

MIÐBÆR KÓPAVOGS
Traðarreitur vestur B4
Fannborgarreitur B1-1

DEILISKIPULAG
Vinnslutillaga

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 og B1-1

VERKHLUTI:	DAGS.:	01.03.2020
DEILISKIPULAG	MKV.:	1:500 (A3)

PKdM

Brautarholt 4, Reykjavík 105, Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdM.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269

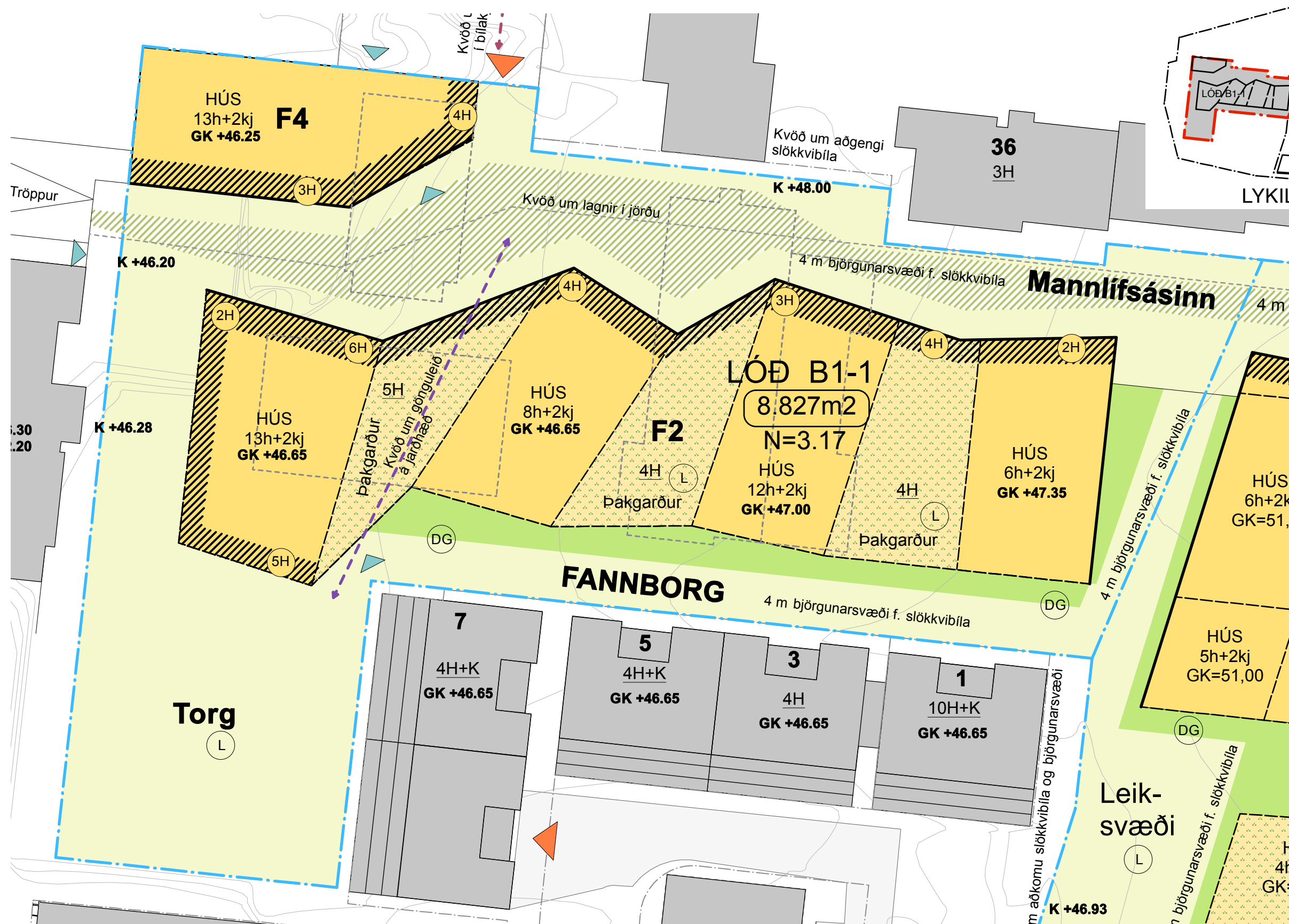


Kópavogsbær

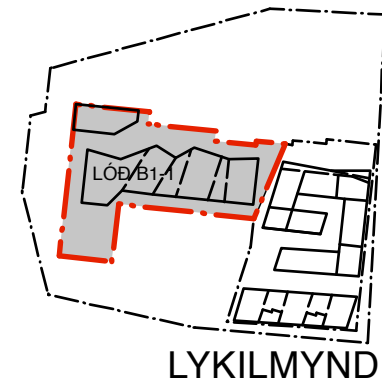
Teikning

Breyting

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 FANNBORGARREITUR



- SKÝRINGAR / TÁKN:
- Mörk skipulags
 - Lóðarmörk núverandi lóða
 - Lóðarmörk nýrra lóða
 - Byggingarreitur bilakjallara
 - Búndin byggingarlína
 - Nýr byggingarreitur
 - Núverandi byggingar
 - Byggingar til niðurrífs
 - Krafá um þakgarð
 - Skilgreind almenningsrymi
 - Mannlífsásinn
 - Sérfrótasvæði innan lóðarmarka
 - Götur
 - Lóðastærð
 - ← → Kvöð um gönguleið
