



GILDANDI DEILISKIPULAGSÁÆTLANIR; VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI Í KÓPAVOGSDAL
HELLUSTEYPAN OG HLUTI DEILISKIPULAGS SMÁRAHVAMMS. MKV.1:2000. SJÁ TEXTA A UM SAMÞYKKTIR



YFIRLITSMYND, HORFT Í SUÐUR



YFIRLITSMYND, HORFT Í NORÐUR

TEXTI A:

Innan marka fyrirhugað deiliskipulagsvæði Smárans vestan Reykjanesbrautar eru eftirtal deiliskipulög í gildi og tilgreindar dagsetningar seinni breytinga:

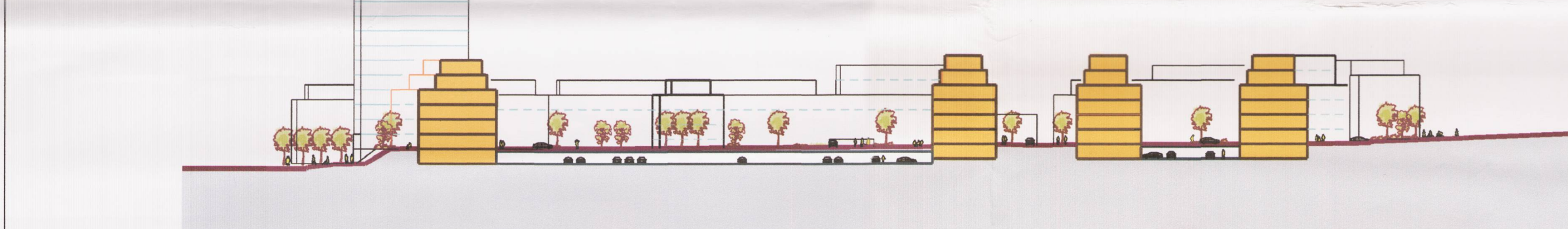
Norðurluti svæðisins sem nú rúmar Smáralind Hagasmári 1. (Verslunarmíðstöð (Smárahvammi) samþykkt í bæjarráði 7. desember 1995 – Uppnalgætt deiliskipulag.

Seinni breytingar í tómaröð:
Útstöð Pósts og síma. Samþykkt í bæjarráði 2. febrúar 1995
Bensín afgreiðsla – samþykkt í skipulagsnefnd 16. febrúar 1998
Verslunar og þjónustuvæði í Kópavogsdal deiliskipulagsuppráttur. – Samp. í bæjarráð 23. nóv. 1999
Hagasmári 1. Verslunar og þjónustuvæði í Kópavogsdal deiliskipulagsuppráttur. – samp. í bæjarráð 14. febrúar 2006
Norðurluti Smáralind – Hagasmári 1.
Breytt deiliskipulag. – Samp. í bæjarráð 10. apríl 2007
Hagasmári 1 – Norðurluti Smáralind.
Samp. í bæjarráði 28. desember 2007.

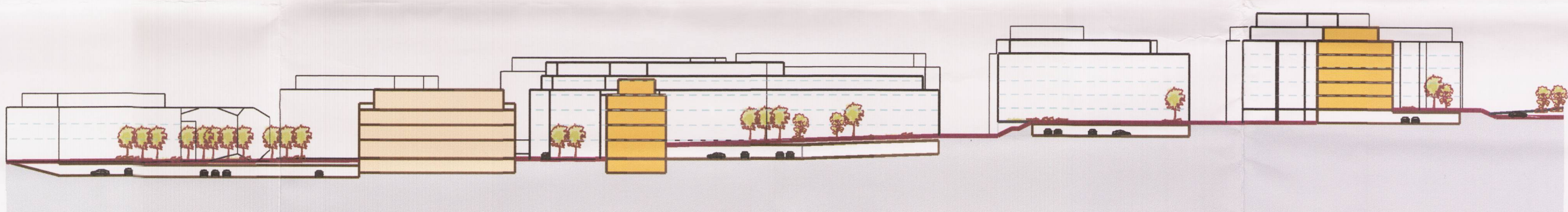
Suðurluti svæðisins sem nú er opið svæði Smárahvamur. D hluti í samþykktu deiliskipulagi sem samþykkt var í bæjarráð 29. nóvember 1988. Engar seinni breytingar.
Suðurluti svæðisins sem nú er opið svæði og rúmar Þvottastöð.
Hellusteypan. – Samþykkt í bæjarráð 12. nóvember 1991.



