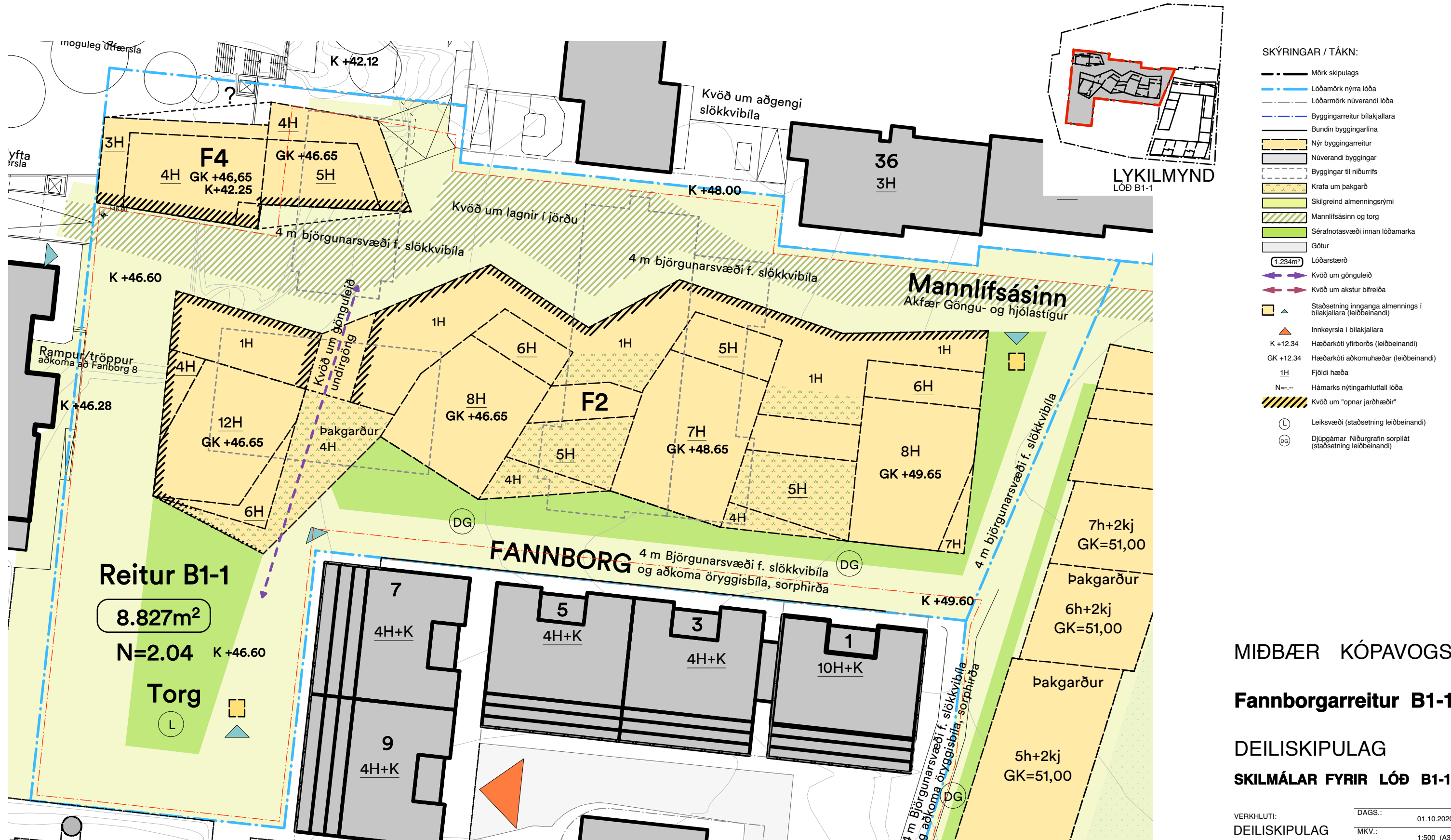


# SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 FANNBORGARREITUR



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

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

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



