

FRUMRIT
MÁ EKKI FJARLÆGJA




BÆJARSKIPULAG

NÓNHÆÐ.

GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

FRUMRIT
MÁ EKKI FJARLÆGJA

Samþykkt í skipulagsnefnd	17. sept. 1991
Samþykkt í bæjarráði	19. sept. 1991
Samþykkt í bæjarstjórn	24. sept. 1991

 BæjarSKIPULAG Kópavogs

FYRIRHUGUÐ BYGGÐ I KÓPAVOGSDAL.

I Kópavogsdal milli Hafnarfjarðarvegur og Reykjanesbrautar er í Aðalskipulagi Kópavogs gert ráð fyrir tveimur íbúðarsvæðum, - norður- og suðursvæði, með 3.500 - 4.000 íbúum samanlagt. Byggingarfrákvæmdir á norðursvæðinu eru þegar hafnar. Þar er ráðgert að byggðar verði um 800 íbúðir í rað- og sambylishúsum á næstu 3-5 árum fyrir um 2.300 íbúa.

Íbúðarsvæðin tvö koma til með að mynda eitt skólahverfi. Smáraskóli, sem verður tveggja hliðstæðu grunnskóli, mun staðsettur rétt austan Kópavogsvallar. Skólinn verður í góðum tengslum við íþrótt- og útivistarsvæði sem teygir sig eftir dalbotninum og tengist gönguleiðum, bæði til austurs að suður - Mjódd og til vesturs meðfram suðurströnd Kársnessins. Fyrirhugað er að hluti skólans verði tekinn í notkun 1993-4.

Vestan Smáraskóla er félagssvæði Breiðabliks, miðstöð íþrótt- og æskulýðsstarfs í Kópavogsdal. Fyrir liggja samþykktir um samstarf bæjarfélagsins og Breiðabliks um uppbyggingu fjölbreyttrar aðstöðu til íþróttaiðkana fyrir unga sem aldna. Fyrsti áfanginn, sandgrasvöllur, er þegar kominn í notkun. Næstu áfangar eru kastsvæði fyrir frjásíþróttamenn, bygging félagsheimilis og íþróttahúss. Þá koma tennisvellir og hjóla- og skokkbrautir sem munu tengjast stígakerfi dalsins.

Við Reykjanesbraut eru fyrirhuguð miðbæjar- og atvinnusvæði. Öflug stórfyrirtæki eru að undirbúa "landnám" á þessum svæðum.

Á svæði sem afmarkast af Fífuhvammsvegi, Reykjanesbraut, Hagasmára og Smárahvammsvegi munu Hagkaup, BYKO og IKEA standa að byggingu verslunarmiðstöðvar. Auk stórmarkaða þessara þriggja fyrirtækja munu verða um 50 sérverslanir við yfirbyggða göngugötu í verslunarmiðstöðinni. Fyrirhugað er að verslunarmiðstöðin verði opnuð á árunum 1995-7.

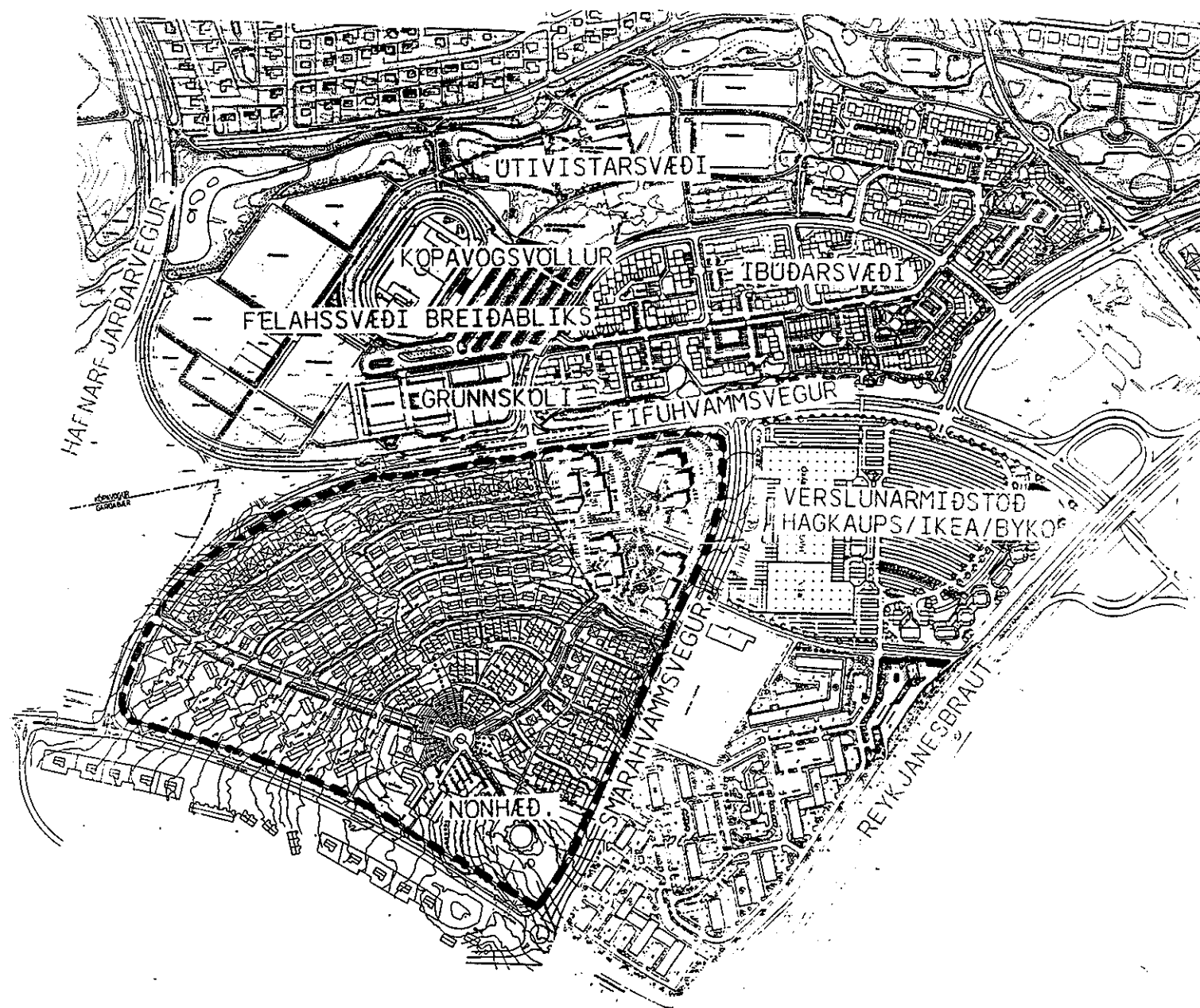
Milli Hagasmára, Reykjanesbrautar, Annarnesvegur og Smárahvammsvegur rís atvinnuhverfi á vegum Frjáls Framtaks og Hagvirkis, byggingar sem verða samtals um 50 þúsund m² atlaðar fyrir verslanir, skrifstofur, þjónustu og léttan iðnað. Á þessu svæði er malbikun gatna þegar lokið. Flest verða húsin þrjár eða fjórar hæðir og áhersla lögð á falllegt umhverfi.

Á svæði milli Reykjanesbrautar, Fífuhvammsvegur og Dalvegur verður þjónustumiðstöð TOYOTA, P. Samúelsson Co h.f.

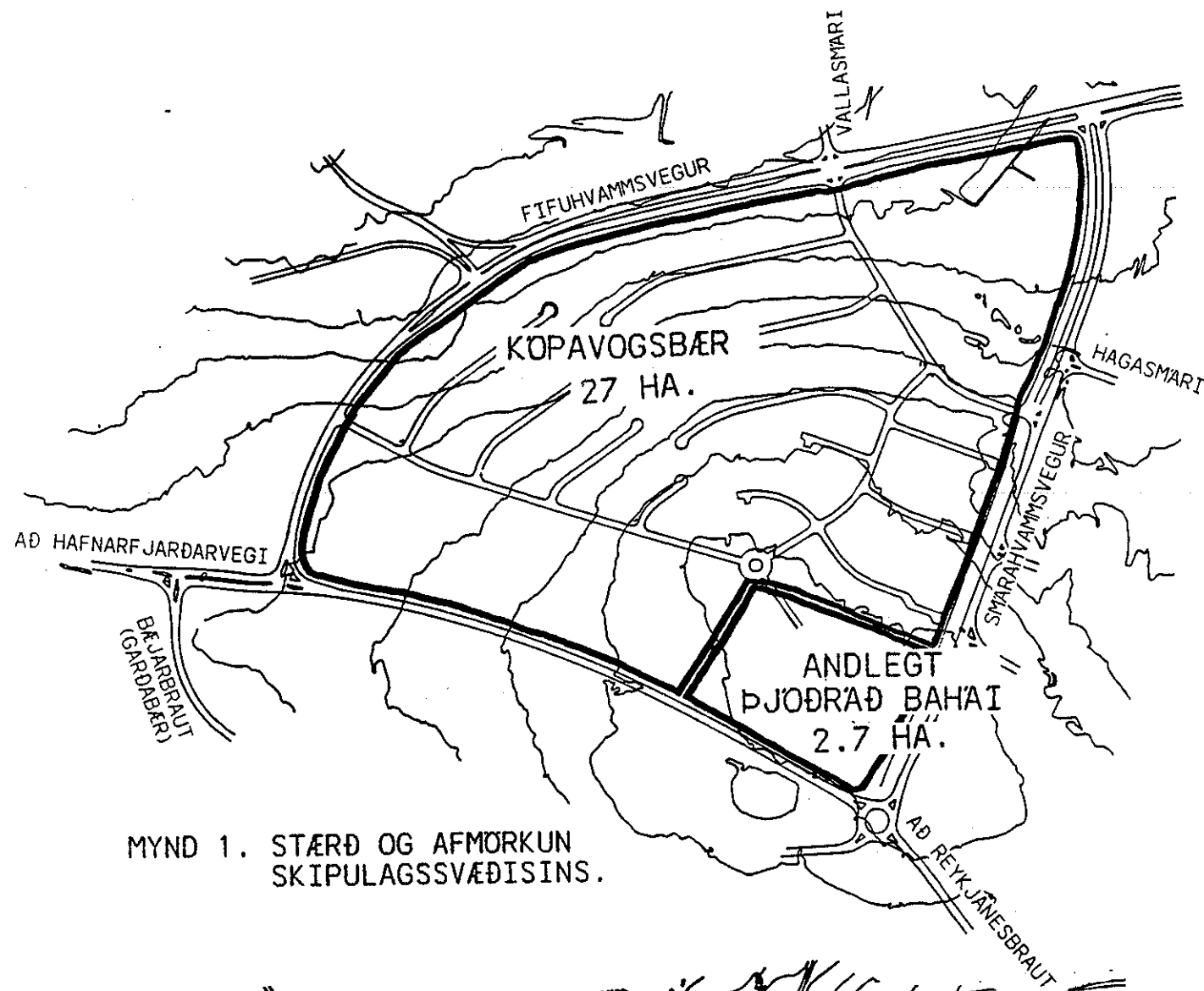
Um Nónhæð liggja bæjarmörk Kópavogs og Garðabæjar. Á Nónhæð, Kópavogsmegin hyggjast Baháíar reisa tilbeiðsluhús.

