MINNISBLAÐ

Verkefni:	Lykill:	Dagsetning:
Fannborgarreitur	365-002-MIN-003-V03	14.05.2025
Viðtakandi:	**Staða:**	**Sendandi:**
Jáverk	Útgefið	EIJ

Efni:

Minnispunktar um framkvæmdafasa og ráðstafanir

INNGANGUR

Eftirfarandi minnisblað fjallar um fasaskiptingu og ráðstafanir í tengslum við framkvæmd niðurrifs og uppbyggingar fyrirhugaðra bygginga á Fannborgarreit í Kópavogi. Um er að ræða fylgiskjal með uppdráttum sem ÖRUGG verkfræðistofa hefur unnið. Einnig liggja til hliðsjónar yfirlitsmyndir fyrirhugaðrar framkvæmdar við færslu lagna í jörð í fyrsta fasa, unnar af Teknik verkfræðistofu.

Umfjöllun minnisblaðsins er ætlað að skýra nánar tiltekin atriði sem hugað er að í hverjum framkvæmdafasa. Þá miðar umfjöllunin við að útgefnir uppdrættir ÖRUGG og Teknik sem minnst er á hér að framan séu hafðir til hliðsjónar.

Hér er um að ræða útgáfu V03 af þessu minnisblaði, sem gefið er út í tengslum við uppfærslu aðkomu- og merkingaáætlana Fannborgarreits annars vegar og Traðarreits hins vegar, þar sem brugðist hefur verið við þeim athugasemdum sem borist hafa frá Kópavogsbæ. Viðbætur og/eða breytingar frá fyrri útgáfu eru auðkenndar með undirstrikunum eða spássíumerkingum eftir því sem við á. Í viðauka er athugasemdalisti Kópavogsbæjar sem barst með fyrstu útgáfu aðkomu- og merkingaáætlana, þar sem fram koma svör og/eða viðbrögð ÖRUGG.

Allar upplýsingar sem fram koma í þessu minnisblaði og fylgiskjölum, þar á meðal uppdráttum, eru settar fram með fyrirvara um breytingar. Ekki er unnt að sjá fyrir öll smáatriði á þessu stigi, en markmið okkar er að leggja fram traustan grunn sem sýnir bæði vilja og getu til að leysa úr þeim áskorunum sem kunna að koma upp í samráði við alla hlutaðeigandi aðila.

Bætt hefur verið við sérkafla um fjölda bílastæða í hverjum fasa þar sem gerð hefur verið greining á hvernig fjöldi stæða þróast í takt við framkvæmdafasa.

Þá hefur verið bætt við kafla sem fjallar um bílastæði hreyfihamlaðra, umferðarleiðir að þeim og fjallað um göngulengdir frá þeim að inngöngum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

FASASKIPTING OG RÁÐSTAFANIR

FASI 0

Vinnusvæði nær til Fannborgar 2 annars vegar og til takmarkaðs svæðis vestan við Fannborg 7-9 og norðan við Digranesveg 5.

Framkvæmdir við Fannborg 2 felast í niðurrifi innanhúss. Vinnusvæði er skilgreint umhverfis Fannborg 2 og til austurs yfir hluta bílastæðis. Ekki er reiknað með neinum vinnugirðingum á staðnum til afmörkunar vinnusvæðis en reiknað er með svæði fyrir 4 gáma fyrir byggingarúrgang austan við bygginguna. Reiknað er með að byggingarúrgangur verði að mestu leyti borinn niður um stigahús með handafli og út í úrgangsgámana. Engar takmarkanir verða á aðkomuleiðum aðliggjandi bygginga en reikna má með tilfallandi umferð bíla með úrgangsgáma um Neðstutröð til og frá svæðinu.

Vestan við Fannborg 7-9 og norðan við Digranesveg 5 verður samtímis unnið að því að koma fyrir nýjum lögnum sem koma í stað lagna sem verða aflagðar á síðari stigum framkvæmda. Norðan Fannborgar 7 verður svæði girt af tímabundið meðan nýjum lögnum verður komið þar fyrir og gengið frá tengingum. Meðan á því stendur verður þrenging á götu eins og sýnt er á merkingaráætlun. Jafnframt verður vinnusvæði í kjallara (undir bílastæðaplötu, vestan Fannborgar 7-9 og norðan Digranesvegar 5) girt af meðan unnið verður að því að koma nýjum lögnum fyrir. Verktaki mun tryggja viðeigandi ráðstafanir með stoðveggjum eða öðrum þekktum lausnum þar sem þörf krefur til að tryggja skurðkanta.

Aðkoma að öllum íbúðum Fannborgar 7-9 verður tryggð meðan á framkvæmd stendur: Áfram verður hægt að komast að öllum íbúðum 1. hæðar frá bílastæðaplötu að vestanverðu og þaðan um núverandi steyptan útistiga niður að íbúðum neðstu hæðar. Þaðan verður svo áfram haldið opinni gönguleið niður 6 steypt þrep til suðurs og þaðan út um útkeyrsluramp til austurs. Þannig verður áfram möguleiki á tveimur óháðum rýmingarleiðum frá útiganginum framan við íbúðir neðstu hæðar.

Framkvæmdir í fasa 0 mun hvorki hafa áhrif á aðkomu- né rýmingarleiðir Digranesvegar 5; rýmingarleið frá hringstiga verður greið til suðurs.

Reiknað er með að samhliða geti verið í gangi framkvæmdir við Fasa 0 á Traðarreit vestur. Vegna þeirra er reiknað með að núverandi brunahani við Neðstutröð, sem annars myndi aflokast innan vinnusvæðis þar, verði færður þannig að hann verði áfram aðgengilegur fyrir núverandi byggingar. Við færslu hans verður tryggt að aðgangur að slökkvivatni svæðisins skerðist ekki; nýr brunahani verður því að fullu frágenginn áður en sá eldri verður tekinn úr notkun.

Aðkoma að Geislagarði verður óbreytt frá því sem nú er. Fyrirhugaðar framkvæmdir breyta ekki möguleikum á aðgengi inn í inngarðinn, þar sem í dag er 5 tonna þungatakmörkun ökutækja.

Öll bílastæði á reitnum sem fyrir framkvæmd eru skilgreind fyrir notkun hreyfihamlaðra verða áfram að fullu aðgengileg.

Í fasa 0 er reiknað með að framkvæmdir á aðliggjandi Traðarreit vestur geti verið hafnar. Vegna þeirra verður þeim hluta Neðstutraðar sem tengist Digranesvegi hliðrað til vesturs til að rýma fyrir fyrirhuguðu framkvæmdasvæði. Meðan á þeim framkvæmdum stendur er reiknað með að tafir geti verið á umferð þess hluta Neðstutraðar, en aftur á móti verður aðgengi um norðurhluta Neðstutraðar frá Vallatröð óskert. Í síðari

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

fösum er aftur á móti reiknað með að norðurhluta Neðstutraðar verði lokað fyrir umferð, en þá verði ný vegtenging við Digranesveg orðin fullfrágengin.

FASI 1

Í fasa 1 hefst eiginlegt niðurrif byggingarinnar við Fannborg 2. Samhliða hefst niðurrif innanhúss í Fannborg 4 og Fannborg 6.

Afgirt vinnusvæði verður í kring um Fannborg 2 þar sem unnið verður að niðurrifi byggingarinnar. Ekið verður inn á svæðið frá Neðstutröð frá Digranesvegi og aðstaða verktaka verður skilgreind innan girðingar. Við útganga frá Fannborg 4 og Fannborg 6 eru skilgreind vinnusvæði en ekki er reiknað með að þau verði afgirt sérstaklega.

Aðkoma viðbragðsaðila og þjónustubifreiða að aðliggjandi byggingum er tryggð. Vinnugirðing sunnan við Fannborg 2 mun þrengja nokkuð að akstursumferð og þar verður því reiknað með að bílar akandi til austurs eftir Fannborg njóti forgangs. Útbúin verður hjáleið gangandi vegfarenda þannig að ekki þurfi að ganga þvert í veg fyrir innaksturshlið vinnusvæðis. Þá verður einnig þrenging á aksturleið að Geislagarði en þó fullnægjandi akstursbreidd tryggð.

Óheftar aðkomu- og rýmingarleiðir gangandi vegfarenda verða að öllum íbúðum aðliggjandi bygginga, sérstaklega verða tryggðar færar akstursleiðir ferðaþjónustu fatlaðra og viðbragðsaðila. Reiknað er með að gönguleið norðan samsíða norðurhluta Neðstutraðar verði útbúin í slakkanum norðan við núverandi gangstétt.

Að loknu niðurrifi Fannborgar 2 verður útbúið bráðabirgðabílastæði þar sem byggingin áður stóð og markar sú framkvæmd lok Fasa 1.

Reiknað er með að vinnusvæði Traðarreits vestur sé afmarkað Í síðari fösum er aftur á móti reiknað með að norðurhluta Neðstutraðar verði lokað fyrir umferð, en þá verði ný vegtenging við Digranesveg orðin fullfrágengin. Sú vegtenging er þrengd og skilgreind þannig að bílar akandi til norðurs eftir Neðstutröð njóti forgangs. Eftir vinstribeygju inn á Fannborg verði svo aftur um 25 metra langt biðsvæði til að veita umferð úr vestri frá Fannborg forgang.