 - ← → Kvöð um akstur bifreiða
 - ▲ Staðsetning innganga almennings í bilakjallara (leiðbeinandi)
 - ▲ Innkeyrstur í bilakjallara
 - K + Hæðarkóti yfirborðs
 - GK + Hæðarkóti aðalgólfis
 - H Fjöldi hæða
 - N= Hámarks nýtingarhlutfall lóða
 - H Hæð stöllunar
 - Kvöð um stöllum bygginga Lágmarks inndráttur er 1.6m
 - L Leiksvæði (staðsetning ekki bindandi)
 - DG Djúpgámur (staðsetning ekki bindandi)



	D
	C
	B
	A
BREYTING:	DAGS: BR:

MÍÐBÆR KÓPAVOGS Fannborgarreitur B1-1

DEILISKIPULAG Vinnslutillaga

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1

VERKHLUTI:	DAGS:	01.03.2020
DEILISKIPULAG	MKV.:	1:500 (A3)

SKIPULAGSSKILMÁLAR, mkv 1:500 (A3)
LÓÐ B1-1
F2 Fjölbýlishús á 3-13 hæðum og kjallara á 2 hæðum
Atvinnuhúsnæði á jarðhæðum
Hámarks íbúðafjöldi 300 íbúðir

F4 Atvinnuhús á 13 hæðum og kjallara á 2 hæðum

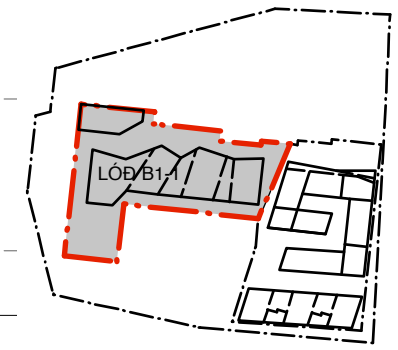
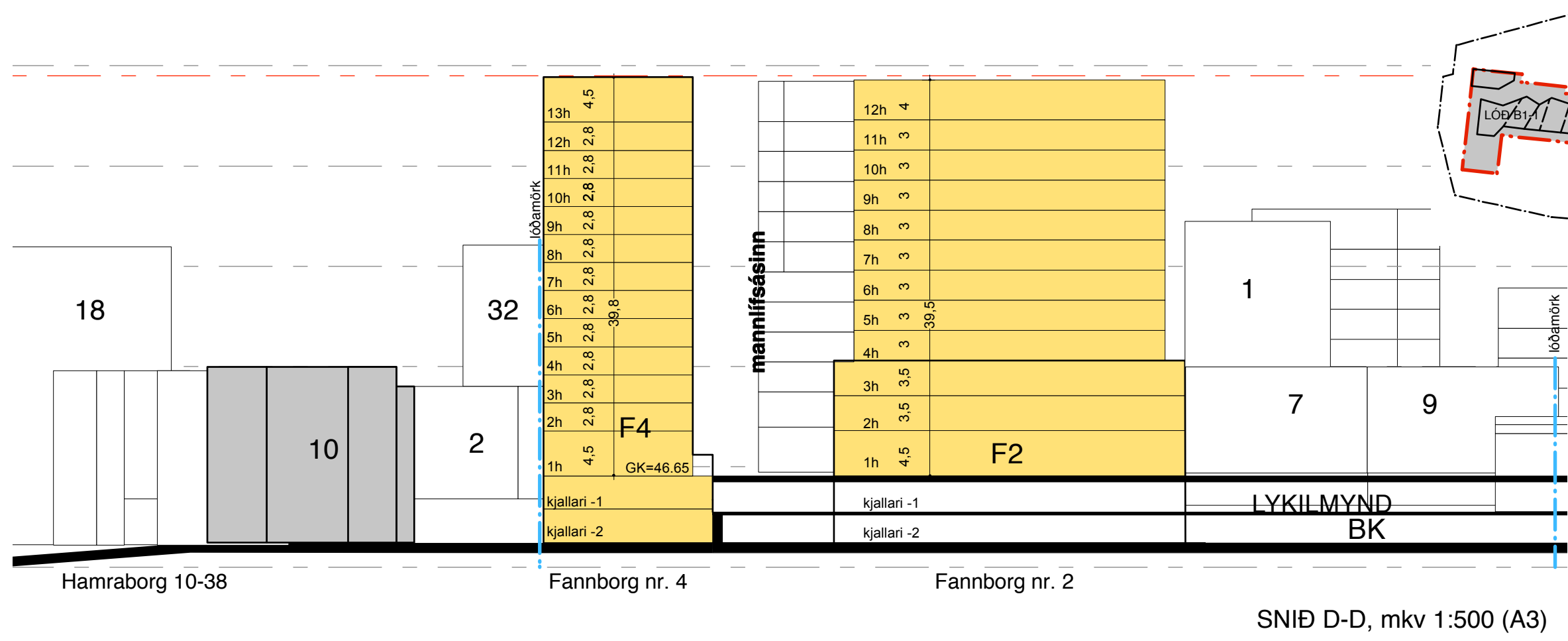
Bílastæði 280

