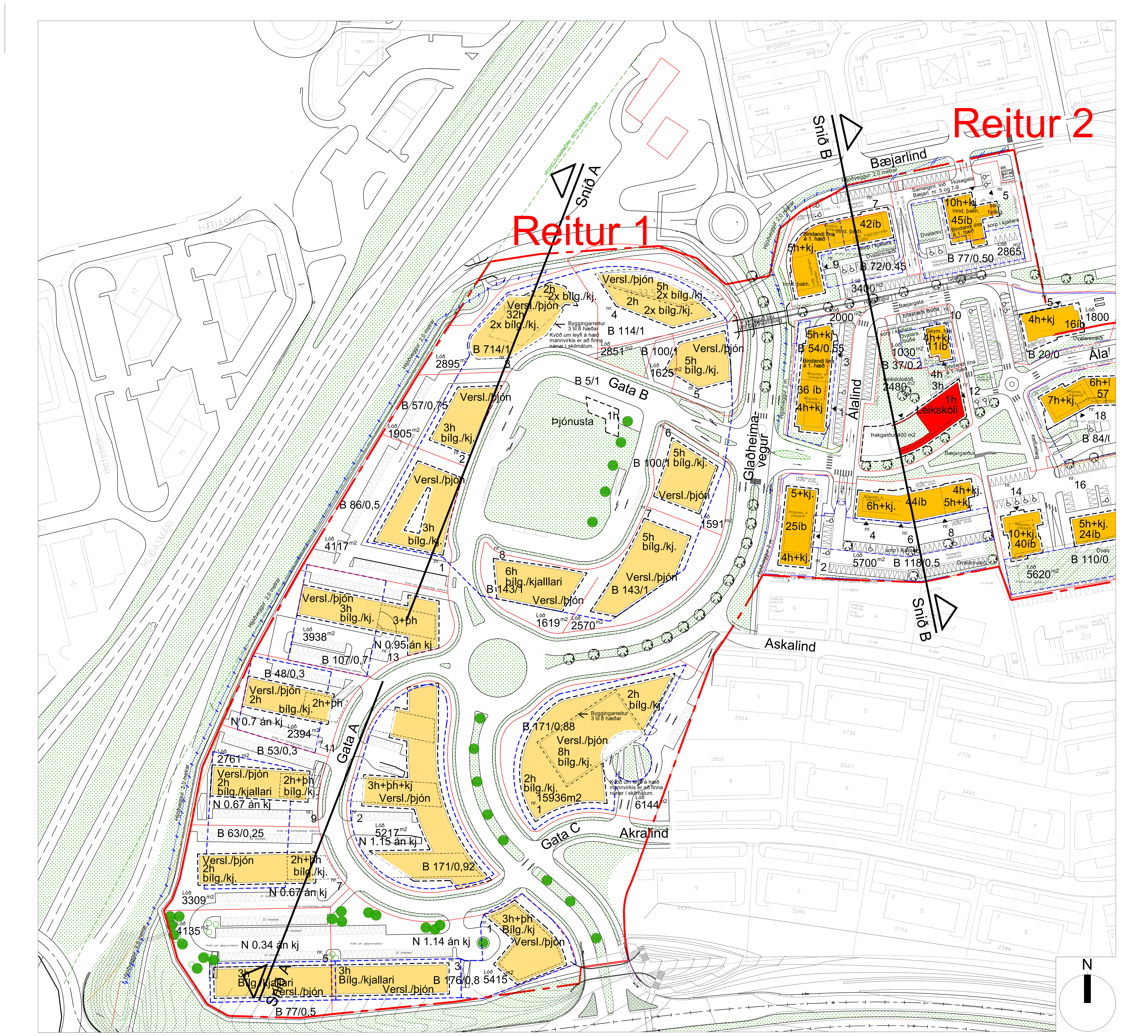
Glaðheimar - Vesturhluti Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Umhverfissvið. Skipulags- og byggingardeild Kópavogs.
Smári Smárason, arkitekt 20. apríl 2020



Grunnmynd í mkv. 1:1000

Glaðheimar - deiliskipulag, samþykkti í bæjarstjórn 8. september 2009 msbr. 27. nóvember 2018 og birt í B- deild 14. des 2018.

Greinargerð:

Stærð og afmörkun:
Gildandi deiliskipulag Glaðheima - austur og vestursvæði (reitur 1 og 2) sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogs 10. nóvember 2009 nær til um 12.6 ha lands. Umrædd breyting á deiliskipulagi Glaðheima nær aðeins til vesturhluta svæðisins (reit 1) sem er um 8.6 ha að stærð og afmarkast af Reykjanesbraut til vesturs, Bæjarlind til norðurs, Álalind 1, 2, 3 og 5 til austurs auk athafnasvæðis við Akra- og Askalind og fyrirhuguðum Arnarnesvegi til suðurs. Umrædd deiliskipulagsbreyting nær húsagatna A, B og C sem munu fá nöfn síðar og aðeins til þess svæðis Glaðheima sem liggur vestan Glaðheimavegar frá Bæjarlind til norðurs að Arnarnesvegi.
Greinargerð þessi er úrdráttur úr greinargerð sem er í skipulagsskilmálum dags. 20. apríl 2020 sem fylgja deiliskipulagsbreytingu þessari en í þeim er nánar fjallað um m.a. tillögur að deiliskipulagi, atvinnustarfsemi, aðkomu og umferð, áhrif byggðar á umhverfið og nánari útfærslu deiliskipulagsins.

