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

greinargerð skipulags (skipulagsskilmálar)

Kópavogur, 14. desember 2021

Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

KÓPAVOGSBÆR
Skipulags- og byggingardeild
DEILISKIPULAG
Stjórnartíðindi B-deild nr.: 1459
Útgáfudagur: 20.12.2021

Kópavogsbær

PK ARKITEKTAR

1.10.2020
15. september 2021 greinargerð breytt
03. desember 2021 greinargerð leiðrétt

Skjal sótt af '0000000000', dags: 24.10.2026

gögn deiliskipulags

- Greinargerð
- Skipulagsuppdráttur í mkv. 1:1000
- Skilmálasneiðingar í mkv. 1:1000
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:500
- Sérskilmálar í mkv. 1:500
- Skýringaruppdráttur, skuggavarp

fylgigögn

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær

PK ARKITEKTAR

Tillagan er auglýst sem nýtt deiliskipulag samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 (1. og 2. mgr.)

Tillagan er auglýst samhliða breytingu á aðalskipulagi sama svæðis.

- Fannborgarreitur. Traðarreitur vestur. Skipulagsuppdráttur með greinargerð og skipulagsskilmálum. Mkv. 1:1000. PK arkitektar dags. 1. október 2020, br. 15.9.21, leiðr. 3.12.21

- Fannborgarreitur. Traðarreitur vestur. Skipulagsuppdráttur með skilmálasneiðingum í mkv. 1:1000. PK arkitektar dags. 1. október 2020, br. 15.9.21, leiðr. 3.12.21

- Fannborgarreitur. Traðarreitur vestur. Skipulagsuppdráttur með skýringarmynd í mkv. 1:500. PK arkitektar dags. 1. október 2020, br. 15.9.21, leiðr. 3.12.21

- Fannborgarreitur. Traðarreitur vestur, deiliskipulag reita B1-1, B1-3, B2 og B4 í miðbæ Kópavogs, greinargerð skipulags. PK arkitektar dags. 1. október 2020, br. 15.9.21, leiðr. 3.12.21

- Fannborgarreitur. Traðarreitur vestur, sérskilmálar fyrir lóðir B1-1 og B4 í mkv. 1:500. PK arkitektar dags. 1. október 2020, br. 15.9.21, leiðr. 3.12.21

- Fannborgarreitur. Traðarreitur vestur. Minnisblað, umhverfismat. Mannvit dags. 3. október 2019, leiðr. 3. des. 2021

- Fannborgarreitur. Traðarreitur vestur. Minnisblað, samgöngur. VSÓ ráðgjöf dags. 23. september 2019.

- Fannborgarreitur. Traðarreitur vestur. Húsaskráning. PK arkitektar dags. í febrúar 2020.

- Fannborgarreitur. Traðarreitur vestur. Vindgreiningar. Örugg verkfræðistofa dags. 15. október 2020. Efla dags. 25. mars 2020. Starkstad unnin í apríl 2021.

- Fannborgarreitur. Traðarreitur vestur. Minnisblað um bílastæðakröfur dags. 14. október 2020.

- Fannborgarreitur. Traðarreitur vestur. Minnisblað um aðgengi á framkvæmdatíma. PK arkitektar dags. 25. febrúar 2021.

- Fannborgarreitur. Traðarreitur vestur. Vinnslutillaga 1. Allar athugasemdir og ábendingar.

- Fannborgarreitur. Traðarreitur vestur. Vinnslutillaga 2. Allar athugasemdir og ábendingar.

- Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur. Tillaga að breyttu aðalskipulagi. Tillaga að deiliskipulagi. Greinargerð þar sem fram koma forsendur, ferill máls, athugasemdir og umsagnir, niðurstaða og fylgiskjöl dags. 22. apríl 2021.

- Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur. Tillaga að breyttu aðalskipulagi. Tillaga að deiliskipulagi. Fylgiskjöl 1-20.

- Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur. Tillaga að breyttu aðalskipulagi. Tillaga að deiliskipulagi. Fylgiskjöl 21-33.

- Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur. Tillaga að breyttu aðalskipulagi. Tillaga að deiliskipulagi. Fylgiskjöl 34-50.

- Auglýsing í Fréttablaðinu 5. janúar 2021.

- Auglýsing í Lögbirtingablaðinu 6. janúar 2021.

- Greinargerð með endanlegri áætlun. Kópavogur, 24.nóvember 2021.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Ferill málsins

Á fundi skipulagsráðs 19. október 2020 var lögð fram tillaga að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Skipulagsráð samþykkti að auglýsa erindið í samræmi við 1. gr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundi bæjarstjórnar 27. október 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.
Erindið var auglýst í fréttablaði og lögbirtingarblaði, heimasíðu bæjarins og á íbúafundum.
Frestur til að skila inn athugasemdum var til 2. mars 2021.
Á fundi skipulagsráðs 15. mars 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt innsendum athugasemdum og því frestað og vísað til umsagnar skipulagsdeildar.
Á fundi skipulagsráðs 3. maí 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsdeildar og erindinu frestað.
Á fundi skipulagsráðs 17. maí 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsdeildar dags. 22. apríl 2021 og erindið samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.
Á fundi bæjarstjórnar 25. maí 2021 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.
Erindið var sent Skipulagsstofnun til afgreiðslu 15. júní 2021.
Á fundi skipulagsráðs 20. september 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt erindi Skipulagsstofnunar dags. 26. ágúst 2021 þar sem fram koma athugasemdir við birtingu í B- deild Stjórnartíðinda. Jafnframt lagt fram erindi skipulagsfulltrúa dags. 17. september 2021 þar sem brugðist er við erindið Skipulagsstofnunar og lagðar til breytingar á skipulagsgögnum sem tilgreindar eru í greinargerð með endanlegri áætlun dags. 3. desember 2021.

Tillagan dags. 1. október 2020 og breytt 15. september var samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 23. september var erindinu vísað til afgreiðslu bæjarráðs. Á fundi bæjarstjórnar 28. september 2021 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Á fundi skipulagsráðs 6. desember 2021 var erindið dags. 1. október 2020 og breytt 15. desember 2021 lagt fram að nýju ásamt bréfi Skipulagsstofnunar dags. 9. nóvember 2021 þar sem fram kemur að farið hafi verið yfir framlögð gögn fyrir deiliskipulag miðbæjar Kópavogs, Reiti B1-1, B2, B2 og B1-3 sem samþykkt var í bæjarstjórn 28. september 2021 og tekið fram að áður en samþykkt deiliskipulagsins er auglýst til gildistöku í B- deild Stjórnartíðinda telji stofnunin að Kópavogsbær þurfi að yfirfara og bregðast við tilgreindum atriðum í bréfinu.
Þá lögð fram leiðrétt tillaga Pálmars Kristmundssonar, arkitekts dags. 1. október 2020 og breytt 15. september 2021 og leiðrétt 3. desember 2021 að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Þar er brugðist er við ábendingum Skipulagsstofnunar sem fram komu í bréfi dags. 9. nóv. sl. og lagðar til breytingar á skipulagsgögnum sem tilgreindar eru í greinargerð með endanlegri áætlun dags. 3. desember 2021.

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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Efnisyfirlit

1. Almennar upplýsingar
1.1. Tildrög skipulagsvinnu
1.2. Gögn deiliskipulagstillögu
1.3. Eldra skipulag
1.4. Stefnumörkun í aðalskipulagi og svæðisskipulagi

2. Skipulagssvæðið
2.1. Afmörkun nýs deiliskipulags
2.2. Landnotkun skv. aðalskipulagi Kópavogs 2012-2014
2.3. Núverandi lóðir og byggingar
2.4. Þróun miðbæjarins
2.5. Yfirbragð og gerð núverandi byggðar
2.6. Göngu og reiðhjólastígar
2.7. Almenningsrými og opin svæði
2.8. Umferð og samgöngur
2.9. Almenningssamgöngur
2.10. Veitur

3. Forsendur
3.1. Forsendur deiliskipulags
3.2. Borgarlína

4. Hugmyndarfræðin
4.1. Framtíðarsýn fyrir miðbæ Kópavogs
4.2. Deiliskipulag reita B1-1 og B4
4.3. Gildi
4.4. Markmið deiliskipulags
4.5. Tækifæri og úrlausnir

5. Almennir skilmálar B1-1 og B4
5.1. Almennt
5.2. Framkvæmd
5.3. Hönnun og uppdrættir
5.4. Mæliblöð og hæðarblöð
5.5. Byggingarreitir
5.6. Lóðir
5.7. Hönnun bygginga
5.8. Nýtingarhlutfall
5.9. Bílastæði og bílakjallarar
5.10. Hjólastæði, hjólaskýli og hjólageymslur
5.11. Byggðamynstur og hæðir bygginga
5.12. Þéttleiki og blöndun byggðar
5.13. Íbúðir og íbúðakostir
5.14. Atvinnuhúsnæði
5.15. Sérstakar kvaðir
5.16. Almenningsrými götur og gangstéttir
5.17. Starfsemi
5.18. Visthæfi byggðar
5.19. Hljóðvist og loftgæði
5.20. Vindgreiningar og skuggavarp
5.21. Öryggi
5.22. Umhverfi
5.23. Niðurrif húsa
5.24. Sorp og endurvinnsla
5.25. Veitur
5.26. Framkvæmdartími, áfangaskipting
5.27. Aðkoma bílakjallara reits B1-1

5.a Almennir skilmálar B1-3 og B2
5.1a. Almennt
5.2a. Bílastæði
5.3a. Almenningsrými
5.4a. Aðkoma
5.5a. Sorp og endurvinnsla
5.6a. Sérstakar kvaðir

6. Almenningsrými
6.1. Almennt um almenningsrými
6.2. Forsögn umhverfishönnunar
6.3. Mannlífsásinn
6.4. Tímabundin afnot af bæjarlandi

7. Byggingar
7.1. Almennt um byggingar og mannvirki
7.2. Arkitektúr
7.3. Litir og efnisval
7.4. Gluggar og gler
7.5. Svalir
7.6. Inngangar
7.7. Hæðir
7.8. Stöllun og uppbrot bygginga
7.9. Græn þök og þakgarðar
7.10. Skyggni
7.11. Tæknibúnaður á þökum
7.12. Virkar og opnar jarðhæðir
7.13. Skilti og merkingar
7.14. Skilrúm, girðingar, sérafnotareitir

8. Bílakjallarar, bíla og hjólastæði
8.1. Almennt um bílakjallara
8.2. Bílastæðaskilmálar
8.3. Forsendur sem heimila lækkun að bílastæðakröfum
8.4. Sérstakar kröfur varðandi bílakjallara
8.5. Reiðhjól

9. Landslag, gróður og vindhönnun
9.1. Almennt um landslag, gróður og vindhönnun
9.2. Gróður og vistkerfi
9.3. Efni og yfirborð gatna og almenningsrýmis
9.4. Meðhöndlun ofanvatns
9.5. Veðurfar og vindhönnun
9.6. List í almenningsrými
9.7. Aðgengi og öryggi

Uppdrættir

01. Skipulagsuppdráttur

02. Skilmálasneiðingar

03. Skýringaruppdráttur

04. Sérskilmálar

05. Skýringarmyndir - skuggavarp

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

almennar upplýsingar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

1. Almennar upplýsingar

Greinargerð þessi og skilmálar hennar gilda fyrir skipulagssvæðið sem afmarkar reiti B1-1, B1-3, B2 og B4 í miðbæ Kópavogs. Um er að ræða niðurrif og uppbyggingu á reitum B1-1 og B4 sem hafa óveruleg áhrif á reiti B1-3 og B2.

1.1. Tildrög skipulagsvinnu

Í 8. breytingu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024, samþykkt í bæjarstjórn 25. maí 2021, er miðbærinn skilgreindur sem miðsvæði. Þar eru bæjarskrifstofurnar staðsettar ásamt helstu menningarstofnunum bæjarins. Í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er hann skilgreindur sem einn af bæjarkjörnum höfuðborgarsvæðisins. Á undanförnum árum hafa bæjaryfirvöld í Kópavogi leitast við að efla hlutverk miðbæjarins með tilliti til sérstöðu svæðisins sem miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum. Lögð er áhersla á að hvetja til fjölbreyttra menningarviðburða á svæðinu og að Hálsatorg skuli vera nýtt til menningar- og ferðatengdrar starfsemi.

Haustið 2018 fól Kópavogsbær PK arkitektum að hefja vinnu við framtíðarsýn og heilstætt deiliskipulag fyrir miðbæ Kópavogs eins og Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 gerir ráð fyrir. Sú vinna var unnin í samræmi við deiliskipulagslýsingu Hamraborg Miðsvæðisskipulag dags. 14.08.2018. Þar er miðbæjarsvæðinu skipt upp í 9 reiti sem samræmast reitaskiptingu sem kemur fram í 8. breytingu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024.

Nýtt deiliskipulag er einungis unnið fyrir reiti B1-1, B1-3, B2 og B4 sem sérstakt deiliskipulag en skal falla að þeirri hugmyndafræði sem kemur fram í deliskipulagstillögu miðbæjar Kópavogs og hefur verið kynnt í Skipulagsráði Kópavogs. Síðar mun það falla í heild sinni inn í nýtt heildar deiliskipulag miðbæjar Kópavogs. Í gildi eru tvö deiliskipulög á aðliggjandi svæðum, Miðbær Kópavogs, Vesturhluti 12.maí 1997 og Miðbær Kópavogs, Digranesvegur 29.apríl 2004

1.2. Gögn deiliskipulagstillögu

- Greinagerð þessi
- Skipulagsuppdráttur í mkv. 1:1000
- Skilmálasneiðingar í mkv. 1:1000
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:500
- Sérskilmálar í mkv. 1:500
- Skýringarmyndir - skuggavarp

1.3. Eldra skipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir afmarkað skipulagssvæði.

1.4. Stefnumörkun í aðalskipulagi og svæðisskipulagi

Deiliskipulag reita B1-1, B1-3, B2 og B4 í miðbæ Kópavogs er unnið á grundvelli gildandi stefnu í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 með samþykktum breytingum og Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2015-2040

Í Aðalskipulagi Kópavogs segir um svæðið í kafla 3.2.3

M-1 Hamraborg
„Miðhverfi. Miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum auk íbúðarbyggðar, fjölbreytt félagsstarfsemi og almennur atvinnurekstur. Á reitnum eru íbúðir, stjórnsýsluskrifstofur Kópavogsbæjar, verslanir,

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

skrifstofur, bókasafn, tónleikasalur, Náttúrufræðistofa, félagsheimili o.fl. Unnið verði deiliskipulag fyrir miðbæinn í heild og mörk hans skilgreind á ný. Í deiliskipulaginu skal gera grein fyrir yfirbragði bygginga, hæð húsa, breytingu á gatnafyrirkomulagi, stígakerfi og fegrun svæðisins. Litið er svo á að miðbærinn sé að mestu fullbyggður en áhersla er lögð á viðhald, umbætur og breytingar ef þörf þykir."

Einnig kemur m.a. fram í meginmarkmiðum í kafla 2

„Stuðla skal að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum."

Í Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins er miðbær Kópavogs skilgreindur sem bæjarkjarni

Um bæjarkjarna í svæðisskipulagi:

- Bæjarkjarnar eru miðstöðvar opinberrar þjónustu, verslunar, almennrar þjónustu, atvinnu, menningar- og afþreyingar sem þjónar bæjarfélaginu/ borgarhluta sérstaklega.
- Fjölbreytt starfsemi; þjónustufyrirtæki, verslanir, skrifstofur og afþreying sem þjónar heilu sveitarfélagi eða hverfishluta.
- Gera skal ráð fyrir a.m.k. einni stoppistöð hágæðakerfis almenningssamgangna, Borgarlínu, og góðu aðgengi að strætisvagnaleiðum.
- Miðstöð opinberrar þjónustu og menningarstofnana. Þéttleiki er mikill. Íbúðarhúsnæði þarf að vera fjölbreytt að gerð og eignarhaldi, ávallt skal hluti íbúða vera á viðráðanlegu verði.
- Gott aðgengi að almenningsgörðum og góðum almenningsrýmum og/eða náttúruríkum svæðum.
- Göngu- og hjólavænt umhverfi sem er skjólgott, gleður augað og hvetur til útiveru.
- Aðgengi að almenningssamgöngum skal vera gott*. Miðað skal við að bæjarkjarnar tengist framtíðar samgöngu- og þróunarási (hágæðakerfi) ef uppbygging styður við nægjanlega eftirspurn farþega.
- Almenningssamgöngur hafa forgang í gatnakerfi (sérreinar, forgangur á gatnamótum, forgangsstýringar á umferðarljósum). Gott aðgengi að stofnvegakerfi.
- Hágæða umhverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur sem styðja mjög við virka ferðamáta.
- Kröfur um hámarksfjölda bílastæða og aðrir skipulagsskilmálar styðja mjög við notkun almenningssamgangna í ferðum að/frá svæðinu.

Hér er hluti þeirra markmiða, sem endurspegla leiðarljósin í Svæðisskipulagi Höfuðuborgarsvæðisins og eru sett fram sem stefna Höfuðborgarsvæðisins.

„Meginþunga vaxtar verður beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66%."

„Þétt og aðlaðandi uppbygging íbúða og atvinnu í göngufæri frá almenningssamgönguásum gefur einstaklingum og fjölskyldum fjölbreytta valkosti í vali á ferðamáta, sem styður við minni umhverfisáhrif, bætta lýðheilsu og sparnað í samgöngukostnaði heimilanna."

„Grunnur að aukinni samkeppnishæfni höfuðborgarsvæðisins fæst með því að beina fjárfestingum í innviði sem auka við fjölbreytta uppbyggingu atvinnulífsins. Sérstök áhersla er lögð á nýsköpun og þekkingaruppbyggingu og sköpun verðmætra og vel launaðra starfa."

„Íbúar höfuðborgarsvæðisins eiga aðgang að fjölbreyttum útivistarsvæðum sem hvetja til reglulegrar hreyfingar,
náttúruupplifunar og jákvæðra, félagslegra samskipta."

„Borgarbyggðin mótist af viðmiðum 20 mínútna hverfisins. Byggð og umhverfi verður mótað út frá mannlegum þörfum
og mælikvarða sem fellur að landslagi og styður samskipti og útiveru."

„Á höfuðborgarsvæðinu verði fjölbreyttur húsnæðismarkaður sem uppfylli þarfir íbúa. Hugað verður sérstaklega að framboði á húsnæði á viðráðanlegu verði."

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

skipulagssvæðið

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

2. Skipulagssvæðið

2.1. Afmörkun nýs deiliskipulags reita B1-1, B1-3, B2 og B4

Skipulagssvæðið afmarkast af malbiksbrún/kantsteini gatna til austurs við Vallartröð að Digranesvegi, til vesturs við mörk aðliggjandi, gildandi deiliskipulög. Til suðurs afmarkast svæðið af Digranesvegi og til norðurs afmarkast svæðið við Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur). Svæðið er um 4.3 ha að stærð og er samkvæmt 8. breytingu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024 svæði B með reiti B1, B2 og B4. Þar sem einungis er unnið með hluta reitar B1 í þessu deiliskipulagi er hann skilgreindur sem B1-1 og B1-3. Undir reitum B1-1 og B4 verður heimild fyrir 2 hæða bílakjallara.

2.2. Landnotkun samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

Samkvæmt 8. breytingu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024 er að finna 2 landnotkunarskilmála innan marka skipulagssvæðisins:

Miðsvæði (M-1) Skilgreining: Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótel, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis

Íbúðarbyggð (ÍB-2) Skilgreining: Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins

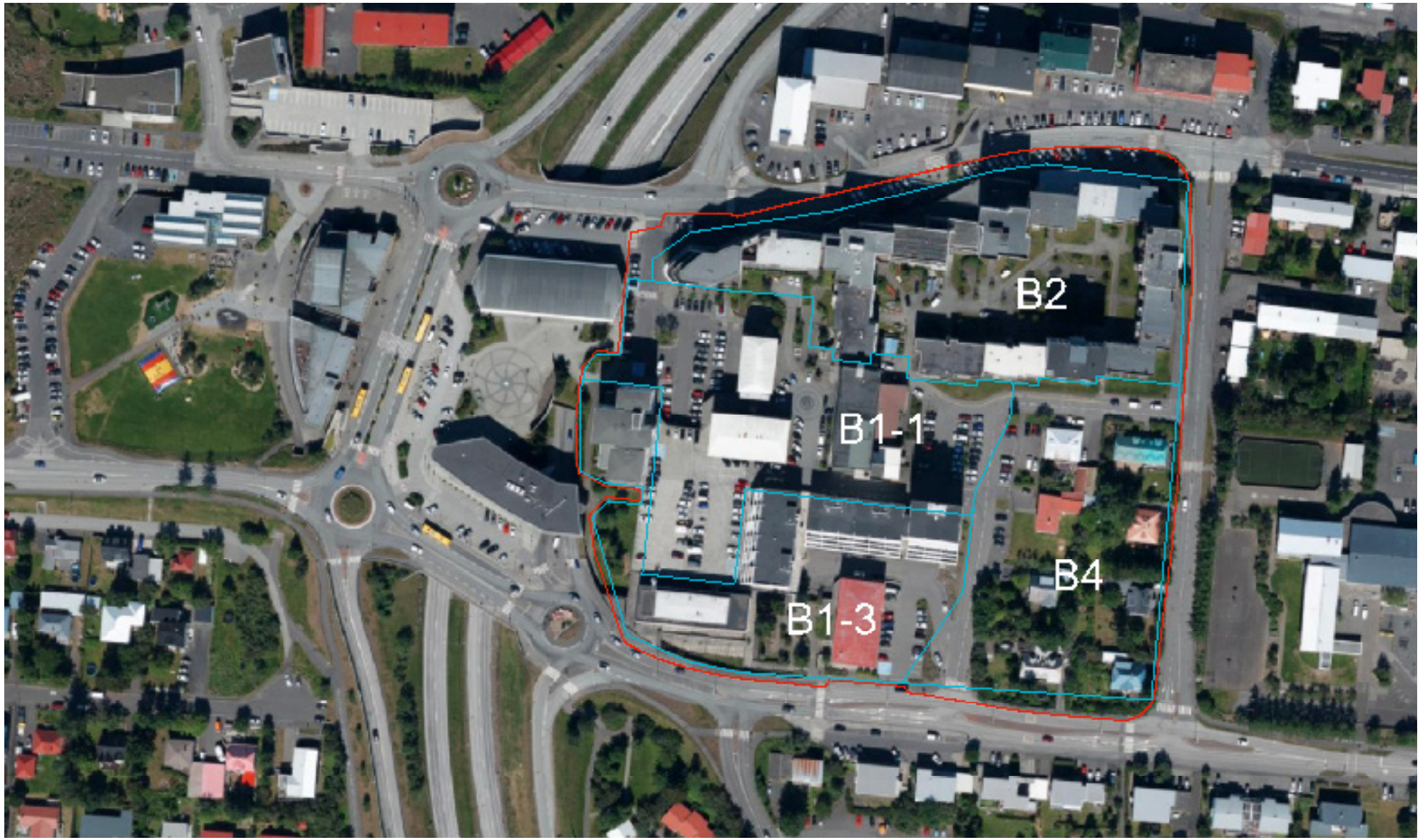
2.3. Núverandi lóðir og byggingar

Upplýsingar um núverandi byggingar innan reita B1-1 og B4 er að finna í húsakönnun dags. febrúar 2020. Lokið verði við húsakönnun fyrir skipulagssvæðið allt áður en heimilaðar verða framkvæmdir á öðrum lóðum en fyrirliggandi húsakönnun nær til.

Í nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir framkvæmdum á lóðum innan reita B1-1 og B4.

Útdráttur úr 8.breytingu Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, samþykkt í bæjarstjórn 25.maí 2021

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Loftmynd af miðbæ Kópavogs

Mörk deiliskipulags
Reitir deiliskipulags

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

2.4. Þróun miðbæjarins

Skipulagning byggðar í Kópavogi hófst 1946 á Digraneshálsi austan Hafnarfjarðarvegar, milli Álfhólsvegar og Digranesvegar. Árið 1958 var lokið við fyrsta skipulagsuppdrátt Kópavogs. Á þeim tíma tók við mjög hröð umskipting frá sveit í þéttbýli. Elstu hlutar Hamraborgar og Fannborgar voru byggðir um 1960. Upphaf miðbæjar Kópavogs má rekja til starfa miðbæjarnefndar sem hóf störf 1972 og skilaði hún tillögum að heilstæðri uppbyggingu Hamraborgar og Fannborgar. Hamraborgarsvæðið byggðist upp á árunum 1973 til 1978 og var að mestu lokið árið 1984. Árið 1990 var byggt við Fannborg og hluti svæðisins byggðist síðan upp árið 1993 þegar bætt var við Hamraborg 10. Menningarmiðjan og uppbygging yfir Kópavogsháls var á árunum 1990 – 2005. Eftir það hefur ekki átt sér stað frekari uppbygging á svæðinu.

Loftmynd af miðbæ Kópavogs um 1965

Uppbygging Fannborgar og Hamraborgar um 1975

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Horft inn Hamraborg 1985.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skýringarmynd 2.5.1
Yfirbragð núverandi byggðar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

2.5. Yfirbragð og gerð núverandi byggðar

Í dag er blönduð atvinnustarfsemi á miðbæjarsvæðinu. Þar er að finna verslun, þjónustu, skrifstofur, banka og heilsugæslu. Þar er einnig að finna helstu menningarstofnanir Kópavogsbæjar; Gerðasafn, Salinn, Bókasafn Kópavogs, Tónlistarskóla Kópavogs og Náttúrufræðistofu Kópavogs. Miðbærinn einkennist af fjölbreyttu byggingarmynstri allt frá tveggja hæða byggingum við Hálsatorg og menningartorfuna til ellefu hæða bygginga á austari hluta svæðisins. Upprunanlega var svæðið hannað með það í huga, að verslanir yrðu á jarðhæðum og íbúðir eða annar atvinnurekstur á efri hæðum. Í seinni tíð hefur hluti af þjónustu- og verslunarrýmum á jarðhæðum verið breytt í íbúðarhúsnæði og skammtímagistingu.

Hamraborgin sunnan megin er í dag að mestu, verslun og þjónusta á jarðhæðum en íbúðir og annar atvinnurekstur á efri hæðum. Norðan megin Hamraborgar er megnið blandað atvinnuhúsnæði með stórum bílastæðum sem skilja byggingar frá götunni. Í Fannborginni er að mestu leiti íbúðabyggð í fjölbýli og skrifstofuhúsnæði. Á Traðarreitum (B4) eru lítil einnar til tveggja hæða fjölbýlishús og einbýlishús

2.6. Göngu og reiðhjólastígar

Nýtt deiliskipulag stórbætir aðgengi reiðhjóla og gangandi vegfarenda á svæðinu. Stutt er í tengingar inn á stígakerfi bæjarins.

2.7. Almenningsrými og opin svæði

Skortur er á almenningsrými eða opnu svæði á skipulagssvæðinu í dag. Í jaðri svæðisins er Geislagarður, stór garður í miðju Hamraborgarþyrpingarinnar, ofan á bílakjallara og innan lóðar Hamraborgar 14-38. Vestan við skipulagssvæðið er að finna almenningsrými sem fékk nafnið Hálsatorg árið 2006 og er staðsett ofan á brúnni yfir Hafnarfjarðarveg. Torgið var hannað sem almenningsrými fyrir fjölmenna viðburði bæjarbúa. Torgið er víðfermt og opið sem gerir það síður ákjósanlegt til útiveru í sterkum vindhviðum. Vestan við Hálsatorg og menningartorfuna er að finna opið grænt svæði í góðum tengslum við Borgarholtið og hefur verið notað sem leiksvæði barna. Á syðri hluta skipulagssvæðisins, við Digranesveg er að finna lítið torg þar sem áður stóð pósthús en hýsir nú héraðskjalasafn Kópavogs. Torgið er skjólsælt en illa við haldið og vannýtt.

2.8. Umferð og samgöngur

Miðbær Kópavogs er í góðum tengslum við stórar stofnæðar á höfuðborgarsvæðinu. Það gerir hann mjög ákjósanlegan með tilliti til staðsetningar í tengslum við atvinnu- og íbúðasvæði höfuðborgarsvæðisins ásamt góðum tengingum við Reykjavíkur- og Keflavíkurflugvöll. Einnig eru góðar tengingar innanbæjar meðfram Digranesvegi, Álfhólsvegi og Borgarholtsbraut.

Í dag eru götur og bílastæði á yfirborði innan miðbæjarins mjög fyrirferðamiklar og slíta sundur möguleg almenningsrými og byggingar sem kemur niður á gæðum og takmarkar mannlíf.

Í umferðarskipulagi Kópavogs frá 2012 eru götur innan deiliskipulagssvæðis og við jaðra þess skilgreindar sem;

Götur/íbúðagötur með 30 km hámarkshraða
Digranesvegur, Fannborg, Neðstatröð og Vallartröð

Í Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisns er stefnt á allt að 30% fækkun bílferða með einkabílum í miðbæ Kópavogs vegna breyttra ferðavenja.

Í samgöngustefnu Kópavogsbæjar, sem er í vinnslu, er áætlað að auka vægi vistvænna samgangna með bættum almenningssamgöngum, Borgarlínu og góðu neti hjóla og gönguleiða.

2.9. Almenningssamgöngur

Núverandi meginleiðir almenningssamgangna og strætisvagnamiðstöð í göngufjarlægð skipulagsvæðis er á Kópavogshálsi þar sem leiðir 1, 2, 4, 28, 35 og 36 stöðva á leiðum sínum. Strætisvagnar stöðva líka við Digranesveg 1 og við undirgöng undir Digranesveg 1.

