

Kópavogsbær  
Auður D. Kristinsdóttir  
Digranesvegur 1  
200 Kópavogur

Reykjavík, 26. ágúst 2021

Tilvísun: 202011074 /

---

## Efni: Deiliskipulag Fannborgarreits og Traðarreits vestur

---

Kópavogsbær hefur, með erindi dags. 15. júní 2021, sent Skipulagsstofnun ofangreint deiliskipulag til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð samkvæmt 41. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 2. mars 2021. Deiliskipulagið var samþykkt í bæjarstjórn, þann 25. maí 2021 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 22. apríl 2021.

Framlögð gögn eru: Deiliskipulagsgreinargerð dags. 1.10.2020; Kortblað með skipulagsuppdrætti í mkv. 1:1000 og greinargerð og skilmálatöflu dags. 10.1.2020; kortblað með sniðteikningum dags. 10.1.2020; kortblað með skýringaruppdrætti í mkv. 1:500 dags. 1.10.2020; hefti með sérskilmálum fyrir lóðir B1-1 og B4 þar sem gögn eru ýmist dagsett 1.10.2020 eða 10.1.2020; húsaskráning ódagsett; fylgiskjal um vindgreiningar ódagsett; fylgiskjal um aðgengi á framkvæmdatíma dags. 25.2.2021 og fleiri gögn.

Kópavogsbær kynnti lýsingu fyrir gerð deiliskipulags fyrir miðbæ Kópavogs árið 2018. Gerð deiliskipulagsins hvílir á breytingu á aðalskipulagi sem var til kynningar og umfjöllunar samhliða ferli deiliskipulagstillögunnar. Ekki er í gildi deiliskipulag á þeim reit sem hið nýja deiliskipulag tekur til, ef frá er talið möguleg snerting við eða áhrif á deiliskipulag miðbæjar Kópavogs, vesturhluta og deiliskipulag Digranesvegar 1.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn. Áður en samþykkt deiliskipulagsins er auglýst til gildistöku í B-deild Stjórnartíðinda telur stofnunin að Kópavogsbær þurfi að yfirfara og bregðast við þeim atriðum sem tilgreind eru hér að neðan.

### Afmörkun skipulagssvæðisins

Ósamræmi er í deiliskipulagsgögnunum um það til hvaða svæðis deiliskipulagið tekur.

Samkvæmt skipulagsuppdrætti nær það til göturreits sem afmarkast af Hamraborg til norðurs, Vallartröð til austurs, Digranesvegi til suðurs og Kópavogsgjánni til vesturs (að lóðarmörkum við Hálsatorg, Digranesveg 1 og Hamraborg 8). Skipulagsmörkin eru reyndar eingöngu sýnd mjög skematískt, svo óljóst er hvort þau miða við ystu lóðarmörk reitsins, miðlínu götu eða annað.

Í greinargerð á kortblaði skipulagsuppdráttarins segir hinsvegar að nýtt deiliskipulag sé einungis unnið fyrir reiti B1-1 og B4.

Í skipulagsgreinargerð í sérhefti eru upplýsingar um afmörkun skipulagssvæðisins misvísandi – ýmist er deiliskipulagið sagt ná til alls reitsins sem afmarkast af Hamraborg, Vallartröð, Digranesvegi og Kópavogsgjánni eða eingöngu til reita B1-1 og B4.

Deiliskipulag skal samkvæmt skipulagslögum jafnan taka til svæða sem mynda heildstæða einingu. Í þessu tilviki telur Skipulagsstofnun óhjákvæmilegt að deiliskipulagið taki til alls reitsins sem afmarkast af Hamraborg, Vallartröð, Digranesvegi og Kópavogsgjánni, enda hefur útfærsla bygginga, bílakjallara, aðkomuleiða o.fl. á lóðum B1-1 og B4 bein og veruleg áhrif á aðliggjandi lóðir á reitnum og er jafnframt háð tilteknum aðgerðum á aðliggjandi lóðum.

