

deiliskipulag reita B1-1 og B4 í miðbæ Kópavogs

greinargerð skipulags



Kópavogsbær

PKdM arkitektar

14.02.2020



Kópavogsbær

PKdM arkitektar

gögn deiliskipulags

- Greinargerð
- Skipulagsuppdráttur í mkv. 1:1000
- Skilmálasneiðingar í mkv. 1:1000
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:500
- Skýringarmyndir - skuggavarp

Önnur gögn:

Húsakönnun fyrir reiti B1-1 og B4

samþykkt deiliskipulags

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð samkvæmt ákvæðum í 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með áorðnum breytingum.

Tillagan var samþykkt í Skipulagsráði Kópavogsbæjar

þann _____ /20_____

Deiliskipulag þetta var samþykkt í bæjarstjórn

Kópavogsbæjar þann _____ /20_____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann þann

_____ /20_____

Efnisyfirlit

1. Almennar upplýsingar

- 1.1. Tildrög skipulagsvinnu
- 1.2. Gögn deiliskipulagstillögu
- 1.3. Eldra skipulag
- 1.4. Stefnumörkun í aðalskipulagi og svæðisskipulagi

2. Skipulagssvæðið

- 2.1. Afmörkun nýs deiliskipulags
- 2.2. Landnotkun skv. aðalskipulagi Kópavogs 2012-2014
- 2.3. Núverandi lóðir og byggingar
- 2.4. Þróun miðbæjarins
- 2.5. Yfirbragð og gerð núverandi byggðar
- 2.6. Göngu og reiðhjólástígar
- 2.7. Almenningsrými og opin svæði
- 2.8. Umferð og samgöngur
- 2.9. Almenningsgöngur
- 2.10. Veitur

3. Forsendur deiliskipulags

- 3.1. Helstu forsendur
- 3.2. Borgarlína

4. Miðbær Kópavogs

- 4.1. Framtíðarsýn fyrir miðbæ Kópavogs
- 4.2. Deiliskipulag reita B1-1 og B4
- 4.3. Gildi
- 4.4. Markmið deiliskipulags
- 4.5. Tækifæri og úrlausnir

5. Almennir skilmálar

- 5.1. Almenn
- 5.2. Áfangar
- 5.3. Hönnun og uppdrættir
- 5.4. Mæliblöð og hæðarblöð
- 5.5. Byggingarreitir
- 5.6. Lóðir

- 5.7. Hönnun bygginga
- 5.8. Nýtingarhlutfall
- 5.9. Bílastæði og bílakjallarar
- 5.10. Hjólástæði, hjólaskýli og hjólageymslur
- 5.11. Byggðamynstur og hæðir bygginga
- 5.12. Þéttleiki og blöndun byggðar
- 5.13. Íbúðir og íbúðakostir
- 5.14. Atvinnuhúsnæði
- 5.15. Sérstakar kvaðir
- 5.16. Almenningsrými götur og gangstéttir
- 5.17. Starfsemi
- 5.18. Visthæfi byggðar
- 5.19. Hljóðvist og loftgæði
- 5.20. Vindgreiningar og skuggavarp
- 5.21. Öryggi
- 5.22. Umhverfi
- 5.23. Niðurrif húsa
- 5.24. Sorp og endurvinnsla
- 5.25. Veitur
- 5.26. Framkvæmdartími, áfangaskipting
- 5.27. Gildistaka

6. Almenningsrými

- 6.1. Almenn um almenningsrými
- 6.2. Forsögn umhverfishönnunar
- 6.3. Mannlífsásinn
- 6.4. Tímabundin afnot af bæjarlandi

7. Byggingar

- 7.1. Almenn um byggingar og mannvirki
- 7.2. Arkitektúr
- 7.3. Litir og efnisval
- 7.4. Gluggar og gler
- 7.5. Svalir
- 7.6. Inngangar
- 7.7. Hæðir
- 7.8. Stöllum og uppbrot bygginga
- 7.9. Græn þök og þakgarðar
- 7.10. Skyggni
- 7.11. Tæknibúnaður á þökum

- 7.12. Virkar og opnar jarðhæðir
- 7.13. Skilti og merkingar
- 7.14. Skilrúm, girðingar, sérafnotareitir

8. Bílakjallarar, bíla og hjólástæði

- 8.1. Almenn um bílakjallara
- 8.2. Bílastæðaskilmálar
- 8.3. Forsendur sem heimila lækkun að bílastæðakröfum
- 8.4. Sérstakar kröfur varðandi bílakjallara
- 8.5. Reiðhjól

9. Landslag, gróður og vindhönnun

- 9.1. Almenn um landslag, gróður og vindhönnun
- 9.2. Gróður og vistkerfi
- 9.3. Efni og yfirborð gatna og almenningsrýmis
- 9.4. Meðhöndlun ofanvatns
- 9.5. Veðurfar og vindhönnun
- 9.6. List í almenningsrými
- 9.7. Aðgengi og öryggi

10. Sérskilmálar fyrir reit B1-1 og B4

- 10.1. Reitir B1-1 - Fannborgarreitur
- 10.2. Reitir B4 – Traðarreitur vestur

Uppdrættir:

01. Skipulagsuppdráttur
02. Skilmálasneiðingar
03. Skýringaruppdráttur
04. Skýringarmyndir - skuggavarp

Fylgigögn:

Húsakönnun dagsett _____.2019

almennar upplýsingar

1. Almennar upplýsingar

Greinargerð þessi og skilmálar hennar gilda fyrir skipulagssvæðið sem afmarkar reiti B1-1 og B4 í miðbæ Kópavogs

1.1. Tildrög skipulagsvinnu

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er miðbærinn skilgreindur sem miðsvæði. Þar eru bæjarskrifstofurnar staðsettar ásamt helstu menningarstofnunum bæjarins. Í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er hann skilgreindur sem einn af bæjarkjörnum höfuðborgarsvæðisins. Á undanförunum árum hafa bæjaryfirvöld í Kópavogi leitast við að efla hlutverk miðbæjarins með tilliti til sérstöðu svæðisins sem miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum. Í aðalskipulagi er einnig tilgreint að unnið skuli að deiliskipulagi fyrir miðbæinn í heild og mörk hans skilgeind á ný. Lögð er áhersla á að hvetja til fjölbreyttra menningarviðburða á svæðinu og að Hálsatorg skuli vera nýtt til menningar- og ferðatengdrar starfsemi.

Haustið 2018 fól Kópavogsbær PKdM arkitektum að hefja vinnu við framtíðarsýn og heilstætt deiliskipulag fyrir miðbæ Kópavogs eins og Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 gerir ráð fyrir. Sú vinna var unnin í samræmi við deiliskipulagslýsingu *Hamraborg Miðsvæðisskipulag dags. 14.08.2018*. Þar er miðbæjarsvæðinu skipt upp í 9 reiti sem samræmast reitaskiptingu sem kemur fram í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.

Nýtt deiliskipulag er einungis unnið fyrir reiti B1-1 og B4 sem sérstakt deiliskipulag en skal

falla að þeirri hugmyndafræði sem kemur fram í deiliskipulagstillögu miðbæjar Kópavogs og hefur verið kynnt í Skipulagsráði Kópavogs. Síðar mun það falla í heild sinni inn í nýtt heildar deiliskipulag miðbæjar Kópavogs.

1.2. Gögn deiliskipulagstillögu

- Greinargerð þessi og skipulagsskilmálar
- Skipulagsuppdráttur í mkv. 1:1000
- Skilmálasneiðingar í mkv. 1:1000
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:500
- Skýringarmyndir - skuggavarp

1.3. Eldra skipulag

EKKI er í gildi deiliskipulag fyrir afmarkað skipulagssvæði.

1.4. Stefnumörkun í aðalskipulagi og svæðisskipulagi

Deiliskipulag reita B1-1 og B4 í miðbæ Kópavogs er unnið á grundvelli gildandi stefnu í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 með samþykktum breytingum og Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2015-2040

Í Aðalskipulagi Kópavogs segir um svæðið í kafla 3.2.3

M-1 Hamraborg

„Miðhverfi. Miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum auk íbúðarbyggðar, fjölbreytt félagsstarfsemi og almennur atvinnurekstur. Á reitnum eru íbúðir, stjórnsýsluskrifstofur Kópavogsbæjar, verslanir, skrifstofur, bókasafn, tónleikasalur, Náttúrufræðistofa, félagsheimili o.fl. Unnið verði deiliskipulag fyrir miðbæinn í heild og mörk hans skilgreind á ný. Í

deiliskipulaginu skal gera grein fyrir yfirbragði bygginga, hæð húsa, breytingu á gatnafyrirkomulagi, stígakerfi og fegrún svæðisins. Litið er svo á að miðbærinn sé að mestu fullbyggður en áhersla er lögð á viðhald, umbætur og breytingar ef þörf þykir.“

Einnig kemur m.a. fram í meginmarkmiðum í kafla 2

„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 rikari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.“

Í Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins er miðbær Kópavogs skilgreindur sem bæjarkjarni

Um bæjarkjarna í svæðisskipulagi:

- Bæjarkjarnar eru miðstöðvar opinberrar þjónustu, verslunar, almennrar þjónustu, atvinnu, menningar- og afþreyingar sem þjónar bæjarfélaginu/ borgarhluta sérstaklega.
- Fjölbreytt starfsemi; þjónustufyrirtæki, verslanir, skrifstofur og afþreying sem þjónar heilu sveitarfélagi eða hverfishluta.
- Gera skal ráð fyrir a.m.k. einni stoppistöð hágæðakerfis almenningsamgangna, Borgarlínu, og góðu aðgengi að strætisvagnaleiðum.
- Miðstöð opinberrar þjónustu og menningarstofnana. Þéttleiki er mikill. Íbúðarhúsnæði þarf að vera fjölbreytt að gerð og eignarhaldi, ávallt skal hluti íbúða vera á viðráðanlegu verði.
- Gott aðgengi að almenningsgörðum og góðum almenningsrýmum og/eða náttúruríkum svæðum.

- Göngu- og hjólavænt umhverfi sem er skjólgott, gleður augað og hvetur til útiveru.
- Aðgengi að almenningsamgöngum skal vera gott*. Miðað skal við að bæjarkjarnar tengist framtíðar samgöngu- og þróunarási (hágæðakerfi) ef uppbygging styður við nægjanlega eftirspurn farþega.
- Almenningsamgöngur hafa forgang í gatnakerfi (sérreinar, forgangur á gatnamótum, forgangsstýringar á umferðarljósum). Gott aðgengi að stofnvegakerfi.
- Hágæða umhverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur sem styðja mjög við virka ferðamáta.
- Kröfur um hámarksfjölda bílastæða og aðrir skipulagsskilmálar styðja mjög við notkun almenningsamgangna í ferðum að/frá svæðinu.

Hér er hluti þeirra markmiða, sem endurspeglar leiðarljósin í Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins og eru sett fram sem stefna Höfuðborgarsvæðisins.

„Meginþunga vaxtar verður beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66%.“

„Þétt og aðlaðandi uppbygging íbúða og atvinnu í göngufæri frá almenningsamgönguásum gefur einstaklingum og fjölskyldum fjölbreytta valkosti í vali á ferðamáta, sem styður við minni umhverfisáhrif, bættu lýðheilsu og sparnað í samgöngukostnaði heimilanna.“

„Grunnur að aukinni samkeppnishæfni höfuðborgarsvæðisins fæst með því að beina fjárfestingum í innviði sem auka við fjölbreytta uppbyggingu atvinnulífsins. Sérstök áhersla er lögð á nýsköpun og þekkingaruppbyggingu og sköpun verðmætra og vel launaðra starfa.“

„Íbúar höfuðborgarsvæðisins eiga aðgang að

fjölbreyttum útivistarsvæðum sem hvetja til reglulegrar hreyfingar, náttúruupplifunar og jákvæðra, félagslegra samskipta.“

„Borgarbyggðin mótist af viðmiðum 20 mínútna hverfisins. Byggð og umhverfi verður mótað út frá mannlegum þörfum og mælikvarða sem fellur að landslagi og styður samskipti og útiveru.“

„Á höfuðborgarsvæðinu verði fjölbreyttur húsnæðismarkaður sem uppfylli þarfir íbúa. Hugað verður sérstaklega að framboði á húsnæði á viðráðanlegu verði.“

skipulagssvæðið

2. Skipulagssvæðið

2.1. Afmörkun nýs deiliskipulags reita B1-1 og B4

Skipulagssvæðið afmarkast til austurs við Vallartröð að Digranesvegi og Fannborg 8 og Kópavogsháls til vesturs. Til suðurs afmarkast svæðið af Digranesvegi frá Vallartröð að Neðstuttröð og meðfram Fannborg 1-7. Til norðurs afmarkast svæðið af Hamraborg 10-38. Svæðið er um 2,5 ha að stærð og fellur innan reita B1 og B4 í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Þar sem einungis er unnið með hluta reitar B1 í þessu deiliskipulagi er hann skilgreindur sem reitur B1-1. Undir reitunum verður heimild fyrir 2 hæða bílakjallara.

2.2. Landnotkun samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2014

Samkvæmt aðalskipulagi Kópavogs 2012-2014 er að finna 2 landnotkunarskilmála innan marka skipulagssvæðisins:

Miðsvæði (M-1) Skilgreining: Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis

Íbúðarbyggð (ÍB-2) Skilgreining: Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmst búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins

2.3. Núverandi lóðir og byggingar

Upplýsingar um núverandi byggingar innan reita er að finna í húsakönnun dags. ---.---.----- .

Í nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir breytingu á lóðum innan afmörkunar deiliskipulags.

Skýringarmynd úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.





Loftmynd af miðbæ Kópavogs

— Mörk deiliskipulags
— Reitir deiliskipulags

2.4. Þróun miðbæjarins

Skipulagning byggðar í Kópavogi hófst 1946 á Digraneshálsi austan Hafnarfjarðarvegjar, milli Álfhólsvegjar og Digranesvegjar. Árið 1958 var lokið við fyrsta skipulagsupprátt Kópavogs. Á þeim tíma tók við mjög hröð umskipting frá sveit í þéttbýli. Elstu hlutar Hamraborgar og Fannborgar voru byggðir um 1960. Upphaf miðbæjar Kópavogs má rekja til starfa miðbæjarnefndar sem hóf störf 1972 og skilaði hún tillögum að heilstæðri uppbyggingu Hamraborgar og Fannborgar. Hamraborgarsvæðið byggðist upp á árunum 1973 til 1978 og var að mestu lokið árið 1984. Árið 1990 var byggt við Fannborg og hluti svæðisins byggðist síðan upp árið 1993 þegar bætt var við Hamraborg 10. Menningarmiðjan og uppbygging yfir Kópavogsháls var á árunum 1990 – 2005. Eftir það hefur ekki átt sér stað frekari uppbygging á svæðinu. **ATH þarf að bæta við þróun byggðar á Traðarreit – sjá húsakönnun til að fá dagsetningar.**



Uppbygging Fannborgar og Hamraborgar um 1975



Loftmynd af miðbæ Kópavogs um 1965



Horft inn Hamraborg 1985.



Skýringarmynd 2.5.1
Yfirbragð núverandi byggðar

2.5. Yfirbragð og gerð núverandi bygðar

Í dag er blönduð atvinnustarfsemi á miðbæjarsvæðinu. Þar er að finna verslun, þjónustu, skrifstofur, banka og heilsugæslu. Þar er einnig að finna helstu menningarstofnanir Kópavogsbæjar; Gerðasafn, Salinn, Bókasafn Kópavogs, Tónlistarskóla Kópavogs og Náttúrufræðistofu Kópavogs. Miðbærinn einkennist af fjölbreyttu byggingarmynstri allt frá tveggja hæða byggingum við Hálsatorg og menningartorfunu til ellefu hæða bygginga á austari hluta svæðisins. Upprunanlega var svæðið hannað með það í huga, að verslanir yrðu á jarðhæðum og íbúðir eða annar atvinnurekstur á efri hæðum. Í seinni tíð hefur eitthvað af þjónustu- og verslunarrýmum á jarðhæðum verið breytt í íbúðarhúsnæði og skammtímagistingu.

Hamraborgin sunnan megin er í dag að mestu, verslun og þjónusta á jarðhæðum en íbúðir og annar atvinnurekstur á efri hæðum. Norðan megin Hamraborgar er að mestu blandað atvinnuhúsnæði með stórum bílastæðum sem skilja byggingar frá götunni. Í Fannborginni er að mestu leiti íbúðabyggð í fjölbýli og skrifstofuhúsnæði. Á traðarreitum (B4) eru lítil einnar til tveggja hæða fjölbýlishús og einbýlishús

2.6. Göngu og reiðhjólástígar

Ekki er að finna göngu eða reiðhjólástíga á skipulagssvæðinu í dag. Gangstéttir liggja meðfram götum innan svæðis og við jaðra þess. Áætlað er að stórbæta aðgengi reiðhjóla og gangandi vegfarenda á svæðinu í nýju deiliskipulagi og ífram tíðaruppbyggingu miðbæjarins. Stutt er í tengingar inn á stígakerfi bæjarins.

2.7. Almenningsrými og opin svæði

Á skipulagssvæði reita B1-1 og B4 er ekki að finna almenningsrými eða opin svæði í dag. Í jaðri svæðisins er Geislagarður, stór garður í miðju Hamraborgarþyrpingarinnar, ofan á bílakjallara og innan lóðar Hamraborgar 14-38. Vestan við skipulagssvæðið er að finna almenningsrými sem fékk nafnið Hálsatorg árið 2006 og er staðsett ofan á brúnni yfir Hafnarfjarðarveg. Torgið var hannað sem almenningsrými fyrir fjölmenna viðburði bæjarbúa. Torgið er víðfermt og opið sem gerir það síður ákjósanlegt til útiveru í sterkum vindhviðum. Vestan við Hálsatorg og menningartorfunu er að finna opið grænt svæði í góðum tengslum við Borgarholtið og hefur verið notað sem leiksvæði barna. Sunnan megin við skipulagssvæði, við Digranesveg er að finna lítið torg þar sem áður stóð pósthús en hýsir nú héraðskjallasafn Kópavogs. Torgið er skjólsælt en illa við haldið og vannýtt.

2.8. Umferð og samgöngur

Miðbær Kópavogs er í góðum tengslum við stórar stofnæðar á höfuðborgarsvæðinu sem gerir hann mjög ákjósanlegan með tilliti til staðsetningar í tengslum við atvinnu- og íbúðasvæði höfuðborgarsvæðisins ásamt góðum tengingum við Reykjavíkur- og Keflavíkurflugvöll. Einnig eru góðar tengingar innanbæjar meðfram Digranesvegi, Álfrólsvægi og Borgarholtsbraut.

Í dag eru götur og bílastæði á yfirborði innan miðbæjarins mjög fyrirferðamiklar og slíta sundur möguleg almenningsrými og byggingar sem kemur niður á gæðum og takmarkar mannlíf.

Í umferðarskipulagi Kópavogs frá 2012 eru götur innan deiliskipulagssvæðis og við jaðra þess skilgreindar sem;

Götur/íbúðagötur með 30 km hámarkshraða
Digranesvegur, Fannborg, Neðstatröð og Vallartröð

Í Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins er stefnt allt að 30% fækkun bílferða með einkabílum í miðbæ Kópavogs vegna breyttra ferðavenja.

Í samgöngustefnu Kópavogsbæjar sem er í vinnslu, er áætlað að auka vægi vistvænna samgangna með bættum almenningsamgöngum, Borgarlínu og góðu neti hjóla og gönguleiða.

2.9. Almenningsamgöngur

Núverandi meginleiðir almenningsamgangna og strætisvagnamiðstöð í göngufjarlægð skipulagssvæðis er á Kópavogshálsi þar sem leiðir 1, 2, 4, 28, 35 og 36 stöðva á leiðum sínum. Strætisvagnar stöðva líka við Digranesveg 1 og við undirgöng undir Digranesveg 1.

