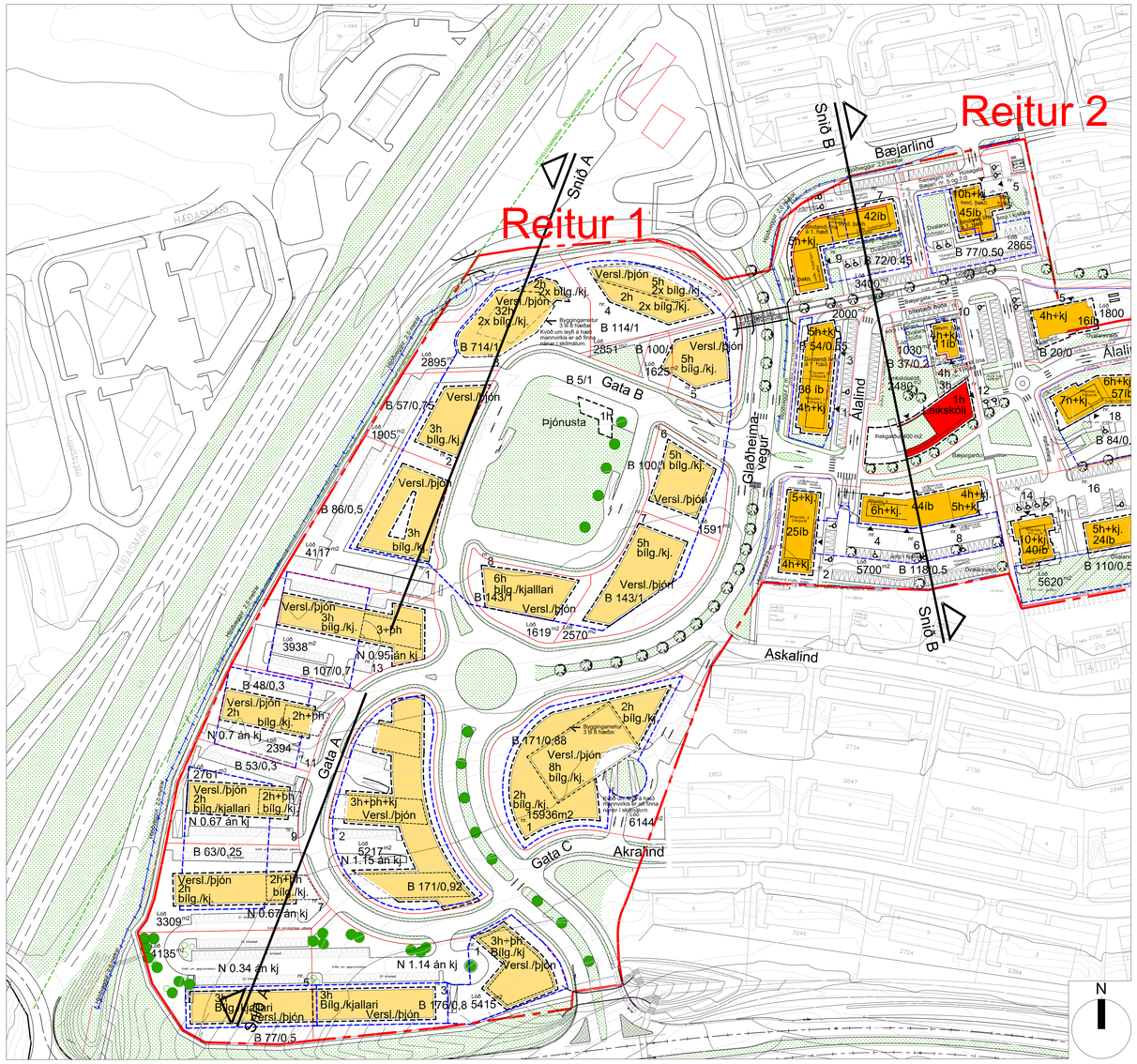
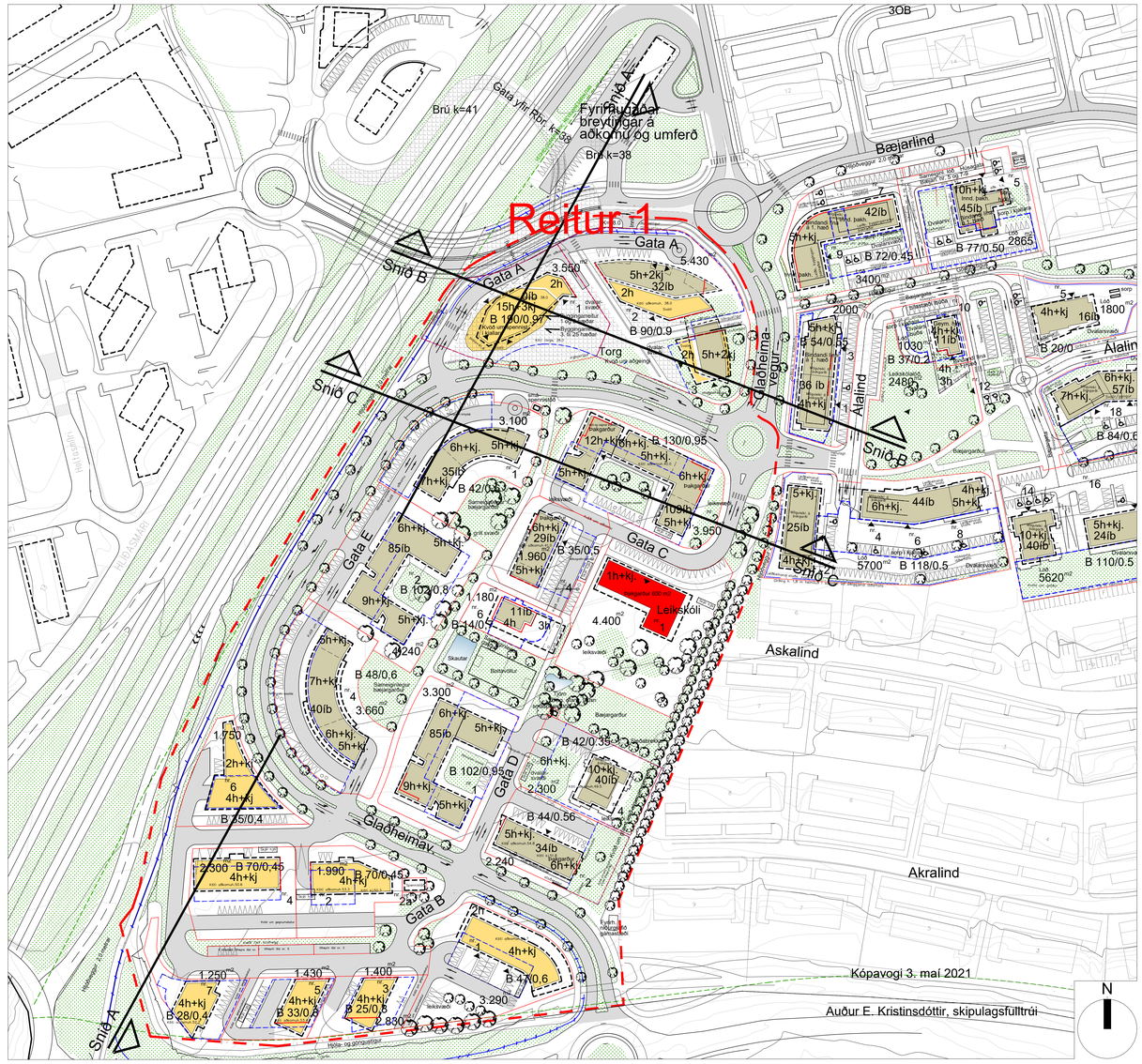
Glaðheimar - Vesturhluti Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Umhverfissvið. Skipulags- og byggingardeild Kópavogs.
Smári Smárason, arkitekt 19. apríl 2021