## SKIPULAGSSKILMÁLAR LÓÐ B1-1

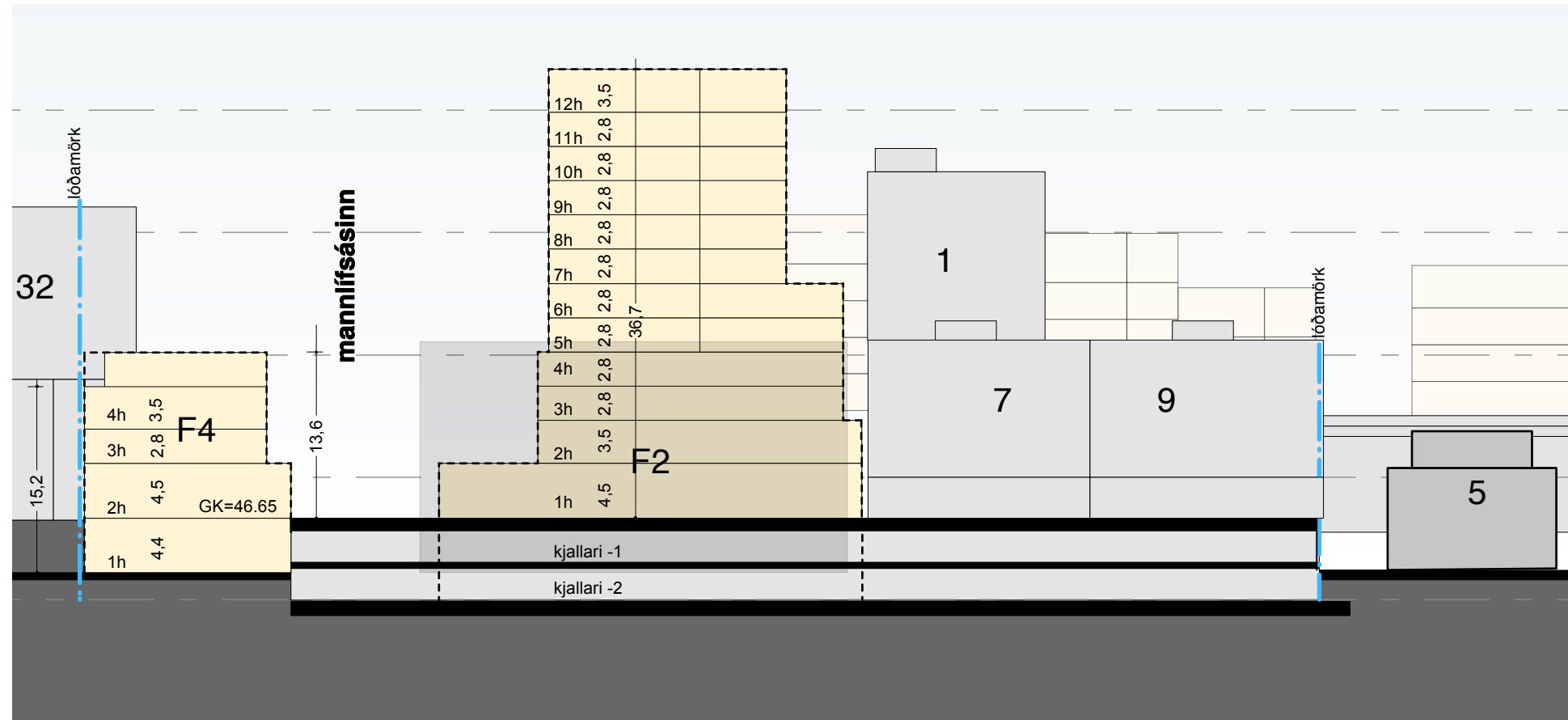
F2 Fjölbýlishús á 1-12 hæðum og kjallara á 2 hæðum auk auk bílakjallara á 2 hæðum. Atvinnustarfsemi á jarðhæð að Mannlífsásnum og að Torgi. Hámarks íbúðafjöldi: 270 íbúðir

Bílastæði í bílakjallara, hámark: 270 stæði

Gólfkótar aðkomuhæða eru leiðbeinandi.