2.10. Veitur

Helstu stofnlagnir veitna eru meðfram Digranesvegi, Vallartröð, Neðstatröð og Fannborg. Ekki liggja fyrir heimildir um ástand lagna á svæðinu en með nýjum framkvæmdur er áætlað að endurskoða og endurnýja lagnir og helstu lagnaleiðir á svæðinu.

forsendur

HEIMSMARKMIÐIN

Markmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun



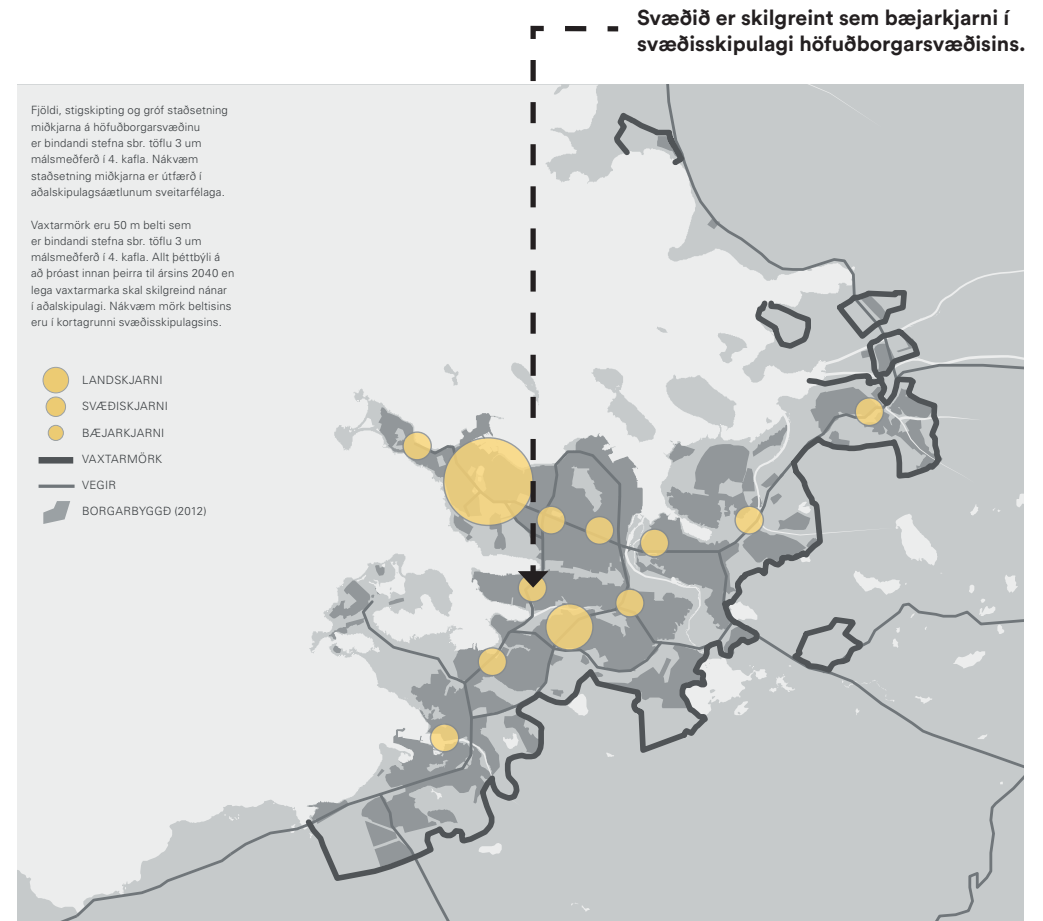
Bæjarstjórn hefur samþykkt að innleiða Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun í yfirstefnu bæjarins.

3. Forsendur deiliskipulags

Meðal helstu forsendna nýs deiliskipulags fyrir reiti B1-1 og B4 er deiliskipulagstilla að miðbæ Kópavogs sem PKdM arkitektar hafa unnið fyrir Kópavogsbæ og hefur verið kynnt fyrir Skipulagsráði Kópavogs.

3.1. Forsendur

- Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024
- Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015-2040
- Staðardagskrá 21
- Stefnumótun Kópavogsbæjar um innleiðingu á heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðana um sjálfbæra þróun
- Parísarsamkomulagið
- Deiliskipulagslýsing *Hamraborg Miðsvæðisskipulag*, Kópavogur dags. 14.08.2018
- Tillaga PKdM að heildstæðu deiliskipulagi miðbæjar Kópavogs. Kynnt fyrir Skipulagsráði Kópavogs 18.02.2019 og 20.05.2019



3.2. Borgarlína

Fyrirhuguð uppbygging á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur samræmist meginmarkmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, 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 á miðkjarna og önnur miðlæg svæði sem eru samgöngu miðuð.

Skipulagsbreytingin er í samræmi við fyrirhugaðri fjölgun íbúa höfuðborgarsvæðisins um a.m.k. 60.000 til ársins 2040 og verði þá um 275.000 íbúar á höfuðborgarsvæðinu sem myndi að öllum líkindum fela í sér aukningu á umferð. Til að bregðast við þessari þróun hefur verið farið inn innleiðingu á uppbyggingu fyrir Borgarlínu og á samgöngumiðaðs skipulags. Borgarlína er grundvöllur þess að sveitarfélögin geti þétt byggð í miðkjörnum og þróunarásunum og vaxið án þess að brjóta nýtt land undir byggð utan skilgreindra vaxtarmarka. Gert er ráð fyrir auknum byggingarheimildum á þróunarás hennar og dregið úr kröfum um fjölda bílastæða, sem gerir byggingaraðilum kleift að byggja á þéttingarsvæðum með hagkvæmari hætti.

Skipulagsbreytingin er að fylgja eftir stefnu svæðisskipulagsins en þar segir m.a. í aðgerð 2.2.1 „Lega samgöngu- og þróunarás og uppbygging hans skal bundin í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins þegar hún liggur fyrir með breytingu eða endurskoðun sbr. töflu 3. Sveitarfélögin innleiða jafnframt samgöngu- og þróunarás í aðalskipulagsáætlanir.“. Með þeirri breytingu er verið að leggja grunninn að því að sveitarfélögin nái fram markmiðum svæðisskipulagsins, m.a.:

- að hlutdeild almenningssamgagna í heildar ferðum vaxi í a.m.k. 12% og að hlutdeild göngu og hjólréiða 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 samgöngumiðaðum 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).

Skipulagsbreytingin er í samræmi við markmið 1.2 í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 sem er segir. „Meginþunga vaxtar verður beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66% með legu samgöngu- og þróunarása.“

Skipulagstillagan styrkir almenningssamgöngur og vistvæna ferðamáta þannig að íbúar hafi raunhæft val milli ferðamáta og að fjölgun íbúa á svæðinu leiði ekki af sér hlutfallslega meiri aukningu í bílaumferð líkt og þróun hefur verið. Til þess að hágæða almenningssamgöngur verði skilvirkar er það forsenda að íbúafjöldi við tengistöðvar hágæða almenningssamgangna sé mikill.

Innleiðing leggur því bæði grunn að uppbyggingu innviða fyrir almenningssamgöngur og skilgreiningu uppbyggingarsvæða innan sveitarfélaganna. Í töflu A eru þær aðgerðir, sem fyrir liggja í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og snerta innleiðingu og uppbyggingu samgöngumiðaðra þróunarsvæða, dregnar fram. Jafnframt kemur fram að samhliða verður sett fram tímasett stefna um uppbyggingu sveitarféla-

ganna á samgöngu- og þróunarásnum. Þeirri stefnu skal fylgja í þróunaráætlunum til að tryggja að tíma- setning uppbyggingar byggðar og Borgarlínu fylgist að. Í samræmi við breytingar á svæðisskipulagi og innleiðingu og uppbygging á samgöngumiðaðum þéttingarsvæðum er áætlað að skipulagssvæðið byggist upp samhliða uppbyggingu á hágæða almenningssamgöngukerfis, Borgarlínu.

Skipulag á þróunarsvæðum Borgarlínu skal vera samgöngumiðað í þeim skilningi að lögð skal áhersla á að almenningssamgöngur séu í göngufæri við íbúa og byggðin sé þétt og blönduð til að gera fólki betur kleift að fara ferða sinna og sækja þjónustu fótgandandi eða á reiðhjóli. Einnig þarf að tryggja góð tengsl milli svæða, innan þróunarsvæða og annarra svæða við þróunarsvæðin. Sérstaklega skal vanda til hönnunar biðstöðva með áherslu á þægilega aðkomu að þeim og aðlaðandi bæjarrými umhverfis stöðvarnar.

Á uppbyggingar og þróunarsvæðum Borgarlínu er gert ráð fyrir blöndun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Auk íbúðarhúsnæðis er gert ráð fyrir að áhersla sé lögð á uppbyggingu og að staðsetja verslun, þjónustu, stofnanir og opinbera þjónustu á þróunarsvæðum Borgarlínu. Skilgreind þróunarsvæði og afmörkuð svæði innan þeirra, svo sem götúreitir, geta haft mismunandi áherslur hvað varðar samsetningu og hlutfall mismunandi landnotkunar sem taka mið af staðbundnum aðstæðum. Þó blöndun sé ákjósanleg skal stuðlað að því að hlutfall íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði breytilegt til að koma í veg fyrir að þróunarsvæði Borgarlínu verði einsleit.

Gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum Borgarlínu verði fjölbreytt húsnæði, hvað varðar stærðir, húsagerðir og búsetuform. Með því er átt við:

- Blöndun stærða og herbergjafjölda íbúða sem henta ólíkum fjölskylduformum.
- Blöndun leiguhúsnæðis, eignaríbúða og búseturéttaríbúða.
- Blöndun fólks í ólíkum aldurs- og samfélagshópum, með blöndun almennu húsnæði, námsmannaíbúðum, félagslegum íbúðum og húsnæði fyrir eldri borgara.
- Gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum verði ákveðið framboð af húsnæði á viðráðanlegu verði (sbr. markmið 5.2, Höfuðborgarsvæðið 2040).

Svæði sem teljast til þróunarsvæða Borgarlínu eru ólík hvað varðar nýtingarhlutfall, hæð húsa, ásýnd og fleiri þætti. Í aðalskipulagi sveitarfélaganna skal útfæra með nákvæmari hætti ákvæði um gæði hins byggða umhverfis, ásýnd og sérkenni hvers svæðis. Við ákvörðun þessara ákvæða skal fylgja eftirfarandi markmiðum:

Byggð og umhverfi skal mótað út frá mannlegum þörfum og mælikvarða sem fellur að landslagi og styður samskipti og útiveru. Útfærðar séu öruggar, greiðfærar og aðlaðandi leiðir fyrir gangandi og hjólandi (sbr. markmið 5.1, Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040).

Gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum Borgarlínu verði gerðar kröfur um hámarks fjölda bílastæða og lágmarks fjölda reiðhjólastera. 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).

Gert er ráð fyrir að byggð verði þéttust umhverfis mikilvægar stöðvar í þéttasta hluta miðborgarinnar, landskjarnans, og við mikilvægar tengistöðvar á þróunarsvæðum s.s. Hamraborg (þriðja stærsta tengistöð á höfuðborgarsvæðinu). Mikilvægt er að þétting byggðar eigi sér stað meðfram Borgarlínu til þess að tryggja farþegagrunn Borgarlínu og og tryggja hátt þjónustustig hennar. Ekki eru settir skilmálar um hámarks svæðisnýtingu innan þróunarsvæða Borgarlínu. Í Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040 er að finna mynd G sem sýnir leiðbeinandi viðmið um lágmarksnýtingu innan mismunandi kjarna og þróunarsvæða. Útfæra skal svæðisnýtingu þróunarsvæða nánar í aðalskipulagi.

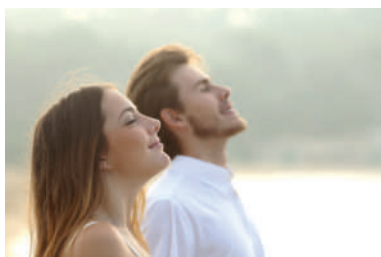
Tillaga um Borgarlínu og þróunarsvæða hennar er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á efnahag. Líklegt er að Borgarlína styðji við uppbyggingu og þróun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á samgöngumiðaðum þróunarsvæðum. Umferðarspá sýnir að valkosturinn dregur úr heildarakstri og þar með álagi á stofnbrautakerfið, sa-

manborið við þróun án Borgarlínu. Skilvirkni samgöngukerfisins eykst.

Borgarlína er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á umhverfisþáttinn athafnir daglegs lífs þar sem tilkoma hennar er líkleg til að stuðla að breyttum ferðavenjum og að 12% hlutdeild almenningsgangna náist en þróun án Borgarlínu er ekki líkleg til að stuðla að því markmiði. Uppbygging farþegagrunns við hágæða almenningssamgöngur er því mikilvægur þáttur í uppbyggingu Borgarlínu.

Hágæða almenningssamgöngukerfi, Borgarlína, er metin líkleg til að draga úr umferðarhávaða, hins vegar mun uppbygging aukast á svæðum nærri umferðarþungum götum þar sem hljóðvist er slæm og áhrifin því neikvæð á heilsu. Þétting meðfram umferðarþungum svæðum kallar á mótvægisáðgerðir til að uppfylla kröfur um hljóðvist. Án Borgarlínu er umferðarþróun líkleg til að stuðla að neikvæðum áhrifum á hljóðvist, þar sem heildarakstur verður meiri og umferð er meginuppspretta heilsuspillandi hávaða. Þá hefur hágæða almenningssamgöngukerfi, Borgarlína jákvæð áhrif á loftgæði og stuðlar að minni losun gróðurhúsalofttegunda en þróun án Borgarlínu, sem er líklegur til að hafa neikvæð áhrif á loftgæði á svæðinu. Uppbygging á samgöngumiðaðu þéttingarsvæði á skipulagssvæðinu er því talin hafa jákvæð áhrif á loftgæði en huga þarf að mótvægisáðgerðum sökum hljóðvistar.

hugmyndafræðin



*meira öryggi
barnvænt umhverfi
meiri ró*

*betra loft
minni hljóðmengun
betri líðan*

aðlaðandi íbúðarsvæði

fjölbreytt mannlíf

blómstrandi rekstur

miðbær fyrir mannlíf

4. hugmyndafræðin

4.1. Framtíðarsýn fyrir miðbæ Kópavogs

Úr tillögu PKdM arkitekta að nýju heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs

Miðbærinn er miðpunktur á höfuðborgarsvæðinu sem býður upp á stórkostlega möguleika til að verða mikilvægur áningarstaður og eftirsóttur fyrir núverandi og nýja íbúa, fjölbreytta verslun, þjónustu og nýja atvinnumöguleika.

Í dag eru gæði útisvæða í miðbæ Kópavogs lítil og ekki til þess fallin að fólk leitist við að nota þau. Það er meðal annars vegna mikils umfangs umferðarmannvirkja á yfirborði sem veldur því að tengingar milli almenningsrýma og bygginga eru rofin með bílaumferð og bílastæðum sem veldur því að aðstæður til myndunar mannlífs eru ekki til staðar. Á síðustu árum hefur verið lítil fjárfesting í uppbyggingu miðbæjarins sem hefur orðið til þess að svæðið er ekki aðlaðandi þrátt fyrir að miklir möguleikar liggja í því með allar helstu menningarstofnanir bæjarins innan seilingar.

Ein forsenda fyrir líflegum miðbæ er að bjóða upp á góðar öruggar og þægilegar tengingar, bæði innan miðbæjarins 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 sannarlega tengipunktur mannlífs og menningar og eftirsóknaverður staður fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi og búsetu. Með vistvænum, góðum, öruggum og þægilegum tengingum inn á svæðið og

innan miðbæjarins verður til forsenda fyrir fjölbreyttu og sjálfbæru borgarumhverfi sem sem býr til góðar forsendur fyrir öflugan miðbæ.

Önnur mikilvæg forsenda til að skapa líflegan miðbæ sem styður við blómlegt atvinnulíf og þjónustu, er rými fyrir fólk. Hugmyndafræðin felst í því að búa til þessar forsendur með því að leggja höfuðáherslu á mannlífið og upplifun umhverfisins í augnhæð. Það verður m.a. gert með því að draga úr umfangi gatna og bílastæða á yfirborði sem myndar tækifæri fyrir mikla uppbyggingu á vandaðri blandaðri byggð og fjölbreyttu almenningsrými þar sem manneskjan er í fyrirrúmi. Bílastæði miðbæjarins verða í sameiginlegum bílakjallara undir svæðinu svo að á yfirborðinu verði miðbærinn heilstætt gönguvænt svæði þar sem öll þjónusta er innan seilingar. Miðbærinn verður því aðlaðandi og öruggt svæði, tileinkað gangandi og hjólandi vegfarendum meðan önnur umferð verður meðfram jöðrum miðbæjarins í rólegu og vel hönnuðu umhverfi.

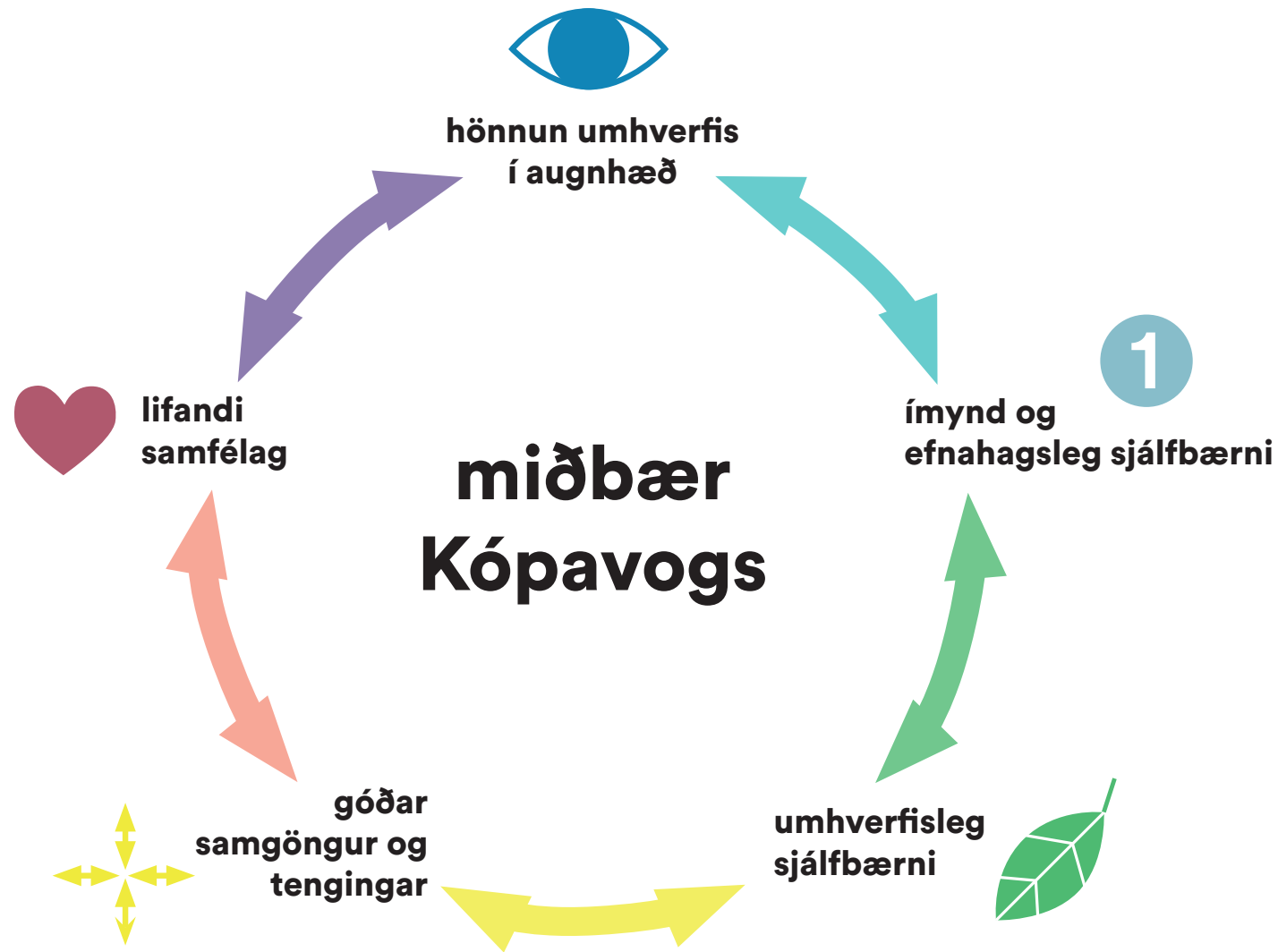
Markmiðið er að gera nýja sjálfbæra og vistvæna framtíðarsýn fyrir miðbæ Kópavogs þar sem grunnildin snúast um að skapa gott umhverfi og fjölbreytt samfélag þar sem manneskjan er í fyrirrúmi og byggja upp lífandi miðbæ, sem verður eftirsóttur af bæjarbúum og laðar að sér gesti, nýja íbúa og fyrirtæki. Tækifæri mun skapast þegar horft er til framtíðar, á uppbyggingu miðbæjar sem er í senn vistænn og sjálfbær og bíður upp á þá sérstöðu að fólk geti ferðast fótgangandi milli heimilis og vinnustaða. Umhverfið verður vandað og vel hannað þar sem megin áherslan verðu lögð á gera upplifanir gangandi vegfarenda jákvæðar og spennandi, með úrval fjölbreyttrar þjónustu og menningu við höndina.

4.2. Deiliskipulag reita B1-1 og B4

Nýtt deiliskipulag fylgir hugmyndafræði tillögu að heildstæðu deiliskipulagi miðbæjar Kópavogs og verður fyrsti áfangi í uppbyggingu miðbæjarins. Síðar mun deiliskipulag reita B1-1 og B4 falla inn í heildarskipulag miðbæjarins þegar það liggur fyrir.

4.3. Gildi

Grunngildi deiliskipulagsins er að skapa umhverfi og samfélag þar sem manneskjan er í fyrirrúmi. Deiliskipulagið mun endurspeglar Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun sem bæjarstjórn Kópavogs hefur innleitt í yfirstefnu bæjarins.



1

Skýringarmynd 4.4.1
Myndefni úr tillögu PKdM arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs

4.4. Markmið deiliskipulags

Markmiðum deiliskipulagsins má skipta í fimm undirmarkmið sem saman verða til þess að skapa framtíðarsýn þar sem manneskjan er í fyrirrúmi og búa til skilyrði fyrir uppbyggingu á fallegu, lifandi og eftirsóknarverðu svæði með umhverfið og sjálfbærni að leiðarljósi.

