

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI MIÐBÆJAR KÓPAVOGS - Reitir B1-1, B4, B2 og B1-3

DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR



NÚVERANDI SVÆÐI í miðbæ Kópavogs

GREINARGERÐ

Úrdráttir úr greinargerð og skilmálum dagsett 01.10.2020.

TILDRÖG SKIPULAGSVINNU

Í 8. breytingu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024, samþykkt í bæjarsjórn 25. maí 2021, er miðbærinn skilgreindur sem miðbæ. Þar eru bæjarskrifstofnanir staðsettar ásamt helstu menningarstofnunum bæjarins. Í Svæðiskipulagi höfuðborgarsvæðisins er hann skilgreindur sem einn af bæjarkjörnum höfuðborgarsvæðisins. Á undanföllum árum hefur bæjarskrifstofnanir Kópavogis leitað við að efla hliðverk miðbæjarinnar með tilfelli til sérstöðu svæðisins sem miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum. Lögð er áhersla á að hvetja til fjölbreyttra menningargæðubúnaðs á svæðinu og að Hálsatorg skuli vera nýtt til menningar- og ferðatengdar starfsemi.

Hausstöð 2016 töl Kópavogsbæjar PK arkitektum að hefja vinnu við framtíðarsýn og heilastætt deiliskipulag fyrir miðbæ Kópavogs eins og Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 gerir ráð fyrir. Sú vinnan var unnin í samræmi við deiliskipulagsvinnu Hamraborg Miðbæsskipulag dags. 14.08.2018. Þar er miðbæjarsvæðinu skipt upp í 9 reiti sem samræmast reitaskiptingunni 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 hugmyndir að reiti B1-1, B1-3, B2 og B4 sem sérstakt deiliskipulag Kópavogs og hefur verið unnið í Skipulagsráði Kópavogs. Síðar mun það falla í hlið sinni inn í nýtt heildar deiliskipulag miðbæjar Kópavogs. Í gildi eru tvö deiliskipulag á aðalskipulagi svæðinu, Miðbær Kópavogs, Vesturhluti 12. maí 1997 og Miðbær Kópavogs, Digranesvegur 29. apríl 2004.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR RETI B1-1 OG B4

REITUR B1-1 - FANNBORGARREITUR

Almennt

Reiturinn er staðsettur mitt í milli Hamraborg 10-38 og Fannborg 1-9. Hann afmarkast af reit B4 til austurs og til vesturs enda Fannborg 6 og 4. Heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum undir öllum reitum (sjá útlínur blakjallara á skulagsuppdrátt).

Gert er ráð fyrir niðurníðri á núverandi byggingum Fannborgar 2, 4 og 6 ásamt núverandi bílastæðamannavirkjun innan marka reitins (sjá nánar í húskönnun, dagsett október 2020). Útbúinn verður ein lóð og byggingarhluti skilgreindir innan hennar (sjá nánar á skulagsuppdrátt).

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 nýtingarhlutfalli 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 ákveðið hlutfall íbúða geti orðið námsmannaíbúðir, félagslegar íbúðir eða leigubúðir, með samþykki bæjaryfirvalds í Kópavogi. Öll jarðhæðastarfestir lóðarinnar skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði, nema á suðurlengri austurhlíð sem snýr að Fannborg 1-9, þar sem er heimilt að vera með íbúðarsvæði á jarðhæðum. Krafur er að allar húshlðir á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar eða opnar jarðhæðir í kafla 7.12 í greinargerð).

Þjónusta getur verið af öllum toga sem fellur undir landnotkunarskilgreiningu fyrir miðbævi (M1) í Aðalskipulagi Kópavogs t.d. veitingaþjónusta, kaflifús og samfélagslegt húsnæði s.s. heilugastaða, leikskólar o.fl. Ekki er heimilt að reka spiliavili eða skemmtistaði eða bari sem opnir eru lengur en til kl.11.00 á kvöldin innan reitins. Skipulagið hvetur til smærri eininga af verslunar- og þjónustuhúsnæði til þess að gera góðarhlífir fjölbreyttar og stuðna til villu góðfylli meðfram byggingum. Í kafla 8 í greinargerð eru tilnefndir þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Almenningssýrni á reit B1-1

