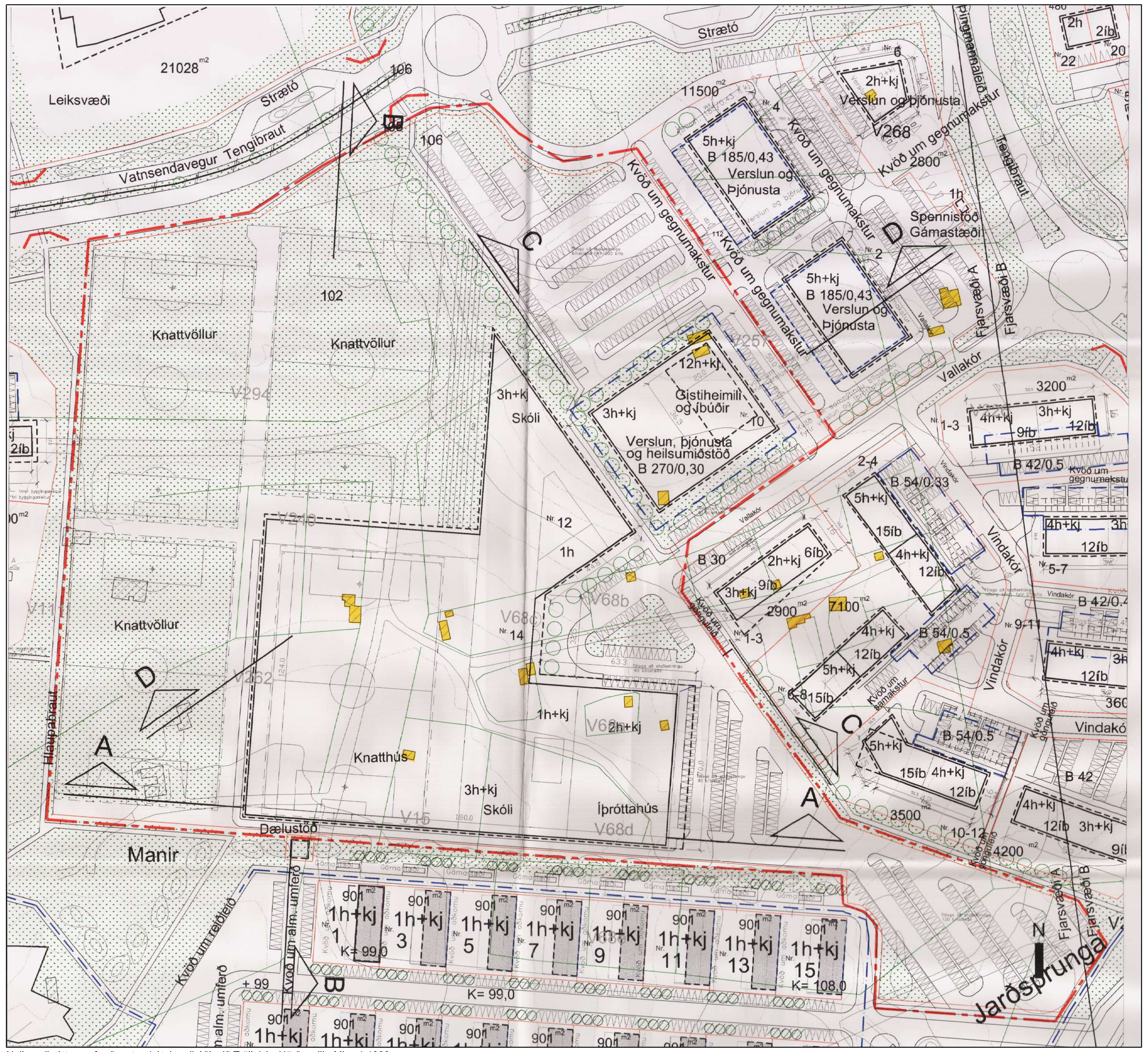
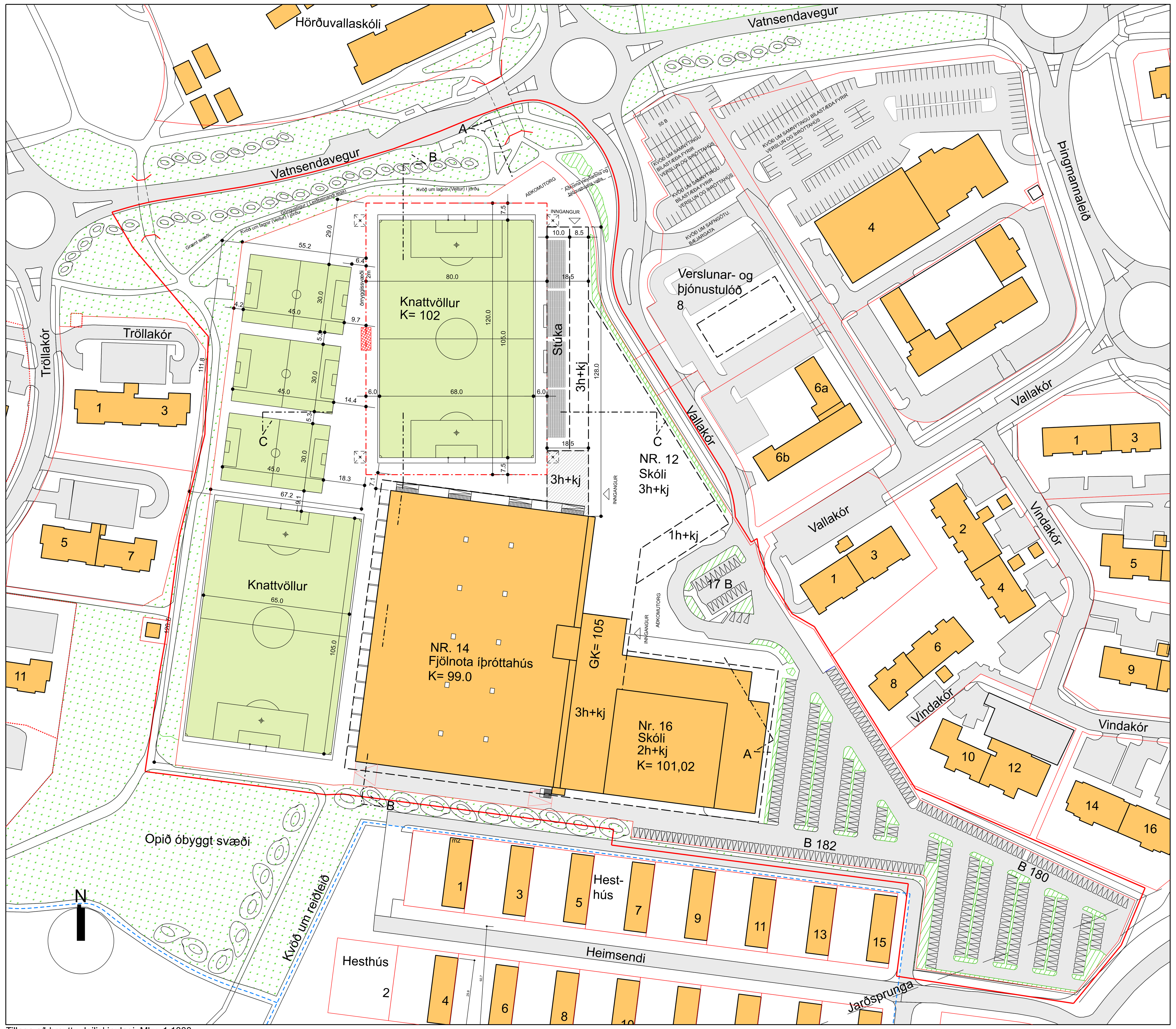
Hörðuvellir - Heilsu- íþrótta- og fræðasetur. Miðsvæði - Breytt deiliskipulag KYNNINGARUPPDRÁTTUR