Landgæði eru mikil í Kópavogsdal og samgöngur eins og best verður á kosið. Hafnarfjarðarvegur og Reykjanesbraut liggja um dalinn þveran og Annarnesvegur mun tengja byggina í dalnum Breiðhóltsbraut og Suður-landsvegi.

Kópavogsdalur er jafnframt miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu. Það tekur aðeins um 10 mínútur að aka til miðborgar Reykjavíkur og í miðbæ Hafnarfjarðar svo dæmi séu tekin.



FYRIRHUGUÐ BYGGÐ I KÓPAVOGSDAL.



MYND 1. STÆRÐ OG AFMÖRKUN
SKIPULAGSSVÆÐISINS.

KÓPAVOGSDALUR - NONHÆÐ.

1. STÆRÐ OG AFMÖRKUN.

Skipulagssvæðið er um 30 ha. að stærð. Þar af eru um 27 ha. í eigu Kópavogsbæjar en efst á Nónhæð á Andlegt Þjóðráð Bahái á Islandi tæpa 3 ha. lands.

Allt svæðið telst byggingarhæft land og afmarkast af Smárahvammsvegi til austurs, bæjarmörkum Kópavogs og Garðabæjar (Arnarnesvegi) til suðurs og Fífuhvammsvegi til vesturs og norðurs (sjá mynd 1).

Í Aðalskipulagi Kópavogs 1988-2008 er áætlað að fjöldi íbúa á svæðinu verði um 1.500 og fjöldi íbúða um 500.

2. FYRIRHUGAÐ BYGGINGARLAND.

Skipulagssvæðið í Nónhæð snyr að meginhluta mót norðri og norðvestri með halla að stærstum hluta um 12%. Meðfram Arnarnesvegi hallar landinu þó til suðvesturs. Norðaustan til í hæðinni, við Smárahvammsveg, er landið hins vegar sem næst flatt (sjá mynd 2).

Við Fífuhvammsveg er landið lægst í um 18 m h.y.s og fer í 55 m efst á Nónhæð. Þaðan er víðsýnt og útsýni mjög fallegt út á Kópavoginn og byggðina á Kársnesi í átt til Snæfellsjökuls. Esjan og Móskaðrshnúkar munu blasa við byggð í hæðinni norðaustanverðri.

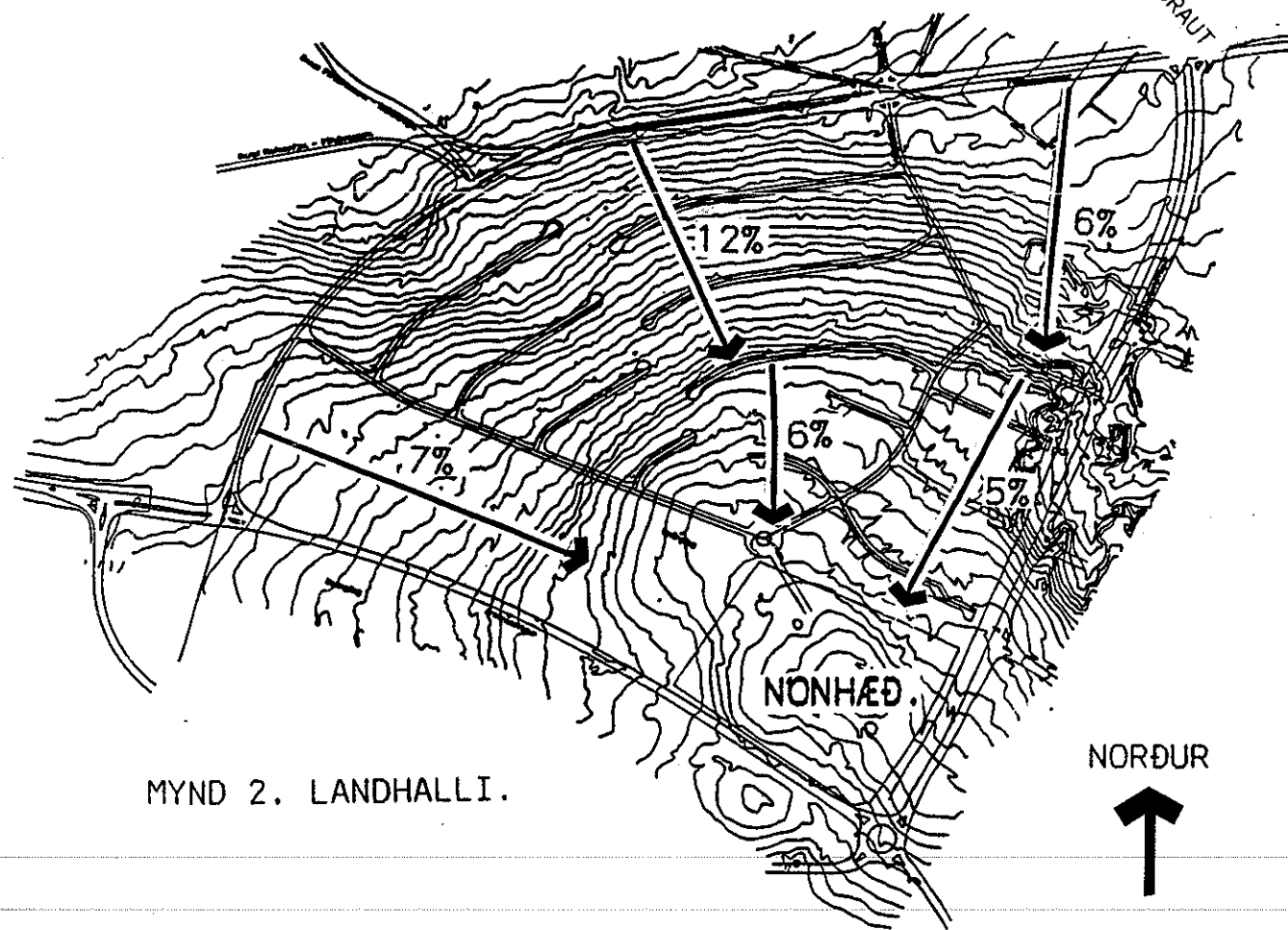
Vegna landhalla móti norðri þarf að skipuleggja af gætni til að forðast skuggamyndun í byggðinni þar sem hallinn er hvað mestur. Því er hæð byggðarinnar stillt í höf á því svæði og lóðir hafðar djúpar eða frá 30 til 35 m (sjá sneiðmyndir).

Holtagróður er ríkjandi á svæðinu og víða stórgrytt einkum þar sem merki eru um hærri sjávarstöðu.

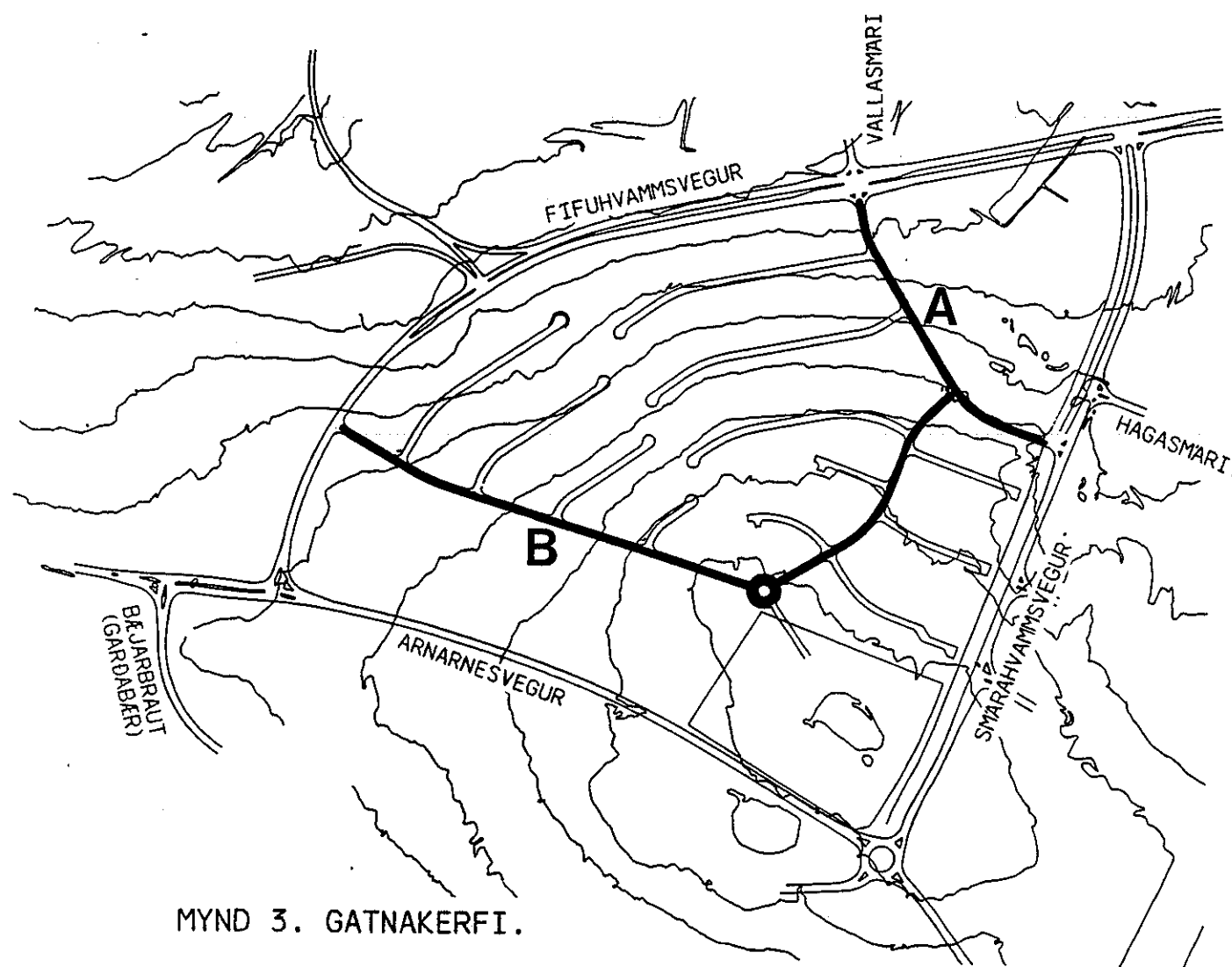
Sérstakar vindmælingar eru ekki til fyrir svæðið. En ef tekið er mið af vindmælingum í suðurhluta Breiðholts má ráða að suðaustlægir vindar séu ríkjandi á skipulagssvæðinu.

A sólríkum dögum má búast við vestan og norðan áttum á svæðinu.

