



Vatnsendahvarf

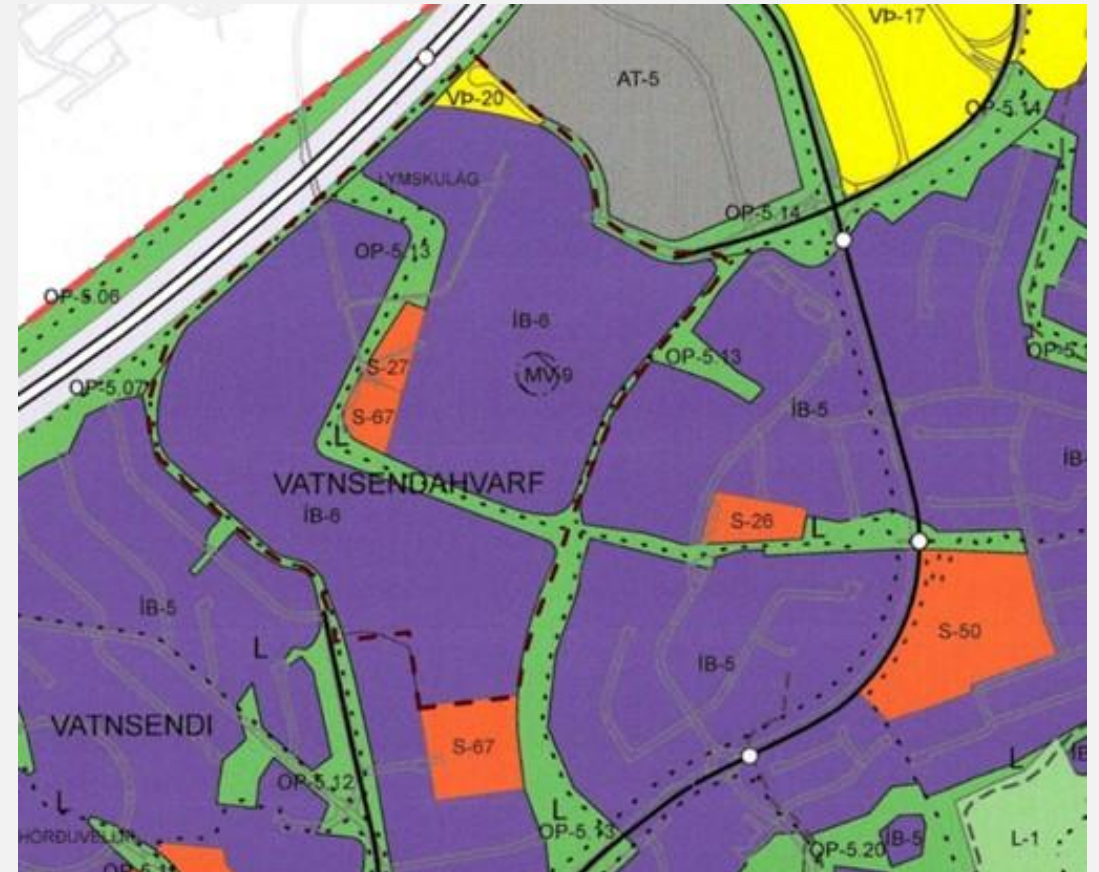
Deiliskipulag íbúðabyggðar – tillaga til forkynningar

14.02.2022

Helstu forsendur

Nýtt íbúðahverfi með fjölbreyttu formi íbúða, samfélagsþjónustu, verslun- og þjónustu og útivistarsvæðum.

- Um 500 íbúðir alls
- Þar af um 150-200 íbúðir í sérbýli, (einbýli, raðhús/parhús)
- Hámarkshæð bygginga 3 hæðir auk kjallara
- Verslun og þjónustu svæði
- Samfélagsþjónusta
 - Leikskóli
 - Útvarpsstöð á Vatnsenda - útsýnis- /atvinnusaga



Almenn stefna:

Heildstætt hverfi vistlegrar byggðar í samræmi við stefnu í aðalskipulagi Kópavogs. Uppbygging sem styður við betri nýtingu á grunnkerfum innviða, samfélagslegra innviða og almannaþjónustu. Sérstakar áherslur skipulagsins eru:

- Öll uppbygging og þróun svæðisins skal vera í góðum tengslum og sátt við nálæga byggð og náttúru
- Hafa skal sjálfbærni að leiðarljósi og notast við vistvænar lausnir, s.s. blágrænar ofanvatnslausnir
- Raunhæf og sveigjanleg áfangaskipting





- Fjölbreytt útvistarsvæði, með aðlaðandi dvalar- og leiksvæðum
- Fjölbreyttar húsagerðir og búsetuform, þar sem hagkvæmni og sveigjanleiki eru höfð að leiðarljósi
- Umhverfisleg gæði byggðar; nálægð við útvistarsvæði, útsýni, hljóðvist og skjólmyndun
- Gæði íbúða m.a. m.t.t. innivistar s.s. birtuskilyrða, hljóðvistar, loftgæða og útsýnis

