



THG ARKITEKTAR

Reykjavík 01.09.15

Bæjarráð Garðabæjar
Cc Guðjón E Friðriksson
Garðatorgi 7
210 Garðabæ

Varðar opnun verslunarinnar Costco í Kaupúni Garðabæ.

Stjórnendur bandarísku verslunarkeðjunnar Costco sem að byggir á félagsaðild viðskiptavina leggja til að opnuð verði ný verslun og bensínstöð í Kaupúni Garðabæ. Verslunin verður í Kaupúni 3 og bensínstöðin í Kaupúni 2.

Óskað er eftir stækkun á Kaupúni 3 og breytingum á bílastæðum. Óskað er eftir að breyta nýtingu og stækka lóðina nr. 2.

Costco mun ráð um það bil 160 starfsmenn sem mun fjölga upp í 250 eftir 3 ár þegar starfsemin hefur þróast.

Ráðgjafafyrirtækin Alta, Mannvit og THG arkitektar munu vinna að nauðsynlegum gögnum vegna breytinga á deiliskipulaginu eins og skipulagslýsingu, mat á umhverfisáhrifum, umferðaskipulag, breytingum á skipulagsgreinargerð teikningum ofl.

F.h. Costco óskar undirritaður eftir leyfi bæjarráðs og skipulagsnefndar að breyta deiliskipulagi Kaupúns í samræmi við eftirfarandi breytingar á nýtingu skipulagssvæðisins. Þar sem að hönnun húss og skipulags eru enn í vinnslu geta orðið einhverjar breytingar á eftirfarandi lýsingu:

Kaupún 3

Stækkun á byggingu til vesturs og norðurs

Costco er verslun þar sem viðskiptamenn verða að vera félagsaðilar að, upphaflega stofnað til að þjóna litlum og miðlungs stórum fyrirtækjum sem venjulega eru neyddir til að greiða hærra verð frá heildsölum vegna smæðar pantana og sem geta heldur ekki pantað allar sínar vörur frá einum birgja. Í dag er Costco einnig opin fyrir almenna félagsmenn. Costco er með fjölbreytt vöruval, þar með talin matvara, en er með takmarkað vöruúrval innan hvernar tegundar. Matvörur eru annaðhvort seldar í stórum einingum eða í magnpakningum til endursölu, en með öðrum vörum er aðallega lagt áherslu á sölu til fyrirtækja, t.d. litlar verslanir, verkstæði, skrifstofur, hótél ofl.

Fyrirtæki og einstaklingar verða að vera með aðild að félaginu, en fyrir aðildina þarf að greiða árgjald. Costco hefur enn ekki ákvarðað hvert gjaldið á að vera hér á Íslandi, gjald er tekið fyrir félagsaðild bæði af fyrirtækjum og einstaklingum.

Verslunarrými A - H í norðurhluta byggingarinnar verða sameinuð í eina verslun fyrir Costco. Auk þess að vera með matvöru og aðrar vörur mun verslunin vera með aðra þjónustu fyrir félagsmenn eins og kaffihús, sjóntækjafræðing, heyrnarmælingu, bakarí, dekkjasölu og dekkjaverkstæði.

Vesturhlið byggingarinnar verður færð utar í þeim hluta sem Costco verður í. Stækkunin afmarkast af þeim hluta þar sem nú er skyggni sem er haldið uppi af breiðum veggskífum sem á eru upplýst auglýsingaskilti. Þessi hluti verður án glugga og án skyggis, út úr hliðinni stendur síðan nýr aðalinngangur sem þjónar öllu verslunarrýminu, hann stendur einnig upp



THG ARKITEKTAR

fyrir þak verslunarinnar og gerir hann þannig sýnilegri. Aðalinngöngum á þessari hlið verður því fækkað og verður einn fyrir Costco verslunina eftir breytinguna. Nýr aðalinngangur fer út fyrir bundna byggingarlínu samkvæmt núgildandi skipulagi og verður þessari línu breytt í tillögu að nýja skipulaginu.

Þessi stækkun til vesturs er um 870m² með aðalinngangi.

Frágangur þaks á stækkuninni verður eins og fyrir er, flatt þak með úthagatorfi, þar sem því verður við komið.

Milligólf verður byggt í suðurenda rýmisins og þar verður komið fyrir aðstöðu fyrir starfsfólk, búningsherbergjum, kaffistofu og salernum. Þar verða einnig skrifstofuaðstaða og fundarherbergi. Upp á milligólfið verða þrír stigar einn í hvorum enda og einn fyrir miðju, einnig verður komið fyrir lyftu. Stærð á milligólfi er um 525 m².

