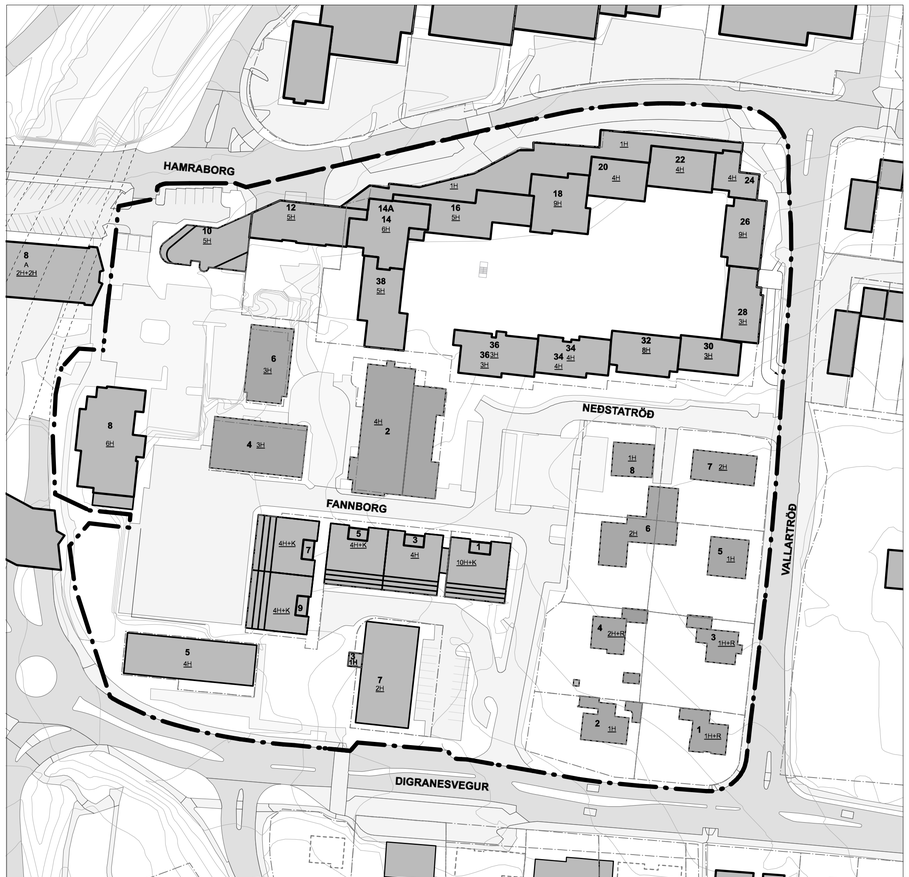
DEILISKIPULAG MIÐBÆJAR KÓPAVOGS - Reitir B1-1, B4, B2 og B1-3

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

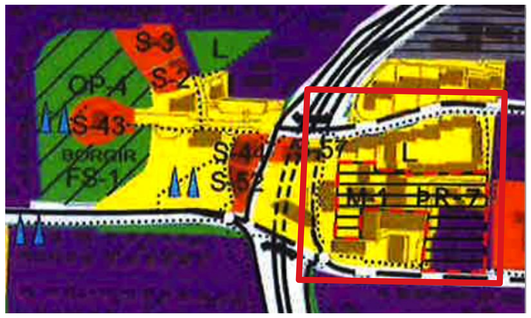


NÚVERANDI SVÆÐI í miðbæ Kópavogs

1:1000 / A1

NÝTT DEILISKIPULAG miðbæjar Kópavogs fyrir reiti B1-1, B4, B2 og B1-3 í samræmi við 8.breytingu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024, 25.maí 2021

1:1000 / A1



Útdráttur úr 8. breytingu Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, samþykkt í bæjarstjórn 25.maí 2021

SKÝRINGAR / TÁKN:

- Mörk skipulags
- Löðarmörk núverandi lóða
- Löðamörk nýrra lóða
- Reitir deiliskipulags
- Byggingarreitur bílakjallara
- Bundin byggingarlína
- Nýr byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Krafa um þakgarð
- Skilgreind almenningsrými
- Mannlífsásinn
- Sérafnotasvæði innan lóðamarka
- Götur
- Kvöð um stöllun bygginga Lágmarks inndráttur er 1.6m
- Hjólastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Löðastærð
- Kvöð um gönguleið
- Inngangar almennings í bílakjallara (staðsetning leiðbeinandi)
- Innkeyrslur í bílakjallara
- K +-.-- Hæðarkóti yfirborðs
- GK +-.-- Hæðarkóti aðalgólfs
- 2H Fjöldi hæða
- N= -.-- Hámarks nýtingarhluttfall lóða
- DG Djúpgámar (staðsetning leiðbeinandi)
- L Leiksvæði (staðsetning leiðbeinandi)

Ferill málsins:

Á fundi skipulagsráðs 19. október 2020 var lögð fram tillaga að deiliskipulagi fyrir Fannborgareit og Traðarreit vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Skipulagsráð samþykkti að auglýsa erindið í samræmi við 1. gr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundi bæjarstjórnar 27. október 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.
Erindið var auglýst í fréttablaði og lögbirtingarblaði, heimasíðu bæjarins og á íbúafundum. Frestur til að skila inn athugasemdum var til 2. mars 2021.

Á fundi skipulagsráðs 15. mars 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt innsendum athugasemdum og því frestað og vísað til umsagnar skipulagsdeildar.
Á fundi skipulagsráðs 3. maí 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsdeildar og erindinu frestað.
Á fundi skipulagsráðs 17. maí 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsdeildar dags. 22. apríl 2021 og erindið samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.
Á fundi bæjarstjórnar 25. maí 2021 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.
Erindið var sent Skipulagsstofnun til afgreiðslu 15. júní 2021.

Á fundi skipulagsráðs 20. september 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt erindi Skipulagsstofnunar dags. 26. ágúst 2021 þar sem fram koma athugasemdir við birtingu í B- deild Stjórnartíðinda. Jafnframt lagt fram erindi skipulagsfulltrúa dags. 17. september 2021 þar sem brugðist er við erindið Skipulagsstofnunar og lagðar til breytingar á skipulagsgögnum sem tilgreindar eru í greinargerð með endanlegri áætlun dags. 3. desember 2021.

Tillagan dags. 1. október 2020 og breytt 15. september var samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 23. september var erindinu vísað til afgreiðslu bæjarráðs. Á fundi bæjarstjórnar 28. september 2021 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.
Á fundi skipulagsráðs 6. desember 2021 var erindið dags. 1. október 2020 og breytt 15. desember 2021 lagt fram að nýju ásamt bréfi Skipulagsstofnunar dags. 9. nóvember 2021 þar sem fram kemur að farið hafi verið yfir framlögð gögn fyrir deiliskipulag miðbæjar Kópavogs, Reiti B1-1, B2, B2 og B1-3 sem samþykkt var í bæjarstjórn 28. september 2021 og tekið fram að áður en samþykkt deiliskipulagsins er auglýst til gildistöku í B- deild Stjórnartíðinda telji stofnunin að Kópavogsbær þurfi að yfirfara og bregðast við tilgreindum atriðum í bréfinu.

Þá lögð fram leiðrétt tillaga Pálmars Kristmundssonar, arkitekts dags. 1. október 2020 og breytt 15. september 2021 og leiðrétt 3. desember 2021 að deiliskipulagi fyrir Fannborgareit og Traðarreit-vestur á miðbæjarsvæði Hamraborgar. Þar er brugðist er við ábendingum Skipulagsstofnunar sem fram komu í bréfi dags. 9. nóv. sl. og lagðar til breytingar á skipulagsgögnum sem tilgreindar eru í greinargerð með endanlegri áætlun dags. 3. desember 2021.