FASI 2

Í Fasa 2 eru byggingar Fannborgar 4 og 6 rifnar.

Afgirt vinnusvæði verður umhverfis Fannborg 4 og 6 auk aðliggjandi svæða. Ekið verður inn á vinnusvæðið annars vegar frá Fannborg að sunnanverðu og hins vegar að vestanverðu frá Hamraborg. Aðstaða verktaka verður skilgreind á tveimur svæðum innan vinnugirðingar. Bílastæði undir bílastæðaplötu að sunnanverðu verða áfram aðgengileg almenningi en tryggt verður með viðeigandi lokunum að almenningur eigi enga greiða leið inn á vinnusvæðið gegn um bílakjallarann.

Aðkoma viðbragðsaðila og þjónustubifreiða að aðliggjandi byggingum er tryggð. Vinnugirðing sunnan við Fannborg 6 mun þrengja nokkuð að akstursumferð og þar verður því reiknað með að bílar akandi til austurs eftir Fannborg njóti forgangs. Útbúin verður hjáleið gangandi vegfarenda þannig að ekki þurfi að ganga þvert í veg fyrir innaksturshlið vinnusvæðis. Aksturleið fyrir akstursþjónustu fatlaðra að Hamraborg 12 verður tryggð með bráðabirgðaleið norðan við vinnusvæðið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Óheftar aðkomu- og rýmingarleiðir gangandi vegfarenda verða að öllum íbúðum aðliggjandi bygginga, sérstaklega verða tryggðar færar akstursleiðir ferðaþjónustu fatlaðra og viðbragðsaðila. Reiknað er með að gönguleið norðan samsíða norðurhluta Neðstutraðar verði útbúin í slakkanum norðan við núverandi gangstétt.

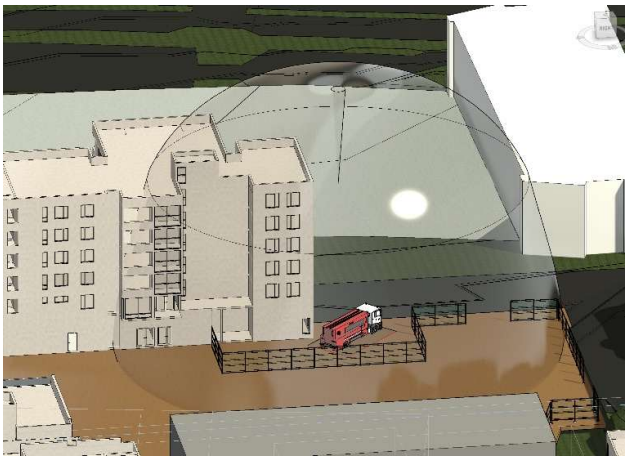
FASI 3

Í Fasa 3 verður vesturhluti reitsins afgirtur þar sem núverandi bílakjallari verður rifinn og jarðvinna hefst. Ekið verður inn á vinnusvæðið á þremur stöðum; um Fannborg að austanverðu og á tveimur stöðum frá Hamraborg. Aðstaða verktaka verður skilgreind á austurhluta afgirta svæðisins. Tillaga að staðsetningu þvottastöðvar fyrir jarðvinnutæki er sýnd á yfirlitsteikningum austan Vallartraðar.

Reiknað er með að útbúin verði bráðabirgðabílastæði í Pósthússgarði, milli Digranesvegar 5 og Digranesvegar 7. Útbúin verði innkeyrsla frá Digranesvegi.

Fannborg 8:

- Lokað verður fyrir umferð að Fannborg 8 frá Fannborg austanverðu en aðkoma bæði viðbragðsaðila og þjónustubíla tryggð að norðan.
- Sérstaklega verður aðkoma viðbragðsaðila að byggingunni að framanverðu tryggð með skilgreindu björgunarsvæði körfubíls að norðanverðu. Sjá mynd



Mynd 1. Staðsetning skilgreinds björgunarsvæðis fyrir körfubíl slökkviliðs. Þannig verður áfram hægt að ná til svala byggingarinnar að austanverðu.

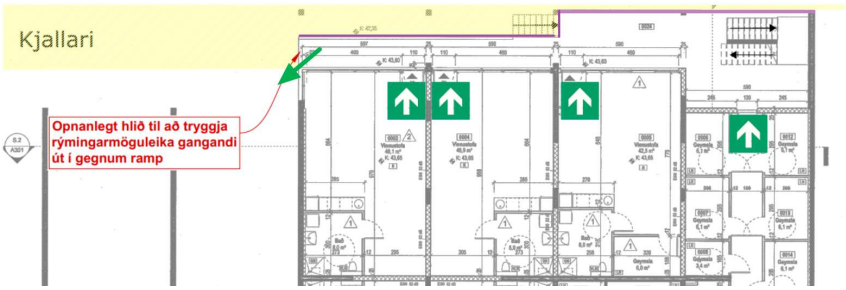
- Almenn aðkoma íbúa verður að anddyri á 1. hæð að austanverðu sem leiðir beint að lyftu sem nær til allra hæða.
- Innistigahús byggingarinnar endar á 2. hæð. Gerðar verða ráðstafanir svo hægt sé að komast með öruggum hætti frá 2. hæð og út í útitröppur sem staðsettar eru beint austan við stigahúsið og þaðan niður á jafnsléttu. Tryggð verður viðeigandi brunahólfun útistigahússins að vinnusvæði.
- Frá hreyfisal og eldhúsi á 1. hæð Fannborgar 8 þarf tímabundið að leggja af núverandi rýmingarleið til austurs. Ágætir möguleikar eru til mótvægisaðgerða sem unnar verða í nánu samráði við brunahönnuð, rekstraraðila og eiganda byggingarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

- Reiknað er með að fjölga megi skilgreindum bílastæðum fyrir hreyfihamlaða norðan við Fannborg 8, til hliðar við núverandi bílastæði hreyfihamlaðra. Kemur það til móts við að þrjú bílastæði hreyfihamlaðra ofan á bílastæðaplötu falla út.

Fannborg 7-9:

- Tryggð verður óskert aðkoma gangandi vegfarenda að öllum íbúðum.
- Sérstaklega verður mörkuð þverun gönguleiðar frá bráðabirgðabílastæði þar sem Fannborg 2 stóð áður til austurs á móts við Fannborg 5, í hæfilegri fjarlægð frá innaksturshliði vinnusvæðis, til að stuðla að bættu öryggi gangandi vegfarenda.
- Frá útipalli framan við íbúðir neðstu hæðar Fannborgar 7-9 verður trygg vararýmingarleið út um innakstursramp undir Fannborg 9 til austurs, ef meginrýmingarleið um steyptu útitröppurnar teppist af einhverjum sökum. Sjá nánar mynd hér á eftir:



Mynd 2: Vararýmingarleið frá útipalli að akstursrampi verður tryggð.

- Verktaki mun tryggja viðeigandi ráðstafanir til að tryggja aðkomu slökkviliðs að svölum Fannborgar 7-9, þar sem aflokun vinnusvæðis þar vestan við takmarkar ella aðkomumöguleika slökkviliðs. Aðkom slökkviliðs með björgunarstiga að svölum Fannborgar 7-9 verður tryggð með fullnægjandi ráðstöfunum í fullu samráði við brunahönnuð, forvarnarsvið Slökkviliðs Höfuðborgarsvæðisins og húseigendur. Ein leið sem er til frumskoðunar byggir á bráðabirgðaaðstöðu til að reisa stiga upp eftir hlið byggingarinnar eins og myndin hér á eftir sýnir. Hér er ekki um endanlega útfærslu að ræða heldur er markmiðið að sýna að lausn á þessari áskorun er fyrir hendi.

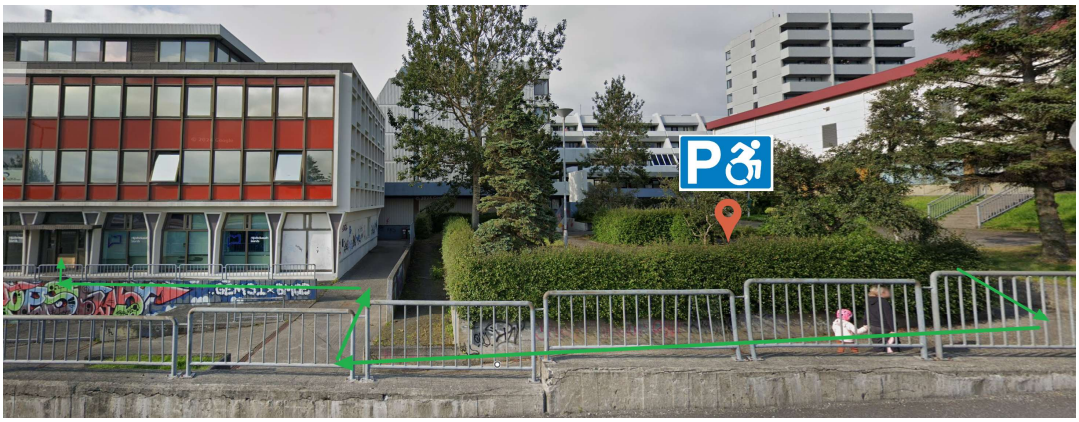
Mynd 2: Frumdrög að lausn aðgengis viðbragðsaðila að svölum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Hér er jafnframt rétt að benda á að aðgengi viðbragðsaðila að svölum þessara íbúða er nú þegar takmarkað og eingöngu mögulegt með notkun á lausum búnaði, þar sem körfubílar slökkviliðs geta ekki athafnað sig á núverandi bílastæðaplötu vegna burðartakmarkana. Þær ráðstafanir sem hér eru lagðar til miða því einvörðungu að tryggja fullnægjandi aðgengi fyrir viðbragðsaðila á framkvæmdatíma. Um er að ræða öryggisráðstafanir fyrir björgunaraðila og þær fela ekki í sér rýmingarleiðir ætlaðar íbúum.

