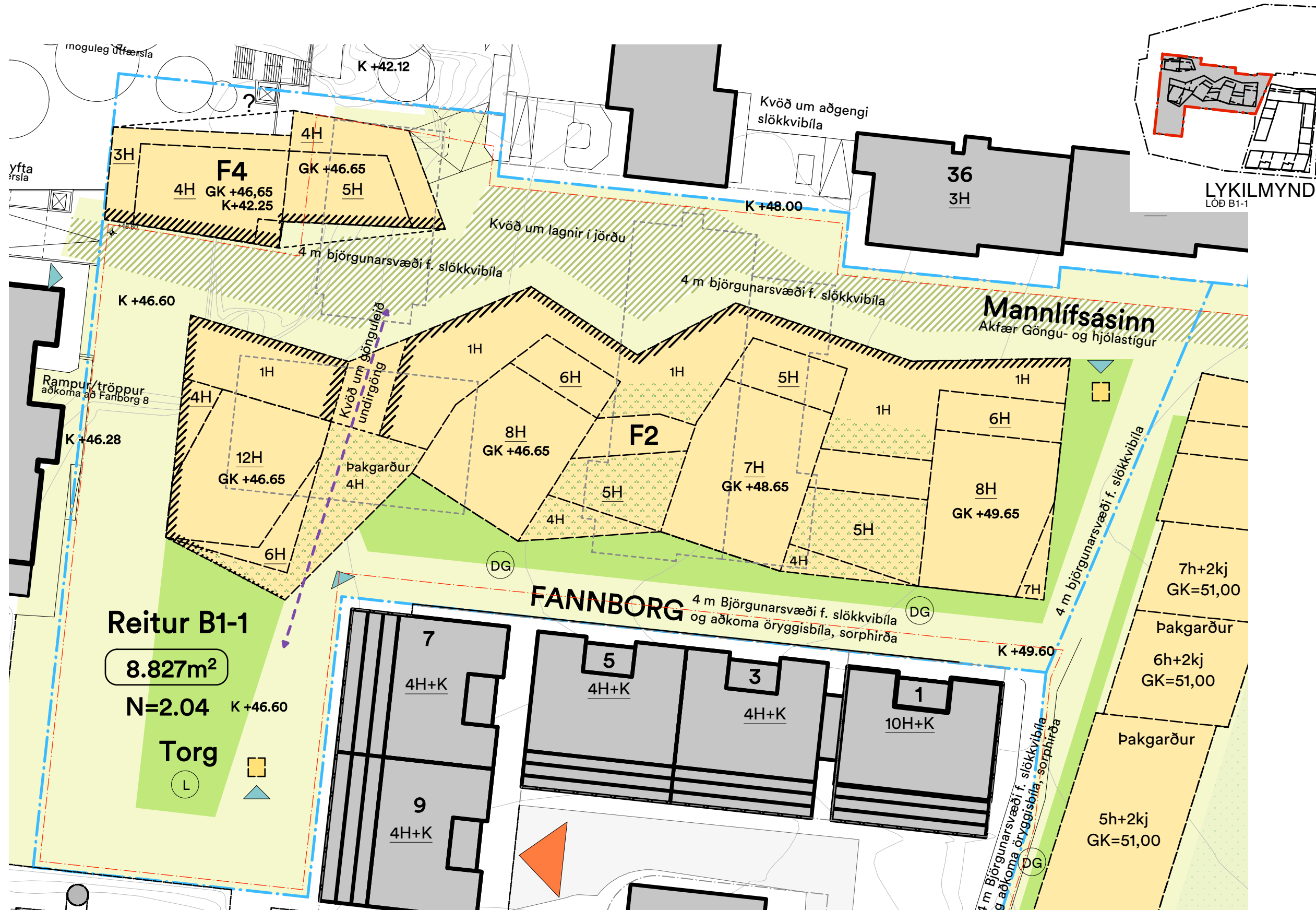


SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 FANNBORGARREITUR



- SKÝRINGAR / TÁKN:
- Mörk skipulags
 - Lóðarmörk nýrra lóða
 - Lóðarmörk núverandi lóða
 - Byggingarreitur bílajakjallara
 - Búndin byggingarlína
 - Nýr byggingarreitur
 - Núverandi byggingar
 - Byggingar til niðurrífs
 - Krafa um þakgarð
 - Skilgreind almenningsrými
 - Mannlífsásinn og torg
 - Séráfnatasvæði innan lóðamarka
 - Götur
 - 1.234m² Lóðarstærð
 - ↔ Kvöð um gönguleið
 - ↔ Kvöð um akstur bifreiða
 - Staðsetning innganga almennings í bílajakjallara (leiðbeinandi)
 - ▲ Innkeyrsla í bílajakjallara
 - K +12.34 Hæðarkóti yfirborðs (leiðbeinandi)
 - GK +12.34 Hæðarkóti aðkomuhæðar (leiðbeinandi)
 - 1H Fjöldi hæða
 - N=... Hámarks nýtingarhlutfall lóða
 - /// Kvöð um "opnar jarðhæðir"
 - Ⓛ Leiksvæði (staðsetning leiðbeinandi)
 - ⓄⓄ Djúpgámar Niðurgrafín sorplát (staðsetning leiðbeinandi)

MIÐBÆR KÓPAVOGS
Fannborgarreitur B1-1
 DEILISKIPULAG
SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1

