

Inngangur

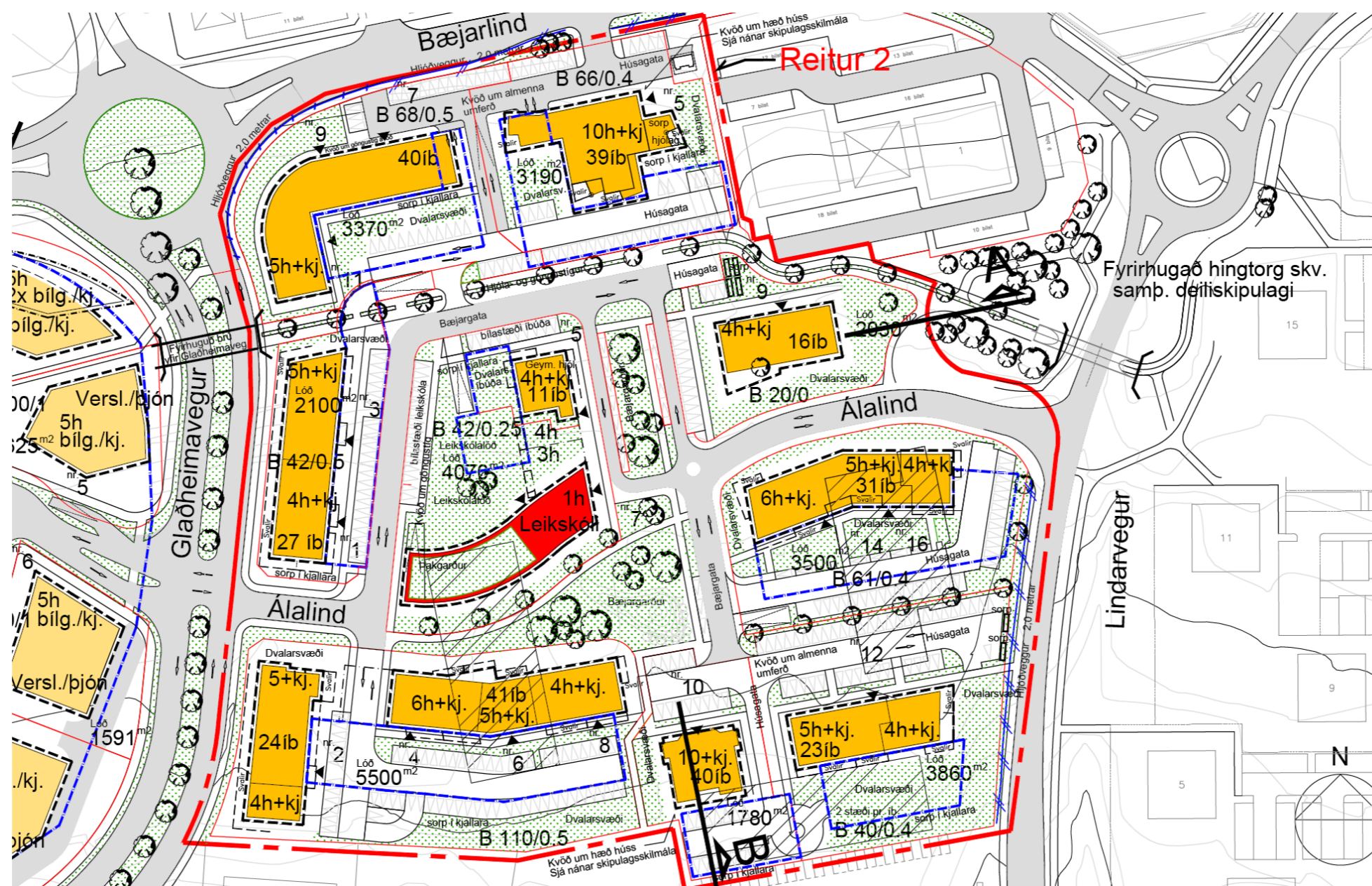
Sérstaða þessa íbúðarsvæðis felst m.a. í því hve miðlægt það er í Kópavogi og í vaxandi svæðiskjarna höfuðborgarsvæðisins, Smáranum. Svæðið er vel tengt aðalगतnakerfi og allri þjónustu. Hið nýja íbúðarsvæði hefur því alla burði til að verða eftirsóknarvert til búsetu. Jafnframt verður þéttleiki svæðisins mikill eða um 200 íbúar/ha eða 83 íbúðir/ha. Því er mikilvægt að vel takist til í mótun byggðarinnar og að þær væntingar sem skipulagsyfirvöld bera til svæðisins um vandaða og góða byggð skili sér í hönnun, útliti og útfærslu einstakra húsa og lóða innan þess.