Digranesvegur 5

- Aðalinngangur að Digranesvegi 5 að norðan verður ekki aðgengilegur frá og með Fasa 3, þar sem bílastæðaplata og brú sem liggur þaðan að byggingunni verður þá rifin. Aðalaðkoma gangandi vegfarenda að byggingunni verður því að sunnanverðu á hæðinni fyrir neðan (1. hæð). Samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum liggur aðalstigahús byggingarinnar þangað niður og því ætti þessi ráðstöfun ekki að skapa sérstakar áskoranir.
- Rýmingarleið um flóttahringstiga að norðanverðu verður fær og hægt að komast frá húsi til vesturs og suðurs.
- Reiknað er með að þrjú bílastæði í suðvesturhorni Pósthússgarðs verði skilgreind fyrir notkun hreyfihamlaðra. Þaðan verður um 50m fjarlægð að bráðabirgðainngangi Hljóðbókasafnsins að sunnanverðu.



Mynd 2. Tillaga að staðsetningu bílastæða fyrir hreyfihamlaða

Akstursleið fyrir akstursþjónustu fatlaðra að Hamraborg 12 verður tryggð með bráðabirgðaleið norðan við vinnusvæðið.

FASI 4

Vesturhluti reitsins verður afgirtur þar sem jarðvinna heldur áfram og uppbygging nýrrar bílgeymslu í suðurenda hefst. Aðkoma verður inn á vinnusvæðið á fjórum stöðum, þar af á tveimur stöðum aðeins fyrir minni vinnubíla um núverandi undirgöng Hamraborgar annars vegar og Fannborgar 9 hins vegar. Í tilfelli aðkomu um undirgöng Hamraborgar er eingöngu um að ræða innakstur. Útakstur þaðan verður um skilgreinda akstursleið til vesturs.

Almennt eru allar sömu lokanir og ráðstafanir í gildi í Fasa 4 eins og í Fasa 3 enda aðeins reiknað með minniháttar aðlögun á umfangi vinnusvæðisins frá fyrri fasa. Þannig verður tryggð fullnægjandi aðkoma gangandi vegfarenda, þjónustuaðila og viðbragðsaðila að öllum aðliggjandi byggingum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Afgirt vinnusvæði stækkar þó til norðurs upp undir Hamraborg 10. Tryggð verður nægileg breidd til aðgengis gangandi vegfarenda að suðurinngöngum Hamraborgar 10.

FASI 5

Í fasa 5 verður allur reiturinn afgirtur þar sem framkvæmdir standa á öllum reitnum við jarðvinnu og uppbyggingu. Aðkoma inn á vinnusvæðið verður frá Hamraborg annars vegar og hins vegar um bráðabirgðaakstursveg sem verður útbúinn í framhaldi af Neðstutröð til vesturs. Þá verða tvær akstursleiðir áfram færar fyrir minni vinnubíla um núverandi undirgöng Hamraborgar annars vegar og Fannborgar 9 hins vegar. Syðsti hluti bílastæðahúss verður kláraður fyrst svo íbúar geti fengið aðgengi að bílastæðum þar. Áfram verður þó reiknað með að verktaki hafi aðgengi þar inn sem og hafi vinnuaðstöðu á þaki nýrrar bílgeymslu að sunnanverðu.

Annars verða sömu lokanir og ráðstafanir áfram í gildi í gildi í Fasa 5 eins og í Fasa 4 varðandi aðkomu gangandi vegfarenda, þjónustuaðila og viðbragðsaðila að aðliggjandi byggingum. Við stækkun vinnusvæðisins til austurs verður ekki reiknað með aðkomu ökutækja um Fannborg til vesturs en gönguleiðir verða eftir sem áður tryggðar.

GREINING Á FJÖLDA BÍLASTÆÐA

Í tengslum við aðkomuáætlun vegna fyrirhugaðra framkvæmda á svæði Fannborgarreits og Traðarreits vestur hefur verið lagt mat á breytingar á aðgengi að bílastæðum á framkvæmdartíma. Til grundvallar liggja vettvangsskoðanir og yfirferð á loftmyndum. Til áréttingar skal tekið fram að umfjöllun þessi er samhljóða efni þess undirkafla sem birtist í minnisblaði ÖRUGG nr. 394-012-MIN-001-V04 varðandi Traðarreit vestur.

HEILDARFJÖLDI STÆÐA FYRIR FRAMKVÆMDIR

Samkvæmt talningu á staðnum eru alls **339 bílastæði** á svæðunum fyrir framkvæmdir, þ.m.t. stæði fyrir hreyfihamlaða (nánar er fjallað um stæði fyrir hreyfihamlaða í sérkafla hér á eftir).

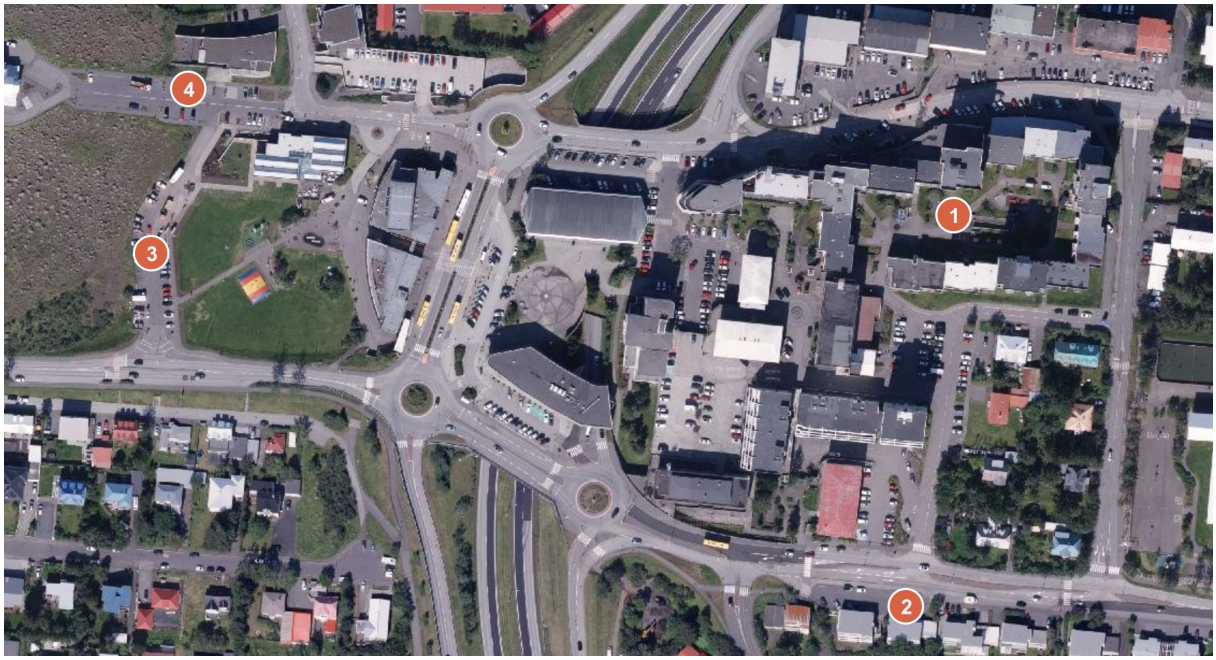
MÖGULEG VIÐBÓTARSTÆÐI FYRIR ÍBÚA Á FRAMKVÆMDATÍMA

Til að mæta minnkuðu framboði stæða á framkvæmdatíma hafa verið tilgreind eftirfarandi staðsetningar sem henta sem tímabundin viðbótarstæði fyrir íbúa svæðisins, sjá einnig númer á mynd hér á eftir:

1. **Bílakjallari við Hamraborg**: 50 stæði
2. **Við Digranesveg**: 25 stæði
3. **Vestan við salinn**: 60 stæði
4. **Austan við Kópavogskirkju**: 50 stæði

Samtals: 185 viðbótarstæði utan framkvæmdasvæðis.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Mynd 3 Staðsetningar á mögulegum viðbótarstæðum fyrir íbúa.

