



Vesturvör 22-24 (Hafnarbraut 16-18)

ONE22114380 / BG

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Dags. 17. mars 2023 uppfærð 28. júní 2023

Það sem hefur verið uppfært er merkt með rauðu

Umsögn skipulagsdeildar

1) Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 staðfest 28.12.21 gerir ráð fyrir íbúðarbyggð á Þróunarsvæði. Deiliskipulag Kársness Vesturvör 16-20, 22-24, 26-28 og Hafnarbraut 20 samþykkt 17.01.18.

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs þann 14. Nóvember 2022 var lögð fram umsókn Scala arkitekta f.h. lóðarhafa dags. 7. nóvember 2022 um breytingu á deiliskipulagi lóðanna nr. 22 og 24 við Vesturvör.

Í breytingunni felst að heiti lóðanna verði Hafnarbraut 16 (áður Vesturvör 24) og Hafnarbraut 18 (áður Vesturvör 22) þar sem aðkoma er ráðgerð frá Hafnarbraut. Lóðirnar stækki til norðurs samanlagt um 394,8 m², úr 5.135 m² í 5.529,8 m² og að í stað eins byggingarreits verði tveir stakstæðir byggingarreitir á lóðunum, einn á hvorri lóð. Heildarbyggingarmagn á lóðunum eykst um 4.990 m², úr 8.400 m² í 13.390 m² og íbúðum fjölgar um 32, úr 59 í 91 samtals á báðum lóðunum. Nýtingarhlutfall á lóðunum eykst úr 1.6 í 2.4 ofanjarðar og neðanjarðar á báðum lóðunum. Nýtingarhlutfall á Hafnarbraut 16 verður 2,15 og nýtingarhlutfall á Hafnarbraut 18 verður 2,69. Bílastæðum fjölgar um 15, úr 81 í 96 samanlagt á báðum lóðunum.

Uppdráttur í mvk. 1:1000 ásamt skýringarmyndum dags. 7. nóvember 2022.

Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti þann 22. nóvember 2022 að auglýsa í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Vesturvör 22-24 (Hafnarbraut 16-18).

Tillagan er sett fram á uppdráttum í mvk. 1:1000 ásamt skýringarmyndum dags. 7. nóvember 2022, uppfært 9. janúar 2023. Kynningartíma lauk 2. Mars 2023 (byrjaði 14. Jan) , athugasemd barst.

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. Elías Snær Einarsson, íbúi í Hafnarbraut 14 – fylgiskjal 2
2. **Umsögn Isavia – fylgiskjal 3**

1) Elías Snær Einarsson, Hafnarbraut 14

1.1

Ég er íbúi í Hafnarbraut 14 og var að kynna mér tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Vesturvör 22-24. Í því má sjá að bílastæði per íbúð fer úr 1,4 niður í 1 og 1,1. Mér finnst þetta frekar furðuleg ákvörðun þar sem það er nú þegar margoft búið að senda kvartanir til Kópavogsbæjar undan bílastæðaleyfis í kringum Hafnarbraut 12 og 14. Ef það á að bæta 91 íbúð þá mun þurfa mun meira en bara 96 bílastæði. Götur hér í kring eru nú þegar orðnar einbreiðar af því það eru alltaf bílar lagðir upp við kantinn öðrum megin alla leið í kringum Hafnarbraut 12 og 14, og skorturinn er það slæmur að það þrengir að, skerðir útsýni, og myndar hættu á gatnamótum Hafnarbrautar og Vesturvarar. Ég sé ekki hvernig það sé á nokkurn hátt mögulegt að troða 91 íbúð þarna án þess að bæta einhverjum tugum bílastæða við í tillögunu. Ég styð alfarið þá tillögu að bæta við fleiri íbúðum, en það verður að koma með hlutfallslegri aukningu bílastæða, sérstaklega þegar þið vitið nú þegar að það er alvarlegur skortur hérna.

