

Hamraborg - miðbær  
Fannborgarreitur  
Traðarreitur - vestur  
Breytt aðal- og deiliskipulag.

**Kynning 14. janúar.**

Inngangsröð: Helga Hauksdóttir, form. skipulagsráðs  
Breytingar á aðal- og deiliskipulagi: Bjarki Valberg, skipulagsfræðingur

Hamraborg - miðbær  
Fannborgarreitur  
Traðarreitur - vestur  
Breytt aðal- og deiliskipulag.

# Gögn málsins

eru aðgengileg á  
heimasíðu bæjarins á  
[www.kopavogur.is](http://www.kopavogur.is)

Fannborg 8

Hamraborg - miðbær  
Fannborgarreitur  
Traðarreitur - vestur  
Breytt aðal- og deiliskipulag.

# Gögn málsins

heimasíða

Kópavogsbær

Þjónustuver 441 0000 Opnunar- og símatímar

ISL ENG

Upplýsingar um Covid-19! Information about Covid-19! Informacje o Covid-19!

IBÚAR STJÓRNSÝSLA MANNLÍF ÞJÓNUSTUGÁTT

Hverju leitar þú að? Leita Skoða helstu málaflokk

Laus störf Umsóknir Gjaldskrár Kortavefur Lausar lóör Fundargerðir Ábendingar Starfsfólk

Skipulag í kynningu

Íþróttafólk ársins - kosning

Rafraenir reikningar



Hamraborg - miðbær  
Fannborgarreitur  
Traðarreitur - vestur  
Breytt aðal- og deiliskipulag.

# Gögn málsins

heimasíða

Kópavogsbær

Þjónustuver 441 0000 Opnunar- og símatímar

Upplýsingar um Covid-19! Information about Covid-19! Informacje o Covid-19!

IBÚAR STJÓRNSÝSLA MANNLÍF ÞJÓNUSTUGÁTT

Hverju leitar þú að? Leita Skoða helstu málaflokk

Laus störf Umsóknir Gjaldskrár Kortavefur Lausar lóör Fundargerðir Ábendingar Starfsfólk

Skipulag í kynningu Skipulagsmál

Íþróttafólk ársins - kosning

Rafraenir reikningar



Hamraborg - miðbær  
Fannborgarreitur  
Traðarreitur - vestur  
Breytt aðal- og deiliskipulag.

# Gögn málsins

heimasíða

skipulag í kynningu

Kópavogsbær

þjónustuver 441 0000 Opnunar- og símatímar

Upplýsingar um Covid-19! Information about Covid-19! Informacje o Covid-19!

ÍBÚAR STJÓRNSÝSLA MANNLÍF ÞJÓNUSTUGÁTT

Hverju leitar þú að? Leita Skoða helstu málaflokka

Laus störf Umsóknir Gjaldskrár Kortavefur Lausar lóóir Fundargerðir Ábendingar Starfsfólk

Skipulag í kynningu  
Skipulagsmál

Kópavogsbær

þjónustuver 441 0000 Opnunar- og símatímar

ÍBÚAR STJÓRNSÝSLA MANNLÍF ÞJÓNUSTUGÁTT

Forsíða / Íbúar / Skipulagsmál / Skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu

## Skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu

Hér fyrir neðan má nálgast þær skipulagshugmyndir og framkvæmdaleyfi sem eru til kynningar á skipulags- og byggingadeild.

Athugasemdum eða ábendingum við kynntar tillögur skal skila skriflega til skipulags- og byggingardeildar Kópavogis. Digranesvegj 1. eða með tölvuþósti á [skipulag@kopavogur.is](mailto:skipulag@kopavogur.is) fyrir kl. 15:00 þann dag sem athugasemdfrestur rennur út.

Skipulag/framkvæmdaleyfi í kynningu	Hvernig kynning	Athugasemdfrestur
Hamraborg - miðbær	Fyrir og eftir myndir	
Hamraborg - miðbær	Með því að smella á Hamraborg - miðbær (hér til hliðar) er hægt að ferðast um skipulagsvæðib og virða fyrir sér þær breytingar sem verð er að leggja til. Ekki er um endanlega hönnun að ræða heldur myndir sem gefa línsýni í tillöguna.	
Hamraborg - miðbær	Auglýsing	

Skipulagsmál

- Aðalskipulag
- Deiliskipulag
- Hverfisáætlun
- Skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu
- Skipulagskúlmálar
- Svæðisskipulag
- Þéttlingarvæði

Tengt efni

Auglýsingar v. skipulags í kvinninu

Síma og viðtalstími

Skrifstofa skipulagsstjóra  
Sínotími frá kl. 10 - 11  
mánudaga - fimmtudaga í síma 441 0000  
Viðtalstími kl. 11 - 12 mánudaga - fimmtudaga á Digranesvegj 1

Hamraborg - miðbær  
Fannborgarreitur  
Traðarreitur - vestur  
Breytt aðal- og deiliskipulag.

# Gögn málsins

Skípulag/framkvæmdaleyfi í kynningu	Hvernig kynning	Athugasemdafrestur
Hamraborg - miðbær	Fyrir og eftir myndir	
Hamraborg - miðbær	Með því að smella á Hamraborg - miðbær (hér til hliðar) er hægt að ferðast um skipulagssvæðið og virða fyrir sér þær breytingar sem verið er að leggja til. Ekki er um endanlega hönnun að ræða heldur myndir sem gefa innsýn í tillöguna.	
Hamraborg - miðbær	Auglýsing	
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur. Aðalskipulagstillaga, greinargerð.	2. mars 2021
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Aðalskipulagstillaga, uppráttur.	2. mars 2021
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, uppráttur.	2. mars 2021
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, skýringaruppráttur.	2. mars 2021
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, snið	2. mars 2021
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, greinargerð.	2. mars 2021

Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, skilmálateikningar.	2. mars 2021
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, umhverfismat.	
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, vindgreining.	
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, húsakönnun.	
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, Samgöngur	
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, minnisblað - umhverfismat 11.nóvember 2019 m.s.b.	
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur - Fyrirkomulag bílastæða á framkvæmdatíma (Fasi 1 og 2)	

Hamraborg - miðbær  
Fannborgarreitur  
Traðarreitur - vestur  
Breytt aðal- og deiliskipulag.

# Gögn málsins

Skípulag/framkvæmdaleyfi í kynningu	Hvernig kynning	Athugasemdafrestur
Hamraborg - miðbær	Fyrir og eftir myndir	
Hamraborg - miðbær	Með því að smella á Hamraborg - miðbær (hér til hliðar) er hægt að ferðast um skípulagssvæðið og virða fyrir sér þær breytingar sem verið er að leggja til. Ekki er um endanlega hönnun að ræða heldur myndir sem gefa innsýn í tillöguna.	
Hamraborg - miðbær	Auglýsing	
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur. Aðalskipulagstillaga, greinargerð.	2. mars 2021
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Aðalskipulagstillaga, uppráttur.	2. mars 2021
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, uppráttur.	2. mars 2021
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, skýringaruppráttur.	2. mars 2021
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, snið	2. mars 2021
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, greinargerð.	2. mars 2021

Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, skilmálateikningar.	2. mars 2021
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, umhverfismat.	
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, vindgreining.	
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, húsakönnun.	
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, Samgöngur	
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, minnisblað - umhverfismat 11.nóvember 2019 m.s.b.	
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur - Fyrirkomulag bílastæða á framkvæmdatíma (Fasi 1 og 2)	

Sjónarhorns punktar



NÚVERANDI STAÐA

Notið bendilinn til að snúa sjónarhorni (smella og færa) og smellið á örvarnar til að færast í næsta sjónpunkt. Einnig hægt að smella á sjónpunkta á kortinu í vinstra horni



Sjónarhorns punktar



NÚVERANDI STAÐA

Notið bendilinn til að snúa sjónarhorni (smella og færa) og smellið á örvarnar til að færast í næsta sjónpunkt. Einnig hægt að smella á sjónpunkta á kortinu í vinstra horni

Sjónarhorns punktar



NÚVERANDI STAÐA



Sjónarhöf



Hamraborg - miðbær  
Fannborgarreitur  
Traðarreitur - vestur  
Breytt aðal- og deiliskipulag.

Kynningin verður aðgengileg á  
heimasíðu bæjarins.

Hægt er að beina fyrirspurnum til starfsmanna  
skipulags- og byggingardeildar á

**[skipulag@kopavogur.is](mailto:skipulag@kopavogur.is)**

Hamraborg - miðbær  
Fannborgarreitur  
Traðarreitur - vestur  
Breytt aðal- og deiliskipulag.

Athugasemdir og ábendingar skulu hafa borist  
skriflega til skipulags- og byggingardeildar  
Umhverfissviðs, Digranesvegi 1  
200 Kópavogi eða á

[skipulag@kopavogur.is](mailto:skipulag@kopavogur.is)

fyrir kl. 15:00 þriðjudaginn 2. mars 2021.



Kópavogsbær

# Miðbær - Hamraborg. Fannborgarreitur – Traðarreitur-vestur. Kynning





Miðbæjarskipulagið í víðu samhengi



Skipulagsferlið



Tillaga að breyting á aðalskipulagi



Tillaga að deiliskipulagi á reit B1-1 og B4



Skipulagið í samhengi  
Umhverfispættir



Ferlið og það sem er framundan



Kópavogsbær



MIÐBÆRINN

# Miðbæjarskipulagið í víðu samhengi

## Stóra myndin



# Bæjaryfirvöld Kópavogs styrkja mannlíf og bæjarbrag Hamraborgar

*Það þarf fólk til að skapa mannlíf!*



Svo að Hamraborg fái þann sess sem henni var ætlað í upphafi



MIDBÆRINN

# Markmið bæjaryfirvalda með uppbyggingu

Stuðla að góðri **nýtingu lands og landsgæða** með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Móta byggð á **sjálfbæran** og **hagkvæma** hátt. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi **vistvænni samgangna** aukið.

Áhersla lögð á blandaða byggð með **fjölbreyttu framboði húsnæðis**, þjónustu og möguleikum til **útvistar** ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum fyrir **fjölbreytta ferðamáta**.

Leitast verður eftir því að við uppbyggingu nýrra hverfa verði horft til sjálfbærra lausna og **orkusparandi** byggingarefna.



Dæmi um mannlíf.

Stefna um þróun og mótun byggðar og nýtingu lands og landgæða innan marka bæjarins skal vera til þess að **styrkja bæjarbraginn**.

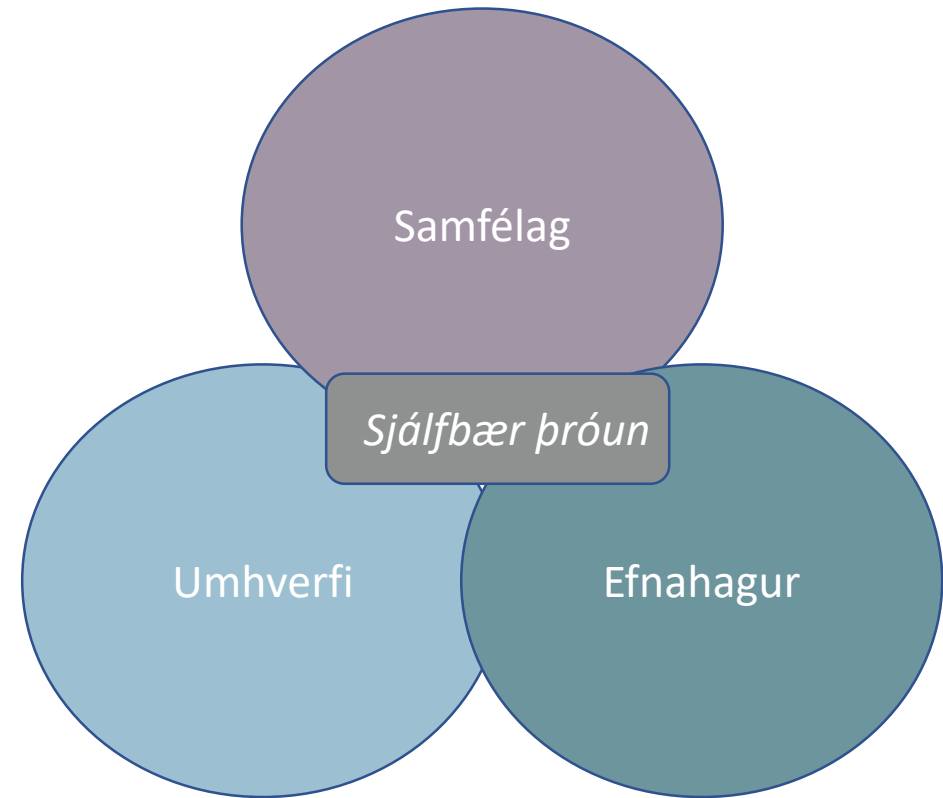
# Heimsmarkmið sameinuðu þjóðanna

*Bæjarstjórn Kópavogs hefur samþykkt að innleiða Heimsmarkmið sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun í yfirstefnu bæjarins.*



# Stoðir skipulags og sjálfbær þróun

*Skipulagið er byggt upp til að styrkja þrjár stoðir skipulags og stuðla að sjálfbærri þróun*



# Stoðir skipulags og borgarhönnunar

*Skipulag svæðis miðast út frá því að ná fram þremur víddum borgarhönnunar og jafnvægi þar á milli*





MIDBÆRINN

**SKIPULAG**  
Samfélagsleg- og  
menningarleg gæði

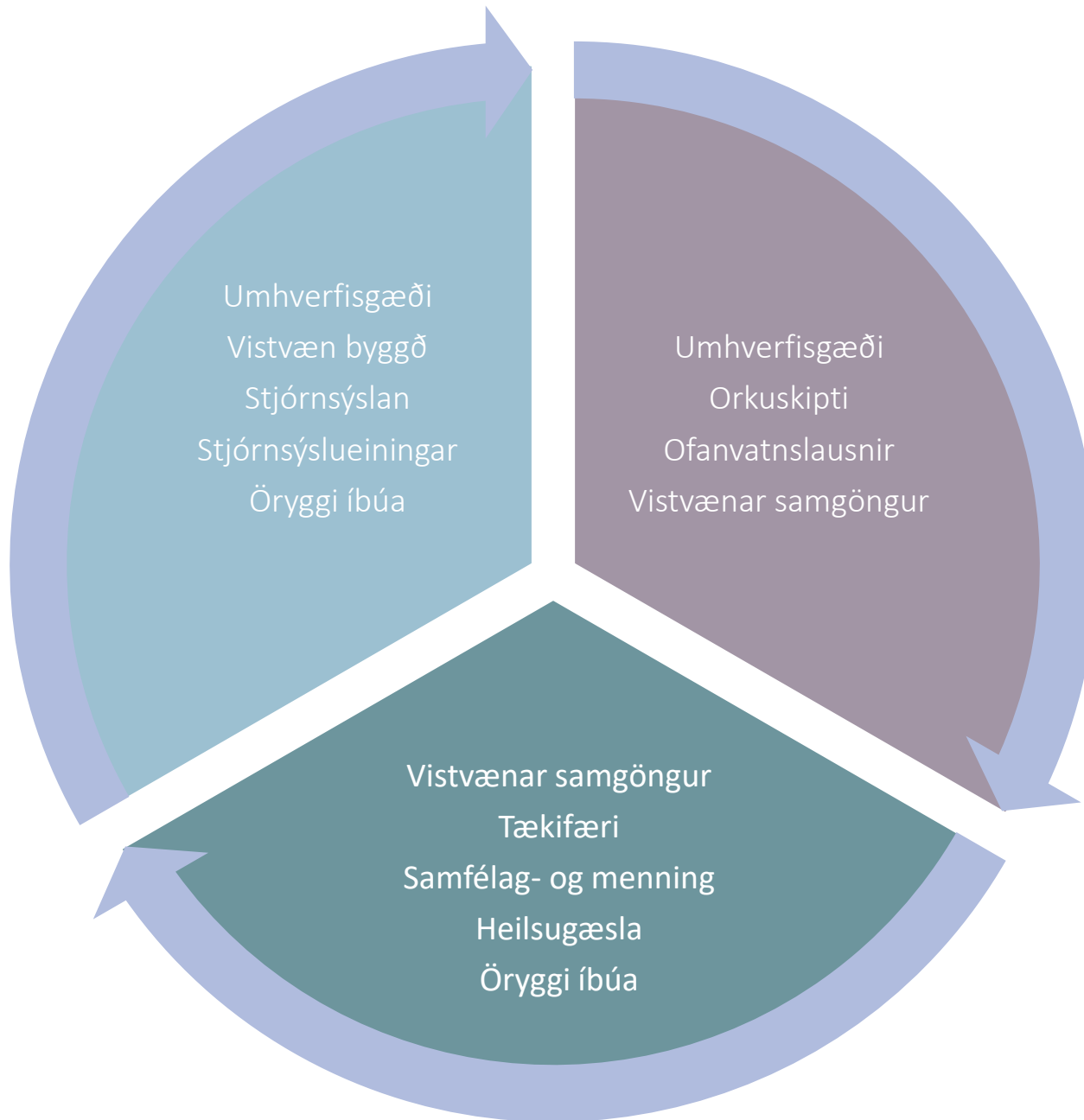
Umhverfisgæði  
Vistvæn byggð  
Stjórnsýslan  
Stjórnsýslueiningar  
Öryggi íbúa

Umhverfisgæði  
Orkuskipti  
Ofanvatnslausnir  
Vistvænar samgöngur

**INNVIÐI**  
Hagnýt gæði

Vistvænar samgöngur  
Tækifæri  
Samfélag- og menning  
Heilsugæsla  
Öryggi íbúa

**ÍBÚAR**  
Hlutlæg gæði



# Tengsl við aðrar áætlanir

## Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins – Höfuðborgarsvæðið 2040

- Fyrirhuguð uppbygging á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur samræmist meginmarkmiðum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, **þéttingu** og blöndun byggðar og **sjálfbæra þróun**. Breytingin er í samræmi við áherslu um að beina **uppbyggingu** í auknum mæli að **miðkjarna** og öðrum miðlægum svæðum sem eru samgöngumiðuð.



## Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins – Höfuðborgarsvæðið 2040

- Skipulagsbreytingin er í samræmi við fyrirhugaða fjölgun íbúa höfuðborgarsvæðisins um a.m.k. 60.000 til ársins 2040 og verði þá um 275.000 íbúar á höfuðborgarsvæðinu sem mun að öllum líkindum fela í sér aukningu á umferð. Til að bregðast við þessari þróun hefur verið farið í innleiðingu á uppbyggingu fyrir Borgarlínu og á samgöngumiðuðu skipulagi.





## Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins – Höfuðborgarsvæðið 2040

- Öflugt almenningssvagnakerfi.
- Borgarlína er **grundvöllur** þess að sveitarfélögin geti **þétt byggð í miðkjörnum** og **þróunarsum** og vaxið án þess að brjóta nýtt land undir byggð utan skilgreindra vaxtarmarka. Gert er ráð fyrir auknum byggingarheimildum á þróunarsvæði hennar og **dregið úr kröfum um fjölda bílastæða**, sem gerir byggingaraðilum kleift að **byggja á þéttingarsvæðum með hagkvæmari hætti**.



SVÆÐISSKIPULAGIÐ

HÖFUÐBORGARSVÆÐIÐ 2040

Tillaga að breytingu á svæðisskipulagi

Samgöngu- og þróunarsvæði fyrir hágæðakerfi almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu - Borgarlína



Samþykkt tillaga að breytingu á svæðisskipulagi  
Sbr. 25. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Mái 2018

## Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins – Höfuðborgarsvæðið 2040

- að **hlutdeild almenningssamgangna** í heildar ferðum vaxi í a.m.k. 12% og að hlutdeild göngu og hjólreiða verði a.m.k. 30% árið 2040 (markmið 2.2 og 2.3),
- tryggja **hagkvæman vöxt** höfuðborgarsvæðisins þannig að 66% íbúðabyggðar svæðisins verði á kjörnum og samgöngumiðuðum svæðum árið 2040 (markmið 1.2),
- fjölga eftirsóknaverðum **uppbyggingarsvæðum** og styrkja alþjóðlega **samkeppnishæfni** höfuðborgarsvæðisins (markmið 3.1),
- stíga markviss skref til að auka **gæði nærumhverfisins** sem mótist af viðmiðum **20 mínútna hverfisins** (markmið 5.1).



## Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins – Höfuðborgarsvæðið 2040

- Gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum Borgarlínu verði gerðar kröfur um **hámarks fjölda bílastæða** og **lágmarks fjölda reiðhjólustæða**. Með það að markmiði að aðstæður fyrir hjólandi verði með besta móti og að ekki fari **óæskilega mikið landsvæði undir geymslu bifreiða**, sem kemur niður á hversu auðvelt er að ganga á milli staða (e. **walkability**).



## Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins – Höfuðborgarsvæðið 2040

- Gera skal ráð fyrir a.m.k. **einni stoppistöð** hágæðakerfis almenningssamgangna, Borgarlínu, og góðu aðgengi að strætisvagnaleiðum. Gönguvegalengd skal miðuð við **5 mínútna göngu** að stoppistöð strætisvagna og **10 mínútna göngu** að stoppistöð Borgarlínu. Miðað er við að bæjarkjarnar tengist **framtíðar samgöngu- og þróunarsum**. Almenningsamgöngur skulu hafa forgang í gatnakerfi með sérreinum, forgang á gatnamótum, forgangsstýringum á umferðarljósum og **góðu aðgengi** að stofnvegakerfi innan bæjarkjarna.



SVÆÐISSKIPULAGIÐ

HÖFUÐBORGARSVÆÐIÐ 2040

Tillaga að breytingu á svæðisskipulagi

Samgöngu- og þróunarsar fyrir hágæðakerfi almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu - Borgarlína



Samþykkt tillaga að breytingu á svæðisskipulagi  
Sbr. 25. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Mái 2018

# Tengsl við aðrar áætlanir

## Stefnumótun og áherslur Kópavogsbæjar

- Í skýrslu starfshóps um stöðu húsnæðismála 2015 kemur fram að fjölga þurfi íbúðarkostum og meðal annars er sérstök áhersla lögð á fyrstu íbúðarkaup og íbúðir til leigu með kauprétti. Þar kemur fram að verð á húsnæði ræðst fyrst og fremst af byggingarkostnaði, fjármagnskostnaði og aðgengi að lánsfé. Skortur á fjármagni og ónógar ráðstöfunartekjur eru helsta ástæða þess að fólk getur ekki fest kaup á fasteign, þ.e.a.s. þessir húsnæðiskostir eru einfaldlega of dýrir í dag.

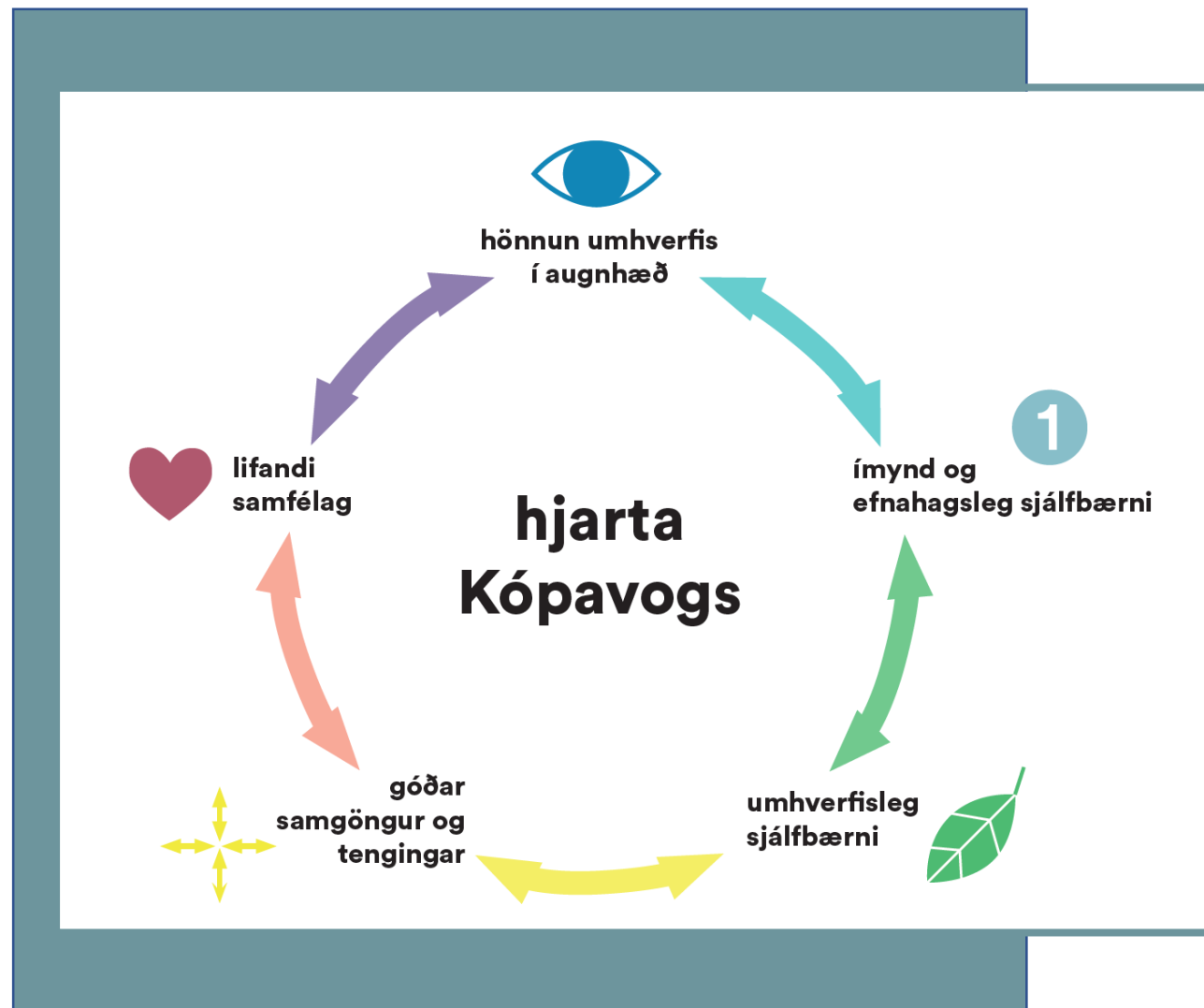
Skýrsla starfshóps um stöðu  
húsnæðismarkaðarins



2015

Hugmyndafræði aðalskipulags er útfærð í deiliskipulagi

- Þétting byggðar og aukið svæðisnýtingarlutfall
- Áhersla á samgöngumiðað skipulag
- Skipulagið stuðli að hagkvæmum vexti
- Þétting í anda sjálfbærrar þróunar
- Samhliða uppbygging þjónustu og íbúahverfa
- Fjölgun íbúa á umhverfi mikilvægra tengistöðva



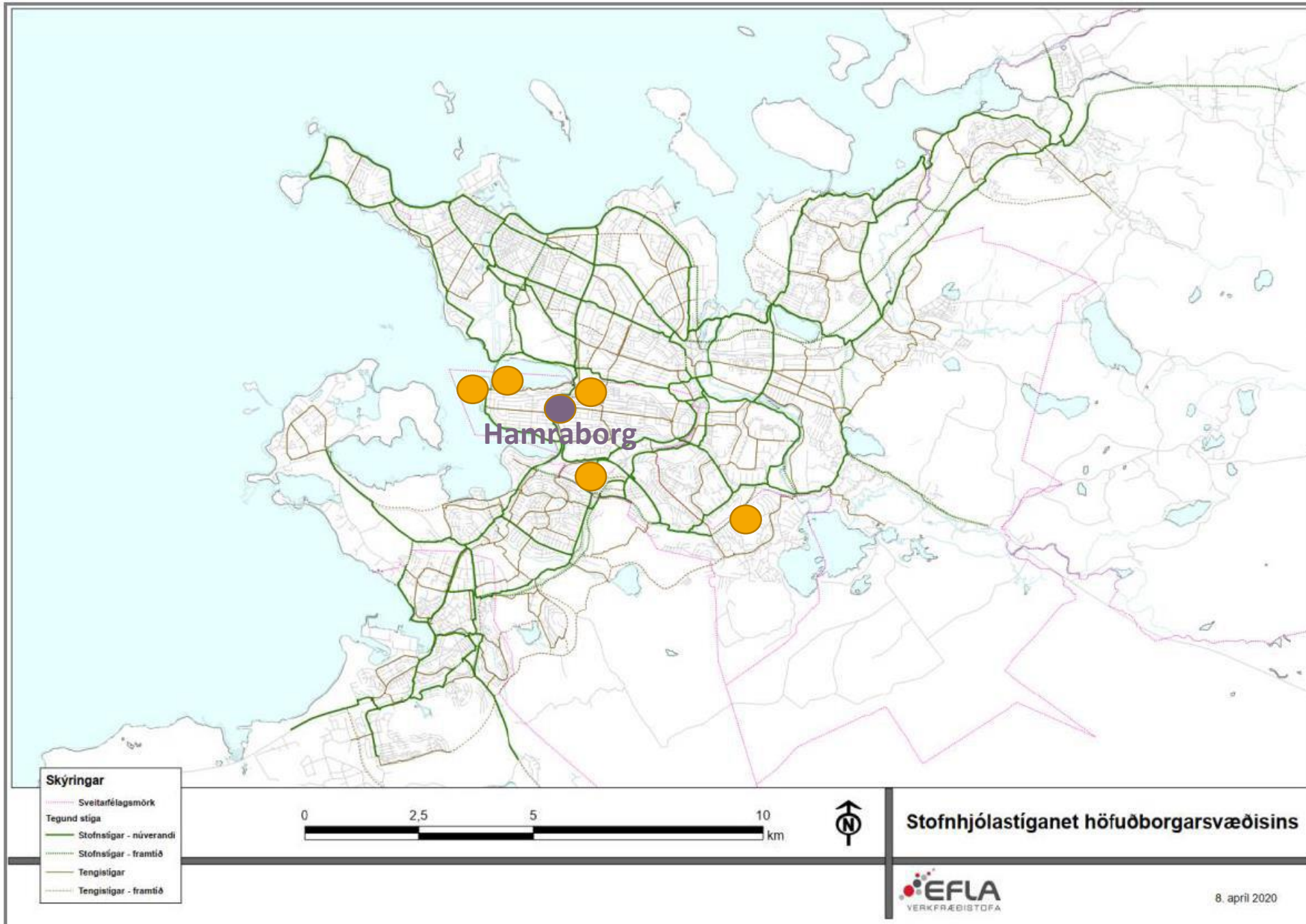
# Hamraborg um 1985





Hamraborg - september 2020





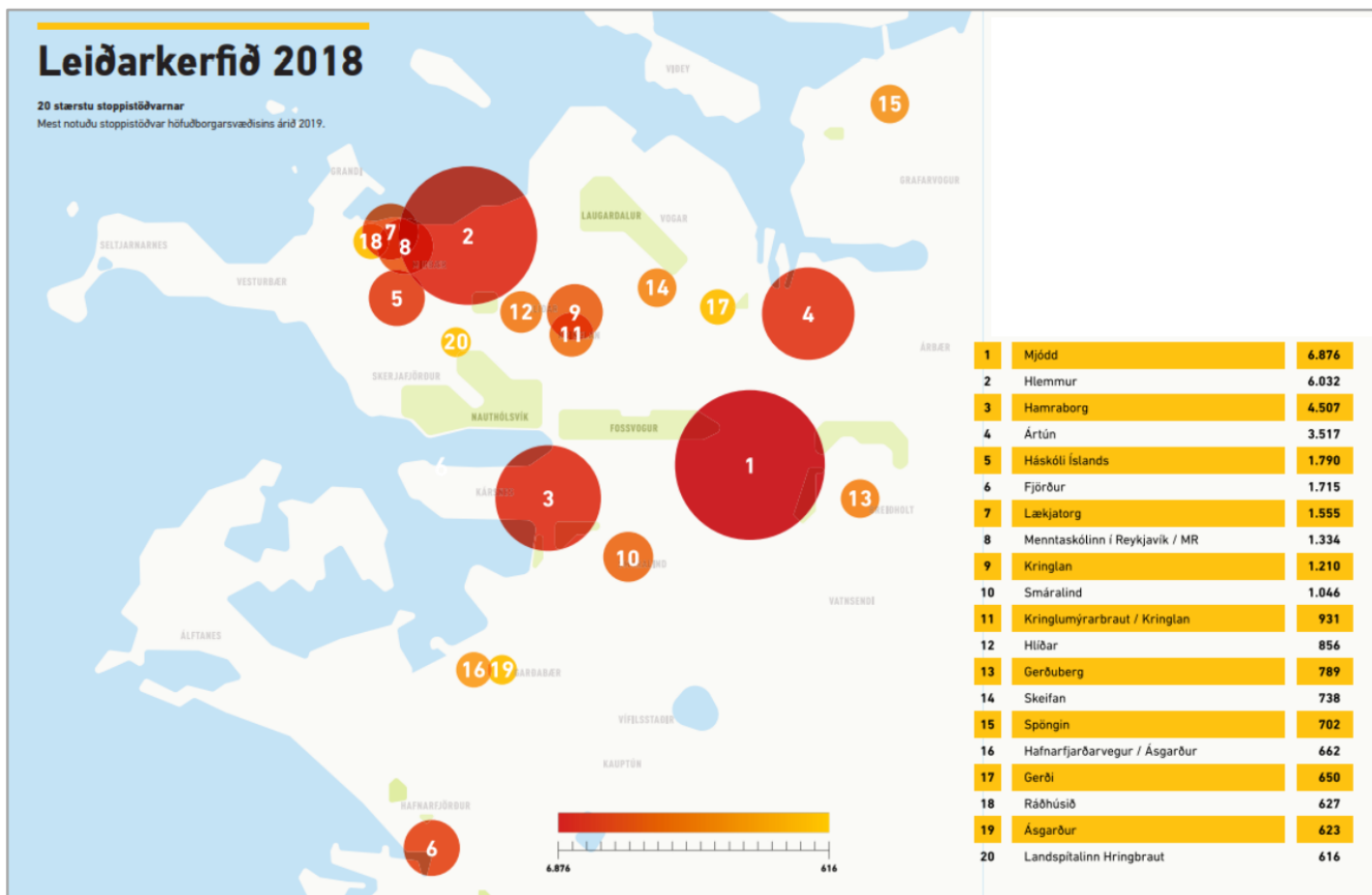


MÍÐBÆRINN



## ○ HAMRABORG-STOPPISTÖÐ

- Þriðja stærsta stoppistöð Strætó
- Inn- og útstig 4.507
- Hlemmur og Mjódd eru stærri
- Stærri en t.d. Ártún, HÍ og Fjörður





