



Hafnarbraut 10

ONE2201817 / EML

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Dags. 17. mars 2023

Umsögn skipulagsdeildar

1) Forsendur

Hafnarbraut 10 er á svæði sem skilgreint er sem þróunarsvæði, ÞR-1, í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 staðfest 28. desember 2021 gerir ráð fyrir íbúðarbyggð, ÍB-1, á þróunarsvæði ÞR-1. Í gildi er deiliskipulag fyrir Hafnarbraut 2-10 og Kársnesbraut 108-114 samþykkt 22. janúar 2018 með síðari breytingum. Tillaga að breytingu nær eingöngu til lóðarinnar Hafnarbrautar 10.

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs þann 28. febrúar 2022 var lagt fram erindi Skala arkitekta dags. 26. janúar 2022 fh. lóðarhafa lóðarinnar nr. 10 við Hafnarbraut þar sem óskað er eftir breytingu á deiliskipulagi. Í breytingunni felst að íbúðum fjölgi um 8, verði 48 í stað 40 í sama rými og fyrir er og að bílageymsla verði stækkuð neðanjarðar og fjöldi bílastæða á lóð verði í samræmi við íbúðastærðir. Skipulagsráð samþykkti með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/210 að auglýsa framlagða tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Hafnarbraut 10 og vísaði til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Bæjarstjórn Kópavogs staðfesti afgreiðslu skipulagsráðs þann 8. mars 2022.

Tillagan er sett fram á uppdráttum í mkv. 1:1000 ásamt greinargerð og skýringarmyndum dags. 9. september 2022, uppfært 13. janúar 2023.

Kynningartími var frá 14. janúar 2023 til 2. mars 2023, athugasemdir bárust.

Erindið var lagt fram að nýju á fundi skipulagsráðs þann 6. mars 2023. Afgreiðslu var frestað og vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Guðrún Hrefna Guðmundsdóttir, Hafnarbraut 13b. Fylgiskjal 2.
2. Veitur ohf. Fylgiskjal 3.



**1. Guðrún Hrefna Guðmundsdóttir,
Hafnarbraut 13b**

1.1

Undirrituð, íbúi að Hafnarbraut 13b, húsi staðsettu á móts við fyrirhugaða byggingu að Hafnarbraut 10 hef eftirfarandi athugasemdir fram að færa.

Ég mótmæli fjölgun íbúða og fækkun bílastæða (hlutfallslega m.v. íbúð) í fyrirhugaðri nýbyggingu. Nú þegar eru vandamál með bílastæði sem rekja má til þess að ekki hefur verið gert ráð fyrir nægum bifreiðastæðum utandyra fyrir húsin í kring og má þar sérstaklega nefna Hafnarbraut 12 sem var flutt inn í fyrir um einu og hálfu ári síðan. Stór bygging er að rísa á Hafnarbraut 4-8 og fyrirsjáanlegt að þar munu ekki vera næg bílastæði fyrir allan þann fjölda íbúða sem er í því húsi.

Það er ekki óalgengt að sjá að aðilar úr húsi númer 12 leggi í tilgreind bílastæði sem tilheyra húsi 13(b) og er erfitt nú þegar að leggja bíl á þeim tíma sem fólk er almennt ekki í vinnu og illa hægt að bjóða gestum um helgar þar sem engin bílastæði er að fá.

Þá er veitingastaður í 13b sem er mjög frekur á bílastæðin sem tilheyra öllu húsinu en bæði fyrir starfsfólk og gestir fylla stæðin flest kvöld ásamt því að leggja upp á gangstétt við Nesvör svo illfært er fyrir fólk á gangi. Á Hafnarbraut 9 stendur til að opna líkamsræktarstöð sem mun enn frekar þrengja að þessari götu.

Niðurstaða: Ég mótmæli sterklega fyrirhugaðri fjölgun íbúða.

Með góðri kveðju,

Guðrún Hrefna Guðmundsdóttir
200660-3079
Hafnarbraut 13b
200 Kópavogur.