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

Grunnmynd í mkv. 1:1000



Breytt deiliskipulag Glaðheima- vesturhluta. Reitur 1

Grunnmynd í mkv. 1:1000

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 (reitur 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 fyrirhugaðum Arnarnesvegi til suðurs. Umrædd deiliskipulagsbreyting nær til húsagatna A, B, C, D og E sem munu fá götuheiti síðar. Greinargerð þessi er úrdráttur úr greinargerð sem er í skipulagsskilmálum dags. 19. apríl 2021 sem fylgja deiliskipulagsbreytingu þessari en í þeim er nánar fjallað um m.a. tilögur að deiliskipulagi, atvinnustarfsemi, aðkomu og umferð, áhrif byggðar á umhverfið og nánari útfærslu deiliskipulagsins. Umrædd tillaga er auglýst samhliða nýju Aðalskipulagi Kópavogs 2019 til 2040.

Forsendur og markmið:

Í tillögu að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2019 til 2040 er Glaðheimar vesturhluti (svæði 1) skilgreindir sem þróunarsvæði og miðsvæðið en íbúðarsvæði austurhluta Glaðheima (svæði 2) skilgreint sem miðsvæði. Þar er tekið fram að áætluð svæðisþróun á vesturhluta Glaðheimasvæðis verði um 1.25 án bílageymslna og að heildarfjöldi íbúða á svæði 1 og 2 verði 850 íbúðir. Í greinargerð aðalskipulagsins er gert ráð fyrir um 500 nýjum íbúðum auk um 36.000 m2 í athafnahúsnæði, þar til viðbótar verða bílageymslur neðanjarðar. Hluttfall milli íbúða og atvinnu verður endurskoðað á tímabilinu. Reknað er með 2,5 íbúum á hverja íbúð. Ekki er gert ráð fyrir að taka saman lýsingu á skipulagsverkefnu þar sem allar megínforsendur deiliskipulagsbreytingarinnar liggja fyrir í tillögu að nýju aðalskipulagi.

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. Sjá nánar í greinargerð skipulagsskilmála.

Skipulagsleg rök fyrir breytingu:

Bæjaryfirvöld telja að áætlanir um uppbyggingu í vesturhluta gildandi deiliskipulags séu ekki nothæfar þar sem áherslur og stefnumörkun bæjaryfirvalda hefur breyst með nýjum áherslum í aðalskipulagi. Tími er kominn til að hrinda í framkvæmd áætlunum um uppbyggingu á miðsvæði eins og fram kemur í greinargerð í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040

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 fyrirhugaðu byggingarstæði er útsýni yfir bygið í Kópavogsdal, á Kársnesi, Digranneháls og yfir alla Esju. Landið er óbyggð og gróðurvaxið að hluta.

Meginmarkmið:

Að tryggja að áframhaldandi uppbygging miðsvæðis Glaðheima verði fest í sessi í loðformlegu skipulagi og að draga úr umferð og stýtta vegalengdir milli íbúða og verslunar, þjónustu og atvinnu með aukinni blöndun byggðar. Sjá nánar í greinargerð skipulagsskilmála.

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 í fullbyggðu Glaðheimasvæði, svæði 1 og 2 verði alls um 160.000 m2. Áætluð byggingarmagn íbúða og athafnasvæðis í umræddri breytingartillögu án kjallara og bílageymslna er um 93.000 m2 en um 135.000 m2 með kjöllurum og bílageymslum. Umferðarskipun á vesturhluta Glaðheimasvæðis er áætluð um 14.500 bílar á sólarhring án breyttra ferðavenja en gert er ráð fyrir að hún verði verulega minni vegna breyttra ferðavenja. Sjá forsendur umferðatalningar í minnisblaði verkfræðistofunnar Mannvits dags. 15. apríl 2021. Bílaumferð eykst innan íbúðagatna en og á svæðisvegi vegna tengingar við Reykjanesbraut en hún er Kópavogi getur verið þær umferðarspár sem gerðar hafa verið er ekki ástæða til að aðla að fyrirliggjandi áætlanir bæjaryfirvalda með uppbyggingu á svæðinu leiði til of mikillar umferðar á nærliggjandi gatnakerfi. Sjá nánar umfjöllun í skipulagsskilmálum og minnisblaði verkfræðistofunnar Mannvits dags. 19. apríl 2021 og hljóðskýrslu dags. 19. apríl 2021. Með tillögunni fylgir áhættumat vegna loftslagsbreytinga sem gert var af verkfræðistofunni Mannvit.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi. Fyrirhuguð byggð:

