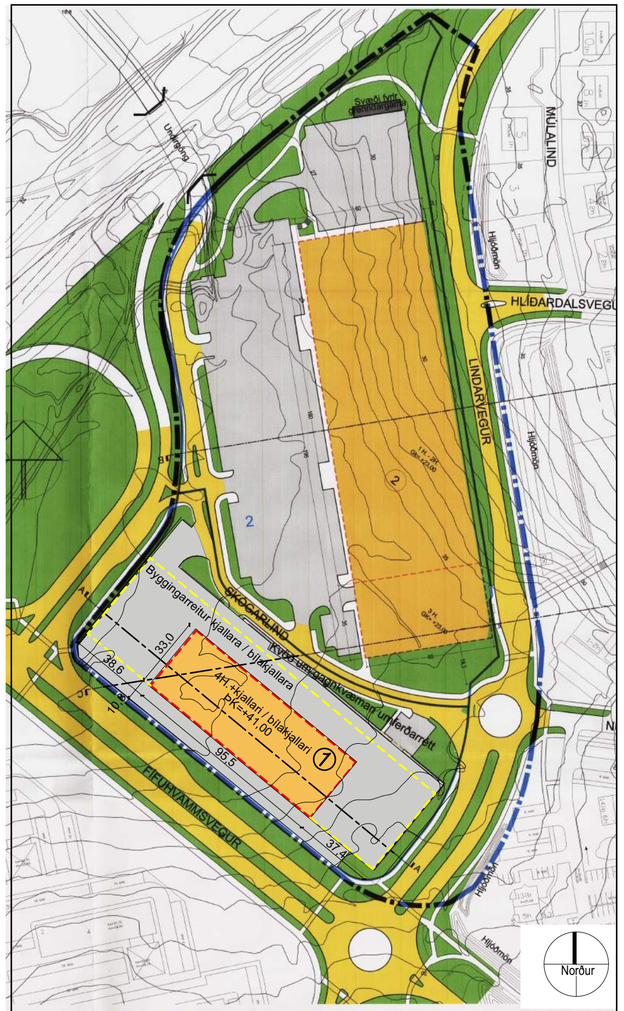
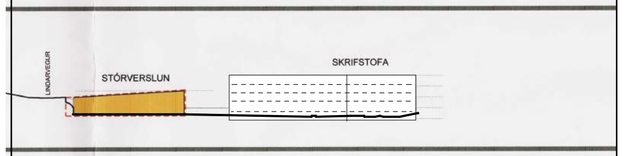
Skipulag fyrir breytingu



