

deiliskipulag
reita B1-1, B1-3, B2 og B4
í miðbæ Kópavogs
sérskilmálar skipulags

Kópavogur 14. desember 2021

Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

3. desember 2021
Uppdráttur leiðréttur

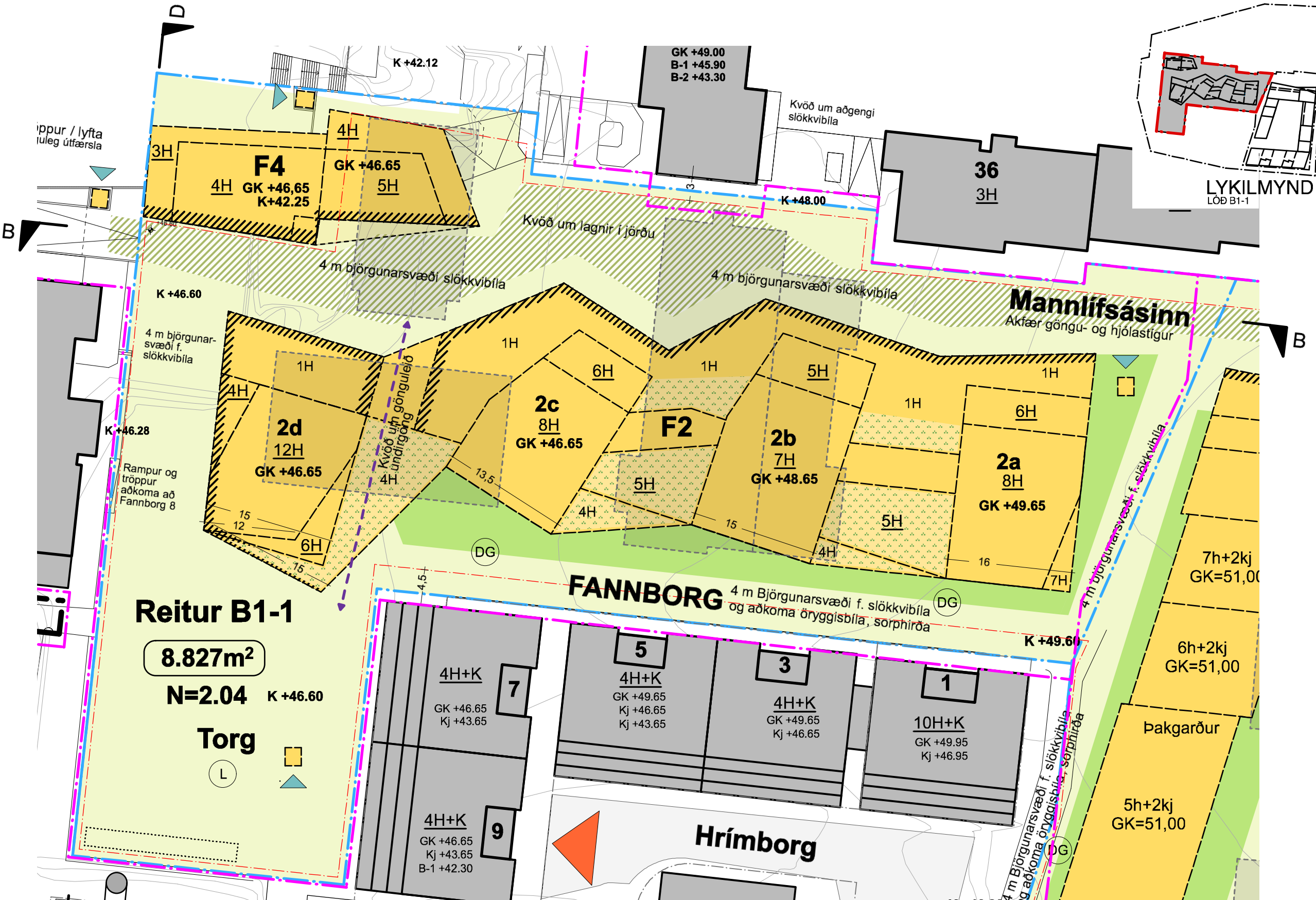
15. september 2021
Uppdráttur breyttur



Kópavogsbær

P K A R K I T E K T A R

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 FANNBORGARREITUR



- SKÝRINGAR / TÁKN:
- Mörk skipulags
 - Lóðarmörk nýrra lóða
 - Reitir deiliskipulags
 - Lóðarmörk núverandi lóða
 - Byggingarreitur bílakjallara
 - Bundin byggingarlína
 - Nýr byggingarreitur
 - Núverandi byggingar
 - Byggingar til niðurrífs
 - Krafa um þakgarð
 - Skilgreind almenningsrými
 - Mannlífsásinn
 - Sérafnotasvæði innan lóðamarka
 - Götur
 - Kvöð um "opnar jarðhæðir"
 - 1.234m² Lóðarstærð
 - Kvöð um gönguleið
 - ▲ 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
 - (L) Leiksvæði (staðsetning leiðbeinandi)
 - (DG) Djúpgámur Niðurgrafinn sorpilát (staðsetning leiðbeinandi)