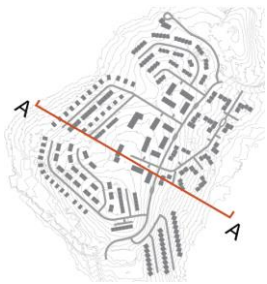
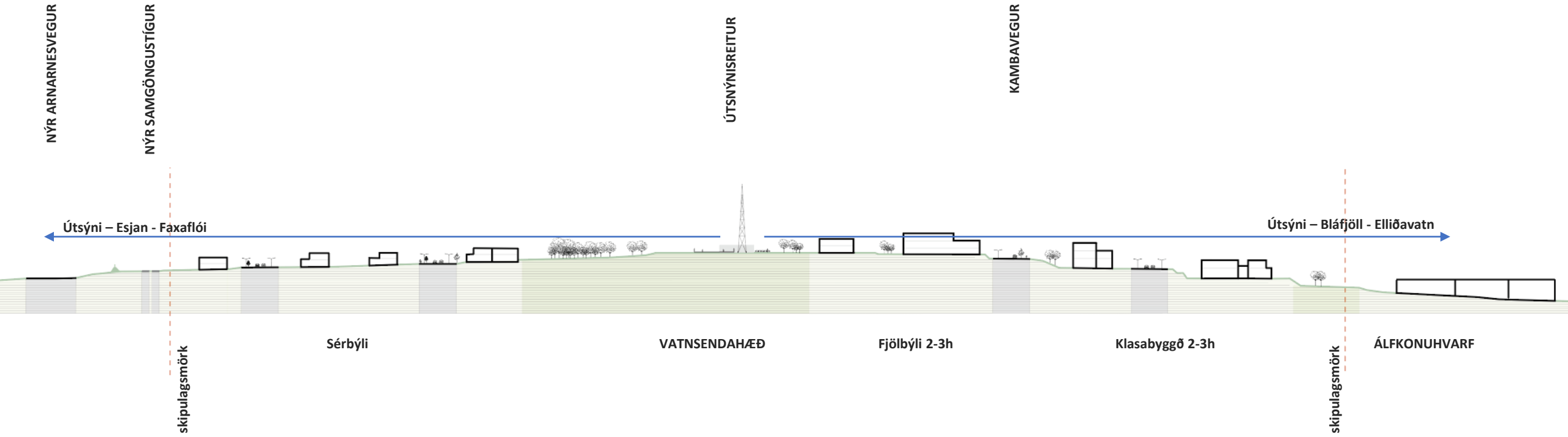


Lagður grunnur að fjölbreyttum og öruggum samgöngum með góðum tengingum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

- Öruggar leiðir fyrir alla samgöngumáta
- Öruggar göngu- og hjólaþveranir
- Samgöngustígur í tengslum við hjóðreiðanet á höfuðborgarsvæðinu



- Útsýnistaður frá Útvarpsstöðinni og háholtinu
- Leikskóli miðsvæðis
- Almenningsrými, leiksvæði, hundagerði, útivistar- og dvalarsvæði tengd grænum geirum
- Verslun og þjónusta
- Gönguleiðir í grænum geirum
- Lágrest byggð aðlöguð að landi/landhalla
- Græn svæði varðveitt að hluta í samræmi við úttekt Náttúrufræðistofnunar





Grænir geirar og opin svæði

- Opíð svæði skilgreint í aðalskipulagi
- Umhverfisleg gæði byggðar:
 - Tengsl við nærliggjandi náttúru og afþreyingu
 - Útsýni
 - Dvalarsvæði
- Fjölbreytt útivistarsvæði, með aðlaðandi dvalar- og leiksvæðum s.s:
 - Boltavöllur
 - Leiksvæði
 - Hundagerði
 - Útsýnisreitir/Útvarpstöð
 - Minjar
- Núverandi gróður/náttúra fléttað inn í opin svæði eftir aðstæðum



Grænir geirar og opin svæði

- Opið svæði skilgreint í aðalskipulagi
- Fjölbreytt útivistarsvæði, með aðlaðandi dvalar- og leiksvæðum
- Umhverfisleg gæði byggðar; nálægð við útivistarsvæði, útsýni, hljóðvist og skjólmyndun
- Boltavöllur
- Leiksvæði
- Hundagerði
- Útsýnisreitur
- Núverandi gróður/náttúra



- Sérbýli
- Klasabyggð, 2-3 hæðir
- Fjölbýli, 2-3 hæðir
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta

Uppbygging

- Alls um 500 íbúðir
- 185 í sérbýli
 - 34 einbýli
 - 36 íbúðir í parhúsi
 - 115 íbúðir í raðhúsi
- 165 íbúðir í 2-3 hæða fjölbýli (klasa byggingar)
- 150 íbúðir í 2-3 hæða fjölbýli á holtinu
- Verslun og þjónusta
- Samfélagsþjónusta
 - Leikskóli



