

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

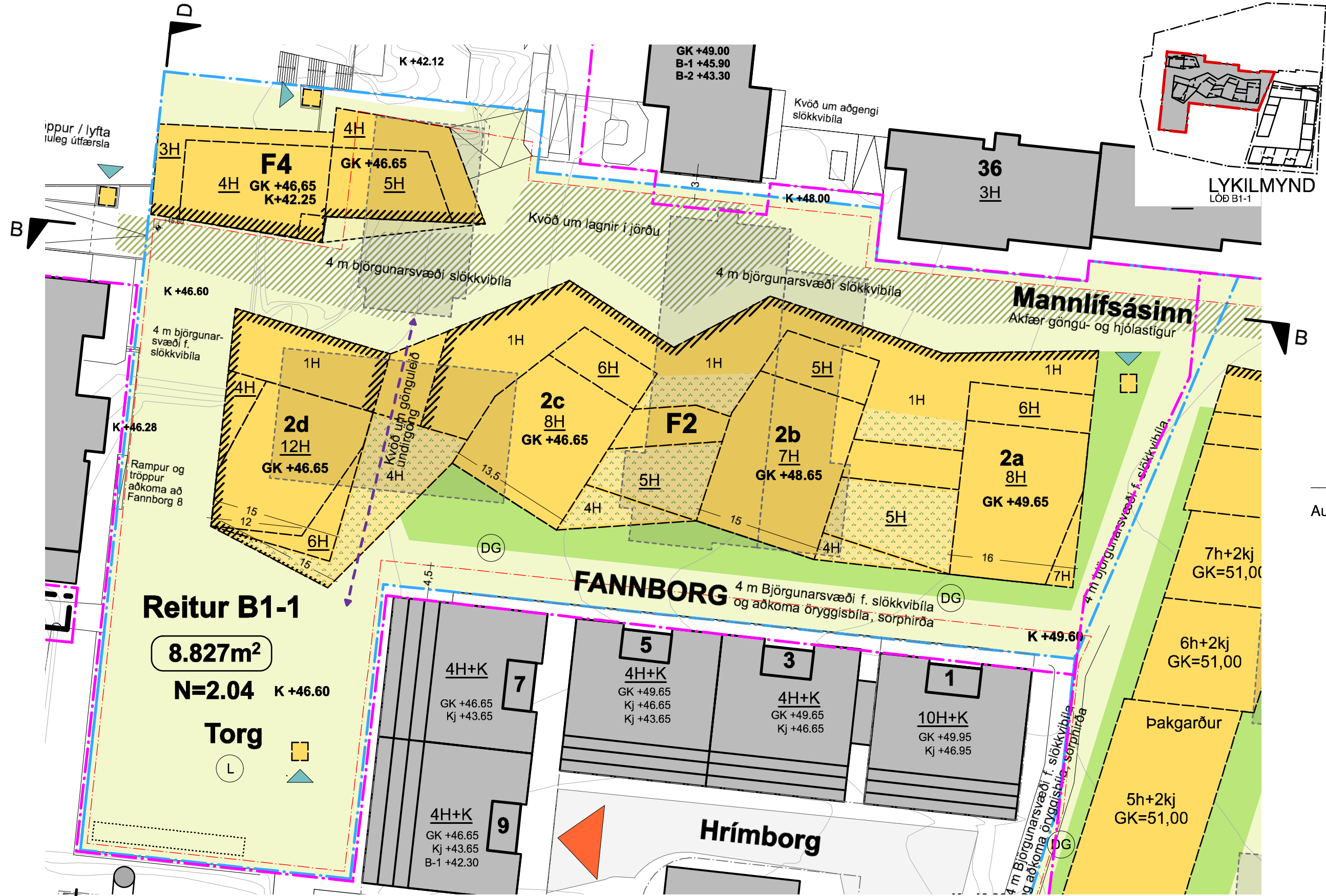


Kópavogsbær

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

1.10.2020
15.sept 2021 Sérskilmálum breytt
03.des 2021 Sérskilmálar leiðréttir

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
- Sérafnotasvæði 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
- (L) Leiksvæði (staðsetning leiðbeinandi)
- (DG) Djúpgámar Niðurgrafir sorpilát (staðsetning leiðbeinandi)

Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

6. des. 2021
Sérskilmálar leiðréttir

15. sept. 2021
Sérskilmálum breytt

MIÐBÆR KÓPAVOGS

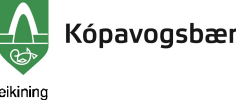
Fannborgarreitur B1-1

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



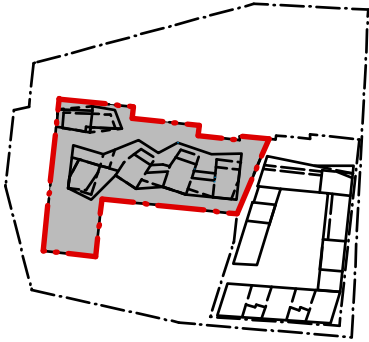
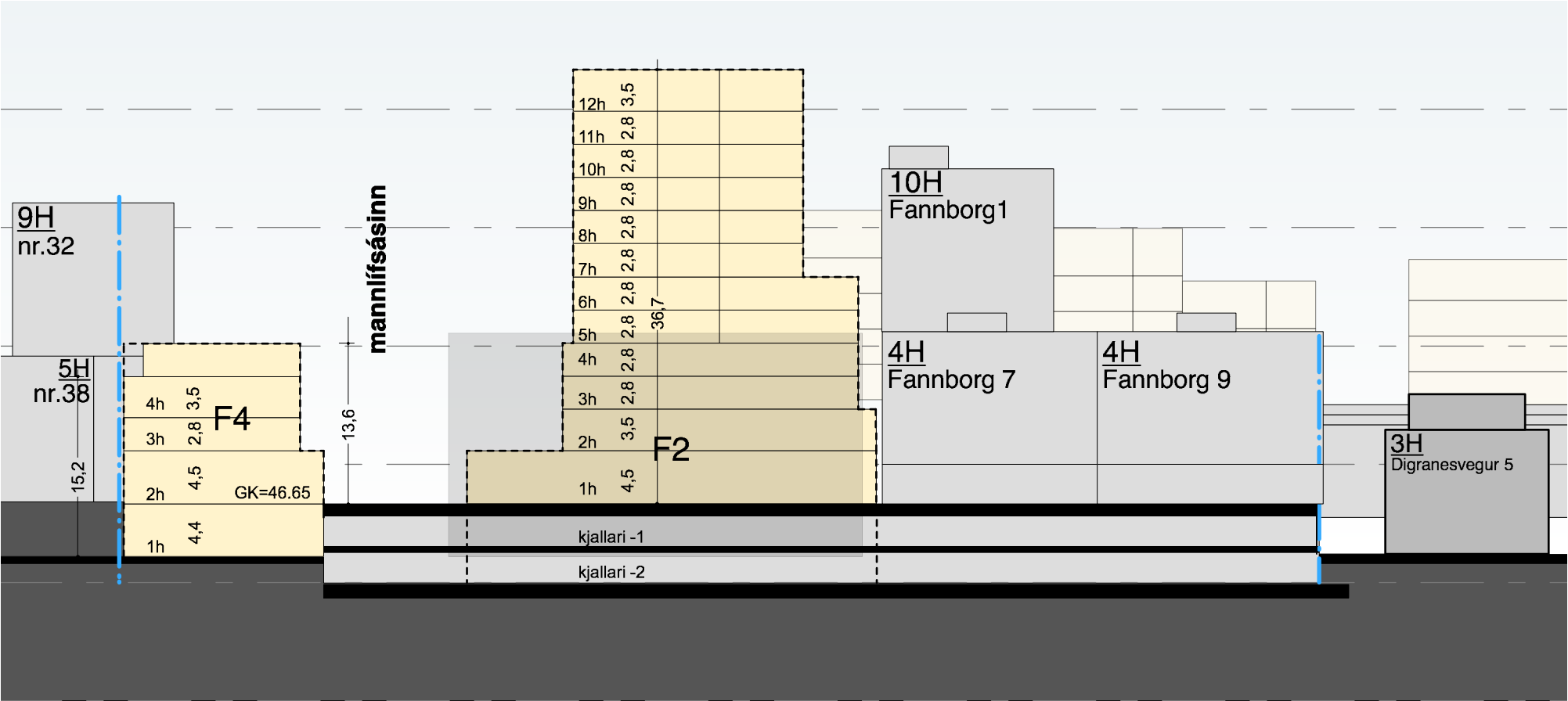
1.00

