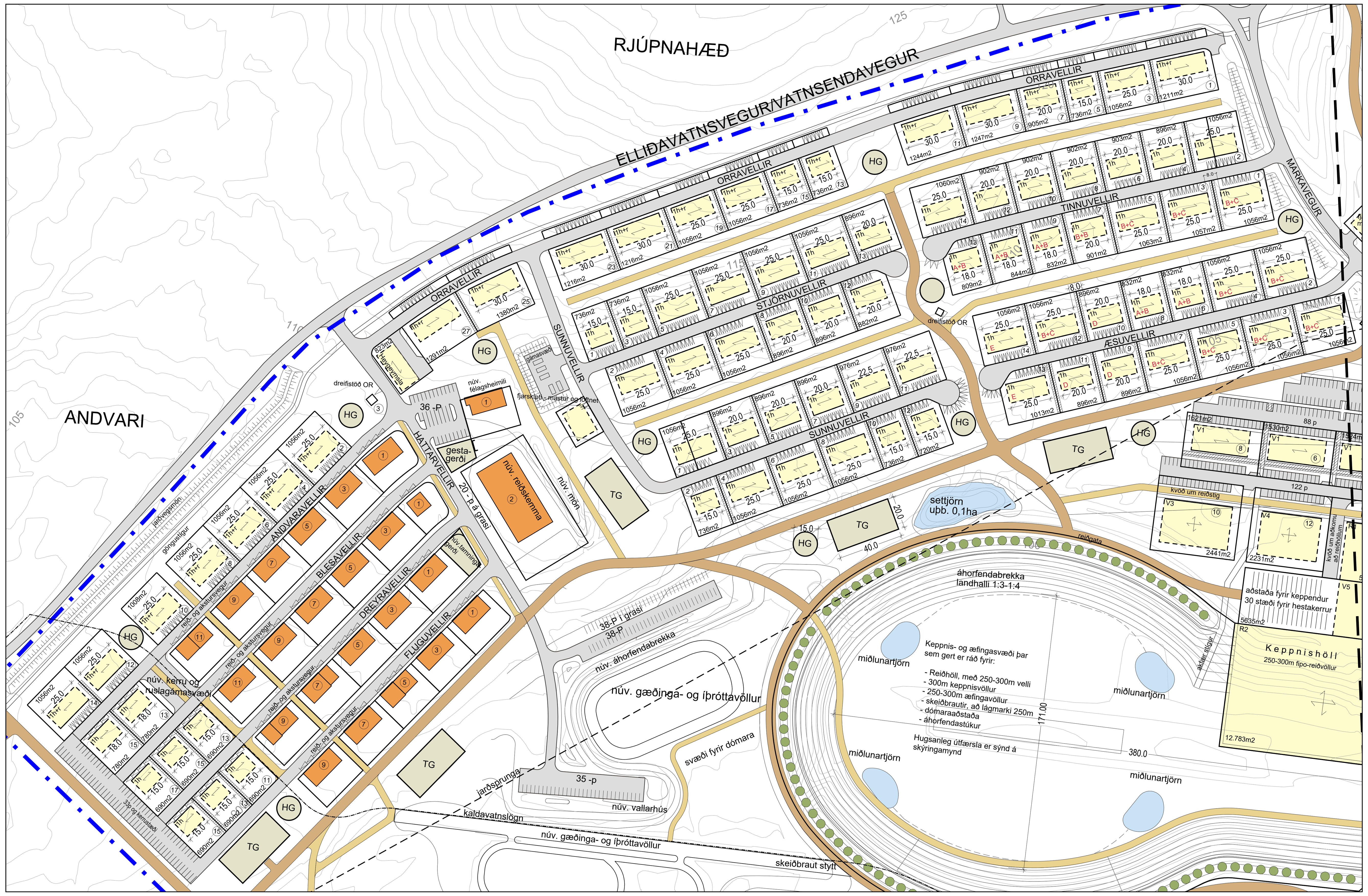
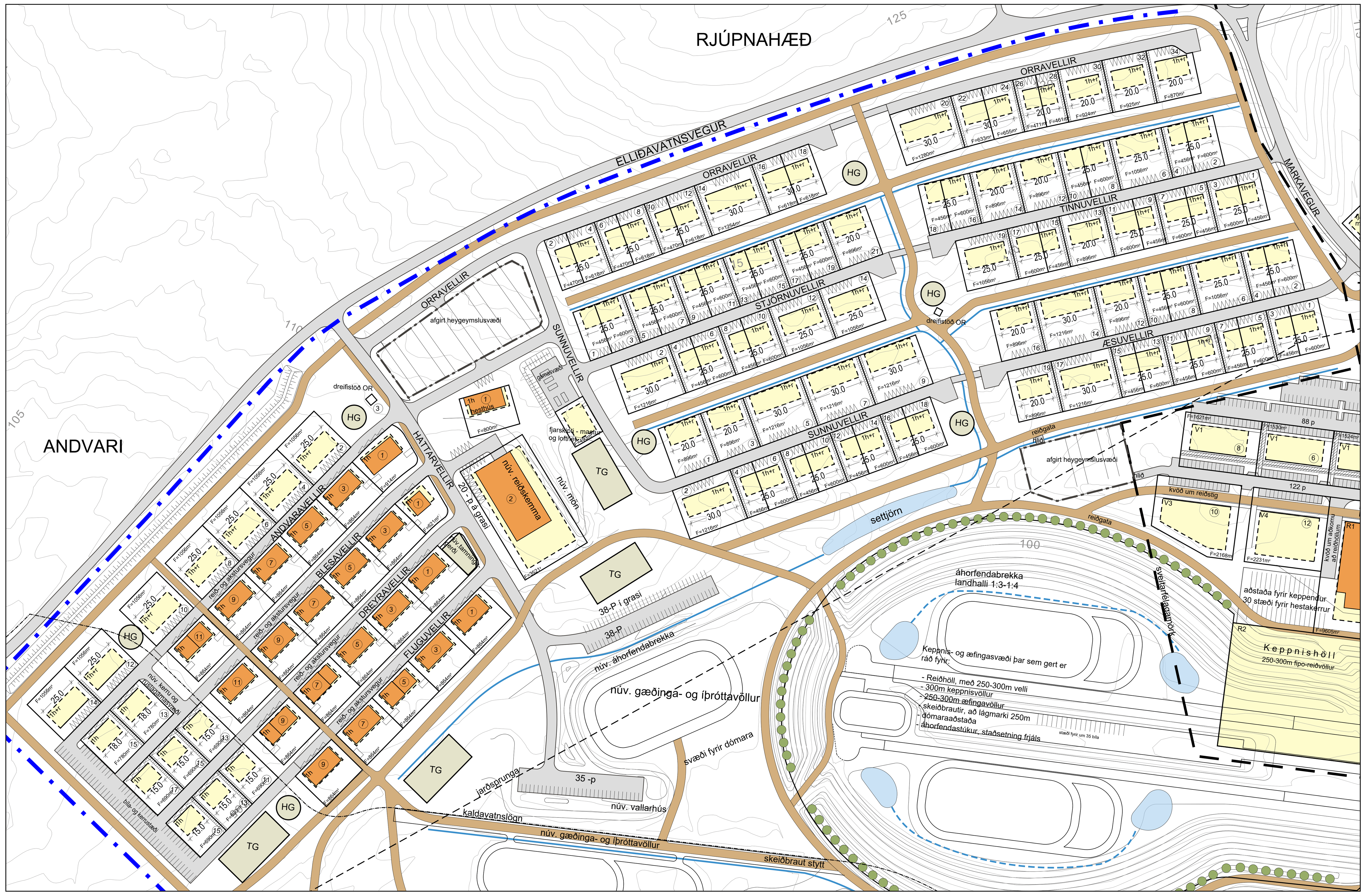