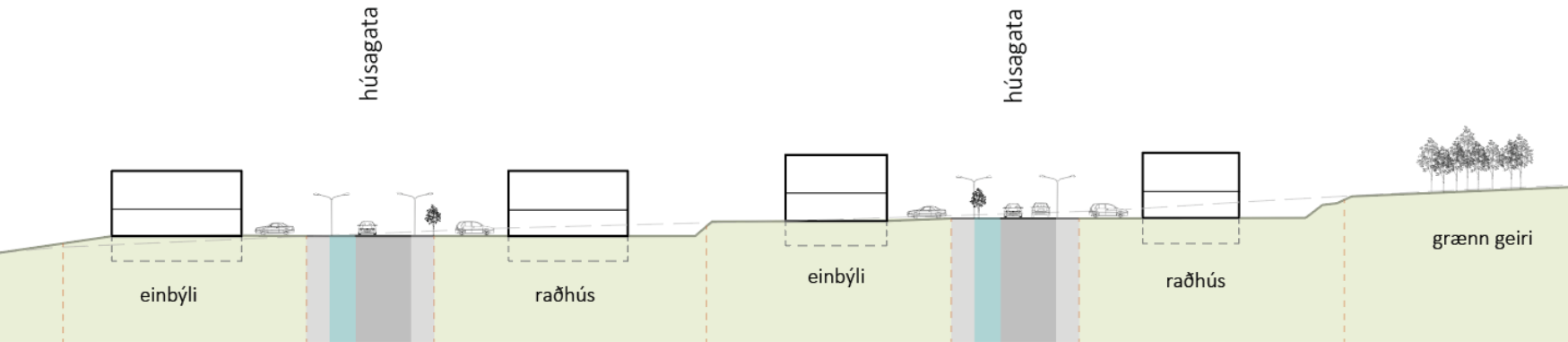
Sérbýli

- 2. hæða einbýli
- 2. hæða parhús
- 2. hæða raðhús

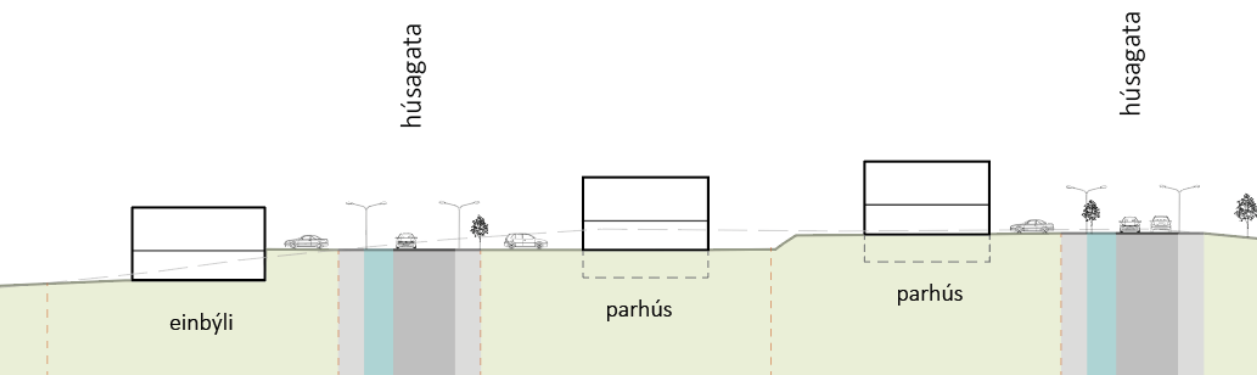
Stærðir lóða:

- Einbýli ~550-690 m²
- Parhús ~ 450-600 m²
- Raðhús ~250-500 m²





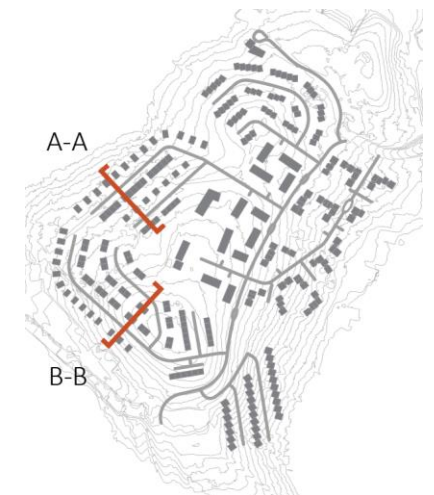
A-A

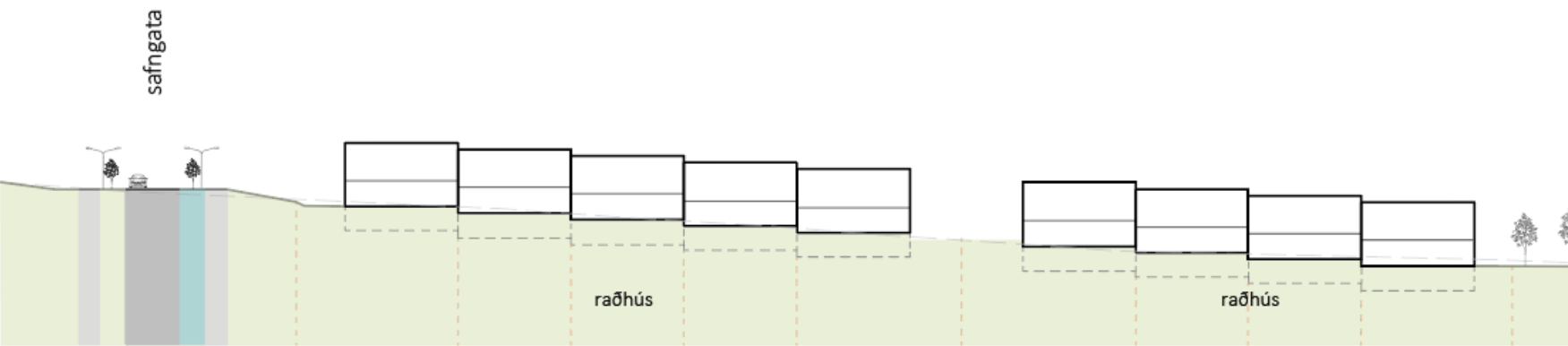


B-B

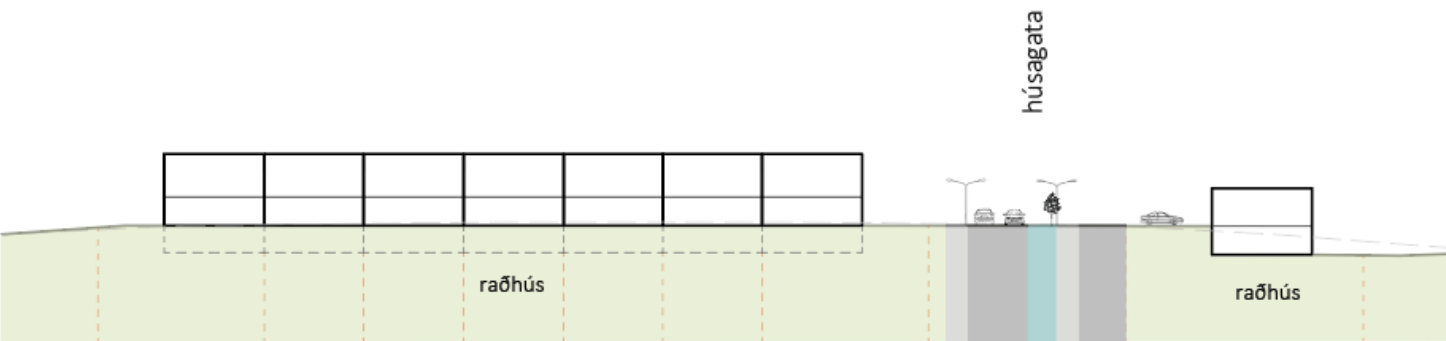
Sérbýli

- 2. hæða einbýli
- 2. hæða parhús
- 2. hæða raðhús

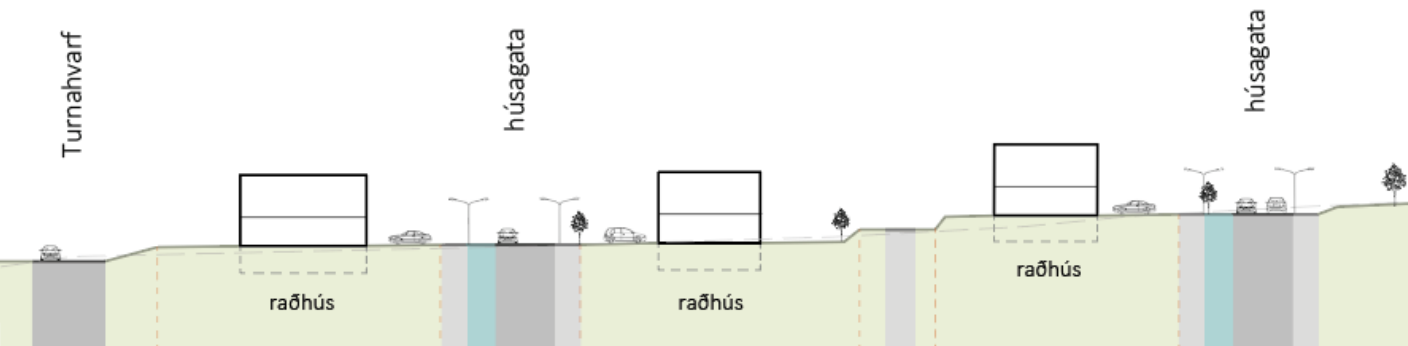




E-E



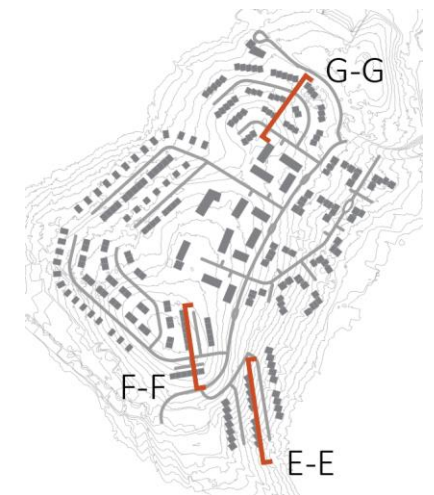
F-F



G-G

Sérþýli

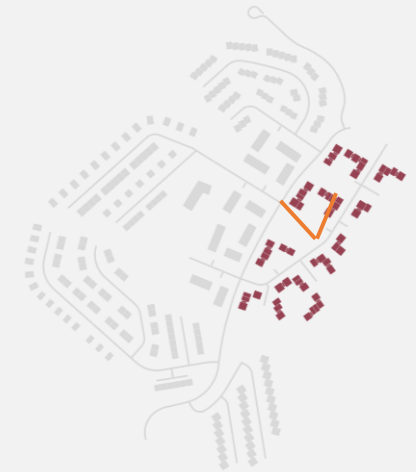
- 2. hæða einbýli
- 2. hæða parhús
- 2. hæða raðhús





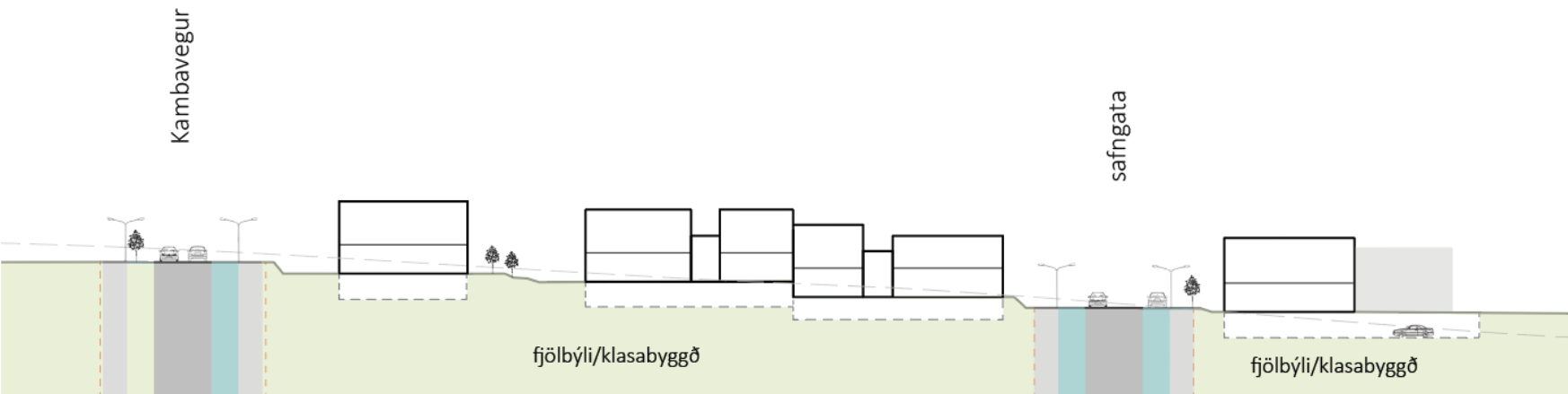
Klasabyggð

- 2-3. hæða klasabyggingar með inngörðum
- Stærð íbúða 80-150 m²
- Utanálíggjandi tröppur
- Byggð aðlöguð að landi
- Bílajakallarar þar sem landhalli leyfir









Klasabyggð

- 2-3. hæða klasabyggingar með inngörðum
- Stærð íbúða 80-150 m²
- Utanálíggjandi stigahús
- Byggð aðlöguð að landi
- Bílakjallarar þar sem landhalli leyfir