Gólfkótar á jarðhæð eru einungis leiðbeinandi

PKdM
Brautarholt 4, Reykjavík 105, Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269

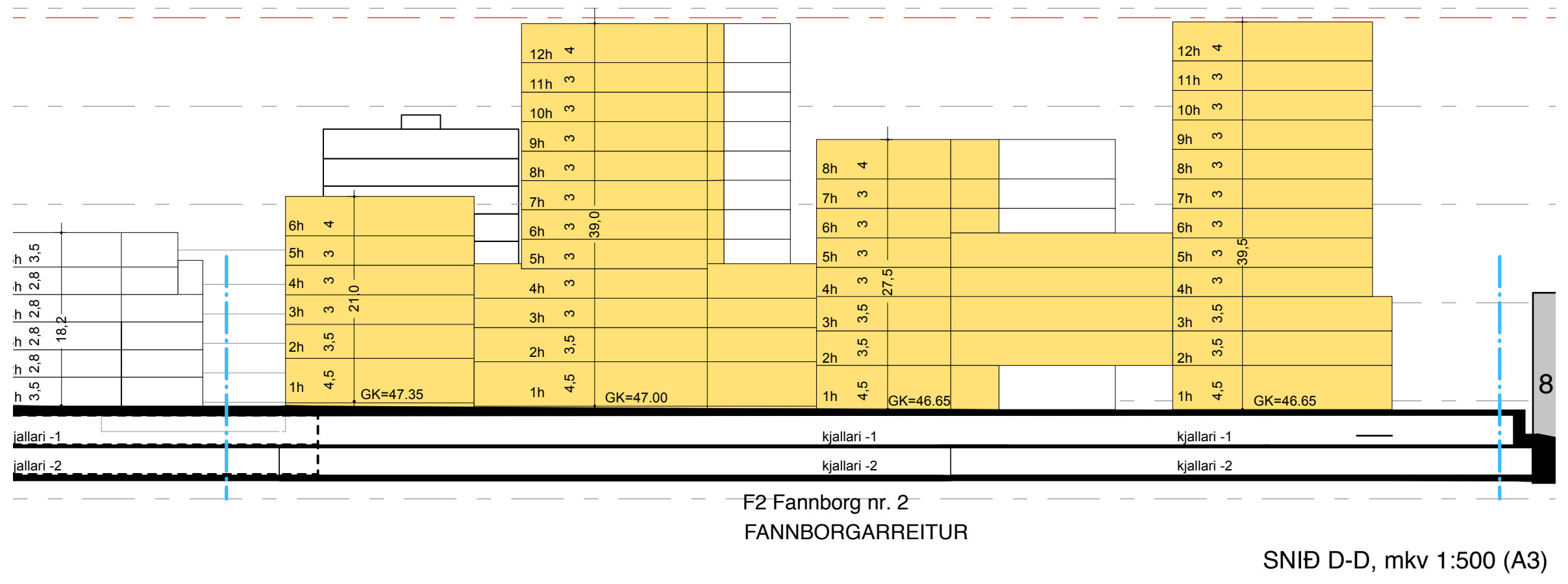


SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 FANNBORGARREITUR



- SKÝRINGAR / TÁKN:
- Mörk skipulags
 - Lóðarmörk núverandi lóða
 - Lóðarmörk nýrra lóða
 - Byggingarreitur bilakjallara
 - Búndin byggingarlína
 - Nýr byggingarreitur
 - Núverandi byggingar
 - Byggingar til niðurrifs
 - Krafa um þakgarð
 - Skilgreind almenningssými
 - Mannlífsásinn
 - Sérfrótasvæði innan lóðamarka
 - Götur
 - Lóðastærð
 - ↔ Kvæð um gönguleið
 - ↔ Kvæð um akstur bifreiða
 - ▲ Staðsetning innganga almennings í bilakjallara (leiðbeinandi)
 - ▲ Innkeyrslur í bilakjallara
 - K +--- Hæðarkóti yfirborðs
 - GK +--- Hæðarkóti aðalgólfs
 - H Fjöldi hæða
 - N=--- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
 - ⊕ Hæð stöllumar
 - ▨ Kvæð um stöllumar bygginga
 - ▨ Lágmarks inndráttur er 1.6m
 - ⊙ Leiksvæði (staðsetning ekki bindandi)
 - ⊙ Djúpgámar (staðsetning ekki bindandi)

	D
	C
	B
	A
BREYTING:	DAGS: BR:

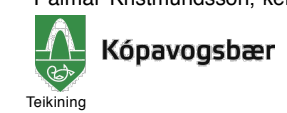


MIÐBÆR KÓPAVOGS Fannborgarreitur B1-1

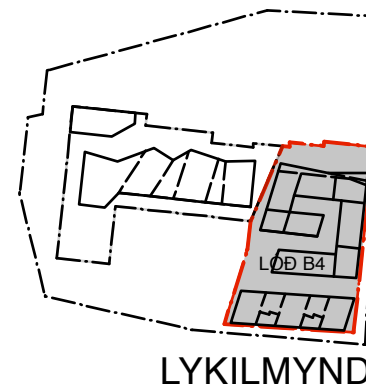
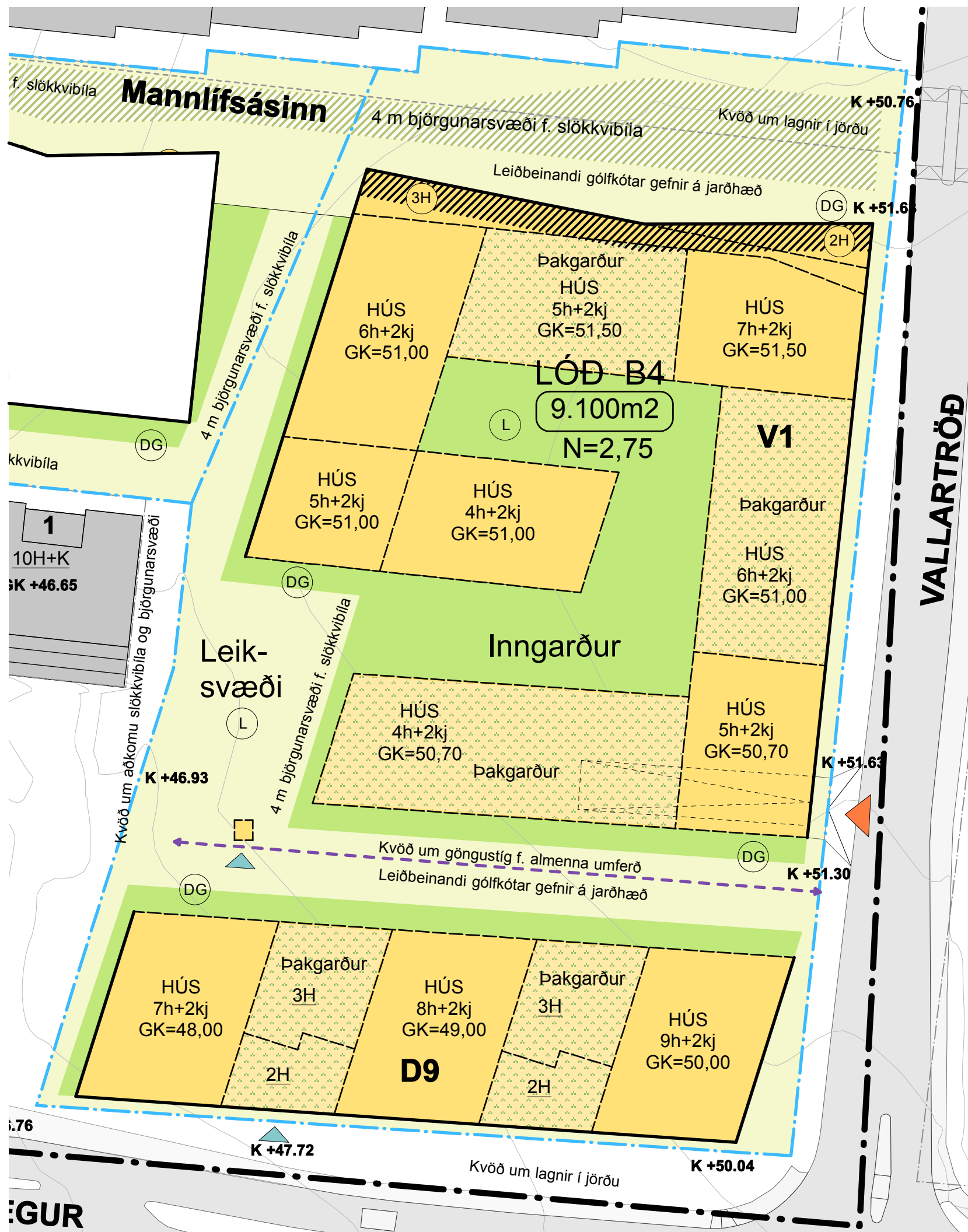
DEILISKIPULAG Vinnslutillaga SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1

VERKHLUTI:	DAGS: 01.03.2020
DEILISKIPULAG	MKV: 1:500 (A3)

PKdM
Brautarholt 4, Reykjavík 105, Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269



SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 TRADARREITUR VESTUR



- SKÝRINGAR / TÁKN:
- Mörk skipulags
 - Lóðarmörk núverandi lóða
 - Lóðarmörk nýrra lóða
 - Byggingarreitur bílajallara
 - Búndin byggingarlína
 - Nýr byggingarreitur
 - Núverandi byggingar
 - Byggingar til niðurrífts
 - Krata um þakgarð
 - Skilgreind almenningsrými
 - Mannlífsásinn
 - Sérfrafnotasvæði innan lóðamarka
 - Gótur
 - Lóðastærð
 - ↔ Kvöð um gönguleið
 - ↔ Kvöð um akstur bifreiða
 - ▲ Staðsetning innganga almennings í bílajallara (leiðbeinandi)
 - ▲ Innkeyrslur í bílajallara
 - K --- Hæðarkóti yfirborðs
 - GK --- Hæðarkóti aðalgólf
 - H --- Fjöldi hæða
 - N --- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
 - ⊕ Hæð stöllum
 - ▨ Kvöð um stöllum bygginga Lágmarks inndráttur er 1.6m
 - L Leiksvæði (staðsetning ekki bindandi)
 - DG Djúpgámar (staðsetning ekki bindandi)

