Kópavo

Skipulagsstofnun
Borgartúni 7b
105 Reykjavík

Kópavogi, 17. september 2021
2002204/510.03 ADK

Fannborgarreitur – Traðarreitur-vestur
Tillag að deiliskipulagi miðbæjar Kópavogs – Reitir B1-1, B4, B2 og B1-3

Efni: Viðbrögð við umsögn Skipulagsstofnunar um tillögu að deiliskipulagi miðbæjar Kópavogs

Með bréfi dags, 26. ágúst 2021 bárust athugasemdir Skipulagsstofnunar við deiliskipulagstillöguna „Miðbær Kópavogs – Reitir B1-1 og B4“
Í erindi Skipulagsstofnunar eru lagðar til nokkur atriði sem Kópavogsbæ er gert að rýna og bregðast við áður en deiliskipulagstillagan er auglýst til gildistöku í B-deild Stjórnartíðinda.
Skipulagsdeildin hefur yfirfarið skipulagsgögnin og leggur til eftirfarandi lagfæringar í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar:

Afmörkun skipulagssvæðis:
Skipulagssvæðinu er lýst með ítarlegri hætti. Skipulagssvæðið afmarkast af Hamraborg til norðurs, Vallatröð til austurs, Digranesvegi til suður og Kópavogsgjánni til vesturs. Framsetning og texti yfirfarinn og settur fram með skýrari hætti, vísað til reita B1-1, B4, B1-3 og B2. Reitir B1-3 og B2 lýsa þeirri byggð sem nú þegar er til staðar og ekki er gert ráð fyrir neinum breytingum.Þá er afmörkun skipulagssvæðisins aðlöguð að aðliggjandi deiliskipulagi á svæðinu. Einnig er framsetninga á skipulagsmörkum sett fram með skýrari hætti og skilmálar fyrir núverandi byggð og nýja byggð á svæðinu aðgreint í framsetningu. Fjallað um aðkomu og aðgengi akandi og gangandi fyrir núverandi byggð á svæðinu. Fjallað um aðkomu að bílakjallara og fyrirkomulag bílakjallara.
Jafnframt hefur framsetning í sérhefti verið yfirfarin í samræmi við framangreindar lagfæringar og sett fram með skýrari hætti þar sem vísar er til reita B1-1, B4, B1-3 og B2. Þá er framsetning á skipulagssvæðinu í heild sinni og breytingum á reitum B1-1 og B4 sett fram með skýrari hætti.

Í samræmi við framangreint er lagt til að heiti deiliskipulagsins sé breytt í „Miðbær Kópavogs – Reitir B1-1, B4, B1-3 og B2“

Aðstæður á skipulagssvæðinu, húsakönnun
Unnið er að því að uppfæra húsakönnun í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar. Verður því húsakönnun einnig gerð fyrir reiti B1-3 og B2 til að lýsa aðstæðum á skipulagssvæðinu sem best. Áréttað er að ekki er gert ráð fyrir breytingum á byggðinni á greindum reitum. Er Kópavogsbæ heimilt að framkvæma endurbætta húsakönnun í kjölfarið á gildistöku deiliskipulagstillögunar.

Skipulagsákvæði um aðrar lóðir á skipulagssvæðinu en B1-1 og B4
Skipulagsákvæði hafa verið sett fram með skýrari hætti, þ.á.m. lýst aðstæðum á reitum B1-3 og B2 svo og gerðar skilmálatafla fyrir þá reiti (skilmálatafla 2 á skipulagsuppdrætti).
Aðkoma inn í bílakjallarar gerð skýrari og þá er það skýrt betur og lagfært að engar framkvæmdir eru fyrirhugaðar við Hamraborg 10-12. Þá eru gerð betur skil á aðgengi og öryggi á yfirborði og bílakjallara að líðum B1-1 og B4.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 07.11.2026

Gerð betur grein fyrir tröppumannvirki á reit B1-1 fyrir Mannlífsásinn sem er ætlað að vinna niður hæðarmismun við Hálsatorg. Þá er einnig gerð betur skil á þeim tillögum á mótvægisaðgerðum fyrir Fannborg 8

Skipulagsákvæði um lóð B1-1 og B4
Framsetning á núverandi byggingu á niðurrifi er gert betur skil á skipulagsuppdrætti og skilgreindar með brotalínu.
Gerðar eru leiðréttingar varðandi íbúðafjölda og hlutfall atvinnuhúsnæði til samræmis við breytingu á aðalskipulagi fyrir skipulagssvæðið á báðum reitum.
Þá var leiðrétt misræmi í skilmálatöflu er varðar fjölda bílastæða á svæðinu og framsetning gerð skýrari. Sýnt er að hámarksfjöldi bílastæða á lóð B1-1 er 490 bílastæði sem skiptist milli nýrrar íbúabyggðar 270 bílastæði og 20 bílastæði fyrir nýja verslun- og þjónustu ásamt heimild fyrir verslun og þjónustu og aðliggjandi íbúabyggð 200 bílastæði til viðbótar.
Sérafnotasvæði innan lóðarmarka samræmd og skýrð betur á skipulagsuppdrætti á reit B4
Þá voru gerðar lagfæringar á skipulagsuppdrætti og sérskilmála varðandi framsetningu á torgsvæði á reit B1-1

Skipulagsákvæði um meðhöndlun ofanvatns
Meðhöndlun ofanvatns er gerð betur skil í greinagerð. Nánar fjallað um hvernig ofanvatni er veitt um svæðið og í hvaða ferli það fer innan svæðis.

Skipulagsákvæði um umhverfisvottun uppbyggingar
Skipulagsskilmálar fyrir nýja byggð og núverandi byggð eru sett fram með skýrari hætti í aðgreindum köflum. Sett fram að miðað sé við vottunarkerfi eins og Svaninn eða sambærilegt kerfi.

Nýtingarhlutfall
Nýtingarhlutfall leiðrétt í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar og er nú skilgreint fyrir byggingarmagn bæði ofan- og neðanjarðar.

Skipulagsdeild áréttar að ofangreindar lagfæringar á deiliskipulagsgögnum fela ekki í sér efnislegar breytingar aðeins er verið að skýra betur útfærslur sem áður hafa verið kynntar. Með þeim er komið til móts við þær athugasemdir sem bárust frá Skipulagsstofnun.

Virðingarfyllst,

_____

Auður Dagný Kristinsdóttir
Skipulagsfulltrúi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 07.11.2026