



**Hamraborg - miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur. Tillaga
að deiliskipulagi.**

Greinargerð með endanlegri áætlun.

Inngangur

Í greinargerð þessari er fjallað um hvernig tekið hefur verið tillit til ábendinga Skipulagsstofnunar við afgreiðslu erindisins sbr. bréf dags. 9. nóvember 2021 og hvaða leiðréttingar hafa verið gerðar á tillögu að deiliskipulagi Hamraborg – miðbær dags. 1. nóvember 2020, breytt 15. september og leiðrétt 3. desember 2021.

Úrdráttur úr ferli málsins

Á fundi bæjarstjórnar Kópavogs 25. maí 2021 var lögð fram og samþykkt tillaga að deiliskipulagi Hamraborgar – miðbæ dags. 1. október 2020. Erindið var sent til Skipulagsstofnunar 15. júní 2021 til afgreiðslu með vísan í 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Með bréfi dags, 26. ágúst 2021 bárust athugasemdir Skipulagsstofnunar við deiliskipulagstillöguna „Miðbær Kópavogs – Reitir B1-1 og B4“

Í erindi Skipulagsstofnunar voru lögð til nokkur atriði sem Kópavogsbær er gert að rýna og bregðast við áður en deiliskipulagstillagan er auglýst til gildistöku í B-deild Stjórnartíðinda.

Bæjaryfirvöld brugðust við athugasemdum Skipulagsstofnunar, breytingin var staðfest á fundi bæjarstjórnar 28. september 2021 og send var inn ný ósk um afgreiðslu erindisins.

Með vísan í bréf Skipulagsstofnunar dags. 9. nóvember 2021 (tilvísun 202011074/) kemur fram að Skipulagsstofnun hafi yfirfarið að nýju framlögð gögn um deiliskipulag „Miðbær Kópavogs – reitir B1-1, B4, B1-3 og B2“ og bendir á að áður en samþykkt deiliskipulagsins er auglýst til gildistöku í B- deild Stjórnartíðinda þurfi Kópavogsbær að yfirfara og bregðast við atriðum sem tilgreind eru í bréfinu.

Með vísan í bréf Skipulagsstofnunar dags. 9. nóvember 2021 (tilvísun 202011074/) kemur fram að Skipulagsstofnun hafi yfirfarið að nýju framlögð gögn um deiliskipulag „Miðbær Kópavogs – reitir B1-1, B4, B1-3 og B2“ og bendir á að áður en samþykkt deiliskipulagsins er auglýst til gildistöku í B- deild Stjórnartíðinda þurfi Kópavogsbær að yfirfara og bregðast við atriðum sem tilgreind eru í bréfinu.



Að mati skipulagsdeildar þurfti að gera eftirfarandi leiðréttingar á uppdrætti og gögnum dags. 1. október 2020, breytt 15. september 2021 og voru þær samþykktar í bæjarstjórn 28. september 2021

- Afmörkun skipulagssvæðisins er samræmd í skipulagsgögnum og skipulagssvæðinu er lýst með ítarlegri hætti.
- Skipulagsákvæði sett fram skýrari hætti fyrir alla reiti svæðisins B1-1, B1-3, B2 og B4
- Skilmálatöflu (2) fyrir svæði B1-3 og B2 bætt við á skipulagsuppdrætti.
- Öryggi og aðgengi á yfirborði og í bílakjallara gerð frekari skil.
- Bilastæðafjöldi í skilmálatöflu og greinargerð samræmd.

Að Eftirfarandi leiðréttingar voru gerðar á uppdrætti og gögnum dags. 1. október 2020, breytt 15. september 2021 og leiðrétt 3. desember 2021

- Reitir deiliskipulags B1-1 B1-3, B2 og B4 skilgreindir betur.
- Götuheiti Hrimborgar bætt inn á skipulagsuppdrátt nr. 1.00 sem og staðföngum fyrir Fannborg 2. Heiti Mannlífsáss leiðrétt
- Tákn fyrir innkeyrslur í bílakjallara leiðrétt og skilmálatafla hvað varðar stærðir lóða og húsa. Aðkoma að lóðum leiðrétt þar sem við á og dálkar fyrir nýtingarhlutfall feldir út.
- Sérskilmálum bætt við skipulagsuppdrátt nr. 1.00 og uppfærsludagsetning sett inn.
- Listi yfir gögn deiliskipulagsins bætt inn á skipulagsuppdrátt nr. 1.00
- Skilmálasneiðingu F-F bætt við deiliskipulagsuppdrátt nr. 2.00 sem og lykilmýnd með sniðtáknnum.
- Uppfærsludagsetning bætt við deiliskipulagsuppdrátt nr. 2.00.
- Listi yfir fylgigögn gerður ítarlegri í greinargerð skipulags (skipulagsskilmálar) og texti uppfærður í samræmi við 8. breytingu Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024.
- Texti í greinargerð um skipulagssvæðið uppfærður í samræmi við sérskilmála fyrir reiti B1-3 og B2
- Lóðin Fannborg 8 og svæðið sunnan hennar skilgreind sem hluti af reit B1-3.
- Kafli 5.26 í greinargerð skipulags (skipulagsskilmála) sem fjalla um framkvæmdatíma og áfangaskiptingu uppfærður með ítarlegri upplýsingum, m.a. um aðgengismál og samþykktir.
- Settur inn í greinargerð skipulags (skipulagsskilmála) nýr kafli 5.27 sem fjallar nánar um aðkomu í bílakjallara reits B1-1
- Almennir skilmálar uppfærðir fyrir reiti B1-3 og B2 með tillit til þeirra áhrifa sem framkvæmdir á reitum B1-1 og B4 munu hafa á þá Einnig er nú vísað í sérskilmála sem nú hefur verið bætt við deiliskipulagsuppdrátt nr. 1.00 fyrir B1-3 og B2.
- Í greinargerð skipulags (skipulagsskilmálum) hefur leiðréttum uppdráttum verið skipt út.



Á fundi skipulagsráðs 6. desember 2021 var lögð fram að nýju uppfærð tillaga PK arkitekta að deiliskipulagi „Miðbær Kópavogs – Reitir B1-1, B4, B1-3 og B2“ dags. 1. október 2020, leiðrétt 3. desember 2021. Uppdráttur í mkv. 1:1.000. Á uppdrætti og fylgigögnum koma fram þær leiðréttingar sem gerðar hafa verði í samræmi við ábendingar sem bárust frá Skipulagsstofnun.

Skipulagsráð samþykkti framlagaða tillögu að deiliskipulagi; Miðbær Kópavogs – Reitir B1-1, B4, B1-3 og B2 dags. 1. október 2020, breytt 15. september 2021 með áorðunum lagfæringum dags. 3. desember 2021 ásamt fylgigögnum og greinargerð með endanlegri áætlun dags. 3. desember 2021 og vísaði erindinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Á fundi bæjarráðs 8. desember 2021 var erindinu vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar.

Á fundi bæjarstjórnar 14. desember 2021 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Virðingarfyllt,
f.h. skipulagsstjóra

Smári Smáráson
arkitekt,
aðstoðarskipulagsfulltrúi.