Lagfæra þarf umfjöllun um afmörkun skipulagssvæðisins og jafnframt að setja afmörkun skipulagssvæðisins fram með nákvæmari og skýrari hætti, svo ljóst sé hvort mörkin miða við ystu lóðarmörk reitsins, miðlínu götu eða annað. Þá er tilefni til endurskoða yfirskrift deiliskipulagsins svo það vísi skýrar til alls skipulagssvæðisins. Við nánari afmörkun skipulagssvæðisins til vesturs þarf einnig að hafa í huga gildandi deiliskipulagsáætlanir vestan skipulagssvæðisins.

### **Aðstæður á skipulagssvæðinu, húsakönnun**

Í umsögn Skipulagsstofnunar um lýsingu fyrir gerð deiliskipulags miðbæjar Kópavogs árið 2018 var bent á að í deiliskipulagsvinnunni þyrfti að vinna húsakönnun og leggja mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir, sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga.

Húsakönnun sem fylgir deiliskipulaginu nær einungis til húsa innan lóða B1-1 og B4, auk Hamraborgar 12.

Að mati Skipulagsstofnunar hefði húsakönnunin átt að ná til allra bygginga á skipulagssvæðinu og leggja heildstætt mat á svipmót allrar byggðar á skipulagssvæðinu. Stofnunin telur að bæta ætti ákvæðum í deiliskipulagið um að lokið verði við húsakönnun fyrir skipulagssvæðið áður en heimilaðar verða framkvæmdir á öðrum lóðum en fyrirbyggjandi húsakönnun nær til.

### **Skipulagsákvæði um aðrar lóðir á skipulagssvæðinu en B1-1 og B4**

Setja þarf fram skipulagsákvæði um allar lóðir á skipulagssvæðinu með hefðbundnum hætti á skipulagsuppdrætti, í skipulagsgreinargerð og skilmálatöflu og gæta að því að samræmi sé í upplýsingum á milli uppdráttar, greinargerðar og skilmálatöflu. Þar þarf að fjalla um og gera grein fyrir öllum núverandi byggingum og notkun þeirra og tilgreina núverandi byggingarmagn, íbúðafjölda, bílastæði og þessháttar og setja niður þau skipulagsákvæði sem gilda samkvæmt deiliskipulaginu á viðkomandi lóðum, svo sem um breytingar á torgsvæðum, viðbyggingar, lyftur, rampa, ofanvatnslausnir og eftir atvikum annað sem deiliskipulagið markar stefnu um á þessum lóðum. Þar á meðal eru þau atriði sem nefnd eru hér að neðan:

- a. Aðkoma um þessar lóðir að lóðum B1-1 og B4 á yfirborði.
- b. Aðkoma um þessar lóðir að bílakjöllurum á lóðum B1-1 og B4. Óljóst er hvort bílakjallarar á lóðum B1-1 og B4 verða samtengdir bílakjöllurum á aðliggjandi lóðum og með sameiginlegum innkeyrslum (sjá nánari athugasemd neðar í þessu bréfi).
- c. Samkvæmt skipulagsuppdrætti eru ráðgerðar breytingar á lóðum við Hamraborg 10-12.
- d. Í skýringardálki við skipulagsuppdrátt er talað um tröppur og rampa sem svífa yfir bílastæðum, en ekki er ljóst til hvaða staðsetningar þessi ákvæði vísa. Þó er sennilega átt við svæði norðan Fannborgar 8. Í fylgiskjali með deiliskipulaginu um aðgengi á framkvæmdatíma er sýnd möguleg útfærsla á nýjum tröppum og lyftu, auk nýrrar lyftu í bílakjallara norðan Fannborgar 8.

