

Auglýsing um skipulag í Kópavogi

Breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.

Hamraborg - miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur.

Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti 27. október 2020 að auglýsa í samræmi við 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 tillögu að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 fyrir Hamraborg – miðbær, Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur. Breytingin nær til svæðis sem afmarkast af Vallartröð í austur, Digranesvegi í suður, Digranesvegi 1, Hálsatorgi og Fannborg 8 í vestur og Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur) í norður. Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun á umræddu svæði, sem er um 4,3 ha að flatarmáli, skilgreind sem miðbæjarsvæði fyrir íbúðir, verslun og þjónustu. Í fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu verður landnotkun svæðisins áfram skilgreind sem miðbæjarsvæði auk þess sem það verður skilgreint sem nýtt þróunarsvæði (þéttingarsvæði). Jafnframt er talnagrunni aðalskipulagsins breytt. Í framlagðri tillögu er miðað við að núverandi byggingar á lóðunum Fannborg 2, 4 og 6 (gömlu bæjarskrifstofurnar) á reit B1-1 í rammahluta aðalskipulagsins verði rifnar og nýjar byggingar reistar í þeirra stað fyrir allt að 270 íbúðir ásamt verslun og þjónustu alls um 18.000 m². Nýtingarhlutfall ofanjarðar er áætlað um 2,04 og með bílastæðakjallara um 3,56. Hámarksfjöldi bílastæða á reitnum er 1 bílastæði á íbúð og fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði er 1 bílastæði fyrir hverja 100 m². Lágmarksfjöldi reidhjólstæða á reitnum er 2 reidhjólstæði á íbúð og 1 reidhjólstæði fyrir hverja 100 m² verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Að auki er heimild fyrir allt að 200 stæði í bílakjallara á reitnum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu.

Þá er í tillögunni gert ráð fyrir breytingum á sk. Traðarreit - vestur, reit B4 í rammahluta aðalskipulagsins, þar sem núverandi íbúðarhús við Neðstuttröð 2, 4, 6, 8 og Vallartröð 1, 3, 5 og 7 verða rifin og nýtt húsnæði byggt í þeirra stað fyrir allt að 280 íbúðir auk húsnæðis fyrir verslunir og þjónustu alls um 22.000 m². Nýtingarhlutfall ofanjarðar er áætlað um 2,42 og með bílastæðakjallara um 3,9. Á Traðarreit – vestur er gert ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar og er hámarksfjöldi bílastæða 1.25 bílastæði fyrir hverja íbúð á reitnum. Hámarksfjöldi bílastæði fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði á reitnum er 1 bílastæði fyrir hverja 75 m². Að auki er heimild fyrir allt að 200 stæði í bílakjallara á reitnum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu. Lágmarksfjöldi reidhjólstæða á reitnum er 2 reidhjólstæði á íbúð og 1 reidhjólstæði fyrir hverja 75 m² verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Ekki eru ráðgerðar breytingar við Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur), við Fannborg 1 til 9 (oddatalur) og Digranesvegi 5 og 7 þ.e. á reitum B1-3 og B2 í rammahluta aðalskipulagsins.

Tillagan er sett fram í greinargerð þar sem m.a. er fjallað um nógildandi stefnu skipulagsins, tengsl við aðrar skipulagsáætlanir s.s. svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, forsendur og markmið fyrirhugaðra breytinga, umhverfisáhrif, samráð og kynningarferli. Tillagan er sett fram í greinargerð dags. 11. ágúst 2020 m.á.b. 16. desember 2020 sbr. ábendingar Skipulagsstofnunar frá 3. desember 2020 og á uppdætti í mkv. 1:10.000 dags. í nóvember 2020. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Deiliskipulag.

Hamraborg - miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur.

Í samræmi við ofangreinda breytingu á aðalskipulagi Kópavogs var á fundi bæjarstjórnar Kópavogs 27. október 2020 jafnframt samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit – vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Breytingin nær til svæðis sem afmarkast af Vallartröð til austurs, Digranesvegi til suðurs, Fannborg 8 í vestur og Hamraborg 10-38 til norðurs. (Reitir B1-1 og B1-3 og B4 í rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024). Stærð skipulagssvæðisins er um 4.3 ha að flatarmáli.

