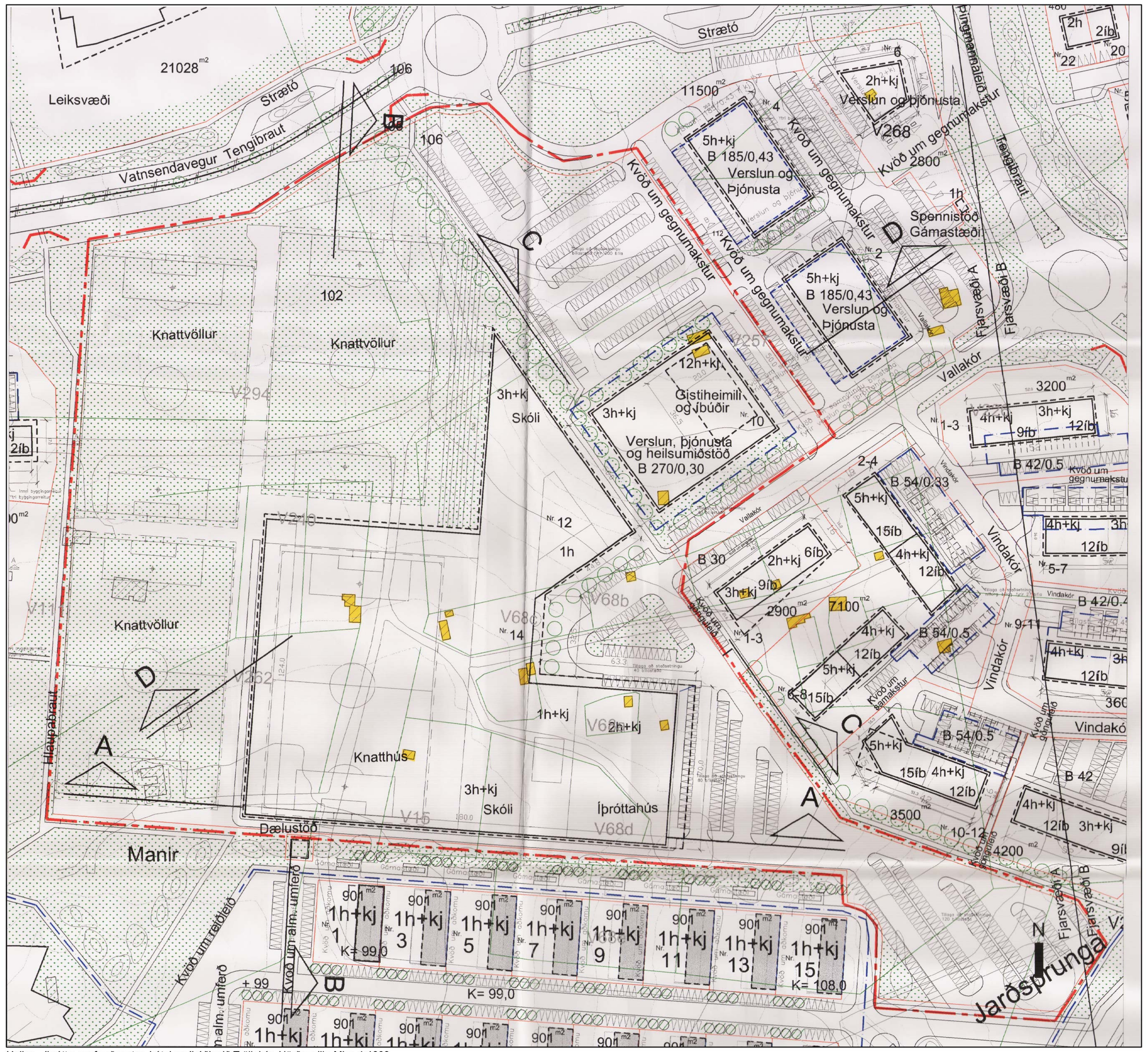
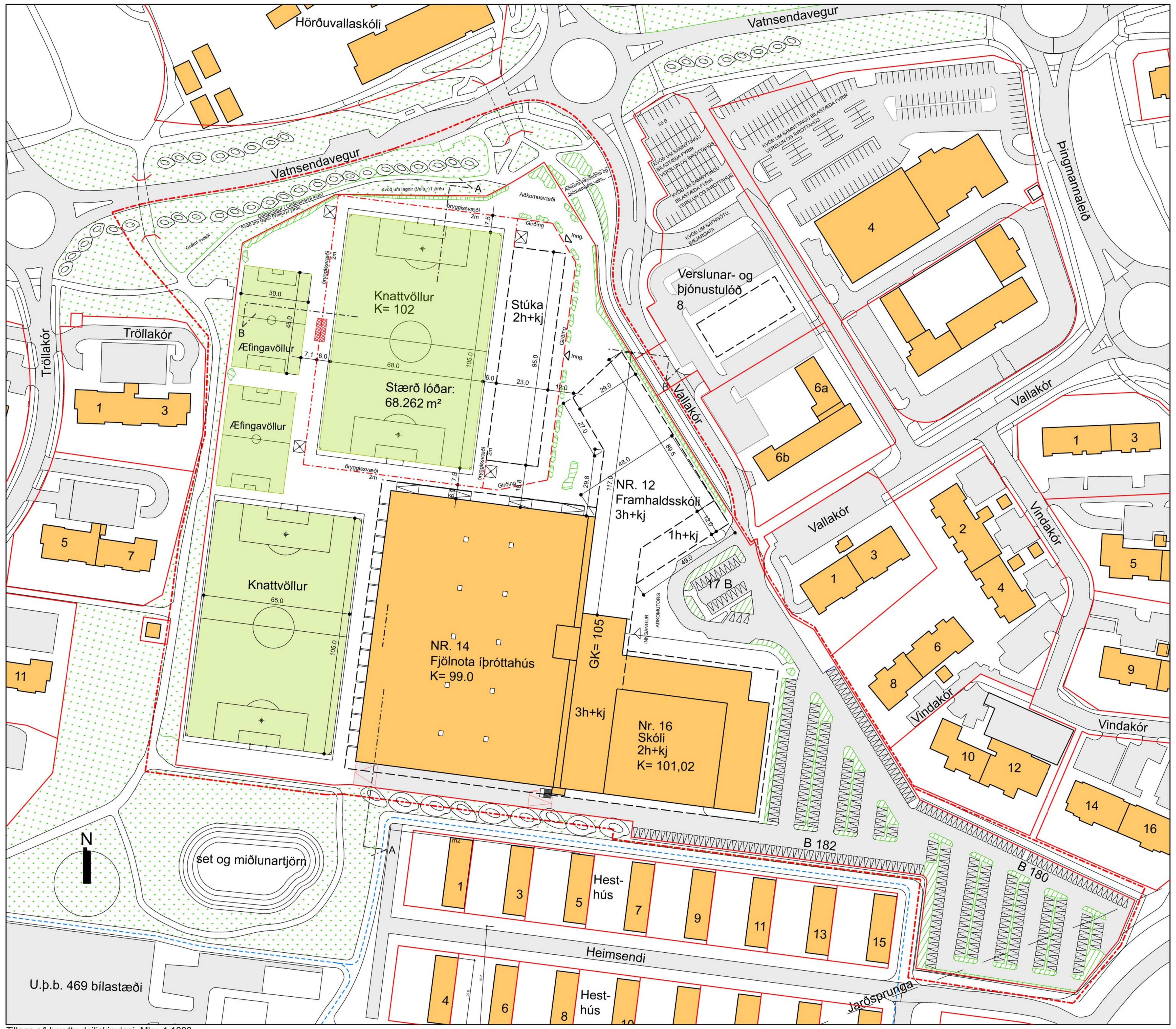
Hörðuvellir - Heilsu- íþrótta- og fræðasetur. Miðsvæði - Breytt deiliskipulag KYNNINGARUPPDRÁTTUR