- e. Í skýringum við skipulagsuppdrátt segir að aðgengi að Fannborg 8 sé óbreytt. Á skipulagsuppdrættinum er tilgreind „viðbygging tillaga“ við Fannborg 8, án skýringa eða skipulagsákvæða í greinargerð eða skilmálatöflu. Á skýringaruppdrætti er síðan sýndur „nýr inngangur í Gjábakka (Fannborg 8)“. Í fylgiskjali með deiliskipulaginu um aðgengi á framkvæmdatíma er sýnd viðbygging við Fannborg 8.
- f. Í skýringardálki við skipulagsuppdrátt segir að aðgengi að 2. hæð Hamraborgar 12 verði leyst sem hluti af landslagshönnun og möguleg lyfta á lóð eða aðgengi um opið stigahús verði í byggingu F4 sem er áformuð á lóð B1-1.
- g. Í fylgiskjali með deiliskipulaginu um aðgengi á framkvæmdatíma er sagt að stiglaust aðgengi að Digranesvegi 5 verði tryggt með skábraut frá báðum hæðum bílakjallara og torgi á lóð B1-1. Ekki verður í fljóti bragði séð að þessi ákvæði komi fram í deiliskipulaginu.
- h. Í fylgiskjali með deiliskipulaginu um aðgengi á framkvæmdatíma eru sýndar lyftur norðan við Fannborg 5 og 7 sem tryggja eiga aðgengi að þeim húsum. Óljóst er hvort þær eru innan lóðarmarka B1-1 eða Fannborgar 5 og 7.
- i. Í skýringardálki við skipulagsuppdrátt segir að aðgengi frá Torgi að undirgöngum undir Digranesveg sé sýnt sem rampi og verði leyst sem hluti landslagshönnunar. Á uppdrættinum segir „Möguleg brú eða rampi að undirgöngum“.
- j. Í greinargerð á kortblaði og í greinargerð í sérhefti er talað um blágrænar ofanvatnslausnir í almenningsrými á lóðum B1-1 og B4, en ekki varðandi aðrar lóðir á skipulagssvæðinu. Á skýringaruppdrætti er á nokkrum stöðum merktar ofanvatnslausnir/ofanvatnslausnir sem ekki er ljóst hvort rúmast innan lóða B1-1 og B4 að öllu leyti, eða er ætlað að hluta að liggja utan þeirra.

### **Skipulagsákvæði um lóð B1-1**

#### Íbúðafjöldi

Í greinargerð á kortblaði segir að hámarksfjöldi íbúða á lóðinni verði 270. Síðan segir: „en skipulagið heimilar einnig að hægt verði að auka framboð lítilla 35-45 m<sup>2</sup> íbúða fyrir eina til tvær manneskjur í íbúð umfram hámarksfjölda sem auka ekki bílastæðafjölda“. Í skilmálatöflu á kortblaði segir að hámarksfjöldi íbúða á lóð B1-1 sé 270.

Hver er hámarksfjöldi íbúða á lóðinni? Skýra þarf hvað átt er við með heimild til að auka framboð lítilla íbúða og gæta að samræmi milli texta og skilmálatöflu. Þá þarf að gæta að því að íbúðafjöldi samræmist aðalskipulagi.

#### Atvinnuhúsnæði

Í greinargerð á kortblaði segir að á byggingarreit **F2** sé „heimilt að vera með blandað atvinnuhúsnæði á 2. hæð, allt að 25% af hámarks byggingarmagni lóðar“. Byggingarreitur F2 er á sömu lóð og byggingarreitur F4. Í skilmálatöflu á kortblaði kemur fram að atvinnuhúsnæði sé allt að 2000 m<sup>2</sup> á þeirri lóð, en hámarks byggingarmagn lóðarinnar er 18.000 m<sup>2</sup>. Í skilmálatöflunni er tilgreint að atvinnuhúsnæði á lóðinni skuli vera á jarðhæðum bygginga.

Hér er misræmi sem þarf að skera úr um og leiðréttu gögn.

