

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

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR



NÚVERANDI SVÆÐI í miðbæ Kópavogs



TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI miðbæjar Kópavogs fyrir reiti B1-1, B4, B2 og B1-3 í samræmi við tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi - dags. 11. ág.2020



Útdráttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Lóðarmörk nýrra lóða
- Byggingarreitir bláskjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitir
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrífs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningssýrmi
- Græni ásin
- Séráfnatasvæði innan lóðamarka
- Götur
- Kvæð um stöðlu bygginga
- Lágmarks inndráttur er 1.6m
- Hjólástæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Lóðastærð
- Kvæð um gönguleið
- Inngangur almennings í bláskjallara (staðsetning leiðbeinandi)
- Innkeyslur í bláskjallara
- Hæðarkorti yfirborðs
- Hæðarkorti aðalgólfis
- Fjöldi hæða
- Hámarks nýtingarlutfalli lóða
- Djúpgámur (staðsetning leiðbeinandi)
- Leiksvæði (staðsetning leiðbeinandi)

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í

þann 20 og í

þann 20.

Tillagan var auglýst frá

20 með

athugasemdafrestri til

20.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

20.

GREINARGERÐ

Útdráttur úr greinargerð og skilmálum dagsett 01.10.2020.

TILDRÖG SKIPULAGSVINNU
Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er miðbærinn skilgreindur sem miðsvæði. Þar eru bæjarskifstulur staðsettar ásamt helstu menningarstofnum bæjarinnar. Í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er hann skilgreindur sem einn af bæjarkjörnum höfuðborgarsvæðisins. Á undanföllum árum hafa bæjaryfirvöld í Kópavogi leitað við að efla hlutverk miðbæjarinnar með tilliti til sérstöðu svæðisins sem miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum. Í Aðalskipulagi er einnig tilgreint að umnið skuli að deiliskipulagi fyrir miðbænn í hlið og mörk hans skilgreind á ný. Lögð er áhersla á að hvetja til fjölbreytta menningargæðnaða á svæðinu og að Hálsatorg skuli vera nýtt til menningar- og ferðatengdar starfsemi.

Hautíð 2018 hóf Kópavogsbær PK arkitektum að hefja vinnu við framtíðarsýn og heilastætt deiliskipulag fyrir miðbæ Kópavogs eins og Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 gerir ráð fyrir. Sú vinnu var unnin í samræmi við deiliskipulagsýsingu Hamraborg Miðsvæðisskipulag dags. 14.08.2018, þar er miðbæjarsvæðinu skipt upp í 9 reiti sem samræmst reitaskiptingu sem kemur fram í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.

Nýtt deiliskipulag er einungis unnið fyrir reiti B1-1, B1-3, B2 og B4 sem sérstakt deiliskipulag en skal falla að þeirri hugmyndarfærð sem kemur fram í deiliskipulagstillögu miðbæjar Kópavogs og hefur verið kynnt í Skipulagsráði Kópavogs. Síðar mun það falla í hlið sinni inn í nýtt heildar deiliskipulag miðbæjar Kópavogs. Í gildi eru tvö deiliskipulag 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 – FANNBORGAREITUR

Almennir
Reiturinn er staðsettur milli í milli Hamraborgar 10-38 og Fannborgar 1-9. Hann afmarkast af reiti B4 til austurs og til vesturs við vestari endan Hamraborgar 6 og 4. Heimilt er að byggja kjallara á veimur hæðum undir öllum reitum (sjá útlínur bláskjallara á skipulagsuppdrátti).

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

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

Á lóðinni er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðastoka. Heimilt er að ákveðið hlutfall lóða geti orðið námsmannabúðir, félagslegar lóðir eða leigubúðir, með samþykki bæjaryfirvalda í Kópavogi. Öll jarðhæðastarsemi lóðarinnar skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði, nema á suður- og austurhlöð sem snýr að Fannborg 1-9, þar sem er heimilt að vera með lóðarhúsnæði á jarðhæðum. 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).