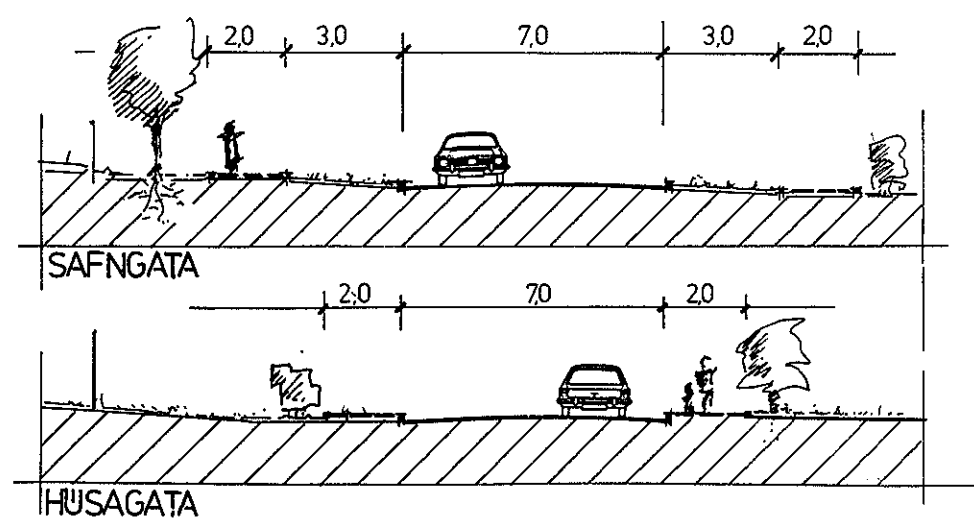
Athuganir á jarðvegisdýpi sýna að grunnt er á fast. Víðast er dýpið um 1 metri. Þunnt grúsarlag liggur ofan á klöppinni austan til á svæðinu. Mesta jarðvegisdýpið mældist um 2.5 metrar í norðaustur horni svæðisins við gatnamót Smárahvammsvegur og Fífuhvammsvegur.



MYND 2. LANDHALLI.



MYND 3. GATNAKERFI.



MYND 4. ÞVERSNIÐ GATNA.

3. UMFERÐ.

Aðkoma að byggð í Nónhæð verður frá Fífuhvammsvegi (tengibraut), frá tengirampa milli Fífuhvammsvegur og Arnarnesvegur úr vestri og frá Smárahvammsvegi (tengibraut) úr austri á mótis við Hagasmára. Aðkoma að svæðinu verður því greið.

Gert er ráð fyrir tveimur safngötum innan skipulagssvæðisins. Önnur verður frá Fífuhvammsvegi (framhald Vallasmára) að Smárahvammsvegi (merkt A á mynd 3). Hin verður frá tengirampa Fífuhvammsvegur upp Nónhæð (merkt B). Á götunni, ofan til í Nónhæð, verður hringtorg. Safngöturnar tengjast saman austan til á svæðinu.

Miðað er við að heildar breidd safngatna ("götukassinn") verði 17 m (sjá mynd 4).

Innra gatnakerfi svæðisins ræst mjög af landhalla. Eystri safngatan (gata A) verður með 7.3% lengdarhalla að meðaltali en vestari gatan (gata B) með 5.0% lengdarhalla.

Húsagötur liggja með landinu og því almennt með litlum halla. Allar húsagötur eru blindgötur. Þar sem húsagötur verða lengri en 150 m er gert ráð fyrir þrengingum til að hindra hraðakstur.

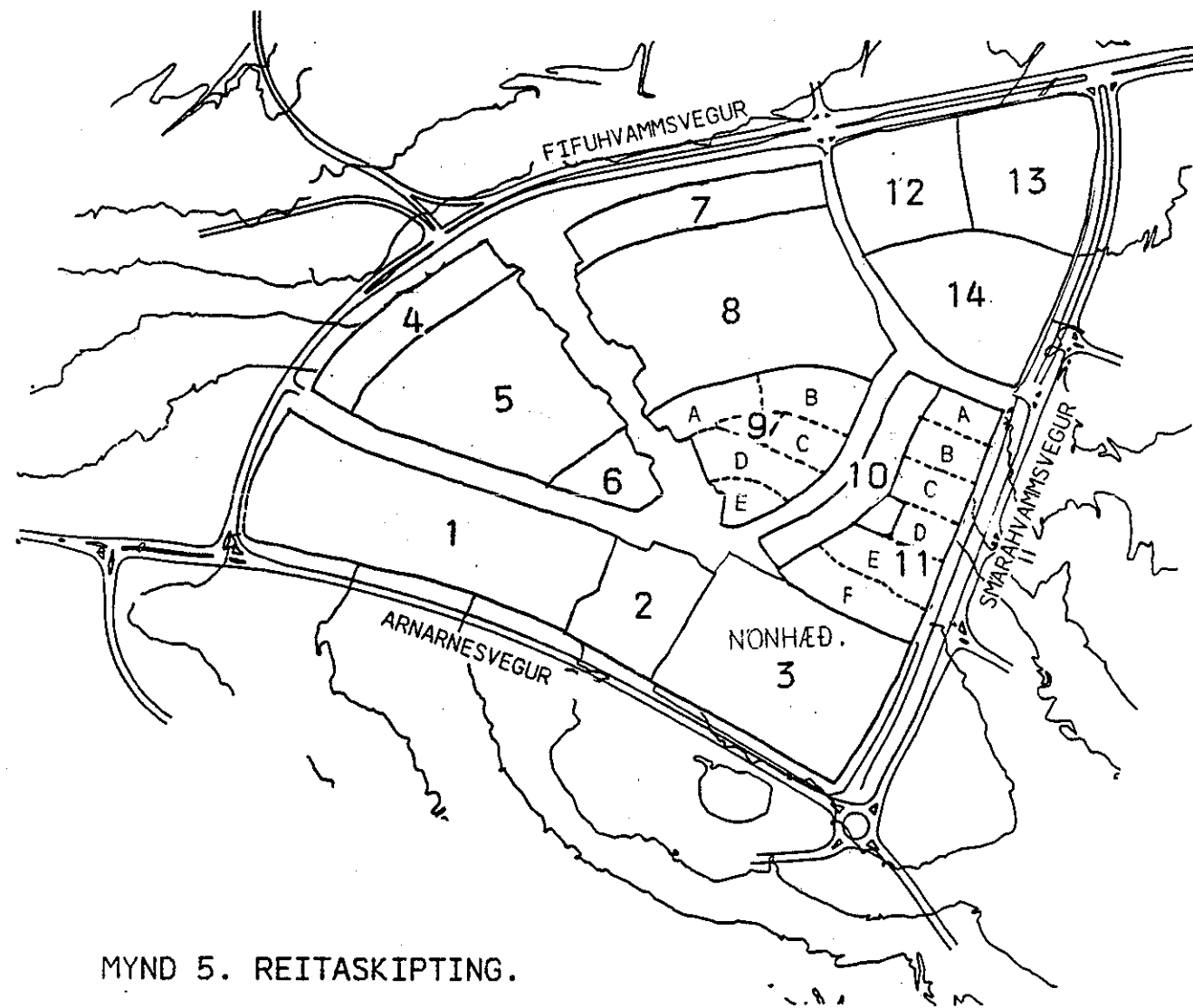
Miðað er við að heildar breidd húsagatna verði 11 m (sjá mynd 4).

Deiliskipulagið tekur mið af mikilli bílæign og er krafan um fjölda bílastæði því há. Fyrir sérbyli er miðað við 3 bílastæði á íbúð og um 2 stæði á íbúð í sambyli. Miðað er við 1 stæði á hverja íbúð sem sérstaklega eru byggðar sem íbúðir fyrir aldraða. Miðað er við að bílastæði séu að mestu leyti á einkalóðum þeirra sem þau nýta.

Stígakerfi mun fyrst og fremst vera samsíða akbrautum. Stígar mynda greiða leið að opnum svæðum, leiksvæðum, leikskóla og grunnskóla.

Gert er ráð fyrir tvennum undirgöngum undir Arnarnesveg þ.e. milli Kópavogs og Garðabæjar. Önnur verða við gatnamót Smárahvammsvegur, hin við gatnamót Fífuhvammsvegur og Arnarnesvegur. Ein undirgöngur verða undir Fífuhvammsveg á mótis við Smáraskóla.

Miðað er við að SVK, aki um safngötur og eru biðstöðvar syndar á þrem stöðum á deiliskipulagsupprætti.



MYND 5. REITASKIPTING.

4. TEGUND HUSNÆÐIS OG ÞÉTTLEIKI BYGGÐAR.

(Sjá nánar í sérstökum skipulags- og byggingarskilmálum).

I deiliskipulaginu er reiknað með fjölbreyttri byggð sérbylis- og sambylishúsa og er þéttleiki byggjarinnar mismunandi á einstakra byggingsvæða (sjá töflu og mynd 5).

4.1 Sambyli.

(Reitir 1 og 12-14).

I norðaustur horni skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir þéttri byggð sambylishúsa allt frá tveimur hæðum í tólf hæðir. (Sjá sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið). Hluti íbúða á þessu svæði eru hugsaðar sem íbúðir fyrir aldraða. Ennfremur er gert ráð fyrir að á þessu sama svæði verði byggðar íbúðir tengdar kaupleigu og búseturéttarfyrikomulagi auk íbúða fyrir almennan markað.

A reitum 12 og 13 verður hluti bílastæða neðanjarðar.

Meðfram Arnarnesvegi er í deiliskipulaginu gert ráð fyrir fimm sambylishúsalóðum. Á hverri sambylishúsalóð verður annars vegar eitt stakstætt hús með einum stigagangi og 6 íbúðum og hins vegar tvö stigahús með samtals 18 íbúðum. Á hverri lóð verður mögulegt að byggja átta bílskúra. Meðalstærð sambylishúsalóða er um 6.500 m².

4.2 Einbyli.

(Reitir 5 og 8).

Á miðju skipulagssvæðinu, eru ráðgerð einnar til tveggjahæða einbylishús um 180 - 250 m² með innbyggðum bílskúr. Stærð lóða er um 700 m².

4.3 Raðhús.

(Reitir 6, 9 og 11).

I deiliskipulaginu er gert ráð fyrir raðhúsum af mismunandi stærðum eða frá 120 - 200 m² að gólfletti. Öll verða þau með bílskúr sem getur verið innbyggður í húsin að hluta eða öllu leyti. Hluti raðhúsanna er á tveimur hæðum. Stærð lóða verður 300-450 m².

4.4 Parhús.

(Reitir 4 og 7).

Nyrst og vestast á skipulagssvæðinu, meðfram Fífuhvammsvegi, verða tveggja hæða parhús um 150 m² að stærð auk stakstæðs bílskúrs. Stærð lóða er um 420 m².

4.5 Tvíbyli.

(Reitur 10).

Við safngötu B austan til á skipulagssvæðinu, verða nokkur tveggja hæða tvíbylishús þ.e. ein íbúð á hæð. Bílskúrar verða stakstæðir. Stærð íbúða er um 150 m² og stærð sameiginlegrar lóðar um 900 m².