1)

Á Fannborgarreit (á reit B1-1) standa nú þrjár byggingar fyrir atvinnuhúsnæði á 2, 3 og 4 hæðum (gömlu bæjarskrifstofurnar í Fannborg 2, 4 og 6) alls um 5300 m². Í tillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar verði rifnar og nýtt húsnæði á 1-7 hæðum, með stöku byggingum sem eru 8 og 12 hæðir, rísi á svæðinu fyrir allt að 270 íbúðir ásamt verslun og

þjónustu. Á jarðhæðum sem snúa að göngugötu (mannlífsás) sem mun verða milli fyrirhugaðra nýbygginga og núverandi íbúðarhúsa við Hamraborg 30-38 er gert ráð fyrir verslun og þjónustu. Áætlað heildar byggingarmagn verður um 18.000 m² að samanlögðum gólfleti þar af 2000 m² fyrir verslun og þjónustu. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 2.04 án bílakjallara og 3.56 með bílastæðakjallara. Gert er ráð fyrir allt að 1 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 100 m² í verslunar- og þjónustuhúsnæðis og að lágmarksfjöldi reidhjólstæða er 2 reidhjólstæði á íbúð og 1 reidhjólstæði fyrir hverja 100 m² verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Að auki er heimild fyrir allt að 200 stæði í bílakjallara á reitnum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar. Lóðarmörk og aðkoma breytast.

2)

Á Traðarreit-vestur standa nú 8 byggingar á einni til þremur hæðum með samtals 13 íbúðum, þar af 2 atvinnuhúsnæði, sem byggð voru á árunum 1952-1958 alls um 3000 m². Í tillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar víki fyrir nýrri byggð á 1-7 hæðum fyrir allt að 280 íbúðir auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis alls um 22.000 m² að samanlögðum gólfleti þar af 1.000 m² fyrir verslun og þjónustu. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 2.42 án bílakjallara og 3.90 með bílastæða kjallara. Á Traðarreit – vestur er gert ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar og miðað við 1.25 bílastæði á íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 75 m² verslunar og þjónustuhúsnæðis. Að auki er heimild fyrir allt að 200 stæði í bílakjallara á reitnum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu. Lágmarksfjöldi reidhjólstæða á reitnum er 2 reidhjólstæði á íbúð og 1 reidhjólstæði fyrir hverja 75 m² verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Lóðarmörk og aðkoma breytast.

3)

Gert er ráð fyrir göngugötu (mannlífsás) allt frá Vallartröð að Hálsatorgi fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði.

Tillagan er sett fram á deiliskipulagsuppdætti ásamt greinargerð, skýringarmyndum og skipulagsskilmálum í mkv. 1:1000 og í mkv. 1:500 dags. í október 2020. Í tillögunni er tilgreint fyrirhugað byggingarmagna, fjöldi fermetra í íbúðum og í verslun og þjónustu; fjöldi bílastæða og hjólstæða ásamt nýtingarhlutfalli. Tillögunum fylgja jafnframt minnisblað frá Verkfræðistofunni Mannviti dags. 11. nóvember 2019 m.s.b. þar sem nánar er fjallað um möguleg umhverfisáhrif af fyrirhugaðri uppbyggingu; minnisblaði VSO-ráðgjöf dags 23. september 2019 þar sem fjallað er nánar um umferðargreiningu af fyrirhugaðri uppbyggingu og greinargerð verkfræðistofunnar Örug, Fannborgarreitur og Traðarreitur – vestur, vindgreining deiliskipulags dags. 15. október 2020. Nánar um tillöguna vísast til kynningar-gagna.

Ofangreindar tillögur að skipulagi á Fannborgarreit og á Traðarreit – vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar, *tillaga að breyttu aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi*, eru auglýstar samtímis og eru aðgengilegar á heimasíðu bæjarins, www.kopavogur.is. Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillögunar. **Athugasemdir og ábendingar skulu hafa borist skriflega til skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs, Digranesvegi 1, 200 Kópavogi eða á netfangið skipulag@kopavogur.is eigi síðar en kl. 15:00 þriðjudaginn 2. mars 2021.** Gögn málsins eru á heimasíðu bæjarins www.kopavogur.is undir **íbúar, skipulagsmál** og síðan **[skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu](#)**.

Vakin er sérstök athygli á því að fimmtudaginn 14. janúar nk. milli kl. 16:30 til 18:00 verður haldinn kynningarfundur í beinu streymi um fyrirhugaðar skipulagsbreytingar á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Verður hann aðgengilegur á heimasíðu Kópavogs, www.kopavogur.is. Upptaka af fundinum verður síðan gerð aðgengileg á heimasíðu bæjarins eftir fundinn. Enn fremur mun kynningarefni fundarins verða aðgengilegt á heimasíðunni. Hægt verður að senda inn fyrirspurnir til starfsmanna skipulags- og byggingardeildar meðan á fundinum stendur á tölvupóstfangið skipulag@kopavogur.is

Skipulagsstjóri Kópavogs.