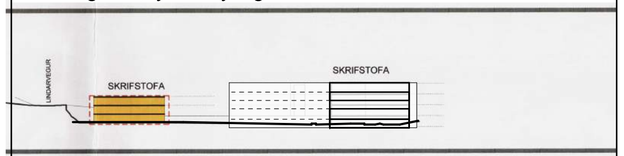
mkv. 1:2000

Hluti af deiliskipulagi samþykktu í bæjarstjórn 9. febrúar 2021

Sneiðing A-A, fyrir breytingu mkv. 1:2000

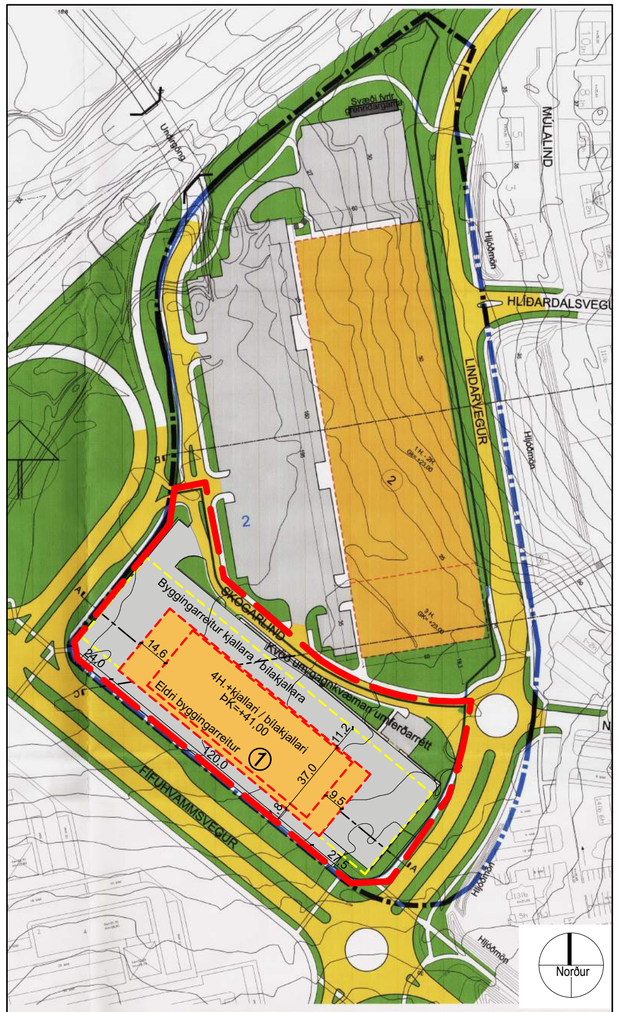


Sneiðing B-B, fyrir breytingu mkv. 1:2000



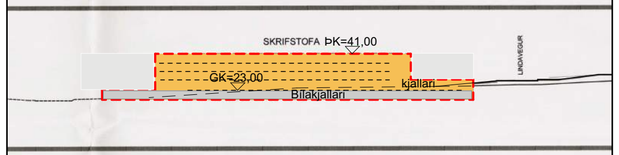
Sneiðing C-C, fyrir breytingu mkv. 1:2000

Skipulag eftir breytingu

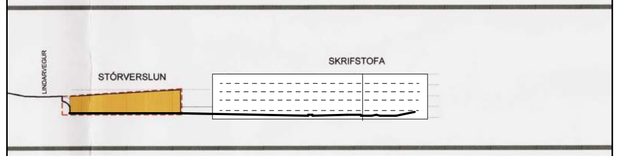


mkv:1:2000

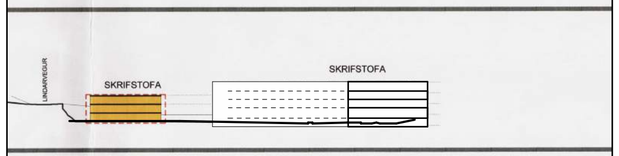
Breytt deiliskipulag



Sneiðing A-A, eftir breytingu mkv. 1:2000



Sneiðing B-B, eftir breytingu mkv. 1:2000



Sneiðing C-C, eftir breytingu mkv. 1:2000

Lindir IV - Skógarlind

Skógarlind 1, breyting á deiliskipulagi

Breyting skv. 1.mgr. 43. gr, skipulagslaga nr. 123/2010.

Greinargerð

Málsatvik - Aðdragandi
Á fundi skipulagsráðs Kópavogsbæjar þann 19.10.2021 var tekin fyrir fyrirspurn frá Orra Árnasyni arkitekt hjá Zeppelin arkitektum varðandi stækkun byggingarreits og aukins byggingarmagns á lóð númer 1 við Skógarlind. Skipulagsráð leit jákvætt á fyrirspurnina.

Stærð og afmörkun:
Skipulagssvæðið, sem er 11.255 fermetra stór lóð, afmarkast af LIndarvegi að austan, Fífuhvammssvegi að sunnan, Skógarlind að norðan, en Reykjanesbraut að vestan.

Aðkoma og umferð
Aðkoma að svæðinu breytist ekki og gera má ráð fyrir að sú umferð sem fylgja mun starfsemi í skrifstofubyggingunni muni skarast við þá umferð sem fylgir verslunarhúsnæði á svæðinu.

