Kópavogsbær

Samþykkt í skipulagsráði Kópavogs 18. nóvember 2019
Samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 26. nóvember 2019

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024, breyting og nýtt deiliskipulag

Breyting á aðalskipulagi Fannborgarreits og Traðarreits-vestur

Nýtt deiliskipulag Fannborgarreits og Traðarreits-vestur

Lýsing á skipulagsverkefni

Aðalskipulag: Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Deiliskipulag: Lögð fram sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123 /2010

Breyting nr. 8

11. nóvember 2019

mál nr. 1809116

Efnisyfirlit

1. Inngangur 3
2. Núgildandi stefna, afmörkun svæðis 3
2.1. Afmörkun svæðis 3
2.2. Gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 4
2.2.1. Fannborgarreitur – Traðarreitur-vestur 4
2.2.2. Meginmarkmið, markmið og leiðir 5
3. Breytingar 6
3.1. Forsendur og markmið 12
3.2. Breytingar – Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur 15
3.2.1. Þróunarreitur /þéttingarsvæði 15
3.2.2. Digranes, talnagrunnur Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 16
3.2.3. Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur – Tillaga að breytingu – nýtt þróunarsvæði, þétting 17
3.2.4. Fannborgarreitur B1-1 19
3.2.5. Traðarreitur-vestur B4 19
3.2.6. Fókuspunktar 21
3.2.7. Samgöngur og umferð 22
3.2.8. Gróður og lýsing 23
3.2.9. Sorp 24
3.2.10. Bílastæði 24
3.2.11. Þjónusta 24
4. Umhverfisskýrsla 25
5. Tengsl við aðrar áætlanir 27
6. Framsetning skipulagsgagna 27
6.1. Samráð og kynningar 27
7. Tímaáætlun og ferill málsins 28
Tímasetningar verkáfanga 28
8. Áfangaskipting 28
9. Heimildaskrá 28

1. Inngangur

Kópavogsbær undirbýr um þessar mundir breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Um er að ræða 8. breytingu frá staðfestingu þess 24. febrúar 2014, 7 breytingar hafa verið staðfestar til þessa. Lögð er hér fram lýsing á skipulagsverkefni en tilgangur hennar er m.a. að tryggja að almenningur og hagsmunaaðilar komi að skipulagsferlinu á fyrstu stigum og að gera skipulagsvinnuna gagnsærri og markvissari. Skipulagslýsing er unnin með hliðsjón af gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 með síðari breytingum og 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2013 vegna aðalskipulagsbreytingar og 1. mgr. 40. gr. sömu laga vegna nýs deiliskipulags sama svæðis.

Breytingin felst í að heimila enduruppbyggingu á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur fyrir fjölbýlishús. Reitirnir eru skilgreindur sem reitur B1-1 innan reits B1 og reitur B4 á hverfiskorti rammahluta Aðalskipulag Kópavogsbæjar 2012-2024. Lagt er til að reiturinn verði skilgreindur sem þróunarreitur fyrir þéttingu byggðar. Fjallað er um breytingar í kafla „4 Breytingar“. Stefnt er að því að auglýsa samtímis tillögu að deiliskipulagi og tillögu að breytingu á aðalskipulagi reitanna.

2. Núgildandi stefna, afmörkun svæðis

2.1. Afmörkun svæðis

Skipulagssvæðið afmarkast til austurs við Vallartröð að Digranesvegi, til vesturs við vestari enda Fannborgar 6 og 4 en gert er ráð fyrir því að lóðarmörk muni breytast. Til suðurs afmarkast svæðið af Digranesvegi og til norðurs afmarkast svæðið við Hamraborg 10-38. Svæðið er um 4.3 ha að stærð og er samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 svæði B með reiti B1 og B4. Gildandi deiliskipulag fyrir reit B1-1 og B4 er ekki til staðar í dag. Sjá mynd 1.

Fannborgarreitur afmarkast af Neðstutröð í austur, Fannborg 1-9 í suður, Fannborg 8 til vesturs og Hamraborg 10-38 í norður. Svæðið, Fannborgarreitur, er hluti af miðsvæði**, M-1**, í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024. Sjá mynd 3 hér að neðan. Traðarreitur-vestur afmarkast af Vallatröð í austur, Digranesvegi í suður, Neðstutröð í vestur og Hamraborg 10-38 í norður.
Traðarreitur-vestur, er hluti af íbúðarbyggð, **ÍB-2**, í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs
2012 – 2024. Sjá mynd 3 hér að neðan.

Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðis.

2.2. Gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024

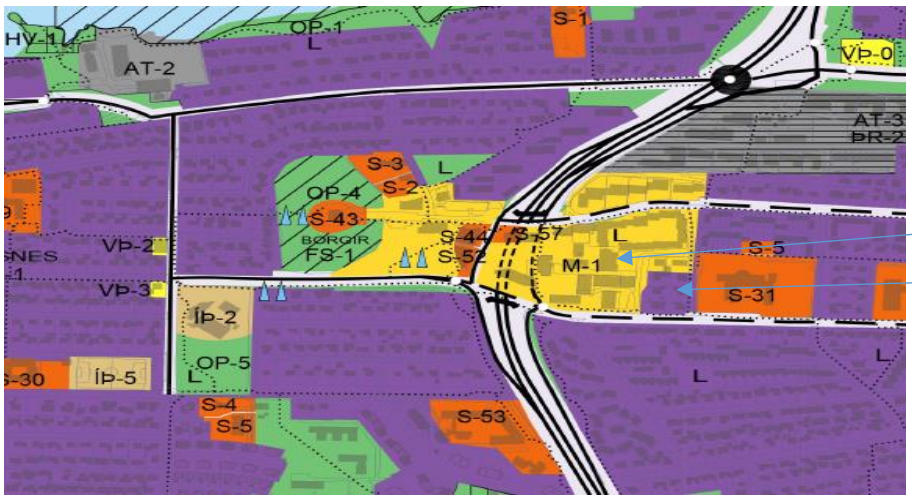
2.2.1. Fannborgarreitur – Traðarreitur-vestur

Um byggð á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur gilda m.a. eftirfarandi ákvæði:

- Landnotkun á Fannborgarreit er miðsvæði, M-1, skv. skilgreiningu á þéttbýlisuppdrætti.
- Landnotkun á Traðarreit-vestur er íbúðarbyggð, ÍB-2, skv. skilgreiningu á þéttbýlisuppdrætti.
- Fannborgarreitur er skilgreindur sem B1 á hverfakorti í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012-2014, og nánar sem B1-1 á deiliskipulagsstigi.
- Traðarreitur-vestur er skilgreindur sem B4 á hverfakorti í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012-2014, og nánar sem B4 á deiliskipulagsstigi.
- Meginmarkmið í kafla „2. Byggð“ í greinargerð aðalskipulags, Sjá kafla 2.2.2 hér á eftir.
- Rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 sem fram koma í greinargerð aðalskipulagsáætlunar m.a.:
  - í kafla „7. Rammahluti aðalskipulags“, bls. 82, í greinargerð aðalskipulagsáætlunar.
  í kafla „7.3 Digranes“, Tafla 7.2 Yfirlit yfir fjölda íbúða, íbúa, hlutföll og stærðir húsnæðis á Digranesi, bls. 95.
- Sjá einnig myndir í kafla „4 Breytingar – Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur“.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er Hamraborgarsvæðið skilgreint sem „*miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum auk íbúðarbyggðar, fjölbreytt félagsstarfsemi og almennur atvinnurekstur. Í Aðalskipulaginu er svæðið afmarkað frá Borgarholti að Vallartröð og milli Hamrabrekku og Digranesvegar alls um 8,5 ha að flatarmáli. Á svæðinu eru íbúðir, bæjarskrifstofur Kópavogsbæjar, verslanir, skrifstofur, bókasafn, tónleikasalur, Náttúrufræðistofa, miðstöð almenningssamgangna o.fl.*“

Í Aðalskipulaginu kemur fram það markmið „*að efla skuli áfram hlutverk Hamraborgarsvæðisins með tilliti til sérstöðu miðsvæðisins sem miðstöð menningar og stjórnsýslu. Þar kemur jafnframt fram að unnið verði deiliskipulag fyrir miðbæinn í heild og mörk hans skilgreind á ný. “*



Mynd 2. Hluti Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024.

Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 er Hamraborg skilgreind sem „*bæjarkjarni þar sem fjölbreytt starfsemi, þjónustufyrirtæki, verslanir, skrifstofur og afþreying er til staðar sem þjónar heilu sveitarfélagi eða hverfishluta. Gera skal ráð fyrir a.m.k. einni stoppistöð hágæðakerfis almenningssamgangna, Borgarlínu, og góðu aðgengi að strætisvagnaleiðum. Svæðið sé miðstöð opinberrar þjónustu og menningarstofnanna. Þéttleiki sé mikill, íbúðarhúsnæði sé fjölbreytt að gerð og eignarhaldi. Gott aðgengi sé að almenningsgörðum og góðum almenningsrýmum og eða náttúruríkum svæðum. Umhverfi miðsvæðisins sé göngu- og hjólavænt, skjólgott, gleður augað og hvetur til útiveru.*“

2.2.2. Meginmarkmið, markmið og leiðir

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

Meginmarkmið

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

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

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

MARKMIÐ:

- Að hver bæjarhluti verði aðlaðandi, sérkenni hans njóti sín og hafi miðkjarna ef þess er kostur.
- Að byggingarland verði nýtt með hagkvæmum hætti, byggð verði fjölbreytt og falli vel að umhverfinu.
- Skipulag taki mið af þörfum og óskum íbúa sem og annarra hagsmunaaðila en taki jafnframt mið af hagsmunum heildarinnar.
- Horfa skal til þéttingar byggðar í anda sjálfbærrar þróunar, sérstaklega á skilgreindum þróunarsvæðum þar sem í auknum mæli verður gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, atvinnu- og þjónustuhúsnæðis,- byggðarmynstur sem byggir á samspili gatna, torga, garða og bygginga.
- Næst miðju verði þéttleiki byggðarinnar mestur en næst jaðrinum verði byggðin strjálli og tengsl við ósnortna náttúru meiri.
- Fyrirhugaðar breytingar, á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum bæjarins, skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar þar sem m.a. er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist.
- Stuðla skal að verndun og viðhaldi þess menningarsögulega arfs sem fólginn er í sögu og þróun byggðar í Kópavogi á þann hátt að einstök hús, húsaraðir og götumyndir verði vernduð með bæjarvernd.
- Við skipulag byggðar verði leitast við að jafna dreifingu aldurs- og þjóðfélagshópa.
- Stefnt er að því að uppbygging þjónustu verði sem mest samhliða byggingu íbúðarhverfa.
- Á íbúðarsvæðum verði heimil minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu. Í hverfisskipulagi eða deiliskipulagi skal kveða nánar um mögulegar takmarkanir fyrir slíka starfsemi.

