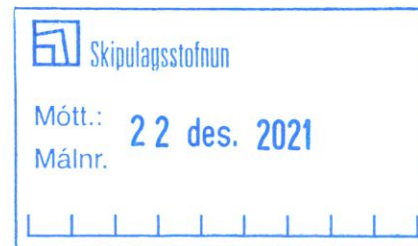


deiliskipulag
reita B1-1, B1-3, B2 og B4
í miðbæ Kópavogs
sérskilmálar skipulags



Kópavogur 14. desember 2021

Auður
Auður D. Kristinsdóttir skipulagsfulltrúi

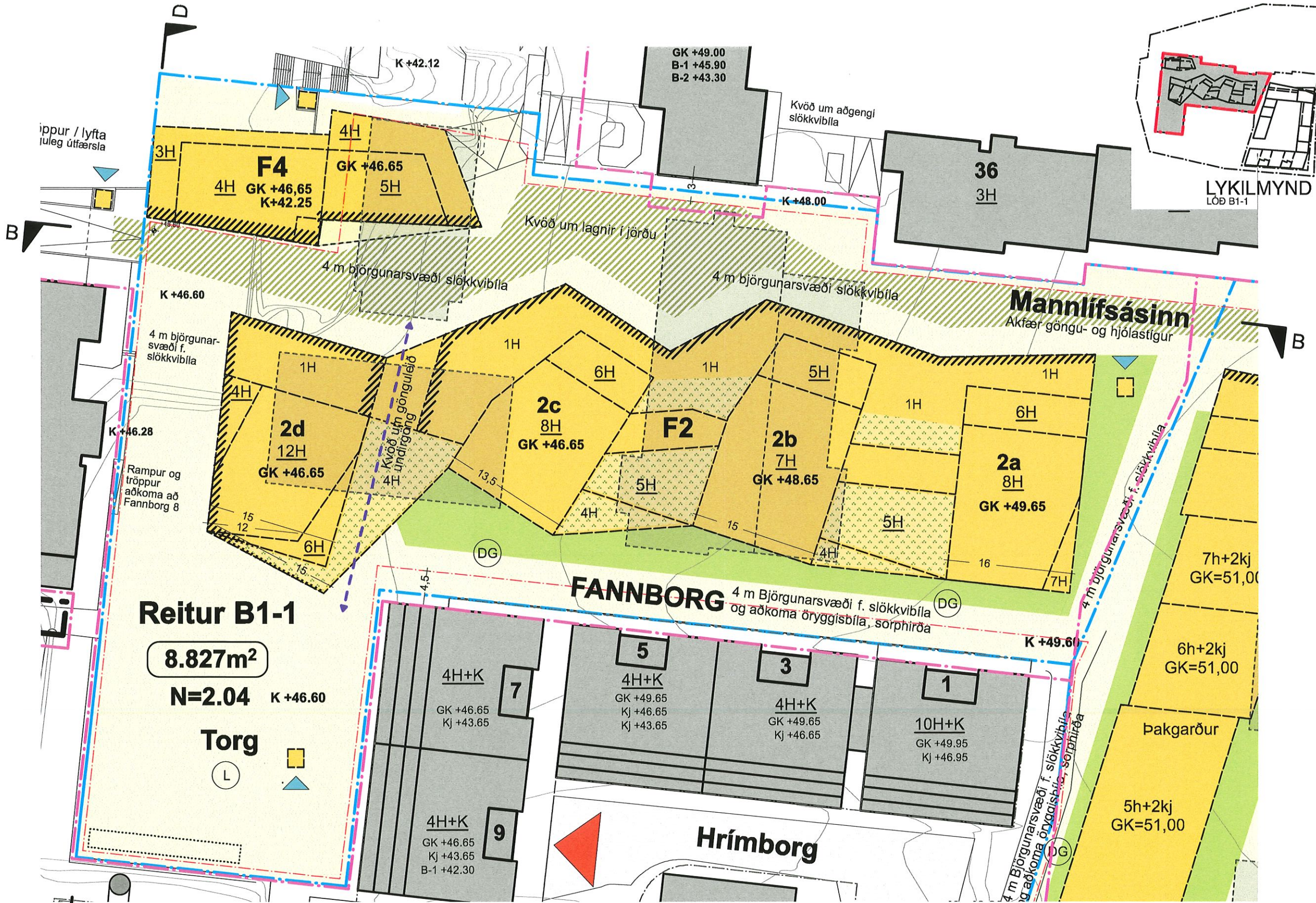
3. desember 2021
Uppdráttur leiðréttur
15. september 2021
Uppdráttur breyttur



Kópavogsbær

P K A R K I T E K T A R

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 FANNBORGARREITUR



SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk nýrra lóða
- Reitir deiliskipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Byggingarreitur bílajakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrífs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningsrými
- Mannlífsásinn
- Sérfræðingssvæði innan lóðamarka
- Götur
- Kvöð um "opnar jarðhæðir"
- Lóðarstærð
- Kvöð um gönguleið
- Staðsetning innganga almennings í bílajakjallara (leiðbeinandi)
- Innkeyrsla í bílajakjallara
- K +12.34 Hæðarkóti yfirborðs (leiðbeinandi)
- GK +12.34 Hæðarkóti aðkomuhæðar (leiðbeinandi)
- 1H Fjöldi hæða
- N=... Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- Leiksvæði (staðsetning leiðbeinandi)
- Djúpgámar Niðurgrafinn sorplát (staðsetning leiðbeinandi)

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Fannborgarreitur B1-1

DEILISKIPULAG

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1

VERKHLUTI:	DAGS.:	01.10.2020
DEILISKIPULAG	MKV.:	1:500 (A3)

PK ARKITEKTAR
Brautarholt 4 105 Reykjavík
kt 680504-2880 s 551 8050
www.pk.is pk@pk.is

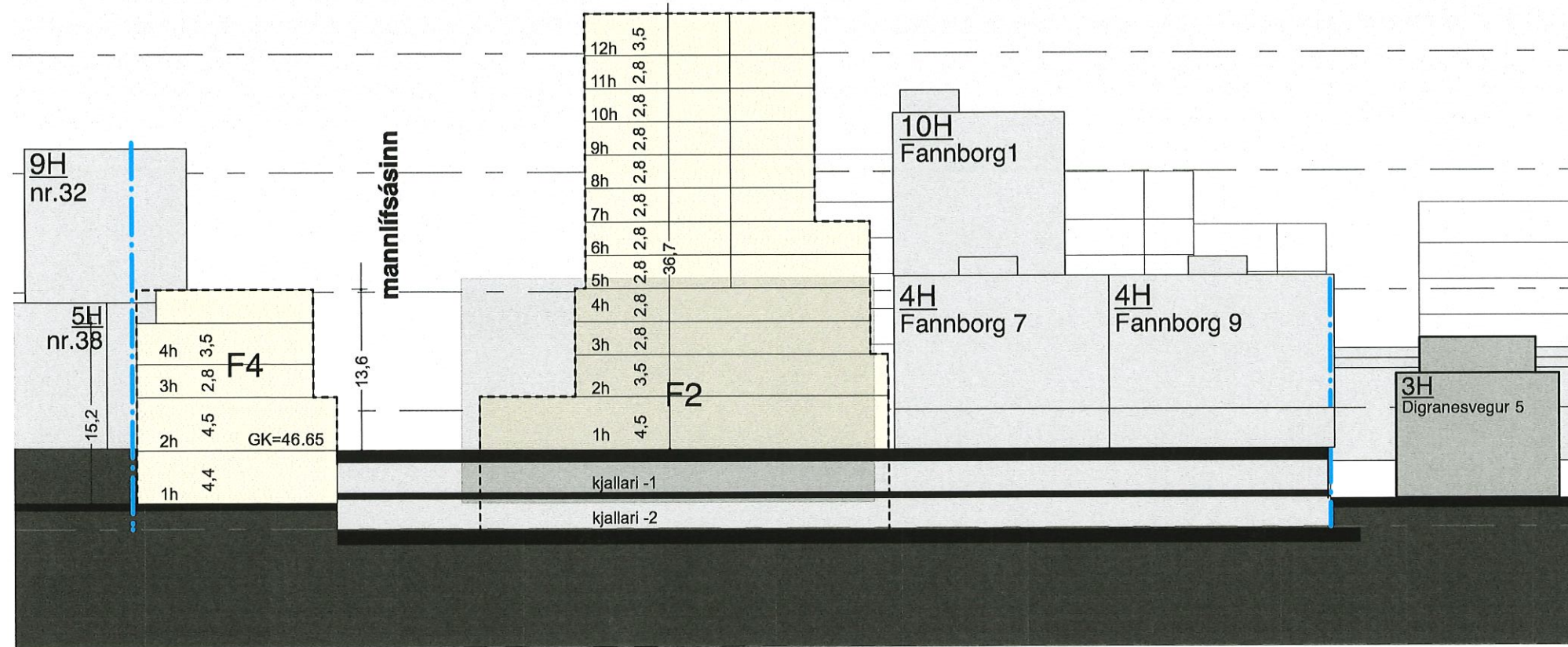


SKIPULAGSSKILMÁLAR LÓÐ B1-1

Fjölbýlishús á 1-12 hæðum og kjallara á 2 hæðum í tengslum við bílajakjallara á 2 hæðum. Atvinnustarfsemi á jarðhæð að Mannlífsásnum og að Torgi.
Hámarks íbúðafjöldi: 270 íbúðir
Bílastæði í bílajakjallara, hámark: 490 stæði

Gólfkótar aðkomuhæða eru leiðbeinandi.