Í breytingunni felst að landnýtingu á austari hluta deiliskipulagssvæðisins, nánar til tekið við húsagötunar C, D og E við húsagötu A nr. 2-3 er breytt og er fallið frá verslunar- þjónustu og athafnarýmsnæði á 5 til 8 hæðum og þess í stað komið fyrir 500 íbúðum í fjölbýlishúsabyggð þar að 468 íbúðum í fjölbýlishúsum á 3-12 hæðum austanvert við Glaðheimaveg og 32 íbúðum á efnhæðum í verslunar- og þjónustuhúsi við bæjartorg (húsagötu A nr. 2-3) á norðaustuhluta skipulagssvæðisins. Auk þess er gert ráð fyrir að lega tengibrautar í framhaldi af núverandi Glaðheimavegi að Arnarnesvegi breytist sem og staðsetning hringtorga. Fimm nýjar húsagötur verða lagðar og leikskóla komið fyrir á stórri lóð sem nýtist sérstaklega fyrirhugaðri og núverandi byggð Glaðheima austurhluta. Í suðurhluta skipulagssvæðisins vestan Glaðheimavegar breytast byggingarmeirir, lóðir og stærðir verslunar- þjónustu- og athafnahúsnæðis sem og aðkoma og fjöldi bílastæða en ekki er um verulega breytingu á heildaryfirbragði þess hluta skipulagssvæðisins sem nær til húsagatna B nr. 1-7. Skipulagssvæðið verður í góðum tengslum við nærliggjandi verslunar- þjónustu- og íbúðarbyggð Smáranna þar sem gert er ráð fyrir göngubrú yfir Reykjanesbraut sem og göngu og hjólaleiðir undir Reykjanesbraut samhliða lagningu fyrirhugaðrar tengibrautar. Göngu- og hjólaleiðir liggja frá svæðinu að nærliggjandi íbúðarbyggð Glaðheima sem og athafnasvæðið Fífuhvamms.

Gert er ráð fyrir að svæðið samanstandi af fjölbreyttu byggðarformi þar sem útlitsur bygginga eru breytar upp og eru í hlaum gaðaðfokki með fjölbreytilega efnis- og litanotkun. Sjá nánar ákvæði í almennum skilmálum og sérákvæði. Gert er ráð fyrir að bæjarfyrlvöld geri og vöhaldi hverfisgarði (bæjargarði) suður af leikskólalóð til útiveru. Gert er ráð fyrir að stofnuð verði lóð fyrir sameiginlegan garð sem tilheyrir íbúum Glaðheimahverfis sem staðsettur er austan Glaðheimavegar til útiveru, m.a staðl fyrir grill og líðð garðhýsi og bolta/völl. Gerð og vöhhald verður á vegum bæjaryfirvalda. Einnig eru í hverfinu torg og útsvæði fyrirtækja tengdri þjónustu s.s. veitingarhús og kaffihús sem gera útivist skjósanlega. Gert er ráð fyrir spennistöð við húsagötu B nr. 2 og smáspennistöð við húsagötu D nr. 1 og A nr. 1 og svæði fyrir grenndargáma vð gatnamót Arnarnesvegar og Glaðheimavegar. Heildarstærð atvinnuhúsnæðis án bílageymslna er áætluð um 36.000 m2, þar af um 3.800 m2 í geymslum í kjallara en 49.000 m2 með bílageymslum í kjallara. Heildarstærð íbúðarhúsnæðis án bílageymslna er áætluð um 68.000 m2, þar af 8.000 í geymslum í kjallara en 89.000 m2 með bílageymslum í kjallara. Heildarstærð leikskóa án kjallara er áætluð 1.200 m2. Heildarstærð íbúðar- og athafnahúsnæðis með geymslum og bílnæstunými í kjöllurum og leikskóla er áætluð um 106.000. Stærð bílageymslna er áætluð 29.000 m2. Heildarstærð er áætluð 135.000 m2. Miðað við 2,5 íbúa á íbúð er áætlað að á svæðinu verði um 1.250 íbúar. Nýtingarhlutfall reitsins sem er hluttalið milli heildargólffatar á landnotkunarreit og flatarmáls svæðisins (svæðisnýting) án kjallara eins og útreikningar voru gerðir aðal- og gildandi deiliskipulagi er breytist líklð og er undir 1,25. Heildarbyggingarmagn ofanjarðar sem var í gildandi skipulagi 87.990 m2 án kjallara og bílageymslna verður um 93.000 m2. Sjá skipulagsskilmála um nánari lýsingu.