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

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



SKIPULAGSSKILMÁLAR LÓÐ B1-1

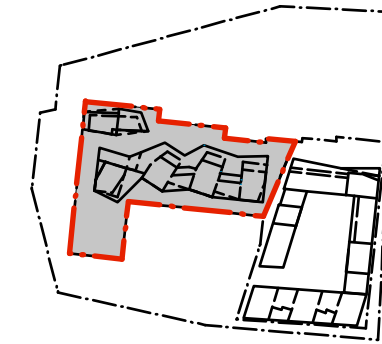
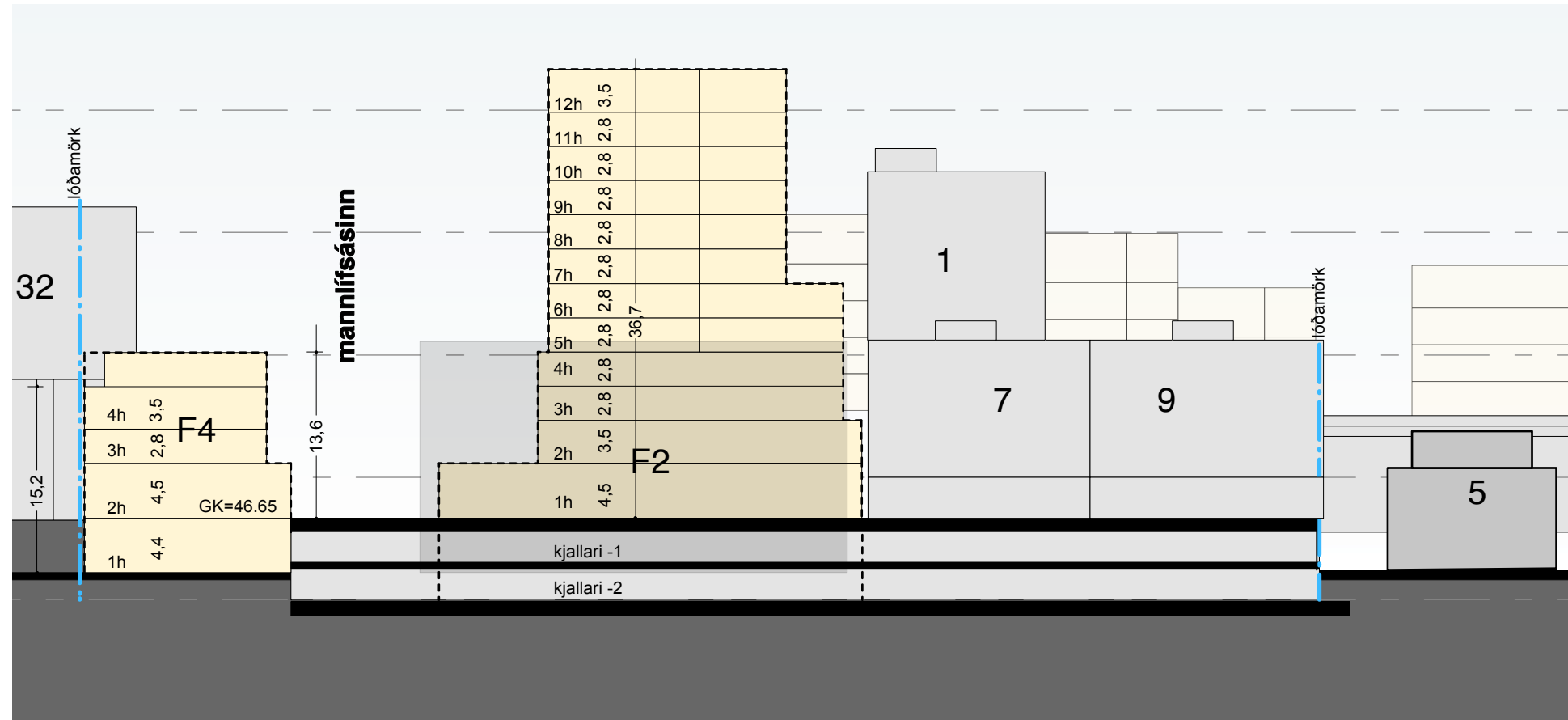
F2 Fjölbýlishús á 1-12 hæðum og kjallara á 2 hæðum auk auk bílajakjallara á 2 hæðum. Atvinnustarfsemi á jarðhæð að Mannlífsásnum og að Torgi. Hámarks íbúðafjöldi: 270 íbúðir

Bílastæði í bílajakjallara, hámark: 270 stæði

Gólfkótar aðkomuhæða eru leiðbeinandi.