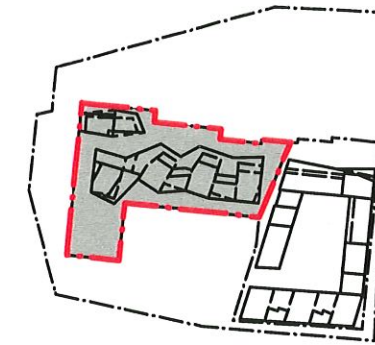
SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 FANNBORGARREITUR



Fannborg nr. 4

Fannborg nr. 2

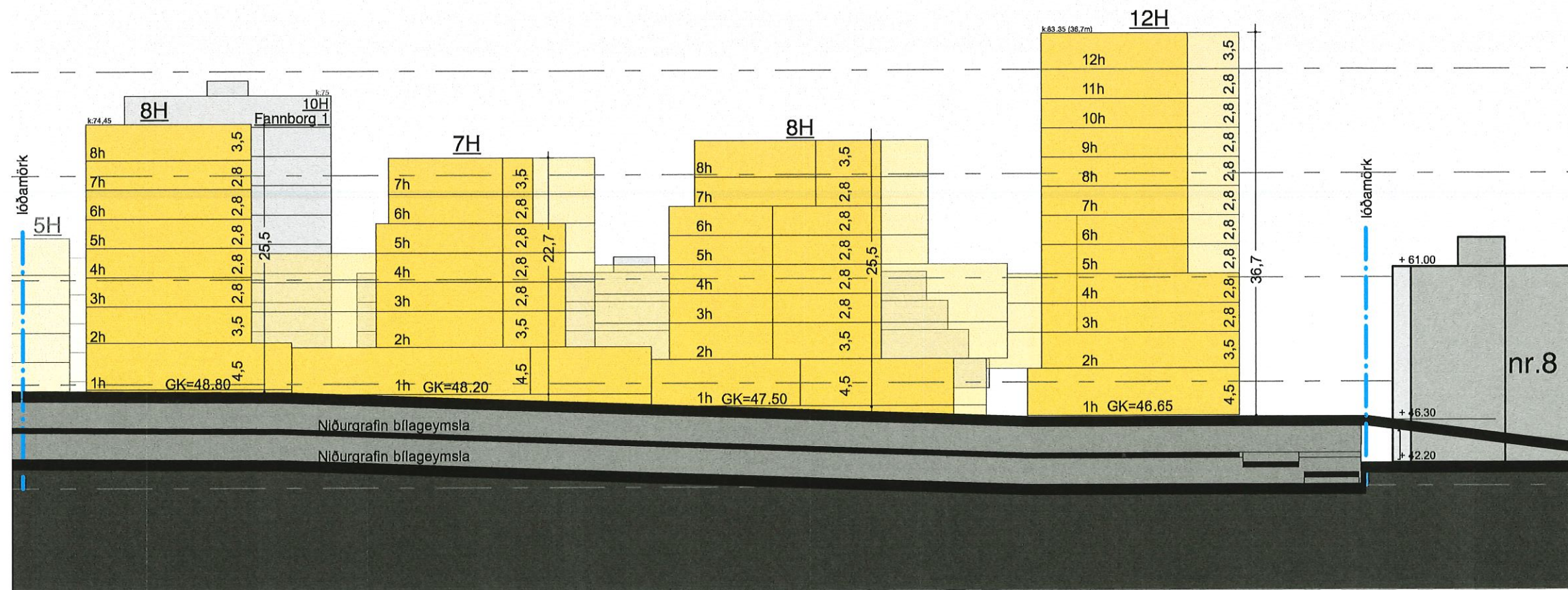
Digranesvegur nr. 5
SNID D-D, mkv 1:500 (A3)



LYKILMYND
LÓÐ B1-1

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk nýrra lóða
- Reiðir deiliskipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Byggingarreitir bilakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitir
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrífls
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningssými
- Mannlífsásinn
- Sérafnasvæði innan lóðamarka
- Götur
- Kvöð um "opnar jarðhæðir"
- Lóðarstærð (1.234m²)
- Kvöð um gönguleið
- Staðsetning innganga almenningss í bilakjallara (leiðbeinandi)
- Innkeyrsla í bilakjallara
- K +12.34 Hæðarkóti yfirborðs (leiðbeinandi)
- GK +12.34 Hæðarkóti aðkomuhæðar (leiðbeinandi)
- 1H Fjöldi hæða
- N=... Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- L Leiksvæði (staðsetning leiðbeinandi)
- DS Djúpgámar Niðurgöfni soppilát (staðsetning leiðbeinandi)



F2 Fannborg nr. 2

Fannborg nr. 8

SNID B-B, mkv 1:500 (A3)

MIDBÆR KÓPAVOGS

Fannborgarreit B1-1

DEILISKIPULAG

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1

VERKHLUTI: DEILISKIPULAG
DAGS.: 01.10.2020
MKV.: 1:500 (A3)

PK ARKITEKTAR
Brautarholt 4 105 Reykjavík
kt 680504-2880 s 551 8050
www.pk.is pk@pk.is

 Kópavogsbær
Teikning

2.00

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 FANNBORGARREITUR

B1-1

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 BYGGINGARREITIR F2 OG F4

Ný lóð Fannborgar er 8.827 m2 eða u.þ.b. 0,88ha og hámark byggingarmagns ofanjarðar (brúttó A+B) er 18.000 m2. Hámarks nýtingarhlutfall lóðar ofanjarðar er N= 2,04. Reiturinn er staðsettur mitt á milli Hamraborgar 10-38 og Fannborgar 1-9. Hann afmarkast af reit B4 til austurs og til vestrurs við vestari enda Fannborgar 6 og 4 af Fannborg. Á reitnum er leyfilegt að byggja fjölbýlishús á 1-12 hæðum auk þess að heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum. Atvinnuhúsnæði er á jarðhæð við mannlífsás og í byggingu F4. Einnig er á reitnum ráðgert tröppumannvirki sem veitir aðkomu að vistvænum samgöngum og tryggir virka ferðamáta á skipulagssvæðinu, auk þess að veita stiglaust aðgengi að Fannborg 8.

1. HÚSAGERÐ F2

Bygging F2 er fjölbýlishús á allt að 12 hæðum auk þess að heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum. Hámarks íbúðarfjöldi í F2 og F4 er samtals 270 íbúðir.

Jarðhæðir

Öll jarðhæðastarfsemi lóðarinnar skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði, nema á suður-og austurhlíð sem snýr að Fannborg 1-9, þar sem er heimilt að vera með íbúðarhúsnæði á jarðhæðum. Fyrir framan íbúðir eru skilgreind græn svæði innan lóðarmarka sem heimilt er að nýta sem sérafnotareiti fyrir bygginguna, skilgreindir nánar á aðaluppdráttum. Krafa er að allar húshlíðar á lóðinni 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 norðurhlíð lóðarinnar, sem snýr að mannlífsásnum, verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhúsnæði til að styðja við lífvænleika göngusvæðisins. Skipulagið hvetur til smærri eininga af verslunar- og þjónustuhúsnæði til þess að gera götuhlíðar fjölbreyttari og til að stuðla að líflegu götulífi meðfram byggingum. Í bílastæðaskilmálum í kafla 8 eru ívilnanir til þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Efri hæðir

Á efri hæðum er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðarkosta. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 270 íbúðir.

Kjallarar

Heimilt er að byggja tveggja hæða bílakjallara undir öllum reitnum (sjá útlínur bílakjallara á skipulagsuppdrætti). Þar er gert ráð fyrir bílgeymslum, tæknirýmum, hjóla-og vagnageymslum og geymslum auk annarra þjónusturýma.

Aðkoma

Aðkoma er norðan og sunnan við bygginguna á jarðhæð og er gert ráð fyrir fjórum stigagöngum í húsinu. Aðgengi að stigahúsum er einnig frá báðum hæðum bílakjallara.

1. HÚSAGERÐ F4

Um húsagerð F4 gildir sama og um húsagerð F2.

Á efri hæðum verða íbúðir. Í kjallara og jarðhæð byggingarreitsins skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði eða veitingastaðir og gerð er krafa um opnar kjallara- og jarðhæð. Krafa er að allar húshlíðar á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12 í greinargerð).

2. ÚTLIT OG ÁSÝND BYGGINGA Á LÓÐ B1-1

Skipulagið gerir kröfu um vandaða byggingarlist og uppbotr bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningsrými. Byggingar skulu stallast upp frá mannlífsásnum. Á skipulagsuppdrætti eru sýndar hæðir stöllunar sem hönnuðir mannvirkja skulu útfæra nánar svo vel falli að byggingum þeirra. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrætti og skilmálasneiðingum. Lögð er áhersla á fjölbreytni bygginga á svæðinu og mikilvægt að byggingar á hverri lóð fyrir sig hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum, formi og ásýnd. (sjá nánar í kafla 7 í greinargerð). Á skipulagsuppdrætti eru sýnd græn þök með þakgörðum (sjá nánar í kafla 7.9 í greinargerð). Þökin má einnig útfæra á annan hátt, t.d. með glerþökum eða sambærilegu, sem eykur notagildi og bætir ásýnd. Við hönnun húss og lóðar skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi og yfirborði aðliggjandi svæða. Leitast skal við að í íbúðir komi dagsbirta frá tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð og þökum sem liggja sem best við sól. Sérstaklega skal huga að góðu aðgengi barna að leiksvæðum og öryggi þeirra haft að leiðarljósi. Gera skal grein fyrir gönguleiðum innan lóðar á lóðarteikningu. Hönnuðir skulu kynna sér hönnun húsa og aðliggjandi lóða, nýjum og þeim sem fyrir eru, með það í huga að skapa gott samspil hvað varðar útlit og frágang ss. efnis-, áferðar- og litaval á einstökum byggingarhlutum. Íbúðum á jarðhæð skal fylgja sérafnotasvæði þar sem því verður við komið. Möguleg afmörkun sérsafnotasvæða skal vera gerð í samræmi við heildarútlit hússins og koma fram á aðaluppdráttum. Ennfremur er vísað í ákvæði í almennum skilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun bygginga og lóðar (kaflí 5 í greinargerð). Aðra skilmála varðandi byggingar er að finna í kafla 7 í greinargerð.

