

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI MIÐBÆJAR KÓPAVOGS - Reitir B1-1, B4, B2 og B1-3

DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR



NÚVERANDI SVÆÐI í miðbæ Kópavogs

GREINARGERÐ

Úrdráttur úr greinargerð og skilmálum dagsett 01.10.2020.

TILDRÖG SKIPULAGSVINNU
Í 8. breytingu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024, samþykkt í bæjarsjórn 25. maí 2021, er miðbærinn skilgreindur sem miðbær. Þar eru bæjarskrifstofnanir staðsettar ásamt helstu menningarstofnunum bæjarins. Í Svæðiskipulagi höfuðborgarsvæðisins er hann skilgreindur sem einn af bæjarkjörum höfuðborgarsvæðisins. Á undanföllum árum hefur bæjarskrifstofnanir Kópavogi leitað við að efla hirtverk miðbæjarinnar með tilfelli til sérstöðu svæðisins sem miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum. Lögð er áhersla á að hvetja til fjölbreyttra menningargæðubúnaðs á svæðinu og að Hálsatorg skuli vera nýtt til menningar- og ferðatendrar starfsemi.

Hausstöð 2016 töl Kópavogsbæjar PK arkitektum að hefja vinnu við framtíðarsýn og heilastætt deiliskipulag fyrir miðbæ Kópavogs eins og Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 gerir ráð fyrir. Sú vinnu var unnin í samræmi við deiliskipulagsýringu Hamraborg Miðbæsskipulag dags. 14.08.2018. Þar er miðbæjarsvæðinu skipt upp í 9 reiti sem samræmast reitaskiptingun sem kemur fram í 8. breytingu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024.

Nýtt deiliskipulag er einungis unnið fyrir reiti B1-1, B1-3, B2 og B4 sem sérstakt deiliskipulag en skal falla að þeirri hugmyndir að deiliskipulagastigi miðbæjar Kópavogs og hefur verið unnið í Skipulagsráði Kópavogs. Síðar mun það falla í heild sinni inn í nýtt heildar deiliskipulag miðbæjar Kópavogs. Í gildi eru tvö deiliskipulag á aðalskipulagi svæðinu, Miðbær Kópavogs, Vesturhluti 12. maí 1997 og Miðbær Kópavogs, Digranesvegur 29. apríl 2004.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR RETI B1-1 OG B4
REITUR B1-1 - FANNBORGARREITUR

Almennt
Reiturinn er staðsettur mitt í milli Hamraborg 10-38 og Fannborg 1-9. Hann afmarkast af reit B4 til austurs og til vesturs enda Fannborg 6 og 4. Heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum undir öllum reitum (sjá útlínur blakjallara á skipulagsuppdrátt).
Gert er ráð fyrir niðurníðri á núverandi bygggingum Fannborgar 2, 4 og 6 ásamt núverandi bílastæðamannavirkjum innan marka reitins (sjá nánar í húskönnun, dagsett október 2020). Útbúin verður ein lóð og byggjareitir skilgreindir innan hennar (sjá nánar á skipulagsuppdrátt).

Ný lóð Fannborgar er 8.827 m² eða u.þ.b. 0,88ha og hámark byggjarmagns ofanjarðar (brúttó A+B) er 18.000 m². Hámarks nýtingarhlutfalli lóðar ofanjarðar er N= 2,04. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 270 íbúðir.

Á lóðinni er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðarkosta. Heimilt er að ákveðið hlutfall íbúða geti orðið námsmannaíbúðir, félagslegar íbúðir eða leigubúðir, með samþykki bæjaryfirvalds í Kópavogi. Öll jarðhæðastarfermi lóðanna skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði, nema á suðurlengri austurhlíð sem snýr að Fannborg 1-9, þar sem er heimilt að vera með íbúðarhúsnæði á jarðhæðum. Krafur er að allar húshlðir á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar eða opnar jarðhæðir í kafla 7.12 í greinargerð með deiliskipulagi).