1.00

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 FANNBORGARREITUR



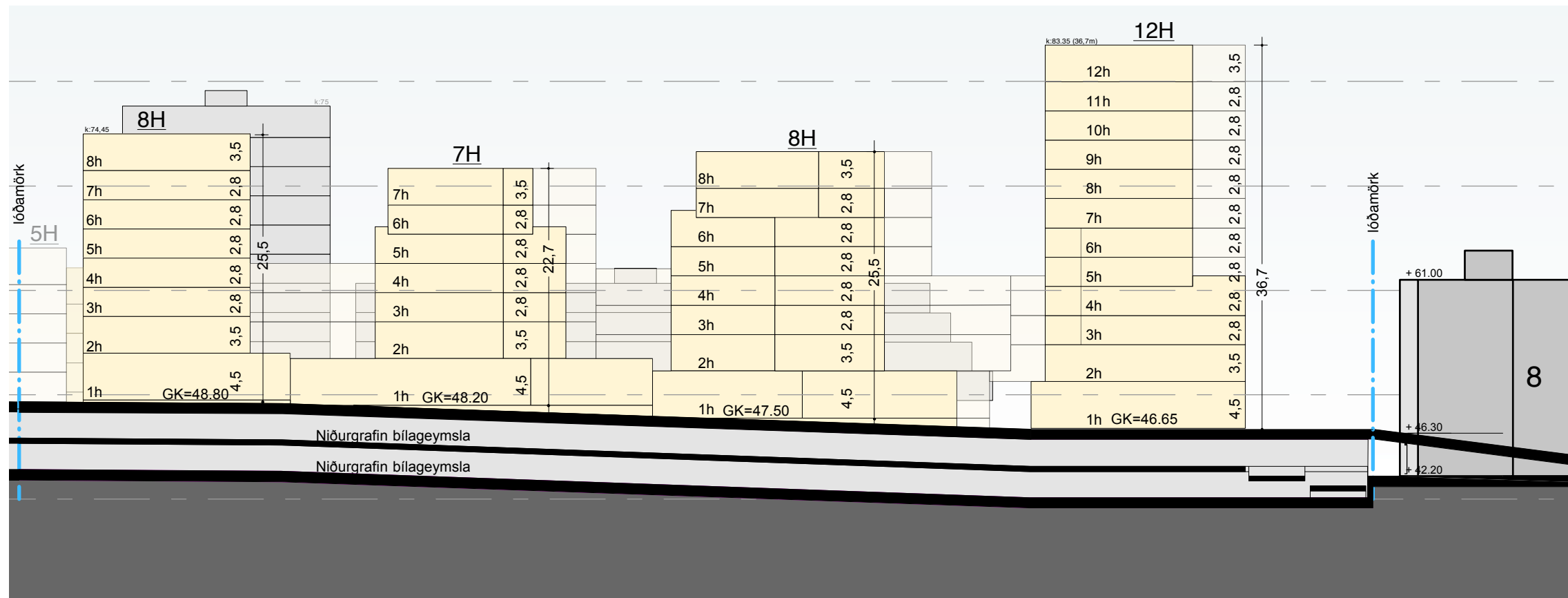
LYKILMYND
LÓÐ B1-1

- SKÝRINGAR / TÁKN:
- Mörk skipulags
 - Lóðarmörk nýrra lóða
 - Lóðarmörk núverandi lóða
 - Byggingarreitur bilakjallara
 - Bundin byggingarlína
 - Nýr byggingarreitur
 - Núverandi byggingar
 - Byggingar til niðurrífts
 - Krata um þakgarð
 - Skilgreind almenningsrými
 - Mannlífsásinn og torg
 - Sérafnotasvæði innan lóðamarka
 - Götur
 - Lóðarstærð
 - ↔ Kvöð um gönguleið
 - ↔ Kvöð um akstur bifreiða
 - ▲ Staðsetning innganga almennings í bilakjallara (leiðbeinandi)
 - ▲ Innkeyrsla í bilakjallara
 - K +12.34 Hæðarkóti yfirborðs (leiðbeinandi)
 - GK +12.34 Hæðarkóti aðkomuhæðar (leiðbeinandi)
 - 1H Fjöldi hæða
 - N=... Hámarks nýtingarlutfall lóða
 - /// Kvöð um "opnar jarðhæðir"
 - Leiksvæði (staðsetning leiðbeinandi)
 - Djúpgámar Niðurgrafin sorplát (staðsetning leiðbeinandi)

Fannborg nr. 4

Fannborg nr. 2

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



F2 Fannborg nr. 2

Fannborg nr. 8

SNID D-D, mkv 1:500 (A3)

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Fannborgarreitur B1-1

DEILISKIPULAG

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1

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

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



2.00

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 FANNBORGARREITUR

B1-1 SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 BYGGINGARREITIR F2 OG F4

Á reitnum er leyfilegt að byggja fjölbýlishús á 1-12 hæðum auk þess að heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum. Atvinnuhúsnæði er á jarðhæð við mannlífsás og í byggingu F4.

1. HÚSAGERÐ F2

Bygging F2 er fjölbýlishús á allt að 12 hæðum auk þess að heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum. Hámarks íbúðarfjöldi í F2 og F4 er samtals 270 íbúðir.

Jarðhæðir

Öll jarðhæðastarfsemi lóðarinnar skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði, nema á suður-og austurhlið sem snýr að Fannborg 1-9, þar sem er heimilt að vera með íbúðarhúsnæði á jarðhæðum.

Fyrir framan íbúðir eru skilgreind græn svæði innan lóðarmarka sem heimilt er að nýta sem sérafnotareiti fyrir bygginguna, skilgreindir nánar á aðaluppdráttum. Heimilt er að hluti atvinnuhúsnæðis á jarðhæðum geti verið skrifstofur, vinnustofur eða samfélagsleg rými bygginga, og er gerð krafa um opnar jarðhæðir. Krafa er að allar húshliðar á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12 í greinargerð með deiliskipulagi Fannborgar og Traðarreits vestur).

Mikilvægt er að á norðurhlið lóðarinnar, sem snýr að mannlífsásnum, verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og

þjónustuhúsnæði til að styðja við lífvænleika göngusvæðisins.

Skipulagið hvetur til smærri eininga af verslunar- og þjónustuhúsnæði til þess að gera götuhliðar fjölbreyttari og til að stuðla að líflegu götulífi meðfram byggingum. Í bílastæðaskilmálum í kafla 8 eru ívinnanir til þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Efri hæðir

Á efri hæðum er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðarkosta. Einnig er heimilt að vera með blandað atvinnuhúsnæði á 2.hæð, allt að 25% af hámarks byggingarmagni lóðar. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 270 íbúðir en skipulagið heimilar einnig að hægt verði að auka framboð lítilla 35-45 m2 íbúða fyrir eina til tvær manneskjur í íbúð umfram hámarksfjölda sem auka ekki bílastæðafjölda.

Kjallarar

Heimilt er að byggja tveggja hæða bílakjallara undir öllum reitnum (sjá útlínur bílakjallara á skipulagsuppdrætti). Þar er gert ráð fyrir bílgeymslum, tæknirymum, hjóla-og vagnageymslum og geymslum auk annarra þjónusturýma.

Aðkoma

Aðkoma er norðan og sunnan við bygginguna á jarðhæð og er gert ráð fyrir fjórum stigagöngum í húsinu. Aðgengi að stigahúsum er einnig frá báðum hæðum bílakjallara.

1. HÚSAGERÐ F4

Um húsagerð F4 gildir sama og um húsagerð F2.

Á efri hæðum verða íbúðir. Í kjallara og jarðhæð byggingarreitsins skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði eða veitingastaðir og gerð er krafa um opnar kjallara- og jarðhæð. Krafa er að allar húshliðar á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12 í greinargerð).

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

2. ÚTLIT OG ÁSÝND BYGGINGA Á LÓÐ B1-1

Skipulagið gerir kröfu um vandaða byggingarlist og uppbrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningsrými. Byggingar skulu stallast upp frá mannlífsásnum. Á skipulagsuppdrætti eru sýndar hæðir stöllunar sem hönnuðir mannvirka skulu útfæra nánar svo vel falli að byggingum þeirra. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrætti og skilmálasneiðingum. Lögð er áhersla á fjölbreytni bygginga á svæðinu og mikilvægt að byggingar á hverri lóð fyrir sig hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum, formi og ásýnd. (sjá nánar í kafla 7 í greinargerð).

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

Við hönnun húss og lóðar skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi og yfirborði aðliggjandi svæða. Leitast skal við að í íbúðir komi dagsbirta frá tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð og þökum sem liggja sem best við sól. Sérstaklega skal huga að góðu aðgengi barna að leiksvæðum og öryggi þeirra haft að leiðarljósi. Gera skal grein fyrir gönguleiðum innan lóðar á lóðarteikningu. Hönnuðir skulu kynna sér hönnun húsa og aðliggjandi lóða, nýjum og þeim sem fyrir eru, með það í huga að skapa gott samspil hvað varðar útlit og frágang ss. efnis-, áferðar- og litaval á einstökum byggingarhlutum. Íbúðum á jarðhæð skal fylgja sérafnotasvæði þar sem því verður við komið. Möguleg afmörkun sérsafnotasvæða skal vera gerð í samræmi við heildarútlit hússins og koma fram á aðaluppdráttum. Ennfremur er vísað í ákvæði í almennum skilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun bygginga og lóðar (kafli 5 í greinargerð). Aðra skilmála varðandi byggingar er að finna í kafla 7 í greinargerð.