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



LYKILMYND
LÓÐ B1-1

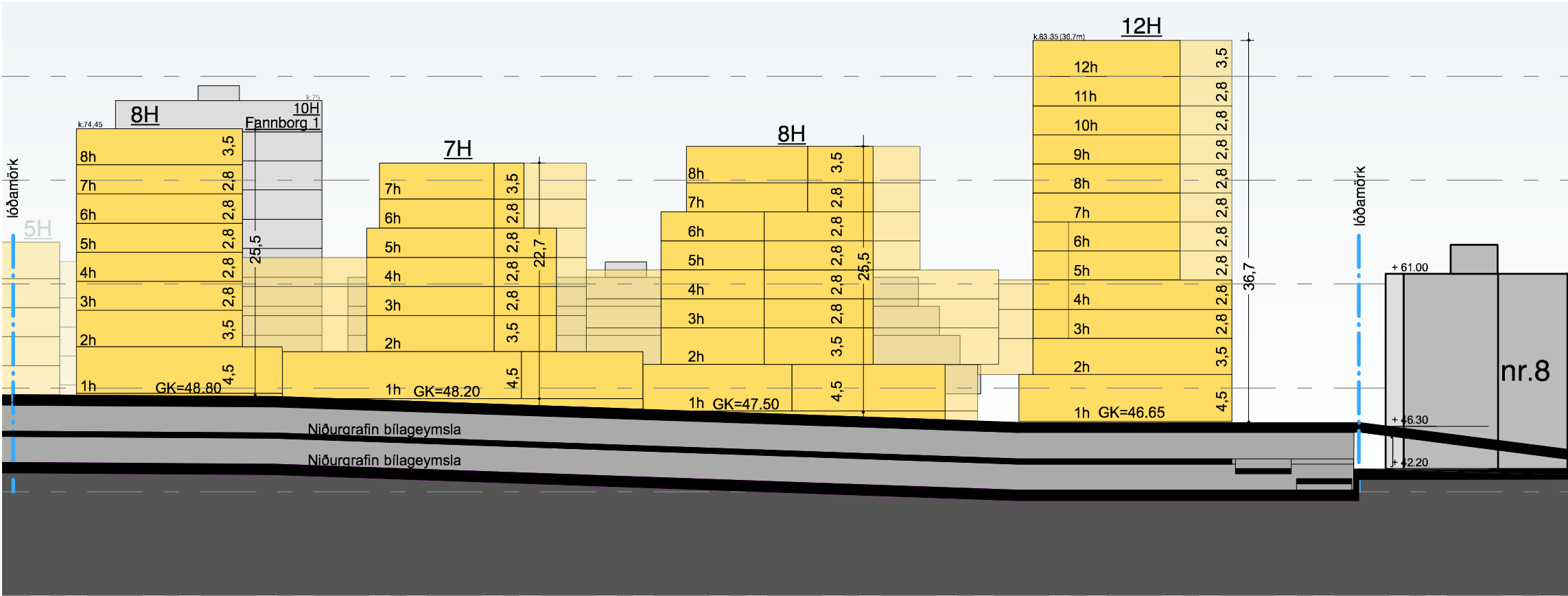
- SKÝRINGAR / TÁKN:
- Mörk skipulags
 - Lóðarmörk nýrra lóða
 - Reiðir deiliskipulags
 - Lóðarmörk núverandi lóða
 - Byggingarreitur bilakjallara
 - Bundin byggingarlína
 - Nýr byggingarreitur
 - Núverandi byggingar
 - Byggingar til niðurrífs
 - Krafa um þakgarð
 - Skilgreind almenningssými
 - Mannlífsásinn
 - Séráfnolasvæði innan lóðamarka
 - Götur
 - Kvöð um "opnar jarðhæðir"
 - Lóðarstærð 1.234m²
 - Kvöð um gönguleið
 - Staðsetning innganga almenningssými 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)
 - (GG) Djúpgámar Niðurgrafir sorpilát (staðsetning leiðbeinandi)