Þjónusta getur verið af öllum toga sem fellur undir landnotkunarskilgreiningu fyrir miðsvæði (M1) í Aðalskipulagi Kópavogs t.d. veitingarekskur, kaflahús og samfélagslegt húsnæði s.s. heilsugæsla, leikskólar o.fl. Ekki er heimilt að reka spiliavél eða 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 fjölbreyttar og stuðla að líflífu götullífi meðfram byggingum. Í bílastæðaskilmálum í kafla 8 í greinargerð eru víðanir til þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Almenningssýrmi á reit B1-1

Allt yfirborð innan lóðar, fyrir utan skilgreinda séráfnatætti við lóðir á jarðhæðum, fellur undir skilgreiningu um almenningssýrmi. 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 almenningssýrmi þar sem mikilvægt er að draga úr kuldelegu umhverfi sem felst í löngum vegg meðfram Fannborg 4. Það vörð einnig gert með fjölbreyttum grótri og blágrænum ofanvatslausum þar sem því verður komið við. Tryggja skal góð skýrlof fyrir gangandi og hjólandi manneskju í almenningssýrum innan reits og aðgengi og björgunarsvæði fyrir neyðar- og slökkviliðsbíla. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningssýrma innan reitsins bílaust svæði (sjá nánar í kölfum 6 og 9 í greinargerð).

Byggingarreitir F2

Öll jarðhæðastarsemi lóðarinnar skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði, nema á austur- og suðurhlöð sem snýr að Fannborg 1-9, þar sem er heimilt að vera með lóðarhúsnæði á jarðhæðum. Fyrir framan lóðir eru skilgreind önn svæði innan lóðamarka sem heimilt er að nýta sem séráfnatætti 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). Mikilvægt er að á norðurhlöð lóðarinnar, sem snýr að mannlífsásum, verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhúsnæði til að stuðja við lífvænleika göngusvæðisins.

Á efri hæðum er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðastoka.

Byggingarreitir F4

Öll húsnæði F4 gildir sama og um húsnæði F2. Á efri hæðum verða lóðir í kjallara og á jarðhæðum sem snýr til norðurs og suðurs 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).

Útlit og ástand bygginga á reit B1-1

Skipulagið gerir kröfu um vandade byggingarlist og uppbrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningssýrmi. Byggingar skulu stallað upp frá mannlífsásum. Á skipulagsuppdrátti eru sýndar hæðir stóllunar sem hönnuðir mannvirka skulu útfæra nánar svo vel fæli að byggingum þeirra. Hámarks hæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrátti og skilmálsnefndingum. Lögð er áhersla á fjölbreytni bygginga á svæðinu og mikilvægt að byggingar á hvern lóð fyrir sig hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum, formi og ástandi (sjá nánar í kafla 7 í greinargerð).

Byggingar við Digranesvegur hækka og lækka í þrepum til að opna fyrir sjónlínur, draga úr skuggagjafndun og létta á yfirborði bygginga. Á norðurhlöð lóðarinnar sem snýr að mannlífsásum eru gerðar kröfur um ákveðið uppbrot í lögun bygginga og hæðum (sjá nánar á skipulagsuppdrátti). Gerð er krafa um uppbrot byggingar á þeirri hlöð sem snýr að Vallatröð með það að markmiði að bjóta upp samfellda veggfelli í smærri felli. Samfelldur fjórir húshliðarinnar skul vera að hámarki 8 metrar og uppbrot lágmark 1 meter að dýpt (sjá leiðbeinandi uppbrot á skipulagsuppdrátti).

REITUR B4 – TRABARREITUR VESTUR

Almennir

Reiturinn er staðsetur á austurhlöð skipulagsvæðisins og afmarkast af Digranesvegi til suðurs og Hamraborg 10-38 til norðurs. Vallatröð til austurs og Neðströð til vesturs. Heimilt er að byggja kjallara á veimur hæðum undir öllum reitum (sjá útlínur bláskjallara á skipulagsuppdrátti).