Skýringarhefti B

Í skýringarhefti B eru sýnd viðmið um hönnun og frágang húsa og lóða á austurhluta Glaðheimasvæðisins. Með þeim vilja skipulagsyfirvöld leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og lóða á svæðinu. Þeim tilmælum er beint til væntanlegra handhafa byggingarréttar (lóðarumsækjendur) á reit 2 í austurhluta Glaðheima að kynni sér ítarlega skipulagsskilmála svæðisins og þau viðmið eða fyrirmyndir sem fram eru sett fyrir svæðið. Mikilvægt er að það sé gert áður en sótt eru um byggingarrétt á svæðinu. Viðmiðin sýna dæmi um meginform fyrirhugaðra húsa á svæðinu, útlit þeirra og efnisnotkun ásamt meginlínunum í hönnun lóða. Sjá nánar í kafla 2 viðmið 2.1 – 2.5 í almennum skipulagsskilmálum fyrir svæðið.

Skilmálateikning

Skilmálateikning skal fylgja aðaltekningum. En skilmálateikning skal sýna hvernig aðaltekningar húsa falla að skipulagsskilmálum einstakra lóða. Áður en aðaltekningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsnefnd til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram ofangreind skilmálateikning, hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að viðmiðum í lið 2 í almennum skipulagsskilmálum fyrir svæðið og hvernig þau falla að þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma í skýringarhefti B.





Þétt borgarbyggð

Út frá miðju hverfisins eru dregnir tveir hringir með 400m rás og 800m rás.

Ætla má að fullorðin manneskja gangi 800 metra á 12 mínútum ef miðað er við meðalgönguhraða um 5 km/klst.



Þjónusta í göngufæri

Skýringarmynd hér að ofan sýnir þá fjölbreyttu þjónustu og afþreyingu sem er í göngufæri við Glaðheima - austurhluta.