Allt yfirbóð innan lóðar, fyrir utan skilgreinda sérframtaleiti við íbúðir á jarðhæðum, fellur undir skulagsmyndun almenningssýrni. Á milli reita F2 og F4 liggur mannflásáinn, þar sem sérstaklega er lögð áhersla á góð og vörðug almenningssvæði. Á milli reita F2 og lóðar Fannborgar 1-9 er almenningssýrni þar sem mikilvægt er að draga úr kuldeiginu umhverfi sem fellir í löngum vegg meðfram Fannborg 4. Það yfirl einnig gert með fjölbreyttum gróðri og blágrænum ofanvatslausnum þar sem því verður komið við. Tveggja skil góð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskur í almenningssýrnum innan reits og aðgengi og bjórgangarsvæði fyrir neyðar- og stökkvillisþreifðir. Á öðru leiti er allt yfirbóð almenningssýrma innan reitins bilastað svæði. (sjá nánar í köflum 6 og 9 í greinargerð).



TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI 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

B1-3 - Digranesvegur 7 (L114105)

Aðkoma að Digranesveg 7 breytist er Nedstatröð leggst af sem gata. Ný aðkoma fyrir akandi er um breytta legu húsgötunnar Hrímborgar um Digranesveg annars vegar og almenna aðkomu blakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg hins vegar. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hrímborg um Digranesveg og um blakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg. Aðgengi úr kjallara upp á yfirbóð er sýnt með leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrátt.

Sörp Sorþíðra er ekki á vegum Kópavogsbæjar. Blöndun byggðar Ekki er heimilt að vera með íbúðir á lóðinni.

B1-3 - Fannborg 8 (L114310)

Aðkoma að Fannborg 8 breytist með breyttu deiliskipulagi og mögulegu tröppumannavirki

norðan við bygginguna. Aðkoma fyrir akandi er eingöngu um blakjallara á reit B1-1, um innakstur undir Hamraborg 12 og um blakjallara undir Hamraborg 12-38, innakstur frá Hrímborg inn í blakjallara og frá Hamraborg. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hrímborg, Hamraborg og Fannborg. Aðgengi úr kjallara upp á yfirbóð er sýnt með leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrátt.

Breyting á aðgengi sorþilla á Hamraborg 8.

B2 - Hamraborg 10-38

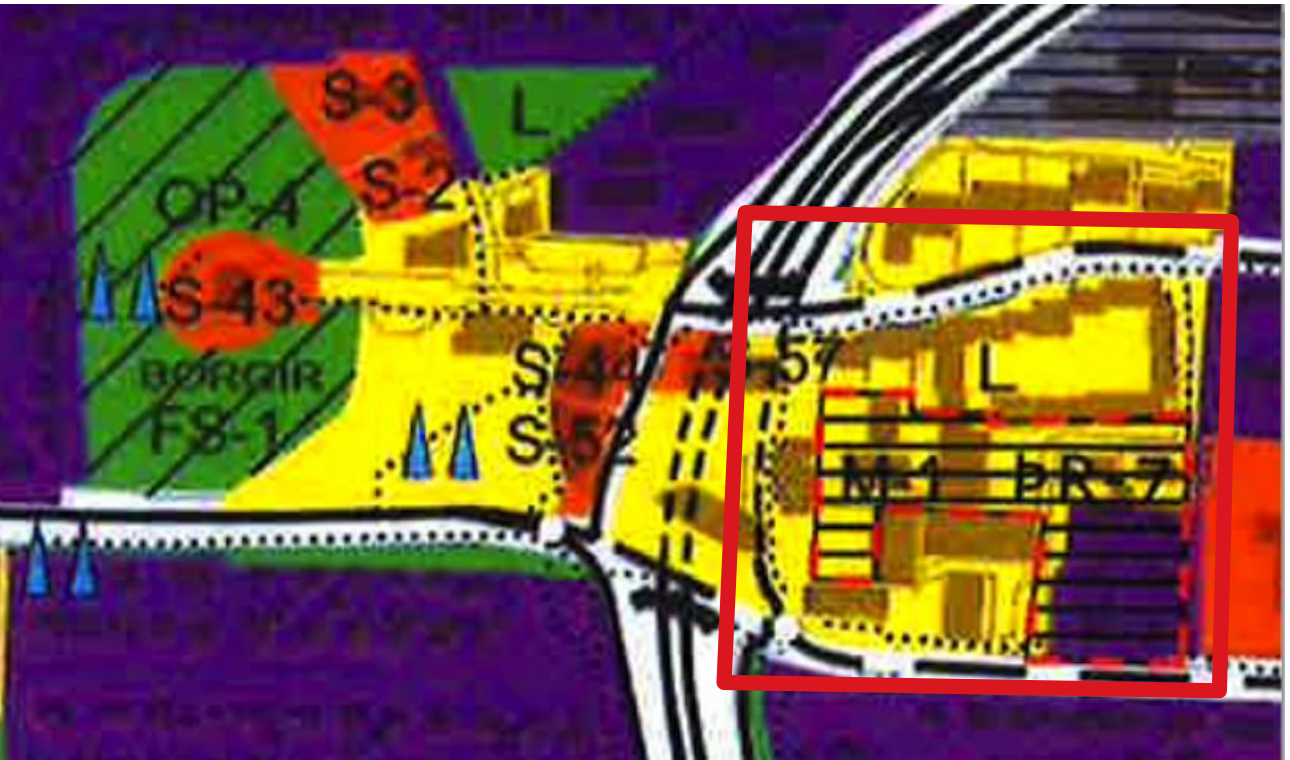
Aðkoma Aðkoma að Hamraborg 14-38 breytist er Nedstatröð leggst af sem gata og þar af leiðandi akfær stigur inn í innangar húsnæna. Aðrar aðkomur fyrir akandi um innakstur undir Hamraborg 12 og um blakjallara undir Hamraborg 12-38 heilast óbreyttar. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hamraborg og um blakjallara undir Hamraborg og frá Nedstatröð.