3. BYGGINGARREITIR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefinn er upp byggingarreitur fyrir mannvirki í heild ásamt annars vegar leiðbeinandi og hins vegar bindandi byggingarlínum sem hönnuðum er gert að fylgja. Leitast skal við að brjóta upp ytra form byggingar í takt við deiliskipulagsuppdrátt og viðkomandi skýringamynd. Byggingarreitur er táknaður með brotinni línu. Byggingar og svalir skulu vera innan byggingarreits en þurfa ekki að fylla út í byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Lóðarstærð Fannborgar B1-1 : 8.827m2

Fjölbýlishús, íbúðarfjöldi : hámark 270 íbúðir

Hámarks flatarmál húsa ofanjarðar (án kjallara) : 18.000m2

Hámarks flatarmál kjallara : 17.654m2

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli

5. HÆDIR HÚSA

Hæð bygginga er gefin upp sem hæðarfjöldi og hámarkshæð efstu brúnar frá yfirborði gólfplötu jarðhæðar. Þar sem hæð á uppdráttum er takmörkuð með uppgefnum landkóta gildir hann umfram aðrar upplýsingar. Hæðarfjöldi er frjáls innan uppgefinnar hámarkshæðar. Heimilt er að byggingar séu lægri en hámarkshæð. Hæðarkótar fyrir gólfplötu jarðhæðar (yfirborðshæðar) eru sýndir á skilmálateikningu. Hámarkshæð bygginga (byggingarhluta) er gefin upp á skilmálateikningu. Uppgefnir hæðarkótar í deiliskipulagi eru leiðbeinandi. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega þurfa að ná hærra en uppgefin hámarkshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega að hámarki ná 2 metrum hærra en þakbrún. Skal frá þeim gengið með afskermun í samræmi við klæðningu viðkomandi byggingar og skal gerð og útlit koma fram á aðaluppdráttum.

6. ÞAKFORM

Þakform er frjálst innan takmarkana uppgefinnar hámarkshæðar. Flatt þak skal hafa lágmarks vatnshalla að niðurföllum.

Leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir bygginganna (byggingarhluta) í formi og gluggasetningu.

7. BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI

Hámarksfjöldi bílastæða á reit B1-1 er 1 bílastæði fyrir hverja íbúð á reitnum.

Hámarksfjöldi bílastæða fyrir verslunar-og þjónustuhúsnæði er 1 bílastæði fyrir hverja 100m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis á reitnum.

Heimild er fyrir allt að 200 viðbótar bílastæðum fyrir verslun og þjónustu og aðliggjandi íbúabyggð á skipulagssvæðinu í

bílakjallara á reit B1-1.

Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reit B1-1 er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 100m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis á reitnum.

Aðkoma að bílakjallara sem fram kemur í skipulagsgögnum er leiðbeinandi. Hönnuðum er heimilt að staðsetja aðkomur að bílakjallara á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsráðs. Gera skal ráð fyrir aðstöðu til hleðslu rafbíla í bílakjallara og útfærsla þess fyrirkomulags samþykkt af skipulagsráði.

8. SORPGEYMSLUR

Staðsetning sorpgáma er sýnd á deiliskipulagsuppdráttum ásamt séruppdráttum. Staðsetningin er merkt á uppdráttum með táknuu DG. Staðsetning er leiðbeinandi en aðgengi að sorplosun skal vera auðvelt fyrir íbúa. Endanleg staðsetning og fyrirkomulag sorpgámakerfis skal unnið í nánú samstarfi við Kópavogsbæ.

9. HLJÓÐVIST

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiðir til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða í byggð. Í reglugerðinni eru settar fram kröfur fyrir íbúðarhús á íbúðarsvæðum. Þar segir að hljóðstig utan við húsvegg skuli ekki vera meira en 55dB (A) og hámark 30dB (A) innanhúss. Samkvæmt 5.gr geta skipulagsyfirvöld þó ákveðið að hljóðstig megi vera hærra en 55dB (A) ef hljóðstig á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar frá bílaumferð fari ekki yfir 50dB (A), sbr. ÍST45, flokk C. Ef íbúðir hafa hlið sem snýr að hljóðlátara svæði uppfylla allar íbúðir kröfur skipulagsyfirvalda.

10. SÉRAFNOTASVÆÐI

Fyrir íbúðir á jarðhæð skal, þar sem því verður viðkomið, afmarka sérafnotasvæði til einkanota fyrir framan viðkomandi íbúðir og skulu þau sýnd á aðaluppdráttum.

11. ALMENNINGSRÝMI

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

12. GIRÐINGAR OG SMÁHÝSI

Lóðarhafa er ekki heimilt að girða lóðina af og skal hann hafa samráð við aðliggjandi lóðarhafa um endanlegan frágang lóðamarka. Vísað er til almennra skilmála um skipulagssvæðið þar sem gerð er krafa um hönnun, framkvæmd og umhirðu almenningsvæða sem eitt samhangandi svæði aðlag að því yfirborði sem fyrir er á nágrannalóðum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð nema með samþykki byggingaryfirvalda Kópavogs.

Að öðru leiti er vísað til byggingarskilmála í greinargerð með deiliskipulaginu : Kafli 5. Almennir skilmálar, Kafli 6. Almenningsrými, Kafli 7. Byggingar, Kafli 8. Bílakjallarar, bíla- og hjólastæði og Kafli 10. Sérskilmálar fyrir reiti B1-1 og B4.