Álalind



Glaðheimavegur



Bæjarlind



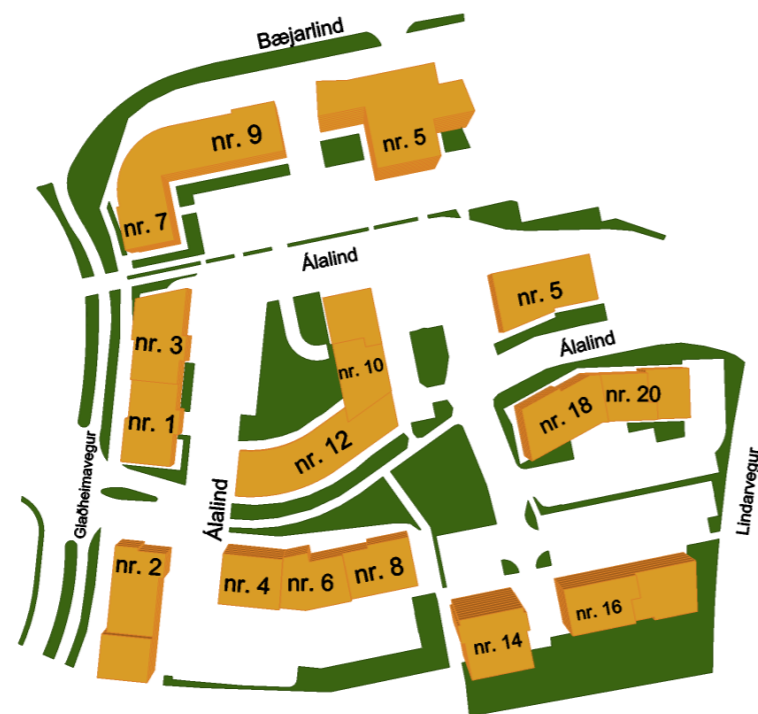
Lindarvegur



Byggingar - Græn svæði - Götur - Bílastæði ofanjarðar



Byggingar - Götur



Byggingar - Græn svæði



Byggingar - Götur - Bílastæði ofanjarðar

Fyrirmyndir - fagurfræði

Í kafla **2** í almennum ákvæðum í skipulagsskilmálum er fjallað um hönnun og frágang húsa og lóða.

Þar er kveðið á um í viðmiði **2.3** fyrir húsin við Bæjarlind 7-9 og Álalind 1-3, 2-8, 5, 10-12, 16 og 18-20 og sett fram krafa um að efnisnotkun í útliti þessara húsa skuli vera a.m.k þrískipt og skuli því breytt að jafnaði eftir 10-15 metra hvort sem um er að ræða lóðrétta eða lárétta fleti í útvegg.

Í myndum á þessari síðu eru dæmi og fyrirmyndir um fjölbreytni sem gætu átt við um ofangreind hús.



A1 - Litað og prentað gler
Tjuvholmen, Osló



A2 -
Tjuvholmen, Osló



A3 - Fjölbreytt efnis- og litaval
Dyne Brygge, Tjuvholmen í Osló



A4 -
La Mola Hotel and Conference Center, Spánn - Fermín Vázquez Arquitectos



A5 - Uppbrot í ytra byrði
8 House, Kaupmannahöfn, Danmörk - BIG



A6 - Uppbrot í ytra byrði
Hancock Lofts, California. Koning - Eizenberg Architects.