Forsendur og markmið:
Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012 til 2024 staðfest þann 24. febrúar 2014 er umrætt skipulagssvæðið ásamt þegar byggðu íbúðasvæði Glaðheima austur (svæði 2) skilgreint sem þróunarsvæði og miðsvæði með 500 íbúðum og heildar byggingarmagni um 175.000 m2. Á austurhluta Glaðheima hafa þegar risið 340 íbúðir á um 40.000 m2. Í greinargerð aðalskipulagsins var tekið fram að á skipulagstímabilinu yrði gerð heildarendurskoðun á skipulagi svæðiskjarnans í Smáranum og Glaðheimum samkvæmt skilgreindum markmiðum um framtíð og þróun svæðiskjarnans með áherslu að byggðin verði blönduð íbúðum og verslunar- og þjónustuhúsnæði. Það er mat bæjaryfirvalda að kynnt tillaga sé samræmi við gildandi Aðalskipulag en á vesturhluta Glaðheimasvæðis var gert ráð fyrir 255 íbúðum.
Tillagan sem hér um ræðir er breyting á gildandi deiliskipulagi Lindahverfis 1 samþykkt í bæjarstjórn 15. janúar 1994 m.s.br. samþykkt í bæjarstjórn 10. nóvember 2009 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 27. nóvember 2009.

Skipulagsleg rök fyrir breytingu:
Bæjaryfirvöld telja að áætlanir um uppbyggingu í vesturhluta gildandi deiliskipulags séu ekki nýtanlegar þar sem áherslur og stefnumörkun bæjaryfirvalda hefur breyst.
Tími er kominn til að hrinda í framkvæmd áætlunum um uppbyggingu á miðsvæði eins og fram kemur í greindargerð í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024

Núverandi staða svæðisins og lýsing á landi:
Á skipulagssvæðinu voru staðsett hesthús Gusts sem fjarlægð hafa verið. Landið er í eigu Kópavogsbæjar. Landið hallar til norðurs að meðaltali um 8% frá Arnarnesvegi að Bæjarlind. Landhallinn hefur áhrif á staðsetningu húsa og legu gatna. Frá fyrirhuguðu byggingarstæði er útsýni yfir byggð í Kópavogsdal, á Kársnesi, Digraneshálsi og yfir að Esju. Mest allur hluti svæðisins er hreyft land.

Markmið m.a.:
Að tryggja að áframhaldandi uppbygging miðsvæðis Glaðheima verði fest í sessi í lögformlegu skipulagi í samræmi við aðliggjandi svæði Smárans.
Að auka jafnvægi í dreifingu atvinnusvæða og íbúðasvæða og skapa aukin atvinnutækifæri.

Áhrif byggðar á umhverfið:
Þeir umhverfisþættir sem skipulagsbreytingin hefur áhrif á eru andrúmsloft, veðurfar, borgarlandslag, félagslegt umhverfi og eignir. Skipulagsbreytingin er í samræmi við stefnumörkun svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um uppbyggingu svæðiskjarna í Smáranum og tekur gildandi aðalskipulag mið af því. Áætlað er að heildar byggingarmagn Glaðheima vesturs- og austursvæðis fullbyggðu verði alls um 180,000 m2. Áætlað byggingarmagn í umræddri breytingartillögu án kjallara og bílageymslna er um 89.800 m2 án bílageymslna en 140.000 m2 með bílageymslum. Umferðarsköpun á Glaðheimasvæðinu öllu er áætluð 22.500 bílar á sólarhring þar af um 3.500 frá austurhluta Glaðheimasvæðis. Umferðarsköpunin mun hafa áhrif til aukningar innan gatnakerfis Kópavogs sem og á svæðisvísu vegna tengingar við Reykjanesbraut en miðað við þær umferðarspár sem gerðar hafa verið er ekki ástæða til að ætla að fyrirliggjandi áætlanir bæjaryfirvalda með uppbyggingu á svæðinu leiði til of mikillar umferðar á nærliggjandi gatnakerfi. Sjá nánari umfjöllun í skipulagsskilmálum og minnisblaði verkfræðistofunar Mannvists dags. 20.04.20 og hljóðskýrslu dags. 04.05.20

Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Fyrirhuguð byggð:
Í breytingunni felst að landnýtingu á austari hluta deiliskipulagssvæðisins, nánar til tekið við húsagöturnar C og D er breytt og er fallið frá verslunar- þjónustu og athafnarhúsnæði á 5 til 8 hæðum og í þess stað komið fyrir 270 íbúðum í 5 fjölbýlishúsm á 5-12 hæðum. Auk þess er gert ráð fyrir að lega tengibrautar í framhaldi af núverandi Glaðheimavegi að Arnarnesvegi breytist sem og staðsetning hringtorga. Þrjár nýjar húsagötur verða lagðar og leikskóla komið fyrir á stórri lóð sem nýtist sérstaklega fyrirhugaðri, sem og núverandi byggð Glaðheima austurhluta. Byggingarreitir, lóðir og lóðastærðir verslunar- þjónustu- og athafnahúsa breytast sem og aðkoma og fjöldi bílastæða en ekki er um verulega breytingu á heildaryfirbragði þess hluta Glaðheimasvæðis vesturhluta sem nær til verslunar- þjónustu- og athafnahúsnæðis. Heildaryfirbragð hverfisins verður í samræmi við markmið í Aðalskipulagi Kópavogs 2020-2030 sem gerir ráð fyrir nútímalegri hönnun. Skipulagssvæðið verður í góðum tengslum við nærliggjandi verslunar- þjónustu og íbúðarbyggð Smárans þar sem gert er ráð fyrir göngubrú yfir Reykjanesbraut sem og göngu og hjólaleiðir undir Reykjanesbraut samhliða lagningu tengibrautar. Göngu- og hjólaleiðir liggja frá svæðinu að nærliggjandi íbúðarbyggð Glaðheima sem og athafnasvæði Fífuhvamms. Gert er ráð fyrir að svæðið samanstandi af fjölbreyttu byggðarformi þar sem útlínur bygginga eru brotnar upp og eru í háum gæðaflokki með fjölbreytilega efnis- og litanotkun. Sjá nánar ákvæði í almennum skilmálum og sérákvæði. Þar sem íbúðalóðir Glaðheimahverfis eru ekki stórar miðað við fjölbýlishús í efribyggðum Kópavogs er gert er ráð fyrir hverfisgarði með aðstöðu fyrir íbúa Glaðheima til að njóta útiveru og boltaleikja. Einnig eru í hverfinu torg og útisvæði fyrirtækja tengdri þjónustu s.s. veitingarhús og kaffihús sem gera útivist ákjósanlega. Gert er ráð fyrir smáspennistöð við Húsagötu B nr. 2 og svæði fyrir grenndargáma við gatnamót Arnarnesvegar og Glaðheimavegar. Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna 12 lóðir undir verslunar- þjónustu- og athafnahús, 6 lóðir undir fjölbýlishús og eina lóð undir leikskóla.

Heildarbyggingarmagn sem var í gildandi skipulagi 87.990 m2 án kjallara og bílageymslna minnkar og verður 82.840 m2

Heildarstærð atvinnuhúsnæðis án kjallara og bílageymslna er áætluð 53.940 m2. Heildarstærð íbúðarhúsnæðis án kjallara og bílageymslna er áætluð 25.800 m2. Heildarstærð leikskóa án kjallara er áætluð 1.200 m2. Heildarstærð með geymslum og þjónusturými í kjöllurum er 92.100. Stærð bílageymslna er 39.800 m2. Heildarstærð er áætluð 131.900 m2

Miðað við 2,7 íbúa á íbúð er áætlað að á svæðinu verði um 730 íbúar. Nýtingarhlutfall reitsins sem er hlutfallið milli heildargólfflatar á landnotkunarreit og flatarmáls svæðisins án kjallara (eins og útreiknignar voru gerðir í gildandi aðal og deiliskipulagi) er óbreytt eða um 1.25.

Sjá skipulagsskilmála um nánari lýsingu.

Umferð og gatnagerð:
Sé tekið mið af skipulagstölum er núverandi umferðarsköpun úr svæðinu eingin þar sem ekki er um byggt svæði að ræða. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 2009 var gert ráð fyrir að umferðarsköpun úr svæðinu yrði um 22.600 bílar á sólarhring.

Samkvæmt kynntri tillögu má gera ráð fyrir að með uppbyggingu verslunar og þjónustu og íbúðarbyggðar á Glaðheimasvæði vesturhluta verði umferðarsköpun um 18.800 bílar á sólarhring og minnki frá aætlaðri umferð um 4.000 bíla á sólarhring.

Með stefnu Kópavogsbæjar og markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um vistvæna samgöngumáta má gera ráð fyrir umrædd fjölgun umferðar hér að ofan verði umtalsvert lægri, en markmiðið er að bílferðum muni einungis fjölga um 16-18.000 bíla á sólarhring frá því sem nú er þrátt fyrir fyrirhugaða uppbyggingu. Gert er ráð fyrir að með breyttum ferðavenjum dragi úr áætlaðri um um 5-15 %

Einnig er það mat bæjaryfirvalda að þjónustustig umferðar á nærliggjandi götur verði ekki í samræmi við aukinn umferðarþunga vegna þess að gert er ráð fyrir bættu umferðarflæði m.a. með nýrri tengibraut undir Reykjanesbraut milli Glaðheimasvæðis og Smárans og nýrri tengibraut Glaðheimavegi sem tengir Arnarnesveg og Bæjarlind.