Reitur	Stærð reits m ²	Flatarmál bygg. m ²	Nýtingar- hlutfall		Stærð íbúða m ²	Fjöldi íbúða	Meðalst. lóðar m ²	Tegund húsnæðis
			bygg.	byggingar- reita.				
1	33.000	14.400	0,44		80 - 100	120	6.500	sambýlishús, 3 hæðir
2	9.500							smáverstun/leikskóli
3	27.500							land Baháf
4	8.500	3.100	0,36		170	16	420	parhús á 2 hæðum
5	26.000	7.400	0,28		180 - 250	30	700	einbýli 1-2 hæðir
6	4.000	1.600	0,40		200	8	400	raðhús á 2 hæðum
7	9.500	3.500	0,37		170	18	420	parhús á 2 hæðum
8	37.500	9.500	0,26		180 - 250	38	700	einbýli 1-2 hæðir
9 A	3.500	9.500	0,24		120	7	350	einnar hæða raðhús
B	4.000	1.120	0,28		160	7	430	einnar hæða raðhús
C	2.000	600	0,30		120	5	400	einnar hæða raðhús
D	3.500	1.120	0,32		160	7	400	einnar hæða raðhús
E	1.500	360	0,24		120	3	450	einnar hæða raðhús
10	7.000	1.800	0,26		150	12	900	tvíbýli
11 A	2.000	640	0,32		160	4	360	raðhús 1 1/2 hæð
B	3.000	800	0,27		160	5	340	einnar hæða raðhús
C	3.000	800	0,27		160	4	360	einnar hæða raðhús
D	2.000	640	0,32		160	4	340	einnar hæða raðhús
E	3.000	960	0,32		160	6	360	einnar hæða raðhús
F	5.000	1.800	0,36		200	9	400	tveggja hæða raðhús
12	9.700	5.000	0,51		80 - 120	50		sambýlishús, 2-8 hæðir
13	12.000	10.000	0,83		75	100		íbúðir fyrir aldraða, 5-12 h.
14	13.300	7.000	0,52		85	70		sambýlishús, 3-7 hæðir
	230.000	81.640	0,36			523		

TAFLA 1. TÖLULEGAR UPPLYSINGAR.

Samanlagt flatarmál þess lands sem fer undir lóðir, byggingar og húsa-götur er um 230.000 m². Safngötur, umhverfi safngatna og sam-eiginleg opin svæði eru um 50.000 m² að flararmáli eða 21,7% lands-ins.

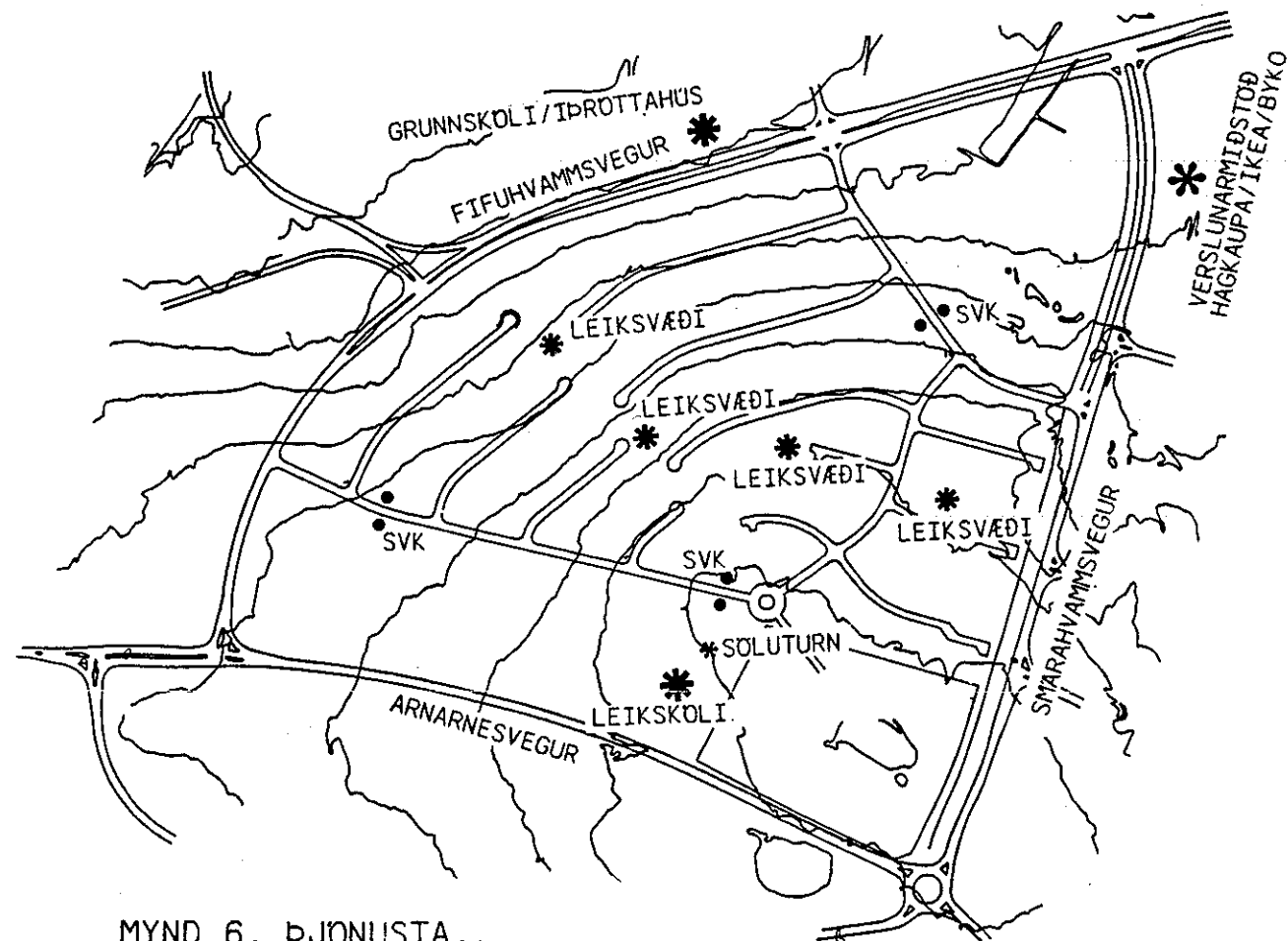
Lauslega áætlað heildarflatarmál bygginga er um 82.000 m² og nytin-arhlutfall byggingarsvæða því um 0.36.

Skipting íbúðarhúsnæðis á deiliskipulagssvæðinu er eftirfarandi:

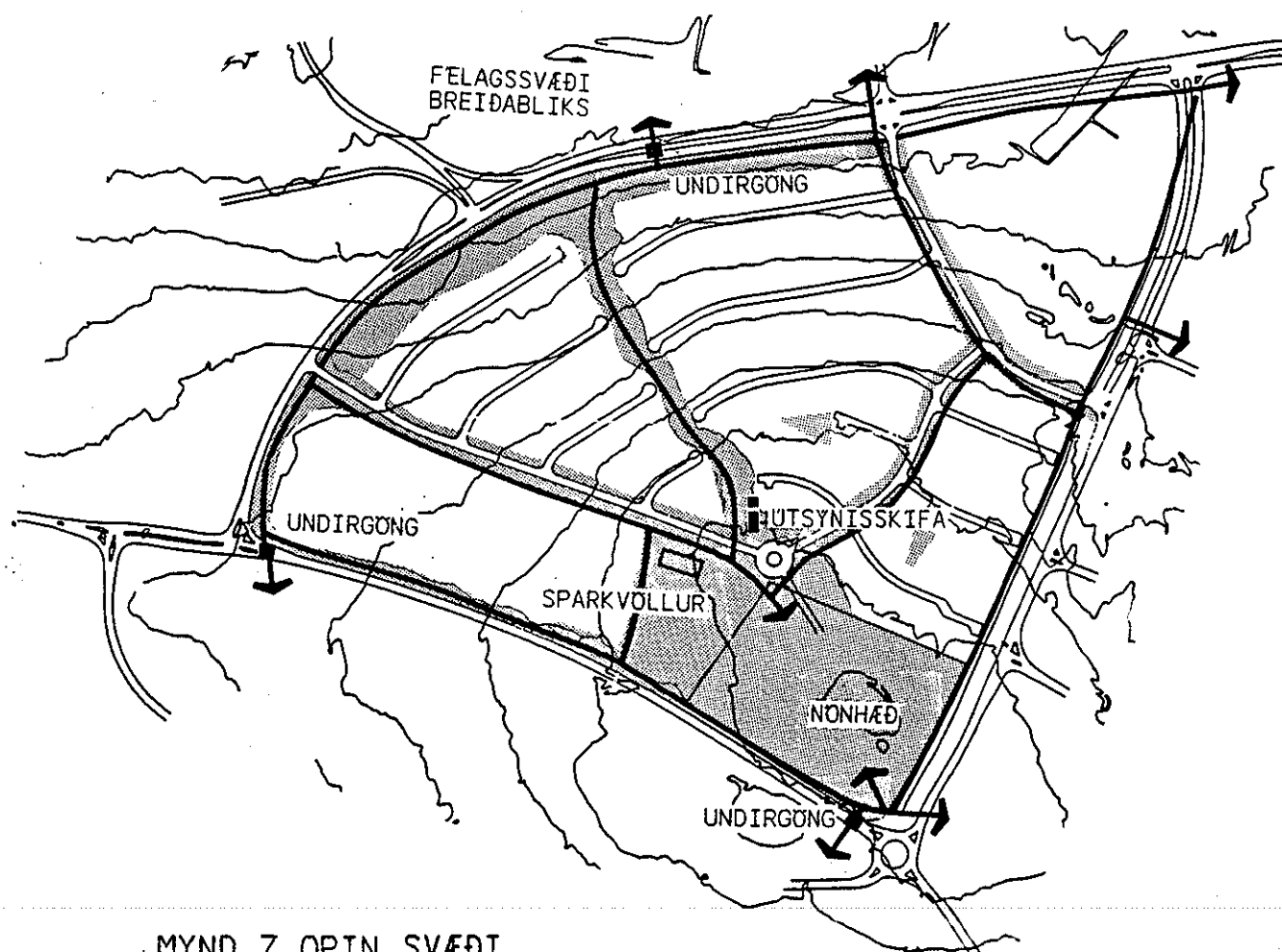
íbúðir í einbýli	68	+ 18	= 50
íbúðir í raðhúsum	69		69
íbúðir í parhúsum	34		64
íbúðir í tvíbýlishúsum	12		12
íbúðir í sambýlishúsum	340	(þar af um 100 íbúðir fyrir aldraða)	242

íbúðir samtals: 523

Fjöldi íbúa er áætlaður um 1.550, þar af um 150 í íbúðum fyrir aldraða og um 238 börn á grunnskólaaldri. Fjöldi íbúa á hektara, miðað við stærð skipulagssvæðisins er áætlaður 52 og miðað við stærð byggðar-svæða 67 íbúar.



MYND 6. ÞJONUSTA.



MYND 7 OPIN SVÆÐI.

5. ÞJONUSTA.

Einn leiksskóli er innan skipulagssvæðisins, vestan til í Nónhæð (sjá mynd 6). Leiksskólinn er í góðum tengslum við aksturs- og gönguleiðir og opin svæði. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir biðstöð SVK í næsta nágrenni leiksskólans. Þar er einnig gert ráð fyrir lóð undir söluturn.