1.00

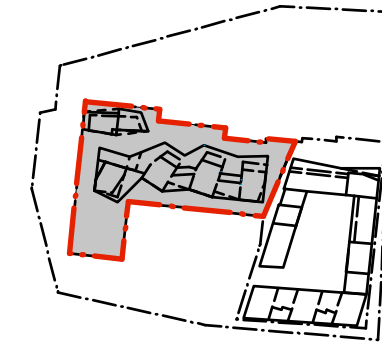
# SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 FANNBORGARREITUR



Fannborg nr. 4

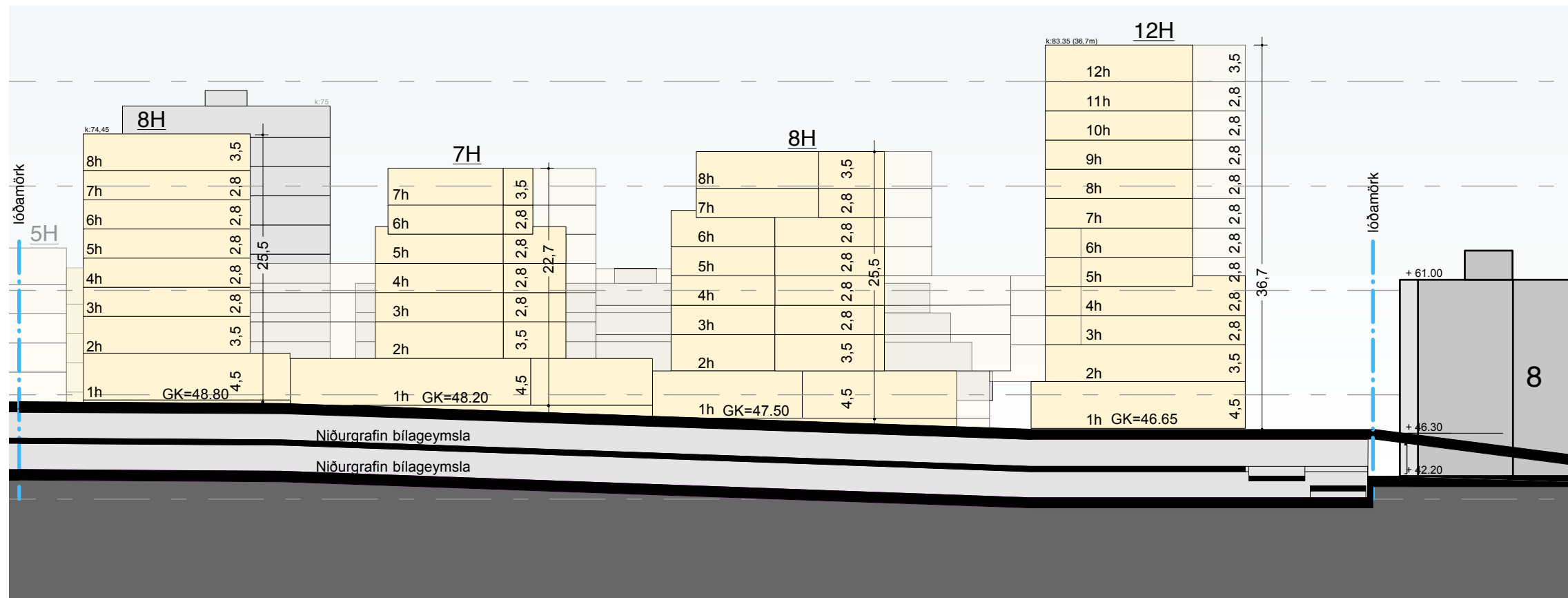
Fannborg nr. 2

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



LYKILMYND  
LÓÐ B1-1

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



F2 Fannborg nr. 2

Fannborg nr. 8

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

MIÐBÆR KÓPAVOGS

**Fannborgarreitur B1-1**

DEILISKIPULAG

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1

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

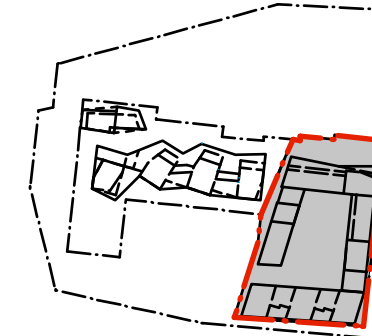
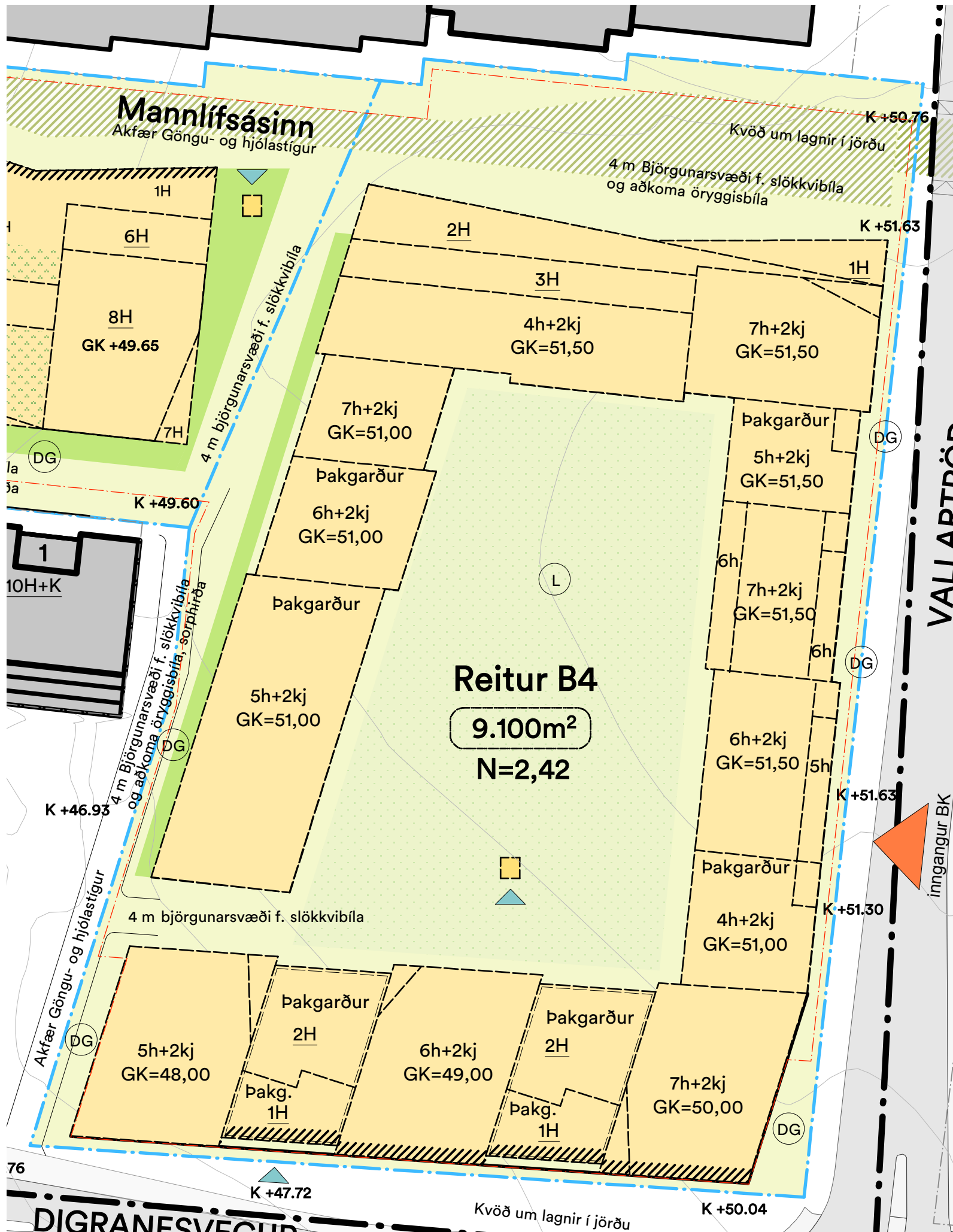
**PK ARKITEKTAR**  
Brautarholt 4 105 Reykjavík  
Kt 680504-2880 s 551 8050  
www.pk.is pk@pk.is



2.00



# SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 - TRAÐARREITUR VESTUR



LYKILMYND  
LÓÐ B4

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

MIÐBÆR KÓPAVOGS

**Traðarreitur-vestur B4**

DEILISKIPULAG

**SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4**

SKIPULAGSSKILMÁLAR LÓÐ B4

Fjölbýlishús á 1-7 hæðum með kjallara á 2 hæðum auk bílakjallara á 2 hæðum Atvinnustarfsemi á jarðhæð að Mannlífsásnum og að Digranesvegi.  
Hámarks íbúðafjöldi: 280 íbúðir

Bílastæði í bílakjallara, hámark: 280 stæði

Gólfkótar aðkomuhæða eru leiðbeinandi.