Skipulagsráð samþykkti framlagða tillögu að deiliskipulagi; Miðbær Kópavogs – Reitir B1-1, B4, B1-3 og B2 dags. 1. október 2020, breytt 15. september 2021 með áorðunum lagferingum dags. 3. desember 2021 ásamt fylgiðgrunum og greinargerð með endanlegri áætlun dags. 3. desember 2021 og vísaði erindinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.
Á fundi bæjarráðs 8. desember 2021 var erindinu vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar.
Á fundi bæjarstjórnar 14. desember 2021 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Kópavogur 14. desember 2021

Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

3. desember 2021
Uppdráttur leiðréttur

15. september 2021
Uppdráttur breyttur

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Reitir : B1-1, B4, B2 og B1-3

DEILISKIPULAG

Skipulagsuppdráttur

VERKHLUTI: DEILISKIPULAG
DAGS.: 01.10.2020
MKV.: 1:1000 (A1)

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

Kópavogsbær

Teikning
1.00

GREINARGERÐ

Úrdráttur úr greinargerð og skilmálum dagsett 01.10.2020.

TILDRÖG SKIPULAGSVINNU

Í 8. breytingu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024, samþykkt í bæjarstjórn 25. maí 2021, er miðbærinn skilgreindur sem miðsvæði. Þar eru bæjarskrifstofurnar staðsettar ásamt helstu menningarstofnunum bæjarins. Í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er hann skilgreindur sem einn af bæjarkjörnum höfuðborgarsvæðisins. Á undanförnum árum hafa bæjaryfirvöld í Kópavogi leitast við að efla hlutverk miðbæjarins með tilliti til sérstöðu svæðisins sem miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum. Lögð er áhersla á að hvetja til fjölbreyttra menningarviðburða á svæðinu og að Hálsatorg skuli vera nýtt til menningar- og ferðatengdrar starfsemi.

Haustið 2018 fól Kópavogsbær PK arkitektum að hefja vinnu við framtíðarsýn og heilstætt deiliskipulag fyrir miðbæ Kópavogs eins og Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 gerir ráð fyrir. Sú vinna var unnin í samræmi við deiliskipulagsýsingu Hamraborgs Miðvestursskipulags dags. 14.08.2018. Þar er miðbæjarsvæðinu skipt upp í 9 reiti sem samræmast reitaskiptingu sem kemur fram í 8. breytingu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2012-2024.

Nýtt deiliskipulag er einungis unnið fyrir reiti B1-1, B1-3, B2 og B4 sem sérstakt deiliskipulag en skal falla að þeirri hugmyndafræði sem kemur fram í deiliskipulagstillögu miðbæjar Kópavogs og hefur verið kynnt í Skipulagsráði Kópavogs. Síðar mun það falla í heild sinni inn í nýtt heildar deiliskipulag miðbæjar Kópavogs. Í gildi eru tvö deiliskipulög á aðliggjandi svæðum, Miðbær Kópavogs, Vesturhluti 12.mai 1997 og Miðbær Kópavogs, Digranesvegur 29.april 2004

SÉRSKILMÁLAR FYRIR REITI B1-1 OG B4
REITUR B1-1 – FANNBORGARREITUR

Almennt
Reiturinn er staðsettur mitt á milli Hamraborgar 10- 38 og Fannborgar 1-9. Hann afmarkast af reit B4 til austurs og til vesturs við vestari enda Fannborgar 6 og 4. Heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum undir öllum reitnum (sjá útlínur bílakjallara á skipulagsuppdrætti).

Gert er ráð fyrir niðurrifi á núverandi byggingum Fannborgar 2, 4 og 6 ásamt núverandi bílastæðamannvirkjum innan marka reitsins (sjá nánar í húsakönnun, dagsett október 2020). Útbúin verður ein lóð og byggingarreitir skilgreindir innan hennar (sjá nánar á skipulagsuppdrætti).

Ný lóð Fannborgar er 8.827 m2 eða u.þ.b. 0,88ha og hámark byggingarmagns ofanjarðar (brúttó A+B) er 18.000 m2. Hámarks nýtingarhlutfall lóðar ofanjarðar er N= 2,04. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 270 íbúðir.