LEIÐIR:

- Götureitir eldri hverfa bæjarins teljast að mestu fullbyggðir og skulu því áhrif breytinga eða nýrra bygginga metin út frá svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er þannig að hún falli sem best að yfirbragð hverfisins.
- Í hverfisskipulagi fyrir Kársnes og Digranes skal m.a. leggja mat á varðveislugildi byggðar og einstakra bygginga.
- Í hverfisskipulagi skulu koma fram verklagsreglur um óverulegar breytingar á skipulagi byggðar.
- Lögð verði áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi hverfum og á auðum lóðum.
- Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu lóðaframboði í samræmi við kröfur íbúðarmarkaðarins hverju sinni.
- Aðgengi að opnum svæðum og þjónustu verði tryggt.
- Við endurskoðun skipulags í svæðiskjarnanum við Reykjanesbraut verði í auknum mæli lögð áhersla á blandaða landnotkun og á byggðarmynstur sem byggir á samspili gatna, torga, garða og bygginga.
- Unnið verði deiliskipulag fyrir þróunarsvæðin.
- Lögð verði áhersla á að frágangur á nýbyggingarsvæðum sé góður og að skapað verði aðlaðandi umhverfi fyrir íbúa.
- Í allri skipulagsvinnu verði lögð áhersla á góðar tengingar á milli útivistarsvæða.

3. Núverandi staða

Miðbæjarsvæði Harmaborgar er miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum auk þess er þar að finna íbúðabyggð, fjölbreytta félagsstarfsemi, bæjarskrifstofur Kópavogsbæjar, verslanir, skrifstofurekstur, bókasafn, tónleikasal, náttúrufræðistofu, félagsheimili o.fl.

Mynd 3. Mynd af Harmaborg séð frá suðri.

Þörf er á ákveðnum endurbótum og endurnýjun á miðsvæðinu til að efla það til framtíðar. Huga þarf að hönnun og endurnýjun á hellulögn, göngusvæðum, göngustígum, götum, hraðahindrunum, blómakerum, stoðveggjum, gróðri og lýsingu á skipulagsstigi. Svæðið er í dag verslunarstaður íbúa sveitarfélagsins og aðliggjandi byggðar. Miðbærinn og sú verslun- og þjónusta sem er á svæðinu er mikilvægur þáttur fyrir þá sem þar búa og sækja sér nærþjónustu innan svæðisins s.s. íbúar Gjábakka og Hamraborgar. Falleg sumarblóm eru gróðursett í gróðurker árlega sem setja fallegan svip á svæðið, yfir vetrartímann er lítið um gróður á svæðinu, áhersla hefur verið á að auka gróður í þéttbýli og taka skal tillit til þess við gerð deiliskipulags. Gjaldheimta er ekki á miðbæjarsvæðinu í dag og ekki eru notaðar tímaskífur en það eru 30 mín. tímamörk við notkun bílastæða sumstaðar á svæðinu.

Lítið er um merkingar og vegvísa á svæðinu sem huga þarf að í deiliskipulagi. Sorptunnur á svæðinu eru fyrir almennt sorp og skoða skal möguleika á að innleiða grenndargerði með flokkun fyrir svæðið.
Á svæðinu eru engin leiktæki fyrir utan ærslabelg við Gerðarsafn, ekki er aðgangur að vatnshana á svæðinu. Bekkir eru staðsettir við gönguleiðir á svæðinu og snúa að öllu jöfnu að götu. Stoðveggir og kantar eru ómálaðir. Gegnsæi glugga á neðstu hæðum er mjög mismunandi, sumstaðar er allt að 80% gegnsæi og sumstaðar er hún um 10%. Nokkuð er um veggjakrot á svæðinu sérstaklega í undirgöngum fyrir neðan Fannborg 4 og Fannborg 6. Lýsing á því svæði mætti vera bætt, sérstaklega í undirgöngum við Digranesveg 5 og gönguleiðum gegnum byggðina.

3.1.1. Byggð

Árið 1958 var lokið við fyrsta skipulagsuppdrátt Kópavogs. Á þeim tíma tók við mjög hröð umskipting frá sveit í þéttbýli. Elstu hlutar Hamraborgar og Fannborgar voru byggðir um 1960. Upphaf miðsvæðisins má rekja til starfa miðbæjarnefndar sem hóf störf 1972 og skilaði hún tillögum að byggingu Hamraborgar og Fannborgar. Hamraborgarsvæðið byggðist upp á árunum 1973 til 1978 en flest húsin eru með skráð byggingarár 1973 og 1977 og var framkvæmdum að mestu lokið árið 1984. Félagsheimili Kópavogsbæjar var staðsett sem nú heitir Fannborg 2 og varð síðar bæjarskrifstofur Kópavogsbæjar. Árið 1990 var byggt við Fannborg og hluti svæðisins byggðist síðan upp árið 1993 þegar bætt var við Hamraborg 10.

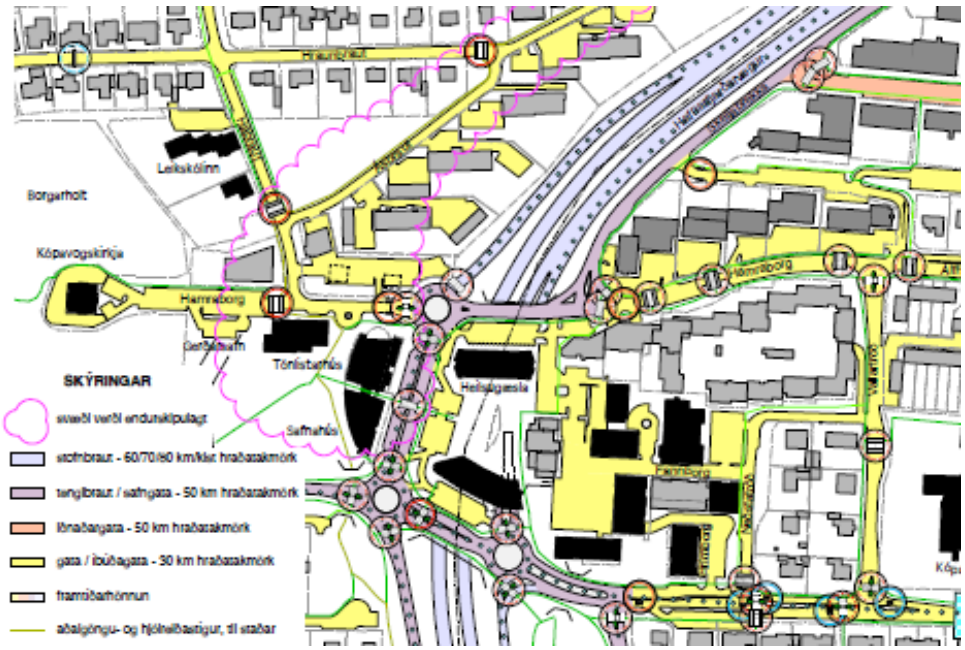
Íbúafjöldi á svæðinu í dag er um 620 íbúar í um 800 íbúðum, þar af 30 þjónustuíbúðir í um 200 fasteignum. Svæðið auðkennist af 4-5 hæða byggingum með verslunum á neðstu hæð og íbúðum eða atvinnurekstri á efri hæðum, tvær hærri byggingar eru á svæðinu. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir því að bæjarbúum fjölgi umfram landsmeðaltal á svæðinu þar sem Kópavogur er miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu og því afar ákjósanlegur kostur með tilliti til ferðakostnaðar og tíma. Þjónustustig aðliggjandi samgöngukerfis við uppbyggingarsvæðið er hátt og er því gert ráð fyrir að samgöngukerfið geti tekið við auknum fjölda íbúa og ferðum þeirra. Þar af leiðandi má gera ráð fyrri aukinni byggð á miðbæjarsvæðinu í samræmi við íbúaspá og byggðarþróun í Kópavogi.

3.1.2. Samgöngur

Göturnar yfir gjánna og tengingin milli Hamraborgar og Digranesvegar/Borgarholtsbrautar fyrir framan Bókasafn Kópavogs eru skilgreindar sem tengibrautir/safngötur með 50 km hámarkshraða. Hluti Digranesvegar frá Neðstutröð að Borgarholtsbraut er skilgreindur sem tengibraut/safngata með 50 km hámarkshraða. Aðrar götur innan miðbæjarsvæðisins eru skilgreindar sem gata/íbúðagata með 30 km hámarkshraða.

Umferðartalning við Digranesveg 5/Hrímborg í apríl/maí og október/nóvember 2015 sýnir um 10.130.- bifreiðar á sólarhring. Sambærileg talning í júní, október/nóvember 2012 á sama stað sýnir um 9.860.- bifreiðar á sólarhring. Ekki eru til umferðartölur fyrir Álfhólsveg við Hamraborg, um Kópavogsháls milli Hamraborgar og Digranesvegar/Borgarholtsbrautar eða um Vallatröð. Ráðgert er að farið verði í talningar á ofangreindum stöðum þar sem talningar liggja ekki fyrir. Nokkur hjólaumferð fer um undirgöng við Borgarholtsbraut meðfram Náttúrufræðistofu Kópavogs og meðfram Salnum og þaðan yfir Hamraborg og niður Ásbraut. Svæðið milli Hamraborgar og Digranesvegar/Borgarholtsbrautar er strætisvagnamiðstöð þar sem mikið er um gangandi fólk til og frá biðstöðvum. Biðstöðvar strætisvagna eru einnig við Digranesveg 1 og við undirgöng undir Digranesveg 1.

Ekki er gert ráð fyrir miklum breytingum á núverandi gatnakerfi miðbæjarins. Þörf er á að yfirfara göngu- og hjólaleiðir á norður- og suður ás yfir Hamraborg, á austur-vestur ás um Álfhólsveg, gegnum miðbæjarsvæðið út á Kársnes og tengingar við fyrirhugaða göngu- og hjólabrú yfir Fossvog og tenginu við samgöngumiðstöð í Mjódd. Með því að efla þessar tengingar er verið að styrkja núverandi gatnakerfi og framtíðar skipulagsáætlanir um Borgarlínu og hágæða almenningssamgöngur. Uppbygging á samgöngumiðstöð í Hamraborg er mikilvægur þáttur í þeirri þróun að efla vistvænar samgöngur og blöndun ferðamáta. Gera má ráð fyrir að hugað verði að yfirbyggðum hjólastæðum, yfirbyggðri samgöngumiðstöð í Hamraborg og bættu aðgengi til og frá samgöngumiðstöð miðsvæðisins.
Mjög góðar tengingar almenningssamgangna eru á svæðinu í dag, Hamraborg er strætisvagnamiðstöð þar sem leiðir 1, 2, 4, 28, 35 og 36 stöðva á leiðum sínum.
Búast má við að hreyfanleiki þeirra sem búa á svæðinu í dag sé mikill sökum góðra tenginga fyrir gangandi, hjólandi og almenningssamgöngur.