Ekki er gert ráð fyrir matvöruverslun á svæðinu enda miðað við að allar daglegar nauðsynjar sé hægt að kaupa í verslunarmiðstöð Hagkaupa/IKEA og BYKO.

Börn á grunnskólaaldri munu sækja Smáraskóla. Gönguleiðir milli íbúðarsvæðisins og skólans verða greiðar. Gert er ráð fyrir undirgöngum á mótis við skólann.

6. OPIN SVÆÐI.

Í Aðalskipulaginu var sett fram sú hugmynd að byggð í Nónhæð verði tvískipt (austur og vestur svæði) með opnu svæði í milli, sem nær allt frá íþróttasvæði Breiðabliks og Smáraskóla neðst og upp á Nónhæð þar sem tilbeiðsluhús Bahái er fyrirhugað. Þessi hugmynd er haldið í deiliskipulaginu (sjá mynd 7). Mjög mikilvægt er að vanda til frágangs á þessu svæði með ríkulegum gróðri, falletgri lysinu, leiktækjum og bekkjum.

Efst í þessu opna svæði, nálægt hringtorginu er gert ráð fyrir útsynisskifu eða útsynisturni, með hellulögðu hlaði umhverfis.

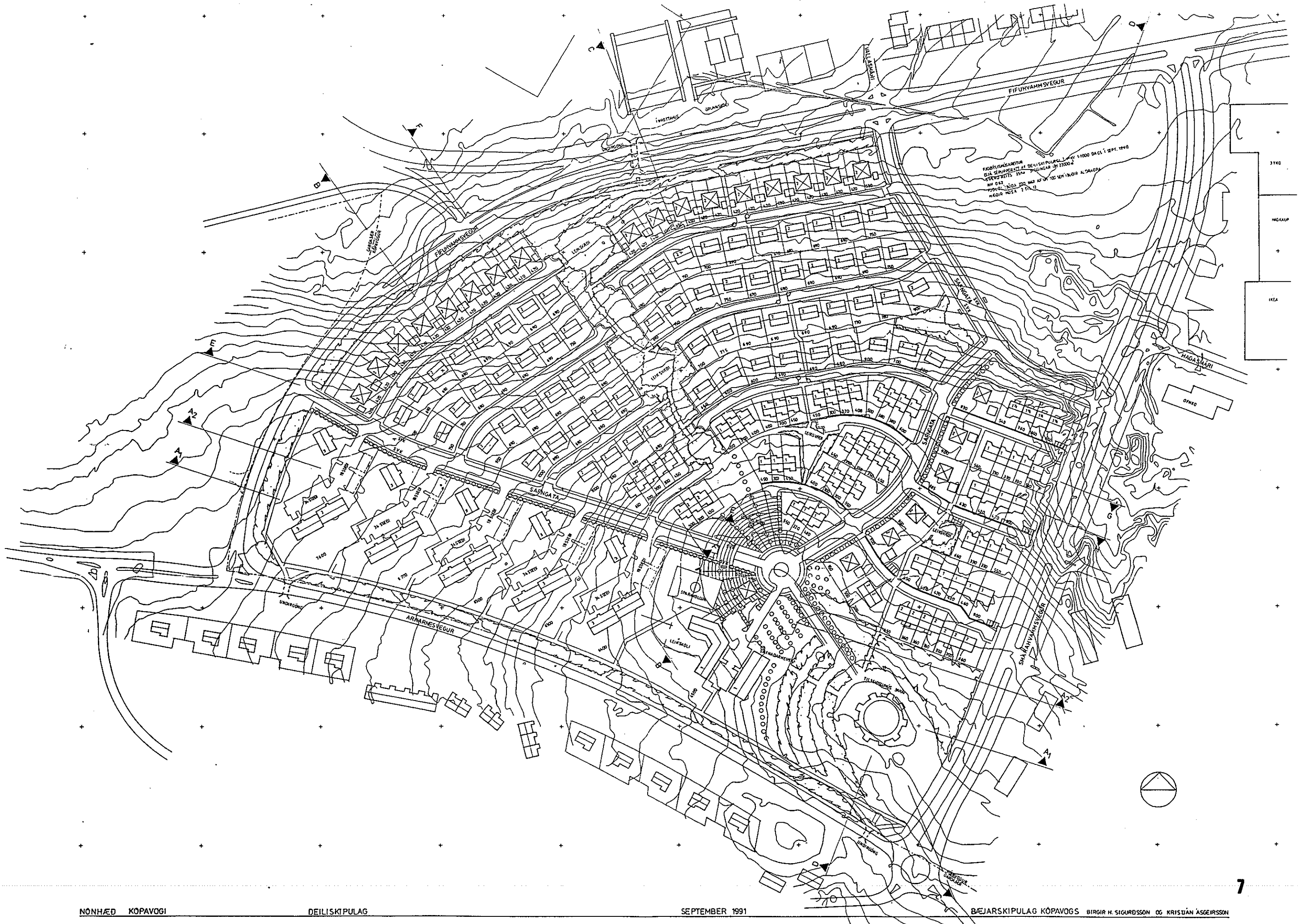
Miða er við að nærleiksvæði verði innan þessa opna svæðis, göngustígar og gróðurlundir. Nærleiksvæði eru jafnframt innan raðhúsa-byggðarinnar.

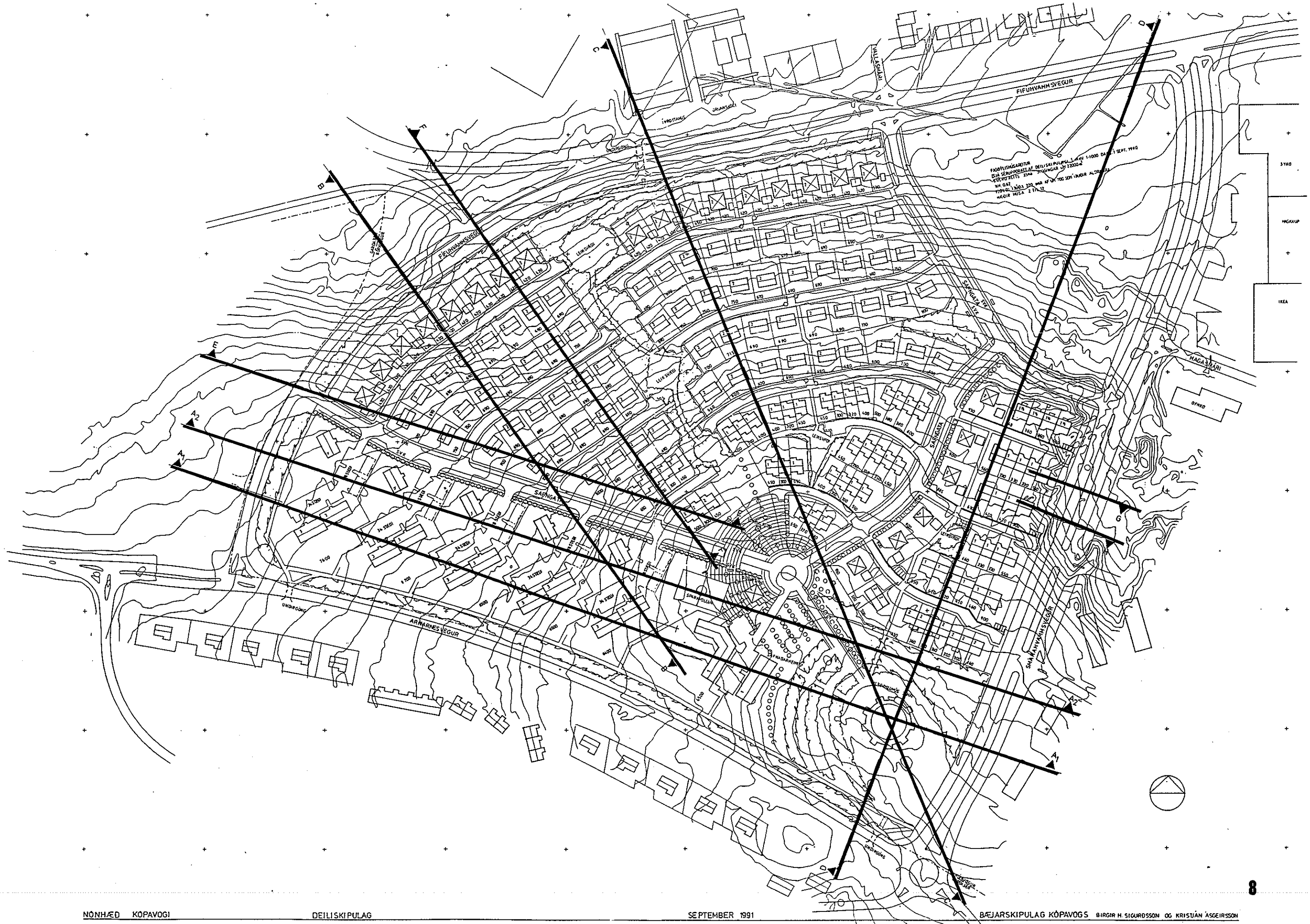
Efst á Nónhæð er gert ráð fyrir opnu svæði umhverfis tilbeiðsluhús Bahái til nota fyrir almenning þó landið sé í einkaeign.

Gert er ráð fyrir sparkvelli (25 x 40 m) í nágrenni leiksskólans.

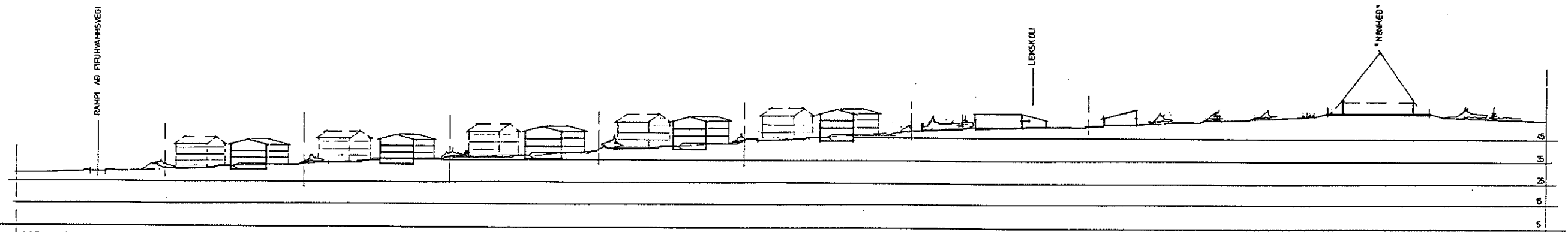
Gengið er út frá trjárækt meðfram safngötunum til skjóls og pryði.

Meðfram Arnarnesvegi og Fifuhvammsvegi gerir deiliskipulagið ráð fyrir hljóðmönnum með gróðri og göngustígum.