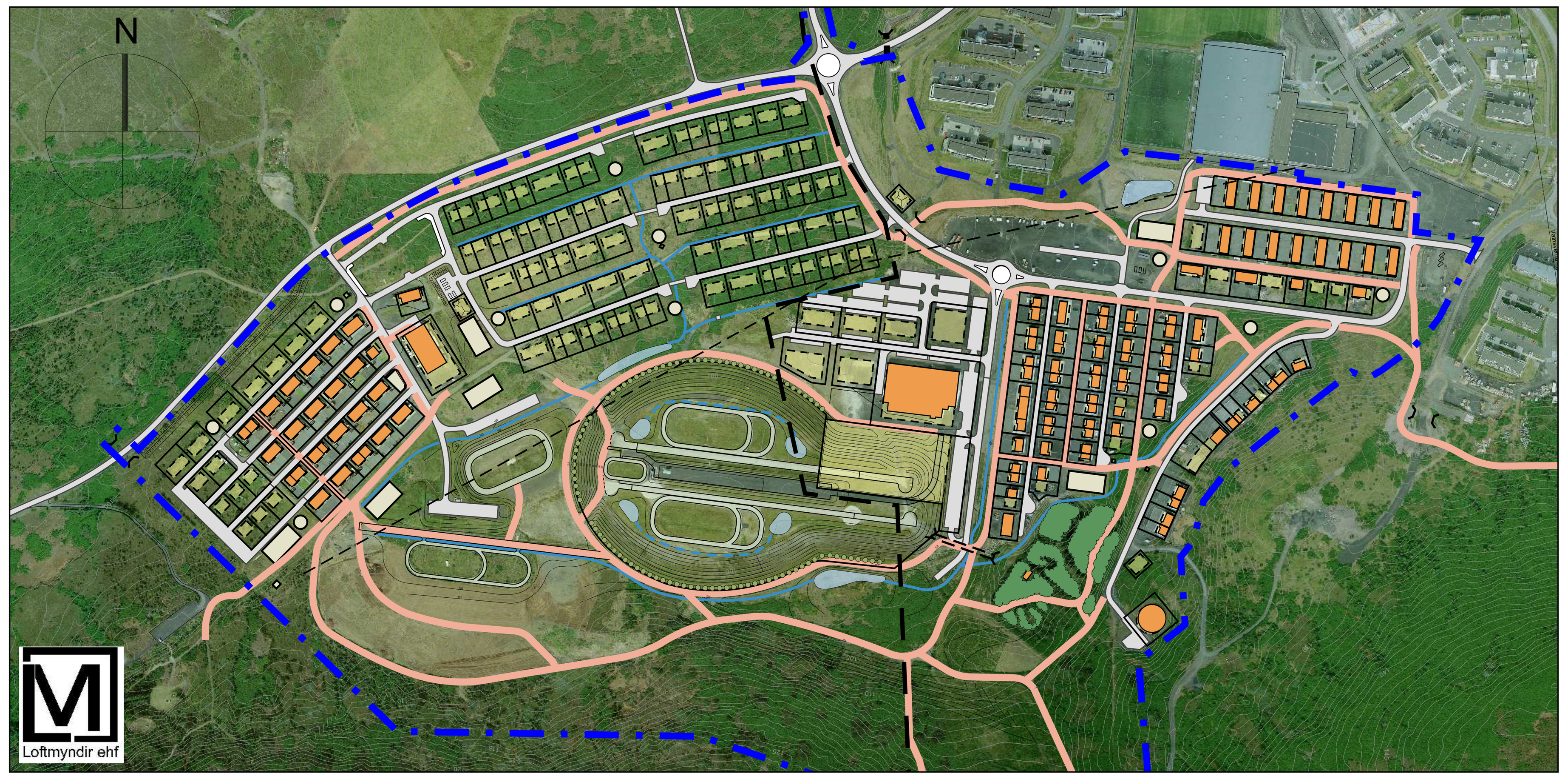