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Fannborgarreitur B1-1

DEILISKIPULAG

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1

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

PK ARKITEKTAR

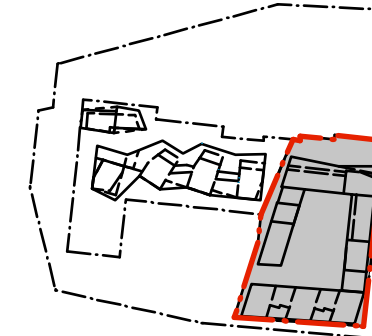
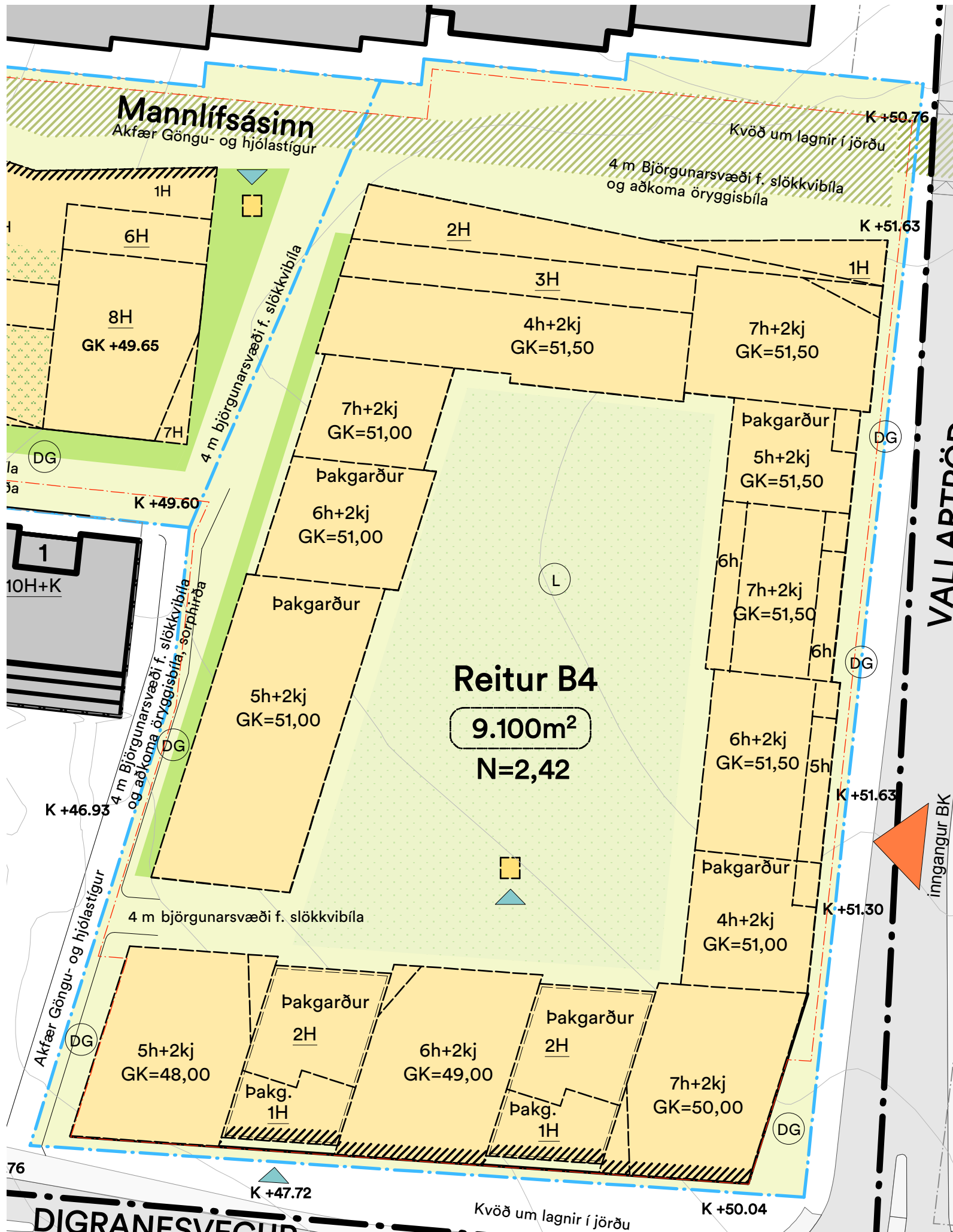
Brautarholt 4 105 Reykjavík
kt 680504-2880 s 551 8050
www.pk.is pk@pk.is



Teikning

3.00

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 - TRAÐARREITUR VESTUR



LYKILMYND
LÓÐ B4

- SKÝRINGAR / TÁKN:
- Mörk skipulags
 - Lóðarmörk nýrra lóða
 - Lóðarmörk núverandi lóða
 - Byggingarreitir bílakjallara
 - Búndin byggingarlína
 - Nýr byggingarreitir
 - Núverandi byggingar
 - Byggingar til niðurrífs
 - Krafa um þakgarð
 - Skilgreind almenningsrymi
 - Mannlífsásinn og torg
 - Sérafnotasvæði innan lóðamarka
 - Götur
 - 1.234m² Lóðarstærð
 - ↔ Kvöð um gönguleið
 - ↔ Kvöð um akstur bifreiða
 - Staðsetning innganga almennings í bílakjallara (leiðbeinandi)
 - ▲ Innkeyrsla í bílakjallara
 - K +12.34 Hæðarkóti yfirborðs (leiðbeinandi)
 - GK +12.34 Hæðarkóti aðkomuhæðar (leiðbeinandi)
 - 1H Fjöldi hæða
 - N=,-- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
 - /// Kvöð um "opnar jarðhæðir"
 - Leiksvæði (staðsetning leiðbeinandi)
 - Djúpgámar Niðurgráfin sorplát (staðsetning 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 bílakjallara á 2 hæðum Atvinnustarfsemi á jarðhæð að Mannlífsásnum og að Digranesvegi.
Hámarks íbúðafjöldi: 280 íbúðir

Bílastæði í bílakjallara, hámark: 280 stæði

Gólfkótar aðkomuhæða eru leiðbeinandi.