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

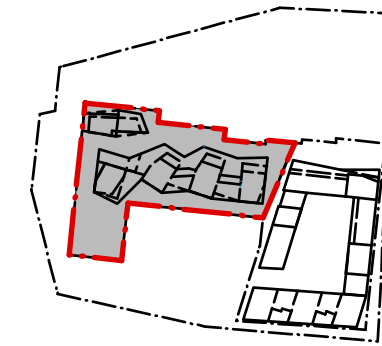
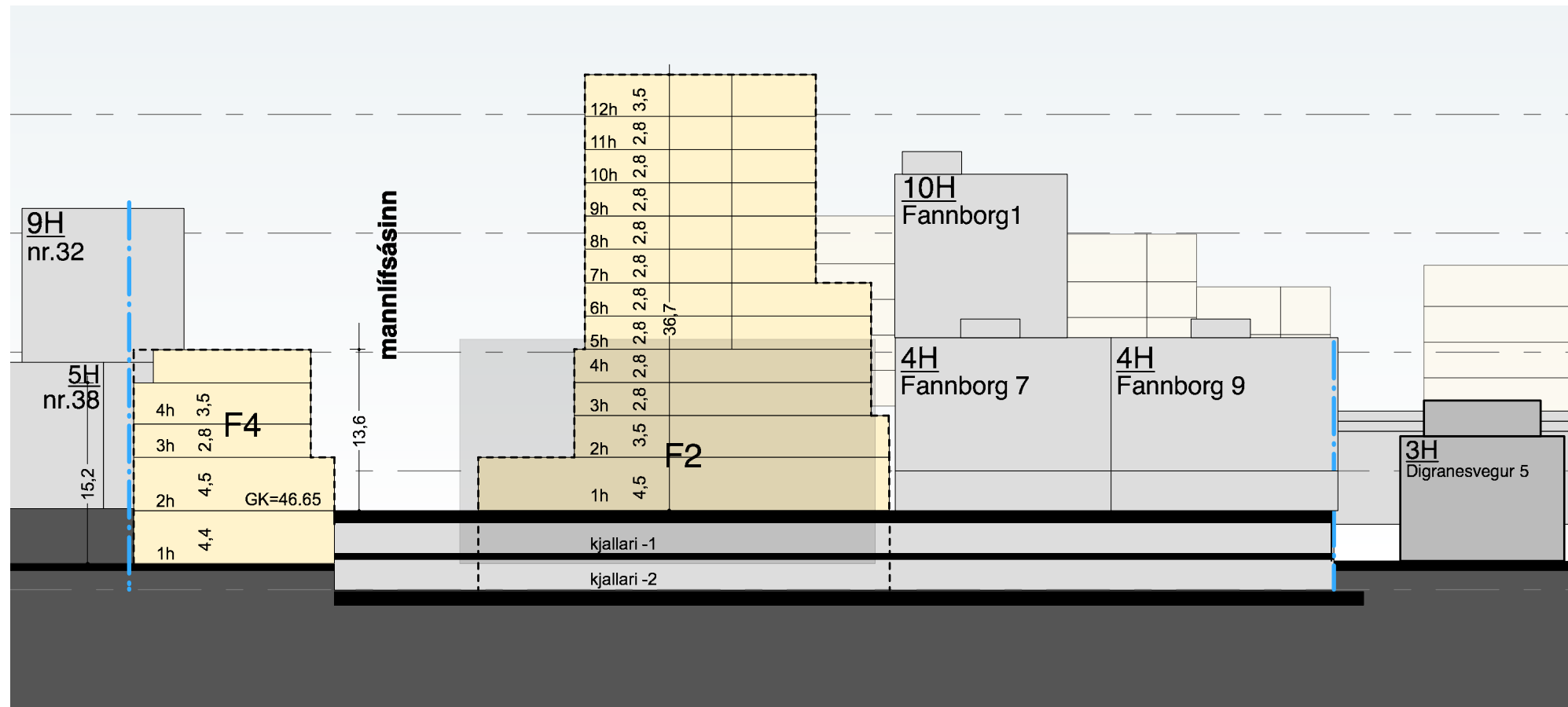


SKIPULAGSSKILMÁLAR LÓÐ B1-1

Fjölbýlishús á 1-12 hæðum og kjallara á 2 hæðum í tengslum við bílakjallara á 2 hæðum. Atvinnustarfsemi á jarðhæð að Mannlífsásnum og að Torgi. Hámarks íbúðafjöldi: 270 íbúðir. Bílastæði í bílakjallara, hámark: 490 stæði.