VERKHLUTI: DEILISKIPULAG

DAGS.: 01.10.2020

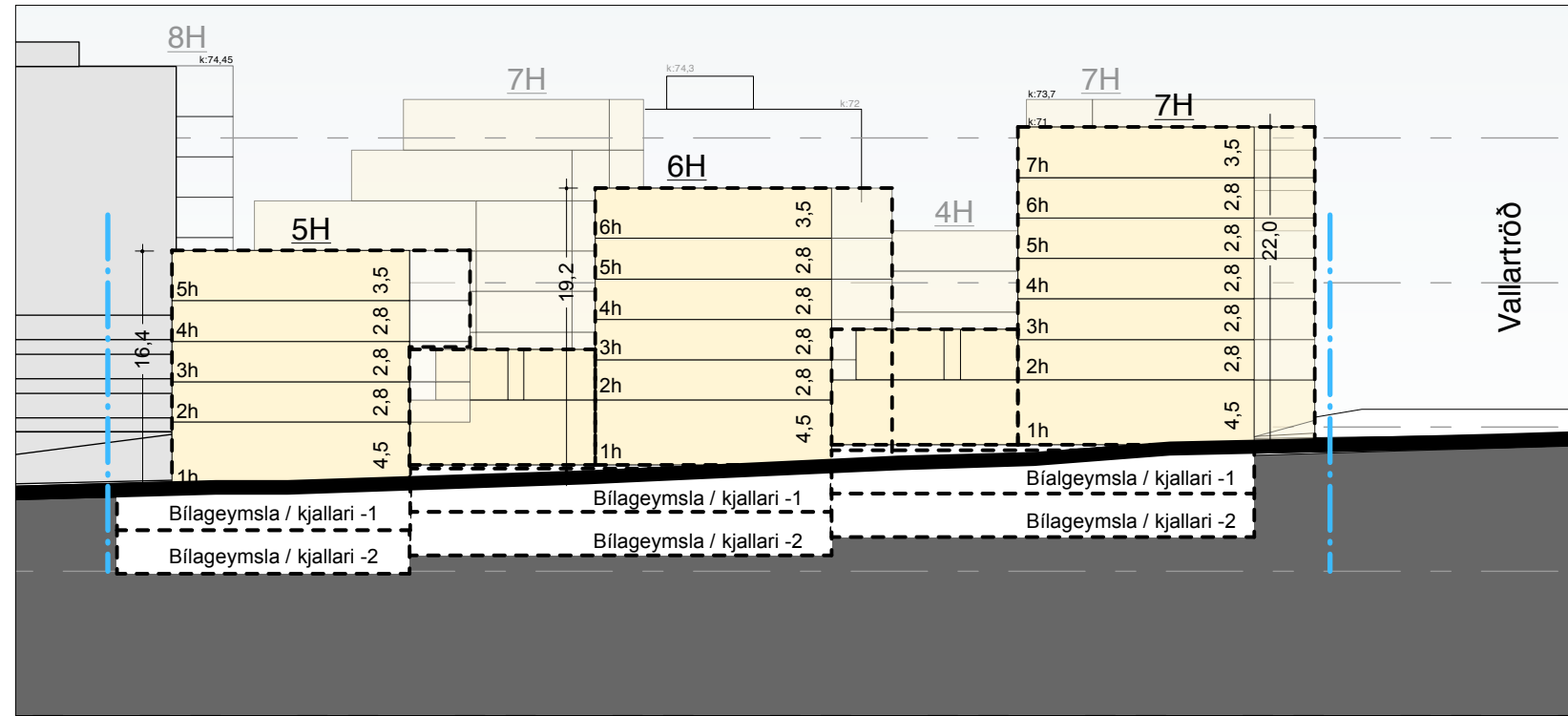
MKV.: 1:500 (A3)