C-C

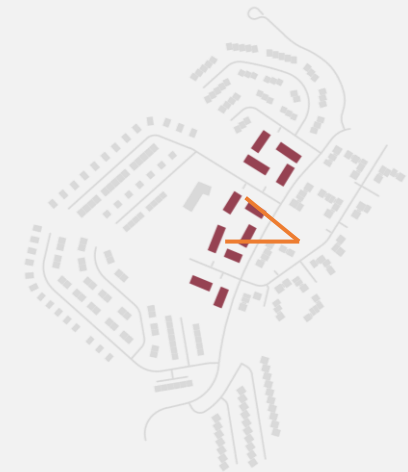


C-C



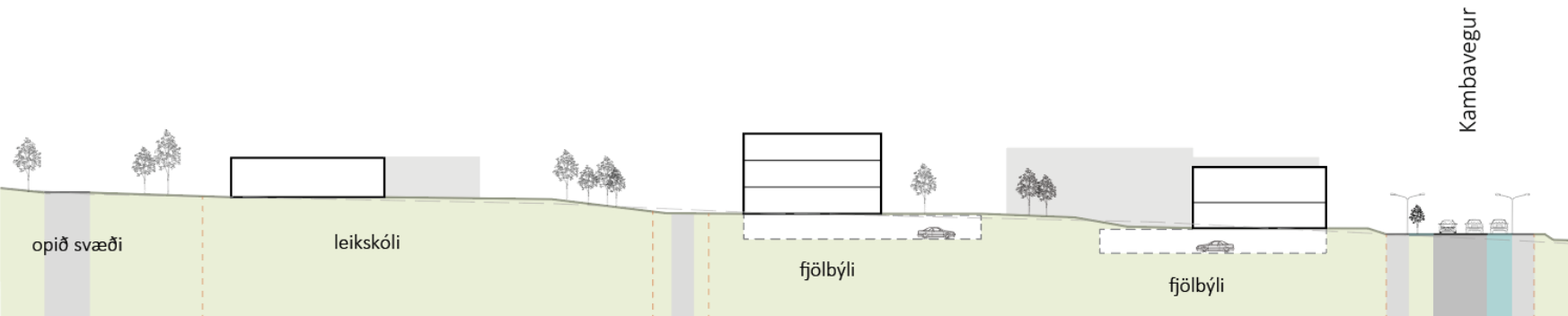
Fjölbýlishús

- 2-3. hæðir
- Meðalstærð íbúða 100 m²
- Skjólgóðir inngarðar, með dvalarsvæðum og göngutengingum
- Uppbrot með svölum og efnisvali
- Bílajakjallari



Fjölbýlishús

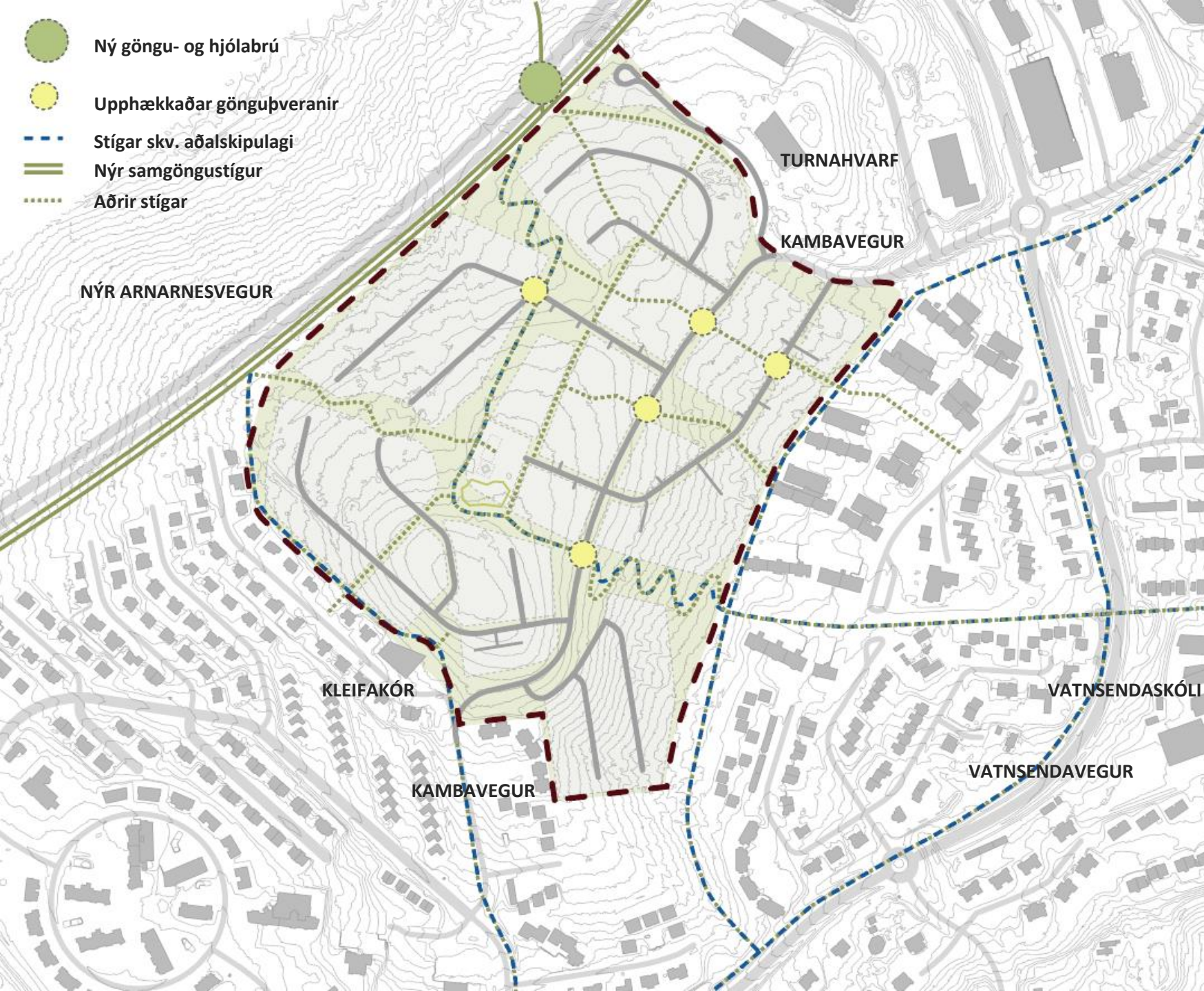
- 2-3. hæðir
- Meðalstærð íbúða 100 m²
- Skjólgóðir inngarðar, með dvalarsvæðum og göngutengingum
- Uppbrot með svölum og efnisvali
- Bílakjallari