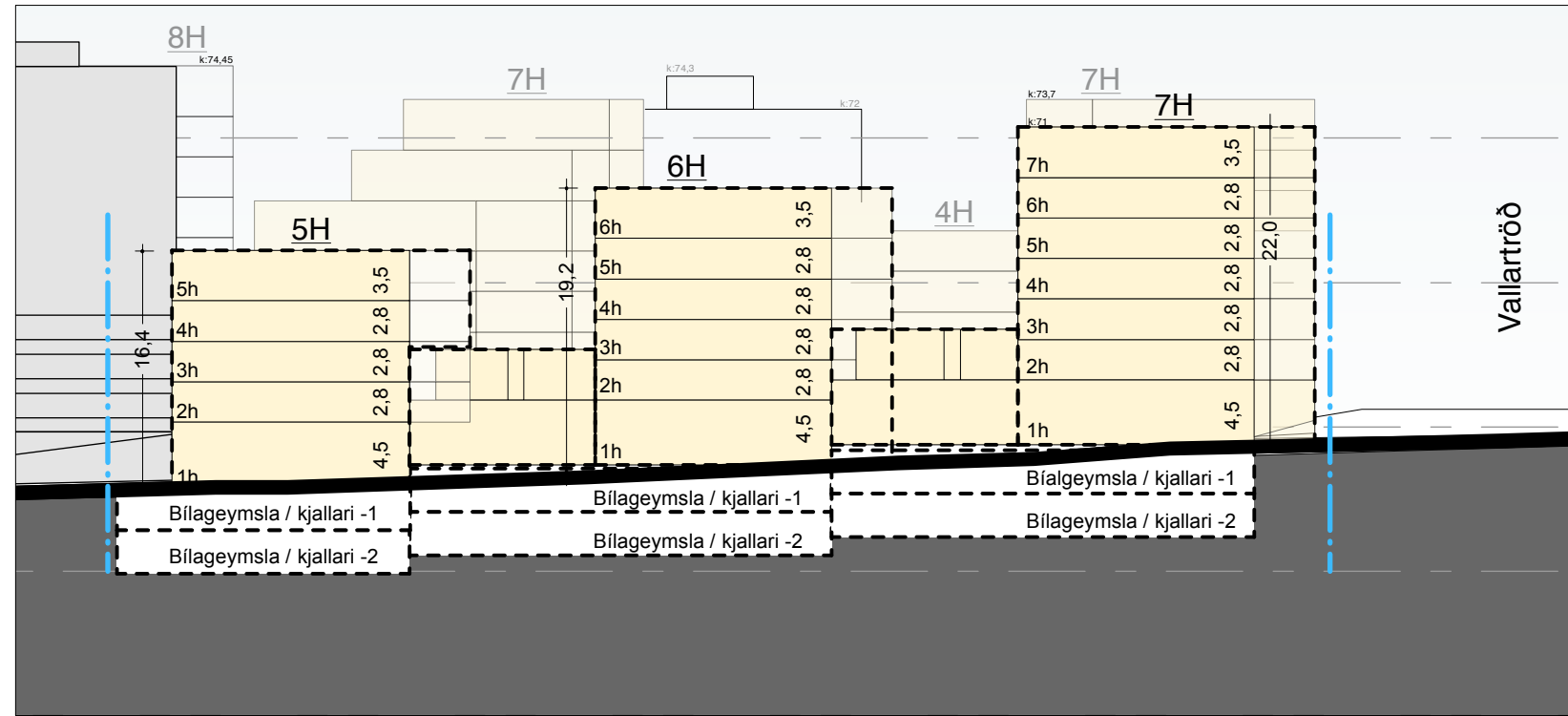
VERKHLUTI:	DAGS:	01.10.2020
DEILISKIPULAG	MKV.:	1:500 (A3)