Heilsu-, íþrótta- og fræðasetur, hótel og íbúðir við Tröllakór, Hörðuvellir. Mkv. 1:1000
Samþykkt/staðfest 19.07.2005.



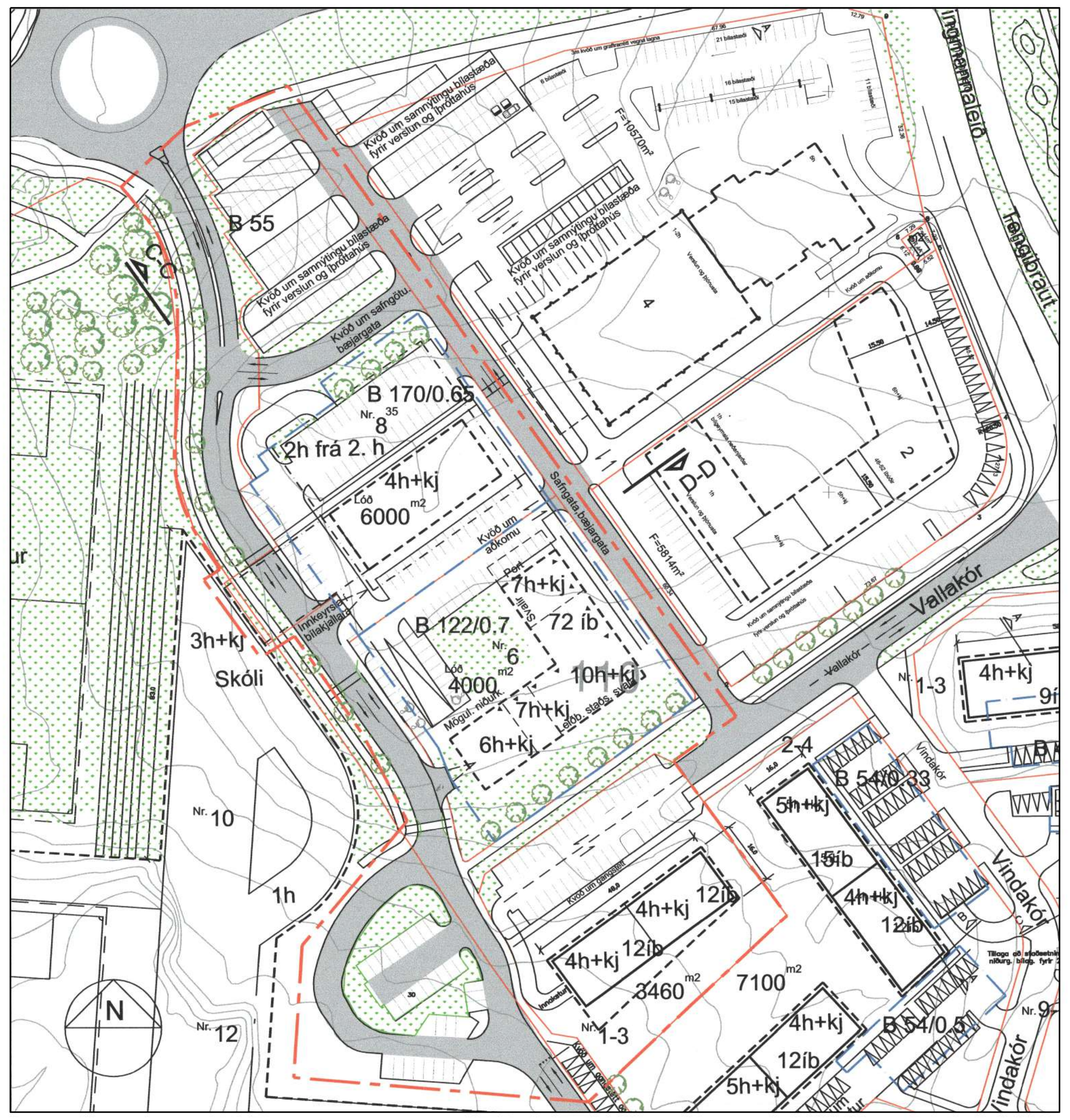
Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Mkv. 1:1000

Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040

Staðfest af Skipulagsstofnun 28. desember 2021

Skýringar

- Byggingarreitur
- Bílageymsla í kjallara (Byggingarreitur)
- Leiðbeinandi byggingarlína
- Mörk skipulagssvæðis (Skipulagsmörkum er hliðrað til við lóðarmörk)
- Lóðarmörk
- Öryggissvæði í kringum knattvöll
- N m2. — Flatarmál lóða
- 5 h+k — Fjöldi hæða og kjallari
- Kvöð um trjágróður
- B 24/0,7 — Heildarfjöldi bílastæða/ hlutfall í kjallara
- Öryggisgirðing við vegi
- Reiðleið
- Göngustígur
- Jarðsprunga — Þekktar sprungur
- Manir
- Brú eða undirgöng/ upphækkun og/eða þrenging
- Gömul landamerki (leigulanda - bletta) /girðingar
- Opið óbyggt svæði
- Hesthús
- Mastur fyrir flóðlýsingu (Leiðbeinandi staðsetning)
- Núverandi byggingar
- Tengibygging stúku við Knatthús
- B 180 — Fjöldi bílastæða (Leiðbeinandi fyrirkomulag)
- Aðstaða sjónvarps- og fréttafólks (Leiðbeinandi staðsetning)



Hörðuvellir - Miðsvæði (Heilsu- íþrótta og fræðslusetur). Breytt deiliskipulag Vallakórs 1-3 og 6-8. 18. mars 2014. Mkv. 1:1000
Samþykkt/staðfest í bæjarráði 28.08.2014.

Vallakór 12-16 - Samantekt á núverandi stöðu				
Núverandi byggingarmagn	Lóðarstærð	Núverandi nýtingarhlutfall	Núverandi leyfilegt byggingamagn	Fjöldi bílastæða skv. Aðaluppdráttum
22.543 m²	67.662 m²	0.33	Kemur ekki fram í fyrra skipulagi	369

GREINARGERÐ

Almennt

Lóðin NR 12,14 og 16 við Vallarkór er 67.662 m² að stærð.
Núverandi byggingarmagn á lóðinni:
MHL 01-Fjölnota íþróttahús (Knatthús)
Brúttó fermetrar 25.513,8 m² og brúttórúmmál 244.985,4 m³.
MHL 02-Dælustöð
Brúttó fermetrar 29,5 m² og brúttórúmmál 89,1 m³.
Núverandi fjöldi bílastæða á lóðinni er 369 stæði sem gerir 1 stæði á hverja 61 m².

Afmörkun og stærð skipulagssvæðissins

Tillagan er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavog 2019 - 2040 sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogs 28. september 2021 og staðfest þann 28. desember 2021. Deiliskipulagsbreytingin nær til svæðis sem merkt er ÍÞ-9 og S-53 í Aðalskipulaginu.
Afmarkast svæðið af tengigötu Vallarkórs til austurs, hesthúsalóðum við Heimsenda til suðurs, íbúðabyggð við Tröllakór til vesturs og af Vatnsendavegi til norðurs.
Deiliskipulagsreiturinn er um 7 ha. að flatarmáli.
Skilmálar þessir gilda fyrir Vallarkór 12,14 og 16.

Skipulag í gildi

- Hörðuvellir - Miðsvæði (Heilsu- íþrótta og fræðslusetur) Breytt deiliskipulag Vallakórs 1-3 og 6-8. 18. mars 2014.

Vísað er í greinargerðir fyrir heildardeiliskipulag Hörðuvalla dagsett 14. apríl 2003 með síðari beytingum.
Þar kveður á um forsendur og markmið tillögunar, áhrif byggðar á umhverfið, aðkomu, umferð, lýsingu á landi, lýsing á göngu- og reiðleiðum, ákvæð um bílageymslur og bílastæði og nánari útfærsla á skilmálum.
Einnig er vísað í eftirfarandi greinargerðir og skilmála deiliskipulagsbreytinga:

- Hörðuvellir - Heilsu- íþrótta- og fræðasetur. Miðsvæði - Breytt deiliskipulag, dagsett 19. mars 2005 með síðari breytingum. Hér var m.a. afmarkaður byggingareitur fyrir fjölnota íþróttahús (knatthús) og skóla á lóðinni.
- Hörðuvellir - Miðsvæði (Heilsu- íþrótta og fræðslusetur) - Breytt deiliskipulag Vallakórs 1-3 og 6-8, dags. 18. mars 2014.

Hér var m.a. lóðin minnkuð til austurs og tvær lóðir nýjar lóðir, Vallakór 6 og 8 afmarkaðar og ný tengigata gerð fyrir aðkomu að lóðunum.