		D
		C
		B
		A
BREYTING:	DAGS:	BR:

SKIPULAGSSKILMÁLAR, mkv 1:500 (A1)

LÓÐ B4
V1 Fjölbýlishús á 3-7 hæðum og kjallara á 2 hæðum
Atvinnuhús á jarðhæð að mannlífsásnum
Hámarks íbúðafjöldi 180 íbúðir

D9 Fjölbýlishús á 2-9 hæðum og kjallara á 2 hæðum
Atvinnuhús á jarðhæð að Digranesvegi
Hámarks íbúðafjöldi 120 íbúðir.

Bílastæði 250

Gólfkótar á jarðhæð eru einungis leiðbeinandi.

MIDBÆR KÓPAVOGS

Tradarreitur-vestur B4

DEILISKIPULAG Vinnslutillaga

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4

VERKHLUTI:	DAGS: 01.03.2020
DEILISKIPULAG	MKV: 1:500 (A3)

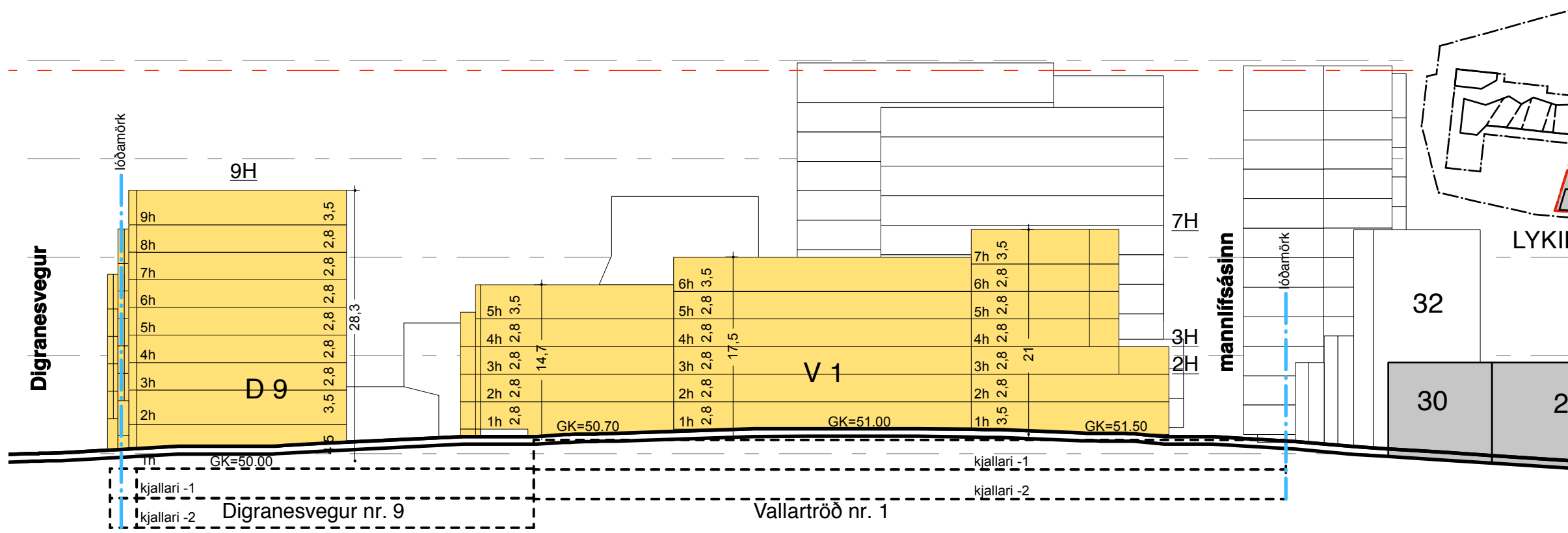
PKdM
Brautarholt 4, Reykjavík 105, Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269