SMÁRINN VESTAN REYKJANESBRAUTAR, BREYTT DEILISKIPULAG. MKV. 1:2000



SMÁRINN VESTAN REYKJANESBRAUTAR, BREYTT DEILISKIPULAG. SNEIÐING A-A. MKV: 1:1000



SMÁRINN VESTAN REYKJANESBRAUTAR, BREYTT DEILISKIPULAG. SNEIÐING B-B. MKV: 1:1000

GREINARGERÐ:

Stærð og afmörkun:
Deiliskipulagsvæðið er 14,1 ha að flatarmáli og afmarkast af Smárahvammavegi, Flúhvatnsmegi, Reykjanesbraut og Hæðasmára og verður hér eftir nefnt **Deiliskipulag Smárans vestan Reykjanesbrautar**. Á skipulagsvæðinu eru 2 skipulagsáætlanir í gildi: Verslunar- og þjónustuvæði í Kópavogsdal m.sbr. og tekur það til til Hagasmára 1, 3, 5, 9 og 9A. Einnig er í gildi deiliskipulag Smárahvamms samþykkt af skipulagsnefnd ríkisins 8. febrúar 1988. Samhliða breyttu deiliskipulagi Smárans vestan Reykjanesbrautar er gerð breyting á afmörkun skipulagsvæðis Smárahvamms þannig að norður mörk færast til suðurs í samræmi við afmörkun Smárans vestan Reykjanesbrautar. Í samræmi við 2. mgr. 5. b. 1. gr. skipulagsreglugerðar er skipulag Hagasmára 2 og 4; Hellusteypan dags. 1. október 1991 samþykkt í bæjarráð 12. nóvember 1991 og af skipulagsstjóra ríkisins 7. febrúar 1992. Felli út gildi við gildið deiliskipulags Smárans vestan Reykjanesbrautar.

Forsendur og markmið:

Á fundi skipulagsnefndar 22. nóv. 2014 samþykkt skipulagsnefndin lýsingu deiliskipulags með áörðum breytingum dags. 3. nóv. 2014. Skipulagsnefndin samþykkt jafnframt með tillitun 18. gr. skipulagslagarinnar. 123/2010 heimilt til að hefja vinnu við endurskoðun deiliskipulags á svæðinu sem afmarkast af Smárahvammavegi, Flúhvatnsmegi, Reykjanesbraut og Hæðasmára. Á fundi bæjarráðsinnar 27. jan. 2015 samþykkt bæjarráðinn skipulagslögjafinguna. Markmið er að styrkja miðhverfi Smárans enn frekar sem flug og áhugavert búðar-, verslunar-, og þjónustuvæði í miðju höfuðborgarsvæðisins og nýta núverandi innvið bæjarfélagsins betur. Í skipulagsvinnunni er mótad deiliskipulag fyrir miðhverfi Smárans. Svæðið nær til Smáralindar og svæðis sunnan og norðan við verslunarmíðstöðina sem og austan Reykjanesbrautar. Glæðismassað og, enn frekar, huga hlega tengimöguleika þessara svæða yfir Reykjanesbraut. Tilgangurinn með nýju endurskoðuðu deiliskipulagi Smárans vestan Reykjanesbrautar, er að móta framtíðarstefnu um uppbyggingu og landnotkun í hinum ört vaxandi svæðisgjarna höfuðborgarsvæðis. Sjálfbærni og vistvæn byggð eru leiðarljós deiliskipulagsins sem er einnig í samræmi við markmið skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, gr.5.1.1.

