

Kópavogur

Nýtt deiliskipulag á Traðarreit-eystri

Greinargerð
Stærð og sfmörkun skipulagssvæðs
Skipulagssvæðið er um 0,63 ha að stærð. Svæðið verður hluti nýrra þróunarsvæðis Digraness og afmarkast af Hávegi í norðri, Álfrtröð í austri, Digranesvegi í suðri og Skólatröð í vestri. Gangstéttir aðliggjandi gata eru innan marka skipulagssvæðisins sem ber heitið Traðarreitur-austur (retur B29).
Ný lóðarmörk eru skilgreind í deiliskipulagi og ný húsnúmer verða til við gildistöku deiliskipulagsins.
Svæðið er í dag 8 lóðir. Álfrtröð 1-7 og Skólatröð 2-8. Stærð allra lóða er u.þ.b. 7.600 m².
Forsendur
Í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er umrætt svæði skilgreint sem íbúðarsvæði. Umrætt svæði er í deiliskipulagst en í komandi skipulagsvinnu verður svæðið skilgreint sem þróunarsvæði og er reiknað með að hverfið byggist upp á næstu 5-10 árum. Ein af forsendum deiliskipulagstillögunar er skipulagslýsing, dags. 29. apríl 2019, fyrir tillögu að breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag og vinnutillitlaga að breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, breyting nr. 7, dags. 12. mars 2020.
Meginmarkmið
Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi Kópavogs skal horft til þess að unnt verði að endurbýggja og þétta byggð nálægt miðbæ Kópavogs og við einn megin samgöngugás höfuðborgarsvæðisins, eins og ráðgert er í svæðiskipulagi. Markmið deiliskipulagstillögunnar er:

Að bæta umhverfi og búsetugæði eldri byggðar í Kópavogi með aukinni blöndun byggðar sem miðar að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins.
Að draga úr umferðarþörf og stytta vegalengdir á milli íbúða og verslunar, þjónustu og atvinnu, með aukinni blöndun byggðar.
Að tryggja góða hjóðvíst vegna aukinnar umferðar sem ótært verður í deiliskipulagi.

Að með tillögunni verði m.a. lagður grunnur að fjölbreyttari tækifærum fyrir íbúa, bæði hvað varðar íbúðaförum atvinnutækifæri.

Að tryggja blöndun íbúðagerða og gert verði ráð fyrir ákveðinni fjölbreytni í íbúðagerðum, t.d. hvað varðar stærðir íbúða. Lögð er áhersla á titlar og meðalstórar íbúðir.
Þessi markmið eru í samræmi við markmið í tillögu að breytingu á aðalskipulagi Kópavogs um nýtt þróunarsvæði á Traðarreit-eystri (B29). Fyrirhuguð þétting mun styrkja hlutverk vesturlhluta Digraness, sem verður nútímanleg íbúðarverfi með aðlaðandi ásynð, góða nýtingu og góða tengingu við almenningsgangöngur, hjóla- og gönguleiðir. Tryggja skal blöndun íbúða með ákveðinni fjölbreytni í íbúðagerðum. Nota skal efnisval til að gefa íbúðum hlíflegt og nútímalagt yfirbragð.
Möguleg áhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð og umhverfi
Þétting byggðar er einn grundvöllur þess að draga úr umferð sem dregur um leið úr umhverfisáhrifum m.a., hávaða- og loftmengun.
Uppbygging á Traðarreit-eystri norðan Digranesvegur mun leiða til talssvæðrar aukningar á byggingarmagni miðað við núverandi ástand og hafa áhrif á umferð. Þó ekki verulega, samkvæmt minnisblaði umhverfisverkfærðingd frá verkfræðistofu VSO, dags. 16.03.2020, þar sem farið er fyrir möguleg umhverfisáhrif samfara þeim breytingum sem gert er ráð fyrir með uppbyggingu/þéttingu byggðar. Þá liggur einnig fyrir hjóðvístarkrýsla frá verkfræðistofu VSO, dags. 16.03.2020. Umföllunin hér á eftir byggir að hluta til á þessum skýrslum.