Viðfangsefni og markmið

Fyrirhugað er að breyta núverandi knattvelli sem liggur norðan við fjölnota íþróttahúsið þannig að hann uppfylli kröfur Knattspyrnusambands Íslands (KSÍ) til knattleikja í efstu deild en þar er m.a. kveðið á um lágmarksfjölda áhorfenda í sætum með yfirbyggðu þaki auk aðstöðu fyrir fréttafólk, varamenn, dómara, sjónvarpsútsendingar og flóðlýsingu. Markmið breytingarinnar er að styrkja svæðið sem heilsu-, íþrótta- og fræðisetur í sessi og setja heildstæða framtíðarsýn fyrir svæðið og skilmála um uppbygginu.
Sbr. skipulagsreglugerð þá skal við nánari hönnun mannvirkja m.a. taka mið af lýðheilsu, fagurfræði, hagkvæmni og vistkerfi.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Leyfð er bygging yfirbyggðar áhorfendastúku ásamt tengibyggingu á milli stúku og núverandi fjölnota íþróttahúss. Umhverfis völlinn er öryggissvæði KSÍ sem heimilt er að afgirða. Í tengibyggingunni er gert ráð fyrir skrifstofum og starfsemi tengdri í þróttasvæðinu s.s. veislusal, hóparými, félagsrými o.fl., Lóðin er stækkuð á þann hátt að norðausturhorn hennar færast til að rýmka fyrir nýjum byggingarreit fyrir yfirbyggða áhorfendastúku og til þess að snúa sjálfum vellinum þannig að áhorfendastúkan verði fyrir miðju vallarins. Lóðin er stækkuð til norðurs og austurs um 1200 m2 eða 0,12 ha.

Áhrifamat

Deiliskipulagsbreyting þessi skilgreinir ekki heimildir til framkvæmda sem líklegar eru til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif og er því ekki háð lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana skv. ákvæðum laga nr. 111 frá 2021. Í samræmi við 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og 14. gr. laga nr. 111/2021 er lagt mat á hugsanleg áhrif skipulagsins á umhverfis- og samfélagsþætti. Umhverfisáhrif eins og áhrif á útsýni, umferðaröryggi, ásýnd svæðissins, verðurfar og svipmót núverandi byggðar eru metnar sem jákvæð. Lóðarhönnun verður aðlöguð að núverandi umhverfi og jákvæð tengsl íþróttasvæðissins og skólans við umhverfið styrkt. Ekki er um nýja starfsemi að ræða á skipulagssvæðinu og er þessi áframhaldandi uppbygging á svæðinu styrkt og er talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið, svipmót byggðarinnar og nærliggjandi umhverfi. Þess skal gætt að að öll starfsemi á svæðinu uppfylli kröfur um hollustuhætti, hávaða og fylgi viðeigandi lögum og reglugerðum.

Byggingarnar

Stúkan mun veita íþróttasvæði skjól, skapa heilstæða götumynd með fyrirhuguðum skóla við Vallakór og mynda saman samstæða heild. Þá skal gera ráðstafanir og taka tillit til þess í hönnun og við framkvæmd bygginganna að ekki er öruggt að þær verði byggðar á sama tíma og má það ekki rýra útlir eða yfirbragð þeirra og verða að geta staðið sjáfstæðar sem fullkláraðar byggingar þó að hluti þeirra verði byggður síðar.

Flóðlýsing

Flóðlýsingin verður með LED lýsingu sem uppfyllir alþjóðlega staðla sem og íslenskan staðal um utanhússlýsingu ÍST EN 12193:2007 til flóðlýsingar. Grenndaráhrif vegna lýsingar eru talin óveruleg skv. þeim útreikningum á lýsingu sem liggja fyrir. Ljósabúnaði skal vera uppstillt þannig að hann veiti góða afskermingu og bjóði upp á stýringu ljósstyrks. Notast verður við LED flóðljós. Ljósamöstrin verða fjögur, að hámarki 25m. há og staðsett utan við hvert horn leikvallar, sbr. breytingaruppdrátt. Ljósstyrkur verður að jafnaði 200 LUX en að hámarki 300 LUX á KSÍ keppnisleikjum 2. flokks og meistaraflokks. Keppnislýsing á sjónvarpsleikjum í efstu deild verður að hámarki 800 LUX. Lýsing verður takmörkuð við sjónvarpsleiki í meistaraflokki á tímabilinu 2. apríl – 15. ágúst.