3. BYGGINGARREITIR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefinn er upp byggingarreitur fyrir mannvirki í heild ásamt annars vegar leiðbeinandi og hins vegar bindandi byggingarlínum sem hönnuðum er gert að fylgja. Leitast skal við að brjóta upp ytra form byggingar í takt við deiliskipulagsuppdrátt og viðkomandi skýringarmynd. Byggingarreitur er táknaður með brotinni línu. Byggingar og svalir skulu vera innan byggingarreits en þurfa ekki að fylla út í byggingarreit. Þó er heimilt að svalir standi allt að 1m út fyrir byggingarreit og útlínu bygginga á þeim úthliðum sem snúa að inngarði og ekki að almenningsrýmum eða götum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Lóðarstærð Fannborgar B1-1 : 8.827m2
Fjölbýlishús, íbúðafjöldi : hámark 270 íbúðir
Hámarks flatarmál húsa ofanjarðar (án kjallara) : 18.000m2
Hámarks flatarmál kjallara : 13.424m2
Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli

5. HÆÐIR HÚSA

Hæð bygginga er gefin upp sem hæðarfjöldi og hámarkshæð efstu brúnar frá yfirborði gólfplötu jarðhæðar. Þar sem hæð á uppdráttum er takmörkuð með uppgefnum landkóta gildir hann umfram aðrar upplýsingar. Hæðarfjöldi er frjáls innan uppgefinnar hámarkshæðar. Heimilt er að byggingar séu lægri en hámarkshæð. Hæðarkótar fyrir gólfplötu jarðhæðar (yfirborðshæðar) eru sýndir á skilmálateikningu. Hámarkshæð bygginga (byggingarhluta) er gefin upp á skilmálateikningu. Uppgefnir hæðarkótar í deiliskipulagi eru leiðbeinandi. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega þurfa að ná hærra en uppgefin hámarkshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega að hámarki ná 2 metrum hærra en þakbrún. Skal frá þeim gengið með afskermun í samræmi við klæðningu viðkomandi byggingar og skal gerð og útlit koma fram á aðaluppdráttum.

6. ÞAKFORM

Þakform er frjálst innan takmarkana uppgefinnar hámarkshæðar. Flatt þak skal hafa lágmarks vatnshalla að niðurföllum. Leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir bygginganna (byggingarhluta) í formi og gluggasetningu.

7. BÍLA- OG HJÓLAST/ÆÐI

Hámarksfjöldi bílastæða á reit B1-1 er 1 bílastæði fyrir hverja íbúð á reitnum. Hámarksfjöldi bílastæða fyrir verslunar-og þjónustuhúsnæði er 1 bílastæði fyrir hverja 100m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis á reitnum. Heimild er fyrir allt að 200 viðbótar bílastæðum fyrir verslun og þjónustu og aðliggjandi íbúabyggð á skipulagssvæðinu í bílakjallara á reit B1-1.

Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reit B1-1 er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 100m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis á reitnum. Aðkoma að bílakjallara sem fram kemur í skipulagsgögnum er leiðbeinandi. Hönnuðum er heimilt að staðsetja aðkomur að bílakjallara á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsráðs. Gera skal ráð fyrir aðstöðu til hleðslu rafbíla í bílakjallara og útfærsla þess fyrirkomulags samþykkt af skipulagsráði.

8. SORPGEYMSLUR

Staðsetning sorpgáma er sýnd á deiliskipulagsuppdráttum ásamt séruppdráttum. Staðsetningin er merkt á uppdráttum með tákninu DG. Staðsetning er leiðbeinandi en aðgengi að sorplosun skal vera auðvelt fyrir íbúa. Endanleg staðsetning og fyrirkomulag sorpgámakerfis skal unnið í nánu samstarfi við Kópavogsbæ.

9. HLJÓÐVIST

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiðir til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða í byggð. Í reglugerðinni eru settar fram kröfur fyrir íbúðarhús á íbúðarsvæðum. Þar segir að hljóðstig utan við húsvegg skuli ekki vera meira en 55dB (A) og hámark 30dB (A) innanhúss. Samkvæmt 5.gr geta skipulagsyfirvöld þó ákveðið að hljóðstig megi vera hærra en 55dB (A) ef hljóðstig á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlíð íbúðar frá bílaumferð fari ekki yfir 50dB (A), sbr. ÍST45, flokk C. Ef íbúðir hafa hlíð sem snýr að hljóðlátara svæði uppfylla allar íbúðir kröfur skipulagsyfirvalda.

10. SÉRAFNOTASVÆÐI

Fyrir íbúðir á jarðhæð skal, þar sem því verður viðkomið, afmarka sérafnotasvæði til einkanota fyrir framan viðkomandi íbúðir og skulu þau sýnd á aðaluppdráttum.

11. ALMENNINGSRÝMI

Allt yfirborð innan lóðar, fyrir utan skilgreinda sérafnotareiti við íbúðir á jarðhæðum, fellur undir skilgreiningu um almenningsrými. Á milli reita F2 og F4 liggur mannlífsásinn, þar sem sérstaklega er lögð áhersla á góð og vönduð almenningssvæði. Á milli reits F2 og lóðar Fannborgar 1-9 er almenningsrými þar sem mikilvægt er að draga úr kuldalegu umhverfi sem fellst í löngum vegg meðfram Fannborg 4. Það yrði einnig gert með fjölbreyttum gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum þar sem því verðr komið við. Tryggja skal góð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskjur í almenningsrýmum innan reits og aðgengi og björgunarsvæði fyrir neyðar- og slökkviliðsbífreiðar. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningsrýma innan reitsins bíllaust svæði. (sjá nánar í köflum 6 og 9 í greinargerð).

12. GIRÐINGAR OG SMÁHÝSI

Lóðarhafa er ekki heimilt að girða lóðina af og skal hann hafa samráð við aðliggjandi lóðarhafa um endanlegan frágang lóðamarka. Vísað er til almennra skilmála um skipulagssvæðið þar sem gerð er krafa um hönnun, framkvæmd og umhírðu almenningssvæða sem eitt samhangandi svæði aðlagð að því yfirborði sem fyrir er á nágrannalóðum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð nema með samþykki byggingaryfirvalda Kópavogs.

13. NIÐURRIF HÚSA

Gert er ráð fyrir niðurrifi á núverandi byggingum Fannborgar 2, 4 og 6 ásamt núverandi bílastæðamannvirkjum innan marka reitsins (sjá nánar í húsakönnun, dagsett febrúar 2020). Útbúin verður ein lóð og byggingarreitir skilgreindir innan hennar.

Að öðru leiti er vísað til byggingarskilmála í greinargerð með deiliskipulaginu : Kafli 5. Almennir skilmálar, Kafli 6. Almenningsrými, Kafli 7. Byggingar, Kafli 8. Bílakjallarar, bíla- og hjólastæði og og Kafli 9. Landslag, gróður og vindhönnun.

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Fannborgarreitur B1-1

DEILISKIPULAG

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1

VERKHLUTI:	DAGS.:	01.10.2020
DEILISKIPULAG	MKV.:	1:500 (A3)

PK ARKITEKTAR
Brautarholt 4 105 Reykjavík
kt 680504-2880 s 551 8050
www.pk.is pk@pk.is

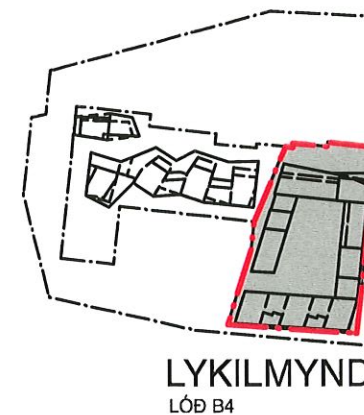
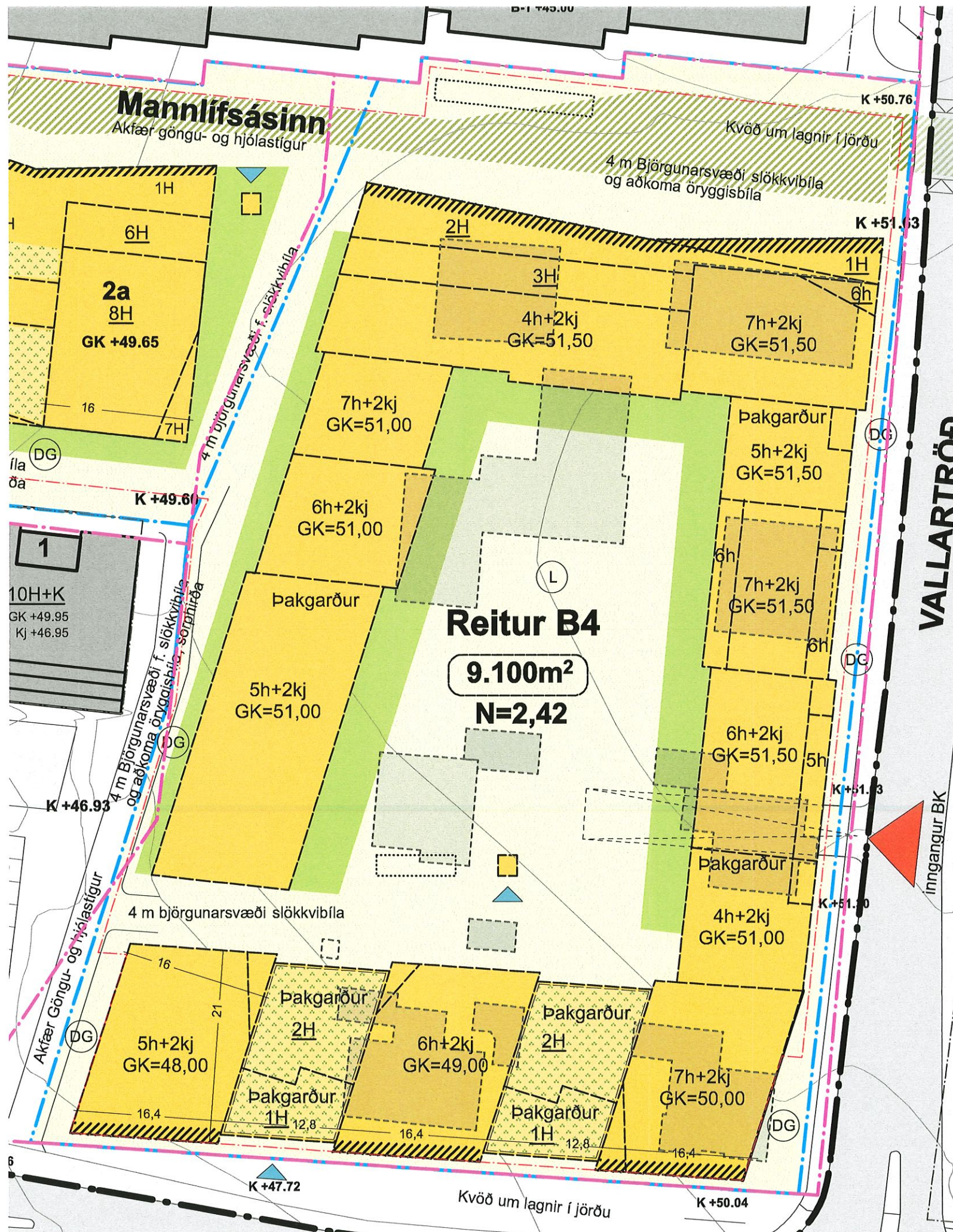