TALNING STÆÐA SEM FALLA TÍMABUNDIÐ ÚT Á FRAMKVÆMDATÍMA

Við gerð aðkomuáætlunar og útfærslu á vinnusvæðalokunum hefur verið lagt mat á þann fjölda bílastæða sem falla út á mismunandi framkvæmdafösum. Einnig hefur verið tekið tillit til mögulegra bráðabirgðastæða innan svæðisins í hverjum fasa.

Fasi	Stæði sem falla út	Bráðabirgðastæði	Nettóbreyting stæða
0	29 stæði	0	-29 stæði
1	41 stæði	0	-41 stæði
2	135 stæði	64 stæði	-71 stæði
3	238 stæði	81 stæði	-157 stæði
5	234 stæði	64 stæði (47 + 17)*	-170 stæði

*47 stæði eru á efri hæð nýrrar bílgeymslu syðst á svæðinu og 17 stæði vestan við Digranesveg 7

Á framkvæmdatíma er gert ráð fyrir tímabundinni rýrnun á framboði bílastæða innan framkvæmdasvæðisins, einkum í fösum 2, 3 og 5. Heildarnettófækkun stæða getur á ákveðnum tímapunktum numið allt að 170 stæðum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Til að mæta þessari þróun er mikilvægt að nýta sem best þau viðbótarstæði sem tiltæk eru utan framkvæmdasvæðisins og tryggja að íbúar og gestir hafi greiðan aðgang að þeim. Í því samhengi skiptir góð samvinna við bæjaryfirvöld og markviss upplýsingagjöf og merkingar miklu máli, þannig að aðkoma verði sem greiðust á meðan framkvæmdum stendur.

BÍLASTÆÐI FYRIR HREYFIHAMLAÐA

Í tengslum við gerð aðkomuáætlunar vegna fyrirhugaðra framkvæmda á svæði Fannborgarreits og Traðarreits vestur hefur verið lagt mat á breytingar á aðgengi að bílastæðum fyrir hreyfihamlaða á framkvæmdatíma. Mat þetta byggir á vettvangsskoðunum og yfirferð á loftmyndum og teikningum. Til áréttingar skal tekið fram að umfjöllun þessi er samhljóða efni þess undirkafla sem birtist í minnisblaði ÖRUGG nr. 394-012-MIN-001-V04 er varðar Traðarreit vestur.

Á framkvæmdasvæðinu eru alls 15 skilgreind bílastæði fyrir hreyfihamlaða fyrir upphaf framkvæmda.

ÁHRIF FRAMKVÆMDA Á STÆÐI FYRIR HREYFIHAMLAÐA EFTIR FÖSUM

Fasi 0

Í fasa 0 er gert ráð fyrir að samtals fjögur bílastæði fyrir hreyfihamlaða falli tímabundið út. Þar af er eitt stæði við Fannborg 7 og þrjú stæði á plani austan við Fannborg 2. Stæðin við Fannborg 2 tilheyra byggingu sem nú er í niðurrifsferli og eru því talin geta fallið niður án þess að það hafi áhrif á aðgengi við starfandi byggingar. Gert er ráð fyrir að hægt verði að færa stæðið við Fannborg 7 lítillega til á bílastæðaplötu á meðan lagnaframkvæmdum stendur yfir, þannig að það nýtist áfram. Því er nettófækkun stæða sem tilheyra byggingum sem áfram verða í notkun metin engin.

Fasi 1

Sömu 3 stæði á plani austan við Fannborg 2 falla út, en stæði við Fannborg 7 verður aðgengilegt á ný. Því er nettófækkun stæða sem tilheyra byggingum sem áfram verða í notkun metin engin.

Fasi 2

Í fasa 2 falla til viðbótar frá fasa 1 út tvö bílastæði fyrir hreyfihamlaða, staðsett vestan við Fannborg 2. Þar sem þessi stæði tilheyra byggingu sem er í niðurrifsferli, hefur fækkunin ekki áhrif á aðgengi fyrir aðrar byggingar sem áfram verða í notkun. Því er nettófækkun stæða metin engin.

Fasi 3

Í fasa 3 falla til viðbótar út alls 10 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Þessi stæði tengjast annars vegar Digranesvegi 5 og hins vegar Fannborg 8. Af þessum 10 stæðum eru 3 staðsett í bílakjallara. Einnig fellur staka stæðið við Fannborg 7 aftur út á þessum tímafasa.

Til að vega upp á móti þessari fækkun er gert ráð fyrir að útbúa tímabundin stæði fyrir hreyfihamlaða á eftirfarandi stöðum:

- 3 stæði austan við Digranesveg 5

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

- 2 stæði norðan við Fannborg 8

Að teknu tilliti til þessara bráðabirgðastæða er nettófækkun stæða sem tilheyra byggingum sem áfram verða í notkun metin 6 stæði.

Fasar 4–5

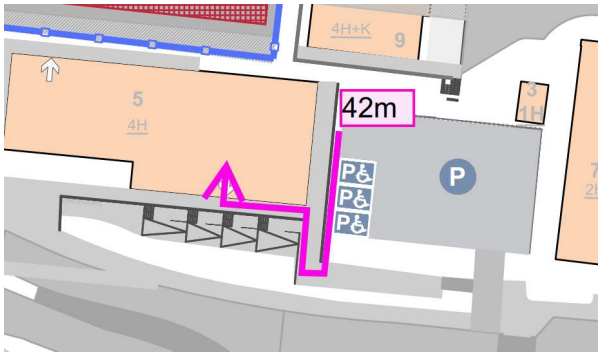
Í fösum 4-5 eru aðstæður metnar óbreyttar og nettófækkun stæða fyrir hreyfihamlaða á svæðinu því áfram metin 6 stæði.

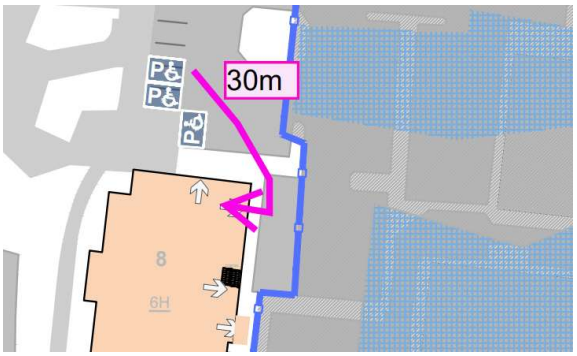
Yfirlit og samantekt

Þrátt fyrir tímabundna fækkun stæða í framkvæmdarferlinu er leitast við að viðhalda aðgengi fyrir hreyfihamlaða fyrir þær byggingar sem áfram verða í notkun. Mælt er með að merkingar og yfirborðsmerkingar við bráðabirgðastæði séu skýrar og sýnilegar, og að sérstakt tillit verði tekið til yfirborðs og gangleiða að inngöngum bygginga.

AÐGENGI AÐ ÞJÓNUSTUBYGGINGUM

Á meðfylgjandi myndum hafa verið mældar gönguvegalengdir frá bráðabirgðabílastæðum fyrir hreyfihamlaða að inngöngum helstu þjónustubygginga.





Mynd 4 Vegalengd frá bráðabirgðabílastæði fyrir hreyfihamlaða að inngangi Digranesvegar 5 (til vinstri) og að inngangi Fannborgar 8 (til hægri).

NIÐURSTAÐA

Með umfjölluninni hér að framan hefur verið varpað ljósi á fasaskiptingu, skipulag og framkvæmdaráðstafanir í tengslum við niðurrif og uppbyggingu á Fannborgarreit í Kópavogi. Sérstök áhersla er lögð á að tryggja öryggi, greiða aðkomu og rýmingarleiðir fyrir íbúa, gangandi vegfarendur, þjónustuaðila og viðbragðsaðila á öllum stigum framkvæmda. Ítarleg merkingaáætlun verður unnin og afmarkanir vinnusvæða eru hannaðar með það að markmiði að lágmarka röskun á umhverfi og daglegu lífi íbúa á meðan á framkvæmdum stendur. Einnig hefur verið hugað að áhrifum á umferð, bílastæði og þjónustu aðliggjandi svæða, og gerðar eru tillögur að bráðabirgðalausnum sem tryggja fullnægjandi öryggi og aðgengi á hverju stigi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Með þessu er stefnt að því að framkvæmdin verði markviss, örugg og taki fullt tillit til þarfa þeirra sem búa eða starfa á áhrifasvæðinu. Minnisblaðið undirstrikar mikilvægi þess að fylgja framangreindri áætlun til að stuðla að farsælu framvindu verkefnisins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Athugasemdir Kópavogsbæjar vegna Traðarreits vestur og Fannborgar

Í þessu skjali eru athugasemdir frá:

- Framkvæmdadeild
- Gatnadeild
- Byggingarfulltrúa
- Skrifstofustjóra umhverfissviðs

Athugasemdir frá framkvæmdadeild (Ármann):