Hönnun umhverfisins í augnhæð

- Manneskjulegur mælikvarði verður ríkjandi í hönnun bygginga og almenningsrýma og lögð verður áhersla á uppbrot bygginga, sérstaklega á jarðhæðum, sterka efniskennnd og smáatriði sem taka mið af sjónarhorni og hraða gangandi manneskju
- Jarðhæðir verða opnar og virkar sem skapar tengsl almenningsrýmis við þá starfsemi sem er innan bygginga
- Verslun og þjónusta mun hafa möguleika á að flæða út og nýta sér almenningsrýmið á völdum stöðum
- Rýmið á milli húsanna verður vikjað með vönduðum almenningsrýmum og torgum með fjölbreyttum listaverkum, leiktækjum, setsvæðum og götugögnum ásamt góðri lýsingu
- Stígakerfi og almenningsrými verða vel hönnuð með blágrænum lausnum þar sem aðgengi allra er haft að leiðarljósi
- Arkitektúr verður metnaðarfullur og vistvænn með vönduðu efnisvali þar sem lögð er áhersla á góðar milli innri rýma bygginga og almenningsrýma

Lifandi samfélag

- Jafnvægi verður milli íbúða og atvinnustarfsemi til að tryggja lífvænleika svæðisins meirihluta sólarhringsins allan ársins hring sem mun auka sjálfbærni svæðisins
- Fjölbreyttir íbúðakostir verða í boði þar sem hugsað er um alla aldurshópa, tekjuhópa og



ólíkan lífstíl, með góðu aðgengi að fjölbreyttum afþreyingarsvæðum

- Skilmálar endurspeglar sveigjanleika blandaðrar byggðar m.t.t. íbúðastærða og atvinnustarfsemi í samhengi við bílastæðakröfur svo skipulagið geti tekist á við breyttar kröfur markaðarins á hverjum tíma

Góðar samgöngur og tengingar

- Góðir valkostir verða um fjölbreytta samgöngumáta í mikilli nálægð
- Áhersla er lögð á vistvænar samgöngur, gangandi umferð, hjólréiðar, raf- og deilibíla svo fáist betri loftgæði og heilsusamlegra umhverfi
- Svæðið verður gönguvænt með góðum og öruggum tengingum
- Gott aðgengi allra verður að byggingum og almenningsrýmum ásamt góðu stígakerfi gangandi og hjólandi

Sjálfbært umhverfi

- Aðlaðandi umhverfi með fjölbreyttu landslagi ásamt og vönduðum almenningsrýmum og aðstöðu til afþreyingar
- Á svæðinu verður byggingarlist í hávegum höfð sem byggir á umhverfisvænni hugsun í vali á byggingarefnum, endingargóðum lausnum og auknum sveigjanleika í samræmi við blandaða byggð
- Lausnir í endurvinnslu og sorpmálum verða metnaðarfullar og endurspeglar nútímalega hugsun
- Gæði og ásýnd umhverfisins verða bætt með blágrænum ofanvatnslausnum, grænu yfirborði og fjölbreyttum gróðri

Ímynd og efnahagsleg sjálfbærni

- Ný hugsun í umhverfisvænni uppbyggingu mun endurspeglar ímynd Kópavogs sem framsækið bæjarfélag sem íbúar Kópavogs geta verið stoltir

af og mun laða að sér nýja íbúa, fyrirtæki og gesti

- Tenging menningarorfunnar við græna ásinn mun styrkja menningu og listir í bæjarfélaginu með auknu aðgengi, sýnileika og framboði á listum og menningu
- Fjárfesting í sjálfbæru og aðlaðandi svæði mun auka eftirsókn eftir búsetu og betri rekstrargrundvelli fyrir fyrirtæki á svæðinu og í nágrenninu

4.5. Tækifæri og úrlausnir

Mikil gæði og tækifæri felast í svæðinu vegna staðsetningar og tengingum við helstu samgönguæðar. Fyrirliggjandi hugmyndir um hágæða almenningsamgöngur sem áætlað er að fari um miðbæinn mun tengja hann betur við Reykjavík og nálæg sveitarfélög. Ný samgöngumiðstöð almenningsamgangna verður staðsett í kjarna miðbæjarins sem tengist aðalleiðum almenningsamgangna á höfuðborgarsvæðinu. Auk þess verður þar fjölbreytt úrval af menningarstarfsemi og helstu stofnanir bæjarins ásamt vandaðri og blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfsemi.

Á svæðinu og í nánasta umhverfi þess er í dag að finna fjöldan allan af ólíkum, opnum svæðum, gördum og torgum sem eru slitin sundur af götum og bílastæðum og því illa nýtt. Með nýju deiliskipulagi myndast tækifæri til að tengja svæðin saman, virkja þau og nýta betur. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir nýrri innri tengingu, mannlífsásnum sem mun liggja gegnum miðbæ Kópavogs og tengja saman nýjar og gamlar byggingar og helstu almenningsrými svæðisins. Græni ásinn mun styðja við gangandi og hjólandi umferð innan svæðisins. Vel hugsuð gönguleið getur orðið lífæð hverfisins og skapað aðdráttarafl út fyrir mörk miðbæjarins.

Stór hluti yfirborðs svæðisins er í dag undirlagt af götum og bílastæðum sem gætu verið nýtt til þróunar og þéttingar á byggð. Í nýju deiliskipulagi verður meirihluti yfirborðsins, gönguvænt svæði og bílastæðin verða staðsett í bílakjallara undir svæðinu með góðum tengingum fólks upp á yfirborðið. Með því myndast einstakt tækifæri til uppbyggingar á nýjum byggingum og almenningsvæðum.

Þegar búið er að draga úr umfangi umferðaræða og bílastæða af yfirborði verður hægt að þétta byggðina til þess að búa til forsendur fyrir líflegu svæði ásamt því að mynda skjólgóðan ramma um almenningsrýmin. Þéttleiki byggðarinnar verður sambærilegur við önnur nútímaleg miðbæjarsvæði með blandaðri byggð þar sem jafnvægi er milli íbúða og atvinnuhúsnæðis.



ný rými fyrir ný tækifæri!

Með flutningi bílastæðanna undir yfirborðið myndast einstakt tækifæri til uppbyggingar á góðu miðbæjarsvæði



Skýringarmynd 4.4.2
Myndefni úr tillögu PKdM arkitekta að heildstæðu
deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs. Horft til austurs
frá Hálsatorgi

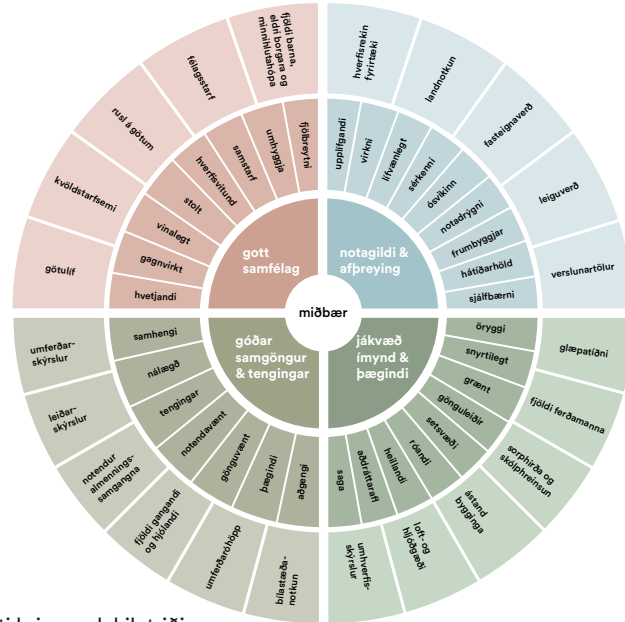
uppbygging

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





Skýringarmynd 4.4.4
 Myndefni úr tillögu PKdM arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs. Aðferðarfræði við skilgreiningu á góðum almenningsrýmum.



innsti hringur: lykilatriði
 miðhringur: huglæg atriði
 ysti hringur: mælanleg atriði

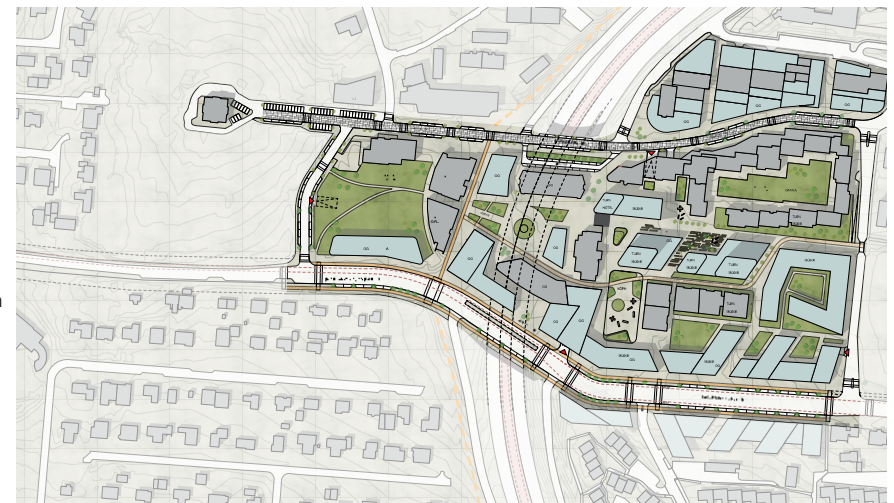
Skýringarmynd 4.4.3
 Myndefni úr tillögu PKdM arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs. Horft til austurs inn Hamraborgina

Skýringarmynd 4.4.6
 Myndefni úr tillögu PKdM arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs. Grunnmynd að framtíðarsýn miðbæjarins

- Ný og byggð svæði
- Vanþróað svæði
- Þróttuð svæði
- Aðferðarfræði til birtu á svæði
- Þróttuð svæði
- Áttuð svæði



Skýringarmynd 4.4.5
 Myndefni úr tillögu PKdM arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs. Efnahagsleg sjálfbærni



Mannlífsásinn

Menningar og mannlífsásinn verður lífæð miðbæjarins og mun liggja í gegnum miðbæinn og tengja saman vestur- og austurhluta Kópavogs. Öll uppbygging á svæðinu verður til að styrkja græna ásinn

Í hugmyndafræði tillögu PKdM arkitekta að heilstæðu deiliskipulagi miðbæjarins er mannlífsásinn hugsaður sem lífæð miðbæjarins. Hann er ný tegund almenningsrýmis þar sem íbúar og gestir geta komið saman í rólegu og fallegu umhverfi og notið fjölbreyttrar þjónustu og afþreyingar. Mannlífsásinn verður kennileiti fyrir ímynd miðbæjar Kópavogs. Hér á þessari síðu er myndefni úr tillögu PKdM arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs.

Nánar er fjallað um græna ásinn í kafla 6.3.

Okkar hugmynd er að styrkja núverandi hlutverk og starfsemi svæðanna og flétta þau saman með grænum menningar- og mannlífsás til að stuðla að blómstrandi mannlífi á svæðinu.

Í tengslum við mannlífsásinn verða fjölbreytt torg og afþreyingarsvæði. Opnu svæðin verða hönnuð þannig að þau glæði mannlíf á svæðinu árið um kring.

Skýringarmynd 4.4.7
Myndefni úr tillögu PKdM arkitekta að heildstæðu deiliskipulagi fyrir miðbæ Kópavogs. Mannlífsásinn við Vallartröð. Horft til vesturs.

Í stað þess að græn svæði, torg og byggingar séu sundurslitin af bílastæðum og bílaumferð, verða þau tengd saman í eina heild með grænum ás sem styður við gangandi og hjólandi umferð.





almennir skilmálar

5. Almennir skilmálar

5.1. Almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir allar nýjar lóðir á skipulagssvæðinu. Almennir skilmálar eru einnig fyrir götur, gangstéttir og almenningsrými, sem falla innan afmarkaðs skipulags. Þar sem gerðar verða sérstakar kröfur, er gert betur grein fyrir í sérskilmálum. Bæði almennir skilmálar og sérskilmálar eru bindandi.

5.2. Framkvæmd

Með umsókn um byggingarleyfi skal fylgja framkvæmda- og uppbyggingaráætlun fyrir deiliskipulagssvæðið.

5.3. Hönnun og uppdrættir

Sérstök áhersla er lögð á fjölbreytt yfirbragð bygginga og almenningsrýma, vandaðan arkitektúr og vistvænar lausnir. Öll hönnun á manngerðu umhverfi skal vera í samræmi við skipulagskilmála og gildandi reglugerðir, mæli- og hæðarblöð og staðla sem á við. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða sbr. Byggingarreglugerð. Sýna skal hæðakóta lands við byggingar og lóðamörk, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem skipta máli varðandi fyrirkomulag lóða.

5.4. Mæliblöð og hæðarblöð

Útgefin mæliblöð skulu vera í samræmi við deiliskipulag og sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, inn- og útkeyrslur í bílakjallara og kvaðir ef einhverjar eru. Útgefin hæðarblöð sýna götu- og gangstéttahæðir við lóðamörk (G) ásamt

hæða á aðalgólfi bygginga (GK). Á hæðarblöðum er sýnd staðsetning og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofna.

5.5. Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingarreitir eru annars vegar sýndir með bindandi byggingarlínu (heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingarlínu (brotin lína). Bindandi byggingarlína þýðir að lágmarki 70% bygginga skuli vera í þeirri línu. Þessu er betur gert skil í sérskilmálum. Meginhugmyndafræði byggðar á svæðinu er gerð skil í skýringarmyndum og í sérskilmálum um uppbrot byggingarmassa, inndrætti og virkar og opnar jarðhæðir.

5.6. Lóðir

Ný og núverandi lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærðir nýrra lóða skráðar. Nánar er gerð grein fyrir lóðamörkum, málsetningum og lóðarstærðum á mæliblöðum. Ef misræmi er milli uppdráttar og mæliblaðs gildir mæliblaðið. Lóðamörk bygginga á uppdrætti miðast við lóðamörk á yfirborði. Lóðamörk í bílakjallara eru sýnd á skipulagsuppdrætti og skilgreind nánar á mæliblöðum og í lóðarsamningum.

5.7. Hönnun bygginga

Lögð er mikil áhersla á fjölbreytt yfirbragð byggðarinnar, vandaða byggingarlist og vistvænar lausnir við hönnun og framkvæmd. Lögð er áhersla á vandað og vistvænt efnisval bygginga og frágangs lóða kringum byggingar. Nota skal umhverfisvænustu

byggingarefni sem kostur er á. Gerð er krafa að hönnun og framkvæmdir bygginga og annara mannvirkja verði samkvæmt vottuðum umhverfisstöðlum. Gerðar eru kröfur um uppbot bygginga, bæði lárétt og lóðrétt, með úrtökum, útskotum og inndráttum og er gert betur skil í sérskilmálum. Sérstök ákvæði eru um opnar og virkar jarðhæðir, ásamt ákveðinni jarðhæðarstarfsemi bygginga sem eru tilgreind í sérskilmálum. Svalir bygginga eru almennt innfelldar eða þaksvalir á öllum nýbyggingum á svæðinu. Þessu er betur gert skil í sérskilmálum.

5.8. Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall lóða miðast við brúttó byggingarmagn A og B rýma ofanjarðar í samræmi við IST-50. Byggingarmagn neðanjarðar telst ekki til nýtingarhlutfalls, þrátt fyrir að mögulega geti komið einhverskonar þjónustustarfsemi eða minni verslunarrými neðanjarðar. Nýtingarhlutfall lóða kemur fram á skipulagsuppdrætti. Hámarksnýtingarhlutfall lóða er skilgreint í kafla 11.

5.9. Bílastæði og bílakjallarar

Eitt af meginmarkmiðum deiliskipulagsins er að stuðla að sjálfbærni og umhverfisvænni hugsun. Umferð birfreiða er takmörkuð á yfirborði og ekki er gert ráð fyrir bílastæðum ofanjarðar á yfirborði skipulagssvæðisins. Bílastæði fyrir reiti B1-1 og B4 verða í bílakjöllurum undir reitunum. Bílastæðaskilmálar miðast að á svæðinu verði blönduð byggð og er gert ráð fyrir sveigjanleika í þeim vegna mögulegrar breytinga á notkun húsnæðis innan skipulagssvæðisins til framtíðar. Bílastæðakröfur eru almennt miðaðar við brúttó fermetra byggingarmagns ofanjarðar. Bílakjöllurum er gert betur skil í sérskilmálum í kafla 8.

5.10. Hjólastæði, hjólaskýli og hjólageymslur

Gerðar eru kröfur um ákveðinn fjölda hjólastæða og hjólaskýla, bæði á yfirborði og í bílakjöllurum. Þessum kröfum eru gert skil í sérskilmálum í kafla 8.

5.11. Byggðamynstur og hæðir bygginga

Í nýju deiliskipulagi er tekið mið af yfirbragði aðliggjandi byggðar. Þar sem er töluverð fjölbreyttni á notkun, stærð, hæðum og ásýnd bygginga. Allt frá lágum 3. hæða byggingum upp í 11 hæðir. Í nýju deiliskipulagi er lagt er upp með mikinn sveigjanleika fyrir ólíka notkun. Í nýjum byggingum er markmið að búa til umgjörð fyrir líflegt miðsvæði með blandaðri byggð. Þar af leiðandi þarf þétting byggðar að vera mikil ásamt góðum almenningsrýmum. Það hefur í för með sér að einhverjar byggingar munu vera hærri en hæstu byggingar núverandi byggðar. Almennt eru byggingar því 3-6 hæðir með hærri byggingum inn á milli. Hæðstu byggingar mun verða allt að 13 hæðir (sjá nánar viðmiðanir ISAVIA m.t.t. flugumferðar) með íbúðum eða hótélstarfsemi á efri hæðum og blandaðri atvinnustarfsemi á neðri hæðum. Áhersla er lögð á fjölbreytt yfirbragð byggðar. Gerðar eru kröfur um vandaðan arkitektúr, sveigjanleika og vistvænar lausnir við hönnun bygginga og almenningsrýma. Gerðar eru kröfur um virkar og opnar jarðhæðir bygginga sem verður betur gert grein fyrir í sérskilmálum.

5.12. Þéttleiki og blöndun byggðar

Ein helst forsenda fyrir lifandi blönduðu miðsvæði er að fjöldi fólks sé á ferli innan svæðisins stærsta hluta dagsins. Það stuðlar að aukinni verslun og þjónustu sem gerir svo svæðið eftirsóknarvert fyrir nýja íbúa, atvinnuuppbyggingu og laðar að gesti. Það kallar á skynsamlega blöndun íbúða og blandaðrar

atvinnustarfsemi og þjónustu sem styður við líflvænleika og sjálfbærni svæðisins.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir mikilli þéttingu blandaðrar byggðar á svæðinu, sem er í anda Svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins 2015-2040. Þar er lagt upp með að framtíðaruppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu verði beint að kjörnum með háu þjónustustigi hágæða almenningsgangna. Á þessum svæðum muni íbúum og störfum fjölga án þess að álag á stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins aukist í sama hlutfalli. Öll uppbygging á deiliskipulagssvæðinu gerir ráð fyrir breyttum ferðavenjum í samræmi við Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og samgöngustefnu Kópavogsbæjar sem er í vinnslu.

Blöndun byggðar og þéttleiki fyrir reiti B1-1 og B4 tekur mið af vinnu við framtíðarsýn miðbæjar Kópavogs. En þar er áætlað að þegar miðbær Kópavogs verður fullbyggður verði hlutfall milli íbúða og atvinnuhúsnæðis, 55-65% íbúðir og 35-45% blandað atvinnuhúsnæði. Brúttó þéttleiki miðbæjarins í heild verður milli 1.0 og 2.0 en mismunandi þéttleiki verður á lóðum og reitum miðbæjarins. Fyrir reiti B1-1 og B4 má sjá nánari skýringar um stærðir og þéttleika í kafla 10.

5.13. Íbúðir og íbúðakostir

Fjölbreytt íbúðaval stuðlar að fjölbreyttu mannlífi. Gert er ráð fyrir fjölbreyttri íbúðasamsetningu og skulu íbúðir vera fjölbreyttar, í stærðum, gerðum og verði. Hafa skal í huga að ákveðin fjöldi íbúða geti orðið námsmannaíbúðir, leiguíbúðir og félagslegar íbúðir, sem skal ákveða í samráði við bæjaryfirvöld í Kópavogi.

Deiliskipulagið heimilar að einnig verði hlutfall af litlum 35-45 m² íbúðum fyrir eina til tvær manneskjur

í íbúð. Þá er gerð krafa á uppbyggingaraðila að byggja sameiginleg félagsleg rými á jarðhæðum bygginga sem koma til móts við skort á félagsrymum innan slíkra íbúða með því að hafa sameiginleg almenningsvæði með möguleika á þjónusturýmum innan bygginga t.d. kaffihúsi, þvottahúsi fyrir bygginguna, veislu- og samkomusölum, íþrótta- og líkamræktaraðstöðu ofl. í þeim dúr sem stuðlar að bættu mannlífi á svæðinu.