Heilsu-, íþrótta- og fræðasetur, hótel og íbúðir við Tröllakór, Hörðuvellir. Mkv. 1:1000
Samþykkt/staðfest 19.07.2005.



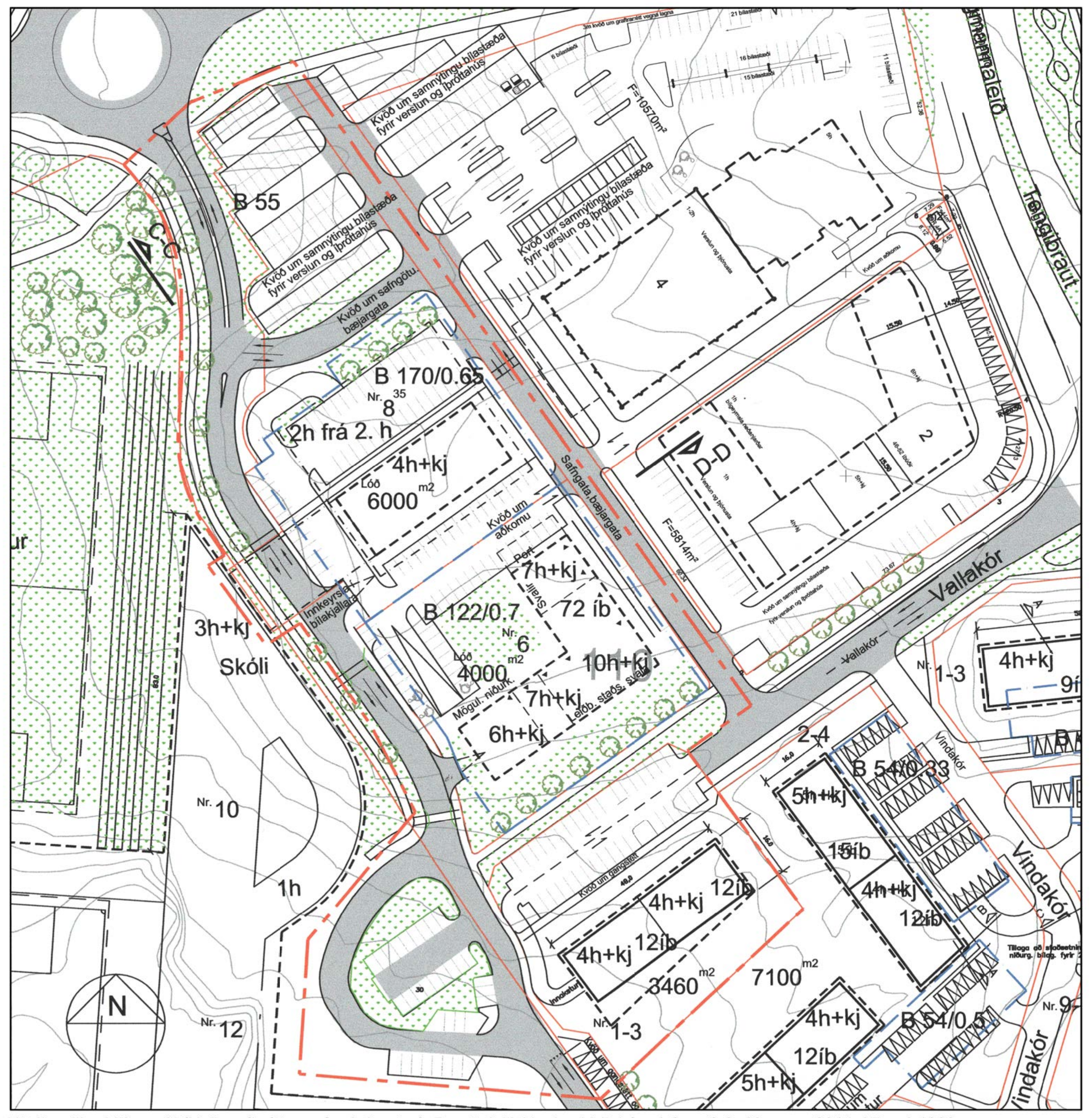
Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Mkv. 1:1000

Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040

Staðfest af Skipulagsstofnun 28. desember 2021

Skýringar

- Byggingarreitur
- Bílageymsla í kjallara (Byggingarreitur)
- Leiðbeinandi byggingarlína
- Mörk skipulagssvæðis (Skipulagsmörkum er hliðrað til við lóðarmörk)
- Lóðarmörk
- Öryggissvæði í kringum knattvöll
- 5 h+k — Fjöldi hæða og kjallari
- Kvöð um gróður
- B 24/0,7 — Heildarfjöldi bílastæða/ hlutfall í kjallara
- Reiðleið
- Göngustígur
- Jarðsprunga — Þekktar sprungur
- Manir
- Brú eða undirgöng/ upphækkun og/eða þrenging
- Gömul landamerki (leigulanda - bletta) /girðingar
- Opið óbyggt svæði
- Mastur fyrir flóðlýsingu (Leiðbeinandi staðsetning)
- Núverandi byggingar
- B 180 — Fjöldi bílastæða (Leiðbeinandi fyrirkomulag)
- Aðstaða sjónvarps- og fréttafólks (Leiðbeinandi staðsetning)
- Inng. — Inngangur að afgirtri stúku (Leiðbeinandi staðsetning)
- Girðing — Leyfilegt að girða af notkunarsvæði stúku (Leiðbeinandi staðsetning)