Teikning Breyting

4.00

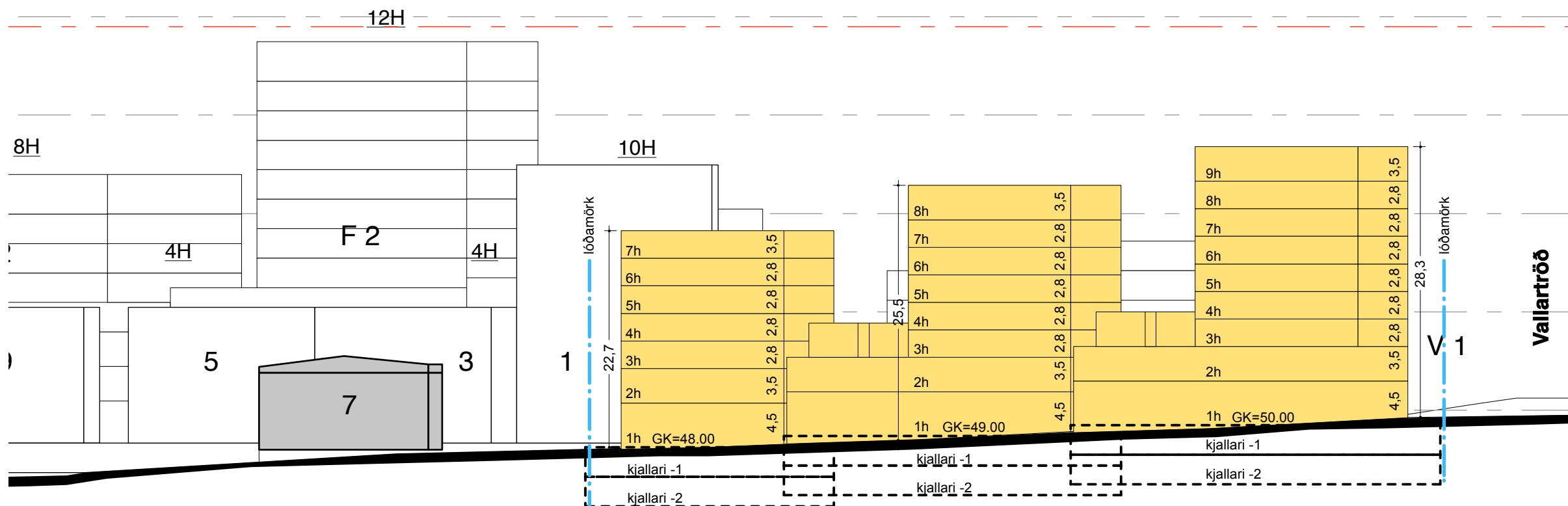
SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 TRADARREITUR VESTUR



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

- SKÝRINGAR / TÁKN:
- Mörk skipulags
 - - - - - Lóðarmörk núverandi lóða
 - Lóðarmörk nýrra lóða
 - Byggingarreitur bílakjallara
 - Búndin byggingarlína
 - Nýr byggingarreitur
 - Núverandi byggingar
 - Byggingar til niðurrífts
 - Krafa um þakgarð
 - Skilgreind almenningssými
 - Mannlífsásinn
 - Sérafnotasvæði innan lóðamarka
 - Götur
 - Lóðastærð
 - ↔ Kvóð um gönguleið
 - ↔ Kvóð um akstur bifreiða
 - ▲ Staðsetning innganga almennings í bílakjallara (leiðbeinandi)
 - ▲ Innkeyrslur í bílakjallara
 - K +--- Hæðarkóti yfirborðs
 - GK +--- Hæðarkóti aðalgólfs
 - H Fjöldi hæða
 - N=--- Hámarks nýtingarhlutfall lóða
 - ⊕ Hæð stöllumar
 - /// Kvóð um stöllum bygginga Lágmarks inndráttur er 1.6m
 - ⊙ Leiksvæði (staðsetning ekki bindandi)
 - ⊙ Djúpgámar (staðsetning ekki bindandi)

	D
	C
	B
	A
BREYTING:	DAGS: BR:



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

MÍÐBÆR KÓPAVOGS

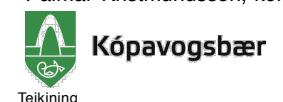
Traðarreitur-vestur B4

DEILISKIPULAG Vinnslutillaga

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4

VERKHLUTI:	DAGS: 01.03.2020
DEILISKIPULAG	MKV: 1:500 (A3)

PKdM
Brautarholt 4, Reykjavík 105, Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269



5.00

B4 SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 Traðarreitur vestur (Reitur B4)

Byggingareitir V1 D9

V1: Fjölbýlishús á 4-6 hæðum með kjallara á 2 hæðum, Mögulegt atvinnuhúsnaði á jarðhæð við Mannlífsásinn.

D9: Fjölbýlishús á 3-9 hæðum með kjallara á 2 hæðum og atvinnuhúsnaði á jarðhæð og 2. hæð er snúa að Digranesvegi

1. Húsagerð (V1 og D9)

Byggingar V1 og D9 eru fjölbýlishús á 4-9 hæðum með kjallara á 2 hæðum. Hámarks íbúðafjöldi er samtals 300 íbúðir.

Jarðhæðarstarfsemi:

Á jarðhæðum sem snúa til norðurs að Mannlífsásnum og til suðurs að Digranesvegi skal vera eingöngu verslunar- og þjónustus-tarafsemi. Á efri hæðum sem snúa að Digranesvegi er heimilt að hafa blandaða atvinnustarfsemi ásamt íbúðarhúsnaði. Hlutfall atvinnuhúsnaðis á lóðinni má vera allt að 20% af hámarks byggingarmagni.

Heimilt era ð hluti atvinnuhúsnaðis á jarðhæð geti verið skrifstofur, vinnustofur eða samfélagsleg rými viðkomandi byggingar, en þá er gerð krafa um “opnar jarðhæðir.” Krafa er að allar húshliðar á lóðinni sem tilheyra atvinnustarfsemi, hafi annaðhvort “ virkar-“ eða “opnar jarðhæðir” . Sjá nánar “virkar” og “opnar jarðhæðir” í kafla 7.12 í greinargerð með deiliskipulagi Fannborgar og Traðarreits vestur.