Gólfkótar aðkomuhæða eru leiðbeinandi.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 FANNBORGARREITUR



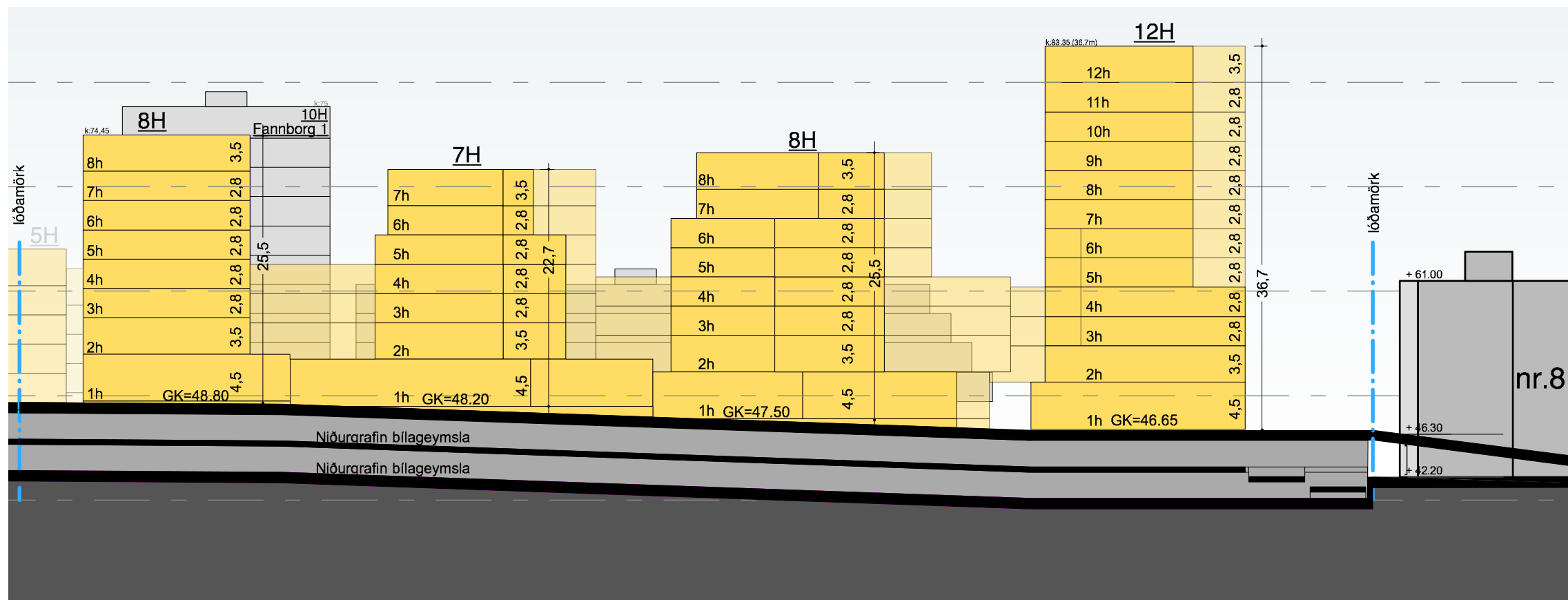
LYKILMYND
LÓÐ B1-1

- SKÝRINGAR / TÁKN:
- Mörk skipulags
 - Lóðarmörk nýrra lóða
 - Reitir deiliskipulags
 - Lóðarmörk núverandi lóða
 - Byggingarreitur bilakjallara
 - Bundin byggingarlína
 - Nýr byggingarreitur
 - Núverandi byggingar
 - Byggingar til niðurrífs
 - Krufa um þakgarð
 - Skilgreind almenningssými
 - Mannlífsásinn
 - Sérafnotasvæði innan lóðamarka
 - Götur
 - Kvöð um "opnar jarðhæðir"
 - 1.234m² Lóðarstærð
 - Kvöð um gönguleið
 - ▲ Staðsetning innganga almenningssími í bilakjallara (leiðbeinandi)
 - ▲ Innkeyrsla í bilakjallara
 - K +12.34 Hæðarkóti yfirborðs (leiðbeinandi)
 - GK +12.34 Hæðarkóti aðkomuhæðar (leiðbeinandi)
 - 1H Fjöldi hæða
 - N=... Hámarks nýtingarhlutfall lóða
 - ⊙ Leiksvæði (staðsetning leiðbeinandi)
 - ⊙ Djúggámar Niðurgrafin sorplát (staðsetning leiðbeinandi)

Fannborg nr. 4

Fannborg nr. 2

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



F2 Fannborg nr. 2

Fannborg nr. 8

SNID B-B, 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



Teikning

2.00

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 FANNBORGARREITUR

B1-1 SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1 BYGGINGARREITIR F2 OG F4

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. 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 af Fannborg. Á reitnum er leyfilegt að byggja fjölbýlishús á 1-12 hæðum auk þess að heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum. Atvinnuhúsnæði er á jarðhæð við mannlífsás og í byggingu F4. Einnig er á reitnum ráðgert tröppumannvirki sem veitir aðkomu að vistvænum samgöngum og tryggir virka ferðamáta á skipulagssvæðinu, auk þess að veita stíglaut aðgengi að Fannborg 8.