Hjólastígur sem liggur um hverfið frá undirgöngum við Arnarnesveg að hjóla- og göngustíg við Glaðheimaveg á móts við Álalind 3 og 9 er lagður af bæjaryfirvöldum. Stígurinn skal vera 3 m breiður. Sett er kvöð um að hámarkshraði á hjólastíg fari ekki yfir 20 km/klst. Reiknað er með 0.5 m breiðu gróðursvæði milli hjólastígs og göngustígs sem verður 2 m á breidd.

Göngustígar, hellulögð svæði, götur, vistgötur og torg sem liggja innan lóða skulu gerðar í samræmi við sambærileg svæði sem bæjaryfirvöld leggja s.s almennings rými á Glaðheima svæði austurhluta og skulu fullnægja kröfum bæjaryfirvalda og vera í samræmi við viðmið í lið 2 í almennum skilmálum hér að ofan. Á þetta einnig við um lýsingu sem og þá hluti sem tilheyra götum svo sem skilti, girðingar, gangstéttar og gróður. Hellulagt göngusvæði verði umhverfis allar byggingar. Hluti húsagötu milli húsanna við húsagötu C 2 og 4 er á sameiginlegri lóð og skiptist kostnaður á milli lóðarhafa í hlutfalli við fjölda íbúða. Sama á við um athafnahúsnæði við húsagötu b 1, 3, 5 og 7 og skiptist kostnaður milli lóðarhafa í hlutfalli við fjölda fermetra í atvinnuhúsnæði.

Yfirborðsvatn gatna skal leitt í lagnir sem tengjast lagnakerfi bæjarins. Lagnatengingar eru skilgreindar á mæliblöðum.

Bílastæði:
Reiknað er með einu stæði á hverja 35 m2 í verslunar og þjónustuhúsnæði, einu stæði á hverja 50-60 m2 í atvinnuhúsnæði, einu stæði á hverja 100 m2 í kjallar (geymslum) og 1,3 stæðum á hverja íbúð eða um 1.700 stæðum á skipulagssvæðinu, þar af um 1.000 stæðum í niðurgröfnum bílageymslum.

Nálægð byggð- skólar og þjónusta:
Með deiliskipulagsbreytingu þessari er verið að bæta við 298 íbúðum. Í endurskoðun Aðalskipulags 2018 til 2030 er gert ráð fyrir einhverri aukningu á fjölda íbúða á miðsvæði Kópavogs. Einnig verður gert ráð fyrir að grunnskóli Smárans og Fífuhvamms verði stækkaðir. Nýr leikskóli getur tekið við þeim fjölda barna sem búast má við með þéttingu miðsvæðis.

Atvinnustarfsemi:
Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi að ýmsum toga á skipulagssvæðinu s.s verslanir , verkstæði og minni athafna- og þjónustustarfsemi. Vegna nálægðar við íbúðarsvæði má búast við takmörkunum á atvinnustarfsemi vegna hávaða og mengun af ýmsum toga.

Aðkoma og umferð og húsagötur:
Aðkoma að svæðinu er óbreytt en nýjar húsagötur verða lagðar á bæjarlandi sem og innan lóða. Lóðarhafar sjá sjálfir um lagningu húsagatna og torga innan lóða. Aðaltengingar inn á svæðið verða frá Arnarnesvegi og Reykjanesbraut en einnig verða tenginar við Bæjarlind og Álalind Um deiliskipulagssvæðið verður lögð tengibraut (Glaðheimavegur). Í kjölfar tillögu að breyttu deiliskipulagi Glaðheimasvæðisins verður unnið sérstakt deiliskipulag fyrir Reykjanesbraut frá Arnarnesvegi að Fífuhvammsvegi í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024. Sjá lið 6 í almennum skilmálum.

Gönguleiðir:
Gönguleiðir liggja innan lóða með kvaðir þar um. Gert er ráð fyrir göngu- og hjólaleiðum undir Reykjanesbraut þegar farið verður í gerð fyrirhugaðrar tengibrautar milli Glaðheima og Smárans. Einnig er ráð gert að koma fyrir brú yfir hana með aðskildri göngu- og hjólaleið.

Opin svæði:
Fyrirhugað er að þar sem að íbúðarhús liggja þétt að húsagötum verði þau svæði sem liggja handan framhliða húsanna kyrrlát svæði, með áherslu á „grænt „ yfirbragð. Þannig er gert ráð fyrir að þök bílakjallara verði að meirihluta hulin gróðri þar sem ekki eru bílastæði og þakgörðum komið fyrir á flötum þökum íbúðabygginga. Sunnan við leikskólalóðina er bæjargarður með útivist og boltavelli. Norðan húsagötu A er gert ráð fyrir hverfistorgi með kvöð um opið aðgengi þar sem íbúar Kópavogs geta notið útiveru.