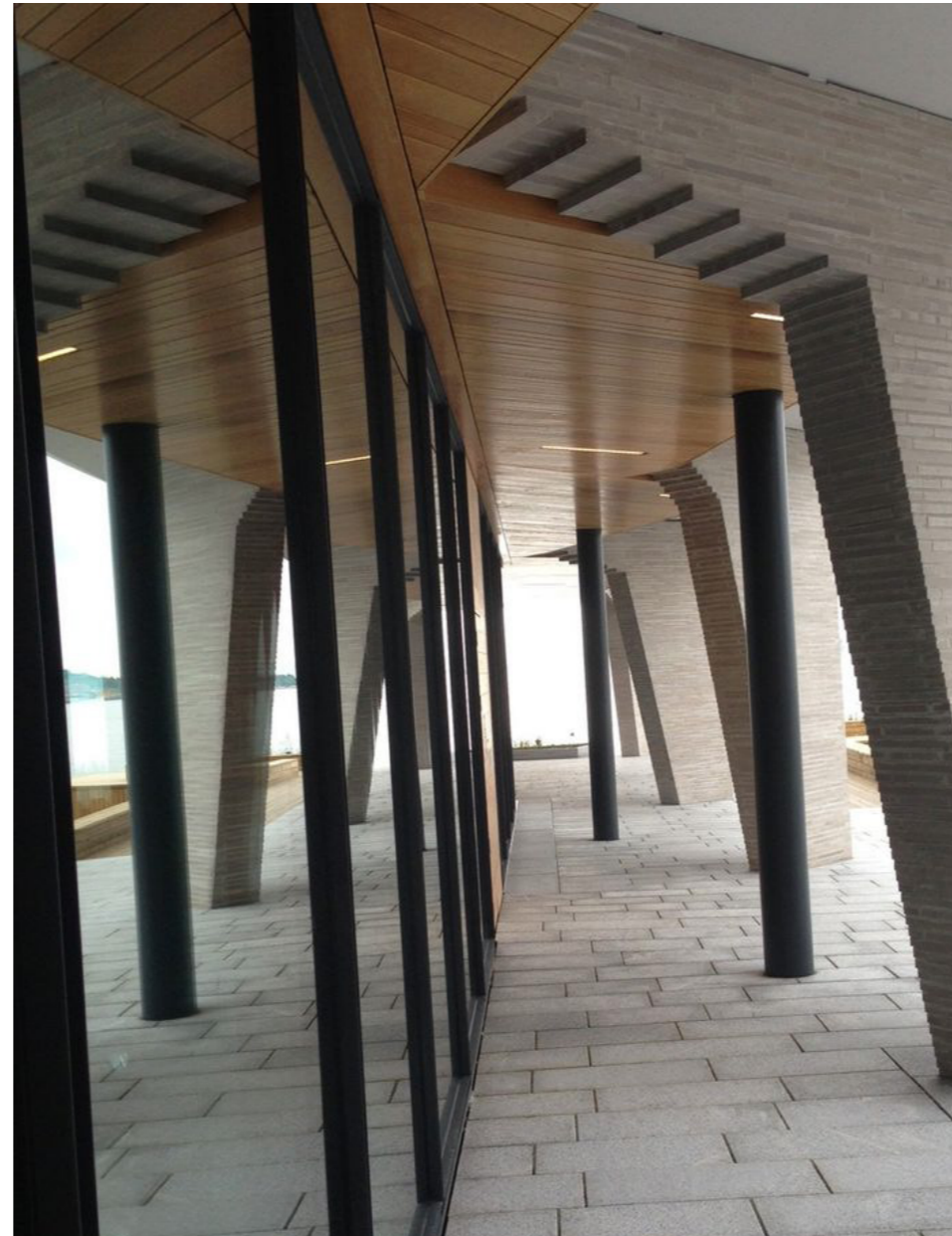


A7 - Uppbrot í efnisvali
Sluseholmen, Kaupmannahöfn

Fyrirmyndir - fagurfræði og hagkvæmni - bindandi byggingarlína

Í húsum við Bæjarlind 5 og 7-9 og við Álalind 1-3 og 10-12 er gert ráð fyrir bindandi byggingarlínum á fyrstu hæð (aðkomuhæð) húsa sem liggja innar en ytri byggingarreitur.

Í myndum á þessari síðu eru dæmi um útkrögun sem borin er upp af súlum. Innri byggingarlína eykur nýtanlegan flöt lóða og um leið mögulegt byggingarmagn á lóðum þar sem byggð er þétt.



B1 - Innregin fyrsta hæð, súlur bera útkrögun
Sluseholmen, Kaupmannahöfn



B2 - Innregin fyrsta hæð, súlur bera útkrögun, svalir
Tjuvholmen, Osló



B3 - Innregin fyrsta hæð, súlur bera útkrögun
Tjuvholmen, Osló



B4 - Innregin fyrsta hæð, súlur bera útkrögun
Sluseholmen, Kaupmannahöfn



B5 - Innregin fyrsta hæð, súlur bera útkrögun
Tjuvholmen, Osló

Fyrirmyndir - fagurfræði og hagkvæmni - port - stórar svalir

Í húsum við Álalind 2-4 og 10-12 eru port milli götu og garðs. Á þessari síðu sést að port skapa áhugaverðar sjónlínur.

Port eins og innri byggingarlína eykur nýtanlegan flöt lóða og um leið mögulegt byggingarmagn á lóðum þar sem byggð er þétt.

Áhersla skal lögð á að íbúðarstærðir og fjöldi herbergja í hverju húsi komi til með að höfða til sem flestra.

Þar sem íbúðabyggingin í Gláðheimum austurhluta er í svæðiskjarna höfuðborgarsvæðisins og lóðastærð fjölbýlishúsanna því minni en gengur og gerist í úthverfum bæjarins má ætla að nálægð þess við iðandi mannlíf, verslun og þjónustu hafi áhrif á innri gerð íbúða.