SKILMÁLAR AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Skilmálar þessir gilda innan marka deiliskipulagsins.

Byggingarreitir

- Byggingar skulu vera innan byggingarreita eins og hér segir.
- Leyfileg hámarkshæð bygginga ásamt hæðafjölda er gefin upp á uppdráttum.
- Efstu brúnir útveggja mega ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir en heimilt er að lyftuhús, loftræsisamstæður o.þ.h. fari upp fyrir gefnar hæðir.
- Kótar stakra hæða þ.e. aðrir en hámarkskótar á skýringarmyndum eru eingöngu til leiðbeiningar.
- Til að gefa svigrúm fyrir smærri viðbyggingar og/eða breytingar ná byggingarreitir almennt 4 metra út frá útveggjum núverandi bygginga og mega þær ekki vera hærri en núverandi byggingar.
- Hámarkshæð mastra fyrir flóðlýsingu boltavallarins er gefin upp á uppdráttum.
- Staðsetning mastra og flóðlýsingar á uppdrætti er leiðbeinandi. Leyfilegt er að staðsetja flóðlýsingu valla á stúku og/eða aðliggjandi byggingum.
- Leyfilegt er að stækka og/eða byggja við núverandi dæluhús (Mhl 02, 29,5 m²) fyrir nauðsynlegan tæknibúnað m.a. til að vökva og hita upp knattvöllinn.

Yfirbragð og útlit bygginga

- Huga skal vel að því að byggingar falli sem best að núverandi húsum og umhverfi og myndi saman samstæða heild.
- Taka skal tillit til hæðamunar lands við nánari hönnun bygginga.
- Taka skal tillit til þess að stúka, tengibygging og skóli verða að öllum líkindum ekki byggð á sama tíma og má það ekki rýra útlit og yfirbragð byggingarinnar sem verður byggð á undan.
- Þakform er frjálst.

Inngangar og aðgengi

- Miðað er við að aðalingangur stúku og tengibyggingar sé frá núverandi aðkomutorgi við Vallakór. Sá inngangur er í gegnum núverandi byggingareit skóla og verður því að taka tillit til þess við nánari hönnun. Gera þarf ráð fyrir að breyta og/eða aðlaga þurfi innganga og aðkomu stúku og skóla.
- Skal þess gætt að aðgengi sé fyrir alla að mannvirkjum og að sérstakt tillit til sé tekið til þarfa barna, fatlaðra og aldraða við tilhögun og hönnun mannvirkja, lóða, leiksvæða, útisvæða og almenningsrýma.
- Snjóbræða verður helstu gönguleiðir.
- Þar sem að gönguleiðir þvera akleið bifreiða skal yfirborð þeirra vera í sömu hæð og aðliggjandi gönguleið og/eða gangstétt og vera með annað yfirborð en sjálf akleiðin.

Bíla- og hjólastæði

- Kvöð eru um "grænt" yfirbragð bílastæða með trjágróður á völdum stöðum eins og sýnt er til leiðbeiningar á uppdrætti.
- Huga skal að rafhleðslustæðum á bílastæðum.
- Huga skal að skammtímastæðum fyrir hópferðabíla.
- Bílastæði mega að hámarki vera 390 og eru samnýtanleg öllum byggingum á lóðinni.
- 55 bílastæði eru samnýtanleg með lóð nr. 8 við Vallakór.
- Fyrirkomulag bílastæða sem sýnt er á uppdráttum er leiðbeinandi.
- Gera skal ráð fyrir reiðhjólastæðum við byggingar á lóðinni.
- Varðandi fjölda og fyrirkomulag bílastæða fyrir fatlaða skal taka mið af ákvæðum byggingareglugerðar.

Kvaðir

- Kvaðir eru um gangandi umferð og gönguleiðir á svæðinu og eru leiðbeinandi staðsetningar sýndar á uppdrætti.
- Kvöð er um lagnir við göngustíg meðfram Vatnsendavegi.

