

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

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR



NÚVERANDI SVÆÐI miðbæjar Kópavogs

1:1000 / A1



TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI miðbæjar Kópavogs fyrir reiti B1-1 og B4 í samræmi við tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi - dags

1:1000 / A1



Útdráttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

SKÝRINGAR / TÁKN:

Mörk skipulags

Lóðarmörk núverandi lóða

Lóðarmörk nýrra lóða

Byggingarreitur bláakjallara

Bundin byggingarlína

Nýr byggingarreitur

Núverandi byggingar

Byggingar til niðurrífs

Krafa um þakgröð

Skilgreind almenningssýrmi

Græni ásninn

Séráfnatasvæði innan lóðamarka

Götur

Hjólástæði (leiðbeinandi staðsetning)

Lóðastærð

Kvöð um gönguleið

Kvöð um akstur bifreiða

Staðsetning innganga almennings í bláakjallara

Innkeyrslur í bláakjallara

Hæðarkóti yfirborðs

Hæðarkóti aðalgólfs

Fjöldi hæða

Hámarks nýtingarhlutfall lóða

Hæð stöllunar

Kvöð um stöllum bygginga

Lágmarks inndráttur er 1.6m

①

Tröppur og rampi svífa yfir bílastæðum á jarðhæð. Aðgengi að Fannborg 8 er óbreytt. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.

②

Aðgengi að 2.hæð Hamraborg 12 verði leyst sem hluti af landslagshönnun. Möguleg lyfta á lóð eða aðgengi um opió stíganús í byggingu F4.

③

Aðgengi frá Torgi að undirgöngum undir Digranesveg sýndur sem rampi og verði leyst sem hluti landslags-hönnunar.

④

Akfar göngu- og hjólástigur, aðkoma öryggisbila og sorphröa. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.

GREINARGERÐ
Úrdráttur úr greinargerð og skilmálum (sjá nánar greinargerð deiliskipulags dagsett 01.10.2019).

TILDRÖG SKIPULAGSVINNU
Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 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 undanförmum árum hafa bæjaryfirvöld í Kópavogi leitað við að efla hlutverk miðbæjarins með tilliti til sérstöðu svæðisins sem miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum. Í aðalskipulagi er einnig tilgreint að unnið skuli að deiliskipulagi fyrir miðbæinn í heild og mörk skilgreind á ný. Lögð er áhersla á að hvetja til fjölbreytta menningarviðurbúa á svæðinu og að Hálsatorg skuli vera nýtt til menningar- og ferðatengdrar starfsemi.

Haustið 2018 fóli Kópavogsbær PK arkitektum að hefja vinnu við framtíðarsýn og heilstætt deiliskipulag fyrir miðbæ Kópavogs eins og Aðalskipulag Kópavogs 2012- 2024 gerir ráð fyrir. Sú vinnu var unnin í samræmi við deiliskipulagslýsingu *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 og B4 sem sérstakt deiliskipulag en skal falla að þeirri hugmyndirferð sem kemur fram í deiliskipulagstillögu miðbæjar Kópavogs og hefur verið kynnt í Skipulagsráði Kópavogs. Stóð mun það falla í heild sinni inn í nýtt heildar deiliskipulag miðbæjar Kópavogs.

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

Almennt
Reiturinn er staðsettur mitt á milli Hamraborgar 10- 38 og Fannborgar 1-9. Hann afmarkast af reit B4 til austurs og til vesturs af Fannborg. Heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum undir öllum reitnum (sjá útlínur bláakjallara á skipulagsuppdrátti).

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

Tveir byggingarreitir eru á lóðinni og munu þeir heita F2 og F4 (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 nýtingarhlutfall lóðar er N= 2,04.

Reiturinn byggir á blöndu íbúða og atvinnuhúsnæðis sem ætlað er að stuðla að mannlífi á svæðinu megin hluta sólarhringsins. Almennt er gert ráð fyrir að atvinnuhúsnæði verði staðsett á jarðhæðum og íbúðir á efri hæðum. Hluti jarðhæðar F2 verður íbúðir til suðurs og austurs.