Mynd 4. Hluti af umferðarskipulagi Kópavogsbæjar 2012.

Umferð á svæðinu er mismunandi eftir álagstímum en að jafnaði yfir daginn er þó nokkur umferð bifreiða, strætisvagna, hjólandi og gangandi. Þekkt vandamál skapast í grunnkerfi samgangna á svæðinu á álagstímum. Leysa þarf betur hjólaleiðir og gönguleiðir gegnum svæðið og innan þess. Skoða þarf tengingar almenningsvagna við aðra kjarna með tilliti til ferðatíma, flæði almenningsvagna og aðgengi íbúa til og frá svæðinu. Skoða þarf ferðatíma að miðbæjarsvæðinu út frá sömu viðmiðum.

Á reitum B1-1 og B4 skal gera umferðargreiningu fyrir aðliggjandi gatnakerfi í samræmi við markmið um breyttar ferðavenjur og uppbyggingu á Kársnesi og Hamraborg. Uppbygging skal ekki fara yfir burðargeta og þjónustugetu aðliggjandi gatnakerfis. Umferð á Digranesvegi er að jafnaði 6000-7000 bílferðir á sólahring. Umferð inn á fráreinar Hafnafjarðarvegar eru um 5000 frá suðri og um 7.500 frá norðri. Umferð um Borgarholtsbraut er um 8000-9000 og 6000-7000 bílferðir á sólahring á Álfhólsvegi við Hamraborg.
Í samræmi við áætlanir um loftlagsmál skulu 20% af stæðum í Hamraborg vera fyrir hjólreiðar og skoðað verði að fjölga bílastæðum fyrir rafbíla og útbúa stæði fyrir deilibíla. Fyrirtæki á svæðinu yrðu hvött til að vera með samgöngusamninga við starfsmenn og möguleika fyrir starfsmenn að hlaða rafmagnsbíla.

3.1.3. Þjónusta

Fjölbreytt verslun og þjónusta er á miðbæjarsvæðinu fyrir íbúa í dag auk menningarstofnanna Kópavogsbæjar; Gerðasafn, Héraðsskjalasafn Kópavogsbæjar, Salurinn, Bókasafn Kópavogs, Tónlistarskóli Kópavogs, Kópavogskirkja og Náttúrufræðistofa Kópavogs. Innan svæðisafmörkunar eru engir leikskólar eða skólar en þeir eru við jaðar skipulagssvæðisins. Nokkur endurnýjun hefur átt sér stað í verslun- og þjónustu á svæðinu en nokkur fyrirtæki hafa verið í rekstri á svæðinu í áratugi. Setja þarf skýrari skilmála varðandi ásýnd jarðhæða verslunar- og þjónustu, að starfsemi á jarðhæðum geti teygt sig út í miðbæjarrýmið, að draga úr stórum einingum á jarðhæðum og fjölga smærri einingum með opna búðarglugga og stuðla að því að hafa virkar framhliðar.

Mynd 5. Framhliðar verslana við Hamraborg 5 og 7.

3.1.4. Starfsemi

Í Hamraborg er fjölbreytt verslun og þjónusta, veitingastaðir, matvöruverslun, blómabúð, vapebúð, bensínstöð, hárgreiðslustofur, gleraugnaverslun, úrabúð, bakarí, fasteignasala, hótel, húsgagnaverslun með antik vörur, sælgætisverslun, hljómtækjaverslun og annar atvinnurekstur líkt og SOS barnaþorp. Á efri hæðum norðan megin í Hamraborginni er að finna bókhaldsstofur, tannlækna, íbúðarhótel og annan fjölbreyttan fyrirtækjarekstur. Sunnan megin eru íbúðir á efri hæðum. Vestan megin í Hamraborginni er að finna lítil skrifstofurými þar sem meðal annars eru verkfræðistofur, arkitektastofur og landslagsarkitektastofur.

Markaðsstofa Kópavogs hefur haldið vinnufund með fyrirtækjum á svæðinu sem hafa lýst yfir áhuga á breytingum á bílastæðafyrirkomulagi og samræmingu fyrirtækja í útliti. Einnig að starfsemi á jarðhæðum sé örvandi og laði að og auknir litir og lýsing sé innleidd á miðsvæðinu. Að aukið verði bætt við sígrænum gróðri til að bæta ásýnd og auka skjól.

3.2. Eignarhald svæðisins

Eignarhald á svæðinu er fjölbreytt og samráð við íbúa, eigendur fyrirtækja, lóðarhafa, rekstraraðila og aðra hagsmunaraðila verður umsvifsmikill þáttur við skipulagsvinnuna. Haldinn hefur verið fundur með rekstraraðilum fyrirtækja á vegum Markaðsstofu Kópavogsbæjar með fulltrúum umhverfissviðs Kópavogsbæjar. Unnið er að því að samgöngur verði skilvirkari og hægkvæmur vistvænn samgöngumáti sem mætir væntingum og þörfum íbúa sveitarfélagsins. Tækifæri eru til þess að húsakostir á ákveðnum svæðinu muni þróast yfir í íbúðarbyggð og sumstaðar eru tækifæri til að þétta byggð og styrkja við miðsvæðið og bæta nýtingu á innviðum svæðisins. Eignarhald á reit B4 er að mestu hjá einum lögaðila og eignarhald á reit B1-1 er hjá einum lögaðila.

Mynd 6. Suðurhlið verslunar- og þjónustu í Hamraborg og íbúðir á efri hæðum.

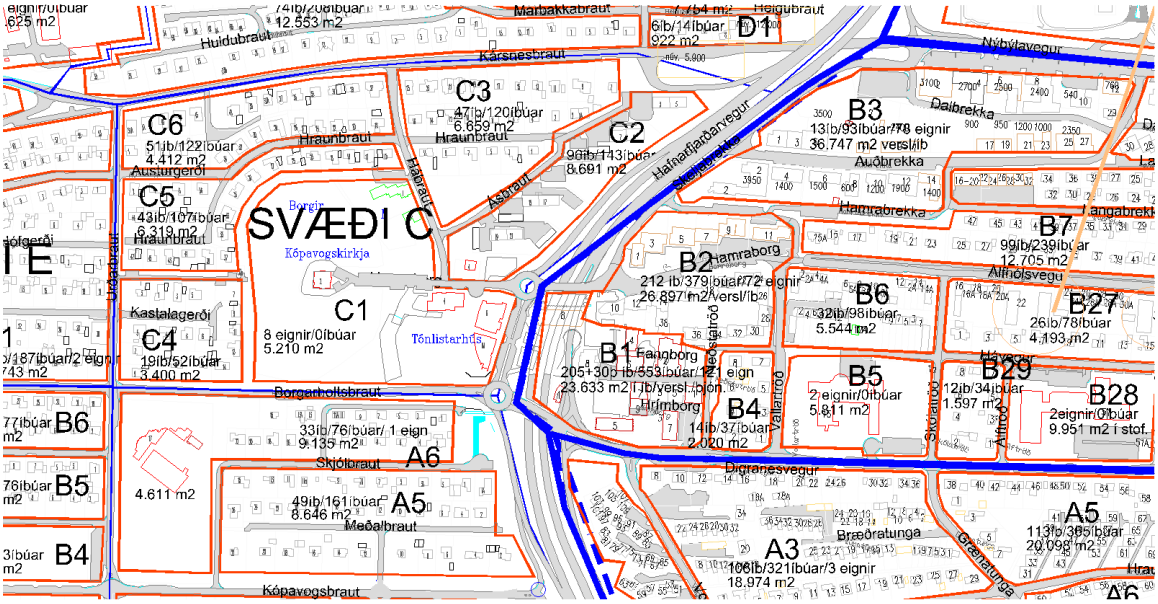
3.3. Yfirbragð og ásýnd

Við skipulagsvinnuna er lögð áhersla á að eftirtektarverða hönnun þar sem kennileiti og hönnum laðar fólk að með sérstaka áherslu á menningarhúsin á svæðinu. Skapað verði áhugavert umhverfi sem örvi skynvitin sem sé forsenda fyrir því að viðhalda lífi á svæðinu bæði yfir daginn og á kvöldin. Svæðið hefur tækifæri til að verða aðdráttarafl fyrir fólk í húsnæðisleit, atvinnurekendur, ferðamenn og aðra þá sem heimsækja miðsvæði Kópavogsbæjar.

3.3.1. Notendur

Svæðið er skilgreint sem bæjarkjarni sem þjónustar alla íbúa sveitarfélagsins, starfsfólk fyrirtækja í sveitarfélaginu og aðra viðskiptavini verslunar- og þjónustu. Svæðið er miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu og gegnum svæðið liggur ein af aðal stofnæðum höfuðborgarsvæðisins. Svæðið er því vel til þess fallið að vera aðdráttarafl fyrir ferðamenn og aðra gesti. Fjöldi fólks nýtir svæðið í dag til þess að mæta þörfum sínum varðandi verslun- og þjónustu. Gera má ráð fyrir að aukin uppbygging á fjölbreyttum íbúðakosti, verslun og þjónustu á svæðinu laði að fleira fólk, sem gætu skapað ákveðin samlegðaráhrif verslunar- og þjónustu og uppbyggingu íbúðarbyggðar á svæðinu. Svæðið þarf að miða að þörfum og væntingum fjölbreytts hóps af fólki þar sem þetta er bæjarkjarni og þurfa íbúar að geta mætt mismunandi þörfum sínum á mismunandi tímum.

3.3.2. Byggð



Mynd 7. Reitaskipting, sjá reiti C1, B1, B2 og B4 innan miðbæjarsvæðis Harmaborgar.