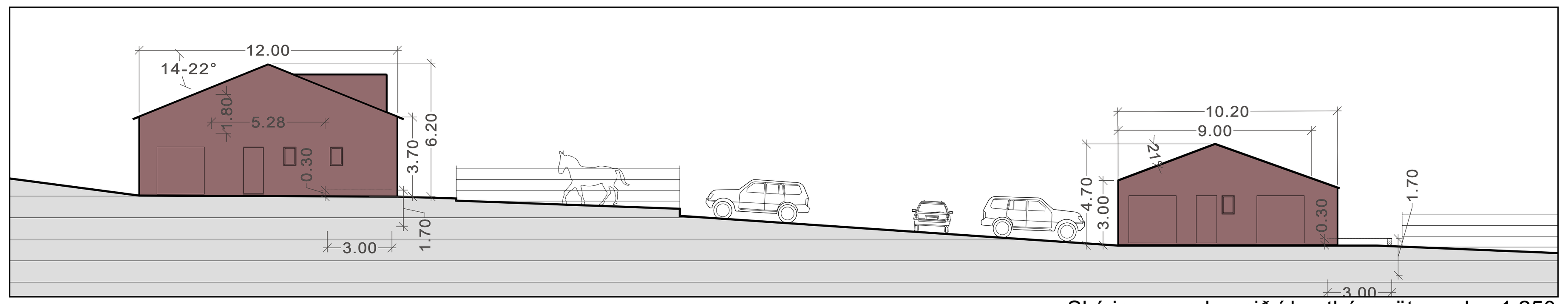
Deiliskipulag Kjóavalla fyrir breytingu, mkv. 1:2.000