Kópavogsbær

Teikning

3.00

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 - TRAÐARREITUR VESTUR



SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk nýrra lóða
- Reitir deiliskipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Byggingarreitur bílajakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrífls
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningssými
- Mannlífsásinn
- Sérafnótasvæði innan lóðamarka
- Götur
- Kvæð um "opnar jarðhæðir"
- Lóðarstærð
- Kvæð um gönguleið
- Staðsetning innganga almenningssí i bílajakjallara (leiðbeinandi)
- Innkeyrsla í bílajakjallara
- K +12.34 Hæðarkóti yfirborðs (leiðbeinandi)
- GK +12.34 Hæðarkóti aðkomuhæðar (leiðbeinandi)
- 1H Fjöldi hæða
- N=... Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- (L) Leiksvæði (staðsetning leiðbeinandi)
- (DG) Djúpgámar Niðurgráfin sorplát (staðsetning leiðbeinandi)

MIDBÆR KÓPAVOGS

Traðarreitur-vestur B4

DEILISKIPULAG

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4

VERKHLUTI: DAGS.: 01.10.2020
DEILISKIPULAG MKV.: 1:500 (A3)

PK ARKITEKTAR
Brautarholt 4 105 Reykjavík
kt 680504-2880 s 551 8050
www.pk.is pk@pk.is

 Kópavogsbær
Teikning

4.00

SKIPULAGSSKILMÁLAR LÓÐ B4

Fjölbýlishús á 1-7 hæðum með kjallara á 2 hæðum auk bílajakjallara á 2 hæðum Atvinnustarfsemi á jarðhæð að Mannlífsásnum og að Digranesvegi.
Hámarks íbúðafjöldi: 280 íbúðir
Bílastæði í bílajakjallara, hámark: 563 stæði

Gólfkótar aðkomuhæða eru leiðbeinandi.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 TRAÐARREITUR VESTUR

B4

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 – TRAÐARREITUR VESTUR (REITUR B4)

Ný lóð Traðarreits B4 er 9.100 m2 og hámark byggingarmagns ofanjarðar (brúttó A+B) er 22.000 m2. Hámarks nýtingarhlutfall lóðar ofanjarðar er N= 2.42. Reiturinn er staðsettur á austurhluta skipulagsvæðisins og afmarkast af Digranesvegi til suðurs og Hamraborg 30-34 10-38 til norðurs, Vallartröð til austurs og Neðstatröð til vesturs.

Á reitnum er leyfilegt að byggja fjölbýlishús á 1-7 hæðum auk þess að heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum.

Atvinnuhúsnæði er á jarðhæð viðmannlífsásinn og á jarðhæð og Digranesvegi.

1. HÚSAGERÐ

Byggingar á reit B4 eru fjölbýlishús á allt að 7 hæðum auk þess sem heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum. Hámarks íbúðarfjöldi er samtals 280 íbúðir.

Jarðhæðir

Á jarðhæðum sem snúa til norðurs að mannlífsásnum og til suðurs að Digranesvegi skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði. Krafa er að allar húshliðar á lóðinni 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 norðurhlið bygginganna sem snúa að mannlífsásnum verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhúsnæði til að styrkja og styðja við lífvænleika göngusvæðisins. Þjónusta getur verið af ólíkum toga sem fellur undir landnotkunarskilgreiningu fyrir miðsvæði (M1) í Aðalskipulagi Kópavogs t.d. veitingarekstur, kaffihús og samfélagslegt húsnæði s.s. heilsugæsla, leikskólar o.fl. Ekki er heimilt að reka spilavíti, 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 fjölbreyttari og til að stuðla að líflegu götulífi meðfram byggingum. Í bílastæðaskilmálum í kafla 8 í greinargerð eru ívilnanir til þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Efri hæðir

Á lóðinni er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúða. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 280 íbúðir. Heimilt er að ákveðið hlutfall íbúða geti orðið námsmannaíbúðir, félagslegar íbúðir eða leigubúðir, með samþykki bæjaryfirvalda í Kópavogi.

Kjallarar

Heimilt er að byggja tveggja hæða bílakjallara undir öllum reitnum (sjá útlínur bílakjallara á skipulagsuppdrætti). Þar er gert ráð fyrir bílgeymslum, tæknirýmum, hjóla-og vagnageymslum og geymslum auk annarra þjónusturýma.

Aðkoma

Aðkoma er frá Digranesvegi og Vallartröð. Einnig er gert ráð fyrir inn- og útkeyrslu í bílakjallara frá Vallartröð en staðsetning er leiðbeinandi. Ef kemur í ljós að þörf verður á annarri aðkomu í bílakjallara, skal hún einnig vera frá Vallartröð. Aðgengi að stíga húsum er einnig frá báðum hæðum bílakjallara.

2. ÚTLIT OG ÁSÝND BYGGINGA Á LÓÐ B4

Skipulagið gerir kröfu um vandaða byggingarlist og uppbrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningsrými. Byggingar skulu stallast upp frá mannlífsásnum. Á skipulagsuppdrætti eru sýndar hæðir stöllunar sem hönnuðir mannvirkja skulu útfæra nánar svo falli vel að byggingum þeirra. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrætti og skilmálasneiðingum. Lögð er áhersla á fjölbreytni byggingarhluta á lóðinni og mikilvægt að hver byggingarhluti hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum, formi og ásýnd (sjá nánar í kafla 7 í greinargerð). Byggingar við Digranesveg hækka og lækka í þrepum til að opna fyrir sjónlínur, draga úr skuggamyndun og léttu á yfirbragði bygginga. Á norðurhluta lóðar sem snýr að mannlífsásnum eru gerðar kröfur um ákveðið uppbrot í lögun bygginga og hæðum (sjá nánar á skipulagsuppdrætti). Gerð er krafa um uppbrot byggingar á þeirri hlið er snýr að Vallartröð með það að markmiði að brjóta upp samfellda veggfleti í smærri fleti. Samfelldur flötur húshliðarinnar skal vera að hámarki 8 metrar og uppbrot lágmark 1 meter að dýpt (sjá leiðbeinandi uppbrot á skipulagsuppdrætti).

Á skipulagsuppdrætti eru sýnd græn þök með þakgörðum á lægri þökum reitsins (sjá nánar í kafla 7.9 í greinargerð). Þar er einnig heimild fyrir sérafnotareitum íbúða ásamt almennu afnotasvæði fyrir byggingarnar.

Við hönnun húss og lóðar skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi og yfirborði aðliggjandi svæða. Leitast skal við að í íbúðir komi dagsbirta frá tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð og þökum sem liggja sem best við sól. Sérstaklega skal huga að góðu aðgengi barna að leiksvæðum og öryggi þeirra haft að leiðarljósi. Gera skal grein fyrir gönguleiðum innan lóðar á lóðarteikningu. Hönnuðir skulu kynna sér hönnun húsa og aðliggjandi lóða, nýrra og þeirra sem fyrir eru, með það í huga að skapa gott samspil hvað varðar útlit og frágang ss. efnis-, áferðar- og litaval á einstökum byggingarhlutum. Íbúðum á jarðhæð skal fylgja sérafnotasvæði þar sem því verður við komið. Möguleg afmörkun sérsafnotasvæða skal vera gerð í samræmi við heildarútlit hússins og koma fram á aðaluppdráttum. Ennfremur er vísað í ákvæði í almennum skilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun bygginga og lóðar (kafli 5 í greinargerð). Aðra skilmála varðandi byggingar er að finna í kafla 7 í greinargerð.