Hörðuvellir - Miðsvæði (Heilsu- íþrótta og fræðslusetur). Breytt deiliskipulag Vallakórs 1-3 og 6-8. 18. mars 2014. Mkv. 1:1000
Samþykkt/staðfest í bæjarráði 28.08.2014.

Vallakór 12-16 - Samantekt á núverandi stöðu				
Núverandi byggingarmagn	Lóðarstærð	Núverandi nýtingarhlutfall	Núverandi leyfilegt byggingamagn	Fjöldi bílastæða skv. Aðaluppdráttum
22.543 m²	67.662 m²	0.33	41.500 m²	369

GREINARGERÐ

Almennt

Lóðin NR 12,14 og 16 við Vallarkór er 67.662 m² að stærð.
Núverandi byggingarmagn á lóðinni skiptist niður á eftirfarandi hátt:
• MHL 01-Fjölnota íþróttahús (Knatthús), brúttófermetrar 25.513,8 m² og brúttórúmmál 244.985,4 m³.
• MHL 02-Dælustöð; brúttófermetrar 29,5 m² og brúttórúmmál 89,1 m³.
Núverandi fjöldi bílastæða á lóðinni er 369 stæði sem jafngildir 61 stæði á hvern m² byggingarmagns.

Afmörkun og stærð skipulagssvæðissins

Tillagan er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2019 - 2040 sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogs 28. september 2021 og staðfest 28. desember 2021.
Deiliskipulagsbreytingin nær til svæðis sem merkt er ÍÞ-9 og S-53 í Aðalskipulaginu auk opins svæðis í bæjarlandi merktu OP509.
Svæðið afmarkast af tengigötu Vallarkórs til austurs, hesthúsalóðum við Heimsenda til suðurs, íbúðabyggð við Tröllakór til vesturs og af Vatnsendavegi til norðurs. Skipulagssvæðið er um 7 ha að flatarmáli.
Skilmálar þessir gilda fyrir Vallarkór 12, 14 og 16.

Skipulag í gildi

Upphaflegt skipulag svæðisins er **Deiliskipulag Hörðuvalla, dagsett 14. apríl 2003** með síðari breytingum.
Þar kveður á um forsendur og markmið tillögunar, áhrif byggðar á umhverfið, aðkomu, umferð, lýsingu á landi, lýsing á göngu- og reiðleiðum, ákvæð um bílageymslur og bílastæði og nánari útfærsla á skilmálum.
Einnig er vísað í eftirfarandi greinargerðir og skilmála deiliskipulagsbreytinga:
Hörðuvellir - Heilsu- íþrótta- og fræðasetur. Miðsvæði - Breytt deiliskipulag, dagsett 19. mars 2005 með síðari breytingum. Hér var m.a. afmarkaður byggingareitur fyrir fjölnota íþróttahús (knatthús) og skóla á lóðinni.
Leyfilegt byggingarmagn 54.500 m².
Hörðuvellir - Miðsvæði (Heilsu- íþrótta og fræðslusetur) - Breytt deiliskipulag Vallakórs 1-3 og 6-8, dags. 18. mars 2014. Hér var m.a. lóðin minnkuð til austurs og var sá hluti skipt upp tvær nýjar lóðir, Vallakór 6 og 8 og ný tengigata gerð fyrir aðkomu að lóðunum. Við þetta minnkaði leyfilegt byggingarmagn á lóðinni sem þessi deiliskipulagsbreyting nær til úr 54.500 m² í 41.500 m².