1. HÚSAGERÐ F2

Bygging F2 er fjölbýlishús á allt að 12 hæðum auk þess að heimilt er að byggja kjallara á tveimur hæðum. Hámarks íbúðarfjöldi í F2 og F4 er samtals 270 íbúðir.

Jarðhæðir

Öll jarðhæðastarfsemi lóðarinnar skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði, nema á suður-og austurhlíð sem snýr að Fannborg 1-9, þar sem er heimilt að vera með íbúðarhúsnæði á jarðhæðum.

Fyrir framan íbúðir eru skilgreind græn svæði innan lóðarmarka sem heimilt er að nýta sem sérafnotareiti fyrir bygginguna, skilgreindir nánar á aðaluppdráttum. 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.

Mikilvægt er að á norðurhlíð lóðarinnar, sem snýr að mannlífsásnum, verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og

þjónustuhúsnæði til að styðja við lífvænleika göngusvæðisins.

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

Efri hæðir

Á efri hæðum er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúðarkosta. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 270 íbúðir.

Kjallarar

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

Aðkoma

Aðkoma er norðan og sunnan við bygginguna á jarðhæð og er gert ráð fyrir fjórum stigagöngum í húsinu. Aðgengi að stigahúsum er einnig frá báðum hæðum bílakjallara.

1. HÚSAGERÐ F4

Um húsagerð F4 gildir sama og um húsagerð F2.

Á efri hæðum verða íbúðir. Í kjallara og jarðhæð byggingarreitsins skal vera verslunar- og þjónustuhúsnæði eða veitingastaðir og gerð er krafa um opnar kjallara- og jarðhæð. 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).

2. ÚTLIT OG ÁSÝND BYGGINGA Á LÓÐ B1-1

Skipulagið gerir kröfu um vandaða byggingarlist og uppbotr bygginga til að opna fyrir sjónlínur og birtu inn í almenningssými. Byggingar skulu stallast upp frá mannlífsásnum . Á skipulagsuppdrætti eru sýndar hæðir stöllunar sem hönnuðir mannvirkja skulu útfæra nánar svo vel falli að byggingum þeirra. Hámarkshæðir bygginga koma fram á skipulagsuppdrætti og skilmálasneiðingum . Lögð er áhersla á fjölbreytni bygginga á svæðinu og mikilvægt að byggingar á hverri lóð fyrir sig hafi ákveðna sérstöðu í vali á byggingarefnum, formi og ásýnd. (sjá nánar í kafla 7 í greinargerð). Á skipulagsuppdrætti eru sýnd græn þök með þakgördum (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.

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, nýjum og þeim sem fyrir eru, með það í huga að skapa gott samspil hvað varðar útlit og frágang ss. efnis-, áferðar- og lítaval 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 aðaluppdráttum. 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 skipulagsuppdrætti. 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 byggingar í takt við deiliskipulagsuppdrátt og viðkomandi skýringarmynd. Byggingarreitur er táknaður með brotinni línu. Byggingar og svalir skulu vera innan byggingarreits en þurfa ekki að fylla út í byggingarreit. Þó er heimilt að svalir standi allt að 1m út fyrir byggingarreit og útlínu bygginga á þeim úthliðum sem snúa að inngarði og ekki að almenningssrymum eða götum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Lóðarstærð Fannborgar B1-1 : 8.827m2

Fjölbýlishús, íbúðafjöldi : hámark 270 íbúðir

Hámarks flatarmál húsa ofanjarðar (án kjallara) : 18.000m2

Hámarks flatarmál kjallara : 13.424m2

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

5. HÆDIR 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 skilmálateikningu. Uppgefnir hæðarkótar í deiliskipulagi eru leiðbeinandi. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega þurfa að ná hærra en uppgefin hámarkshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, 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 aðaluppdráttum.

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 B1-1 er 1 bílastæði fyrir hverja íbúð á reitnum.

Hámarksfjöldi bílastæða fyrir verslunar-og þjónustuhúsnæði er 1 bílastæði fyrir hverja 100m2 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 B1-1.

Lágmarksfjöldi reiðhjólastæða á reit B1-1 er 2 reiðhjólastæði á íbúð og 1 reiðhjólastæði fyrir hverja 100m2 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 og útfærsla þess fyrirkomulags samþykkt af skipulagsráði.

8. SORPGEYMSLUR

Staðsetning sorpgáma er sýnd á deiliskipulagsuppdráttum ásamt séruppdráttum. 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 nánu 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.