Reitur	B1	B4
Íbúar	205 íbúar	37 íbúar
Íbúðir	553 + 30 þj.íb.	14 íbúðir
m2/íbúðir	7.669 m2	1.950
m2/verslun/skrifst.	11.958 m2	0 m2
m2 sérh.h.	4.006 m2	70 m2
Alls fermetrar	23.633 m2	2.020 m2

Á reit B1 er þjónustukjarni eldri borgara í Fannborg, Greiningar- og ráðgjafastöð ríkisins, Hljóðbókasafn Íslands, íbúðir í Hamraborg og Fannborg, verslun og þjónusta, gistirekstur og stofnun; fyrrum húsnæði bæjarskrifstofu Kópavogsbæjar og stofnun: Héraðsskjalasafn Kópavogsbæjar. Á reit B4 eru íbúðahúsnæði, verslun og þjónusta, stofnun. Heildaryfirbragð svæðisins skiptist eftir reitum. Á reit B1 er heildaryfirbragð stakra bygginga 4-5 hæðir að mestu leyti íbúðarbyggð án verslunar- og þjónustu á jarðhæðum en búast má við slíkri þróun á reitnum. Fyrrum bæjarskrifstofur Kópavogsbæjar eru á reit B1 og búast má við endurnýjun húsnæðisins og breyttri notkun.

Svæði B1 verður íbúðarbyggð en að hluta til verslunar- þjónustu- og skrifstofuhúsnæði á neðri hæðum. Hæðir bygginga er sambland af 4-5 hæðum auk hærri turnbygginga. Á reit B1 eru þjónustuíbúðir aldraða, Íbúðir, skrifstofur, Héraðsskjalasafn Kópavogsbæjar og fyrrum húsnæði bæjarskrifstofu Kópavogsbæjar. Gert er ráð fyrir þéttingu byggðar á reit B1 og gagngerri endurskoðun bygginga, almenningsrýma og samgöngumannvirkja.

4. Breytingar

4.1. Forsendur og markmið

Þróunarsvæði og þétting byggðar

Meginmarkmið breytinga sem fjallað er um í skipulagslýsingu þessari, er uppbygging á reitum B1-1 og B4 og þar að leiðandi þéttingu byggðar innan miðsvæðis Harmaborgar sem er skilgreint er sem „kjarni“ í svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins-Höfuðborgarsvæðið 2040 sbr. mynd 7, bls 13. Reitir B1-3 og B2 yður óbreyttir.

Þétting byggðar er í takt við meginmarkmið í gildandi Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012-2024. Lögð er áhersla á að stuðla að sjálfbærri þróun þar sem m.a. bætt lífsgæði íbúa og fjölbreytt mannlíf verði í fyrirrúmi. Sjá m.a. „Meginmarkmið“ um byggð hér að framan í kafla „2.2.2 Meginmarkmið, markmið og leiðir“.

Á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur verður lögð áhersla á fjölbreytt framboð íbúða sem taki mið af húsnæðismarkaði og skýrslu Kópavogsbæjar um stöðu húsnæðismarkaðarins.

Hamraborg, miðbær, kjarni.

Í Hamraborg er miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum auk íbúðarbyggðar, fjölbreytt félagsstarfsemi og almennur atvinnurekstur og mikilvæg skiptistöð fyrir strætó. Þar eru íbúðir, stjórnsýsluskrifstofur Kópavogsbæjar, verslanir, skrifstofur, bókasafn, tónleikasalur, Náttúrufræðistofa, félagsheimili o.fl.

Íbúðarbyggð á Digranesi.

Byggðin á Digranesi telst til eldri hverfa Kópavogs, byggð þar sem deiliskipulag er ekki í gildi. Upp úr 1950 tók byggð að þéttast, fyrst í Tröðum (austan núverandi miðbæjar í Hamraborg) og Hvömmum (suðurhlíðum sunnan Digranesvegar). Um 1970 var eldri hluti hverfisins svo gott sem fullbyggður.

Sjá einnig kafla „4.2.1 Þróunarreitur /þéttingarsvæði“ og „4.2.2. Digranes, talnagrunnur Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024“.

Skipulagslýsingar þessi er í samræmi við áherslur Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 um að efla miðbæ Hamraborgar og sérstöðu miðsvæðisins sem miðstöð menningar og stjórnsýslu. Þróun og mótun byggðar og nýting lands skal vera til þess að styrkja Hamraborg sem bæjarkjarna.

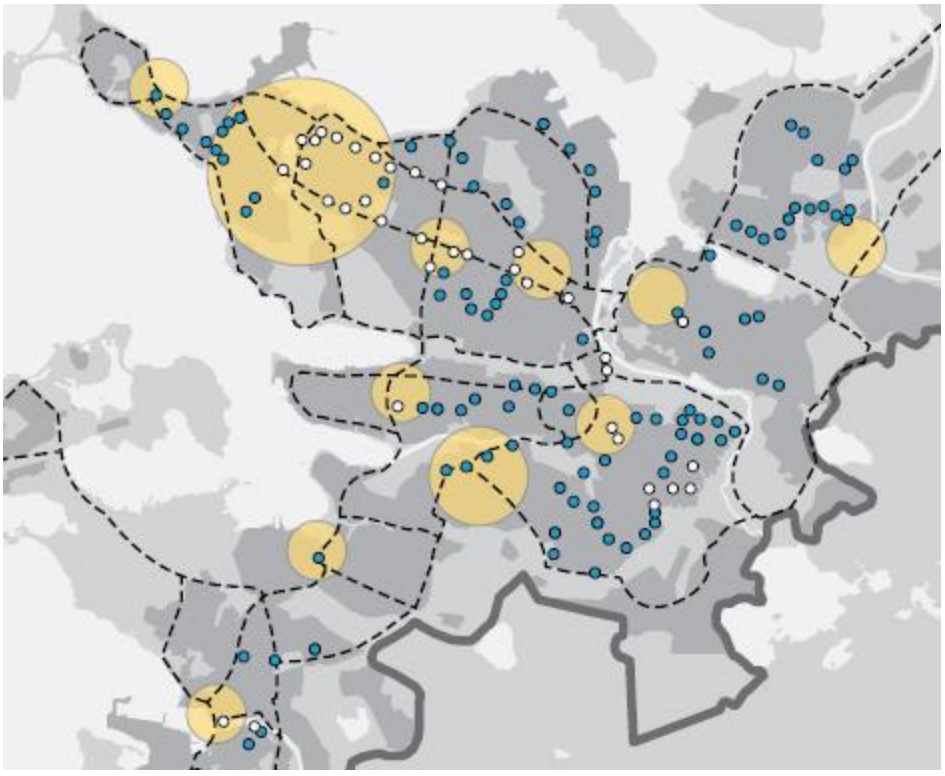
Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 eru lagðar fram leiðir til að ná fram markmiðum um að efla sérstöðu Hamraborgar. Þær leiðir eru að Hálsatorg verði nýtt til menningar- og ferðatengdrar starfsemi, að hvatt verði til fjölbreyttra menningarviðburða á miðsvæðinu og að gert verði deiliskipulag af miðbæjarsvæði Hamraborgar.

Markmið breytinga er að efla hlutverk miðsvæðis Hamraborgar sem hjarta Kópavogs með tilliti til sérstöðu Hamraborgar sem miðstöð menningar, stjórnsýslu og bæjarkjarna. Styrkt verði við stoðir íbúðabyggðar, fjölbreyttrar félagsþjónustu, verslunar- og þjónustu og almenningssamgangna. Að svæðið verði aðlaðandi umhverfi fyrir íbúa sveitarfélagins, jafnt sem gesti, þar sem megin áhersla verði lögð á upplifun umhverfis í augnhæð og vistvænar samgöngur. Taka skal tillit til eftirfarandi markmiða við gerð deiliskipulags:

- Miðbærinn verði hannaður með þarfir heimafólks í huga.
- Miðsvæðið bjóði upp á fjölbreytta húsnæðismöguleika.
- Svæðið sé virkjað í augnhæð.
- Yfirbragð byggðar sem tekur mið af hæð, formi og fjölbreytileika byggðar.
- Tekið verði mið af aðliggjandi byggðarformum við skipulagningu nýrra byggingarreita.
- Virkar jarðhæðir, þar sem atvinnustarfsemi á jarðhæðum tekur þátt í að skapa skemmtilegan miðbæjarbrag.
- Miðbærinn sé svæði þar sem líf sé á kvöldin.
- Hægt verði að sækja veitingaþjónustu á miðsvæðinu á kvöldin.
- Áhersla verði á vistvænar samgöngur, greiðfærir göngu- og hjólastígar á svæðinu sem tengjast inn á nærsvæði.
- Efla göngutengingar um svæðið t.d. með göngugötum með verslunum á jarðhæðum.
- Skoða möguleika á vistgötum; samþætt umferð bíla, hjóla og gangandi.
- Uppbyggingarmöguleikar samgöngumiðstöðvar m.t.t. Borgarlínu.
- Áhersla verði á opin svæði, gróður, almenningssvæði og tengingar milli svæða.
- Svæði verði þar sem fólk getur safnast saman til að sækja þjónustu og viðburði.
- Manneskjulegt umhverfi þar sem ásýnd miðbæjarins er fallegt, snyrtilegt og örvandi umhverfi.
- Sérstaða og samræming á efnisvali, útliti og lýsingu innviða miðsvæðisins.
- Miðsvæðið bjóði upp á leiktæki og fjölbreytta afþreyingu fyrir alla aldurshópa.
- Stuðlað verði að tækifærum og auknum möguleikum í ferðaþjónustu.
- Áhersla lögð á sérkenni svæðisins og sköpuð verði kennileiti á svæðinu með listaverkum, arkitektúr og notkun lita og lýsingar.
- Leitast við að bílastæði verði undir yfirborði.
- Sérkenni skapað fyrir svæðið með innviðum og notkun lýsingar.

Ofangreind markmið skapa aðstæður fyrir fjölbreytt mannlíf í miðsvæðinu, þar sem fólki gefst tækifæri til að búa, starfa og heimsækja svæði með fallegri blandaðri byggð. Svæði sem er með lifandi, öruggu, aðlaðandi og vistvænu umhverfi sem iðar af lífi bæði yfir daginn og á kvöldin. Mikilvægt er að leggja áherslu á blandaða byggð og á göngu-, hjóla- og umferðartengsl á milli svæðanna til að auðvelda aðgengi og ferðir á milli svæða innan bæjarkjarnans.

Mynd 8. Hamraborg. Ljósm. B.M.



Mynd 9. Hamraborg er skilgreind sem bæjarkjarni í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015-2040.