5.14. Atvinnuhúsnæði

Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir fjölbreyttu atvinnuhúsnæði á neðri hæðum bygginga á völdum stöðum. Með þéttri íbúðabyggð í nálægð við öflugt net hágæða almenningsgangna, góðra almenningsryma og góðri staðsetningu, verður svæðið eftirsóknaverður staður fyrir fjölbreytta verslun, þjónustu og fyrirtæki sem vilja vera staðsett á miðju höfuðborgarsvæðinu í góðri tengingu við íbúa og atvinnusvæði höfuðborgarsvæðisins. Gert er ráð fyrir blöndun atvinnuhúsnæðis, verslana, þjónustu og skrifstofuhúsnæðis. Sérstaklega er lögð áhersla á litlar einingar að verslunar og þjónustuhúsnæði á jarðhæðum til að auka við götulíf á almenningsvæðum. Einnig verður gert ráð fyrir hótél- og gististarfsemi vegna þess hve vel svæðið er tengt samgöngukerfi höfuðborgarsvæðisins og nálægum flugvöllum. Nákvæmari útlistun á starfsemi er að finna í sérskilmálum reita í kafla 10.

5.15. Sérstakar kvaðir

Viðhönnun byggingaskalgeraráðfyrirlagnaleiðum upp úr þaki bygginga vegna mögulegrar atvinnustarfsemi á neðri hæðum sem krefst slíks búnaðar. Ekki verður leyft að vera með utanálggjandi lagnir á byggingum. Gera skal inngöngum og stigahúsum almennings í bílakjallara. Þessu er gert betur skil í sérskilmálum.

Aðrar kvaðir s.s. akstur neyðarþjónu, lagnir í jörðu o.s.frv. skulu koma fram á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum.

5.16. Almenningsrymi götur og gangstéttir

Lögð er mikil áhersla á metnaðarfulla hönnun og vandaðan frágang almenningsryma með vistvænar lausnir að leiðarljósi. Huga skal sérstaklega að því að gera góð skilyrði fyrir útveru og aðgengi allra að almenningsrymum og skal miða við algilda hönnun í hönnun útsvæða. Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir fjölbreyttum almenningsrymum sem bjóða upp á margbreytilega notkun allan ársins hring.

Gera skal ráð fyrir að affallsvatn bygginga verði notað til snjóbræðslu á skilgreindum afnotasvæðum bygginga innan lóða. Ef verður til umfram affallsvatn verður hægt að leigja það til þess aðila sem sér um rekstur almenningsryma til upphitunar á almenningsrymum. Allar helstu gönguleiðir verða snjóbræddar til að bæta aðgengi og draga úr notkun orkufrekra tækja til að fjarlægja snjó á veturna. Notast verður við blágrænar ofanvatnslausnir í hönnun almenningsryma til þess að minka álag á veitumannvirki og bæta ásýnd og aðstæður á svæðunum með gróðri. Yfirborð almenningsryma skulu almennt gera ráð fyrir góðum skilyrðum fyrir gangandi og hjólandi vegfarenda. Tengingar yfir götur skulu vera góðar og öruggar með áherslu upplifun gangandi vegfarenda í huga. Nánar eru almenningsvæði skilgreind í sérskilmálum í kafla 6.

5.17. Starfsemi

Deiliskipulagið gengur út á skynsamlega blöndun verslana, þjónustu og annars atvinnuhúsnæðis ásamt íbúabyggð og eru jarðhæðir bygginga almennt hannaðar m.t.t. að þar geti átt sér stað atvinnustarfsemi nema það sé sérstaklega tekið fram í

sérskilmálum í kafla 10. Nýtt deiliskipulag leggur mikla áherslu á mannlíf og blómlega verslun og þjónustu. Til þess að styðja við veitingastarfsemi á svæðinu er lagt til að fyrirtæki á svæðinu beini viðskiptum sínum við veitingastarfsemi í nágrenninu frekar en að hafa stór mötuneyti fyrir starfsfólk.

Nánari skilgreiningar á starfsemi og blöndun á atvinnustarfsemi er að finna í kafla 10.

5.18. Visthæfi byggðar

Deiliskipulagið leggur mikla áherslu á vistvæna- og sjálfbæra uppbyggingu sem mun stuðla að betri gæðum til komandi kynslóða. Tvær meginforsendur skipulagsins eru markmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun og undirritað Parísarsamkomulag um að draga úr áhrifum loftlagsbreytinga og losun Co2 út í andrúmsloftið. Skilmálar nýs deiliskipulags fela í sér sjálfbæra nálgun og sveigjanleika til að geta tekist á við þá þróun og breytingar sem kunna að eiga sér stað í náinni framtíð. Öll hönnun og áætlunargerð vegna manngerðs umhverfis skal vera í samræmi við skilmála nýs deiliskipulags.

Hér eru markmið deiliskipulags varðandi visthæfi byggðar og skal fylgja í allri hönnun og framkvæmdum á svæðinu.

- Metnaðarfullur arkitektúr og umhverfisvænar byggingalausnir skulu móta gæði byggðar og mynda umgjörð um vönduð, fjölbreytt almenningsrymi fyrir fólk á öllum aldri þar áhersla er lögð á aðgengi fyrir alla
- Fjölbreytt verslun og þjónusta mun auka aðgengi íbúa að verslun og þjónustu og hvetja til vistvænna samgöngumáta
- Áhersla skal leggja á vistvæna samgöngumáta og hanna góða umgjörð fyrir reiðhjól, fótgangandi

- og rafbíla
- Stuttar vegalengdir að almenningssamgöngum og helstu hjóla og gögnustígakerfum
- Öruggar gönguleiðir og góðar tengingar innan svæðis
- Fjölbreytt framboð húsnæðiskosta og atvinnurýma sem skapar fjölbreytt samfélag og líf á svæðinu
- Auka kolefnisbindingu með fjölbreyttum gróðri
- Nota skal sjálfbærar ofanvatnslausnir til að tryggja gróðurvænt umhverfi og minnka álag á veitukerfi
- Góð lýsing utandyra til að tryggja öryggi í almenningssýmum
- Góð aðstaða til geymslu á hjólum mun hvetja til aukinnar notkunar reiðhjóla
- Hugað að hleðslu fyrir rafbíla og rafmagns reiðhjóla í bílakjöllurum

5.19. Hljóðvist og loftgæði

Hljóðvist og loftgæði bygginga skal uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar og viðeigandi staðla. Með því að takmarka umferð bifreiða á yfirborði er stuðlað að betri loftgæðum og hljóðvist á svæðinu sem eykur gæði útirýma.

5.20. Vindgreiningar og skuggavarp

Gerðar eru kröfur að uppbyggingaraðilar bygginga geri grein fyrir og skili inn til bæjaryfirvalda, áður en byggingaráform verða samþykkt, skýrslu eða greinargerð fyrir vind og skuggavarp innan þeirra lóða og í samræmi við nærliggjandi bygginga innan- og við jaðra afmarkaðs deiliskipulagssvæðis. Það er gert til þess að byggingaráform skerði ekki gæði núverandi

byggðar, framtíðaruppbyggingu og almenningsrýma.

5.21. Öryggi

Í deiliskipulaginu eru gerðar breytingar á gatnakerfi innan skipulagssvæðis til að bæta aðgengi vistvænna samgöngumáta og draga úr neikvæðum áhrifum umferðar. Öll hönnun umferðar og samgangna skal hafa öryggi allra að leiðarljósi, með áherslu á gangandi, og hjólandi vegfarendur og fylgja þeim lögum, reglum, stöðlum og leiðbeiningum sem eru í gildi eða liggja fyrir.

5.22. Umhverfi

Lögð er áhersla á umhverfisgæði og ábyrga hönnun og framkvæmdir í tengslum við umhverfið. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að gerð verði forsögn umhverfishönnunar þar sem helstu áherslur varðandi allt umhverfi miðbæjarins komi fram og verði grunnur að landslagshönnun innan svæðisins. Lagt er til að rekstur og umhirða almenningsrýma verði á höndum Kópavogsbæjar í samvinnu við hagsmunaaðila á svæðinu.

5.23. Niðurrif húsa

Í nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir niðurrifi bygginga á skipulagssvæðinu. Þessu er betur gert skil í sérskilmálum í kafla 10 og í húsakönnun dags. ---.---.----

5.24. Sorp og endurvinnsla

Þörf er á nýrri hugsun hvað varðar sorphirðu og endurvinnslu. Í nýju deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir almennu aðgengi bifreiða á yfirborði og því verður ekki hægt að aka sorpbílum að einstaka húsum. Fyrir sorplosun íbúa og almenning í opnum rýmum er gert

ráð fyrir aðgengilegum sorp- og endurvinnsluflátum á yfirborði með djúpgámalausnum í samráði við bæjaryfirvöld í Kópavogi. Varðandi soplosun fyrirtækja, er gert ráð fyrir ákveðnum rýmum í kjallara fyrir sorp og endurvinnslu. Gera skal ráð fyrir aðgengi sorplosunarbíla í bílakjallara eða nálægt innkeyrsluopum þeirra.

5.25. Veitur

Gert er ráð fyrir breytingum á svæðinu og þar með endurnýjun á staðsetningum og legu stofnlagna. Gert er ráð fyrir nýjum megin veitulögnum í landi Kópavogsbæjar meðfram jöðrum skipulagssvæðisins til þess að draga úr kvöðum vegna lagna og aðgengis á lóðum, eins og hægt er. Hafa skal þetta í huga við hönnun bílakjallara og landslagshönnun á svæðinu. Einnig má gera ráð fyrir spennistöðvum í bílakjallara undir svæðinu þegar frekari forsendur liggja fyrir. Samráð skal haft við Kópavogsbæ um staðsetningu og fyrirkomulag lagna á svæðinu.

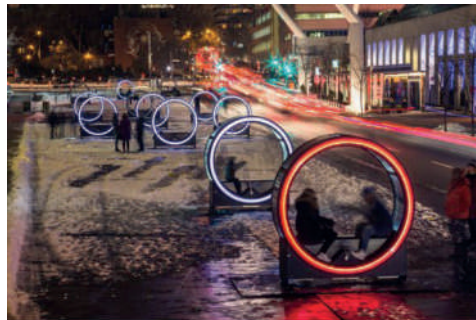
5.26. Framkvæmdartími og áfangaskipting

Reitur B1-1

Reitur B4

Áætlun um framkvæmdartíma og áfangaskiptingar verður unnin í samráði við hagsmunaaðila og lögð fram til bæjaryfirvalda í Kópavogi til samþykktar.

almenningsrými



listaverk og innsetningar

frumkvæði íbúa

afþreyingar- og dvalarsvæði



virki jaðarsvæði

rýmið milli húsanna

6. Almenningsrými

6.1. Almennt um almenningsrými

Eitt af meginmarkmiðum nýs deiliskipulags er að mannlífið verði sett í forgrunn með áherslu á hönnun umhverfisins í augnhæð og tileinka þar með stærsta hluta miðbæjarins gangandi og hjólandi manneskjum. Það kallar á að almenningsrými verði vel hönnuð til að vekja jákvæðar tilfinningar, betri líðan og hvetjandi til útiveru. Við hönnun svæðisins skal huga að góðum tengingum og aðgengi fyrir alla í samræmi við gildandi staðla, reglugerðir og forsögn umhverfishönnunar.

Nauðsynlegt er að huga að góðu og þægilegu útirými sem tekur tillit til veðurfarsaðstæðna á svæðinu. Áður en hönnun útsvæða er útfærð skal, í samráði við bæjaryfirvöld afla allra þeirra gagna sem geta haft áhrif á gæði útsvæða og þægindi notenda með vindgreiningum, veðurfarskýrslum, birtuskilyrðum. Hönnun skal taka mið af forsendum umhverfishönnunar varðandi skjólmyndun, lýsingu, gróðursetningu og götugögnum.

Leggja þarf áherslu á grænar lausnir og fjölbreytt vistkerfi sem stuðlar að skynsamlegri og sjálfbærri uppbyggingu og er gerð krafa um að notaðir verði vottaðir umhverfisstaðlar við hönnun og framkvæmd allra almenningsrýma innan skipulagssvæðisins. Nota skal blágrænar ofanvatnslausnir þar sem hægt er til að minnka álag á veitukerfi ásamt því að gera umhverfið grænna. Við hönnun grænna lausna og gróðursetningar skal taka mið af því að stór hluti opinna svæða og almenningsrýma eru staðsett ofan á niðurgrofnum bílakjallara. Með sjálfbærum og vistvænum lausnum ásamt kröfu um metnaðarfulla hönnun er verið að stuðla að fallegu hreinu umhverfi, skynsamlegri nýtingu vatns og hreinna lofti.

Meirihluti opinna svæða eru almenningsrými og eru þau skilgreind á skipulagsupprætti. Hanna skal almenningsrými með tilliti til fjölbreyttrar notkunar og ólíkra notenda.

Eignarhald almenningsrýma utan lóðarmarka eru bæjarland en lagt er til að rekstur allra skilgreindra almenningsrýma verður á hendi eins aðila sem heldur utan um allan rekstur og viðhald almenningsrýma, hvort sem þau eru á bæjarlandi eða innan einkalóða. Þar sem almenningsrými lenda innan lóðamarka eru einnig gerðar kvaðir um að þau skulu hönnuð í samræmi við forsögn umhverfishönnunar. Það á einnig við skilgreind nærsvæði bygginga sem almennt flokkast undir séreignarsvæði.

Lýsing og val götugagna á svæðinu skal vera vönduð. Gerð er krafa um að unnið verði heildarlýsingarplan af öllum miðbænum í samræmi við forsögn umhverfishönnunar og skal nota í vali og hönnun á lýsingu. Val og hönnun á götugögnum skal taka mið af forsögn umhverfishönnunar.

Gert er ráð fyrir sorpflokkun í aðgengilegum ílátum. Þar sem yfiorð miðbæjarins er að mestu leyti bíllaust, verður ekki gert ráð fyrir hefðbundum sorplosunarbílum. Notast skal við djúpgámalausnir fyrir almenningsrými og byggingar þar sem hægt er.

Skipulagið gerir ráð fyrir að affallsvatn frá byggingum skuli notað til þess að snjóbræða skilgreind afnotasvæði bygginga innan lóða. Allar helstu gönguleiðir og skilgreind almenningsrými verða snjóbrædd til að bæta aðgengi og auka notagildi þeirra allan ársins hring ásamt því að draga úr notkun orkufrekra tækja til að fjarlægja snjó á veturna.

6.2. Forsögn umhverfishönnunar

Áður en skilgreind almenningsvæði verða hönnuð, gerir deiliskipulagið kröfu að gerð verði forsögn eða frumhönnun umhverfishönnunar og að hún verði leiðbeinandi í hönnun og frágangi lóða kringum byggingar

Í forsögn umhverfishönnunar skulu koma fram helstu áherslur varðandi umhverfi miðbæjarins. Þar munu koma fram forsendur og kröfur varðandi efnisnotkun, úrgang, efnisnýtni og vistfræði ásamt helstu áherslum varðandi sérstöðu sérhvers rýmis, búnaðar og götugagna, lýsingar, plöntuvals, vind- og veðurgreininga ásamt mótvægisáðgerðum sem og allar aðrar forsendur sem geta haft áhrif á hönnun almenningsrýma.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir því að Kópavogsbær hafi frumkvæði og leiði vinnu við forsögn umhverfishönnunar. Mikilvægt er að forsögnin verði unnin í þverfaglegum hóp fagfólks í samvinnu við höfunda deiliskipulags og helstu hagsmunaaðila á svæðinu.

Til þess að tryggja góða ásýnd og stuðla að sjálfbæru samfélagi miðbæjarins gerir deiliskipulagið ráð fyrir að öll skilgreind almenningsrými á skipulagssvæðinu verði í umsjá Kópavogsbæjar sem mun sjá um alla hönnun, utanumhald, rekstur og viðhald skilgreindra almenningsrýma. Ef forsögn umhverfishönnunar liggur ekki fyrir þegar ráðist er í hönnun og frágang innan lóðamarka bygginga, skal öll hönnun umhverfis vera í samræmi við áherslur deiliskipulags.



6.3. Græni mannlífsásinn

Græni menningar og mannlífsásinn er lífæð miðbæjarins. Hann er samsettur af fjölbreyttum almenningsrýmum og vel hannaðri göngu- og hjólaleið. Hann mun tengja saman og virkja svæðið og síðar getur hann þróast áfram og vaxið inn í hverfi Kópavogs til austurs og vesturs.

Mannlífsásinn verður lífleg, örugg og þægileg göngu- og hjólaleið fyrir bæjarbúa til að komast leiðar sinnar innan bæjarfélagsins auk þess að hann mun gæða vannýtt rými lífi og auka möguleika á fjölbreyttri verslun og þjónustu í byggingum sem standa meðfram honum. Mannlífsásinn gefur möguleika á því að skapa aðráttarafl fyrir fjölbreytta menningu og mannlíf ásamt því að vera lífæð íbúa Kópavogsbúa til að komast á milli staða að sækja þjónustu í fallegu, öruggu og spennandi umhverfi og mun draga úr þörf styttri akstursleiða innanbæjar.

Mannlífsásinn samanstendur af litlum fjölbreyttum óformlegum almenningsrýmum staðsettum með ákveðnu millibili sem munu geta nýst íbúum bæjarins sem og fjölbreyttri menningarstarfsemi. Almenningsrýmið sem staðsett verða á græna ásnúnum verða fjölbreytt og munu geta þróast með tímanum. Þau geta t.d. verið allt frá litlum leikvöllum, setsvæðum og útiæfingarsvæðum til körfuboltavalla, matjurtagarða og útileikhúsa.

Gerðar eru kröfur til þeirra bygginga sem standa meðfram mannlífsásnum að þær gefi til umhverfisins og skerði ekki gæði útisvæðisins. Nýbyggingar skulu stallað upp frá ásnúnum til að veita meiri birtu og mannlegri ásýnd. Allar jarðhæðir nýbygginga meðfram ásnúnum skulu verða hannaðar með tilliti til að geta verið opnar, eða virkar jarðhæðir, brotnar upp í smærri einingar.

Á mannlífsásnum eru gerðar kröfur um vistvæna, sjálfbæra og vandaða umhverfishönnun og krafa er að notaðir verði viðurkenndir og vottaðir umhverfisstaðlar í hönnun og framkvæmdum.

Í vali á gróðri skal huga að fjölbreytileika og mismunandi veðurfari, sólar og vindálagi. Notast skal við blágrænar ofanvatnslausnir þar sem því er við komið. Við hönnun landslags skal hafa í huga að hluti landslags er staðsett ofan á bílakjallara og skal taka mið af því í hönnun svæðisins.

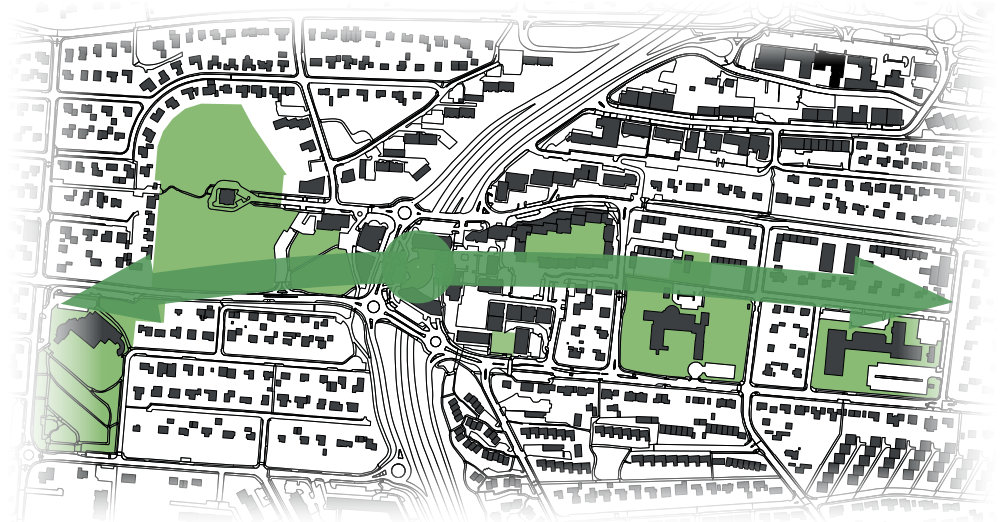
Gera skal ráð fyrir rafmagns- og vatnslögnum í jörðu með góðu aðgengi til notkunar fyrir almenningsrými og skal taka mið af forsögn umhverfishönnunar varðandi staðsetningar og útfærslur. Inngangar almennings í bílakjallara verða staðsettir nálægt græna ásnúnum. Annars vegar verða þeir sérstök mannvirki og hins vegar verða þeir staðsettir innan nýbygginga.

Öll hönnun og framkvæmdir skulu vera í samræmi við viðeigandi reglugerðir og staðla ásamt því að sérstaklega skal huga að algildri hönnun. Þar sem landhalli er mikill og ekki er hægt að koma fyrir skábrautum skal ávallt gert ráð fyrir öðrum leiðum til að tryggja aðgengi í samræmi við algilda hönnun.

