

AUGLÝSING

um deiliskipulag í Kópavogi.

Vatnsendi. Þing (Suðursvæði). Deiliskipulag.

Í samræmi við 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, með síðari breytingum, hefur bæjarstjórn Kópavogs þann 24. maí 2005 samþykkt tillögu að deiliskipulagi Þinga (Suðursvæði) í Vatnsenda. Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Vatnsendavegi og byggð við Fagrahvarf til norðurs, Elliðahvammssvegi til austurs, vatnsverndarmörkum í Vatnsendahlíð til suðurs og hesthúshverfinu í Heimsenda, fyrirhugaðri íbúðarbyggð og miðhverfi við Vinda- og Vallakór til vesturs.

Á deiliskipulagssvæðinu sem er 32.5 ha að flatarmáli mun rísa 1-2 hæða blönduð íbúðarbyggð fyrir 268 íbúðir. Í greinargerð er m.a. gerð grein fyrir forsendum og markmiðum skipulagsins, lýsing á landi og áhrifum byggðar á umhverfið. Þá er m.a. fyrirhugaðri byggð lýst ásamt aðkomu að svæðinu, umferð, gönguleiðum, reiðleiðum og opnum svæðum. Tillagan er sett fram á uppdrætti í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð og skilmálum dags. 13. desember 2004, breytt 13. janúar, 19. apríl og 8. júlí 2005. Tillagan var auglýst frá 28. janúar til 28. febrúar 2005 með athugasemdafresti til 15. mars 2005. Athugasemdir og ábendingar bárust. Tillagan var lögð fram að nýju í skipulagsnefnd 19. apríl 2005 ásamt framkomnum athugasemdum og ábendingum og umsögn bæjarskipulags: „*Vatnsendi – suðursvæði. Þing og Byggð Hrafnistu og Húsvirkis ehf. í Þingum. Aðalskipulag. Deiliskipulag. Athugasemdir – ábendingar. Umsagnir. Fylgiskjöl.*“ Er umsögnin dags. 19. apríl 2005. Skipulagsnefnd samþykkti eftirfarandi með tilvísan í framkomnar athugasemdir og ábendingar:

A. Í greinargerð verði eftirfarandi setningum bætt við samanber ábendingar heilbrigðiseftirlits:

- „Við hönnun á fráveitukerfi verður sérstaklega hugað að gerð og frágangi með tilliti til jarðsprungna“.
- „Við hreinsun hesthúsa og gerða skal hrossataði annaðhvort mokað beint í flutningsgám eða í yfirbyggða og lekahelda taðgeymslu sem sé án niðurfalla. Frá hesthúsum skal þannig gengið að hægt sé að vélhreinsa úr stíum beint á bil eða í flutningsgám. Frárennsli úr niðurföllum í gólfum og stíum hesthúsa skal fyrst leitt í taðfelliþró og þaðan í holræsakerfi bæjarins. Heimilt er að tengja niðurföll í gangstéttum við hesthús á sama hátt. Þróin skal vera aðgengileg til tæminga og koma fram á byggingarnefndarteikningum og vera úttektaskyld. Eigendum húsa er skylt að sjá um að þróin sé tæmd reglulega. Girðingar í kringum gerði skulu vera traustar og í samræmi við samþykktar teikningar. Endurnýja skal reglulega grús í gerði. Taðmengaðri grús skal komið í viðurkennda förgun. Óheimilt er að taka hesthús í notkun fyrr en að lokinni fullnaðarúttekt byggingarfulltrúa“.

B. Í skipulagsskilmála verði eftirfarandi setningum bætt við samanber ábendingar heilbrigðiseftirlits:

- Lagnir í bílskúrum og niðurföll fyrir framan bílskúra skal tengja inn á holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi svæðisins.
- Lagnir í bílakjöllum skal tengja inn á holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi.
- Sérstaklega skal hugað að mengunar- og slysavörnum við hesthús og gerði. Gera skal ráð fyrir að hrossataði verði annaðhvort mokað beint í flutningsgám eða yfir í

yfirbyggða lekahelda taðgeymslu sem verði án niðurfalla. Frárennsli frá hesthúsum skal leitt í felligildru og þaðan í holræsakerfi en taðgeymslur sem eru lekaheldar verði án niðurfalla.