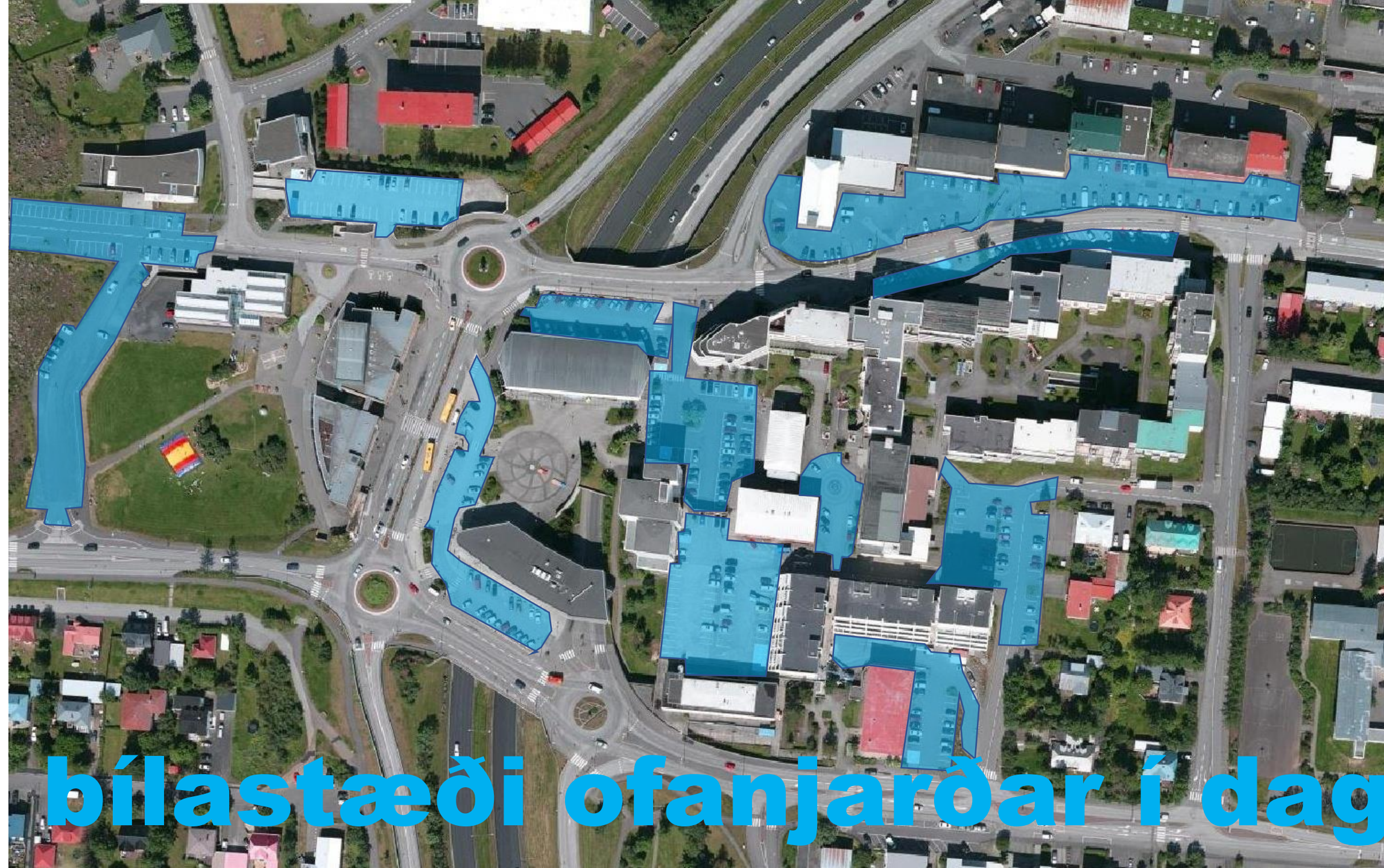
*„Það þarf fólk til að skapa mannlíf“*

AUSTURVÖLLUR

INGÓLFSTORG

FÓGETAGARÐURINN

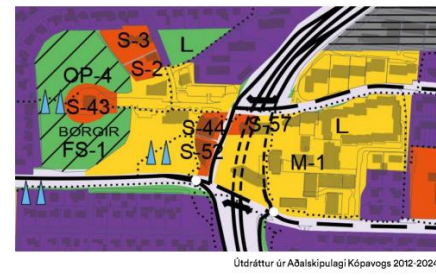
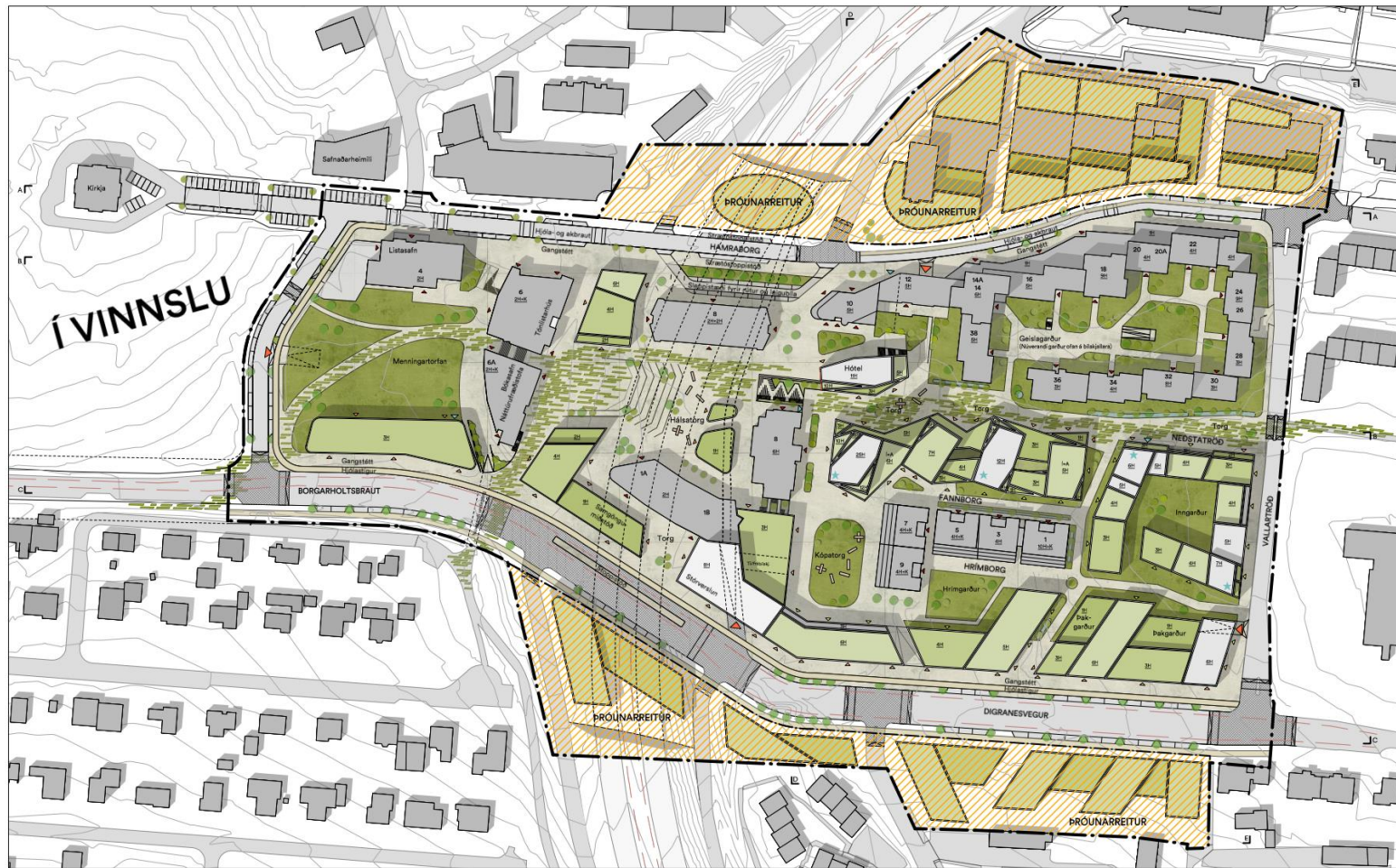
HLJÓMSKÁLAGARÐURINN



**bílastæði ofanjarðar í dag**



**bílastæði neðanjarðar**



Útdráttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

**SKÝRINGAR:**

- Mörk skipulags
- Hæðarlínur
- Hljóastigar
- Leið almenningsganga
- Ofanvatnsrásir / ofanvatnsleiur
- Núverandi byggingar
- Hæsti punktur byggingar
- Núverandi inngangar
- Tillaga að staðsetningu innganga atvinnuhúsnæðis
- Tillaga að staðsetningu innganga íbúðarhúsnæðis
- Tillaga að staðsetningu innganga í bílakjallara
- Innkeyrslur í bílakjallara
- Fjöldi hæða

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

var samþykkt í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var afgjafst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildið á breytingarinnar var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

1:1000 / A1

**Framtíðarsýn fyrir miðbæ Kópavogs**

Miðbærinn er miðpunktur á stórhöfuðborgarsvæðinu sem býður upp á stórkostlega möguleika til að verða mið-vegur áringarstarfa og efnisráttur fyrir nýja og núverandi fólki, fjölbreytta vörslu, þjónustu og nýja atvinnu-möguleika.

Í dag eru gæði ótíðsæva í miðbæ Kópavogs lítil og ekki til þess fallin að fólk leitast við að nota þau. Það er meðal annars vegna mikils umfangs umferðamarknaða á yfirbæ og bygginga eru rofin með bláumferð og bíla-staðum sem veidur því að aðstæður til mannfærni-unnar eru ekki til staðar. Á síðustu árum hefur verið lítil fjárfesting í innviðum miðbæjarsins sem hefur orðið til þess að svæðið er ekki aðhæðandi þrátt fyrir að miðri miðbæjar líggja í því með allar helstu menningar- stofnanir bæjarsins innan seilingar.

Ein forsenda fyrir lífflegum miðbæ er að bjóða upp á góðar, öruggar og þægilegar tengingar, bæði innan miðbæjarsins og frá nærliggjandi stöðum. Með nýjum tækifærum í samgöngumálum og tilkomu Borgarlínu,

myndast spennandi möguleikar á nýrri tegund uppbyggingar sem festir miðbæinn í sessi sem miðpunktur á höfuðborgarsvæðinu og svo hann verði samarlega tengi-punktur mannlífs og menningar og efnisáskværnar staður fyrir fjölbreytta atvinnuáttarfermi og búsetu. Með vist-værum, góðum, öruggum og þægilegum tengingum inn á svæðið og innan miðbæjarsins verður til forsenda fyrir fjölbreyttu og sjálfbæru borgarumhverfi sem hækkar virði miðbæjarsins og býr til góðar forsendur fyrir oflögum miðbæ.

Til að skapa líffegan miðbæ sem styður blómlegt atvinnulíf og þjónustu þarf að skapa rými fyrir fólk. Hugmyndir fráð þessa skipulags felst í því að búa til þessar for-sendur með því að leggja höfuðbærni á milli miðbæ og uppflunni umhverfisinn í augnhæð. Það verður m.a. gert með því að draga úr umfangi gatna og bílastæða á yfir-bærni og mynda tækifæri fyrir mikla uppbyggingu á vandaðri bláandi-bygð og fjölbreytt almenningsrými þar sem mannskaftin er í fyrirrými. Bílastæði miðbæjarsins verða staðsett í sam-eigilegum bílakjallara undir sveinu svo að á yfirbærni verði miðbærinn hliðstætt göngu- vandi svæði þar sem til þjónusta er innan seilingar. Miðbærinn verður því aðhæðandi og öruggt svæði, tilenknað gangandi og hjólandi vegfarendum meðan önnur umferð verður meðfram fjóðum miðbæjarsins í lögu og vel hönnuðu umhverfi.

bygga upp ífrandi miðbæ, sem verður efnisráttur af bæjarlífinu og laðar að sér gesti, nýja búa og fyrirtæki. Það mun fela í sér stórkostleg tækifæri að horfa til fram-tíðar, á uppbyggingu miðbæjar sem er í seinni vísun og sjálfbær og búa upp á þá sérstöðu að fólk geti ferðast fótgangandi milli heimilis og vinnustaða, með úrval fjölbreyttra þjónustu og menningu við höndina, í vörðulu og vel hönnuðu umhverfi þar sem einn áhersla er lögð á gæra upplifnar gangandi vegfaranda jákvæð og spennandi.

**Gildi**

Grundgildi deiliskipulagsins er að skapa umhverfi og sam-felag þar sem mannskaftin er í fyrirrými. Deiliskipulagið mun endurspeglja Heimsmarkmið Samneinuð þjóðanna um sjálfbæra þróun sem bæjarstjórn Kópavogs hefur inn- teitt í yfirrituðu bæjarátti. Hér fyrir neðan eru dæmi um það hvernig þessi markmið endurspeglast í deiliskipu- laginu:

**Engin féttak**  
Fjölbreyttir húsnæðisáttakir með góðu úrvali á búðum fyrir ólíka markhópa með velli á hvert bílastæði fylgi með, sem gættur lækkað húsnæðisverð, Með háþróað almenningsangöngum, góðum innviðum ss. göngu og hjóla- tengingum ásamt helstu þjónustu í nálægri vörðul þar rannveitugt val um að eiga eigna búi.

Með betri loftgæðum og hjólvátt. Öryggi eykt m.t.t. umferðar, gæðum lýsingar og auknu gegnsæi milli byg- ginga og óvæðna. Skipulagsleg gangur út í að bjóða upp á fjölbreytta ferðamáta og gönguætt umhverfi sem hefur til heilusamlegi lífsáttá þar sem vel hönnuð almennings- rými í góðri tengingu við íbúðarbyggingu og atvinnu- starfsemi veika jákvæð tilfæringar og betri lífan.

**Menntun fyrir alla**  
Góðar tengingar verða við Háskólana á stórhöfuðborgar- svæðinu og öruggar, gönguættar tengingar við leikskóla, grunnskóla og mentalskóla í næsta nágrenni. Með því að leggja áherslu á heilbrigði og gætt umhverfi verður lausnir búið um komandi áhrif og gætt umhverfi og stuðlum að sjálfbærni og vinnslu.

**Jul og jólaferi**  
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir góðu aðgengi allra. Göngu- leiðir og almenningsrými eru vel upplýst og í góðum tengslum við jarðbæði bygginga sem leiðir til öryggi og öruggskenn. Hönnun almenningsrýma verður fól- breytt og betri lífan starfshópa og gerir svæðið að efnisáskværnar atvinnusvæði. Tengingar innan svæðis verða þægilegar, svæðinu, meira gegnaði og góðri lýsingu minnka forsendur fyrir óvæðnað heganu og starfsmi á mið- bænum. Bílakjallara verða hannaðir með lítili til öryggi gangandi vegfaranda með góðum tengingum að bygg- ingum og á yfirbærni miðbæjarsins.

Heilt vatni og heilt umhverfi  
Með sjálfbærnum og vistværum lausnum ásamt kröfum um metnaðarfulla hönnu og arkitektúr er stuðlað að heinu umhverfi og skynsamlegri nýtingu vats. Bíla-

grænar ofanvatnslausnir munu draga úr álagi á vetturkerfi ásamt því að hafa jákvæð áhrif á loftslag og nærum- hverfi. Krafts er um að atvinnu- og heimilsi jarð- vagnin. Stuðlað er að endurnýrni og skynsamlegum lausnum í sornmálum.

**Sjálfbær og vistværar orkuslausir**  
Deiliskipulagið leggur áherslu á skynsamlegar lausnir í orkusýkingu í samræmi við gildandi reglur og staðla sem snúa að hönnu og uppbyggingu. Lagt er til að lífgama orkusýkingu í framkvæmdarferri, við val á hráefni og endurnýtingu eins og hægt er. Mikil áhersla er lögð á vist- væra samgöngumáta með heilbrigðum fyrir rafbíla, góðum göngu- og hjólaleiðum, hjólaæðum og sam- göngumústoð fyrir almenningsangöngur.

**Góð atvina og hagvörð**  
Með sjálfbærni og sjálfbærnum samgöngumálum, íbúðakostum, almenningsvæðum og miklu framboði að vörslu og þjónustu er lagður grunnur að fjölbreyttari mannlífi þar sem allir hafa möguleika á að nýta sér almennings- rýmið kyni, efnahag, kynþætti, aldri eða heilsufari.

**Sjálfbær borgir og samfélag**  
Markmið deiliskipulagsins er að búa til sjálfbært svæði og samfélag, þetta er gert með því að stefna á skynsamlega blóðum búða og atvinnuhúsnæðis og miklum fjölbreyðisla í íbúðakostum þar sem lögð er áhersla á ólíka hópa. Mikil úrval verður að rými fyrir vörslu, þjónustu og atvinnu uppbyggingu. Lögð er áhersla á vistværar samgöngur þar sem gönguættar lausnir eru í fyrirrými ásamt göðum, öruggum innvi og yfir tengingum sem draga úr óæskilegri orkuskiptum sem stuðlar að betri

allan að fyrirtækjum og stofnunum sem hafa stefnu í sjálfbærum samgöngumálum eða vilja bæta mynd sína.

**Nýsköpun og uppbygging**  
Í miðbænum verður blómduð bygging sem byggir á sveigjanleika og sjálfbærni. Bílastæðamálmar taka mið af mögulegum breytingum sem geta orðið í náinni framtíð. Bílakjallari undir miðbænum verður hannaður með þeim eiginleikum að geta tekið á við breytingar í bílastæði í framtíðinni. Sjálfbærni verða notaðar til upplýsinga, umferðarstýringar og tæknilegar lausnir vandaðri innviði. Sjálfbær lausnir verði notaðar í uppbyggingu og lögð verði áhersla á endurnýtingu efnisvats og efnisáttakna í framkvæmdarferri.

**Ábyrg neyja og framleiðsla**  
Lögð áhersla á endurnýringu og endurnýrni ásamt vörðulu efnisvats í byggingar og önnur mannlífi sem bota tímans töpu. Stuðlað er að skynsamlegri upp- byggingu með því að leggja til að notaðir verði vottaðir umhverfstærðir í uppbyggingu á svæðinu.

**Aðgerðir loftlagnum**  
Með áherslu á vistværa samgöngumáta, skynsamlegri orkusýkingu og notkun vottaðra umhverfstærða er verið að draga úr skaðemi CO2 í umhverfinu og draga úr kolefnisspili fráframdrá.

**Líf á landi og í vatni**  
Lögð er áhersla á grænar lausnir og fjölbreytt vetturkerfi. Lagt er upp með að nota blágrænar ofanvatnslausnir þar sem mógulegt er, með fjölbreyttu plöntuvali og trjágróðri. Sjálfbær hugan skal vera í efnisvali þar sem hægt er t.d. með því að huga að veglegðum á sjó og landi.

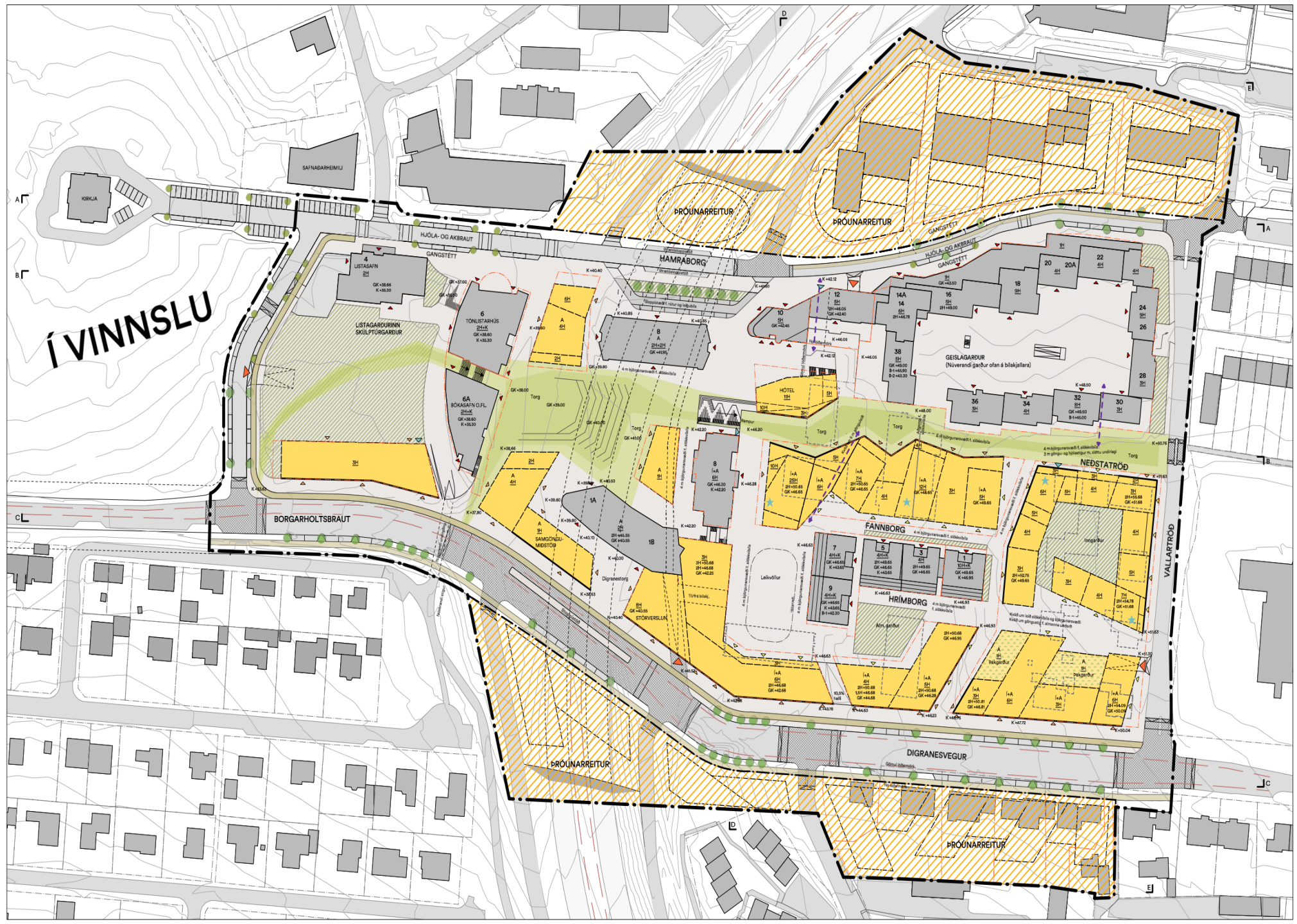
**DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR KÓPAVOGS**

SKÝRINGARPRÓÐRÁTTUR

VERKSLA: DEILISKIPULAG

**PKdM**  
Brotastofn 4, Reykjavík 100, Síðari Sími: 551 9200, Fax: 551 9077  
www.deiliskipulag.is www.pkdm.is  
Pállinn Pálsson, Stjórnari, Sími: 580455-5269  
Fernando de Mendonça, Sími: 100160-2438

Útvegið: 2.00





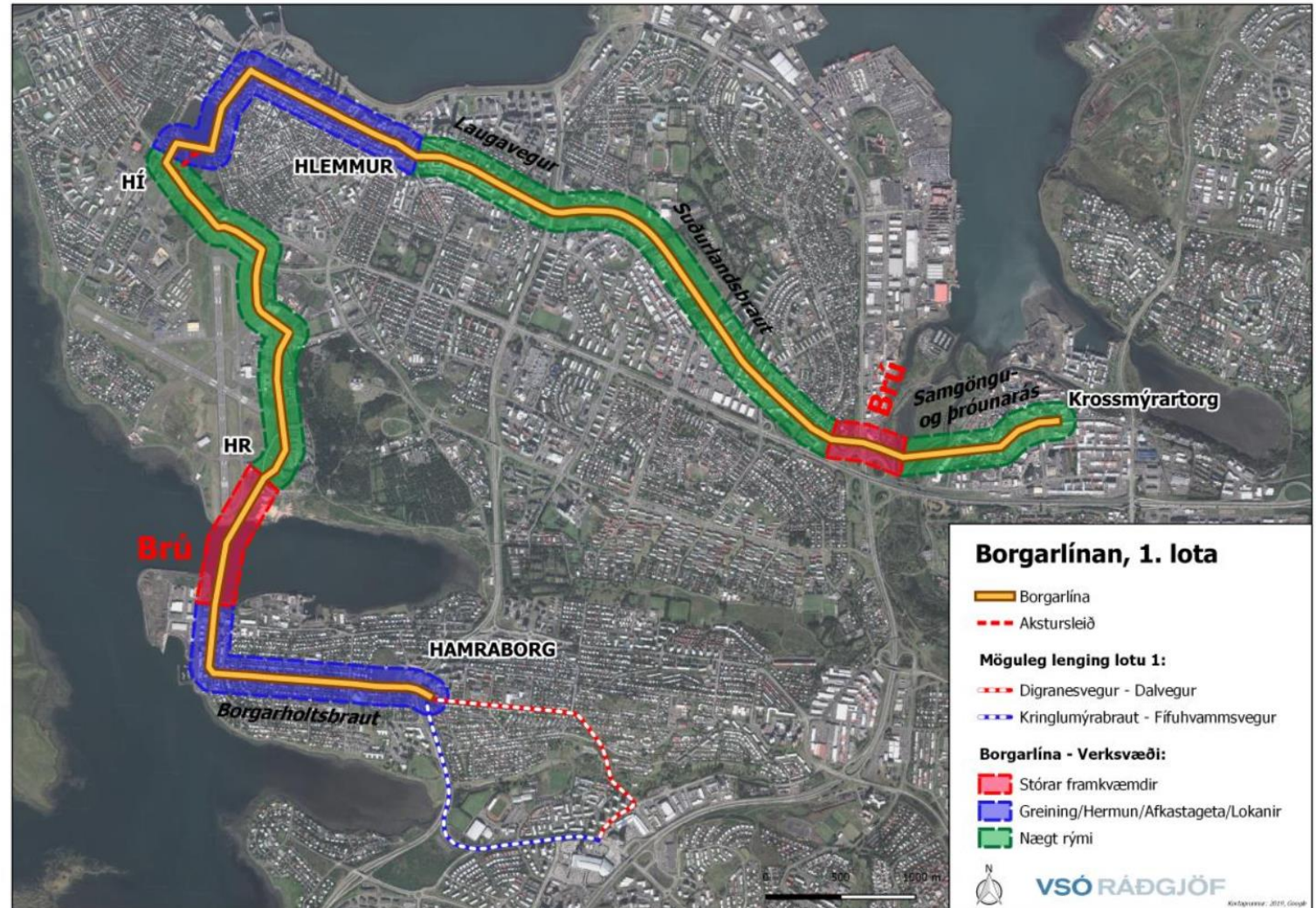


MIÐBÆRINN

VSÓ RÁÐGJÖF

## BORGARLÍNAN

- Digranesvegur eða Fífuhvamsvegur?