Huga skal vel að skjólmyndun og fjölbreyttum gróðri á mannlífsásnum. Götugögn, allt efnisval og lýsing skal vera vönduð og samhangandi til að gefa græna ásnúnum sérkenni. Val og hönnun á gróðri, götugögnum og lýsingu skal vera í samræmi við forsögn umhverfishönnunar. Gera skal ráð fyrir góðum reiðhjólástæðum, bæði opnum og yfirbyggðum, í tengslum við almenningsrými, torg og byggingar.

Til þess að auka notagildi mannlífsásins allan ársins hring eru gerðar kröfur um að helstu göngu- og hjólaleiðir ásamt skilgreindum svæðum verða snjóbrædd.

Mannlífsásinn mun tengja saman og virkja svæðið og síðar getur hann þróast áfram og vaxið inn í hverfi Kópavogs til austurs og vesturs.





Græni ásinn samanstendur af litlum fjölbreyttum óformlegum almenningsrýmum. Huga skal sérstaklega að ólíkum þörfum íbúa. Græni ásinn verður lífæð Kópavogsbúa fyrir afþreyingu og þjónustu einnig til að komast milli staða í fallegu, öruggu og spennandi umhverfi

6.4. Tímabundin afnot af bæjarlandi

Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir að stór hluti landrýmis innan skipulagssvæðisins sé almenningsrými og þar með er gert ráð fyrir heimildum fyrir tímabundinni ráðstöfun á bæjarlandi fyrir ýmiskonar viðburði, samkomur, torgsölur, markaði og tónleika. Einnig er gert ráð fyrir að veitingaaðilar geti nýtt sér skilgreind almenningsrými fyrir útveitingar, verslanir geta sett upp vöruústillingar og markaði ásamt því að íbúar geta sett sitt mark á ákveðin svæði fyrir bekki, gróður o.s.frv.

Allir þeir aðilar sem hafa áhuga á afnot af bæjarlandi innan miðbæjarsvæðisins, hvort sem um ræðir utanaðkomandi aðila eða íbúa og rekstraraðila á svæðinu, munu þurfa að sækja um leyfi hjá bæjaryfirvöldum sem mun gefa út og skilgreina reglur um notkun, opnunartíma og aðra þætti sem snúa að notkun bæjarlands ásamt því að veita upplýsingar um önnur leyfi sem varða þriðja aðila t.d. rekstrarleyfi vegna útveitinga, torgsölu o.fl. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að öll torg og stærri almenningsrými falli undir þessa skilgreiningu.



6.4. Tímabundin afnot af bæjarlandi

Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir að stór hluti landrýmis innan skipulagssvæðisins sé almenningsrými og þar með er gert ráð fyrir heimildum fyrir tímabundinni ráðstöfun á bæjarlandi fyrir ýmiskonar viðburði, samkomur, togsölu, markaði og tónleika. Einnig er gert ráð fyrir að veitingaaðilar geti nýtt sér skilgreind almenningsrými fyrir útveitingar, verslanir geta sett upp vöruústillingar og markaði ásamt því að íbúar geta sett sitt mark á ákveðin svæði fyrir bekki, gróður o.s.frv.

Allir þeir aðilar sem hafa áhuga á afnot af bæjarlandi innan miðbæjarsvæðisins, hvort sem um ræðir utanaðkomandi aðila eða íbúa og rekstraraðila á svæðinu, munu þurfa að sækja um leyfi hjá bæjaryfirvöldum sem mun gefa út og skilgreina reglur um notkun, opnunartíma og aðra þætti sem snúa að notkun bæjarlands ásamt því að veita upplýsingar um önnur leyfi sem varða þriðja aðila t.d. rekstrarleyfi vegna útveitinga, togsölu o.fl. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að öll torg og stærri almenningsrými falli undir þessa skilgreiningu.



byggingar



Skýringarmynd 7.2.1

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

7. Byggingar

7.1. Almenn um byggingar og mannvirki

Eitt af meginmarkmiðum nýs deiliskipulags er að mannlífið verði sett í forgrunn með áherslu á hönnun umhverfisins í augnhæð. Það kallar á hágæða byggingarlist, mannlegan skala og gott aðgengi að byggingum. Sérstaklega skal vanda til hönnunar á jarðhæðum svo byggingar gefi til umhverfisins og tengist almenningssvæðum með virkum og opnum jarðhæðum, sterkri efniskend og vali á vönduðum byggingarefnum. Til að koma í veg fyrir einsleitar jarðhæðir er gert ráð fyrir uppbroti á löngum húshliðum og takmörkun á löngum einingum á starfsemi jarðhæða til að hvetja til fjölbreyttrar starfsemi og lífvænleika almenningssvæða meðfram byggingum. Gert er ráð fyrir uppbroti bygginga á efri hæðum til að opna fyrir sjónrænar tengingar milli bygginga ásamt því að hleypa birtu inn á almenningssvæði og að núverandi byggð. Kvöð er á að uppbyggingaraðilar geri birtu/ skugga- og vindgreiningar með uppbyggingaráformum þeirra, í samræmi við aðrar byggingar á og við jaðra skipulagssvæðisins og skili inn til bæjaryfirvalda til samþykktar með byggingaráformum.

Við hönnun bygginga og nærumhverfis þeirra skal taka mið af því að þarna er verið að skapa sjálfbæra og þetta blandaða byggð og skal yfirbragð byggðar og umhverfis endurspegla það. Nýtt deiliskipulag er umhverfisvænt og skipulagt til framtíðar og hafa skal umhverfissjónarmið að leiðarljósi við hönnun og framkvæmd mannvirkja og umhverfishönnun. Leggja þarf áherslu á grænar lausnir og fjölbreytt vistkerfi sem stuðlar að skynsamlegri og sjálfbærri uppbyggingu og skal nota vottaða umhverfisstaðla við hönnun og framkvæmd allra nýbygginga.

Almennt er ekki gert ráð fyrir sérnotareitum við skilgreind almenningssvæði en innan lóða er heimild til að skilgreina sérnotareiti, en þó með þeim skilyrðum sem sett eru um sérnotareiti í kafla 7.14.

Sérstaklega skal huga að lýsingu bygginga og gera grein fyrir henni í séruppdráttum. Við hönnun umhverfis bygginga skal reyna eftir því sem hægt er að nota blágrænar ofanvatnslausnir og gróður. Notast skal við djúpgámalausnir fyrir sorp íbúða og skulu sorpilát vera snyrtileg og samræmast heildaryfirbragði umhverfishönnunar. Tryggja skal gott aðgengi að sorpilátum og þau staðsett eins nálægt byggingum og hægt er vegna aðkomu soprlosunarbíla. Sameiginleg sorprými fyrir atvinnustarfsemi eru staðsett í kjallara. Flokkun og sorps og meðhöndlun skal vera í samræmi við samþykktir Kópavogsbæjar.

Byggingarreitir húsa eru afmarkaðir á skipulagsuppdrætti og lóðarblöðum. Þeir eru ýmist með bundinni byggingarlínu þar krafa er að amk. 70% sem bygginga byggjast upp í þeirri línu og svo óbundinni byggingarlínu þar sem frjálst er að móta byggingar innan byggingarreitar. Nánari skilgreiningar um byggingar meðfram byggingarreitum er að finna á skipulagsuppdrætti. Byggingar skulu rúmast innan byggingarreita. Hæðarviðmið eru skilgreind á skilmálateikningum. Landhæð og götuhæð (L og G) og kóti aðalhæðar (GK) kemur fram á mæliblaði.

Skipulagið gerir ráð fyrir að affallsvatn frá byggingum skuli notað til snjóbræðslu á skilgreindum afnotasvæðum bygginga innan lóða.

7.2. Arkitektúr

Gerð er krafa um metnaðarfulla byggingarlist og fjölbreytt yfirbragð bygginga. Krafa er að hver bygging innan skipulagssvæðisins hafi sérstöðu í útliti og

efnisvali. Leggja skal áherslu á sterka efniskend og vandaðan frágang. Byggðin er blönduð byggð íbúða og fjölbreyttrar atvinnu- og menningarstarfsemi þar sem lögð er sérstök áhersla á sjálfbærni til framtíðar. Það kallar á sveigjanleika í hönnun bygginga svo þær geti tekið við breytingum á innra fyrirkomulagi og breyttri starfsemi í framtíðinni án meiriháttar breytinga.

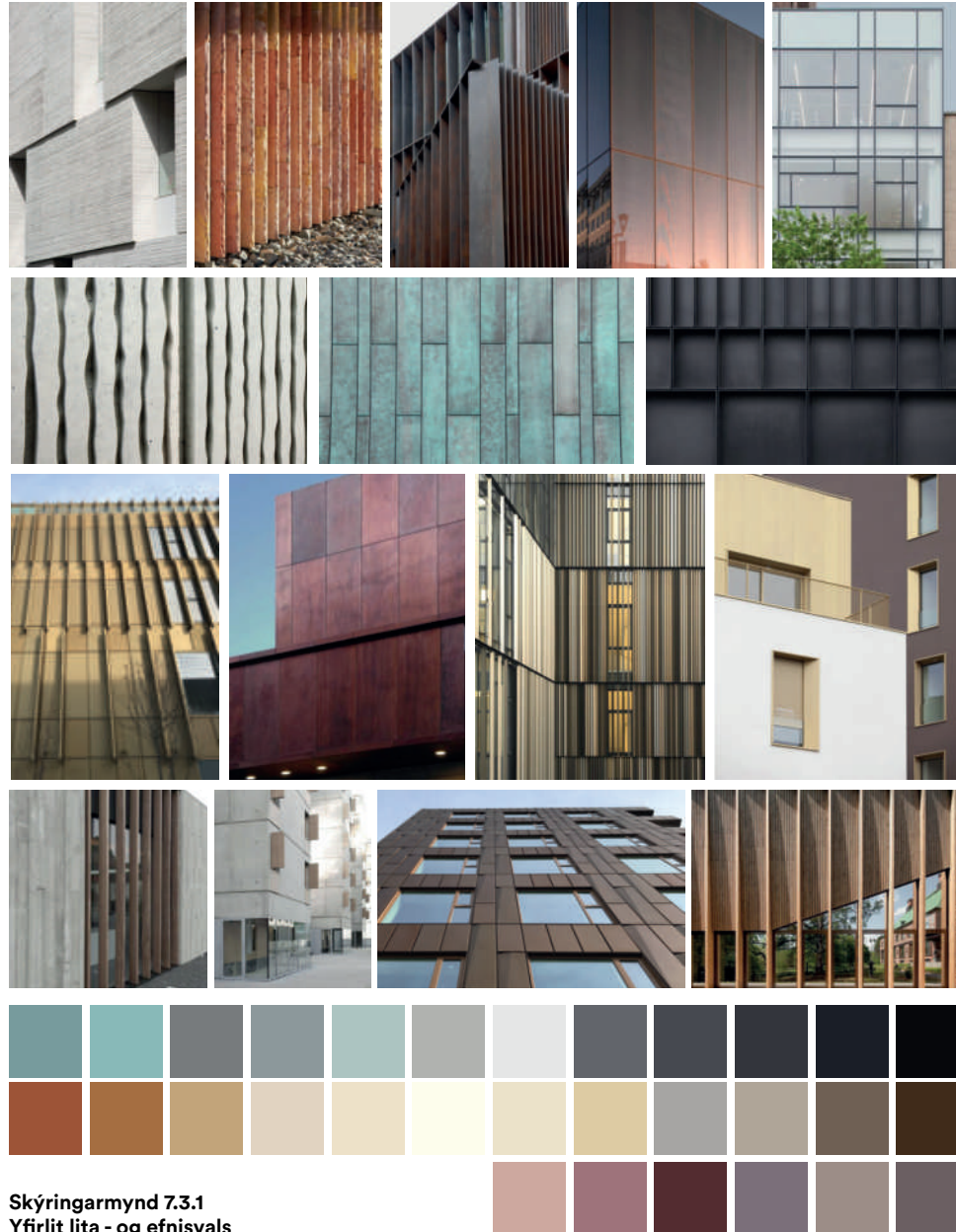
Jarðhæðir bygginga skulu vera opnar og aðgengilegar, sérstaklega við almenningssvæði. Á jarðhæðum bygginga er gerð krafa um uppbot á a.m.k. 12 m millibili og lagt er til að nota ólík byggingarefni, gluggasetningar eða mismunandi hæðir. Sjá nánar á skipulagsuppdrætti og skýringaruppdrætti.

7.3. Litir og efnisval

Nota skal vönduð og endingargóð byggingarefni í öllum tilvikum. Leita skal eftir að velja byggingarefni sem stuðla að sjálfbærni og eru vistvæn, til að takmarka ágang á auðlindir og lágmarka neikvæð áhrif á umhverfi og lýðheilsu. Æskilegt er að valin séu endurvinnanleg eða endurunnin byggingarefni sem fengið hafa viðurkennda umhverfisvottun og eru viðhaldsvæn og endingargóð. Forðast skal að nota byggingarefni sem geta valdið útskolun skaðlegra efna, t.d. þungmálma.

Í litavali bygginga skal leitast við hlýlega og náttúrulega liti og efni s.s. sjónsteypu, viðarklæðningar, málmklæðningar og gler með sem næst glærum lit og lítilli speglun. Sjá nánar skýringarmynd 7.3.1 „yfirlit lita og efnisvals“ sem skal vera leiðbeinandi í lita- og efnisvali nýbygginga á skipulagssvæðinu.

Gera skal grein fyrir helsta efnis- og litavali utanhúss á aðaluppdráttum.



7.4. Gluggar og gler

Gler í byggingum skal almennt vera gegnsætt, sérstaklega á jarðhæðum, til að auka gegnsæi milli bygginga og almenningsrýma. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Á jarðhæðum skal leitast við fjölbreytta gluggasetningar, mismunandi dýptir á gluggum og uppbot á mismunandi byggingum og byggingarhlutum. Við skilgreind almenningsrými er gert ráð fyrir amk. 80% gegnsæi á jarðhæðum. Þar er gerð krafa um stóra gluggafleti og ekki heimilt að hylja glugga með merkingum eða gluggatjöldum.



7.5. Svalir

Svalir skulu almennt vera innan byggingarreita. Þó er heimilt er að svalir standi allt að 1.m út fyrir byggingareit og útlínu bygginga á þeim úthliðum sem snúa að inngarði og ekki að almenningsrýmum eða götum. Almennt er heimilt er að gera þaksvalir á þökum bygginga og þar sem stöllum er í formi bygginga. Ekki eru takmörk á dýpt svara í deiliskipulagi en fylgja skal byggingarreglugerð um lágmarkstærðir og aðgengi svara. Heimilt er að setja upp svalalokanir sem eru hluti af heildarútliti bygginga og skal gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum. Hvatt er til að gera ráð fyrir gróðurbeðum á svölum. Ef gerðar verða sérstakar kvaðir um frágang á svölum einstaka bygginga, kemur það fram í sérskilmálum reita í kafla 10.



Skýringarmynd 7.5.1

Svalir skulu vera hannaðar sem hluti af heildarútliti bygginga. Hér eru dæmi um ólíkar útfærslur þar sem svalir eru m.a. notaðar til að brjóta upp húshliðarnar.

7.6. Inngangar

Almennt skal lögð áhersla á að draga úr fjölda og umfangi innganga í íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði á efri hæðum á þeim stöðum sem gerðar eru kröfur um virkar eða opnar jarðhæðir, til að styðja við verslun og þjónustu á jarðhæðum og auka tengsl bygginga við almenningsrými.

Við Græna ásinn og Digranesveg er takmörkun á umfangi innganga í annað húsnæði en skilgreint er sem virkar eða opnar jarðhæðir. Þar skal vera a.m.k. 12 m milli innganga í húsnæði á efri hæðum og hver inngangur er takmarkaður við 1.2m breidd á húshlið jarðhæðarinnar. Þó er heimilt að hafa hann stærrí, ef inngangur er hluti af virkri jarðhæð, skrifstofuhúsnæðis eða samfélagslegu rými íbúða og þar með hægt að skilgreina hann sem hluta af virkri jarðhæð.

Inngangar í atvinnurými á efri hæðum skulu vera vel afmarkaðir og staðsettir nálægt helstu gönguleiðum á svæðinu. Allir inngangar skulu vera vel skilgreindir og hannaðir sem hluti af heildarhönnun byggingar.

Tryggja skal gott aðgengi almennings að bílakjalla. Á skipulagsupprætti er að finna lágmarksfjölda og tillögu að staðsetningu innganga almennings að bílakjallara. Þeir eru hluti af byggingum eða sérstök mannvirki. Allir inngangar almennings í bílakjallara skulu gera ráð fyrir algildri hönnun skv. byggingareglugerð og skal ávalt vera lyfta eða skábraut í tengslum við innganga. Þeir skulu vera aðgengilegir, þægilegir og öruggir í góðum tengslum við helstu almenningsrými, verslanir og þjónustu.

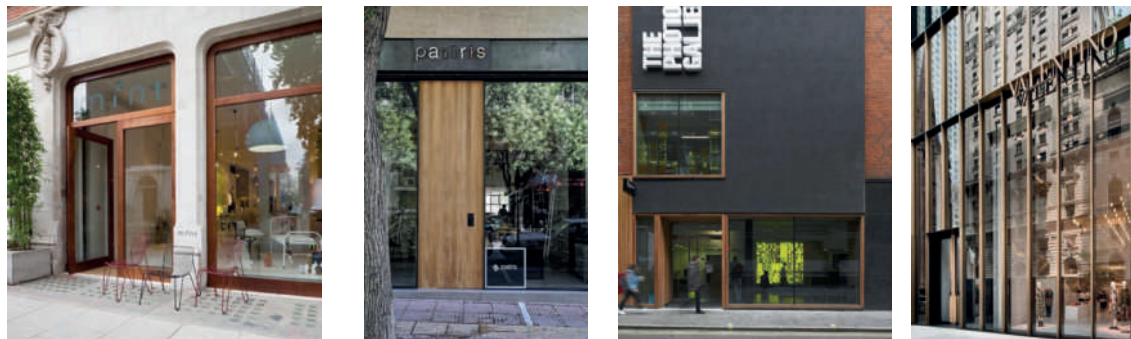
Inngangar almennings að bílakjallara sem staðsettir eru innan nýbygginga, skulu vera hannaðir sem hluti af heildarhönnun byggingar en þeir skulu vera vel afmarkaðir og skýrt gefið til kynna til hverra nota þeir



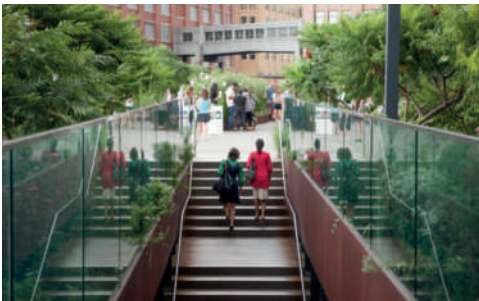
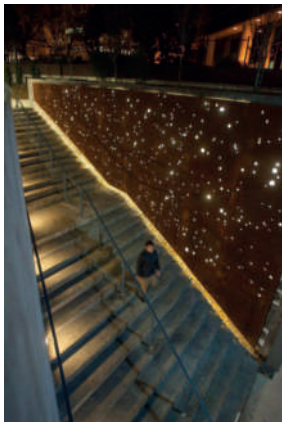
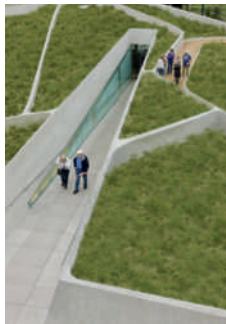
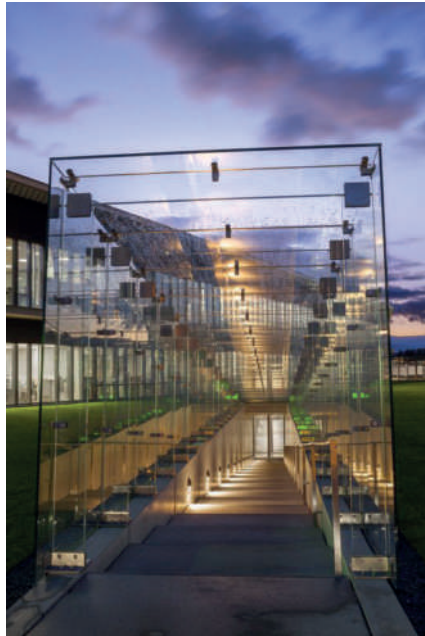
Dæmi um innganga í sameignir íbúðahúsa þar sem ekki eru skilgreindar virkar eða opnar jarðhæðir



Dæmi um innganga í íbúðarhúsnæði eða atvinnuhúsnæði á efri hæðum þar sem þeir eru hluti af virkum jarðhæðum.



Dæmi um ólíka útfærslur á inngöngum í þar sem gerðar eru kröfur um virkar eða opnar jarðhæðir



7.7. Hæðir

Hámarkshæðir bygginga eru skilgreindar á skilmálasneiðingum.

Almennt skal miða við að jarðhæðir verði notaðar undir verslun eða þjónustu og skal salarhæð jarðhæða vera að lágmarki 4.0 m.