Göngu- og hjólaleiðir
Göngu- og hjólaleiðir liggja að svæðinu og eru hluti af stígakerfi í Kópavogi.

Núverandi staða deilislóðar við Skógarlind 1 – hluti af deiliskipulagssvæði
Árið 2007 var ráðgert að byggja stórt verslunarhúsnæði á lóðinni. Jarðvegsskipti voru framkvæmd og sökklar steyptir. Í kjölfar bankahrunsins var hætt við framkvæmdir og mokað yfir sökkla. Ekkert hefur verið framkvæmt síðan.

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi lóðarinnar.
Deiliskipulagi frá ágúst 2007 af svæðinu Lindir IV var að hluta til breytt í febrúar 2021 og náði sú breyting til lóðar númer 1 við Skógarlind. Breytingin fólst í því að heimilt varð að skjóta bílageymslu undir húsið. Breytingin sem hér er óskað eftir felst einnig í breytingu á skipulagi lóðar númer 1 við Skógarlind.

Forsendur og markmið
Það hefur sýnt sig að í stórum skrifstofubyggingum er hægt að útbúa mun áhugaverðara vinnuumhverfi, en í minni byggingum, þar sem jafnframt er mögulegt að bjóða ýmsa eftirsóknarverða þjónustu fyrir gesti og starfsmenn. Þá eru einnig efni til að gera slíkar byggingar glæsilegri fyrir vikið. Markmið þessarar deiliskipulagstillögu er að skapa ramma um myndarlega umhverfisvottaða byggingu, sem væri eftirsóknarverður vinnustaður, í skala sem tæki mið af stórum fjöl- og hraðförnum stofnbrautum í næsta nágrenni.

Rök breytingar
Eftirspurn virðist vera eftir stórum og vel staðsettum skrifstofubyggingum þar sem aðgengi er gott og næg bílastæði.

Umhverfisáhrif breytinga
Fjölmennur vinnustaður upp við eina fjölförnustu stofnbraut á miðju höfuðborgarsvæðisins, leiðir til minni bílaumferðar en ef hann væri staðsettur á flestum stöðum öðrum.
Staðsetningin mun einnig styrkja innviði almenningssamgangna. Fastlega má gera ráð fyrir að íbúar næsta nágrennis muni sækjast eftir vinnu í byggingunni og verslun á svæðinu mun án efa blómgast enn frekar. Myndarleg bygging mun fegra svæðið og stækkun hennar mun hafa óveruleg neikvæð áhrif á útsýni íbúa í nágrenninu.

Sérstaða svæðisins
Svæðið liggur upp við Fífuhvammsveg og Reykjanesbraut, eina fjölförnustu stofnbraut höfuðborgarsvæðisins. Öll umferð framhjá húsinu er hröð og því kallar staðsetningin á einfalda, en jafnframt formsterka byggingu.

Byggingaráform
Skilmálateikning skal fylgja aðaluppdráttum. Áður en aðaluppdrættir eru lagðir fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir lóðarhafa að leggja fram byggingaráform sín (frumdróg) fyrir skipulagsráð til samþykktar. Í þeim skal lögð fram ofangreind skilmálateikning og sýnt hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að viðmiðum í greinargerð þessari.

Nánari útfærsla deiliskipulagsins
Þegar er til hæðarblað af lóðinni en vinna þarf nýtt mæliblað þar sem byggingarreitur breytist með breyttu deililskipulagi.

Tillaga að breytingum á deiliskipulagi
Í breytingunni felst að byggingarreitur er lengdur og breikkaður. Hann breikkar um 4m, úr 33m í 37m og lengist um 24,5m, úr 95,5m í 120,0m. Ekki verður framvegis gert ráð fyrir ytri byggingarreit. Byggingarreitur bílastæðakjallara er óbreittur og kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti.