2.10. Veitur

Helstu stofnlagnir veitna eru meðfram Digranesvegi, Vallartröð, Neðstatröð og Fannborg. Ekki liggja fyrir heimildir um ástand lagna á svæðinu en með nýjum framkvæmdur er áætlað að endurskoða og endurnýja lagnir og helstu lagnaleiðir á svæðinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

forsendur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

HEIMSMARKMIÐIN

Markmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun

Bæjarstjórn hefur samþykkt að innleiða Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun í yfirstefnu bæjarins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

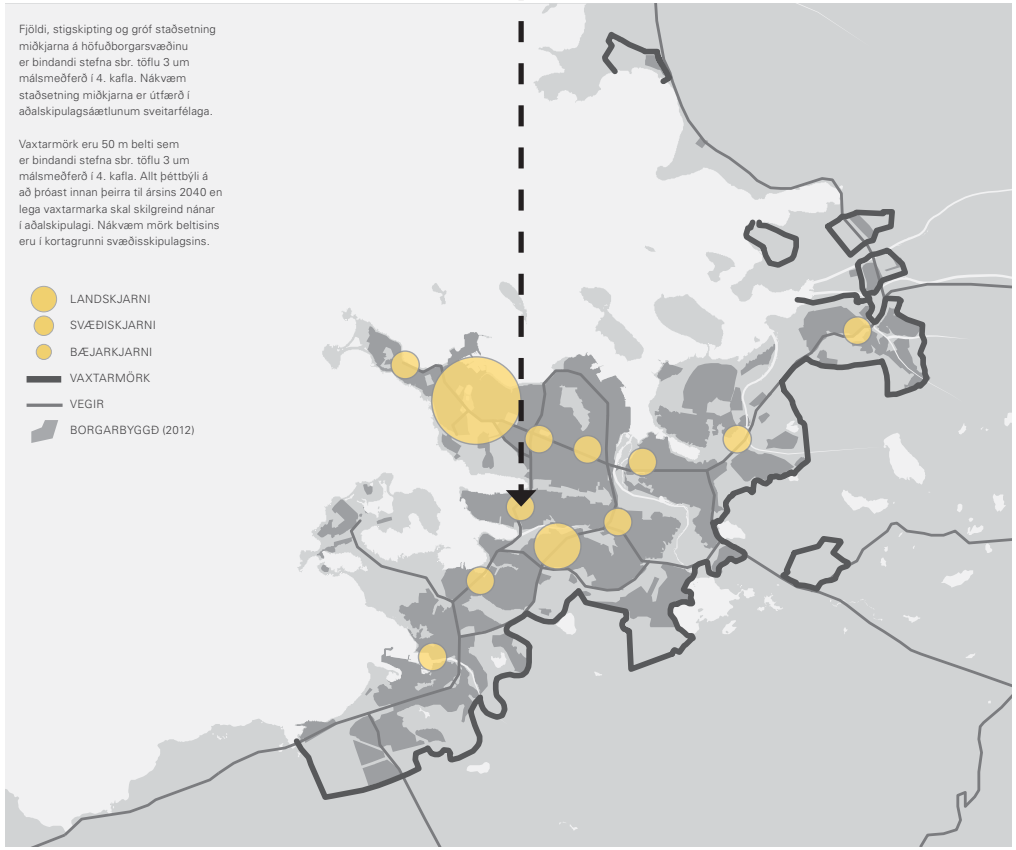
3. Forsendur deiliskipulags

Meðal helstu forsendna nýs deiliskipulags fyrir reiti B1-1, B1-3, B2 og B4 er deiliskipulagstillaga að miðbæ Kópavogs sem PK arkitektar hafa unnið fyrir Kópavogsbæ og hefur verið kynnt fyrir Skipulagsráði Kópavogs.

3.1. Forsendur

- 8. breyting Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024, samþykkt í bæjarstjórn 25. maí 2021
- Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015-2040
- Staðardagskrá 21
- Stefnumótun Kópavogsbæjar um innleiðingu á heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðana um sjálfbæra þróun
- Parísarsamkomulagið
- Deiliskipulagslýsing Hamraborg Miðsvæðisskipulag. Kópavogur dags. 14.08.2018
- Tillaga PK að heildstæðu deiliskipulagi miðbæjar Kópavogs. Kynnt fyrir Skipulagsráði Kópavogs 18.02.2019 og 20.05.2019

Svæðið er skilgreint sem bæjarkjarni í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

3.2. Borgarlína

Fyrirhuguð uppbygging á skipulagssvæðinu samræmist meginmarkmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Breytingin er í samræmi við áherslu um að beina uppbyggingu í auknum mæli á miðkjarna og önnur miðlæg svæði sem eru samgöngu miðuð.

Skipulagsbreytingin er í samræmi við fyrirhugaða fjölgun íbúa höfuðborgarsvæðisins um a.m.k. 60.000 til ársins 2040. Verði þá um 275.000 íbúar á höfuðborgarsvæðinu sem myndi að öllum líkindum fela í sér aukningu á umferð. Til að bregðast við þessari þróun hefur verið farið í innleiðingu á uppbyggingu fyrir Borgarlínu og samgöngumiðaðs skipulags. Borgarlína er grundvöllur þess að sveitarfélögin geti þétt byggð í miðkjörnum og þróunarásum og vaxið án þess að brjóta nýtt land undir byggð utan skilgreindra vaxtarmarka. Gert er ráð fyrir auknum byggingarheimildum á þróunarás hennar og dregið úr kröfum um fjölda bílastæða, sem gerir byggingaraðilum kleift að byggja á þéttingarsvæðum með hagkvæmari hætti.

Skipulagsbreytingin er að fylgja eftir stefnu svæðisskipulagsins en þar segir m.a. í aðgerð 2.2.1 „Lega samgöngu- og þróunaráss og uppbygging hans skal bundin í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins þegar hún liggur fyrir með breytingu eða endurskoðun sbr. töflu 3. Sveitarfélögin innleiða jafnframt samgöngu- og þróunarás í aðalskipulagsáætlanir.". Með þeirri breytingu er verið að leggja grunninn að því að sveitarfélögin nái fram markmiðum svæðisskipulagsins, m.a.:

- að hlutdeild almenningssamgagna í heildar ferðum vaxi í a.m.k. 12% og að hlutdeild göngu og hjólreiða verði a.m.k. 30% árið 2040 (markmið 2.2 og 2.3),
- tryggja hagkvæman vöxt höfuðborgarsvæðisins þannig að 66% íbúðabyggðar svæðisins verði á kjörnum og samgöngumiðuðum svæðum árið 2040 (markmið 1.2),
- fjölga eftirsóknaverðum uppbyggingarsvæðum og styrkja alþjóðlega samkeppnishæfni höfuðborgarsvæðisins (markmið 3.1),
- stíga markviss skref til að auka gæði nærumhverfisins sem mótist af viðmiðum 20 mínútna hverfisins (markmið 5.1).

Skipulagsbreytingin er í samræmi við markmið 1.2 í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 sem segir. „Meginþunga vaxtar verður beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66% með legu samgöngu- og þróunarása."

Skipulagstillagan styrkir almenningssamgöngur og vistvæna ferðamáta þannig að íbúar hafi raunhæft val milli ferðamáta og að fjölgun íbúa á svæðinu leiði ekki af sér hlutfallslega meiri aukningu í bílaumferð líkt og þróun hefur verið. Til þess að hágæða almenningssamgöngur verði skilvirkar er það forsenda að íbúafjöldi við tengistöðvar hágæða almenningssamgangna sé mikill.

Innleiðingin leggur því bæði grunn að uppbyggingu innviða fyrir almenningssamgöngur og skilgreiningu uppbyggingarsvæða innan sveitarfélaganna. Í töflu A eru þær aðgerðir sem fyrir liggja í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og snerta innleiðingu og uppbyggingu samgöngumiðaðra þróunarsvæða dregnar fram. Jafnfram kemur fram að samhliða verður sett fram tímasett stefna um uppbyggingu sveitarfélaganna á samgöngu- og þróunarásnum. Þeirri stefnu skal fylgja í þróunaráætlunum til að tryggja að tímasetning uppbyggingar byggðar og Borgarlínu fylgist að. Í samræmi við breytingar á svæðisskipulagi ásamt innleiðingu og uppbyggingu á samgöngumiðuðum þéttingarsvæðum er áætlað að skipulagssvæðið byggist upp samhliða hágæða almenningssamgöngukerfi, Borgarlínu.

Skipulag á þróunarsvæðum Borgarlínu skal vera samgöngumiðað í þeim skilningi að lögð skal áhersla á að almenningssamgöngur séu í göngufæri við íbúa. Byggðin sé þétt og blönduð til að gera fólki betur kleift að fara ferða sinna og sækja þjónustu fótgangandi eða á reiðhjóli. Einnig þarf að tryggja góð tengsl milli svæða, innan þróunarsvæða og annarra svæða við þróunarsvæðin. Sérstaklega skal vanda til hönnunar biðstöðva með áherslu á þægilega aðkomu að þeim og aðlaðandi bæjarrými umhverfis stöðvarnar.

Á uppbyggingar- og þróunarsvæðum Borgarlínu er gert ráð fyrir blöndun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Auk íbúðarhúsnæðis er gert ráð fyrir að áhersla sé lögð á uppbyggingu og að staðsetja verslun, þjónustu, stofnanir og opinbera þjónustu á þróunarsvæðum Borgarlínu. Skilgreind þróunarsvæði og afmörkuð svæði innan þeirra, svo sem götureitir, geta haft mismunandi áherslur hvað varðar samsetningu og hlutfall mismunandi landnotkunar sem taka mið af staðbundnum aðstæðum. Þó blöndun sé ákjósanleg skal stuðlað að því að hlutfall íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði breytilegt til að koma í veg fyrir að þróunarsvæði Borgarlínu verði einsleit.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum Borgarlínu verði fjölbreytt húsnæði, hvað varðar stærðir, húsagerðir og búsetuform. Með því er átt við:

- Blöndun stærða og herbergjafjölda íbúða sem henta ólíkum fjölskylduformum.
- Blöndun leiguhúsnæðis, eignaríbúða og búseturéttaríbúða.
- Blöndun fólks í ólíkum aldurs- og samfélagshópum í almennu húsnæði, námsmannaíbúðum, félagslegum íbúðum og húsnæði fyrir eldri borgara.
- Gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum verði ákveðið framboð af húsnæði á viðráðanlegu verði (sbr. markmið 5.2, Höfuðborgarsvæðið 2040).

Svæði sem teljast til þróunarsvæða Borgarlínu eru ólík hvað varðar nýtingarhlutfall, hæð húsa, ásýnd og fleiri þætti. Í aðalskipulagi sveitarfélaganna skal útfæra með nákvæmari hætti ákvæði um gæði hins byggða umhverfis, ásýnd og sérkenni hvers svæðis. Við ákvörðun þessara ákvæða skal fylgja eftirfarandi markmiðum:

Byggð og umhverfi skal mótað út frá mannlegum þörfum og mælikvarða sem fellur að landslagi og styður samskipti og útiveru. Útfærðar séu öruggar, greiðfærar og aðlaðandi leiðir fyrir gangandi og hjólandi (sbr. markmið 5.1, Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040).

Gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum Borgarlínu verði gerðar kröfur um hámarks fjölda bílastæða og lágmarks fjölda reiðhjólastæða. Markmiðið er að aðstæður fyrir hjólandi verði með besta móti og að ekki fari óæskilega mikið landsvæði undir geymslu bifreiða, sem kemur niður á hversu auðvelt er að ganga á milli staða (e. walkability).

Gert er ráð fyrir að byggð verði þéttust umhverfis mikilvægar stöðvar í þéttasta hluta miðborgarinnar, landskjarnans, og við mikilvægar tengistöðvar á þróunarsvæðum s.s. Hamraborg (þriðja stærsta tengistöð á höfuðborgarsvæðinu). Mikilvægt er að þétting byggðar eigi sér stað meðfram Borgarlínu til þess að tryggja farþegagrunn Borgarlínu og tryggja hátt þjónustustig hennar. Ekki eru settir skilmálar um hámarks svæðisnýtingu innan þróunarsvæða Borgarlínu. Í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 er að finna mynd G sem sýnir leiðbeinandi viðmið um lágmarksnýtingu innan mismunandi kjarna og þróunarsvæða. Útfæra skal svæðisnýtingu þróunarsvæða nánar í aðalskipulagi.

Tillaga um Borgarlínu og þróunarás hennar er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á efnahag. Þá er talið að Borgarlína styðji við uppbyggingu og þróun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Umferðarspá sýnir að valkosturinn dregur úr heildarakstri og þar með álagi á stofnbrautakerfið, samanborið við þróun án Borgarlínu. Skilvirkni samgöngukerfisins eykst.

Borgarlína er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á athafnir daglegs lífs þar sem tilkoma hennar mun sennilega stuðla að breyttum ferðavenjum og að 12% hlutdeild almenningssamgangna náist. Þróun án Borgarlínu er ekki líkleg til að stuðla að því markmiði. Uppbygging farþegagrunns við hágæða almenningssamgöngur er því mikilvægur þáttur í uppbyggingu Borgarlínu.

Hágæða almenningssamgöngukerfi, Borgarlína, er metin líkleg til að draga úr umferðarhávaða. Hins vegar mun uppbygging aukast á svæðum nærri umferðarþungum götum þar sem hljóðvist er slæm og áhrifin því neikvæð á heilsu. Þétting meðfram umferðarþungum svæðum kallar á mótvægisaðgerðir til að uppfylla kröfur um hljóðvist. Án Borgarlínu er umferðarþróun líkleg til að stuðla að neikvæðum áhrifum á hljóðvist, þar sem heildarakstur verður meiri og umferð er meginuppspretta heilsuspillandi hávaða. Þá hefur hágæða almenningssamgöngukerfi, Borgarlína, jákvæð áhrif á loftgæði og stuðlar að minni losun gróðurhúsaloftegunda en þróun án Borgarlínu. Uppbygging á samgöngumiðuðu þéttingarsvæði á skipulagssvæðinu er því talin hafa jákvæð áhrif á loftgæði en huga þarf að mótvægisaðgerðum sökum hljóðvistar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

hugmyndafræðin

Skjal sótt af '000000000' dags: 24.10.2026

meira öryggi
barnvænt umhverfi
meiri ró

betra loft
minni hljóðmengun
betri líðan

aðlaðandi íbúðarsvæði

fjölbreytt mannlíf

blómstrandi rekstur

miðbær fyrir mannlíf

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

4. Hugmyndafræðin

4.1. Framtíðarsýn fyrir miðbæ Kópavogs

Úr tillögu PK arkitekta að nýju heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs

Miðbær Kópavogs er miðpunktur á höfuðborgarsvæðinu sem býður upp á stórkostlega möguleika til að verða mikilvægur áningarstaður og eftirsóttur fyrir núverandi og nýja íbúa, fjölbreytta verslun, þjónustu og nýja atvinnumöguleika.

Í dag eru gæði útisvæða í miðbæ Kópavogs lítil og ekki til þess fallin að fólk leitist við að nota þau. Það er meðal annars vegna mikils umfangs umferðarmannvirkja á yfirborði sem veldur því að tengingar milli almenningsrýma og bygginga eru rofin með bílaumferð og bílastæðum sem veldur því að aðstæður til myndunar mannlífs eru ekki til staðar. Á síðustu árum hefur verið lítil fjárfesting í uppbyggingu miðbæjarins sem hefur orðið til þess að svæðið er ekki aðlaðandi þrátt fyrir að miklir möguleikar liggja í því með allar helstu menningarstofnanir bæjarins innan seilingar.

Ein forsenda fyrir líflegum miðbæ er að bjóða upp á góðar, öruggar og þægilegar tengingar, bæði innan miðbæjarins og frá nærliggjandi stöðum. Með nýjum tækifærum í samgöngumálum og tilkomu Borgarlínu, myndast spennandi möguleikar á nýrri tegund uppbyggingar sem festir miðbæinn í sessi sem miðpunkt á höfuðborgarsvæðinu. Þannig verði hann sannarlega tengipunktur mannlífs og menningar og eftirsóknaverður staður fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi og búsetu. Með nýjum tengingum inn á svæðið og innan miðbæjarins verður til forsenda fyrir fjölbreyttu og sjálfbæru borgarumhverfi sem býr til góðar forsendur fyrir öflugan miðbæ.

Önnur mikilvæg forsenda þess að skapa líflegan miðbæ sem styður við blómlegt atvinnulíf og þjónustu, er rými fyrir fólk. Hugmyndafræðin felst í því að búa til þessar forsendur með því að leggja höfuðáherslu á mannlífið og upplifun umhverfisins í augnhæð. Það verður m.a. gert með því að draga úr umfangi gatna og bílastæða á yfirborði sem myndar tækifæri fyrir mikla uppbyggingu á vandaðri blandaðri byggð og fjölbreyttu almenningsrými þar sem manneskjan er í fyrirrúmi. Bílastæði miðbæjarins verða í sameiginlegum bílakjallara undir svæðinu svo að á yfirborðinu verði miðbærinn heilstætt gönguvænt svæði þar sem öll þjónusta er innan seilingar. Miðbærinn verður því aðlaðandi og öruggt svæði, tileinkað gangandi og hjólandi vegfarendum meðan önnur umferð verður meðfram jöðrum miðbæjarins í rólegu og vel hönnuðu umhverfi.

Markmiðið er að gera nýja sjálfbæra og vistvæna framtíðarsýn fyrir miðbæ Kópavogs þar sem grunngildin snúast um að skapa gott umhverfi og fjölbreytt samfélag þar sem manneskjan er í fyrirrúmi. Byggja upp lifandi miðbæ sem verður eftirsóttur af bæjarbúum og laðar að sér gesti, nýja íbúa og fyrirtæki. Tækifæri mun skapast þegar horft er til framtíðar, á uppbyggingu miðbæjar sem er í senn vistvænn og sjálfbær og býður upp á þá sérstöðu að fólk geti ferðast fótgangandi milli heimilis og vinnustaðar. Umhverfið verður vandað og vel hannað þar sem megin áhersla verður lögð á gera upplifanir gangandi vegfarenda jákvæðar og spennandi, með úrval fjölbreyttrar þjónustu og menningu við höndina.

4.2. Deiliskipulag reita B1-1, B1-3, B2 og B4

Nýtt deiliskipulag reita B1-1, B1-3, B2 og B4 fylgir hugmyndafræði tillögu að heildstæðu deiliskipulagi miðbæjar Kópavogs. Verða breytingar á reitum B1-1 og B4 fyrsti áfangi í uppbyggingu miðbæjarins sem síðar mun falla inn í heildarskipulag miðbæjarins þegar það liggur fyrir.

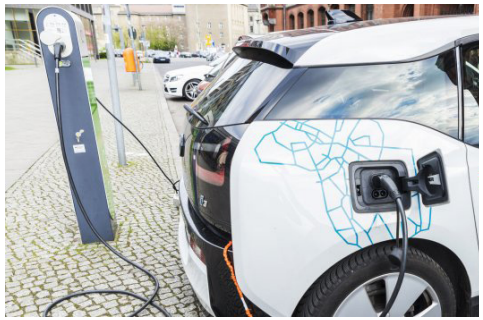
4.3. Gildi

Grunngildi deiliskipulagsins er að skapa umhverfi og samfélag þar sem manneskjan er í fyrirrúmi. Deiliskipulagið mun endurspegla Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun sem bæjarstjórn Kópavogs hefur innleitt í yfirstefnu bæjarins. Eftirfarandi gildi eiga við um breytingar á reitum B1-1 og B4 en ekki á reitum B1-3 og B2. Verði breytingar gerðar á þeim í framtíðinni verður einnig horft til þessara gilda.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

umhverfisvænt deiliskipulag
skipulagt til framtíðar
blágrænar ofanvatnslausnir
græn þök
gróður

hágæða byggingarlist
endingargóðar lausnir
umhverfisvæn byggingarefni
sveigjanleiki



umhverfisvænar samgöngur

endurvinnsla og skynsamlegar lausnir
í sorpmálum

sjálfbært umhverfi til framtíðar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Sanngjarnt húsnæðisverð
Í boði verða fjölbreyttir húsnæðiskostir með úrvali af íbúðum fyrir ólíka markhópa og vali á hvort bílastæði fylgi með, sem getur lækkað húsnæðisverð. Með hágæða almenningssamgöngum, góðum göngu- og hjólatengingum og helstu þjónustu í nálægð myndast raunverulegt val um nauðsyn þess að eiga eigin bíl.

Heilsa og vellíðan
Með umhverfisvænni hugsun og fækkun gatna og bílastæða á yfirborði er stuðlað að aðlaðandi umhverfi með betri loftgæðum og hljóðvist. Öryggi vegfarenda eykst þegar dregið er úr umferð, gæði lýsingar eru aukin og tengingar eru bættar milli bygginga og útisvæða. Vel tengt og gönguvænt umhverfi hvetur til heilsusamlegri lífstíls þar sem vandlega hönnuð almenningsrými í góðri tengingu við íbúðarbyggð og atvinnustarfsemi vekja jákvæðar tilfinningar og betri líðan.

Hreint vatn og hreint umhverfi
Með sjálfbærum og vistvænum lausnum ásamt kröfum um metnaðarfulla hönnun og arkitektúr er stuðlað að hreinu umhverfi og skynsamlegri nýtingu vatns. Blágrænar ofanvatnslausnir munu draga úr álagi á veitukerfi ásamt því að hafa jákvæð áhrif á loftslag og nærumhverfið. Krafa er um að efnisval muni ekki menga jarðveginn. Stuðlað er að endurvinnslu og skynsamlegum lausnum í sorpmálum.

Sjálfbærar og vistvænar orkulausnir
Deiliskipulagið leggur áherslu á skynsamlegar lausnir í orkunýtingu í samræmi við gildandi reglur og staðla sem snúa að hönnun og uppbyggingu. Lagt er til að lágmarka orkunotkun í framkvæmdarferli og framtíðarrekstri svæðisins. Mikil áhersla er lögð á vistvæna samgöngumáta með hleðslustæðum fyrir rafbíla, vönduðum göngu- og hjólaleiðum, hjólastæðum og góðum tengingum við almenningssamgöngur. Einnig er lögð áhersla á sjálfbærar ofanvatnslausnir og endurnýtingu á heitu vatni til snjóbræðslu.

Aðgengi allra
Gott aðgengi fyrir alla verður að svæðinu, óháð ferðamáta, aldri, kyni og líkamlegu ástandi. Það stuðlar að heilsusamlegu og jákvæðu atvinnuumhverfi sem leiðir til betri líðan starfsfólks og gerir svæðið að eftirsóknarverðu atvinnusvæði. Tengingar innan svæðis verða þægilegar og fallegar ásamt því að tengingar við nærliggjandi íbúðar- og atvinnusvæði munu eflast og verða betri.

Nýsköpun og uppbygging
Á svæðinu verður blönduð byggð sem byggir á sveigjanleika og sjálfbærni. Bílastæðaskilmálar taka mið af mögulegum breytingum sem geta orðið í náinni framtíð. Bílakjallari undir yfirborði verður hannaður með þeim eiginleikum að geta tekist á við breytingar á bílaeign í framtíðinni. Sjálfbærar lausnir verði notaðar í uppbyggingu og lögð verði áhersla á endurnýtingu efnisvals og efnisupptöku á framkvæmdartíma.

Aukinn jöfnuður og jafnrétti
Með fjölbreyttum samgöngumátum,íbúðakostum, almenningssvæðum og góðu framboði að verslun og þjónustu er lagður grunnur að fjölbreyttara mannlífi þar sem allir hafa möguleika á að nýta sér svæðið óháð kyni, efnahag, aldri eða heilsufari. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir góðu aðgengi allra. Gönguleiðir og almenningsrými verða vel upplýst og í góðum tengslum við jarðhæðir bygginga sem stuðlar að öryggi og öryggiskennd. Hönnun almenningsrýma verður fjölbreytt og mun höfða til ólíkra hópa. Með auknum fjölda fólks á svæðinu, betri tengingum og góðri lýsingu minnka forsendur fyrir óæskilegri hegðun og starfsemi í miðbænum. Bílakjallarar verða hannaðir með tilliti til öryggis með góðum tengingum að byggingum og á yfirborð miðbæjarins.

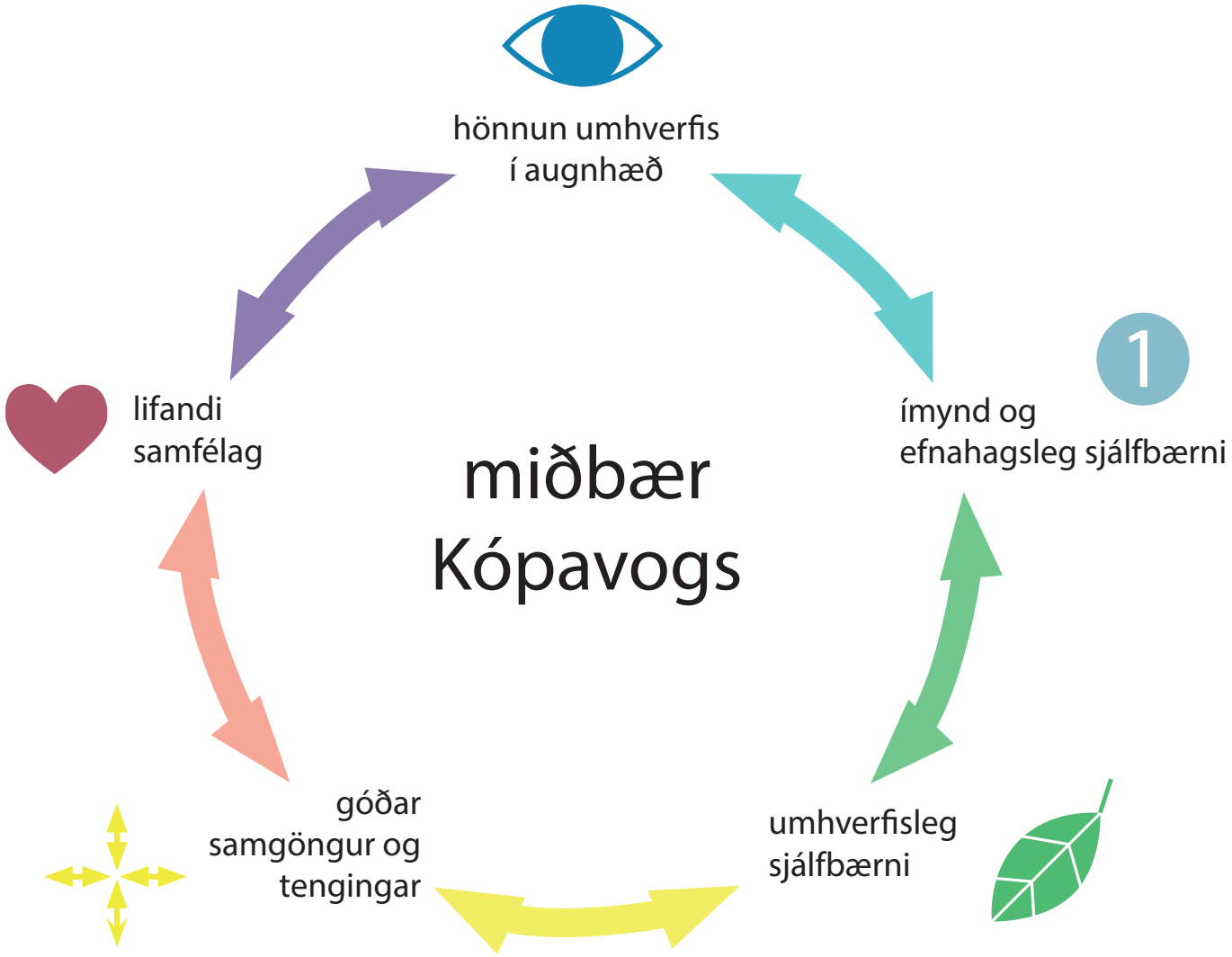
Sjálfbærar borgir og samfélög
Markmið deiliskipulagsins er að búa til sjálfbært svæði og samfélag. Þetta er gert með því að stefna á skynsamlega blöndun íbúða og atvinnuhúsnæðis og mikinn fjölbreytileika í íbúðakostum þar sem lögð er áhersla á ólíka hópa. Gott úrval verður á rýmum fyrir verslun, þjónustu og atvinnuuppbyggingu. Almenningsrými verða fjölbreytt, örugg og falleg sem hvetja til útiveru. Í skilmálum eru heimildir fyrir íbúa og fyrirtæki á svæðinu til að nýta sér almenningsrýmið fyrir markaði og fjölbreyttar uppákomur í samráði við bæjaryfirvöld og/eða rekstaraðila almenningsrýma.

Ábyrg neysla og framleiðsla
Lögð er áhersla á endurnýtingu og endurvinnslu ásamt vönduðu efnisvali í byggingar og önnur mannvirki sem þola tímans tönn. Stuðlað er að skynsamlegri uppbyggingu með því að gera kröfu um að notaðir verði vottaðir umhverfisstaðlar í uppbyggingu á svæðinu.

Aðgerðir í loftslagsmálum.
Með áherslu á vistvæna samgöngumáta, skynsamlega orkunýtingu, notkun og efnisval ásamt vottuðum umhverfisstöðlum er verið að draga úr skaðsemi CO2 í umhverfinu og draga úr kolefnaspori til framtíðar.

Líf á landi og í vatni
Lögð er áhersla á grænar lausnir og fjölbreytt vistkerfi. Lagt er upp með að nota blágrænar ofanvatnslausnir þar sem það er mögulegt á reitum B1-1 og B4, með fjölbreyttu plöntuvali og trjágróðri. Sjálfbær hugsun skal vera í efnisvali þar sem hægt er, t.d. með því að huga að vegalengdum á sjó og landi og því kolefnispori sem það veldur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Skýringarmynd 4.4.1
Myndefni úr tillögu PKdM arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

4.4. Markmið deiliskipulags

Markmiðum deiliskipulagsins má skipta í fimm undirmarkmið sem saman skapa framtíðarsýn þar sem manneskjan er í fyrirrúmi og búa til skilyrði fyrir uppbyggingu á fallegu, lifandi og eftirsóknarverðu svæði með umhverfið og sjálfbærni að leiðarljósi. Eftirfarandi markmið eiga við um breytingar á reitum B1-1 og B4 en ekki á reitum B1-3 og B2. Verði breytingar gerðar á þeim í framtíðinni verður einnig horft til þessara markmiða.