Þjónusta getur verið af öllum toga sem fellur undir landnotkunarskilgreiningu fyrir miðbævi (M1) í Aðalskipulagi Kópavogs t.d. veitingaþjónusta, kaflifús og samfélagslegt húsnæði s.s. heilugastaða, leikskólar o.fl. Ekki er heimilt að reka spiliavili eða skemmtistaði eða bari sem opnir eru lengur en til kl.11.00 á kvöldin innan reitins. Skipulagið hvetur til smærri eininga af verslunar- og þjónustuhúsnæði til þess að gera góðarhlífir fjölbreyttar og stuðna til villgu gölfufl meðfram bygggingum. Í kafla 8 í greinargerð með deiliskipulagi. Mikilvægt er að á norðurhlíð byggjanna sem snúa að mannlífasánum verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhúsnæði til að styrkja og stuðna við lífrænleika göngusvæðisins.

Almenningssýrni á reit B1-1
Allt yfirbór innan lóðar, fyrir utan skilgreinda sérframtaleiti við íbúðir á jarðhæðum, fellur undir skuggamyndun um almenningssýrni. Á milli reita F2 og F4 liggur mannlífasáinn, þar sem sérstaklega er lögð áhersla á góð og vörðug almenningssvæði. Á milli reita F2 og lóðar Fannborgar 1-9 er almenningssýrni þar sem mikilvægt er að draga úr kúðingum umhverfi sem fellir í löngum vegg meðfram Fannborg 4. Það yfirl einnig gert með fjölbreyttum gróðri og blágrænum ofanvatslausum þar sem því verður komið við. Tvýggja skal góð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskur í almenningssýrnum innan reits og aðgengi og bjórgunarsvæði fyrir neyðar- og stökkvillðsfréðir. Á öðru leiti er allt yfirbór almenningssýrma innan reitins bílastæðis svæði. (sjá nánar í köflum 6 og 9 í greinargerð).



TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI miðbæjar Kópavogs fyrir reiti B1-1, B4, B2 og B1-3 í samræmi við 8.breytingu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024, 25.maí 2021

B1-3 - Digranesvegur 7 (L114105)
Aðkoma að Digranesveg 7 breytist er Nedstatröð leggst af sem gata. Ný aðkoma fyrir akandi er um breytta legu húsgötunnar Hrímborgar um Digranesveg annars vegar og almenna aðkomu blakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg hins vegar. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hrímborg um Digranesveg og um blakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg. Aðgengi úr kjallara upp á yfirbór er sýnt með leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrátt. Sörp Sorþirða er ekki á vegum Kópavogsbæjar. Blöndun byggðar Ekki er heimilt að vera með íbúðir á lóðinni.

B1-3 - Fannborg 8 (L114310)
Aðkoma að Fannborg 8 breytist með breyttu deiliskipulagi og mögulegu tröppumannavirki

norðan við byggjuna. Aðkoma fyrir akandi er eingöngu um blakjallara á reit B1-1, um innakstur undir Hamraborg 12 og um blakjallara undir Hamraborg 12-38, innakstur frá Hrímborg inn í blakjallara og frá Hamraborg. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hrímborg, Hamraborg og Fannborg. Aðgengi úr kjallara upp á yfirbór er sýnt með leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrátt. Sörp Sorþirða er ekki á vegum Kópavogsbæjar. Blöndun byggðar Ekki er heimilt að vera með íbúðir á lóðinni.

Byggingar við Digranesveg hækka og lækka í þrepum til að opna fyrir sjónlínur, draga úr skuggamyndun og létta á yfirgöngu byggjanna. Á norðurhlíða lóðar sem snýr að mannlífasánum eru gerðar kröfur um ákveðið uppbót í lögun byggjanna og hæðum (sjá nánar á skipulagsuppdrátt). Gerð er krafur um uppbót byggjanna á þeirri hlíð er snýr að Vallatröð með það að markmiði að brjóta upp samfellda veggfelli í smærri felli. Samtítt fíður húshlðirinnar skal vera að hámarki 8 metrar og uppbót lágmark 1 meter að djúpi (sjá leiðbeinandi uppbót á skipulagsuppdrátt). Á skipulagsuppdrátt eru sýnd græn þök með bakgróðum á lægri þökum reitins (sjá nánar í kafla 7.9 í greinargerð), þar er einnig gert ráð fyrir möguleika á sérframtaleiti miðbæ ásamt almennu afnotasvæði fyrir byggjarnar. Gert er ráð fyrir inn- og úrkeyrslu í blakjallara frá Vallatröð en staðsetning er leiðbeinandi. Ef kemur í ljós að þorj verður á annari aðkomu í blakjallara, skal hún einnig vera frá Vallatröð.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR RETI B1-3 OG B2
REITUR B1-3 - FANNBORG