Mikilvægt era ð á norðurhlið byggingarinnar, sem snýr að Mannlífsásnum, verði lögð sérstök áhersla á veslunar- og þjónustu-húsnaði til að styrkja og styðja við lífvænleika göngusvæðisins.

Ekki er heimilt að reka spilavíti, skemmtistaði eða bari sem opnir eru lengur en til kl. 11:00 á kvöldin innan lóðarinnar. Skipulagið hvetur til smærri eininga af verslunar- og þjónustuhúsnaði til þess að gera götuhliðar fjölbreyttari til að stuðla að líflægu götulífi meðfram byggingunum. Í kafla 8 eru ívilnanir til þess að hvetja til smærri einiga verslunar- og þjónustuhúsnaðis.

Efrihæðir:

Á efrihæðum er gert ráð fyrir íbúðarhúsnaði. Gert er ráð fyrir að íbúðarhúsnaði á lóðinni verði allt að 90% eða 22.500 m2 af h ámarksbyggingarmagni lóaðr. Hámarksfjöldi íbúða á lóðinni er 300 íbúðir en skipulagið heimilar einnig að hægt verði að auka f ramboð lítilla 35-45m2 íbúða fyrir eina til tvær manneskjur í íbúðumfram hámarksfjölda íbúða á lóðinni. (sjá nánar í kafla 5.13 í g reinargerð). Heimilt era ð ákveðið hlutfall íbúða geti orðið námsmannaíbúðir, félagslegar íbúðir eða leiguíbúðir í samráði við b æjaryfirvöld í Kópavogi.

Kjallahæðir:

Gert er ráð fyrir kjallara á allt að tveimur hæðum undir allri lóðinni. Undir byggingum er kjallari á 2 hæðum fyrir tæknirými, geymslur, hjól, vagna og önnur þjónusturými fyrir starfsemi á jarð- og efrihæðum.

Aðkoma er frá Digranesvegi og Vallartröð og er gert ráð fyrir að innkeyrsla í bílakjallara verði frá Vallrtröð. Aðgengi að stiga-húsum er einnig frá báðum hæðum bílakjallara. Frá hverjum stigapalli í stigahúsi er gengið inn í 3-5 íbúðir.

Bílastæðakröfur: Að jafnaði er gert ráð fyrir hámark 1 bílastæði í bílakjallara á hverja 100 fermetra, samtals 250 bílastæði miðað við hámarksbyggingarmagni skv. skipulagi.

2. Útlit og ásjúnd byggina á lóð B4

Traðarreitur vestur Skipulagið gerir kröfu um vandaða byggingarlist og uppbrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í a lmenningsrýmin. Byggingar skulu stallast upp frá Mannlífsásnum. Á skipulagsuppdrætti eru sýndar hæðir og form stöllunar sem hönnuðir mannvirkja skulu útfæra nánar svo það falli að byggingum þeirra. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulags-uppdrætti og skilmálasneiðingum. Lögð er áhersla á fjölbreytileika bygginga á lóðinni og mikilvægt að byggingar hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum og formi og ásjúnd. (sjá nánar kafla 7 í greinargerð). Á byggingarreit D9 er gert ráð fyrir að byggingar hækki o glækki í þrepum til að opna fyrir sjónlínur, draga úr skuggamyndun og léttá á yfirbragði bygginga. Á norður-hluta l óðar sem snýr að mannlífsáinun eru gerðar kröfur um ákveðiðuppbrot í lögumn bygginga og hæðum (sjá nánar á skipulagsupp-drætti. Á reit V1 eru sýnd 2 græn þök með þakgörðum á lægri þökum reitsins (sjá nánar í kafla 7.9).

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 íbúðum 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 göngueiðum innan lóðar á lóðarteikningu. Hönnuðir skulu kynna sér hönnun húsa og lóða á aðliggjandi lóðum bæði nýjum lóðum og þeim sem fyrir eru með það í huga að skapa gott samspil hvað varðar útlit og allan frágang ss. efnis-, áferðar- og litaval á einstökum bygginarhlutum. Íbúðum á jarðhæð skal fylgja sérafnotasvæði þar sem því verður við komið. Möguleg afmörkun sér-afnotasvæða skal vera gerð í samræmi við heildarútlit hússins og koma fram á aðaluppdráttum. Ennfremur er vísað í ákvæði í almennum skilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun bygginga og lóðar. Aðra skilmála varðandi byggingar era ð finna í kafla 7 í greinargerð.

4. Byggingareitir

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefinn er upp byggingarreitur fyrir mannvirki í heild ásamt leiðbeinandi og bindandi byggingarflötum sem hönnuðum er gert að fylgja. Leitast skal við að brjóta upp ytra form byggingar í takt við deiliskipulagsuppdrátt og viðkomandi skýringarmynd. Byggingarreitur er táknaður með brotinni línu. Bygging og svalir hennar skulu vera innan byggingareits að öllu leyti. Byggingar þurfa ekki að fylla upp út í byggingarreit.