Hönnun umhverfisins í augnhæð

- Manneskjulegur mælikvarði verður ríkjandi í hönnun bygginga og almenningsrýma og lögð verður áhersla á uppbrot bygginga, sérstaklega á jarðhæðum, sterka efniskennd og smáatriði sem taka mið af sjónarhorni og hraða gangandi manneskju
- Jarðhæðir verða opnar og virkar sem skapar tengsl almenningsrýmis við þá starfsemi sem er innan bygginga
- Verslun og þjónusta mun hafa möguleika á að flæða út og nýta sér almenningsrýmið á völdum stöðum
- Rýmið á milli húsanna verður virkjað með vönduðum almenningsrýmum og torgum, fjölbreyttum listaverkum, leiktækjum, setsvæðum og götugögnum ásamt góðri lýsingu
- Ný stígakerfi og almenningsrými verða vel hönnuð með blágrænum lausnum þar sem aðgengi allra er haft að leiðarljósi
- Arkitektúr verður metnaðarfullur og vistvænn með vönduðu efnisvali þar sem lögð er áhersla á góðar tengingar milli innri rýma bygginga og almenningsrýma

Lifandi samfélag

- Jafnvægi verður milli íbúða og atvinnustarfsemi til að tryggja lífvænleika svæðisins meirihluta

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

sólarhringsins allan ársins hring sem mun auka sjálfbærni svæðisins
- Fjölbreyttir íbúðakostir verða í boði þar sem hugsað er um alla aldurshópa, tekjuhópa og ólíkan lífstíl, með góðu aðgengi að ólíkum afþreyingarsvæðum
- Skilmálar endurspegla sveigjanleika blandaðrar byggðar m.t.t. íbúðastærða og atvinnustarfsemi í samhengi við bílastæðakröfur svo skipulagið geti tekist á við breyttar kröfur markaðarins á hverjum tíma

Góðar samgöngur og tengingar
- Ýmsir valkostir verða um fjölbreytta samgöngumáta í mikilli nálægð
- Áhersla er lögð á vistvænar samgöngur, gangandi umferð, hjólreiðar, raf- og deilibíla svo fáist betri loftgæði og heilsusamlegra umhverfi
- Svæðið verður gönguvænt með góðum og öruggum tengingum
- Gott aðgengi allra verður að byggingum og almenningsrýmum ásamt vönduðu stígakerfi gangandi og hjólandi

Sjálfbært umhverfi
- Aðlaðandi umhverfi með fjölbreyttu landslagi ásamt vönduðum almenningsrýmum og aðstöðu til afþreyingar
- Á svæðinu verður byggingarlist í hávegum höfð sem byggir á umhverfisvænni hugsun í vali á byggingarefnum, endingargóðum lausnum og auknum sveigjanleika í samræmi við blandaða byggð
- Lausnir í endurvinnslu og sorpmálum verða metnaðarfullar og endurspegla nútímalega hugsun
- Gæði og ásýnd umhverfisins verða bætt með blágrænum ofanvatnslausnum, grænu yfirborði og fjölbreyttum gróðri

Ímynd og efnahagsleg sjálfbærni
- Ný hugsun í umhverfisvænni uppbyggingu mun endurspegla ímynd Kópavogs sem framsækið bæjarfélag sem íbúar Kópavogs geta verið stoltir af og mun laða að sér nýja íbúa, fyrirtæki og gesti
- Tenging menningartorfunnar við mannlífsásinn mun styrkja menningu og listir í bæjarfélaginu með auknu aðgengi, sýnileika og framboði á listum og menningu
- Fjárfesting í sjálfbæru og aðlaðandi svæði mun auka eftirsókn eftir búsetu og betri rekstrargrundvelli fyrir fyrirtæki á svæðinu og í nágrenninu

4.5. Tækifæri og úrlausnir

Mikil gæði og tækifæri felast í svæðinu vegna staðsetningar og tengingum við helstu samgönguæðar. Fyrirliggjandi hugmyndir um hágæða almenningsgöngur sem áætlað er að fari um miðbæinn mun tengja hann betur við Reykjavík og nálæg sveitarfélög. Ný samgöngumiðstöð almenningssamgangna verður staðsett í kjarna miðbæjarins sem tengist aðalleiðum almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu. Auk þess verður þar fjölbreytt úrval af menningarstarfsemi og helstu stofnanir bæjarins ásamt vandaðri, blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfsemi.

Á svæðinu og í nánasta umhverfi þess er í dag að finna fjöldan allan af ólíkum, opnum svæðum, görðum og torgum sem eru slitin sundur af götum og bílastæðum og því illa nýtt. Með nýju deiliskipulagi myndast tækifæri til að tengja svæðin saman, virkja þau og nýta betur. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir nýrri innri tengingu, mannlífsásnum, sem mun liggja gegnum miðbæ Kópavogs og tengja saman nýjar og gamlar byggingar og helstu almenningsrými svæðisins. Ásinn mun styðja við gangandi og hjólandi umferð innan svæðisins. Vel hugsuð gönguleið getur orðið lífæð hverfisins og skapað aðdráttarafl út fyrir mörk miðbæjarins.

Stór hluti yfirborðs svæðisins er í dag undirlagt af götum og bílastæðum sem gætu verið nýtt til þróunar og þéttingar á byggð. Í nýju deiliskipulagi verður meirihluti yfirborðsins gönguvænt svæði og bílastæðin verða staðsett í bílakjallara undir svæðinu með góðum tengingum fólks upp á yfirborðið. Með því myndast einstakt tækifæri til uppbyggingar á nýjum byggingum og almenningssvæðum.

Þegar búið er að draga úr umfangi umferðaræða og bílastæða á yfirborði verður hægt að þétta byggðina og skapa forsendur fyrir líflegt svæði ásamt því að mynda skjólgóðan ramma um almenningsrýmin. Þéttleiki byggðarinnar verður sambærilegur við önnur nútímaleg miðbæjarsvæði með blandaðri byggð þar sem jafnvægi er milli íbúða og atvinnuhúsnæðis.

Með flutningi bílastæðanna undir yfirborðið myndast einstakt tækifæri til uppbyggingar á góðu miðbæjarsvæði

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

uppbygging

Það þarf fólk til að skapa mannlíf!
Þétt byggðin mun skapa ramma um skjólgóð almenningsrými og auka mannlíf á svæðinu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt '000 ... 2020

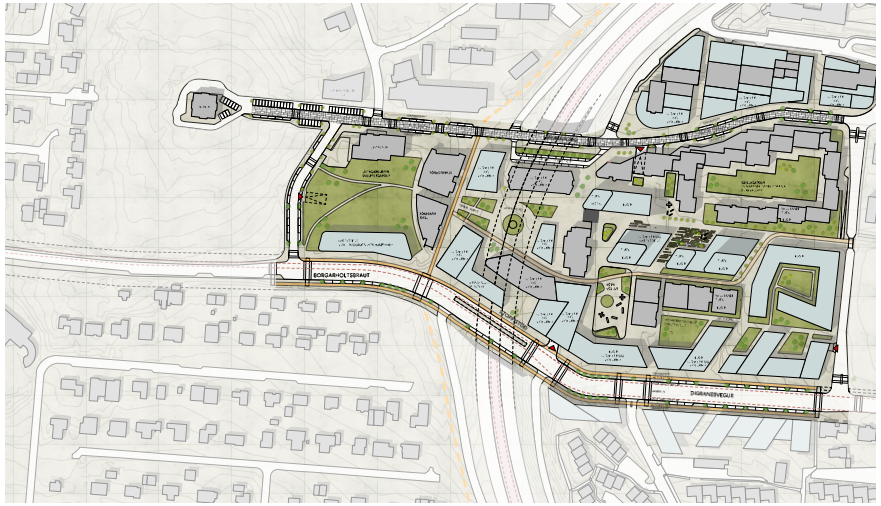
Skýringarmynd 4.4.3
Myndefni úr tillögu PK arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs. Aðferðarfræði við skilgreiningu á góðum almenningsrýmum.

innsti hringur: lykilatriði
miðhringur: huglæg atriði
ysti hringur: mælanleg atriði

Skýringarmynd 4.4.2
Myndefni úr tillögu PK arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs. Horft til norðurs yfir Sólartorg

Skýringarmynd 4.4.4
Myndefni úr tillögu PK arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs. Efnahagsleg sjálbærni

Skýringarmynd 4.4.5
Myndefni úr tillögu PK arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs. Grunnmynd að framtíðarsýn miðbæjarins



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Mannlífsásinn

Skýringarmynd 4.4.76 Myndefni úr tillögu PK arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs. Mannlífsásinn við Vallartröð. Horft til vesturs.

Menningar- og mannlífsásinn verður lífæð miðbæjarins og mun liggja í gegnum miðbæinn og tengja saman vestur- og austurhluta Kópavogs. Öll uppbygging á svæðinu verður til að styrkja ásinn

Í hugmyndafræði tillögu PK arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi miðbæjarins er mannlífsásinn hugsaður sem lífæð miðbæjarins. Hann er ný tegund almenningsrýmis þar sem íbúar og gestir geta komið saman í rólegu og fallegu umhverfi og notið fjölbreyttrar þjónustu og afþreyingar. Mannlífsásinn verður kennileiti fyrir ímynd miðbæjar Kópavogs. Hér á þessari síðu er myndefni úr tillögu PK arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs.

Nánar er fjallað um mannlífsásinn í kafla 6.3.

Í stað þess að græn svæði, torg og byggingar séu sundurslitin af bílastæðum og bílaumferð, verða þau tengd saman í eina heild með grænum ás sem styður við gangandi og hjólandi umferð

Okkar hugmynd er að styrkja núverandi hlutverk og starfsemi svæðanna og flétta þau saman með grænum menningar- og mannlífsás til að stuðla að blómstrandi mannlífi á svæðinu

Í tengslum við mannlífsásinn verða fjölbreytt torg og afþreyingarsvæði. Opnu svæðin verða hönnuð þannig að þau glæði mannlíf á svæðinu árið um kring

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skýringarmynd 4.4.7
Myndefni úr tillögu PK arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs. Horft til austurs frá Hálsatorgi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skýringarmynd 4.4.8
Myndefni úr tillögu PK arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs. Horft frá Hamraborg yfir nýtt torg í átt að Fannborg

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skýringarmynd 4.4.9
Myndefni úr tillögu PK arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs. Horft til vesturs af Mannlífsás í átt að Hálsatorgi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skýringarmynd 4.4.10
Myndefni úr tillögu PK arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs. Horft austur Digramesveg

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skýringarmynd 4.4.11
Myndefni úr tillögu PK arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs. Horft upp Vallartröð að Mannlífsás

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skýringarmynd 4.4.12
Myndefni úr tillögu PK arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs. Horft vestur yfir Vallartröð

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

almennir skilmálar
B1-1 og B4

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

5. Almennir skilmálar B1-1 og B4

5.1. Almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir á reitum B1-1 og B4. Almennir skilmálar eru einnig fyrir götur, gangstéttir og almenningsrými, sem falla innan reita B1-1 og B4. Betur er gert grein fyrir sérstökum kröfum í sérskilmálum. Þar er einnig gerð grein fyrir nýju tröppumannvirki við Fannborg 8. Bæði almennir skilmálar og sérskilmálar eru bindandi.

5.2. Framkvæmd

Með umsókn um byggingarleyfi skal fylgja framkvæmda- og uppbyggingaráætlun fyrir deiliskipulagssvæðið.

5.3. Hönnun og uppdrættir

Sérstök áhersla er lögð á fjölbreytt yfirbragð bygginga og almenningsrýma, vandaðan arkitektúr og vistvænar lausnir. Öll hönnun á manngerðu umhverfi skal vera í samræmi við skipulagskilmála og gildandi reglugerðir, mæli- og hæðarblöð og staðla sem á við. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða sbr. Byggingarreglugerð. Sýna skal hæðakóta lands við byggingar og lóðamörk, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem skipta máli varðandi fyrirkomulag lóða.

5.4. Mæliblöð og hæðarblöð

Útgefin mæliblöð skulu vera í samræmi við deiliskipulag og sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, inn- og útkeyrslur í bílakjallara og kvaðir ef einhverjar eru. Útgefin hæðarblöð sýna götu- og gangstéttahæðir við lóðamörk (G) ásamt hæða á aðalgólfi bygginga (GK). Á hæðarblöðum er sýnd staðsetning og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofna.

5.5. Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingarreitir eru annars vegar sýndir með bindandi byggingarlínu (heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingarlínu (brotin lína). Bindandi byggingarlína þýðir að lágmarki 70% bygginga skuli vera í þeirri línu. Þessu er betur gert skil í sérskilmálum. Meginhugmyndafræði byggðar á svæðinu er gerð skil í skýringarmyndum og í sérskilmálum um uppbrot byggingarmassa, inndrætti og virkar og opnar jarðhæðir.

5.6. Lóðir

Ný og núverandi lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærðir lóða skráðar. Nánar er gerð grein fyrir lóðamörkum, málsetningum og lóðarstærðum á mæliblöðum. Ef misræmi er milli uppdráttar og mæliblaðs gildir mæliblaðið. Lóðamörk bygginga á uppdrætti miðast við lóðamörk á yfirborði. Lóðamörk í bílakjallara eru sýnd á skipulagsuppdrætti og skilgreind nánar á mæliblöðum og í lóðarsamningum.

5.7. Hönnun bygginga

Lögð er mikil áhersla á fjölbreytt yfirbragð byggðarinnar, vandaða byggingarlist og vistvænar lausnir við hönnun og framkvæmd. Lögð er áhersla á vandað og vistvænt efnisval bygginga og frágangs lóða kringum byggingar. Nota skal umhverfisvænustu byggingarefni sem kostur er á. Gerð er krafa að hönnun og framkvæmdir bygginga og annara mannvirkja verði samkvæmt BREEAM, Svaninum eða sambærilegu vistvottunarkerfi. vottuðum umhverfisstöðlum. Gerðar eru kröfur um uppbrot

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

bygginga, bæði lárétt og lóðrétt, með úrtökum, útskotum og inndráttum og er þeim gert betur skil í sérskilmálum. Sérstök ákvæði eru um opnar og virkar jarðhæðir, ásamt ákveðinni jarðhæðarstarfsemi bygginga sem er tilgreind í sérskilmálum. Svalir bygginga eru almennt innfelldar eða þaksvalir á öllum nýbyggingum á svæðinu. Þessu er betur gert skil í sérskilmálum.

5.8. Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall lóða miðast við brúttó byggingarmagn A og B rýma ofan- og neðanjarðar í samræmi við IST-50. Nýtingarhlutfall lóða kemur fram á skipulagsuppdrætti.

5.9. Bílastæði og bílakjallarar

Eitt af meginmarkmiðum deiliskipulagsins er að stuðla að sjálfbærni og umhverfisvænni hugsun. Umferð bifreiða er takmörkuð á yfirborði reita B1-1 og B4 og ekki er gert ráð fyrir bílastæðum ofanjarðar. Bílastæði fyrir reiti B1-1 og B4 verða í bílakjöllurum undir reitunum. Bílastæðaskilmálar miðast við að á svæðinu verði blönduð byggð. Gert er ráð fyrir sveigjanleika í þeim vegna mögulegrar breytinga á notkun húsnæðis innan skipulagssvæðisins til framtíðar. Bílakjöllurum og bílastæðakröfum er gert betur skil í kafla 8.

5.10.Hjólastæði, hjólaskýli og hjólageymslur

Gerðar eru kröfur um ákveðinn fjölda hjólastæða og hjólaskýla, bæði á yfirborði og í bílakjöllurum. Þessum kröfum eru gerð skil í kafla 8.

5.11. Byggðamynstur og hæðir bygginga

Í nýju deiliskipulagi er tekið mið af yfirbragði aðliggjandi byggðar þar sem er töluverð fjölbreytni á notkun, stærð, hæð og ásýnd bygginga. Allt frá lágum byggingum upp í 10 hæðir. Í nýju deiliskipulagi er lagt upp með mikinn sveigjanleika fyrir ólíka notkun. Í nýjum byggingum er markmiðið að búa til umgjörð fyrir líflegt miðsvæði með blandaðri byggð. Þar af leiðandi þarf þétting byggðar að vera mikil ásamt góðum almenningsrýmum. Það hefur í för með sér að einhverjar byggingar munu vera hærri en hæstu byggingar núverandi byggðar. Almennt eru byggingar því 3-6 hæðir með hærri byggingum inn á milli. Hæstu byggingar mun verða allt að 12 hæðir með íbúðum á efri hæðum og blandaðri atvinnustarfsemi á neðri hæðum. Á svæðinu gilda skipulagsreglur fyrir Reykjavíkurflugvöll sem setja takmarkanir á hæðir mannvirkja. Samkvæmt viðmiðunum ISAVIA m.t.t. flugumferðar hefur hæsta bygging svæðisins ekki áhrif á aðflug eða brottflug (sjá nánar í fylgiskjali).

Áhersla er lögð á fjölbreytt yfibragð byggðar. Gerðar eru kröfur um vandaðan arkitektúr, sveigjanleika og vistvænar lausnir við hönnun bygginga og almenningsrýma. Gerðar eru kröfur um virkar og opnar jarðhæðir bygginga sem verður betur gert grein fyrir í sérskilmálum.

5.12. Þéttleiki og blöndun byggðar

Ein helsta forsenda fyrir lifandi blönduðu miðsvæði er að fjöldi fólks sé á ferli innan svæðisins stærsta hluta dagsins. Það stuðlar að aukinni verslun og þjónustu sem gerir svæðið eftirsóknarvert fyrir nýja íbúa, atvinnuuppbyggingu og gesti. Það kallar á skynsamlega blöndun íbúða og blandaðrar atvinnustarfsemi og þjónustu sem styður við lífvænleika og sjálfbærni svæðisins.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir mikilli þéttingu blandaðrar byggðar á svæðinu, sem er í anda Svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins 2015-2040. Þar er lagt upp með að framtíðaruppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu verði beint að kjörnum með háu þjónustustigi hágæða almenningssamgangna. Á þessum svæðum muni íbúum og störfum fjölga án þess að álag á stofnvegakerfi höfuðborgasvæðisins aukist í sama hlutfalli. Öll uppbygging á deiliskipulagssvæðinu gerir ráð fyrir breyttum ferðavenjum í samræmi við Svæðisskipulag höfuðborgasvæðisins og samgöngustefnu Kópavogsbæjar sem er í vinnslu.

Blöndun byggðar og þéttleiki fyrir reiti B1-1 og B4 tekur mið af vinnu við framtíðarsýn miðbæjar Kópavogs. Þar er áætlað að þegar miðbær Kópavogs verður fullbyggður verði hlutfall milli íbúða og atvinnuhúsnæðis, 55-65% íbúðir og 35-45% blandað atvinnuhúsnæði. Brúttó þéttleiki miðbæjarins í heild verður milli 1.0 og 2.0 en mismunandi þéttleiki verður á lóðum og reitum miðbæjarins. Sjá nánari skýringar um stærðir og þéttleika á skipulagsuppdrætti.

5.13. Íbúðir og íbúðakostir

Fjölbreytt íbúðaval stuðlar að fjölbreyttu mannlífi. Gert er ráð fyrir blandaðri íbúasamsetningu og skulu íbúðir vera af öllum stærðum, gerðum og verðum. Tiltekin tegund íbúða skuli leitast við að vera ekki minni en 10% íbúða á þróunarreit ÞR-7 sem er hluti af stærra þróunarsvæði ÞR-3 í samþykktri 8. breytingu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024 svo sem íbúðir á viðráðanlegu verði, borgarlínuíbúðir sbr. kafla 2.2 og kafla 3 í aðalskipulagi.

5.14. Atvinnuhúsnæði

Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir fjölbreyttu atvinnuhúsnæði á neðri hæðum bygginga á völdum stöðum. Með vel staðsettri, þéttri íbúðabyggð í nálægð við hágæða almenningsamgöngur og vönduð almenningsrými verður svæðið eftirsóknarverður staður fyrir fjölbreytta verslun, þjónustu og önnur fyrirtæki. Gert er ráð fyrir blöndun atvinnuhúsnæðis, verslana, þjónustu og skrifstofuhúsnæðis. Sérstaklega er lögð áhersla á litlar einingar verslunar- og þjónustuhúsnæðis á jarðhæðum til að auka við götulíf á almenningssvæðum. Einnig verður gert ráð fyrir hótel- og gististarfsemi vegna þess hve vel svæðið er tengt samgöngukerfi höfuðborgarsvæðins og nálægum flugvöllum. Nákvæmari útlistun á starfsemi er að finna í sérskilmálum reita.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

5.15. Sérstakar kvaðir

Við hönnun bygginga skal gera ráð fyrir lagnaleiðum upp úr þaki bygginga vegna mögulegrar atvinnustarfsemi á neðri hæðum sem krefst slíks búnaðar. Ekki verður leyft að vera með utanáliggjandi lagnir á byggingum. Aðrar kvaðir, s.s. akstur neyðarbifreiða, lagnir í jörðu o.s.frv. skulu koma fram á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum.

5.16. Almenningsrými, götur og gangstéttir

Lögð er mikil áhersla á metnaðarfulla hönnun og vandaðan frágang almenningsrýma með vistvænar lausnir að leiðarljósi. Huga skal sérstaklega að því að gera góð skilyrði fyrir útiveru og aðgengi allra að almenningsrýmum og skal miða við algilda hönnun við mótun útisvæða. Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir fjölbreyttum almenningsrýmum sem bjóða upp á margbreytilega notkun allan ársins hring.

Gera skal ráð fyrir að affallsvatn bygginga verði notað til snjóbræðslu á skilgreindum afnotasvæðum nýbygginga innan lóða. Ef til verður umfram affallsvatn verður hægt að leigja það til þess aðila sem sér um rekstur almenningsrýma til upphitunar á almenningsrýmum. Allar helstu gönguleiðir verða snjóbræddar til að bæta aðgengi og draga úr notkun orkufrekra tækja til að fjarlægja snjó á veturna. Notast verður við blágrænar ofanvatnslausnir eins og kostur er í hönnun almenningsrýma til þess að minka álag á veitumannvirki og bæta ásýnd og aðstæður á svæðunum með gróðri. Yfirborð almenningsrýma skulu almennt gera ráð fyrir góðum skilyrðum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Tengingar yfir götur skulu vera góðar og öruggar með áherslu á upplifun gangandi vegfarenda. Nánar eru almenningssvæði skilgreind í sérskilmálum.

5.17. Starfsemi

Deiliskipulagið gengur út á heppilega blöndu atvinnuhúsnæðis og íbúabyggðar og eru jarðhæðir bygginga hannaðar svo þar geti átt sér stað atvinnustarfsemi, nema það sé sérstaklega tekið fram í sérskilmálum. Nýtt deiliskipulag leggur mikla áherslu á mannlíf og blómlega verslun og þjónustu. Til þess að styðja við veitingastarfsemi á svæðinu er lagt til að fyrirtæki á svæðinu beini viðskiptum sínum við veitingastarfsemi í nágrenninu frekar en að hafa stór mötuneyti fyrir starfsfólk.

Nánari skilgreiningar á starfsemi og blöndun á atvinnustarfsemi er að finna í sérskilmálum.

5.18. Visthæfi byggðar

Deiliskipulagið leggur mikla áherslu á vistvæna og sjálfbæra uppbyggingu sem mun stuðla að betri gæðum til komandi kynslóða. Tvær meginforsendur skipulagsins eru markmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun og undirritað Parísarsamkomulag um að draga úr áhrifum loftlagsbreytinga og losun Co2 út í andrúmsloftið. Skilmálar nýs deiliskipulags fela í sér sjálfbæra nálgun og sveigjanleika til að geta tekist á við þá þróun og breytingar sem kunna að eiga sér stað í náinni framtíð. Öll hönnun og áætlunargerð vegna manngerðs umhverfis skal vera í samræmi við skilmála nýs deiliskipulags.

Eftirfarandi markmiðum deiliskipulags varðandi visthæfi byggðar skal fylgja í allri hönnun og framkvæmd á reitum B1-1 og B4:

- Metnaðarfullur arkitektúr og umhverfisvænar byggingalausnir skulu móta gæði byggðar og mynda umgjörð um vönduð, fjölbreytt almenningsrými fyrir fólk á öllum aldri þar áhersla er lögð á aðgengi fyrir alla
- Fjölbreytt verslun og þjónusta mun auka aðgengi íbúa að verslun og þjónustu og hvetja til vistvænna samgöngumáta
- Áherslu skal leggja á vistvæna samgöngumáta og hanna góða umgjörð fyrir fótgangandi, reiðhjól og rafbíla
- Stuttar vegalengdir að almenningssamgöngum og helstu hjóla og gögnustígakerfum
- Öruggar gönguleiðir og góðar tengingar innan svæðis
- Fjölbreytt framboð húsnæðiskosta og atvinnurýma sem skapar fjölbreytt samfélag og líf á svæðinu
- Auka kolefnisbindingu með vönduðu vali gróðurs
- Nota skal sjálfbærar ofanvatnslausnir eins og kostur er til að tryggja gróðurvænt umhverfi og minnka álag á veitukerfi
- Góð lýsing utandyra til að tryggja öryggi í almenningsrýmum
- Næg aðstaða til geymslu á hjólum mun hvetja til aukinnar notkunar reiðhjóla
- Hugað að hleðslu fyrir rafbíla og rafmagns reiðhjóla í bílakjöllurum

5.19. Hljóðvist og loftgæði

Hljóðvist og loftgæði bygginga skal uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar og viðeigandi staðla. Með því að takmarka umferð bifreiða á yfirborði er stuðlað að betri loftgæðum og hljóðvist á svæðinu sem eykur gæði útirýma.

5.20. Vindgreiningar og skuggavarp

Gerðar eru kröfur um að uppbyggingaraðilar bygginga geri grein fyrir og skili inn til bæjaryfirvalda, áður en byggingaráform verða samþykkt, skýrslu eða greinargerð fyrir vind og skuggavarpi innan þeirra lóða og í samræmi við nærliggjandi bygginga innan og við jaðra afmarkaðs deiliskipulagssvæðis. Það er gert til þess að byggingaráform skerði ekki gæði núverandi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

byggðar, framtíðaruppbyggingu og almenningsrýma.

5.21. Öryggi

Í deiliskipulaginu eru gerðar breytingar á gatnakerfi innan skipulagssvæðis til að bæta aðgengi vistvænna samgöngumáta og draga úr neikvæðum áhrifum umferðar. Hönnun umferðar og samgangna skal hafa öryggi allra að leiðarljósi, með áherslu á gangandi og hjólandi vegfarendur og fylgja þeim lögum, reglum, stöðlum og leiðbeiningum sem eru í gildi eða liggja fyrir.

5.22. Umhverfi

Lögð er áhersla á umhverfisgæði og ábyrga hönnun og framkvæmdir í tengslum við umhverfið. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að gerð verði forsögn umhverfishönnunar þar sem helstu áherslur varðandi allt umhverfi miðbæjarins komi fram og verði grunnur að landslagshönnun innan svæðisins. Lagt er til að rekstur og umhirða almenniningsrýma verði í höndum Kópavogsbæjar í samvinnu við hagsmunaaðila á svæðinu.

Þétt byggð eins og fyrirhuguð er á skipulagssvæðinu er einn grundvöllur þess að draga úr umferð á höfuðborgarsvæðinu sem dregur um leið úr umhverfisáhrifum sem tengjast umferð s.s. hávaða og loftmengun.

Með vísan í 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2012 fylgir deiliskipulaginu minnisblað - umhverfismat frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 24.09.2019 þar sem farið er yfir möguleg umhverfisáhrif samfara þeim breytingum sem fyrirhugaðar eru á skipulagssvæðinu ásamt nærliggjandi verslunar- og þjónustubyggð.
Enn fremur er vísað í greinargerð þá sem fylgir deiliskipulaginu en þar er m.a. fjallað um forsendur og markmið tillögunar, áhrif byggðar á umhverfið, aðkomu og umferð og lýsingu á landi. Þeir umhverfisþættir sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru umferð, hljóðvist og borgarlandslag.

5.23. Niðurrif húsa

Í nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir niðurrifi bygginga á reitum B1-1 og B4. Þessu er betur gert skil í sérskilmálum á skipulagsuppdrætti og í húsakönnun dags. febrúar 2020.

5.24. Sorp og endurvinnsla

Þörf er á nýrri hugsun hvað varðar sorphirðu og endurvinnslu. Í nýju deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir almennu aðgengi bifreiða á yfirborði reita B1-1 og B4 og því verður ekki hægt að aka sorpbílum að einstaka húsum. Fyrir sorplosun íbúa og almennings í opnum rýmum er gert ráð fyrir aðgengilegum sorp- og endurvinnsluílátum á yfirborði með djúpgámalausnum í samráði við bæjaryfirvöld í Kópavogi. Varðandi soplosun fyrirtækja er gert ráð fyrir ákveðnum rýmum í kjallara fyrir sorp og endurvinnslu. Gera skal ráð fyrir aðgengi sorplosunarbíla í bílakjallara eða nálægt innkeyrsluopum þeirra.

5.25. Veitur

Breytingar á svæðinu kalla á endurnýjun á staðsetningum og legu stofnlagna. Gert er ráð fyrir nýjum megin veitulögnum í landi Kópavogsbæjar meðfram jöðrum skipulagssvæðisins til þess að draga úr kvöðum vegna lagna og aðgengis á lóðum, eins og hægt er. Það skal hafa í huga við hönnun bílakjallara og landslagshönnun á svæðinu. Einnig má gera ráð fyrir spennistöðvum í bílakjallara undir svæðinu þegar frekari forsendur liggja fyrir. Samráð skal haft við Kópavogsbæ um staðsetningu og fyrirkomulag lagna á svæðinu.

5.26. Framkvæmdartími og áfangaskipting
Vegna aðstæðna á skipulagssvæðinu og umfangs áformaðrar uppbyggingar má gera ráð fyrir verulegu ónæði á framkvæmdatíma vegna vinnuframkvæmda sem m.a. Verða vegna niðurrifs húsa og brot á klöpp. Grípa þarf til mótvægisaðgerða sem takmarka ónæði, þar á meðal að setja reglur um vinnutíma á byggingarsvæði og vísa í reglur HHK um vinnutíma. Gerð verður áætlun um framkvæmdatíma og áfangaskipting verður unnin í samráði við hagsmunaaðila og lögð fram til bæjaryfirvalda til samþykktar áður en leyfisumsóknir hljóta afgreiðslu og aðaluppdrættir samþykktir.

Lóðarhafar/framkvæmdaaðilar skulu vinna áætlun um aðgengismál að reitum B1-1 og B4 og fá samþykkt í sveitarstjórn áður en veitt verður leyfi til framkvæmda.

5.27. Aðkoma bílakjallara reits B1-1

Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir aðkomu að bílakjallara reits B1-1 um reit B2, nánar tiltekið um núverandi innakstur undir Hamraborg 12 og um reit B1-3, nánar tiltekið um nýja legu Hrímborgar frá Digranesvegi, undir lóð 3, staðfang 9. Heimilt er að samtengja bílakjallara undir reit B1-1 og B4.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

almennir skilmálar
B1-3 og B2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

5a. Almennir skilmálar B1-3 og B2

5.1a. Almennt

Ekki eru gerðar verulegar breytingar á reit B1-3 og B2 frá því sem fyrir er. Skilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir á reitum B1-3 og B2. Betur er gert grein fyrir sérstökum kröfum í sérskilmálum á skipulagsuppdrætti. Ekki er um endurbyggingarrétt að ræða á reitunum. Lóðamörk breytast ekki. Hæðir húsa og heildarbyggingarmagn breytist ekki. Nýtingarhlutfall helst óbreytt.