Á lóðinni er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðakosta. Heimilt er að ákveðið hlutfall íbúða geti orðið námsmannaíbúðir, félagslegar íbúðir eða leiguíbúðir, með samþykki bæjaryfirvalda í Kópavogi. Öll þarfaeðastarfsemi lóðarinnar skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði, nema á suður-og austurhlið sem snýr að Fannborg 1-9, þar sem er heimilt að vera með íbúðarhúsnæði á jarðhæðum. 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).

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 eða 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 göturýmið fjölbreyttar og stuðla að líflegu götulífi meðfram byggingum. Í bílastæðaskilmálum í kafla 8 í greinargerð eru hvlinanir til þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Almenningsrými á reit B1-1
Allt yfirborð innan lóðar, fyrir utan skilgreinda sérafnotareiti við íbúðir á jarðhæðum, fellur undir skilgreiningu um almenningsrými. Á milli reita F2 og F4 liggur mannlífsásinn, þar sem sérstaklega er lögð áherslá á góð og vönduð almenningssvæði. Á milli reita F2 og lóðar Fannborgar 1-9 er almenningsrými þar sem mikilvægt er að draga úr kuldaleysu umhverfi sem fellst í löngum vegg meðfram Fannborg 4. Það yrði einnig gert með fjölbreyttum gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum þar sem því verður komið við. Tryggja skal góð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskjur í almenningsrýmum innan reits og aðgengi og þjörgunarsvæði fyrir neyðar- og slökkviliðsbifreiðar. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningsrýma innan reitsins billaust svæði. (sjá nánar í köflum 6 og 9 í greinargerð).

Byggingarreitur F2
Á byggingarreitnum eru staðfóngin 2a, 2b, 2c og 2d. Öll jarðhæðastarfsemi lóðarinnar skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði, nema á austur – og suðurhlið sem snýr að Fannborg 1-9, þar sem er heimilt að vera með íbúðarhúsnæði á jarðhæðum. Fyrir framan íbúðir eru skilgreind grænt svæði innan lóðarmarka sem heimilt er að nýta sem sérafnotareiti fyrir bygginguna, skilgreindir nánar á aðaluppdráttum. Krafa er að allar hushliðar á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12). Mikilvægt er að á norðurhlið lóðarinnar, sem snýr að mannlífsásnum, verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhúsnæði til að stýðja við lifvænleika göngusvæðisins.
Á efri hæðum er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðarkosta.

Byggingarreitur F4
Um húsagerð F4, staðfang 4, gildir sama og um húsagerð F2. Á efri hæðum verða íbúðir. Í kjallara og á jarðhæðum sem snúa til norðurs og suðurs skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði eða veitingastaðir og gerð er krafa um opnar kjallara- og jarðhæð. Krafa er að allar hushliðar á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12 í greinargerð).

Útlit og ásýnd bygginga á reit B1-1
Skipulagið gerir kröfu um vandaða byggingarlist og uppbrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningsrými. Byggingar skulu stallast upp frá mannlífsásnum. Á skipulagsuppdrætti eru sýndar hæðir stöllunar sem hönnuðir mannvirkja skulu útfæra nánar svo falli vel að byggingum þeirra. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrætti og skilmálasneiðingum. Lögð er áherslá á fjölbreytni bygginga til samræmis og mikilvægi að hver bygginganhluti hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum, formi og ásýnd. (sjá nánar í kafla 7 í greinargerð).

Á skipulagsuppdrætti eru sýnd grænt þök með þakgörðum (sjá nánar í kafla 7.9 í greinargerð). Þökin má einnig útfæra á annan hátt, t.d. með glerþökum eða sambærilegu, sem eykur notagildi og bætir ásýnd.

REITUR B4 – TRAÐARREITUR VESTUR

Almennt
Reiturinn er staðsettur á austurhluta skipulagsvæðisins og afmarkast af Digranesvegi til suðurs og Hamraborg 10-38 til norðurs, Vallartröð til austurs og Neðstatröð til vesturs. Heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum undir öllum reitnum (sjá útlínur bílakjallara á skipulagsuppdrætti).

Gert er ráð fyrir niðurrifi á núverandi byggingum: Vallartröð 1, 2, 5, 7 og Neðstatröð 2, 4, 6 og 8, (sjá nánar í húsakönnun, dagsett október 2020).