Sunnan megin við aðalinngang verður dekkjasala /dekkjaverkstæði með 4 innakstursdyrum.

Norðan við húsið verður reist um 725 m² viðbygging sem í verður vörumóttaka og lager með aðkomu fyrir 4 gámaflutningabíla. Að auki verður vörumóttaka fyrir minni bíla. Úthagatorf verður sett á þak þar sem að mögulegt er.

Norðan megin(vinstra megin) við aðalinngang verður opið skýli fyrir innkaupavagna, stærð 98m². Skýlið fer út fyrir bundna byggingarlínu samkvæmt gildandi skipulagi og verður þessari línu breytt í tillögu að nýju skipulagi.

Stærð Costco verður um það bil 13.531m² að grunnfleti auk millipalls sem verður um 525m² eða alls um 14.056m².

Bílastæði

Bílastæðum vestan við húsið þ.e. við aðalinngangshlið verða breikkuð úr 2,5 metrum í 2,90 metra, lengd frá 5 metrum í 5,4 metra og bílastæðum fyrir hreyfihamlaða verður fjölgað.

Bílastæði sunnan við húsið verða áfram í sömu breidd.

Samkvæmt deiliskipulagsskilmálum á að vera 1 stæði á hverja 25 fermetra eða 857 stæði. Óskað er eftir að breyta skilmálum þannig að það verði eitt stæði fyrir allt að 28 fermetra gert er ráð fyrir 791 stæðum.

Vegna breytinga á fyrirkomulagi bílastæða gæti þurft að hnika lóðarmörkum til vesturs á suðurhluta bílastæðasvæðisins og einnig verða bílastæði stækkuð til vesturs á norðurhluta bílastæðasvæðisins, sú stækkun yrði innan lóðamarka.

Á bílastæðasvæðinu verður komið fyrir söfnunarstöðum fyrir innkaupavagna auk geymslusvæðis fyrir við hlið inngangs vöruhússins.

Kauptún 2

Eldsneytisstöð

Lóðin er skilgreind samkvæmt gildandi skipulagi fyrir 1000m² byggingu og eru sýnd 53 bílastæði á lóðinni. Í tillögu að breyttu skipulagi er gert ráð fyrir að á lóðinni verði sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti/orku vélknúinna ökutækja sem Costco mun reka. Þar verða 4 x 2 eyjur með samtals 16 eldsneytisdeilum. Yfir dælusvæðinu verður opið skýli /þak um 370m² á súlum og upplýst. Við dælur verða öryggismyndavélar.



THG ARKITEKTAR

Svæði næst dælum verður steinsteypt og með snjóbræðslu, þar fyrir utan verður aðkoman malbikuð.

Upplýst skilti verða á kanti skyggisins.

Stjórnbúnaður og inntök verða staðsett í litlu skýli til hliðar við dælusvæðið.

Fjórir 80.000 lítra eldsneytistankar ásamt 22.000 lítra tanki fyrir bætiefni verða staðsettir neðanjarðar og munu stöðin uppfylla alla öryggiskröfur sem gerða er til slíkrar starfssemi.

Tegundir af eldsneyti munu vera 98 og 95 oktana bensín ásamt díselolíu.

Til framtíðar mun verða hugað að öðrum orkugjöfum en eldsneyti.

Hafa skal samráð um frágang mengunarvarna við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar - og Kópavogssvæðis.

Við frágang á lóðinni utan við eldsneytisstöðina verður leitast við að halda hrauni og mosa, sem er einkenni þessa svæðis, óhreyfðu eins og aðstæður leyfa samkvæmt núgildandi skipulagi Kauptúns.

Stækkun lóðar.

Núverandi stærð lóðar er 4.200m², til þess að inn- og útakstur fyrir eldsneytisstöðina sé sem bestur þarf að stækka lóðin um 1.916m² og verður hún þá 4.200 + 1.916 = 6.116m² eftir stækkun.

Nánari lýsingu á fyrirhuguðum breytingum er svo að finna í meðfylgjandi skipulagslýsingu.

Í bréfi þessu eru uppgefnar stærðir áætlaðar og geta breyst við nánari vinnslu og meðförum skipulagsnefndar.

Virðingarfyllt

Halldór Guðmundsson arkitekt FAI

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.03 2026