Íþróttavellir

- Staðsetning æfingavalla á uppdrætti eru leiðbeinandi.
- Austan megin við keppnisvöllinn er gert ráð fyrir allt að 1900 áhorfendum í yfirbyggðum sætum.
- Tryggja skal að aðkomuleið sjúkra- og slökkviliðsbíla inn á svæðið sé greið og óhindruð.
- Miðað er við að knattvöllurinn ásamt búningsherbergjum leikmanna, áhorfendasvæðum og öllum tilheyrandi stoðrýmum uppfylli kröfur KSÍ um leiki í efstu deild. Sjá nánar *REGLUGERÐ KSÍ UM KNATTSPYRNULEIKVANGA* frá desember 2023.

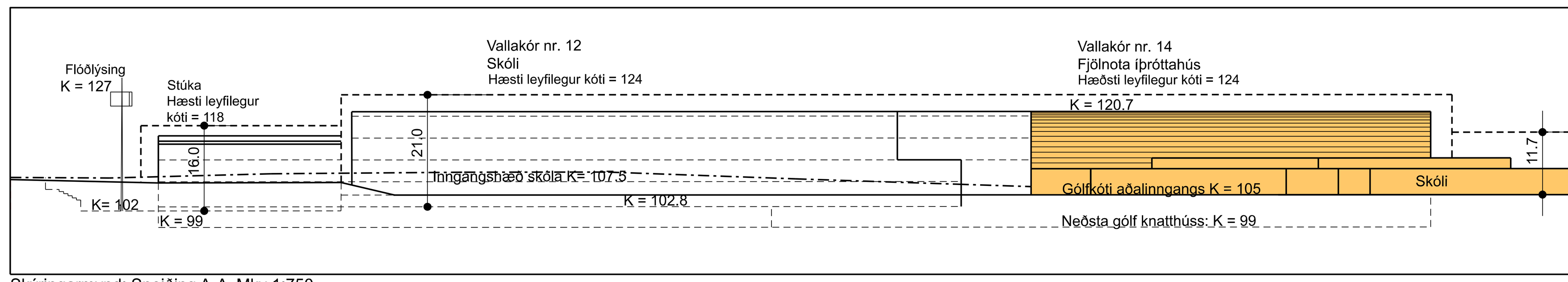
Grænt svæði

- Vegna stækkunnar lóðarinnar þarf að endurskoða græna svæðið meðfram Vatnsendavegi. Í því felst færsla á núverandi stíg í áttina að veginum, færsla á núverandi trjám og aðlögun hæðarmismunar.
- Svæðið skal áfram vera grænt svæði sem afmarkast af lóðarmörkum Vallakórs 12-16, Vatnsendavegi og Tröllakór og með hjóla og göngustíg sem tengi áfram aðliggjandi stígakerfi Kópavogs.
- Kvöð er um trjágróður á svæðinu.
- MIða skal við blágrænar ofanvatnslausnir á skipulagssvæðinu.

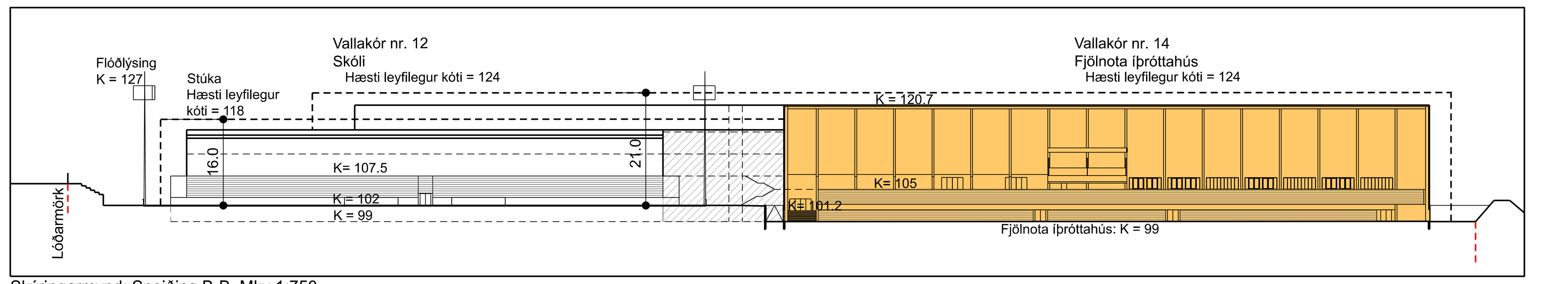
Mæli- og hæðarblöð

- Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti húsa og kvaðir ef einhverjar eru.
- Hæðablöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðatölur á aðalgólfum húsa.