Í greinargerð á kortblaði segir að á byggingarreit **F4** sé heimilt „að hafa blandaða atvinnustarfsemi verslana, vinnustofa og þjónustuhúsnæðis á efri hæðum allt að 25% af hámarks byggingarmagni reits“. Byggingarreitur F4 er á sömu lóð og byggingarreitur F2. Í skilmálatöflu á kortblaði kemur fram að atvinnuhúsnæði sé allt að 2.000 m<sup>2</sup> á þeirri lóð, en hámarks byggingarmagn lóðarinnar er 18.000 m<sup>2</sup>. Í skilmálatöflunni er tilgreint að atvinnuhúsnæði á lóðinni skuli vera á jarðhæðum bygginga.

Hér er misræmi sem þarf að skera úr um og leiðréttu gögn.

### Bílastæði

Í skilmálatöflu segir að að hámarki verði 1 bílastæði á íbúð, en það gerir 270 bílastæði. Þá segir að það verði að hámarki 1 bílastæði á hverja 100 m<sup>2</sup> verslunar- og þjónustuhúsnæðis, en það gerir 20 bílastæði. Þá segir að auk þess sé heimild fyrir 200 bílastæðum til viðbótar „fyrir verslun og þjónustu og aðliggjandi íbúabyggð“. Þetta gerir samtals 490 bílastæði, en hinsvegar segir í skilmálatöflunni að hámarksfjöldi bílastæða á lóð B1-1 sé 290.

Samkvæmt fylgiskjali deiliskipulagsins um aðgengi á framkvæmdatíma er sagt að bílastæði í kjallara á lóð B1-1 verði 450 og að samtals verði 900 bílastæði í kjallara undir lóðum B1-1 og B4.

Í grein 8.1 í greinargerð segir að bílakjallarar á lóðum B1-1 og B4 skuli „uppfylla amk. (feitletrun Skipulagsstofnun) bílastæðaþörf nýbygginga innan reitanna og þeim stæðum sem mögulega tilheyra þriðja aðila og verða fjarlægð við uppbyggingu nýrra mannvirkja.“

Hér er um að ræða ósamræmi og villandi framsetningu í skilmálatöflu sem þörf er á að skýra og leiðrétta. Þá er ástæða til að skýra sérstaklega í greinargerð þörf fyrir 400 fleiri bílastæði samanlagt á lóðum B1-1 og B4 umfram bílastæðaviðmið um uppbyggingu á lóðunum.

### Torgsvæði

Á suðurhluta lóðar B1-1 er auðkennt doppótt svæði á skipulagsuppdrætti, sunnan við byggingarreit. Ekki er skýrt hvað þessi auðkenning felur í sér. Sama svæði er auðkennt sem sérafnotasvæði í sérskilmálum fyrir lóð B1-1.

þarf að samræma og skýra.

### **Skipulagsákvæði um lóð B4**

#### Núverandi byggingar, niðurrif

Í greinargerð á kortblaði kemur fram að gert sé ráð fyrir niðurrifi núverandi bygginga á þeim lóðum sem verða sameinaðar í lóð B4. Þessar upplýsingar vantar á skipulagsuppdráttinn.

Lagfæra þarf skipulagsuppdrátt, þannig að skýrt komi fram núverandi mannvirki sem skulu víkja.

#### Íbúðafjöldi

Í greinargerð á kortblaði segir að hámarksfjöldi íbúða á lóðinni verði 280. Síðan segir að skipulagið heimili einnig „að hægt verði að auka framboð lítilla 35-45 m<sup>2</sup> íbúða fyrir eina til tvær manneskjur í íbúð umfram hámarksfjölda“. Í skilmálatöflu á kortblaði segir að hámarksfjöldi íbúða á lóð B4 sé 280.

Hver er hámarksfjöldi íbúða á lóðinni? Skýra þarf hvað átt er við með heimild til að auka framboð lítilla íbúða og gæta að samræmi milli texta og skilmálatöflu. Þá þarf að gæta að því að íbúðafjöldi samræmist aðalskipulagi.