4.2. BREYTINGAR – FANNBORGARREITUR - TRAÐARREITUR-VESTUR

4.2.1. Þróunarreitur /þéttingarsvæði

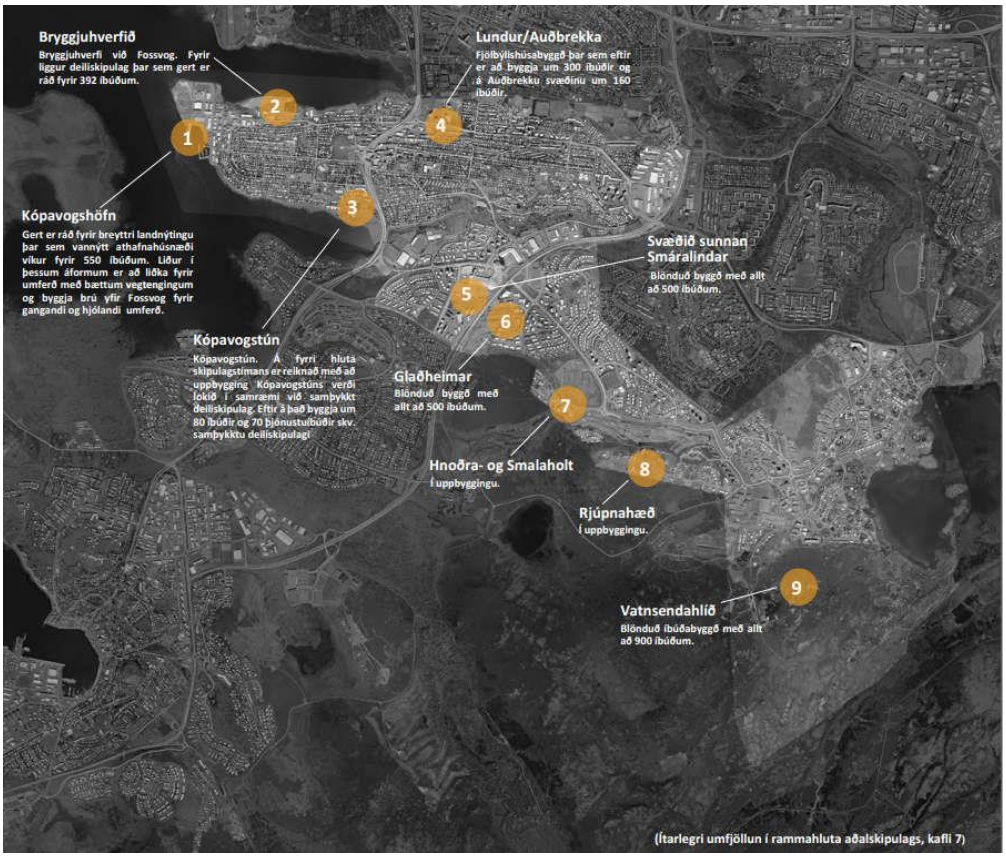
Fyrir liggur umsókn og tillaga um að endurbyggja og þétta Fannborgarreit og Traðarreit-vestur til muna. Í því felst að rífa þau hús sem fyrir eru og byggja fjölbýlishús.
Lagt er til að umræddir reitur verði skilgreindur sem þróunarsvæði fyrir þéttingu byggðar.
Sökum nálægðar við miðbæ, skóla, beggja vegna reita og nálægðar við samgönguása og miðlæga skiptistöð almenningsvagna í miðbæ Kópavogs og nálægðar við verðandi borgarlínu bjóða aðstæður upp á þéttingu byggðar.
Eins og áður hefur komið fram liggja reitirnir við tvo skóla og afmarkast Fannborgarreitur af Neðstutröð í austur, Fannborg 1-9 í suður, Fannborg 8 til vesturs og Hamraborg 10-38 í norður. Innan reits eru 3 lóðir með stofnunum á þremur til fjórum hæðum. Stærð reits er um 9000 m^2. Húsin á reitnum eru mörg steinsteypt, eða byggingarefni er timbur, flest byggð á árunum 1936-1978. Samkvæmt fasteignaskrá (þjóðskrá). Ástand húsanna er misgott. Varðveislugildi byggðar eða bygginga er talið lítið. Reiturinn liggur við grunn- og leikskóla og á miðsvæði og við samgönguása.
Traðarreitur-vestur afmarkast af Vallatröð í austur, Digranesvegi í suður, Neðstutröð í vestur og Hamraborg 10-38 í norður. Innan reits í dag eru 8 lóðir með íbúðarhúsum, á einni til þremur hæðum. Stærð reits er um 1100 m^2. Sunnan Digranesvegar liggur íbúðarbyggð, alla jafna 2ja hæða stakstæð íbúðarhús með kjallara og þar fyrir neðan ýmist raðhús eða stakstæð íbúðarhús. Norðan reits eru einnig stakstæð íbúðarhús, raðhús og annað fjölbýli.
Húsin á reitnum eru mörg steinsteypt, einnig hús úr holsteini, vikursteini og timbri, flest byggð á árunum 1952 til 1955 samkvæmt fasteignaskrá (þjóðskrá). Ástand húsanna er misgott. Þeim hefur verið breytt töluvert, heildaryfirbragð af ýmsum toga, varðveislugildi byggðar eða bygginga er talið lítið. Unnið er að húsakönnun núverandi bygginga á Fannborgarreit og Traðarreit -vestur sem mun fylgja með tillögu að breyttu aðalskipulagi á umræddu svæði og verður skilað til Minjastofnunar.

Mynd 10. Fannborgarreitur og Traðarreitur – vestur, afmörkun svæðis, B1 og B4 samkvæmt hverfiskorti aðalskipulags bls. 95 í greinargerð.

4.2.2. Digranes, talnagrunnur Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024

ÍB-2	Digranes	Nokkuð fastmótuð byggð. Þéttasta byggð Kópavogs með mjög blönduðum húsagerðum þó mest fjölbýli. Gert ráð fyrir fjölgun íbúða á svæðinu á skipulagstímabilinu. Mögulegt er að farið verði í þéttingu byggðar út Auðbrekku. Lundarsvæðið verður klárað en þar á eftir að byggja um 300 íbúðir. Reiknað er með 160 íbúðum á norðurhluta svæðisins. Nánari umfjöllun um Digranes er í rammahluta aðalskipulags um Digranes, kafli 7.

Mynd 11. Úr töflu 2.5 Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Kópavogi, kafla „2. Byggð“, greinargerð aðalskipulags, bls. 30.



Mynd 12. Uppbyggingarsvæði í Kópavogi til 2024, greinargerð Aðalskipulags Kópavogs, kafli „2. Byggð“, bls. 31.

Tafla 7.2. Yfirlit yfir fjölda íbúða, íbúa, hlutföll og stærðir húsnæðis á Digranesi.

Reitur	íbúar	íbúðir	íb/íbúð	m² íb	m²/íbúa	meðalst./íbúða	m² atvh	verslun/skrifst.	geymslur	sérh.h	m² samanl.
Samantekt fyrir núverandi byggð í ársbyrjun 2012 á Digranesi											
A-E	11.832	4.473	2,6	585.860	50	131	116.011	69.197	23.768	60.902	**855.735**
Samantekt fyrir núverandi byggð og samþykkta byggð í ársbyrjun 2012											
A-E	12.800	4.800	2,7	621.000	48	128	115.000	69.200	23.770	60.900	**889.870**
Samantekt fyrir þróun til ársins 2024											
A-E	12.700	4.900	2,6	635.400	48	126	100.550	67.000	23.080	55.570	**881.600**

Mynd 13. Tafla, yfirlit yfir fjölda íbúða o.fl., bls. 95 í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs.

Staðfestar breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 á Digranesi.

Þegar staðfestar breytingar á Digranesi frá gildistöku aðalskipulagsins:

- Hverfi, Digranes:
  Þverbrekka 8, verslunar- og þjónustusvæði VÞ-7 breytt í íbúðarbyggð. Staðfest af Skipulagsstofnun 1.10.2015.
- Hverfi, Digranes:
  Furugrund 3, svæði fyrir verslun og þjónustu VÞ-5 verður íbúðarsvæði, allt að 12 íbúðir, gert er ráð fyrir blöndun byggðar, leyfð er verslun og þjónusta jarðhæð en íbúðir á efri hæðum. Staðfest af Skipulagsstofnun 12.04.2018.

4.2.3. Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur – Tillaga að breytingu – nýtt þróunarsvæði, þétting

Skipulagstillagan miðast við að endurbyggja og þétta svæðið og fjölga íbúum og íbúðum nálægt miðbæ Kópavogs og við einn meginsamgönguás höfuðborgarsvæðisins.

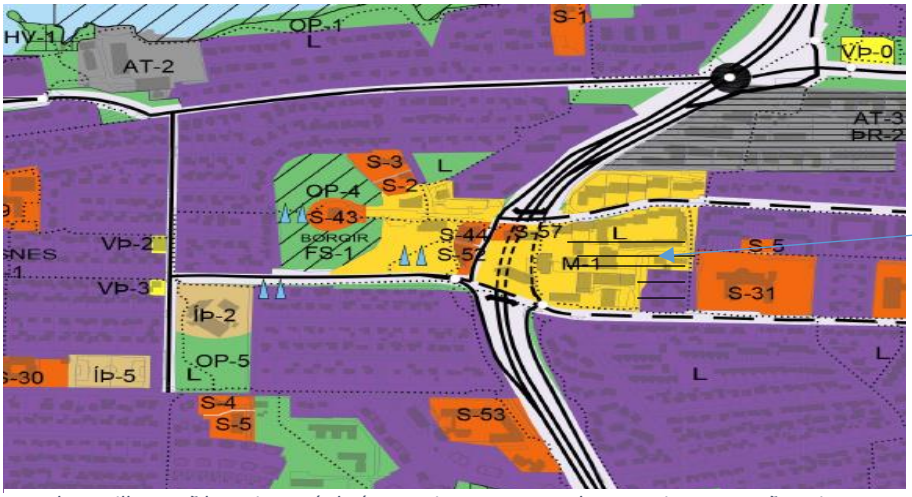
Lögð er áhersla á fjölbreytt framboð íbúða sem taki mið af húsnæðismarkaði. eins og fram kemur hér að framan í kafla „3.1 Forsendur og markmið“, „Þétting byggðar“.

Með þessu er verið að fjölga íbúðum á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur ásamt þjónustustarfsemi á jarðhæð að hluta m.a. í anda markmiða Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins-Höfuðborgarsvæðið 2040 segir til um og gildandi Aðalskipulags Kópavogs m.a.:

- Að leitast verði við að þétta byggð við og í kjörnum og/eða samgöngumiðuðum svæðum þ.e. markmið um 66% íbúða verði á þeim svæðum árið 2040 sbr. „Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2015-2018, Kafli 5 Uppbyggingaráform, Mynd 10“.
  Einnig er vísað til markmiða svæðisskipulags um m.a.
  - Meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði (markmið 1.2)
  - Á höfuðborgarsvæðinu verður raunhæft val um skilvirka samgöngumáta (markmið 2.1)
  - Fjölbreyttan húsnæðismarkað (markmið 5.2)

- 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 ríkari 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.
  Leitast verður eftir því að við uppbyggingu nýrra hverfa verði horft til sjálfbærra lausna og orkusparandi byggingarefna.
  Stefna um þróun og mótun byggðar og nýtingu lands og landgæða innan marka bæjarins skal vera til þess að styrkja bæjarbraginn sbr. greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012-2014, kafli 2 Byggð, 2.1 Meginmarkmið (sjá einnig 2.2.2 hér að framan).