# BORGARLÍAN – STRÆTÓ - SKIPTISTÖÐ



**T5: UNDIR HAMRABORG,  
Í MIÐJUNNI**

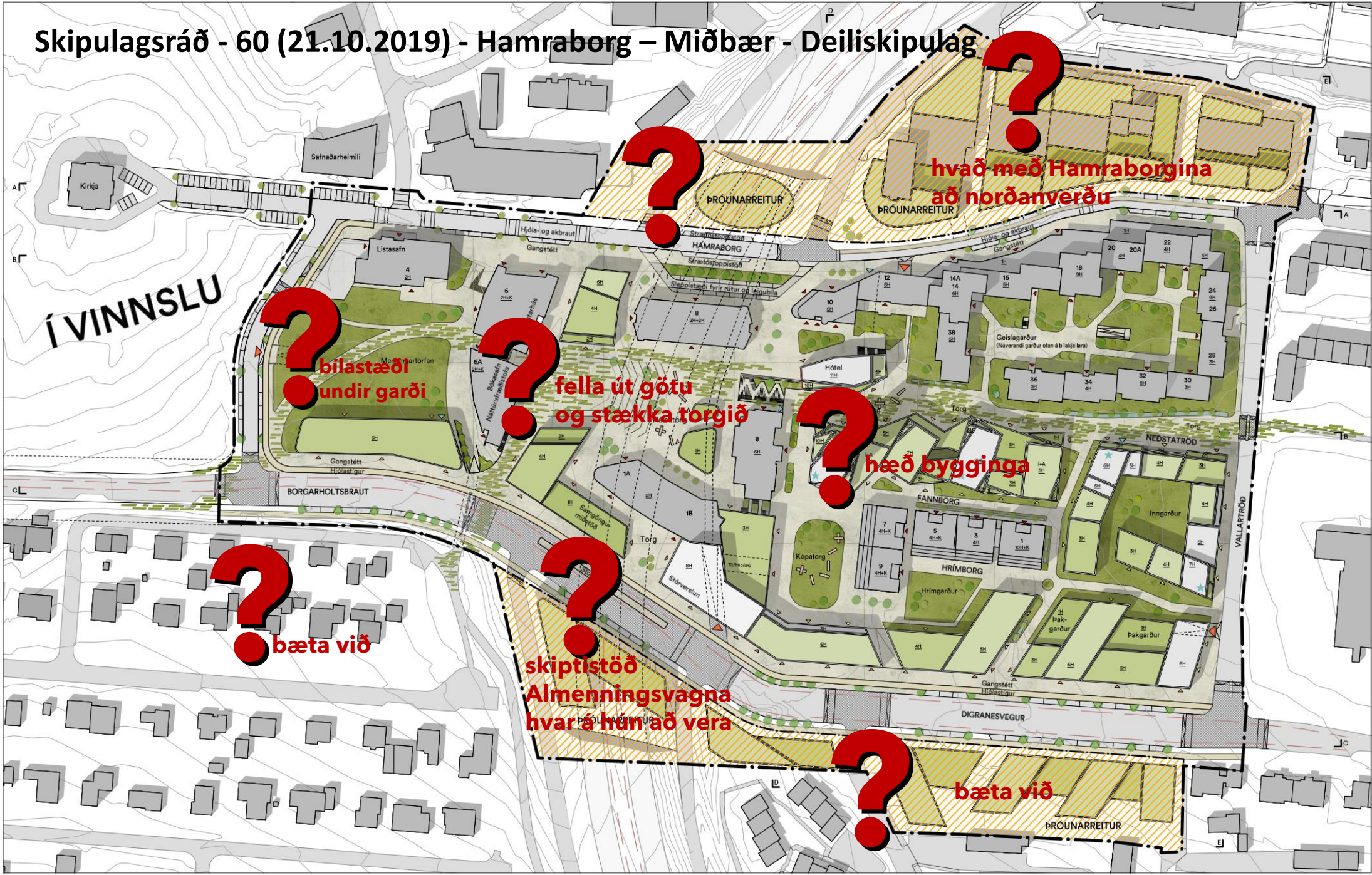


**T4: YFIR HAMRABORG,  
Í MIÐJUNNI**



**T4: YFIR HAMRABORG,  
Í MIÐJUNNI**

# Skipulagsráð - 60 (21.10.2019) - Hamraborg – Miðbær - Deiliskipulag



Í VINNSLU

bilastæði undir garði

fella út götu og stækka torgið

hæð bygginga

bæta við

skiptistöð Almenningsvagna hvar á hún að vera

bæta við

hváð með Hamraborgina að norðanverðu

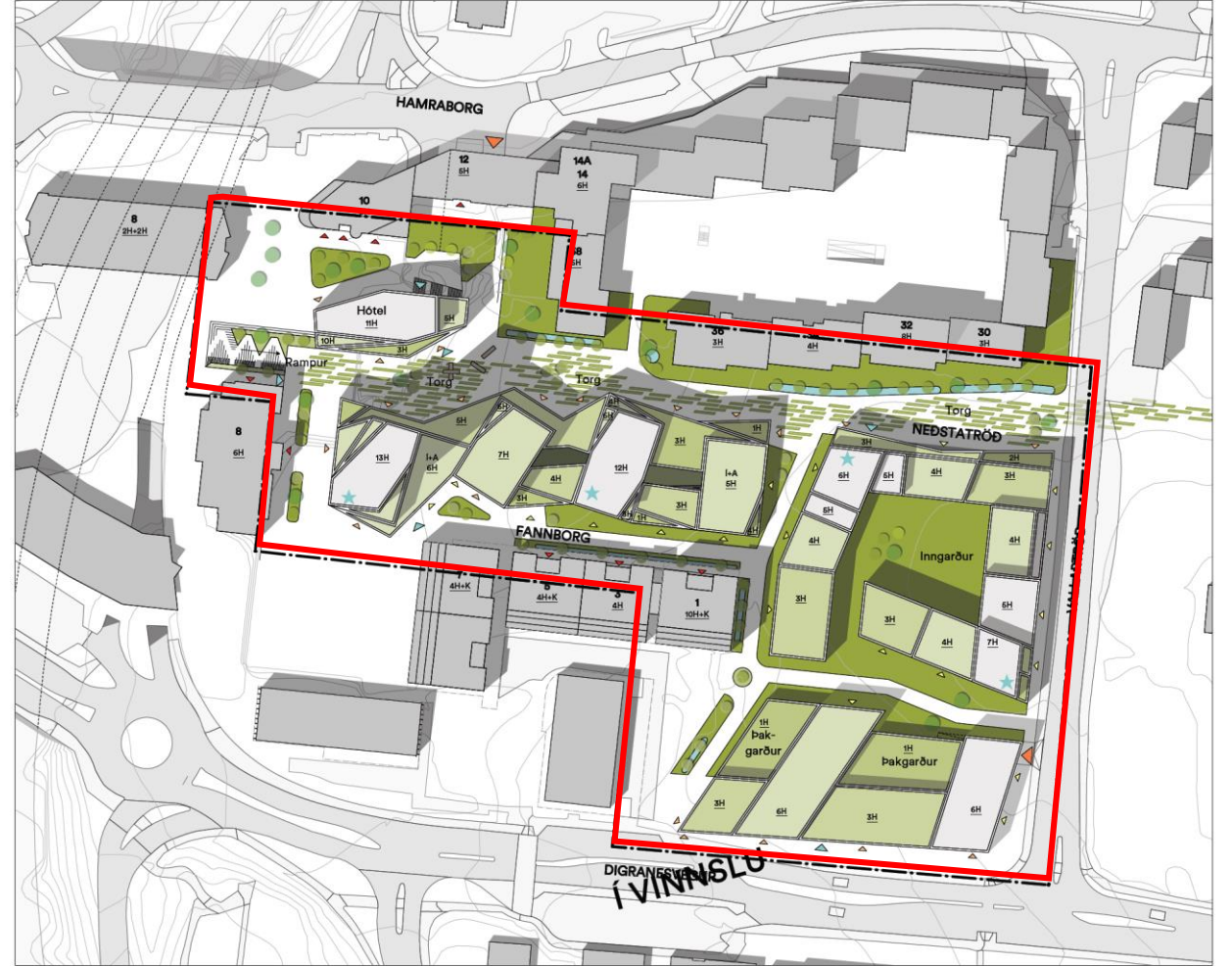
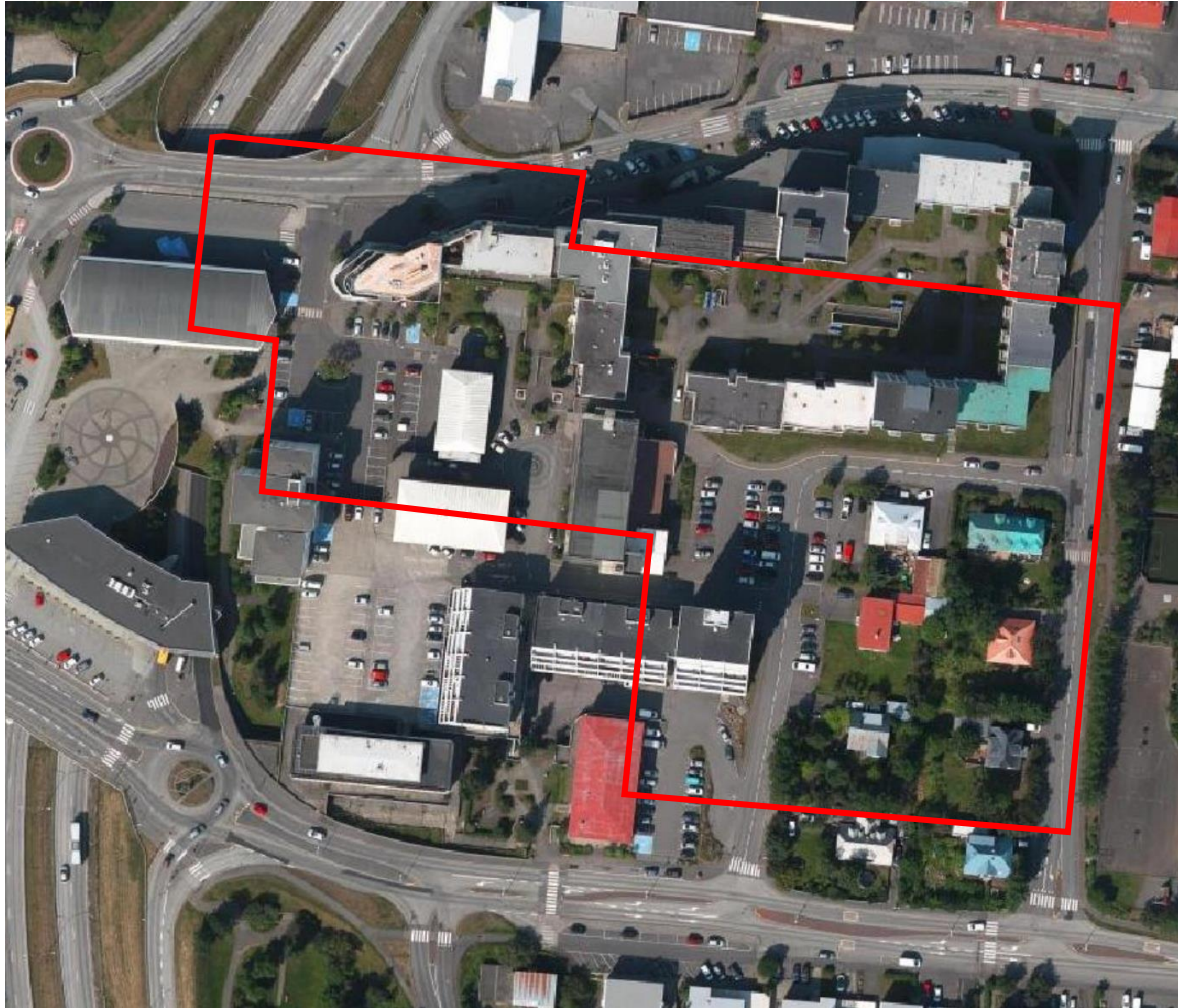


Kópavogsbær



MIÐBÆRINN

## Skipulagsferlið



# *Fannborgarreitir og Traðarreitur vestur*

# Tillaga að heildrænu skipulagi fyrir miðbæjarsvæði Hamraborgar lögð fram í ágúst 2019



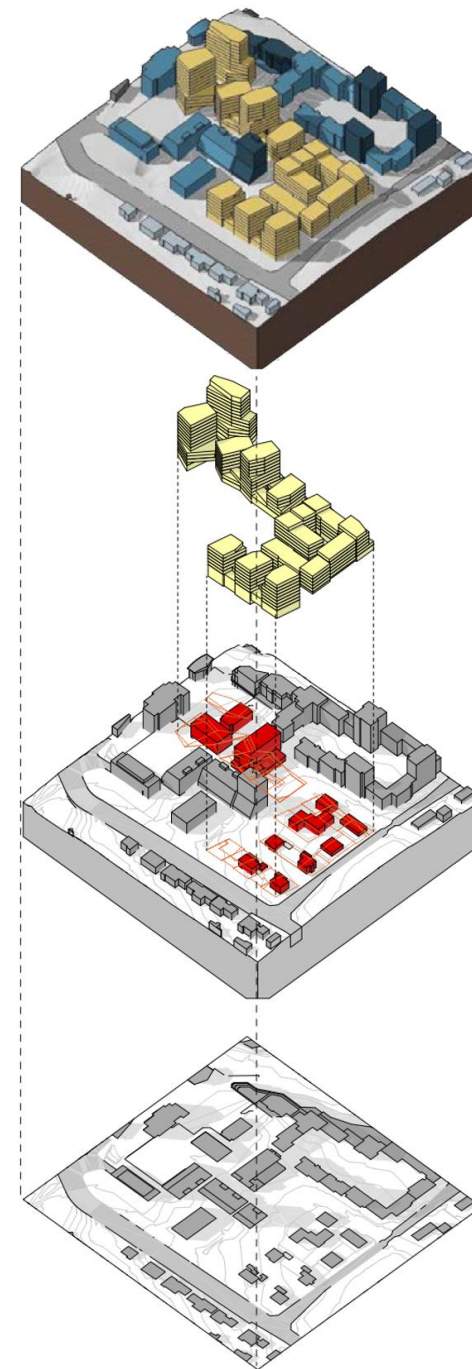
Til samanburðar tillaga að deiliskipulagi á  
Fannborgarreit og Traðarreit-vestur lögð  
fram 5.10.2020



# Ferlið hingað til – Stóra myndin

## Miðbær – Hamraborg – Hamraborgarsvæði

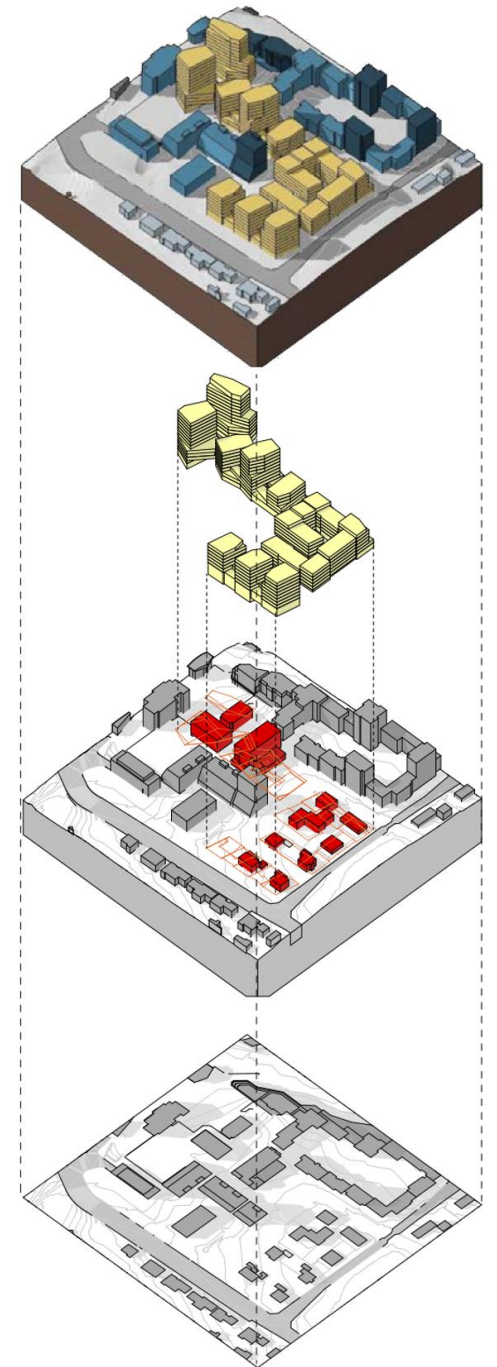
- **Skipulagsráð nr. 34. 17. september 2018 skipulagsráð:**  
Lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar að deiliskipulagslýsingu fyrir miðbæ Kópavogs í Hamraborg. Fyrirhugað deiliskipulagssvæði afmarkast í austur af Vallartröð, Digranesvegi í suður, Borgarholti í vestur og Hamrabrekku í norður. Skipulagslýsingin er unnin í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Skipulagslýsingin er yfirlit yfir helstu áherslur skipulagsvinnunnar sem framundan er, forsendur hennar, efnistöð, samræmi við skipulagsáætlanir og ferli skipulagsvinnunnar. Deiliskipulagslýsingin er dags. 14. september 2018.
- **20. september 2018 – bæjarráð:**  
Deiliskipulagslýsing. Vísað til bæjarstjórnar.
- **25. september 2018 – bæjarstjórn:**  
Deiliskipulagslýsing samþykkt með 11 atkv. og að hún skuli kynnt
- **Skipulagsráð nr. 44. 4. febrúar 2019 – skipulagsráð.**  
Deiliskipulag. Greint frá stöðu mála.
- **Skipulagsráð nr. 45. 18. febrúar 2019 – skipulagsráð.**  
Deiliskipulag. Greint frá stöðu mála.
- **Skipulagsráð nr. 52. 20. maí 2019 – skipulagsráð.**  
Deiliskipulag. Greint frá stöðu mála.
- **26. september 2019 fundur með bæjarfulltrúunum** í Molanum þar sem farið var yfir nokkur skipulagsmál m.a. Miðbæjarskipulagið
- **Skipulagsráð nr. 62. 21. október 2019 – skipulagsráð.**  
Deiliskipulag. Greint frá stöðu mála.
- **11. nóvember 2019 – skipulagsráð.**  
Hamraborg – miðbær. Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur.  
Lögð fram aðalskipulagslýsing.
- **18. nóvember 2019 – skipulagsráð.**  
Lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar í samræmi við 1. mgr. 30 gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og fyrirhugaðri vinnu við gerð deiliskipulags á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Fyrirhugað skipulagssvæði afmarkast af Vallartröð í austur, Digranesvegi í suður, Digranesvegi 1, Hálsatorgi og Hamraborg 8 í vestur og Hamraborg 10 til 24 (sléttar tölur) í norður. Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun á umræddu svæði sem er um 1,3 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 er breytt. Í framlagðri skipulagslýsingu 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 300 íbúðir ásamt verslun og þjónustu alls um 28.000 m<sup>2</sup>. Miðað er við 1 bílastæði á hverja 100 m<sup>2</sup> í húsnæði neðanjarðar. Í skipulagslýsingu er auk þess gert ráð fyrir breytingum á sk. Traðarreit - vestur, reit B4 í rammahluta aðalskipulagsins, þar sem núverandi íbúðarhús við Neðstuturöð 2, 4, 6, 8 og Vallartröð 1, 3, 5 og 7 verði rifin og nýtt húsnæði byggð í þeirra stað fyrir allt að 300 íbúðir auk húsnæðis fyrir verslanir og þjónustu alls um 25.000 m<sup>2</sup>. Miðað er við 1 bílastæði á hverja 100 m<sup>2</sup> í húsnæði neðanjarðar. Í framlagðri skipulagslýsingu eru ekki ráðgerðar breytingar við Hamraborg 10 til 38 (sléttar tölur), við Fannborg 1 til 9 (oddatölur) og Digranesvegi 5 og 7 þ.e. á reitum B1-3 og B2 í rammahluta aðalskipulagsins. Er skipulagslýsingin dags. 11. nóvember 2019.
- **21. nóvember 2019 – bæjarráð.**  
Hamraborg - miðbæjarskipulag. Breytt aðalskipulag. Deiliskipulag. Skipulagslýsing.
- **26. nóvember 2019 – bæjarstjórn.**  
Samþykkt að kynna framlagða skipulagslýsingu að breyttu aðalskipulagi og deiliskipulagi.



# Ferlið hingað til – Aðalskipulag

## Miðbær – Hamraborg - Aðalskipulag

- **Skipulagsráð nr. 69** – 17. febrúar 2020. Greint frá stöðu mála.
- **Skipulagsráð nr. 70** – 2. mars 2020. Lögð fram vinnslutillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á miðbæjarsvæði Hamraborgar: Skipulagsráð samþykkir að framlögð vinnslutillaga, að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 fyrir Fannborgarreit (B1-1) og Traðarreit vestri (B4), verði kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. greinar skipulagslaga nr. 123/2010.
- **Skipulagsráð nr. 75** – 4. maí 2020. Lögð fram að nýju að lokinni kynningu vinnslutillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á miðbæjarsvæði Hamraborgar: Afgreiðslu frestað.
- **Skipulagsráð nr. 76** – 18. maí 2020. Lögð fram að nýju að lokinni kynningu vinnslutillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á miðbæjarsvæði Hamraborgar með áorðnum breytingum: Skipulagsráð samþykkir að framlögð vinnslutillaga með áorðnum breytingum að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, fyrir Fannborgarreit (B1-1) og Traðarreit vestri (B4), verði kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. greinar skipulagslaga nr. 123/2010.
- **Skipulagsráð nr. 79** – 7. júlí 2020. Lögð fram að nýju að lokinni kynningu vinnslutillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á miðbæjarsvæði Hamraborgar með áorðnum breytingum (vinnslutillaga II): Skipulagsráð samþykkir að á grundvelli framlagðar vinnslutillögu II að breyttu aðalskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit vestur og umsagna, athugasemda og ábendinga er fram komu er vinnslutillagan var kynnt verði hafin vinna við gerð tillögu að breyttu aðalskipulagi fyrir umrætt svæði. Samhliða þeirri vinnu verður farið í frekara samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila.
- **Skipulagsráð nr. 83** – 5. október 2020. Lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á miðbæjarsvæði Hamraborgar: Afgreiðslu frestað.
- **Skipulagsráðs nr. 84** – 19. október 2020. Lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á miðbæjarsvæði Hamraborgar: Skipulagsráð samþykkir með tilvísan til 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að vísa tillögunni til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar og að hún verði auglýst í samræmi við 31. gr. ofangreindra laga.
- **Bæjarstjórn 1224** – 27. október 2020: Bæjarstjórn staðfestir afgreiðslu skipulagsráðs með 11 atkvæðum.
- Auglýst í Fréttablaðinu: 2. janúar 20121.
- Auglýst í Lögbirtingablaðinu: 6. janúar 2021.
- Kynningartíma lýkur 2. mars 2021.

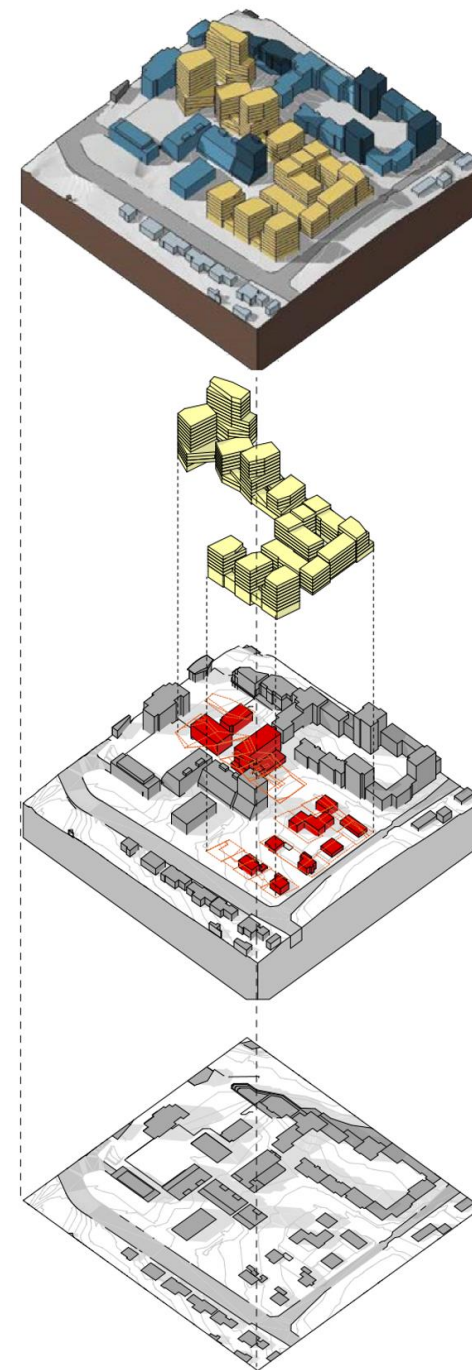




# Ferlið hingað til – Deiliskipulag

## Miðbær – Hamraborg - Deiliskipulag

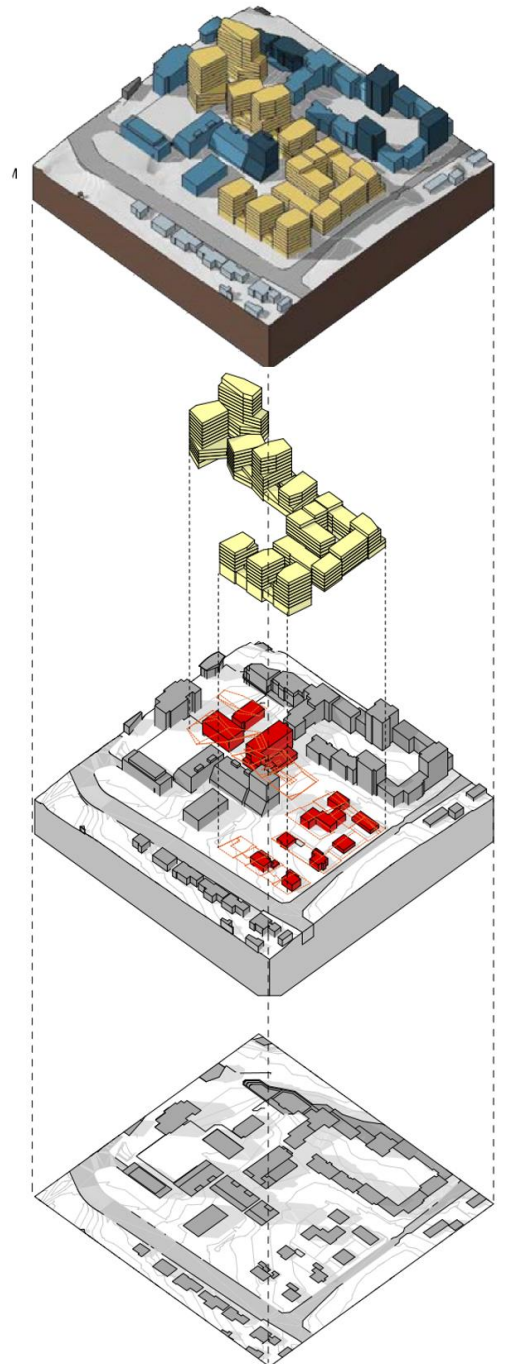
- **Skipulagsráð nr. 69** – 17. febrúar 2020. Greint frá stöðu mála.
- **Skipulagsráð nr. 70** – 2. mars 2020. Lögð fram vinnslutillaga Pálmars Kristmundssonar, arkitekts dags. í febrúar 2020 að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar: Lagt fram og kynnt.
- **Skipulagsráð nr. 75** – 4. maí 2020. Lögð fram að lokinni kynningu vinnslutillaga Pálmars Kristmundssonar, arkitekts dags. í febrúar 2020 að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar: Lagt fram og kynnt. Afgreiðslu frestað. Skipulagsráð samþykkir að framlögð vinnslutillaga II að deiliskipulagi á Fannborgarreit og Traðarreit vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar, dags. 30. apríl 2020 verði unnin áfram.
- **Skipulagsráð nr. 76** – 18. maí 2020. Lögð fram að lokinni kynningu vinnslutillaga Pálmars Kristmundssonar, arkitekts dags. í febrúar 2020 að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar: Lagt fram og kynnt.
- **Skipulagsráð nr. 79** – 7. júlí 2020. Lögð fram að lokinni kynningu vinnslutillaga II Pálmars Kristmundssonar, arkitekts dags. í febrúar 2020 að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar: Skipulagsráð samþykkir að á grundvelli framlagðar vinnslutillögu II að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit vestur og umsagna, athugasemda og ábendinga er fram komu er vinnslutillagan var kynnt verði hafin vinna við gerð tillögu að deiliskipulagi fyrir umrætt svæði. Samhliða þeirri vinnu verður farið í frekara samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila.
- **Skipulagsráð nr. 83** – 5. október 2020. Lögð fram að deiliskipulagstillaga Pálmars Kristmundssonar, arkitekts dags. í september 2020 að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar: Afgreiðslu frestað.
- **Skipulagsráðs nr. 84** – 19. október 2020. Lögð fram að deiliskipulagstillaga Pálmars Kristmundssonar, arkitekts dags. í október 2020 að deiliskipulagi fyrir Fannborgarreit og Traðarreit-vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar: Skipulagsráð samþykkir að auglýsa framlagða tillögu að deiliskipulagi samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.
- **Bæjarstjórn 1224** – 27. október 2020: Bæjarstjórn staðfestir afgreiðslu skipulagsráðs með 11 atkvæðum.
- Auglýst í Fréttablaðinu: 2. janúar 20121.
- Auglýst í Lögbirtingablaðinu: 6. janúar 2021.
- Kynningartíma lýkur 2. mars 2021.



# Ferlið hingað til

## SKIPULAGSLÝSING

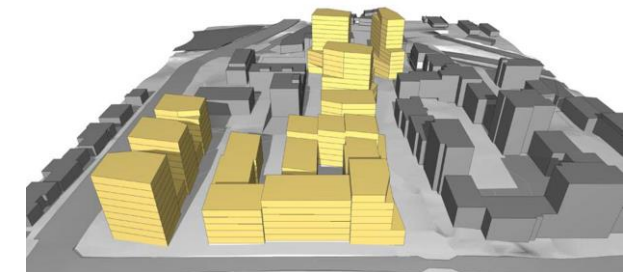
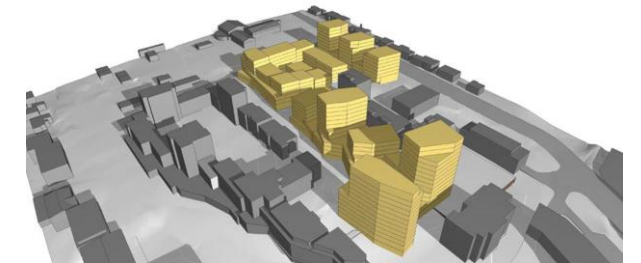
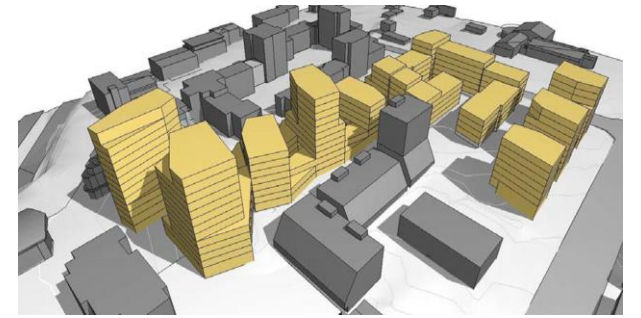
- Skipulagslýsing á vinnslutillögu að deiliskipulag var lögð fram og kynnt í skipulagsráði 2.3.2020. Lýsingin var kynnt frá 14. desember 2019 til 23. janúar 2020. Tekið var við athugasemdum og ábendingum eftir þann tíma.
- Með auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu 14. desember 2019 var vakin athygli á því að kynning lýsingarinnar (vinnslutillaga I að deiliskipulagi) stæði yfir og að efni hennar mætti nálgast á heimasíðu bæjarins og í þjónustuveri að Digranesvegi 1.
- Opið hús var haldið á bæjarskrifstofum Kópavogsbæjar, Digranesvegi 1, 9. og 15. janúar 2020, kl. 17-18. Enginn mætti.
- Skipulagslýsing á vinnslutillögu að aðalskipulagi var samþykkt í skipulagsráði 2.3.2020.



# Ferlið hingað til

## VINNSLUTILLAGA I OG II

- Samráðsfundur: Fundur á vegum Markaðsstofu Kópavogsbæjar með rekstraraðilum í kópavogi. Markaðsstofa Kópavogs. 31.3.2020. Fjarfundur kl. 13:00. Breyting á aðalskipulagi. Hamraborg, Fannborgarreitur og Traðarreitur– vestur. Kópavogsbæjar gerði grein fyrir skipulagslýsingu.
- Fundur með forsvarsmönnum húsfélagsins Fannborg 1-9 þann 7.5.2020 í fundarsal safnaðarheimilinu Borgum.
- Fundur með forsvaraðilum Hamraborg 10 og 12 þann 8.5.2020 – kynning á vinnslutillögu II í fundarsal ípróttamiðstöðvarinnar Fagralundi.
- Fundur með stjórn Hamraborgarráðsins þann 12.5.2020 í fundarsal safnaðarheimilis Borgum.
- Með auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu 26. maí 2020 var vakin athygli á því að kynning lýsingarinnar (vinnslutillaga II að deiliskipulagi) stæði yfir og að efni hennar mætti nálgast á heimasíðu bæjarins og í þjónustuveri að Digranesvegi 1.
- Frá og með 27. maí 2020 var upptaka af kynningu á vinnslutillögu II aðgengileg á heimasíðu kópavogsbæjar undir skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu.
- Opið hús var haldið í safnaðarheimilinu Borgum 26. júní 2020, kl. 17-18.30. Mættir um 16 manns. Frestur til að skila inn ábendingum og athugasemdum til 30. júní 2020.



Hamraborg - miðbær  
Fannborgarreitur  
Traðarreitur - vestur  
Breytt aðal- og deiliskipulag.

# Gögn málsins

Skípulag/framkvæmdaleyfi í kynningu	Hvernig kynning	Athugasemdafrestur
Hamraborg - miðbær	Fyrir og eftir myndir	
Hamraborg - miðbær	Með því að smella á Hamraborg - miðbær (hér til hliðar) er hægt að ferðast um skípulagssvæðið og virða fyrir sér þær breytingar sem verið er að leggja til. Ekki er um endanlega hönnun að ræða heldur myndir sem gefa innsýn í tillöguna.	
Hamraborg - miðbær	Auglýsing	
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur. Aðalskipulagstillaga, greinargerð.	2. mars 2021
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Aðalskipulagstillaga, uppdráttur.	2. mars 2021
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, uppdráttur.	2. mars 2021
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, skýringaruppdráttur.	2. mars 2021
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, snið	2. mars 2021
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, greinargerð.	2. mars 2021

Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, skilmálateikningar.	2. mars 2021
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, umhverfismat.	
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, vindgreining.	
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, húsakönnun.	
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, Samgöngur	
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur B1-1 - Traðarreitur vestur B4. Deiliskipulagstillaga, minnisblað - umhverfismat 11.nóvember 2019 m.s.b.	
Hamraborg - miðbær	Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur - Fyrirkomulag bílastæða á framkvæmdatíma (Fasi 1 og 2)	



Kópavogsbær



## Tillaga að breytingu á aðalskipulagi



# Aðalskipulag - hugmyndafræði og leiðarljós

Í greinargerð gildandi Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, kafla „2 Byggð“ eru eftirfarandi markmið og leiðir:

Stuðla skal að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja **sjálfbærni** og **hagkvæma uppbyggingu**. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til **þéttingar byggðarinnar** og þannig er vægi **vistvænni samgangna** aukið. Áhersla er jafnframt lögð á **blandaða byggð** með fjölbreyttu framboði af húsnæði, **þjónustu** og möguleikum til **útvistar** ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum fyrir **fjölbreytta ferðamáta**.

Leitast verður eftir því að við uppbyggingu nýrra hverfa verði horft til **sjálfbærra** lausna og **orkusparandi** byggingarefna.

Stefna um þróun og mótun byggðar og nýtingu lands og landgæða innan marka bæjarins skal vera til þess að **styrkja bæjarbraginn (bæjarkjarnann)**.

Að hver bæjarhluti verði aðlaðandi, sérkenni hans njóti sín og hafi miðkjarna ef þess er kostur.

Að byggjarland verði nýtt með hagkvæmum hætti, byggð verði fjölbreytt og falli vel að umhverfinu.

Skipulag taki mið af þörfum og óskum íbúa sem og annarra hagsmunaaðila en taki jafnframt mið af hagsmunum heildarinnar.

Horfa skal til þéttingar byggðar í anda sjálfbærrar þróunar, sérstaklega á skilgreindum þróunarsvæðum þar sem í auknum mæli verður gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, atvinnu- og þjónustuhúsnæðis-, byggðarmynstur byggir á samspili gatna, torga, garða og bygginga.

Næst miðju verði þéttleiki byggðarinnar mestur en næst jaðrinum verði byggðin strjálí og tengsi við ósnortna náttúru meiri.

Fyrirhugaðar breytingar, á einstökum lóðum eða hluta göturreita í eldri hverfum bæjarins, skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar þar sem m.a. er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist.

Stuðla skal að verndun og viðhaldi þess menningarsögulega arfs sem fólgin er í sögu og þróun byggðar í Kópavogi á þann hátt að einstök hús, húsaðir og götumyndir verði vernduð með bæjarvernd.

Við skipulag byggðar verði leitast við að jafna dreifingu aldurs- og þjóðfélagsþópa.

Stefnt er að því að uppbygging þjónustu verði sem mest samhliða byggingu íbúðarhverfa.

Á íbúðarsvæðum verði heimil minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu. Í hverfisskipulagi eða deiliskipulagi skal kveða nánar um mögulegar takmarkanir fyrir slíka starfsemi.

# Breyting á aðalskipulagi

- 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 og skilgreint þróunarsvæði, B1-1 og B4, fyrir íbúðir með þjónustustarfsemi/atvinnustarfsemi á jarðhæðum sem snúa að Hamraborg 10-38 (sléttar tölur) og að Digranesvegi á Traðarreiti-vestur.
- Miðað er við að núverandi byggingar á lóðunum Fannborg 2, 4 og 6 (gömlu bæjarskrifstofunnar) 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 m<sup>2</sup>. Þar af 2.000.- m<sup>2</sup> í verslunar og atvinnuhúsnæði.
- Miðað er við að núverandi byggingar á Traðarreit-vestur, reit B4 í rammahluta aðalskipulagsins, húsnæði við Neðstutröð 2, 4, 6, 8 og Vallartröð 1, 3, 5 og 7 verði rifin og nýtt húsnæði byggð í þeirra stað fyrir allt að 280 íbúðir auk húsnæðis fyrir verslanir og þjónustu alls um 22.000 m<sup>2</sup>. Þar af 1.000.- m<sup>2</sup> í verslunar- og atvinnuhúsnæði.





# Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024

*Breyting á aðalskipulagi*

*Fannborgarreitur og Traðarreitur-vestur*

## Greinagerð

Málsmeðferð samkvæmt 3. mgr. 30. gr. og

1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Breyting nr. 8

Tillaga 11. ágúst 2020

m.á.b. 16. desember 2020

Skipulags- og byggingardeild

Umhverfissviðs

## Efnisyfirlit

1	Inngangur .....	1
1.1	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Traðarreits-vestur og deiliskipulag.....	1
2	Núgildandi stefna, afmörkun svæðis.....	1
2.1	Afmörkun svæðis.....	1
2.2	Gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 (fyrir breytingu) .....	2
2.2.1	Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur, gildandi aðalskipulag - fyrir breytingu .....	2
2.2.2	Meginmarkmið, markmið og leiðir .....	4
2.2.3	Landnotkun gildandi aðalskipulags – fyrir breytingu .....	5
2.2.4	Digranes, talnagrunnur Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 .....	5
2.2.5	Staðfestar breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á Digranesi .....	6
3	Tengsl við aðrar áætlanir.....	7
3.1	Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins – Höfuðborgarsvæðið 2040.....	7
3.2	Stefnumótun og áherslur Kópavogsbæjar.....	11
3.3	Aðalskipulag annarra sveitarfélaga .....	11
3.4	Heildarendurskoðun Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 .....	11
3.5	Deiliskipulagstillaga Fannborgarreits og Traðarreits-vestur .....	19
4	Breytingar .....	20
4.1	Forsendur og markmið breytingar .....	20
4.2	Þéttlingarsvæði – forsendur og lýsing.....	21
4.2.1	Þróunarsvæði fyrir þéttlingu byggðar .....	21
4.3	Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur – Tillaga að breytingu – nýtt þróunarsvæði, þéttling 22	
4.3.1	Lýsing og meginmarkmið breytingar .....	22
4.3.2	Skipulagsákvæði .....	23
4.3.3	Landnotkun, þróunarsvæði – tillaga að breytingu .....	27
4.3.4	Skýringarmyndir, úr tillögu að deiliskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur....	29
5	Umhverfisáhrif – útdráttur .....	30
5.1	Samræmi við stefnu svæðisskipulags „Höfuðborgarsvæðið-2040“ um byggðaðróun.....	38
5.2	Valkostagreining byggðar .....	38
5.3	Umhverfisáhrifamat .....	56
6	Samráð og kynning, skipulagsferli .....	62
7	Tímaferill, áfangar .....	63
8	Tilvísanir /Heimildir .....	71





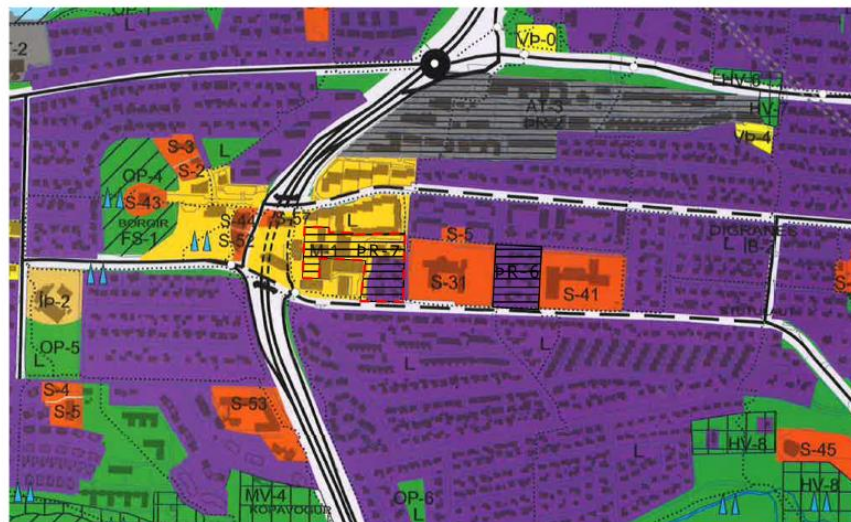
# KÓPAVOGUR

## AÐALSKIPULAG



Mælikvarði 1:10.000

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024  
staðfest 24. febrúar 2014  
með síðari breytingum



Mælikvarði 1:10.000

Tillaga að breyttu aðalskipulagi

### SKÝRINGAR

- BILGARBYGGÐ
- MÍÐSVEIÐ
- VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
- SAMFELAGSHÖNUNSTA
- ATRÓFNARSVEIÐ
- KÖNUNARSVEIÐ
- EFNISÓÐU- OG EFNISÖSKUNARSVEIÐ
- AÐREYNGI- OG FERDMANNSVEIÐ
- HÖTTASVEIÐ
- KRÖKUGARÐAR OG GRAPPEIR
- OPIN SVÆIÐ
- HAMN
- HELGUNARSVEIÐ VEGA OG VEITNA
- LANDSÖNUNARSVEIÐ
- SKÖGVEKTARSVEIÐ
- ÖYVÖÐ SVÆIÐ
- VÖTN, ÁR OG SJÓR
- VATNSÖÐ
- STRANDSVEIÐ
- SKIPULAGS FRESTAD
- FRÍLÝST SVÆIÐ
- ÖNNUR NATÚRUVERN
- MINJAVERN
- VATNSVERN FJARSVEIÐ
- VATNSVERN GRANSVEIÐ
- VATNSVERN STRANDSVEIÐ (VS)
- BÆJARVERN (HVERFSVERN)
- HÉTTIS- OG SKIPULAGSMÖRK
- STOFNBRAUT
- TENGBRAUT
- TENGBRAUT 2. FLOKKUR
- GÖNG
- MÍSLÆG GATNAÓT
- GÖNGU- OG GEDA-HÖLALEIÐ
- REIÐLEIÐIR
- RÁFRAGN
- HVAEITA
- NEYSLUVATN
- FRÁVEITA
- LÖÐLEIÐIR
- HÖLDSVEITIR
- KRÖNUNARSVEIÐ
- GÖLFVÖLLUR
- HESTHUSABYGGÐ
- FÖLVAUNGUR
- BRU Eða UNDRÖNG
- FRISTUNDBYGGÐ
- LEIÐSVEIÐ

### LANDNOTKUN OG AÐALGATNAKERFI 2012-2024

## Tillaga að breytingu: Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur.

Reitir B1, nánar svæði B1-1 og B1-3, og B4.

Breytingin nær til svæðis sem afmarkast af Vallartröð til austurs, Digranesvegi til suðurs, Fannborg 8 til vestur og Hamraborg 10-38 til norðurs. Reitir B1, nánar svæði B1-1 og B1-3, og B4 í rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024. Stærð skipulagssvæðisins er um 4,3 ha að flatarmáli.

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 m<sup>2</sup> sem byggðar voru á árunum 1973-1979. Í tillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar verði rifnar og nýtt húsnæði á 1-6 hæðum, með stöku byggingum sem eru 8 og 12 hæðir, risi 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 iðubúðinga við Hamraborg 30-38 er gert ráð fyrir verslun og þjónustu. Áætlað heildar byggingarmagn verður um 18.000 m<sup>2</sup> að samantölum gölfletti þar af 2000 m<sup>2</sup> fyrir verslun og þjónustu. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 2,04 án bílajakjallara og 3,56 með bílastæðakjallara. Gert er ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 100 m<sup>2</sup> í verslunar- og þjónustuhúsnæðis og að lágmarksfjöldi reiðhjólstæða er 2 reiðhjólstæði á íbúð og 1 reiðhjólstæði fyrir hverja 100 m<sup>2</sup> verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Heimild er fyrir allt að 200 bílastæðum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu á reitnum í bílajakjallara. Gert er ráð fyrir bílastæðum neðanjarðar. Lóðarmörk og aðkoma breytast.

Á Traðarreit-vestur standa nú Neðstutröð 2, 4, 6, 8 og Vallartröð 1, 3, 5 og 7 á einni til þremur hæðum með samtals 13 íbúðum, þar af 2 atvinnuhúsnæði, sem byggð voru á árunum 1952-1958 alls um 3000 m<sup>2</sup>. Í tillögunni er gert ráð fyrir að þessar byggingar viki fyrir nýri byggð á 1-7 hæðum fyrir allt að 280 íbúðir auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis alls um 22.000 m<sup>2</sup> að samantölum gölfletti þar af 1.000 m<sup>2</sup> fyrir verslun og þjónustu. Hámarksnýtingarhlutfall er áætlað 2,42 án bílajakjallara og 3,90 með bílastæða kjallara. Gert er ráð fyrir 1,25 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 75 m<sup>2</sup> verslunar og þjónustuhúsnæðis. Heimild er fyrir allt að 200 bílastæðum fyrir verslun- og þjónustu og aðliggjandi byggð á skipulagssvæðinu á reitnum í bílajakjallara. Lágmarksfjöldi reiðhjólstæða á reitnum er 2 reiðhjólstæði á íbúð og 1 reiðhjólstæði fyrir hverja 75 m<sup>2</sup> verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Lóðarmörk og aðkoma breytast.

Aðalskipulagsbreyting þessi var auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Samþykkt í skipulagsráði Kópavogs \_\_\_\_\_

Samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs \_\_\_\_\_





Kópavogsbær

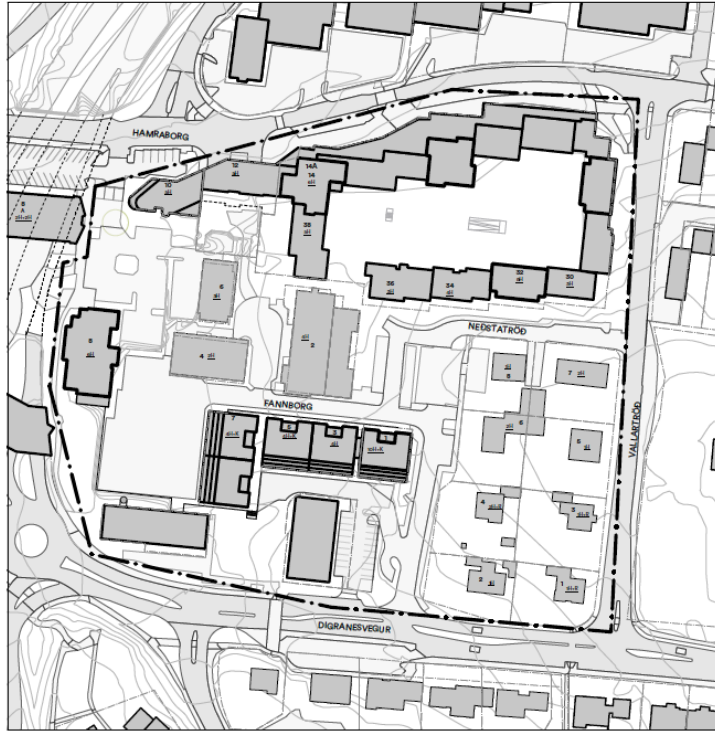


## Tillaga að deiliskipulagi Fannborgarreit og Traðarreit-vestur



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

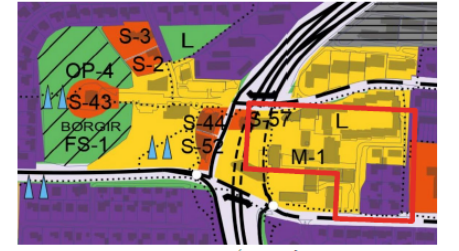
# DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTUR



NUVERANDI SVÆÐI miðbæjar Kópavogs 1:1000 / A1



TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI miðbæjar Kópavogs fyrir reitir B1-1 og B4 í samræmi við tillögu að breytingu á gjaldandi aðalskipulagi - dags. 11. ág.2020 1:1000 / A1



Orðstuttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

### SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lótamörk núverandi löba
- Lótamörk nýrra löba
- Byggingarmetur blaðjallara
- Búndin byggingarfata
- Nýr byggingarmetur
- Núverandi byggingarmetur
- Byggingar til niðurnis
- Krifa um þakgarð
- Skilgreind almenningsgræn
- Græn í ásm
- Sérframtavæði innan lótamarka
- Götur
- Hljólastæði (hebbandi staðsetning)
- Lóbatær
- Kvöð um gönguáreið
- Kvöð um akstur bílneta
- Staðsetning Inngangs almennings í blaðjallara (hebbandi)
- Inngangur í blaðjallara
- Hámarkið yfirborð
- GK — Hámarkið aðalspóts
- Fjöldi hæða
- Nær — Hámarks rýngingartal löba
- Hæð stöflunar
- Kvöð um stöflun byggingarmetura ennstærir er 1.5m

- 1 Tröðgur og rammi yfir blaðjallara og jarðhæð. Aðgerð á Fannborg 8 og Örneyri. Endanleg útfærsla verði hlut af landslagshönnun.
- 2 Aðgerð á 2 hæð Hamraborg 12 verði hlutur af landslagshönnun. Mögling yftra á lóð eða löngun um önnur íbúðir í byggingarmeturi F4.
- 3 Aðgerð frá Torgi að undirgöngu umdr. Digranesvegur myndir sem rampi og með lóð verði hlut af landslagshönnun.
- 4 Hlutar göngu- og hljólastæð, aðkomu byggisvæðis og hönnuð útfærsla verði hlut 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

athugasemdfrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gjaldskottu breytingarmetura var birt í B-deild Stjórnamblaða nr. \_\_\_\_\_ 20\_\_.

**GREINARGERÐ**

Reiturinn byggir á blöndu löba og afvinnunæðis sem eigið er að stöðla að málfrátt á svæðinu með hlið aðhamringis. Almenn er gerð ráð fyrir að afvinnunæðið verði staðsett á jarðhæðum og þóðri á efri hæðum. Hluti jarðhæð F2 verður þóðri til suðurs og austurs.

A löðinni er gerð ráð fyrir fjöreyttu óvalli íbúðakosta. Heimil er að ákveða hlutlaða löba gerð óvalla námsmannaþorb. Heigisgar þóðri eða leigubóðir með samþykktu þjálfarvalla í Kópavogi. Hámarkið löba í reitnum er 270 þóðri en skipulagið heimil er einnig að heigi verði að aka framfræði líta 35-45 m löba fyrir eina íi tvær manneskur í löbu umfram hámarkið eða sem aka eigi blaðjallara.

Einng er heimil að hafa skrifstofur, versun og aðra þjónustu á reitnum. Þjónusta getur verið af öllum toga sem telur undir landnotuáskilningu fyrir mörkuð (M1) í Aðalskipulagi Kópavogs t.d. veitingarstar, kaffibú og samfélagstæði húsnæði t.s. heilbrigðis, heilbrigði o.s. Ekk er heimil að reka spítæði eða skemmtistöð eða þar sem opnar engar tengur en til k. 11.00 á kvöldin innan reitins.

Skipulagið hefur til smerti einng af versunar- og þjónustunæði. Byggingar skulu staðal uppi frá manntalsárunum. A skipulagsþóðri eru einng hæð stöflunar sem hömdu manntalska skipulagið nánar svo vel falli að byggingum þetta. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsþóðri og almenningsþóðum. Lögi er áhersla á fjöreytt bygginga á svæðinu og málfrægi að byggingar á hveit lóð fyrir sig hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarform, form og ámynd (sjá nánar í kafta 7 í greinargerði).

A skipulagsþóðri eru einng þriggjar þök með þakgöllum (sjá nánar í kafta 7 í greinargerði).

A skipulagsþóðri eru einng þriggjar þök með þakgöllum (sjá nánar í kafta 7 í greinargerði).

Almennir reiturinn er staðsetur á austunni skipulagsþóðis og áttmátt að Digranesvöð og Hamraborg 30-34 til norðurs. Vallarstöð á austum og hömduð vöðum. Heimil er að byggja kaffibú og veitingarstar innan reitins tilkast svæði (sjá nánar í kaftum 6 og 9 í greinargerði).

**Almenningsgræn í reit B1-1**

Allt yfirborð innan löba, fyrir utan skilgrenda sérhöfðari við þóðri á jarðhæðum, hefur undir áskilningu um almenningsgræn, það er einng við um svæði innan löbamarcka bygginga. Á milli reita F2 og F4 liggur manntalsárun, þar sem áskilgreind er lögi íbúðir Fannborg 1-9 er almenningsgræn þar sem málfrægi er að tryggja á kúðjagöngu umdr. í löngu vögu meðfram íbúðum. A þóðri einng gerð með fjöreyttum gröftri og blágrænum skilgreindunum. Trýggja aka göð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskur á almenningsgrænum reit og aðgengi og þjónustunæði fyrir neyðar- og skilvirkisþóðir. Að öðru leiti all yfirborð almenningsgræna reitins tilkast svæði (sjá nánar í kaftum 6 og 9 í greinargerði).

**Almenningsgræn í reit B4**

Allt yfirborð innan reitins, fyrir utan skilgrenda sérhöfðari við þóðri á jarðhæðum og Inngangi milli bygginga, hefur undir áskilningu um almenningsgræn, það er einng við um svæði innan löbamarcka bygginga. A þóðri einng gerð með fjöreyttum gröftri og blágrænum skilgreindunum meðfram gönguárunum. Sérstaklega er lögi áhersla á göð og vöðud almenningsgræna, fjóðir og þriggja aka göð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskur í almenningsgrænum reit og aðgengi og þjónustunæði fyrir neyðar- og skilvirkisþóðir. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningsgræna reitins tilkast svæði (sjá nánar í kaftum 6 og 9 í greinargerði með skipulagsþóðum).

**Öst og ámynd bygginga í reit B4**

Skipulagið gerir kröfu um vandada byggingartíð og upphöf bygginga eða öðra fyrir góttur og áttu í almenningsgrænum. Byggingar skulu staðal uppi frá manntalsárunum. A skipulagsþóðri eru einng hæð stöflunar sem hömdu manntalska skipulagið nánar svo vel falli að byggingum þetta. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsþóðri og almenningsþóðum. Lögi er áhersla á fjöreytt byggingarmetura og málfrægi að byggingar á hveit lóð fyrir sig hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarform, form og ámynd (sjá nánar í kafta 7 í greinargerði).

Öðru vörð um löba og byggingarmetura byggingarmetura innan hennar (sjá nánar á skipulagsþóðum).

Öðru vörð um löba og byggingarmetura byggingarmetura innan hennar (sjá nánar á skipulagsþóðum).

Ný lóð Traðarbæjar B4 er 9.100 m<sup>2</sup> og hámark byggingarmetura ofnarþorb (arótt) A-N=2.42. Hámarks rýngingartal löba ofnarþorb er N=2.42.

**ILVÆNLEIKA GÖNGUÁREIÐS.**

A efri hæðum er gerð ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Einng er heimil að vera með blaðdað afvinnunæði á 2.hæð, allt að 25% af hámarks byggingarmagni löba.

**Byggingarmetur F4**

A efri hæðum verða íbúðir. Í blaðjallara og jarðhæðum sem snúa til norðurs og suðurs skal vera versunar- og þjónustunæði eða veitingarstar og gerð kröfu um opnar íbúðir og jarðhæð. A 2.hæð sem einng á Digranesveg er heimil að hafa blaðdað afvinnunæði. Hluti afvinnunæðis á reitnum skal vera um 5% af hámarks byggingarmagni löba. Heimil er að hluti afvinnunæðis á jarðhæðum geri veit starfsetur, vinnustofur eða samfélaglegu þjónu bygginga, og er gerð kröfu um opnar jarðhæðir. Kröfu er að allar hástúlar á löðinni sem theysra almenningsgræn hafi áttuð hvort vinkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar vinkar og opnar jarðhæðir í kafta 7.12 í greinargerði).

Heimil er að hafa blaðdað afvinnunæðar vinnustofur, vinnustofur og þjónustunæði á efri hæðum allt að 25% af hámarks byggingarmagni reit.

**Öst og ámynd bygginga í reit B1-1**

Skipulagið gerir kröfu um vandada byggingartíð og upphöf bygginga til að öðra fyrir góttur og áttu í almenningsgrænum. Byggingar skulu staðal uppi frá manntalsárunum. A skipulagsþóðri eru einng hæð stöflunar sem hömdu manntalska skipulagið nánar svo vel falli að byggingum þetta. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsþóðri og almenningsþóðum. Lögi er áhersla á fjöreytt bygginga á svæðinu og málfrægi að byggingar á hveit lóð fyrir sig hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarform, form og ámynd (sjá nánar í kafta 7 í greinargerði).

A skipulagsþóðri eru einng þriggjar þök með þakgöllum (sjá nánar í kafta 7 í greinargerði).

A skipulagsþóðri eru einng þriggjar þök með þakgöllum (sjá nánar í kafta 7 í greinargerði).

Almenningsgræn í reit B4

Allt yfirborð innan reitins, fyrir utan skilgrenda sérhöfðari við þóðri á jarðhæðum og Inngangi milli bygginga, hefur undir áskilningu um almenningsgræn, það er einng við um svæði innan löbamarcka bygginga. A þóðri einng gerð með fjöreyttum gröftri og blágrænum skilgreindunum meðfram gönguárunum. Sérstaklega er lögi áhersla á göð og vöðud almenningsgræna, fjóðir og þriggja aka göð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskur í almenningsgrænum reit og aðgengi og þjónustunæði fyrir neyðar- og skilvirkisþóðir. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningsgræna reitins tilkast svæði (sjá nánar í kaftum 6 og 9 í greinargerði með skipulagsþóðum).

**Öst og ámynd bygginga í reit B4**

Skipulagið gerir kröfu um vandada byggingartíð og upphöf bygginga eða öðra fyrir góttur og áttu í almenningsgrænum. Byggingar skulu staðal uppi frá manntalsárunum. A skipulagsþóðri eru einng hæð stöflunar sem hömdu manntalska skipulagið nánar svo vel falli að byggingum þetta. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsþóðri og almenningsþóðum. Lögi er áhersla á fjöreytt byggingarmetura og málfrægi að byggingar á hveit lóð fyrir sig hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarform, form og ámynd (sjá nánar í kafta 7 í greinargerði).

Öðru vörð um löba og byggingarmetura byggingarmetura innan hennar (sjá nánar á skipulagsþóðum).

Öðru vörð um löba og byggingarmetura byggingarmetura innan hennar (sjá nánar á skipulagsþóðum).

Ný lóð Traðarbæjar B4 er 9.100 m<sup>2</sup> og hámark byggingarmetura ofnarþorb (arótt) A-N=2.42. Hámarks rýngingartal löba ofnarþorb er N=2.42.

**Skilmálatæfali 1**

Reitur	Ný LÖS m <sup>2</sup>	Byggingarmetur ofnarþorb A-N=2.42	Íbúðarhúsnæði m <sup>2</sup>	Versun/þjónusta m <sup>2</sup>	Þóðri (l) og skilvirkisþóðir (sk)	Dílatæðakrifa hámarksþóðri í m	Hljólastæðakrifa hámarksþóðri í m	Byggingarmagn ofnarþorb og neðarþorb m <sup>2</sup>	No (skilvirkisþóðir)	No + n (skilvirkisþóðir)
B1-1	8.827	18.000	16.000	2.000	270	290	560	31.400	2,04	3,56
B4	9.100	22.000	21.000	1.000	280	983	573	35.500	2,42	3,9

MIDBÆR KÓPAVOGS

Fannborgarreitir B1-1 Traðarreitur vestari B4

DEILISKIPULAG

Skipulagsuppdraðtur

VERUÐU DEILISKIPULAG 1:1000 11.08.2020

**PK ARKITEKTAR**  
BASTAHLÓD 108 RAUHLÓD  
H. BASTAHLÓD 108 RAUHLÓD  
www.pk.is

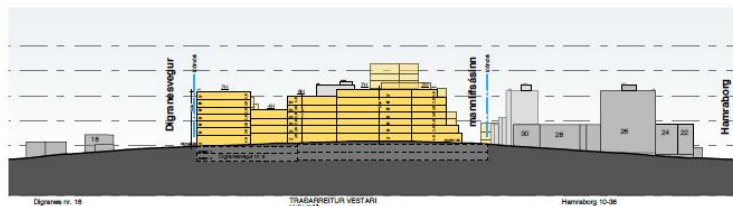
Kópavogsbær

1.00



# DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR KÓPAVOGS

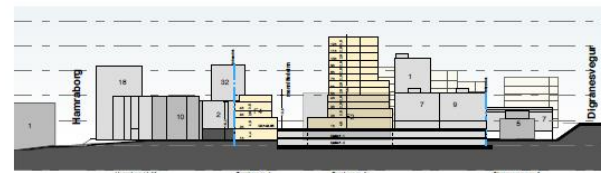
# SKILMÁLARSNEIÐINGAR



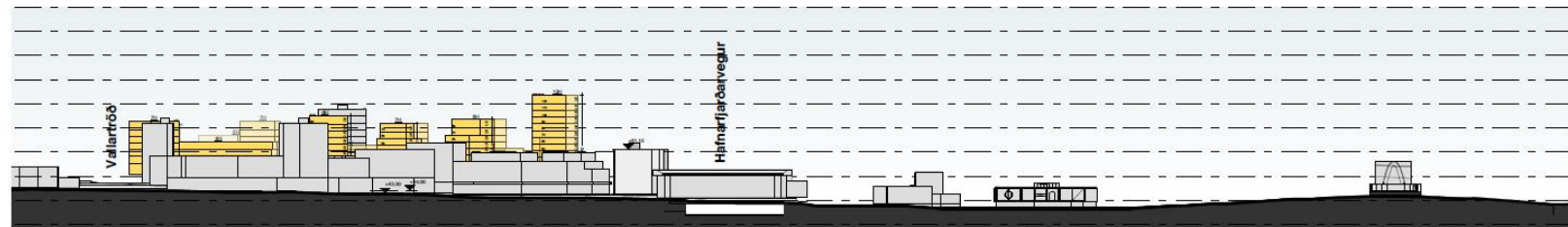
SKILMÁLARSNEIÐING A-A  
VALLARTRÖÐ



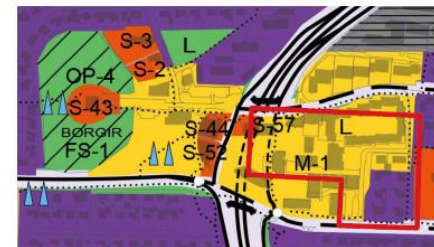
SKILMÁLARSNEIÐING B-B  
GRÆNI ÁSINN



SKILMÁLARSNEIÐING D-D  
FANNBORG



SNEIÐING E-E  
HAMRABORG



Líðrattru úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Lóðamörk nýrra lóðs
- Nýr byggingarrellur
- Núverandi byggingar
- Byggingar í bakgrunni

Deiliskipulagsbreyting þessi senn fengið hefur meðhöndlun í samráði við ákvaði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillegan var auglýst frá

\_\_\_\_\_ 20\_\_ með

athugasemdatíðni til

\_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gæðistöku  
breytinganna var birt í B-eldi  
Sjómennróðna þann

\_\_\_\_\_ 20\_\_.

SKILMÁLARSNEIÐING C-C  
DIGRANESVEGUR

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Fannborgarrellur B1-1  
Traðarrellur vestari B4

DEILISKIPULAG

Skurðmyndir

VERKULIÐ  
DEILISKIPULAG

PK ARKITEKTAR  
BRÁÐHAFNARVEG 4, 105, REYKJAVÍK  
ÚT 480504-2880 \* 561 8050  
WWW.PK.IS

Kópavogsbær



*Það þarf fólk til að skapa mannlíf!  
Þétt byggðin mun skapa ramma um skjólgóð  
almenningsrými og auka mannlíf á svæðinu*

# deiliskipulag reita B1-1 og B4 í miðbæ Kópavogs

*greinargerð skipulags*



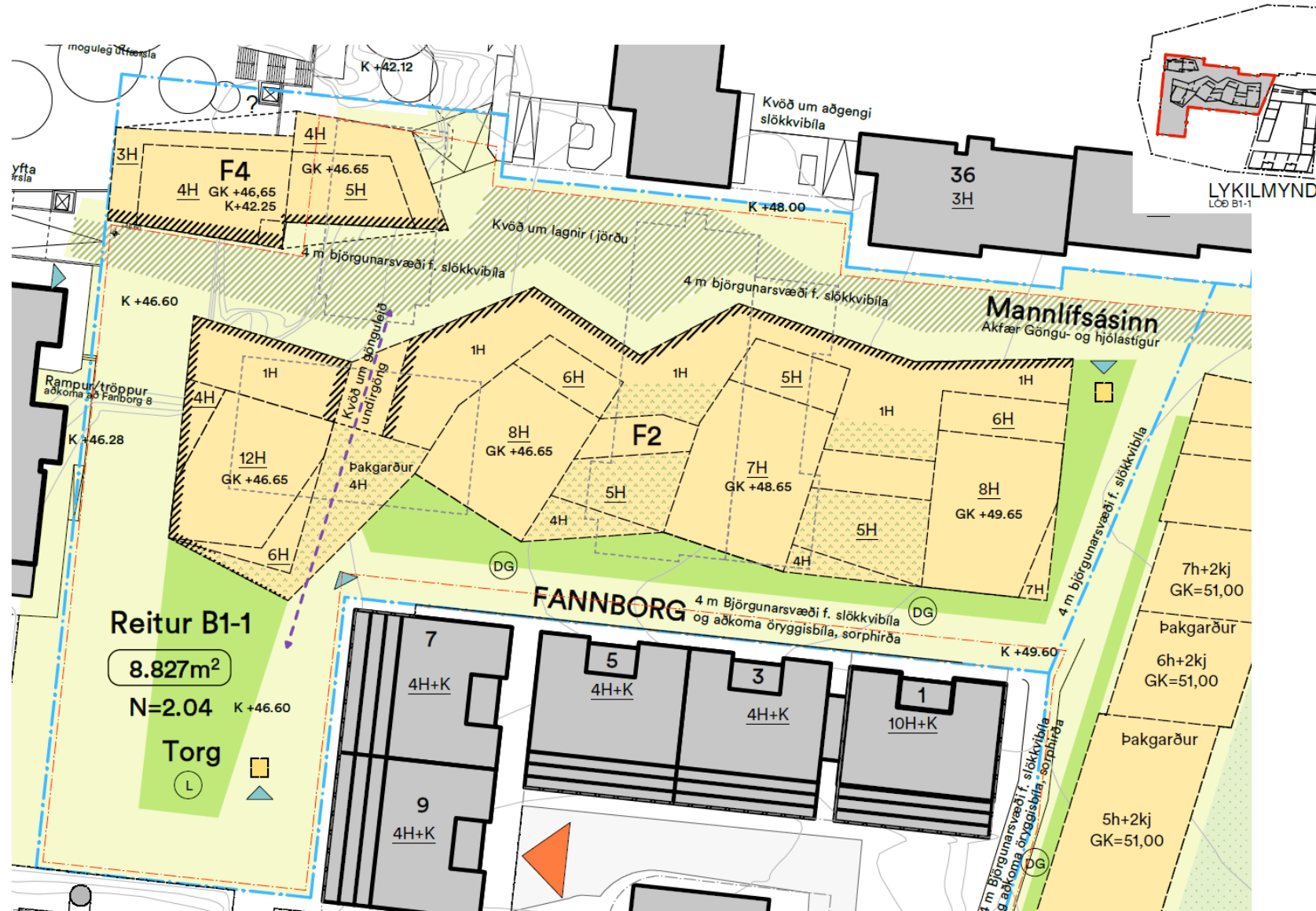
Kópavogsbær

PK ARKITEKTAR

1.10.2020



# SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 FANNBORGARREITUR



- SKÝRINGAR / TÁKN:
- Mörk skipulags
  - Löðarmörk nýrra löða
  - Löðarmörk núverandi löða
  - Byggingarreittur blakjallara
  - Búndin byggingarlína
  - Nýr byggingarreittur
  - Núverandi byggingar
  - Byggingar til niðurbrotis
  - Krata um þakgarð
  - Skilgreind almenningsgrömi
  - Mannlífsásinn og torg
  - Sérhitasvæði innan löðarmarkna
  - Götur
  - Löðarstærð
  - Kvæð um gönguleið
  - Kvæð um akstur bílreiða
  - Staðsetning innganga almennings- / blakjallara (leibéiðandi)
  - Innkeyrsla í blakjallara
  - Hæðarskiði yfirborðs (leibéiðandi)
  - Hæðarskiði aðkomuhæðar (leibéiðandi)
  - Fjöldi hæða
  - Hámarks nýtingarmúttal löða
  - Kvæð um "opnar jarðhæðir"
  - Leiksvæði (staðsetning leibéiðandi)
  - Dýggjamar Niðurgöngu sorplát (staðsetning leibéiðandi)

MIDBÆR KÓPAVOGS  
**Fannborgarreittur B1-1**  
 DEILISKIPULAG  
 SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1

VERKHLUTI: DAGS: 01.10.2020  
 DEILISKIPULAG MKV.: 1:500 (A3)