10. SÉRAFNOTASVÆÐI

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

11. ALMENNINGSRÝMI

Allt yfirborð innan lóðar, fyrir utan skilgreinda sérafnotareiti við íbúðir á jarðhæðum, fellur undir skilgreiningu um almenningssými. Á milli reita F2 og F4 liggur mannlífsásinn, þar sem sérstaklega er lögð áhersla á góð og vönduð almenningssvæði. Á milli reits F2 og lóðar Fannborgar 1-9 er almenningssými þar sem mikilvægt er að draga úr kuldalegu umhverfi sem fellst í löngum vegg meðfram Fannborg 4. Það yrði einnig gert með fjölbreyttum gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum þar sem því verðr komið við. Tryggja skal góð skilyrði fyrir gangandi og hjólandi manneskjur í almenningssrymum innan reits og aðgengi og björgunarsvæði fyrir neyðar- og slökkviliðsbífreiðar. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningssýma innan reitsins bíllaust svæði. (sjá nánar í köflum 6 og 9 í greinargerð).

12. GIRÐINGAR OG SMÁHÝSI

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 yfirborði sem fyrir er á nágrannalóðum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð nema með samþykki byggingaryfirvalda Kópavogs.

13. NIÐURRIF HÚSA

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

Að öðru leiti er vísað til byggingarskilmála í greinargerð með deiliskipulaginu : Kafli 5. Almennir skilmálar, Kafli 6.

Almenningssými, Kafli 7. Byggingar, Kafli 8. Bílakjallarar, bíla- og hjólastæði og og Kafli 9. Landslag, gróður og vindhönnun.

MIÐBÆR KÓPAVOGS

Fannborgarreitur B1-1

DEILISKIPULAG

SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B1-1

VERKHLUTI:	DAGS.:	01.10.2020
DEILISKIPULAG	MKV.:	1.500 (A3)

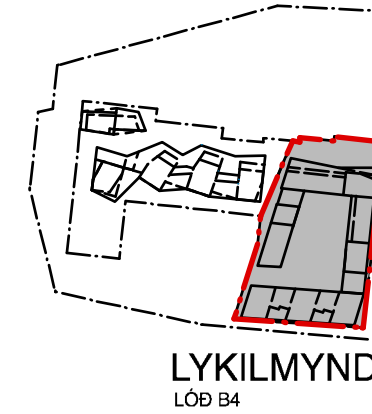
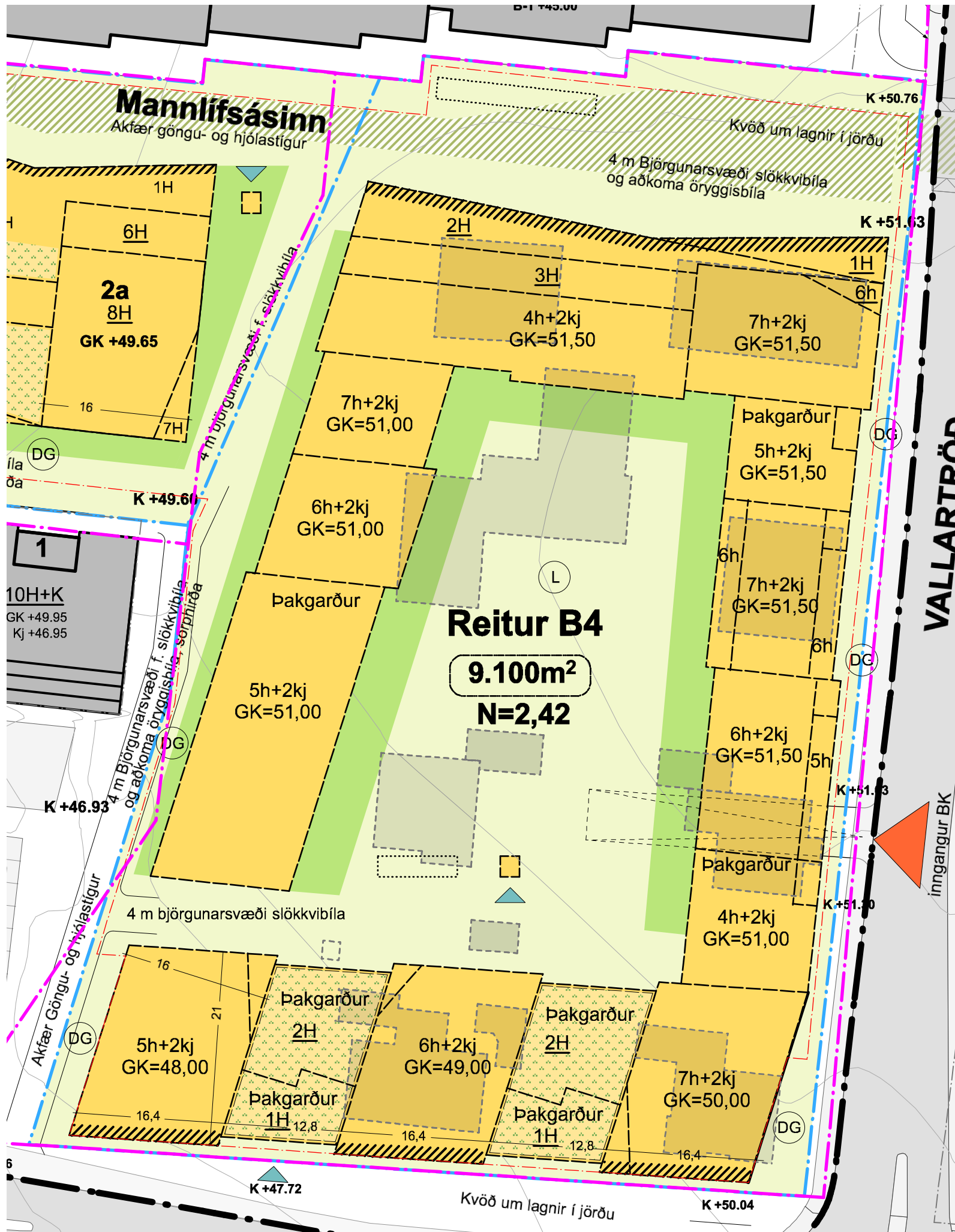
PK ARKITEKTAR