a. að við skipulag svæðis og hönnuð mannvirkja sé tekið mið af yfirlitsski, fagurfræði, hagkvæmni, vister og þeim orði sem feli í náttúru, landslagi, sögu og menningu svæðis.

b. Algild hönnun. Aðgengi allra að mannvirkjum sé tryggð og að sérstakt tillit sé tekið til þarfa barna, fátækra og aldraðra við tilhönnun og hönnuð mannvirkja og almenningssvæða.

Lýsing á landi og hönnun:

Landið hallar til norðurs áttítt að Smáralind. Hæst er land skipulagsvæðisins við horn Hæðasmára 1-5 og Smárahvammavegi. Þar er hæðarkvæði 138-40 metrum fyrir áttítt milli og lækkar 26 m við Smáralindina. Í dag er meginlandnotkun skipulagsvæðisins verslunar-, þjónusta og bílastæði. Einnig er þar Heilugastan Hvamur, bensín- og bílþvottastöð, smíðstöð og spennistöð. Á svæðinu eru einnig öðryggjar lóðir sunnan Smáralindar. Núverandi byggð er mjög sundurtekt og lágreist og stærðir hús mjög mismunandi, allt frá Smáralind sem er 62.000 m² að stærð og niður í 34 m² smíðstöð.

Nokkrar byggingar er að finna norðan Smáralindar. Stærst þeirra er Norðurlutinn, 14 hæða byggingu 18.000 m² að flatarmáli. Nýligningarlífið er stórt lóðar þar sem þegar er byggð eða er í byggingu er mjög mismunandi eða allt frá 0,2 til 1,5. (Húskönnun er fylgiskjal með deiliskipulagi)

Áhrif byggðar á umhverfið:

Samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs er sú stefna aðalskipulagsins að auka búðabyggingu í miðverfi Smárans tali hafa jákvæð á öværlig áhrif á þá umhverfisþætti sem voru til skoðunar. Meðgíforsendur þeirra mörðstöðvona áhersla að þetta byggð og nýta betur þá innvið sem eru fyrir hendi, gefa búum kost á að þau nær vinnustæði sem og að auka við fjölbreytni búsetu. Þannig gefst færi á að auka fjölbreytni í samgöngum á milli s.s. fyrir gangandi, hjólandi eða fyrir almenningssamgöngur. Almennir dregr þéttir byggðar úr losun gróðurhúsalofttegunda vegna styttri veglegræðis í ferðum og ferðum.

Þá kemur fram að stefna aðalskipulagsins um miðsvæðið eittalinn hafa öværlig áhrif í för með sér og uppbygging atvinnuhúsnæðis helst í hennur við stefnu um aukna búðabyggingu í miðverfi Smárans. Sjá nánar umhverfisskýrslu VSD, dags. júní 2015.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi:

Smáránn vestan Reykjanesbrautar er um 14,1 ha. Núverandi byggð á svæðinu er 83.280 m². Samkvæmt stefnu Aðalskipulags Kópavogs 2012 – 2024 verður umhverfisáætlað svæði 1,3. Deiliskipulagsvinnan í þessum áfangi leggur áherslu á uppbyggingu á suðurhluta skipulagsvæðisins. Mótad er við að deiliskipulagið heimili nýja byggð, um 84.000 m² á suðurhluta svæðisins auk þess er gerð ráð fyrir byggingum blagymrinda, alls um 27.000 m². Gert er ráð fyrir að blálandi byggð verslunar-, þjónusta og búð á svæðinu. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir allt að 500 lóðum á svæðinu. Gert er ráð fyrir að meðaltali 2,5 búðum á hverja lóð sem þýðir 1250 búðir í hverfinu eða 50 lóðir á hektara. Hæðir húsa eru frá 3 hæðum upp í 7 hæðir auk þess er gerð ráð fyrir einum 14 hæða turni og stórum henni við vesturlenda borgarþúnnar. Bygging nærst Smáralindar verður að mestu verslunar- og þjónustubyggingar, þó verða heimilaðar búðir á efstu hæðum, einum þeim er snúa að borgargötu. Hagasmári er breytt í borgargötu og vestur endi hans er sveigdur til norðurs. Á jarðhæð borgargötu eru verslunar og búðir vestan og efri hæðum eru búðir.