Borgarlandslag og þéttileiki byggðar
Hús á reitnum verða 3 til 5 hæðir með kvóð um indregna efstu hæð eins og fram kemur á skipulagsuppdrátt. Ásynð svæðisins mun breytast umtalsvert með nýju deiliskipulagi, en áhersla er lögð á helsteypt yfirbragð svæðisins og jafnvægi í húsaferð og hæð húsa.
Núverandi þéttleiki í hverfinu mun aukast nokkuð með nýrri byggð.
Á reitnum eru nú 8 einbýlishús, sem til verða fjarlægð og í staðinn verða reist 5 meira og minna sambyggð fjölbýlishús með allt að 180 íbúðum. Sé miðað við 2,3 íbúa í hverri íbúð, þá mál gera ráð fyrir u.þ.b. 414 íbúðum innan reitsins. Ef tekið er mið af meðaltali fyrir Kópavog í heild sinni yrðu íbúar allt að 486 (2,7 íbúar á íbúð).

Félagslegt umhverfi

Á Traðarreit- eystri er gert ráð fyrir allt að 180 íbúðum, sem mun hafa jákvæð áhrif á félagslegt nærumhverfi og einnig á nálæga byggð. Nálægin við grunn- og meðalskúla, sem og leikskúla, eru félagslega gæði. Einnig mun byggðin vera aðdráttarfull fyrir fjölbreytt mannlíf. Hlutfall leikskólabarna á Digranæi er núna 0,13 barn íbúð og hlutfalli grunnskólabarna er 0,28 barn á íbúð. Í deiliskipulagi er reiknað með 0,17 leikskólabörnum á íbúð og 0,38 grunnskólabörnum á íbúð (sem er meðtalti fyrir Kópavog í heild). Miðað við þessi hlutföll má reikna með að börn á leikskólaöldi verði á bilinu 23-30 og börn á grunnskólaöldi verði á bilinu 50-70. **Húsaökunun**
Fyrir liggur húsaökunin af reitnum. *Húsaökunin Traðarreitur-austur*, unnin af T.ark arkitektum í nóv. 2019, og samþykkt er af Minjastofnun Íslands. Könnunin tók til núverandi aðstæðna og leitast við að veita yfirfin yfir reitina, kanna staðset hans og upprunalega gerð húsa. Niðurstaða könnunarinnar er að engin einstök hús, húsaerði eða götumyndir á reitnum gefa tilefni til verndunar vegna byggingarlistarlegrar, menningarsgulegrar og/öða umhverfislegrar sérstöðu þeirra, að mati höfundna.

Lýsing á deiliskipulagstillögu

Tillagan gerir ráð fyrir að núverandi húsnæði á reitnum verði fjarlagt og þess í stað komi fjölbýlis-húsabyggð með allt að 180 íbúðum. Miðað við 2,5 íbúa á íbúð er því áætlað að um 450 íbúar komi til með að búa á svæðinu fullbyggðu.
Meðalstærð íbúða skulu vera um 75-80 m² (þrír flötarmál). Hæð byggingarreitna er áætlað 3 til 5 hæðir. Kröfa er um að efstu hæðir verði indregnar. Stofnuð verður ein lóð, um 7.600 m² að stærð. Gert verði ráð fyrir bilageymslu neðanjarðar. Lögð verði áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða, allt frá litlum íbúðum fyrir einstaklinga og þór, að stærri fjölskyldubúðum.
Leitast er við að gera yfirbragð reitsins vistvænan, bæði með grænum þökum og fjölbreyttum gróðri á sameiginlegri lóð, sem einnig verður leiksvæði barna. Hugað verði að vistvænum lausnum í yfirborðsráðgengi. Tryggt verði göngutengsl um reitinn með göngu- og hjólastigum sem munu liggja í gegnum lóðina og tengjast stigakerfi þéjarins. Lögð verði áhersla í að skapa blómlega og blandaða íbúðabyggð með efnisvali sem stuðli að hlíflegu og nútímalægu yfirbragði. Þessar lóðir gætu verið göður og eftirsóttur valkostur fyrir mismunandi hópa, samliða að vera framlag til þéttingu byggðar í Kópavogi.
Tillagan tekur mið af áherslum Kópavogsbæjar í samræmi við tillögu að breytingu á aðalskipulagi sem kynnt verður samhliða tillögu þessari. Nánar er fjallað um landnotkun, stærðir ofl. í sérákvæðum þessara skilmála. Lögð er áhersla á fjölbreytt framboð íbúða sem taki mið af húsnæðismarkaði.