Ekki er ólíklegt að í hönnun íbúða verði áhersla lögð á stærri og fjölnýttari svalir með möguleika á svararlokunum, þaksvölum og þakgördum en að dregið verði úr stærð og kröfum til stærðar eldhúsa svo dæmi sé tekið. Í hönnun íbúða skal reikna með dagsbirta komi úr tveimur höfuðáttum.

Lagt er til að lóðarhafar líti til framtíðar þegar valið stendur milli þess að einangra hús að innan eða utan. Mat skipulags- og byggingardeildar er að þegar til lengri tíma er litið felist hagkvæmni í að einangra hús að utan og klæða.



C1 - Port
Sluseholmen, Kaupmannahöfn



C3 - Port gegnum byggingu
Blok K, Amsterdam



C4 - Port gegnum byggingu, tengir útirými saman



C3 - Stórar svalir
Tjuvholmen, Osló



C5 - Stórar svalir
Tjuvholmen, Osló

Fyrirmyndir - lýðheilsa - frágangur lóða - yfirborð og göngustígar

Í húsum við Bæjarlind 5 og 7-9 og við Álalind 1-3 og 10-12 er gert ráð fyrir bindandi byggingarlínum á fyrstu hæð (aðkomuhæð) húsa sem liggja innar en ytri byggingarreitur.

Í myndum á þessari síðu eru dæmi um útkrögun sem borin er upp af súlum. Innri byggingarlína eykur nýtanlegan flöt lóða og um leið mögulegt byggingarmagn á lóðum þar sem byggð er þétt.



E1 - Vandað svæði fyrir gangandi og hjólandi
Brighton, UK



E2 - Vatn



E3 - Göngustígur, uppbot í hellulögn



E4 - Aðgengi fyrir alla, tröppur og rampur
Robson Square, Vancouver - C.Oberlander, landslagsarkitekt



E5 - Vönduð hellulögn og almenningsbekkur



E6 - Aðgengi fyrir alla, rampur og stigi
Museum M, Belgíu



E7 - Vatn notað sem uppbot í hellulagðar tröppur



E8 - Vönduð hellulögn
Sloane Square, London

Fyrirmyndir - Lýðheilsa og fagurfræði - girðingar og opin svæði innan lóða

Í kafla **2** í almennum ákvæðum í skipulagsskilmálum er fjallað um hönnun og frágang húsa og lóða.

Þar er kveðið á um í viðmiði **2.3** að vanda skuli hönnun og efnisval þegar komi að götugögnum s.s. lýsingu, skiltum, hellulögn og frágangi gróðursvæða.

Í myndum á þessari síðu eru dæmi og fyrirmyndir um útfærslu opinna svæða og lóða sem gætu vel átt við Glaðheima.

Húsagötur sem liggja innan lóða skulu lagðar af lóðarhöfum og gerðar í samræmi við þær götur hverfisins sem bærinn gerir. Á þetta einnig við um lýsingu sem og þá hluti sem tilheyrir götum svo sem skilti, girðingar, gangstéttar og gróður. Hellulagt göngusvæði verði umhverfis allar byggingar.

Svæði yfir niðurgröfnum bílageymslum/skýlum skulu að mestu hluta vera gróðursvæði með minnst 0,15 til 0,5 metra jarðveg fyrir gras og runna og 1 meter fyrir trjágróður. Skipulagsuppdráttur sýnir hvar gert er ráð fyrir grænum svæðum yfir bílageymslum. Lóðarhafar Bæjarlindar 5 og 7-9 hafa heimild til að vera sem sameiginlega bílageymslu/skýli.



F1 - Bekki er hægt að nota sem afmörkun á lóðamörkum
Rockbrook, Dublin. HKR Architects



F2 - Hellulagðar tröppur sem hægt er að tilla sér á



F3 - Hellulagðar tröppur sem hægt er að tilla sér á



F4 - Listskreytingar á útveggjum húsa



F5 - Listskreytingar á lóðum



F6 - Inngangar í hús og afmörkun milli sérafnotareita
Hancock Lofts, California. Koning - Eizenberg Architects.



F7 - Afmörkun sérafnotareita í samræmi við útlit hússins
Sluseholmen, Kaupmannahöfn