Viðfangsefni og markmið

Fyrirhugað er að breyta núverandi knattvelli sem liggur norðan við fjölnota íþróttahúsið þannig að hann uppfylli kröfur Knattspyrnusambands Íslands (KSÍ) til knattleikja í efstu deild en þar er m.a. kveðið á um lágmarksfjölda áhorfenda í sætum með yfirbyggðu þaki auk aðstöðu fyrir fréttafólk, varamenn, dómara, sjónvarpsútsendingar og flóðlýsingu. Markmið breytingarinnar er að styrkja svæðið sem heilsu-, íþrótta- og fræðisetur í sessi og setja heildstæða framtíðarsýn fyrir svæðið og skilmála um uppbygginguu.
Við nánari hönnun mannvirkja m.a. taka mið af lýðheilsu, fagurfræði, hagkvæmni og vistkerfi.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Leyfð er bygging yfirbyggðar áhorfendastúku, allt að 3000 m² að stærð og á tveimur hæðum auk kjallara.
Einnig er lóðarmörkum við Vatnsendaveg breytt til að rýmka fyrir. Þannig stækkar lóðin u.þ.b 600 m².
Byggingarreitur framhaldsskóla er breytt.

Áhrifamat

Deiliskipulagsbreyting þessi skilgreinir ekki heimildir til framkvæmda sem líklegar eru til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif og er því ekki háð lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana skv. ákvæðum laga nr. 111 frá 2021. Í samræmi við 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og 14. gr. laga nr. 111/2021 er lagt mat á hugsanleg áhrif skipulagsins á umhverfis- og samfélagsþætti. Umhverfisáhrif eins og áhrif á útsýni, umferðaröryggi, ásýnd svæðisins, veðurfar og svipmót núverandi byggðar eru metnar sem jákvæð. Lóðarhönnun verður aðlöguð að núverandi umhverfi og jákvæð tengsl íþróttasvæðissins og skólans við umhverfið styrkt. Ekki er um nýja starfsemi að ræða á skipulagssvæðinu og er þessi áframhaldandi uppbygging á svæðinu styrkt og er talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið, svipmót byggðarinnar og nærliggjandi umhverfi. Þess skal gætt að öll starfsemi á svæðinu uppfylli kröfur um hollustuhætti, hávaða og fylgi viðeigandi lögum og reglugerðum.

Byggingarnar

Byggingarnar munu veita íþróttasvæði skjól, skapa heilstæða götumynd við Vallakór og mynda saman samstæða heild. Við hönnun og framkvæmd bygginganna skal gera ráðstafanir til að tryggja að útlit og yfirbragð þeirra rýrni ekki þótt þær verði ekki allar byggðar á sama tíma. Byggingarnar verða að geta staðið sjálfstæðar sem fullkláraðar einingar jafnvel þótt hluti þeirra verði byggður síðar.

Flóðlýsing

Flóðlýsingin verður með LED lýsingu sem uppfyllir alþjóðlega og íslenska staðla fyrir utanhússlýsingu, þ.e. ÍST EN 12193:2007. Grenndaráhrif vegna lýsingar eru talin óveruleg skv. þeim útreikningum á lýsingu sem liggja fyrir. Ljósabúnaður skal vera uppstilltur þannig að hann veiti góða afskermun og bjóði upp á stýringu á ljósstyrk. Notast verður við LED flóðljós. Ljósamöstrin verða fjögur, að hámarki 25m há og staðsett utan við hvert horn leikvallar, sbr. breytingaruppdrátt. Ljósstyrkur verður að jafnaði 200 LUX en að hámarki 500 LUX á KSÍ keppnisleikjum í 2. flokki og meistaraflokki. Keppnislýsing á sjónvarpsleikjum í efstu deild verður að hámarki 800 LUX. Sú lýsing verður takmörkuð við sjónvarpsleiki í meistaraflokki. Farið verður eftir samþykkri tímatöflu HK um notkun flóðlýsingar. Lýsing verður ekki í notkun frá 12. apríl til 15. ágúst. Flóðlýsing skal slökkt ekki seinna en 22:30 á virkum dögum.

SKILMÁLAR AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Skilmálar þessir gilda innan marka deiliskipulagsins.