#### Atvinnuhúsnæði

Í greinargerð á kortblaði segir að á jarðhæðum til norðurs og suðurs á lóð B4 skuli vera verslunar- og þjónustuhúsnæði. Jafnframt sé heimilt að vera með blandað atvinnuhúsnæði á 2. hæð til suðurs (að Digranesvegi). Í skilmálatöflu segir að atvinnuhúsnæði sé á „hliðum sem snúa að Digranesvegi og Mannlífsási“.

Skýra mætti betur í skilmálatöflu, í samræmi við texta greinargerðarinnar, að skilyrði er um atvinnuhúsnæði á götuhæð við Digranesveg og Mannlífsás og heimild fyrir atvinnuhúsnæði á 2. hæð að Digranesvegi.

### Inngarður

Á lóð B4 er gert ráð fyrir randbyggð með inngarði. Á skipulagsuppdrætti er inngarðurinn auðkenndur sem „sérafnotasvæði innan lóðarmarka“. Í greinargerð á kortblaði er ekki að finna skýr skipulagsákvæði um hvað er átt við í tilfelli þessa svæðis. Á uppdrætti í sérskilmálum fyrir lóð B4 er þetta sama svæði auðkennt með doppum, en ekki skýrt hvað sú auðkenning þýðir.

Þetta þarf að samræma og skýra.

### Bílastæði

Í skilmálatöflu segir að að hámarki verði 1,25 bílastæði á íbúð, en það gerir 350 bílastæði. Þá segir að það verði að hámarki 1 bílastæði á hverja 75 m<sup>2</sup> verslunar- og þjónustuhúsnæðis, en það gerir 13 bílastæði. Þá segir að auk þess sé heimild fyrir 200 bílastæðum til viðbótar. Þetta gerir samtals 563 bílastæði, en hinsvegar segir í skilmálatöflunni að hámarksfjöldi bílastæða á lóð B4 sé 363.

Hér er um að ræða misræmi sem þarf að skýra og leiðrétta. Sjá einnig athugasemd að ofan um sambærilegt á lóð B1-1.

### **Skipulagsákvæði um blöndun íbúðarhúsnæðis**

Í grein 5.13 í greinargerð deiliskipulagsins segir að að gert sé ráð fyrir blandaðri íbúðasamsetningu og að íbúðir skuli vera „af öllum stærðum, gerðum og verðum“. Þá segir að deiliskipulagið heimili „hlutfall af litlum 35-45 m<sup>2</sup> íbúðum“.

Í skipulagsákvæðum fyrir lóðir B1-1 og B4 í greinargerð á kortblaði segir að gert sé ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðakosta og að bæjaryfirvöld geti ákveðið hlutfall námsmannaíbúða, félagslegra íbúða eða leiguíbúða á lóðunum.

Skipulagsstofnun vekur athygli á því að deiliskipulag er eðlilegur vettvangur fyrir slíkar ákvarðanir bæjaryfirvalda.

### **Skipulagsákvæði um bílakjallara**

Á skipulagsuppdrætti eru sýndar innkeyrslur í bílakjallara á þremur stöðum: Frá Hamraborg um lóð Hamraborgar 12, frá Vallartröð um lóð B4 og frá Digranesvegi um bílastæði við Digranesveg 7 og þar áfram undir Fannborg 9.

Ekki er skýrt á skipulagsuppdrætti eða í greinargerð á kortblaði hvort og þá hvernig nýir bílakjallarar á lóðum B1-1 og B4 tengjast bílakjöllurum og aðkomu að aðliggjandi lóðum.

Í greinargerð í sérhefti er í 8. kafla fjallað um bílakjallara. Þar segir: „Heimilt er að tengja saman og samnýta bílakjallara beggja reita.“ Þar virðist eingöngu vera átt við að tengja saman bílakjallara á lóðum B1-1 og B4. Ekki er skýrt hvernig tengsl eru við bílastæði og akstursleiðir annarra aðliggjandi lóða, þ.e. annarsvegar Hamraborgar 12 og tengdra bílastæða og hinsvegar Digranesvegar 7 og Fannborgar 1-3-5-7-9.