B1-3 - Fannborg 10 (L114305)
Aðkoma að Fannborg 10 breytist er Fannborg og Nedstatröð leggst af sem götur. Ný aðkoma fyrir akandi er um breytta legu húsgötunnar Hrímborgar um Digranesveg annars vegar og almenna aðkomu blakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg hins vegar. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hrímborg um Digranesveg og um blakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg. Aðgengi úr kjallara upp á yfirbór er sýnt með leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrátt. Sörp Sorþirða er ekki á vegum Kópavogsbæjar. Blöndun byggðar Ekki er heimilt að vera með íbúðir á lóðinni.

B1-3 - Fannborg 3-5 og 7-9 (L114307)
Aðkoma að Fannborg 3-9 breytist er Fannborg og Nedstatröð leggst af sem götur. Ný aðkoma fyrir akandi er um breytta legu húsgötunnar Hrímborgar um Digranesveg annars vegar og almenna aðkomu blakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg hins vegar. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hrímborg um Digranesveg og um blakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg. Aðgengi úr kjallara upp á yfirbór er sýnt með leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrátt. Sörp Sorþirða er ekki á vegum Kópavogsbæjar. Blöndun byggðar Ekki er heimilt að vera með íbúðir á lóðinni.

B1-3 - Digranesvegur 5 (L114103)
Aðkoma að Digranesveg 5 breytist með breyttu deiliskipulagi. Ný aðkoma fyrir akandi er um breytta legu húsgötunnar Hrímborgar um Digranesveg annars vegar og almenna aðkomu blakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg hins vegar. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hrímborg um Digranesveg og um blakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg. Aðgengi úr kjallara upp á yfirbór er sýnt með leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrátt. Sörp Sorþirða er ekki á vegum Kópavogsbæjar. Blöndun byggðar Ekki er heimilt að vera með íbúðir á lóðinni.