Umsögn 1.1

Í tillögunni er gert ráð fyrir 54 bílastæðum fyrir 48 íbúðir. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er skilgreining svæða þar sem bílastæðaviðmið gilda. Hafnarbraut 10 er á svæði 1: Samgöngumiðuð svæði/þróunarsvæði. Áhrifasvæði Borgarlínu. Bílastæðaviðmið á svæði 1 fyrir fjölbýli er eftirfarandi: Viðmið fyrir eins- tveggja herbergja íbúð er 0.75 bílastæði á íbúð og að hámarki 1 bílastæði á íbúð og eitt stæði á íbúð fyrir stærri íbúðir. Viðmið fyrir gestastæði er 0.1 og að hámarki 0.2 gestastæði á íbúð. Tillagan gerir ráð fyrir 39 bílastæðum í bílgeymslu og 15 bílastæðum ofan jarðar.

Markmið Kópavogsbæjar er að stuðla að sjálfbærri þróun og breyttum ferðavenjum með bættum almenningssamgöngum og fækkun bílastæða á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Stefnt er að umferð gangandi og hjólandi aukist með þéttingu byggðar og með hágæða almenningssamgöngum mun ferðum á fólksbíl fækka. Gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæða á samgöngumiðuðu þróunarsvæði.



2. Veitur ohf, Bæjarháls 1, 110 Reykjavík.

2.1

Veitur hafa kynnt sér eftirfarandi skipulagsbreytingar og vilja koma ábendingum/athugasemdum á framfæri:

Hafnarbraut 10 – Breytingin felur í sér aukið uppbyggingarmagn og stækkun á byggingarreit fyrir bílakjallara. Veitur benda á að mikilvægi þess að lagnir Veitna séu varðar með viðeigandi hætti á framkvæmdatíma.

Umsögn 2.1

Skipulagsdeild tekur undir ábendingu frá Veitum og leggur áherslu á mikilvægi góðra samskipta milli hönnuðar og Veitna á hönnunar- og framkvæmdartíma. Uppdráttur uppfærður dags 17. mars 2023 þar sem bætt er við greinargerð eftirfarinn texta: „Tekið verður sérstakt tillit til stofnlagna umhverfis byggingarstað og gengið úr skugga um að þær skaðist ekki á framkvæmdartímanum. Sérstakt samráð verður haft við Veitur á hönnunar- og uppbyggingartíma.“

4) Niðurstaða

Það er mat skipulagsdeildar að tillagan sé í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 og hafi óveruleg áhrif á aðlægar lóðar.



Fylgiskjal 2
Innsendar athugasemdir

Guðmundur G. Gunnarsson

From: Guðrún Guðmundsdóttir <gudrun@fjarhusid.is>
Sent: fimmtudagur, 19. janúar 2023 09:42
To: Skipulag
Subject: Vegna tillögu að breyttu deiliskipulagi Hafnarbraut 10

Góðan dag

Undirrituð, íbúi að Hafnarbraut 13b, húsi staðsettu á mótis við fyrirhugaða byggingu að Hafnarbraut 10 hef eftirfarandi athugasemdir fram að færa.

Ég mótmæli fjölgun íbúða og fækkun bílastæða (hlutfallslega m.v. íbúð) í fyrirhugaðri nýbyggingu. Nú þegar eru vandamál með bílastæði sem rekja má til þess að ekki hefur verið gert ráð fyrir nægum bifreiðastæðum utandyra fyrir húsin í kring og má þar sérstaklega nefna Hafnarbraut 12 sem var flutt inn í fyrir um einu og hálfu ári síðan. Stór bygging er að rísa á Hafnarbraut 4-8 og fyrirsjáanlegt að þar munu ekki vera næg bílastæði fyrir allan þann fjölda íbúða sem er í því húsi.

