

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

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR



NÚVERANDI SVÆÐI í miðbæ Kópavogs



TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI miðbæjar Kópavogs fyrir reiti B1-1, B4, B2 og B1-3 í samræmi við tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi - dags. 11. ág.2020



Útdráttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Löðarmörk núverandi löða
- Löðarmörk nýrra löða
- Byggingarreitur bláakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningssýrmi
- Græni ásinnn
- Séráfnotasvæði innan löðamarka
- Götur
- Kvæð um stöðlun bygginga
- Lágmarks inndráttur er 1.6m
- Hjólástæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Löðastærð
- Kvæð um gönguleið
- Inngangur almennings í bláakjallara (staðsetning leiðbeinandi)
- Innkeyslur í bláakjallara
- Hæðarkorti yfirborðs
- Hæðarkorti aðalgólfis
- 2H
- N=...
- DG
- L

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í

þann 20 og í

þann 20.

Tillagan var auglýst frá

20 með

athugasemdafrestri til

20.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

20.

GREINARGERÐ

Útdráttur úr greinargerð og skilmálum dagsett 01.10.2020.

TILDRÖG SKIPULAGSVINNU
Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er miðbærinn skilgreindur sem miðsvæði. Þar eru bæjarskifstulnarnar staðsettar ásamt helstu menningarstofnunum bæjarins. Í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er hann skilgreindur sem einn af bæjarkjörnum höfuðborgarsvæðisins. Á undanförnum árum hafa bæjaryfirvöld í Kópavogi leitað við að efla hlutverk miðbæjarinnar með tilliti til sérstöðu svæðisins sem miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum. Í Aðalskipulagi er einnig tilgreint að umnið skuli að deiliskipulagi fyrir miðbænn í heild og mörk hans skilgreind á ný. Lögð er áhersla á að hvetja til fjölbreytta menningargæðnaða á svæðinu og að Hálsatorg skuli vera nýtt til menningar- og ferðatengdar starfsemi.

Haustið 2018 hóf Kópavogsbær PK arkitektum að hefja vinnu við framtíðarsýn og heilastætt deiliskipulag fyrir miðbæ Kópavogs eins og Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 gerir ráð fyrir. Sú vinnu var unnin í samræmi við deiliskipulagsýsingu *Hamraborg Miðsvæðisskipulag dags. 14.08.2018*, þar er miðbæjarsvæðinu skipt um 19 reiti sem samræmst reitaskiptingu sem kemur fram í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.

Nýtt deiliskipulag er einungis unnið fyrir reiti B1-1, B1-3, B2 og B4 sem sérstakt deiliskipulag en skal falla að þeirri hugmyndarfærð sem kemur fram í deiliskipulagstillögu miðbæjar Kópavogs og hefur verið kynnt í Skipulagsráði Kópavogs. Síðar mun það falla í heild sinni inn í nýtt heildar deiliskipulag miðbæjar Kópavogs. Í gildi eru tvö deiliskipulög á aðliggjandi svæðum, Miðbær Kópavogs, Vesturhluti 12.mai 1997 og Miðbær Kópavogs, Digranesvegur 29.apríl 2004.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR REITI B1-1 OG B4
REITUR B1-1 – FANNBORGAREITUR

Almennir
Reiturinn er staðsettur milli í milli Hamraborgar 10-38 og Fannborgar 1-9. Hann afmarkast af reiti B4 til austurs og til vesturs við vestari endanum Fannborgar 6 og 4. Heimilt er að byggja kjallara á veimur hæðum undir öllum reitum (sjá útlínur bláakjallara á skipulagsupprætti).

Gert er ráð fyrir niðurfirri á núverandi byggingum Fannborgar 2, 4 og 6 ásamt núverandi bílastæðamannvirkjum innan marka reitsins (sjá nánar í húskönnun, dagsett október 2020). Útbúin verður ein lóð og byggingarreittir skilgreindir innan hennar (sjá nánar á skipulagsupprætti).

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

Á löðinni er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðastoka. Heimilt er að ákveðið hlutfall íbúða geri orðið námsmannabúðir, félagslegar íbúðir eða leigubúðir, með samþykki bæjaryfirvalda í Kópavogi. Öll jarðhæðastarsemi löðarinnar skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði, nema á suður- og austurhlöð sem snýr að Fannborg 1-9, þar sem er heimilt að vera með íbúðarhúsnæði á jarðhæðum. Krafa er að allar húshliðar á löðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12 í greinargerð).