1. Hönnunargögn, fráveita með vísan í tímalínu. Fannborg og Traðarreitur. Núverandi lagnir og lagnir eftir framkvæmdir. Lang- og þversnið á öllum hliðum og eftir allar beygjur/brunna með vísan í grunnmynd/afstöðumynd. Með lagnastærðum og kódum.
2. Ef það þarf tímabundna tengingu á meðan framkvæmdum stendur þarf sér hönnunargögn fyrir það(sjá nr. 1)
3. Hönnunargögn, vatnsveitu með vísan í tímalínu. Núverandi lagnir og eftir framkvæmdir. Lang- og þversnið á öllum hliðum og eftir allar beygjur með vísan í grunnmynd/afstöðumynd. Með lagnastærðum og kódum.
4. Ef það þarf tímabundna tengingu á vatni á meðan framkvæmdum stendur þarf sér hönnunargögn fyrir það(sjá nr. 3)
5. Hönnuanrgögn vatns- og fráveitulagna í bæjarlandi skulu vera í samræmi við 4.2. kafla byggingarreglugerðar nr. 112/2012 og undirritaðar af löggiltum lagnahönnuði með hönnunartryggingu.
6. Upplýsingar um verktaka sem framkvæmir
7. Skrá pípulagningameistara með tryggingu á verkið.
8. Staðfesting frá Veitum um að hönnunargögn og áform um færslu hitaveitu lagna séu samþykkt og samrýmast tímalínu.
9. Staðfesting frá Veitum um að hönnunargögn og áform um færslu rafveitu lagna séu samþykkt og samrýmast tímalínu.
10. Staðfesting frá Mílu, ljósleiðara og öðrum veitustofnum um að teikningar og áform um færslu fjarskiptalagna séu samþykkt eða að framkvæmdin hafi ekki áhrif á fjarskiptalagnir á svæðinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

11. Eftilit. Lóðarhafi leggur til eftirlitsmann sem framkvæmdadeild samþykkir. Eftilitsmaður skal leggja fram eftilitsáæltun og vinna eftir verklýsingu eftilits dags. 1.2.2025. Mælingar skulu vera skv. handbók um innmælingar Kópavogsbær 1.2.2025
12. Eignarhald. Allar lagnir fráveitu utan lóðarmarka verða eign Kópavogsbæjar. Allar vatnsveitulagnir að inntaki verðr eign Kópavosbæjar
13. Framkvæmdir skv. framangreindu á vegum lóðarhafa skulu unnar skv. Hönnunargögnum sem framkvæmdadeild Kópavogsbæjar hefur samþykkt. Lóðarhafi kostar hönnun, framkvæmd og eftirlit skv. verklýsingu eftirlits. Val á verktökum, hönnuðum og eftirlitsaðilum er há samþykki framkvæmdadeildar Kópavogsbæjar. Skilyrði er að eftirlitsaðili se á vegum annars ráðgjafa en þess sem sér um hönnun á viðkomandi framkvæmd. Verði vanefndir á hendi lóðarhafa við framkvæmd eða frágang gatna, opinna svæða eða lagna skv. hönnunargögnum, skal Kópavogsbæ heimilt að framkvæma þá verkþætti, sem vanefndirnar ná til og innheimta á kostnað lóðarhafa.

Athugasemdir frá Gatnadeild (Birkir):

Traðarreitur vestari

Sorphirða – Djúpgámar

Djúpgámar við Vallartröð verða að vera innan lóðar. Hægt er að útbúa hliðarlóð við aðallóð eins og gert var við Traðarreit austari við Álftröð.

Fyrirkomulag djúpgáma verður að fylgja kröfulýsingu Kópavogsbæjar um djúpgáma

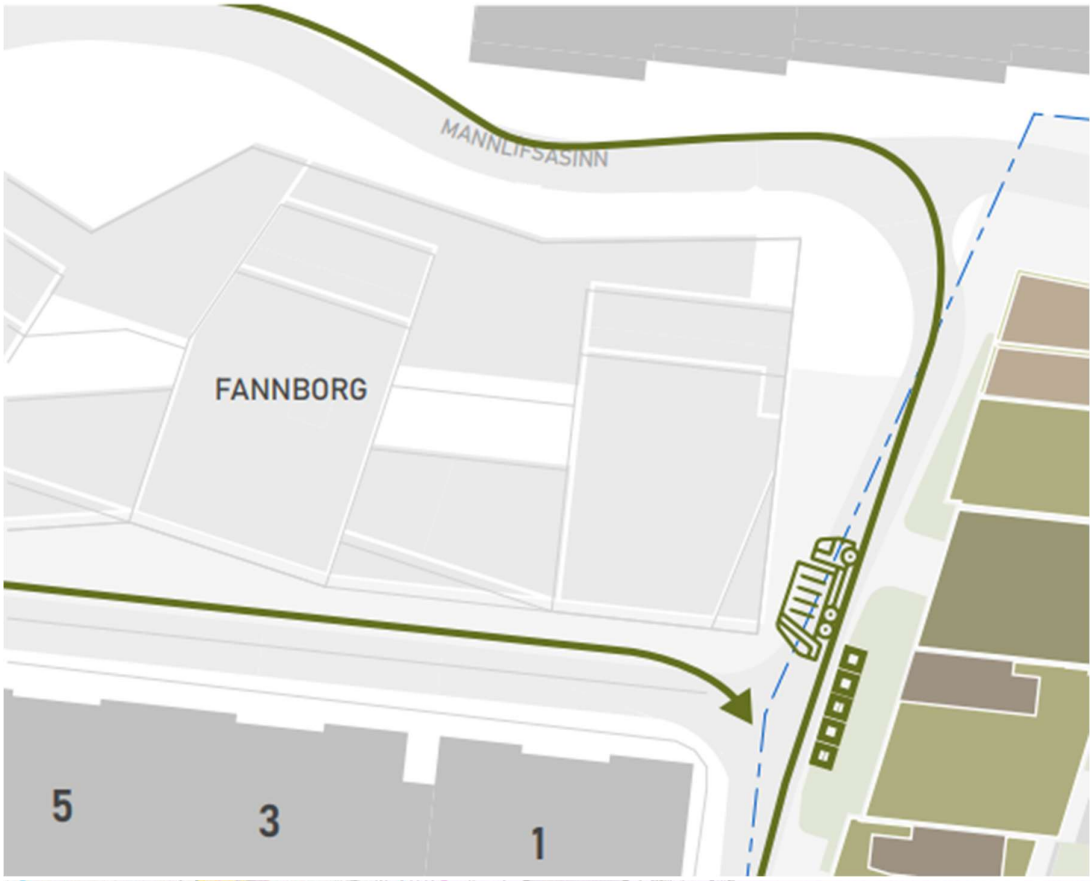
Leita verður til að Kópavogsbæjar til að fá uppgefið nauðsynlegan fjölda gáma fyrir íbúðirnar miðað við fjölda íbúða og úrgangsflokka. Sjá fjöldi sem tilgreindur er á teikningum endurspeglar ekki raunverulega þörf miðað við tæmingu á tveggja vikna fresti.

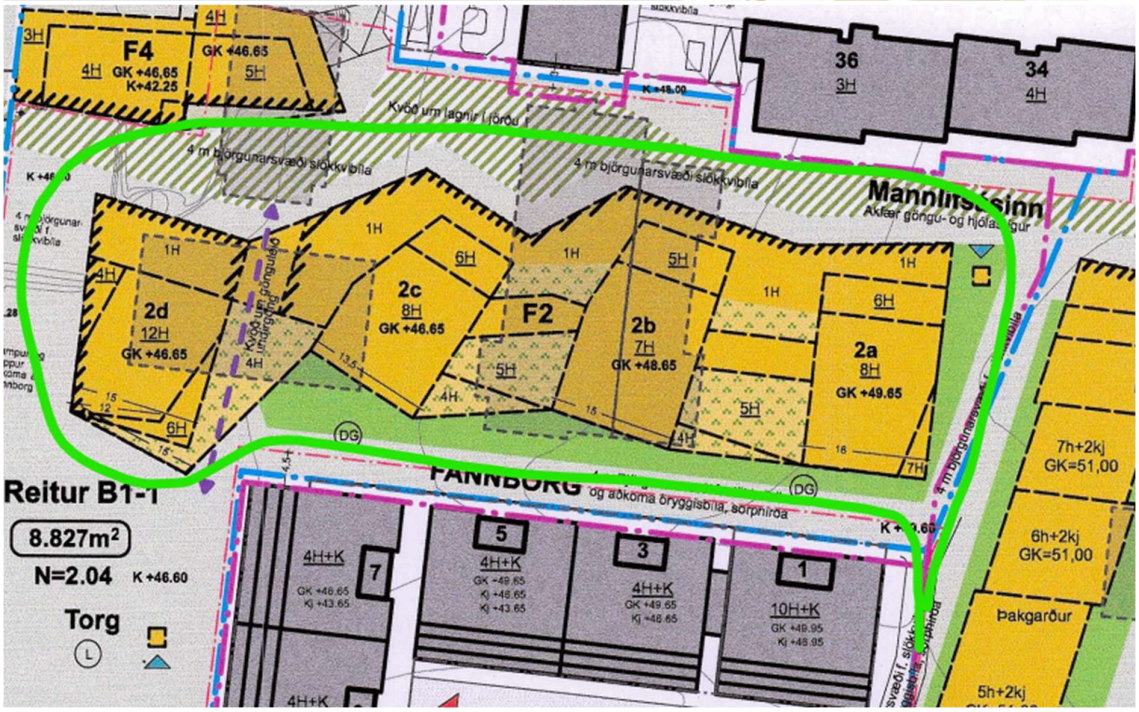
Tryggja þarf að bílakjallari hafi nægan burð til að þola að sorphirðubílar geti ekið að djúpgámum og snúið við á auðveldan hátt án þess að öryggi vegfarenda sé teflt í hættu. Sorphirðubílar þurfa að hafa nóg pláss til til að snúa við án þess að hætta sé á að þeir skemmi götugögn eða annað sem þar kann að vera. Þetta gildir sérstaklega við Fannborg.