Umferð og gatnagerð:

Sé tekið mið af skipulagstölum er núverandi umferðarskipun úr svæðinu engin þar sem ekki er um byggt svæði að ræða. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 2009 var gert ráð fyrir að umferðarskipun úr svæðinu yrði um 22.500 bílar á sólarhring. Samkvæmt kynntri tillögu má gera ráð fyrir að með uppbyggingu versluna og þjónustu- og íbúðarbyggðar á Glaðheimasvæði vesturhluta verði umferðarskipun um 14.500 bílar á sólarhring og minnki frá áætluðri umferð í gildandi deiliskipulagi um 8.000 bíla á sólarhring. Með breyttu Kópavogsbæjar um markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um vistvæna samgöngumáta má gera ráð fyrir umræddi fjöldun umferðar hér að ofan verði umtalsvert lægri, en markmiðið er að bílferðum muni einungis fjölga um 8.500 bíla á sólarhring. Þá því sem nú er þrátt fyrir fyrirhugaða uppbyggingu. Sjá minnisblað dags. 15. apríl 2021 frá verkfræðistofunni Mannvit um forsendur umferðaráætlunar. 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 bætu umferðarflæði m.a. með nýrri tengibraut undir Reykjanesbraut milli Glaðheimasvæðis og Smáranna og nýrri tengibraut Glaðheimavegar 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 5 m breiður. Sett er kvöð um að hámarkshraði á hjólastíg fari ekki yfir 25 km/klst. Reknað 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 samþarleikg svæði sem bæjaryfirvöld leggja s.s almennings- rýmni á Glaðheimasvæði austurhluta og skulu fullnægja kröfum bæjaryfirvalda og vera í samræmi við vöðnsl 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, gangstéttir og gróður. Krafa er gerð um helluloð göngusvæði umhverfis allar byggingar. Hluti húsagötu milli húsanna vð húsagötu C nr. 2, 4 og 6 og E nr. 1, 2 og 4 er á sameiginlegri lóð og skiptist kostnaður á milli lóðarhafa í hlutfalli við fjölda íbúða.

Sama á við um athafnahúsnæði vð húsagötu B 6 og 8 og 10 og 12 og skiptist kostnaður milli lóðarhafa í hlutfalli við fjölda fermetra í atvinnuhúsnæði. Yfirborðsvatn gatna skal leitt í lagnir sem tengjast lagnakerfi bæjarins. Gert er ráð fyrir bílagrannum ofanvatnslausnum á skipulagssvæðinu. Lagnatenningar eru skilgreindar á mælilóðum.