Deiliskipulag Kjóavalla eftir breytingu, mkv. 1:2.000



Yfirlitsmynd yfir Kjóavelli, ekki í kvarða



Skýringamynd - snið í hesthúsagötu - mkv, 1:250

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi Kjóavalla, innan sveitarfélagamarka Garðabæjar. Breytingin nær til fyrirhugaðrar hesthúsabyggðar í Rjúpnahæð, neðan við Elliðavatnsveg og til núverandi hesthúsabyggðar á gamla Andvarasvæðinu. Breytingin samræmist Aðalskipulagi Garðarbæjar 2016 - 2030, en þar er landnotkunarflokkur skilgreindur sem íþróttasvæði (4.15 Íþ). Búið er að úthluta nánast öllum hesthúsalóðum innan Kópavogs og nú er komið að úthlutun lóða í Rjúpnahæðarhverfinu og taka breytingar á hverfinu mið af reynslu uppbyggingar innan Kjóavallasvæðisins á undanförnum árum.

Helstu breytingar eru eftirfarandi:

1. Milli Hattarvalla og Sunnuvalla kemur afgirt heygeymslusvæði í stað hesthúsalóða. Félagsheimili breytist í hesthús og bílastæði minnka. Byggingarreitir fyrir yfirbyggðar heygeymslur eru teknir út.
2. Lega Orravalla færist til norðurs og bílastæði sem áður voru norðan við götuna, færast suður fyrir götu og verða innan lóða.
3. Lóðir og skilmálar fyrir hesthús í Rjúpnahæðarhverfi breytast (Sunnuvellir, Æsuvellir, Stjörnuvellir og Tinnuvellir) og eru eftirfarandi:

- Hestagerði færast suður fyrir byggingarreit á öllum lóðum.
- Skilmálar fyrir hesthús breytast og verður leyfilegt að byggja hús á einni hæð með risi á öllum lóðum innan Rjúpnahæðarhverfis.
- Lóðarstærðir og þar með byggingarreitir, breytast.

4. Gert er ráð fyrir að akfært verði á milli botnlangagatna, svo m.a. verði auðveldara að flytja hey.
5. Nýr reiðstígur kemur meðfram Markavegi og gangstígar breytast til samræmis. Einnig er sýndur reiðstígur meðfram Elliðavatnsvegi til samræmis við aðalskipulag Garðabæjar.
6. Svæðið neðan við hesthúsabyggð og ofan við áhorfendabrekkur Skeifunnar breytist og þar er nú gert ráð fyrir afgirtu heygeymslusvæði. Reiðgerði og hringgerði flytjast og settjörn færist.
7. Byggingarreitir og skilmálar eru settir um þegar byggð hús í Andvarahverfi og lóðir stækkaðar þannig að þær nái út að götu, sem auðveldar endurbyggingu húsa innan reitsins.
8. í greinargerð eru gerðar breytingur á skilmálum í greinargerð, í greinum 2.8, 2.11, 2.13 og 3.1.3

Skilmálar fyrir breytingu:

2.8 Birgðageymslur - hey, fóður og spænir til sölu

Á þremur stöðum innan deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir sérstökum birgðageymslum þar sem hægt verður að kaupa og sækja heyrúllur, heybagga, fóður og viðarspæni. Birgðageymslan skal byggð úr viðurkenndum byggingarefnum og búin fullkomnustu viðvörunar- og brunavörnum. Þar sem um almennan atvinnurekstur er að ræða er minnt á starfsleyfisskyldu sbr. lög um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerðir þeim tengdum

2.11 Losun taðs

Tryggja skal að allt tað verði flutt burt af deiliskipulagssvæðinu á þar til gerð urðunarsvæði eða önnur móttökusvæði í samráði við heilbrigðisfulltrúa. Öll ný hesthús skulu byggð þannig að undir hverri stíu sé hitalögn sem þurrkar smátt og smátt taðið. Talið er æskilegt að nota spæni eða annað heppilegt þurrefni til að dreifa annað slagið með í stíuna. Allt hestahland skal leitt í niðurfall og skal þess gætt að ekkert tað fari með í frárennslislögn. Allt frárennsli og hugsanlegt sigvatn frá hesthúsum skal leitt í fráveitukerfi Kópavogsbæjar um felligildru sem koma skal fyrir á lóðinni. Felligildran skal hreinsuð reglulega. Eftir því sem eigendur kjósa skal með reglulegu millibili hreinsa stíurnar. Hesthús skulu hönnuð þannig að hægt sé að vélhreinsa úr stíum beint á vörubíla eða í lokaða gáma (ker) sem flutt verða burtu af svæðinu án tafar. Lagt er til að hesthúsaeigendur sameinist um slíka losun.

Heimilt verður að koma fyrir smærri gámum eða kerjum á völdum stöðum við hesthúsin, sem ætluð eru fyrir hrossatað sem til fellur utan hesthúsa; í hestagerðum, reiðgerðum og jafnvel meðfram reiðstígum. Frekari skilmálar varðandi fyrirkomulag og aðferð við hirðingu taðs skal geta um í umhverfisáætlun (sbr. kafla 1.2.6) og eins undir úthlutunarskilmálum hesthúsalóða. Þeir skulu gerðir í samræmi við stefnu viðkomandi sveitarstjórna í þessum málaflokki.

2.13 Set- og miðlunartjarnir

Fráveita (skólpvatn) frá nýrri hesthúsabyggð á Kjóavöllum skal tengd holræsa- og fráveitukerfi Kópavogsbæjar skv. nánari samkomulagi sveitarfélaganna. Regnvatn og annað yfirborðsvatn sem til fellur á svæðinu skal leitt í sérstakar settjarnir sem komið verður fyrir á 4 stöðum innan Kjóavalla. Samtímis uppbyggingu á nýjum hesthúsum skal unnið að úrbótum í fráveitumálum á núverandi hesthúsum Andavara og á Heimsenda skv. nánari ákvörðunum frá heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis

3.1.3 Ný hús og endurbygging eldri húsa

Hús í Rjúpnahæðarhverfi:

Skilmálar gilda fyrir hesthús í Rjúpnahæðarhverfi.

Hús skulu vera á einni hæð, nema við efstu götuna, Orravelli, þar geta hús verið með risi.
Hús geta verið allt að 12m breið.
Hámarkshæð 1. hæða húsa að mæni er 4,50m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.
Hámarkshæð 2. hæða (hæð+ris) húsa að mæni er 6,20m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.
Þakhalli skal vera á bilinu 14-22°.
Hámarksvegghæð á langhlið 1. hæða húsa er 2,8m.
Hámarksvegghæð á langhlið 2. hæða húsa (hæð+ris) er 3,8m.
Nýtingarhlutfall 1. hæða húsa skal vera á bilinu 0,20-0,28.
Nýtingarhlutfall 2. hæða (hæð+ris) húsa skal vera á bilinu 0,25-0,4.
Byggingarreitir eru 12m breiðir og 15-30m langir.
Leyfilegt er að hafa kvistglugga á húsi með risi.