Umsögn 1.1

Í tillögunni er tekið mið af hjóla- og bílastæðastefnu Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 um fjölda bílastæða fyrir samgöngumiðuð svæði. Tiltekin lóð er á svæði I þar sem viðmið fyrir 1-2 herbergja íbúðir 0,75 stæði per íbúð og eitt stæði per íbúð fyrir stærri íbúðir. Miðað er við 0,1 gestastæði per íbúð.

Í tillögu er gert ráð fyrir 96 bílastæðum fyrir 91 íbúð. Gert er ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð, þ.e 39 stæðum á Hafnarbraut 16 (39 íbúðir) og 52 stæðum á Hafnarbraut 18 (52 íbúðir). Auk þessa eru u.þ.b 5 stæði sem gestir gætu samnýtt.

Því er það mat skipulagsdeildar að tiltekin stæði séu í samræmi við stefnu og gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.

2) Athugasemd / umsögn ISAVIA

2.1

„Hámarkshæð bygginga samkvæmt tillögu að deiliskipulagi er 22.0 m.y.s. Hæð hindranaflata á umræddu svæði er rétt um 22 m.y.s. og hærra. Flugvélar í aðflugi og brottflugi frá flugvælinum geta því verið mjög nærri húsum. Að mati félagsins er æskilegt að vakin sé athygli á þessari nálægð í deiliskipulaginu og jafnvel gerðar auknar kröfur til hjóðvistar húsanna vegna þessa. Nauðsynlegt er að mati félagsins að á þversniðum séu dregnar línur sem sýna hindranaflöt flugvallarins þ.a. menn megja gera sér grein fyrir að hámarkshæð húsa er rétt neðan við hindranaflötinn. Þar sem farið er svo nærri



hindranaflötum er nauðsynlegt að mati félagsins að tekið sé fram að gervihnattadiskar, loftnet eða annar slíkur búnaður megi ekki fara yfir hæð hindranaflatar.“

„Kópavogsbær þarf að leita allra leiða til að tryggja að tæki og tól sem notuð eru við byggingu húsa á þessu svæði fari ekki upp í hindranaflötinn. Því er vakin athygli á því að skipulagsreglur og hæðartakmarkanir ná yfir t.d. byggingarkrana, bílkrana, dælurör steypubíla og fleira slíkt og sækja þarf um leyfi fyrir öllu slíku sé ætlunin að slíkt fari upp í hindranaflötinn.“

Umsögn 2.1

Hefur verið bætt við greinagerð að breyttu deiliskipulagsi eftirfarandi:

9. HLJÓÐVIST. Er eftirfarandi bætt við núverandi sérskilmála. Samkvæmt almennum skilmálum þá er krafa um að fylgja skuli ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist og taka þurfi tillit til þess að umrætt skipulagssvæði er í nágrenni við Reykjavíkur flugvöllur. Áfram skal því gera ráð fyrir hávaða í tengslum við flugumferð á svæðinu. Það þarf að gæta vel að góðri hljóðvist íbúða á hönnunar og framkvæmdarstigi.

Einnig er minnt á að skilyrt er að hæð krana og annarra tímabundina tækja eða búnað sem notuð eru við byggingu húsa á svæðinu fari ekki upp í hindranaflöt fyrir flugumferð, 28 m.y.s. Bent er á að skipulagsreglur og hæðartakmarkanir ná yfir t.d. byggingarkrana, bílkrana, dæluröra steypubíla og fleira slíkt og sækja þarf um leyfi til rekstraraðila flugvallarins fyrir öllu slíku sé ætlunin að slíkt fari upp í hindranaflötinn þó aðeins sé í skamman tíma. Einnig mega ekki gervihnattadiskar, loftnet eða annar slíkur búnaður fara yfir hæð hindranaflata.

2.2

Vakin er athygli á því að á uppdrætti virðis sem að sneiðmynd sem merkt er A-A sé í raun sneiðmynd 1-1.