5. Grunnflötur húss og fjöldi íbúða – viðmiðunarstærðir

Lóðarstærð: Traðarreitur vestur er 9,100m2
Fjölbýlishús, íbúðafjöldi hámark 300 íbúðir
Hámarksflatarmál húsa ofanjarðar-án kjallara 25.000m2 (V1 og D9)
Hámarksflatarmál kjallara er 18.000 m2
Heimilt er að byggja hús sem eru minna að grunnfleti og flatarmáli.

6. Hæðir húsa

Hæð bygginga er gefinn upp sem hæðarfjöldi og hámarkshæð efstu brúnar frá yfirborði gólfplötu jarðhæðar. Þar sem hæð á upp-dráttum er takmörkuð með uppgefnum landkóta, gildir hann umfram aðrar upplýsingar. Hæðafjöldi er frjáls innan uppgefinnar hámarkshæðar. Heimilt er að byggingin sé lægri en hámarkshæð. Hæðarkótar fyrir gólfplötu jarðhæðar (yfirborðshæðar) eru sýndir á skilmálateiknigu og hæðarblaði (gólfkótar gk -). Hámarkshæð byggingar (byggingarhluta) er gefin upp á skilmála-teikningu. Mesta hæð byggingar (byggingarhluta) er 28XX metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega þurfa að ná hærri en uppgefin hámarkshæð t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og lofttræsibúnaður mega að hámarki ná 2 metrum hærri og skulu klæddir af með hámark 50% opinni girðingu eða grind og skal gerð og útlit koma fram á aðaluppdráttum.

7. Þakform

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

8. Bíla- og hjólastæði

Á skilmálateikningu og mæliblaði eru bíla- og hjólastæðakvaðir tilgreindar.

9. Sorpgeymslur

Staðsetning sorpgáma er sýnd á deiliskipulags- og skyringaruppdráttum ásamt séruppdráttum fyrir hverja lóð/byggingu. Staðsetningnar eru merktar á uppdráttum með táknuu DG. Staðsetning er leiðbeinandi en aðgengi að sorplosun skal vera auðvelt og aðgengilegt fyrir alla. Gert er ráð fyrir 4 staðsetningum á lóðinni. Endanleg staðsetning og fyrirkomi-ulag sorpgámakerfis skal unnið í nánu samstarfi við Kópavogsbæ.

10. Hljóðvist

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiðir til að draga úr og koma í veg fyrir áhrif hávaða á 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 hærri 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.

Hljóðstig hefur verið reiknað fyrir lóð B4, Traðarreitur vestur, miðað við gefnarforsendur. Samkvæmt því verður hljóðstig í Fann-borg 2 á tveimur stöðum 5XdB á X. hæð. Breyting með mótvægisaðgerðum getur lækkað hljóðstig niðurfyrir 55dB(A) s.s. hæðarlega lóðar.....mön.....gluggagerð.....

Ef íbúðir hafa hlið sem snýr að hljóðlátara svæði, uppfylla allar íbúðir kröfur skipulagsyfirvalda.

Sjá nánar í í minnisblaði Mannvit og hljóðkorti í “Umferðarhávaðamat á Fannborgarreit og Traðarreit vestur” sem fylgir þessum skipulagsskilmálum.

11. Sérafnotasvæði

Fyrir íbúðir á jarðhæð skal afmarka sérafnotasvæði til einkanota fyrir framan viðkomandi íbúðir og skulu þau sýnd á aðaluppdráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð skv. gr. 2.3.5. lið í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

12. Almenningsrými

Allt yfirborð innan reitsins fyrir utan skilgreinda sérafnotareiti við íbúðir á jarðhæð og inngarð á byggingarreit V1, fellur undir skilgreininguna “almenningsrými”. Það á einnig við um svæði innan byggingareita. Á milli reita V1 og D9 er kvöð um göngustig og gert ráð fyrir leiksvæði þar sem mikilvægt er að búa til skjólmyndun með fjölbreyttum gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum meðfram gönguleiðum. Sérstaklega eru lagðar áherslur á góð og vönduð almenningssvæði, gönguleiðir og torg. Við hönnun almenningsrýma skal huga sérstaklega að gæðum fyrir gangandi og hjólandi umferð og aðgengi neyðar og slökkviliðsbifreiða tryggt. Að öðru leiti er allt almenningsrými bíllaust umhverfi. (sjá nánar í köflum 6 og 9 í greinargerð með deiliskipulaginu).

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 aðlagað að því landi/yfirborði sem fyrir er á nágrannalóðum.

	D	
	C	
	B	
	A	
BREYTING:	DAGS:	BR:

MÍÐBÆR KÓPAVOGS

Traðarreitur-vestur B4

DEILISKIPULAG Vinnslutillaga

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4

VERKHLUTI:	DAGS:.	01.03.2020
DEILISKIPULAG	MKV:.	1:500 (A3)

PKdM

Brautarholt 4, Reykjavík 105,Ísland
Sími: 551 8050 Fax: 551 8077
Net: pkdm@pkdm.is www.pkdm.is
Pálmar Kristmundsson, kennitala: 080455-5269

Teikning	Breyting
----------	----------

6.00

-