Gróður:
Gerð er krafa um trjágróður á miðeyjum Glaðheimavegar sem og á völdum stöðum á opnum svæðum eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti. Á þökum bílakjallara verður gert ráð fyrir gróðursetningu. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar.

Forleifavernd:
Ef finnast fornleifar sem áður voru ókunnar þá skal finnandi skýra Forleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:
Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreiti húss og enn fremur fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæðar og mæliblaða.

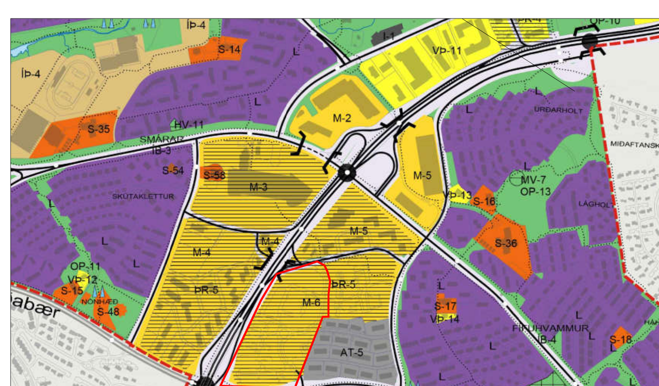
Frágandur, sérstaða svæðisins og byggingaráform:
Vanda skal frágang lóða og skulu uppdrættir af skipulagi lóða fylgja aðalteikningum og **samþykkjast samtímis aðalteikningum.** Á teikningum af lóð skal m.a. koma fram: yfirborðsfrágangur lóða, hæðarsetningar, girðingar, gróður og frágangur gönguleiða og bílastæða.

Viðmið um hönnun og frágang lóða:
Viðmið sem tilgreind eru í almennum skipulagsskilmálum er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og lóða á Glaðheimasvæðinu. Þeim tilmælum er beint til lóðarhafa eða til væntanlegra handhafa byggingarréttar á reit 1 í Glaðheimum vesturhluta að kynni sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan áður en sótt eru um byggingarrétt á svæðinu. Jafnframt er mikils um vert að væntanlegir handhafar byggingarréttar eða lóðarhafar á svæðinu kynni sér þau viðmið sem fram koma í ***skýringarhefti B*** sem fylgir skipulagsskilmálum þessum. Þar eru viðmið sem m.a. tengjast lýðheilsu, hagkvæmni og fagurfræði sem og dæmi eða fyrirmyndir um meginform fyrirhugaðra húsa á svæðinu, útlit þeirra og efnisnotkun ásamt meginlínum í hönnun lóða.

Sérstaða svæðisins og byggingaráform:
Sérstaða þessa íbúðarsvæðisins felst m.a. í því hve miðlægt það er í Kópavogi og í góðum tengslum við vaxandi svæðiskjarna höfuðborgarsvæðisins, Smáranum. Því er mikilvægt að vel takist til í mótun byggðarinnar og þær væntingar sem skipulagsyfirvöld bera til svæðisins um vandaða og góða byggð skili sér í hönnun, útliti og útfærslu einstakra húsa og lóða innan þess.

Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er sagt fyrir um gerð aðalteikninga. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. En skilmálateikning skal sýna hvernig aðalteikningar húsa falla að skipulagsskilmálum einstakra lóða. Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram ofangreind skilmálateikning, hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að ofangreindum viðmiðum í lið 2 hér að framan og hvernig þau falla að þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma í skýringarhefti B.

Ferill málsins: Ferill málsins er rakin ýtarlegra í umsögn skipulags- og byggingardeildar.



