

## DIGRANESHLÍÐAR:

### DRÖG AÐ FORSÖGN FYRIR DEILISKIPULAG.

#### 1. AFMÖRKUN.

Svæðið afmarkast af Digranesvegi að norðan, sk. B-reit að austan, Kópavogslæk að sunnan og fyrirhuguðum Stútulautarvegi að vestan. Stærð svæðisins er um 12 ha.

#### 2. ERFÐAFESTA.

Um 8 ha. fyrirhugaðs byggingarland er í sk. erfðafestu. Alls eru erfðafestulöndin 17 talsins, frá 0.2 ha. til 1.8 ha. að stærð. Samningar við erfðafestuhafa er forsenda þess að hægt sé að hefja byggingarframkvæmdir á svæðinu. Samningaviðræður eru þegar hafnar.

#### 3. FYRIRHUGAÐ BYGGINGARLAND.

Brattlendi í Digraneshlíðum er töluvert, nálægt 1:5 að meðaltali. Svæðið nær frá 20 m h.y.s við Kópavogslæk í um 70 m við Digranesveg. Landið snýr allt móti suðri, veit því vel móti sólu. Þaðan er víðsýnt yfir Reykjanesskagan.

Holtagróður er ríkjandi á svæðinu, víða eru trjálundir með föngulegum trjám og runnum af ymsum tegundum.

Nokkuð er um stórgryti á svæðinu ennfremur merki um hærri sjávarstöðu.

Jarðvegsdypi hefur ekki verið kannað sérstaklega á svæðinu. En með samanburði við suðurhlíðasvæðið má búast við töluverðu dypi fyrir neðan Hlíðarveg ennfremur efst við Digranesvegin. Á miðbiki svæðisins er víst að jarðvegsdypi er lítið og sums staðar þarf örugglega að sprengja fyrir húsagrunnum.

Nokkur íbúðarhús og gamlir sunarhústaðir eru á svæðinu. Ástand þessara bygginga er misgott.

#### 4. GATNAKERFI.

Aðkoma svæðisins er fyrirhuguð frá Digranesvegi, Hlíðarhjalla og fyrirhuguðum Stútulautarvegi. Ljóst er að innra gatnakerfi svæðisins kemur til með að ráðast mjög af landhalla. Lega Stútulautarvegur er þegar ákveðin og hugmyndir eru upp um að Hlíðarvegur verði í núverandi legu.

#### 5. ÞÉTTLEIKI.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 1988-2008 er áætlað að fjöldi íbúa á ha. á svæðinu verði um 38.

Reiknað er með breytilegum þéttleiki innan svæðisins. Meðan Hlíðarvegur og upp við Digranesveg er áætlað að lóðir verði um 750 m<sup>2</sup> að flatarmáli eða 40-45 einbýlishúsalóðir alls. Nytingarhlutfall yrði þar nálægt 0.2.

Þar sem brattinn er mestur er gert ráð fyrir all þéttri byggð sérbýlishúsa sem mynda þyrpur eða klasa sem ymist eru gerðir úr stakstæðum eða sambyggðum húsum (færi eftir staðháttum). Ekki er hægt að gefa nákvæma forskrift um stærð lóða á þessu svæði enda verða þær misstórar. En leitst skal við að sem flestar íbúðanna hafi afmarkaða lóð. Sameiginlegarlóðir skulu heyra til undantekningar.

#### 6. BYGGDIN.

Lega og landgæði Digraneshíða og það viðsyni sem þaðan er, hefur orðið til þess að margir eru þeirrar skoðunar að hliðarnar séu ákjósanlegasta byggingarländ alls höfuðborgarsvæðisins. Því er mikils um vert að vel takist til um skipulag þess, yfirbragð byggðarinnar verði gott og hún komi til með að falla vel að landinu.

Ekki eru settar fram í þessari forsogn sérstakar kröfur um útlit eða form fyrirhugaðrar byggðar í hliðunum að öðruleiti en því sem þegar hefur komið fram hér að ofan. Skipulagsnefnd óskar því sérstaklega eftir að fylgjast með þróun hugmynda um þetta atriði. Rétt er þó að benda á forvinnu Bæjarskipulags í þessu sambandi.

Hluti þeirra byggðar sem er á svæðinu kemur til með að hverfa. Aðlaga skal nýja byggð þeirri sem kemur til með að standa.

Í nýsamþykktu aðalalskipulagi Kópavogs er miðað við 2.5 bílastæði á íbúð í sérbyli í skipulagi nýrra hverfa. Jafnfram skal gera ráð fyrir bílskúr við hverja íbúð eða sameiginlegar bílageymslur sé um þyrpu eða klasabyggð að ræða.

#### 7. ÞJONUSTA.

Gera skal ráð fyrir kirkjulóð í norðausturhorni svæðisins um 1.0 ha. að stærð. Bílastæði kirkjunar og íþróttahússins Digraness yrðu samnytt að hluta.

Jafnfram er æskilegt að gert sé ráð fyrir matvöruverslun á svæðinu (ca. 200 m<sup>2</sup> að grunnfleti). Staðsetning hennar er talin best við Hlíðarveg.

#### 8. UMHVERFI.

Það skal vera eitt af markmiðum skipulagsins að fella byggðina sem best að þeim trjágróðri sem fyrir er á svæðinu og telst hafa varðveislugildi. Jafnframt skal gæta varkárni varðandi aðlögun byggðarinnar að útivistarsvæði við Kópavogslæk. Samráð skal haft við garðyrkjustjóra bæjarins í þessu sambandi. Gæta skal vel að því að lóðir einstakra bygginga falli vel að opnum svæðum

12.12.1989 BHS.