5.2a. Bílastæði

Ekki eru gerðar verulegar breytingar á fyrirkomulagi bílastæða á reitum B1-3 og B2. Þó er fyrirhugað að bílastæði norðan Fannborgar 8 víki fyrir nýrri umhverfismótun. Einnig mun fyrirkomulag bílastæða við Hrímborg breytast er Neðstaströð fellur niður sem gata. Hvoru tveggja eru bílastæði á bæjarlandi. Skipting bílastæða eftir lóðum er í samræmi við lóðarleigusamninga, eignaskiptayfirlýsingar, stofnsamningar, afnotarétt og önnur skilyrði og ákvæði fyrir lóðir á svæðinu.

5.3a. Almenningsrými

Ekki eru gerðar verulegar breytingar á yfirborði á reitum B1-3 og B2, að undanskildu útisvæði sunnan Hamraborgar 12 þar sem gert ráð fyrir nýju torgsvæði og útisvæði sunnan Fannborgar 8 þar sem fyrirhugaður er stígur til að bæta aðgengi milli almenningsrýma á bæjarlandi. Þau útirými sem fyrir eru á reitunum verða tengd nýjum almenningsrýmum með aðgengi fyrir alla.

5.4a. Aðkoma

Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir aðkomu að bílakjallara reits B1-1 um reit B2, nánar tiltekið um núverandi innakstur undir Hamraborg 12 og um reit B1-3, nánar tiltekið um nýja legu Hrímborgar frá Digranesvegi, undir lóð 3, staðfang 9. Heimilt er að samtengja bílakjallara undir reit B1-1 og B4.

Gatan Neðstaströð á reit B1-3 verður felld niður sem gata en opnað á aðkomu þjónustu með kvaðir um aðkomu að lóðarmörkum.

Gatan Fannborg, sem reitur B1-3 liggur að, verður felld niður sem gata.

Breytingar þessar hafa áhrif á aðkomu að lóðunum á reitum B1-3 og B2. Þessu er betur gert skil í sérskilmálum á skipulagsuppdrætti.

5.5a. Sorp

Í nýju deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir almennu aðgengi bifreiða á yfirborði reita B1-1 og B4. Mun sú breyting hafa áhrif á aðgengi sorpbíla að byggingum á reit B1-3 og B2. Þessu er betur gert skil í sérskilmálum á skipulagsuppdrætti.

5.6a. Sérstakar kvaðir
Sérstökum kvöðum er gert skil í sérskilmálum á skipulagsuppdrætti.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

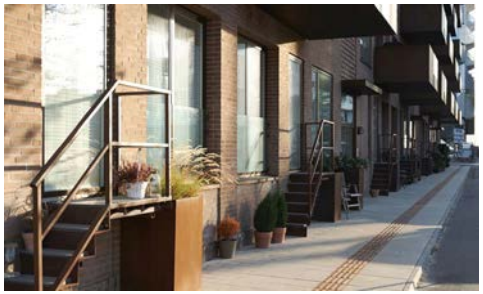
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

almenningsrými

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

virk jaðarsvæði

listaverk og innsetningar



frumkvæði íbúa

afþreyingar- og dvalarsvæði

rýmið milli húsanna

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

6. Almenningsrými

6.1. Almennt um almenningsrými

Eitt af meginmarkmiðum nýs deiliskipulags er að mannlífið verði sett í forgrunn með áherslu á hönnun umhverfisins í augnhæð og tileinka þar með stærsta hluta miðbæjarins gangandi og hjólandi manneskjum. Það kallar á að almenningsrými verði vel hönnuð til að vekja jákvæðar tilfinningar, betri líðan og hvetji til útiveru. Við hönnun svæðisins skal huga að góðum tengingum og aðgengi fyrir alla í samræmi við gildandi staðla, reglugerðir og forsögn umhverfishönnunar.

Nauðsynlegt er að huga að góðu og þægilegu útirými sem tekur tillit til veðurfarsaðstæðna á svæðinu. Áður en hönnun útisvæða er útfærð skal, í samráði við bæjaryfirvöld, afla allra þeirra gagna sem geta haft áhrif á gæði útisvæða og þægindi notenda með vindgreinininingum, veðurfarsskýrslum og birtuskilyrðum. Hönnun skal taka mið af forsendum umhverfishönnunar varðandi skjólmyndun, lýsingu, gróðursetningu og götugögn.

Leggja þarf áherslu á grænar lausnir og fjölbreytt vistkerfi sem stuðlar að skynsamlegri og sjálfbærri uppbyggingu. Gerð er krafa um að notaðir verði vottaðir umhverfisstaðlar við hönnun og framkvæmd allra almenningsrýma innan skipulagssvæðisins. Nota skal blágrænar ofanvatnslausnir þar sem hægt er til að minnka álag á veitukerfi ásamt því að gera umhverfið grænna. Við hönnun grænna lausna og gróðursetningar skal taka mið af því að stór hluti opinna svæða og almenningsrýma eru staðsett ofan á niðurgröfnum bílakjallara. Með sjálfbærum og vistvænum lausnum ásamt kröfu um metnaðarfulla hönnun er verið að stuðla að fallegu hreinu umhverfi, skynsamlegri nýtingu vatns og hreinna lofti.

Meirihluti opinna svæða eru almenningsrými og eru þau skilgreind á skipulagsuppdrætti. Hanna skal almenningsrými með tilliti til fjölbreyttrar notkunar og ólíkra notenda.

Lagt er til að rekstur allra skilgreindra almenningsrýma verði á hendi Kópavogsbæjar sem annast rekstur og viðhald almenningsrýma, hvort sem þau eru á bæjarlandi eða innan einkalóða. Almenningsrými innan lóðamarka skulu hönnuð í samræmi við forsögn umhverfishönnunar.

Lýsing og val götugagna á svæðinu skal vera vandað. Gerð er krafa um að unnið verði heildarlýsingarplan af öllum miðbænum í samræmi við forsögn umhverfishönnunar og skal það notað í vali og hönnun á lýsingu. Val og hönnun á götugögnum skal taka mið af forsögn umhverfishönnunar.

Gert er ráð fyrir sorpflokkun í aðgengilegum ílátum. Þar sem yfirborð miðbæjarins verður að mestu leyti bíllaust, verður ekki gert ráð fyrir hefðbundum sorplosunarbílum. Notast skal við djúpgámalausnir fyrir almenningsrými og byggingar þar sem hægt er.

Skipulagið gerir ráð fyrir að affallsvatn frá byggingum skuli notað til þess að snjóbræða skilgreind afnotasvæði bygginga innan lóða. Allar helstu gönguleiðir og skilgreind almenningsrými verða snjóbrædd til að bæta aðgengi og auka notagildi þeirra allan ársins hring ásamt því að draga úr notkun orkufrekra tækja til að fjarlægja snjó á veturna.

6.2. Forsögn umhverfishönnunar

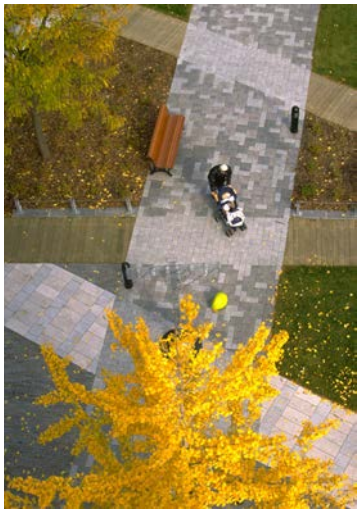
Áður en skilgreind almenningssvæði verða hönnuð gerir deiliskipulagið kröfu um að gerð verði forsögn eða frumhönnun umhverfishönnunar og að hún verði leiðbeinandi í hönnun og frágangi lóða kringum byggingar

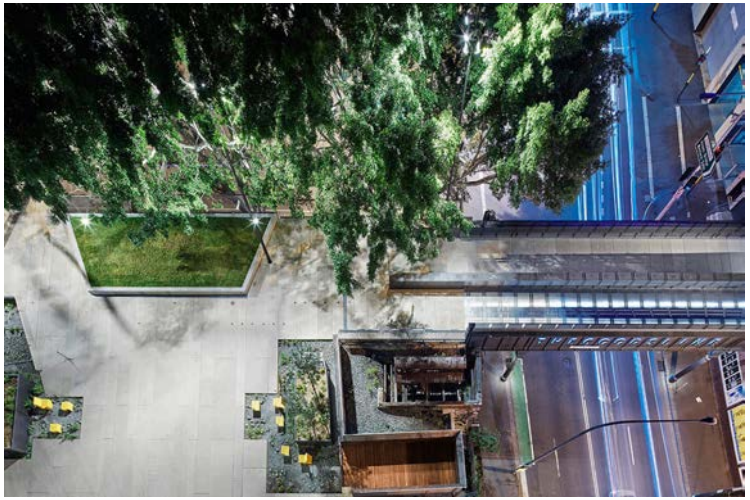
Í forsögn umhverfishönnunar skulu koma fram helstu áherslur varðandi umhverfi miðbæjarins. Þar munu koma fram forsendur og kröfur varðandi efnisnotkun, úrgang, efnisnýtni og vistfræði ásamt helstu áherslum varðandi sérstöðu sérhvers rýmis, búnaðar og götugagna, lýsingar, plöntuvals, vind- og veðurgreininga. Einnig koma þar fram mótvægisaðgerðir sem og allar aðrar forsendur sem geta haft áhrif á hönnun almenningrsrýma.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir því að Kópavogsbær hafi frumkvæði og leiði vinnu við forsögn umhverfishönnunar. Mikilvægt er að forsögnin verði unnin í þverfaglegum hóp fagfólks í samvinnu við höfunda deiliskipulags og helstu hagsmunaaðila á svæðinu.

Til þess að tryggja góða ásýnd og stuðla að sjálfbæru samfélagi miðbæjarins gerir deiliskipulagið ráð fyrir að öll skilgreind almenningsrými á skipulagssvæðinu verði í umsjá Kópavogsbæjar sem mun sjá um alla hönnun, utanumhald, rekstur og viðhald skilgreindra almenningsrýma. Ef forsögn umhverfishönnunar liggur ekki fyrir þegar ráðist er í hönnun og frágang innan lóðamarka bygginga, skal öll hönnun umhverfis vera í samræmi við áherslur deiliskipulags.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026





Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

6.3. Mannlífsásinn

Menningar- og mannlífsásinn er lífæð miðbæjarins. Hann er samsettur af fjölbreyttum almenningsrýmum og vel hannaðri göngu- og hjólaleið. Hann mun tengja saman og virkja svæðið og síðar getur hann þróast áfram og vaxið inn í hverfi Kópavogs til austurs og vesturs.

Mannlífsásinn verður lífleg, örugg og þægileg gönguog hjólaleið fyrir bæjarbúa til að komast leiðar sinnar innan bæjarfélagsins. Auk þess mun hann gæða vannýtt rými lífi og auka möguleika á fjölbreyttri verslun og þjónustu í byggingum sem standa meðfram honum. Mannlífsásinn skapar aðdráttarafl fyrir fjölbreytta menningu og verður lífæð Kópavogsbúa. Þaðan munu þeir komast milli staða að sækja þjónustu í fallegu, öruggu og spennandi umhverfi sem mun draga úr þörf styttri akstursleiða innanbæjar.

Mannlífsásinn samanstendur af litlum, óformlegum almenningsrýmum sem munu nýtast íbúum bæjarins sem og fjölbreyttri menningarstarfsemi. Þessi rými munu þróast með tímanum en geta verið allt frá litlum leikvöllum, setsvæðum og útiæfingasvæðum til körfuboltavalla, matjurtagarða og útileikhúsa.

Gerðar eru kröfur til þeirra bygginga sem standa meðfram mannlífsásnum að þær gefi til umhverfisins og skerði ekki gæði útisvæðisins. Nýbyggingar skulu stallast upp frá ásnum til að veita meiri birtu og mannlegri ásýnd. Allar jarðhæðir nýbygginga meðfram ásnum skulu verða hannaðar með tilliti til að geta verið opnar, eða virkar jarðhæðir, brotnar upp í smærri einingar.

Á mannlífsásnum eru gerðar kröfur um vistvæna, sjálfbæra og vandaða umhverfishönnun og að notaðir verði viðurkenndir og vottaðir umhverfisstaðlar, svo sem BREEAM, Svanurinn eða sambærilegt, í hönnun og framkvæmdum.

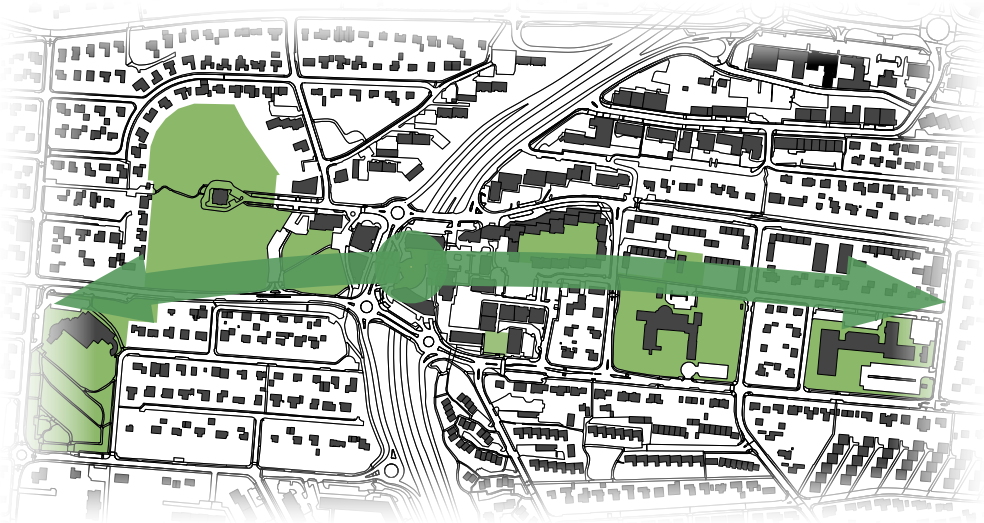
Við val á gróðri skal huga að fjölbreytileika og mismunandi veðurfari, sól og vindálagi. Notast skal við blágrænar ofanvatnslausnir þar sem því er við komið. Við hönnun landslags skal hafa í huga að hluti landslags er staðsett ofan á bílakjallara og skal taka mið af því í hönnun svæðisins.

Gera skal ráð fyrir rafmagns- og vatnslögnum í jörðu með góðu aðgengi til notkunar fyrir almenningsrými og skal taka mið af forsögn umhverfishönnunar varðandi staðsetningar og útfærslur. Inngangar almennings í bílakjallara verða staðsettir nálægt græna ásnum. Annars vegar verða þeir sérstök mannvirki og hins vegar verða þeir staðsettir innan nýbygginga.

Öll hönnun og framkvæmdir skulu vera í samræmi við viðeigandi reglugerðir og staðla ásamt því að sérstaklega skal huga að algildri hönnun. Þar sem landhalli er mikill og ekki er hægt að koma fyrir skábrautum skal ávallt gert ráð fyrir öðrum leiðum til að tryggja aðgengi í samræmi við algilda hönnun.

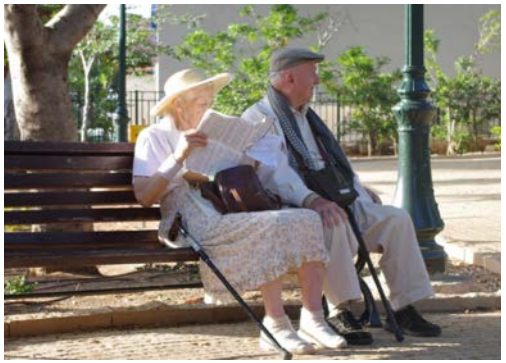
Huga skal vel að skjólmyndun og fjölbreyttum gróðri á mannlífsásnum. Götugögn, allt efnisval og lýsing skal vera vönduð og samhangandi til að gefa græna ásnum sérkenni. Einnig skal það vera í samræmi við forsögn umhverfishönnunar. Gera skal ráð fyrir góðum reiðhjólastæðum, bæði opnum og yfirbyggðum, í tengslum við almenningsrými, torg og byggingar.

Til þess að auka notagildi mannlífsássins allan ársins hring eru gerðar kröfur um að helstu göngu- og hjólaleiðir ásamt skilgreindum svæðum verða snjóbrædd.



Mannlífsásinn mun tengja saman og virkja svæðið og síðar getur hann þróast áfram og vaxið inn í hverfi Kópavogs til austurs og vesturs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Mannlífsásinn samanstendur af litlum, fjölbreyttum, óformlegum almenningsrýmum. Huga skal sérstaklega að ólíkum þörfum íbúa. Mannlífsásinn verður lífæð Kópavogsbúa fyrir afþreyingu og þjónustu og til að komast milli staða í fallegu, öruggu og spennandi umhverfi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

6.4. Tímabundin afnot af bæjarlandi

Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir að stór hluti landrýmis innan skipulagssvæðisins sé almenningsrými og þar með er gert ráð fyrir heimildum fyrir tímabundna ráðstöfun á bæjarlandi fyrir ýmiskonar viðburði, samkomur, torgsölur, markaði og tónleika. Gert er ráð fyrir að veitingaaðilar geti nýtt sér skilgreind almenningsrými fyrir útiveitingar, verslanir geta sett upp vöruútstillingar og markaði og íbúar verið með eigin uppákomur.

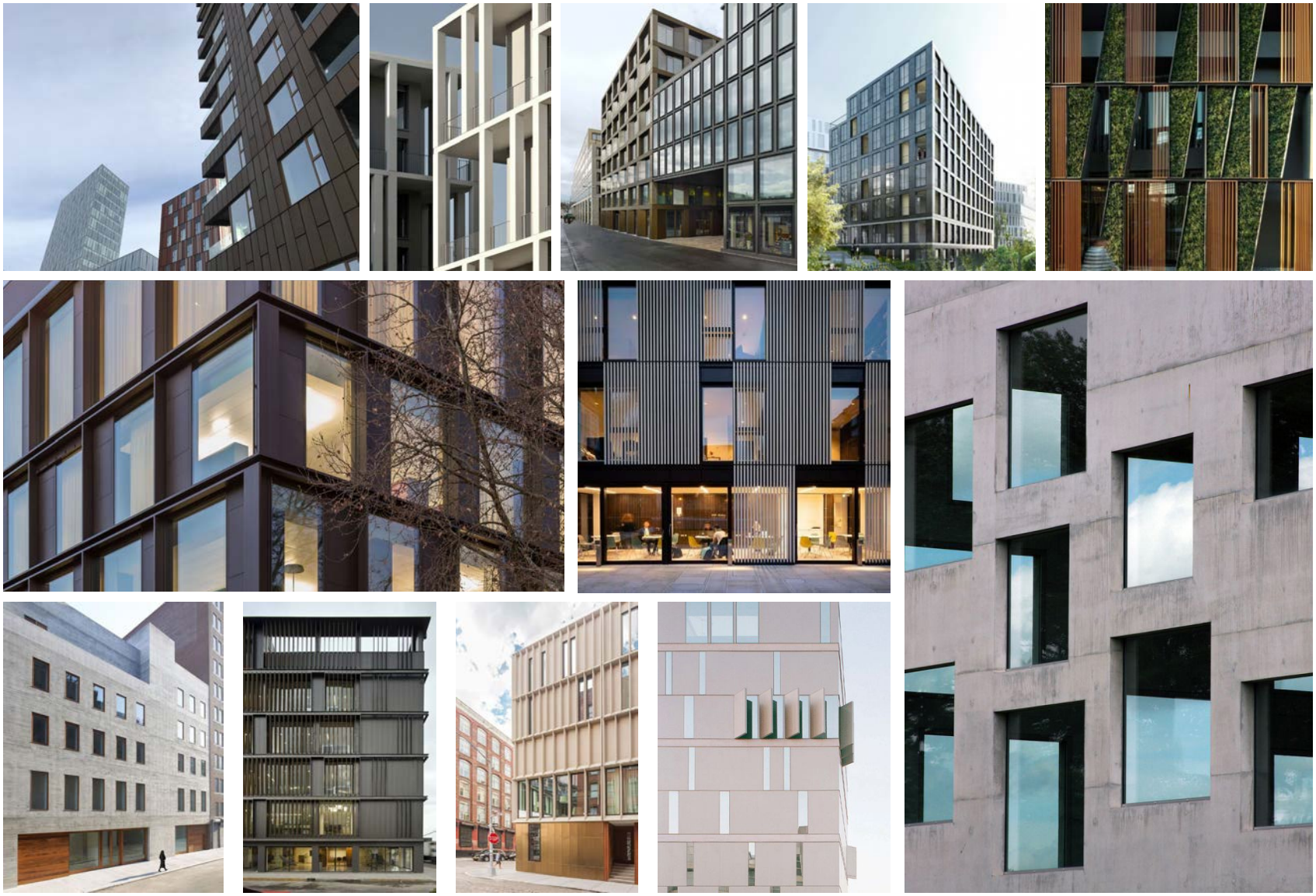
Allir þeir aðilar sem hafa áhuga á afnoti af bæjarlandi innan miðbæjarsvæðisins, hvort sem um ræðir utanaðkomandi aðila eða íbúa og rekstraraðila á svæðinu, munu þurfa að sækja um leyfi hjá bæjaryfirvöldum sem mun gefa út og skilgreina reglur um notkun, opnunartíma og aðra þætti sem snúa að notkun bæjarlands. Einnig veita upplýsingar um önnur leyfi sem varða þriðja aðila t.d. rekstrarleyfi vegna útiveitinga, torgsölu o.fl. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að öll torg og stærri almenningsrými falli undir þessa skilgreiningu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

byggingar

Skjal sótt af '000000000' dags: 24.10.2026



Skýringarmynd 7.2.1
Arkitektúr og hönnun skal endurspegla sjálbæra, þétta og blandaða miðborgarbyggð. Byggingar skulu vera vandaðar, fjölbreyttar og með sterkri efniskennd þar sem hver bygging hefur sérstöðu í útliti og efnisvali.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

7. Byggingar

7.1. Almennt um byggingar og mannvirki

Eitt af meginmarkmiðum nýs deiliskipulags er að mannlífið verði sett í forgrunn með áherslu á hönnun umhverfisins í augnhæð. Það kallar á hágæða byggingarlist, mannlegan skala og gott aðgengi að byggingum. Sérstaklega skal vanda til hönnunar á jarðhæðum svo byggingar gefi til umhverfisins og tengist almenningsrýmum með virkum og opnum jarðhæðum, sterkri efniskennd og vali á vönduðum byggingarefnum. Til að koma í veg fyrir einsleitar jarðhæðir er gert er ráð fyrir uppbroti og takmörkun á löngum einingum í starfsemi jarðhæða til að auka fjölbreytileika og lífvænleika almenningsrýma meðfram byggingunum. Gert er ráð fyrir uppbroti bygginga á efri hæðum til að opna fyrir sjónrænar tengingar milli bygginga ásamt því að hleypa birtu inn í almenningsrými og núverandi byggð. Kvöð er á að uppbyggingaraðilar geri birtu, skugga- og vindgreiningar með uppbyggingaráformum þeirra, í samræmi við aðrar byggingar á og við jaðra skipulagssvæðisins og skili inn til bæjaryfirvalda til samþykktar með byggingaráformum.

Við hönnun bygginga og nærumhverfis þeirra skal taka mið af því að þarna er verið að skapa sjálfbæra og þétta blandaða byggð og skal yfirbragð byggðar og umhverfis endurspegla það. Nýtt deiliskipulag er umhverfisvænt og skipulagt til framtíðar. Því skal hafa umhverfissjónarmið að leiðarljósi við hönnun og framkvæmd mannvirkja og umhverfishönnun. Leggja þarf áherslu á grænar lausnir og fjölbreytt vistkerfi sem stuðlar að skynsamlegri og sjálfbærri uppbyggingu.

Almennt er ekki gert ráð fyrir sérnotareitum við skilgreind almenningsrými en innan lóða er heimild til að skilgreina sérafnotareiti, þó með þeim skilyrðum sem sett eru um sérafnotareiti í kafla 7.14.

Sérstaklega skal huga að lýsingu bygginga og gera grein fyrir henni í séruppdráttum. Við hönnun umhverfis bygginga skal reyna eftir því sem hægt er að nota blágrænar ofanvatnslausnir og gróður. Notast skal við djúpgámalausnir fyrir sorp íbúða og skulu sorpílát vera snyrtileg og samræmast heildaryfirbragði umhverfishönnunar. Tryggja skal gott aðgengi að sorpílátum og þau staðsett með tilliti til aðkomu soprlosunarbíla. Sameiginleg sorprými fyrir atvinnustarfsemi eru staðsett í kjallara. Flokkun sorps og meðhöndlun skal vera í samræmi við samþykktir Kópavogsbæjar.

Byggingarreitir húsa eru afmarkaðir á skipulagsuppdrætti og lóðarblöðum. Þeir eru ýmist með bundinni byggingarlínu þar krafa er að amk. 70% bygginga byggjast upp innan þeirrar línu og svo óbundinni byggingarlínu þar sem frjálst er að móta byggingar innan byggingarreitar. Nánari skilgreiningar um byggingar meðfram byggingarreitum er að finna á skipulagsuppdrætti og sérskilmálateikningum. Byggingar skulu rúmast innan byggingarreita. Hæðarviðmið eru skilgreind á skilmálateikningum. Landhæð og götuhæð (L og G) og kóti aðalhæðar (GK) kemur fram á mæliblaði.

Skipulagið gerir ráð fyrir að affallsvatn frá byggingum skuli notað til snjóbræðslu á skilgreindum afnotasvæðum bygginga innan lóða.

7.2. Arkitektúr

Gerð er krafa um metnaðarfulla byggingarlist og fjölbreytt yfirbragð bygginga. Krafa er að hver bygging innan skipulagssvæðisins hafi sérstöðu í útliti og efnisvali. Leggja skal áherslu á sterka efniskennd og vandaðan frágang. Byggðin er blönduð byggð íbúða og fjölbreyttrar atvinnu- og menningarstarfsemi þar sem lögð er sérstök áhersla á sjálfbærni til framtíðar. Það kallar á sveigjanleika í hönnun bygginga svo þær geti tekið við breytingum á innra fyrirkomulagi og breyttri starfsemi í framtíðinni án meiriháttar breytinga.

Jarðhæðir bygginga skulu vera opnar og aðgengilegar, sérstaklega við almenningsrými. Á jarðhæðum bygginga er gerð krafa um uppbrot á a.m.k. 12 m millibili og lagt er til að nota ólík byggingarefni, gluggasetningar eða mismunandi hæðir. Sjá nánar á skipulagsuppdrætti og skýringaruppdrætti.

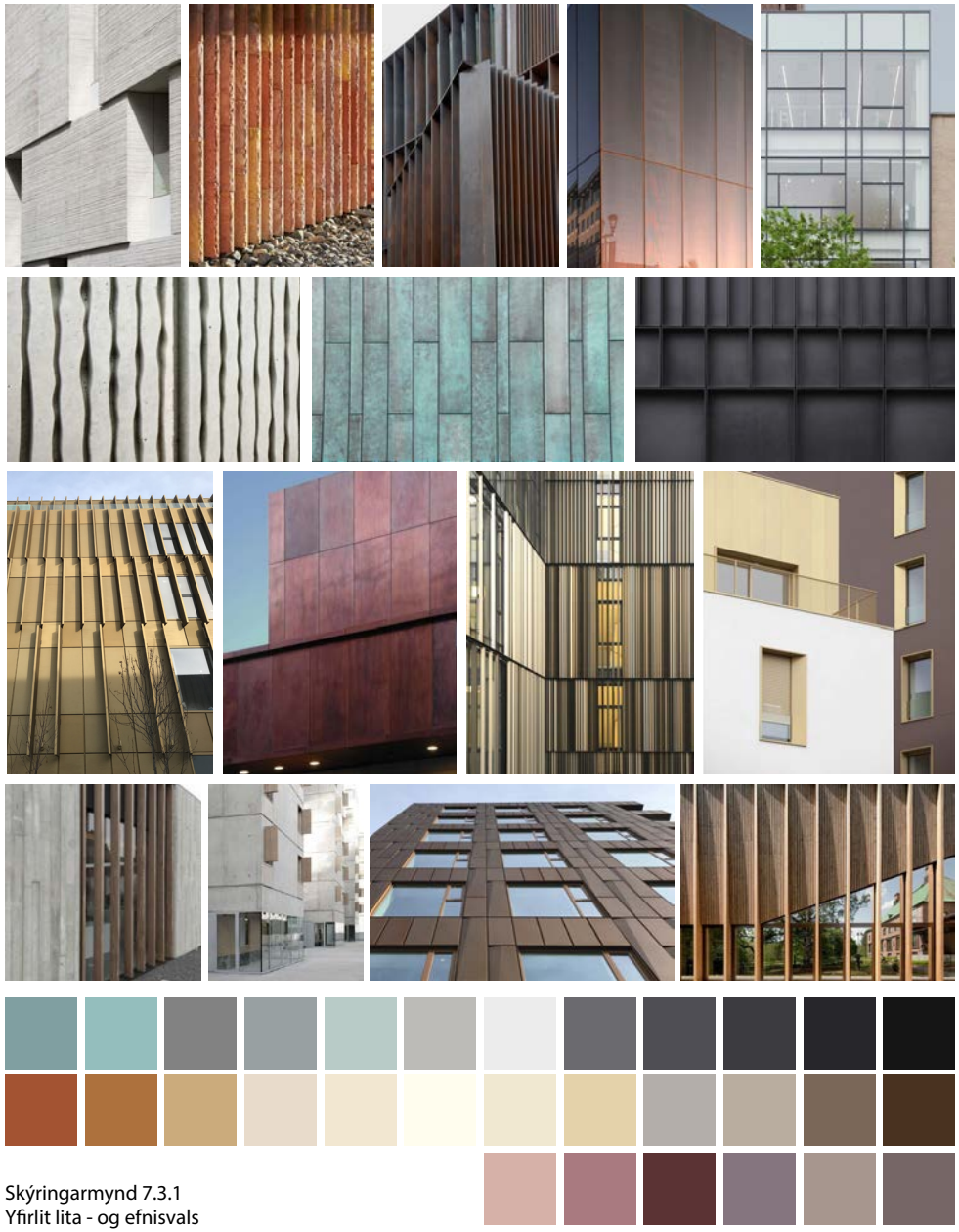
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

7.3. Litir og efnisval

Nota skal vönduð og endingargóð byggingarefni í öllum tilvikum. Leitast skal eftir að velja byggingarefni sem stuðla að sjálfbærni og eru vistvæn, til að takmarka ágang á auðlindir og lágmarka neikvæð áhrif á umhverfi og lýðheilsu. Æskilegt er að valin séu endurvinnanleg eða endurunnin byggingarefni sem fengið hafa viðurkennda umhverfisvottun og eru viðhaldsvæn og endingargóð. Forðast skal að nota byggingarefni sem geta valdið útskolun skaðlegra efna, t.d. þungmálma.