Staðfest 24. febrúar 2014

Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2000-2012

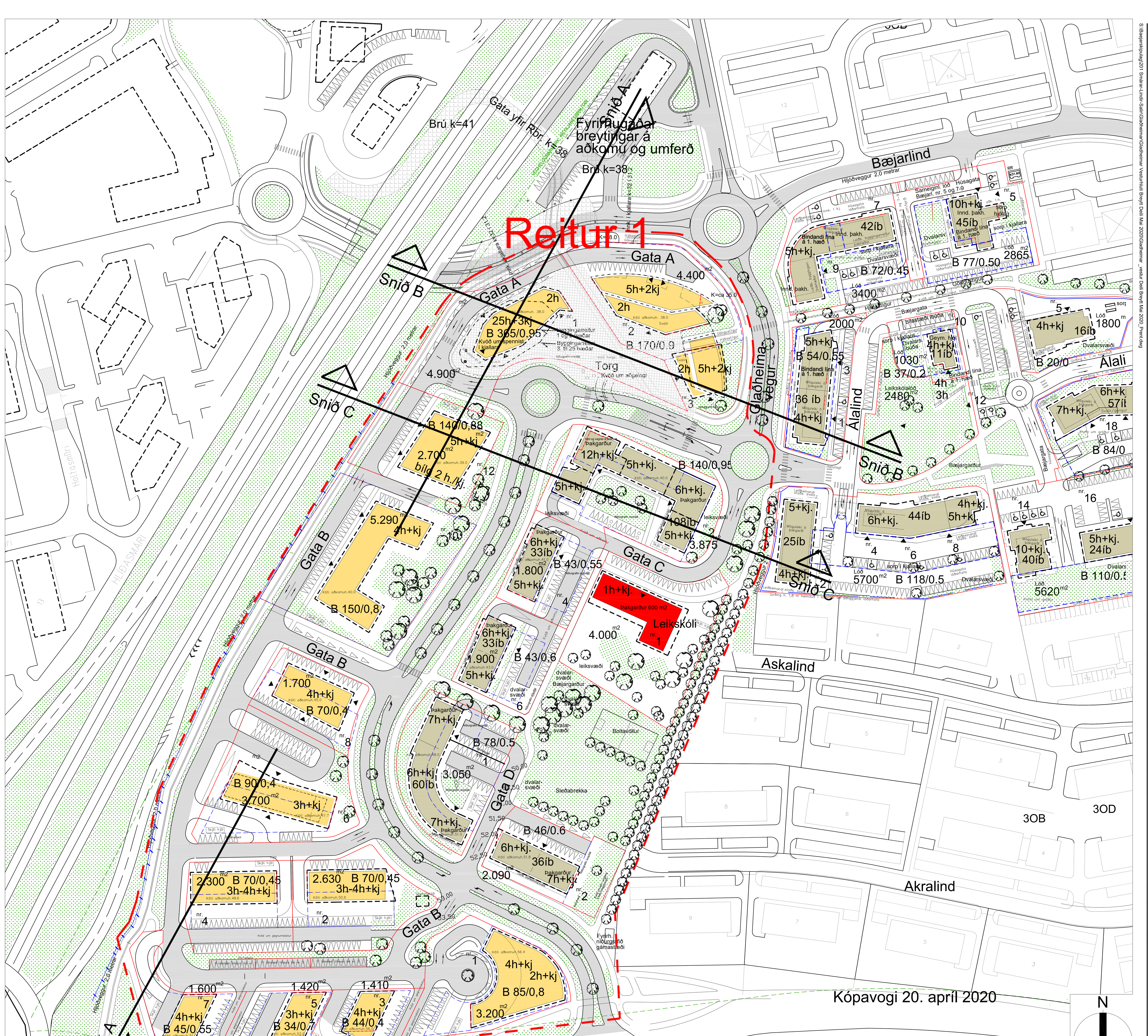
reitur	Götuheiti & númer	Tegund Húsnæðis	Stærð/m2 Án bílageymslna með geymslum í kj.	Stærð/m2 Bílageymsla	Stærð/m2 Samanlagt	Fjöldi Íbúða	Bílastæðakröfur Fjöldi stæða / pr. íbúð	Lóðarstærð m2	NH.	NH. með kj.	Bílastæði Ofanjarðar	Bílastæði Neðanjarðar
	Gata A											
11	1	Atvinnuhúsnæði	22500	13.000	35.500	0 í	0 1stæði / 35m2	4900	4,59	7,24	20	345
12	2-3	Atvinnuhúsnæði	6600	4.000	10.600	0 í	0 1stæði / 35m2	4400	1,50	2,41	10	160
	Gata B											
1	1	Atvinnuhúsnæði	3900	1.700	5.600	0 í	0 1 stæði / 35m2	3200	1,22	1,75	17	68
2	2	Atvinnuhúsnæði	2900	800	3.700	0 í	0 1 stæði / 35m2	2630	1,10	1,41	40	30
3	3	Atvinnuhúsnæði	1500	500	2.000	0 í	0 1 stæði / 35m2	1410	1,06	1,42	27	17
4	4	Atvinnuhúsnæði	2900	800	3.700	0 í	0 1 stæði / 50m2	2300	1,26	1,61	40	30
5	5	Atvinnuhúsnæði	1200	400	1.600	0 í	0 1 stæði / 35m2	1420	0,85	1,13	20	14
6	6	Atvinnuhúsnæði	3200	800	4.000	0 í	0 1 stæði / 50m2	3700	0,86	1,08	45	30
7	7	Atvinnuhúsnæði	1600	800	2.400	0 í	0 1 stæði / 35m2	1600	1,00	1,50	20	25
8	8	Atvinnuhúsnæði	2800	1.000	3.800	0 í	0 1 stæði / 35m2	1700	1,65	2,24	30	40
9	10	Atvinnuhúsnæði	6000	4.000	10.000	0 í	0 1 stæði / 35m2	5290	1,13	1,89	130	20
10	12	Atvinnuhúsnæði	6000	4.700	10.700	0 í	0 1 stæði / 35m2	2700	2,22	3,96	20	120
	Gata C											
13	1	Leikskóli	1500	0	1.500	0 í	0	4000	0,38	0,38	20	0
14	2	Íbúðarhúsnæði	12200	3.800	16.000	108 í	140 1.3 stæði /íb	4070	3,00	3,93	120	20
15	4	Íbúðarhúsnæði	3200	800	4.000	33 í	43 1.3 stæði /íb	1800	1,78	2,22	20	23
16	6	Íbúðarhúsnæði	3200	800	4.000	33 í	43 1.3 stæði /íb	780	4,10	5,13	20	23
	Gata D											
17	1	Íbúðarhúsnæði	6200	1.300	7.500	60 í	78 1.3 stæði /íb	3050	2,03	2,46	44	34
18	2	Íbúðarhúsnæði	4700	600	5.300	36 í	47 1.3 stæði /íb	2090	2,25	2,54	19	27
Samanl.		Skipulagssvæðið	85000		131900	270 í	351	51040			662	1026
		Samtals fermetrar	**92.100**	**39.800**	**131.900**	**Reitanýting**	**1,55**	**Lóðanýting:**	1,80	2,58	án kj.	