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

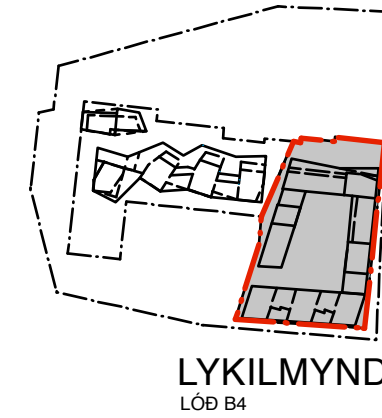


4.00

# SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 TRAÐARREITUR VESTUR

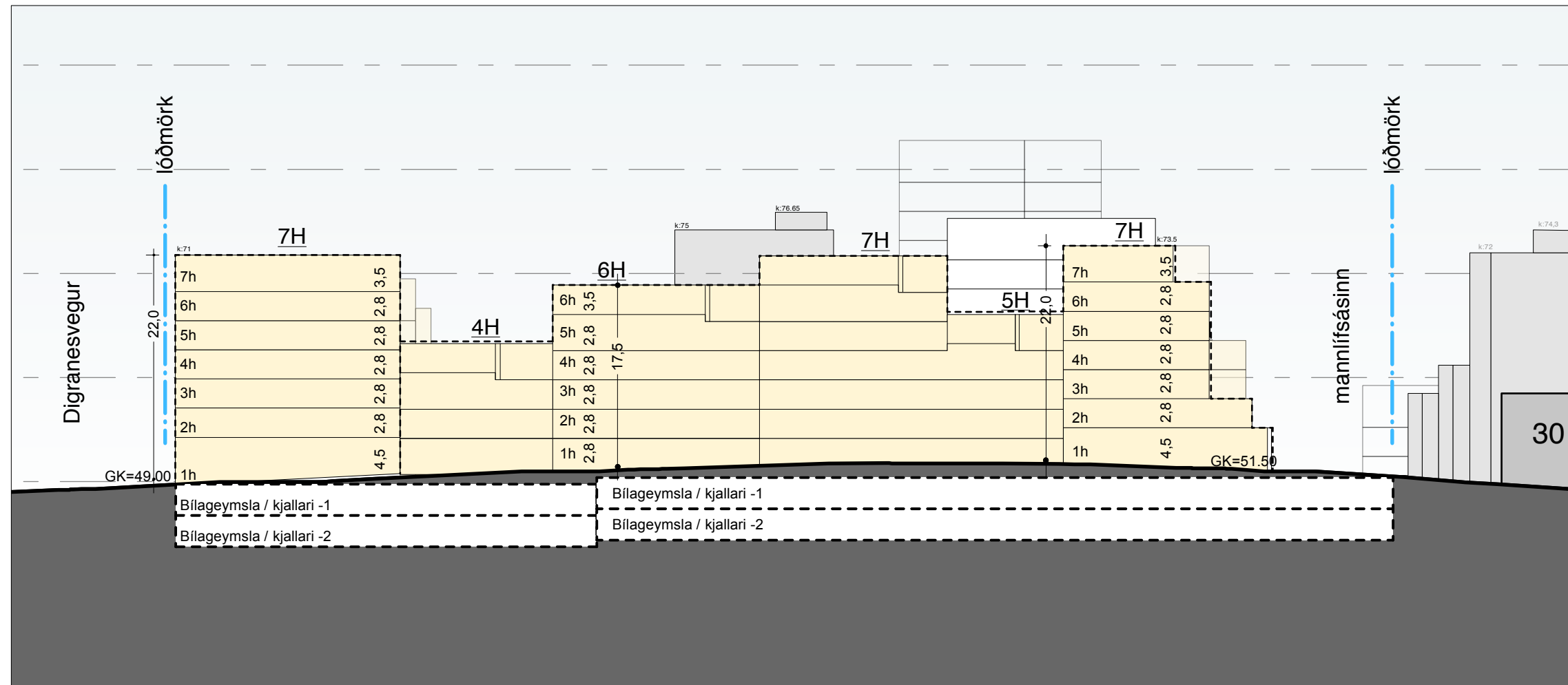


SNID C-C, mkv 1:500 (A3)



## SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Lóðarmörk nýrra lóða
- Lóðarmörk núverandi lóða
- Byggingarreitur bílakjallara
- Búndin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurbífis
- Krata um þakgarð
- Skilgreind almenningsrymi
- Mannlífsásinn og torg
- Sérframtótasvæði innan lóðamarka
- Götur
- (1.234m<sup>2</sup>) Lóðarstærð
- ↔ Kvöð um gönguleið
- ↔ Kvöð um akstur bifreiða
- Staðsetning innganga almennings í bílakjallara (leiðbeinandi)
- ▲ Innkeysla í bílakjallara
- K +12.34 Hæðarkóti yfirborðs (leiðbeinandi)
- GK +12.34 Hæðarkóti aðkomuhæðar (leiðbeinandi)
- 1H Fjöldi hæða
- N=-- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
- /// Kvöð um "opnar jarðhæðir"
- Leiksvæði (staðsetning leiðbeinandi)
- DG Djúpgámar Niðurgráfin sorpilát (staðsetning leiðbeinandi)