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

Teikning

3.00

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 - TRAÐARREITUR VESTUR



- SKÝRINGAR / TÁKN:
- Mörk skipulags
 - Lóðarmörk nýrra lóða
 - Reitir deiliskipulags
 - Lóðarmörk núverandi lóða
 - Byggingarreitur bílakjallara
 - Búnaðarbyggingar
 - Nýr byggingarreitur
 - Núverandi byggingar
 - Byggingar til niðurrífs
 - Krifa um þakgarð
 - Skilgreind almenningssými
 - Mannlífsásinn
 - Sérfrótasvæði innan lóðamarka
 - Götur
 - Kvöð um "opnar jarðhæðir"
 - 1,234m² Lóðarstærð
 - Kvöð um gönguleið
 - ▲ 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
 - (L) Leiksvæði (staðsetning leiðbeinandi)
 - (DG) Djúpgámur Niðurgratin sorplát (staðsetning leiðbeinandi)

MÍÐBÆR 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: 563 stæði

Gólfkótar aðkomuhæða eru leiðbeinandi.

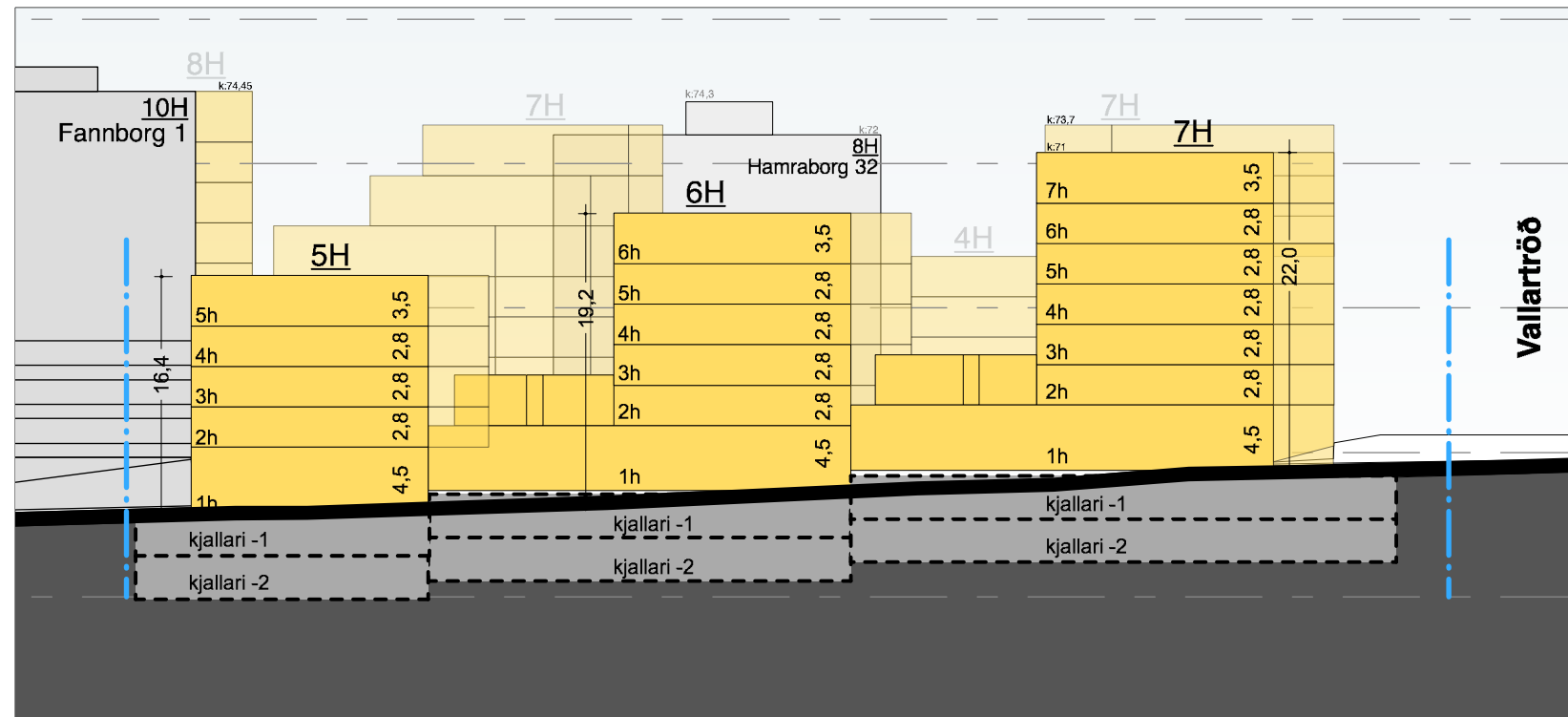
VERKHLUTI:	DAGS.:	01.10.2020
DEILISKIPULAG	MKV.:	1:500 (A3)