Kennitölur

Skýringar

- Byggingarreitur
- Bílageymsla í kjallara (byggingarreitur)
- Leiðbeinandi byggingarlína
- Lóðarmörk
- Mörk skipulagssvæðis
- B 24/0,7 — Heildarfjöldi bílastæða/ hlutfall í kjallara
- Hljóðveggur við vegi
- Reiðleið
- Göngustígur
- Kvöð um trjágróður / opið svæði - óbyggt.
- N m2. 5 h+kj — Flatarmál lóða / fjöldi hæða og kjallari
- Manir
- Brú eða undirgöng/ upphækkun og/eða þrenging

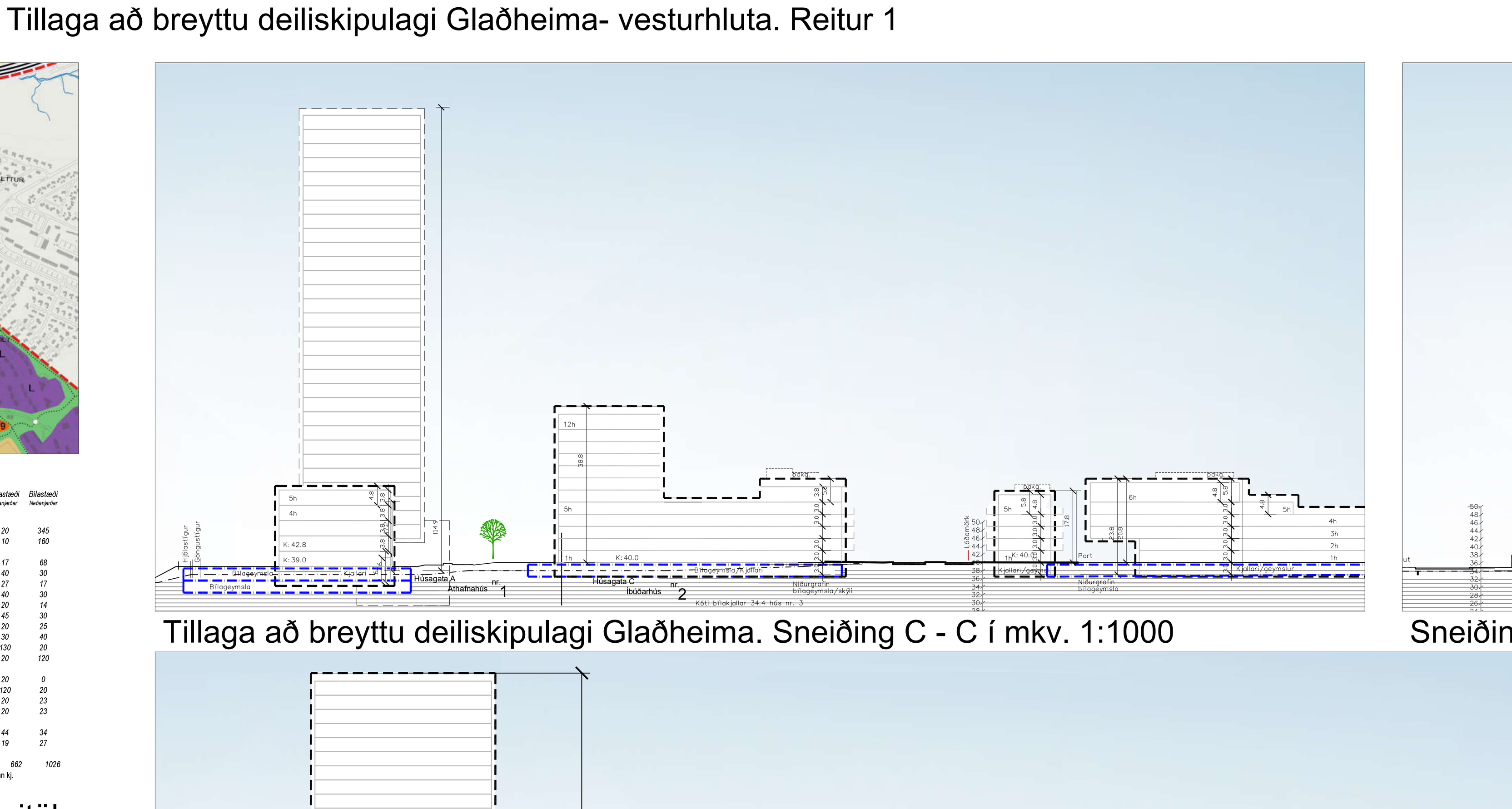
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Glaðheima- vesturhluta. Reitur 1