D-D

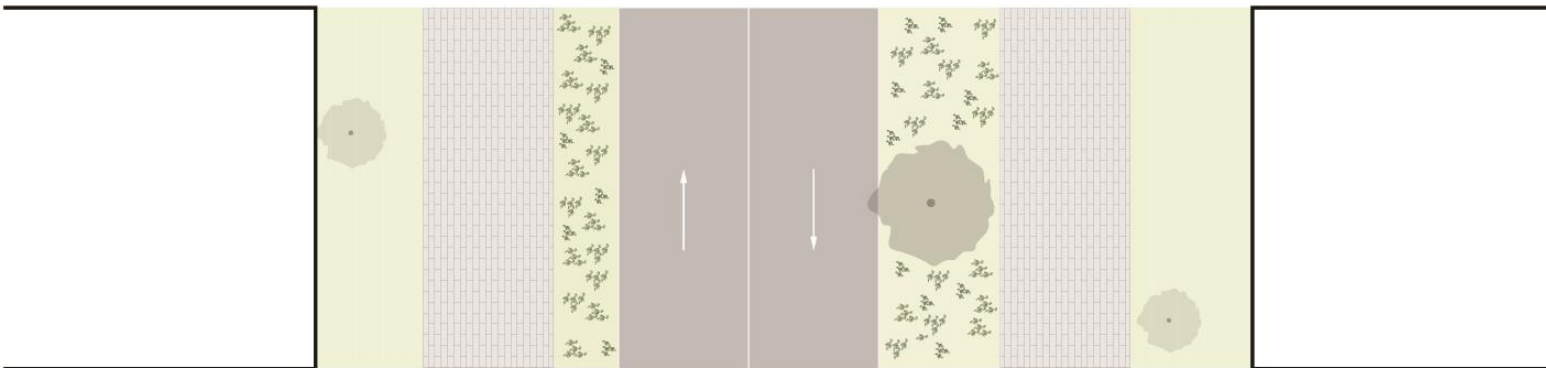


D-D



Gatna- og stígatengingar

- Tengist núverandi gatnakerfi á einfaldan máta
- Reynt að hámarka nýtingu nýrra gatna
- Nýjar götur aðlagaðar að landi/landhalla, mesti halli u.þ.b. 7%
- Ný stofnstígur norðan við svæðið
- Gönguleiðir
 - í grænum geirum
 - Gangstéttar meðfram götum
 - Minni tengingar milli nýbygginga og opinna rýma
- Upphækkaðar gönguþverannir
- Göngu- og hjólabrú yfir Arnarnesveg



Gangstétt

Gras

Gata

Gata

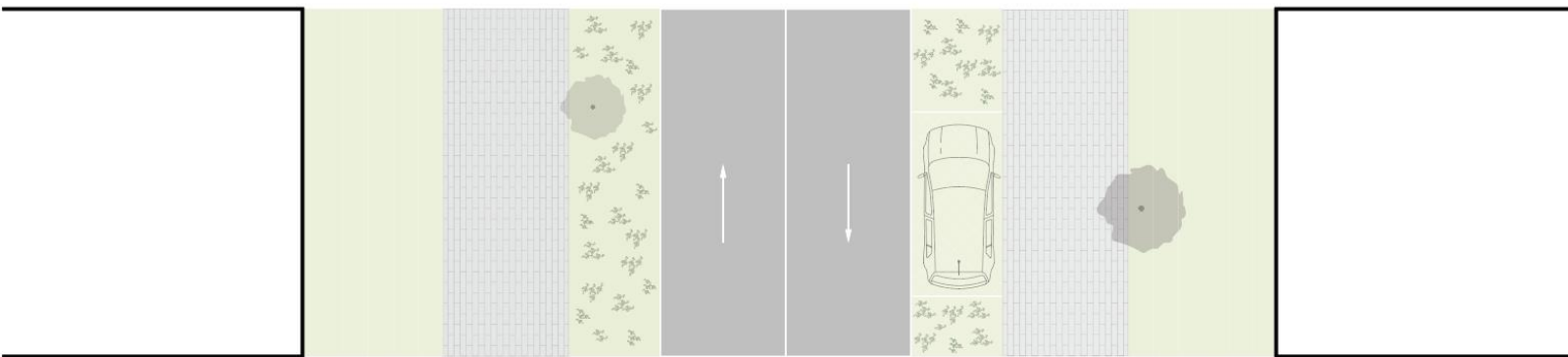
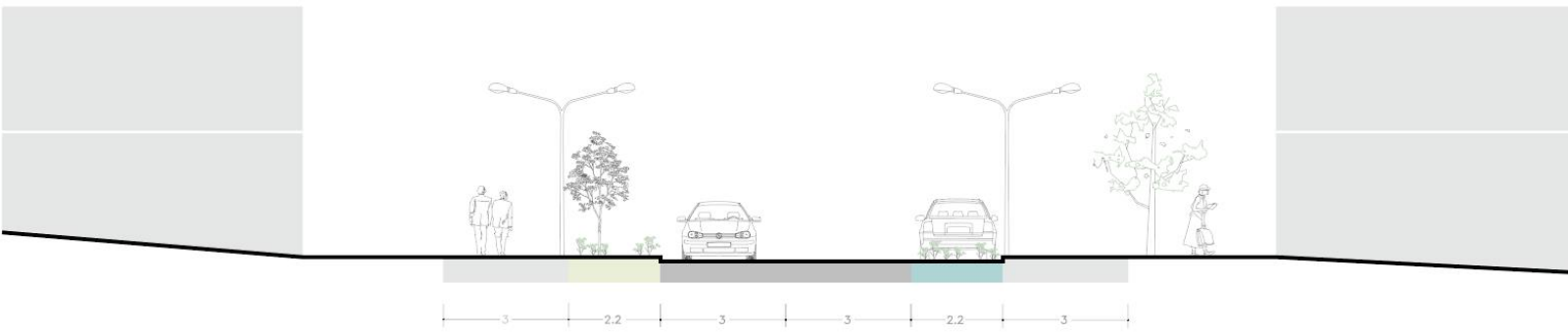
Blágrænar
ofanvatnslausnir