Umsögn 2.2

Hefur skýringartexti verið lagfærður á uppdrætti

4) Niðurstaða

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



Góðan daginn,

Ég er íbúi í Hafnarbraut 14 og var að kynna mér tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Vesturvör 22-24. Í því má sjá að bílastæði per íbúð fer úr 1.4 niður í 1 og 1.1. Mér finnst þetta frekar furðuleg ákvörðun þar sem það er nú þegar margoft búið að senda kvartanir til Kópavogsbæjar undan bílastæðaleyfis í kringum Hafnarbraut 12 og 14. Ef það á að bæta við 91 íbúð þá mun þurfa **mun meira** en bara 96 bílastæði. Göturnar hér í kring eru nú þegar orðnar einbreiðar af því það eru alltaf bílar lagðir upp við kantinn öðrum megin alla leið í kringum Hafnarbraut 12 og 14, og skorturinn er það slæmur að það þrengir að, skerðir útsýni, og myndar hættu á gatnamótum Hafnarbrautar og Vesturvarar. Ég sé ekki hvernig það sé á nokkurn hátt mögulegt að troða 91 íbúð þarna án þess að bæta einhverjum tugum bílastæða við í tillögun. Ég styð alfarið þá tillögu að bæta við fleiri íbúðum, en það verður að koma með hlutfallslegri aukningu bílastæða, sérstaklega þegar þið vitið nú þegar að það er alvarlegur skortur hérna.

Kveðja,
Elías



Kópavogsbær
Umhverfissvið Kópavogs, skipulagssvið
Digraesvegi 1
200 Kópavogi
skipulag@kopavogur.is

Reykjavíkflugvelli, 19. júní 2023
INN2306016SBJ

Efni: Umsögn um breytingu á deiliskipulagi. Vesturvör 22-24 (Hafnarbraut 16-18).

Vísað er til erindis Kópavogsbæjar dags. 24. maí 2023 þar sem kynnt var tillaga að deiliskipulagsbreytingu og óskað eftir umsögn Isavia um tillöguna.

Félagið hefur farið yfir fyrirbyggjandi gögn sem vísað var á á vef Kópavogsbæjar og vekur athygli á eftirfarandi:

Hámarkshæð bygginga samkvæmt tillögu að deiliskipulagi er 22.0 m.y.s. Hæð hindranaflata á umræddu svæði er rétt um 22 m.y.s. og hærra. Flugvélar í aðflugi og brottflugi frá flugvellingum geta því verið mjög nærri húsum. Að mati félagsins er æskilegt að vakin sé athygli á þessari nálægð í deiliskipulaginu og jafnvel gerðar auknar kröfur til hjóðvistar húsanna vegna þessa. Nauðsynlegt er að mati félagsins að á þversniðum séu dregnar línur sem sýna hindranaflöt flugvallarins þ.a. menn megi gera sér grein fyrir að hámarkshæð húsa er rétt neðan við hindranaflötinn. Þar sem farið er svo nærri hindranaflötum er nauðsynlegt að mati félagsins að tekið sé fram að gervihnattadiskar, loftnet eða annar slíkur búnaður megi ekki fara yfir hæð hindranaflatar.

Vakin er athygli á því að á uppdrætti virðis sem að sneiðmynd sem merkt er A-A sé í raun sneiðmynd 1-1.

Kópavogsbær þarf að leita allra leiða til að tryggja að tæki og tól sem notuð eru við byggingu húsa á þessu svæði fari ekki upp í hindranaflötinn. Því er vakin athygli á því að skipulagsreglur og hæðartakmarkanir ná yfir t.d. byggingarkrana, bílkana, dælurör steypubíla og fleira slíkt og sækja þarf um leyfi fyrir öllu slíku sé ætlunin að slíkt fari upp í hindranaflötinn.

Virðingarfyllst,
f.h. Isavia Innanlandsflugvelli ehf.

Sigrún Jakobsdóttir
Framkvæmdastjóri

Afrit: Samgöngustofa