Atvinnustarfsemi

Á jarðhæð bygginga við Álfrtröð er gert ráð fyrir möguleika á atvinnustarfsemi, allt að 200m2. Takmarkanir eru þó á þessari starfsemi og er hér einkum lítið til aðrða er varðar umhverfisþætti svo sem hávaða- og lyktarmengunar sem geta haft áhrif á íbúa hverfisins. Sjá sérskilmála.

Aðkoma og umferð

Skipulagið gerir ráð fyrir innkeyrslu í bilageymslu frá Álfrtröð og því mun stærsti hluti umferðar sem tengist reitnum fara um þá götu. Þó má ætla að bílaumferðin muni dreifast nokkuð norður- og suður fyrir reitinn þ.e. á Digranesveg og Álfrhösveg, en meginstraumurinn verði um Digranesveg eins og áður. Í nýrri tillögu er gert ráð fyrir að Skólatröð, sunnan Hávegar, verði lokað fyrir almennri umferð en tryggt verður aðgengi slökkvibíla og hárðskúla. Með því að loka Skólatröð að hluta verða gönguleiðir slökkvibíla öruggari.

Gott aðgengi íbúa verður að almenningsvöðnum og er gert ráð fyrir möguleika á stoppstöð fyrir borgarlínu frá hún um Digranesveg.

Gönguleiðir

Kvaðir verða um gönguleiðir innan lóðar og að byggð sé rofin með gönguleiðum á milli húsa. Annarsvegar er um að ræða bil milli húsa frá Digranesvegi og Skólatröð og hinsvegar gönguleið undir húsum frá Hávegi og Álfrtröð. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrátt.

Lóða- og gættahönnun

Samráð skal vera um landslagshönnun innan lóðar og að aðliggjandi bæjarlandi á skipulagssvæðinu með því markmiði að tryggja heildstætt yfirbragð. Skulu uppdráttir landslagsarkitektka fylgja aðaluppdráttum. Á lóðaruppdrátt skal m.a. gerð grein fyrir yfirborðsráðgengi lóðar, hæðarsetningum, gróðri og frágengi leiksvæðis. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu slökkvibíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og fram kemur í reglugerðum.

Fornleifavænd

Samkvæmt Fornleifaskrá Kópavogs frá árinu 2020, endurskoðuð 2019, liggja ekki fyrir upplýsingar um fornleifar á Traðarreit-austur. Ekki hefur farið fram fornleifauppröfurnar á reitnum. Ef forminnar sem áður voru ókunnar finnst við framkvæmd verkis skal sé sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna til Minjastofnunar Íslands, sem ákvarðar hvort og með hvaða skilmálum verkinu megi framhalda.

Minjastofnun Íslands mun þá framkvæma vettvangskönnun svo fljótt sem auðið er svo skera megi úr eðli fundarins. Óheimilt er að halda framkvæmdum afhran nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Almenn skipulagsákvæði

Skipulagsskilmálar, mæliblöð og hæðablið

Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar áþendingar hönnuðum og lóðarhöfnum til gáðgögnvæðs aðstæðum. Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit húss og bilageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

Hæðarblöð sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem sýnir að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttar- og götuhaugir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkun baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislislagna.

Víðnið um hönnun og frágang húsa

Páu víðnið sem tilgreind eru hér að neðan er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og lóða á Traðarreit-austur. Þeim tilmælum er beint til vantanlegra handhafa byggingarréttar að kynna sér farlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau víðnið sem tilgreind eru hér að neðan. Jafnframt er mikils um vert að vantanlegrir handhafar byggingarréttar á svæðinu og núverandi lóðarhafar kynni sér þau víðnið sem fylgir skipulagsskilmálum þessum.