Í litavali bygginga skal notast við hlýlega og náttúrulega liti og efni s.s. sjónsteypu, viðarklæðningar, málmklæðningar og gler með sem næst glærum lit og lítilli speglun. Sjá nánar skýringarmynd 7.3.1 „yfirlit lita og efnisvals“ sem skal vera leiðbeinandi í lita- og efnisvali nýbygginga á skipulagssvæðinu.

Gera skal grein fyrir helsta efnis -og litavali utanhúss á aðaluppdráttum.



Skýringarmynd 7.3.1
Yfirlit lita - og efnisvals

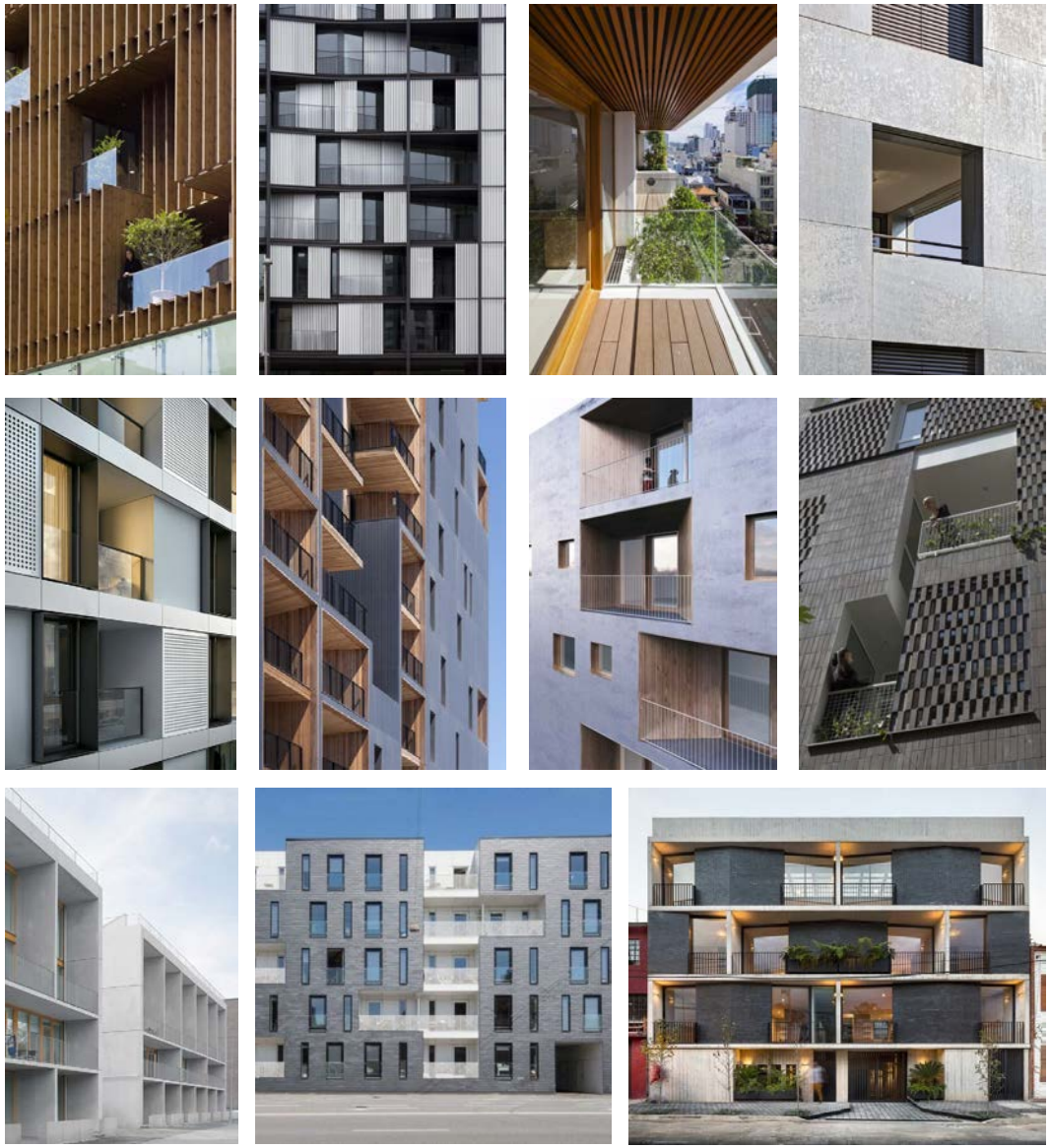
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

7.4. Gluggar og gler

Gler í byggingum skal almennt vera gegnsætt, sérstaklega á jarðhæðum, til að auka gegnsæi milli bygginga og almenningsrýma. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Á jarðhæðum skal nota fjölbreyttar gluggasetningar, mismunandi dýptir á gluggum og uppbrot á mismunandi byggingum og byggingarhlutum. Við skilgreind almenningsrými er gert ráð fyrir amk. 80% gegnsæi á jarðhæðum. Þar er gerð krafa um stóra gluggafleti og ekki heimilt að hylja glugga með merkingum eða gluggatjöldum.

7.5. Svalir

Svalir skulu almennt vera innan byggingarreita. Þó er heimilt að svalir standi allt að 1.m út fyrir byggingareit og útlínu bygginga á þeim úthliðum sem snúa að inngarði og ekki að almenningsrýmum eða götum. Almennt er heimilt er að gera þaksvalir á þökum bygginga og þar sem stöllun er í formi bygginga. Ekki eru takmörk á dýpt svala í deiliskipulagi en fylgja skal byggingarreglugerð um lágmarksstærðir og aðgengi svala. Heimilt er að setja upp svalalokanir sem eru hluti af heildarútliti bygginga og skal gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum. Hvatt er til að gera ráð fyrir gróðurbeðum á svölum. Ef gerðar verða sérstakar kvaðir um frágang á svölum einstaka bygginga, kemur það fram í sérskilmálum reita í kafla 10.



Skýringarmynd 7.5.1
Svalir skulu vera hannaðar sem hluti af heildarútliti bygginga. Hér eru dæmi um ólíkar útfærslur þar sem svalir eru m.a. notaðar til að brjóta upp húshliðarnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

7.6. Inngangar

Almennt skal lögð áhersla á að draga úr fjölda og umfangi innganga í íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði á efri hæðum þar sem gerðar eru kröfur um virkar eða opnar jarðhæðir. Er það gert til að styðja við verslun og þjónustu á jarðhæðum og auka tengsl bygginga við almenningsrýmin.

Við mannlífsásinn og Digranesveg er takmörkun á umfangi innganga í annað húsnæði en skilgreint er sem virkar eða opnar jarðhæðir. Þar skal vera a.m.k. 12 m milli innganga í húsnæði á efri hæðum og hver inngangur er takmarkaður við 1.2m breidd á húshlið jarðhæðarinnar. Þó er heimilt að hafa hann stærri, ef inngangur er hluti af virkri jarðhæð, skrifstofuhúsnæðis eða samfélagslegu rými íbúða og þar með hægt að skilgreina hann sem hluta af virkri jarðhæð.

Inngangar í atvinnurými á efri hæðum skulu vera vel afmarkaðir og staðsettir nálægt helstu gönguleiðum á svæðinu. Allir inngangar skulu vera vel skilgreindir og hannaðir sem hluti af heildarhönnun byggingar.

Tryggja skal gott aðgengi almennings að bílakjallara. Á skipulagsuppdrætti er að finna lágmarksfjölda og tillögu að staðsetningu innganga almennings að bílakjallara. Þeir eru hluti af byggingum eða sérstök mannvirki. Allir inngangar almennings í bílakjallara skulu gera ráð fyrir algildri hönnun skv. byggingareglugerð og skal ávallt vera lyfta eða skábraut í tengslum við innganga. Þeir skulu vera aðgengilegir, þægilegir og öruggir í góðum tengslum við helstu almenningsrými, verslanir og þjónustu.

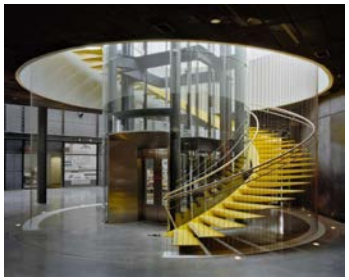
Inngangar almennings að bílakjallara sem staðsettir eru innan nýbygginga, skulu vera hannaðir sem hluti af heildarhönnun byggingar en þeir skulu vera vel afmarkaðir og skýrt gefið til kynna til hverra nota þeir

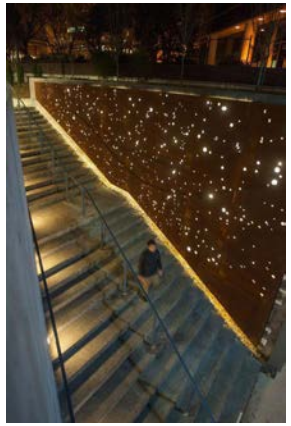
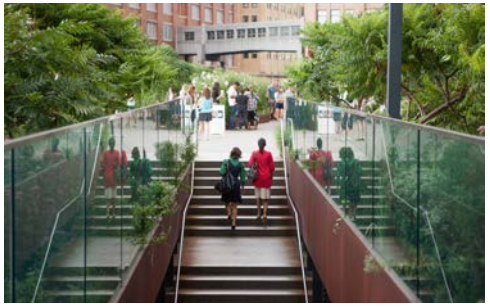
Dæmi um innganga í sameignir íbúðahúsa þar sem ekki eru skilgreindar virkar eða opnar jarðhæðir

Dæmi um innganga í íbúðarhúsnæði eða atvinnuhúsnæði á efri hæðum þar sem þeir eru hluti af virkum jarðhæðum

Dæmi um ólíka útfærslur á inngöngum þar sem gerðar eru kröfur um virkar eða opnar jarðhæðir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Inngangar almennings að bílakjallara skulu vera vel merktir og skýrt gefið til kynna til hverra nota þeir eru.
Gerð er krafa um metnaðarfullan arkitektúr og aðgengi allra í góðum tengslum við almenningsrými, verslanir og þjónustu.

eru t.d. með samræmdum merkingum, lýsingu o.fl.
Þar sem inngangar almennings í bílakjallara eru hannaðir sem sérstök mannvirki eða hluti af bílakjalla er gerð krafa um vandaðan og metnaðarfullan arkitektúr þar sem tekið er mið af forsögn umhverfishönnunar.

7.7. Hæðir

Hámarkshæðir bygginga eru skilgreindar á skilmálasneiðingum.

Almennt skal miða við að jarðhæðir verði notaðar undir verslun eða þjónustu og skal salarhæð jarðhæða vera að lágmarki 4.0 m.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

7.8. Stöllun og uppbrot bygginga

Byggingarmassar eru brotnir upp til þess að mynda sjónlínur, veita birtu á almenningsrými og draga úr hæð bygginga, séð frá nærliggjandi útisvæðum. Á skýringaruppdrætti er sýnt leiðbeinandi uppbrot byggingarmassa sem sýnir helstu áherslur byggðar.

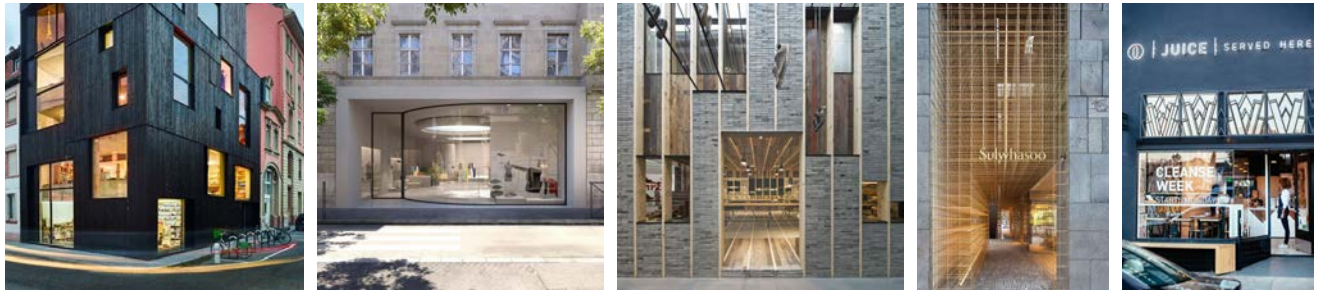
Gerð er krafa um að uppbrot verði á a.m.k. 12m millibili, á öllum húshliðum nýbygginga sem snúa að almenningsrýmum. Uppbrot húshliða skal vera útfært með; inndráttum, útdráttum, ólíku efnisvali og mismunandi gluggasetningu. Á jarðhæðum bygginga er sérstök krafa um fjölbreytileika og nota skal ólík byggingarefni, gluggasetningar eða mismunandi hæðir á jarðhæðum á a.m.k. 12m millibili. Það er undir viðkomandi hönnuði hverrar byggingar að sýna fram á að jarðhæðir verði ekki einsleitar og óspennandi fyrir mannlífsmyndun nærliggjandi útirýmis. Einnig eru gerðar kröfur um uppbrot byggingarmassa á efri hæðum til þess að hleypa birtu milli bygginga, auka fjölbreytileika íbúðagerða og opna á útsýni úr íbúðum og milli bygginga. Þar sem gerðar eru sérstakar kröfur um uppbrot bygginga, kemur fram á skipulagsuppdrætti.

Gerð er krafa um að nýbyggingar stallist frá „Mannlífsásnum“ til að auka mannlegan skala bygginganna ásamt því að auka birtu inn í almenningsrýmið. Mikilvægt er að hafa ólíkar hæðir á stöllun á hverri húshlið til að koma í veg fyrir einsleitni. Á skipulagsuppdrætti má sjá viðmiðunarhæðir stöllunar.

Hönnuðir mannvirkja hafa heimild til að útfæra uppbrot og stöllun svo það henti arkitektúr hverrar byggingar en verði jafnframt innan heimilda deiliskipulags. Nánari útlistingar á stöllun og uppbroti lóða er að finna í sérskilmálum.

Dæmi uppbrot og stöllun á húshliðum og byggingarmassa til að draga úr umfangi bygginga og auka mannlegan skala.
Hægt er að nota ólík byggingarefni til að auka fjölbreytileikann.

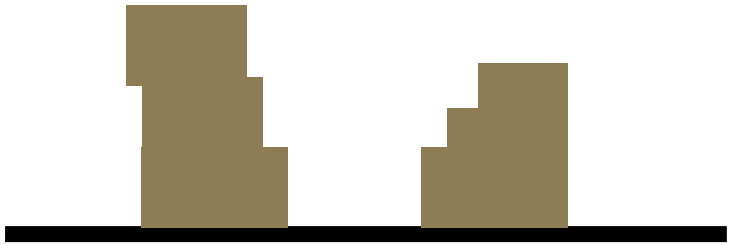
Dæmi um uppbrot á byggingarmassa og húshliðum með ólíkum hæðum, efnisvali og gluggasetningu



Sérstaklega skal huga að uppbroti og fjölbreytileika á jarðhæðum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

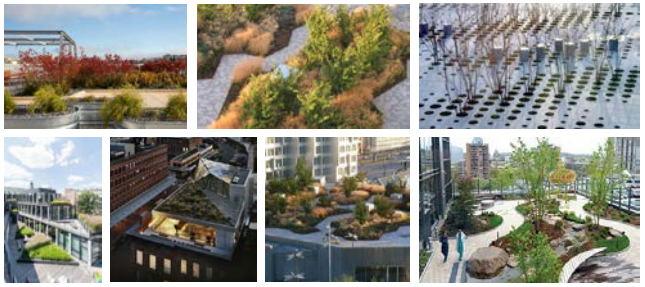
Stöllun frá Mannlífsásnum



7.9. Græn þök og þakgarðar

Til þess að draga úr flæði ofanvatns, bæta loftgæði, auka vistænt umhverfi ásamt því að bæta ásýnd er lagt til að ákveðinn hluti þakflata verði skilgreindir sem græn þök. Græn þök eru hluti blágrænna ofanvatnslausna. Þau virka sem svampur í rigningu og draga þar með úr álagi á regnvatnslagnakerfi. Plöntur þarf að velja sérstaklega fyrir græn þök því þær þurfa að þola erfiðar aðstæður, svo sem mikinn vind, lítið rótarpláss, mikinn þurrk og litla umhirðu. Sé rétt staðið að hönnun og uppsetningu grænna þaka krefjast þau lágmarksviðhalds.

Nýtt deiliskipulag leggur áherslu á að skapa mannlíf á milli bygginga á yfirborði jarðhæðar. Einnig er heimilt að búa til og leyfa aðgengi að grænum þakgörðum fyrir félagslegar athafnir notenda bygginganna, fyrir veitingastarfsemi, gróðurrækt og aðrar athafnir sem auka gæði íbúa svæðisins.



Þakgarðar eru hluti blágrænna ofavatnslausna. Þeir hafa einnig mikil áhrif á ásýnd og yfirbragð byggðar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

7.10. Skyggni

Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir að heimilt verði að byggja skyggni við byggingar til varnar veðri og vindum. Einnig er það krafa að byggja skyggni við byggingar ef vindgreiningarskýrslur uppbyggingaaðila telja þörf á og skal skila inn með aðaluppdráttum sbr. kafla 6.23. Ef vindgreiningarskýrslur sýna að skyggni bygginga þurfi að fara út fyrir skilgreindan byggingarreit eða lóðarmörk bygginga skal senda inn fyrirspurn ásamt tillögum að útfærslum skyggnis til skipulagsyfirvalda bæjarins sem munu gefa umsögn og taka ákvörðun hvort umrætt atriðið kalli á breytingu á deiliskipulagi. Öll hönnun á skyggnum og öðrum byggingarhlutum sem snúa að skermun eða til varnar veðri og vindum skal vera í samræmi við heildarhönnun bygginga. Hana skal leggja fram til byggingaryfirvalda með aðaluppdráttum.

7.11. Tæknibúnaður á þökum

Mikilvægt er að komast hjá því að tæknibúnaður verði mjög áberandi frá jörðu og nærliggjandi byggð og hafi þar með neikvæð áhrif á ásýnd byggðarinnar. Gera þarf ráð fyrir að lagna- og loftræsibúnaður verði annaðhvort innan bygginga eða hannaður í samhengi við arkitektúr bygginga. Möguleiki er að gera sérstakar hæðir, inndregnar þakhæðir, eða aðrar lausnir sem skerma af búnað á þökum.

Í nýju deiliskipulagi er gerð krafa um að allur tæknibúnaður sem fylgir byggingum s.s. loftræsikerfi, lagnabúnaður og samskiptabúnaður sem verður hærri en 0,5m upp fyrir þakkant bygginga verði hannaður af arkitekt byggingar sem hluti af byggingum.

Dæmi um opnar jarðhæðir

Dæmi um virkar jarðhæðir

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

7.12. Virkar og opnar jarðhæðir

Mikil áhersla er lögð á tengsl milli almenningsrýmis og þeirrar starfsemi sem á sér stað innan bygginganna. Þetta á sérstaklega við um jarðhæðir bygginga. Nýtt deiliskipulag gerir kröfu um að á ákveðnum svæðum, sjá skýringarmynd, verði jarðhæðir ýmist opnar eða virkar. Í báðum tilvikum er gert ráð fyrir góðri salarhæð í samræmi við skilmálateikningu og kafla 9.7, stórum gluggaflötum með góðu gegnsæi og aðgengi að byggingum.

Munurinn á virkum og opnum jarðhæðum felst í skilgreiningu á starfsemi. Virkar jarðhæðir eru verslun og þjónusta sem aðgengileg er almenningi s.s. smávöruverslun, veitinga- og kaffihús o.s.frv. Þar sem gerð er krafa um virkar jarðhæðir skal öll starfsemi á jarðhæðum vera opin og aðgengileg almenningi á hefðbundum verslunartímum.

Opnar jarðhæðir geta verið skrifstofur og ýmis hverfistengd þjónusta s.s. heilsugæsla, snyrtistofur eða önnur þjónusta sem býður upp á að vera í slíku opnu rými.

Þar sem gerð er krafa um virkar jarðhæðir er mælst til að hlutfall skilgreindra jarðhæða verði 50% smávöruverslun á móti annarri starfsemi. Þar sem jarðhæðir eru skilgreindar sem virkar eða opnar er markmiðið að skapa lifandi heildargötumynd. Starfsemi eða hluti hennar skal vera opinn með aðgengi beint frá viðkomandi almenningsrými og óheimilt er að hylja glugga með auglýsingum, merkingum, gluggatjöldum o.s.frv.

7.13. Skilrúm, girðingar, sérafnotareitir

Heimilt er að afmarka sérafnotareiti fyrir íbúa innan lóðarmarka á skilgreindum grænum svæðum (sjá skipulagsuppdrátt og nánari skilgreiningar í sérskilmálum). Ekki er heimilt að reisa girðingar eða skilrúm á sérafnotareitum sem liggja beint að skilgreindum almenningsrýmum. Þó er heimilt að gróðursetja runnagróður og blómabeð til að aðgreina sérafnotareiti frá almenningsrýmum. Í forsögn umhverfishönnunar á svæðinu munu koma fram nánari leiðbeiningar um frágang á gróðurbeðum eða gróðurkerjum til notkunar á afmörkun sérafnotareita. Almennt er ekki heimilt að setja upp skilrúm eða girðingar á skipulagssvæðinu nema að slíkt komi fram í forsögn umhverfishönnunar.

7.14. Skilti og merkingar

Skilti til leiðbeininga og upplýsinga og eru staðsett utandyra skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og hönnuð í samræmi við forsendur forsagnar umhverfishönnunar. Teikningar að hönnun skilta og merkinga skal leggja til samþykktar hjá hönnuði og skipulagsyfirvöldum í Kópavogi.

Merkingar og skilti á byggingum skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og hönnuð í samræmi við arkitektúr bygginga og skulu hönnuðir gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum. Ef verið er að breyta eða bæta við merkingum á eldri byggingar, skal hönnuður gera grein fyrir þeim og leggja inn með uppfærðum aðaluppdráttum til byggingaryfirvalda í Kópavogi til samþykktar.

Dæmi um íbúðir á jarðhæðum sem snúa að almenningsrýmum. Hægt er að skilja milli almenningsrýmis og íbúða með gróðurbeðum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

bílakjallarar,
bíla- og hjólastæði

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Bílakjallarar skulu vera aðgengilegir, þægilegir og öruggir, í góðum tengslum við mannlífsásinn og verslanir, þjónustu og íbúðir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

8. Bílakjallarar, bíla- og hjólastæði

8.1. Almennt um bílakjallara á reitum B1-1 og B4

Eitt af meginmarkmiðum deiliskipulagsins er að stuðla að sjálfbærni í samgöngulausnum. Bílastæði og umferð einkabíla er takmörkuð á yfirborði hluta skipulagssvæðisins og gert er ráð fyrir bílakjöllurum á einni til tveimur hæðum undir reitum B1-1 og B4. Heimilt er að tengja saman og samnýta bílakjallara beggja reita. Ekki er gert ráð fyrir tengingu við núverandi bílakjallara á svæðinu, að undanskilinni sameiginlegri innkeyrslu undir Hamraborg 12 að kjallara B1-1, sem helst óbreytt. Að auki er gert ráð fyrir tveimur öðrum inn- og útkeyrslum í bílakjallara, frá Vallartröð og frá Digranesvegi. Til þess að auka vægi vistvænna samgangna er gert ráð fyrir sérstökum stæðum fyrir deilibíla í nýjum bílakjöllurum. Byggingarreitir bílakjallara koma fram á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum.

8.2. Bílastæðaskilmálar

Bílastæðaskilmálar miðast við að á svæðinu verði blönduð byggð. Þar af leiðandi er mikilvægt að gert verði ráð fyrir sveigjanleika vegna mögulegrar breytinga á notkun húsnæðis innan skipulagssvæðisins til framtíðar. Settar eru fram forsendur sem miða að því að hámarka nýtingu bílastæða og draga úr bílastæðakröfum m.t.t. ákveðinna þátta.

Hámarksfjöldi bílastæða á reit B1-1 er 1 bílastæði fyrir hverja íbúð á reitnum og 1,25 fyrir hverja íbúð á reit B4.
Hámarksfjöldi bílastæða fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði er 1 bílastæði á hverja 100m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis á reit B1-1 en 75m2 á reit B4.

Heimild er fyrir allt að 200 viðbótar bílastæðum fyrir verslun og þjónustu og aðliggjandi íbúabyggð á skipulagssvæðinu í bílakjallara á reit B1-1.

Heimild er fyrir allt að 200 viðbótar bílastæðum fyrir verslun og þjónustu og aðliggjandi íbúabyggð á skipulagssvæðinu í bílakjallara á reit B4.

Bílastæði hreyfihamlaðra verða samkvæmt byggingareglugerð. Bílastæðum með hleðslumöguleikum fyrir rafbíla verða í bílakjallara og skv. byggingareglugerð. Gera skal ráð fyrir ákveðnum fjölda stæða fyrir reiðhjól í bílakjallara skv. forsendum í kafla 8.5 Reiðhjól.

Til þess að hámarka nýtingu, auka fjölbreytileika og stuðla að vistvænum samgöngum og sveigjanleika er heimild til að nota forsendur í grein 8.3 til lækkunar á bílastæðakröfum viðkomandi bygginga. Ber að gera grein fyrir þeim í aðaluppdráttum sem skilað er inn til byggingaryfirvalda í Kópavogi til samþykktar.

8.3. Forsendur sem heimila lækkun á bílastæðakröfum

Deilibílar
Byggingaraðilar á reit B1, svæði B1-1 og reit B4 skulu stuðla að því að hægt verði að koma fyrir deilibílakerfi innan skipulagssvæðisins með því að gera ráð fyrir rými í bílakjallara fyrir deilibíla sbr. kafla 2.2, kafla 3 og kafla 4 í samþykktri 8. breytingu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024.
Uppbyggingaraðilar / lóðarhafar munu semja við deilibílaþjónustu um nýtingu deilibílastæða og skulu þau vera vel merkt.

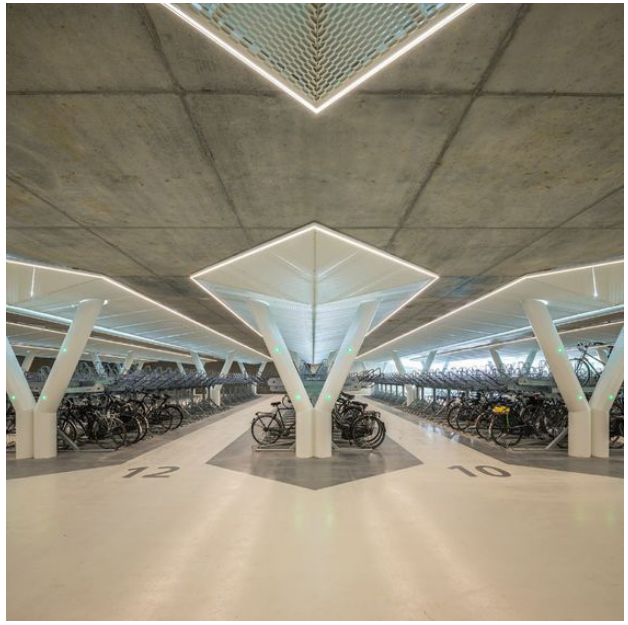
Samnýting hjóla- og bílastæða
Með því að sýna fram á samnýtingu nýrra bílastæða á reitum B1-1 og B4 með útreikningum má búast við að lóðarhafi geti lækkað bílastæðakröfu á lóð sinni. Á reitunum er heimilt að samnýta hjóla- og bílastæði á skilgreindum lágmarks- og hámarks stæðafjölda fyrir íbúðarhúsnæði og verslunar- og þjónustuhúsnæði. Gjaldtaka fyrir stöður, hvort sem er í hjóla- eða bílastæði, er heimil á reitnum. Ef samnýting bíla- og hjólastæða kæmi til umræðu á reitum B1-3 og B2 yrði það samkomulagsatriði.

8.4. Sérstakar kröfur varðandi bílakjallara

Við hönnun bílakjallara þarf að uppfylla eftirfarandi atriði:

- Gera þarf ráð fyrir að hægt sé að þjónusta starfsemi svæðisins úr bílakjallara. Endanlegt fyrirkomulag sorplosunar skal unnið í nánu samstarfi við Kópavogsbæ. Auk þess skal gera ráð fyrir tæknirýmum og sorpgeymslum fyrir atvinnustarfsemi.
- Gera skal ráð fyrir a.m.k. 45 cm hæð ofan á þakplötu bílakjallara fyrir jarðveg og frágang á yfirborði. Í sumum tilfellum er uppbygging meiri þar sem gert er ráð fyrir landslagi og skal hönnun bílakjallara vera í samræmi við forsögn umhverfishönnunar. Einnig skal gera ráð fyrir vatnsrásum í yfirborði og meðhöndlun ofanvatns vegna blágrænna lausna.
- Gera skal ráð fyrir akstri slökkvi- og neyðarbifreiða og þjónustubifreiða t.d. vegna viðhalds skilgreindra svæða á yfirborði. Allar stærri flutningabifreiðar verða þjónustaðar frá skilgreindum svæðum við götu eða þartilgerðum sleppistæðum.
- Bílakjallari skal vera vel hannaður m.t.t. öryggis og þæginda. Í hönnun bílakjallara skal tryggja góðar, öruggar, vel upplýstar og merktar gönguleiðir. Einnig skulu stigahús vera vel upplýst og merkt. Akstursleiðir skulu vera skýrar og vandlega skilgreindar. Tryggja skal símsamband vegna öryggis og aðgengi að neyðarsýma í bílakjallara.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Bílakjallarar skulu vera aðgangsstýrðir yfir daginn en lokaðir eftir skilgeindan tíma.