Útbúin verður ein lóð og byggingarreitir skilgreindur innan hennar (sjá nánar á skipulagsuppdrætti).

Ný lóð Traðarreits B4 er 9.100 m2 og hámark byggingarmagns ofanjarðar (brúttó A+B) er 22.000 m2. Hámarks nýtingarhlutfall lóðar ofanjarðar er N= 2.42. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 280 íbúðir.

Á lóðinni er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðarkosta. Heimilt er að ákveðið hlutfall íbúða geti orðið námsmannaíbúðir, félagslegar íbúðir eða leiguíbúðir, með samþykki bæjaryfirvalda í Kópavogi.

Á jarðhæðum sem snúa til norðurs að mannlífsásnum og til suðurs að Digranesvegi skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði. Krafa er að allar hushliðar á lóðinni sem tilheyra atvinnurekstri hafi annað hvort virkar eða opnar jarðhæðir (sjá nánar virkar og opnar jarðhæðir í kafla 7.12 í greinargerð) Mikilvægt er að á norðurhlið byggingarnna sem snúa að mannlífsásnum verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhúsnæði til að styrkja og stýðja við lifvænleika 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 göturýmið fjölbreyttari og til að stuðla að líflegu götulífi meðfram byggingum. Í bílastæðaskilmálum í kafla 8 í greinargerð eru hvlinanir til þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Almenningsrými á reit B4
Allt yfirborð innan reitsins, fyrir utan skilgreinda sérafnotareiti við íbúðir á jarðhæðum og inngarð milli bygginga, fellur undir skilgreiningu um almenningsrými. Gert er ráð fyrir leiksvæði þar sem mikilvægt er að skapa skjólmyndun með fjölbreyttum gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum þar sem því verður komið við. Sérstaklega er lögð áhersla á góð og vönduð almenningssvæði, gönguleiðir og torg. Tryggja skal góð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskjur í almenningsrýmum innan reits og aðgengi og þjörgunarsvæði fyrir neyðar- og slökkviliðsbifreiðar. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningsrýma innan reitsins billaust svæði (sjá nánar í köflum 6 og 9 í greinargerð með deiliskipulaginu).

Útlit og ásýnd bygginga á reit B4
Skipulagið gerir kröfu um vandaða byggingarlist og uppbrot bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningsrými. Byggingar skulu stallast upp frá mannlífsásnum. Á skipulagsuppdrætti eru sýndar hæðir stöllunar sem hönnuðir mannvirkja skulu útfæra nánar svo falli vel að byggingum þeirra. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrætti og skilmálasneiðingum. Lögð er áhersla á fjölbreytni bygginga til samræmis og mikilvægi að hver bygginganhluti 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 skuggamynjum og létta á yfirbragði bygginga. Á norðurhluta lóðar sem snýr að mannlífsásnum eru gerðar kröfur um ákveðið uppbrot í lögun bygginga og hæðum (sjá nánar á skipulagsuppdrætti). Gerð er krafa um uppbrot bygginga á þeirri hlið er snýr að Vallartröð þar sem það að markmiði að brjóta upp samfellda veggfleti í smærri fleti. Samfelldur flötur hushliðarinnar skal vera að hámarki 8 metrar og uppbrot lágmark 1 meter að dýpt (sjá leiðbeinandi uppbrot á skipulagsuppdrætti).
Á skipulagsuppdrætti eru sýnd grænt þök með þakgörðum á lægri þökum reitsins (sjá nánar í kafla 7.9 í greinargerð). Þar er einnig gert ráð fyrir möguleika á sérafnotareitum íbúða ásamt almennu afnotasvæði fyrir bygginganar.
Gert er 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.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR REITI B1-3 OG B2
REITUR B1-3 – FANNBORG

B1-3 - Fannborg 1(L114305)
Aðkoma
Aðkoma að Fannborg 1 breytist er Fannborg og Neðstatröð leggjast af sem götur. Ný aðkoma fyrir akandi er um breytta leju húsgötunnar Hrímborgar um Digranesveg annars vegar og um almenna aðkomu bílakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg hins vegar. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hrímborg og um Digranesveg, Neðstatröð og um bílakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg. Aðgengi úr kjallara upp á yfirborð er sýnt með leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrætti.
Sorp
Í nýju deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir almennu aðgengi bifreiða á yfirborði reita B1-1 og B4 og verður því breyting á aðgengi sorpbíla að Fannborg 1.