Gert er ráð fyrir niðurfelli á núverandi byggingum; Vallatröð 1, 2, 5, 7 og Neðströð 2, 4, 6 og 8, (sjá nánar í húskönnun, dagsett október 2020).

Útbúin verður ein lóð og byggingarreitir skilgreindir innan hennar (sjá nánar á skipulagsuppdrátti).

Ný lóð Trabarelli B4 er 9.100 m² og hámark byggingarmagns ofanjarðar (brúttó A+B) er 22.000 m². Hámarks nýtingarlutfalli lóðar ofanjarðar er N=2,42. Hámarksfjöldi lóða á reitnum er 280 lóðir.

Á lóðinni er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðastoka. Heimilt er að ákveðið hlutfall lóða geti orðið námsmannabúðir, félagslegar lóðir eða leigubúðir, með samþykki bæjaryfirvalda í Kópavogi.

Á jarðhæðum sem snúti til norðurs að mannlífsásum 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 norðurhlöð bygginganna sem snúa að mannlífsásum verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhúsnæði til að stykja og stuðja við lífvænleika göngusvæðisins. Þjónusta getur verið af öllum toga sem fellur undir landnotkunarskilgreiningu fyrir miðsvæði (M1) í Aðalskipulagi Kópavogs t.d. veitingarekskur, kaflahús og samfélagslegt húsnæði s.s. heilsugæsla, leikskólar o.fl. Ekki er heimilt að reka spiliavél, 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 fjölbreyttar og til að stuðla að líflífu götullífi meðfram byggingum. Í bílastæðaskilmálum í kafla 8 í greinargerð eru víðanir til þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Almenningssýrmi á reit B4

Allt yfirborð innan reitsins, fyrir utan skilgreinda séráfnatætti við lóðir á jarðhæðum og inngráð milli bygginga, fellur undir skilgreiningu um almenningssýrmi. Gert er ráð fyrir leiksvæði þar sem mikilvægt er að skapa skjólmýndun með fjölbreyttum grótri og blágrænum ofanvatslausum þar sem því verður komið við. Sérstaklega er lögð áhersla á góð og vönduð almenningssvæði, gönguleiðir og torg. Tryggja skal góð skýrlof fyrir gangandi og hjólandi manneskju í almenningssýrum innan reits og aðgengi og björgunarsvæði fyrir neyðar- og slökkviliðsbíla. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningssýrma innan reitsins bílaust svæði (sjá nánar í kölfum 6 og 9 í greinargerð með deiliskipulagi).

Útlit og ástand bygginga á reit B4

Skipulagið gerir kröfu um vandade byggingarlist og uppbrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningssýrmi. Byggingar skulu stallað upp frá mannlífsásum. Á skipulagsuppdrátti eru sýndar hæðir stóllunar sem hönnuðir mannvirka skulu útfæra nánar svo fæli vei að byggingum þeirra. Hámarks hæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrátti og skilmálsnefndingum. Lögð er áhersla á fjölbreytni byggingahluta á lóðinni og mikilvægt að hver byggingarhluti hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum, formi og ástandi (sjá nánar í kafla 7 í greinargerð).

Byggingar við Digranesvegur hækka og lækka í þrepum til að opna fyrir sjónlínur, draga úr skuggagjafndun og létta á yfirborði bygginga. Á norðurhlöð lóðarinnar sem snýr að mannlífsásum eru gerðar kröfur um ákveðið uppbrot í lögun bygginga og hæðum (sjá nánar á skipulagsuppdrátti). Gerð er krafa um uppbrot byggingar á þeirri hlöð sem snýr að Vallatröð með það að markmiði að bjóta upp samfellda veggfelli í smærri felli. Samfelldur fjórir húshliðarinnar skul vera að hámarki 8 metrar og uppbrot lágmark 1 meter að dýpt (sjá leiðbeinandi uppbrot á skipulagsuppdrátti).

Á skipulagsuppdrátti eru sýnd græn þök með þakgöllum á lægri þökum reitsins (sjá nánar í kafla 7.9 í greinargerð). Þar er einnig gert ráð fyrir möguleika á séráfnatættum lóða ásamt almennu áfnatætti fyrir byggingarnar.