Þjónusta getur verið af öðrum toga sem fellur undir landnotkunarskilgreiningu fyrir miðsvæði (M1) í Aðalskipulagi Kópavogs t.d. veitingarekskur, kaðfíhús og samfélagslegt húsnæði s.s. heilsugæsla, leikskólar o.fl. Ekki er heimilt að reka spálavél, skemmtistaði eða bari sem opnir eru lengur en til kl.11.00 á kvöldin innan reitsins.

Skipulagið hvetur til smærri eininga af verslunar- og þjónustuhúsnæði til þess að gera götuhliðar fjölbreyttar og stuðla að líflífu götullífi meðfram byggingum. Í bílastæðaskilmálum í kafla 8 í greinargerð eru víðanir til þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Almenningssýrmi á reit B1-1

Allt yfirborð innan löðar, fyrir utan skilgreinda séráfnatætti við íbúðir á jarðhæðum, fellur undir skilgreiningu um almenningssýrmi. Á milli reita F2 og F4 liggur mannlífsásinn, þar sem sérstaklega er lögð áhersla á góð og vönduð almenningssvæði. Á milli reits F2 og löðar Fannborgar 1-9 er almenningssýrmi þar sem mikilvægt er að draga úr kuldelegu umhverfi sem felst í löngum vegg meðfram Fannborg 4. Það vörð einnig gert með fjölbreyttum grótri og blágrænum ofanvatslausnum þar sem því verður komið við. Tryggt skal góð skýrlof fyrir gangandi og hjólandi manneskju í almenningssýrnum innan reits og aðgengi og björgunarsvæði fyrir neyðar- og slökkviliðsbírfæra. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningssýrma innan reitsins bílaust svæði (sjá nánar í kölfum 6 og 9 í greinargerð).

Byggingarreitur F2

Öll jarðhæðastarsemi löðarinnar skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði, nema á austur- og suðurhlöð sem snýr að Fannborg 1-9, þar sem er heimilt að vera með íbúðarhúsnæði á jarðhæðum. Fyrir framan íbúðir eru skilgreind önn svæði innan löðamarka sem heimilt er að nýta sem séráfnatætti fyrir bygginguna, skilgreindir nánar á aðaluppráttum. Krafa er að allar húshliðar á löðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12). Mikilvægt er að á norðurhlöð löðarinnar, sem snýr að mannlífsánum, verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhúsnæði til að stuðja við lífvænleika göngusvæðisins.

Á efri hæðum er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðastoka.

Byggingarreitur F4

Um húsnæði F4 gildir sama og um húsnæði F2. Á efri hæðum verða íbúðir í kjallara og á jarðhæðum sem snýr til norðurs og suðurs skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði eða veitingastaðir og gerð er krafa um opnar kjallara- og jarðhæð. Krafa er að allar húshliðar á löðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12 í greinargerð).

Útlit og ásynd bygginga á reit B1-1

Skipulagið gerir kröfu um vandade byggingarlíst og uppbrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningssýrmi. Byggingar skulu stallað upp frá mannlífsánum. Á skipulagsupprætti eru sýndar hæðir stöðlunar sem hönnuðir mannvirka skulu útfæra nánar svo vel fæli að byggingum þeirra. Hámarks hæðir bygginga koma fram á skipulagsupprætti og skilmálsnefndingum. Lögð er áhersla á fjölbreytni bygginga á svæðinu og mikilvægt að byggingar á hvern lóð fyrir sig hafi ákveðna sérstöðu í val á byggingarefnum, formi og ásynd (sjá nánar í kafla 7 í greinargerð).

Á skipulagsupprætti eru sýnd græn þök með þakgórðum (sjá nánar í kafla 7.9 í greinargerð). Þök má einnig útfæra á annan hátt, t.d. með glerþökum eða sambergilegu, sem eykur notagildi og bætur ásynd.

REITUR B4 – TRABARREITUR VESTUR

Almennir

Reiturinn er staðsettur á austurhluta skipulagsvæðisins og afmarkast af Digranesvegi til suðurs og Hamraborg 10-38 til norðurs. Vallatröð til austurs og Neðstatröð til vesturs. Heimilt er að byggja kjallara á veimur hæðum undir öllum reitum (sjá útlínur bláakjallara á skipulagsupprætti).