- Einnig er vísað til markmiða svæðisskipulags um m.a.
  - meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði (markmið 1.2)
  - á höfuðborgarsvæðinu verður raunhæft val um skilvirka samgöngumáta (markmið 2.1)
  - fjölbreyttan húsnæðismarkað (markmið 5.2)



Mynd 14. Tillaga að breyting. Nýr þróunarreitur ÞR-7, Fannborgarreitur og Traðarreitur vestur. B1 og B4 á reitakorti.

Reitur	Íbúar	Íbúðir	Forsendur
Samantekt fyrir þróun til ársins 2024			
A-E samkvæmt gildandi aðalskipulagi, staðfest 24.2.2014		4.900	
Furugrund., staðfest breyting 12.4.2018		+12	Gert er ráð fyrir að flutt sé inn í allar íbúðir á svæðinu fyrir 2030.
Breyting. Nýr þróunarreitur ÞR-6.Traðarreitur-austur. Hámark. Viðmiðunarstærð, meðalstærð íbúða um 99 m2 (brúttó, A rými með sameign). Breyting 2019.		+180	Gert er ráð fyrir að flutt sé inn í allar íbúðir á svæðinu fyrir 2030.
Breyting. Nýr þróunarreitur ÞR-7.Fannborgarreitur - Traðarreitur-vestur. Hámark. Viðmiðunarstærð, meðalstærð íbúða um 85 m2 (brúttó, A rými með sameign). Breyting 2019.		+240	Gert er ráð fyrir að flutt sé inn í 40% íbúða á svæðinu fyrir 2030.
A-E eftir breytingu		5.332	

Mynd 15. Yfirlit yfir fjölda íbúða o.fl., bls. 95 í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs. Tillaga að breytingu. Aðeins eru sýndar tölur um fjölda íbúða sem hafa breyst frá staðfestingu aðalskipulags 2014.

4.2.4. Fannborgarreitur B1-1

Stærð reits: Um 9000 m2 (áður 3 byggingar)

Lögð er áhersla á fjölbreytileika m.a.:

- Í stærðum bygginga, 2-4 byggingar á reitnum
- Í íbúðarstærðum
- Í hæðum bygginga
- Í útliti

Íbúðir, þjónustustarfsemi, byggingarmagn, bílastæði:

- Allt að 300 íbúðir á reitnum með u.þ.b. 720 íbúum
- Þjónustustarfsemi á jarðhæð við mannlífsásinn og í átt að Hálsatorgi.

Lágmarkskrafa bílastæða: 1 x bílastæði pr. 100m2 = 280 bst.

Lágmarkskrafa hjólastæða: 1.5 x hjólastæði pr. 100m2 = 420 st.

Niðurrif: Fannborg 2, 4 og 6

Uppbygging: 2 nýir byggingareitir, 28.000 m2

Atvinnuhúsnæði alls: 10.000 m2 (35%)

Íbúðir alls: 18.000 m2 (65%)

Bílakjallari á tveimur hæðum er undir öllum reitnum, bílastæði ofanjarðar sem tapast við nýtt deiliskipulag á reitnum verði sett í bílakjallara.

4.2.5. Traðarreitur-vestur B4

Stærð reits: Um 11000 m2 (áður 8 byggingar)

Lögð er áhersla á fjölbreytileika m.a.:

- Í stærðum bygginga, 2-4 byggingar á reitnum
- Í íbúðarstærðum
- Í hæðum bygginga
- Í útliti

Íbúðir, þjónustustarfsemi, byggingarmagn, bílastæði:

- Allt að 300 íbúðir á reitnum með u.þ.b. 720 íbúum
  Þjónustustarfsemi á jarðhæð við mannlífsásinn og í átt að Digranesvegi.

Lágmarkskrafa bílastæða: 1 x bílastæði per 100m2 = 250 bst.

Lágmarkskrafa hjólastæða: 1.5 x hjólastæði pr. 100m2 = 375 st.

Niðurrif: Vallartröð 1, 2, 5 og 7, Neðstatröð 2, 4, 6 og 8.

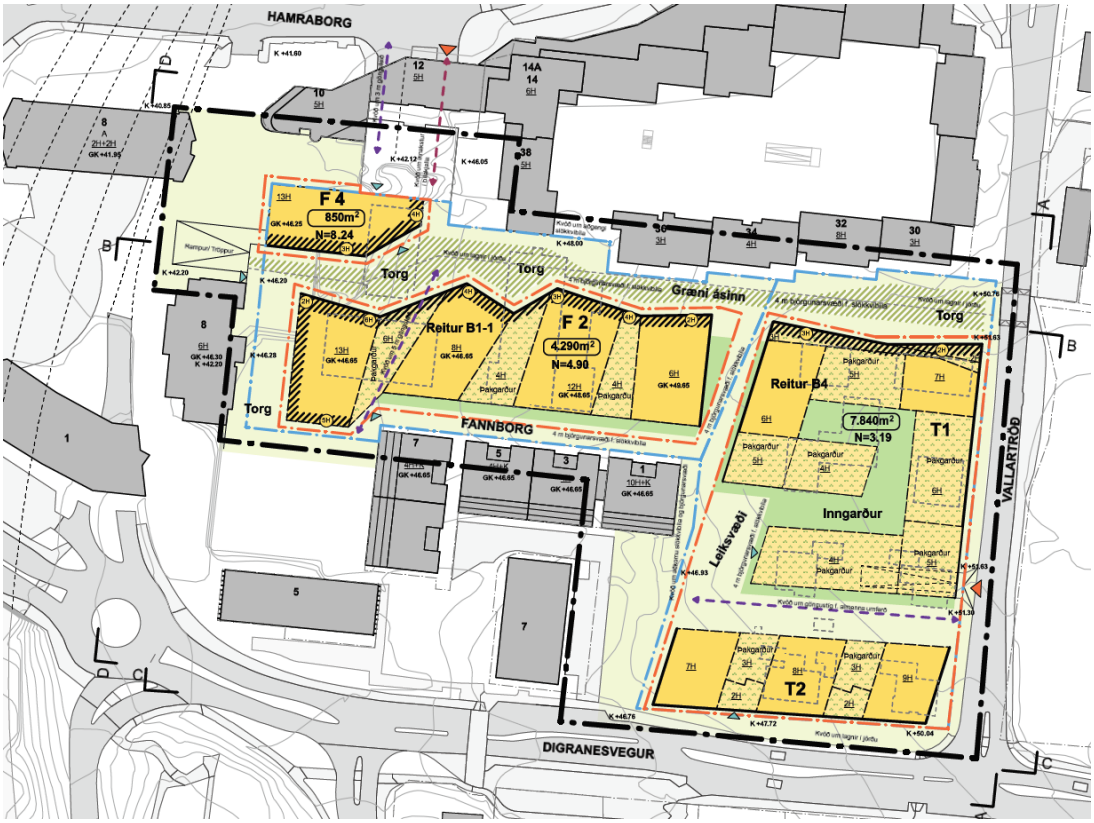
Uppbygging: 2 nýir byggingareitir, 25.000 m2

Atvinnuhúsnæði alls: 2.500 m2 (10%)

Íbúðir alls: 22.500 m2 (90%)

Bílakjallari á tveimur hæðum undir öllum reitnum, bílastæði ofanjarðar sem tapast við nýtt deiliskipulag á reitnum verði sett í bílakjallara.

Við norður-vestur enda á reit B1-1 er gert ráð fyrir 13 hæða hótelbyggingu með verslun- og þjónustu á jarðhæð þar sem Fannborg 4 er í dag. Gert er ráð fyrir uppbygging á reit Fannborgar 2 og 6 og þar yrði stölluð bygging sem væri að jafnaði 3-7 hæðir með fjórum hærri byggingum sem væru 6-13 hæðir. Verslun- og þjónusta væri á jarðhæðum við mannlífsásinn og vestur enda við Hálsatorg.



Mynd 16. Svæði B, möguleg uppbygging.

Reitur	B1	B1–1 - Þ
Íbúar	205 íbúar	720 íbúar
Íbúðir	553 + 30 þj.íb.	300 íbúðir
m2 íbúða	7.669 m2	18.000 m2
m2 versl./skrifst.	11.958 m2	10.000 m2
m2 sérh.h.	4.006 m2	0 m2
All fermetrar	23.633 m2	28.000 m2
Bílastæði	1 f.h. 100m2	280 bílastæði

Á þeim hluta reitarins sem snýr að Digranesveg verði verslun- og þjónusta á jarðhæðum og við mannlífsásinn. Byggðin væri stölluð byggð þar sem hæðir húsa væru mismunandi að hæð. Hæðir bygginga væru að jafnaði 3-7 hæðir á reitnum en bygging næst Digranesveg yrði 7-9 hæðir með lægri byggingum inna á milli.

Reitur	B4	B4 - Þ
Íbúar	37 íbúar	**720 íbúar**
Íbúðir	14 íbúðir	**300 íbúðir**
m2 íbúða	1.950	**22.500 m2**
m2 versl./skrifst.	0 m2	**2.500 m2**
m2 sérh.h.	70 m2	**70 m2**
Alls fermetrar	2.020 m2	**25.000 m2**
Bílastæði	1 f.h. 100m2	**250 bílastæði**

Þróunaráætlanir Fannborgarreits og Traðarreits-vestur leitast við að ná jafnvægi milli heimilis, verslunar- og þjónustureksturs. Á jarðhæðum yrði fjölbreytt framboð verslunar- og þjónustu sem glæðir almenningsrýmið mannlífi. Að skipulagið stuðli að gagnkvæmu aðdráttarafli íbúabyggðar og verslun- og þjónustu fyrir svæðið. Jafnvægi íbúðarbyggðar og verslunar- og þjónustu skapar öflugan bæjarkjarna sem laðar að íbúa sveitarfélagsins úr öllum hverfum þess. Áherslur þróunar eru:

- Miðsvæði með byggð íbúða, verslunar og þjónustu.
- Hæðir húsa séu miðaðar við gæði þéttingu byggðar og skuggavarp
- Miðsvæðið bjóði upp á fjölbreytt byggðarform.
- Útlínur húsa brotnar upp í himinlínu.
- Sjónlínur og gönguleiðir séu milli bygginga.
- Fjölbreytileg efnis- og litanotkun.
- Á jarðhæðum verði verslun- og þjónusta.
- Á efri hæðum verði íbúðarbyggð.
- Torg og almenningssvæði veiti skjól t.d. með notkun bygginga og gróðurs.
- Yfirborðefni séu auðkennandi fyrir miðsvæðið.
- Bekkir, hausar ljósa, lýsing, grindverk, handrið séu einkenni fyrir miðsvæðið.