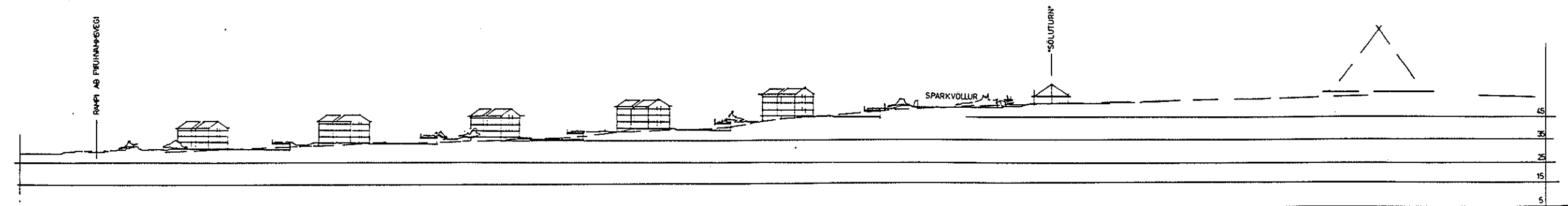


BYGG
HUGRUP
+
IKEA



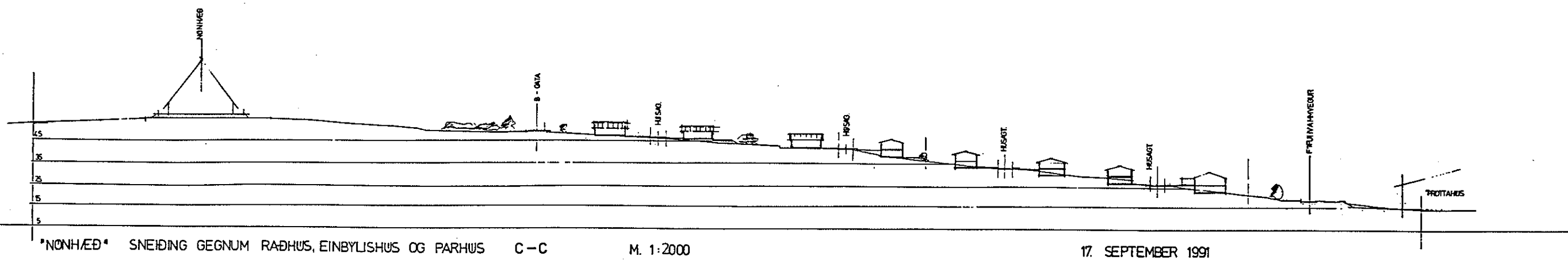
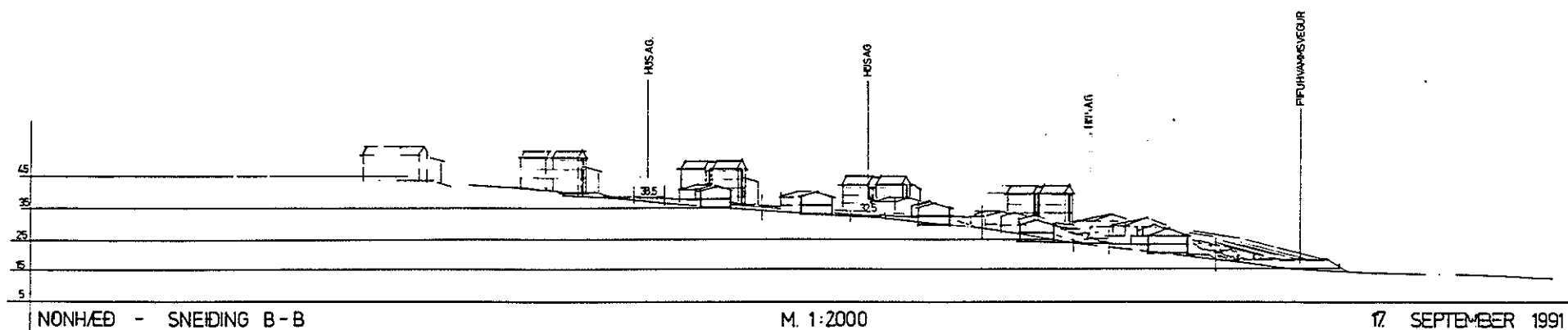
NONHÆÐ - DEILISKIPULAG SNEIDING GEGNUM SAMBYLISHUS A₁-A₁ M.1:2000