Akstursleið sorphirðubíla sem tilgreind er á teikningum er sérstaklega óheppileg. Gert er ráð fyrir að bílarnir aki allan mannlífsásinn umhverfis Fannborg 2 og aftur að Traðarreitnum. Þetta gæti þýtt að þungaflutningar gæti verið á mannlífsásnum nánast

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

daglega. Gera þarf ráð fyrir að sorphirðubílar geti annaðhvort snúið við eða ekið mannlífsásinn út á Vallartröð.





Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Hirðing á sorpi verður vandræðum bundið hvort sem það verður úr núverandi byggingum í Hamraborg, Fannborgarreit eða vestari hlið Traðareitsins.

Aðgengi gangandi vegfarenda

Við Vallartröð virðast djúpgámar staðsettir á gangstétt og þurfa gangandi vegfarendur að sveigja fram hjá þeim. Inngangur er að húsum rétt við gámana sem skerðir aðgengið meðfram þeim og rýrir aðgengi t.d. við vetrarþjónustu og sópun. Tryggja þarf að nægilegt pláss sé fyrir vinnuvélar til að komast milli gáma og inngangs.

Kvöð þarf að vera í lóðarleigusamningi og mæliblöðum um aðgengi almennings innan lóðarmarka þar sem það virðist vera gert ráð fyrir að hluti gangstéttar liggi innan lóðarmarka og að hluta til utan lóðarmarka.

Umferðaröryggi

Ekki má setja hávaxin gróður á horn Vallartraðar og Digranesvegar eða annað sem gæti skert sjónlengdir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Staðsetning inn-og útakstur bílakjallara er ekki í samræmi við deiliskipulag. Gera má ráð fyrir talsverði umferð í og úr bílakjallara. Sitthvoru megin við bílakjallara má ekki setja gróður eða neitt það sem skerðir útsýni til hliðar við ökumenn þegar komið er upp úr bílakjallara. Gera skal ráð fyrir að halli úr bílakjallara sé minni um það bil 5 m frá gangstétt þegar ekið er úr bílakjallara svo ökumenn þurfi ekki að stöðva á gangstétt til að bíða eftir færi að aka út á Vallartröð. Til umhugsunar er að einungis hægri beygja sé leyfð inn og út úr bílakjallara.

Aðkomuáætlun

Teikning: Traðarreitur – Fasi 0

Gert er ráð fyrir að rampi að bílakjallara Hamraborgar verði styttur og tekinn inn á Vallartröð neðan Neðstutröð. Vakin er athygli á því að hæðarmunar á þessum stað er allt að hálfur meter. Tryggja þarf að yfirkeyrslan verði jöfn og án óþægilegra kanta. Lagfæra þarf stoðvegg að framkvæmdum loknum. Þessari ábendingu er lýst í uppfærðu minnisblaði sem fylgir uppdráttum. Einnig hefur rampurinn verið lengdur aðeins aftur, suður fyrir stoðvegginn, og er þá miðað við að innkeyrsla inn á hann geti jafnframt þjónað innkeyrslu inn á björgunarsvæði framan við Hamraborg 30.

Aðkoma verktaka að reitnum til og/eða frá Digranesvegi gengur ekki sökum umferðar ökutækja og gangandi vegfarenda. Mikill fjöldi gangandi er á þessu svæði og ekki er hægt að bæta við viðbótar þverun. Nota skal aðgengi að Neðstutröð 2 frá Neðstutröð. Uppfært á nýrri útgáfu aðkomuáætlunar. Þó skal bent á að í síðari fösum verður ekki komist hjá því að þvera umferð gangandi yfir Digranesveg til að skapa öruggari aðstæður gagnvart umferð inn á vinnusvæðið, og sérstaklega í Fasa 2 þegar afgirt vinnusvæðið mun ná út í kantstein götu.

Teikning: Traðarreitur – Fasi 1

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Gert er ráð fyrir uppbyggðu björgunarsvæði við Hamraborg 30. Talsverður hæðarmunur er á milli núverandi götuhæðar og jarðhæðar Hamraborgar 30. Björgunarsvæðið virðist vera sett þétt upp við svalir og glugga jarðhæðarinnar sem mun þá skyggja á dagsbirtu í íbúðina og skerða lífsgæði íbúanna. Í stað uppbyggðs björgunarsvæðis verður það útfært nær núverandi jarðvegsyfirborði, og ekki hærra en sem nemur plötuhæð neðstu svala Hamraborgar 30. Sjá dæmi um myndir hér á eftir:

Aðstaða verktaka, vinnubúðir eru ráðgerðar utan framkvæmdasvæðis og þar sem gert er ráð fyrir bílastæðum íbúa á framkvæmdatíma. Ekki er hægt að samþykkja þessa staðsetningu vinnubúða. Vinnubúðir verða að rýmast innan framkvæmdareits og færast til í samræmi við uppbyggingu á svæðinu. Á uppfærðum áætlunum er nú gert ráð fyrir aðstöðu verktaka að fullu innan framkvæmdasvæðis í Fösum 0 og 1.

Ekki er hægt að loka gangstétt meðfram Digranesvegi í þessum fasa. Aðgengi um gangstétt verður að haldast óskert þar sem hún tengir saman biðstöð strætó við Digranesveg og Hamraborg og skóla við Digranesveg og er þar talsverð umferð gangandi vegfarenda og þá sérstaklega gangandi vegfarenda í lægri aldurshópunum. Girðing vinnusvæðis hefur verið færð innar svo að gangstétt sé aðgengileg í Fasa 1. Vegna útaksturs frá vinnusvæði út á Digranesveg er það hins vegar mat okkar að rétt sé að ganga frá þverunum yfir Digranesveg strax á þessu stigi, enda verður það óhjákvæmilegt í síðari fösum.

Teikning: Traðarreitur – Fasi 2

Sama athugasemd tengt uppbyggðu björgunarsvæði við Hamraborg 30. Sjá fyrri svör.

Sama athugasemd tengt vinnubúðum verktaka. Sjá svar að ofan. Í Fasa 2 er það mat verktaka að það sé óhjákvæmilegt að staðsetja aðstöðu verktaka tímabundið utan framkvæmdasvæðisins, meðan unnið er að uppsteypu bílakjallara. Umfangi þeirrar aðstöðu verður stillt í algjört lágmark eins og kostur er og verður hún svo færð aftur inn á framkvæmdasvæðið um leið og færi gefst.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Við lokun gangstéttar meðfram Digranesvegi milli Neðstu- og Vallartraðar verður að vera merkt með skýrum hætti. Setja skal bundið undirlag á allri þveruninni og aðgengi skal vera hindranalaust alla leið sem þýðir að kantar skulu vera teknir niður á öllum götuköntum eða götuþverunum lyft upp. Gera skal gangbraut við útakstur af bílastæði við Digranesveg 12. Merkja skal gönguþveranir í samræmi við reglugerð um umferðarmerki og notkun þeirra nr. 250/2024. Þessum lýsingum verður skilmerkilega komið til skila í uppfærðu minnisblaði sem fylgir uppdráttum. Eins og fram kom hér að framan er það mat okkar að þessi ráðstöfun þurfi að koma til framkvæmda í Fasa 1.

Aðkoma verktaka beint frá Digranesvegi inn á vinnusvæði er óhentug m.t.t. öryggis vegfarenda. Þjónustuaðgengi og aðgengi að vinnusvæði verða þá til hliðar til hvort annað sem eykur dregur úr öryggi vegfarenda. Betra væri ef aðgengi að vinnusvæði væri frá Neðstuströð. Eftir skoðun á þessu atriði í samráði við verktaka teljum við að innakstur frá Neðstutröð inn á vinnusvæðið sé mjög erfitt að leysa, sérstaklega gagnvart þungaumferð. Reiknað er með gönguleið meðfram bráðabirgðalegu Neðstutraðar og sjáum við fyrir okkur að gangandi vegfarendur geti stafað hætta af ökutækjum sem þarfnast víðs beygjuradíusar að og frá framkvæmdasvæðinu. Aftur á móti væri rétt að gera frekari ráðstafanir til að tryggja bætta yfirsýn við útkeyrsluna frá vinnusvæðinu út á Digranesveg, t.d. með aukinni lýsingu, og umferðarspeglum.

Teikning: Traðarreitur – Fasi 3

Sama athugasemd tengt uppbyggðu björgunarsvæði við Hamraborg 30. Sjá svar að ofan.

Sama athugasemd tengt vinnubúðum verktaka. Sjá svar að ofan. Í fasa 3 verður reiknað með aðstöðu verktaka innan framkvæmdasvæðisins, t.d. ofan á steyptri þakplötu bílgeymslu.