4.2.6. Fókuspunktar

Fókuspunktar eru hugsaðir sem svæði þar sem fólk safnast saman og eru helsta kennileiti svæðisins. Á þeim stöðum hittast íbúar til að setjast niður, leika, upplifa, skynja, æfa og ræða saman. Þessi svæði þurfa að hafa sérkenni sem auðvelt er að auðkenna, þau þurfa að vera aðdráttarafl bæjarkjarnans þar sem samsöfnun íbúa verður. Aðgengi og flæði að þessum svæðum þarf að vera til fyrirmyndar svo það skapist líf í svæðinu í heild sinni. Til að mæta þessum þáttum verður í skipulagsvinnunni lögð áhersla á eftirfarandi svæði:

- Menningarhúsin og grassvæði við menningarhúsin
- Hálsatorg
- Samgöngumiðstöð í Hamraborg
- Innkoma inn á miðsvæði Hamraborgar

4.2.7. Samgöngur og umferð

Í Aðalskipulagi Kópavogsbæjar koma fram meginmarkmið sveitarfélagsins til lengri tíma varðandi þróun á þjónustukerfi samgangna þar sem fram kemur að þær skuli vera öruggar og greiðfærar og leita skuli leiða til að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum. Þétting byggðar skapar aðstæður til að fá betri nýtingu almenningsvagna auk þess að skapa raunhæfan valkost fyrir íbúa. Svæðið er tilvalið til takmarkana á bílaumferð og til að draga úr kröfum um framboð bílastæða út af góðum tengingum fyrir vistvæna ferðamáta á svæðinu. Efla skal vistvænar samgöngur og tryggja öryggi allra vegfarenda óháð ferðamáta, sérstaklega skólabarna. Verkefnið grænar gönguleiðir skólabarna auðkennir, merkir og þjónustar gönguleiðir skólabarna til og frá skóla. Slíkar gönguleiðir eru ekki á svæðinu í dag en gætu skapast með þéttingu byggðar. Í skipulagsvinnunni er ekki gert ráð fyrir miklum breytingum á núverandi gatnakerfi svæðisins nema mögulegar breytingar í kjölfarið á innleiðingu Borgarlínu. Skipulagsvinnan þarf að taka tillit til þess möguleika að ein eða fleiri leiðir Borgarlínu geti farið um svæðið.

Hraðamælingar á Álfhólsvegi í ágúst 2018 sýna að 83% ökutækja, á klukkustundar tímabili sem mælt var, ók yfir löglegum hámarkshraða sem 30 km hraði. Meðalhraði brotlegu var 51 km hraði og hraðast var ekið á 62 km hraða. Alls voru 75 ökutæki mæld og voru 60 ökutæki yfir hámarkshraða. Umferðartalning sýnir að um Hamraborgarsvæðið fara um 11.000.- bílar á sólahring sem myndi aukast óverulega með þéttingu byggðar á svæðinu. Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 hefur greint og sett fram svæðisskiptingu með markmiðum um breyttar ferðavenjur. Miðbæjarsvæði Hamraborgar skilgreint sem svæði í flokki 1 (30% fækkun bílferða) og flokki 2 (15% fækkun bílferða). Gert er ráð fyrir 30% breyttum ferðavenjum á svæði B, þar sem reitir B1-1 og B4 eru. Gerður verði mannlífs gönguás frá Neðstutröð að menningarhúsum; göngugata með reiðhjólaumferð, sjá mynd á næstu blaðsíðu.

VSÓ ráðgjöf gerði umferðargreiningu fyrir aðliggjandi gatnakerfi reita B1-1 og B4 í samræmi við markmið um breyttar ferðavenjur og uppbyggingu á reitunum. Gera má ráð fyrir aukningu um 2000 bílferðir á sólarhring á Digranesvegi þegar uppbyggingu er lokið í heild sinni. Núverandi umferð er 7000 bifreiðar og gæti orðið 8000-9000 eftir uppbyggingu reita B1-1 og B4 við árið 2030. Umferð upp fráreinar Hafnafjarðarvegar að Hamraborg bæði í akstursáttir norður og suður er líkleg til að aukast um 1000-2000 bílferðar á sólarhring við árið 2030. Talið er að flutningsgeta og afköst gatnakerfis ráði við þessa aukningu en huga þarf að umhverfisþáttum s.s. loftgæðum og ljóðvist. Miðað er við 3.7 bílferðir á dag í útreikningum og miðað er við framsettan íbúafjölda út frá þróunartölum fyrir reiti B1-1 og B4. Þörf er að gera umferðargreiningu og hljóðvistargreiningu á deiliskipulagsstigi.

Græni ásinn sem fléttar svæðið saman verður þéttofin dvalar- og afþreyingarsvæðum og glæðir svæðið lífi.

Mynd 17. Mannlífsás fyrir gangandi og hjólandi sem liggur í gegnum svæðið.

4.2.8. Gróður og lýsing

Gróður og lýsing getur haft margvísleg hlutverk í skipulagi, götugróður og lýsing eru mikilvægir þættir í bæði upplifun og öryggistilfinningu. Tryggja skal nægjanlega lýsingu á miðsvæði Hamraborgar til að stuðla að öryggistilfinningu og lýsa upp svæðið. Lýsingu skal einnig nota sem skraut og til að laða að, örva skynvitin og skapa staðaranda svæðisins. Mikilvægt er að gróður og lýsing verði hluti af hönnun í deiliskipulagsgerðinni og notað til að tengja saman svæði milli fókuspunkta, milli torga og almenningsrýma sem skapa eina heild og leiða um rýmið. Til þess að mæta þessum þáttum verður lögð áhersla á eftirfarandi þætti í skipulagsvinnunni:

- Skjólmyndun með gróðri
- Rýmismyndun með gróðri og lýsingu
- Öryggi
- Fagurfræði gróðurs og lýsing á gróður
- Skrautlýsing

4.2.9. Sorp

Á miðbæjarsvæðinu skal gera ráð fyrir móttöku á flokkuðu sorpi í samræmi við samþykkt Kópavogsbæjar um meðhöndlun úrgangs sem samþykkt var í bæjarstjórn 27. september 2016 og staðfest af Umhverfis- og auðlindaráðuneytinu 11. janúar 2017. Jafnframt skal gera ráð fyrir söfnunarstöð/stöðvum sem taka á móti flokkuðum úrgangi til endur nýtingar og endurvinnslu. Stöðvarnar skulu vera staðsettar á áberandi stað, í alfaraleið, með góðu aðgengi og í snyrtilegu umhverfi. Stöðvarnar eru fyrir íbúa en ekki fyrirtæki, sérstaklega skal hugað að flokkun fyrirtækja og aðstöðu sem fyrirtæki setja upp. Húsfélög og hagsmunasamtök geta í samvinnu við Kópavogsbæ sett upp grenndargerði innan lóðar. Grenndargerði má ekki vera lýti í umhverfinu og tryggja skal gott aðgengi að sorpílátum og tryggja að þau séu tryggilega fest og stærð og tæming í samræmi við fólksfjölda svæðisins og viðmiða Kópavogsbæjar í samþykkt um meðhöndlun úrgangs 2016.

4.2.10. Bílastæði

Í mörgum lóðarleigusamningum fyrir svæðið er að finna viðmið fyrir fjölda bílastæða pr. íbúð eða fyrir ákveðna fermetra af atvinnuhúsnæði. Lagt er til að í skipulagsvinnunni verði bílastæðakröfur fyrir íbúðarhúsnæði, atvinnuhúsnæði, verslun- og þjónustu endurskoðaðar. Góðar almenningssamgöngur og samgöngumiðstöð er á svæðinu og því eru gerðar lægri kröfum um bílastæði en í efri byggðum bæjarins. Gott stígakerfi fyrir gangandi og hjólandi er á svæðinu. Gert er ráð fyrir stæði fyrir reiðhjól verði 20% af bílastæðafjölda svæðisins. Gert er ráð fyrir nýjum bílastæðalausnum s.s. niður gröfnum bílgeymslum með góðar teningar við miðsvæðið og núverandi samgöngukerfi. Helstu forsendur fyrir lækkun á bílastæðakröfum eru ef lóðarhafa geta sýnt fram á samnýtingu bílastæða, deilikerfi reiðhjóla og reiðhjólastæði, boðið sé upp á deilibíla og deilibílastæði sem myndi þá minnka bílaeign á svæðinu og rökstuðningur fyrir því að landnotkun s.s. verslun- og þjónusta, hótel eða önnur landnotkun heimili lækkun á bílastæðakröfum.

4.2.11. Þjónusta

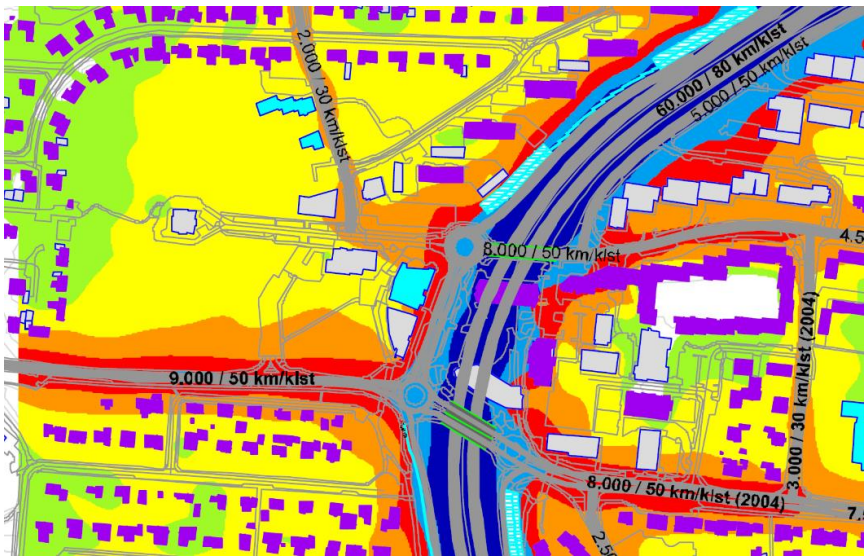
Huga þarf að því að með aukinni íbúðarbyggð á Fannborgarreit og Traðarreit-vestur sé skoðað rými á aðliggjandi leikskólum og Kópavogsskóla til að bæta við nemendum. Við jaðar svæðisins eru leikskólarnir Skólatröð og Kópasteinn og við Kópavogsbraut er leikskólinn Urðarhóll. Að samráð verði haft við Menntasvið Kópavogs um mögulega fjölgun nemenda í grunnskóla og leikskóla á svæðinu og mögulega þörf fyrir fjölgun á kennslurýmum í framtíðinni.

