

AUGLÝSING

um afgreiðslu bæjarstjórnar Kópavogsbæjar á tillögu að breyttu deiliskipulagi.

Vesturvör 40-50. Breytt deiliskipulag.

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010, hefur bæjarstjórn Kópavogsbæjar samþykkt þann 26. júlí 2018 breytingu á deiliskipulagi fyrir Vesturvör 40-50.

Í tillögunni er gert ráð fyrir að:

- Breyta lóðarmörkum Vesturvarar 40-42 og stækka lóðina úr 8.400 m² í 13.800 m². Hluti af norðurhluta lóðarinnar fer undir Vesturvör 44-48. Byggingarmagn er óbreytt 5.000 m² en grunnflötur minnkar úr 3.900 m² í 3.700 m². Nýtingarhlutfall fer úr 0,6 í 0,35. Aðkoma og lega bílastæða breytist en að öðru leyti er umfang og fyrirkomulag byggingar óbreytt.
- Breyta lóðarmörkum Vesturvarar 44-48 og stækka lóðina úr 9.000 m² í 21.100 m². Lóðin stækkar til vesturs og liggur að grjótgardi sem er í umsjá bæjaryfirvalda og lóðarhafa eftir þar til gerðum samningi. Byggingarmagn er óbreytt 4.500 m². Fallið er frá kröfum um hámarksgrunnflöt og byggingarreitur breytist og stækkar. Heimilt er að reisa byggingu sem er 1-2 hæðir í öllum hluta byggingarreits en hámarksbyggingarmagn veldur því að aðeins lítill hluti byggingarinnar verður tvær hæðir. Hámarksvegghæð hækkar úr 10 metrum í 11,5 metra og hámarksmanishæð verður 13,5 metrar. Þakform er frjálst. Hámarksnýtingarhlutfall lóðarinnar er um 0,20. Ekki er gert ráð fyrir bílakjallara en heimild er fyrir að koma geymslum og tæknirýmum fyrir í kjallara. Miðað er við 1 bílastæði á hverja 50 m² húsnæðis eða um 90 stæði. Hluti göngu- og hjólastígs færast til austurs að austurlóðarmörkum Vesturvarar 44-48 með kvöð um almenna göngu- og hjólaleið. Vestan byggingarreits er gert ráð fyrir opnu athafnasvæði ásamt tveimur afmörkuðum stakstæðum byggingarreitum fyrir smáhýsi tengd starfseminni sem nær út að sjó og grjótgardi.
- Breyta lóðarmörkum Vesturvarar 50 en stærð lóðar breytist ekki og verður áfram 2.900 m². Hámarksbyggingarmagn er óbreytt 1.500 m² sem og hæð byggingarreits sem er 9 metrar en lögun hans breytist. Aðkoma og lega bílastæða breytist en fjöldi er hin sami.

Ofangreind tillaga var auglýst í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 23. desember 2017 til 12. febrúar 2018. Engar athugasemdir eða ábendingar bárust á kynningartíma. Bæjarstjórn samþykkti hið breytta deiliskipulag 27. febrúar 2018. Skipulagsstofnun var sent hið breytta deiliskipulag skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga 25. apríl 2018. Í erindi Skipulagsstofnunar dags. 18. maí 2018 kemur m.a. fram að stofnunin hafi yfirfarið framlögð gögn og að hún geri athugasemdir við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda. Með tilvísan til athugasemda Skipulagsstofnunar var lögð fram í skipulagsráði Kópavogs 16. júlí 2018 yfirfarin tillaga skipulags- og byggingardeildar Kópavogs ásamt rökstuðningi bæjaryfirvalda, greinargerð dags. 16. júlí 2018. Í hinni breyttu tillögu er gert ráð fyrir:

- Fyrirhugaður byggingarreitur á lóðinni 44-48 við Vesturvör hefur verið færður sem nemur 10 m frá sjóvarnargarði miðað við kynnta tillögu.
- Lóðarmörk Vesturvarar 44-48 til vesturs hafa verið færð inn fyrir sjóvarnargarð. Við það breytist stærð lóðarinnar úr um 21.100 m² miðað við kynnta tillögu í 19.360 m².
- Fallið er frá mögulegum byggingarreitum fyrir smáhýsi sem áttu samkvæmt kynntri tillögu að liggja að sjóvarnargarðinum.
- Op í kjallara fyrirhugaðra bygginga á lóðinni hafa verið hækkuð úr 4,4 í 4,6 m h.y.s. og jafnframt að aðkomuhæð húsa án kjallara verði ekki lægri en 4,6.
- Nýtingarhlutfall og sneiðmyndir yfirfarnar sbr. ofangreint.

Að öðru leyti er kynnt tillaga óbreytt.

Skipulagsráð samþykkti framangreindar breytingar á auglýstri tillögu og vísaði tillögunni til bæjarstjórnar til afgreiðslu ásamt greinargerð með rökstuðningi. Eins og að framan greinir var hið breytta deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 26. júlí 2018.

Tillagan var send Skipulagsstofnun að nýju sbr. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 ásamt rökstuðningi bæjaryfirvalda 26. júlí 2018. Í erindi Skipulagsstofnunar dags. 9. ágúst 2018 kemur fram að stofnunin geri enn athugasemd við að birt verði auglýsing um gildistöku um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda þar sem stofnunin telur að tilfærsla á stíg meðfram strönd Kársness sé ekki í samræmi við aðalskipulag og fyrirhuguð atvinnustarfsemi á lóðum Vesturvarar 44-48 þurfi að rúmast innan aðalskipulagsins.

Með tilvísan í ofangreindan rökstuðning bæjaryfirvalda og umsögn lögfræðideildar bæjarins dags. 21. ágúst 2018 var málið lagt fyrir bæjarráð 23. ágúst 2018. Bæjarráð samþykkti að umrædd deiliskipulagsbreyting fyrir Vesturvör 40-50 verði auglýst í B-deild Stjórnartíðinda með athugasemdum.

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

Skipulagið öðlast þegar gildi.

Kópavogi, 23. ágúst 2018.

Birgir Hlynur Sigurðsson skipulagsstjóri.

B-deild – Útgáfud.: 6. september 2018