- Ekki er mælt með því að taðgeymslur séu hafðar undir hesthúsum. Óásættanlegt er ef þrif hesthúsa verða til þess að vatn verði leitt í taðgeymsluna (haughús). Mun meiri slyshætta, óþrif, lyktarvandamál og mengunarhætta stafar frá taðgeymslum með fljótandi búfjáraburði en þurrum.

C. Breytingar á deiliskipulagsupprætti í mkv. 1:2000 dags. 13. desember 2004, og breytt 13. janúar 2005.

Á vesturhluta lóðar Vatnsendabletts 14 (Dalþings 18) er ráðgert tveggja hæða parhús í stað einbýlis svo og stakstæður bílskúr á suðurhluta lóðarinnar.

Á leigulandi Vatnsendabletts 40 (Fróðþings 19) hefur nýrri einbýlishúsaloð verið bætt við norðan við núverandi hús; byggingarreitir fyrir núverandi hús stækkaður; gert er ráð fyrir gróðurskála á suðurhluta lóðarinnar að Vbl. 40; fyrirhugaður reiðstígur vestan við núverandi íbúðarhús færður ofar í opna svæðið þ.e. vestan við húsið og vestur lóðarmörk Vbl. 40 hafa verið færð vestar sem nemur færslu á reiðstíg.

Gert er ráð fyrir akfærum stíg af Fróðþingi, Dalþingi og Gulþingi inn á Elliða-hvammsveg.

Með tilvísan í ábendingu Fornleifaverndar ríkisins og í 13. gr. Þjóðminjalaga nr. 107/2001 hefur eftirfarandi verið fært inn á deiliskipulagsupprátt: „*Nú finnast fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnandi skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeigenda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum.*“

Eins og að ofan greinir og með tilvísan í afgreiðslu skipulagsnefndar frá 19. apríl 2005 samþykkti bæjarstjórn framlagða tillögu að deiliskipulagi Þinga (Suðursvæði) í Vatnsenda þann 24. maí 2005; upprætti, greinargerð og skilmála ásamt ofangreindri umsögn bæjar-skipulags um framkomnar athugasemdir og ábendingar.

Með tilvísan til ábendinga Skipulagsstofnunar hafa eftirfarandi breytingar verið gerðar á framlögðum gögnum:

- Á skipulagsupprátt hefur verið bætt við texta um staðsetningu og hæð hljóðmana og hljóðveggja.
- Lýsing á afmörkun deiliskipulagssvæðisins í texta og á upprætti samræmd.
- Texti um taðþræt/taðgeymslur og bílastæði í almennum ákvæðum og sérákvæðum í skipulagsskilmálum samræmdur.
- Í greinargerð: „almenn ákvæði fyrir fjöleignahús“ er breytt í „almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús“.
- Í skilmálum hefur götuheiti fyrir svæði 17 verið lagfært: Dalþing 62-68 skal vera Gulþing 62-68.
- Hús til niðurrifs utan deiliskipulagssvæðisins tekin út af deiliskipulagsupprætti.
- Samræmis gætt á nafngift deiliskipulags Vatnsendi - Þing - Hrafnista.

Uppdrættir hafa hlotið þá meðferð sem ofangreind lög mæla fyrir um.

Skipulagið öðlast þegar gildi.

Nánari upplýsingar eða gögn um ofangreinda deiliskipulagsáætlun og afgreiðslu hennar er hægt að nálgast á bæjarskipulagi Kópavogs, Fannborg 6, 200 Kópavogi, milli kl. 8.00 og 16.00 mánudaga til fimmtudaga og á föstudögum frá 8.00 til 14.00.

Kópavogi, 12. júlí 2005.

Birgir H. Sigurðsson skipulagsstjóri.