Á lóðinni er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðakosta. Heimilt er að ákveðið hlutfall íbúða geti orðið námsmannabúðir, félagslegar íbúðir eða leigubúðir, með samþykki bæjaryfirvalda í Kópavogi. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 270 íbúðir en skipulagðir heimilar einnig að hægt verði að auka frambóð tilfilla 35-45 m² íbúða fyrir eina til tvær manneskur í íbúð umfram hámarksfjölda sem auka ekki bílastæðafjölda. Einnig er heimilt að hafa skrifstofur, verslun og aðra þjónustu á reitnum. Þjónusta getur verið af öllum 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 spílaviti eða skemmtistaði eða bari sem opinir eru lengur en til kl.11.00 á kvöldin innan reitins. Skipulagið hvetur til smærri eininga af verslunar- og þjónustuhúsnæði til þess að gera götuhlíðar fjölbreyttar og stuðla að líffugu götulífi meðfram byggingum. Í bílastæðaskilmálum í kafla 8 í greinargerð eru tilvinnar til þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Almenningsrými á reit B1-1
Allt yfirborð innan lóðar, fyrir utan skilgreinda séráfnatætti við íbúðir á jarðhæðum, fellur undir skilgreiningu um almenningsrými. Það á einnig við um svæði innan lóðamarka bygginga. Á milli reita F2 og F4 liggur mannlífsásninn, þar sem sérstaklega er lögð áhersla á góð og vönduð almenningsvæði. Á milli reits F2 og lóðar Fannborgar 1-9 er almenningsrými þar sem mikilvægt er að draga úr kuldalegu umhverfi sem felst í löngum vegg meðfram Fannborg 4. Það yrði einnig gert með fjölbreyttum gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum. Tryggja skal góð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskjur í almenningsrýmum innan reits og aðgengi og björgunarsvæði fyrir neyðar- og slökkviliðsbífeðar. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningsrýma innan reitins bíllaust svæði. (sjá nánar í köflum 6 og 9 í greinargerð).

Byggingarreitur F2
Öll jarðhæðastarfsemi lóðarinnar skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði, nema á austur- og suðurhlíð sem snýr að Fannborg 1-9, þar sem er heimilt að vera með íbúðarhúsnæði á jarðhæðum. Fyrir framan íbúðir eru skilgreind græn svæði innan lóðamarka sem heimilt er að nýta sem séráfnatætti fyrir bygginguna, skilgreindir nánar á aðaluppdráttum. Heimilt er að hluti atvinnuhúsnæðis á jarðhæðum geti verið skrifstofur, vinnustofur eða samfélagsleg rými bygginga, og er gerð krafa um opnar jarðhæðir. Krafa er að allar húshlíðar 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 norðurhlíð lóðarinnar, sem snýr að mannlífsásninum, verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhúsnæði til að styðja við

lífvænleika göngusvæðisins.

Á efri hæðum er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Einnig er heimilt að vera með blandað atvinnuhúsnæði á 2.hæð, allt að 25% af hámarks byggingarmagni lóðar.

Byggingarreitur F4
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 allar húshlíðar á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12 í greinargerð).

Heimilt er að hafa blandaða atvinnustarfsemi verslana, vinnustofa og þjónustuhúsnæðis á efri hæðum allt að 25% af hámarks byggingarmagni reits.

Útlit og ásynd bygginga á reit 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 mannlífsásninum. Á skipulagsuppdrátti eru sýndar hæðir stöllunar sem hönnuðir mannvirka skulu útfæra nánar svo vel falli að byggingum þeirra. Hámarks hæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrátti 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 ásynd. (sjá nánar í kafla 7 í greinargerð).

Á skipulagsuppdrátti eru sýnd græn þök með þakgöðrum (sjá nánar í kafla 7.9 í greinargerð). Þök má einnig útfæra á annan hátt, t.d. með glerþökum eða sambærilegu, sem eykur notagildi og bætir ásynd.

REITUR B4 – TRAÐARREITUR VESTUR

Almennt
Reiturinn er staðsettur á austurhluta skipulagsvæðisins og afmarkast af Digranesvegi til suðurs og Hamraborg 30-34 til norðurs, Vallartróð til austurs og Nedstatróð til vesturs. Heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum undir öllum reitnum (sjá útlínur bláakjallara á skipulagsuppdrátti).

Gert er ráð fyrir niðurrífi á núverandi byggingum; Vallartróð 1, 2, 5, 7 og Nedstatróð 2, 4, 6 og 8, (sjá nánar í húsakönnun, dagsett febrúar 2020).

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

Ný lóð Traðarreiðs B4 er 9.100 m² og hámark byggingarmagns ofanjarðar (brúttó A+B) er 22.000 m². Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er N= 2,42.

Á lóðinni er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúða. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 280 íbúðir. Skipulagðir heimilar einnig að hægt verði að auka frambóð tilfilla 35-45 m² íbúða fyrir eina til tvær manneskur í íbúð umfram hámarksfjölda. Heimilt er að ákveðið hlutfall íbúða geti orðið námsmannabúðir, félagslegar íbúðir eða leigubúðir, með samþykki bæjaryfirvalda í Kópavogi.