Í nýju deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir almennu aðgengi breiðra á yfirbóð reita B1-1 og B4 og verður því

Skilmálatafla 1	Ný Lóð m ²	Byggingarmagn ofanjarðar m ²	Íbúðarhúsnæði m ²	Verslun/þjónusta m ²	Íbúðir fjöldi	Bílastæði hármarksfjöldi /st	Hjólástæði hármarksfjöldi /st	Byggingarmagn ofanjarðar m ²	Nýtingarhlutfalli ofanjarðar	Nýtingarhlutfalli ofanjarðar	N o + n
Reitur											
B1-1	8,827	18.000	16.000	2.000	270	490	560	31.424	2,04	3,56	
athuga-sendir											
B4	9.100	22.000	21.000	1.000	280	563	573	35.490	2,42	3,9	
athuga-sendir											
Heild á reitum B1-1 og B4	17.927	40.000	37.000	3.000	550	1.053	1.133	66.914			

Skilmálatafla 2	Stærð lóðar skv.FMR	Nýr húsnæði í m ² skv. FMR	Notkun	Almenningssýrni einingar	Íbúðir fjöldi	Bílastæði sk	Aðkoma frá	Aðrar upplýsingar, skilmálar og kvæðir
Lóð / Húsnúmer								
Hamraborg 10	372	1.358,7	Verslun, þjónusta skrifstofuhúsnæði	15	27	27	Hamraborg	5 hæðir. Almennir skilmálar.
Hamraborg 12	1.049	1.048	Verslun, þjónusta skrifstofuhúsnæði	6	27	27	Hamraborg	5 hæðir. Kvóð um aðgengi að blakjallara á jarðhæð varðar aðkomu að blakjallara á reit B1-1. Almennir skilmálar.
Hamraborg 14-38	9.859	16.899,8	Blönduð notkun	10	212	260	Hamraborg/Hrímborg	3-9 hæðir. Almennir skilmálar og sérskilmálar.
Fannborg 1	427	2.024	Íbúðarhúsnæði	43	38	38	Hamraborg/Hrímborg	10 hæðir. Almennir skilmálar og sérskilmálar.
Fannborg 3-9	1.871	4.703	Íbúðarhúsnæði	6	56	56	Hamraborg/Hrímborg	4 hæðir. Kvóð um aðgengi að blakjallara á jarðhæð varðar aðkomu að blakjallara á reit B1-1. Almennir skilmálar og sérskilmálar.
Fannborg 8	697	2.731,1	Íbúðarhúsnæði	29	49	49	Hamraborg/Hrímborg	6 hæðir. Almennir skilmálar og sérskilmálar.
Digranesvegur 5	755	2.459,8	Skrifstofuhúsnæði og þjónusta	1	3	3	Hamraborg/Hrímborg	4n+K hæðir. Almennir skilmálar og sérskilmálar.
Digranesvegur 7	980	912,8	Skrifstofuhúsnæði	2	10	10	Hrímborg	2 hæðir. Almennir skilmálar og sérskilmálar.
Hrímborg 3	21	20,5	Spennistöð	1	1	1	Hrímborg	1 hæð. Almennir skilmálar.
Heild á reitum B2 og B1-3:	16.031	32.157,2		41	336	470		

Sörpíðra er ekki á vegum Kópavogsbæjar. Blöndun byggðar Ekki er heimilt að vera með íbúðir á lóðinni.