Gangstétt



Tengibraut

- Sveigð aksturslína
- Hámarkshraði mögulega 40 km/klst
- Göngustígar beggja megin
- Upphækkaðar göngupveranir
- Ljósastaurar beggja megin við þveranir



Gangstétt

Gras

Gata

Gata

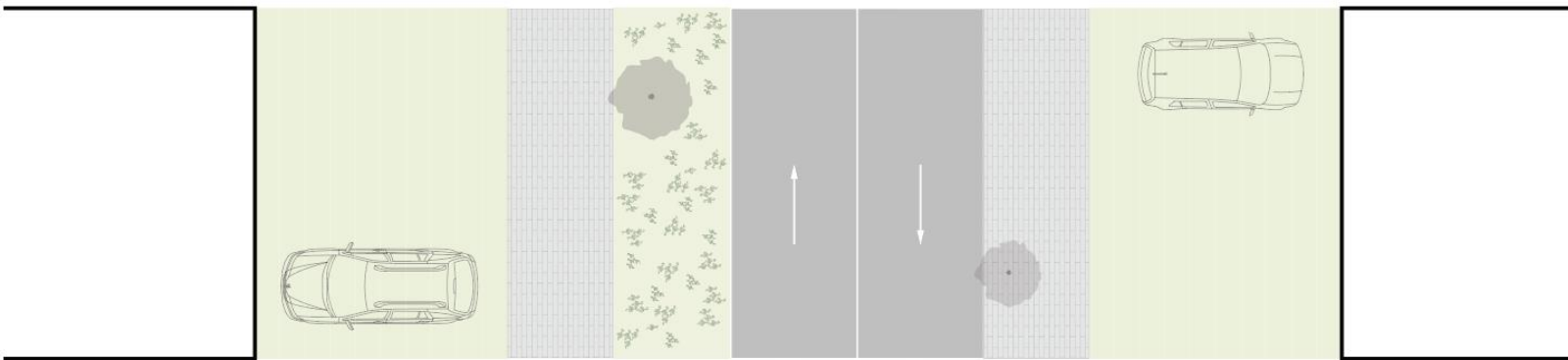
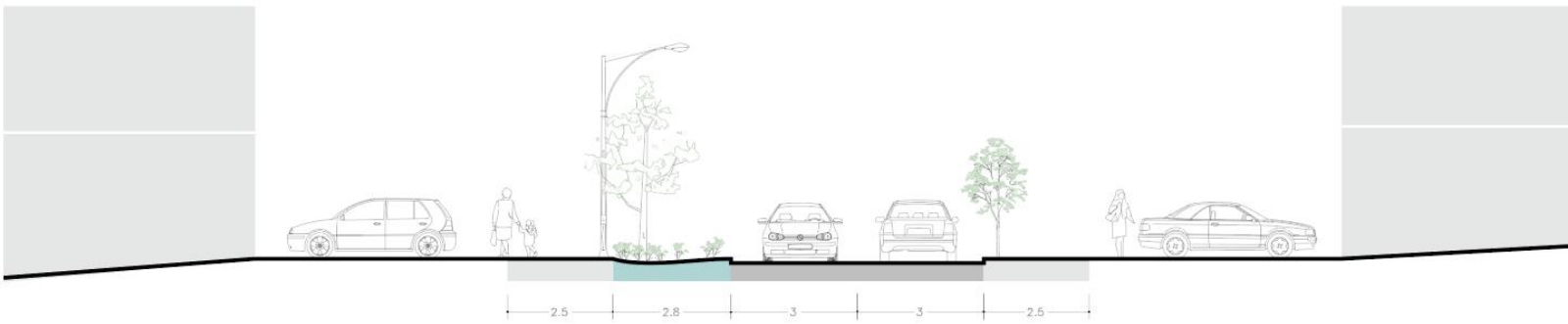
Blágrænar
ofanvatnslausnir
/ Bílastæði

Gangstétt



Húsagata – gegnum akstur

- Hámarkshraði 30 km/klst
- Göngustígar beggja megin
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Ljósastaurar beggja megin við þveranir
- Bílastæði í götu – hægri/vinstri til skiptis
- Bílastæði í götu með gegndræpu yfirborði



Gangstétt

Blágrænar
ofanvatnslausnir

Gata

Gata

Gangstétt



Húsagötur - botnlangar

- Hámarkshraði 30 km/klst
- Göngustígar beggja megin
- Upphækkaðar gönguþveranir
- Ljósastaurar beggja megin við þveranir
- Sérbyli og stutt milli innkeyrslna – skoða þarf betur hvort bílastæði rúmist í götu