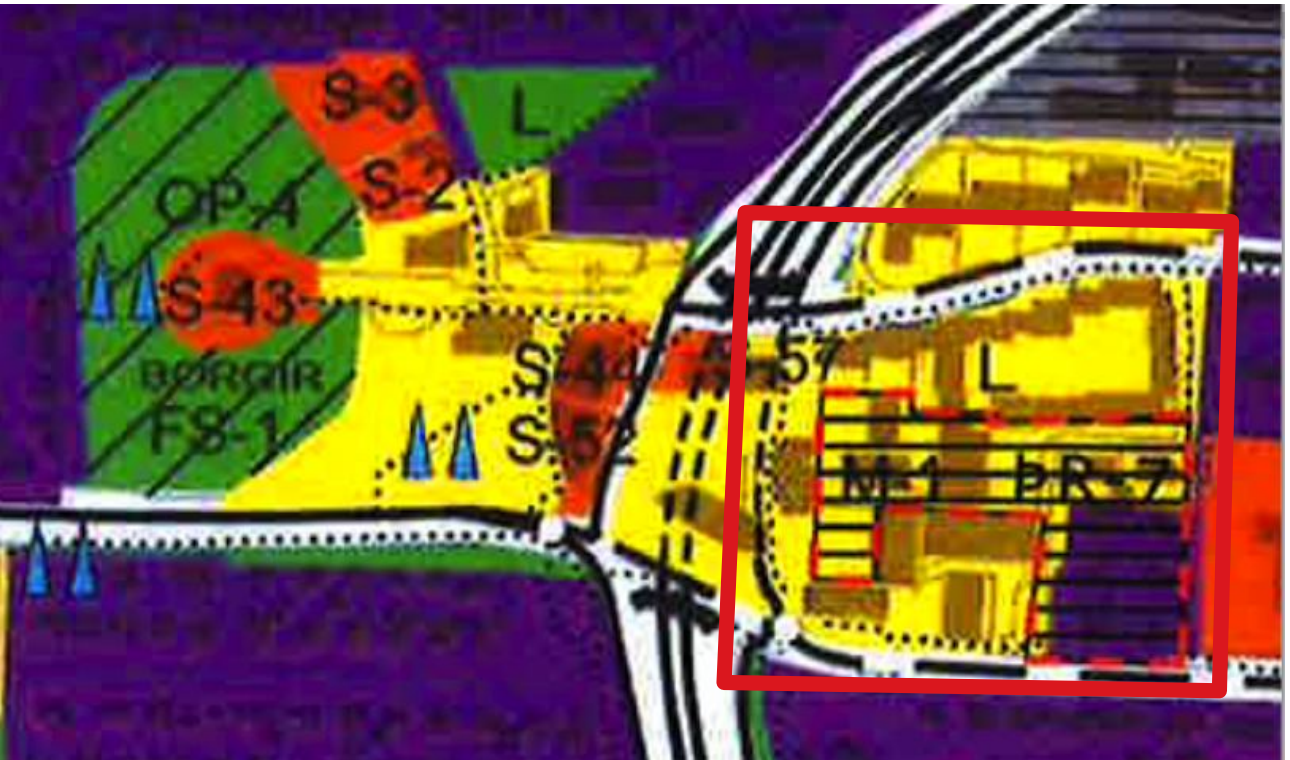
norðan við byggjuna. Aðkoma fyrir akandi er eingöngu um blakjallara á reit B1-1, um innakstur undir Hamraborg 12 og um blakjallara undir Hamraborg 12-38, innakstur frá Hrímborg inn í blakjallara og frá Hamraborg. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hrímborg, Hamraborg og Fannborg. Aðgengi úr kjallara upp á yfirbór er sýnt með leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrátt. Sörp Sorþirða er ekki á vegum Kópavogsbæjar. Blöndun byggðar Ekki er heimilt að vera með íbúðir á lóðinni.

B2 - Hamraborg 10-38
Aðkoma að Hamraborg 14-38 breytist er Nedstatröð leggst af sem gata og þar af leiðandi akfær stigur inn í innangar húsnæna. Aðrar aðkomur fyrir akandi um innakstur undir Hamraborg 12 og um blakjallara undir Hamraborg 12-38 heilast óbreyttar. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hamraborg og um blakjallara undir Hamraborg og frá Nedstatröð. Sörp Sorþirða er ekki á vegum Kópavogsbæjar. Blöndun byggðar Ekki er heimilt að vera með íbúðir á lóðinni.

B1-3 - Fannborg 8 (L114310)
Aðkoma að Fannborg 8 breytist með breyttu deiliskipulagi og mögulegu tröppumannavirki

norðan við byggjuna. Aðkoma fyrir akandi er eingöngu um blakjallara á reit B1-1, um innakstur undir Hamraborg 12 og um blakjallara undir Hamraborg 12-38, innakstur frá Hrímborg inn í blakjallara og frá Hamraborg. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hrímborg, Hamraborg og Fannborg. Aðgengi úr kjallara upp á yfirbór er sýnt með leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrátt. Sörp Sorþirða er ekki á vegum Kópavogsbæjar. Blöndun byggðar Ekki er heimilt að vera með íbúðir á lóðinni.