Fannborg nr. 4

Fannborg nr. 2

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

Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi



F2 Fannborg nr. 2

Fannborg nr. 8

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

6. des. 2021
Sérskilmálar leiðréttir

15. sept. 2021
Sérskilmálum breytt

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Fannborgarreitur B1-1

DEILISKIPULAG

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1

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

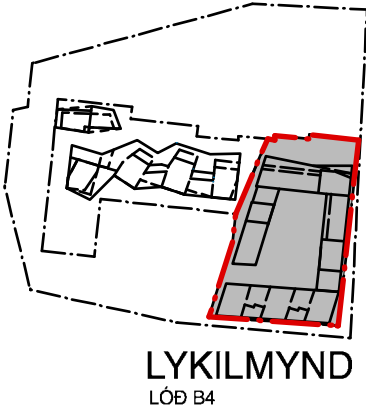
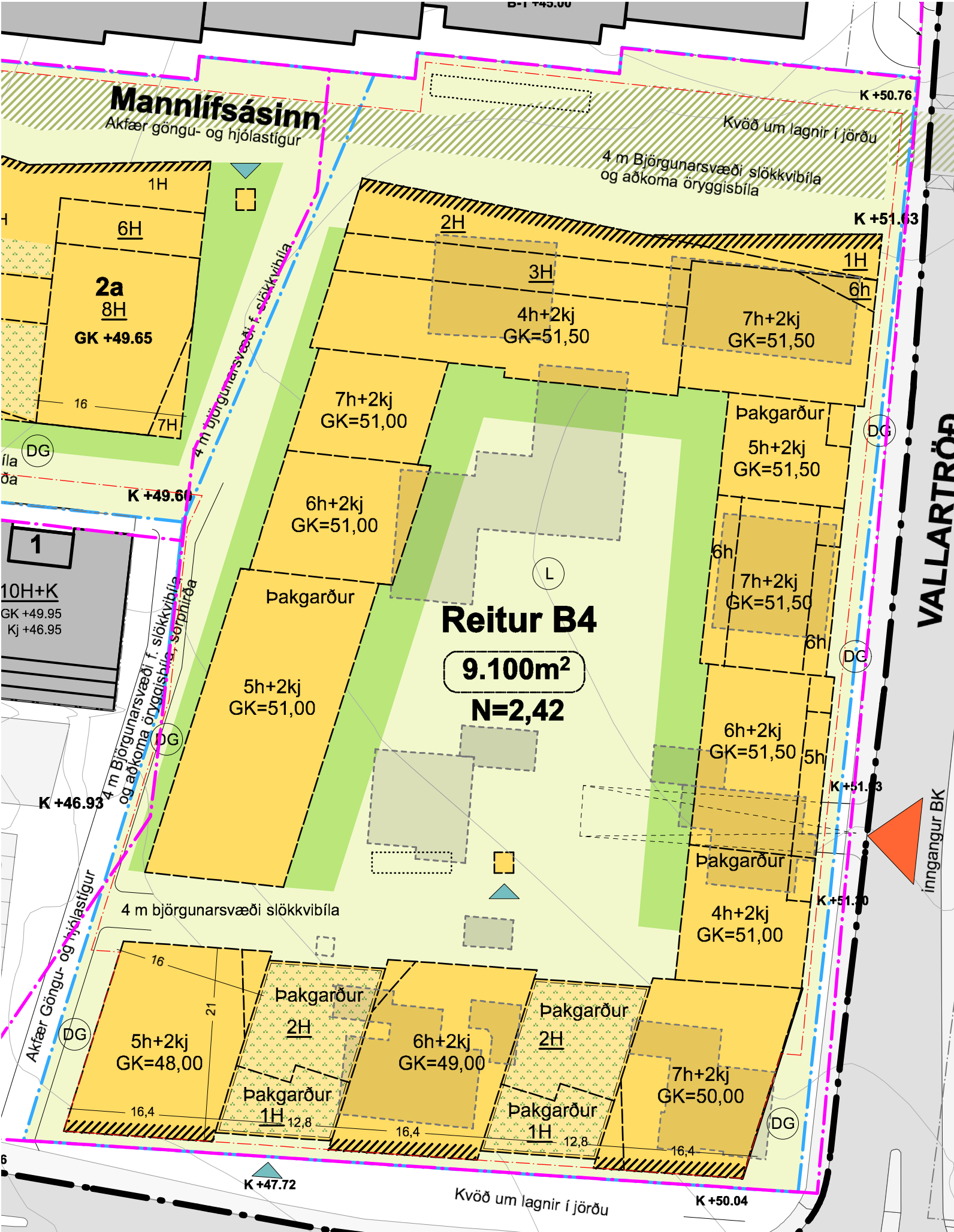
PK ARKITEKTAR
Brautarholt 4 105 Reykjavík
kt 680504-2880 s 551 8050
www.pk.is pk@pk.is