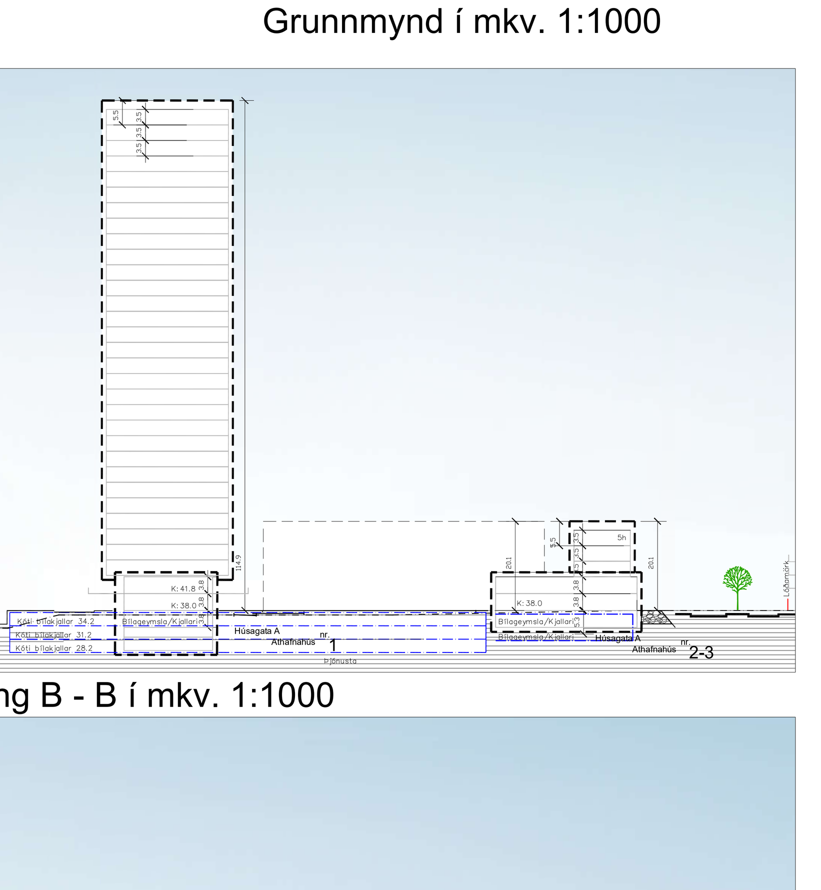
Grunnmynd í mkv. 1:1000

Kópavogi 20. apríl 2020

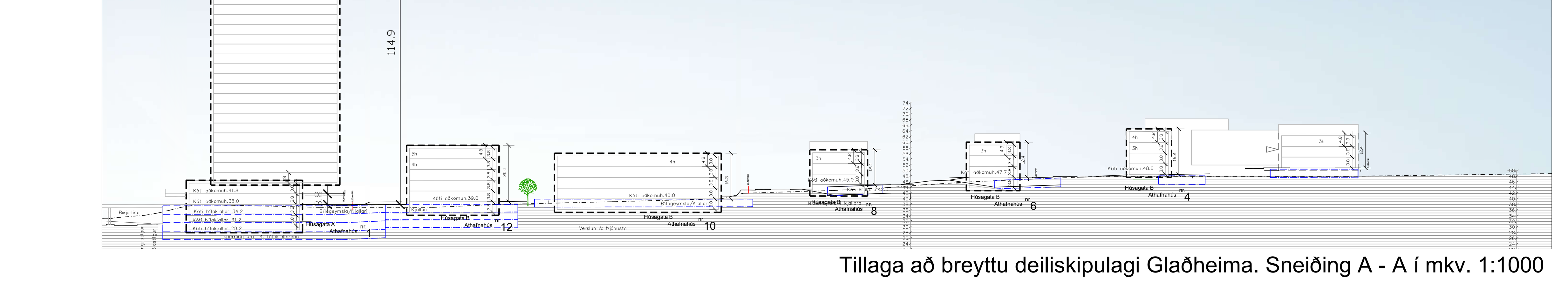
Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Glaðheima. Sneiðing C - C í mkv. 1:1000



Sneiðing B - B í mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Glaðheima. Sneiðing A - A í mkv. 1:1000