Byggingarreitir

- Byggingar skulu vera innan byggingarreita.
- Leyfilegt er að þakbrún áhorfendastúku gangi allt að einum metra út fyrir byggingareit.
- Leyfileg hámarkshæð bygginga ásamt hæðafjölda er gefin upp á uppdráttum.
- Efstu brúnir útveggja mega ekki fara upp fyrir tilgreindar hámarkshæðir en heimilt er að lyftuhús, loftræsisamstæður o.þ.h. fari upp fyrir gefnar hæðir.
- Kótar stakra hæða þ.e. aðrir en hámarkskótar á skýringarmyndum eru eingöngu til leiðbeiningar.
- Til að gefa svigrúm fyrir smærri viðbyggingar og/eða breytingar ná byggingarreitir almennt 4 metra út frá útveggjum núverandi bygginga og mega þær ekki vera hærri en núverandi byggingar.
- Hámarkshæð mastra fyrir flóðlýsingu boltavallarins er gefin upp á uppdráttum.
- Staðsetning mastra og flóðlýsingar á uppdrætti er leiðbeinandi. Leyfilegt er að staðsetja flóðlýsingu valla á stúku og/eða aðliggjandi byggingum.
- Leyfilegt er að stækka og/eða byggja við núverandi dæluhús (Mhl 02, 29,5 m²) fyrir nauðsynlegan tæknibúnað m.a. til að vökva og hita upp knattvöllinn.

Yfirbragð og útlit bygginga

- Huga skal vel að því að byggingar falli sem best að núverandi húsum og umhverfi og myndi saman samstæða heild.
- Taka skal tillit til hæðamunar lands við nánari hönnun bygginga.
- Taka skal tillit til þess að stúka og framhaldsskóli verða að öllum líkindum ekki byggð á sama tíma og má það ekki rýra útlit og yfirbragð byggingarinnar sem verður byggð á undan.
- Girðingar skulu vera vandaðar og falla vel að umhverfi sínu.
- Þakform er frjálst.

Inngangar og aðgengi

- Miðað er við að aðalingangur framhaldsskóla verði frá núverandi aðkomutorgi við Vallakór.
- Skal þess gætt að aðgengi sé fyrir alla að mannvirkjum og að sérstakt tillit til sé tekið til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við tilhögun og hönnun mannvirkja, lóða, leiksvæða, útisvæða og almenningsrýma.
- Heimilt er að skerma af stúku, knattvöll og tilheyrandi afnotasvæði með öryggisgirðingu og er leiðbeinandi staðsetning hennar sýnd á uppdrætti.
- Skal vera snjóbræðsla á öllum helstu gönguleiðum.
- Þar sem að gönguleiðir þvera akleið bifreiða skal yfirborð þeirra vera í sömu hæð og aðliggjandi gönguleið og/eða gangstétt og vera með annað yfirborð en sjálf akleiðin.
- Gæta verður að sérstaklega í nánari hönnun að flóttaleiðir frá núverandi byggingum haldist óskertar.

Bíla- og hjólastæði

- Kvöð eru um "grænt" yfirbragð bílastæða með trjágróður á völdum stöðum eins og sýnt er til leiðbeiningar á uppdrætti.
- Huga skal að rafhleðslustæðum á bílastæðum.
- Huga skal að skammtímastæðum fyrir hópferðabíla.
- Bílastæði mega að hámarki vera 390 og eru samnýtanleg öllum byggingum á lóðinni.
- 55 bílastæði eru samnýtanleg með lóð nr. 8 við Vallakór.
- Fyrirkomulag bílastæða sem sýnt er á uppdráttum er leiðbeinandi.
- Gera skal ráð fyrir reiðhjólastæðum við byggingar á lóðinni og við áhorfendastúku skulu þau vera yfirbyggð.
- Varðandi fjölda og fyrirkomulag bílastæða fyrir fatlaða skal taka mið af ákvæðum byggingareglugerðar.

Kvaðir

- Kvaðir eru um gangandi umferð og gönguleiðir á svæðinu og eru leiðbeinandi staðsetningar sýndar á uppdrætti.
- Kvöð er um lagnir við göngustíg meðfram Vatnsendavegi.

Íþróttavellir

- Staðsetning æfingavalla á uppdrætti eru leiðbeinandi.
- Gert er ráð fyrir að áhorfendastúkan taki allt að 1500 manns í sæti.
- Tryggja skal að aðkomuleið sjúkra- og slökkviliðsbíla inn á svæðið sé greið og óhindruð.
- Miðað er við að knattvöllurinn ásamt búningsherbergjum leikmanna, áhorfendasvæðum og öllum tilheyrandi stoðrýmum uppfylli kröfur KSÍ um leiki í efstu deild. Sjá nánar *REGLUGERÐ KSÍ UM KNATTSPYRNULEIKVANGA* frá desember 2023.