Þetta þarf að skýra og eftir því sem við á setja í skipulagsákvæði um þær lóðir sem í hlut eiga.

### **Skipulagsákvæði um deilibíla**

Í grein 8.3 í greinargerð í sérhefti segir að krafa sé gerð um að nýbyggingar með meira en 100 íbúðum útvegi a.m.k. 1 bílastæði fyrir deilibíla.

Þessi krafa mætti koma fram í skilmálatöflu fyrir lóðir B1-1 og B4, sem er samkvæmt þessu ætlað að útvega a.m.k. 2-3 deilibílastæði hvor lóð.

### **Skipulagsákvæði um meðhöndlun ofanvatns**

Í kafla 9.4 í greinargerð og víðar í deiliskipulagsgögnunum er lýst metnaðarfullum markmiðum um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Í ljósi þess að bílakjallarar munu ná yfir nær allt flatarmál lóða B1-1 og B4 eru því veruleg takmörk sett hvernig hægt er að koma fyrir og útfæra sjálfbærar ofanvatnslausnir innan þeirra lóða. Vegna þessara aðstæðna geta þau áform um tilhögun og útfærslu sjálfbærra ofanvatnslausna sem lýst er í kafla 9.4 að mjög óverulegu leyti átt við, svo sem að göturými helstu gatna séu með gegndræpu yfirborði, að inn á milli bílastæða verði litlir smágarðar og regnbeð o.s.frv.

Tílefni er til að yfirfara og útfæra nánar stefnu og skipulagsákvæði um meðhöndlun ofanvatns.

### **Skipulagsákvæði um umhverfisvottun uppbyggingar**

Í grein 5.7 í greinargerð er gerð krafa um að hönnun og framkvæmdir bygginga og annarra mannvirka verði samkvæmt vottuðum umhverfisstöðlum.

Ekki er ljóst hvað hér er átt við, svo sem hvort hér er átt við að gerð sé krafa um að nýbyggingar séu vottaðar samkvæmt vottunarkerfum eins og BREEAM eða Svaninum.

Þetta þarf að skýra.

### **Nýtingarhlutfall**

Í grein 5.8 segir að byggingarmagn neðanjarðar teljist ekki til nýtingarhlutfalls.

Skipulagsstofnun minnir á að nýtingarhlutfall er skilgreint í skipulagsreglugerð og þar er byggingarmagn neðanjarðar ekki undanskilið.

### **Skipulagsákvæði um uppbyggingu og áfangaskiptingu**

Eins og Skipulagsstofnun bendir á í bréfi um aðalskipulagsbreytingu fyrir sama svæði telur stofnunin tílefni til að sett séu skipulagsákvæði um verklag á framkvæmdatíma. Stofnunin telur sambærilegt eiga við varðandi deiliskipulagið og þar er bent á varðandi aðalskipulagsbreytinguna.

### **Skipulagsgögn**

Hér er um að ræða deiliskipulag um umfangsmikla og flókna uppbyggingu sem snertir hagsmuni margra. Deiliskipulagið er sett fram í mörgum skjölum sem mikilvægt er að séu ávallt tiltæk og túlkuð saman við nánari hönnun, afgreiðslu leyfisumsókna og framkvæmdir.

Bæta þarf úr framsetningu skipulagsgagna, þannig að skýrt komi fram með upptalningu viðkomandi gagna með heiti og dagsetningu, hvaða skjöl tilheyra deiliskipulaginu. Slíka skýra tilvísun í önnur gögn skipulagsins vantar á kortblað skipulagsuppdráttar og er eingöngu sett fram með mjög almennum hætti í skipulagsgreinargerð og fylgiskjölum.



Ásdís Hlökk Theodórsdóttir