 Kópavogsbær
Teikning

2.00

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08.2026

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 - TRAÐARREITUR VESTUR



- SKÝRINGAR / TÁKN:
- Mörk skipulags
 - Lóðamörk nýrra lóða
 - Reitir deiliskipulags
 - Lóðamörk núverandi lóða
 - Byggingarreitur bílajakjallara
 - Bundin byggingarlína
 - Nýr byggingarreitur
 - Núverandi byggingar
 - Byggingar til niðurrífs
 - Krafa um þakgarð
 - Skilgreind almenningssými
 - Mannlífsásinn
 - Séráfnotasvæði innan lóðamarka
 - Götur
 - Kvöð um "opnar jarðhæðir"
 - Lóðarstærð
 - Kvöð um gönguleið
 - Staðsetning innganga almenningssými 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
 - L Leiksvæði (staðsetning leiðbeinandi)
 - DG Djúpgámur Niðurgrafín sorpilát (staðsetning leiðbeinandi)

Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

6. des. 2021
Sérskilmálar leiðréttir

15. sept. 2021
Sérskilmálum breytt

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



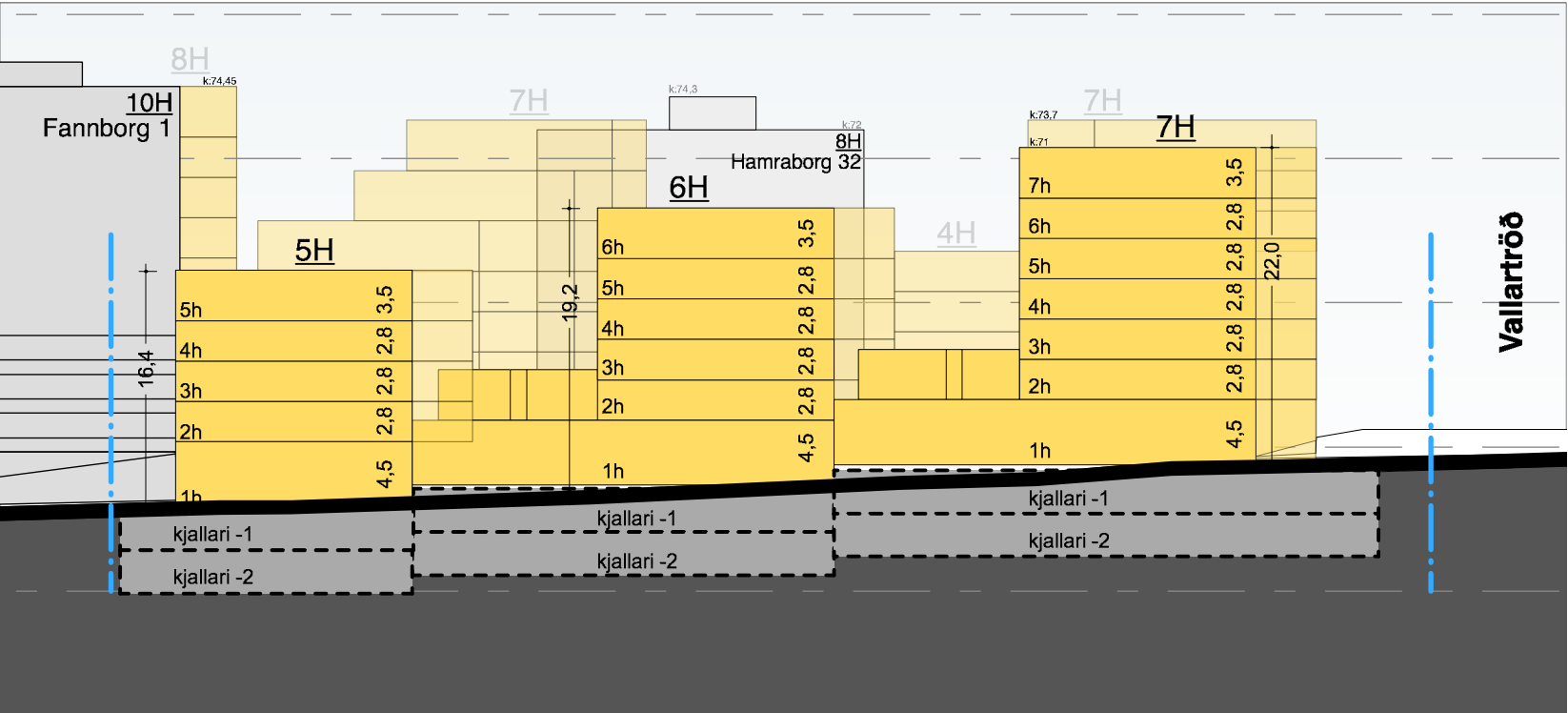
4.00

SKIPULAGSSKILMÁLAR LÓÐ B4

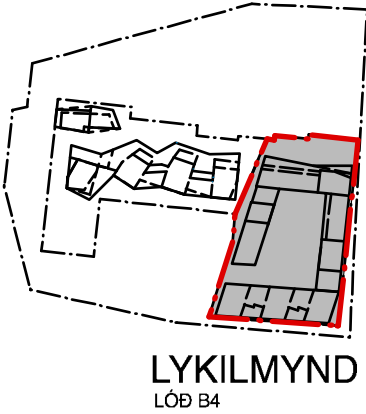
Fjölbýlishús á 1-7 hæðum með kjallara á 2 hæðum auk bílajakjallara á 2 hæðum Atvinnustarfsemi á jarðhæð að Mannlífsásnum og að Digranesvegi.
Hámarks íbúðafjöldi: 280 íbúðir
Bílastæði í bílajakjallara, hámark: 563 stæði

Gólfkótar aðkomuhæða eru leiðbeinandi.

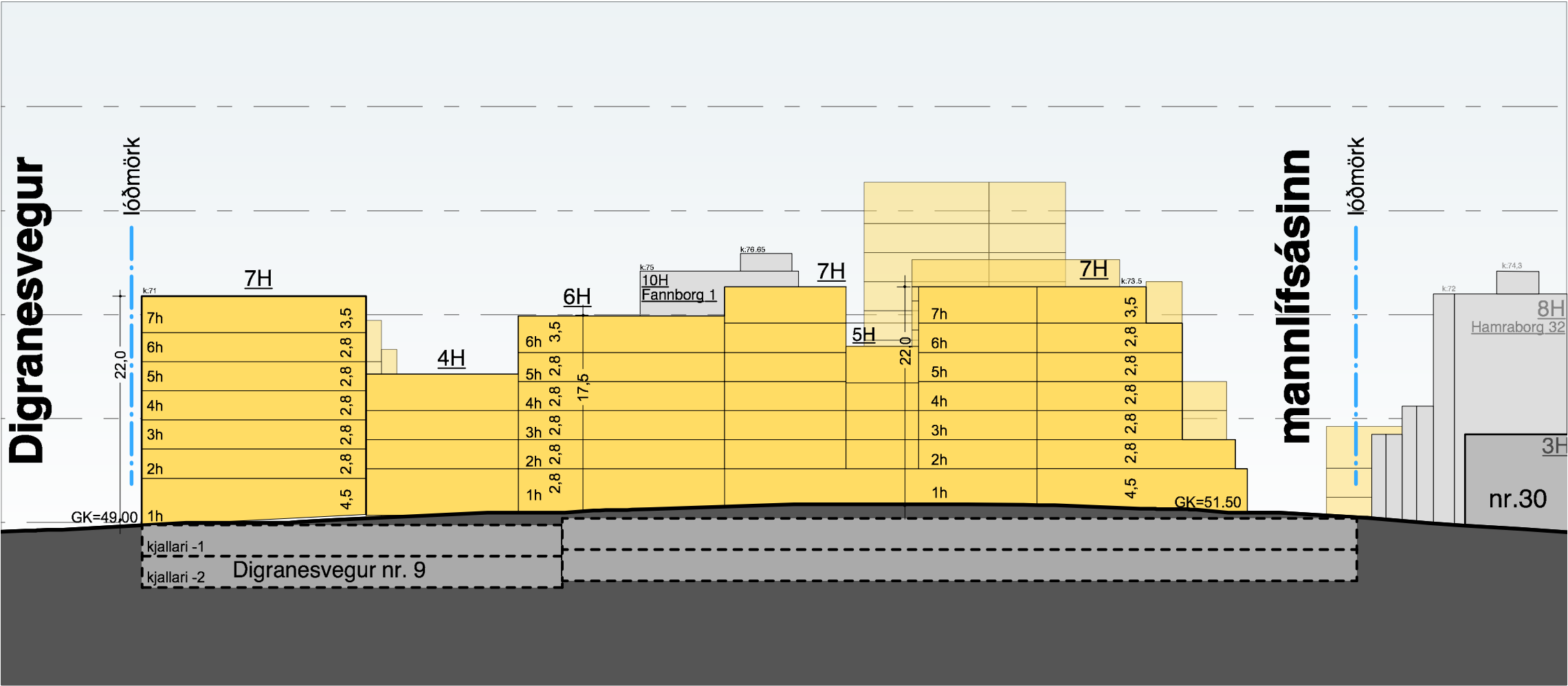
SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 TRAÐARREITUR VESTUR