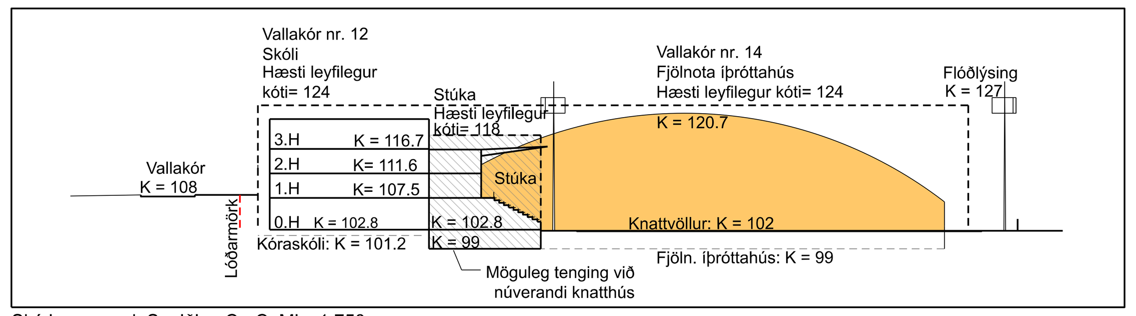
Að öðru leiti gilda eldri skilmálar deiliskipulags Hörðuvalla sem samþykkt var af bæjarstjórn Kópavogs 24. júlí 2003 ásamt síðari breytingum.



Skýringarmynd: Sneiðing A-A Mkv 1:750
Efstu kótar sýna leyfilega hámarks hæð bygginga



Skýringarmynd: Sneiðing B-B Mkv 1:750
Efstu kótar sýna leyfilega hámarks hæð bygginga



Skýringarmynd: Sneiðing C - C Mkv 1:750
Efstu kótar sýna leyfilega hámarks hæð bygginga

Vallakór 12-16 - Breyttir skilmálar					
Leyfilegt byggingamagn samtals	Þar af leyfilegt byggingamagn stúku og tengibyggingar		Lóðarstærð	Leyfilegt nýtingarhlutfall	Leyfilegur fjöldi bílastæða
	Tengibygging	2120 m²			
	Stúka	4280 m²			
40.500 m²	6.400 m²		68.862 m²	0.59	390

Skilmálatafla eftir breytingu

Skipting leyfilegs byggingamagns á byggingareiti	
Fjölnota íþróttahús/knatthús	15.000 m²
Skóli (Kóraskóli)	7.600 m²
Framhaldsskóli (Óbyggður, nr. 12)	11.500 m²
Áhorfendastúka og tengibygging	6.400 m²
Samtals	40.500 m²

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram í greinargerð þessari með skipulagsuppdrætti.
Það er unnið af VA arkitektum fyrir hönd Kópavogsbæjar.
Grunnkort er fengið frá Landupplýsingum Kópavogsbæjar (LUK).

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr.skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt þann _______ 2024 af embætti skipulagsfulltrúa Kópavogs.

Tillagan var grenndarkynnt frá _______ 2024 með athugasemdarfresti til ________ 2024.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______ 2024.

DEILISKIPULAG
Hörðuvellir

VERKKAUPI: Bæjarskipulag Kópavogs
KENNITALA VERKKAUPA: 7001693759

DEILISKIPULAG — Blað 1 af 1

EFNI: Heilsu- íþrótta- og fræðasetur. Miðsvæði - Breytt deiliskipulag
MÆLIKVARÐI: 1: 1000 og 1:750
FRUMSTÆRÐ BLAÐS: A0
TEIKNAÐ: KMK — VERKNR: 2332
YFIRFARIÐ: IC — TEIKN. NR: 001
DAGSETNING ÚTGÁFU: 12.03.2024 — ENDURSK.:

VA ARKITEKTAR
laugavegi 26
101 reykjavík
kt: 450400-3510
sími: 530 6990
vaarkitektar@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Karl Magnús Karlsson KT: 140566-5949

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08.2026