Gert er ráð fyrir niðurfirri á núverandi byggingum; Vallatröð 1, 2, 5, 7 og Neðstatröð 2, 4, 6 og 8, (sjá nánar í húskönnun, dagsett október 2020).

Útbúin verður ein lóð og byggingarreittir skilgreindir innan hennar (sjá nánar á skipulagsupprætti).

Ný lóð Trabarelli B4 er 9.100 m² og hámark byggingarmagns ofanjarðar (brúttó A+B) er 22.000 m². Hámarks nýtingarhlutfalli löðar ofanjarðar er N=2,42. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 280 íbúðir.

Á löðinni er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðastoka. Heimilt er að ákveðið hlutfall íbúða geri orðið námsmannabúðir, félagslegar íbúðir eða leigubúðir, með samþykki bæjaryfirvalda í Kópavogi.

Á jarðhæðum sem snúa til norðurs að mannlífsánum og til suðurs að Digranesvegi skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði. Krafa er að allar húshliðar á löðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12 í greinargerð með deiliskipulagi). Mikilvægt er að á norðurhlöð bygginganna sem snúa að mannlífsánum verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhúsnæði til að stykja og stuðja við lífvænleika göngusvæðisins. Þjónusta getur verið af öðrum toga sem fellur undir landnotkunarskilgreiningu fyrir miðsvæði (M1) í Aðalskipulagi Kópavogs t.d. veitingarekskur, kaðfíhús og samfélagslegt húsnæði s.s. heilsugæsla, leikskólar o.fl. Ekki er heimilt að reka spálavél, skemmtistaði eða bari sem opnir eru lengur en til kl.11.00 á kvöldin innan reitsins. Skipulagið hvetur til smærri eininga af verslunar- og þjónustuhúsnæði til þess að gera götuhliðar fjölbreyttar og til að stuðla að líflífu götullífi meðfram byggingum. Í bílastæðaskilmálum í kafla 8 í greinargerð eru víðanir til þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Almenningssýrmi á reit B4

Allt yfirborð innan reitsins, fyrir utan skilgreinda séráfnatætti við íbúðir á jarðhæðum og inngráð milli bygginga, fellur undir skilgreiningu um almenningssýrmi. Gert er ráð fyrir leiksvæði þar sem mikilvægt er að skapa skjólmýndun með fjölbreyttum grótri og blágrænum ofanvatslausnum þar sem því verður komið við. Sérstaklega er lögð áhersla á góð og vönduð almenningssvæði, gönguleiðir og torg. Tryggt skal góð skýrlof fyrir gangandi og hjólandi manneskju í almenningssýrnum innan reits og aðgengi og björgunarsvæði fyrir neyðar- og slökkviliðsbírfæra. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningssýrma innan reitsins bílaust svæði (sjá nánar í kölfum 6 og 9 í greinargerð með deiliskipulagi).

Útlit og ásynd bygginga á reit B4

Skipulagið gerir kröfu um vandade byggingarlíst og uppbrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningssýrmi. Byggingar skulu stallað upp frá mannlífsánum. Á skipulagsupprætti eru sýndar hæðir stöðlunar sem hönnuðir mannvirka skulu útfæra nánar svo fæli vel að byggingum þeirra. Hámarks hæðir bygginga koma fram á skipulagsupprætti og skilmálsnefndingum. Lögð er áhersla á fjölbreytni bygginga á löðinni og mikilvægt að hver byggingarhluti hafi ákveðna sérstöðu í val á byggingarefnum, formi og ásynd (sjá nánar í kafla 7 í greinargerð).

Byggingar við Digranesveg hækka og lækka í þrepum til að opna fyrir sjónlínur, draga úr skuggagjafndun og létta á yfirborði bygginga. Á norðurhluta löðar sem snýr að mannlífsánum eru gerðar kröfur um ákveðið uppbrot í lögun bygginga og hæðum (sjá nánar á skipulagsupprætti). Gerð er krafa um uppbrot byggingar á þeirri hlöð er snýr að Vallatröð með það að markmiði að brjóta upp samfellda veggfel í smærri feli. Samfelldur fjórir húshliðarinnar skul vera að hámarki 8 metrar og uppbrot lágmark 1 meter að dýpt (sjá leiðbeinandi uppbrot á skipulagsupprætti).