Inngangar almennings að bílakjallara skulu vera vel merktir og skýrt gefið til kynna til hvern nota þeir eru. Gerð er krafa um metnaðarfullan arkitektúr og gott aðgengi allra í góðum tengslum við almenningsrými, verslanir og þjónustu.

eru t.d. með samræmdum merkingum, lýsingu o.fl. Þar sem inngangar almennings í bílakjallara eru hannaðir eru sem sérstök mannvirki eða hluti af bílajakjalla er gerð krafa um vandaðan og metnaðarfullan arkitektúr þar sem tekið er mið af forsögn umhverfshönnunar. Þeir skulu vera aðgengilegir, þægilegir og öruggir í góðum tengslum við almenningsrými, verslanir og þjónustu.

7.8. Stöllum og uppbot bygginga

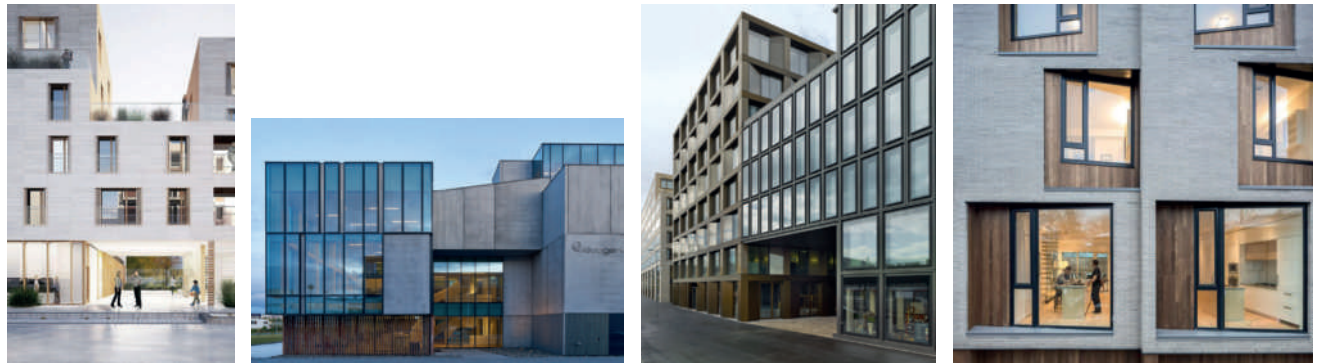
Byggingarmassar eru brotnir upp til þess að mynda sjónlínur, veita birtu á almenningsrými og draga úr hæð bygginga, séð frá nærliggjandi útisvæðum. Á skýringaruppdrætti er sýnt leiðbeinandi uppbot byggingarmassa sem sýnir helstu áherslur byggðar.

Gerð er krafa um að uppbot verði á a.m.k. 12m millibili, á öllum húshliðum nýbygginga sem snúa að almenningsrýmum. Uppbot 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 einsleitir og óspennandi fyrir mannlífsmyndun nærliggjandi útirýmis. Einnig eru gerðar kröfur um uppbot 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 uppbot bygginga, kemur fram á skipulagsuppdrætti.

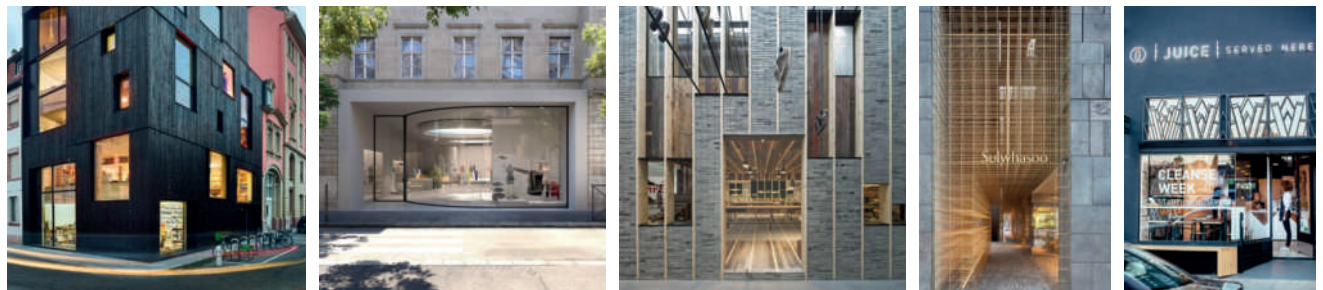
Gerð er krafa um að nýbyggingar stalist frá „Græna ásnum“ til að auka mannlegan skala bygginganna ásamt því að auka birtu inn í almenningsrýmið. Mikilvægt er að hafa ólíkar hæðir á stöllum á hverri húshlið til að koma í veg fyrir einsleitni. Á skipulagsuppdrætti má



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

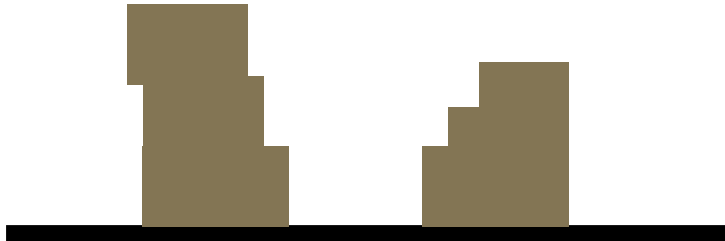


Dæmi uppbot á byggingarmassa og húshliðum með ólíkum hæðum, efnisvali og gluggasetningu



Sérstaklega skal huga að uppboti og fjölbreytileika á jarðhæðum

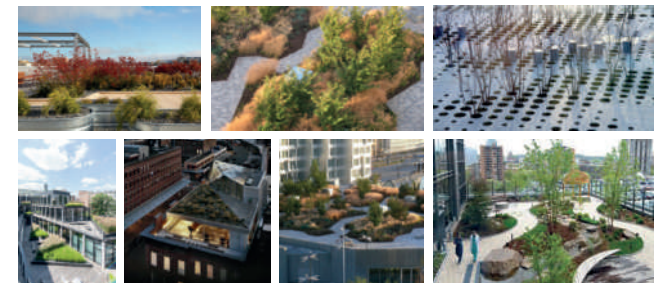
SKÝRINGARMYND DIAGRAM SEM SÝNIR STÖLLUN frá Græna ásnum



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 mjög erfiðar aðstæður, svo sem mikinn vind, lítið rótarplass, mikinn þurrk og litla umhirðu. Sé rétt staðið að hönnun og uppsetningu grænna þaka krefjast þau lágmarksviðhalds.

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



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

7.10. Skyggni

Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir að heimilt verði að byggjaskyggni við byggingar tilvarnarveðri og vindum. Einnig er það krafa að byggja skyggni við byggingar ef það kemur í ljós að þörf er á í vindgreiningarskýrslum uppbyggingaaðila og skila inn með aðaluppdráttum sbr. kafla 6.23. Ef vindgreiningarskýrslur sýna að skyggni bygginga þurfi að fara út fyrir skilgreindan byggingarreit eða lóðarmörk bygginga skal senda inn fyrirspurn ásamt tillögum að útfærslum skyggnis til skipulagsyfirvalda bæjarins sem munu gefa umsögn ásamt því að taka ákvörðun hvort umrætt atriðið kalli á breytingu á deiliskipulagi. Öll hönnun á skyggnum eða öðrum byggingarhlutum sem snúa að skermun eða til varnar veðri og vindum skal vera í samræmi við heildarhönnun bygginga og skal leggja fram til byggingaryfirvalda með aðaluppdráttum.

7.11. Tæknibúnaður á þökum

Mikilvægt er að komast hjá því að tæknibúnaður verði mjög sjáanlegur frá jörðu og áberandi frá nærliggjandi byggð og hafi þar með neikvæð áhrif á ásýnd byggðarinnar. Gera þarf ráð fyrir að lagna- og loftræsibúnaður verði annaðhvort innan bygginga eða að hanna þurfi slíkan búnað í samhengi við arkitektúr bygginga. Möguleiki er að gera sérstakar hæðir, inndregnar þakhæðir eða aðrar lausnir sem skerma af búnað á þökum.

Í nýju deiliskipulagi er gerð krafa um að allur tæknibúnaður sem fylgir byggingum s.s. loftræsikerfi, lagnabúnaður og samskiptabúnaður sem verður hærrí en 0,5m upp fyrir þakkant bygginga, verði hannaður af arkitekt byggingar sem hluti af byggingum.



Dæmi um opnar jarðhæðir



Dæmi um virkar jarðhæðir

sjá viðmiðunarhæðir stöllunar.

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

7.12. Virkar og opnar jarðhæðir

Mikil áhersla er lögð á tengsl milli almenningsrýmis og þeirrar starfsemi sem á sér stað innan bygginga. 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 bíður upp á að vera í slíku opnu rými þ.á.m. félagsleg rými íbúðabygginga sem getið er um í kafla 5.13.

Þar sem gerð er krafa um virkar jarðhæðir skal lágmarkshlutfall skilgreindra jarðhæða vera 50% smávöruverslun. Heimildir til annar starfsemi en smávöruverslunar geta því ekki verið umfram 50% og forsenda samþykkis fyrir breyttri notkun húsnæðis

við skilgreindar virkar jarðhæðir er háð því að hlutfall smávörustarfseminar fari ekki undir 50%. 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.

7.13. Skilrúm, girðingar, sérafnotareitir

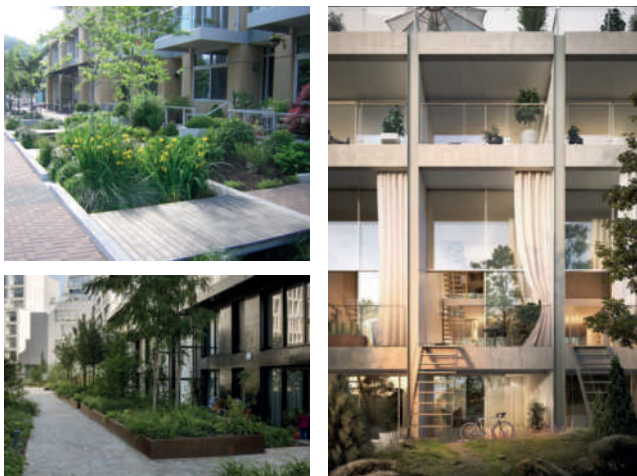
Heimilt er að afmarka sérafnotareiti fyrir íbúa innan lóðarmarkna á skilgreindum grænum svæðum (sjá skipulagsuppdrátt og nánari skilgreiningar í kafla 10). Ekki er heimilt að reisa girðingar eða skilrúm á sérafnotareitum sem liggja beint að skilgreindum almenningsrýmum. Þó er heimilt að gróðursetja runnagróður og blómabeð til að aðgreina sérafnotareiti frá almenningsrýmum. Í forsögn umhverfishönnunar á svæðinu munu koma fram nánari leiðbeiningar um frágang á gróðurbeðum eða gróðurkerjum til notkunar á afmörkun sérafnotareita. Almennt er ekki heimilt að setja upp skilrúm eða girðingar á skipulagssvæðinu nema að slíkt komi fram í forsögn umhverfishönnunar.

7.14. Skilti og merkingar

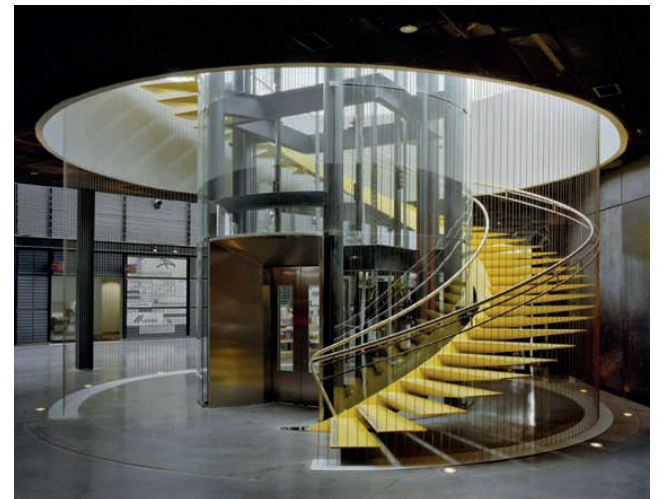
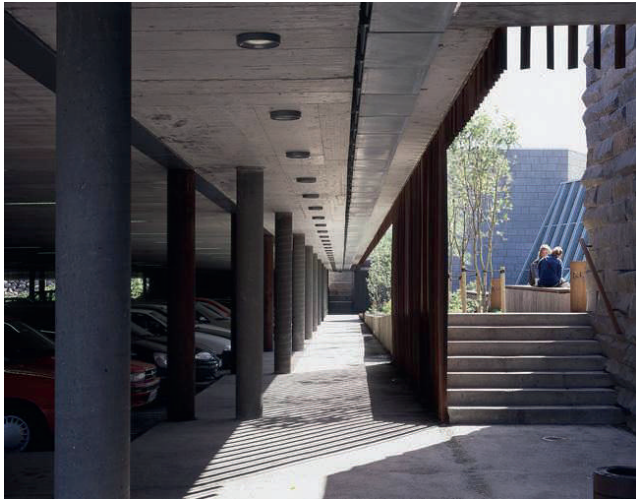
Skilti til leiðbeininga og upplýsinga og eru staðsett utandyra, skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og hönnuð í samræmi við forsendur forsagnar umhverfishönnunar. Teikningar að hönnun skilta og merkinga skal leggja til samþykktar hjá hönnuði og skipulagsyfirvöldum í Kópavogi.

Merkingar og skilti á byggingum skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og hönnuð í samræmi við arkitektúr bygginga og skulu hönnuð gera grein fyrir þeim á aðaluppdráttum. Ef verið er að breyta eða bæta við merkingum á eldri byggingar, skal hönnuður

Dæmi um íbúðir á jarðhæðum sem snúa almenningsrýmum. Hægt er að skilja milli almenningsrýmis og íbúða með gróðurbeðum



**bílakjallarar,
bíla- og hjólástæði**



Bílakjallararnir skulu vera aðgengilegir, þægilegir og öruggir, í góðum tengslum við græna mannlífsásinn og verslanir, þjónustu og íbúðir.

8. Bílakjallarar, bíla- og hjólastæði

8.1. Almennt um bílakjallara

Eitt af meginmarkmiðum deiliskipulagsins er að stuðla að sjálfbærni í samgöngulausnum. Bílastæði og umferð einkabíla er takmörkuð á yfirborði skipulagssvæðisins og gert er ráð fyrir bílajöllum á einni til tveimur hæðum undir reitum B1-1 og B4 og skulu þeir amk. uppfylla bílastæðapörf nýbygginga innan reitanna og þeim stæðum sem mögulega tilheyra þriðja aðila og verða fjarlægð við uppbyggingu nýrra mannvirkja. Bílajakjallarar beggja reita skulu vera hannaðir til þess að þeir geti tengst innbyrðis og taka skal tillit til þess við hönnun og hæðasetningu. Lagt er til að bílajakjallarar verði samnýtanlegir til þess að auka samnýtingu bílastæða og þar með draga úr bílastæðapörf. Gert er ráð fyrir tveimur inn- og útkeyrslum í bílajakjallara. Undir Hamraborg 12 og frá Vallartröð. Til þess að auka vægi vistvænna samgangna er gert ráð fyrir sérstökum stæðum fyrir deilibíla í bílajöllum. Byggingarreitir bílajakjallara koma fram á skipulagsupprætti og mæliblöðum.

8.2. Bílastæðaskilmálar

Bílastæðaskilmálar miðast við að á svæðinu verði blönduð byggð og þar af leiðandi mikilvægt að gert verði ráð fyrir sveigjanleika vegna mögulegrar breytinga á notkun húsnæðis innan skipulagssvæðisins til framtíðar. Til þess að ná fram slíkum sveigjanleika eru bílastæðakröfur almennt miðaðar við ákveðna tölu (brúttó) fermetra byggingarmagns ofanjarðar. Auk þess að settar eru fram forsendur sem miða að því að hámarka nýtingu bílastæða og draga úr

bílastæðakröfum m.t.t. ákveðinna þátta. Bílastæði hreyfihamlaðra verða samkvæmt byggingareglugerð. Bílastæðum með hleðslumöguleikum fyrir rafbíla verða í bílajakjallara og skv. byggingareglugerð. Gera skal ráð fyrir ákveðnum fjölda stæða fyrir reiðhjól í bílajakjallara skv. forsendum í kafla 8.5 Reiðhjól.

Bílastæðakröfur skal reikna svo að 1 bílastæði verði á hverja 100m² af brúttó byggingarmagni ofanjarðar. Auk þess skal gera ráð fyrir 5% auka bílastæðum af heildarfjölda íbúða fyrir gesti íbúa. Til þess að hámarka nýtingu, auka fjölbreytileika og stuðla að vistvænum samgöngum og sveigjanleika er heimild til að nota forsendur í grein 8.3 til lækkunar á bílastæðakröfum viðkomandi bygginga og ber að gera grein fyrir þeim í aðaluppdráttum sem skilað er inn til byggingaryfirvalda í Kópavogi til samþykktar.

8.3. Forsendur sem heimila lækkun að bílastæðakröfum

Hótel

Ef áætlað er að staðsetja hótellekstur á svæðinu er bílastæðakrafa miðuð við 1 bílastæði á hverja 350m² af brúttó byggingarmagni hótél húsnæðis ofanjarðar.

Verslun 250m² eða smærri

Til þess að hvetja til smærri eininga og fjölbreytni á verslunarstarfsemi í miðbænum er heimilt að miða bílastæðakröfu við 1 bílastæði á hverja 250m² af brúttó byggingarmagns verslunarhúsnæðis sem er 250m² eða minna.

Deilibílar

Krafa er að nýbyggingar með meira en 100 íbúðum útvegi a.m.k. 1 bílastæði fyrir deilibíla. Heimilt er að auka magn deilibíla í kjallara. Uppbyggingaraðilar / lóðarhafar munu semja við deilibílaþjónustu um nýtingu deilibílastæða og skulu þau vera vel merkt. Heimilt er að lækka bílastæðakröfur sem nemur 1

bílastæði fyrir deilibíl í staðin fyrir 4 almenn bílastæði í bílajakjallara.

Samnýting bílastæða

Með því að sýna fram á samnýtingu bílastæða á reitum B1-1 og B4 með útreikningum má búast við að lóðarhafi geti lækkað bílastæðakröfu á lóð sinni.

8.4. Sérstakar kröfur varðandi bílajakjallara.

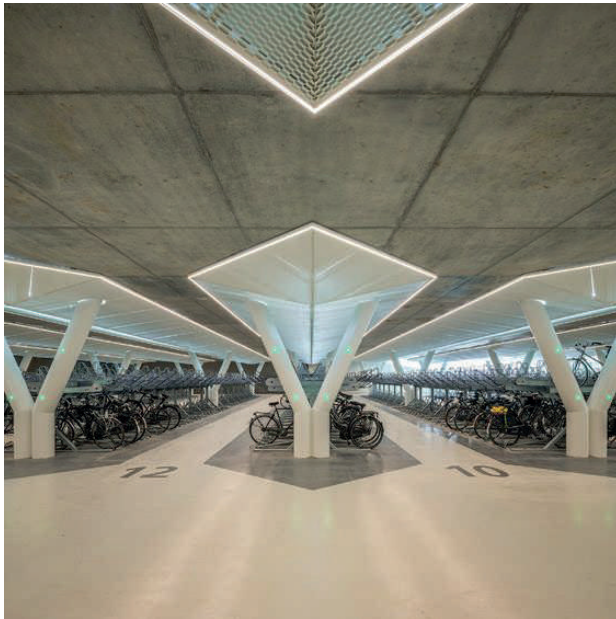
Við hönnun bílajakjallara þarf að gera ráð fyrir eftirfarandi atriðum;

Gera þarf ráð fyrir að hægt sé að þjónusta starfsemi svæðisins úr bílajakjallara og þess vegna er þörf á að tryggja nægjanlega lofthæð fyrir minni flutningabíla. Einnig skal gera ráð fyrir nægri lofthæð fyrir sérhannaða sorplosunarbíla fyrir lægri lofthæðir, nema að sé gert ráð fyrir að þjónusta sorp frá innkeyrslum í bílajakjallara. Auk þess skal gera ráð fyrir tæknirýmum og sorpgeymslum fyrir atvinnustarfsemi.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. 45 cm hæð, ofan á þakplötu bílajakjallara fyrir jarðveg og frágang á yfirborði. Í sumum tilfellum meira þar sem gert er ráð fyrir landslagi og skal hönnun bílajakjallara vera í samræmi við forsögn umhverfishönnunar. Einnig skal gera ráð fyrir vatnsrásum í yfirborði og meðhöndlun ofanvatns vegna blágrænna lausna.

Gera skal ráð fyrir akstri slökkvi- og neyðarþjónustu og þjónustubifreiða t.d. vegna viðhalds skilgreindum svæðum á yfirborði. Allar stærri flutningabifreiðar verða þjónustaðar frá skilgreindum svæðum við götu eða þartilgerðum sleppistæðum.

Bílajakjallari skal vera vel hannaður m.t.t. öryggis og þæginda. Í hönnun bílajakjallara skal tryggja góðar, öruggar, vel upplýstar og vel merktar gönguleiðir.



