

12. maí 2022

Embætti skipulagsfulltrúans í Kópavogi
Digranesvegur 1, 200 Kópavogur

Fyrirspurn um breytt deiliskipulag fyrir lóðirnar Vesturvör 22 og 24 Landnúmer L116308 og L116309

Fyrir hönd lóðarhafa Vesturvarar 22 og Vesturvarar 24 óska Skala arkitektar eftir áliti skipulagsráðs um eftirfarandi breytingar á gildandi deiliskipulagi fyrir lóðirnar:

- 1) **Stækkun lóða** um u.þ.b. 260 m² þannig að lóðir verða hvor um sig 2,765 m².
- 2) **Breytingu á byggingarformi** þannig að tvær byggingar rísi, hvor á sinni lóðinni, í stað einnar byggingar eins og gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir.
- 3) **Aukning heildarbyggingarmagns** í takt við áherslur aðalskipulags um þéttingu byggðar og betri nýtingu byggingarlands. Nýtingarhlutfall ofan jarðar á Vesturvör 22 verði 1,84 og á Vesturvör 24 verði 1,75.
- 4) **Fjölgun íbúða** þannig að íbúðafjöldi hverrar lóðar verði 45, samtals 90 íbúðir á báðum lóðum.
- 5) **Fjöldi bílastæða pr. íbúð** verði að hámarki 1,2 stæði. Heildarfjöldi bílastæða á hvorri lóð, bæði ofan og neðan jarðar verður þar með 54 stæði.

Rökstuðningur vegna breytinga:

1. Stækkun lóða:

Lagt er til að lóðir verði stækkaðar fram að gangstétt við götu til þess að rýmka fyrir aðkomu að lóðum og koma fyrir dvalarsvæðum íbúða innan lóða sem tengjast grænu svæði við sjávarsíðuna.

2. Breyting á byggingarformi:

Þar sem dreift eignarhald er á lóðunum tveimur telja eigendur þeirra skynsamlegra að aðskilja byggingarmassann þannig að tvær aðskildar byggingar rísi, hvor á sinni lóðinni. Með þessu móti opnast einnig nýr sjónás frá Vesturvör niður að sjó, milli bygginga og rytmi í götummynd sem nú hefur skapast með tilkomu Hafnarbrautar 14 (áður Vesturvarar 26-28) verður enn sterkari. Eigandi Vesturvarar 22 á nú í viðræðum við eigendur Vesturvarar 24 um kaup á þeirri lóð með það fyrir augum að báðar byggingar geti

risið samtímis og arkitektúr þeirra verði í samræmi við Hafnarbraut 14. Þannig skapast samfelld útlit þessarar byggingarraðar sem mikil þrýði verður af.

3. Aukning heildarbyggingarmagns:

Í takt við áherslur nýs aðalskipulags Kópavogs 2019 - 2040 er lagt til að byggingarmagn á lóðunum verði aukið til þess að nýta betur byggingarlandið og þetta byggðina. Auk þess leyfir þessi byggingarstaður meira byggingarmagn þar sem mikið andrými er í kring um þessar lóðir og ekki verða tekin nein gæði frá öðrum byggingum í grendinni.

Heildarbyggingarmagn ofan jarðar á Vesturvör 22 verður 5.080 m² og 1.815 m² neðan jarðar.

Heildarbyggingarmagn ofan jarðar á Vesturvör 24 verður 4.830 m² og 1.815 m² neðan jarðar.

Í gildandi deiliskipulagi lóðanna Vesturvarar 22-24 er heildarbyggingarmagn ofan jarðar 6.000 m² og 2.400 m² ofan jarðar.

4. Fjölgun íbúða:

Með auknu byggingarmagni verður íbúðum einnig fjölgað um 31 íbúð. Íbúðafjöldi Vesturvarar 22 verði 45 íbúðir og Vesturvarar 24 verði 45 íbúðir, þ.e. samtals 90 íbúðir.

Í gildandi deiliskipulagi lóðanna Vesturvarar 22-24 er heildaríbúðafjöldi 59.

Aukinn íbúðafjöldi er einnig í takti við áherslur nýs aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.

5. Fjöldi bílastæða pr. íbúð:

Í samræmi við áherslur nýs aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 er lagt til að hámarksfjöldi bílastæða pr. íbúð verði 1,2 stæði. Fjöldi bílastæða á Vesturvör 22 verður þar með 54 og á Vesturvör 24 einnig 54 stæði.

Í gildandi deiliskipulagi lóðanna Vesturvarar 22-24 er heildarbílastæðafjöldi 79 stæði sem gerir 1,33 bílastæði pr. íbúð.

Virðingarfyllst,
Helgi Steinar Helgason

Arkitekt FAÍ - aðalhönnuður
Framkvæmdastjóri Skala arkitekta

helgi@skala.is
s. +354 546 4664