Hönnun

Áhersla skal lögð á vandaða hönnun einstakra húsa og svæða sem og efnisvali þegar kemur að t.d. lýsingu, heillulögn og frágangi gróðursvæða. Hönnun og efnisnotkun skjólvægja á lóð skal vera í samræmi við hús á víðkomandi lóð. Áhersla skal lögð á að íbúðarstærðir og fjöldi herbergja í hverju húsi, komi til með að hótfa til sem flestra. Hönnunin skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma á skýringaruppdrátt eða öðrum sambærilegum dæmum.

Uppbrot og þök

Heimilt að brjóta upp útlit húsa með lárrétum og lóðrétum flötum. Uppbroti í útteggjum er t.d. náð fram með litum, útteyggingum, svölum o.þ.h. líkt og um mörg aðskilin hús og að ræða. Þannig skal tryggja fjölbreytileika í yfirbragði hverfisins. Þök bygginga skulu fara flöt.

Frágangur lóða

Skipulag og hönnun lóðar (lóðaruppdráttur) skal liggja fyrir samhliða aðaluppdráttum. Skal lóðaruppdráttir hljóta skýppli byggingarfulltrúa. Á lóðaruppdrátt skal m.a.koma fram: Yfirborðsrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæða og meðhöndlun á þökum bilageymslna. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við víðurkennda staða. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu slökkvibíla, sorpbíla og slökkvibílsíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

Girðingar og gróður

Í kafla 7.2-3 byggingarreglugerðar eru ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður.

Sé trjáir eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,8 m. Ekki er heimilt er að reisa smáhyás í reitnum. Huga skal að mögulegum ofnæmisvöðum við val á gróður- og plöntutegundum.

Lóðarfrágangur

Lóðarhafi sér um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær skulur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma lönnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila löðinni frágenginni skv. fyrirliggjandi hönnun.

Kvaðir á lóð

Í lóðarlegu-samningi eru ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir.

Ekki er heimilt að moka eða nýgja jarðveg úr fyrir lóðarmörk. Stoðveggir og skóbrautir í bilakjallara skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á aðaluppdráttum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efní og yfirbragð vera í samræmi við þau.

Byggingaráform og aðaluppdráttir

Sérstæða þessa svæðis felst m.a. í einstöku tækifæri til að þétta byggð með blómlegri og blandaðri íbúðabyggð með möguleika á þjónustustarfsemi. Því er mikilvægt að vel takist til í mótn byggðarinnar og þær væntingar sem skipulagsyfirvöld bera til svæðisins um vandaða og góða hönnun skili sér í útliti og útfærslu einstakra húsa og lóða innan þess.

Skilmálateikning

Skilmálateikning skal fylgja aðaluppdráttum.

Byggingaráform – afgreiðsla skipulagsráðs

Áður en aðaluppdráttir eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu skulu hönnuðir að leggja byggingaráform sín fyrir skipulagsráð til afgreiðslu í þeim skal koma fram (ofangreind skilmálateikning), hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að víðniðum í lið 2 hér að framan og þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma á skýringaruppdrátt e sem fylgir deiliskipulagi þessu.

Hjóðvíst og við bygingar

Viðar er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Í sérákvæðum kemur fram ef þörf er á sértaekum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntr á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hjóðvíst innanhúss. Fyrir liggur greining frá verkfræðistofu VSO dags. 16.03.2020.

Á öllum íbúðarlóðum verður hjóðvíst í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan víðniðunarmarka 50 dB(A) á minnsta kosti einni húðhlið samkvæmt ÍST 45-2011.

Hjóðvíst utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) skal hönnun húss uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að farid er að kröfum reglugerðar um hjóðvíst: hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss.

Hjóðvíst utanhúss

Þar sem hæðni utanhúss er yfir 55 dB(A) og gert er ráð fyrir opnanlegum gluggum skal gera ráð fyrir nauðsynlegum hjóðdeyfðum loftrásum til loftrástingar í herbergjum sem skulu uppfylla kröfur um lofsáskipti.

Hjóðvíst innan dyra

Gera skal ráðstafanir til að tryggja að hjóðstigi innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A).

Hjóðvístarlusnir

Ekki eru gefðar sérstakar kröfur um hjóðvíst á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hjóðvíst á svölum t.d. með því að setja hjóðstíggjefni undir svalagöf til að