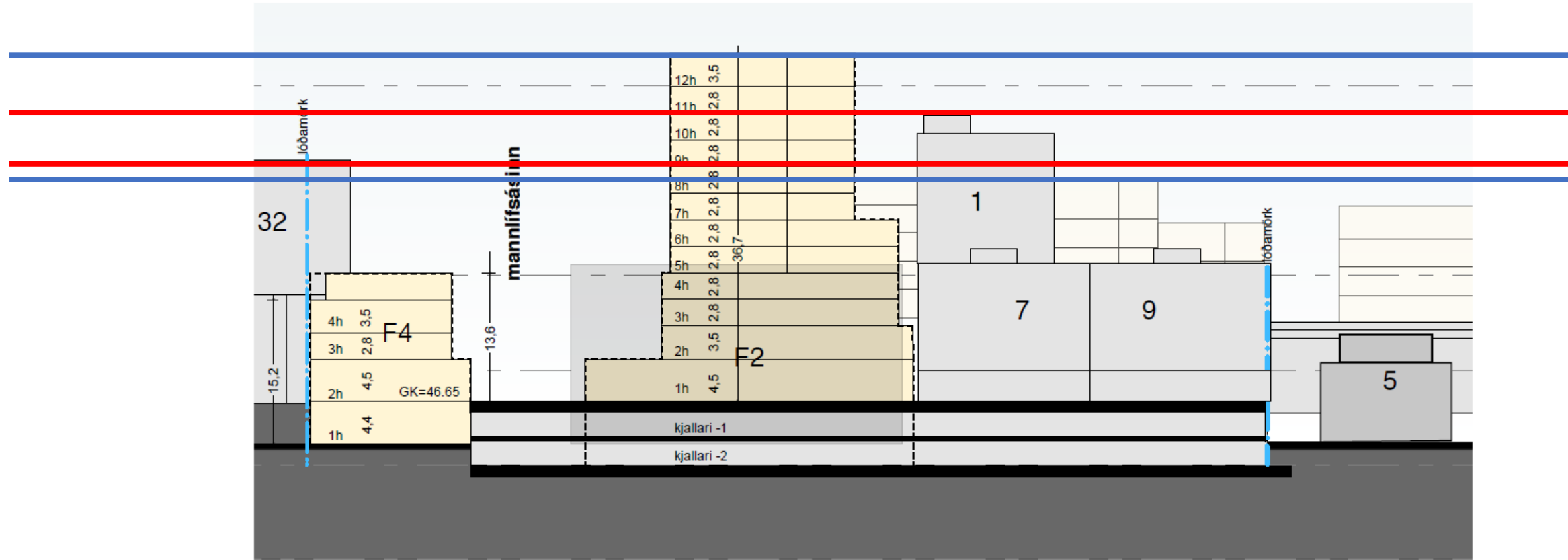
## SKIPULAGSSKILMÁLAR LÓÐ B1-1

F2 Fjölbýlishús á 1-12 hæðum og kjallara á 2 hæðum auk auk blakjallara á 2 hæðum. Atvinnustarfsemi á jarðhæð að Mannlífsásnum og að Torgi. Hámarks íbúðafjöldi: 270 íbúðir

Bílastæði í blakjallara, hámark: 270 stæði

**PK ARKITEKTAR**  
 Brautarhólt 4 105 Reykjavík  
 kt 680504-2880 s 551 8050  
 www.pk.is pk@pk.is





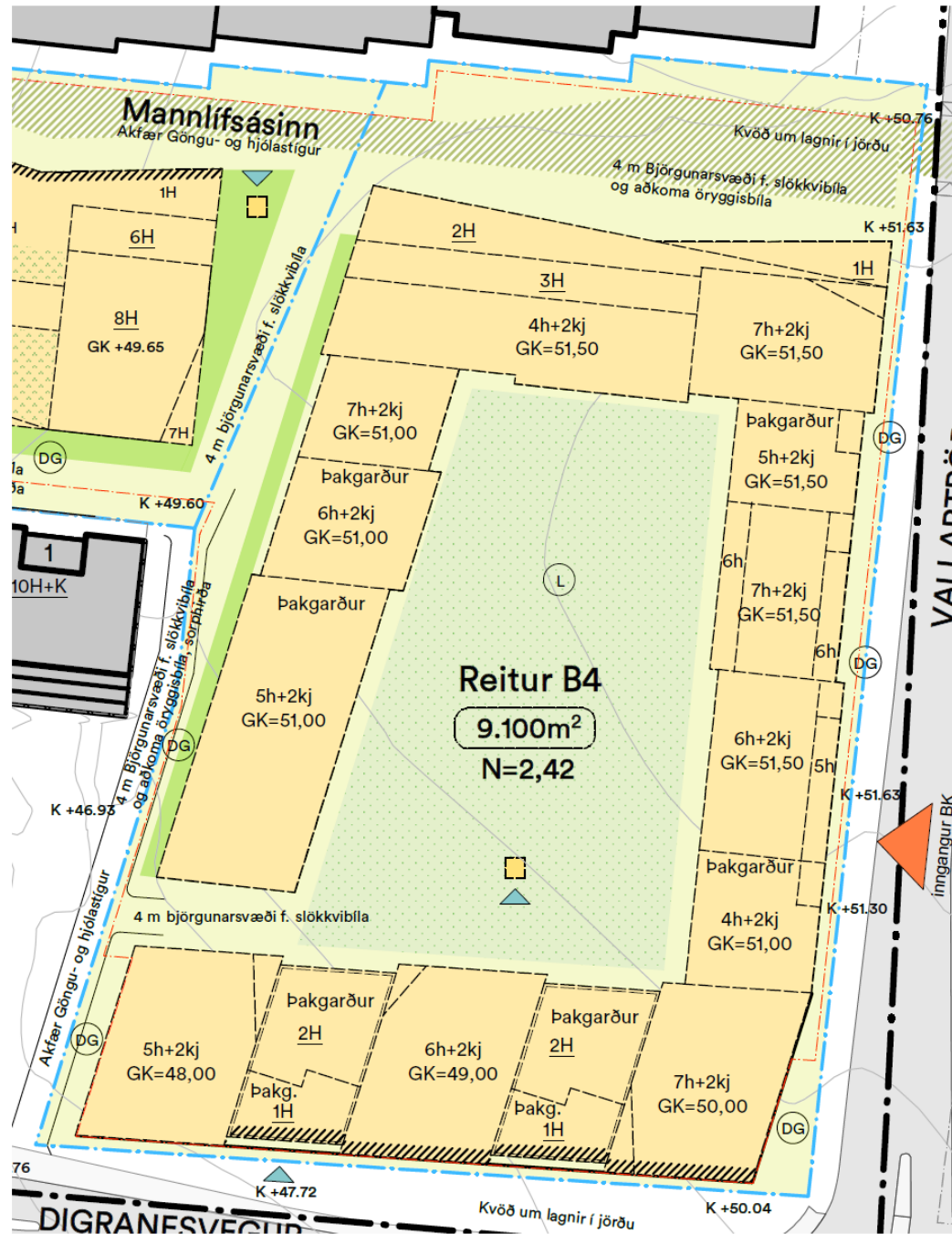
Fannborg nr. 4

Fannborg nr. 2

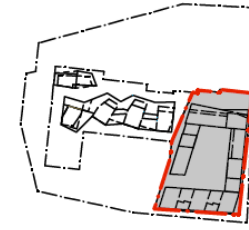
Digranesvegur nr. 5  
 SNIÐ D-D, mkv 1:500 (A3)



MIÐBÆRINN



SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 - TRAÐARREITUR VESTUR



LYKILMYND  
LÓÐ B4

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk nýrra lóða
- Lóðarmörk noverandi lóða
- Byggingarreitir bláakjallara
- Búndin byggingarlína
- Nýr byggingarreit
- Noverandi byggingarreit
- Byggingar til niðurrífts
- Krata um þakgarð
- Skilgreind almenningsrymi
- Mannlífsásinn og torg
- Sérframtösvæði innan lóðarmarka
- Götur
- Lóðarstærð (1.234m²)
- Kvöð um gönguveið
- Kvöð um akstur örnefna
- Stöðsetning Innganga almennings í bláakjallara (leiðbeinandi)
- Innkleyrista í bláakjallara
- K +12.34 Hæðarkóti yfirborðs (leiðbeinandi)
- GK +12.34 Hæðarkóti aðkomuhæðar (leiðbeinandi)
- 1H Fjöldi hæða
- N=... Hámarks nýtingarhlutfelli lóða
- Kvöð um "opnar jarðheðir"
- Leiksvæði (stöðsetning leiðbeinandi)
- Öflugsmark Niðurgöngu skiptar (stöðsetning leiðbeinandi)

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Traðarreitur-vestur B4

DEILISKIPULAG

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4

SKIPULAGSSKILMÁLAR LÓÐ B4

Fjölbýlishús á 1-7 hæðum með kjallara á 2 hæðum auk bláakjallara á 2 hæðum Atvinnustarfssemi á jarðhæð að Mannlífsásnum og að Digranesvegi.  
Hámarks íbúðafjöldi: 280 íbúðir

Bilastæði í bláakjallara, hámark: 280 stæði

Gólfkótur aðkomuhæða eru leiðbeinandi.

VERKHLUTI: \_\_\_\_\_ DAGG.: 01.10.2020  
DEILISKIPULAG MKV.: 1.500 (A3)

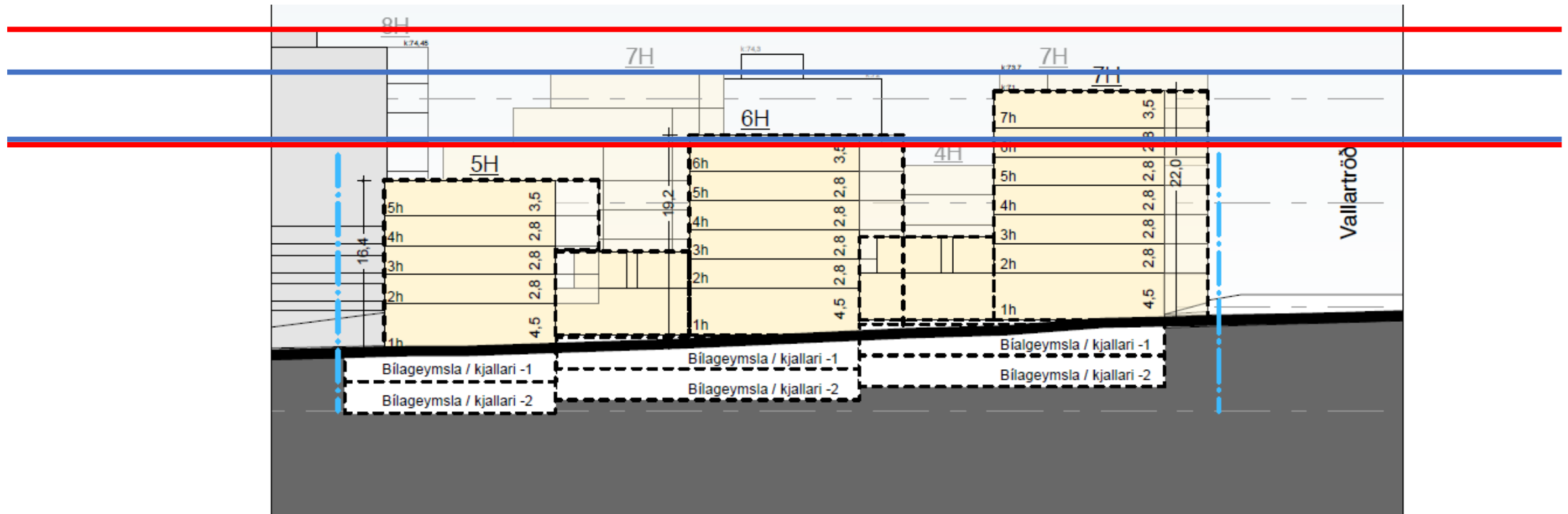
**PK ARKITEKTAR**  
Bráutarholt 4 105 Reykjavík  
Kt 680504-2880 s 551 8050  
www.pk.is pk@pk.is

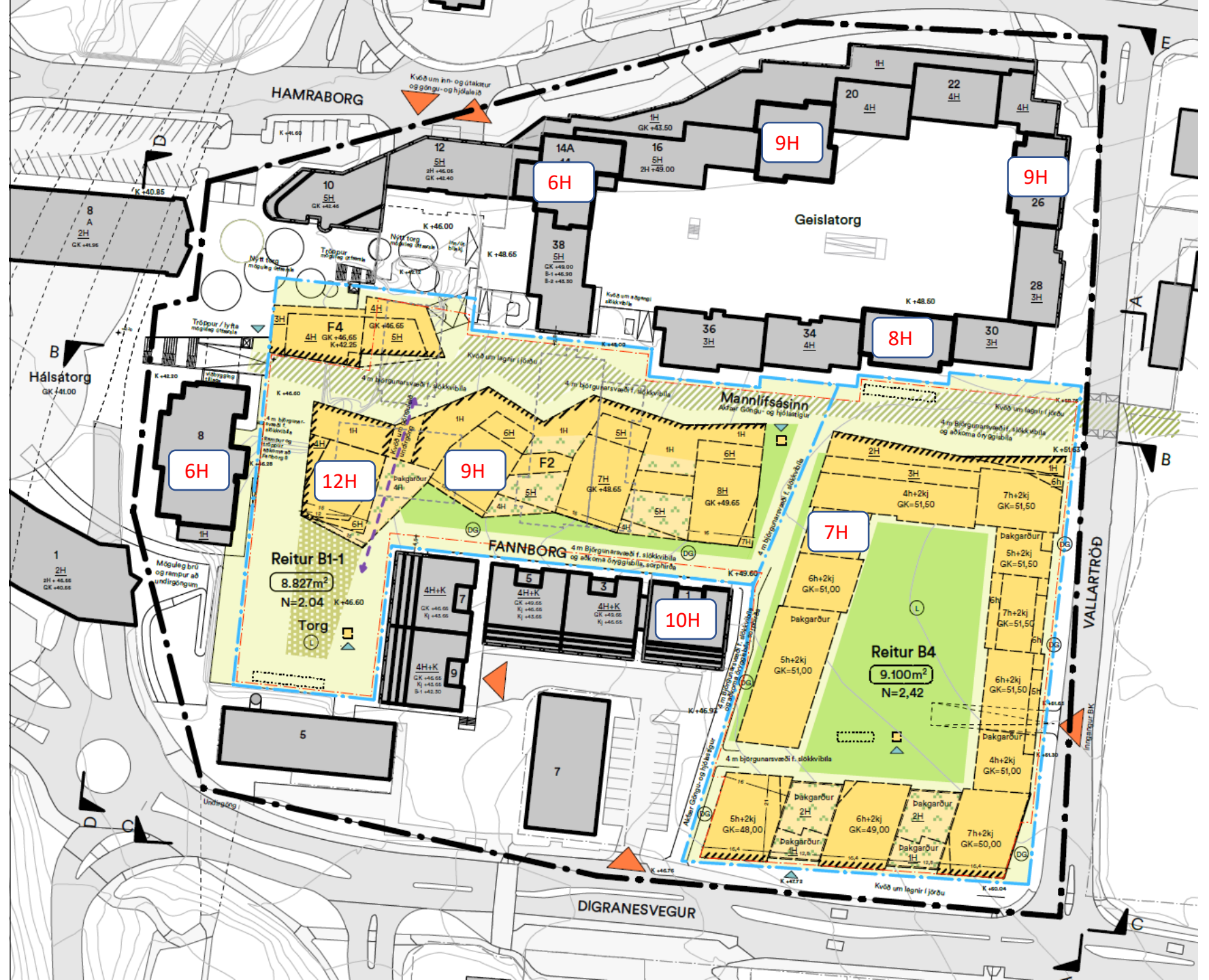
Kópavogsbær

Tekning

4.00









Kópavogsbær



# Skipulagið í samhengi Umhverfispættir



# Umhverfismarkmið

- Að **sjálfbær þróun** skal höfð í fyrirrúmi
- Að stuðlað sé að aukinni **umhverfisvitund** íbúa
- Að stuðla að góðri **lýðheilsu** íbúa og hvetja til útivistar og hreyfingar
- Að stuðla að **bættu umhverfi** bæjarins
- Að stuðla að auknum **lífsgæðum** íbúa bæjarfélagsins





# Umhverfismarkmið

- Að stuðla að **vistvænar samgöngur**, aðgengi fyrir alla, umferðaröryggi og umhverfisgæði innan sveitarfélagsins.
- Veitt sé framúrskarandi **þjónusta** þar sem fólk og fyrirtæki sækjast eftir að **búa** í og **starfa**.
- Náin tengsl við náttúruna enda sýnir bærinn **umhverfislega og samfélagslega ábyrgð**.
- Skólar í fremstu röð og vel hugað að líðan, heilsu og **velferð** íbúa á öllum aldri.
- Rekinn af ráðdeild þar sem áhersla er lögð á **sjálfbærni** og **skilvirkni**.
- Vera í fararbroddi í nýsköpun og tileinkar sér **tækninýjungar** í starfsemi sinni.





# Skipulagið í samhengi

*Skipulag svæðis miðast út frá því að ná fram þremur víddum borgarhönnunar og jafnvægi þar á milli*





# Áherslupættir

## Landslag

Sérkenni landslags  
Yfirbragð svæðis  
Umhverfisáhrif – staðbundin  
Umhverfisáhrif – utan svæðis  
Sjálfbærar lausnir  
Blágrænar ofanvatnslausnir  
Loft og ljósgæði  
Aðdráttarafl miðsvæðisins  
Yfirbragð byggðar – Grænt yfirbragð  
Öryggi og snyrtilegt umhverfi  
Lífvænlegt umhverfi

## Lýðheilsa

Almenningssvæði  
Leiksvæði  
Útivist – hvatt til hreyfingar  
Nálægð við verslun- og þjónustu  
Nálægð við almenningssamgöngur  
Lífvænlegt umhverfi  
Göngu- og hjólastígakerfi  
Mannlífsás  
Gönguvænt umhverfi

Fjöldi ferðamanna  
Gönguvænt umhverfi  
Mannlífsás  
Göngu- og hjólastígakerfi  
Vistvænar samgöngur – Aukin áhersla  
Orkuskipti – Rafmagnsreiðhjól  
Breyttar ferðavenjur  
Bílastæðanotkun – draga úr þörf  
Nálægð við almenningssamgöngur

Sérkenni byggðar  
Skjólgóð almenningssvæði  
Sólrík svæði og skuggavarp  
Fjöldi íbúða og fjölbreytileiki  
Blöndun byggðar  
Samlegðaráhrif verslunar- og þjónustu  
Samkeppnisstaða miðbæjarins  
Eflir miðsvæðið sem verslunar- og þjónustukjarna  
Grunnkerfi – nýting  
Byggðarþróun – beina vexti að kjörnum  
Blöndun á húsnæðisframboði

## Samgöngur

## Byggð







# Hugmyndafræði



*meira öryggi  
barnvænt umhverfi  
meiri ró*

*betra loft  
minni hljóðmengun  
betri líðan*

*aðlaðandi íbúðarsvæði*

*fjölbreytt mannlíf*

*blómstrandi rekstur*

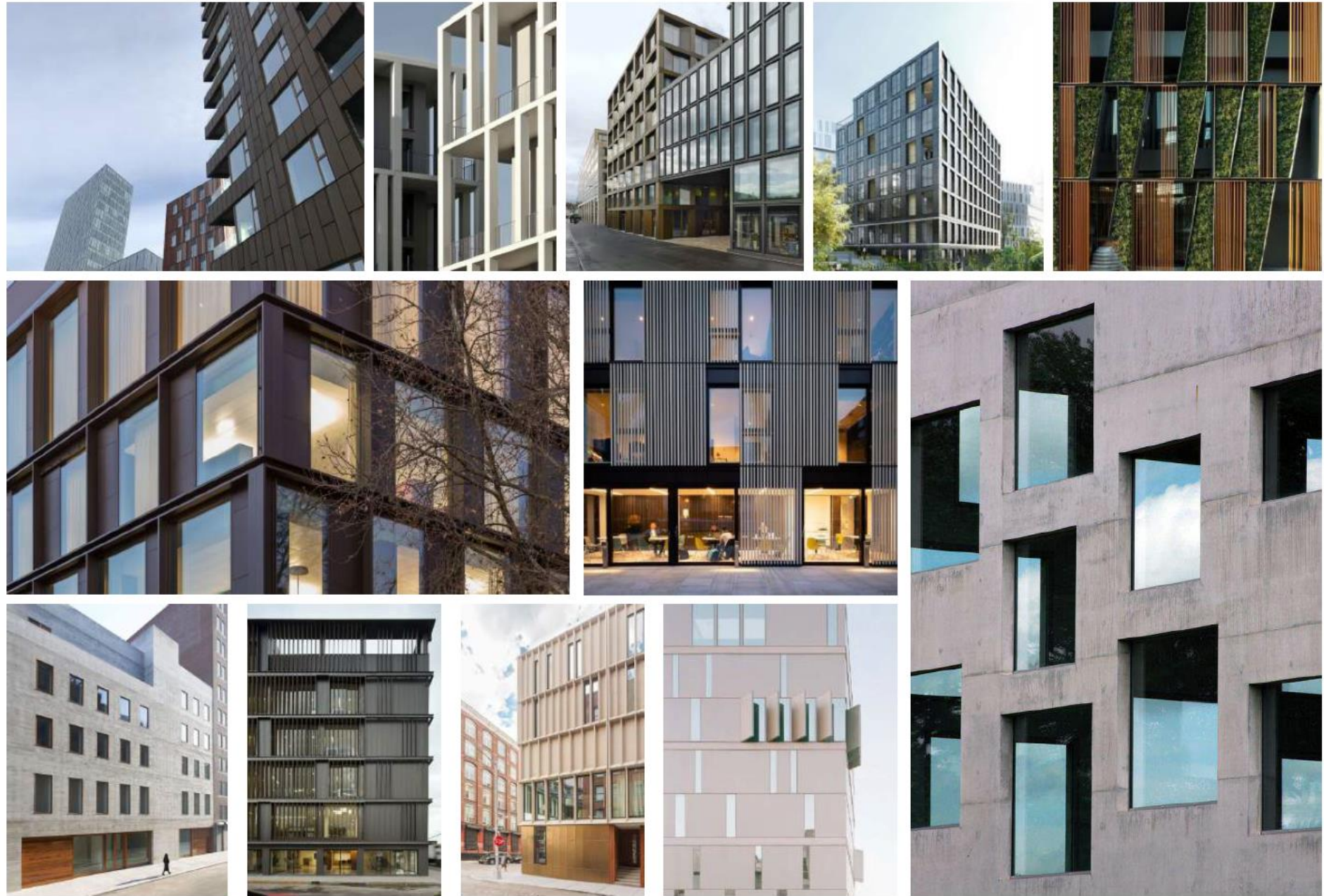
## miðbær fyrir mannlíf



Kópavogsbær



# Skipulagið í samhengi Byggð



Skýringarmynd 7.2.1

Arkitektúr og hönnun skal endurspeglja sjálbæra, þétta og blandaða miðborgarbyggð. Byggingar skulu vera vandaðar, fjölbreyttar og með sterkri efniskennð þar sem hver bygging hefur sérstöðu í útliti og efnisvali.



## 7.8. Stöllun og uppbrót bygginga

Byggingarmassar eru brotnir upp til þess að mynda sjónlínur, veita birtu á almenningsrými og draga úr hæð bygginga, séð frá nærliggjandi útisvæðum. Á skýringaruppdrætti er sýnt leiðbeinandi uppbrót byggingarmassa sem sýnir helstu áherslur byggðar.

Gerð er krafa um að uppbrót verði á a.m.k. 12m millibili, á öllum húshliðum nýbygginga sem snúa að almenningsrýmum. Uppbrót húshliða skal vera útfært með; inndráttum, útdráttum, ólíku efnisvali og mismunandi gluggasetningu. Á jarðhæðum bygginga er sérstök krafa um fjölbreytileika og nota skal ólík byggingarefni, gluggasetningar eða mismunandi hæðir á jarðhæðum á a.m.k. 12m millibili. Það er undir viðkomandi hönnuði hverrar byggingar að sýna fram á að jarðhæðir verði ekki einsleitar og óspennandi fyrir mannlífsmyndun nærliggjandi útirýmis. Einnig eru gerðar kröfur um uppbrót byggingarmassa á efri hæðum til þess að hleypa birtu milli bygginga, auka fjölbreytileika íbúðagerða og opna á útsýni úr íbúðum og milli bygginga. Þar sem gerðar eru sérstakar kröfur um uppbrót bygginga, kemur fram á skipulagsuppdrætti.

Gerð er krafa um að nýbyggingar stalist frá „Mannlífsásnum“ til að auka mannlegan skala bygginganna ásamt því að auka birtu inn í almenningsrýmið. Mikilvægt er að hafa ólíkar hæðir á stöllun á hverri húshlið til að koma í veg fyrir einsleitni. Á skipulagsuppdrætti má sjá viðmiðunarhæðir stöllunar.

Hönnuðir mannvirkja hafa heimild til að útfæra uppbrót og stöllun svo það henti arkitektúr hverrar byggingar en verði jafnframt innan heimilda deiliskipulags. Nánari útlistingar á stöllun og uppbroti lóða er að finna í kafla 10.

Stöllun frá Mannlífsásnum



Dæmi uppbrót og stöllun á húshliðum og byggingarmassa til að draga úr umfangi bygginga og auka mannlegan skala. Hægt er að nota ólík byggingarefni til að auka fjölbreytileikann.



Dæmi um uppbrót á byggingarmassa og húshliðum með ólíkum hæðum, efnisvali og gluggasetningu



Sérstaklega skal huga að uppbroti og fjölbreytileika á jarðhæðum



## 7.9. Græn þök og þakgarðar

Til þess að draga úr flæði ofanvatns, bæta loftgæði, auka vistænt umhverfi ásamt því að bæta ásýnd er lagt til að ákveðinn hluti þakflata verði skilgreindir sem græn þök. Græn þök eru hluti blágrænna ofanvatnslausna. Þau virka sem svampur í rigningu og draga þar með úr álagi á regnvatnslagnakerfi. Plöntur þarf að velja sérstaklega fyrir græn þök því þær þurfa að þola erfiðar aðstæður, svo sem mikinn vind, lítið rótarpláss, mikinn þurrk og litla umhirðu. Sé rétt staðið að hönnun og uppsetningu grænna þaka krefjast þau lágmarksviðhalds.

### 7.4. Gluggar og

Gler í byggingum sérstaklega á jarðhæðum bygginga og almennt nota spegilgler í glöfjölbreyttar glugga og uppbrú byggingarhlutum. V gert ráð fyrir amk. er gerð krafa um st hylja glugga með me

Nýtt deiliskipulag leggur áherslu á að skapa mannlíf á milli bygginga á yfirborði jarðhæðar. Einnig er heimilt að búa til og leyfa aðgengi að grænum þakgördum fyrir félagslegar athafnir notenda bygginganna, fyrir veitingastarfsemi, gróðurækt og aðrar athafnir sem auka gæði íbúa svæðisins.

### 7.5. Svalir

Svalir skulu almennt heimilt að svalir stan og útlínu bygginga inngarði og ekki að Almennt er heimilt bygginga og þar sem eru takmörk á dýpt byggingarreglugerð svara. Heimilt er að hluti af heildarútliti þeim á aðaluppdrátt gróðurbeðum á svæðum kvaðir um frágang á það fram í sérskilmá



Skýringarmynd 7.5.1 Svalir skulu vera hann bygginga. Hér eru dæm svalir eru m.a. notaðar tí

Þakgarðar eru hluti blágrænna ofanvatnslausna. Þeir hafa einnig mikil áhrif á ásýnd og yfirbragð byggðar

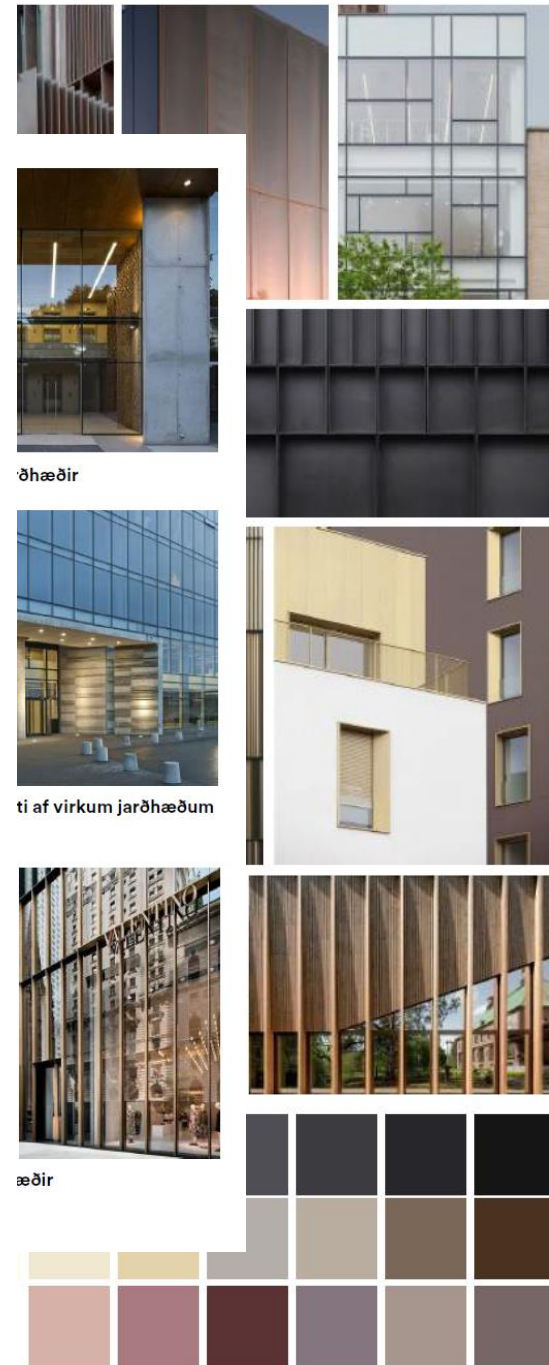
## 7.12. Virkar og opnar jarðhæðir

Mikil áhersla er lögð á tengsl milli almenningsrýmis og þeirrar starfsemi sem á sér stað innan bygginganna. Þetta á sérstaklega við um jarðhæðir bygginga. Nýtt deiliskipulag gerir kröfu um að á ákveðnum svæðum, sjá skýringarmynd, verði jarðhæðir ýmist opnar eða virkar. Í báðum tilvikum er gert ráð fyrir góðri salarhæð í samræmi við skilmálateikningu og kafla 9.7, stórum gluggaflötum með góðu gegnsæi og aðgengi að byggingum.

Munurinn á virkum og opnum jarðhæðum felst í skilgreiningu á starfsemi. Virkar jarðhæðir eru verslun og þjónusta sem aðgengileg er almenningi s.s. smávöruverslun, veitinga- og kaffihús o.s.frv. Þar sem gerð er krafa um virkar jarðhæðir skal öll starfsemi á jarðhæðum vera opin og aðgengileg almenningi á hefðbundnum verslunartímum.

Opnar jarðhæðir geta verið skrifstofur og ýmis hverfistengd þjónusta s.s. heilsugæsla, snyrtistofur eða önnur þjónusta sem býður upp á að vera í slíku opnu rými.

Þar sem gerð er krafa um virkar jarðhæðir er mælt til að hlutfall skilgreindra jarðhæða verði 50% smávöruverslun á móti annarri starfsemi. Þar sem jarðhæðir eru skilgreindar sem virkar eða opnar er markmiðið að skapa lifandi heildargötumynd. Starfsemi eða hluti hennar skal vera opin með aðgengi beint frá viðkomandi almenningsrými og óheimilt er að hylja glugga með auglýsingum, merkingum, gluggatjöldum o.s.frv.



ðhæðir

ti af virkum jarðhæðum

æðir



virk jaðarsvæði

lista

## ♥ lifandi samfélag

Stefnt verður að því að skapa fjölbreytt og lifandi samfélag á svæðinu með blöndun aldurs- og tekjuhópa og jafnvægi á milli íbúða og atvinnustarfsemi

**I** Lykilatriði er á að virkja rýmið mið jarðhæðum getur opnast út í almennt sett mark sitt á nánasta umhverfi. Svæðisvæði hvetja til íveru í útírýmu...

## jarðhæðarinnar

Blanda af opnum og virkum jarðhæðum skapar tengsl á milli starfsemi bygginga og göturýmis og stuðlar að lífligra götulífi.