Einnig skulu stigahús vera vel upplýst og merkt. Akstursleiðir skulu vera skýrar og vel skilgreindar. Tryggja skal símsamband vegna öryggis og aðgengi að neyðarsýma í bílakjallara. Bílakjallarar skulu vera aðgangsstýrðir yfir daginn en lokaðir eftir skilgeindan tíma.

8.5. Reiðhjól

Hjólástígar og hjólaleiðir

Innan deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir góðum aðbúnaði fyrir reiðhjólafólk. Meðfram „græna ásnúnum“ er gert ráð fyrir rólegri umferð hjólreiða ásamt umferð gangandi vegfarenda og skal almennt tryggja gott aðgengi reiðhjóla um svæðið. Huga skal að góðum tengingum fyrir reiðhjól við núverandi og væntanlegar hjólaleiðir bæjarins (sjá nánar í Hjólreiðaáætlun Kópavogsbæjar).

Hjólástæða skilmálar.

Gerðar eru kröfur fyrir hjólástæði í nýju deiliskipulagi. Hjólástæðakröfur eru almennt svo að 2 hjólástæði verði á hverja 100m² af brúttó byggingarmagni ofanjarðar. Ef ákveðið er að staðsetja leikskóla á svæðinu skal gera ráð fyrir 0,4 hjólástæði á starfsmann auk 20 stæðum á hverja 100 nemendur.

Við íbúðarhús, skrifstofur, námsmannaíbúðir, hótél og leikskóla skal gera ráð fyrir að hluti hjólástæða verði í læstu rými (það geta verið hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar eða í geymslum íbúða) og að 10% hjólástæða verði staðsett sem næst inngangi byggingar fyrir gesti.

Við verslanir, grunnskóla, framhaldskóla, háskóla, leikhús, tónlistahús og kvikmyndahús skal gera ráð fyrir að hluti hjólástæða verði í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að hluti hjólástæða verði staðsett sem næst inngangi byggingar fyrir gesti.

Huga skal hvort hægt er að hafa helming hjólástæða við inngang yfirbyggð.

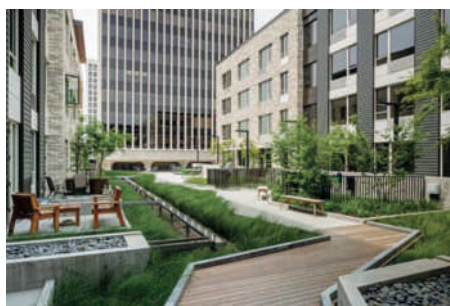
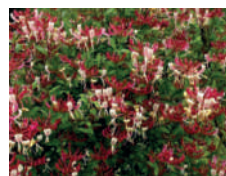
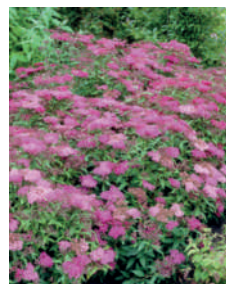
Gera skal ráð rafhleðslumöguleikum fyrir að amk. 1 hjólástæði á hverja 1000m² af brúttó byggingarmagni ofanjarðar.

Á yfirborði og í bílakjallara skal gera ráð fyrir ólíkum lausnum á hjólástæðum t.d. hjólaskýlum, hjólástæðum, hjólabúrum o.s.frv.. Einnig er lagt til að komið verði fyrir deilihjólaleigu í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.

Allt val og lausnir á hjólástæðum í almenningsrýmum skal vera í samræmi við forsendur sem koma fram í forsoðn umhverfishönnunar.

**Landslag,
gróður og vindhönnun**





Huga skal að fjölbreytileika í plöntuvali og gróðurlausnum í samræmi við forsögn umhverfishönnunar

9. Landslag, gróður og vindhönnun

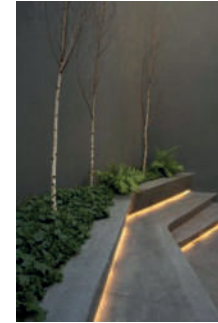
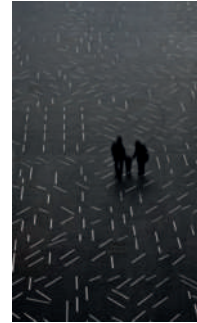
9.1. Almennt um landslag, gróður og vindhönnun

Í markmiðum deiliskipulagsins er lagt upp með að skapa framtíðarsýn fyrir miðbæ Kópavogs þar sem manneskjan er í fyrirrúmi og búa til skilyrði fyrir lifandi og eftirsóknarverðan miðbæ þar sem umhverfið og sjálfbærni verða höfð að leiðarljósi.

Útisvæði á skipulagssvæðinu verða að mestu leiti fyrir gangandi og hjólandi og skal leggja áherslu á vandaðar og metnaðarfullar lausnir varðandi allt umhverfi. Gert er ráð fyrir fjölbreyttum almenningsrýmum sem bjóða upp á margbreytilega notkun allan ársins hring. Þar af leiðandi er mjög mikilvægt skýrar forsendur sem koma úr forsögn umhverfishönnunar, liggi fyrir áður en hönnun og framkvæmdir við landslag eiga sér stað.

9.2. Gróður og vistkerfi

Gróður skal nota markvisst til rýmis- og skjólmyndunar einnig til að auka fjölbreytni vistkerfisins, undirstrika sérstöðu svæða og upplifunar á umhverfinu. Gróðursetja skal fjölbreyttar tegundir runna og plantna sem eru mismunandi að hæð og gerð. Einnig skal huga að fjölbreytileika í lauf- og blómskrúði eftir árstíðum. Innendar tegundir skulu vera ráðandi. Aðrar tegundir af erlendum uppruna skulu vera framleiddar héraðs. Gefa skal ofanvatnsrásum og opnum svæðum sem náttúrulegast yfirbragð með gróðursetningu og hanna þau þannig að þau þurfi sem minnsta umhirðu. Einnig skal huga að gróðurkerjum til skermunar og afmörkunar. Plöntu- og gróðurplan verður lagt fram með forsögn umhverfishönnunar sem mun verða ráðandi um allt vistkerfi miðbæjarins.



Efnisval og frágangur skal vera fjölbreyttur og vandaður ásamt því bera merki um sérstöðu svæðisins m.t.t. vistvænna og sjálfbærra sjónarmiða.

9.3. Efni og yfirborð gatna og almenningsrýmis

Yfirborðsefni og frágangur gatna, stíga, gangstétta og annars yfirborðs þarf að skoða með því tilliti að stór hluti svæðisins er staðsett ofan á steyptri plötu bílakjallara. Þetta þýðir t.d. að hefðbundinn frágangur t.d. varðandi hellulögn, hitalögn, afvötnun, festingar á búnaði og fyrirkomulagi gróðurs, henti ekki allstaðar á skipulagssvæðinu og skal skoðast sérstaklega m.t.t. þeirra forsenda sem koma fram í forsögn umhverfishönnunar í samhengi við hönnun bílakjallara ásamt skilgreiningum og markmiðum varðandi almenningsrými í þessari greinargerð.

Vanda skal sérstaklega val á yfirborðsefnum og skulu þau bera merki um sérstöðu svæðisins m.t.t. vistvænna og sjálfbærra sjónarmiða og hafa skal í huga að verið er að gera svæði þar sem mjög fjölbreytt starfsemi og notkun útsvæða mun eiga sér stað. Öll efni skulu vera vönduð, slitsterk, endingargóð og viðhaldsvæn. Nota skal vottaða umhverfistaðla við hönnun og framkvæmdir á öllu manngerðu umhverfi. Huga þarf að yfirborði stíga, gangstétta og annara almenningsrýma svo þau henti vel fyrir fótgangandi, hjólandi, barnavagna og að gengi allra verði sem best á kosið. Vert er að nefna sérstaklega að hönnuðir almenningsrýma sýni metnað og framsækni í hönnun sinni og skoði t.d. möguleika á að fella inn í yfirborð, lýsingu, leiðarlínur, merkingar o.f.l. sem getur undirstrikað sérkenni miðbæjarins. Gera þarf ráð fyrir snjóbræðslu á helstu göngu- og hjólaleiða ásamt helstu almenningsrýmum til að auka notagildi þeirra árið um kring. Einnig skal hafa í huga að vistvænum ofanvatnslausnum sem skal miða að því að staðsetja þar sem hægt er innan miðbæjarins.

9.4. Meðhöndlun ofanvatns

Áhersla er lögð á að draga úr álagi á fráveitukerfum eins og kostur og gerir nýtt deiliskipulag kröfu að nota skuli sjálfbærar ofanvatnslausnir við meðhöndlun ofanvatns á öllum skilgreindum almenningssvæðum til að draga úr áhrifum nýrrar byggðar þar sem það er hægt. Blágrænar ofanvatnslausnir eru einnig liður í að undirstrika sérstöðu svæðisins, fegra umhverfið ásamt því að hafa jákvæð áhrif á loft- og hljóðgæði. Með sjálfbærum og vistvænum lausnum ásamt kröfu um metnaðarfulla hönnun er verið að stuðla að fallegu hreinu umhverfi, skynsamlegri nýtingu vatns og hreinna lofti. Það er því mikilvægt að fagleg forvinna eigi sér stað til að samræma lausnir með öðrum framkvæmdum á svæðinu og munu forsendur hönnunar á sjálfbærum ofanvatnslausnum koma fram í forsögu umhverfishönnunar.

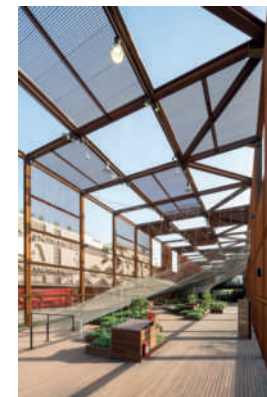
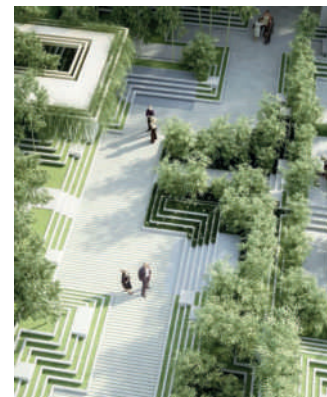
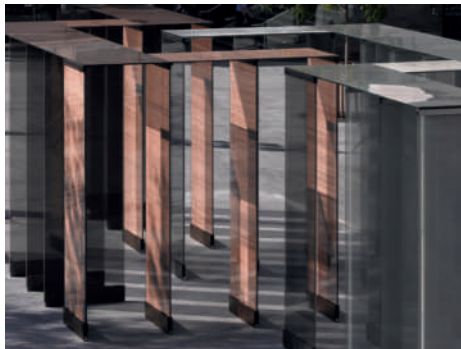
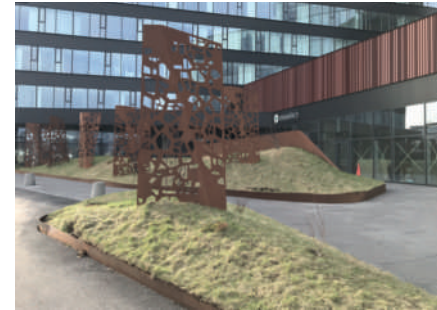
Huga þarf að fjölbreyttum lausnum varðandi meðhöndlun ofanvatns. Í göturýmum helstu gatna er gert ráð fyrir gegndræpu yfirborði meðfram gangstéttum og á samsíða bílastæðum. Inn á milli bílastæða verða svo litlir smágarðar eða regnbeð með fjölbreyttum gróðri sem safna ofanvatni og gefa því færi á að sjatna áður en það skilar sér niður í vetukerfi að hluta til. Á miðsvæðinu verða svo ólíkar lausnir s.s. opnar ofanvatnstrásir, tjarnir, lautir og regnbeð sem munu einnig hafa áhrif á ásýnd og landslag svæðisins. Einnig skal hafa í huga að stór hluti miðsvæðisins er staðsettur ofan á niðurgrofnum bílakjallara sem býður upp á skemtilegar lausnir sem hafa einnig áhrif á hönnun bílakjallara t.d. með því að opna plötu ofan í bílakjallara á ákveðnum svæðum til að hleypa birtu ofan í bílakjallara ásamt því að gera umhverfi bílakjallara grænna með gróðurbeðum og trjágróðri.



9.5. Veðurfar og vindhönnun

Þörf er á að gera ýtarlegar greiningar á veðurfarslegum þáttum svæðisins, bæði eins og það er nú og með tilliti til nýs skipulags og komandi byggðar. Kvöð er að uppbyggingaraðilar mannvirkja á svæðinu að skili inn viðeigandi greiningum með innlögn byggingaráforma.

Deiliskipulagið gerir kröfu um að allar helstu forsendur varðandi veðurfar og vind verði unnar samhliða forsögn umhverfishönnunar vegna mótunar á landslagi. Þar sem von er á sterkum vindstrengjum er þörf á að koma fram með mótvægisáðgerðir til að tryggja þægindi og öryggi gangandi og hjólandi innan svæðisins ásamt því að hámarka gæði útisvæða og lengja notkunartíma þeirra allt árið um kring. Markmið er að trjágróður verði notaður markvist til rýmis og skjólmyndunar, sérstaklega á „græna ásnum“ og stærri útisvæðum. Einnig þarf að huga að annarskonar skjólmyndun s.s. skýlum, vindbrjótum og skjólveggjum sem skulu vera hannaðir m.t.t. heildarsvæðisins.

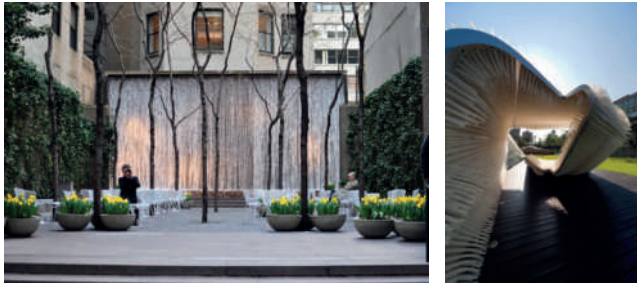


Nokkur dæmi um mótvægisáðgerðir gegn veðri og vindum.

Mikilvægt er að nota trjágróður til rýmis og skjólmyndunar ásamt skyggnum, vindbrjótum og skjólveggjum

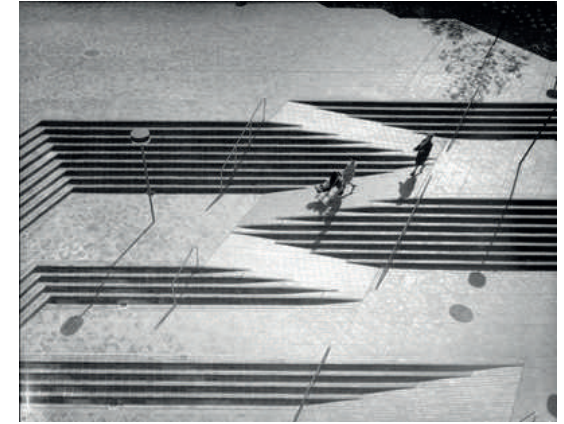
9.6. List í almenningsrými

Eitt af megin atriðum nýs deiliskipulags er að færa menningu og listir út í bæjarrýmið með því að bjóða upp á fjölbreytt úrval almenningsrýma þar lista- og menningarlíf fléttast saman við götulífið og gefur svæðinu sérstöðu. Mikilvægt er að bjóða upp á fjölbreytta list og aðstöðu fyrir listsköpun víðsvegar á svæðinu. Huga skal að nota list til þess að virkja jaðarsvæði sem og helstu torgsvæði til að auka fjölbreytileika umhverfisins. Forsendur um staðsetningar listaverka og aðstöðu fyrir listsköpun ásamt öðrum sjónarmiðum varðandi menningarrými utandyra munu koma fram í forsögn umhverfishönnunar.



9.7. Aðgengi og öryggi

Deiliskipulagið gerir kröfu að öll hönnun mannvirkja, útirýma og landslags sé hannað samkvæmt algildri hönnun og í samræmi við gildandi reglugerðir, lög og staðla. Einnig skal huga að umhverfið verði vel upplýst með góðri yfirsýn og hönnun útisvæða muni tryggja þægilegt og gott aðgengi að byggingum og almenningsrýmum sem stuðlar að öryggiskennnd allra notenda.



Ávallt skal tryggja góða yfirsýn yfir útisvæði og gott aðgengi að almenningsrýmum og byggingum

**sérskilmálar fyrir
reiti B1-1 og B4**

10. Sérskilmálar fyrir reiti B1-1 og B4

10.1. Reitur B1-1 - Fannborgarreitur

Reiturinn er staðsettur mitt á milli Hamraborgar 10-38 og Fannborgar 1-7. Hann afmarkast af reit B4 til austurs og til vesturs af Fannborg 8 og Hamraborg 8. Reiturinn er um 9.000 m² eða 0,9 ha. Gert er ráð fyrir tveggja hæða bílakjallara undir öllum reitnum (sjá útlínur bílakjallara á skipulagsupprætti).

Gert er ráð fyrir niðurrifi á núverandi byggingum Fannborgar 2, 4 og 6 ásamt núverandi bílastæðamannvirkjum innan marka reitsins (sjá nánar í húsakönnun, dagsett --.--.2019).

Útbúin verður ein lóð og byggingarreitir skilgreindir innan hennar. Tveir byggingarreitir eru á lóðinni og munu þeir heita F2 og F4 (sjá nánar á skipulagsupprátt.).

Ný lóð Fannborgar er 8.827 m² og hámark byggingarmagns ofanjarðar (brúttó A+B) er 28.000 m².

Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er $N = 3.17$

Reiturinn byggir á skynsamlegri blöndu íbúða og atvinnuhúsnæðis til þess að stuðla að mannlífi á svæðinu megin hluta sólarhringsins. Almennt er gert ráð fyrir að atvinnuhúsnæði verði staðsett á jarðhæðum og neðri hæðum bygginga og íbúðir og blönduð atvinnustarfsemi verði á efri hæðum skv. skilgreindu hlutfalli í skilmálum.

Á reitnum er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúða.

Heimilt er að ákveðið hlutfall íbúðarhúsnæðis geti orðið námsmannaíbúðir, félagslegar íbúðir eða leiguíbúðir í samráði við bæjaryfirvöld í Kópavogi og í samræmi við húsnæðisáætlun Kópavogs. Markmið skipulagsins er að fjöldi íbúða verði allt að 300 á reit B1-1. Ef gert er ráð fyrir 2,4 íbúum í hverri íbúð að meðaltali, má áætla að íbúafjöldi á reitnum geti orðið allt að 720 íbúar. Skipulagið veitir einnig heimild til þess að auka framboð lítilla 35-45 m² íbúða fyrir eina til tvær manneskur í íbúð (sjá nánar í kaffla 5.13). Einnig er heimilt að hafa skrifstofur, hótélrekstur, verslun og þjónustu. Þjónusta getur verið að ólíkum toga sem fellur undir landnotkunarskilgreiningu fyrir miðsvæði (M1) í Aðalskipulagi Kópavogs t.d. veitingarekstur, kaffihús, samfélagslegt húsnæði s.s. heilsugæsla, leikskólar o.fl. Ekki er heimilt að reka spilavíti eða skemmtistað á reitnum, né bari sem opnir eru lengur en til kl.11.00 á kvöldin.

Skipulagið hvetur til smærri eininga af verslunar- og þjónustuhúsnæði til þess að gera götuhliðar fjölbreyttar og stuðla að líflegu götulífi meðfram byggingum á svæðinu. Í bílastæðaskilmálum í kaffla 8 eru ívilnanir til þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Byggingarreitur F2

Öll jarðhæðastarfsemi lóðarinnar skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði nema á suðurhlið sem snýr að Fannborg 1-7, þar sem er heimilt að vera með íbúðarhúsnæði á jarðhæðum. Fyrir framan íbúðir eru skilgreind græn svæði innan lóðarmarka sem verða sérafnotareitir fyrir bygginguna, en skilgreindir nánar á aðaluppráttum. Heimilt er að hluti atvinnuhúsnæðis á jarðhæðum, geti verið skrifstofur, vinnustofur eða samfélagsleg rými bygginga en þá er gerð krafa um opnar jarðhæðir. Krafa er að allar húshliðar á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri, hafi annhvort virkar eða

opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12). Mikilvægt er að á norðurhlið lóðarinnar, sem snýr að mannlífsásnum verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhúsnæði til að styðja við lífvænleika göngusvæðisins.

Á efri hæðum er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Einnig er heimilt að vera með blandað atvinnuhúsnæði á efri hæðum, allt að 25% af hámarks byggingarmagni byggingarreits. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 300 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. (sjá nánar í kafla 5.13).

Byggingarreitur F4

Jarðhæðir byggingarreitsins skulu að mestu leiti vera anddyri fyrir hótél, verslunar- og þjónustuhúsnæði eða veitingastaðir og gerð er krafa um opnar jarðhæðir. Krafa er að allar húshliðar á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri, hafi annhvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12).

Á efri hæðum er gert ráð fyrir að verði annaðhvort gisti- og hótélstarfsemi, hótélíbúðir eða skrifstofustarfsemi. Einnig er heimilt að hafa blandaða atvinnustarfsemi verslana, vinnustofa og verslunarhúsnæðis á efri hæðum allt að 30% af hámarks byggingarmagni reits.