Gert er ráð fyrir inn- og útkýrslu í bláskjallara frá Vallatröð en staðsetning er leiðbeinandi. Ef kemur í ljós að þörf verður á annari aðkomu í bláskjallara, skal hun einnig vera frá Vallatröð.

REITIR B1-3 OG B2

Ekki er unnið greinir sérskilmálar fyrir reiti B1-3 og B2, enda er ekki gert ráð fyrir breytingum á þeim svæðum frá því sem fyrir er.

Skiilmálatafla 1	Ný Lóð m ²	Byggingarmagn ofanjarðar m ²	Íbúðarhúsnæði m ²	Verslun/þjónusta m ²	Íbúðir fjöldi hámarksfjöldi	Bílastæðakrafa hámarksfjöldi / stk	Hjólástæðakrafa lágmarksfjöldi / stk	Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar m ²	N o	N o + n
Reitur										
B1-1	8,827	18.000	16.000	2.000	270	490	560	31.424	2,04	3,56
athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir
B4	9.100	22.000	21.000	1.000	280	563	573	35.490	2,42	3,9
athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir	athuga- semdir
Heild á reitum B1-1 og B4	17.927	40.000	37.000	3.000	550	1.053	1.133	66.914		

Skiilmálatafla 2	Stærð lóðar skv.FMR	Nýr húsnæði i m2 skv. FMR	Notkun	Atvinnu- starfsemi einngar	Íbúðir fjöldi	Bílastæði stk	Aðkoma frá	Breytingar	Aðrar upplýsingar, skilmálar og kvæði:
Lóð / Húsnúmer									
Hamraborg 10	372	1.358,7	Verslun, þjónusta skrifstofuhúsnæði		15	27	Hamraborg	Ekki er gert ráð fyrir breytingum frá því sem nú er.	* 5 hæðir. Almennir skilmálar.
Hamraborg 12	1.049	1.048	Verslun, þjónusta skrifstofuhúsnæði		6	27	Hamraborg	Ekki er gert ráð fyrir breytingum frá því sem nú er.	* 5 hæðir. Almennir skilmálar.
Hamraborg 14-38	9.859	16.899,8	Blönduð notkun		10	212	Hamraborg	Ekki er gert ráð fyrir breytingum frá því sem nú er.	* 3-9 hæðir. Almennir skilmálar.
Fannborg 1	428	2.056,1	Íbúðarhúsnæði		44	38	Neðströð/Hrímborg	Ekki er gert ráð fyrir breytingum frá því sem nú er.	* 10 hæðir. Almennir skilmálar.
Fannborg 3-9	1.800	4.831	Íbúðarhúsnæði		3	26	56	Ekki er gert ráð fyrir breytingum frá því sem nú er.	* 4 hæðir. Almennir skilmálar.
Fannborg 8	697	2.731,1	Íbúðarhúsnæði		29	49	Hamraborg/Neðströð	Ekki er gert ráð fyrir breytingum frá því sem nú er.	* 6 hæðir. Almennir skilmálar.
Digranesvegur 5	697	2.459,8	Skrifstofuhúsnæði og þjónusta		1	3	Neðströð/Hamraborg	Ekki er gert ráð fyrir breytingum frá því sem nú er.	* 4-6 hæðir. Almennir skilmálar.
Digranesvegur 7	980	912,8	Skrifstofuhúsnæði		2	10	Hrímborg	Ekki er gert ráð fyrir breytingum frá því sem nú er.	* 2 hæðir. Almennir skilmálar.
Hrímborg 3	21	20,5	Spennistöð		1		Aðkoma frá Hrímborg	Ekki er gert ráð fyrir breytingum frá því sem nú er.	* 1 hæð Almennir skilmálar.
Heild á reitum B2 og B1-3:	15.903	32.317,8			38	311	470		* Nýtingarlutfalli er ekki reiknað þar sem upplýsingar um stærðir er birt fláttarmál byggt á upplýsingum FMR eingöngu.