Kópavogsbær



## Skipulagið í samhengi Samgöngur - Umferð



# UMFERÐARSPÁR

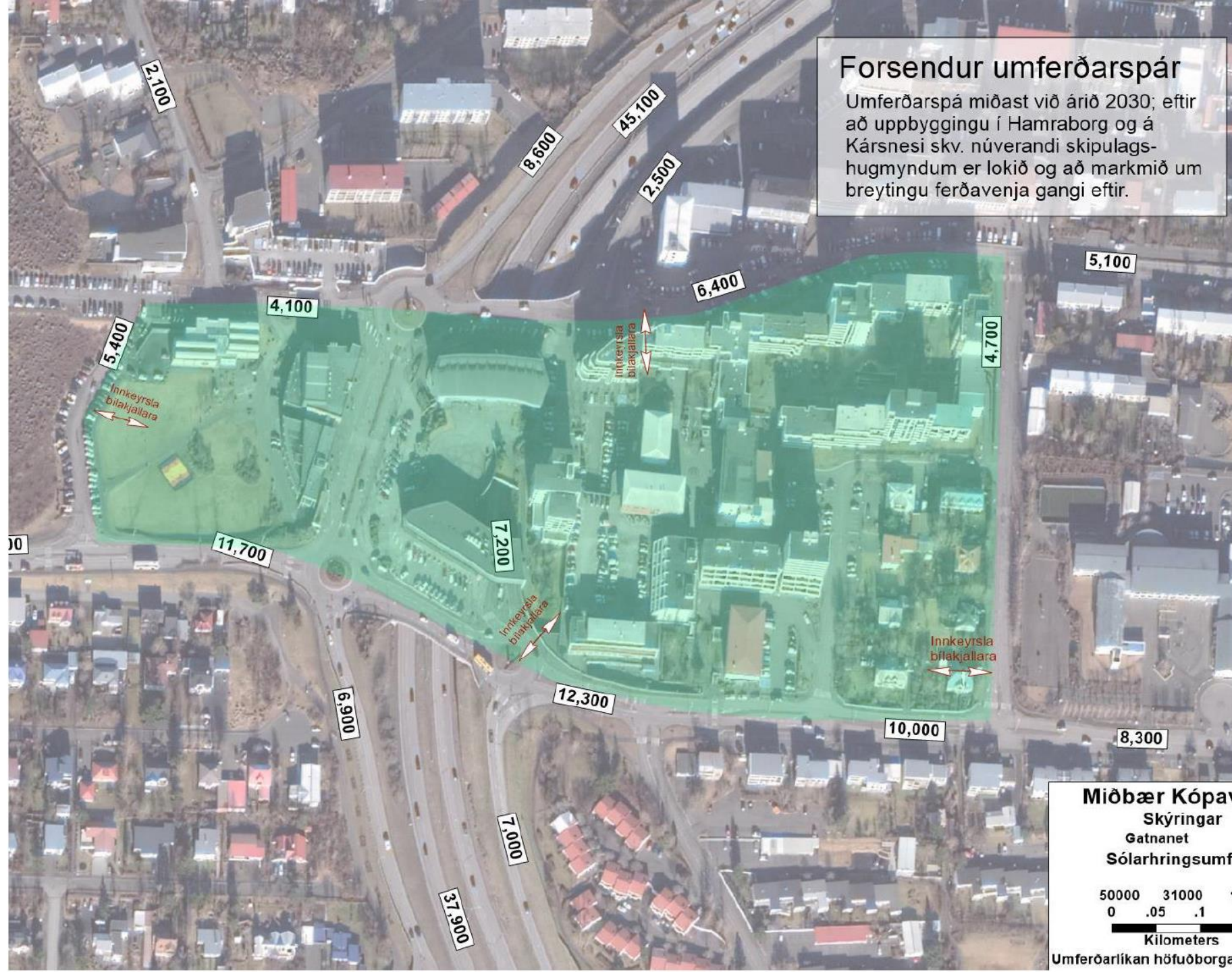
- Árið 2019







MIÐBÆRINN



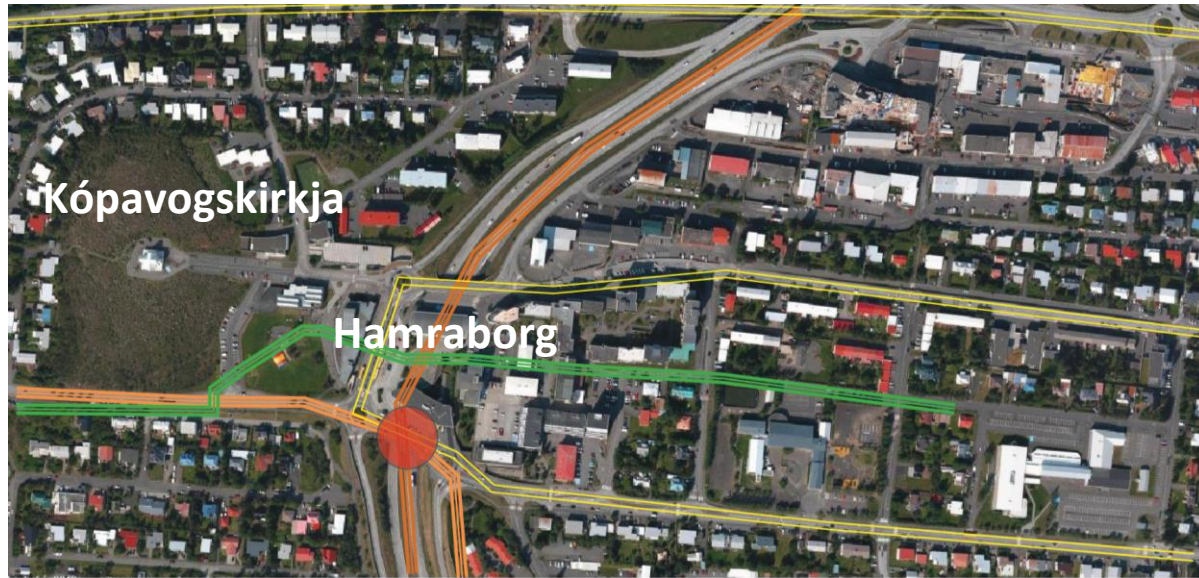


Kópavogsbær



# Skipulagið í samhengi

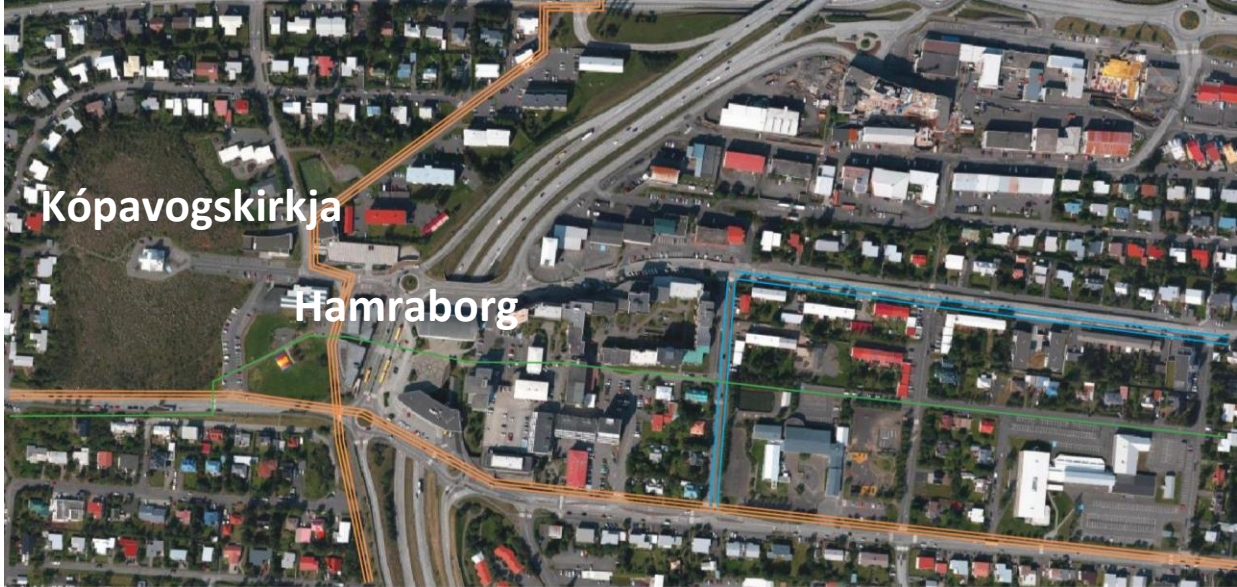
## Samgöngur – Vistvænar samgöngur



-  Borgarlína - Fyrirhugað leiðarkerfi
-  Strætó bs.
-  Framtíðar mannlífsás
-  Kjarnastöð Borgarlínu



-  Framtíðar mannlífsás



- Framtíðar samgöngustígur
- Framtíðar tengistígur
- Framtíðar útivistar- og tómsundarstígur



- Framtíðar útivistar- og torgsvæði sem bætast við miðbæjarsvæðið
- Núverandi útivistar- og torgsvæði



- 1 Stæði fyrir rafmagnsreiðhjól á Hálsatorgi
- 2 Stæði fyrir rafrennur og rafmagnsreiðhjól í bílajakallara
- 3 Stæði fyrir rafrennur og rafmagnsreiðhjól í bílajakallara

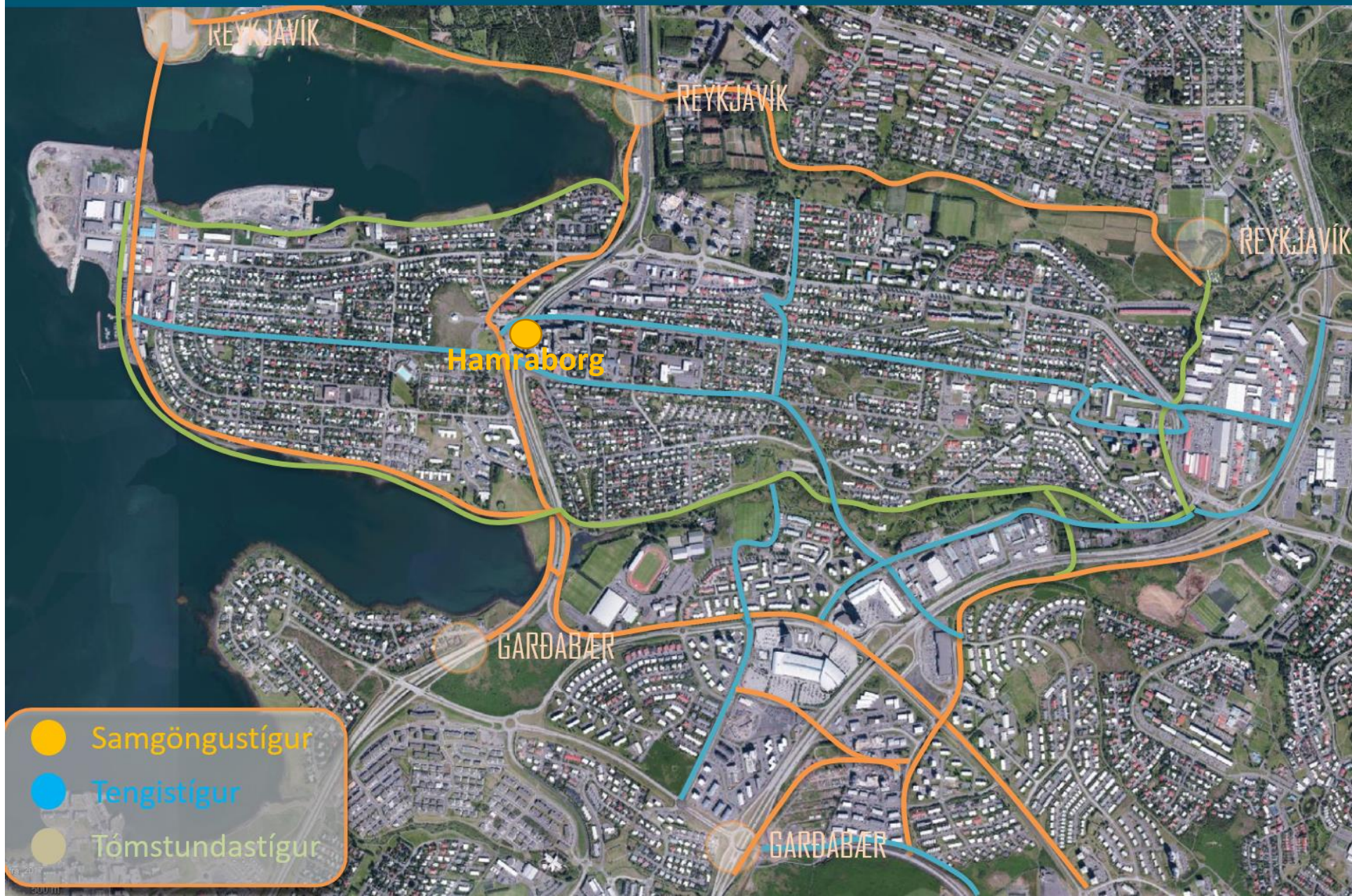


- 1 Stæði fyrir deilibilakerfi á reit B1-1
- 2 Stæði fyrir deilibilakerfi á reit B1-1
- 3 Stæði fyrir deilibilakerfi á reit B4



# NÝJA LÍNAN

Samgöngustefna Kópavogsbæjar - Drög





Kópavogsbær



# Skipulagið í samhengi Hljóðvist



Umferð 2019



Áætluð umferð 2030. Heimild VSÓ.



- Hljóðvarnir eru til staðar frá Neðstutröð að Vallartröð
- Samkvæmt aðgerðaráætlun er ekki gert ráð fyrir frekari hljóðvörnum á þessu svæði til næstu fimm ára.
- Umferðarspá fyrir Digranesvegi gæti farið undir mörk sem skoða þyrfti mótvægisáðgerðir
- Slíkt raungerist þó ekki fyrr en að uppbyggingu lokinni á þessu svæði sem og á Kársnesi
- Samkvæmt reglugerð um kortlagningu hávaða skal endurreikna hljóðkort árið 2022





Kópavogsbær



# Skipulagið í samhengi Bílastæði



# Bílastæði neðanjarðar

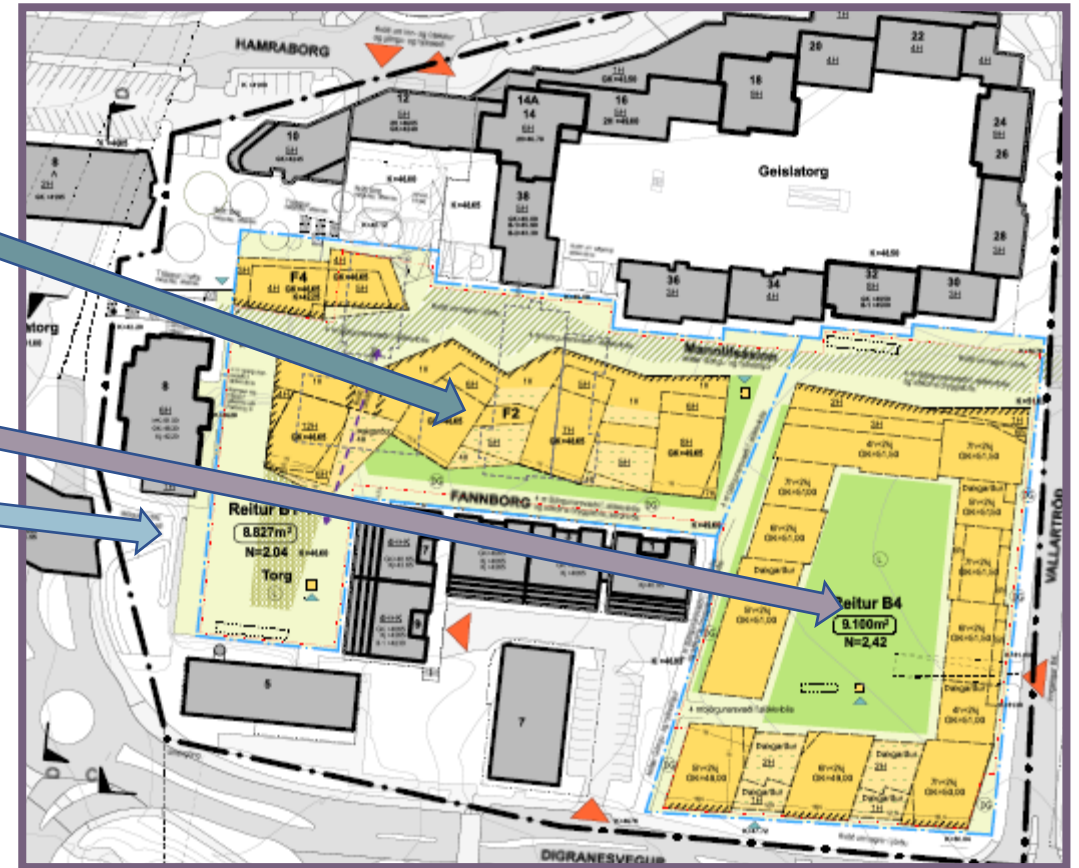
Á Fannborgarreit B1-1  
Hámarks bílastæðakrafa  
samkvæmt deiliskipulagi 270 bílastæði

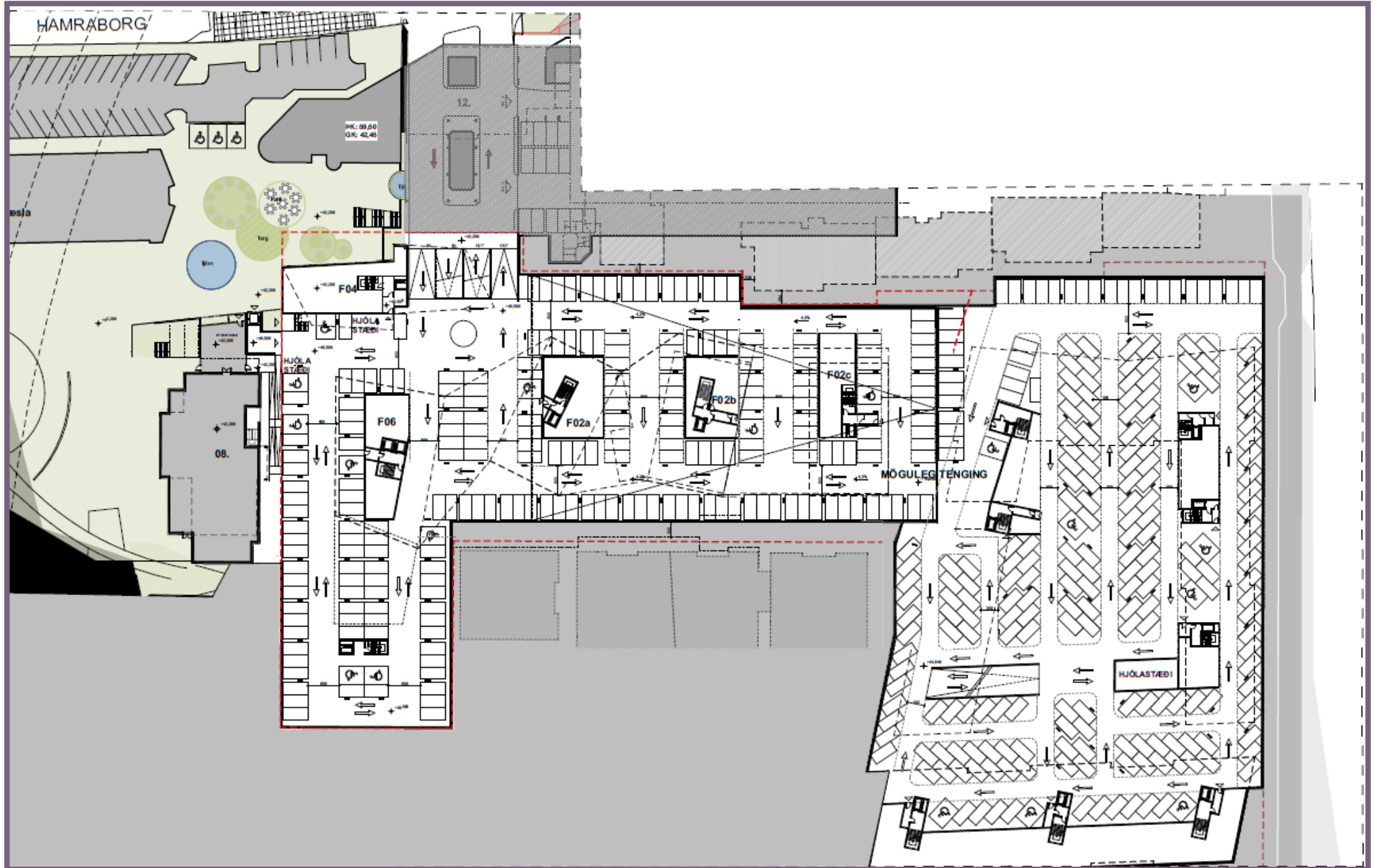
Á Traðarreit B4  
Hámarks bílastæðakrafa  
samkvæmt deiliskipulagi 280 bílastæði

Á sólargi bætast við allt að 65 bílastæði fyrir svæðið

Heimild er fyrir 200 bílastæðum á reit B1-1 fyrir aðliggjandi byggð, verslun- og þjónustu.

Heimild er fyrir 200 bílastæðum á reit B4 fyrir aðliggjandi byggð, verslun- og þjónustu.







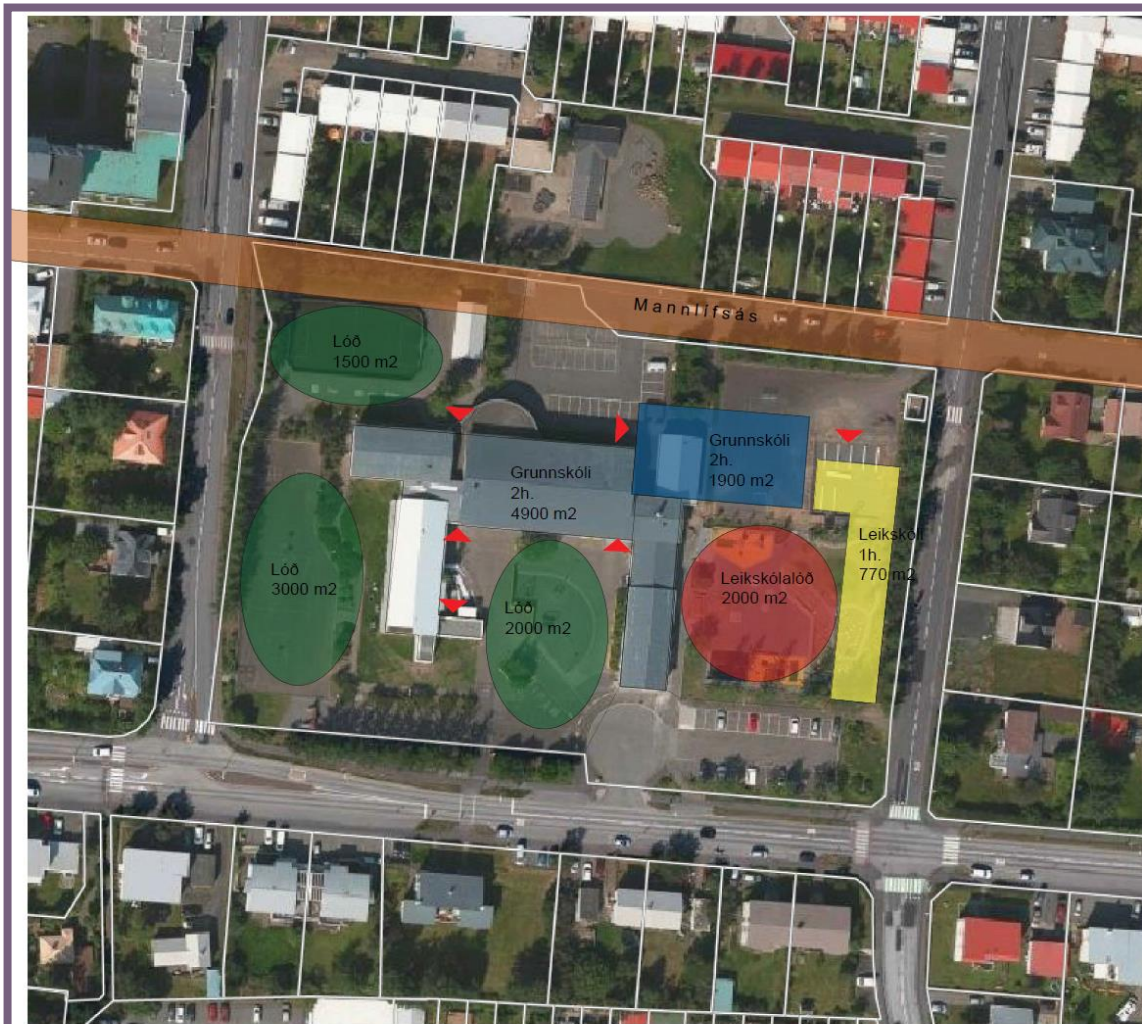
Kópavogsbær



# Skipulagið í samhengi Grunn- og leikskólar



MIÐBÆRINN



Kópavogsskóli stækkunar-tillaga A

### Tillaga A.

Tillaga A sýnir stækkun grunnskóla með 2. hæða byggingu í norðaustur hluta lóðar með 2. hæða byggingu alls 1900 m<sup>2</sup> og 770 m<sup>2</sup> leikskóla fyrir 100 börn í austurhluta lóðar. Leikskólalóð er þá afmörkuð milli milli grunnskóla og leikskóla í austurhluta lóðar alls 2.000 m<sup>2</sup> virkir.

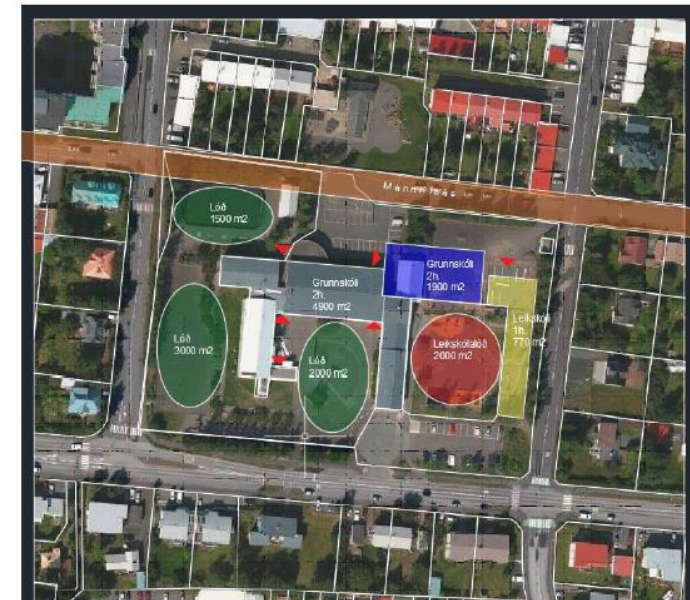
#### Samkvæmt tillögu A er rýmisdeiling fyrir Kópavogsskóla eftirfarandi:

Skóli	fjöldi börn	Stærð húsnæðis	m <sup>2</sup> /nem.	Lóð	lóð/nem
Grunnskóli	512 börn	6.800 m <sup>2</sup>	13,3m <sup>2</sup>	6.500 m <sup>2</sup>	12,7 m <sup>2</sup>
Leikskóli	100 börn	770 m <sup>2</sup>	7,7 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	20,0 m <sup>2</sup>
Grunnflötur húsnæðis				3.400 m <sup>2</sup>	
Bílastæði, aðkoma				3.800 m <sup>2</sup>	
Önnur jaðarsvæði				5.800 m <sup>2</sup>	
<b>Samtals</b>	<b>612 börn</b>	<b>6.740 m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>22.400 m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>

Samkvæmt viðmiði um 22 m<sup>2</sup> lóð pr. nemanda og 30 m<sup>2</sup> lóð fyrir leikskólabörn er þörf fyrir **14.264 m<sup>2</sup> lóð fyrir Kópavogsskóla.**

Í tillögu A er 8.500 m<sup>2</sup> virk lóð og 5.800 m<sup>2</sup> jaðarsvæði. Með jaðarsvæðum sem eru ekki grunnflötur húsa, bílastæði eða aðkoma, er lóð (eins og taflan í skýrslunni Skemmtilegar skólalóðir frá 2016. miðar við) er nettostærð skólalóðar **14.200 m<sup>2</sup>. Sem gefur rétta viðmiðsstærð.**

**Tillaga A sýnir 1900 m<sup>2</sup> stækkun skólahúsnæðis fyrir 172 nemendur og leikskóla fyrir 100 börn. Skólalóðin er samkvæmt viðmiðunarstærð.**



Kópavogsskóli stækkunar-tillaga A



Kópavogsbær



# Skipulagið í samhengi Skuggavarp og sól

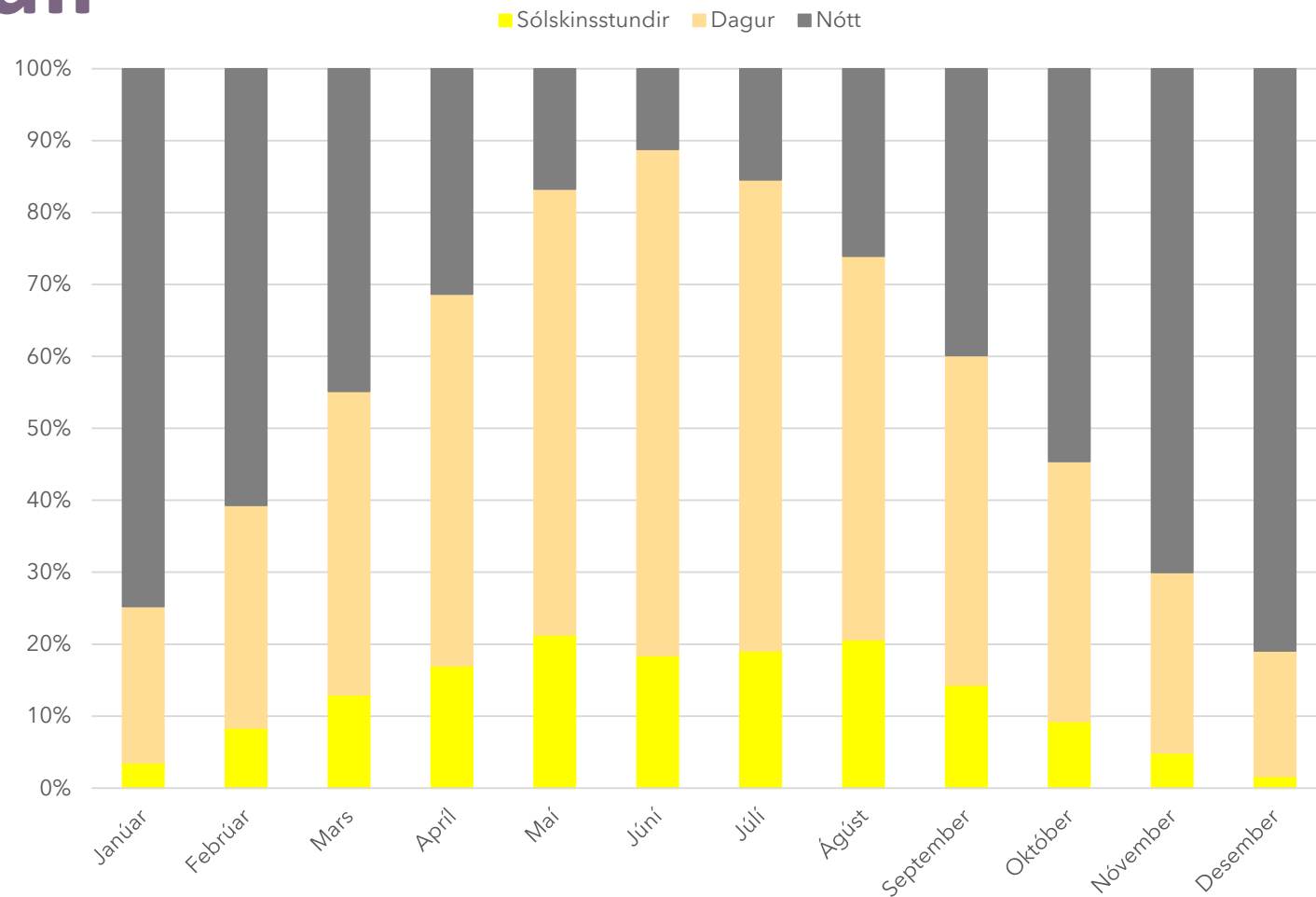


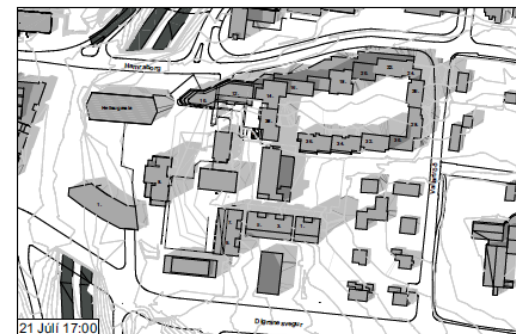
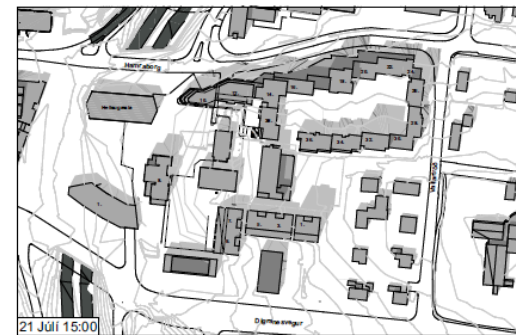
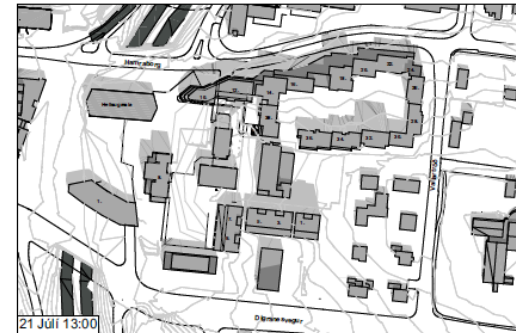
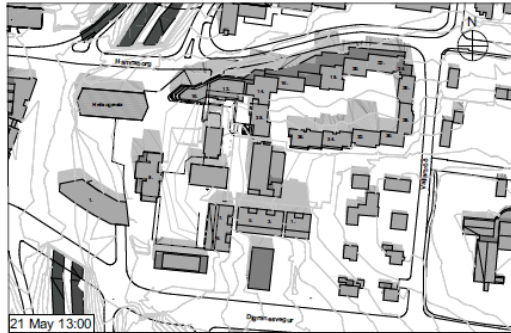
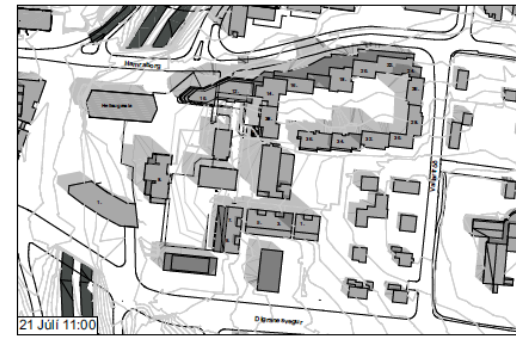
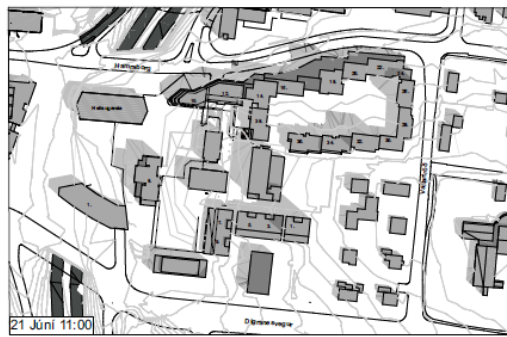
# Sólskinsstundir