3. BYGGINGARREITIR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mællíblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefinn er upp byggingarreitur fyrir mannvirki í heild ásamt annars vegar leiðbeinandi og hins vegar bindandi byggingarlínum sem hönnuðum er gert að fylgja. Leitast skal við að brjóta upp ytra form bygginga í takt við deiliskipulagsuppdrátt og viðkomandi skýringarmynd. Byggingarreitur er táknaður með brotinni línu. Byggingar skulu vera innan byggingarreits en þurfa ekki að fylla út í byggingarreit. Þó er heimilt að svalir standi allt að 1m út fyrir byggingarreit og útlínu bygginga á þeim úthliðum sem snúa að inngarði og ekki að almenningsrýmum eða götum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Lóðarstærð Traðarreits vestur : 9.100m2

Fjölbýlishús, íbúðarfjöldi : hámark 280 íbúðir

Hámarks flatarmál húsa ofanjarðar (án kjallara) : 22.000m2

Hámarks flatarmál kjallara : 13.490m2

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

5. HÆÐIR HÚSA

Hæð bygginga er gefin upp sem hæðarfjöldi og hámarkshæð efstu brúnar frá yfirborði gólfplötu jarðhæðar. Þar sem hæð á uppdráttum er takmörkuð með uppgefnum landkóta gildir hann umfram aðrar upplýsingar. Hæðarfjöldi er frjáls innan uppgefinnar hámarkshæðar. Heimilt er að byggingar séu lægri en hámarkshæð. Hæðarkótar fyrir gólfplötu jarðhæðar (yfirborðshæðar) eru sýndir á skilmálateikningu. Hámarkshæð bygginga (byggingarhluta) er gefin upp á skilmálasneiðingu. Uppgefnir hæðarkótar í deiliskipulagi eru leiðbeinandi. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega þurfa að ná hærra en uppgefin hámarkshæð, t.d. lyftuhús, þakluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður, mega að hámarki ná 2 metrum hærra en þakbrún. Skal frá þeim gengið með afskermun í samræmi við klæðningu viðkomandi byggingar og skal gerð og útlit koma fram á aðaluppdráttum.

6. ÞAKFORM

Þakform er frjálst innan takmarkana uppgefinnar hámarkshæðar. Flatt þak skal hafa lágmarks vatnshalla að niðurföllum. Leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir bygginganna (byggingarhluta) í formi og gluggasetningu.

7. BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI

Hámarksfjöldi bílastæða á reit B4 er 1,25 bílastæði fyrir hverja íbúð á reitnum.

Hámarksfjöldi bílastæða fyrir verslunar-og þjónustuhúsnæði er 1 bílastæði fyrir hverja 75m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis á reitnum.

Heimild er fyrir allt að 200 viðbótar bílastæðum fyrir verslun og þjónustu og aðliggjandi íbúabyggð á skipulagssvæðinu í bílakjallara á reit B4.

Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reit B4 er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 75m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis á reitnum. Aðkoma að bílakjallara sem fram kemur í skipulagsgögnum er leiðbeinandi. Hönnuðum er heimilt að staðsetja aðkomur að bílakjallara á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsráðs. Gera skal ráð fyrir aðstöðu til hleðslu rafbíla í bílakjallara.

8. SORPGEYMSLUR

Staðsetning sorpgáma er sýnd á deiliskipulagsuppdráttum ásamt séruppdráttum fyrir hverja lóð/byggingu. Staðsetningin er merkt á uppdráttum með tákninu DG. Staðsetning er leiðbeinandi en aðgengi að sorplosun skal vera auðvelt fyrir íbúa. Endanleg staðsetning og fyrirkomulag sorpgámakerfis skal unnið í nánu samstarfi við Kópavogsbæ.

9. HLJÓÐVIST

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiðir til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða í byggð. Í reglugerðinni eru settar fram kröfur fyrir íbúðarhús á íbúðarsvæðum. Þar segir að hljóðstig utan við húsvegg skuli ekki vera meira en 55dB (A) og hámark 30dB (A) innanhúss. Samkvæmt 5.gr geta skipulagsyfirvöld þó ákveðið að hljóðstig megi vera hærra en 55dB (A) ef hljóðstig á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar frá bílaumferð fari ekki yfir 50dB (A), sbr. ÍST45, flokk C. Ef íbúðir hafa hlið sem snýr að hljóðlátara svæði uppfylla allar íbúðir kröfur skipulagsyfirvalda.

10. SÉRAFNOTASVÆÐI

Fyrir íbúðir á jarðhæð skal, þar sem því verður viðkomíð, afmarka sérafnotasvæði til einkanota fyrir framan viðkomandi íbúðir og skulu þau sýnd á aðaluppdráttum.

11. ALMENNINGSRÝMI

Allt yfirborð innan reitsins, fyrir utan skilgreinda sérafnotareiti við íbúðir á jarðhæðum og inngarð milli bygginga, fellur undir skilgreiningu um almenningsrými. Gert er ráð fyrir leiksvæði þar sem mikilvægt er að skapa skjólmyndun með fjölbreyttum gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum þar sem því verður komið við. Sérstaklega er lögð áhersla á góð og vönduð almenningssvæði, gönguleiðir og torg. Tryggja skal góð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskjur í almenningsrýmum innan reits og aðgengi og björgunarsvæði fyrir neyðar- og slökkviliðsbífreiðar. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningsrýma innan reitsins bíllaust svæði (sjá nánar í köflum 6 og 9 í greinargerð með deiliskipulaginu).

12. GIRÐINGAR OG SMÁHÝSI

Lóðarhafa er ekki heimilt að girða lóðina af og skal hann hafa samráð við aðliggjandi lóðarhafa um endanlegan frágang lóðamarka. Vísað er til almennra skilmála um skipulagssvæðið þar sem gerð er krafa um hönnun, framkvæmd og umhirðu almenningssvæða sem eitt samhangandi svæði aðlagað að því yfirborði sem fyrir er á nágrannalóðum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð nema með samþykki byggingaryfirvalda Kópavogs.

13. NIÐURRIF HÚSA

Gert er ráð fyrir niðurrífi á núverandi byggingum; Vallartröð 1, 2, 5, 7 og Neðstutröð 2, 4, 6 og 8, (sjá nánar í húsakönnun, dagsett febrúar 2020). Útbúin verður ein lóð og byggingarreitur skilgreindur innan hennar (sjá nánar á skipulagsuppdrætti).

Að öðru leiti er vísað til byggingarskilmála í greinargerð með deiliskipulaginu : Kafli 5. Almennir skilmálar, Kafli 6. Almenningsrými, Kafli 7. Byggingar, Kafli 8. Bílakjallarar, bíla- og hjólastæði og Kafli 9. Landslag, gróður og vindhönnun.

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Traðarreitur-vestur B4

DEILISKIPULAG

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4

VERKHLUTI:	DAGS.:	01.10.2020
DEILISKIPULAG	MKV.:	1:500 (A3)

PK ARKITEKTAR
Brautarholt 4 105 Reykjavík
kt 680504-2880 s 551 8050
www.pk.is pk@pk.is



DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR KÓPAVOGS - Reitir B1-1, B4, B2 og B1-3

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR



NUVERANDI SVÆÐI í miðbæ Kópavogs

GREINARGERÐ

Úrdráttur úr greinargerð og skilmálum dagsett 01.10.2020.

TILDRÖG SKIPULAGSÁVVUNU
Í þ. breytingu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024, samþykkt í bæjarsjórn 25. maí 2021, er miðbærinn skilgreindur sem miðbæ, þar eru bæjarskrifstofnurnar staðsettar ásamt helstu menningastofnunum bæjarins. Í Svæðaskipulagi höfuðborgarsvæðisins er hann skilgreindur sem höfuðborgarsvæðisins. Á undanförnum dögum hafa bæjarsjófnir í Kópavogi leitað við að efla hnutverk miðbæjarinnar með tilliti til stærðlegrar svæðisins sem miðbæ menningar og stjórnsýslu í bænum. Lögð er áhersla á að hvetja til fjölbreytta menninganvísuðs á svæðinu og að Hálastorg skuli vera nýtt til menningar- og ferðatængdar starfa.

Hausið 2018 fór Kópavogsbær PK arkitektum að hefja vinnu við framtíðarsýn og heilstætt deiliskipulag fyrir miðbæ Kópavogs eina og Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 gerir ráð fyrir. Sú vinna var unnin í samræmi við deiliskipulag Hamraborg Miðbæskipulag dags. 14.08.2018. Þar er miðbæjarsvæðinu skipt upp í 9 reitir sem samræmta reitaskiptingu sem kemur fram í 8. breytingu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024.

Öll deiliskipulag er einungis unnið fyrir reit B1-1, B1-3, B2 og B4 sem stærsta deiliskipulag en skal falla að þeirri hugmyndafræði sem kemur fram í deiliskipulaginu 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 deiliskipulag á aðgenginni svæðinu, Miðbær Kópavogs, Vesturhluti 12.mai 1997 og Miðbær Kópavogs, Digraanesvegur 29.apríl 2004

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

Almennt
Reiturinn er staðsettur milli á milli Hamraborg 10-38 og Fannborg 1-9. Hann afmarkast af reit B4 til austurs og til vesturs við vestari endan Fannborgar 6 og 4. Heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum undir öðrum reitum (sjá öðlunir bláakjallara á skipulagsuppdrátt).
Gert er ráð fyrir niðurliti á núverandi byggjum Fannborgar 2, 4 og 6 ásamt núverandi blásteinaravörðum innan marka reitins (sjá nánar í húskönnun, dagsett október 2020). Útdröf verður ein lóð og byggjarskrifir skilgreindir innan hennar (sjá nánar í skipulagsuppdrátt).