Skilmálatafla 1	Ný Lóð m ²	Byggingarmagn ofanjarðar m ²	Íbúðarhúsnæði m ²	Verslun/þjónusta m ²	Íbúðir fjöldi	Bílastæði hármarksfjöldi / stök	Hjólástæði hármarksfjöldi / stök	Byggingarmagn ofanjarðar m ²	Nýtingarhlutfalli ofanjarðar	Nýtingarhlutfalli ofanjarðar	N o + n
Reitur		A+B ymi									
B1-1	8,827	18.000	16.000	2.000	270	490	560	31.424	2,04	3,56	
athuga-sendir	athuga-sendir	athuga-sendir	athuga-sendir	athuga-sendir	athuga-sendir	athuga-sendir	athuga-sendir	athuga-sendir	athuga-sendir	athuga-sendir	athuga-sendir
B4	9.100	22.000	21.000	1.000	280	563	573	35.490	2,42	3,9	
athuga-sendir	athuga-sendir	athuga-sendir	athuga-sendir	athuga-sendir	athuga-sendir	athuga-sendir	athuga-sendir	athuga-sendir	athuga-sendir	athuga-sendir	athuga-sendir
Heild á reitum B1-1 og B4	17.927	40.000	37.000	3.000	550	1.053	1.133	66.914			
Skilmálatafla 2	Stærð lóðar skv.FMR	Nýr húsnæði í m ² skv. FMR	Notkun	Atvinnustærð einingar	Íbúðir fjöldi	Bílastæði stök	Aðkoma frá	Aðrar upplýsingar, skilmálar og kvæði			
Lóð / Húsnúmer											
Hamraborg 10	372	1.358,7	Verslun, þjónusta skrifstofuhúsnæði		15	27	Hamraborg	5 hæðir. Almennir skilmálar.			
Hamraborg 12	1.049	1.048	Verslun, þjónusta skrifstofuhúsnæði		6	27	Hamraborg	5 hæðir. Kvóð um aðgengi að blakjallara á jarðhæð varðar aðkomu að blakjallara á reit B1-1. Almennir skilmálar.			
Hamraborg 14-38	9.859	16.899,8	Blönduð notkun		10	260	Hamraborg/Hrímborg	3-9 hæðir. Almennir skilmálar og sérskilmálar.			
Fannborg 1	427	2.024	Íbúðarhúsnæði		43	38	Hamraborg/Hrímborg	10 hæðir. Almennir skilmálar og sérskilmálar.			
Fannborg 3-9	1.871	4.703	Íbúðarhúsnæði		6	56	Hamraborg/Hrímborg	4 hæðir. Kvóð um aðgengi að blakjallara á jarðhæð varðar aðkomu að blakjallara á reit B1-1. Almennir skilmálar og sérskilmálar.			
Fannborg 8	697	2.731,1	Íbúðarhúsnæði		29	49	Hamraborg/Hrímborg	6 hæðir. Almennir skilmálar og sérskilmálar.			
Digranesvegur 5	755	2.459,8	Skrifstofuhúsnæði og þjónusta		1	3	Hamraborg/Hrímborg	40+4 hæðir. Almennir skilmálar og sérskilmálar.			
Digranesvegur 7	980	912,8	Skrifstofuhúsnæði		2	10	Hrímborg	2 hæðir. Almennir skilmálar og sérskilmálar.			
Hrímborg 3	21	20,5	Spennistöð		1		Hrímborg	1 hæð. Almennir skilmálar.			
Heild á reitum B2 og B1-3:	16.031	32.157,2			41	336					



Údráttur úr 8. breytingu Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, samþykkt í bæjarsjórn 25. maí 2021

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Lóðarmörk nýrra lóða
- Reitir deiliskipulags
- Byggingareitir blakjallara
- Bundin byggjareitir
- Nýr byggjareitir
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrís
- Krafa um pakgarð
- Skilgreind almenningssýrni
- Mannlífasáinn
- Sérframtaleiti innan lóðarmarka
- Götur
- Kvóð um stöðlun byggjanna
- Lágmarks innrúðir er 1.6m
- Hjólástæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Lóðastæði
- Kvóð um gönguleið
- Inngangur almenningis í blakjallara (staðsetning leiðbeinandi)
- Innkeyrslur í blakjallara
- Lágmarks yfirbór
- Hæðarkorti aðalgófis
- Fjöldi hæða
- Hámarks nýtingarhlutfalli lóða
- Djúpgámar (staðsetning leiðbeinandi)
- Leiksvæði (staðsetning leiðbeinandi)

breyting á aðgengi sorpbíla að Hamraborg 14-38. Kvæði Kvóð um aðgengi að blakjallara á jarðhæð varðar aðkomu að blakjallara á reit B1-1.