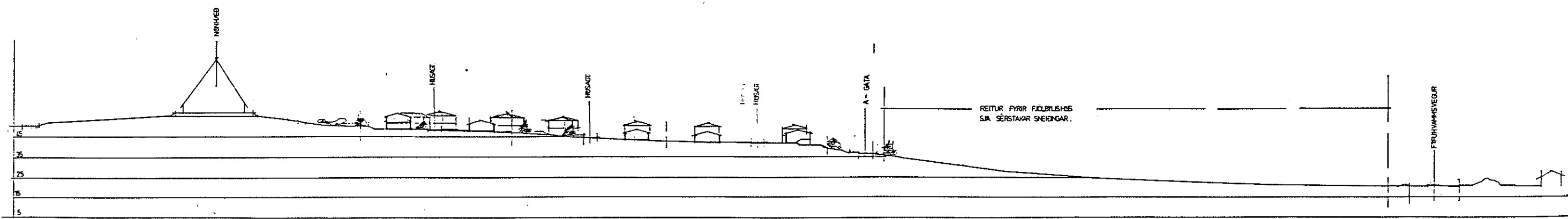
17. SEPTEMBER 1991



NONHÆÐ - DEILISKIPULAG SNEIDING GEGNUM LÖÐ SAMBYLISHUSA A₂-A₂ M.1:2000

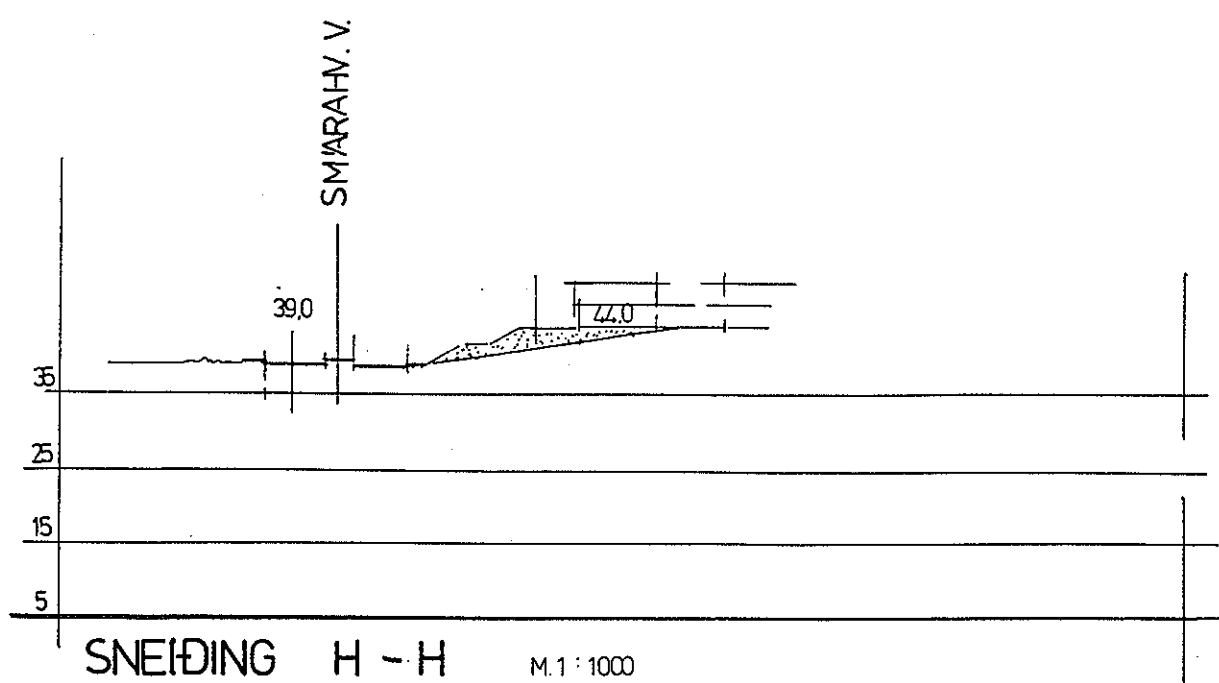
17. SEPTEMBER 1991



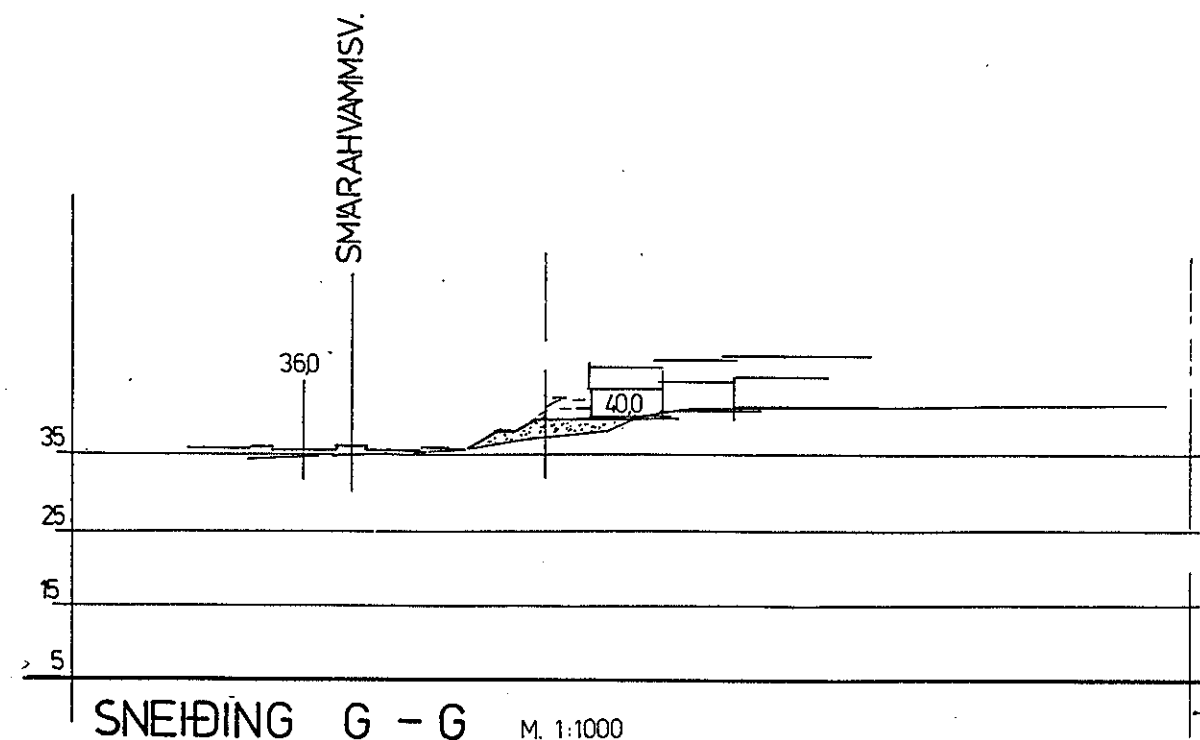


'NONHÆÐ' SNEIÐING GEGNUM RÁÐHUS OG FYRIRHUGABAN FJÖLBYLISHUSAREIT D - D M. 1:2000

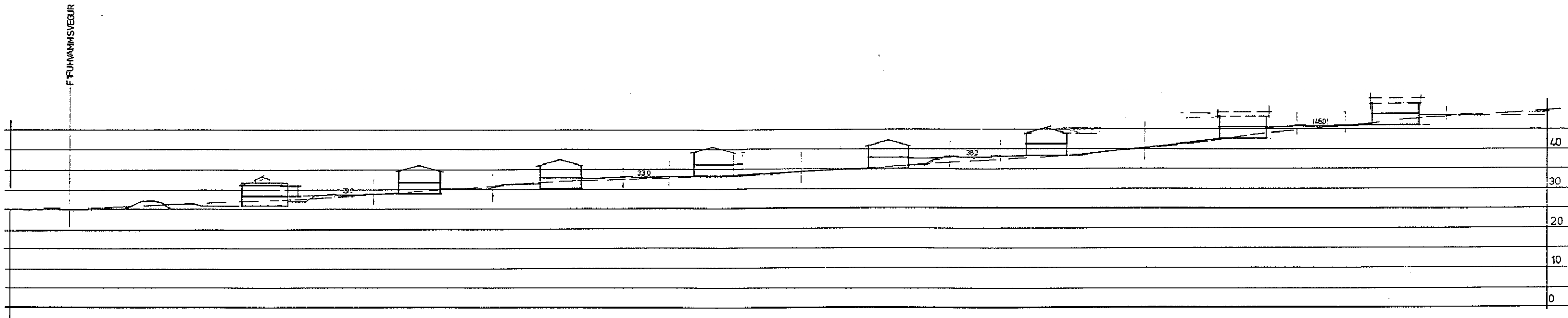
17. SEPTEMBER 1991



SNEIÐING H - H M. 1:1000

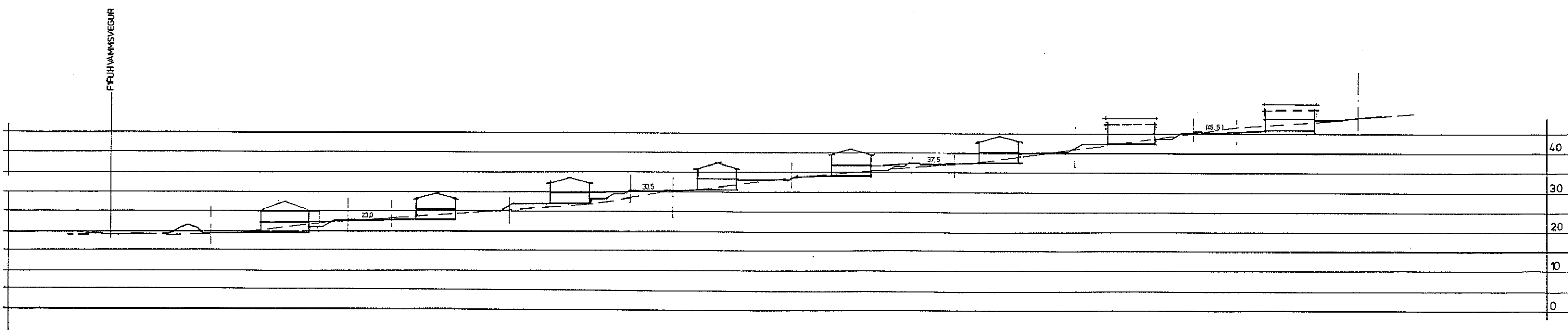


SNEIÐING G - G M. 1:1000



NONHÆÐ - DEILISKIPULAG - SNEIÐING E-E M. 1:1000

17 SEPTEMBER 1991



NONHÆÐ - DEILISKIPULAG - SNEIÐING F-F M. 1:1000

17 SEPTEMBER 1991

REITIR 12-14

Deiliskipulag - Stutt greinargerð.

Svæði sem þetta skipulag nær til er á mótum Smárahvamms- og Fífuhvammsvegjar. Svæðið er upb. 3,5 ha. að stæð og er landið að hluta til flatt og að hluta til í norðurhalla.

Markmið:

Samkvæmt forsögn Bæjarskipulags Kópavogs, er gert ráð fyrir að á svæðinu risi íbúðabyggð í nokkuð háum húsum, til mótvægis við stórar lægri byggingar sem munu rísa í nágrenninu. Einnig er tekið tillit til þess að svæði þetta tengist einbýlis- og raðhúsabyggð á Nónhæð með því að byggingarmassinn er hafður minni og hús lægri nálægt þeirri byggð.

Skipulagstillagan:

Aðkoma er annars vegar frá Smárahvammsvegi og hinsvegar frá "A-götu" sem liggur á milli Smárahvammsvegjar og Fífuhvammsvegjar. Svæðinu er skipt upp í þrjá reiti, (fjórar lóðir), sem hver og einn getur höfðað til ólíkra markhópa.

Einn reiturinn er hugsaður fyrir almennan markað (reitur 12), annar fyrir íbúðir aldraðra (reitur 13), sá þriðji fyrir félagslega íbúðakerfið (reitur 14).

Stefnt er að því að tenging á milli reita verði með "grænu yfirbragði", göngustígum og leiksvæðum. Við hverja húseiningu er gert ráð fyrir leiksvæðum yngri barna, nema við íbúðir aldraðra, þar sem gert er ráð fyrir "torgi" í tengslum við lind, en þaðan mun fyrsta vatnsveita Kópavogs hafa verið lögð. aðalgöngustigur liggur í norður-suður, og er gert ráð fyrir hraðahindrun þar sem hann sker aðalgötu milli reita.

Tölulegar upplýsingar:

Reitur 12.

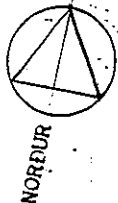
Stærð:	9.700 m ²	
Fjöldi íbúða:	50	
Nýtingarhlutfall:	0,51	
Bílastæði:	100	þar af 25 í kjallara.

Reitur 13.

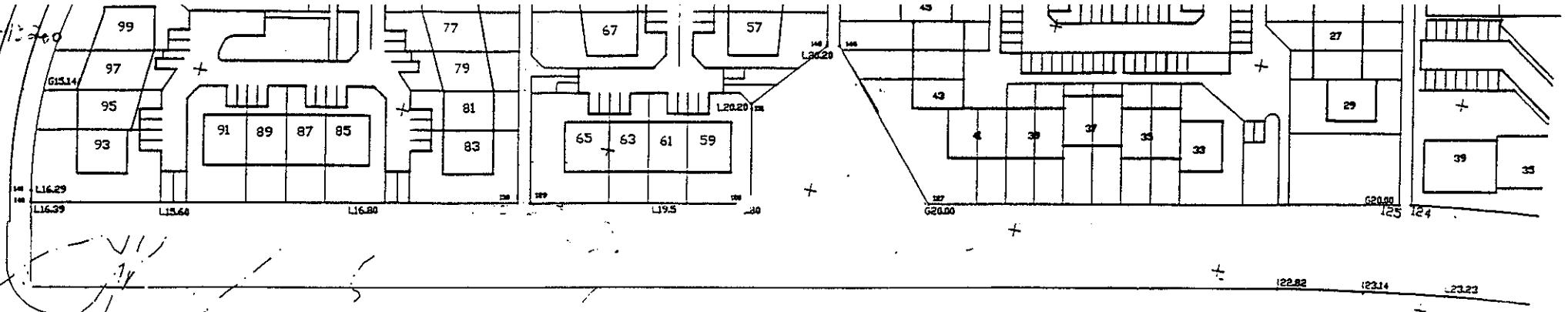
Stærð:	12.000 m ²	
Fjöldi íbúð:	100	
Nýtingarhlutfall:	0,83	
Bílastæði:	115	þar af 25 í kjallara, auk 28 bílskúra á lóð.

Reitur 14.

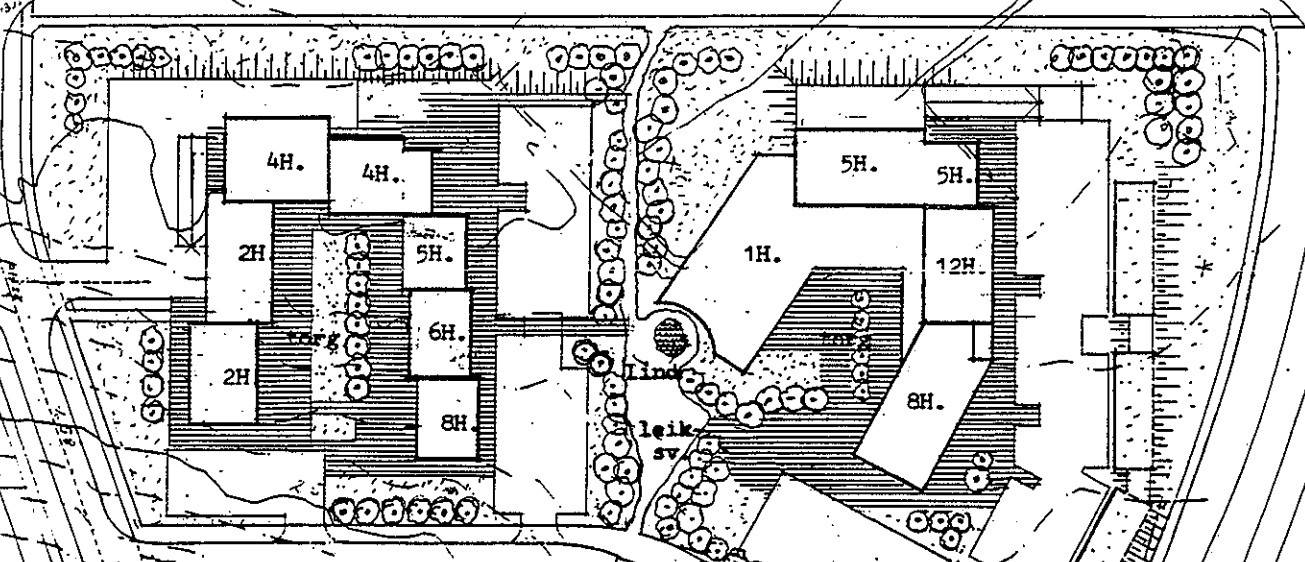
Stærð:	13.300 m ²	
Fjöldi íbúða:	70	
Nýtingarhlutfall:	0,52	
Bílastæði	135	