Græn svæði



Söfnunar- og siturlautir



Ofanvantsrásir og síunarræmur



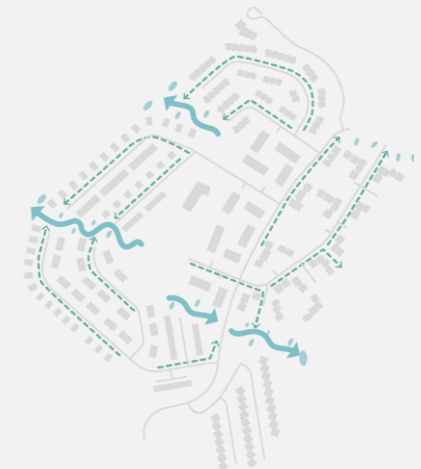
Gróðurþök



Gegndræpt yfirborðsefni

Blágrænar ofanvatnslausnir

- Mismunandi samsettar lausnir:
 - Græn þök
 - Gegndræp yfirborðsefni
 - Ofanvantsrásir og síunarræmur
 - Regngarðar
 - Söfnunar- og siturlautir
 - Tjarnir og votlendi
- Gert ráð fyrir rými fyrir blágrænar ofanvatnslausnir í skipulagi
 - Í götusniðum
 - Inngörðum lóða
 - Grænum geirum
 - Skilmálar um græn þök t.d. ákv. hlutfall





Undirmarkmið	Deiliskipulagstillaga
<p>11.1 Eigi síðar en árið 2030 geti allir orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, fátækra hverfi verði endurbætt og grunnþjónusta standi öllum til boða.</p>	<p>Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir mjög fjölbreyttri byggð. Sveitarfélagið metur þörf fyrir félagslegt húsnæði.</p>
<p>11.2 Eigi síðar en árið 2030 geti allir ferðast með öruggum sjálfbærum samgöngutækjum á viðráðanlegu verði á bættu vegakerfi. Lögð verði áhersla á betri almenningssamgöngur sem taka mið af fólki í viðkvæmri stöðu, konum, börnum, fötluðu fólki og öldruðum.</p>	<p>Áhersla á uppbyggingu stígakerfis og tengingar við núverandi stígakerfi. Sveitarfélagið: Uppbyggingu almenningssamgöngukerfisins (Borgarlínu) sem og efla atvinnusvæði í Hvörfum til að draga úr notkun einkabíls</p>
<p>11.3 Eigi síðar en árið 2030 verði fjölgun í þéttbýli sjálfbær og íbúar alls staðar í heiminum taki meiri þátt í skipulagsmálum og samkomulagi um sjálfbærni.</p>	<p>Ræða þarf samráð umfram lögbundið samráð. Kynning á vinnslutillögu og íbúafundir/samráð með ungmennum/börnum.</p>
<p>11.4 Blásið til sóknar til þess að vernda og tryggja náttúru- og menningararfleifð heimsins.</p>	<p>Rúst er skráð undir Vatnsendahvarfi (MV-9) við Álfkonuhvarf. Tekið tillit til – hluti af opnu grænu svæði. Útvarpsstöð á Vatnsenda – framtíðarnotkun óljós og menning/atvinnusögulegt gildi.</p>
<p>11.7 Eigi síðar en árið 2030 verði græn svæði gerð örugg og aðgengileg fyrir almenning, einkum konur og börn, aldraða og fatlað fólk.</p>	<p>Mikilvægt er að góðar tengingar verði við opin svæði í samræmi við stefnumið aðalskipulags hafa jákvæð áhrif á heilsu- og öryggi og m.a. eykur líkur á félagslegu samneyti íbúa.</p>



Undirmarkmið

13.2 Ráðstafanir vegna loftslagsbreytinga verði að finna í landsáætlunum, stefnumótunum og skipulagi.

Deiliskipulagstillaga

Við skipulag í Vatnsendahvarfi skal framkvæma áhættumat til að meta möguleg áhrif loftslagsbreytinga.

- Samgöngur; notkun jarðefnaeldsneytis, hávaðamengun og loftgæði.
- Framkvæmdatími; akstur og notkun jarðefnaeldsneytis og úrgangsmýndun á byggingartíma.
- Aukin flóðahætta – úrkoma.

Huga skal að veitukerfi sveitarfélagsins og hvað fjölgun íbúða og úrkomuákefð mun hafa áhrif á það.

Mikilvægt að í skipulagsferlinu verði hugað að blágrænum ofanvatnslausnum.



Undirmarkmið

15.1 Eigi síðar en árið 2020 verði **vistkerfi á landi og í ferskvatni** vernduð og stuðlað að sjálfbærri nýtingu þeirra og endurheimt, einkum skóga, votlendis, fjalllendis og þurrkasvæða, í samræmi við skuldbindingar samkvæmt alþjóðasamningum.

Deiliskipulagstillaga

Úttekt verið framkvæmd á gróður- og fuglalíf. Tekið tillit til ábendinga í skipulagsvinnu m.a. með umfang og staðsetningu grænna svæða.

Umhverfisþættir

- Heildaráhrif talin óveruleg en óhjákvæmilega einhver neikvæð áhrif, s.s. á blátoppu en með mótvægisáðgerðum eru þau lágmörkuð. Að sama skapi hefur skipulagið í för með sér ýmis jákvæð áhrif, t.a.m. varðandi landnotkun og styrkingu samfelldrar byggðar svæðisins.

Ásýnd svæðis

- Metin neikvæð
- Mótvægisáðgerðir:
 - skilmálar um vandaða og hóflega byggð, gróður og frágang lóða
- Jarðmyndanir og landslag óveruleg

Náttúrufar og minjar

- Óveruleg
- Lítil sérstaða gróðurs, fábreytt fuglalíf
- Mótvægisáðgerðir:
 - Blátoppa og önnur svæði eftir aðstæðum
 - Skilmálar um vernd á framkvæmdatíma
 - Minjar njóta verndunar

Samgöngur

- Neikvæð
- Mótvægisáðgerðir
 - betri nýting á innviðum
 - Staðbundin áhrif lágmörkuð s.s. hljóðvist

Samfélag og heilsa

- Jákvæð
 - Fjölgun íbúða, blöndun byggðar blómlegt mannlíf
 - Græn útivistarsvæði
 - Aðstaða til hreyfingar
 - Félagslegt samneyti
 - Lýðheilsa



YFIRLITSMYND YFIR BYGGÐ, HORFT TIL AUSTURS Í ÁTT AÐ ELLIDAVATNI.

