


Kópavogur Fífuhammsland

Greinargerð með deiliskipulagi
Maí 1997

Lindir II, Reitur 16.

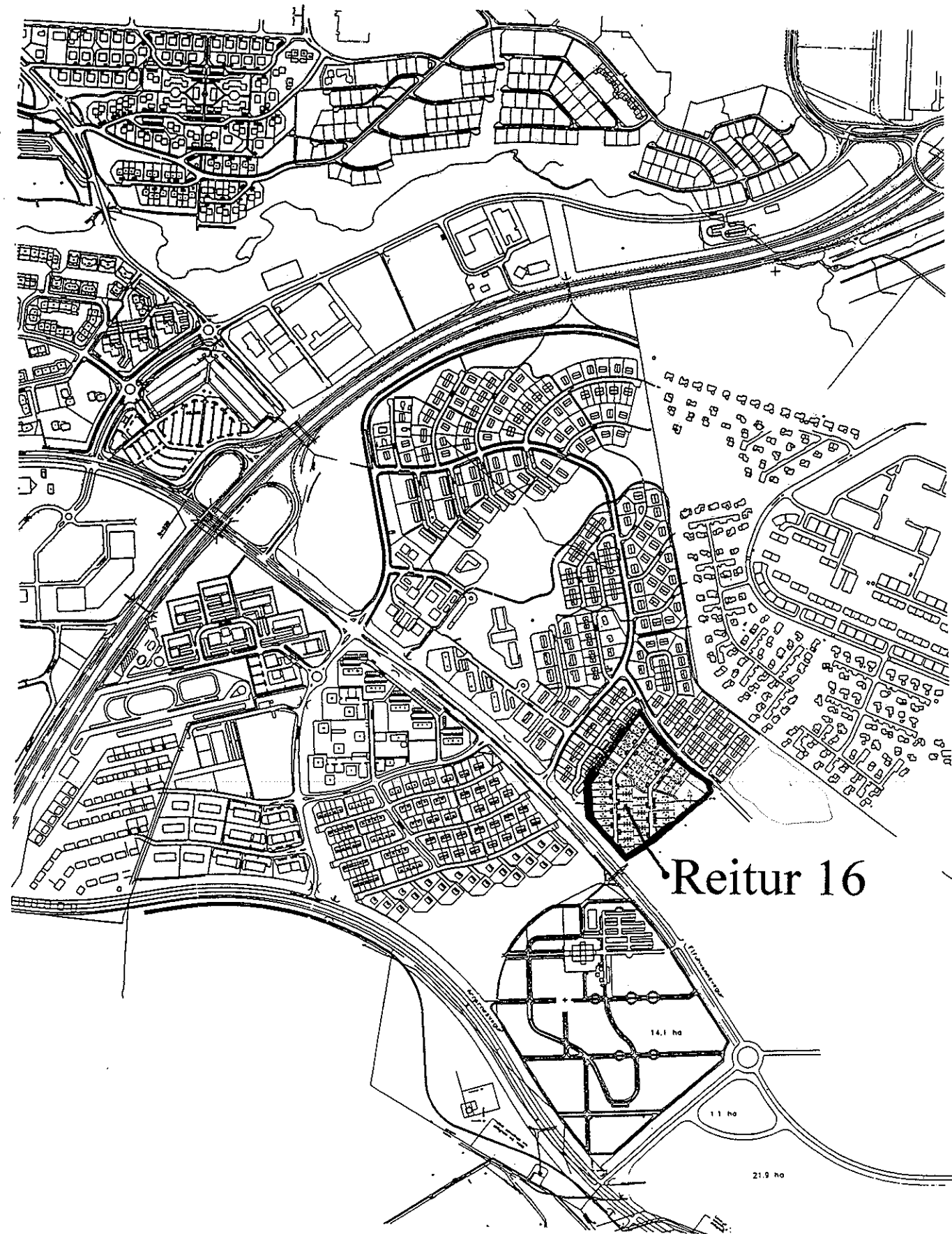


Samþykkt í skipulagsnefnd	13.05.1997
Samþykkt í bæjarráði	
Samþykkt í bæjarsjórn	27.05.1997
 Bæjarskipulag Kópavogs	



Einar V. Tryggvason
arkitekt. kt. 170242 4599
Skeifan 11 A 108 R. Sími/fax : 553 2000

DEILISKIPULAG Á REIT 16 Í LINDUM II FÍFUHVAMMSLANDI.



1. STÆRÐ OG AFMÖRKUN REITSINS.

Deiliskipulagssvæðið í Lindum II, reitur 16, sem þessi greinargerð fjallar um, liggur milli Fífuhvammssvegar í suðri og Hvammsvegar í norðri annars vegar, en hins vegar Háukalindar í vestri og aðalgöngustígs í austri, en hann skilur reit 16 í Lindum II frá reit 2 í Sölum.