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

MIÐBÆR KÓPAVOGS

**Traðarreitur-vestur B4**

DEILISKIPULAG

**SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4**

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

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



Teikning

5.00

# SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 TRAÐARREITUR VESTUR

#### B4 SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 – TRAÐARREITUR VESTUR (REITUR B4)

Á reitnum er leyfilegt að byggja fjölbýlishús á 1-7 hæðum auk þess að heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum. Atvinnuhúsnæði er á jarðhæð við mannlífsásinn og á jarðhæð og 2.hæð sem snýr að Digranesvegi.

#### 1. HÚSAGERÐ

Byggingar á reit B4 eru fjölbýlishús á allt að 7 hæðum auk þess sem heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum. Hámarks íbúðafjöldi er samtals 280 íbúðir.

##### Jarðhæðir

Á jarðhæðum sem snúa til norðurs að mannlífsásnum og til suðurs að Digranesvegi skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði. Á 2.hæð sem snýr að Digranesvegi er heimilt að hafa blandað atvinnuhúsnæði. Hlutfall atvinnuhúsnæðis á reitnum skal vera um 5% af hámarks byggingarmagni lóðar. Heimilt er að hluti atvinnuhúsnæðis á jarðhæðum geti verið skrifstofur, vinnustofur eða samfélagsleg rými bygginga, og er gerð krafa um opnar jarðhæðir. Krafa er að allar húshliðar á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12 í greinargerð með deiliskipulagi Fannborgar og Traðarreits vestur).

Mikilvægt er að á norðurhlið bygginganna sem snúa að mannlífsásnum verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhúsnæði til að styrkja og styðja við lífvænleika göngusvæðisins. Þjónusta getur verið af ólíkum toga sem fellur undir landnotkunarskilgreiningu fyrir miðsvæði (M1) í Aðalskipulagi Kópavogs t.d. veitingarekstur, kaffihús og samfélagslegt húsnæði s.s. heilsugæsla, leikskólar o.fl. Ekki er heimilt að reka spilavíti, skemmtistaði eða bari sem opnir eru lengur en til kl.11.00 á kvöldin innan reitsins.

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

##### Efri hæðir

Á lóðinni er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúða og er gert ráð fyrir að íbúðarhúsnæði á lóð verði allt að 95% eða 20.900 m2 af hámarks byggingarmagni lóðar. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 280 íbúðir. Skipulagið heimilar einnig að hægt verði að auka framboð lítila 35-45 m2 íbúða fyrir eina til tvær manneskjur í íbúð umfram hámarksfjölda. Heimilt er að ákveðið hlutfall íbúða geti orðið námsmannaíbúðir, félagslegar íbúðir eða leiguíbúðir, með samþykki bæjaryfirvalda í Kópavogi.

##### Kjallarar

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

##### Aðkoma

Aðkoma er frá Digranesvegi og Vallartröð. Einnig er gert ráð fyrir inn- og útkeyrslu í bílakjallara frá Vallartröð en staðsetning er leiðbeinandi. Ef kemur í ljós að þörf verður á annarri aðkomu í bílakjallara, skal hún einnig vera frá Vallartröð. Aðgengi að stíghúsum er einnig frá báðum hæðum bílakjallara.