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

Á lóðinni er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðarkosta. Heimilt er að ákveðið hlutfall íbúða geti orðið námsmannabúðir, félagslegar íbúðir eða leigubúðir, með samþykkt bæjarskrifvalda í Kópavogi. Öll jarðhæðastarfermi lóðanna skal vera verslunar- og þjónustuhæðir, nema á suður- og austurhlöndum sem snýr að Fannborg 1-9, þar sem er heimilt að vera með iðubúðarsvæði á jarðhæð. Kröfa er að allar húshólar á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort vörur eða opnar jarðhólar (sjá nánar vörur og opnar jarðhólar í kafla 7.12 í greinargerð).

Þjónusta getur verið af öðrum toga sem fellur undir landnotkunarskilgreiningu fyrir miðbæ (M1) í Aðalskipulagi Kópavogs t.d. veitingarætur, kaffihús og samfélagslegt húsnæði s.s. heilugasta, leikskólar o.fl. Ekki er heimilt að reka spilið, skemmtistaði eða bari sem opnir eru lengur en til kl.11.00 á kvöldin innan reitins.

Skipulagið hefur til smærri einingar af verslunar- og þjónustuhæðum til þess að gera góðhúðir fjölbreyttar og stuðla að liflegu góðlífi meðal byggjanna. Í blásteinaskilmálum í kafla 8 í greinargerð eru tilnefndir þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhæðnaðs.

Almenningsrými á reit B1-1
Allt yfirborð innan lóðar, fyrir utan skilgreinda sérafnotareiti við íbúðir á jarðhæðum, fellur undir skilgreiningu um almenningsrými. Á milli reila F2 og F4 figgur manniflásinn, þar sem sérstaklega er lögð áhersla á góð og vönduð almenningsrými. Á milli reila F2 og lóðar skipulagsrými hefur til smærri eininga af verslunar- og þjónustuhæðum til þess að gera góðhúðir fjölbreyttar og stuðla að liflegu góðlífi meðal byggjanna. Í blásteinaskilmálum í kafla 8 í greinargerð eru tilnefndir þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhæðnaðs.

Byggingarreitir F2
Á byggingarreitnum eru staðföngin 2a, 2b, 2c og 2d. Öll jarðhæðastarfermi lóðanna skal vera verslunar- og þjónustuhæðir, nema á suður- og austurhlöndum sem snýr að Fannborg 1-9, þar sem er heimilt að vera með iðubúðarsvæði á jarðhæð. Fyrir framan íbúðir eru skilgreind gran svæði innan lóðarmarka sem heimilt er að nýta sem sérafnotareiti fyrir byggjanna, skilgreindir nánar á aðaluppdráttum. Kröfa er að allar húshólar á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort vörur eða opnar jarðhólar (sjá nánar vörur og opnar jarðhólar í kafla 7.12). Mikilvægt er að á norðurhlöndum lóðanna, sem snýr að manniflásinum, verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhæðir til að styðja við lífræna gæðuþæðnað.

Á eflir hæðum er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali iðubúðarkosta. Heimilt er að ákveðið hlutfall íbúða geti orðið námsmannabúðir, félagslegar íbúðir eða leigubúðir, með samþykkt bæjarskrifvalda í Kópavogi. Öll jarðhæðastarfermi lóðanna skal vera verslunar- og þjónustuhæðir, nema á suður- og austurhlöndum sem snýr að Fannborg 1-9, þar sem er heimilt að vera með iðubúðarsvæði á jarðhæð. Kröfa er að allar húshólar á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort vörur eða opnar jarðhólar (sjá nánar vörur og opnar jarðhólar í kafla 7.12 í greinargerð).

Öll og ásjáð byggjanna á reit B1-1
Skipulagið gerir kröfu um vandaða byggingarlist og uppbot byggjanna til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningsrými. Byggingar skulu stallað upp frá manniflásinum. Á skipulagsuppdráttinu eru sýndar hæðir stóllur sem hönnuðir mannir skulu útfæra nánar svo falli vel að byggjum þeirra. Hámarksbæði byggjanna koma fram á skipulagsuppdrátt og skilmálasamlingum. Lögð er áhersla á fjölbreytni byggjanna á svæðinu og mikilvægt að byggjanna á hvern lóð fyrir sig hafi ákveðna sérstöðu í val á byggingarformum, formi og ásjáð. (sjá nánar í kafla 7 í greinargerð).

Á skipulagsuppdráttinu eru sýnd gran þök með þakgrófum (sjá nánar í kafla 7.9 í greinargerð). Húðin má einungis útfæra á annan hátt, t.d. með þakgrófum eða samræmlega, sem eykur notagildi og bætir ásjáð.

REITUR B4 – TRADARREITUR VESTUR

Almennt
Reiturinn er staðsettur á austurhlöndum skipulagsvæðisins og afmarkast af Digraanesvegi til suðurs og Hamraborg 10-38 til norðurs. Vallatröð til suðurs og lóðir staðsettar til vesturs. Heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum undir öðrum reitum (sjá öðlunir bláakjallara á skipulagsuppdrátt).

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

Útdröf verður ein lóð og byggjarskrifir skilgreindir innan hennar (sjá nánar á skipulagsuppdrátt).

Ný lóð Tradarreið B4 er 9.100 m² og hámark byggjarmagns ofanjarðar (brúttó A+B) er 22.000 m². Hámarks nýtingarhlutfallið lóðar ofanjarðar er N= 2,42. Hámarksfjöldi húða á reitnum er 280 íbúðir.

Á lóðinni er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali iðubúðarkosta. Heimilt er að ákveðið hlutfall íbúða geti orðið námsmannabúðir, félagslegar íbúðir eða leigubúðir, með samþykkt bæjarskrifvalda í Kópavogi.

Á jarðhæðum sem snúa til norðurs að manniflásinum og til suðurs að Digraanesvegi skal vera verslunar- og þjónustuhæðir. Kröfa er að allar húshólar á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort vörur eða opnar jarðhólar (sjá nánar vörur og opnar jarðhólar í kafla 7.12 í greinargerð). Mikilvægt er að á norðurhlöndum byggjanna sem snúa að manniflásinum verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhæðir til að styðja við lífræna gæðuþæðnað.

Þjónusta getur verið af öðrum toga sem fellur undir landnotkunarskilgreiningu fyrir miðbæ (M1) í Aðalskipulagi Kópavogs t.d. veitingarætur, kaffihús og samfélagslegt húsnæði s.s. heilugasta, leikskólar o.fl. Ekki er heimilt að reka spilið, skemmtistaði eða bari sem opnir eru lengur en til kl.11.00 á kvöldin innan reitins.

Almenningsrými á reit B4
Allt yfirborð innan reitins, fyrir utan skilgreinda sérafnotareiti við íbúðir á jarðhæðum og ásjáð milli byggjanna, fellur undir skilgreiningu um almenningsrými. Gert er ráð fyrir leiksvæði þar sem mikilvægt er að skapa skýrnunum með fjölbreyttum góðri og blágrænum ofanvatslunum þar sem því verður komið við. Sérstaklega er lögð áhersla á góð og vönduð almenningsrými, gönguleiðir og torg. Tryggja skal góð skýrð fyrir gangandi og hjólandi mannneskjur í almenningsrýmum innan reila og aðgengi og þjónustuhæðir fyrir neyðar- og stökkvillðsbréðar. Á öðru leiti er allt yfirborð almenningsrýmis innan reitins bláust svæði (sjá nánar í lóðum 6 og 9 í greinargerð með deiliskipulaginu).

Öll og ásjáð byggjanna á reit B4
Skipulagið gerir kröfu um vandaða byggingarlist og uppbot byggjanna til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningsrými. Byggingar skulu stallað upp frá manniflásinum. Á skipulagsuppdráttinu eru sýndar hæðir stóllur sem hönnuðir mannir skulu útfæra nánar svo falli vel að byggjum þeirra. Hámarksbæði byggjanna koma fram á skipulagsuppdrátt og skilmálasamlingum. Lögð er áhersla á fjölbreytni byggjanna á lóðinni og mikilvægt að hver byggingarhluti hafi ákveðna sérstöðu í val á byggingarformum, formi og ásjáð (sjá nánar í kafla 7 í greinargerð).

Útdröf verður ein lóð og byggjarskrifir skilgreindir innan hennar (sjá nánar á skipulagsuppdrátt).

Ný lóð Tradarreið B4 er 9.100 m² og hámark byggjarmagns ofanjarðar (brúttó A+B) er 22.000 m². Hámarks nýtingarhlutfallið lóðar ofanjarðar er N= 2,42. Hámarksfjöldi húða á reitnum er 280 íbúðir.

Á lóðinni er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali iðubúðarkosta. Heimilt er að ákveðið hlutfall íbúða geti orðið námsmannabúðir, félagslegar íbúðir eða leigubúðir, með samþykkt bæjarskrifvalda í Kópavogi.

Á jarðhæðum sem snúa til norðurs að manniflásinum og til suðurs að Digraanesvegi skal vera verslunar- og þjónustuhæðir. Kröfa er að allar húshólar á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort vörur eða opnar jarðhólar (sjá nánar vörur og opnar jarðhólar í kafla 7.12 í greinargerð). Mikilvægt er að á norðurhlöndum byggjanna sem snúa að manniflásinum verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhæðir til að styðja við lífræna gæðuþæðnað.

Þjónusta getur verið af öðrum toga sem fellur undir landnotkunarskilgreiningu fyrir miðbæ (M1) í Aðalskipulagi Kópavogs t.d. veitingarætur, kaffihús og samfélagslegt húsnæði s.s. heilugasta, leikskólar o.fl. Ekki er heimilt að reka spilið, skemmtistaði eða bari sem opnir eru lengur en til kl.11.00 á kvöldin innan reitins.