Það er ekki óalgengt að sjá að aðilar úr húsi númer 12 leggi í tilgreind bílastæði sem tilheyra húsi 13(b) og er erfitt nú þegar að leggja bíl á þeim tíma sem fólk er almennt ekki í vinnu og illa hægt að bjóða gestum um helgar þar sem engin bílastæði er að fá.

Þá er veitingastaður í 13b sem er mjög frekur á bílastæðin sem tilheyra öllu húsinu en bæði fyrir starfsfólk og gestir fylla stæðin flest kvöld ásamt því að leggja upp á gangstétt við Nesvör svo illfært er fyrir fólk á gangi. Á Hafnarbraut 9 stendur til að opna líkamsræktarstöð sem mun enn frekar þrengja að þessari götu.

Niðurstaða: Ég mótmæli sterklega fyrirhugaðri fjölgun íbúða.

Með góðri kveðju,

Guðrún Hrefna Guðmundsdóttir
200660-3079
Hafnarbraut 13b
200 Kópavogur.



Karlotta Helgadóttir

From: Helga Rún Guðmundsdóttir <Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is>
Sent: fimmtudagur, 23. febrúar 2023 09:07
To: Skipulag
Cc: Sunna Mjöll Sverrisdóttir
Subject: Ábendingar og athugasemdir Veitna vegna breytinga á skipulagi.

Góðan daginn

Veitur hafa kynnt sér eftirfarandi skipulagsbreytingar og vilja koma ábendingum/athugasemdum á framfæri:

Hafnarbraut 10 – Breytingin felur í sér aukið uppbyggingarmagn og stækkun á byggingarreit fyrir bílakjallara. Veitur benda á að mikilvægi þess að lagnir Veitna séu varðar með viðeigandi hætti á framkvæmdatíma.

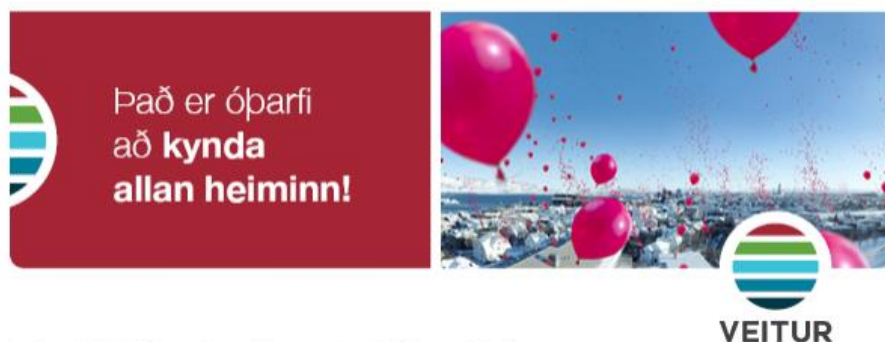
Vatnsendablettur 5 - Breytingin felst í því að Lóðinni er skipt upp í tvær lóðir og nýr byggingarreitur skilgreindur. Veitur benda á tæknilega tengiskilmála sem fjalla um staðsetningu inntaksrýma og heimlagna og benda á að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð. Samkvæmt skilmálunum eiga inntaksstaðir að vera staðsettir við útvegg að götu þar sem dreifilagnir liggja. Nauðsynlegt er að skilgreina staðsetningu inntaksstaða á hönnunarstigi og í samstarfi við Veitur. <https://www.veitur.is/skilmalar-heimlagna>

Kríunes – Breytingin felst í að byggingarmagn er aukið og byggingarreitur stækkaður. Veitur benda á að heimlög rafmagns kemur til með að lenda undir nýjum byggingarreit og því þarf lóðarhafi að gera ráð fyrir færslu á heimlögn í samráði við Veitur.

Kær kveðja,

Helga Rún Guðmundsdóttir

Sérfræðingur í umhverfis og skipulagsmálum
Framtíðarsýn og rekstur / Veitur
Sími: 516 6000 | Farsími: 6176691 | Netfang: Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is
Veitur | www.veitur.is



Fyrirvari / Disclaimer: <http://www.veitur.is/fyrirvaridisclaimer>