Sama athugasemd tengt lokun gangstéttar. Sjá svar að ofan.

Sama athugasemd tengt aðkomu frá Digranesvegi inn á vinnusvæði. Sjá svar að ofan.

Merkingaráætlun

Teikning: Traðarreitur – Fasi 0

Setja skal bann á akstur vörubifreiða norður Vallartröð. Setja skal bann á akstur vörubifreiða austur Digranesveg. Komið verður fyrir viðeigandi merkingum, sjá uppfærðar teikningar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Teikning: Traðarreitur – Fasi 1 til 3

Sama og í fasa 0. Sjá svar að ofan.

Fjarlægja skal merkta gangbraut á gatnamótum Vallartraðar og Digranesvegar. Merkja skal gangbraut við Digranesveg 12. Við teljum nauðsynlegt að halda í merkta gangbraut á gatnamótum Vallartraðar og Digranesvegar m.t.t. hjáleiða og umferðaöryggis. Við bætum við gangbraut við Digranesveg 12. Gerum grein fyrir kvöðum um útfærslu og frágang gangbrauta bæði á teikningum og í uppfærðu minnisblaði.

Setja skal bann við vinstri beygju frá Vallartröð inn á Digranesveg sökum skerðingar á sjónlengd til vesturs þegar komið er að gatnamótunum úr norðri. Bætum við viðeigandi merkingum.

Fannborgarreitur

Sorphirða – Djúpgámar

Verulegar athugasemdir eru gerðar við staðsetningu djúpgáma og aðgengi að þeim við tæmingu. Akstursleið bílanna sem tæma gámana er um mannlífsásinn og er þröng og meðfram leiksvæðum, torgum og listaverkum. Öryggi vegfarenda er sett í óafsakanlega hættu þegar sorpbílarnir eiga leið um auk þess sem verulegar líkur eru á því að skemmdir verða götugögnum ef eitthvað fer úrskeiðis við akstur ökutækjanna.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Sorphirðubílar eru allt að 25 tonn að þyngd fulllestaðir og allt að 12 m á lengd. Breiddin er 2,55 m og akstursferill í beygjum er mun breiðari en það. Þar sem tæma þarf djúpgáma við Traðarreit vestari og Hamraborg þar sem akstursleið er hugsuð umhverfis Fannborgarreitinn má búast við tæmingar verði allt að á hverjum degi þannig að búast má við 12 m löngum 25 tonna flutningabíl með krana aka um mannlífsásinn á milli dvalarsvæða og leiksvæða barna svo til á hverjum degi. Mælst er til að hugað verði að öðrum lausnum tengt sorphirðu á þessu svæði. Lagt er til sogkerfi fyrir úrganginn. Sjá á eftirfarandi tenglum
https://aerbin.dk/da/kompakt-loesninger
https://byggeri-arkitektur.dk/Centrale-affaldssugesystemer-hjaelper-baade-bymiljoe-og-klima

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Aðgengi gangandi vegfarenda

Þar sem svæðið er fyrst og fremst hugsað fyrir gangandi vegfarendur er aðgengi gott. Það er eins og gert er ráð fyrir að hjólandi komist um hæðarmun á milli mannlífsás og Hálsatorg þar sem tröppur og lyfta verður. Huga þarf að því að tröppurnar verði það breiðar að hægt sé að koma fyrir rennum fyrir kerrur, vagna og reiðhjól svo ekki allir þurfi að nota lyftur.

Umferðaröryggi

Ekki er gert ráð fyrir umferð á svæðinu þannig að umferðaröryggi er gott. Umferð sorphirðubíla mun þó setja öryggi vegfarenda í stórhættu og er alls ekki forsvaranlegt. Óheppilegt fyrirkomulag á stæðum í bílakjallara K1 þegar ekið um Hrímborgar hliðið. Akstursleið þyrfti að vera beint áfram þegar ekið er inn eða út úr kjallaranum en ekki strax til hliðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Huga þarf betur að gönguleiðum í bílakjöllurum svo gangandi séu ekki á ferð fyrir aftan bíla. Merkja þarf gönguleiðir í bílakjöllurum sérstaklega við inn- og útaksturshlið og rampa á milli hæða.

Aðkomuáætlun

Teikning: Fannborgarreitur – Fasi 0

Aðkoma slökkviliðs getur ekki verið inn í Geislagarð sökum ónógs burðar á bílageymsluþaki. Hér er um óbreytt ástand að ræða. Fyrirhugaðar framkvæmdir breyta ekki möguleikum á aðgengi inn í inngarðinn. Lagfærum örvar á aðkomuáætlunum til að fyrirbyggja misskilning.

Teikning: Fannborgarreitur – Fasi 1

Aðkoma slökkviliðs getur ekki verið inn í Geislagarð sökum ónógs burðar á bílageymsluþaki. Sjá svar að framan.

Framkvæmdir á Traðarreit vestari verða hafnar þegar niðurrif Fannborgar hefst. Aðkomuáætlanir fyrir fasa 1 og áfram raskast því við þetta þar sem aðkoma um

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Neðstutröð skerðist og tenging við Vallartröð lokast alveg. Á uppfærðum uppdráttum er eingöngu reiknað með umferðarleiðum ökutækja til austurs um Neðstutröð í Fasa 0, meðan unnið er að nýrri/hliðraðri vegtengingu Neðstutraðar við Digranesveg. Í seinni fösum er ekki lengur gert ráð fyrir þessari tengingu. Gerðar hafa verið ráðstafanir til að liðka fyrir umferð um Fannborg.

Bílastæði í Neðstutröð lokast vegna framkvæmda á Traðarreit. Hér með uppfært. Vegna framkvæmda á Traðarreit er auk þess reiknað með að færa brunahana til vesturs (sjá nánar umfjöllun minnisblaðs um Fasa 0) að horni Fannborgar og Neðstutraðar.

Teikning: Fannborgarreitur – Fasi 2

Sama og fyrir fasa 1. Sjá umfjöllun hér að framan.

Ekki gert ráð fyrir umferð gangandi í Neðstutröð á meðan þessum fasa stendur. Gera þarf ráð fyrir umferð gangandi um Neðstutröð á meðan framkvæmdum stendur. Reiknað er með að útbúa megi gönguleið í slakkanum fyrir neðan/norðan núverandi gangstétt, sem tengist síðan inn á björgunarsvæði körfubíls við Hamraborg 30.

Það er óskilgreindur reitur vestan við Fannborg 4. Mögulega aðstaða verktaka. Á þessi aðstaða að vera upplyft eða er gert ráð fyrir að hún nái niður á jarðhæð? Þarf að skilgreina þetta betur. Skilgreint nánar á teikningu. Hér er um að ræða aðstöðu verktaka á jarðhæð (neðan við / framan við bílastæðaplötu). Aðkoma að þessu aðstöðusvæði er frá Hamraborg.

Teikning: Fannborgarreitur – Fasi 3

Sama og fyrir fasa 1. Sjá umfjöllun hér að framan.

Ekki gert ráð fyrir umferð gangandi í Neðstutröð á meðan þessum fasa stendur. Gera þarf ráð fyrir umferð gangandi um Neðstutröð á meðan framkvæmdum stendur. Sjá umfjöllun hér að framan.

Teikning: Fannborgarreitur – Fasi 4

Sama og fyrir fasa 1.

Ekki gert ráð fyrir umferð gangandi í Neðstutröð á meðan þessum fasa stendur. Gera þarf ráð fyrir umferð gangandi um Neðstutröð á meðan framkvæmdum stendur. Sjá umfjöllun hér að framan.

Gert er ráð fyrir aðkomu verktaka inn á vinnusvæði frá Hamraborg um undirgöng með 3 m hæðartakmörkun. Ekki er sýnt hvernig er gert ráð fyrir að verktakar aki frá vinnusvæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Akstur frá vinnusvæði skal vera til hliðar við innakstur, þ.e. að aka skuli vestan við tröppuhús. Ekki má aka út af svæðinu samsíða innakstri. Þessi leið er aðeins hugsuð til innaksturs, útakstur verður um hlið til vesturs. Merkingar á Merkingaáætlun Fasa 4 eru nú uppfærðar svo skýrt sé að útakstur af vinnusvæðinu undir Hamraborg sé bannaður.

Teikning: Fannborgarreitur – Fasi 5

Allt það sama og fyrir fasa 4. Sjá umfjöllun hér að framan.

Bílaþvottastöð er staðsett utan framkvæmdasvæðis Fannborgarreits og innan framkvæmdasvæðis Traðarreits vestari. Ekki gengur að koma þvottastöðinni þarna fyrir. Skýrt út í minnisblaði

Niðurstaða á rýni á aðkomuáætlun

Þar sem ekki er gert ráð fyrir að framkvæmdir á Traðarreit vestari séu í gangi samtímis og framkvæmdir á Fannborgarreit, er aðkomuáætlunin verulega ábótavant og ekki hægt að samþykkja hana í því formi sem hún er núna. Endurgera þarf aðkomuáætlun þar sem tekið verður tillit til þeirrar skerðingar á aðgengi sem framkvæmdir á Traðarreit munu valda. Hér hefur aðkomu- og merkingaáætlun verið uppfærð þar sem tekið hefur verið tillit til samspils milli reitanna. Ekki liggur fyrir nákvæmlega hvernig tímalínur verkefnanna munu skarast og því hefur af varfærni verið valið að miða ávallt við stærstu útmörk skilgriends framkvæmdasvæðis Traðarreit þar sem það kann að hafa áhrif á lausnir Fannborgarreits.