8.5. Reiðhjól

Hjólastígar og hjólaleiðir
Innan deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir góðum aðbúnaði fyrir reiðhjólafólk. Meðfram mannlífsásnum er gert ráð fyrir rólegri umferð hjólreiða ásamt umferð gangandi vegfarenda og skal almennt tryggja gott aðgengi reiðhjóla um svæðið. Huga skal að tengingum fyrir reiðhjól við núverandi og væntanlegar hjólaleiðir bæjarins (sjá nánar í Hjólreiðaáætlun Kópavogsbæjar).

Hjólastæða skilmálar
Gerðar eru kröfur fyrir hjólastæði í nýju deiliskipulagi. Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 100m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis á reit B1-1 en 1 stæði fyrir hverja 75m2 á reit B4. Ef ákveðið er að staðsetja leikskóla á svæðinu skal gera ráð fyrir 0,4 hjólastæði á starfsmann auk 20 stæða á hverja 100 nemendur.

Við íbúðarhús, skrifstofur, námsmannaíbúðir og leikskóla skal gera ráð fyrir að hluti hjólastæða verði í læstu rými (það geta verið hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar eða í geymslum íbúða). 10% hjólastæða verði staðsett sem næst inngangi bygginga fyrir gesti.

Við verslanir, grunnskóla, framhaldskóla, háskóla, leikhús, tónlistar- og kvikmyndahús skal gera ráð fyrir að hluti hjólastæða verði í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að hluti hjólastæða verði staðsett sem næst inngangi bygginga fyrir gesti. Huga skal hvort hægt er að hafa helming hjólastæða við inngang yfirbyggð.

Gera skal ráð rafhleðslumöguleikum fyrir að amk. 1 hjólastæði á hverja 1000m2 af brúttó byggingarmagni ofanjarðar.

Á yfirborði og í bílakjallara skal gera ráð fyrir ólíkum lausnum á hjólastæðum t.d. hjólaskýlum, hjólastæðum, hjólabúrum o.s.frv.. Einnig er lagt til að komið verði fyrir deilihjólaleigu í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.

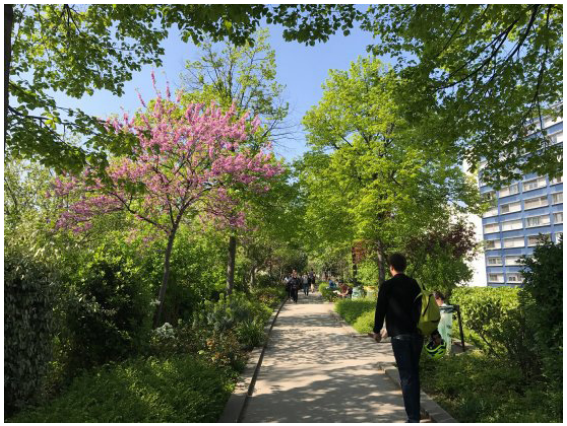
Allt val og lausnir á hjólastæðum í almenningsrýmum skulu vera í samræmi við forsendur sem koma fram í forsögn umhverfishönnunar.

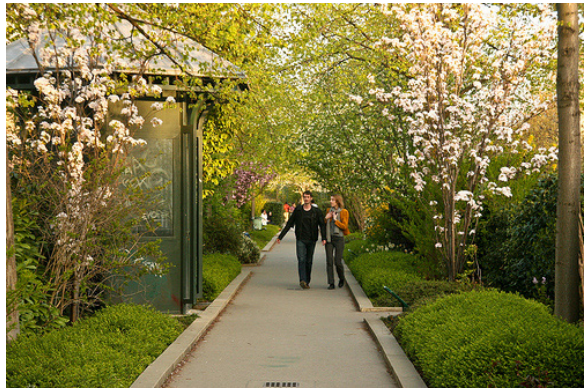
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

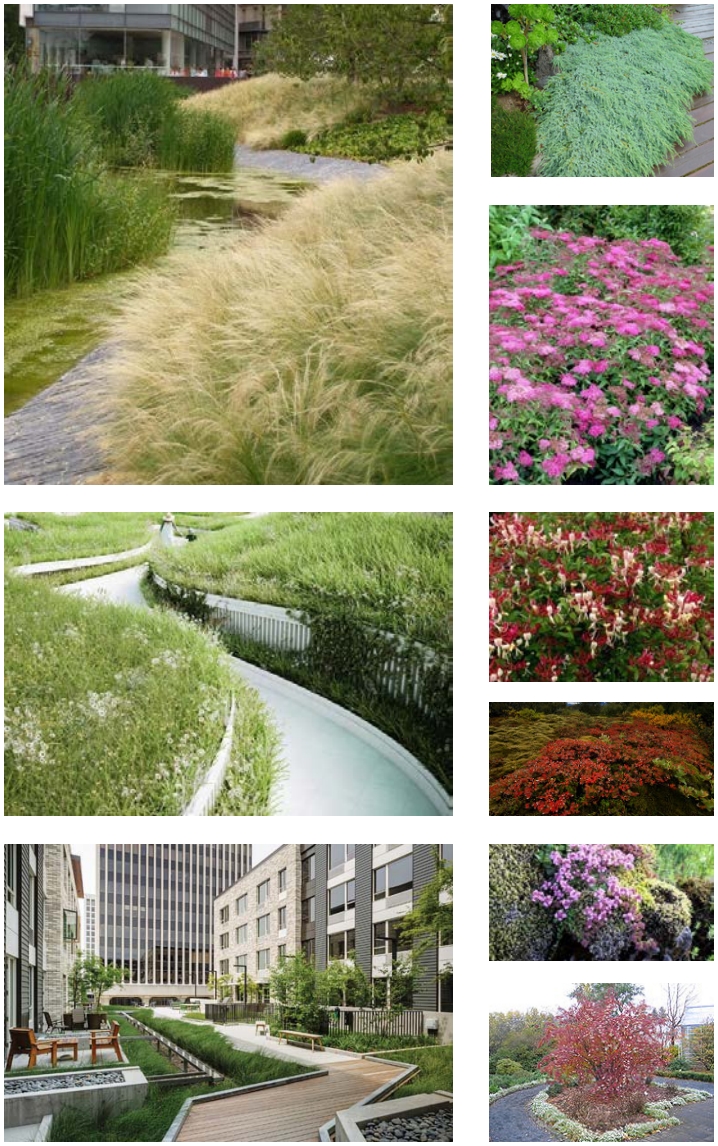
Landslag, gróður og vindhönnun

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026





Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Huga skal að fjölbreytileika í plöntuvali og gróðurlausnum í samræmi við forsögn umhverfishönnunar

9. Landslag, gróður og vindhönnun

9.1. Almennt um landslag, gróður og vindhönnun

Í markmiðum deiliskipulagsins er lagt upp með að skapa framtíðarsýn fyrir miðbæ Kópavogs þar sem manneskjan er í fyrirrúmi . Að búa til skilyrði fyrir lifandi og eftirsóknarverðan miðbæ þar sem umhverfið og sjálfbærni verða höfð að leiðarljósi.

Útisvæði á skipulagssvæðinu verða að mestu leiti fyrir gangandi og hjólandi og skal leggja áherslu á vandaðar og metnaðarfullar lausnir varðandi allt umhverfi. Gert er ráð fyrir fjölbreyttum almenningsrýmum sem bjóða upp á margbreytilega notkun allan ársins hring. Þar af leiðandi er mjög mikilvægt að skýrar forsendur, sem koma úr forsögn umhverfishönnunar, liggi fyrir áður en hönnun og framkvæmdir við landslag eiga sér stað.

9.2. Gróður og vistkerfi

Gróður skal nota markvisst til rýmis- og skjólmyndunar og til að auka fjölbreytni vistkerfisins, undirstrika sérstöðu svæða og upplifun á umhverfinu. Gróðursetja skal ýmsar tegundir runna og plantna sem eru mismunandi að hæð og gerð. Einnig skal huga að margbreytileika í lauf- og blómskrúði eftir árstíðum. Innlendar tegundir skulu vera ráðandi. Aðrar tegundir af erlendum uppruna skulu vera framleiddar hérlendis. Gefa skal ofanvatnsrásum og opnum svæðum sem náttúrulegast yfirbragð með gróðursetningu og hanna þau þannig að þau þurfi sem minnsta umhirðu. Einnig skal huga að gróðurkerjum til skermunar og afmörkunar. Plöntu- og gróðurplan verður lagt fram með forsögn umhverfishönnunar sem mun verða ráðandi um allt vistkerfi miðbæjarins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Efnisval og frágangur skal vera fjölbreyttur og vandaður ásamt þvi að bera merki um sérstöðu svæðisins m.t.t. vistvænna og sjálbærra sjónarmiða

9.3. Efni og yfirborð gatna og almenningsrýmis

Yfirborðsefni og frágangur gatna, stíga, gangstétta og annars yfirborðs þarf að skoða með því tilliti að stór hluti svæðisins er staðsettur ofan á steyptri plötu bílakjallara. Þetta þýðir að hefðbundinn frágangur, t.d. varðandi hellulögn, hitalögn, afvötnun, festingar á búnaði og fyrirkomulagi gróðurs, hentar ekki allstaðar á skipulagssvæðinu. Það skal skoðast sérstaklega m.t.t. þeirra forsenda sem koma fram í forsögn umhverfishönnunar í samhengi við hönnun bílakjallara ásamt skilgreiningum og markmiðum varðandi almenningsrými í þessari greinargerð.

Vanda skal sérstaklega val á yfirborðsefnum og skulu þau bera merki um sérstöðu svæðisins m.t.t. vistvænna og sjálfbærra sjónarmiða. Hafa skal í huga að verið er að gera svæði þar sem mjög fjölbreytt starfsemi og notkun útsvæða mun eiga sér stað. Öll efni skulu vera vönduð, slitsterk, endingargóð og viðhaldsvæn. Huga þarf að yfirborði stíga, gangstétta og annarra almenningsrýma svo þau henti vel fyrir fótgangandi, hjólandi, barnavagna og að aðgengi allra verði sem best á kosið. Vert er að nefna sérstaklega að hönnuðir almenningsrýma sýni metnað og framsækni í hönnun sinni og skoði t.d. möguleika á að fella inn í yfirborð lýsingu, leiðarlínur, merkingar o.f.l. sem getur undirstrikað sérkenni miðbæjarins. Gera þarf ráð fyrir snjóbræðslu á helstu göngu- og hjólaleiðum ásamt helstu almenningsrýmum til að auka notagildi þeirra allt árið um kring. Einnig skal hafa í huga að vistvænar ofanvatnslausnir skal staðsetja þar sem hægt er innan reita B1-1 og B4.

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

9.4. Meðhöndlun ofanvatns

Áhersla er lögð á að draga úr álagi á fráveitukerfi eins og kostur er. Gerir nýtt deiliskipulag kröfu um að nota skuli sjálfbærar ofanvatnslausnir við meðhöndlun ofanvatns á öllum nýjum skilgreindum almenningsrýmum til að draga úr áhrifum nýrrar byggðar þar sem það er hægt. Blágrænar ofanvatnslausnir eru einnig liður í að undirstrika sérstöðu svæðisins, fegra umhverfið ásamt því að hafa jákvæð áhrif á loft- og hljóðgæði. Með sjálfbærum og vistvænum lausnum og kröfu um metnaðarfulla hönnun er verið að stuðla að fallegu, hreinu umhverfi, skynsamlegri nýtingu vatns og hreinna lofti. Bílakjallarar undir reitum B1-1 og B4 setja ákveðnar hömlur á útfærslu ofanvatnslausna. Því skal útisvæðum utan bygginga hallað eins og kostur er að gegndræpum svæðum í útjaðri lóðanna þar sem ekki er kjallari undir. Mun það stuðla að sem mestu niðursigi ofanvatns í jörð áður en það berst að niðurföllum. Ekki er gerð krafa um blágrænar ofanvatnslausnir á reitum B1-3 og B2.

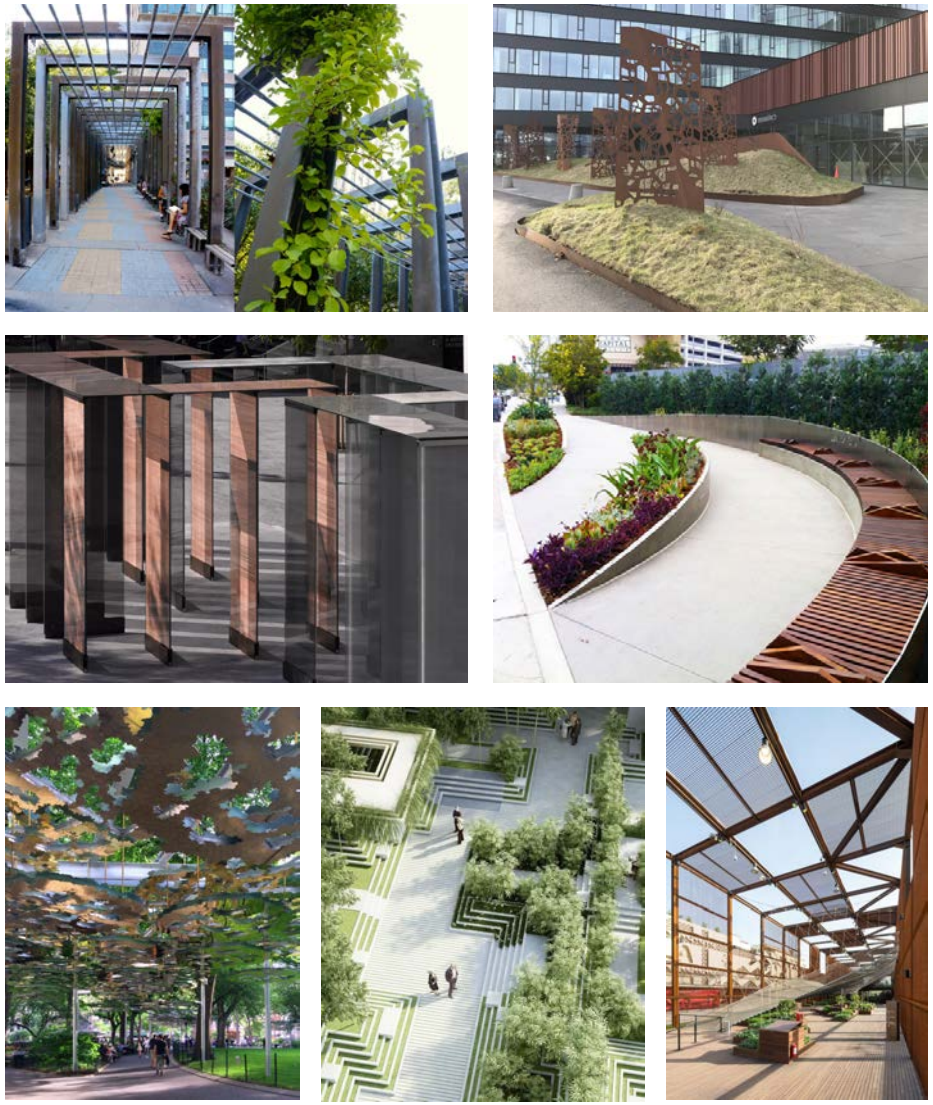
Huga þarf að fjölbreyttum lausnum varðandi meðhöndlun ofanvatns, svo sem litlum smágörðum eða regnbeðum, opnum ofanvatnsrásum, tjörnum og lautum sem munu einnig hafa áhrif á ásýnd og landslag svæðisins. Bílakjallari undir svæðinu býður upp á skemtilegar lausnir sem hafa einnig áhrif á hönnun bílakjallara t.d. með því að opna plötu ofan í bílakjallara á ákveðnum svæðum til að hleypa birtu ofan í bílakjallara ásamt því að gera umhverfi bílakjallara grænna með gróðurbeðum og trjágróðri.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

9.5. Veðurfar og vindhönnun

Þörf er á að gera ítarlegar greiningar á veðurfarslegum þáttum svæðisins, bæði eins og það er nú og með tilliti til nýs skipulags og komandi byggðar. Kvöð er að uppbyggingaraðilar mannvirkja á svæðinu skili inn viðeigandi greiningum með innlögn byggingaráforma.

Deiliskipulagið gerir kröfu um að allar helstu forsendur varðandi veðurfar og vind verði unnar samhliða forsögn umhverfishönnunar vegna mótunar á landslagi. Þar sem von er á sterkum vindstrengjum er þörf á að koma fram með mótvægisaðgerðir til að tryggja þægindi og öryggi gangandi og hjólandi innan svæðisins ásamt því að hámarka gæði útisvæða og lengja notkunartíma þeirra allt árið um kring. Markmið er að trjágróður verði notaður markvist til rýmis og skjólmyndunar, sérstaklega á mannlífsásnum og stærri útisvæðum. Einnig þarf að huga að annars konar skjólmyndun s.s. skýlum, vindbrjótum og skjólveggjum sem skulu vera hannaðir m.t.t. heildarsvæðisins.



Nokkur dæmi um mótvægisaðgerðir gegn veðri og vindum.

Mikilvægt er að nota trjágróður til rýmis og skjólmyndunar ásamt skyggnum, vindbrjótum og skjólveggjum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

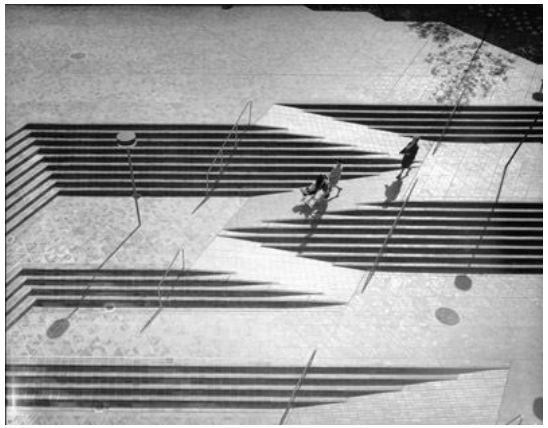
9.6. List í almenningsrými

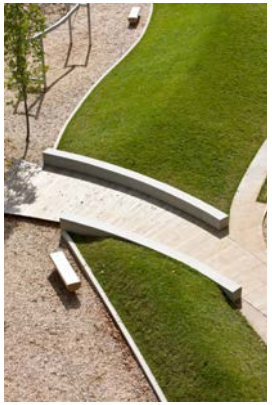
Eitt af meginatriðum nýs deiliskipulags er að færa menningu og listir út í bæjarrýmið með því að bjóða upp á fjölbreytt úrval almenningsrýma þar lista- og menningarlíf fléttast saman við götulífið og gefur svæðinu sérstöðu. Mikilvægt er að ýmiskonar list sem og aðstöðu fyrir listsköpun sé að finna víðsvegar á svæðinu. Nota skal list til þess að virkja jaðarsvæði sem og helstu torgsvæði til að auka margbreytileika umhverfisins. Forsendur um staðsetningar listaverka og aðstöðu fyrir listsköpun ásamt öðrum sjónarmiðum varðandi menningarrými utandyra munu koma fram í forsögn umhverfishönnunar.

9.7. Aðgengi og öryggi

Deiliskipulagið gerir kröfu að öll hönnun mannvirkja, útirýma og landslags sé samkvæmt algildri hönnun og í samræmi við gildandi reglugerðir, lög og staðla. Einnig skal huga að því að umhverfið verði vel upplýst með góðri yfirsýn. Hönnun útisvæða muni tryggja þægilegt og gott aðgengi að byggingum og almenningsrýmum sem stuðlar að öryggiskennd allra notenda.

Ávallt skal tryggja góða yfirsýn yfir útisvæði og gott aðgengi að almenningsrýmum og byggingum





Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

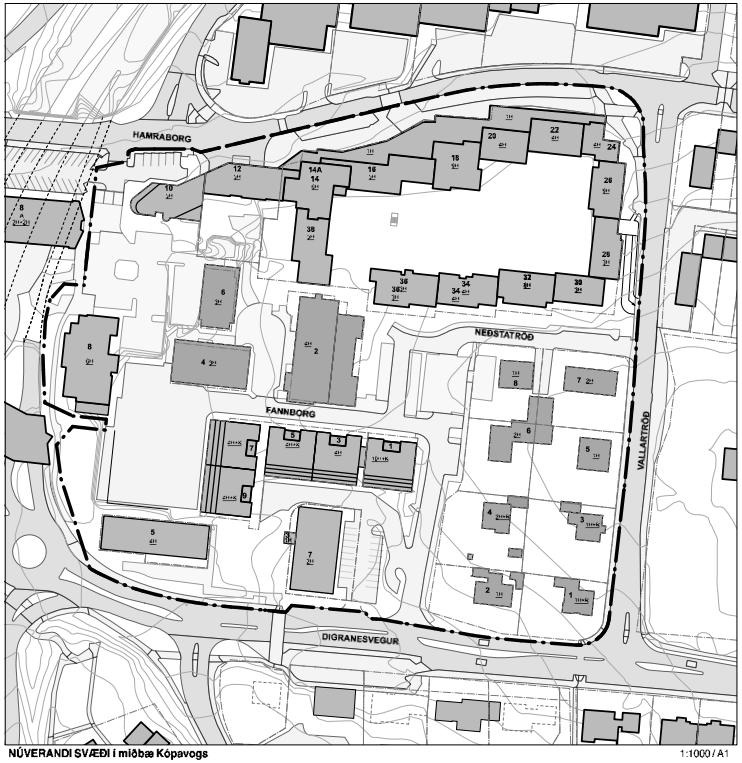
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

uppdrættir

Skjal sótt af '000000000' dags: 24.10.2026

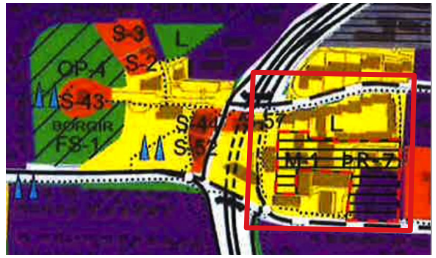
DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR KÓPAVOGS - Reitir B1-1, B4, B2 og B1-3

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR



NÚVERANDI SVÆÐI í miðbæ Kópavogs 1:1000 / A1

NÝTT DEILISKIPULAG miðbæjar Kópavogs fyrir reiti B1-1, B4, B2 og B1-3 í samræmi við 8.breytingu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024, 25.maí 2021 1:1000 / A1



Útdráttur úr 8. breytingu Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, samþykkt í bæjarstjórn 25.maí 2021

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Loðarmörk núverandi lóða
- Loðamörk nýrra lóða
- Reitir deiliskipulags
- Byggingarreitir bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningsrými
- Mannlífssæsinn
- Sérafnotasvæði innan loðamarka
- Göturými
- Kvöð um stöðlun bygginga. Lágmarks inndráttur er 1.6m
- Hjólastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- K +-.,-- / GK +-.,-- Loðastærð
- Kvöð um gönguleið
- Inngangar almennings í bílakjallara (staðsetning leiðbeinandi)
- Innkeyrslur í bílakjallara
- K +-.,-- Hæðarkóti yfirborðs
- GK +-.,-- Hæðarkóti aðalgólfs
- 2H Fjöldi hæða
- N= -.,-- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- DG Djúpgámar (staðsetning leiðbeinandi)
- L Leiksvæði (staðsetning leiðbeinandi)

Ferillmálsins:

Á fundi skipulagsráðs 19. október 2020 var lögð fram tillaga að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Skipulagstillögu samþykkti að auglýsa eins fundi í samræmi við 1. gr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundi bæjarstjórnar 27. október 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.
Eindöll var auglýsi í fréttablaði og lögbirtingarblaði, heimasíðu bæjarins og á íbúaþinadum. Fresur til athuga inn athugasemdum var til 2. mars 2021.

Á fundi skipulagsráðs 15. mars 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt innsendum athugasemdum og því fresiað og vísað til umsagnar skipulagsdeildar.
Á fundi skipulagsráðs 3. maí 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsdeildar og erindinu frestað.
Á fundi skipulagsráðs 17. maí 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsdeildar dags. 22. apríl 2021 og erindið samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.
Á fundi bæjarstjórnar 25. maí 2021 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.
Erindið var sent Skipulagsstofnun til afgreiðslu 15. júní 2021.

Á fundi skipulagsráðs 20. september 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt einni Skipulagsskilmælum dags. 26. ágúst 2021 þar sem fram koma athugasemdir við birtingu í B-deild Stjórnartíðinda. Jafnframt lagt fram erindi skipulagsfulltrúa dags. 17. september 2021 þar sem brugðist er við erindið Skipulagsstofnunar og lagðar til breytingar á skipulagstillögunni sem tilgreindar eru í greinargerð með erindaningi ásamt uppdr. 3. desember 2021.

Tillagan dags. 1. október 2020 og breytt 15. september var samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 23. september var erindinu vísað til afgreiðslu bæjarráðs. Á fundi bæjarstjórnar 28. september 2021 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.
Á fundi skipulagsráðs 6. desember 2021 var erindið dags. 1. oktober 2020 og breytt 15. desember 2021 lagt fram að nýju ásamt bréfi Skipulagsstofnunar dags. 9. nóvember 2021 þar sem fram kemur að faðt hafi verið yfir fyrirliggjandi gögn fyrir deiliskipulag miðbæjar Kópavogs, Reitir B1-1, B2, B2 og B1-3 sem samþykkt var í bæjarstjórn 28. september 2021 og tekið fram að aðar en samþykkt deiliskipulagsins er augljóst til gildistíma í B-deild Stjórnartíðinda telji stofnunin að Kópavogsbær þurfiað yfirfara og breytaast vió tilgreindum atriðum í bréfinu.

Þá lögð fram breiðrétt tillaga Pálmars Kristmundssonar, arkitekts dags. 1. oktober 2020 og breytt 15. september 2021 og leiðrétt 3. desember 2021 að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar, þar er brugðist er við áðurnefndum Skipulagsstofnunar sem fram komu í bréfi dags. 9. nov. sl. og lagðar til breytingar á skipulagstillögunni sem tilgreindar eru í greinargerð með erindaningi ásamt uppdr. dags. 3. desember 2021.

Skipulagstillögð samþykkti framlagaða tillögu að deiliskipulagi: Miðbær Kópavogs – Reitir B1-1, B4, B1-3 og B2 dags. 1. oktober 2020, breytt 15. september 2021 með áðurnefndum lagfæringum dags. 3. desember 2021 ásamt fylgigögnum og greinargerð með erindaningi ásamt uppdr. dags. 3. desember 2021 og vísaði erindinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.
Á fundi bæjarráðs 6. desember 2021 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.
Á fundi bæjarstjórnar 14. desember 2021 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Kópavogur 14. desember 2021

Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

3. desember 2021
Uppdráttur leiðréttur

15. september 2021
Uppdráttur breyttur

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Reitir : B1-1, B4, B2 og B1-3

DEILISKIPULAG

Skipulagsuppdráttur

VERKHLUTI: DEILISKIPULAG
DAGS.: 01.10.2020
MKV.: 1:1000 (A4)

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

Kópavogsbær

Teikning
1.00

GREINARGERÐ

Úrdráttur úr greinargerð og skilmálum dagsett 01.10.2020.

TILDRÖG SKIPULAGSVINNU

Í B. breytingu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024, samþykkt í bæjarstjórn 25. maí 2021, er miðbæarsvæði skilgreindur sem miðsvæði. Þar eru bæjarskrifstofumar staðsettar ásamt helstu menningarstofnunum bæjarins. í Suðvesturkjarna hafuðborgarsvæðisins er harn skilgreindur sem eina af bæjarkjörnum hafuðborgarsvæðisins. A undarförnum árum hafa bæjaryfirvöld í Kópavogi leitast við að efla hlutverk miðbæjarins með úthlíti til sérstöðu svæðisins sem miðsvæð menningar og sjónrænu í bænum. Lögð er áherslu á að hvetja til fjölbreyttra menningarviðburða á svæðinu og að hálsatorg skuli vera nýtt til menningar- og ferðalengdrar starfsemi.

Haustið 2018 bió Kópavogsbær PK arkitektum að hefja vinnu við framtíðarsýn og heildstæt deiliskipulag fyrir miðbæ Kópavogs í samræmi við aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 gerð ráð fyrir. Sú vinna var unnin í samræmi við deiliskipulagslýsingu Hamraborg Miðsvæðisskipulag dags. 14.05.2018. Þar er miðbæjarsvæðinu skipt upp í 9 reiti sem samræmast reitaskiptingu sem kemur fram í B. breytingu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024.

Nýtt deiliskipulag er einungis unnið fyrir reiti B1-1, B1-3, B2 og B4 sem sérstakt deiliskipulag en skal falla að þeirri hugmyndafræði sem kemur fram í deiliskipulagstillögu miðbæjar Kópavogs og hafur verið kynnt í Skipulagsráði Kópavogs. Síðar mun það falla í heild sinni inn í nýtt heildar deiliskipulag miðbæjar Kópavogs. í gildi eru tvö deiliskipulög á aðliggjandi svæðum, Miðbær Kópavogs, Vesturhluti 12.mai 1997 og Miðbær Kópavogs, Digranesvegur 29.apríl 2004

SÉRSKILMÁLAR FYRIR REITI B1-1 OG B4
REITUR B1-1 – FANNBORGARREITUR

Almennt
Reiturinn er staðsettur milli á milli Hamraborgar 16- 36 og Fannborgar 1-9. Hann afmarkast af reit B4 til austurs og til vesturs við vesturenda Fannborgar 6 og 4. Heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum undir öllum reitnum (sjá útlínur bílakjallara á skipulagsuppdrætti).

Gert er ráð fyrir niðurrifi á núverandi byggingum Fannborgar 2, 4 og 6 ásamt núverandi bílastæðamannvirkjum innan marka reitsins (sjá nánar í húsakönnun, dagsett oktober 2020). Útbúin verður ein lóð og byggingarreitir skilgreindir innan hennar (sjá nánar á skipulagsuppdrætti).

Ný lóð Fannborgar er 8.827 m2 eða u.þ.b. 0,88ha og hámark byggingarmagns ofanjarðar (brúttó A+B) er 18.000 m2. Hámarks nýtingarhlutfall lóðar ofanjarðar er N= 2,04. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 270 íbúðir.

Á lóðinni er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðarkosta. Heimilt er að skveðið hlutfall íbúða geti orðið námsmannaíbúðir, félagslegar íbúðir eða leiguíbúðir, með sambykki bæjaryfirvalda í Kópavogi. Ólíkar íbúðarstærðir íóðarinnar skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði, nema á suður-og austurhlið sem snýr að Fannborg 1-9, þar sem er heimilt að vera með íbúðarhúsnæði á jarðhæðum. Krafa er að aðar hæðir á lóðinni semi tileyra atvinnurekstri hafi annað hvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12 í greinargerð).