Á skipulagsupprætti eru sýnd græn þök með þakgórðum á lægri þökum reitsins (sjá nánar í kafla 7.9 í greinargerð). Þar er einnig gert ráð fyrir möguleika á séráfnatættum íbúða ásamt almennu áfnatætti fyrir byggingarnar. Gert er ráð fyrir inn- og útkýrslu í bláakjallara frá Vallatröð en staðsetning er leiðbeinandi. Ef kemur í ljós að þörf verður á annari aðkomu í bláakjallara, skal hún einnig vera frá Vallatröð.

REITIR B1-3 OG B2

Ekki er útdráttur sérskilmálara fyrir reiti B1-3 og B2, enda er ekki gert ráð fyrir breytingum á þeim svæðum frá því sem fyrir er.

Skilmálatafla 1	Ný Lóð m ²	Byggingarmagn ofanjarðar m ²	Íbúðarhúsnæði m ²	Verslun/þjónusta m ²	Íbúðir fjöldi hámarksfjöldi	Bílastæðakrafa hámarksfjöldi / stk	Hjólástæðakrafa lágmarksfjöldi / stk	Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar m ²	N o rýtingarhlutfall ofanjarðar	N o + n rýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar
Reitur										
B1-1	8,827	18.000	16.000	2.000	270	490	560	31.424	2,04	3,56
athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir
B4	9.100	22.000	21.000	1.000	280	563	573	35.490	2,42	3,9
athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir
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 i m2 skv. FMR	Notkun	Atvinnu- starfsemi einngar	Íbúðir fjöldi	Bílastæði stk	Aðkoma frá	Breytingar	Aðrar upplýsingar, skilmálar og kvæði:
Löð / Húsnúmer									
Hamraborg 10	372	1.358,7	Verslun, þjónusta skrifstofuhúsnæði		15	27	Hamraborg	Ekki er gert ráð fyrir breytingum frá því sem nú er.	* 5 hæðir. Almennir skilmálar.
Hamraborg 12	1.049	1.048	Verslun, þjónusta skrifstofuhúsnæði		6	27	Hamraborg	Ekki er gert ráð fyrir breytingum frá því sem nú er.	* 5 hæðir. Almennir skilmálar.
Hamraborg 14-38	9.859	16.899,8	Blönduð notkun		10	212	Hamraborg	Ekki er gert ráð fyrir breytingum frá því sem nú er.	* 3-9 hæðir. Almennir skilmálar.
Fannborg 1	428	2.056,1	Íbúðarhúsnæði		44	38	Neðstatröð/Hrímborg	Ekki er gert ráð fyrir breytingum frá því sem nú er.	* 10 hæðir. Almennir skilmálar.
Fannborg 3-9	1.800	4.831	Íbúðarhúsnæði		3	26	56	Ekki er gert ráð fyrir breytingum frá því sem nú er.	* 4 hæðir. Almennir skilmálar.
Fannborg 8	697	2.731,1	Íbúðarhúsnæði		29	49	Hamraborg/Neðstatröð	Ekki er gert ráð fyrir breytingum frá því sem nú er.	* 6 hæðir. Almennir skilmálar.
Digranesvegur 5	697	2.459,8	Skrifstofuhúsnæði og þjónusta		1	3	Neðstatröð/Hamraborg	Ekki er gert ráð fyrir breytingum frá því sem nú er.	* 4 hæðir. Almennir skilmálar.
Digranesvegur 7	980	912,8	Skrifstofuhúsnæði		2	10	Hrímborg	Ekki er gert ráð fyrir breytingum frá því sem nú er.	* 2 hæðir. Almennir skilmálar.
Hrímborg 3	21	20,5	Spennistöð		1		Aðkoma frá Hrímborg	Ekki er gert ráð fyrir breytingum frá því sem nú er.	* 1 hæð. Almennir skilmálar.
Heild á reitum B2 og B1-3:	15.903	32.317,8			38	311	470		* Nýtingarhlutfall er ekki reiknað þar sem upplýsingar um stærðir er birt fláttarmál byggt á upplýsingum FMR eingöngu.