Hljóðvist:

Sjá umfjöllun í skipulagsskilmálum og umhverfisskýrslu verkfræðistofunnar Mannvits dags. 19. apríl 2021 og hljóðskýrslu dags. 19. apríl 2021.

Bílastæði:

Reknað er með einu stæði á hverja 75 m2 í verslunar- og þjónustuhúsnæði, einu stæði á hverja 100 m2 í öðru atvinnuhúsnæði og 1,2 stæðum á hverja íbúð eða um 1.000 stæðum á skipulagssvæðinu, þar af um 820 stæðum í niðurgröfnum bílageymslum.

Nálægð byggð- skólar og þjónusta:

Með deiliskipulagsbreytingu þessari er verið að bæta við 500 íbúðum. Í endurskoðun Aðalskipulags 2019 - 2040 sem auglýst er samhliða breyttu deiliskipulagi Glaðheima vesturhluta er gert ráð fyrir aukningu á fjölda íbúða á miðsvæði Kópavogs og gert ráð fyrir að grunnskóli Smárans og Fífuhvammns verði stækkaðir. Nýr leikskóli getur tekið við þeim fjölda barna sem bíast 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 er ekki gert ráð fyrir atvinnustarfsemi sem veldur hávaða eða mengun af ýmsum toga.

Aðkoma og umferð og húsagötur:

Aðkoma að svæðinu er óbreytt en nýjar húsagötur verða lagðar á bæjarland sem og innan lóða. Lóðarhafar sjá sjálfir um lagningu húsagatna og torga innan lóða. Aðalþeingingar inn á svæðið verða frá Arnarnesvegi og Reykjanesbraut en einnig verða tengingar við Bæjarlind og Álalind. Um deiliskipulagssvæðið verður lögð tengibraut (Glaðheimavegur). Í kjöllur tillögu að breyttu deiliskipulagi Glaðheimasvæðisins verður unnið sérstakt deiliskipulag fyrir Reykjanesbraut frá Arnarnesvegi að Fífuhvammsvegi í samræmi við aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Göngusvæði:

Göngusvæðir 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 Smáranna. Einnig er ráðgert að koma fyrir brú yfir Reykjanesbraut með áðskilinni göngu- og hjólaleið.

Opin svæði:

Sunnan við leikskólalóðina er bæjargarður fyrir útiveru sem gerður er og vöhaldinn af Kópavogsbæ. Norðan húsagötu A er gert ráð fyrir hverfisgarði að hluta til á lóðunum vð húsagötu A nr. 1 og 2-3 og bæjarlandi með kvöð um opið aðgengi þar sem íbúar Kópavogs geta notið útiveru. Gerð og vöhhald skiptist milli bæjaryfirvalda og lóðarhafa með samningum. Austan Glaðheimavegar verður stofnuð lóð fyrir sameiginlegan garð fyir íbúa fjölbýlishúsanna vð húsagötu C, D og E

Gróður:

Gerð er krafa um trjágróður á miðeyjum Glaðheimavegar sem og á völdum stöðum á opnum svæðum eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti. Á þokum blikajallara verður gert ráð fyrir gróðursetningu. Gróðursetningar og vöhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar.

Fornleifavernd:

Ef finnast fornleifar sem áður voru óknunar þá skal finnandi skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:

Meðlíðið sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreiti húss og enn fremur fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Ská fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarsetningar breyst vð gerð hæðar og mæliblaða.

Frágangur, sérstaða svæðisins og bygginaráform:

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 göngusvæða og bílastæða.