Á jarðhæðum sem snúa til norðurs að mannlífsásninum og til suðurs að Digranesvegi skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði. Á 2.hæð sem snýr að Digranesvegi er heimilt að hafa blandað atvinnuhúsnæði. Hlutfall atvinnuhúsnæðis á reitnum skal vera um 5% af hámarks byggingarmagni lóðar. Heimilt er að hluti atvinnuhúsnæðis á jarðhæðum geti verið skrifstofur, vinnustofur eða samfélagsleg rými bygginga, og er gerð krafa um opnar jarðhæðir. Krafa er að allar húshlíðar 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 Fannborgar og Traðarreiðs vestur). Þjónusta getur verið af öllum 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 spílaviti, skemmtistaði eða bari sem opinir eru lengur en til kl.11.00 á kvöldin innan reitins. Skipulagið hvetur til smærri eininga af verslunar- og þjónustuhúsnæði til þess að gera götuhlíðar fjölbreyttari og til að stuðla að líffugu götulífi meðfram byggingum. Í bílastæðaskilmálum í kafla 8 í greinargerð eru tilvinnar til þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Almenningsrými á reit B4
Allt yfirborð innan lóðar, fyrir utan skilgreinda séráfnatætti við íbúðir á jarðhæðum og inngarð milli bygginga, fellur undir skilgreiningu um almenningsrými. Það á einnig við um svæði innan lóðamarka bygginga. Gert er ráð fyrir leiksvæði þar sem mikilvægt er að skapa skjölmýrum með fjölbreyttum gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum meðfram gönguleiðum. Sérstaklega er lögð áhersla á góð og vönduð almenningsvæði, gönguleiðir og torg. Tryggja skal góð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskjur í almenningsrýmum innan reits og aðgengi og björgunarsvæði fyrir neyðar- og slökkviliðsbífeðar. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningsrýma innan reitins bíllaust svæði (sjá nánar í köflum 6 og 9 í greinargerð með deiliskipulaginu).

Útlit og ásynd bygginga á reit 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 mannlífsásninum. Á skipulagsuppdrátti eru sýndar hæðir stöllunar sem hönnuðir mannvirka skulu útfæra nánar svo falli vel að byggingum þeirra. Hámarks hæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrátti og skilmálasneiðingum. Lögð er áhersla á fjölbreytni byggingarhluta á lóðinni og mikilvægt að hver byggingarhluti hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum, formi og ásynd (sjá nánar í kafla 7 í greinargerð).

Skilmálatafla 1

Reitur	Ný Lóð m ²	Byggingarmagn ofanjarðar m ² A+B rými	Íbúðarhúsnæði m ²	Verslun/þjónusta m ²	Íbúðir fjöldi hámarksfjöldi / stk	Bílastæðakrafa hámarksfjöldi / stk	Hjólástæðakrafa lágmarksfjöldi / stk	Byggingarmagn ofan- og neðan- jarðar m ²	No nýtingarhlutfall ofan- og neðan- jarðar	No + n nýtingarhlutfall ofan- og neðan- jarðar
B1-1	8,827	18.000	16.000	2.000	270	290	560	31.400	2,04	3,56
athuga- sendir		verslun og þjónusta reitir og aðalhluti	A öllum jarðhæðum reitna við íbúðir á aðalhluti		Mechanískir íbúðir: um 65 m ²	Hámark: 1 staði á íbúð og 1 staði á hverja 100m ² verslunar og þjónustu. Auk þess er heimilt fyrir allt að 200 bílastæðum fyrir verslun- og þjónustu og aðgangandi íbúðir.	Lágmark: 2 staði á íbúð og 1 staði á hverja 100m ² verslunar og þjónustu.	2200x700= 7.700m ² 2400x200= 4.800m ² + 13.400 m ²		
B4	9.100	22.000	21.000	1.000	280	363	573	35.500	2,42	3,9
athuga- sendir		verslun og þjónusta reitir og aðalhluti	Hluti sem snúa að Digranesvegi og Mannlífsásninum		Mechanískir íbúðir: um 75 m ²	Hámark: 1 staði á íbúð og 1 staði á hverja 75m ² verslunar og þjónustu. Auk þess er heimilt fyrir allt að 200 bílastæðum fyrir verslun- og þjónustu og aðgangandi íbúðir.	Lágmark: 2 staði á íbúð og 1 staði á hverja 100m ² verslunar og þjónustu.	2210x700= 7.770m ² 2400x200= 4.800m ² + 13.970 m ²		

gH = geymslur og tæknirými

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Fannborgarreitur B1-1 Traðarreitur vestari B4

DEILISKIPULAG

Skipulagsuppdráttur

VERKHEITI: DEILISKIPULAG
DAGS: 10.01.2020
MÁK: 1:1000 (A1)

PK ARKITEKTAR
Brattarholt 4 105 Reykjavík
tel 680504-2880 s 551 8050
www.p.k.is pk@p.k.is

Kópavogsbær

Tekning

1.00

Skjal sótt af '0000-0000' dags: 25.10.2026