Þjónusta getur verið af ólíkum toga sem felur 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 eða skemmtistaði eða bari sem opna eru lengur en til kl 11.00 á kvöldin innan reitsins.
Skipulagð hvetur til smærri eininga af verslunar- og þjónustuhúsnæði til þess að gera göturhliðar fjölbreyttar og stuðla að líflegu götulífi meðfram byggingum. Í bílastæðaskilmálum í kafla 8 í greinargerð eru kílnanir til þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Almenningsrými á reit B1-1
Allt yfirborð innan reitsins, fyrir utan skilgreinda sérafnotareiti við íbúðir á jarðhæðum, fellur undir skilgreiningu um almenningsrými. A milli reita F2 og F4 liggur mannlífssæsinn, þar sem sérstaka er ætlað áherslu á góð og vönduð almenningssvæði. Á milli reita F2 og lóðar Fannborgar 1-9 er almenningsrými þar sem mikilvægt er að draga úr kuldaleysi umhverfisins felst í langum veggmeðfram Fannborg 4, þaðyrði einnig gert með fjölbreyttum gróði og bílaprenum ofanvatnslausnum þar sem því verður komið við. Trygga skal góð skjólyrði fyrir gangandi og hjólandi mannesskjur í almenningsrýmum innan reits og aðgengi og öryggisnæsveðli fyrir neyðar- og slökkviliðsbíflreðar. Að öðru leiti er ætlunin er ekki yfirborð almenningsrýma innan reitsins billaust svæði. (sjá nánar í kóflum 6 og 9 í greinargerð).

Byggingarreiturfer F2
Á byggingarreitum eru staðfoegin 2a, 2b, 2c og 2d. Ólíjarðhæðastarfsemi lóðarinnar skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði, nema á austur- og suðurhlið sem snýr að Fannborg 1-9, þar sem er heimilt að vera með íbúðarhúsnæði á jarðhæðum. Fyrir framan íbúðir eru skilgreindgrænt svæði innan lóðamarka sem heimilt er að nýta sem sérafnotareiti fyrir bygginguna, skilgreindir nánar á aðaluppdráttum. Krafa er að aðar hushiðar á lóðinni sem tileyra atvinnurekstri hafi annað hvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12). Mikilvægt er að á norðurhlíð lóðarinnar, sem snýr að mannlífssæsinn, verði lögð sérstök áherslu á verslunar- og þjónustuhúsnæði til að styðja vió lifvænleika gönguvæðisins.
Á efri hæðum er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðarkosta.

Byggingarreiturfer F4
Um húsagerð F4, staðfang 4, gildir sama og um húsagerð F2. Á efri hæðum verða íbúðir. Í kjallara og á jarðhæðum sem snúa til norðurs og suðurs skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði eða veitingastaðir og gerð er krafa um opnar kjallara- og jarðhæð. Krafa er að aðar hushiðar á lóðinni sem tileyra atvinnurekstri hafi annað hvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12 í greinargerð).

Útlit og ásýnd bygginga á reit B1-1
Skipulagð gerir kröfu um vandaða byggingarlist og upphrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningsrými. Byggingar skulu staðsetast upp frá mannlífssæsinum. Á skipulagsuppdrætti eru sýndar hæðir stöðluar sem hönnuðir mannvirkja skulu útfæra nánar svo fell inð byggingum þeirra. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrætti og skilmálaneðingum. Lögð er áherslu á fjölbreytni byggingaforma á svæðinu og mikilvægt að byggingar á hverri lóð fyrir sig hafi ólíkveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum, formi og ásýnd. (sjá nánar í kafla 7 í greinargerð meðdeiliskipulagi).

Á skipulagsuppdrætti eru sýnd grænbök með þakgörðum (sjá nánar í kafla 7.9 í greinargerð). Þrávn má einnig útfæra á annan hátt, t.d. með gleríþökum eða sambærilegu, sem reykur notagildi og bætir ásýnd.

REITUR B4 – TRAÐARREITUR VESTUR

Almennt
Reiturinn er staðsettur á austurhluta skipulagssvæðisins og afmarkast af Digranesvegi til suðurs og Hamraborg 10-38 til norðurs, Vallartröð til austurs og Neðstatröð til vesturs. Heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum undir öllum reitnum (sjá útlínur bílakjallara á skipulagsuppdrætti).

Gert er ráð fyrir niðurrifi á núverandi byggingum: Vallartröð 1, 2, 5, 7 og Neðstatröð 2, 4, 6 og 8, (sjá nánar í húsakönnun, dagsett oktober 2020).

Útbúin verður ein lóð og byggingarreitur skilgreindur innan hennar (sjá nánar á skipulagsuppdrætti).

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. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 280 íbúðir.

Á lóðinni er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðarkosta. Heimilt er að skveðið hlutfall íbúða geti orðið námsmannaíbúðir, félagslegar íbúðir eða leiguíbúðir, með sambykki bæjaryfirvalda í Kópavogi.

Á jarðhæðum sem snúa til norðurs að mannlífssæsinum og til suðurs að Digranesvegi skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði. Krafa er að aðar hushiðar á lóðinni sem tileyra atvinnurekstri hafi annað hvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12 í greinargerð) og ítarlegu götulífi meðfram byggingum. Í bílastæðaskilmálum í kafla 8 í greinargerð eru kílnanir til þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Almenningsrými á reit B4
Allt yfirborð innan reitsins, fyrir utan skilgreinda sérafnotareiti við íbúðir á jarðhæðum og innganga milli byggingu, fellur undir skilgreiningu um almenningsrými. Gert er ráð fyrir leikvæði þar sem mikilvægt er aðskapa skjólmyndun með fjölbreytum gróði og bílaprenum ofanvatnslausnum þar sem því verður komið vió. Sérstakleg er lögð áhersla á góð og vönduð almenningssvæði, göngusleðir og torg. Trygga skal góð skjólyrði fyrir gangandi og hjólandi mannesskjur í almenningsrýmum innan reits og aðgengi og öryggisnæsveðli fyrir neyðar- og slökkviliðsbíflreðar. Að öðru leiti er ætlunin er ekki yfirborð almenningsrýma innan reitsins billaust svæði. (sjá nánar í kóflum 6 og 9 í greinargerð).

Útlit og ásýnd bygginga á reit B4
Skipulagð gerir kröfu um vandaða byggingarlist og upphrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningsrými. Byggingar skulu staðsetast upp frá mannlífssæsinum. Á skipulagsuppdrætti eru sýndar hæðir stöðluar sem hönnuðir mannvirkja skulu útfæra nánar svo fell inð byggingum þeirra. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrætti og skilmálaneðingum. Lögð er áherslu á fjölbreytni byggingaforma á svæðinu og mikilvægt að hver byggingarhluti hafi ólíkveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum, formi og ásýnd. (sjá nánar í kafla 7 í greinargerð).

Byggingar vió Digranesveg hækka og lækka í þrepum til að opna fyrir sjónlínur, draga úr skuggamyndun og klitta á yfirbragð bygginga. Á norðurhluta lóðar sem snýr að mannlífssæsinum eru gerðar kröfur um ákveðið upphrot í lögun bygginga og hæðum (sjá nánar á skipulagsuppdrætti). Gerð er krafa um upphrot byggingar á þeirri hlið er snýr að Vallartröð með það að markmiði að brjóta upp samfellda veggfleti í smærri fleti. Samfellur fíóturhúsakörminar skal vera að hámarki 8 metrar og upphrot lágmark 1 meter að dýpt (sjá leiðbeinandi upphrot á skipulagsuppdrætti).
Á skipulagsuppdrætti eru sýnd grænbök með þakgörðum á lægri þökum reitsins (sjá nánar í kafla 7.9 í greinargerð). Þar er einnig gert ráð fyrir mögulegka á sérafnotareitum lóðaðs ásamt almennu ahnotasvæði fyrir byggingamar.
Gert er 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.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR REITI B1-3 OG B2
REITUR B1-3 – FANNBORG

B1-3 - Fannborg 1(L114305)
Aðkoma
Aðkoma að Fannborg 1 breytist er Fannborg og Neðstatröð leggjast af sem götur. Ný aðkoma fyrir akandi er um breytta leguhúsagötunnar Hrimborgar um Digranesveg annars vegar og um almenna aðkomu bílakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg hins vegar. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hrimborg um Digranesveg og um bílakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg. Aðgengi úr kjallara upp á yfirborð er sýnt með leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrætti.
Sorp
Í nýju deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir almennu aðgengi bíltreiða á yfirborði reita B1-1 og B4 og verður því breyting á aðgengi sorpbíla að Fannborg 1.

B1-3 - Fannborg 3-5og 7-9 (L114307)
Aðkoma
Aðkoma að Fannborg 3-9 breytist er Fannborg leggst af sem gata. Ný aðkoma fyrir akandi er um breytta leguhúsagötunnar Hrimborgar um Digranesveg annars vegar og um almenna aðkomu bílakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg hins vegar. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hrimborg um Digranesveg og um bílakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg. Aðgengi úr kjallara upp á yfirborð er sýnt með leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrætti.
Sorp
Í nýju deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir almennu aðgengi bíltreiða á yfirborði reita B1-1 og B4 og verður því breyting á aðgengi sorpbíla að Fannborg 3-9.
Kvaðir
Kvöð um aðgengi að bílakjallara á jarðhæð verðar aðkomu að bílakjallara á reit B1-1.

B1-3 - Digranesvegur 5 (L114103)
Aðkoma
Aðkoma að Digranesvegi 5 breytist. með breyttu deiliskipulagi. Ný aðkoma fyrir akandi er um breytta leguhúsagötunnar Hrimborgar um Digranesveg annars vegar og um almenna aðkomu bílakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg hins vegar. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hrimborg um Digranesveg og um bílakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg. Aðgengi úr kjallara upp á yfirborð er sýnt með leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrætti.
Sorp
Sorphirða er ekki á vegum Kópavogsbæjar.
Blönduð byggðar
Ekki er heimilt að vera með íbúðir á lóðinni.

B1-3 - Digranesvegur 7 (L114105)
Aðkoma
Aðkoma að Digranesvegi 7 breytist er Neðstatröð leggjast af sem gata. Ný aðkoma fyrir akandi er um breytta leguhúsagötunnar Hrimborgar um Digranesveg annars vegar og um almenna aðkomu bílakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg hins vegar. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hrimborg um Digranesveg, Neðstatröð og um bílakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg. Aðgengi úr kjallara upp á yfirborð er sýnt með leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrætti.
Sorp
Í nýju deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir almennu aðgengi bíltreiða á yfirborði reita B1-1 og B4 og verður því breyting á aðgengi sorpbíla að Fannborg 8.

B2 - Hamraborg 10-38
Aðkoma
Aðkoma að Hamraborg 14-38 breytist er Neðstatröð leggjast af sem gata og þar af leiðandi aktæar stígur inn í innganð húsanna. Aðrar aðkomur fyrir akandi um innakstur undir Hamraborg 12 og um bílakjallara undir Hamraborg 12-38 haldast óbreyttar. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hamraborg og um bílakjallara undir Hamraborg og frá Neðstatröð.
Sorp
Í nýju deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir almennu aðgengi bíltreiða á yfirborði reita B1-1 og B4 og verður því breyting á aðgengi sorpbíla að Hamraborg 14-38.
Kvaðir
Kvöð um aðgengi að bílakjallara á jarðhæð verðar aðkomu að bílakjallara á reit B1-1.

Skilmálatafla 1 / Reitur	Ný Lóð m²	Byggingarmagn ofanjarðar m² A+B+ný	Íbúðarhúsnæði m²	Verslun/ þjónusta m²	Íbúðir íjöldi hámarksíjöldi	Bílastæðakrafa hámarksíjöldi / stk	Hjólastæðakrafa lágmarksíjöldi / stk	Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar m²	N o nýtingarhlutfall ofanjarðar	N o + n nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar
B1-1	8.827	18.000	16.000	2.000	270	490	560	31.424	2,04	3.56
áhrifa-svæði	Hámarks hæð 7m		Á efri hæðum verða íbúðir á suður 7-9	Meðalgólfhæð um 4m á jarðhæð	Hámark 1 íbúð á hverja 150 fermetra af íbúðum. Á íbúðum á 1 hæð má hámark íbúðir vera allt upp í 50 íbúðir. Á íbúðum á 2 hæðum má hámark íbúðir vera allt upp í 100 íbúðir	Lágmark 2 íbúðir á hverja íbúð á jarðhæð og 1 íbúð á efri hæðum	Lágmark 2 íbúðir á hverja íbúð á jarðhæð og 1 íbúð á efri hæðum			
B4	9.100	22.000	21.000	1.000	280	563	573	35.490	2,42	3,9
áhrifa-svæði	Hámark hæð 7m		Á íbúðarhúsnæði á efri hæðum og á jarðhæð	Meðalgólfhæð um 4m á jarðhæð	Hámark 1 íbúð á hverja 150 fermetra af íbúðum. Á íbúðum á 1 hæð má hámark íbúðir vera allt upp í 50 íbúðir. Á íbúðum á 2 hæðum má hámark íbúðir vera allt upp í 100 íbúðir	Lágmark 2 íbúðir á hverja íbúð á jarðhæð og 1 íbúð á efri hæðum	Lágmark 2 íbúðir á hverja íbúð á jarðhæð og 1 íbúð á efri hæðum			
Heild á reitum B1-1 og B4	17.927	40.000	37.000	3.000	550	1.053	1.133	66.914		

Skilmálatafla 2 / Lóð / Húsnúmer	Stærð lóðar gólfflötur/FMR	Núv. húsasæti í m2 gólfflötur/FMR	Notkun	Atvinnu-starfsemi: Einangrað	Íbúðir íjöldi	Bílastæði stk	Aðkoma frá	Aðrar upplýsingar, skilmálar og kvaðir
Hamraborg 10	372	1.358,7	Verslun, þjónusta, gistiþjónustu	15		27	Hamraborg	3 hæðir Allmennir skilmálar
Hamraborg 12	1.049	1.046	Verslun, þjónusta, gistiþjónustu	6		27	Hamraborg	5 hæðir. Kvöð um aðgengi að bílakjallara á jarðhæð verður aðkomu að bílakjallara á reit B1-1 Almennir skilmálar
Hamraborg 14-38	9.859	16.899,8	Íbúðarhúsnæði	10	212	260	Hamraborg	3-9 hæðir Almennir skilmálar og sérskilmálar
Fannborg 1	427	2.024	Íbúðarhúsnæði	3		43	Hamraborg/Fannborg	10 hæðir Almennir skilmálar og sérskilmálar
Fannborg 3-9	1.871	4.703	Íbúðarhúsnæði	6	52	56	Hamraborg/Fannborg	4 hæðir. Kvöð um aðgengi á bílakjallara á jarðhæð verðar aðkomu á bílakjallara á reit B1-1 Almennir skilmálar og sérskilmálar
Fannborg 8	897	2.731,1	Íbúðarhúsnæði		29	49	Hamraborg/Fannborg	6 hæðir Almennir skilmálar og sérskilmálar
Digranesvegur 5	755	2.459,8	Skrifstofuhúsnæði og þjónustu	1		3	Hamraborg/Fannborg	4 hæðir Almennir skilmálar og sérskilmálar
Digranesvegur 7	980	912,8	Skrifstofuhúsnæði	2		10	Hrimborg	2 hæðir Almennir skilmálar og sérskilmálar
Hrimborg 3	21	20,5	Spennistöð	1			Hrimborg	1 hæð Almennir skilmálar
Heild á reitum B2 og B1-3.	16.031	32.157,2		41	336	470		

Gögn deiliskipulags

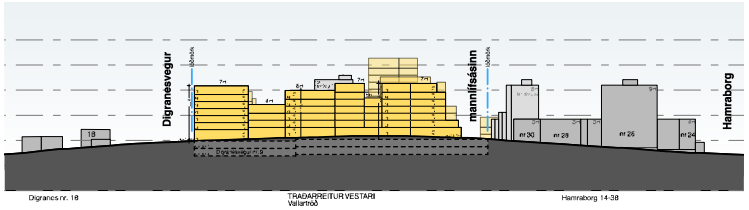
- Skipulagsuppdráttur þessi mkv. 1:1000
- Greinargerð
- Skipulagsseinbingar í mkv. 1:1000
- Skýringauppdráttur í mkv. 1:500
- Sérskilmálar í mkv. 1:500
- Skýringauppdráttur, skuggavarp

Fylgigögn deiliskipulags

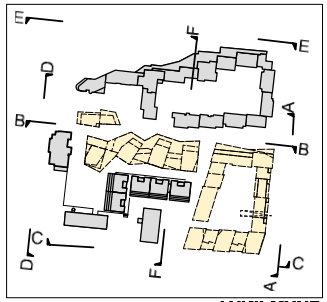
- Sjá upptalningu gagna á bls. 3 í greinargerð deiliskipulags

Skjal sótt af opnagogn.is dags. 24.10.2026

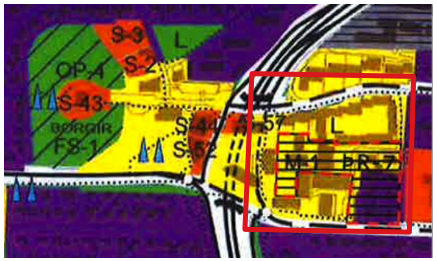
SKILMÁLASNEIÐINGAR



SKILMÁLASNEIÐING A-A
VALLARTRÖÐ



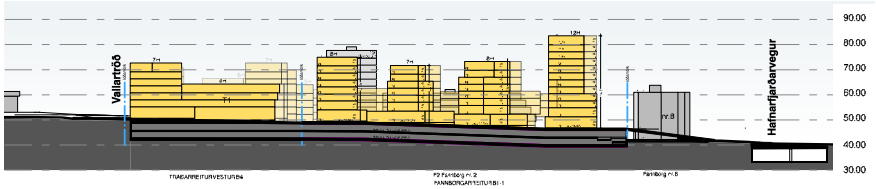
LYKILMYND



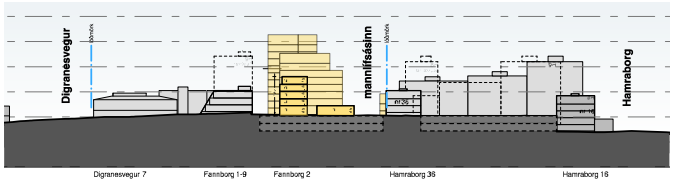
Útdráttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

SKÝRINGAR / TÁKN:

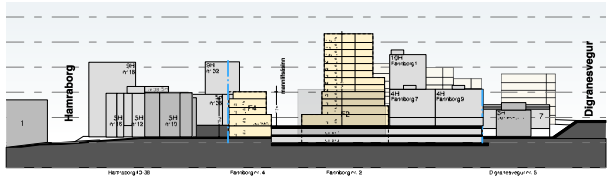
- Loðamörk nýrra lóða
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- 2H Hæðir bygginga



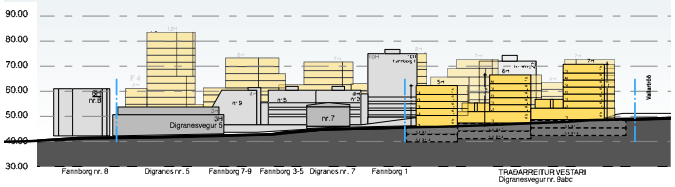
SKILMÁLASNEIÐING B-B
MANNLÍFSÁSINN



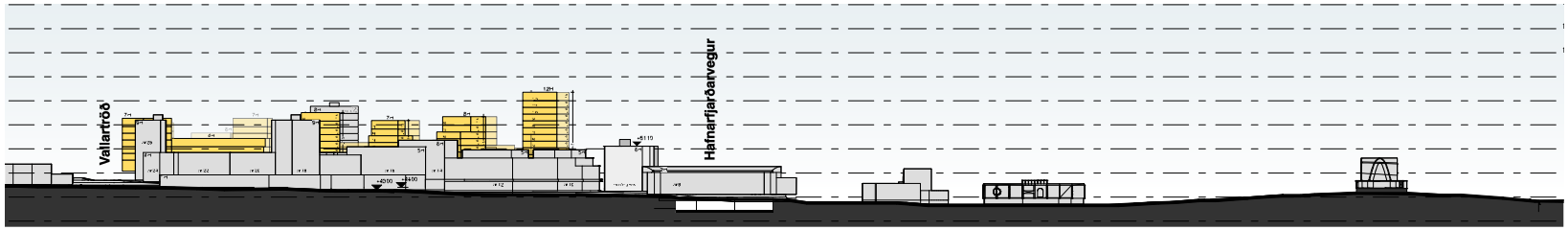
SKILMÁLASNEIÐING F-F



SKILMÁLASNEIÐING D-D
FANNBORG



SKILMÁLASNEIÐING C-C
DIGRANESVEGUR



SNEIÐING E-E
HAMRABORG

Kópavogur 14. desember 2021

Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

3. desember 2021
Uppdráttur leiðréttur

15. september 2021
Uppdráttur breyttur

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Reitir : B1-1, B4, B2 og B1-3

DEILISKIPULAG

Skurðmyndir

VERKHEITI: DEILISKIPULAG
DAGS.: 12.01.2022
MKV.: 1:1000 (A4)

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

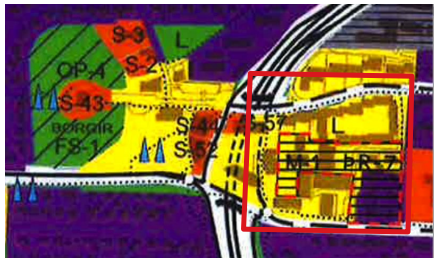
Kópavogsbær

Teikning
2.00

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR KÓPAVOGS

AFSTÖÐUMYND - SKÝRINGARMYND



Útdráttur úr 8. breytingu Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, samþykkt í bæjarstjórn 25.maí 2021

SKÝRINGAR:

- Mörk skipulags
- Ofanvatnsrásir / ofanvatnslautir
- Núverandi byggingar
- Tillaga að staðsetningu innganga í bílakjallara
- Innkeyrslur í bílakjallara
- 2H Fjöldi hæða

Kópavogur 14. desember 2021

Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

3. desember 2021
Uppdráttur leiðréttur

15. september 2021
Uppdráttur breyttur

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Reitir : B1-1, B4, B2 og B1-3

DEILISKIPULAG

Skýringaruppdráttur

VERKHLUTI: DEILISKIPULAG
DAGS.: 01.10.2020
MKV.: 1:500 /A1

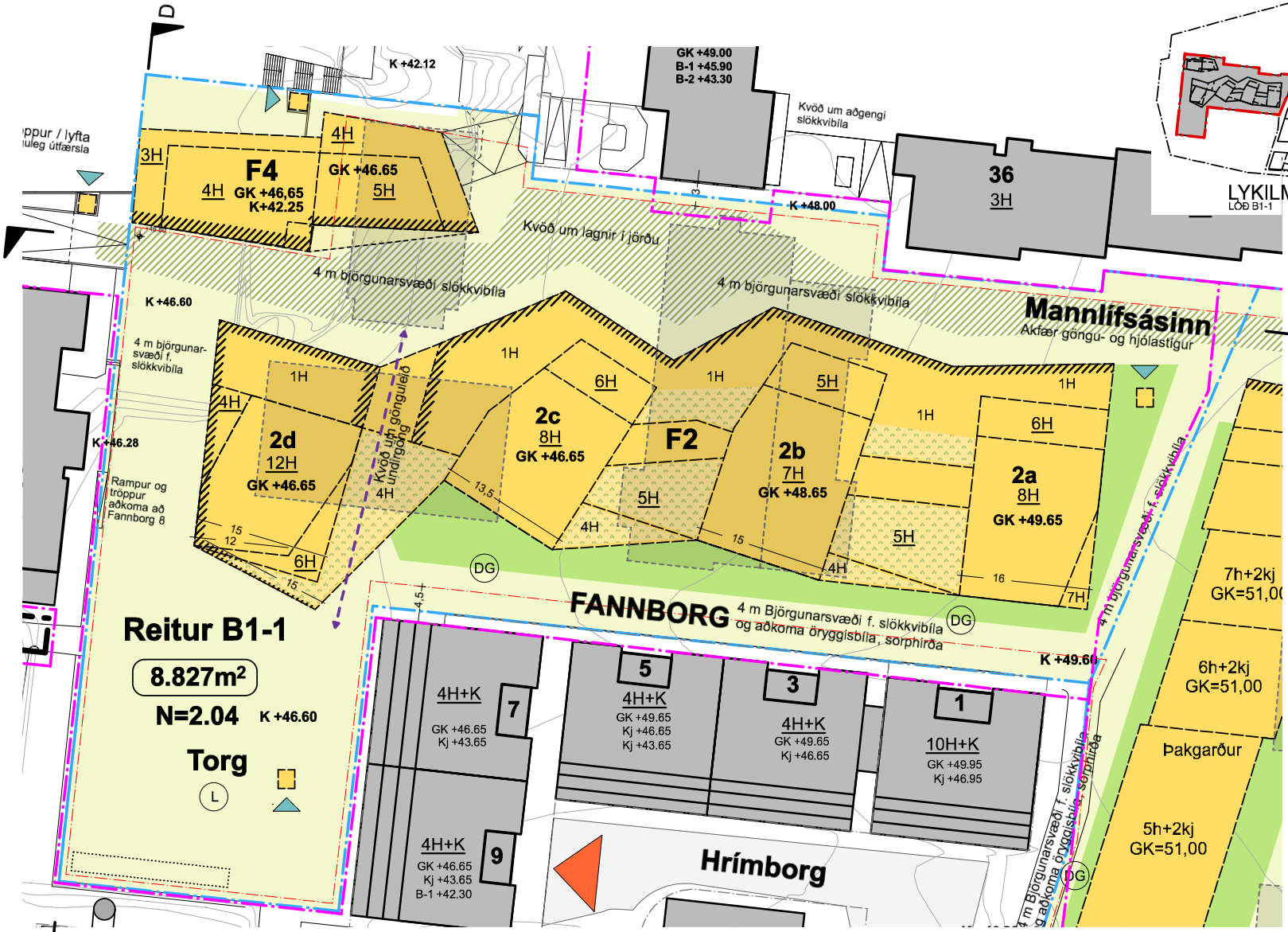
PK ARKITEKTAR
Brautarholt 4 105 Reykjavík
kt 680504-2880 s 551 8050
www.pk.is pk@pk.is

Kópavogsbær

Teikning
3.00

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 FANNBORGARREITUR



SKIPULAGSSKILMÁLAR LÓÐ B1-1

Fjölbýlishús á 1-12 hæðum og kjallara á 2 hæðum í tengslum við bílakjallara á 2 hæðum.
Atvinnustarfsemi á jarðhæð að Mannlífsásnum og að Torgi.
Hámarks íbúðafjöldi: 270 íbúðir
Bílastæði í bílakjallara, hámark: 490 stæði

Gólfkótar aðkomuhæða eru leiðbeinandi.