Hámarks umferðahráði (borgargötu og húsagötu) er 30 km/klst. Áhersla er lögð á að gera öðryggjar göngu- og hjólaðir í hverfinu og tengja þær áfram út úr hverfinu. Megin göngu- og hjólaðir hverfisins liggur í austur-vestur stefnu og meðfram henni er gert ráð fyrir ánnagastöðum s.s. leiksvæðum, afgræðingum og setuvæðum.

Frám kemur með þá skilmálastöðu hvaða lóðir innan deiliskipulagsvæðisins breytast ekki. Deiliskipulagstillagan er í samræmi við samþykkt Aðalskipulag Kópavogs 2012 – 2024.

Bílastæði:
Í tillögunni er mótad við 1,0 – 1,2 bílastæði á búð og 1,0 á hverja 35m² af atvinnuhúsnæði. Á skipulagsupprætti og í skipulagsáttáttum kemur fjöldi bílastæða fram fyrir hverja lóð bæði ofan og neðanjarðar. Lóðarhafa er heimilt að hlíða í þjóla milli yfirbúðastaða og stæða neðanjarðar en þó þannig að ekki verði fandi undir lágmarkarðis sem gefin er upp í skipulagsáttáttum fyrir hverja lóð.

Fornleifavæði:
Ekki er kunnugt um fornleifar á svæðinu en ef þær finnast þá skal skýra Minjafstofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Ef fornleifar finnast við framkvæmdir skal sá sem fyrir þeim stundir stóða framkvæmd um þessu fengin er ákvarðun Minjafstofnunar um framhald verksins.

Áfangaskipting:
Svæðið er þróunarvæði s.k. Aðalskipulag Kópavogs 2010-2024 og skilgreint sem mótavæði samkvæmt svæðisáttáttum höfuðborgarsvæðisins. Hér er gert ráð fyrir blálandi byggð. Gert er ráð fyrir að uppbygging hefjist fyrst syðst á svæðinu, sem og næst við Smáralind. Síðan færast byggingin að miðju svæðisins frá norðri og suðri.

Opin svæði:

Byggingin er með yfirbragði þar sem áhersla er lögð á græn svæði og leiksvæði. Næst þetta með því að vera með hátt hlutfalli bláa í miðborgarlögu blagymrinda. Sunnan við Smáralind er gert ráð fyrir fjölbreytni og við suðurlenda borgargötu er víðgöngu borgargötu sem skemmt af til austurs af fjölnotahúsi. Meðfram aðal göngu- og hjólaðir er græn útivistarbelti þar sem gert er ráð fyrir ímyis konar áningsvæðum. Áhersla er lögð á göð göngutengi í hverfinu og laggja göngustigar meðfram húsagötu og í gegnum allar lóðir.

Umferð:
Skipulagsvæðið er staðsett í hjarna höfuðborgarsvæðisins og umrúningur helstu umferðarvegna höfuðborgarsvæðisins. Deiliskipulagsvæðisins afmarkast af Reykjanesbraut, Flúhvatnsmegi, Smárahvammavegi og Hæðasmára. Hagasmárin liggur um mitt svæðið. Þægileg aðkoma er að svæðinu úr öllum áttum hvort sem komið er gangandi, hjólandi, akandi eða með strætisvagn. Áhersla er lögð á göðar göngu- og hjólaðir innan hverfisins og jafnframt göðar tengingar yfir í aðliggjandi hverfi. Fyrirhugað er að tengja Glæðihvæðið við deiliskipulagsvæðið um gönguþví yfir Reykjanesbrautina. Aðalhljóðastigar hverfisins verða með tvístefnu þannig að hjól geti mátt með göðu móti.