Údráttur úr 8. breytingu Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, samþykkt í bæjarsjórn 25. maí 2021

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Lóðarmörk nýrra lóða
- Reitir deiliskipulags
- Byggingarreitur blakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrís
- Krafa um pakgarð
- Skilgreind almenningssýrni
- Mannflásáinn
- Sérarfnatsvæði innan lóðarmarka
- Götur
- Kvóð um stöðlun bygginga Lágmarks inndráttur er 1.6m
- Hjólástæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Lóðastæði
- Kvóð um gönguleið
- Inngangur almenningis í blakjallara (staðsetning leiðbeinandi)
- Innkeyrslur í blakjallara
- Lóðarmörk yfirbóðs
- Hæðarkorti aðalgófis
- Fjöldi hæða
- Hámarks nýtingarhlutfalli lóða
- Djúpgámar (staðsetning leiðbeinandi)
- Leiksvæði (staðsetning leiðbeinandi)

breyting á aðgengi sorþilla að Hamraborg 14-38. Kvæðir Kvóð um aðgengi að blakjallara á jarðhæð varðar aðkomu að blakjallara á reit B1-1.

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 alyfja erindið í samræmi við 1. gr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundi bæjarsjórnar 27. október 2020 var afgreidda skipulagsráðs staðfest. Erindið var auglýst í fréttablaði og lögbirtingarblaði, heimasíðu bæjarins og á íbúðafundum. Frestur til að skila inn athugasemdemum 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 umsmagnar 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 bæjarsráðs og bæjarsjórnar. Á fundi bæjarsjórnar 25. maí 2021 var afgreidda 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 komna athugasemdir við birtingu í B-deild Stjórnarráðs. Jafnframt lagt fram erindi skipulagsfulltrúa dags. 17. september 2021 þar sem brugðist er við erindi Skipulagsstofnunar og lagðar til breytingar á skipulagsgögnum sem tilgreindir 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 bæjarsráðs og bæjarsjórnar. Á fundi bæjarsráðs 23. september var erindið vísað til afgreiðslu bæjarsráðs. Á fundi bæjarsjórnar 28. september 2021 var afgreidda 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 fyrir framsögð gögn fyrir deiliskipulag miðbæjar Kópavogs, Reiti B1-1, B2, B2 og B1-3 sem samþykkt var í bæjarsjórn 28. september 2021 og tekið fram að áður en samþykkt deiliskipulagsins er auglýst til gjaldskrár í B-deild Stjórnarráðs teli stofnunin að Kópavogsbær þurfi að yfirlæra og þegjast við tilgreindum atvöldum í bréfinu.

Þá lögð fram leiðréttil tillaga Pálmaris Kristmundssonar, arkitekts dags. 1. október 2020 og breytt 15. september 2021 og leiðréttil 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 tilgreindir eru í greinargerð með endanlegri áætlun dags. 3. desember 2021.

Skipulagsráð samþykkti framlagðaða tillagu að deiliskipulagi. Miðbær Kópavogs – Reitir B1-1, B4, B1-3 og B2 dags. 1. október 2020, breytt 15. september 2021 og áorðnum lagfæringum dags. 3. desember 2021 ásamt byggigögnum og greinargerð með endanlegri áætlun dags. 3. desember 2021 og vísað erindinu til afgreiðslu bæjarsráðs og bæjarsjórnar. Á fundi bæjarsráðs 8. desember 2021 var erindið vísað til afgreiðslu bæjarsjórnar. Á fundi bæjarsjórnar 14. desember 2021 var afgreidda skipulagsráðs staðfest.

Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

6. des. 2021

Uppdráttur leiðréttr

15. sept. 2021

Uppdráttur breyttr

MIÐBÆR KÓPAVOGS

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

DEILISKIPULAG

Skipulagsuppdráttur

VERKLOUÐ: 01.10.2020
DEILISKIPULAG MKV: 1:1000 (A1)

PK ARKITEKTAR
Brattarhlíð 4 105 Reykjavík
tel 680054-2880 s 551 8050
www.p.k.is p.k@p.k.is



Tekning

1.00

Skjala söt af 0000-0000 dags: 23.10.2026