingalína
- Öryggisgríðing við vegi
- Reiðleið
- Göngustígur
- Hús fjarlægð
- Manir, hæð um 2,5 metrar
- Upphækkun og/eða þrenging
- Heildarfjöldi bílastæða/ hlutfall í kjallara

Deiliskipulag. Grunnmynd Mkv. 1:1000



Deiliskipulag. Sneiðing A-A Mkv. 1:1000