Grænt svæði

- Vegna stækkunnar lóðarinnar þarf að endurskoða græna svæðið meðfram Vatnsendavegi. Í því felst færsla á núverandi stíg í áttina að veginum, færsla á núverandi trjám og aðlögun hæðarmismunar.
- Svæðið skal áfram vera grænt svæði sem afmarkast af lóðarmörkum Vallakórs 12-16, Vatnsendavegi og Tröllakór og með hjóla og göngustíg sem tengi áfram aðliggjandi stigakerfi Kópavogs.
- Kvöð er um gróður á svæðinu og er staðsetning hans leiðbeinandi á skipulagsuppdrætti. Skal nánari útfærsla gróðurs koma fram á lóðarteikningu.
- Miða skal við blágrænar ofanvatnslausnir á skipulagssvæðinu.

Mæli- og hæðarblöð

- Mæli- og hæðarblöð verða uppfærð og gefin út í kjölfar breytinga á deiliskipulaginu. Hæðarkótar húsa og lóða mun koma fram á hæðarblaði. Lóðastærð mun koma fram á mæliblaði. Sá fyrirvari er gerður að stærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæðar- og mæliblaða.

Byggingaráform og aðaluppdrættir

Áður en aðaluppdrættir eru lagðir fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu skulu hönnuðir leggja byggingaráform sín fyrir skipulags- og umhverfisráðtil afgreiðslu. Íþeim skal koma fram hvernig hönnun og frágangur húsa og lóðar fellur aðþeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma ískilmálum deiliskipulagsins.

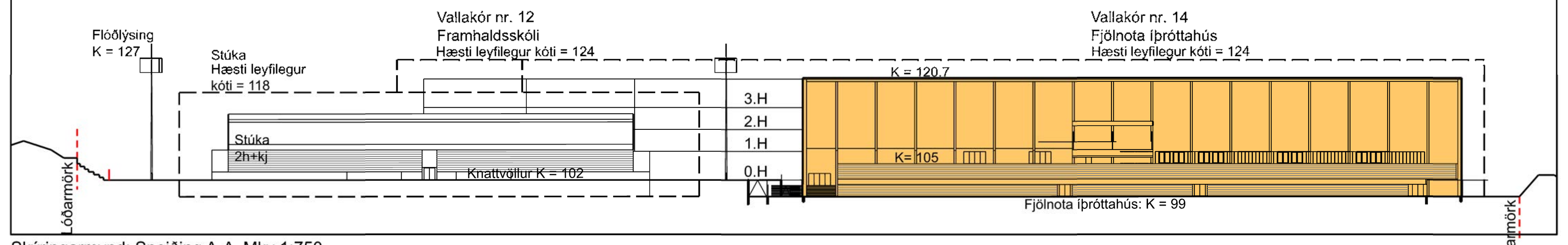
Lóða- og gatnahönnun.

Landslagshönnun og skipulag lóðarinnar og aðliggjandi svæða ábæjarlandi innan skipulagssvæðisins skal tryggja heildstætt yfirbragðsvæðisins í heild. Leggja skal áherslu á blágrænar ofanvatnslausnir og gróður allan ársins hring. Á lóðaruppdrætti skal m.a. gerð grein fyrir yfirborðsfrágangi lóðar, hæðarsetningum, tegund gróðurs, gönguleiðum innan lóðar, afgirðingu stúkusvæðis og frágangi ásamt staðsetningu hjólastæða. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu neyðarbíla og þjónustuvéla valla.