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

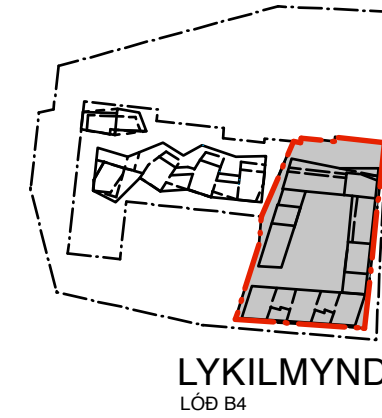


4.00

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 TRAÐARREITUR VESTUR

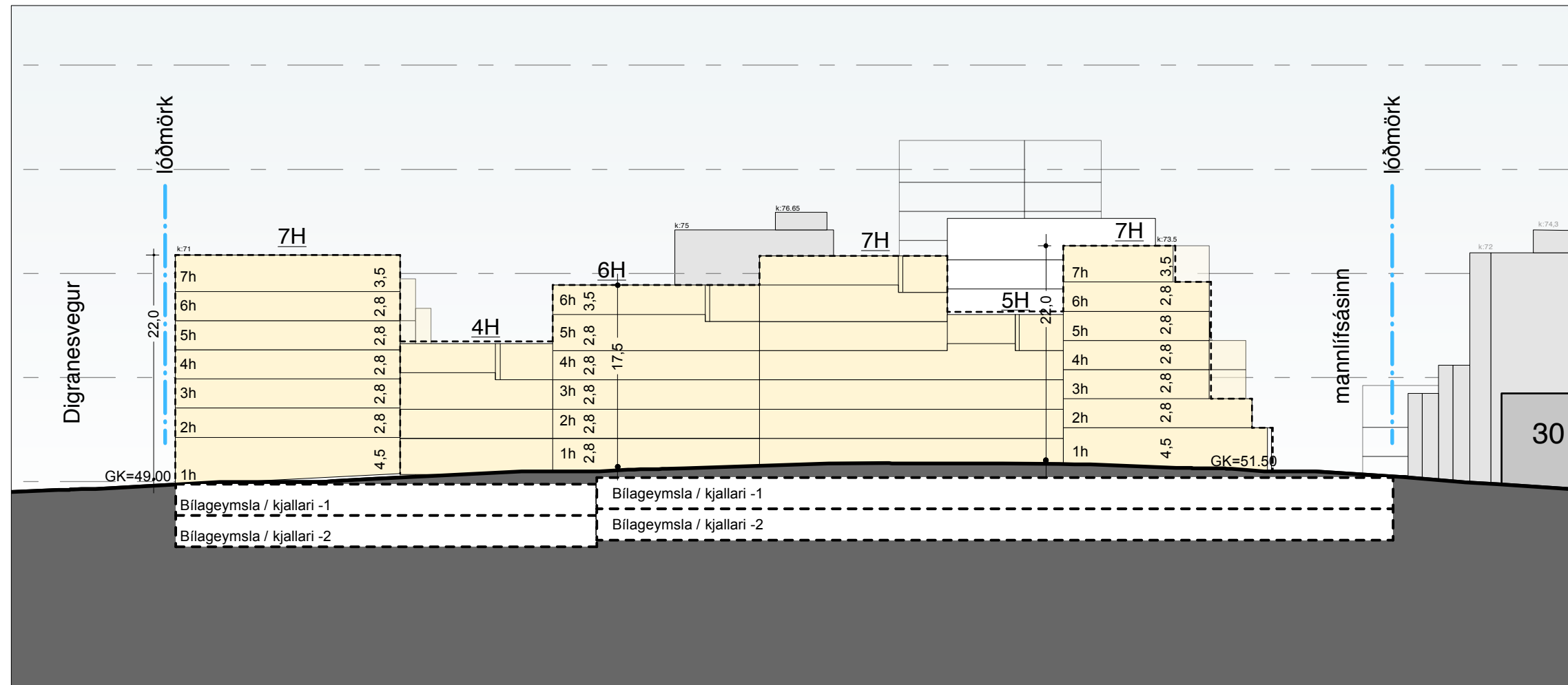


SNID C-C, mkv 1:500 (A3)



SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk nýrra lóða
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Byggingarreitur bílakjallara
- Búndin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurbífis
- Krata um þakgarð
- Skilgreind almenningsrymi
- Mannlífsásinn og torg
- Sérframtótasvæði innan lóðamarka
- Gótur
- (1.234m²) Lóðarstærð
- ↔ Kvöð um gönguleið
- ↔ Kvöð um akstur bifreiða
- Staðsetning innganga almennings í bílakjallara (leiðbeinandi)
- ▲ Innkeyrsla í bílakjallara
- K +12.34 Hæðarkóti yfirborðs (leiðbeinandi)
- GK +12.34 Hæðarkóti aðkomuhæðar (leiðbeinandi)
- 1H Fjöldi hæða
- N=-- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- /// Kvöð um "opnar jarðhæðir"
- Leiksvæði (staðsetning leiðbeinandi)
- DG Djúpgámar Niðurgráfin sorpilát (staðsetning leiðbeinandi)



SNID A-A, mkv 1:500 (A3)

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Traðarreitur-vestur B4

DEILISKIPULAG

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4

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

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



5.00

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 FANNBORGARREITUR

B1-1 SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 BYGGINGARREITIR F2 OG F4

Á reitnum er leyfilegt að byggja fjölbýlishús á 1-12 hæðum auk þess að heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum. Atvinnuhúsnæði er á jarðhæð við mannlífsás og í byggingu F4.

1. HÚSAGERÐ F2

Bygging F2 er fjölbýlishús á allt að 12 hæðum auk þess að heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum. Hámarks íbúðarfjöldi í F2 og F4 er samtals 270 íbúðir.

Jarðhæðir

Öll jarðhæðastarfsemi lóðarinnar skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði, nema á suður-og austurhlið sem snýr að Fannborg 1-9, þar sem er heimilt að vera með íbúðarhúsnæði á jarðhæðum.

Fyrir framan íbúðir eru skilgreind græn svæði innan lóðarmarka sem heimilt er að nýta sem sérafnotareiti fyrir bygginguna, skilgreindir nánar á aðaluppdráttum. Heimilt er að hluti atvinnuhúsnæðis á jarðhæðum geti verið skrifstofur, vinnustofur eða samfélagsleg rými bygginga, og er gerð krafa um opnar jarðhæðir. Krafa er að allar húshliðar á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12 í greinargerð með deiliskipulagi Fannborgar og Traðarreits vestur).

Mikilvægt er að á norðurhlið lóðarinnar, sem snýr að mannlífsásnum, verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og

þjónustuhúsnæði til að styðja við lífvænleika göngusvæðisins.

Skipulagið hvetur til smærri eininga af verslunar- og þjónustuhúsnæði til þess að gera götuhliðar fjölbreyttari og til að stuðla að líflegu götulífi meðfram byggingum. Í bílastæðaskilmálum í kafla 8 eru ívinnanir til þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Efri hæðir

Á efri hæðum er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðarkosta. Einnig er heimilt að vera með blandað atvinnuhúsnæði á 2.hæð, allt að 25% af hámarks byggingarmagni lóðar. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 270 íbúðir en skipulagið heimilar einnig að hægt verði að auka framboð lítilla 35-45 m2 íbúða fyrir eina til tvær manneskjur í íbúð umfram hámarksfjölda sem auka ekki bílastæðafjölda.

Kjallarar

Heimilt er að byggja tveggja hæða bílakjallara undir öllum reitnum (sjá útlínur bílakjallara á skipulagsuppdrætti). Þar er gert ráð fyrir bílgeymslum, tæknirymum, hjóla-og vagnageymslum og geymslum auk annarra þjónusturýma.

Aðkoma

Aðkoma er norðan og sunnan við bygginguna á jarðhæð og er gert ráð fyrir fjórum stigagöngum í húsinu. Aðgengi að stigahúsum er einnig frá báðum hæðum bílakjallara.

1. HÚSAGERÐ F4

Um húsagerð F4 gildir sama og um húsagerð F2.

Á efri hæðum verða íbúðir. Í kjallara og jarðhæð byggingarreitsins skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði eða veitingastaðir og gerð er krafa um opnar kjallara- og jarðhæð. Krafa er að allar húshliðar á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12 í greinargerð).

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

2. ÚTLIT OG ÁSÝND BYGGINGA Á LÓÐ B1-1

Skipulagið gerir kröfu um vandaða byggingarlist og uppbrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningsrými. Byggingar skulu stallast upp frá mannlífsásnum. Á skipulagsuppdrætti eru sýndar hæðir stöllunar sem hönnuðir mannvirka skulu útfæra nánar svo vel falli að byggingum þeirra. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrætti og skilmálasneiðingum. Lögð er áhersla á fjölbreytni bygginga á svæðinu og mikilvægt að byggingar á hverri lóð fyrir sig hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum, formi og ásýnd. (sjá nánar í kafla 7 í greinargerð).