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

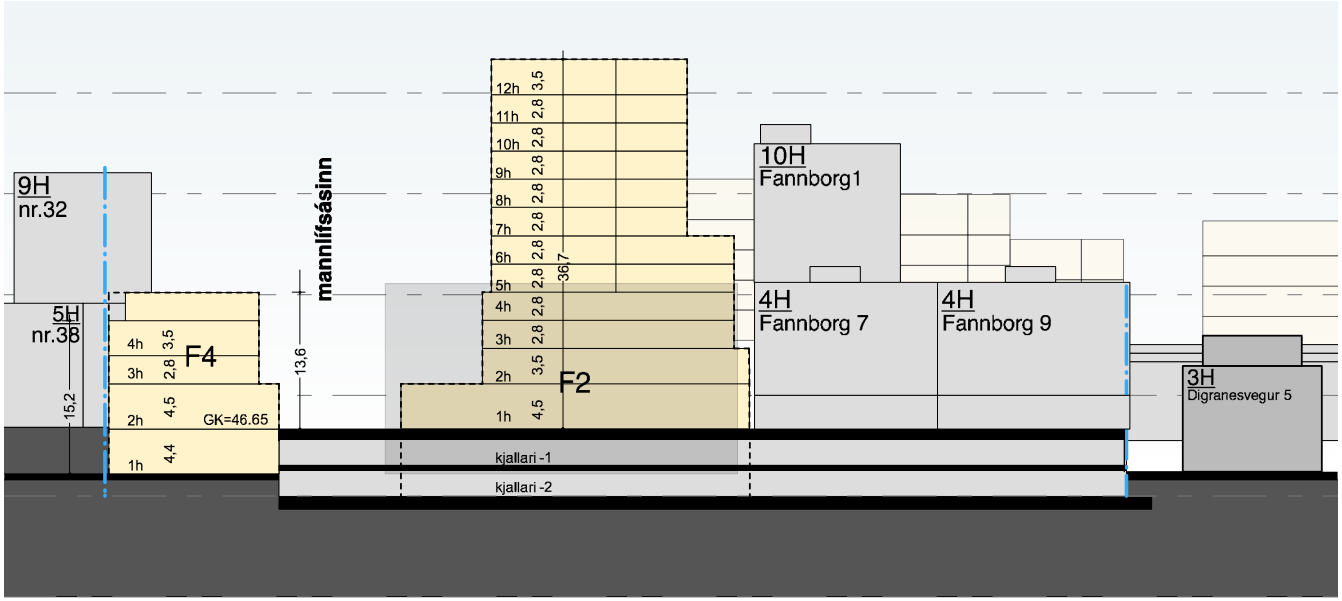
Kópavogsbær

Teikning

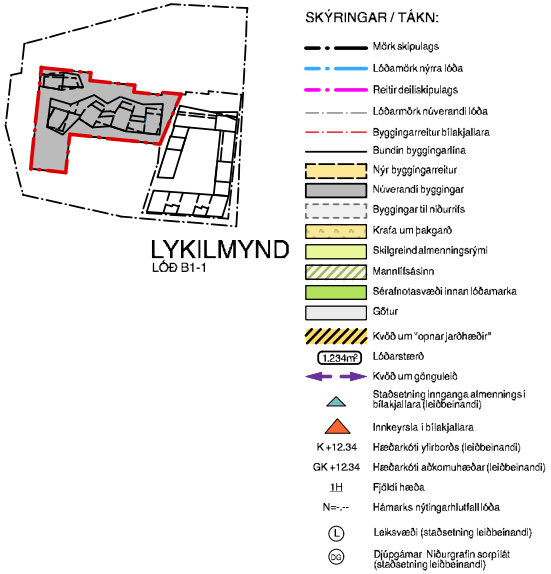
1.00

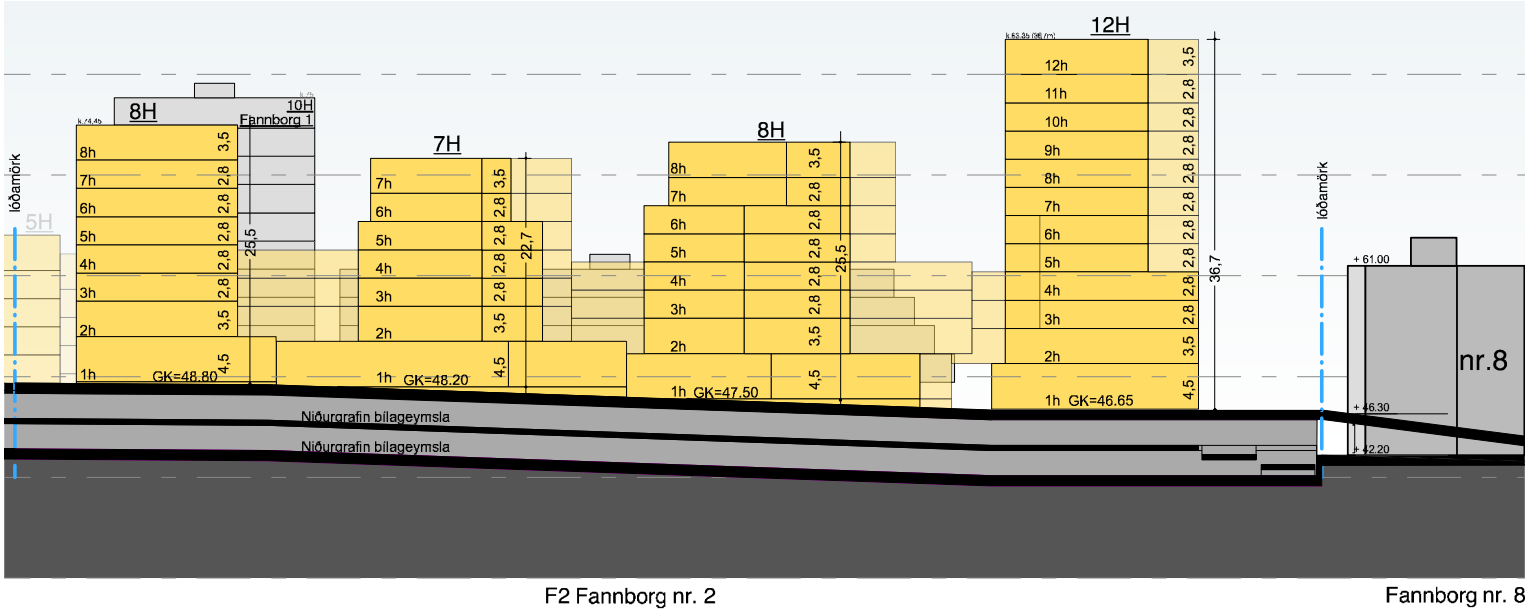
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 FANNBORGARREITUR



SNIÐ D-D, mkv 1:500 (A3)





SNIÐ B-B, mkv 1:500 (A3)

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Fannborgarreitur B1-1

DEILISKIPULAG

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1

VERKHLUTI:	DAGS.:
DEILISKIPULAG	01.10.2020
	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: 24.10 2026

B1-1
SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 BYGGINGARREITIR F2 OG F4

Ný lóð Fannborgar er 8.827 m2 eða u.þ.b. 0,88ha og hámark byggingarmagns ofanjarðar (brúttó A+B) er 18.000 m2. Hámarks nýtingarhlutfall lóðar ofanjarðar er N= 2,04. Reiturinn er staðsettur mitt á milli Hamraborgar 10-38 og Fannborgar 1-9. Hann afmarkast af reit B4 til austurs og til vesturs við vestari enda Fannborgar 6 og 4 af Fannborg. Á reitnum er leyfilegt að byggja fjölbýlishús á 1-12 hæðum auk þess að heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum. Atvinnuhúsnæði er á jarðhæð við mannlífsás og í byggingu F4. Einnig er á reitnum ráðgert tröppumannvirki sem veitir aðkomu að vistvænum samgöngum og tryggir virka ferðamáta á skipulagssvæðinu, auk þess að veita stiglaust aðgengi að Fannborg 8.

1. HÚSAGERÐ F2
Bygging F2 er fjölbýlishús á allt að 12 hæðum auk þess að heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum. Hámarks íbúðarfjöldi í F2 og F4 er samtals 270 íbúðir.

Jarðhæðir
Öll jarðhæðastarfsemi lóðarinnar skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði, nema á suður-og austurhlið sem snýr að Fannborg 1-9, þar sem er heimilt að vera með íbúðarhúsnæði á jarðhæðum.
Fyrir framan íbúðir eru skilgreind grænsvæði innan lóðarmarka sem heimilt er að nýta sem sérafnotareiti fyrir bygginguna, skilgreindir nánar á aðaluppdráttum. 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 lóðarinnar, sem snýr að mannlífsásnum, verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhúsnæði til að styðja við lífvænleika göngusvæðisins.
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 eru ívilnanir til þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.
Efri hæðir
Á efri hæðum er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðarkosta. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 270 íbúðir.
Kjallarar
Heimilt er að byggja tveggja hæða bílakjallara undir öllum reitnum (sjá útlínur bílakjallara á skipulagsuppdrætti). Þar er gert ráð fyrir bílgeymslum, tæknirýmum, hjóla-og vagnageymslum og geymslum auk annarra þjónusturýma.
Aðkoma
Aðkoma er norðan og sunnan við bygginguna á jarðhæð og er gert ráð fyrir fjórum stigagöngum í húsinu. Aðgengi að stigahúsum er einnig frá báðum hæðum bílakjallara.

1. HÚSAGERÐ F4
Um húsagerð F4 gildir sama og um húsagerð F2.
Á efri hæðum verða íbúðir. Í kjallara og jarðhæð byggingarreitsins skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði eða veitingastaðir og gerð er krafa um opnar kjallara- og jarðhæð. 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).

2. ÚTLIT OG ÁSÝND BYGGINGA Á LÓÐ B1-1
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 skipulagsuppdrætti eru sýndar hæðir stöllunar sem hönnuðir mannvirkja skulu útfæra nánar svo vel falli að byggingum þeirra. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrætti og skilmálasneiðingum. Lögð er áhersla á fjölbreytni bygginga á svæðinu og mikilvægt að byggingar á hverri lóð fyrir sig hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum, formi og ásýnd. (sjá nánar í kafla 7 í greinargerð).
Á skipulagsuppdrætti eru sýnd grænbök með þakgörðum (sjá nánar í kafla 7.9 í greinargerð). Þökin má einnig útfæra á annan hátt, t.d. með glerþökum eða sambærilegu, sem eykur notagildi og bætir ásýnd.
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, nýjum og þeim 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 aðaluppdráttum. Ennfremur er vísað í ákvæði í almennum skilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun bygginga og lóðar (kafli 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 skipulagsuppdrætti. Gefinn er upp byggingarreitur fyrir mannvirki í heild ásamt annars vegar leiðbeinandi og hins vegar bindandi byggingarlínum sem hönnuðum er gert að fylgja. Leitast skal við að brjóta upp ytra form byggingar í takt við deiliskipulagsuppdrátt og viðkomandi skýringarmynd. Byggingarreitur er táknaður með brotinni línu. Byggingar og svalir 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 Fannborgar B1-1 : 8.827m2
Fjölbýlishús, íbúðafjöldi : hámark 270 íbúðir
Hámarks flatarmál húsa ofanjarðar (án kjallara) : 18.000m2
Hámarks flatarmál kjallara : 13.424m2
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 uppdráttum 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 skilmálateikningu. 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 aðaluppdráttum.

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 B1-1 er 1 bílastæði fyrir hverja íbúð á reitnum.
Hámarksfjöldi bílastæða fyrir verslunar-og þjónustuhúsnæði er 1 bílastæði fyrir hverja 100m2 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 B1-1.

Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reit B1-1 er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 100m2 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 og útfærsla þess fyrirkomulags samþykkt af skipulagsráði.

8. SORPGEYMSLUR
Staðsetning sorpgáma er sýnd á deiliskipulagsuppdráttum ásamt séruppdráttum. Staðsetningin er merkt á uppdráttum 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 aðaluppdráttum.

11. ALMENNINGSRÝMI
Allt yfirborð innan lóðar, fyrir utan skilgreinda sérafnotareiti við íbúðir á jarðhæðum, fellur undir skilgreiningu um almenningsrými. Á milli reita F2 og F4 liggur mannlífsásinn, þar sem sérstaklega er lögð áhersla á góð og vönduð almenningssvæði. Á milli reits F2 og lóðar Fannborgar 1-9 er almenningsrými þar sem mikilvægt er að draga úr kuldalegu umhverfi sem fellst í löngum vegg meðfram Fannborg 4. Það yrði einnig gert með fjölbreyttum gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum þar sem því verður komið við. Tryggja skal góð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskjur í almenningsrýmum innan reits og aðgengi og björgunarsvæði fyrir neyðar- og slökkviliðsbifreiðar. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningsrýma innan reitsins bíllaust svæði. (sjá nánar í köflum 6 og 9 í greinargerð).

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 aðlagað 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 niðurrifi á núverandi byggingum Fannborgar 2, 4 og 6 ásamt núverandi bílastæðamannvirkjum innan marka reitsins (sjá nánar í húsakönnun, dagsett febrúar 2020).
Útbúin verður ein lóð og byggingarreitir skilgreindir innan hennar.

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 og Kafli 9. Landslag, gróður og vindhönnun.

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Fannborgarreitur B1-1

DEILISKIPULAG

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1

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

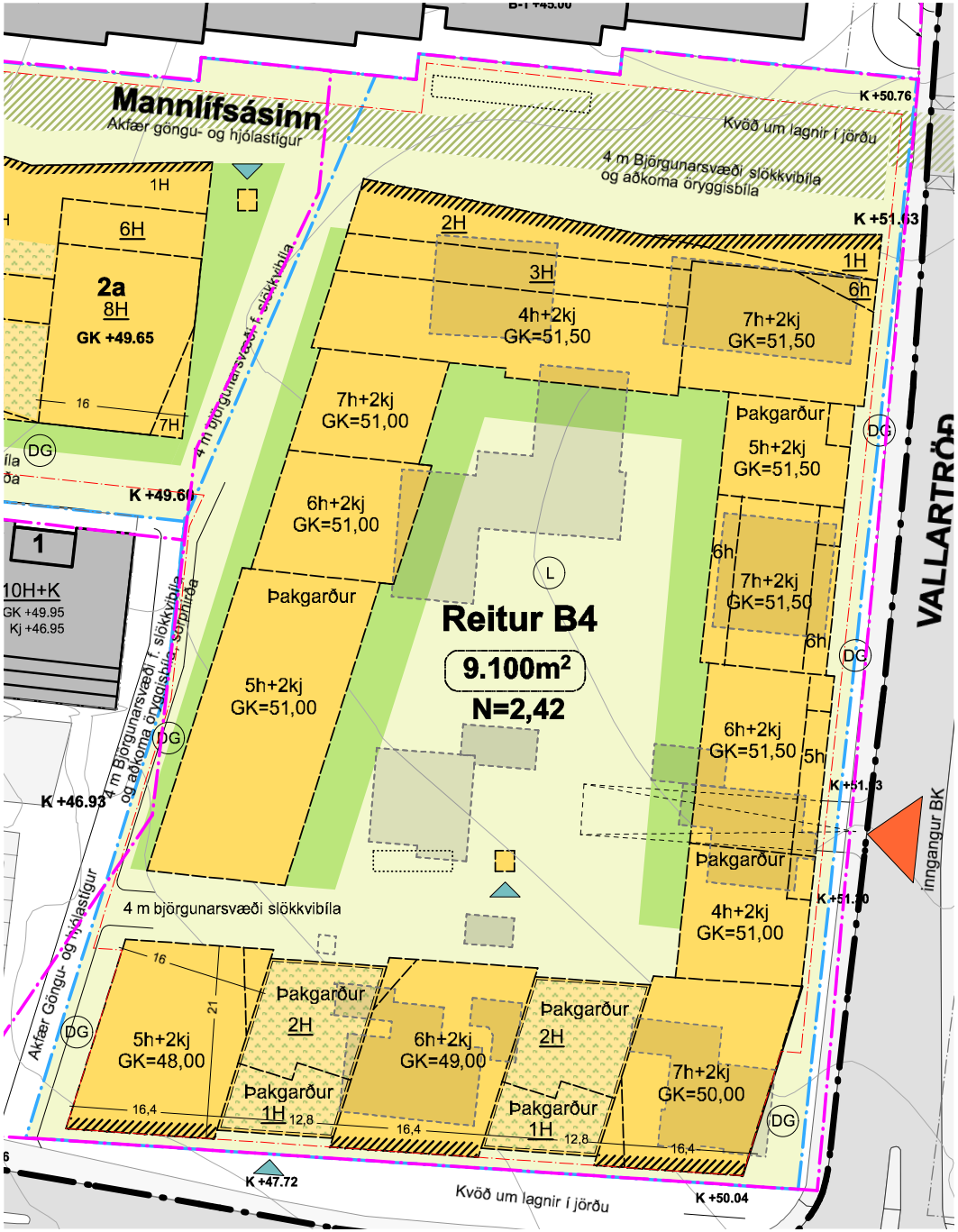
PK ARKITEKTAR
Brautarholt 4 105 Reykjavík
kt 680504-2880 s 551 8050
www.pk.is pk@pk.is

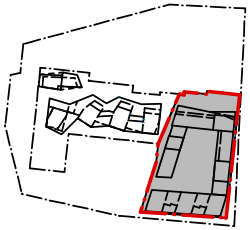
Kópavogsbær

Teikning
3.00

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 - TRAÐARREITUR VESTUR





LYKILMYND
LÓÐ B4

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðamörk nýrra lóða
- Reitir deiliskipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Byggingarreitur bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningsrými
- Mannlífsásinn
- Sérafnotasvæði innan lóðamarka
- Götur
- Kvöð um "opnar jarðhæðir"
- 1.234m² Lóðarstærð
- Kvöð um gönguleið
- Staðsetning inngangs almennings 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)
- DG Djúpgámar Niðurgrafin sorplát (staðsetning leiðbeinandi)

SKIPULAGSSKILMÁLAR LÓÐ B4

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

Gólfkótar aðkomuhæða eru leiðbeinandi.

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

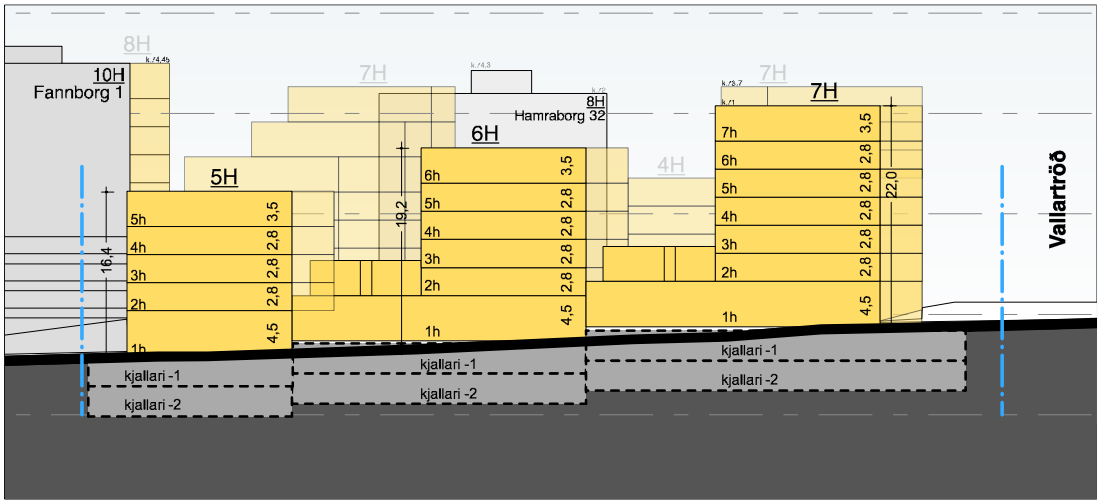
Kópavogsbær

Teikning

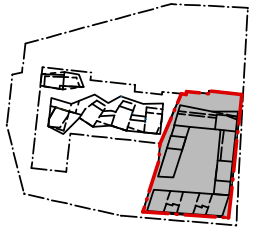
4.00

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 TRAÐARREITUR VESTUR



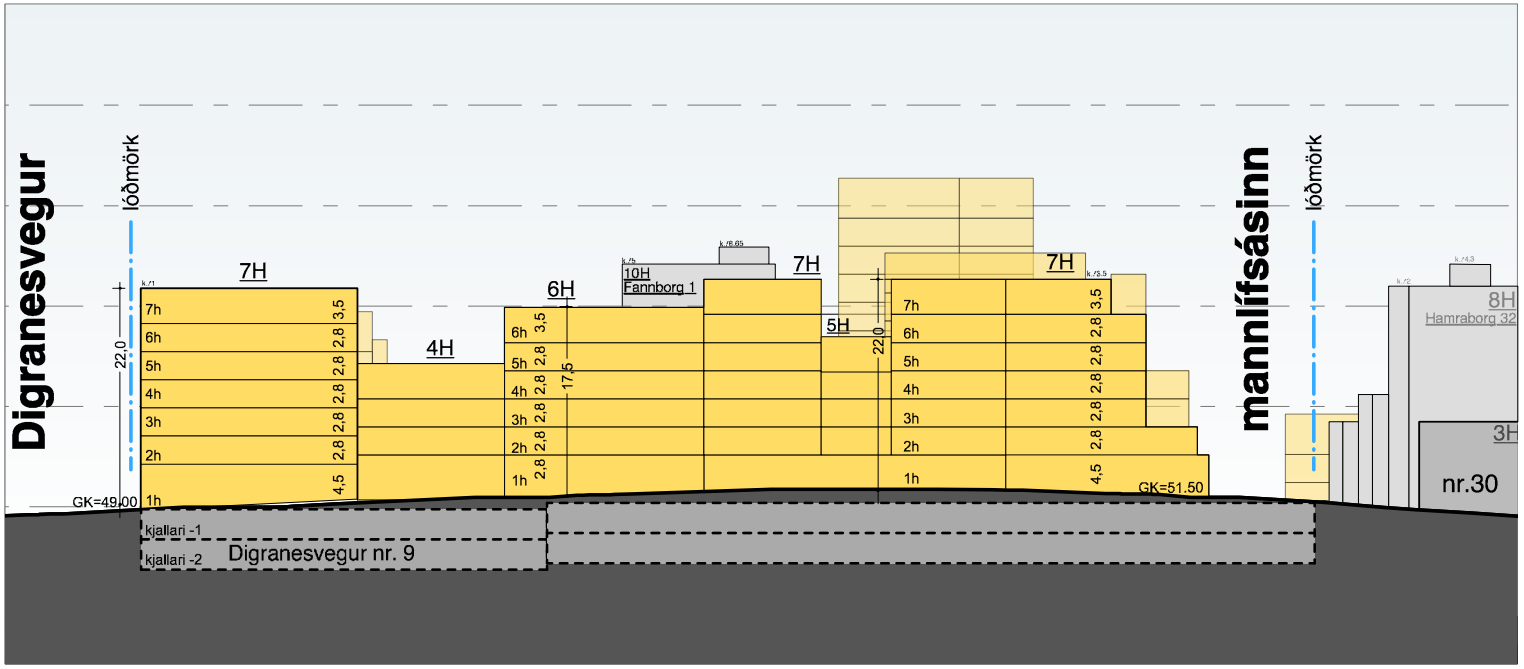
SNIÐ C-C, mkv 1:500 (A3)



LYKILMYND
LÓÐ B4

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðamörk nýrra lóða
- Reitir deiliskipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Byggingarreitur bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningsrými
- Mannlífssásinn
- Séraðnotasvæði innan lóðamarka
- Götur
- Svæði um "opnar jarðhæðir"
- 1.234m² Lóðarstærð
- Svæði um gönguleið
- Staðsetning inngangs almennings 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)
- DG Djúpgámar Niðurgrafin sorpílát (staðsetning leiðbeinandi)



SNIÐ A-A, mkv 1:500 (A3)

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

5.00

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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 skipulagsuppdrætti). 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 skipulagsuppdrætti eru sýndar hæðir stöllunar sem hönnuðir mannvirkja skulu útfæra nánar svo falli vel að byggingum þeirra. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrætti 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 létta á yfirbragði bygginga. Á norðurhluta lóðar sem snýr að mannlífsásnum eru gerðar kröfur um ákveðið uppbrot í lögun bygginga og hæðum (sjá nánar á skipulagsuppdrætti).
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 skipulagsuppdrætti).

Á skipulagsuppdrætti 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 aðaluppdráttum. Ennfremur er vísað í ákvæði í almennum skilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun bygginga og lóðar (kafli 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 skipulagsuppdrætti. Gefinn er upp byggingarreitur fyrir mannvirki í heild ásamt annars vegar leiðbeinandi og hins vegar bindandi byggingarlínum sem hönnuðum er gert að fylgja. Leitast skal við að brjóta upp ytra form bygginga í takt við deiliskipulagsuppdrátt 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 uppdráttum 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 aðaluppdráttum.

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 deiliskipulagsuppdráttum ásamt séruppdráttum fyrir hverja lóð/byggingu. Staðsetningin er merkt á uppdráttum 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 aðaluppdráttum.

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 slökkviliðsbifreiðar. 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 aðlagað 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 niðurrifi 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 skipulagsuppdrætti).

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.

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Traðarreitur-vestur B4

DEILISKIPULAG

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4

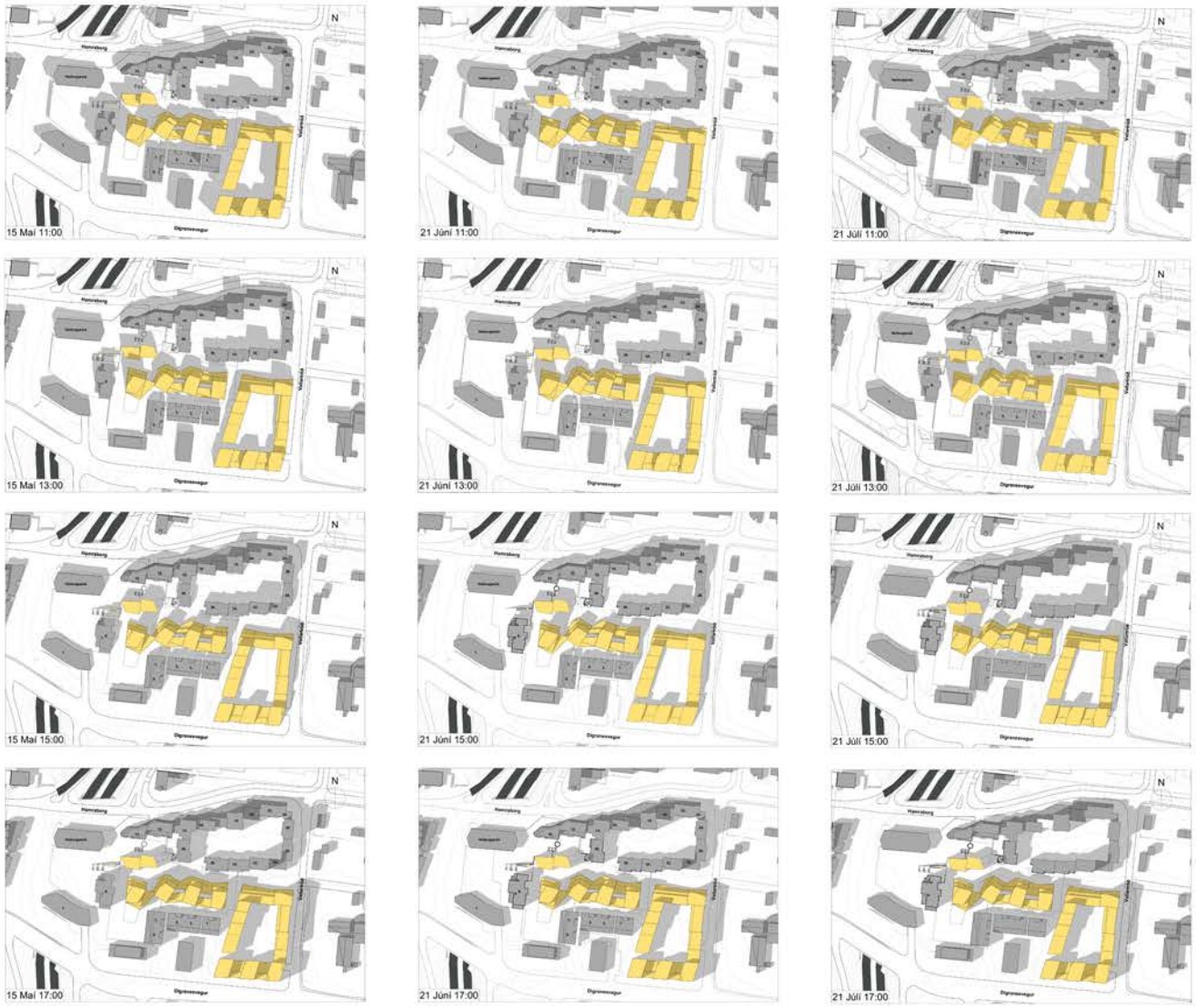
VERKHLUTI: DEILISKIPULAG	DAGS.: 01.10.2020
	MKV.: 1:500 (A3)

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

Kópavogsbær
Teikining

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

SKUGGAVARP EFTIR UPPBYGGINGU



SKUGGAVARP
EFTIR UPPBYGGINGU

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Fannborgarreitur B1-1
Traðarreitur vestari B4

DEILISKIPULAG

Skýringaruppdráttur

DEILISKIPULAG

PK ARKITEKTAR
Brautarholt 4 105 Reykjavík
sí 662504-2660 s 551 6050
www.pk.is pk@pk.is

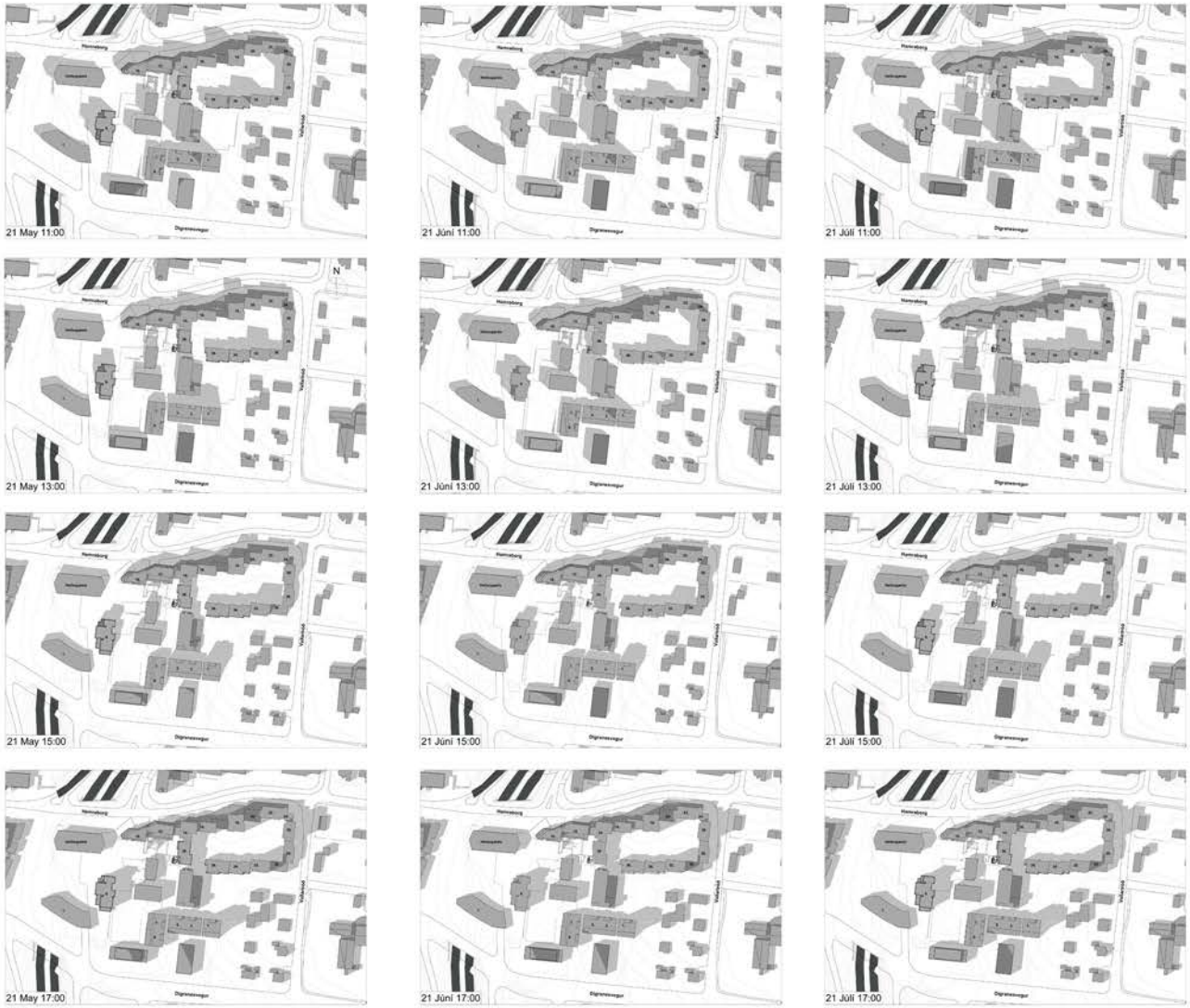
Kópavogsbær

4.00

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI MIÐBÆJAR KÓPAVOGS - Reitir B1-1 og B4

SKUGGAVARP FYRIR UPPBYGGINGU



MIÐBÆR KÓPAVOGS

Fannborgarreitur B1-1
Traðarreitur vestari B4

DEILISKIPULAG

Skýringaruppdráttur

VERKHÁLLTI: DEILISKIPULAG
DAGS.:
MKV.:

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

Kópavogsbær

Teikning
5.00

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogsbær

PK ARKITEKTAR

1.10.2020
15. september 2021 greinargerð breytt
03. desember 2021 greinargerð leiðrétt