Hús í Andvarahverfi:

Skilmálar gilda fyrir hesthús í Andvarahverfi.

Hús skulu vera á einni hæð, nema norðanmegin við efstu götuna, Andvaravelli, þar geta hús verið með risi.
Hús geta verið allt að 12m breið.
Hámarkshæð 1. hæða húsa að mæni er 4,50m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.
Hámarkshæð 2. hæða (hæð+ris) húsa að mæni er 6,20m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.
Þakhalli skal vera á bilinu 14-22°.
Hámarksvegghæð á langhlið 1hæða húsa er 2,8m.
Hámarksvegghæð á langhlið 2hæða húsa (hæð+ris) er 3,8m.
Nýtingarhlutfall skal vera á bilinu 0,2-0,3
Byggingarreitir eru 12m breiðir og 15-25m langir.
Leyfilegt er að hafa kvistglugga á húsi með risi.

Skilmálar eftir breytingu:

2.8 Heygeymslusvæði

Innan deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir sérstökum heygeymslusvæðum þar sem hægt verður að geyma eða kaupa heyrúllur, heybagga, fóður og viðarspæni. Heygeymslusvæðin skulu vera afgirt. Þar sem um almennan atvinnurekstur er að ræða er minnt á starfsleyfisskyldu sbr. lög um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerðir þeim tengdum. Staðsetning heygeymslusvæða kemur fram á uppdrætti.

2.11 Losun taðs

Tryggja skal að allt tað verði flutt burt af deiliskipulagssvæðinu á þar til gerð urðunarsvæði eða önnur móttökusvæði í samráði við heilbrigðisfulltrúa. Talið er æskilegt að nota spæni eða annað heppilegt þurrefni til að dreifa annað slagið í stíuna. Allt hestahland skal leitt í niðurfall og skal þess gætt að ekkert tað fari með í frárennslislögn. Allt frárennsli og hugsanlegt sigvatn frá hesthúsum skal leitt í fráveitukerfi Kópavogsbæjar um felligildru sem koma skal fyrir á lóðinni. Felligildran skal hreinsuð reglulega. Eftir því sem eigendur kjósa skal með reglulegu millibili hreinsa stíurnar. Hesthús skulu hönnuð þannig að hægt sé að vélhreinsa úr stíum beint á vörubíla eða í lokaða gáma (ker) sem flutt verða burtu af svæðinu án tafar. Lagt er til að hesthúsaeigendur sameinist um slíka losun.

Heimilt verður að koma fyrir taðþróm, eða kerjum á völdum stöðum við hesthúsin, sem ætluð eru fyrir hrossatað úr stíum og sem til fellur utan hesthúsa í hestagerðum, reiðgerðum og jafnvel meðfram reiðstígum. Ker skulu vera niðurgrafin að hluta, með tryggu loki og það stór að hægt sé að tæma þau með krabba á vörubílskrana. Ker má ekki staðsetja þannig að þau hindri aðgengi að losun taðs í hesthúsum. Frekari skilmálar varðandi fyrirkomulag og aðferð við hirðingu taðs skal geta um í umhverfisáætlun (sbr. kafla 1.2.6) og eins undir úthlutunarskilmálum hesthúsalóða. Þeir skulu gerðir í samræmi við stefnu viðkomandi sveitarstjórna í þessum málaflokki.

2.13 Blágrænar ofanvatnslausnir og settjarnir

Öllu yfirborðsvatni innan hesthúsasvæðisins skal miðla í settjarnir að svo miklu leyti sem það er mögulegt. Yfirborðsefni innan lóða skulu vera gegndræp. Yfirfall á settjörnum tengist holræsakerfi Kópavogsbæjar sem tryggja að settjarnir yfirfyllist ekki í vatnavöxtum. Umhverfi tjarna skal gert sem vistlegast. Áætlað svæði fyrir tjörn næst Heimsenda er um 1-3000m² og þeirrar undir Rjúpnahæð um 1000m². Óvíst er að sjálfar tjarnirnar nái yfir nema hluta þessa svæðis og að á þurrkatímum er líklegt að þær þorni upp. Miðlunartjörn er komið fyrir undir Sandahlíð og einnig innan Kjóavallaleikvangsins og er þeim ætlað að miðla hreinu yfirborðsvatni niður í jarðgrunninn. Vatnsrásir, settjarnir og miðlunartjarnir eru sýndar á uppdrætti en þarf að útfæra nánar í hönnun.