Hámarkshæð fyrirhugaðrar byggingar er óbreytt 41,0m h.y.s.

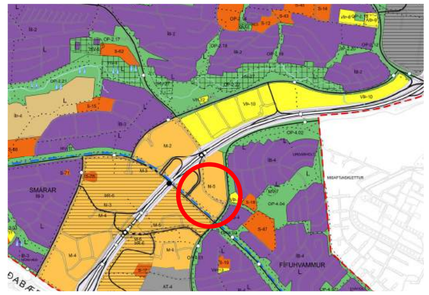
Heildarbyggingarmagn á lóð (ofan við bílageymslu) eykst um 2.800m2, úr 12.200 m2 í 15.000m2. Stærð bílakjallarans er áætluð 6.000 m2.

Bílastæði á lóð verða að hámarki 350 á lóð, þar af um 185-200 í bílageymslu. Enda þótt byggingin stækki helst fjöldi bílastæða á lóð óbreyttur frá gildandi deiliskipulagi og er þar komið til móts við áherslur í bíla- og hjólastæðaviðmiðum í nýju aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, sem var samþykktur í bæjarstjórn 28. september 2021 og er enn í staðfestingarferli, en þar er kveðið á um að bílastæði verði að hámarki 1 á hverja 100 m² skrifstofuhúsnæðis og 1 á hverja 75 m² verslunar húsnæðis.
Hjólastæði verða að lágmarki 1 á hverja 100 m² skrifstofuhúsnæðis og 2 á hverja 100 m² verslunar húsnæðis. 1/3 hjólastæða þurfa að vera vel aðgengileg ofanjarðar og í góðri nálægð við innganga byggingarinnar.

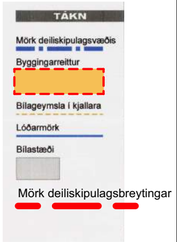
Gróður á lóð skal valinn af kostgæfni og gerð er krafa um vönduð græn svæði á lóðinni.

Útlit byggingar skal taka mið af skýringamyndum á uppdrætti þessum. Byggingin skal vera björt, og enda þótt meginform hennar verði einfalt, skal þess þó gætt að hún verði brotin upp með afgerandi hætti með því að skera a.m.k. úr báðum langhliðum byggingarinnar fyrir " grænum veröndum" eins og sjá má á skýringarmyndum, en þar skal gróðursetja trjágróður og annan gróður sem hentar og er aðlaðandi, svo byggingin verði spennandi á að líta og vistvænni. Verandirnar skulu vera aðgengilegar, rúmar og aðlaðandi, griðarstaður þeirra sem í húsinu vinna. Verandir á suðurhlið skulu vera þrjár og a.m.k. 100 fermetrar að flatarmáli og a.m.k ná til tveggja hæða. Verandir á norðurhlið skulu a.m.k. vera tveir metrar á dýpt. Með þessum hætti verður dagsbirtu hleypt inn í húskroppinn Byggingin skal vera umhverfisvottuð.

Að öðru leyti gildir deiliskipulag af svæðinu Lindir IV - Skógarlind frá janúar 2007 með síðari breytingum.
Tillagan er sett fram á uppdrætti í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð og skýringarmyndum dags. 1. desember 2021.



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Samþykkt í bæjarstjórn 28. september 2021 (er í staðfestingarferli)



Skýringarmyndir, eftir breytingu:

Skýringarmynd
Séð frá Fífuhvammsvegi. Skýringarmynd er ekki bindandi.

Skýringarmynd:
Séð frá Skógarlind. Skýringarmynd er ekki bindandi.

KÓPAVOGSBÆR

S:\Bæjarskipulag\Sniðmát\sniðmát-fyrir-b-deildarupp.dátur.dwg

Umhverfissvið / Skipulagsdeild

Kópavogi, DAGS. 03.12.2021

A2

Skjal sott af '00000000000' dags: 23.10 2026