#### 2. ÚTLIT OG ÁSÝND BYGGINGA Á LÓÐ B4

Skipulagið gerir kröfu um vandaða byggingarlist og uppbot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningsrymi. Byggingar skulu stallast upp frá mannlífsásnum. Á skipulagsupprætti eru sýndar hæðir stöllunar sem hönnuðir mannvirkja skulu útfæra nánar svo falli vel að byggingum þeirra. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsupprætti og skilmálasneiðingum. Lögð er áhersla á fjölbreytni byggingarhluta á lóðinni og mikilvægt að hver byggingarhluti hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum, formi og ásýnd (sjá nánar í kafla 7 í greinargerð). Byggingar við Digranesveg hækka og lækka í þrepum til að opna fyrir sjónlínur, draga úr skuggamyndun og léttu á yfirbragði bygginga. Á norðurhluta lóðar sem snýr að mannlífsásnum eru gerðar kröfur um ákveðið uppbot í lögun bygginga og hæðum (sjá nánar á skipulagsupprætti). Gerð er krafa um uppbot byggingar á þeirri hlið er snýr að Vallartröð með það að markmiði að brjóta upp samfellda veggfleti í smærri fleti. Samfelldur flötur húshliðarinnar skal vera að hámarki 8 metrar og uppbot lágmark 1 meter að dýpt (sjá leiðbeinandi uppbot á skipulagsupprætti).

Á skipulagsupprætti eru sýnd græn þök með þakgörðum á lægri þökum reitsins (sjá nánar í kafla 7.9 í greinargerð). Þar er einnig heimild fyrir sérafnotareitum íbúða ásamt almennu afnotasvæði fyrir byggingarnar.

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

#### 3. BYGGINGARREITIR

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

#### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Lóðarstærð Traðarreits vestur : 9.100m2

Fjölbýlishús, íbúðafjöldi : hámark 280 íbúðir

Hámarks flatarmál húsa ofanjarðar (án kjallara) : 22.000m2

Hámarks flatarmál kjallara : 18.200m2

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

#### 5. HÆÐIR HÚSA

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

#### 6. ÞAKFORM

Þakform er frjálst innan takmarkana uppgefinnar hámarkshæðar. Flatt þak skal hafa lágmarks vatnshalla að niðurföllum. Leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir bygginganna (byggingarhluta) í formi og gluggasetningu.

#### 7. BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI

Hámarksfjöldi bílastæða á reit B4 er 1,25 bílastæði fyrir hverja íbúð á reitnum.

Hámarksfjöldi bílastæða fyrir verslunar-og þjónustuhúsnæði er 1 bílastæði fyrir hverja 75m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis á reitnum.

Heimild er fyrir allt að 200 viðbótar bílastæðum fyrir verslun og þjónustu og aðliggjandi íbúabyggð á skipulagssvæðinu í bílakjallara á reit B4.

Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reit B4 er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 75m2 verslunar- og þjónustuhúsnæðis á reitnum. Aðkoma að bílakjallara sem fram kemur í skipulagsgögnum er leiðbeinandi. Hönnuðum er heimilt að staðsetja aðkomur að bílakjallara á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsráðs. Gera skal ráð fyrir aðstöðu til hleðslu rafbíla í bílakjallara.

#### 8. SORPGEYMSLUR

Staðsetning sorpgáma er sýnd á deiliskipulagsuppráttum ásamt séruppráttum fyrir hverja lóð/byggingu. Staðsetningin er merkt á uppdráttum með táknuinu DG. Staðsetning er leiðbeinandi en aðgengi að sorplosun skal vera auðvelt fyrir íbúa. Endanleg staðsetning og fyrirkomulag sorpgámakerfis skal unnið í nánú samstarfi við Kópavogsbæ.

#### 9. HLJÓÐVIST

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

#### 10. SÉRAFNOTASVÆÐI

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

#### 11. ALMENNINGSRÝMI

Allt yfirborð innan reitsins, fyrir utan skilgreinda sérafnotareiti við íbúðir á jarðhæðum og inngarð milli bygginga, fellur undir skilgreiningu um almenningsrymi. Það á einnig við um svæði innan lóðarmarka bygginga. Gert er ráð fyrir leiksvæði þar sem mikilvægt er að skapa skjólmyndun með fjölbreyttum gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum meðfram gönguleiðum. Sérstaklega er lögð áhersla á góð og vönduð almenningssvæði, gönguleiðir og borg. Tryggja skal góð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskjur í almenningsrymum innan reits og aðgengi og björgunarsvæði fyrir neyðar- og slökkviliðsbifreiðar. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningsryma innan reitsins bíllaust svæði (sjá nánar í köflum 6 og 9 í greinargerð með deiliskipulaginu).

#### 12. GIRDINGAR OG SMÁHYSI

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

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

## MIÐBÆR KÓPAVOGS

## Traðarreitur-vestur B4

## DEILISKIPULAG

### SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4

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

## PK ARKITEKTAR

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



Teikning

## 6.00