Í forsögn að deiliskipulagi fyrir svæðið er gert ráð fyrir 60 íbúðum. Íbúafjöldi er áætlaður um það bil 200 og nýtingarhlutfallið er 0.29. Stærð svæðisins er 3,6 ha og landhalli er í vestur.

Í norðausturhorni svæðisins er gert ráð fyrir gæsluvelli um 1900 m² að stærð og er komið að honum frá Hvammsvegi. Sparkvöllur og opið leiksvæði eru sunnan hans. Göngustigur liggur í gegnum hverfið upp á aðalgöngustiginn og aðskilur hann leiksvæðið frá sparkvelli. Göngustigurinn tengir einnig saman tvö önnur leiksvæði, annað í miðju hverfinu og hitt vestast í því, auk þess sem hann tengir það skólahverfi.

2. FYRIRHUGAÐ BYGGINGARLAND.

Frá byggingarlandinu er fallett útsýni allan hringinn frá Álftanesi í suðvestri, yfir vogana, Seltjarnarnesið, Reykjavík og Snæfellsjökul, allt til Esju í norðri. Leitast hefur verið við að tryggja sem flestum hlutdeild í útsýninu.

Melar og holtagróður er algengur á svæðinu ásamt lúpínu. Sérstakar vindmælingar eru ekki til fyrir Fífuhvammsslandið. Hins vegar hefur verið tekið mið að vindmælingum í suðurhluta Breiðholts en þar eru suðaustlægir vindar ríkjandi eins og algengt er á þessum slóðum.

3. UMFERÐ.

Aðkoma inn á reit 16 er frá Hvammsvegi. Tvær húsagötur liggja í suður frá Hvammsvegi, Húsaling og Háulind. Húsagöturnar eru 7 metra breiðar með gangstígum beggja vegna, og er gangstigurinn öðru megin 1 m á breitt en 2 m hinum megin. Heildarbreidd húsagötu verður því 1 m + 7 m + 2 m eða alls 10 metrar. Húsagöturnar eru blindgötur.

Bílastæðum verður að mestu leyti komið fyrir á einkalóðum þeirra sem nýta þau, nema við fjórbylishúsin efst í hverfinu, þar eru þau utan lóðar. Miðað er við 2 bílastæði á hverja íbúð.

Aðkoma að gæsluvellinum er frá Hvammsvegi á móts við Hveralind og þar eru 10 bílastæði

4. OPIN SVÆÐI.

Á reitnum eru þrjú almenn leiksvæði. Neðsta og vestasta leiksvæðið er um 418 m², leiksvæðið á miðjum reitnum er um 440 m² og leiksvæðið efst í nágrenni gæsluvallar er um 376 m². Þar er og sparkvöllurinn 18 x 32 metrar að stærð. Auk þessa eru tvö opin svæði, annað er syðst við Fífuhvammssveg og hitt er ofar við Fífuhvammssveg.

Á leiksvæðum og opnu svæðunum verður plantað trjám og öðrum gróðri og leiktækjum verður komið þar fyrir. Göngustígur er malbikaður og er breidd hans 3m en breidd malbiks 2m. Suðaustan við reit 16 er aðalgöngustígur, opið svæði, þar sem er göngustígur og reiðstígur sem skilur að svæðin Lindir og Sali.

Hljóðmön er meðfram Fífuhvammsvegi næst Haukalind. Göngustígur liggur sunnan reitsins meðfram Fífuhvammsvegi.

5. HÚSAGERÐ.

Svæðið verður byggt parhúsum, auk tveggja hæða fjölbýlishúsa efst í reitnum. Parhúsin eru á einni hæð nema vestast, þar sem landhalli er meiri. Þar verða parhús á tveimur hæðum. Parhús á einni hæð eru með bílskúr og parhús á 2 hæðum eru með eða án bílskúrs.

Byggingarreitur tveggja hæða fjölbýlishúsa austan við efri húsagötunar er 11 x 22 metrar. Auk þess er 2 metra útbyggingarreitur eins og fram kemur á teikningum. Mænistefna er samsíða húsagötu.

Byggingarreitur parhúsa á einni hæð er 11,5 x 14,65 metrar og er mænistefna þvert á húsagötu.

Byggingarreitur tveggja hæða parhúsa neðan og vestan við neðri húsagötu verður 10 x 11 metrar auk 2m útbyggingarreits. Mænistefna er samsíða götu.

6. TEGUND HÚSNÆÐIS.

1) Fjölbýlishús á 2 hæðum, 4 hús, alls 16 íbúðir.