Hlutfalls meðaltal 2014-2019 (5 ára meðaltal)

Dagur = Sólarupprás – Sólsetur

Nótt = 24 klst \* fjöldi daga í mánuði



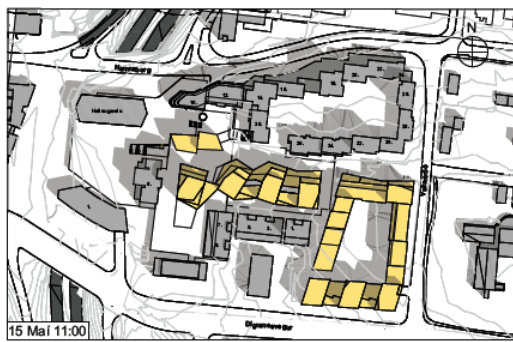


fyrir  
upp-  
byggingu

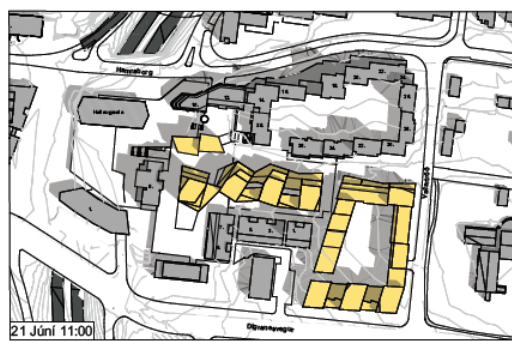
**Skuggavarp**  
fyrir uppbyggingu

21. maí  
21. júní  
21. júlí





15 Maí 11:00



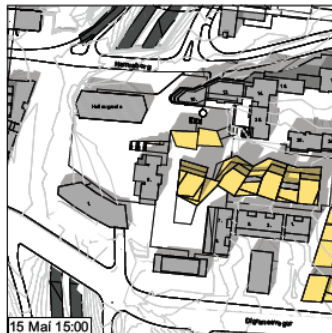
21 Júní 11:00



21 Júlí 11:00



15 Maí 13:00



15 Maí 15:00



15 Maí 17:00



21 Júní 17:00



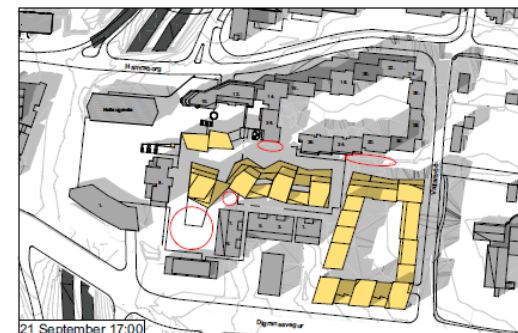
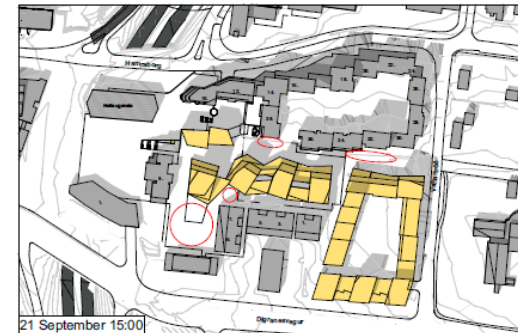
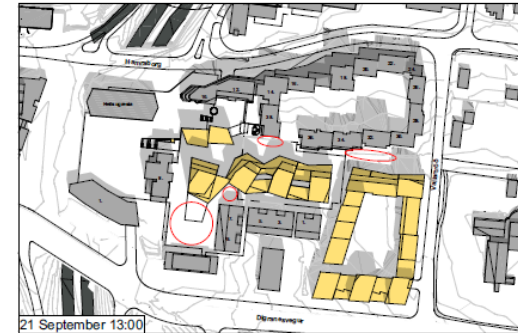
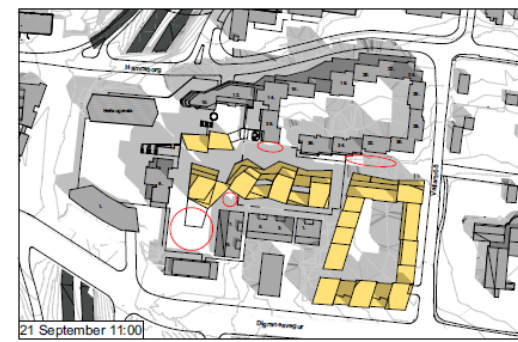
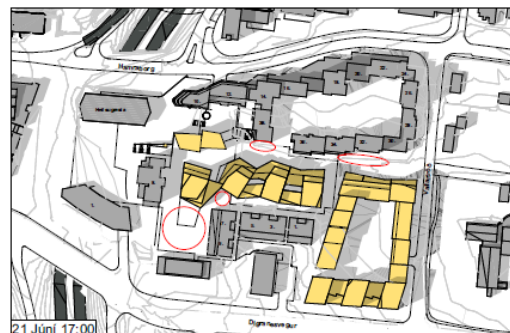
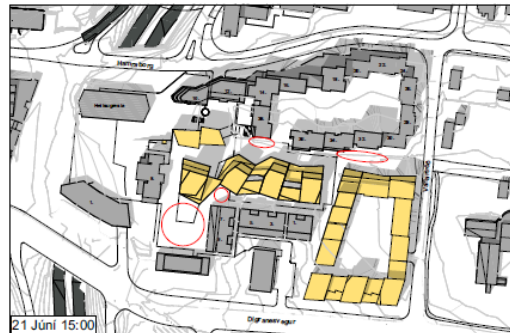
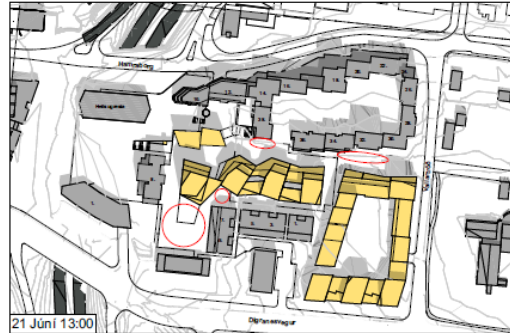
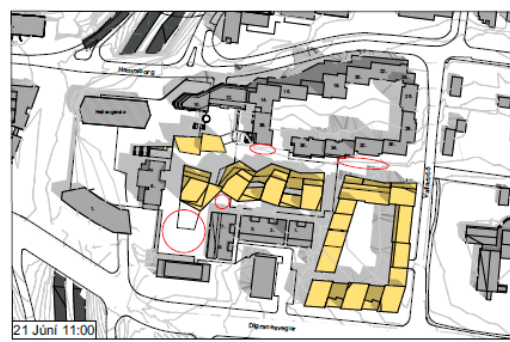
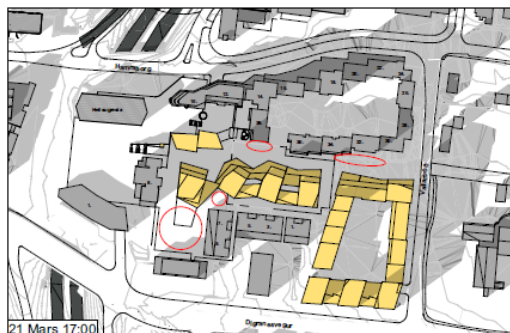
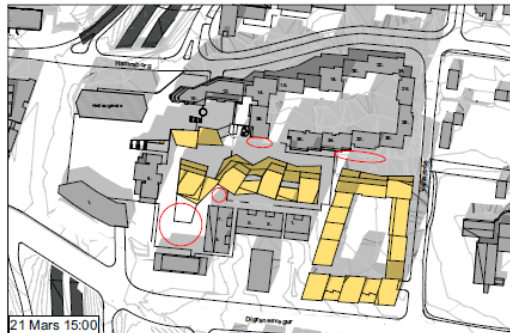
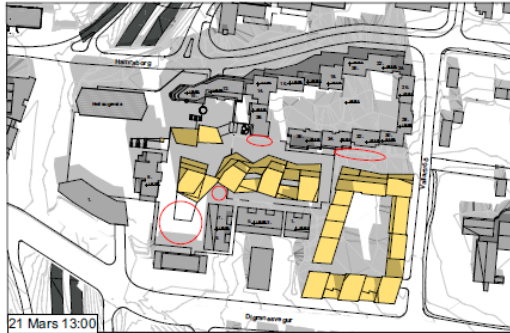
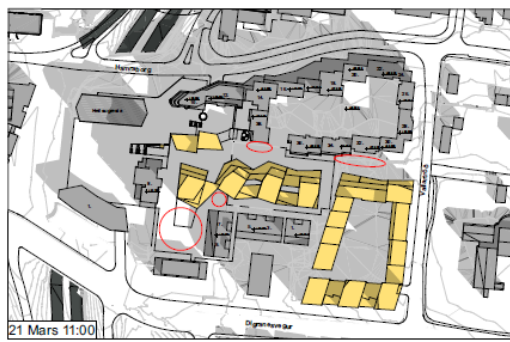
21 Júlí 17:00

pk arkitektar  
MIÐBÆR KÓPAVOGS Tillaga 1/14/2021  
Skuggavarp fyrir uppbyggingu 21 Júní 17:00

eftir  
upp-  
byggingu

Skuggavarp  
eftir uppbyggingu

21.maí  
21.júní  
21.júlí



# eftir upp- byggingu

## Skuggavarp eftir uppbyggingu

21.mars  
21.júní  
21. september



Kópavogsbær



# Skipulagið í samhengi Vindgreining



# Örugg verkfræðistofa 15.10.20

CFD hermanir á vindi hafa verið framkvæmdar fyrir 12 vindáttir borinn saman við vindhraða úr nærliggjandi veðurstöð. Greinin og hafa svæðin verið metin m.t.t. tíðni ákveðna vindhraða og þ

Niðurstöður vindgreiningar eru kort fyrir sumar og vetur eru sýr eða notkun er hentug fyrir hvert svæði.

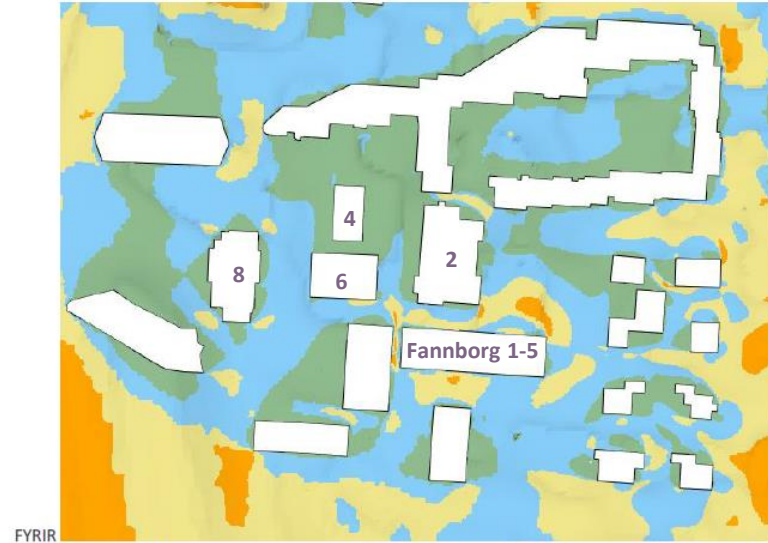
Notkunarflokkur	Þröskuldsgildi	
	Vindhraði	Tíðni
Seta	4,0 m/s	5% árstíð
Standandi	6,0 m/s	5% árstíð
Röltandi	8,0 m/s	5% árstíð
Gangandi	10,0 m/s	5% árstíð
Óþægilegt	> 10,0 m/s	5% árstíð

Að sumri eru svæði sem ætluð eru undir kaffihús, veitingahúsi o.þ.h. til skoðunar þar sem ætlast er til að þau svæði uppfylli gæðingum og gönguleiðir til skoðunar þar sem þau ættu að uppfylla því sem við á.

Að vetri eru fyrirhugaðir inngangar að byggingu til skoðunar þar svæði og gönguleiðir eiga að uppfylla gæði um gangandi svæði

Í næstu köflum verða notkunarkort fyrir núverandi ástand og áf samamburð á vindaðstæðum.

3.1.1 SUMAR



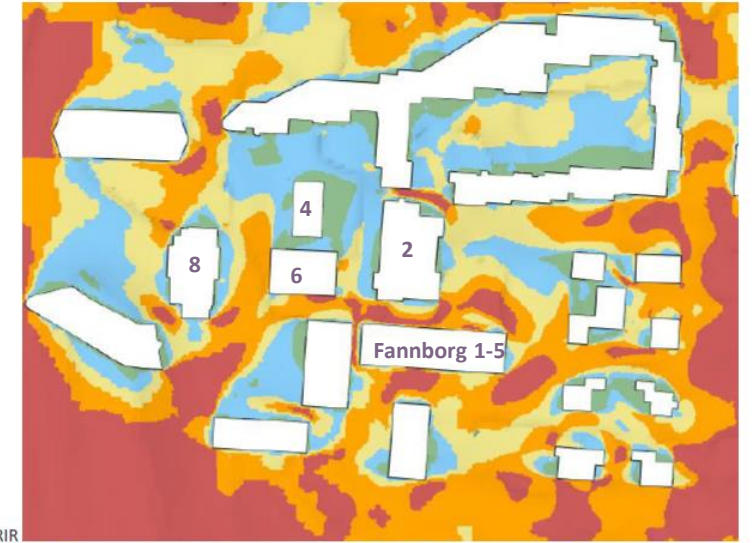
FYRIR



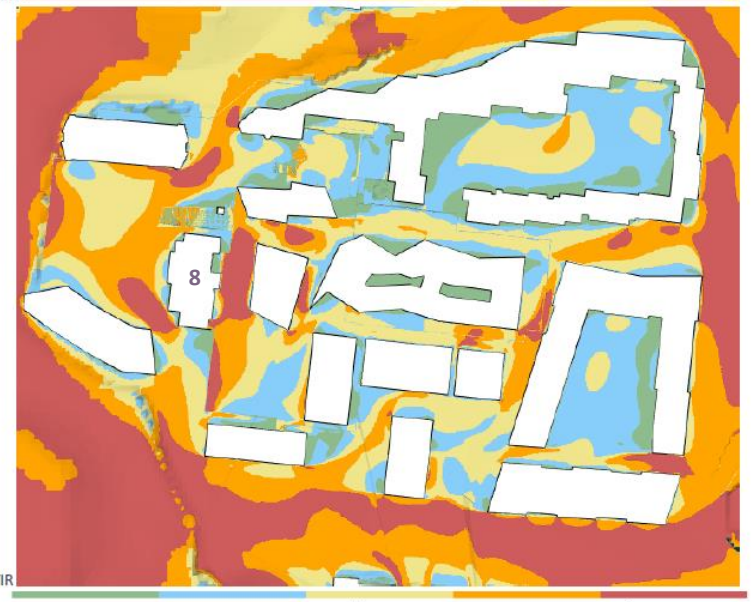
EFTIR

SITJANDI    STANDANDI    RÖLTANDI    GANGANDI    ÓÞÆGILEGT

3.1.2 VETUR



FYRIR



EFTIR

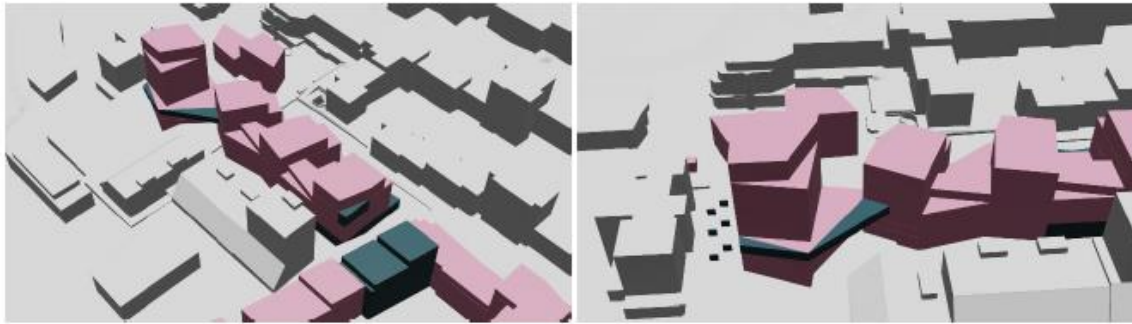
SITJANDI    STANDANDI    RÖLTANDI    GANGANDI    ÓÞÆGILEGT

#### 4.4.5 GREINING MÓTVÆGISAÐGERÐA

Helstu mótvægisáðgerðir voru prófaðar með hermunum á vindi úr vindáttum 120°, 210°, og 240°.

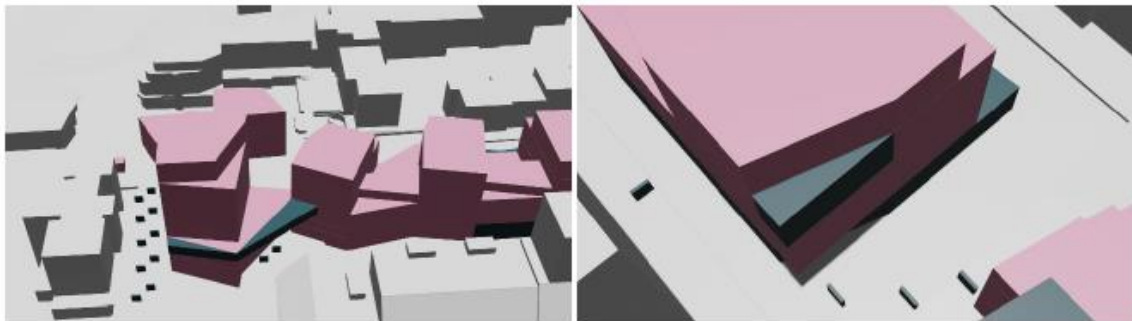
Mótvægisáðgerð 01 fól í sér breytingar á massa byggingar, aðallega útdregna hæð sem stækkaði þaksvalirnar og svo breikkun á göngum gegnum bygginguna. Skorið var lítillega af horn á Fannborgarreit við Neðstutröð en sama byggingarmassa var bætt við nokkrum hæðum ofar. Tvær byggingar á Traðarreit voru færðar til að stækka strætið á milli Fannborgarreits og Traðarreits.

Mótvægisáðgerð 02 bætti gropnum skermum (ca. 50%) við mótvægisáðgerð 01 sem voru staðsettir eftir bilinu á milli Fannborgar 8 og 12 hæða byggingarinnar.

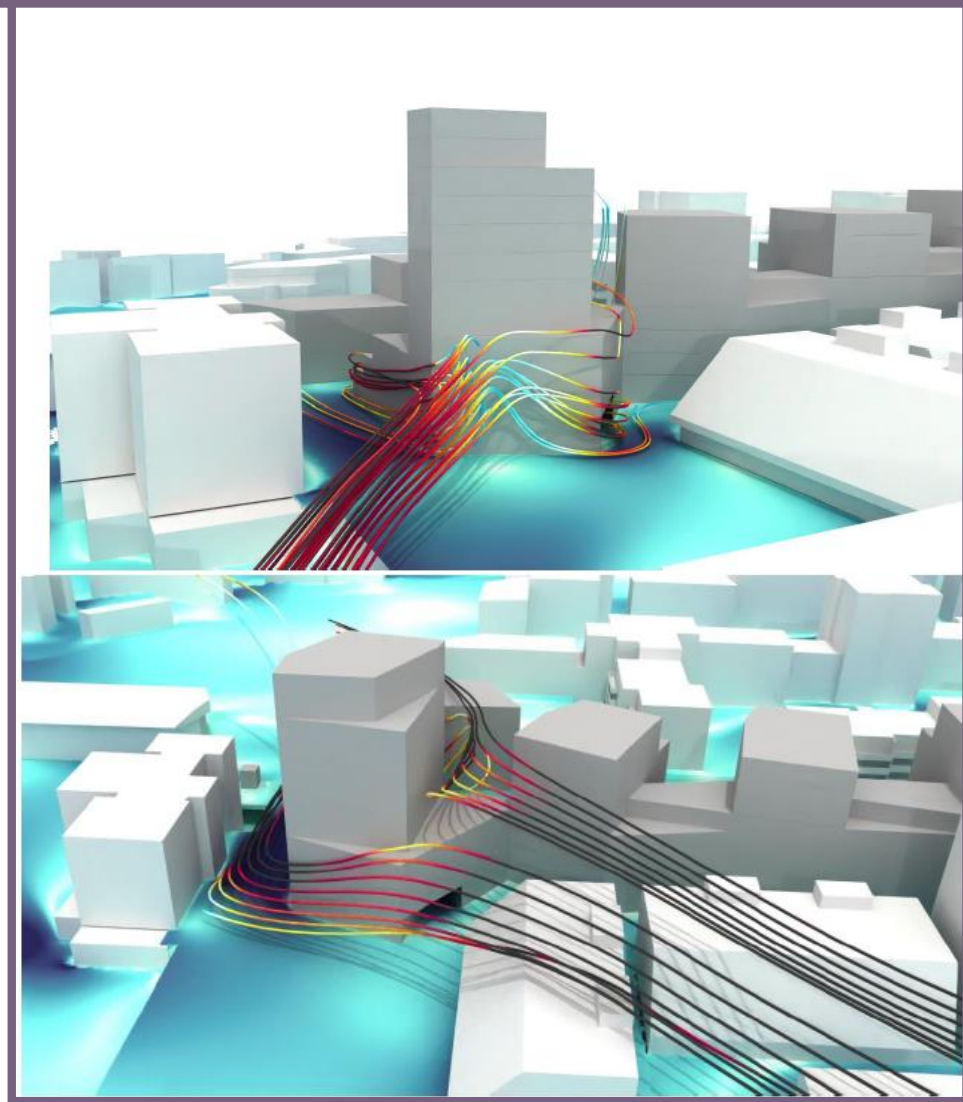


Mynd 12. Mótvægisáðgerð 01 innifól í sér breytingu á massa bygginga, í dökkum lit (t.v.). Mótvægisáðgerð 02 bætti við gropnum skermum á milli Fannborgar 8 og 12 hæða byggingar (t.h.).

Mótvægisáðgerð 03 bætti við fleiri skermum eftir bilinu en einnig í víkkuðu göngunum undir bygginguna og við Fannborg 1 og í strætinu milli Fannborgarreits og Traðarreits.



Mynd 13. Mótvægisáðgerð 03 innifól í sér fleiri skerma milli byggingana auk skerma milli Fannborgarreits og Traðarreits-vestur, og við Fannborg 1.





# Örugg verkfræðistofa 15.10.20

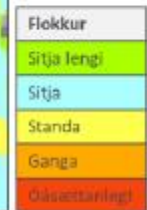
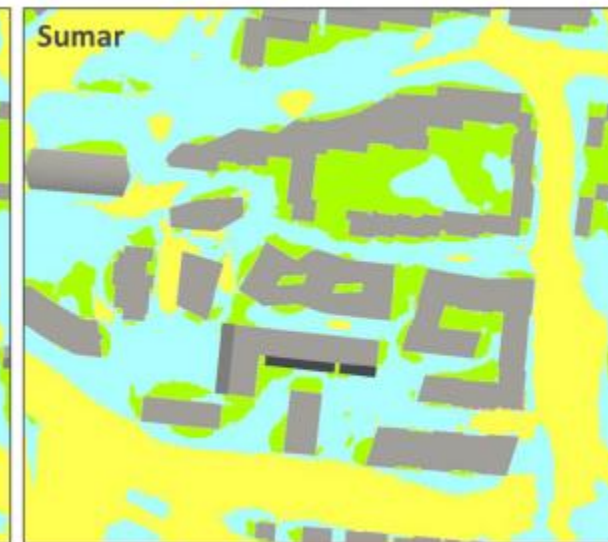
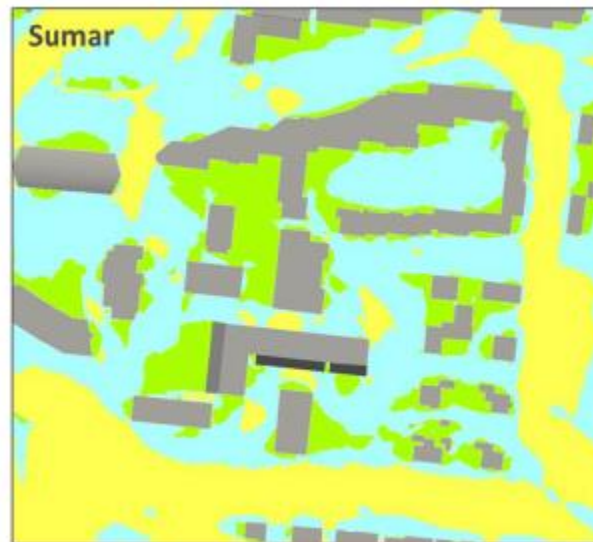
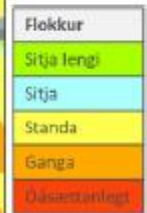
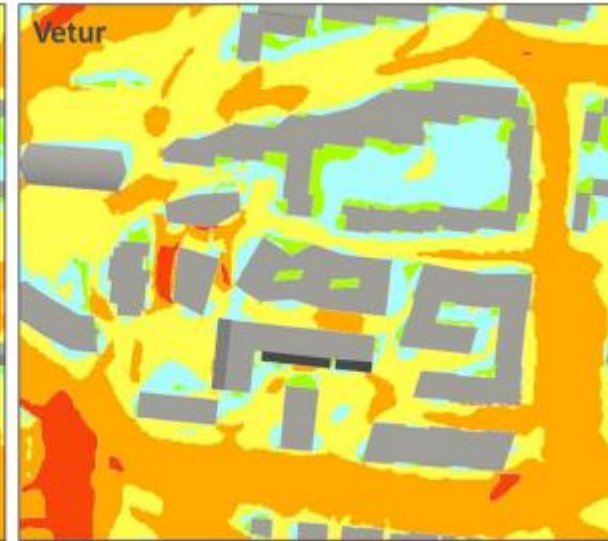
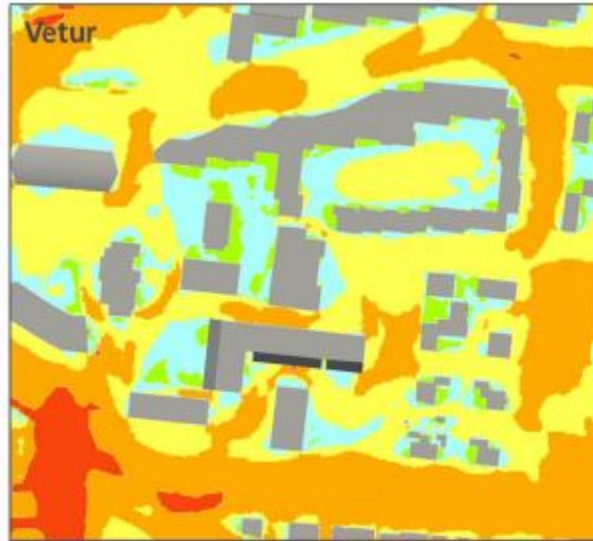
Vindaðstæður á reitnum munu að mestu leyti verða betri eftir að byggt verður eftir deiliskipulaginu. Hins vegar eru svæði þar sem vindhröðun verður og gert er ráð fyrir mótvægisaðgerðum til að bæta vindaðstæður.



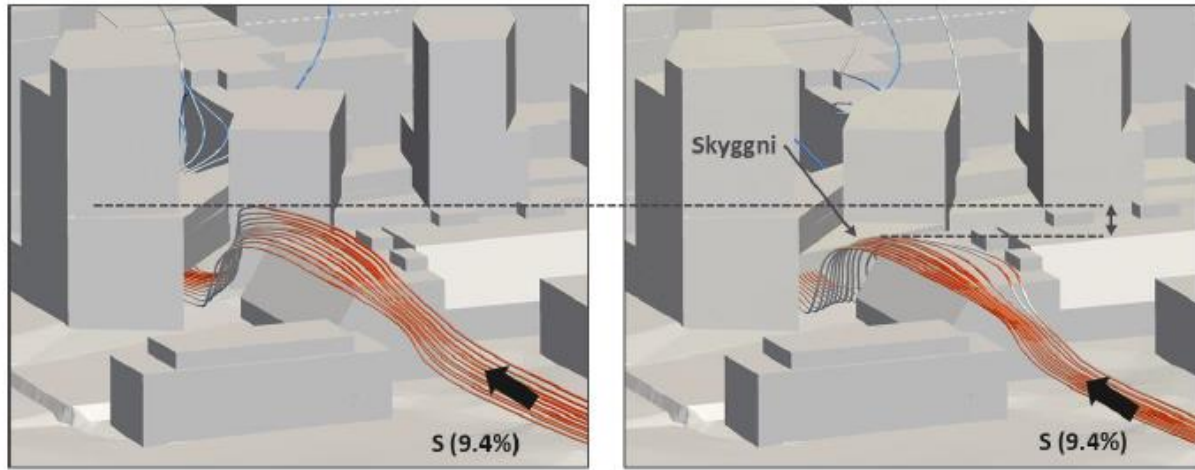
# EFLA verkfræðistofa 12.10.20

TAFLA 4 City Lawson vindþægindaviðmið notuð í City of London.

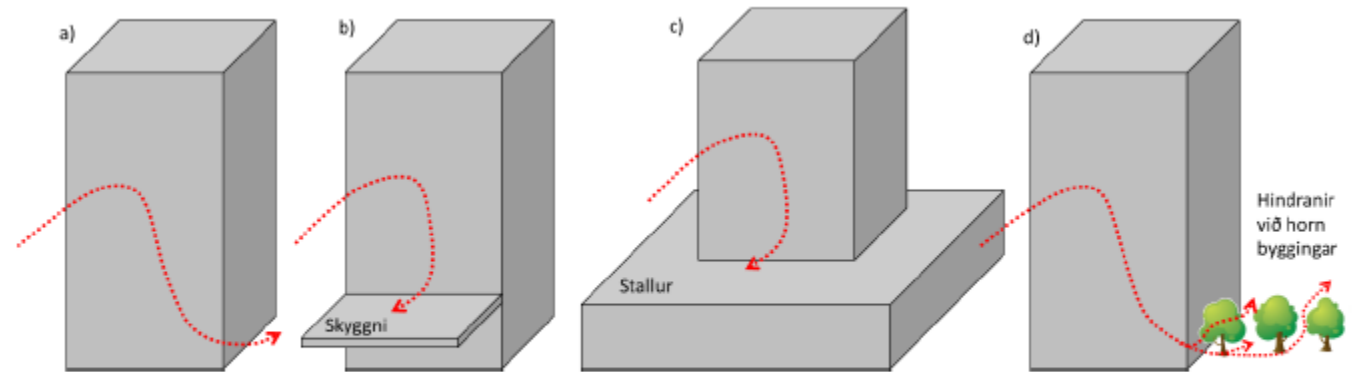
FLOKKUR	VIÐMIÐUNARGILDI FYRIR VINDHRAÐA	ÁRLEG TÍÐNI	LITUR	
1	Sitja lengi	2.5 m/s	5%	
2	Sitja	4 m/s	5%	
3	Standa	6 m/s	5%	
4	Ganga	8 m/s	5%	
5	Ósættanlegt	8 m/s	> 5%	



# EFLA verkfræðistofa 12.10.20



**MYND 39** Straumínur sem sýna vind frá suðri sem streymir að Fannborg 2 og í gegnum göngin undir bygginguna.



**MYND 41** a) skissa af vindflæði sem streymir niður hlið byggingar og lendir á b) skyggni og c) stalli við botn byggingarinnar. Á mynd d) sést hvernig gróður eða aðrar hindranir við horn byggingarinnar geta dreift úr vindi og dregið úr vindhraða.