Útlit og ásýnd bygginga á reit 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 stöllum sem hönnuðir mannvirkja skulu útfæra nánar svo það falli að byggingum

þeirra. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrætti og skilmálasneiðingum. Á reit F2 eru sýnd 3 græn þök með þakgörðum (sjá nánar í kafla 7.9). Þessi þök má einnig útfæra á annan hátt t.d. með glerþökum eða sambærilegu sem eykur notagildi og bætir ásýnd. 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 eða ásýnd. (sjá nánar í kafla 7)

Almenningsrými á reit B1-1

Allt yfirborð innan reitsins 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 eru lagðar áherslur á góð og vönduð almenningsvæði og torg. Á milli reits F4 og lóðar Fannborgar 1-7 er almenningsrými þar sem mikilvægt er að draga úr kuldalegu umhverfi sem fellst í löngum vegg meðfram Fannborg 4, með fjölbreyttum gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum. Tryggja skal góð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskjum í almenningsrýmum innan reits og aðgengi og björgunarsvæðum fyrir neyðar- og slökkviliðsbifreiða. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningsrýma innan reitsins bíllaust svæði. (sjá nánar í köflum 6 og 9).

10.2. Reitur B4 – Traðarreitur

Reiturinn er staðsettur á austuhluta skipulagsvæðisins og afmarkast af Digranesvegi til suðurs, Hamraborg 30-34 til norðurs. Vallartröð til austurs og Neðstatröð til vesturs. Reiturinn er um 9.100m² eða 0,91 ha. Gert er ráð fyrir tveggja hæða bílakjallara undir öllum reitnum (sjá útlínur bílakjallara á skipulagsuppdrætti).

Gert er ráð fyrir niðurrifi á núverandi byggingum; Vallartröð 1, 2, 5, 7 og Neðstutröð 2, 4, 6 og 8.

Útbúin verður ein lóð og byggingarreitir skilgreindir innan hennar. Tveir byggingarreitir eru á lóðinni og munu þeir heita V1 og D9 (sjá nánar á skipulagsuppdrætti.).

Ný lóð Traðarreits B4 er 9.100 m² og hámark byggingarmagns ofanjarðar (brúttó A+B) er 25.000 m².

Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er N= 2.75

Á lóðinni er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðakosta og er gert ráð fyrir að íbúðahúsnæði á lóð verði allt að 90% eða 22.500 m² af hámarks byggingarmagni lóðar. Markmið skipulagsins er að fjöldi íbúða verði allt að 300 íbúðir. Ef gert er ráð fyrir 2,4 íbúum í hverri íbúð að meðaltali, má áætla að íbúafjöldi á reitnum geti orðið allt að 720 íbúar. Hámarksfjöldi íbúða á lóðinni er því 300 íbúðir en skipulagið heimilar einnig að hægt verði að auka framboð lítilla 35-45 m² íbúða fyrir eina til tvær manneskjur í íbúð umfram hámarksfjöldu. (sjá nánar í kafla 5.13). Heimilt er að ákveðið hlutfall íbúða geti orðið námsmannaíbúðir, félagslegar íbúðir eða leiguíbúðir, í samráði við bæjaryfirvöld í Kópavogi.

Á reitnum er gert ráð fyrir að verði að mestu leiti íbúðabyggð. En einnig er gert ráð fyrir verslunar- og þjónusturýmum á skilgreindum jarðhæðum og blönduðu atvinnuhúsnæði á skilgreindum svæðum á

efri hæðum. Á jarðhæðum sem snúa til norðurs, að Græna ásnum og til suðurs að Digranesvegi skal vera 100% verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæðum. Á efri hæðum sem snúa að Digranesvegi er heimilt að hafa íbúðarhúsnæði, og blandað atvinnuhúsnæði.

Hlutfall atvinnuhúsnæðis á reitnum skal vera allt að 20% af hámarks byggingarmagni lóðar. Heimilt er að hluti atvinnuhúsnæðis á skilgreindum jarðhæðum geti verið skrifstofur eða sameiginleg þjónusturými íbúa en þá er gerð krafa um opnar jarðhæðir (sjá nánari skilgreiningar á opnum og virkum jarðhæðum í kafla 7.12).

Gert er ráð fyrir skilgreindu hlutfalli af blönduðu atvinnuhúsnæði á reitnum og er heimilt að hafa skrifstofur, verslun og þjónustu. Þjónusta getur verið af ólíkum toga sem fellur undir landnotkunarskilgreiningu fyrir miðsvæði (M1) í Aðalskipulagi Kópavogs t.d. veitingarekstur, kaffihús, samfélagslegt húsnæði s.s. heilsugæsla, leikskólar o.fl. Ekki er heimilt að reka spilavíti, skemmtistað eða bari sem opnir eru lengur en til kl.11.00 á kvöldin innan reitarins.

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

Útlit og ásýnd bygginga á reit B4

Skipulagið gerir kröfu um vandaða byggingarlist og uppbrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningrými. Byggingar skulu stallast upp frá mannlífsásnum. Á skipulagsuppdrætti eru sýndar hæðir stöllunar sem hönnuðir mannvirkja skulu útfæra nánar svo það falli að byggingum þeirra. Hámarkshæðir bygginga koma fram á

skipulagsuppdrætti og skilmálasneiðingum. Lögð er áhersla á fjölbreytni í bygginga á lóðinni m og mikilvægt að byggingar á hvorum byggingarreit fyrir sig, hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum, formi eða ásýnd. Á byggingarreit D9 er gert ráð fyrir að byggingar hækki og lækki í þrepum til að opna fyrir sjónlínur, draga úr skuggamyndun og létta á yfirbragði bygginga. Á norðuhluta lóðar sem snýr að mannlífsásnum eru gerðar kröfur um ákveðið uppbrot í lögun bygginga og hæðum (sjá nánar á skipulagsuppdrætti). Á byggingarreit V1 eru sýnd 2 græn þök með þakgörðum á lægri þökum reitarins (sjá nánar í kafla 7.9). Þar er einnig gert ráð fyrir möguleika á sérafnotareitum íbúða ásamt almennu afnotasvæði fyrir byggingarnar. Á byggingarreit 1 er einnig gert ráð fyrir inn- og útkeyrslu í bílakjallara undir reitnum, frá Vallartröð en staðsetning er leiðbeinandi. Ef kemur í ljós að þörf verður á annari aðkomu í bílakjallara, skal hún einnig vera frá Vallartröð. Aðra skilmála varðandi byggingar er að finna í kafla 7 í greinargerð.

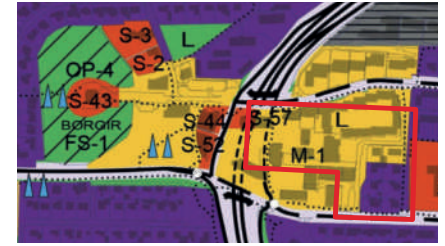
Almenningrými á reit B4

Allt yfirborð innan reitarins fyrir utan skilgreinda sérafnotareiti við íbúðir á jarðhæðum og inngarð á byggingarreit D9, fellur undir skilgreiningu um almenningrými, það á einnig við um svæði innan lóðarmarka bygginga. Á milli byggingarreita V1 og D9 er kvöð um göngustíg og gert er ráð fyrir leikssvæði þar sem mikilvægt er að búa til skjólmyndum með fjölbreyttum gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum meðfram gönguleiðum. Tryggja skal góð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskjum í almenningrýmum innan reits og aðgengi og björgunarsvæðum fyrir neyðar- og slökkviliðsbifreiða. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningrýma innan reitsins bíllaust svæði sjá nánar í köflum 6 og 9).

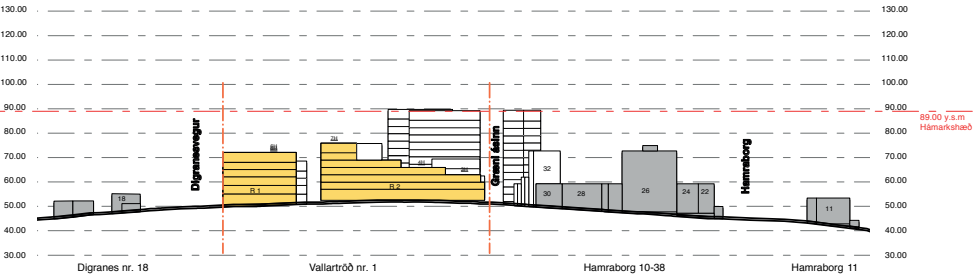
uppdrættir

DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR KÓPAVOGS

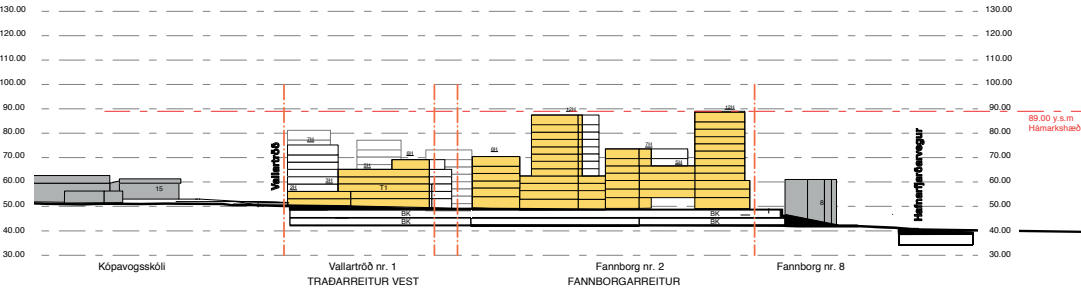
SKILMÁLARSNEIÐINGAR



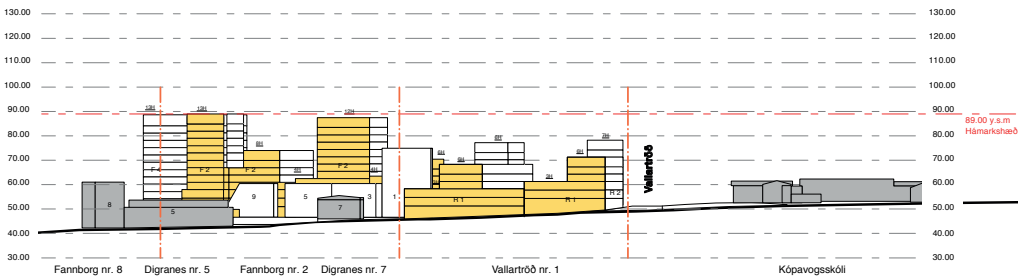
Utdráttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024



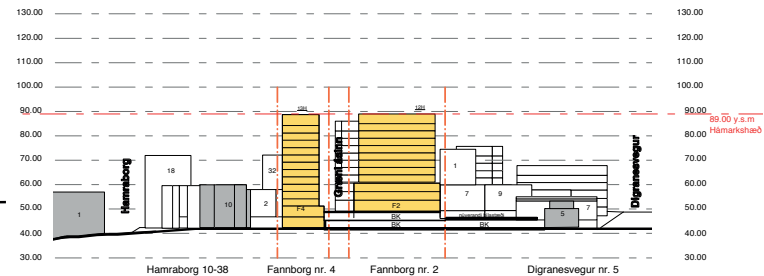
**SKILMÁLARSNEIÐING A-A
VALLARTRÖÐ**



**SKILMÁLARSNEIÐING B-B
GRÆNI ÁSINN**



**SKILMÁLARSNEIÐING C-C
DIGRANESVEGUR**



**SKILMÁLARSNEIÐING D-D
FANNBORG**

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Lóðarmörk nýrra löba
- Nýr byggingarreitir
- Növrændi byggingar
- Byggingar í bakgrunni

Deiliskipulagabreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í

þann _____ 20__ og í

þann _____ 20__

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafrestri til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

DRÖG

TÖNNINGARSKEMMA

		D
		C
		B
		A

SKÝTINGAR: A=1:200, B=1:200, C=1:200, D=1:200

MIÐBÆI KÓPAVOGS
Fannborgarreitir B1-1
Traðarreitir-vestur B4

DEILISKIPULAG
Vinnuútlitlag

Skilmálsnefndingar

VERKSTJÓRN: XXXXX
VERKSTJÓRN: XXXXX
VERKSTJÓRN: XXXXX

PKdM
Bíllagarstí 4, Reykjavík 105, Ísland
Sími: 551 8030 Fax: 551 8077
Net: skil@pkadm.is www.pkadm.is
Pállmar Kristmundsson, kvartnúmer: 090455-0289
Farnavörð og Málendur, kvartnúmer: 100165-0430



Tönnun: 2.00



Utdráttur úr Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

SKÝRINGAR:

- Loðamörk nýrra löða
- Mörk skipulags
- Byggingarreitur blatajallara
- Hábarlinur
- Ofanvatnarsáir / ofanvatnslautr
- Noverandi byggingar
- ▲ Tilaga að staðsetningu innganga í blatajallara
- ▲ Innkeytlur í blatajallara
- X Fjöldi hæða

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 129/2010

var samþykkt í
 þann _____ 20__ og í
 þann _____ 20__.
 Tillagan var auglýst frá
 _____ 20__ með
 athenasemdafrestri til
 _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku
 breytingarinnar var birt í B-deild
 Stjórnartíðinda þann
 _____ 20__.

DRÖG

ÞESSUM PÍSSUM ER EKKI FUGAÐAÐTÆKTA, HENNA MÆLIÐU ER EKKI
 MEÐ NEFNUM HÆTTI, SVÖ SEM ER MEÐ LOGSTUFU, PENTUNUM, Eða A
 ANNAK SAMBÆRLEGGU VERTU, HÖFULU Eða HLEÐU AN
 SKAPLEGG LEYFIS HÖRÐAR.

D	_____
C	_____
B	_____
A	_____

SKÝRING: 2000 DAGA: 1:500 / A1

MIÐBÆR KÓPAVOGS
 Fannborgarreitur B1-1
 Traðarreitur-vestur B4

DEILISKIPULAG
Vinnuútlaga
 Skýringaruppdráttur

VERKSTJÓFI
 DEILISKIPULAG

PKdM
 Skýringar 4, Reykjavík 105 Ísland
 Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
 Net: skýringar@www.pkdm.is
 Pállmar Kristmundsson, höfuðstjóri: 080455-5269
 Fernando de Mendonça, kvartarstjóri: 100180-2439



umhverfisvænt deiliskipulag
skipulagt til framtíðar
blágrænar ofanvatnslausnir
græn þök
gróður



hágæða byggingarlist
endingargóðar lausnir
umhverfisvæn byggingarefni
sveigjanleiki



umhverfisvænar samgöngur



endurvinnsla og skynsamlegar lausnir
í sörpmálum



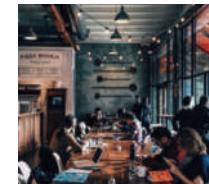
sjálfbært, aðlaðandi og
aðgengilegt umhverfi



fjárfesting í sjálfbærum
lausnum og útisvæðum



aukið virði eigna á svæðinu
og bættur rekstrargrundvöllur
fyrirtækja



sjálfbært umhverfi til framtíðar

Engin Fátækt

Fjölbreyttir húsnæðiskostir með góðu úrvali á íbúðum fyrir ólíka markhópa með vali á hvort bílastæði fylgi með, sem getur lækkað húsnæðisverð. Með hágæða almenningssamgöngum, góðum innviðum ss. göngu og hjólatengingum ásamt og helstu þjónustu í nálægð myndast raunverulegt val um nauðsyn þess að eiga eigin bíl.

Heilsa og vellíðan

Með umhverfisvænni hugsun og fækkun gatna og bílastæða á yfirborði er verið að stuðla að aðlaðandi umhverfi með betri loftgæðum og hljóðvist. Öryggi eykst m.t.t. umferðar, gæðum lýsingar og góðri tengingu milli bygginga og útisvæða. Vel tengt og gönguvænt umhverfi hvetur til heilsusamlegri lífstíls þar sem vel hönnuð almenningsrými í góðri tengingu við íbúðarbyggð og atvinnustarfsemi vekja jákvæðar tilfinningar og betri líðan

Hreint vatn og hreint umhverfi

Með sjálfbærum og vistvænum lausnum ásamt kröfum um metnaðarfulla hönnun og arkitektúr er stuðlað að hreinu umhverfi og skynsamlegri nýtingu vatns. Blágrænar ofanvatnslausnir munu draga úr álagi á veitukerfi ásamt því að hafa jákvæð áhrif á loftslag og nærumhverfið. Krafa er um að efnisval mun ekki menga jarðveginn. Stuðlað er að endurvinnslu og skynsamlegum lausnum í sorpmálum.

Sjálfbærar og vistvænar orkulausnir

Deiliskipulagið leggur áherslu á skynsamlegar lausnir í orkunýtingu í samræmi við gildandi reglur og staðla sem snúa að hönnun og uppbyggingu. Lagt er til að lágmarka orkunotkun í framkvæmdarferli og framtíðarrekstri svæðisins. Mikil áhersla er lögð á vistvæna samgöngumáta með hleðslustæðum fyrir rafbíla, góðum göngu- og hjólaleiðum, hjólastæðum og góðum tengingum við almenningssamgöngur. Einnig er lögð áhersla á sjálfbærar ofanvatnslausnir

og endurnýtingu á heitu vatni til snjóbræðslu.

Góð atvinna og hagvöxtur

Gott aðgengi fyrir alla verður að svæðinu, óháð ferðamáta, aldri, kyni og líkamlegu ástandi sem stuðlar að góðu, heilsusamlegu og jákvæðu atvinnuumhverfi sem leiðir til betri líðan starfsfólks og gerir svæðið að eftirsóknarverðu atvinnusvæði. Tengingar innan svæðis verða þægilegar, fallegar og góðar ásamt því að tengingar við nærliggjandi íbúðar- og atvinnusvæði munu eflast og verða betri.

Nýsköpun og uppbygging

Á svæðinu verður blönduð byggð sem byggir á svegjanleika og sjálfbærni. Bílastæðaskilmálar taka mið af mögulegum breytingum sem geta orðið í náinni framtíð. Bílakjallari undir yfirborði verður hannaður með þeim eiginleikum að geta tekist á við breytingar á bílaeign í framtíðinni. Sjálfbærar lausnir verði notaðar í uppbyggingu og lögð verði áhersla á endurnýtingu efnisvals og efnisupptöku á framkvæmdartíma.

Aukinn Jöfnuður og jafnrétti

Með fjölbreyttum samgöngumátum, íbúðakostum, almenningssvæðum og góðu framboði að verslun og þjónustu er lagður grunnur að fjölbreyttara mannlífi þar sem allir hafa möguleika á að nýta sér svæðið óháð kyni, efnahag, aldri eða heilsufari. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir góðu aðgengi allra. Gönguleiðir og almenningsrými verða vel upplýst og í góðum tengslum við jarðhæðir bygginga sem stuðlar að öryggi og öryggiskennnd. Hönnun almenningsrýma verður fjölbreytt og mun höfða til ólíkra hópa. Með auknum fjölda fólks á svæðinu, betri tengingum og góðri lýsingu minnka forsendur fyrir óæskilegri hegðun og starfsemi í miðbænum. Bílakjallarar verða hannaðir með tilliti til öryggis með góðum tengingum að byggingum og á yfirborð miðbæjarins.

Sjálfbærar borgir og samfélög

Markmið deiliskipulagsins er að búa til sjálfbært svæði og samfélag. Þetta er gert með því að stefna á skynsamlega blöndun íbúða og atvinnuhúsnæðis og mikinn fjölbreytileika í íbúðakostum þar sem lögð er áhersla á ólíka hópa. Gott úrval verður að rými fyrir verslun, þjónustu og atvinnuuppbyggingu. Almenningsrými verða fjölbreytt, örugg og falleg sem hvetja til útiveru. Í skilmálum eru heimildir fyrir íbúa og fyrirtæki á svæðinu til að nýta sér almenningsrýmið fyrir markaði og fjölbreyttar uppkomur í samræði við bæjaryfirvöld og/eða rekstaraðila almenningsrýma.

Ábyrg neysla og framleiðsla

Lögð áhersla á endurnýtingu og endurvinnslu ásamt vönduðu efnisvali í byggingar og önnur mannvirki sem þola tímans tönn. Stuðlað er að skynsamlegri uppbyggingu með því að gera kröfu um að notaðir verði vottaðir umhverfisstaðlar í uppbyggingu á svæðinu.

Aðgerðir í loftlagsmálum.

Með áherslu á vistvæna samgöngumáta, skynsamlegri orkunýtingu og notkun og efnisvali ásamt vottaðra umhverfisstaðla er verið að draga úr skaðsemi CO2 í umhverfinu og draga úr kolefnaspori til framtíðar.

Líf á landi og í vatni

Lögð er áhersla á grænar lausnir og fjölbreytt vistkerfi. Lagt er upp með að nota blágrænar ofanvatnslausnir þar sem það er mögulegt, með fjölbreyttu plöntuvali og trjágróðri. Sjálfbær hugsun skal vera í efnisvali þar sem hægt er. t.d. með því að huga að vegalengdum á sjó og landi og því kolefnispori sem það veldur.