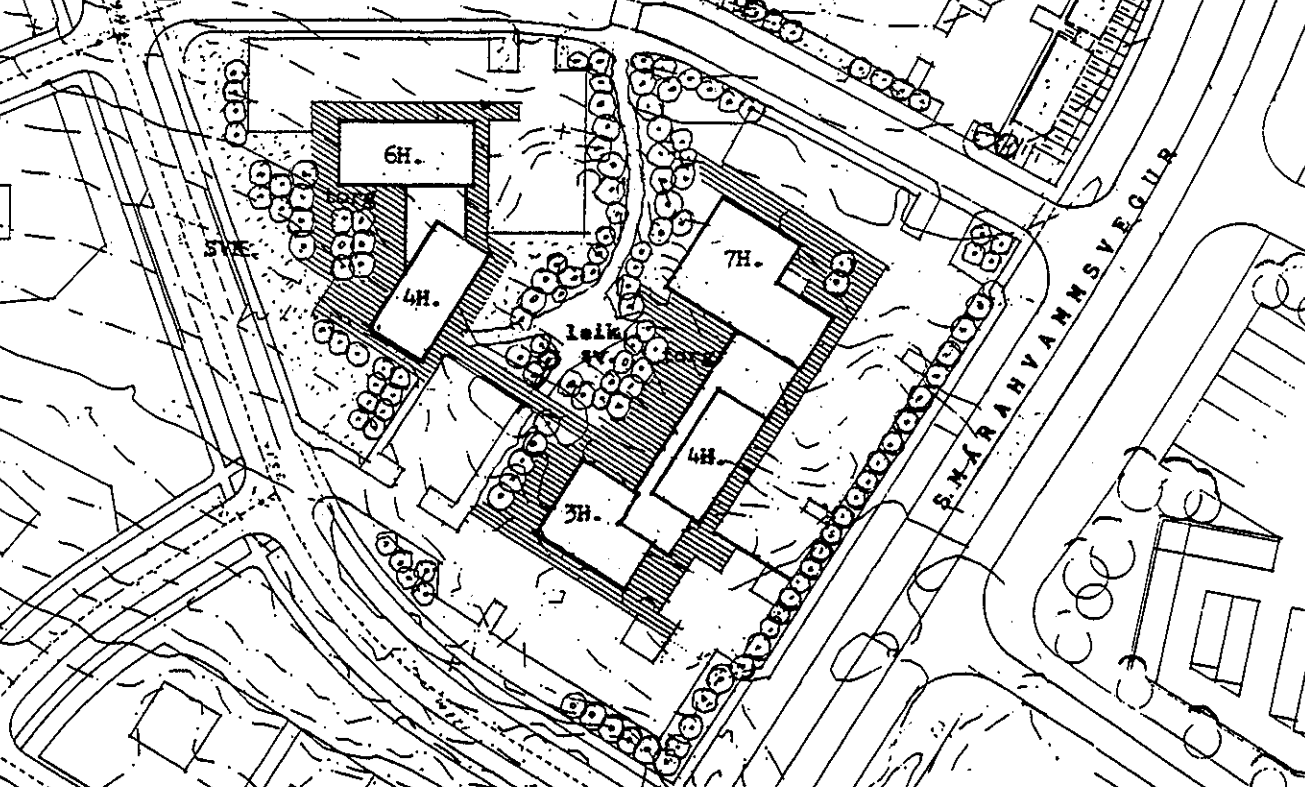
Grunnskóli



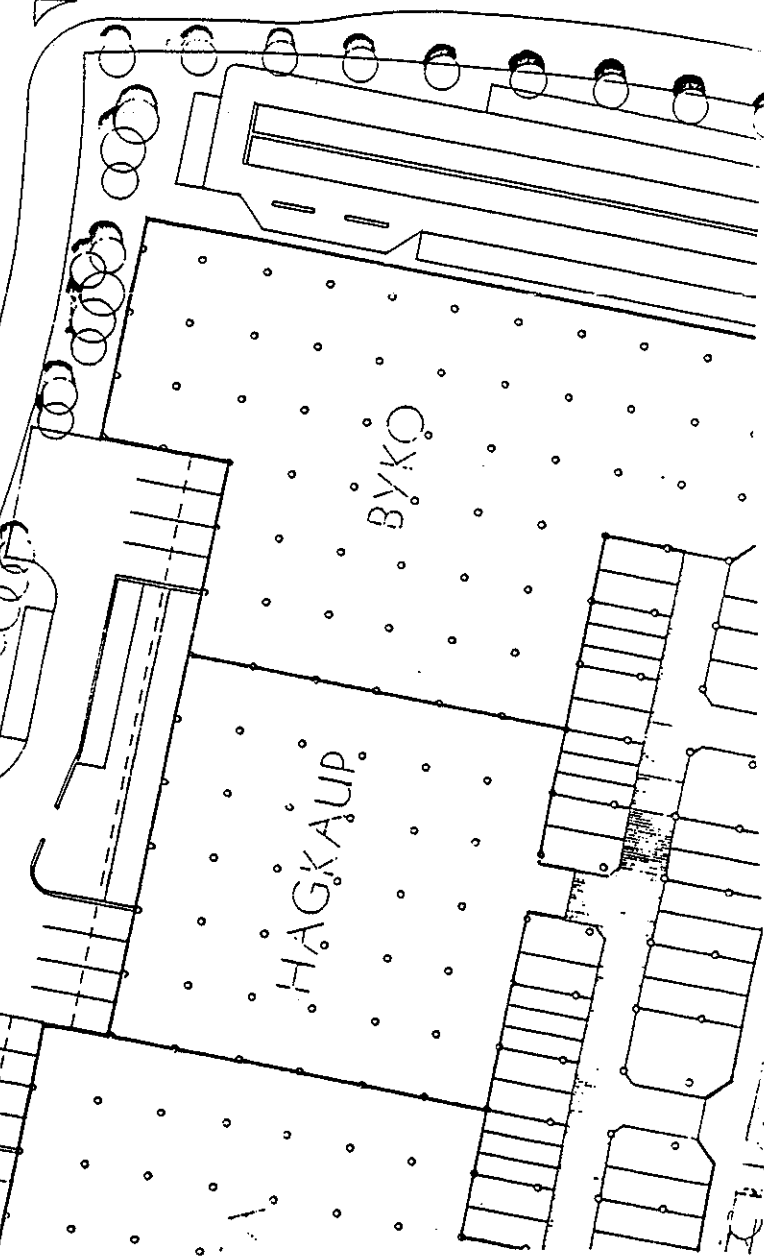
FÍFUHVAMMSVEGUR



FÍFUHVAMMSVEGUR



OFNKO



N Ó N H E D
fjölbygging: deiliskipulag
uppdráttur nr. 1

Daga. 17.09.1991
Mkv. 1 : 1000
Breytingar

Arkitektar sf 14
Lautavegi 19
101 Reykjavík
Símar (01) 11010 - 10680
Arni Friðriksson arkitekt FAL
Páll Gunnlaugsson arkitekt FAL
Valdimar Harðarson arkitekt FAL

Fyrirhugað íbrottahus og skóli

Íbúðir í fjölbýli

FÍEUVAMMSVEGUR

SWÁRAHVAMMSVEGUR

HAGKAUP

BYKO

OFNKO

ÍBÚÐIR F. ALMENNAN MARKAD

12

9.700 m² 168
fjöldi íbúða: 50 stk. - 100 stöð
brúttó gólfgr. 50.000 m² (25 í kj.)
N= 0,51

ÞJÓNUSTUÍBÚÐIR F. ALMENNAN MARKAD

13

12.100 m² 168
fjöldi íbúða: 100 stk. - 115 bílastaðir
brúttó gólfgr. 10.000 m² (25 stöðir í kj.)
N= 0,83 8H.

ÍBÚÐIR F. BÚSETURETT / FÉLAGSL. KERFIÐ

14

13.958 m² 168
fjöldi íbúða 70 stk.
135 bílastaðir
brúttó gólfgr. 12.000 m²
N= 0,52

N.hlutf. fyrir svæðið í heild
N= 0,64

MÓNHÆÐ
fjölbýlishús : deiliskipulag
upprættur nr: 2

Daga. 17.09.1991

Mkv. 1 : 1000

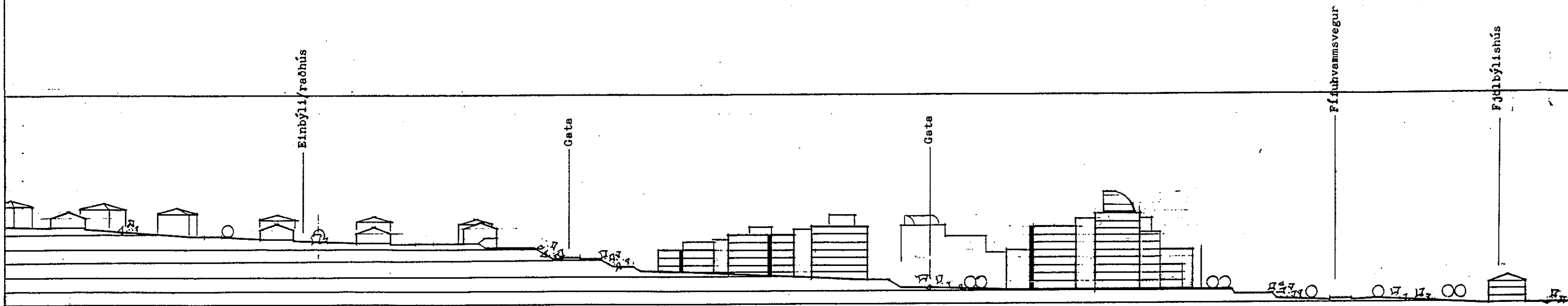
Breytingar

Tel.nr.

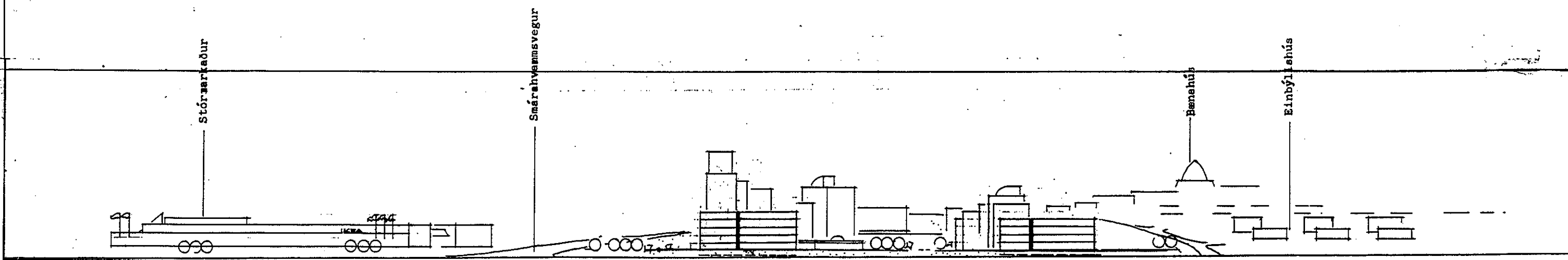
Arkitektarsf 15

Lautavegi 19
101 Reykjavík
Símar (01) 11010 - 19580

Árnir Friðriksson arkitekti FKA
Páll Gunnlaugsson arkitekti FKA
Valdimar Harðarson arkitekti FKA



Sneiðing um Smárahvamsveg
mkv. 1:1000



Sneiðing um Ffuhvamsveg
mkv. 1:1000

N Ó N H A Ð
Fjölbýlishús : deiliskipulag
sneiðingar

Daga 17.09.1991
Mkv. 1:1000
Breytingar

Arkitektarsf 16
Lautavegi 19
101 Reykjavík
Símar (91) 11010-16580
Arni Friðriksson arkitekt FAI
Páll Gunnarsson arkitekt FAI
Veldur Harðarson arkitekt FAI