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

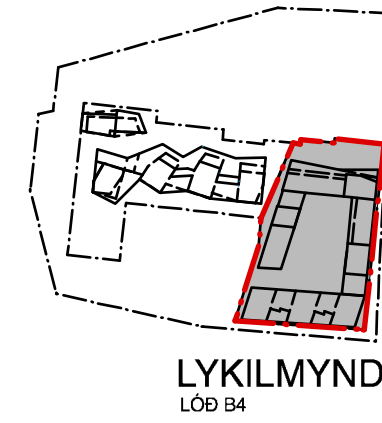


4.00

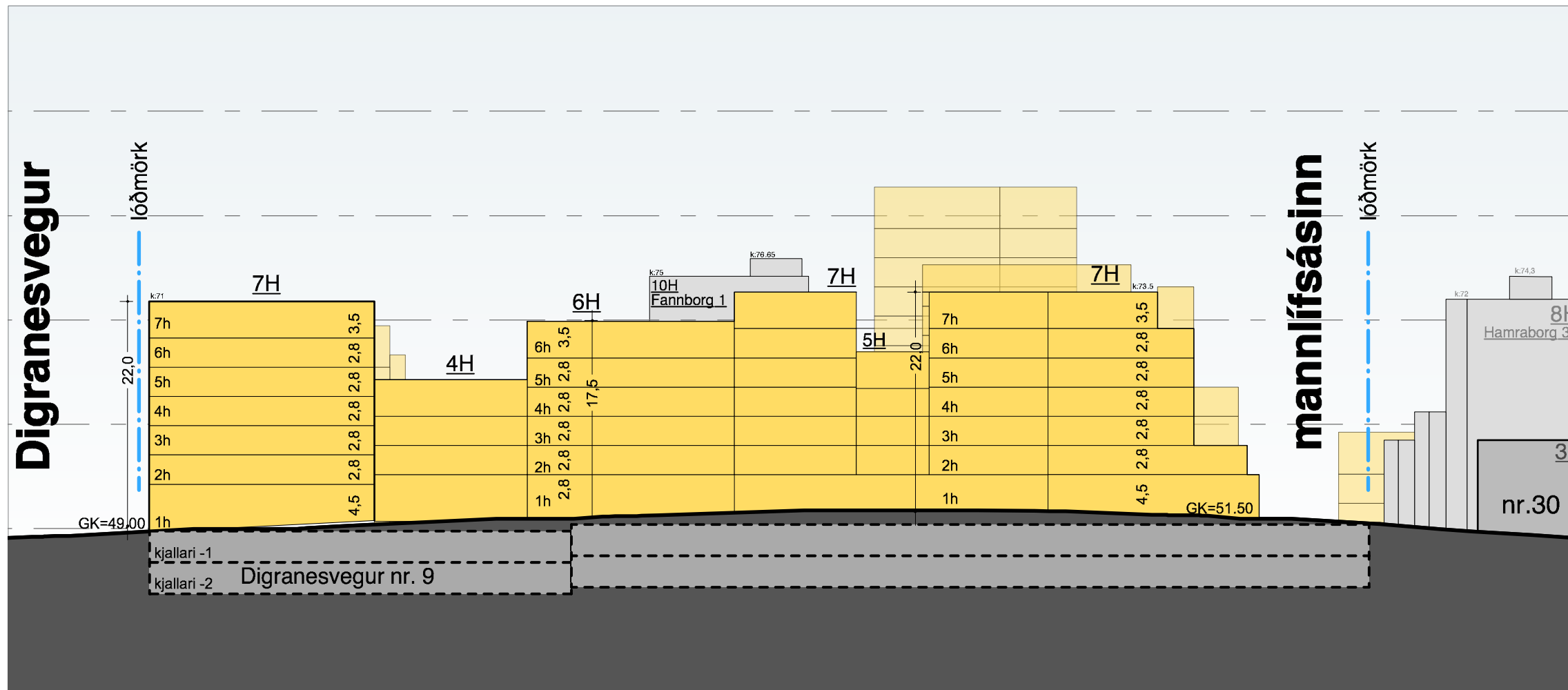
SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 TRAÐARREITUR VESTUR