## EFLA verkfræðistofa 12.10.20

Góðar vindaðstæður fást á Mannlífsásnum, á leiksvæðinu við Digranesveg 9 og í inngarðinum á Vallartröð 1. Aðstæður versna aðeins á torginu vestan við Fannborg 7 og 9 miðað við núverandi skipulag. Orsökun fyrir þessu er að mestu vindur úr sunnanverðum áttum sem lendir á sunnanverði hlið Fannborgar 2 og streymir niður til jarðar og inn á torgið (e. downwash). Vindþægindin eru þó enn góð á torginu fyrir nýja skipulagið yfir sumartímann.



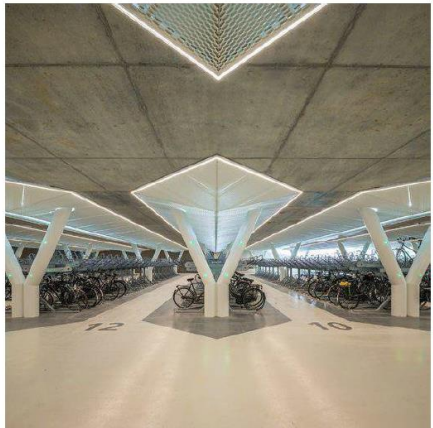
Kópavogsbær



## Skipulagið í samhengi Aðrir umhverfispættir



# Deilisamgöngur





# Blágrænar ofanvatnslausnir

## Krafa á yfirborðsfrágangi

- Mikilvægt að gera þá kröfu að plata geti borðið 60 cm af jarðvegi
- Tré, runnagróður og **grænt yfirborð**
- Drenlag ofan á plötu
- Gróðurker og umframvatn í farveg/lagnaleið

## Krafa um burðarþol á plötu yfir bílakjallara

- Um sé að ræða akstursleið **neyðarbifreiða**
- Að platan geti borið 60 cm lag af jarðvegi
- Viðbótareigiðalag í aksturslínunum og á grassvæðum.





Kópavogsbær

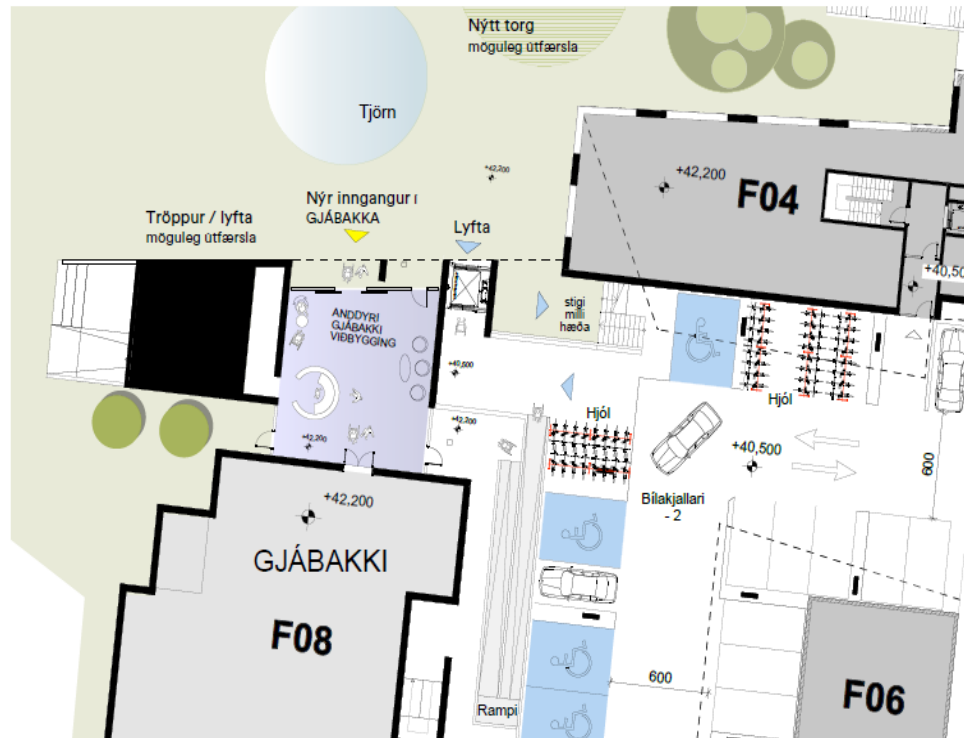


## Skipulagið í samhengi Aðgengi og bílastæði á framkvæmdatíma



# Nýtt aðgengi

Einnig verður staðsett lyfta við tröppur milli Mannlífsáss og Sólarborgs sem tryggir stíglaut aðgengi fólks milli almenningsrýmanna annars vegar og frá bílakjallara hins vegar. Lyftan verður í beinum tengslum við nýja viðbyggingu Gjábakka.



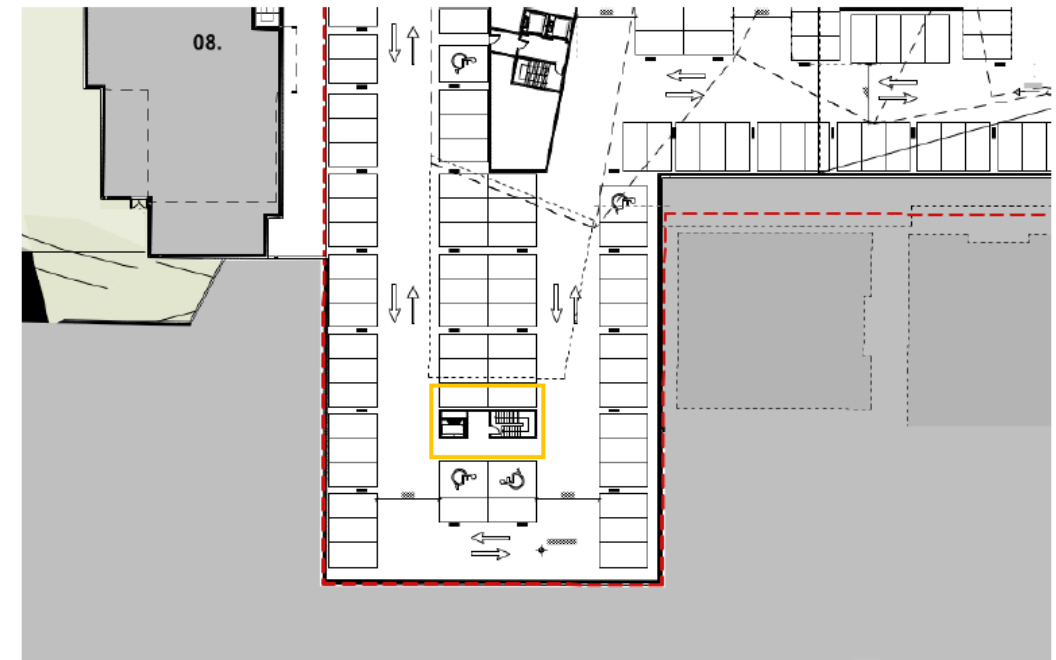
Skýringarmynd 1.2 : Viðbygging við Fannborg 8 (Gjábakka)  
Ný aðkoma / anddyri, stíglaut aðgengi með lyftu og hjólastóla rampa.

## Minnisblað PK Arkitekta 02

Efni : Aðgengi að Fannborg 8 (Gjábakka) og Fannborg 1-9

Í nýju deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs verður stíglaut aðgengi að þeim byggingum sem fyrir eru tryggt.

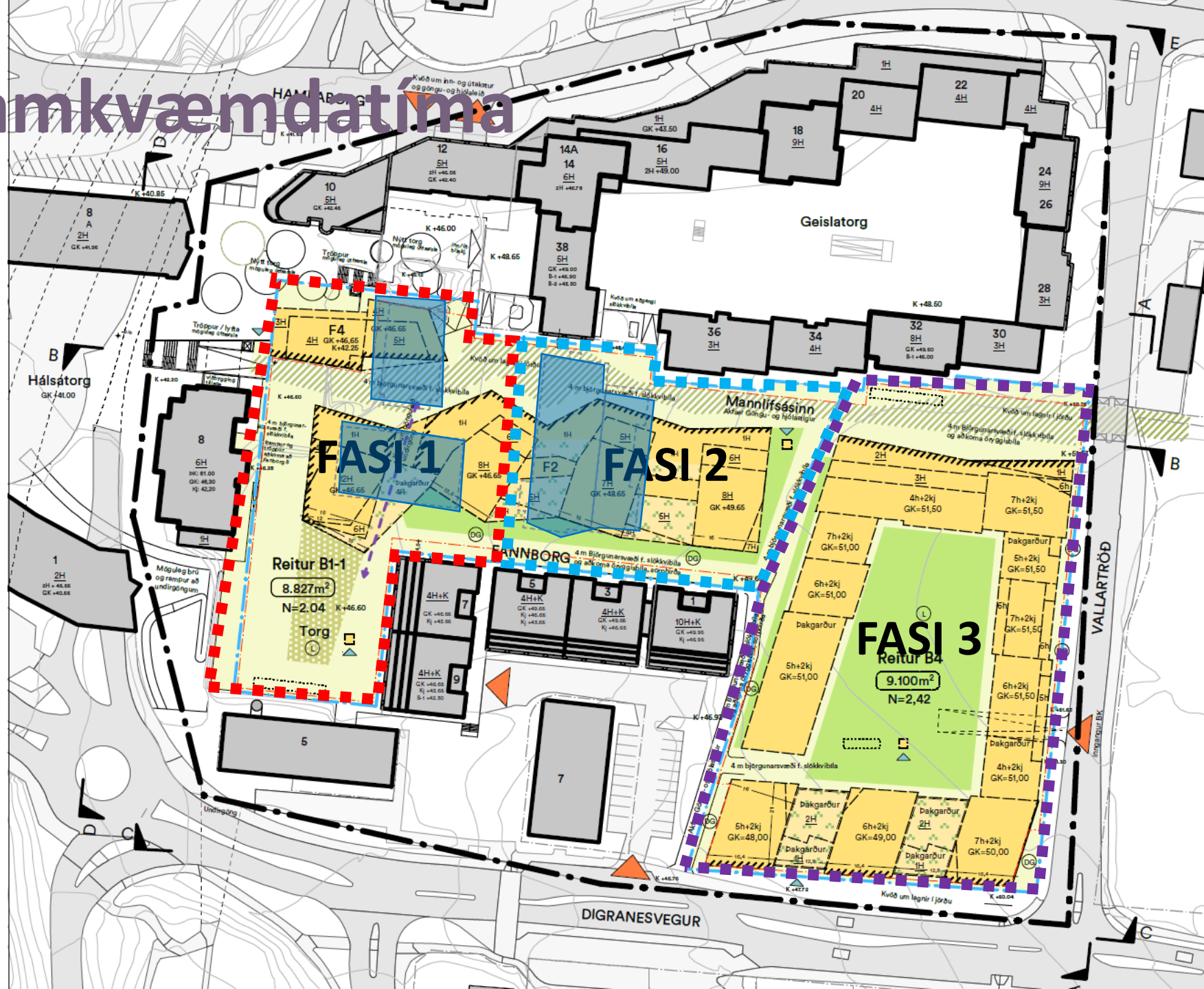
Í bílakjallara verður lyfta sem gengur milli kjallara og Sólarborgs sem tryggir aðgengi íbúa og gesta að Fannborg 1-9.



Skýringarmynd 1.1 : Lyftuhús við Fannborg 1-9



# Á framkvæmdatíma





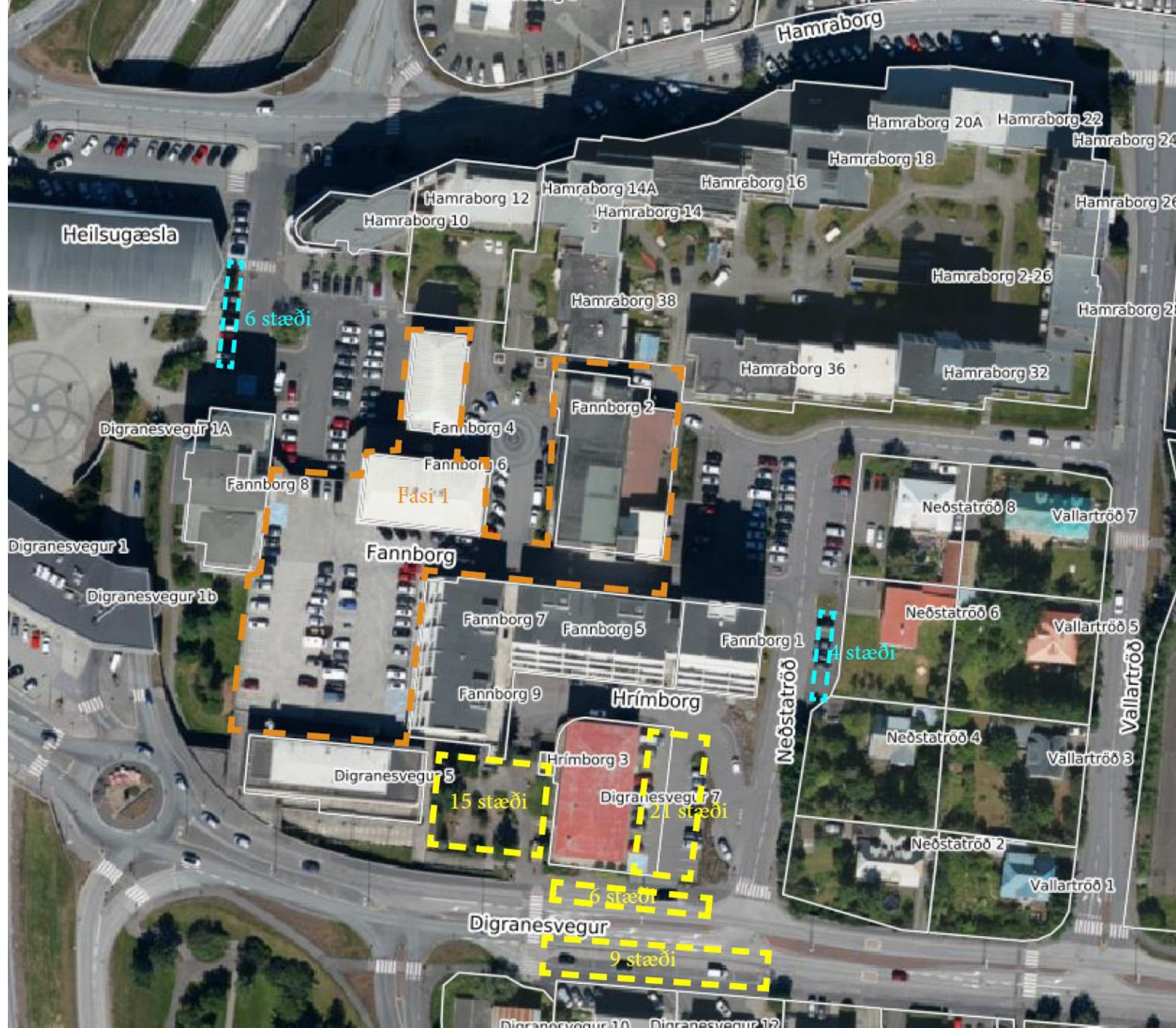
### Fasa 1

Húsnæði við Fannborg 2, 4 og 6 rifin.  
Framkvæmdir við bílakjallara eiga sér stað á Fannborg 4 og 6 og á svæði milli Fannborg 8 og Fannborgar 7-9.

Fannborg 2 og aðliggjandi svæði er breytt í bílastæðasvæði og ekki er farið í framkvæmd á bílakjallara í þessum fasa.

### Samantekt

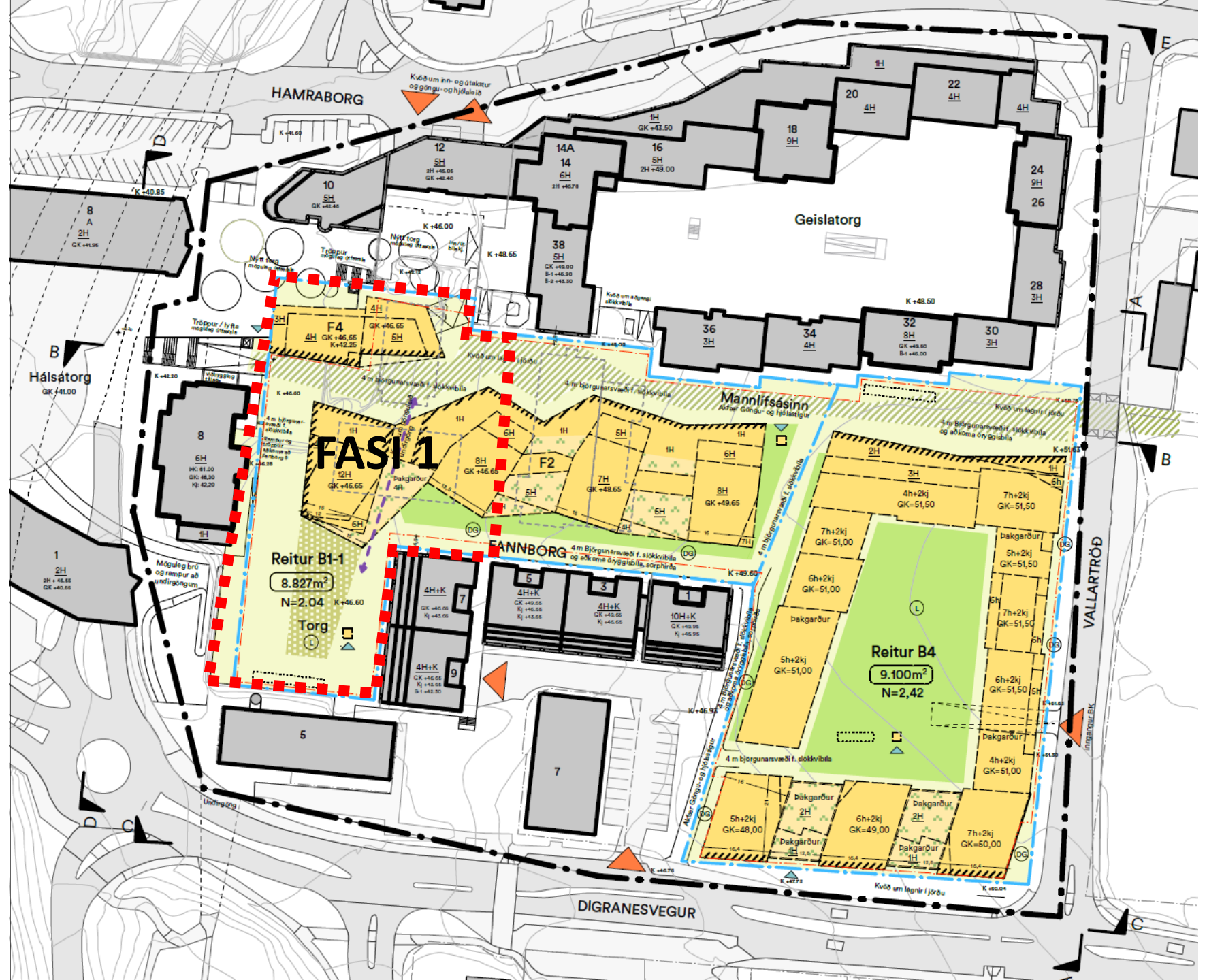
Fannborg 2, 4, 6 eru rifin  
Fannborg 4 og 6 – Framkvæmdir við bílakjallara  
Framkvæmd á bílaplani við Fannborg 8







MIDBÆRINN



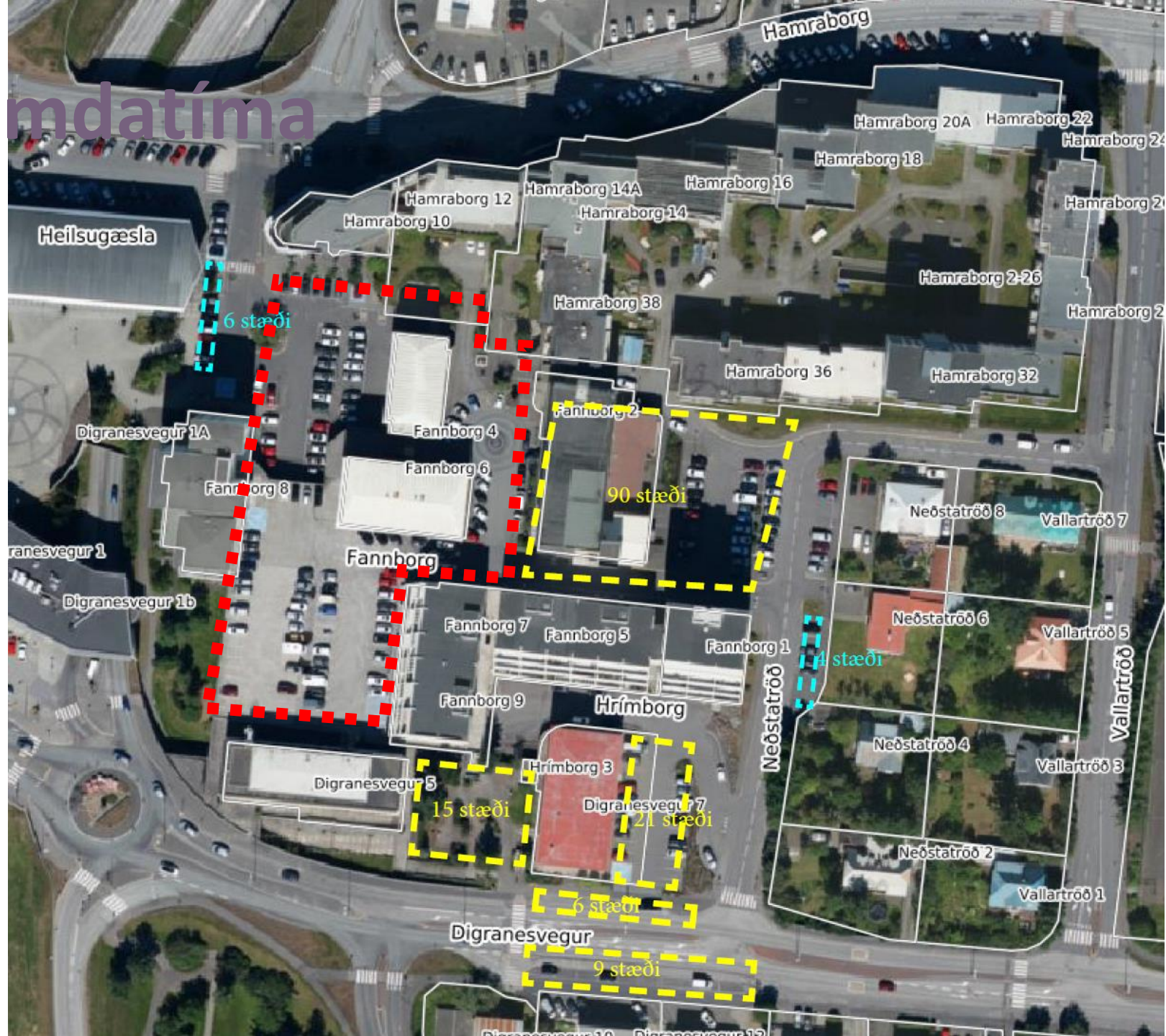


# Á framkvæmdatíma

## Fasi 1

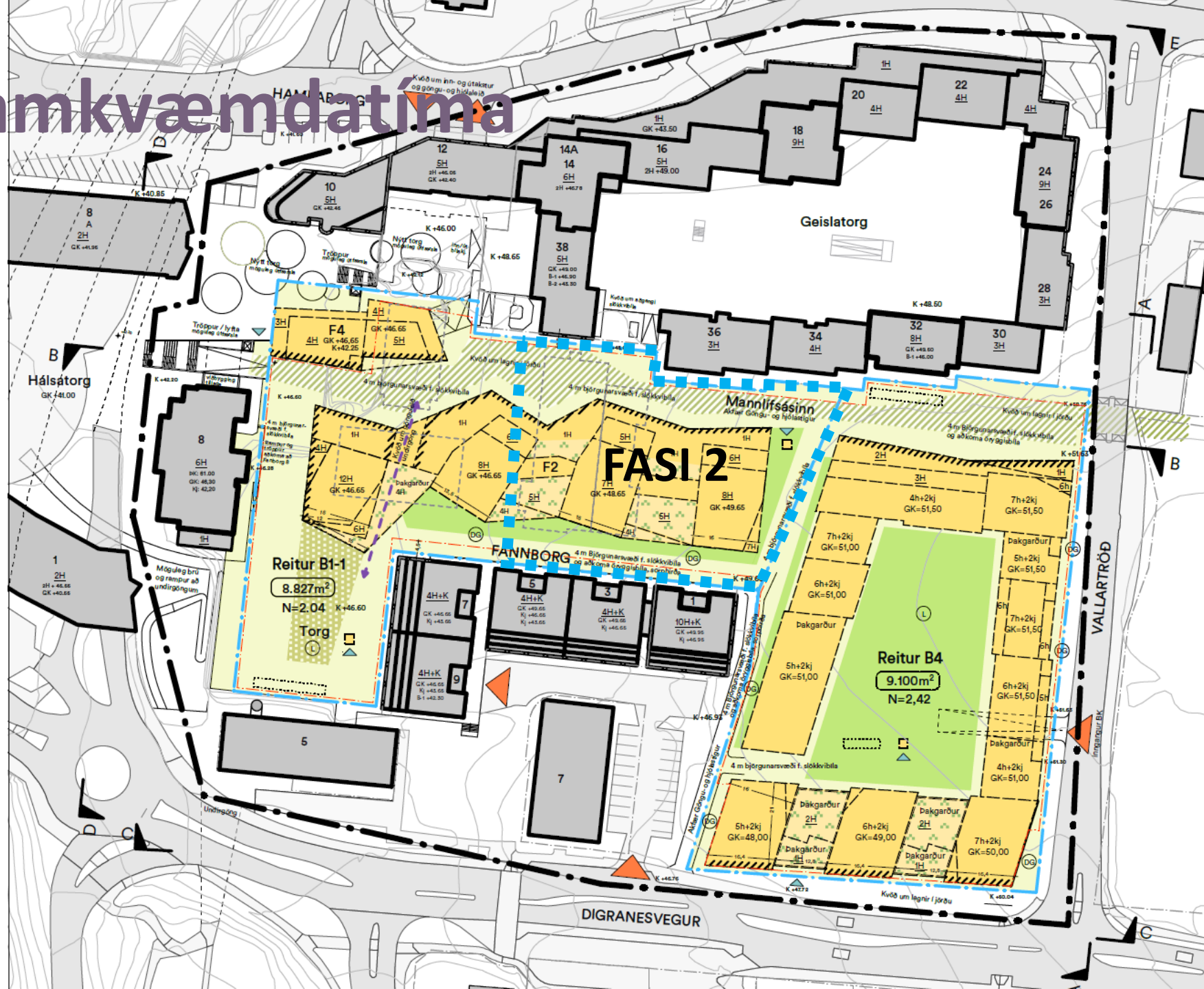
Fannborg 2 og aðliggjandi svæði verður breytt í bílastæði á meðan framkvæmdir er á Fasa 1.

Fannborg 2 - Breytt í bílastæði -  
Engar jarðvegframkvæmdir





# Á framkvæmdatíma





# Á framkvæmdatíma

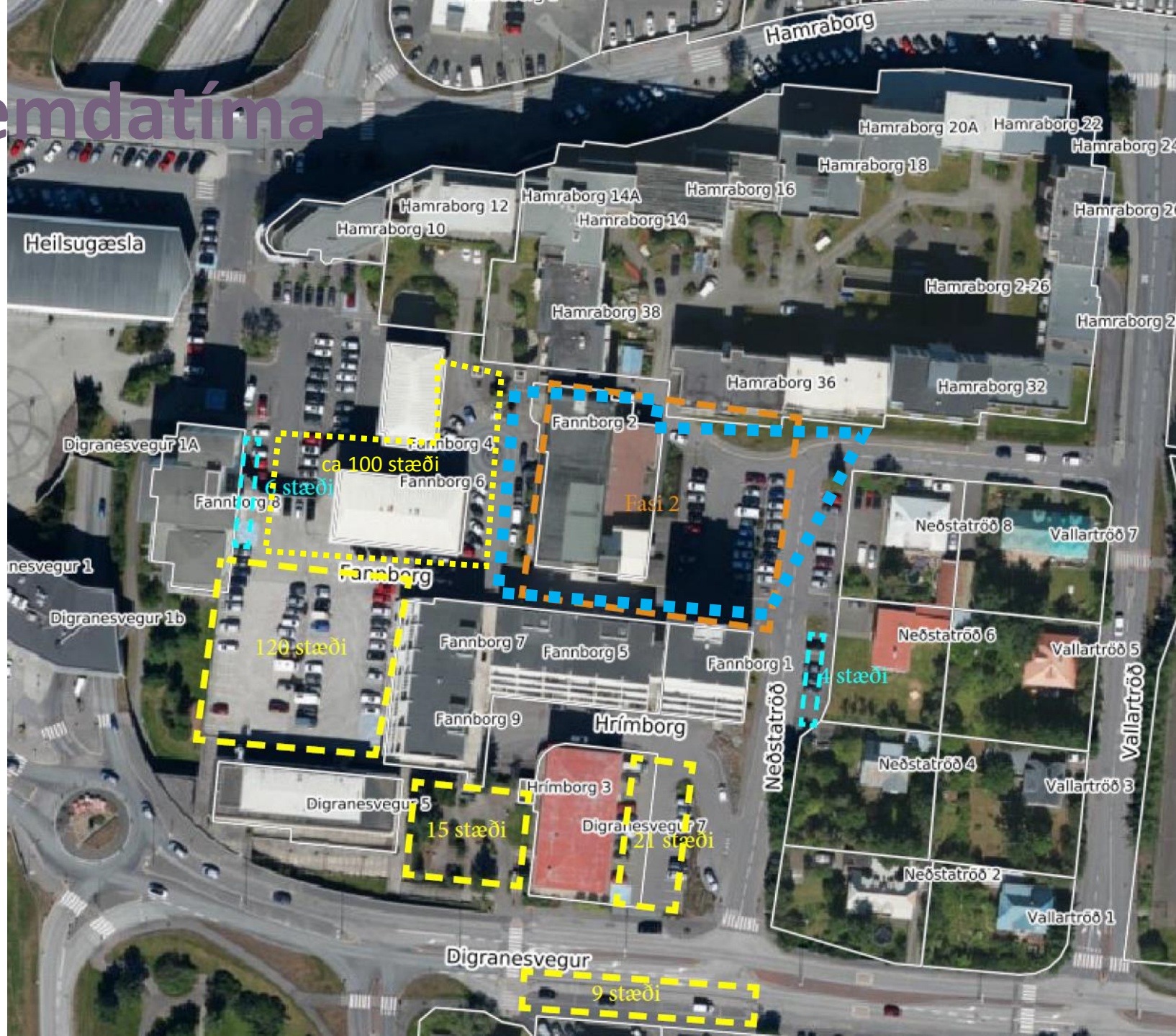
## Fasi 2

Farið í framkvæmd á bílakjallara á Fannborg 2 og aðliggjandi svæði.

## Samantekt

Framkvæmdum við bílakjallara á svæði við Fannborg 6 lokið

Framkvæmdir við bílakjallara á Fannborg 2 hefjast.





Kópavogsbær



# Skipulagið í samhengi

## Framkvæmdir – Úttekt - Mælingar



# Á framkvæmdatíma

*Kópavogsbær gerir kröfu um ljósmyndun og skráningu á ástandi húsa á áhrifasvæði framkvæmdar áður en framkvæmdir hefjast.*

*Kópavogsbær gerir kröfu um að mælum sé komið fyrir í aðliggjandi byggingum og séu til staðar á framkvæmdatímanum til að fylgjast með áhrifum framkvæmdar á framkvæmdatíma.*





Kópavogsbær



Ferlið og það sem er framundan



# Kynningarferlið framundan

## KYNNING SEM NÚ ER Í GANGI OG ER ÁÆTLUÐ

- Kynning að breyttu aðalskipulagi og deiliskipulagi er nú í gangi.
- Öll gögn málsins eru aðgengileg á heimasíðu Kópavogsbæjar.
- Fréttatilkynning var í Fréttablaðinu 5. janúar 2021.
- Samráðsfundur í beinu streymi 14. janúar 2021, sem jafnframt verður gerður aðgengilegur á heimasíðu Kópavogsbæjar eftir að fundinum lýkur.
- Bækling var dreift í hús á svæðinu sjálfu og í næsta nágrenni, þar sem helstu atriði í tillögunum tveimur eru tíunduð.
- Boðið er upp á símatíma þar sem fólk getur hringt inn og leitað eftir frekari upplýsingum. Hafi fólk ekki aðgang að tölvu/prentara og óski það eftir gögnum verður brugðist við því.
- Fyrirhugaður er sérstakur kynningarfundur með íbúum Gjábakka.
- Frestur til að gera athugasemdir og ábendingar er til 2.mars 2021.







Kópavogsbær

# Miðbærinn 360° kynning



Hamraborg - miðbær  
Fannborgarreitur  
Traðarreitur - vestur  
Breytt aðal- og deiliskipulag.

Athugasemdir og ábendingar skulu hafa borist  
skriflega til skipulags- og byggingardeildar  
Umhverfissviðs, Digranesvegi 1  
200 Kópavogi eða á

[skipulag@kopavogur.is](mailto:skipulag@kopavogur.is)

fyrir kl. 15:00 þriðjudaginn 2. mars 2021.