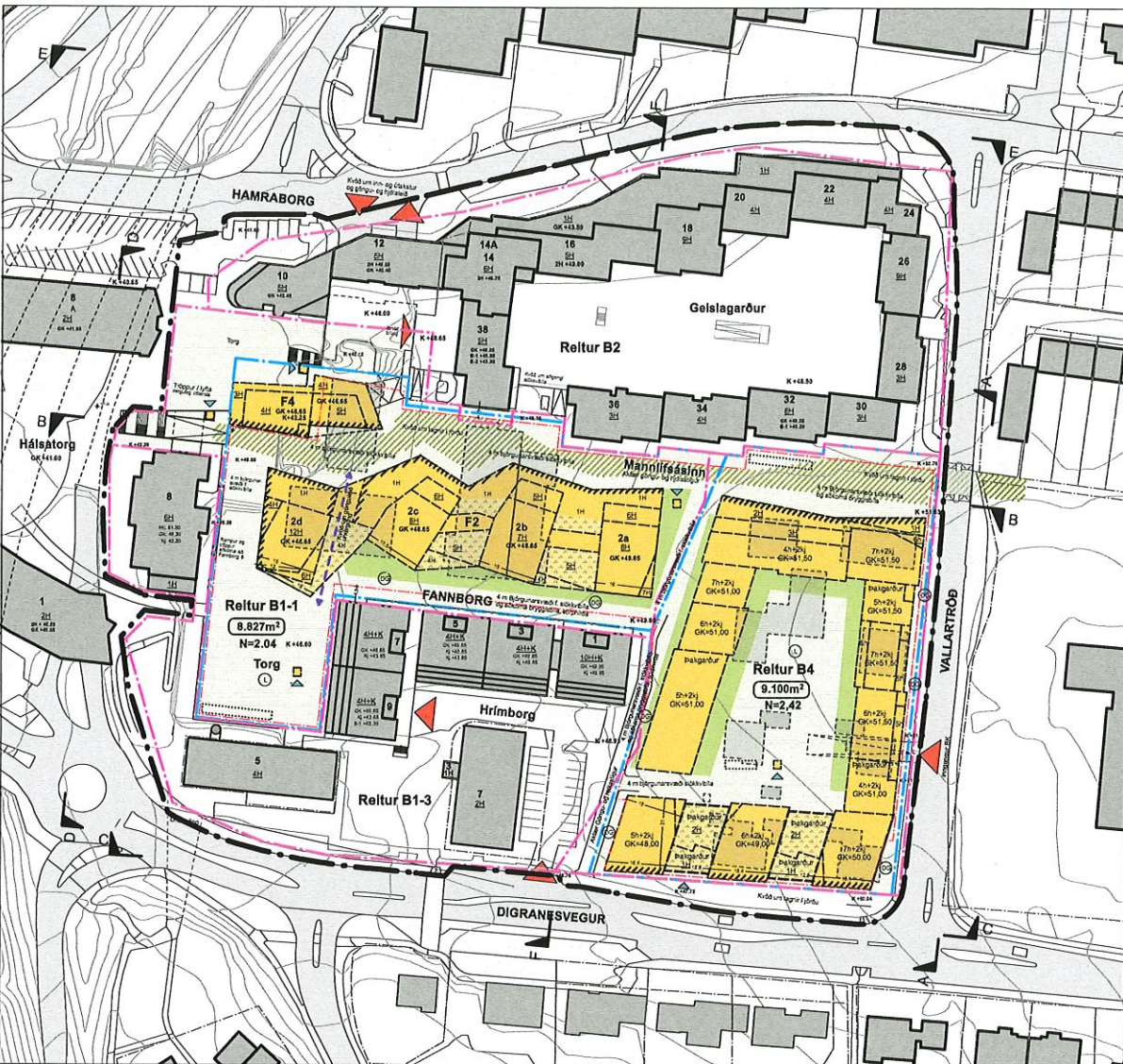
Skipulagið hefur til smærri eininga af verslunar- og þjónustuhæðum til þess að gera góðhúðir fjölbreyttar og stuðla að liflegu góðlífi meðal byggjanna. Í blásteinaskilmálum í kafla 8 í greinargerð eru tilnefndir þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhæðnaðs.

Almenningsrými á reit B1-3
Allt yfirborð innan lóðar, fyrir utan skilgreinda sérafnotareiti við íbúðir á jarðhæðum, fellur undir skilgreiningu um almenningsrými. Á milli reila F2 og F4 figgur manniflásinn, þar sem sérstaklega er lögð áhersla á góð og vönduð almenningsrými. Á milli reila F2 og lóðar skipulagsrými hefur til smærri eininga af verslunar- og þjónustuhæðum til þess að gera góðhúðir fjölbreyttar og stuðla að liflegu góðlífi meðal byggjanna. Í blásteinaskilmálum í kafla 8 í greinargerð eru tilnefndir þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhæðnaðs.

Þjónusta getur verið af öðrum toga sem fellur undir landnotkunarskilgreiningu fyrir miðbæ (M1) í Aðalskipulagi Kópavogs t.d. veitingarætur, kaffihús og samfélagslegt húsnæði s.s. heilugasta, leikskólar o.fl. Ekki er heimilt að reka spilið, skemmtistaði eða bari sem opnir eru lengur en til kl.11.00 á kvöldin innan reitins.

Skipulagið hefur til smærri eininga af verslunar- og þjónustuhæðum til þess að gera góðhúðir fjölbreyttar og stuðla að liflegu góðlífi meðal byggjanna. Í blásteinaskilmálum í kafla 8 í greinargerð eru tilnefndir þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhæðnaðs.

Þjónusta getur verið af öðrum toga sem fellur undir landnotkunarskilgreiningu fyrir miðbæ (M1) í Aðalskipulagi Kópavogs t.d. veitingarætur, kaffihús og samfélagslegt húsnæði s.s. heilugasta, leikskólar o.fl. Ekki er heimilt að reka spilið, skemmtistaði eða bari sem opnir eru lengur en til kl.11.00 á kvöldin innan reitins.



NYTT DEILISKIPULAG miðbæjar Kópavogs fyrir reit B1-1, B4, B2 og B1-3 í samræmi við 8.breytingu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024, 25.maí 2021

B1-3 - Digraanesvegur 7 (L114105)
Aðskoma
Aðskoma á Digraanesvegi 7 breytist er Neðstatröð leggst af sem gala. Ný aðskoma fyrir akandi er um breytla legu húsgagnunar Hrímborgar um Digraanesveg annars vegar og um almenna aðskoma bláakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg hins vegar. Aðskoma fyrir gangandi er frá Hrímborg um Digraanesveg. Neðstatröð og um bláakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg. Aðgengi úr kjallara upp á yfirborð er sýnt með leibðeindandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrátt.

B2 - Hamraborg 10-38
Aðskoma
Aðskoma á Hamraborg 14-38 breytist er Neðstatröð leggst af sem gala og þar af hlöndi aðrar stígnir inn í Hamraborg. Aðskoma fyrir akandi er um innstakur undir Hamraborg 12 og um bláakjallara undir Hamraborg 12-38. Aðskoma fyrir gangandi er frá Hrímborg um Digraanesveg. Aðgengi úr kjallara upp á yfirborð er sýnt með leibðeindandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrátt.

B1-3 - Fannborg 8 (L114310)
Aðskoma
Aðskoma á Fannborg 8 breytist með breyttu deiliskipulagi og mögulegu töppumannvirkni

norðan við byggjuna. Aðskoma fyrir akandi er einöngu um bláakjallara á reit B1-1, um innstakur undir Hamraborg 12 og um bláakjallara undir Hamraborg 12-38. Innstakur frá Hrímborg inn í bláakjallara og frá Hamraborg. Aðskoma fyrir gangandi er frá Hrímborg, Hamraborg og Fannborg. Aðgengi úr kjallara upp á yfirborð er sýnt með leibðeindandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrátt.

Söpp
Í nýju deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir almennu aðgengi bifreiða á yfirborði reila B1-1 og B4 og verður því breyting á aðgengi sorþilla að Fannborg 8.

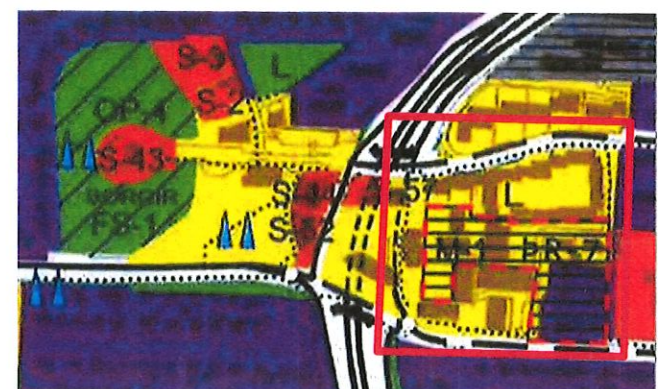
B2 - Hamraborg 10-38
Aðskoma
Aðskoma á Hamraborg 14-38 breytist er Neðstatröð leggst af sem gala og þar af hlöndi aðrar stígnir inn í Hamraborg. Aðskoma fyrir akandi er um innstakur undir Hamraborg 12 og um bláakjallara undir Hamraborg 12-38. Aðskoma fyrir gangandi er frá Hrímborg og um bláakjallara undir Hamraborg og frá Neðstatröð.

Söpp
Í nýju deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir almennu aðgengi bifreiða á yfirborði reila B1-1 og B4 og verður því breyting á aðgengi sorþilla að Hamraborg 14-38.

Kvöð
Kvöð um aðgengi að bláakjallara á jarðhæð varðar aðskoma að bláakjallara á reit B1-1.

