



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. 11. ág.2020 1:1000 / A1



Útdráttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

**SKÝRINGAR / TÁKN:**

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Lóðarmörk nýrra lóða
- Byggingarreitur tilskjalara
- Búndin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafra ein þakgarð
- Skilgreind almenningssýrmi
- Græni ásinn
- Séráfnotasvæði innan lóðarmarka
- Götur
- Hjólástæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Lóðastærð
- Kvöð um gönguleið
- Kvöð um akstur bifreiða
- Staðsetning innganga almennings í blaðajallara (leiðbeinandi)
- Innkeyrslur í blaðajallara
- Hæðarkóti yfirborðs
- Hæðarkóti aðalgólfis
- Fjöldi hæða
- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- Hæð stöllunar
- Kvöð um stöllum bygginga Lágmarks inndráttur er 1.6m

- 1 Tröppur og rampi svifa yfir bilastæðum á jarðhæð. Aðgangi að Fannborg 8 er óbreytt. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.
- 2 Aðgangi að 2.hæð Hamraborg 12 verði leyst sem hluti af landslagshönnun. Möguleg lyfta á lóð eða aðgangi um opið stigahús í byggingu F4.
- 3 Aðgangi frá Torgi að undirgöngum undir Digranesvegur sýndur sem rampi og verði leyst sem hluti landslags-hönnunar.
- 4 Akfar göngu- og hjólastigur, aðkoma öryggisbla og sorphöra. Endanleg útfærsla verði hluti af landslagshönnun.

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 (sjá nánar greinargerð deiliskipulags dags. 11.08.2019).

**TILDRÖG SKIPULAGSVINNU**

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er miðbærinn skilgreindur sem miðsvæði. Þar eru bæjarskrifstofur staðsettar ásamt helstu menningarstofnum bæjarinnar. 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 unnið skuli að deiliskipulagi fyrir miðbærinn í heild og mörk hans skilgreind á ný. Lögð er áhersla á að hvetja til fjölbreyttra menningarvirkna á svæðinu og Hálsatorg skuli vera nýtt til menningar- og ferðatengdar starfsemi.

Hauströð 2018 fól Kópavogsbær PK arkitektum að hefja vinnu við framtíðarsýn og heilzætti deiliskipulag fyrir miðbæ Kópavogs eins og Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 gerir ráð fyrir. Sú vinnu var unnin í samræmi við deiliskipulagsýsingu Hamraborg Miðsvæðisskipulag dags. 14.08.2019. Þar er miðbæjarsvæðinu skipt upp í 19 reiti sem samræmst reitaskilgreiningu 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. Síðar 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 staðsetur 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 teimur hæðum undir öllum reitnum (sjá útlínur blaðajallara á skipulagsuppdrátti).

Gert er ráð fyrir niðurrifi 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 byggingarreitur skilgreindur innan hennar.

Tveir byggingarreitur eru á lóðinni og munu þeir heita F2 og F4 (sjá nánar á skipulagsuppdrátti).

Ný lóð Fannborgar er 8.827 m<sup>2</sup> eða u.p.b. 0,88ha og hámark byggingarmagns ofanjarðar (brúttó A+B) er 18.000 m<sup>2</sup>. Hámarks nýtingarhlutfall lóðar ofanjarðar 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 jarðhæðir 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 skipulagð heimilur einnig að hægt verði að auka framboð lítilla 35-45 m<sup>2</sup> íbúða fyrir eina til tvær manneskjur í íbúðum 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. heilsgæsla, leikskólar o.fl. Ekki er heimilt að reka spiliptí 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 lífflegu götulífi meðfram byggingum. Í bílastæðaskilmálum í kafla 8 greinargerð eru tilnefndir þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

**Almenningssýrmi á reit B1-1**  
Allt yfirborð innan lóðar, fyrir utan skilgreinda séráfnotarætti við íbúðir á jarðhæðum, fellur undir skilgreiningu um almenningssýrmi. Það á einnig við um svæði innan lóðarmarka bygginga. Á milli reita F2 og F4 liggur mannlífsánn, þar sem sérstaklega er lögð áhersla á góð og vönduð almenningssvæði. Á milli reita F2 og lóðar Fannborgar 1-9 er almenningssýrmi 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. Trygja skal góð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskjur í almenningssýrnum innan reits og aðgangi og björgunarsvæði fyrir neyðar- og slökkviliðbifreiðar. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningssýrma innan reitins bíllaus svæði. (sjá nánar í köflum 6 og 9 í greinargerð).

**Byggingarreitur F2**  
Öll jarðhæðastarsemi 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 lóðarmarka sem heimilt er að nýta sem séráfnotarætti fyrir bygginguna, skilgreindir nánar á aðaluppdráttum. Heimilt er að hluti atvinnuhúsnæðis á jarðhæðum geti verið skrifstofur, vinnustofur eða samfélagsleg rými bygginga, og er gert 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 mannlífsánni, verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhúsnæði til að stuðja 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 atvinnustarfssemi verslana, vinnustofa og þjónustuhúsnæðis á efri hæðum allt að 25% af hámarks byggingarmagni reits.

**Útlit og ámynd bygginga á reit B1-1**  
Skipulagið gerir kröfu um vandaða byggingarlist og uppbot bygginga til að opna fyrir sjónlinur og birtu inn í almenningssýrmi. Byggingar skulu stallað upp frá mannlífsánni. 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 skilmálasníðingum. 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 ámynd. (sjá nánar í kafla 7 í greinargerð).

Á skipulagsuppdrátti eru sýnd græn þök með þakgördum (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 ámynd.