3.1.3 Ný hús og endurbygging eldri húsa

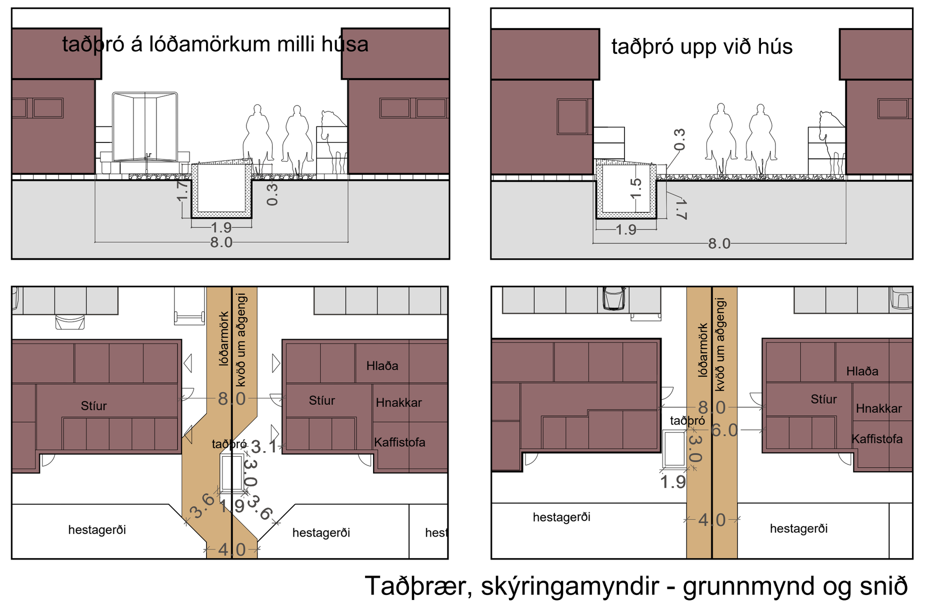
Hús í Rjúpnahæðarhverfi

Hús skulu vera á einni hæð eða einni hæð með risi.Hús geta verið allt að 12m breið.
Hámarkshæð 1 hæða húsa að mæni er 4,50m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.
Hámarkshæð 1 hæðar húsa með risi er 6,20m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.
Þakhalli skal vera á bilinu 14-22°.
Hámarksvegghæð á langhlið 1 hæða húsa er 2,8m.
Hámarksvegghæð á langhlið1 hæðar húsa með risi er 3,8m.
Nýtingarhlutfall 1 hæða húsa skal vera á bilinu 0,20-0,28.
Nýtingarhlutfall 1 hæðar húsa með risi skal vera á bilinu 0,25-0,4.
Byggingarreitir eru 12m breiðir.
Leyfilegt er að hafa kvistglugga á húsum með risi.

Hús í Andvarahverfi

Skilmálar gilda fyrir nýjar lóðir í Andvarahverfi og endurbyggingu á núverandi lóðum.
Hús skulu vera á einni hæð, nema norðan megin við efstu götuna, Andvaravelli, þar geta hús verið með risi.
Hús geta verið allt að 12m breið.
Hámarkshæð 1 hæða húsa er 4,50m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.
Hámarkshæð 1 hæðar húsa með risi er 6,20m, mælt frá gólfplötu á hæsta punkt á mæni.
Þakhalli skal vera á bilinu 14-22°.
Hámarksvegghæð á langhlið 1hæða húsa er 2,8m.
Hámarksvegghæð á langhlið 1 hæðar húsa með risi er 3,8m.
Nýtingarhlutfall 1 hæða húsa skal vera á bilinu 0,2-0,3
Nýtingarhlutfall 1 hæðar húsa með risi skal vera á bilinu 0,25-0,4
Byggingarreitir eru 12m breiðir.
Leyfilegt er að hafa kvistglugga á húsi með risi.