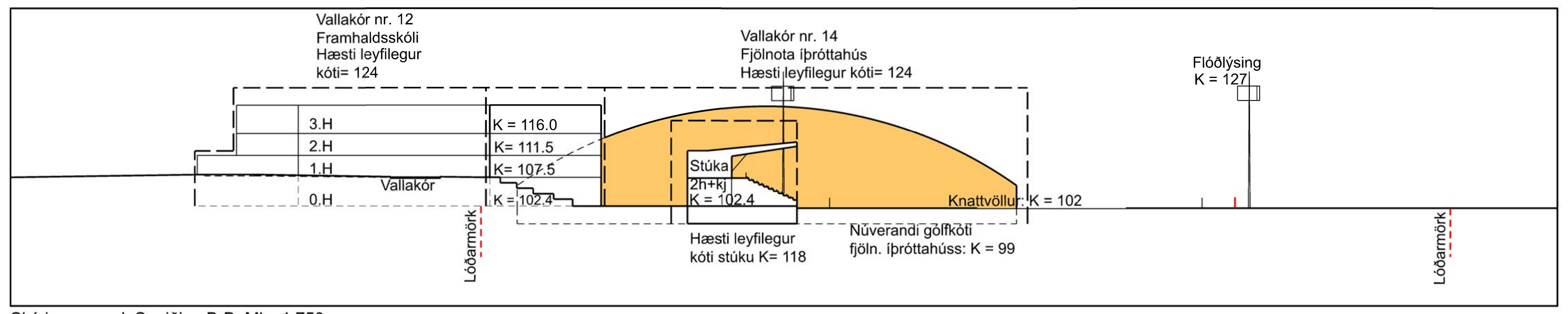
Skilti

Fyrirkomulag skilta skal vera í samræmi við reglur um auglýsingar í íþróttamannvirkjum Kópavogsbæjar og eftir atvikum í samræmi við samþykkt um skilti í Kópavogsbæ þegar þær taka gildi sem og reglugerð KSÍ um Knattspyrnu leikvanga. Ljósaskilti og rafræn vallarklukka skulu vísa inn á völlinn og slökkt í síðasta lagi klukkan 22:00 ákvöldin. Við hönnun skilta og merkinga skal gæta þess að þau séu ekki truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir nærliggjandi íbúðarbyggð. Skilti skal sýna á aðaluppdráttum.
Taka skal tillit til umlykjandi byggðar svo sjón-/ ljósmengun sé í lágmarki.
Óheimilt er að setja ljósaskilti utan á byggingar á skipulagssvæðinu.

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar deiliskipulags Hörðuvalla sem samþykkt var af bæjarstjórn Kópavogs 24. júlí 2003 ásamt síðari breytingum.



Skýringarmynd: Sneiðing A-A Mkv 1:750
Efstu kótar sýna leyfilega hámarks hæð bygginga



Skýringarmynd: Sneiðing B-B Mkv 1:750
Efstu kótar sýna leyfilega hámarks hæð bygginga

Vallakór 12-16 - Breyttir skilmálar			
Leyfilegt byggingamagn samtals	Lóðarstærð	Leyfilegt nýtingarhlutfall	Leyfilegur fjöldi bílastæða
41.500 m²	68.262 m²	0.61	390

Skilmálatafla eftir breytingu

Fjölnota íþróttahús/knatthús	15.000 m²
Skóli (Kóraskóli)	8.500 m²
Framhaldsskóli (Óbyggður, nr. 12)	15.000 m²
Áhorfendastúka	3.000 m²
Samtals	41.500 m²

Dreifing leyfilegs byggingamagns á byggingareiti (leiðbeinandi)

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram í greinargerð þessari með skipulagsuppdrætti.
Það er unnið af VA arkitektum fyrir hönd Kópavogsbæjar.
Grunnkort er fengið frá Landupplýsingum Kópavogsbæjar (LUK).

Meðfylgjandi gögn með skipulagsuppdrætti nr. 001 eru skuggavarp nr. 002 og skýringarmyndir nr. 003.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr.skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt þann ______ 2025 af embætti skipulagsfulltrúa Kópavogs.

____

Tillagan var auglýst frá ______________ með athugasemdarfresti til ______________

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______________

____

DEILISKIPULAG
Hörðuvellir

VERKKAUPI: Bæjarskipulag Kópavogs
KENNITALA VERKKAUPA: 7001693759

DEILISKIPULAG — Blað 1 af 3

EFNI: Heilsu- íþrótta- og fræðasetur. Miðsvæði - Breytt deiliskipulag
MÆLIKVARÐI: 1: 1000 og 1:750
FRUMSTÆRÐ BLAÐS: A0
TEIKNAÐ: KMK — VERKNR: 2332
YFIRFARIÐ: IC — TEIKN. NR: 001
DAGSETNING ÚTGÁFU: 03.07.2025 — ENDURSK.:

VA ARKITEKTAR
laugavegi 26
101 reykjavík
kt: 450400-3510
sími: 530 6990
vaarkitektar@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Karl Magnús Karlsson KT: 140566-5949