Skilmálatlafla 1	Ný Lóð m ²	Byggingarmagn ofanjarðar m ²	Íbúðar-húsnæði m ²	Væðun/þjónusta m ²	Íbúðir fjöldi hámarksfjöldi	Bílastæðakrafa hámarksfjöldi / stk	Hjólástaðakrafa hámarksfjöldi / stk	Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar m ²	N o	N o + n
Reitur										
B1-1	8,827	18.000	16.000	2.000	270	490	560	31.424	2,04	3,56
atvinnu- og þjónusta										
B4	9.100	22.000	21.000	1.000	280	563	573	35.490	2,42	3,9
atvinnu- og þjónusta										
Heild á reitum B1-1 og B4	17.927	40.000	37.000	3.000	550	1.053	1.133	66.914		

Skilmálatlafla 2	Stærð lóðar skv.FMR	Nýr, húsnæði 1m2 skv. FMR	Notkun	Atvinnu- og þjónusta skv.FMR	Íbúðir fjöldi	Bílastæði stk	Aðskoma frá	Aðrar upplýsingar, skilmálar og kvæðir
Lóð/Húsnæði								
Hamraborg 10	372	1.358,7	Verslun, þjónusta skv.FMR	15			Hamraborg	5 hæðir. Almennir skilmálar.
Hamraborg 12	1.049	1.048	Verslun, þjónusta skv.FMR	6			Hamraborg	6 hæðir. Kvöð um aðgengi að bláakjallara á jarðhæð varðar aðskoma að bláakjallara á reit B1-1. Almennir skilmálar.
Hamraborg 14-38	9.859	16.699,8	Blönduð notkun	10	212	260	Hamraborg	3-8 hæðir. Almennir skilmálar og sérskilmálar.
Fannborg 1	427	2.024	Íbúðarhúsnæði	1	43	38	Hamraborg/Hrímborg	10 hæðir. Almennir skilmálar og sérskilmálar.
Fannborg 3-9	1.871	4.703	Íbúðarhúsnæði	6	52	56	Hamraborg/Hrímborg	4 hæðir. Almennir skilmálar og sérskilmálar.
Fannborg 8	697	2.731,1	Íbúðarhúsnæði	29		49	Hamraborg/Hrímborg	6 hæðir. Almennir skilmálar og sérskilmálar.
Digraanesvegur 5	755	2.459,8	Skv.FMR	1		3	Hamraborg/Hrímborg	4 hæðir. Almennir skilmálar og sérskilmálar.
Digraanesvegur 7	980	912,8	Skv.FMR	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	470		



Útdráttur 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

Byggingarreitir bláakjallara

Bundin byggingarfla

Nýr byggingarreitir

Núverandi byggingar

Byggingar til niðurlits

Krafa um þakgarð

Skilgreind almenningsrými

Manniflásinn

Sérarhótasvæði innan lóðarmarka

Góður

Kvöð um stóllur bygginga

Lágmars línurdráttur er 1,6m

Hjólástaði (leibðeindandi staðsetning)

Lóðastæði

Kvöð um gönguleið

Inngangur almennings í bláakjallara (staðsetning leibðeindandi)

Innkeyrskur í bláakjallara

Hæðarkorti yfirborðs

Hæðarkorti aðalgóls

Fjöldi hæða

Hámarks nýtingarhlutfall lóða

Þjónustugætt

Djúpgætt (staðsetning leibðeindandi)

Leiksvæði (staðsetning leibðeindandi)

Ferill málsins:

Á fundi skipulagsráðs 19. október 2020 var lögð fram tilaga að deiliskipulagi fyrir Fannborgareit og Tradarreið og miðbæjarsvæði Hamraborgar. Skipulagsráð samþykkti að auglýsa 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 könglingarblaði, heimasíðu bæjarins og á tölvumailum. Ferillur til að skila inn atvagnsáðunum var til 2. mars 2021.

Á fundi skipulagsráðs 15. mars 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt innviðum atvagnsáðunum og því frestað og vísað til umsagnar skipulagsráðs. Á fundi skipulagsráðs 3. maí 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsráðs og einróni frestað. Á fundi skipulagsráðs 17. maí 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsráðs dags. 22. apríl 2021 og erindið samþykkt og vísað til afgreidda bæjarráðs 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. 28. ágúst 2021 þar sem fram koma atvagnsáðunir við höfðinu í B- deild Stjórntúndu. Jafnframt lagt fram erindi skipulagsráðs dags. 17. september 2021 þar sem brugðist er við erindi Skipulagsstofnunar og lagðar til breytingar á skipulagsáðunum sem tilgreindar eru í greinargerð með endanlegri áðun dags. 3. desember 2021.

Tilagan dags. 1. október 2020 og breytt 15. september var samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarsjórnar. Á fundi bæjarráðs 23. september var erindið vísað til afgreiðslu bæjarráðs. 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. september 2021 og lögð fram að nýju ásamt breitt Skipulagsstofnunar dags. 9. nóvember 2021 þar sem fram kemur að farið hafi verið yfir framföng gögn fyrir deiliskipulag miðbæjar Kópavogs, reit B1-1, B2, B2 og B1-3 sem samþykkt var í bæjarsjórn 28. september 2021 og lögð fram að áður en samþykkt deiliskipulagsins er auglýst til gildistöku í B- deild Stjórntúndu litið stofnunin að Kópavogsbær þurfi að yfirfara og brugðist við tilgreindum áðunum í breifni.

Þá lögð fram leiddri tilaga Pálmar Kristmundssonar, arkitekts dags. 1. október 2020 og breytt 15. september 2021 og leiddri 3. desember 2021 að deiliskipulagi fyrir Fannborgareit og Tradarreið-vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar, þar er brugðist er við áðunum Skipulagsstofnunar sem fram komu í breifni dags. 9. nóv. sl. og lagðar til breytingar á skipulagsáðunum sem tilgreindar eru í greinargerð með endanlegri áðun dags. 3. desember 2021.

Skipulagsráð samþykkti framföng tilaga að deiliskipulagi: Miðbær Kópavogs – Reitir B1-1, B4, B1-3 og B2 dags. 1. október 2020, breytt 15. september 2021 með áðunum lagfæringum dags. 3. desember 2021 ásamt fylgigögnum og greinargerð með endanlegri áðun dags. 3. desember 2021 og vísað erindið til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarsjórnar. Á fundi bæjarráðs 23. september 2021 var erindið vísað til afgreiðslu bæjarsjórnar. Á fundi bæjarsjórnar 28. september 2021 var afgreidda skipulagsráðs staðfest. Á fundi skipulagsráðs 14. desember 2021 var afgreidda skipulagsráðs staðfest.

Kópavogur 14. desember 2021

Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

3. desember 2021

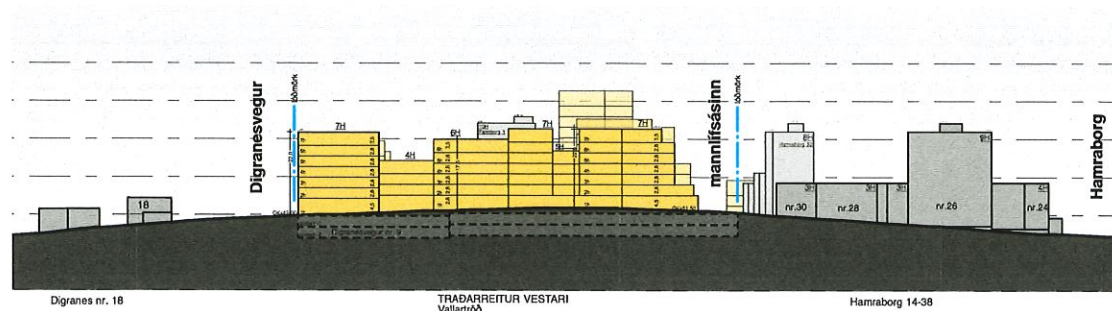
Uppdráttur leiddur

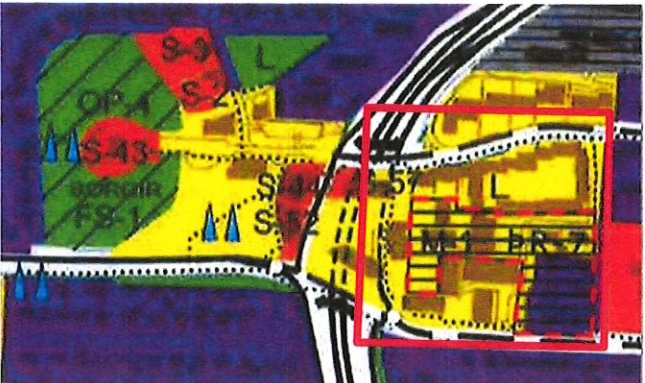
15. september 2021

Uppdráttur breyttur

DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR KÓPAVOGS - Reitir B1-1, B4, B2 og B1-3

SKILMÁLASNEIÐINGAR





Útdráttur úr 8. breytingu Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, samþykkt í bæjarstjórn 25.mai 2021

SKÝRINGAR:

- Mörk skipulags
- Ofanvatnsrásir / ofanvatnslautir
- Núverandi byggingar
- Tillega að staðsetningu innganga í bílajakjallara
- Innkeyrslur í bílajakjallara
- Fjöldi hæða

Kópavogur 14. desember 2021

Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

3. desember 2021

Uppdráttur leiðréttur

15. september 2021

Uppdráttur breyttur

MIÐBÆR KÓPAVOGS

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

DEILISKIPULAG

Skýringaruppdráttur

VEROÐUN: DEILISKIPULAG DÖG: 01.10.2021 SKV: 1:1000 (A1)

PK ARKITEKTAR Brautarhólt 4 105 Reykjavík t: 660504-2880 f: 551 9050 www.pk.is pk@pk.is

Kópavogsbær

Tekning

3.00

1:500 / A1