Grunnflötur byggingarreits er 242 m² og hámarksgrunnflötur með útbyggingum 286 m².

Lóðarstærðir eru 1072 m² - 1172 m².

2) Parhús á 1 hæð með bílskúr, alls 28 íbúðir.

Grunnflötur byggingarreits er 150 m².

140 m².

Lóðarstærð er um 520 m².

3) Parhús á 2 hæðum með bílskúsrétti, alls 16 íbúðir.

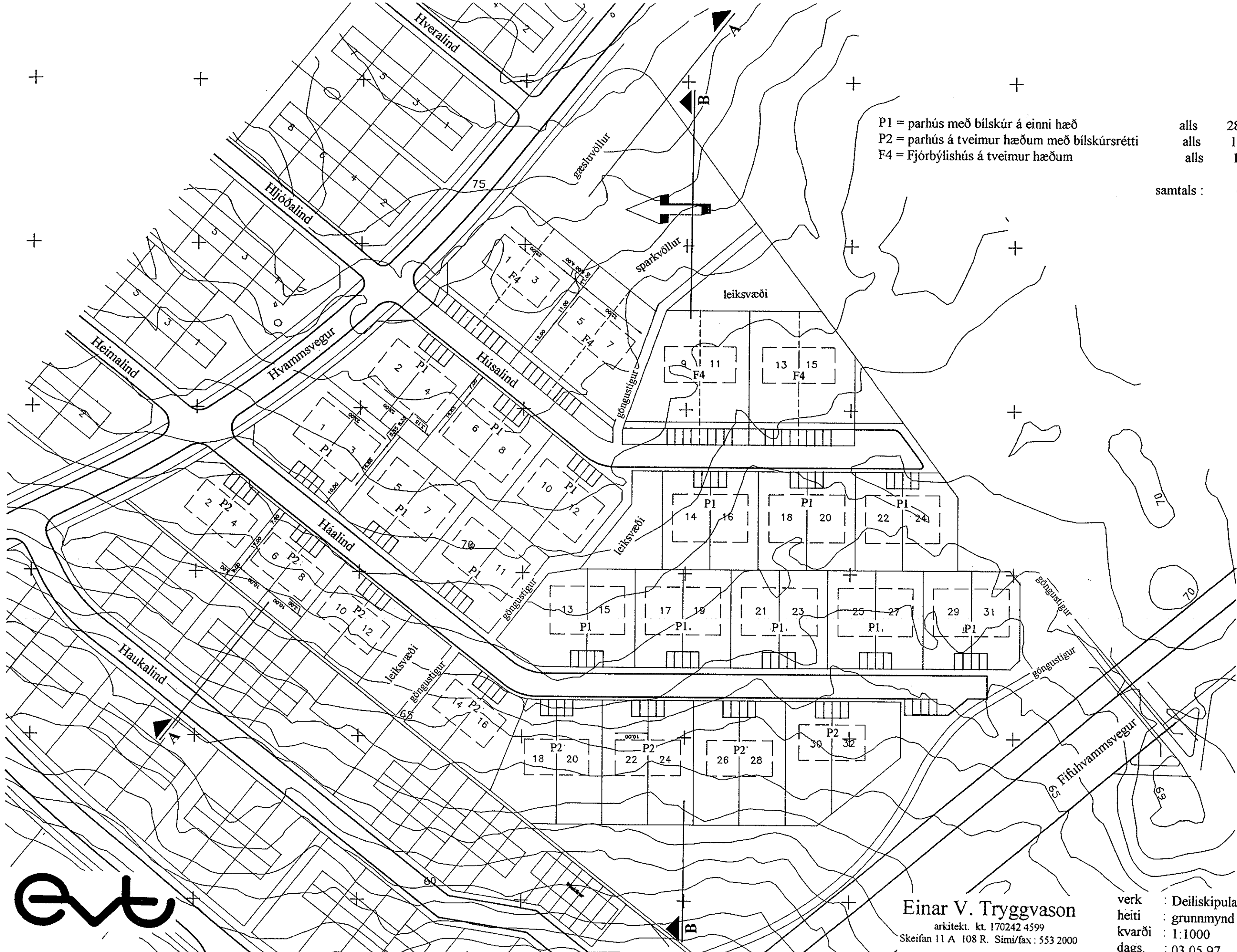
Grunnflötur byggingarreits er 110 m². Hámarksgrunnflötur beggja hæða með útbyggingum 253 m². Lóðarstærð um 370 m² - 520 m².

7. ÞJÓNUSTA.