5. Umhverfisskýrsla

Gert er ráð fyrir að deiliskipulag Fannborgarreits og Traðarreits-vestur sé háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Í umhverfismatinu skal huga að þeim umhverfisþáttum sem geta haft áhrif á efnahag, atvinnulíf, samfélagsþjónustu, útivist, samgöngur, félagslegt umhverfi og umhverfishljóðstig.

Eitt helsta markmið miðbæjarskipulagsins er að efla lífið í miðbænum með verslun, þjónustu, afþreyingu og fjölbreyttum búsetukostum. Áhersla verði lögð á öruggar og greiðfærar göngu- og hjólaleiðir í svæðinu. Lýsing verði yfirfarin með tilliti til lýsingar á göngu- og hjólaleiðum, almenningssvæðum, torgum og öðrum opnum svæðum. Möguleg umhverfisáhrif á aðra þætti verði metin.

Fram hafa komið hugmyndir í bæjarráði Kópavogs um að bæta umhverfi bæjarrýmis með því að huga sérstaklega að yfirborði stíga, lýsingu (bæði skrautlýsingu og öryggislýsingu), bekkjum, ruslatunnum, listaverkum, litanotkun, gróðri, girðingum, miðsvæðisgarði við menningarhúsin, leiðarvísi að menningarhúsum og merktri aðkomuleið að sundlaug Kópavogs. Hönnun sem dregur fólk að menningarhúsum Kópavogsbæjar og gerir svæðið að kennileiti bæjarins. Hljóðvist var reiknuð m.v. skiltaðan umferðarhraða. Kort HLK-001-V01 K-101 sýna útbreiðslu umferðarhávaða í 4 metra hæð yfir jörðu fyrir umferð ársins 2015 og framtíðartilfelli framreiknuð samkvæmt viðmiðum. Kortin sýna jafngildishljóðstig með endurvarpi frá húsvegg. Hávaðakortlagning var gerð af verkfræðiskrifstofunni Eflu í samræmi við hávaðakortlagningu skv. EU 2002/49/EC.



Mynd 18. Kort HLK-001-V01 K-101 sýnir hljóðvist á miðbæjarsvæðinu, júlí 2017.

Kortin sýna að aukning á umferðarmagni þýðir hækkað hljóðstig í umhverfi og við húsvegg. Grænt svæði er með hljóðstig frá 50-55 L_{den} dB(A), gult svæði er með hljóðstig 55-60 L_{den} dB(A), appelsínugult svæði er með 60-65 L_{den} dB(A) og rautt, ljósblátt og blátt svæði er með hljóðstig yfir 65 L_{den} dB(A) sem eru viðmiðunarmörk Kópavogsbæjar varðandi hljóðvarnaraðgerðir fyrir íbúðasvæði í eldri hverfum. Umhverfisáhrif verða vegna aukinnar umferðar um miðbæjarsvæðið með tilheyrandi íbúafjölgun í sveitarfélaginu og styrkingu sem bæjarkjarna er mætt í skipulagi með staðsetningu girðinga og gróðurs, með auknu viðhaldi og hreinsun og sópun gatna.
Umhverfismat áætlana markar stefnu sem varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Megin tilgangur matsins er að tryggja að tillit sé tekið til umhverfissjónarmiða við vinnu deiliskipulags svæðisins með það að leiðarljósi að stuðla að umhverfisvernd og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum byggðarþróunar. Meta skal umhverfisáhrif mismunandi valkosta um byggðarþróun og stuðla þannig að upplýstri og gegnsærri ákvarðanatöku við mótun skipulags.

Í umhverfismatinu er unnið með sömu umhverfisþætti og í umhverfismati Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 og tekið mið af umfjöllun í aðalskipulagsáætlunum við mótun matsspurninga. Í Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012-2024 eru tilgreindir eftirfarandi umhverfisflokkar:

- Náttúrufar – Veður og vindar
- Andrúmsloft
- Samfélag
- Auðlindir
- Hagrænir þættir
- Skuggavarpsgreiningar

Vægi þátta skal setja fram á eftirfarandi hátt:

++	Líkur á verulega jákvæðum áhrifum
+	Líkur á jákvæðum áhrifum
0	Engin eða lítil áhrif
-	Líkur á neikvæðum áhrifum
--	Líkur á verulega neikvæðum áhrifum
+/-	Áhrif líkleg til að vera hlutlaus eða að jákvæð áhrif vegi neikvæð upp. Geta verið háð óvissu.

6. Tengsl við aðrar áætlanir

Ein af ástæðum breytingar á Aðalskipulagi Kópavogs er að talnagrunnur gildandi Aðalskipulags Kópavogs 2012 – 2024 byggði á síðustu útgáfu Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Þá voru sveitarfélög bundin af ákveðnum kvóta um heimilaðan hámarksfjölda nýrra íbúða í viðkomandi sveitarfélögum. Eftir gildistöku nýs svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis-Höfuðborgarsvæðið 2040 liggur fyrir að sveitarfélög eru ekki lengur bundin af ákveðnum kvóta íbúðarhúsnæðis heldur mega þau þróast og stækka í takt við þarfir og skipulag.
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.
Breytingin kallar ekki á breytingu á aðalskipulagi nágrannasveitarfélaga. Unnið er að deiliskipulagi reita, Fannborgarreits - Traðarreits-vestur, samhliða breytingu á aðalskipulagi.

7. Framsetning skipulagsgagna

Breyting á aðalskipulagi skal lögð fram eftir gildandi skipulagslögum. Deiliskipulag svæðisins skal lagt fram í uppdráttum í mælikvarða 1.2000 ásamt skýringarmyndum, greinargerðum og skipulagsskilmálum.

7.1. SAMRÁÐ OG KYNNINGAR

Meðal annars verður haft samráð við eftirfarandi aðila:

- Garðabær
- Hafnafjarðarbær
- Heilbrigðiseftirlit Hafnafjarðar- og Kópavogssvæðis
- Íbúar í Hamraborg
- Kópavogskirkja
- Landssamtök hjólreiðamanna
- Lóðarhafa í Hamraborg
- Minjastofnun Íslands
- Náttúrufræðistofa Kópavogs
- Rekstraraðilar í Hamraborg
- Reykjavíkurborg
- Samtök um bíllausan lífsstíl
- Skipulagsstofnun
- Slökkviliðið á höfuðborgarsvæðinu
- Stofnanir á svæðinu
- Strætó bs.
- Umhverfisstofnun
- Veitur
- Aðrir hagsmunaaðilar á svæðinu

Mikilvægt er að samráð við alla hagsmunaraðila sé gegnsætt og virkt meðan á skipulagsvinnu stendur. Skv. 1. m.gr. 30 og 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er lýsing skipulagsáætlana send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks. Lýsing skipulagsverkefnisins og tillaga að deiliskipulagi miðbæjarsvæði Hamraborgar verður aðgengileg á heimasíðu Kópavogsbæjar og í þjónustumiðstöð Kópavogsbæjar að Digranesvegi 1.

Umsagnaraðilum og almenningi verður þannig gefin kostur á að kynna sér tillöguna og leggja fram sitt sjónarmið og ábendingar.
Í framhaldi verður unnin deiliskipulagstillaga sem verður kynnt á fullnægjandi hátt.
Í samráði við Markaðsstofu Kópavogsbæjar verður haldinn opin kynningarfundar með íbúum og hagsmunaraðilum. Kynningargögn verða send á stofnanir og sveitarfélög.

8. Tímaáætlun og ferill málsins

Á fundi bæjarráðs 22. mars 2018 var lögð fram tillaga um hönnun á miðsvæði á Kópavogshálsi.
Í Aðalskipulagi Kópavogs er Hamraborgarsvæðið skilgreint sem miðsvæði.
Í kjölfarið efndi Markaðsstofa Kópavogs til samráðsfundar 17. maí 2018 með eigendum fyrirtækja, rekstraraðilum og öðrum hagsmunaaðilum í rekstri á miðbæjarsvæðinu.
Markaðsstofa Kópavogs sendi Kópavogsbæ samantekt á ábendingum sem söfnuðust á fundinum.

TÍMASETNINGAR VERKÁFANGA

Skipulagslýsing lögð fram í skipulagsráði – Nóvember 2019
Skipulagslýsing lögð fram í bæjarráði og bæjarstjórn – Nóvember 2019
Skipulagslýsing send í umsagnarferli Skipulagsstofnunar og umsagnaraðila – Desember 2019
Skipulagslýsing auglýst í blöðum, á bæjarskrifstofum Kópavogsbæjar og á heimasíðu Kópavogsbæjar - Janúar 2020
Samráðsfundur með hagsmunaraðilum á miðsvæði Hamraborgar og öðrum hagsmunaraðilum – Janúar 2020
Aðal- og deiliskipulagsvinna og umhverfismat áætlana – Mars 2020
Tillaga að aðal- og deiliskipulagi fyrir miðsvæði Hamraborgar auglýst – Maí - Júlí 2020

Eftir samþykkt sveitarstjórnar á fullunninni tillögu er hún auglýst í B-deild Stjórnartíðinda til staðfestingar í samræmi við lög.

9. Áfangaskipting

Áfangaskipting mun taka mið af reitaskiptingu miðbæjarsvæðis Hamraborgar. Á svæði B má gera ráð fyrir að reitur B1-1 og B4 fari fyrst af stað í deiliskipulagsvinnu. Þar eru tækifæri til að þétta byggð og endurhanna almenningsrými. Á svæði B reit B4 eru miklir möguleikar að endurnýja reitinn í heild sinni með nýrri byggð sem styður við þéttingu byggðar og aukið mannlíf á miðbæjarsvæði Hamraborgar bæði yfir daginn og á kvöldin. Í næsta áfanga má gera ráð fyrir öðrum reitum reit B og síðan reit C og þróunarreitum Hamraborgarsvæðis.

10. Heimildaskrá

- Aðalskipulag Kópavogsbæjar 2012-2024. Kópavogsbær 2015.
- Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040. Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH 2015.