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



- SKÝRINGAR / TÁKN:
- Mörk skipulags
 - Lóðamörk nýrra lóða
 - Reitir deiliskipulags
 - Lóðamörk núverandi lóða
 - Byggingarreitur bílakjallara
 - Bundin byggingarlína
 - Nýr byggingarreitur
 - Núverandi byggingar
 - Byggingar til niðurrífs
 - Krafa um þakgarð
 - Skilgreind almenningssými
 - Mannlífsásinn
 - Sérafnotasvæði innan lóðamarka
 - Götur
 - Kvöð um "opnar jarðhæðir"
 - Lóðarstærð (1.234m²)
 - Kvöð um gönguleið
 - Staðsetning innganga almenningss í bílakjallara (leiðbeinandi)
 - Innkeyrsla í bílakjallara
 - K +12.34 Hæðarkóti yfirborðs (leiðbeinandi)
 - GK +12.34 Hæðarkóti aðkomuhæðar (leiðbeinandi)
 - 1H Fjöldi hæða
 - N=... Hámarks nýtingarhlutfall lóða
 - L Leiksvæði (staðsetning leiðbeinandi)
 - GG Djúpgámar Niðurgráfin sorpilát (staðsetning leiðbeinandi)



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

Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

6. des. 2021
Sérskilmálar leiðréttir

15. sept. 2021
Sérskilmálum breytt

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



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 íbúðafjöldi 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 leiguíbúðir, með samþykki bæjaryfirvalda í Kópavogi.

Kjallarar

Heimilt er að byggja tveggja hæða bílakjallara undir öllum reitnum (sjá útlínur bílakjallara á skipulagsupprætti). 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 stigahúsum 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 skipulagsupprætti eru sýndar hæðir stöllunar sem hönnuðir mannvirkja skulu útfæra nánar svo falli vel að byggingum þeirra. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsupprætti 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 skipulagsupprætti). 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 skipulagsupprætti).

Á skipulagsupprætti 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 aðaluppráttum. 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 skipulagsupprætti. Gefinn er upp byggingarreitur fyrir mannvirki í heild ásamt annars vegar leiðbeinandi og hins vegar bindandi byggingarlínu sem hönnuðum er gert að fylgja. Leitast skal við að brjóta upp ytra form bygginga í takt við deiliskipulagsupprátt 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, íbúðafjöldi : 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 uppráttum 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, 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 aðaluppráttum.

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 deiliskipulagsuppráttum ásamt séruppráttum fyrir hverja lóð/byggingu. Staðsetningin er merkt á uppráttum 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 viðkomið, afmarka sérafnotasvæði til einkanota fyrir framan viðkomandi íbúðir og skulu þau sýnd á aðaluppráttum.

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 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 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 skipulagsupprætti).

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.

Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

6. des. 2021
Sérskilmálar leiðréttir

15. sept. 2021
Sérskilmálum breytt

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

	Kópavogsbær
Teikning	

6.00