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

Við hönnun húss og lóðar skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi og yfirborði aðliggjandi svæða. Leitast skal við að í íbúðir komi dagsbirta frá tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð og þökum sem liggja sem best við sól. Sérstaklega skal huga að góðu aðgengi barna að leiksvæðum og öryggi þeirra haft að leiðarljósi. Gera skal grein fyrir gönguleiðum innan lóðar á lóðarteikningu. Hönnuðir skulu kynna sér hönnun húsa og aðliggjandi lóða, nýjum og þeim sem fyrir eru, með það í huga að skapa gott samspil hvað varðar útlit og frágang ss. efnis-, áferðar- og litaval á einstökum byggingarhlutum. Íbúðum á jarðhæð skal fylgja sérafnotasvæði þar sem því verður við komið. Möguleg afmörkun sérsafnotasvæða skal vera gerð í samræmi við heildarútlit hússins og koma fram á aðaluppdráttum. Ennfremur er vísað í ákvæði í almennum skilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun bygginga og lóðar (kafli 5 í greinargerð). Aðra skilmála varðandi byggingar er að finna í kafla 7 í greinargerð.

3. BYGGINGARREITIR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefinn er upp byggingarreitur fyrir mannvirki í heild ásamt annars vegar leiðbeinandi og hins vegar bindandi byggingarlínum sem hönnuðum er gert að fylgja. Leitast skal við að brjóta upp ytra form byggingar í takt við deiliskipulagsuppdrátt og viðkomandi skýringamynd. Byggingarreitur er táknaður með brotinni línu. Byggingar og svalir skulu vera innan byggingarreits en þurfa ekki að fylla út í byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Lóðarstærð Fannborgar B1-1 : 8.827m2

Fjölbýlishús, íbúðarfjöldi : hámark 270 íbúðir

Hámarks flatarmál húsa ofanjarðar (án kjallara) : 18.000m2

Hámarks flatarmál kjallara : 17.654m2

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli

5. HÆDIR HÚSA

Hæð bygginga er gefin upp sem hæðarfjöldi og hámarkshæð efstu brúnar frá yfirborði gólfplötu jarðhæðar. Þar sem hæð á uppdráttum er takmörkuð með uppgefnum landkóta gildir hann umfram aðrar upplýsingar. Hæðarfjöldi er frjáls innan uppgefinnar hámarkshæðar. Heimilt er að byggingar séu lægri en hámarkshæð. Hæðarkótar fyrir gólfplötu jarðhæðar (yfirborðshæðar) eru sýndir á skilmálateikningu. Hámarkshæð bygginga (byggingarhluta) er gefin upp á skilmálateikningu. Uppgefnir hæðarkótar í deiliskipulagi eru leiðbeinandi. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega þurfa að ná hærra en uppgefin hámarkshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega að hámarki ná 2 metrum hærra en þakbrún. Skal frá þeim gengið með afskermun í samræmi við klæðningu viðkomandi byggingar og skal gerð og útlit koma fram á aðaluppdráttum.

6. ÞAKFORM

Þakform er frjálst innan takmarkana uppgefinnar hámarkshæðar. Flatt þak skal hafa lágmarks vatnshalla að niðurföllum.

Leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir bygginganna (byggingarhluta) í formi og gluggasetningu.

7. BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI

Hámarksfjöldi bílastæða á reit B1-1 er 1 bílastæði fyrir hverja íbúð á reitnum.

Hámarksfjöldi bílastæða fyrir verslunar-og þjónustuhúsnæði er 1 bílastæði fyrir hverja 100m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis á reitnum.

Heimild er fyrir allt að 200 viðbótar bílastæðum fyrir verslun og þjónustu og aðliggjandi íbúabyggð á skipulagssvæðinu í

bílakjallara á reit B1-1.

Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reit B1-1 er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 100m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis á reitnum.

Aðkoma að bílakjallara sem fram kemur í skipulagsgögnum er leiðbeinandi. Hönnuðum er heimilt að staðsetja aðkomur að bílakjallara á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsráðs. Gera skal ráð fyrir aðstöðu til hleðslu rafbíla í bílakjallara og útfærsla þess fyrirkomulags samþykkt af skipulagsráði.

8. SORPGEYMSLUR

Staðsetning sorpgáma er sýnd á deiliskipulagsuppdráttum ásamt séruppdráttum. Staðsetningin er merkt á uppdráttum með táknuu DG. Staðsetning er leiðbeinandi en aðgengi að sorplosun skal vera auðvelt fyrir íbúa. Endanleg staðsetning og fyrirkomulag sorpgámakerfis skal unnið í nánú samstarfi við Kópavogsbæ.

9. HLJÓÐVIST

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiðir til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða í byggð. Í reglugerðinni eru settar fram kröfur fyrir íbúðarhús á íbúðarsvæðum. Þar segir að hljóðstig utan við húsvegg skuli ekki vera meira en 55dB (A) og hámark 30dB (A) innanhúss. Samkvæmt 5.gr geta skipulagsyfirvöld þó ákveðið að hljóðstig megi vera hærra en 55dB (A) ef hljóðstig á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar frá bílaumferð fari ekki yfir 50dB (A), sbr. ÍST45, flokk C. Ef íbúðir hafa hlið sem snýr að hljóðlátara svæði uppfylla allar íbúðir kröfur skipulagsyfirvalda.

10. SÉRAFNOTASVÆÐI

Fyrir íbúðir á jarðhæð skal, þar sem því verður viðkomíð, afmarka sérafnotasvæði til einkanota fyrir framan viðkomandi íbúðir og skulu þau sýnd á aðaluppdráttum.

11. ALMENNINGSRÝMI

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

12. GIRÐINGAR OG SMÁHÝSI

Lóðarhafa er ekki heimilt að girða lóðina af og skal hann hafa samráð við aðliggjandi lóðarhafa um endanlegan frágang lóðamarka. Vísað er til almennra skilmála um skipulagssvæðið þar sem gerð er krafa um hönnun, framkvæmd og umhirðu almenningsvæða sem eitt samhangandi svæði aðlag að því yfirborði sem fyrir er á nágrannalóðum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð nema með samþykki byggingaryfirvalda Kópavogs.

Að öðru leiti er vísað til byggingarskilmála í greinargerð með deiliskipulaginu : Kafli 5. Almennir skilmálar, Kafli 6.

Almenningsrými, Kafli 7. Byggingar, Kafli 8. Bílakjallarar, bíla- og hjólastæði og Kafli 10. Sérskilmálar fyrir reiti B1-1 og B4.

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Fannborgarreitur B1-1

DEILISKIPULAG

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1

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

PK ARKITEKTAR

Brautarholt 4 105 Reykjavík
kt 680504-2880 s 551 8050
www.pk.is pk@pk.is



Teikning

3.00