Áætlað er að íbúðarhverfin í Lindum I til III verði með samtals 3000 íbúum. Þau mynda eitt skólahverfi þar sem gert er ráð fyrir tveggja hliðstæðu grunnskóla með um 550 nemendum.

Grunnskólinn verður staðsettur í íbúðabyggðinni miðri og liggur skólalóðin að helsta útivistarsvæðinu. Þéttasta byggðin er næst skólanum og mun meirihluti nemenda Lindahverfis geta gengið í skólann án þess að fara yfir umferðargötu. Undirgöng og brú verða á Fífuhvammsvegi og eru þau staðsett með tilliti til aðkomu að skólalóð.

Leikskólinn á norðursvæðinu Lindir I og III stendur við sömu safngötu og grunnskólinn og hverfisverslunin. Tveir gæsluvellir eru á norðursvæðinu, annar í suðurjaðri útivistarsvæðisins við "bæinn" Tungu, og hinn verður staðsettur efst í reit 16.



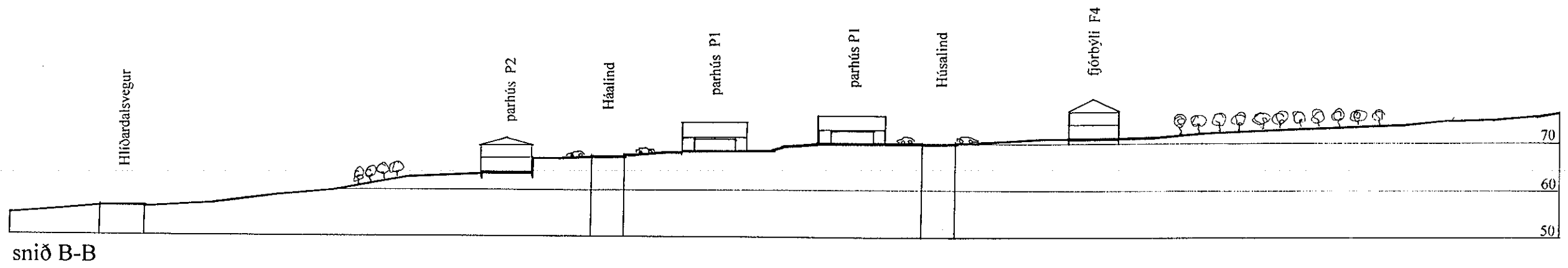
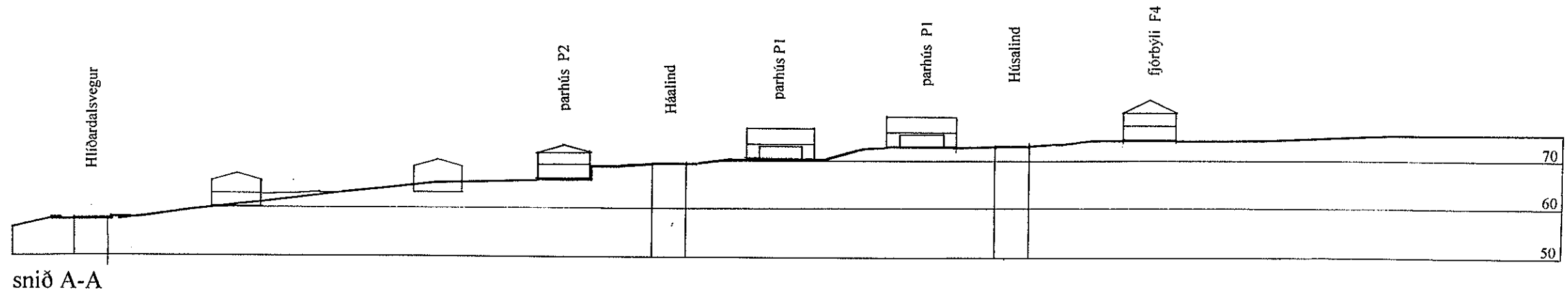
P1 = parhús með bílskúr á einni hæð
 P2 = parhús á tveimur hæðum með bílskúrsrétti
 F4 = Fjórbylishús á tveimur hæðum

alls 28 íbúðir
 alls 16 íbúðir
 alls 16 íbúðir
 samtals : 60 íbúðir á 3,4 ha



Einar V. Tryggvason
 arkitekt. kt. 170242 4599
 Skeifan 11 A 108 R. Sími/fax : 553 2000

verk : Deiliskipulag Lindir II
 heiti : grunnmynd
 kvarði : 1:1000
 dags. : 03 05 97



Einar V. Tryggvason
arkitekt. kt. 170242 4599
Skeifan 11 A 108 R. Sími/fax: 553 2000

verk : Deiliskipulag Lindir II
heiti : snið
kvarði : 1:1000
dags. : 03 05 97