Viðmið um hönnun og frágang lóða:

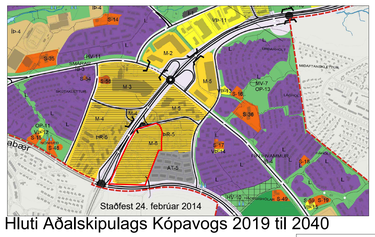
Viðmið sem tilgreind eru í almennum skipulagsskilmálum er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlíti einstakra húsa og lóða á Glaðheimasvæðinu. Þeim tilmælum er beint til lóðarhafa eða til vænntanlegra handhafa byggingarréttar á reit 1 í Glaðheimum vesturhluta að kynna sér ítarlega þessa 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 væntanleg handhafar byggingarréttar eða lóðarhafar á svæðinu, kynni sér þau viðmið sem fram koma í ***skýringarheftí B*** sem fylgir skipulagsskilmálum þessum. Þar eru viðmið sem m.a. tengjast lýðheilsu, hagkvæmni og fagurfræði sem og dæmi eða fyrirmyndir um megínform fyrirhugaðra húsa á svæðinu, útlit þeirra og efnisnotkun ásamt megínlínum í hönnun lóða.

Sérstaða svæðisins og bygginaráform:

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

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. Aður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingarform 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 skýringarheftí B.

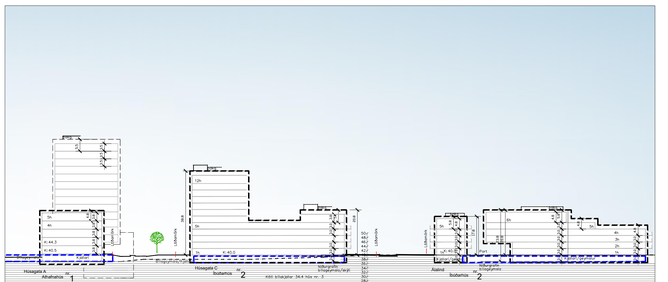
Ferill málsins: Skipulagsráð samþykkti á fundi sínum 19. apríl 2021 að auglýsa tillögu skipulagsfeðlitar að breyttu deiliskipulagi Glaðheima vesturhluta í samræmi við 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 samhliða breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.



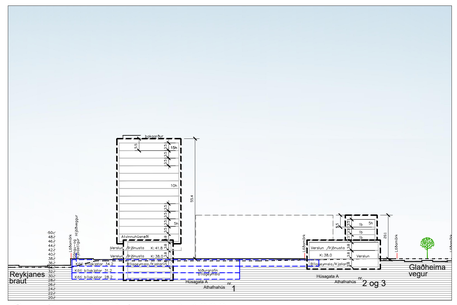
Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019 til 2040

Deiliskipulagsuppdrætti þessum fylgja skipulagsskilmálar, minnisblað um áhrif byggðar á umhverfið, minnisblað um forsendur umferðartalningar, skýringarheftí B og áhætthumat vegna loftslagsbreytinga.

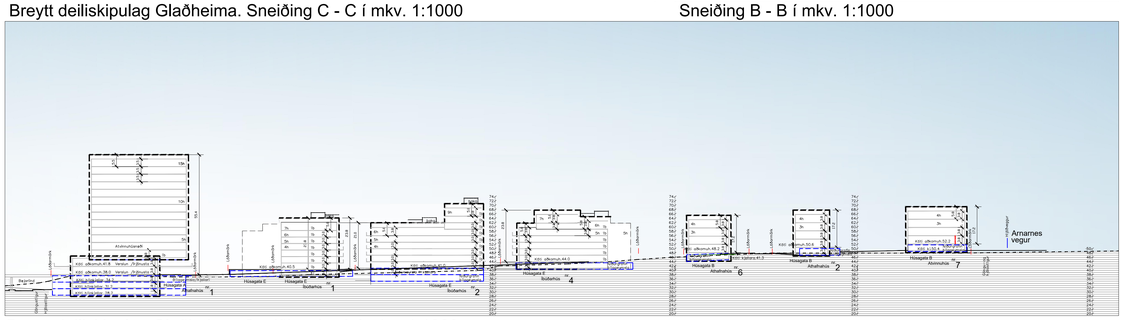
Kennitölur



Breytt deiliskipulag Glaðheima. Sneiðing C - C í mkv. 1:1000



Sneiðing B - B í mkv. 1:1000



Breytt deiliskipulag Glaðheima. Sneiðing A - A í mkv. 1:1000