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



- SKÝRINGAR / TÁKN:
- Mörk skipulags
 - Lóðarmörk nýrra lóða
 - Reitir deiliskipulags
 - Lóðarmörk núverandi lóða
 - Byggingarreitur bílakjallara
 - Bundin byggingarína
 - Nýr byggingarreitur
 - Núverandi byggingar
 - Byggingar til niðurrífs
 - Krifa um þakgarð
 - Skilgreind almenningssými
 - Mannlífsásinn
 - Sérafnotasvæði innan lóðamarka
 - Götur
 - Kvöð um "opnar jarðhæðir"
 - 1.234m² Lóðarstærð
 - Kvöð um gönguleið
 - ▲ Staðsetning innganga almenningis 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
 - ⊙ Leiksvæði (staðsetning leiðbeinandi)
 - ⊙ Djúpgámar Niðurgráfin sorpilát (staðsetning leiðbeinandi)

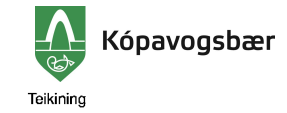


SNID A-A, mkv 1:500 (A3)

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



SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 TRAÐARREITUR VESTUR

B4

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B4 – TRAÐARREITUR VESTUR (REITUR B4)

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. Reiturinn er staðsettur á austurhluta skipulagsvæðisins og afmarkast af Digranesvegi til suðurs og Hamraborg 30-34 10-38 til norðurs, Vallartröð til austurs og Neðstatröð til vesturs.

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 viðmannlífsásinn og á jarðhæð og 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. 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).

Mikilvægt er að á norðurhlið bygginganna sem snúa að mannlífsásnum verði lögð sérstök áhersla á verslunar- og þjónustuhúsnæði til að styrkja og stöðja 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 ívilanir til þess að hvetja til smærri eininga verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Efri hæðir

Á lóðinni er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali íbúða. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 280 íbúðir. Heimilt er að ákveðið hlutfall íbúða geti orðið námsmannaíbúðir, félagslegar íbúðir eða leigufíbúðir, 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 þjónusturýma.

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 stígahúsum er einnig frá báðum hæðum bílakjallara.

2. ÚTLIT OG ÁSÝND BYGGINGA Á LÓÐ 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 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 uppbrot í lögun bygginga og hæðum (sjá nánar á skipulagsupprætti). Gerð er krafa um uppbrot 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 uppbrot lágmark 1 meter að dýpt (sjá leiðbeinandi uppbrot 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. Þó er heimilt að svalir standi allt að 1m út fyrir byggingarreit og útlínu bygginga á þeim úthliðum sem snúa að inngarði og ekki að almenningsrýmum eða götum.

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 : 13.490m2

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 gólflötu jarðhæðar. Þar sem hæð á uppráttum 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 gólflötu 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, þakgluggar, skorsteinar og lofttæstibúnaður, 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.

8. SORPGEYMSLUR

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.

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 uppráttum með táknuinu DG. Staðsetning er leiðbeinandi en aðgengi að sorplosun skal vera auðvelt fyrir íbúa. Endanleg staðsetning og fyrirkomulag sorpgámakerfis skal unnið í nánu 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 skipulagsyfirvið 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.

10. SÉRAFNOTASVÆÐI

Fyrir íbúðir á jarðhæð skal, þar sem því verður viðkomið, 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 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 björgunarsvæði fyrir neyðar- og slökkviliðsbifreiðar. Að öðru leiti er allt yfirborð almenningsrýma innan reitsins bíllaust svæði (sjá nánar í köflum 6 og 9 í greinargerð með deiliskipulaginu).

12. GIRDINGAR OG SMÁHÝSI

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 almenningsvæða sem eitt samhangandi svæði aðlagð að því yfirborði sem fyrir er á nágrannalóðum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð nema með samþykki byggingaryfirvalda Kópavogs.

13. NIÐURRIF HÚSA

Gert er ráð fyrir niðurrífi á núverandi byggingum; Vallartröð 1, 2, 5, 7 og Neðstutröð 2, 4, 6 og 8, (sjá nánar í húsakönnun, dagsett febrúar 2020).

Útbúin verður ein lóð og byggingarreitur skilgreindur innan hennar (sjá nánar á skipulagsupprætti).

Að öðru leiti er vísað til byggingarskilmála í greinargerð með deiliskipulaginu : Kafli 5. Almennir skilmálar, Kafli 6. Almenningsrými, Kafli 7. Byggingar, Kafli 8. Bílakjallarar, bíla- og hjólastæði og Kafli 9. Landslag, gróður og vindhönnun.

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



Kópavogsbær

Tolkning

6.00