**REITUR B4 – TRÁÐARREITUR VESTUR**

**Almennt**  
Reiturinn er staðsettur á austurhluta skipulagsvæðisins og afmarkast af Digranesvegi til suðurs og Hamraborg 30-34 til norðurs, Vallatröð til austurs og Neðstatröð til vesturs. Heimilt er að byggja kjallara á teimur hæðum undir öllum reitnum (sjá útlínur blaðajallara á skipulagsuppdrátti).

Gert er ráð fyrir niðurrifi á núverandi byggingum; Vallatröð 1, 2, 5, 7 og Neðstatröð 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 Traðarreitis B4 er 9.100 m<sup>2</sup> og hámark byggingarmagns ofanjarðar (brúttó A+B) er 22.000 m<sup>2</sup>. Hámarks nýtingarhlutfall lóðar ofanjarðar er N= 2,42.

Á lóðinni er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúða. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 280 íbúðir. Skipulagið heimilur einnig að hægt verði að auka framboð lítilla 35-45 m<sup>2</sup> íbúða fyrir eina til tvær manneskjur í íbúðum 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 mannlífsánni 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 gert 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 Traðarreitis 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. heilsgæsla, leikskólar o.fl. Ekki er heimilt að reka spiliptí 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 fjölbreyttari og til að stuðla að lífflegu götulífi meðfram byggingum. Í bílastæðaskilmálum í kafla 8 í greinargerð eru tilnefndir þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

**Almenningssýrmi á reit B4**  
Allt yfirborð innan reitins, fyrir utan skilgreinda séráfnotarætti við íbúðir á jarðhæðum og inngarð milli bygginga, fellur undir skilgreiningu um almenningssýrmi. Það á einnig við um svæði innan lóðarmarka bygginga. Gert er ráð fyrir leiksvæði þar sem mikilvægt er að skapa skjólmyndun með fjölbreyttum gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum meðfram gönguleiðum. Sérstaklega er lögð áhersla á góð og vönduð almenningssvæði, gönguleiðir og torg. Trygja skal góð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskjur í almenningssýrnum innan reits og aðgangi og björgunarsvæði fyrir neyðar- og slökkviliðbifreiðar. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningssýrma innan reitins bíllaus svæði (sjá nánar í köflum 6 og 9 í greinargerð með deiliskipulaginu).

**Útlit og ámynd bygginga á reit B4**  
Skipulagið gerir kröfu um vandaða byggingarlist og uppbot bygginga til að opna fyrir sjónlinur og birtu inn í almenningssýrmi. Byggingar skulu stallað upp frá mannlífsánni. 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 skilmálasníðingum. Lögð er áhersla á fjölbreytni byggingarhluta á lóðinni og mikilvægt að hver byggingarhluti hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum, formi og ámynd (sjá nánar í kafla 7 í greinargerð).

Byggingar við Digranesveg hækka og lækka í þrepum til að opna fyrir sjónlinur, draga úr skuggarmyndun og létta á yfirbragði bygginga. Á norðurhluta lóðar sem snýr að mannlífsánni eru gerðar kröfur um ákveðið uppbot í lögun bygginga og hæðum (sjá nánar á skipulagsuppdrátti).

Á skipulagsuppdrátti eru sýnd græn þök með þakgördum á lægri þökum reitins (sjá nánar í kafla 7.9 í greinargerð). Þar er einnig gert ráð fyrir möguleika á séráfnotarættum íbúða ásamt almennu áfnotasvæði fyrir byggingarnar. Gert er ráð fyrir inn- og útkeyrslu í blaðajallara frá Vallatröð en staðsetning er leiðbeinandi. Ef kemur í ljós að þörf verður á annarri aðkomu í blaðajallara, skal hún einnig vera frá Vallatröð.

**Skilmálatáfla 1**

Reitur	Ný Lóð m <sup>2</sup>	Byggingarmagn ofanjarðar m <sup>2</sup> A+B rými	Íbúðerhúsnæði m <sup>2</sup>	Verslun/þjónusta m <sup>2</sup>	Íbúðir fjöldi hámarksfjöldi / stk	Bílastæðakrafra hámarksfjöldi / stk	Hjólastæðakrafra hámarksfjöldi / stk	Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar m <sup>2</sup>	N o nýtingarhlutfall ofanjarðar	N o + n nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarðar
B1-1	8.827	18.000	16.000	2.000	270	290	560	31.400	2,04	3,56
athuga- semdr					Á öðrum jarðhæðum nema við íbúðir á neðanjarð	Méðastæði stóða um 65 m <sup>2</sup>	Hámark: 1 stæði á íbúð og 1 stæði á hverja 100m <sup>2</sup> verslunar og þjónustu. Auk þess er heimilt fyrir allt að 300 bílastæðum fyrir verslun og þjónustu og aðliggjend bílastæði	Lágmark: 2 stæði á íbúð og 1 stæði á hverja 100m <sup>2</sup> verslunar- og þjónustu.		
B4	9.100	22.000	21.000	1.000	280	363	573	35.500	2,42	3,9
athuga- semdr					Hólar sem snúa að Digranesvegi og Hamraborg	Méðastæði stóða: um 75 m <sup>2</sup>	Hámark: 1,25 stæði á íbúð og 1 stæði á hverja 75m <sup>2</sup> verslunar og þjónustu. Auk þess er heimilt fyrir allt að 300 bílastæðum fyrir verslun og þjónustu og aðliggjend bílastæði	Lágmark: 2 stæði á íbúð og 1 stæði á hverja 75m <sup>2</sup> verslunar- og þjónustu.		