B1-3 - Fannborg 3-5 og 7-9 (L114307)
Aðkoma
Aðkoma að Fannborg 3-9 breytist er Fannborg leggst af sem gata. Ný aðkoma fyrir akandi er um breytta leju húsgötunnar Hrímborgar um Digranesveg annars vegar og um almenna aðkomu bílakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg hins vegar. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hrímborg um Digranesveg og um bílakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg. Aðgengi úr kjallara upp á yfirborð er sýnt með leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrætti.
Sorp
Í nýju deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir almennu aðgengi bifreiða á yfirborði reita B1-1 og B4 og verður því breyting á aðgengi sorpbíla að Fannborg 3-9.
Kvaðir
Kvöð um aðgengi að bílakjallara á jarðhæð varðar aðkomu að bílakjallara á reit B1-1.

B1-3 - Digranesvegur 5 (L114103)
Aðkoma
Aðkoma að Digranesveg 5 breytist með breyttu deiliskipulagi. Ný aðkoma fyrir akandi er um breytta leju húsgötunnar Hrímborgar um Digranesveg annars vegar og um almenna aðkomu bílakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg hins vegar. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hrímborg um Digranesveg og um bílakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg. Aðgengi úr kjallara upp á yfirborð er sýnt með leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrætti.
Sorp
Sorphirða er ekki á vegum Kópavogsbæjar.
Blöndun byggðar
Ekki er heimilt að vera með íbúðir á lóðinni.

B1-3 - Digranesvegur 7 (L114105)
Aðkoma
Aðkoma að Digranesveg 7 breytist er Neðstatröð leggst af sem gata. Ný aðkoma fyrir akandi er um breytta leju húsgötunnar Hrímborgar um Digranesveg annars vegar og um almenna aðkomu bílakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg hins vegar. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hrímborg um Digranesveg, Neðstatröð og um bílakjallara undir Hamraborg 12 frá Hamraborg. Aðgengi úr kjallara upp á yfirborð er sýnt með leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrætti.
Sorp
Í nýju deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir almennu aðgengi bifreiða á yfirborði reita B1-1 og B4 og verður því breyting á aðgengi sorpbíla að Fannborg 8.

B2 - Hamraborg 10-38
Aðkoma
Aðkoma að Hamraborg 14-38 breytist er Neðstatröð leggst af sem gata og þar af leiðandi akfær stígur inn í íngarð húsanna. Aðrar aðkomur fyrir akandi um innakstur undir Hamraborg 12 og um bílakjallara undir Hamraborg 12-38 haldast óbreyttar. Aðkoma fyrir gangandi er frá Hamraborg og um bílakjallara undir Hamraborg og frá Neðstatröð.
Sorp
Í nýju deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir almennu aðgengi bifreiða á yfirborði reita B1-1 og B4 og verður því breyting á aðgengi sorpbíla að Hamraborg 14-38.
Kvaðir
Kvöð um aðgengi að bílakjallara á jarðhæð varðar aðkomu að bílakjallara á reit B1-1.