Merkingaráætlun

Teikning: Fannborgarreitur – Fasi 0

Engar athugasemdir

Teikning: Fannborgareitur – Fasi 1

Umferð um Neðstutröð norðan Traðarreits verður lokuð á meðan þessum fasa stendur sökum framkvæmda. Ekki þarf því að merkja þessa aðkomu. Uppfært á teikningum.

Ekki verður hægt að hafa gönguleið meðfram Traðarreit móts við Hrímborg sökum framkvæmda á Traðarreit. Uppfært á teikningum. Reiknað er með gönguleið samhliða hliðrun Neðstutraðar að Digranesvegi (eins og gert var ráð fyrir í áætlunum Traðarreits).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Teikning: Fannborgareitur – Fasi 2

Ekki verður hægt að hafa gönguleið um Neðstutröð norðan við Traðarreit sökum framkvæmda á Traðarreit. Til samræmis við athugasemd hér framar (í umfjöllun Traðarreits) er nú gert ráð fyrir möguleika á gönguleið í slakkanum norðan við núverandi gangstétt Neðstutraðar. Merkingar á áætlunum hafa því verið uppfærðar til samræmis.

Vantar gönguleiðir yfir bílastæði framan við þar sem Fannborg 2 stóð. Gönguleið bara endar á bílastæði en þarf að tengjast öðrum gönguleiðum í Neðstutröð. Tryggja þarf hindranalaust aðgengi á meðan framkvæmdatíma stendur. Merkinga- og aðkomuáætlanir uppfærðar m.t.t. athugasemda. 11

Teikning: Fannborgareitur – Fasi 3

Gönguleiðir enn verr merktar en í fyrri fösum. Merkja þarf gönguleiðir og gera grein fyrir merkingunum á merkingaráætlun. Merkingar eru uppfærðar á myndum.

Merkingar í Neðstutröð norðan Traðarreits óþarfar. Sjá umfjöllun hér að framan.

Ekki hægt að gera ráð fyrir bílastæðum við Neðstutröð meðfram Traðarreit sökum framkvæmda. Sjá umfjöllun hér að framan.

Ekki gert ráð fyrir gönguleiðum til og frá bílastæðum við Hrímborg og Pósthúsgarði. Uppfært

Teikning: Fannborgareitur – Fasi 4

Merkingar í Neðstutröð norðan Traðarreits óþarfar. Sjá viðbrögð að framan.

Ekki hægt að hafa gönguleið norðan Traðarreits. Sjá umfjöllun hér að framan.

Ekki hægt að gera ráð fyrir bílastæðum við Neðstutröð meðfram Traðarreit sökum framkvæmda. Sjá umfjöllun hér að framan.

Gönguleiðir enn verr merktar en í fyrri fösum. Merkja þarf gönguleiðir og gera grein fyrir merkingunum á merkingaráætlun. Uppfært.

Ekki gert ráð fyrir gönguleiðum til og frá bílastæðum við Hrímborg og Pósthúsgarði. Uppfært

Teikning: Fannborgareitur – Fasi 5

Sama og minnst er á í fyrri fösum. Uppfært

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Niðurstaða á rýni á merkingaráætlun

Þar sem ekki er gert ráð fyrir að framkvæmdir á Traðarreit vestari séu í gangi samtímis og framkvæmdir á Fannborgarreit, er merkingaráætlunin verulega ábótavant og ekki hægt að samþykkja hana í því formi sem hún er núna. Endurgera þarf merkingaráætlun þar sem tekið verður tillit til þeirrar skerðingar á aðgengi sem framkvæmdir á Traðarreit munu valda og þeim áskorunum sem því fylgir að hafa tvö framkvæmdasvæði í gangi samtímis. Brugðist hefur verið við þessum atriðum í umfjöllun hér að framan.

Athugasemdir frá Byggingarfulltrúa (Valdimar):

Athugasemdir við aðkomu- og merkingaráætlun

Traðarreitur vestri:

Gera þarf nýja sameiginlega aðkomu og merkingaráætlun fyrir Fannborgarreit og Traðarreit vestri þar sem þær stangast á hvor aðra. Brugðist hefur verið við þessum atriðum í umfjöllun hér að framan.

Sýna þarf þvottastöð, innan lóðar, fyrir vörubíla út af svæðinu í þeim fösum sem niðurrif er í gangi og eða flutningur á efni frá lóðinni. Bundið slitlag þarf að vera frá þvottastöðinni og út af lóðinni. Þvottastöð verður ekki hægt að staðsetja þar til tímalína verkefnanna liggur nánar fyrir, en leitast verður eftir að staðsetja hana þannig að hún lendi innan framkvæmdasvæða og verði frágengin í samræmi við kröfur.

Nákvæmari vinnustaða teikning þarf að fylgja fyrir alla fasanna, sem tekur á eftirfarandi: staðsetning krana, vinnubúða, lagersvæða, bílastæðum starfsmanna, þvottastöð fyrir vörubíla út af svæðinu. Á þessu stigi liggja þessi atriði ekki fyrir að fullu. Gerð er grein fyrir almennum staðsetningum á staðsetningu vinnubúða, lagersvæða og bílastæða starfsmanna á uppfærðum teikningum, án þess þó að fyrir liggi nákvæm uppskipting umræddra svæða eftir notkun. Þvottastöð verður ekki hægt að staðsetja þar til tímalína verkefnanna liggur nánar fyrir, en leitast verður eftir að staðsetja hana þannig að hún lendi innan framkvæmdasvæða og verði frágengin í samræmi við kröfur.

Fasi 0 - Aðkoma á Hrímborg þarf að skilgreina, ef þörf er á lokun, annars í lagi. Reiknað er með að aðkoma að Hrímborg verði möguleg meðan á framkvæmdum í Fasa 0 stendur.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fasi 1 - Björgunarsvæði við Hamraborg 32 þurfa að þola þunga körfubíls, 27 tonn og 18t punktálag. Svæði þarf að vera 7x10m að stærð. Kröfur um björgunarsvæði körfubíla koma fram í uppfærðu minnisblaði. Svæðið verður skilgreint 6m breitt í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar, og 10 m langt, í samræmi við lengsta körfubíl SHS.

Fara þarf yfir staðsetningu björgunarsvæða fyrir Hamraborg 30 - 36 með Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins. Verður gert á fundi hjá SHS nú í vikunni.

Merkja þarf björgunarsvæði á yfirlit merkinga. Verður bætt við

Fasi 1-3 Tryggja þarf aðgengi að brunahönum innan vinnusvæðis. Verður lýst í texta í minnisblaði.

Athugasemdir við aðkomu- og merkingaráætlun (byggingarfulltrúi)

Fannborgarreitur:

Gera þarf nýja sameiginlega aðkomu og merkingaráætlun fyrir Fannborgarreit og Traðarreit vestri þar sem þær stangast á hvor aðra. Uppfært.

Fasi 0-5 Sýna þarf hvar bílastæði hreyfihamlaðra eru staðsett og fjölda í hverjum fasa ásamt lýsingu á aðkomuleið og vegalengd frá þeim að inngangi. Verða sýnd á uppfærum teikningum.

Sýna þarf þvottastöð, innan lóðar, fyrir vörubíla út af svæðinu í þeim fösum sem niðurrif er í gangi og eða flutningur á efni frá lóðinni. Bundið slitlag þarf að vera frá þvottastöðinni og út af lóðinni. Þvottastöð verður ekki hægt að staðsetja þar til tímalína verkefnanna liggur nánar fyrir, en leitast verður eftir að staðsetja hana þannig að hún lendi innan framkvæmdasvæða og verði frágengin í samræmi við kröfur.

Nákvæmari vinnustaða teikning þarf að fylgja fyrir alla fasanna, sem tekur á eftirfarandi: staðsetning krana, vinnubúða, lagersvæða, bílastæðum starfsmanna, þvottastöð fyrir vörubíla út af svæðinu. Á þessu stigi liggja þessi atriði ekki fyrir að fullu. Gerð er grein fyrir almennum staðsetningum á staðsetningu vinnubúða, lagersvæða og bílastæða starfsmanna á uppfærðum teikningum, án þess þó að fyrir liggi nákvæm uppskipting umræddra svæða eftir notkun. Þvottastöð verður ekki hægt að staðsetja þar til tímalína verkefnanna liggur nánar fyrir, en leitast verður eftir að staðsetja hana þannig að hún lendi innan framkvæmdasvæða og verði frágengin í samræmi við kröfur.

Athugasemd frá skrifstofustjóra umhverfissviðs (Guðrún):

Bent er á að það þarf að gera samkomulag við Kópavogsbæ um leigu á bæjarlandi vegna afnota í lengri tíma.

Þessi listi er ekki tæmandi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026