AÐ ÖÐRU LEYTI GILDA SKILMÁLAR Í GREINARGERÐ, DAGS. 26. JÚNÍ 2008 M.S. BR.



Taðþrær, skýringamyndir - grunnmynd og snið

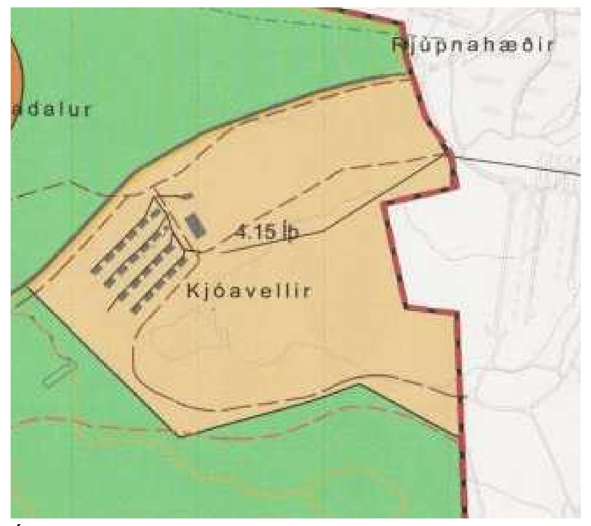
Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _______ til ________ var samþykkt í Bæjastjórn Garðabæjar þann:

____

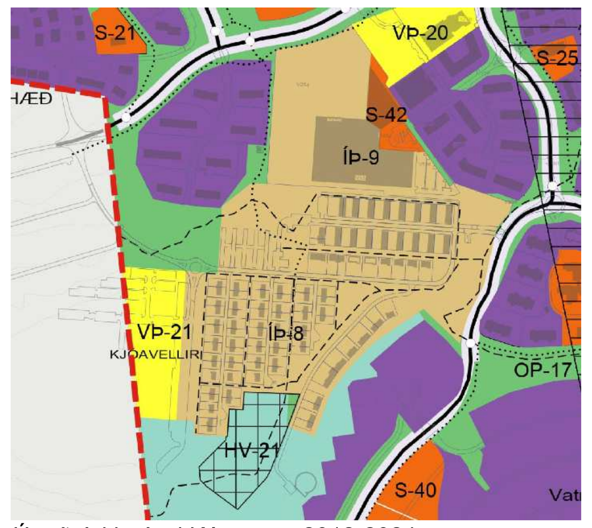
samþykkt í bæjarstjórn Kópavogsbæjar þann:

____

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann_______________________________



Úr aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030



Úr aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

S K Ý R I N G A R :

- Sveitarfélagsmörk
- Deiliskipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur, bindandi
- Byggingarreitur, hámark
- Mænisstefna
- Húsnúmer
- Bifreiðastæði
- Undirgöng
- Akvegur
- Reiðvegur
- Göngustígur
- Núverandi byggingar
- Núverandi taðþrær
- Þekkt jarðsprunga skv. aðalskipulagi
- Kvöð um trjágróður
- Blágrænar ofanvatnslausnir
- Kvöð um aðgengi á lóðarmörkum
- Kaldavatnslögn
- Háspennustrengur
- TG Tamningagerði
- HG Hringgerði
- Hringgerði

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á uppréttri loftmynd frá Loftmyndum ehf.

KÓPAVOGSBÆR GARÐABÆR

HEITI VERKS: KÓPAVOGSBÆR - GARÐABÆR KJÓAVELLIR		
HEITI TEIKNINGAR: Deiliskipulagsbreyting hesthúsa og keppnisleikvangs að Kjóavöllum - Rjúpnahæð og Andvarahverfi - TILLAGA		
VERKNR: 206-019	MKV: 1:2000 í A1	TEIKNING NR: 01
TEIKNAÐ AF: sg	HANNAÐ AF: oh/sg	DAGS. TEIKN: 15. jan. 2020
YFIRL. / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT:

LANDFORM ehf
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
AUSTURVEGI 6 800 SELFOSS
netfang: landform@landform.is
sími: 482 4090 faxnr: 482 3542
veffang: www.landform.is