Áhersla er lögð á bættar almenningssamgöngur og því er gert ráð fyrir nýrri bíðstöð yfir almenningssvagna í Hagasmára (borgargötu) og er hún í göðum göngutengslum við verslunarmíðstöðina og búðarhlíð. Deiliskipulagið er á einum af meginangangum höfuðborgarsvæðisins og því er gert ráð fyrir því að nýtt léttstæði eða hraðvagnstærni munu fæa þar um og fjytja búna með um allt höfuðborgarsvæðið með skjólu og öðrum hætti í framtíðinni. Til að tengja aðgengið betur er gert ráð fyrir nýrri áttáttátt undir Reykjanesbrautina frá Hæðasmára að Glæðihvæðinu og Hæðasmára er lögð á að þá búðarhlíðar að vera með u.p.b. 50-60% bílastæða undir yfirbragði til að tryggja grænna umhverfi.

Flugumferð:
Umflúið var áætlað umflúið í samræmi við flugmálafyrirbúð vegna Reykjavíkurvallar. Skýrslan „Tali buildings in Kópavog close to Reykjavik Airport safety case, Integra A/S“ dagsetti í október 2007 um aðflugsbánað á braut 1-3. Í skipulagsáttáttum fyrir lóðir 14 hæða turna koma fram kvæði um flugbyggð fyrir byggingarnar.

Meðfylgjandi deiliskipulagsáttáttur:

- 1) Skipulagsáttáttur fyrir Svæði A-01 til A-10 dagsetti 22. júní 2015, breytt 9. nóvember 2015.
- 2) Smáránn vestan Reykjanesbrautar, lýsing skipulagsáttáttar, VSD, dags. 21.1.2014
- 3) Umhverfisskýrsla, VSD, dags. júní 2015.
- 4) Skýrslan „Tali buildings in Kópavog close to Reykjavik Airport safety case, Integra A/S“ dags. í október 2007.
- 5) Húskönnun, Urban arkitekt/ARK STUDIO/Teiknistil ehf. dags. 22. júní 2015
- 6) Smáránn hverfisáttátt, janúar 2015 (Kópavogsbær)
- 7) Minniblað, Smárángvæði: nokkrar breytingar um ferðir og skipulagsáttátt, Vefurinn umflúið umflúið af Einari Sveinbjörnssyni, dags. 9.6.2015.

Núverandi ástand

Í dag er megin landnotkun skipulagsvæðisins verslunar og þjónusta og bílastæði, einnig er þar Heilugastan Hvamur (Hagasmári 5). Á lóðum þar sem breytingar verða á skipulagi eru bílastæði og bensínstöð (Hagasmári 1), bílþvottastöð (Hagasmári 2), heilugastan (Hagasmári 5) og raikad lóð (Hagasmári 1-5 og 1-13)

Deiliskipulag í gildi:

- Á skipulagsvæðinu eru tvær skipulagsáttáttir í gildi.
 - Verslunar- og þjónustuvæði í Kópavogsdal m.sbr. Tekur til Hagasmára 1, 3, 5, 9 og 9A.
 - Deiliskipulagið var samþykkt 12.10.1993
 - Gerðar hafa verið 5 breytingar á skipulaginu sem eru: (1) Smáralind, samþykkt 09.05.1995, (2) Smáralind, Hagasmári 1, samþykkt 24.03.1998, (3) Hagasmári 1 – verslunar- og þjónustuvæði, samþykkt 14.02.2006, (4) Hagasmári 1, öværlig breyting vegna turnabyggingar, samþykkt 10.04.2007, (5) Hagasmári 1 – byggingarreitir turnabyggingar, samþykkt 28.12.2007.