Skilmálatafla 1 Reitur	Nýj Lóð m²	Byggingar-magn ofanjarðar m² A+B rými	Íbúðar-húsnæði m²	Verslun/ þjónusta m²	Íbúðir fjöldi hámarksfjöldi	Bílastæðakrafa hámarksfjöldi / stk	Hjólastæðakrafa lágmarksfjöldi / stk	Byggingarmagn ofan- og neðan-jarðar m²	N o nýtingarhlutfall ofanjarðar	N o + n nýtingarhlutfall ofan- og neðan-jarðar
B1-1	8,827	18.000	16.000	2.000	270	490	560	31.424	2,04	3.56
athuga-semdir	svæmg sæeö vefur af öðæeö bæjarns			Á öðum jarðhæðum nema við íbúðir á suður-hlið	Meðalstærð íbúða: um 65 m2	Hámark: 1 stæði á íbúð og 1 stæði á hverja 100m2 verslunar og þjónustu. Aðe þess er hérmeð fyrri allt að 200 bílastæðum fyrir verslun og þjónustu og aðliggjandi íbúabyggð	Lágmark: 2 stæði á íbúð og 1 stæði á hverja 100m2 verslunar- og þjónustu.			
B4	9.100	22.000	21.000	1.000	280	563	573	35.490	2,42	3,9
athuga-semdir	svæmg sæeö vefur af öðæeö bæjarns			Hlíðar sem snúa að Digranesvegi og Mannlífsás	Meðalstærð íbúða: um 75 m2	Hámark: 1.25 stæði á íbúð og 1 stæði á hverja 75m2 verslunar og þjónustu. Aðe þess er hérmeð fyrri allt að 200 bílastæðum fyrir verslun og þjónustu og aðliggjandi íbúabyggð.	Lágmark: 2 stæði á íbúð og 1 stæði á hverja 75m2 verslunar- og þjónustu.			
Heild á reitum B1-1 og B4	17.927	40.000	37.000	3.000	550	1.053	1.133	66.914		

Skilmálatafla 2 Lóð / Húsnúmer	Stærð lóðar skv.FMR	Nýv. hússtærð í m2 skv. FMR	Notkun	Atvinnu-starfsemi einingar	Íbúðir fjöldi	Bílastæði stk	Aðkoma frá	Aðrar upplýsingar, skilmálar og kvaðir
Hamraborg 10	372	1.358,7	Verslun, þjónusta skrifstofuhúsnæði	15		27	Hamraborg	5 hæðir. Almennir skilmálar.
Hamraborg 12	1.049	1.048	Verslun, þjónusta skrifstofuhúsnæði	6		27	Hamraborg	5 hæðir. Kvöð um aðgengi að bílakjallara á jarðhæð varðar aðkomu að bílakjallara á reit B1-1. Almennir skilmálar.
Hamraborg 14-38	9.859	16.899,8	Blönduð notkun	10	212	260	Hamraborg	3-9 hæðir. Almennir skilmálar og sérskilmálar.
Fannborg 1	427	2.024	Íbúðarhúsalóð	43		38	Hamraborg/Hrímborg	10 hæðir. Almennir skilmálar og sérskilmálar.
Fannborg 3-9	1.871	4.703	Íbúðarhúsalóð	6	52	56	Hamraborg/Hrímborg	4 hæðir. Kvöð um aðgengi að bílakjallara á jarðhæð varðar aðkomu að bílakjallara á reit B1-1. Almennir skilmálar og sérskilmálar.
Fannborg 8	697	2.731,1	Íbúðarhúsalóð	29		49	Hamraborg/Hrímborg	6 hæðir. Almennir skilmálar og sérskilmálar.
Digranesvegur 5	755	2.459,8	Skrifstofuhúsnæði og þjónusta	1		3	Hamraborg/Hrímborg	4h+k hæðir. Almennir skilmálar og sérskilmálar.
Digranesvegur 7	980	912,8	Skrifstofuhúsnæði	2		10	Hrímborg	2 hæðir. Almennir skilmálar og sérskilmálar.
Hrímborg 3	21	20,5	Spennistöð	1			Hrímborg.	1 hæð Almennir skilmálar.
Heild á reitum B2 og B1-3:	16.031	32.157,2		41	336	470		

Gögn deiliskipulags

- Skipulagsuppdráttur þessi mkv. 1:1000
- Greinargerð
- Skipulagssneiðingar í mkv. 1:1000
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:500
- Sérskilmálar í mkv. 1:500
- Skýringaruppdráttur, skuggavarp

Fylgigögn deiliskipulags

- Sjá upptalningu gagna á bls. 3 í greinargerð deiliskipulags