Ferill málsins:

Á fundi skipulagsráðs 19. október 2020 var lögð fram tillaga að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Skipulagsráð samþykkti að alykka erindið í samræmi við 1. gr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundi bæjarsjórnar 27. október 2020 var afgreidda skipulagsráðs staðfest. Erindið var auglýst í fréttablaði og lögbirtingarblaði, heimasíðu bæjarins og á íbúðafundum. Frestur til að skila inn athugasemdem var til 2. mars 2021.

Á fundi skipulagsráðs 15. mars 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt innsendum athugasemdum og því frestað og vísað til umsmagnar skipulagsdeildar. Á fundi skipulagsráðs 3. maí 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsdeildar og erindinu frestað. Á fundi skipulagsráðs 17. maí 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsdeildar dags. 22. apríl 2021 og erindið samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarsráðs og bæjarsjórnar. Á fundi bæjarsjórnar 25. maí 2021 var afgreidda skipulagsráðs staðfest. Erindið var sent Skipulagsstofnun til afgreiðslu 15. júní 2021.

Á fundi skipulagsráðs 20. september 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt erindi Skipulagsstofnunar dags. 26. ágúst 2021 þar sem fram komna athugasemdir við birtingu í B-deild Stjórnartíðinda. Jafnframt lagt fram erindi skipulagsfulltrúa dags. 17. september 2021 þar sem brugðist er við erindi Skipulagsstofnunar og lagðar til breytingar á skipulagsgögnum sem tilgreindir eru í greinargerð með endanlegri áætlun dags. 3. desember 2021.

Tillagan dags. 1. október 2020 og breytt 15. september var samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarsráðs og bæjarsjórnar. Á fundi bæjarsráðs 23. september var erindið vísað til afgreiðslu bæjarsráðs. Á fundi bæjarsjórnar 28. september 2021 var afgreidda skipulagsráðs staðfest. Á fundi skipulagsráðs 6. desember 2021 var erindið dags. 1. október 2020 og breytt 15. desember 2021 lagt fram að nýju ásamt bréfi Skipulagsstofnunar dags. 9. nóvember 2021 þar sem fram kemur að ferlið hafi verið yfirframið gögn fyrir deiliskipulag miðbæjar Kópavogs, Reiti B1-1, B2, B2 og B1-3 sem samþykkt var í bæjarsjórn 28. september 2021 og tekið fram að áður en samþykkt deiliskipulagsins er auglýst til gjaldskrár í B-deild Stjórnartíðinda teli stofnunin að Kópavogsbær þurfi að yfirlára og þröðast við tilgreindum atvöldum í bréfinu.

Þá lögð fram leiðréttil tillaga Pálmaris Kristmundssonar, arkitekts dags. 1. október 2020 og breytt 15. september 2021 og leiðréttil 3. desember 2021 að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Þar er brugðist er við ábendingum Skipulagsstofnunar sem fram komu í bréfi dags. 9. nóv. sl. og lagðar til breytingar á skipulagsgögnum sem tilgreindir eru í greinargerð með endanlegri áætlun dags. 3. desember 2021.

Skipulagsráð samþykkti framlagðaða tillagu að deiliskipulagi. Miðbær Kópavogs - Reitir B1-1, B4, B1-3 og B2 dags. 1. október 2020, breytt 15. september 2021 og áorðnum lagfæringum dags. 3. desember 2021 ásamt byggigögnum og greinargerð með endanlegri áætlun dags. 3. desember 2021 og vísað erindinu til afgreiðslu bæjarsráðs og bæjarsjórnar. Á fundi bæjarsráðs 8. desember 2021 var erindið vísað til afgreiðslu bæjarsjórnar. Á fundi bæjarsjórnar 14. desember 2021 var afgreidda skipulagsráðs staðfest.

Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

6. des. 2021

Uppdráttur leiðréttr

15. sept. 2021

Uppdráttur breyttr

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Reitir : B1-1, B4, B2 og B1-3

DEILISKIPULAG

Skipulagsuppdráttur

VERKLEIÐI: DEILISKIPULAG DÖG: 01.10.2020 MKV: 1:1000 (A1)

PK ARKITEKTAR Brattarhlíð 4 105 Reykjavík t 680504-2880 f 551 8050 www.p.k.is pk@p.k.is



Tekning

1.00

Skjala söt af 0000-0000 dags: 20082026