- Deiliskipulag Smárahvamms. Tekur til Hagasmára 2 og 4, og Hæðasmára 1-5, 7-13 og 7A
- Deiliskipulagið var samþykkt 08.02.1989.
- Gerðar hafa verið 3 breytingar á skipulaginu sem eru: (1) Reitur C – Holtasmári 1, samþykkt 25.01.1998, (2) Húskönnun 5-7, samþykkt 14.08.2006 og (3) Reitur C – Holtasmári 1, samþykkt 20.11.2008.



HORFT YFIR ALMENNINGSGAÐ OG FJÖLNOTAHÚS Í ÁTT AÐ SMÁRALIND

SKILMÁLATAFLA

Smáránn vestan Reykjanesbrautar - lóðar- og atvinnuhúsnæði										
		Fjöldi lóða	Búðir heitar m ²	Almenningshús fyrir byggingu	Almenningshús heitar m ²	Bílastæði í	Bílastæði stærðir 40%	Bílastæði stærðir 60%	Lóðarmæði 10-150	Þýglingar hlutf. in % og kg
A-01	húsa-A	lúðarmæði	53	6.355	64	25	38	2.855	2,34	
A-02	húsa-A	lúðarmæði	31	3.605	37					
Alfa A02:	húsa-B	lúðarmæði	62	7.242	74	30	45	3.166	2,39	
A-03	húsa-A	lúðarmæði	19	2.950	23					
húsa-B	lúðarmæði	19	2.950	23						
húsa-C	lúðarmæði	28	4.170	34						
húsa-D	Almenningshúsnæði			876	18	0	0			
húsa-E	Almenningshúsnæði			500	10	0	0			
húsa-F	Almenningshúsnæði			20	2.950	24				
Alfa A03:	lúðarmæði	126	16.889	1.178	199	68	101	9.216	2,15	
A-04	húsa-A	lúðarmæði	70	9.578	84					
húsa-B	Almenningshúsnæði			684	12	0	0			
húsa-C	Almenningshúsnæði			14	2.195	17				
húsa-D	Almenningshúsnæði			84	11.742	102	48	72	3.600	2,58
A-05	húsa-A	lúðarmæði	8	1.425	9	0	0			
húsa-B	Almenningshúsnæði			10	2.000	0	0			
húsa-C	Almenningshúsnæði			18	3.425	2.750	79	39	58	4.440
Alfa A05:	lúðarmæði	18	3.425	2.750	97	39	58	4.440	1,95	
A-06	húsa-A	Almenningshúsnæði			2.150	80	0	0		
húsa-B	Almenningshúsnæði				2.300	91	0	0		
Alfa A06:	húsa-C	Almenningshúsnæði			8.300	191	61	91	2.190	2,42
ADD:A06		Bílastæði							3.600	
Alfa ADD:A06:									91	3.600
A-07	húsa-A	Almenningshúsnæði			1.927	55	0	0		
Alfa A07:					1.927	55	22	33	2.680	0,75
A-08	húsa-A	lúðarmæði	21	3.738	25	0				
húsa-B	lúðarmæði	11	1.798	13	0					
húsa-C	lúðarmæði	20	2.818	24	12					
Alfa A08:			52	8.348	62	28	37	4.160	2,01	
A-09	húsa-A	lúðarmæði	23	3.871	28				2.795	
húsa-B	lúðarmæði	20	3.409	24						
Alfa A09:			43	7.079	52	21	31	2.795	2,53	
A-10	húsa-A	lúðarmæði	24	3.312	29					
húsa-B	lúðarmæði	28	3.805	34						
húsa-C	lúðarmæði	10	1.231	12						
Alfa A10:			62	8.248	74	30	45	3.740	2,15	