

26. janúar 2022

Embætti skipulagsfulltrúans í Kópavogi
Digranesvegur 1, 200 Kópavogur

Erindi vegna deiliskipulagsbreytingar Hafnarbraut 10 - Landnúmer 114519

Fyrir hönd verkkaupa og eigenda að lóðinni Hafnarbraut 10 óska Skala arkitektar eftir eftirfarandi breytingum á gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina:

- 1) **Aukningu fermetra neðan jarðar** til þess að koma betur fyrir bílageymslu innan lóðarinnar.
- 2) **Fjölgun um 8 íbúðir** þannig að íbúðafjöldi verði 48 í stað 40. Ekki er óskað eftir auknu byggingarmagn ofan jarðar heldur er hér einfaldlega verið að nýta fermetra betur og koma fyrir fjölbreyttari íbúðagerðum.
- 3) **Fjöldi bílastæða pr. íbúð** sé mismunandi eftir íbúðastærð, þ.e. að 2ja herb. íbúðir fái 0.75 bílastæði, 3ja herb. íbúðir fái 1 bílastæði og 4ra herb. íbúðir 1,5 bílastæði hver.

Rökstuðningur vegna breytinga:

1. Auknir fermetrar neðan jarðar:

Uppmældur fermetrafjöldi skv. teiknigrunni deiliskipulagsins passar ekki við uppgefna heildarfermetra í skipulagsskilmálunum. Svo virðist sem fermetrar bílgeymslu hafi gleymst í samantekt á fermetrum sem fram koma í töflu í skilmálunum. Ef fermetrar í teiknigrunni deiliskipulagsins eru skoðaðir og bornir saman við þær tölur sem fram koma í töflunni þá virðist sem fermetrar í bílgeymslu vanti. Að auki er það mat arkitekta að uppgefinn byggingarreitur bílgeymslunnar sé of grannur til þess að koma bílastæðum fyrir með góðu móti. Það að staðsetja tæplega helming bílastæðanna undir íbúðabyggingunni kallar á flóknari útfærslur í burðarvirkis- og hljóðvistarhönnun en ella.

Lagt er til að byggingarmagn bílgeymslunnar, sem öll verður neðan jarðar, verði aukið.

Einnig er lagt til að byggingarreitur bílgeymslunnar nái að lóðamörkum við Kársnesbraut 108. Gert er ráð fyrir 39 bílastæðum, þ.e. einu stæði fleira en deiliskipulag gerir ráð fyrir. Að auki er með góðu móti hægt að koma fyrir 15 bílastæðum við götu og verður heildarfjöldi bílastæða því 54 stæði.

2. Fjölgun um 8 íbúðir:

Í greinargerð skipulagsskilmála, n.t.t. grein 1.1.1 um Markmið deiliskipulagstillögunnar segir m.a.:

“Tryggja þarf að blöndun íbúða, verslunar og þjónustu verði með hag heildarinnar að leiðarljósi.

Heildaryfirbragð hverfisins verður bætt og íbúðir fái tengsl við opin svæði sem tengja skipulagssvæðið saman og gefur því aðlaðandi ásýnd. Til að ná markmiðum skipulagsins er gert ráð fyrir ákveðinni fjölbreytni í íbúðagerð, t.d. í stærðum íbúða.”

Ennfremur segir m.a. í grein 2.4.2 skilmála um Viðmið um hönnun og frágang:

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

Grunnmyndir sem koma fram í skilmálunum sýna þó fram á litla fjölbreytni íbúðagerða þar sem nokkuð stórar 4. herbergja íbúðir eru í meiri hluta en ekki gert ráð fyrir neinum 3. herbergja íbúðum. Þær eru þó sú íbúðagerð sem mest eftirspurn virðist vera eftir á markaði, óháð samfélagslegum efnahagi.

Meðalstærð A+B rýma íbúða án sérgæmsla í kjallara en með sameign á íbúðahæðum er skv. upplegginu 120 m² sem verður að teljast nokkuð hátt og ekki í samræmi við markmið um þéttingu byggðar og góða nýtingu á byggingarlandi.

Til þess að mæta betur markmiðum skipulagsins er lagt til að íbúðafjöldi verði aukinn um 8 íbúðir, þ.e. úr 40 íbúðum í 48 íbúðir. Meðalstærð A+B rýma íbúða án sérgæmsla í kjallara en með sameign á íbúðahæðum verður þá um 100 m².

Tillagan gerir einnig ráð fyrir tveimur lyftu- og stigahúsum í stað þeirra þriggja sem leiðbeinandi grunnmyndir í skilmálunum gera ráð fyrir.

Íbúðagerðir verða með þessu móti fjölbreyttari hvað varðar stærðir og fyrirkomulag. Einnig verða heildarfermetrar ofan jarðar betur nýttir. Bent er á að ekki er óskað eftir auknum fermetrum ofan jarðar.

3. Fjöldi bílastæða pr. íbúð:

Í samræmi við aukinn fjölbreytileika íbúða, hvað varðar rýmisstærðir og fjölda herbergja, er óskað eftir að bílastæðakóti pr. íbúð verði mismunandi skv. honum. Lagt er til að 2. herbergja íbúðir hafi 0,75 bílastæði hver, 3. herbergja íbúðir hafi 1,0 bílastæði hver og 4 herbergja íbúðir hafi 1,5 bílastæði hver. Þar með verður heildarfjöldi bílastæða, bæði ofan og neðan jarðar samtals 54 stæði.

Ein af stærstu áherslum í heildarhugmyndafræði nýja hverfsins á Kársnesi er á grænar lausnir, þ.m.t. Grænar samgöngur. Borgarlínan, sem tengir Kópavog við önnur svæði Höfuðborgarsvæðisins, kemur til

með að liggja eftir Hafnarbrautinni. Gera má ráð fyrir að íbúar Hafnarbrautar 10 muni nýta sér þennan nýja samgöngumáta til hins ítrasta og þess vegna verði minni þörf fyrir bílastæði undir einkabíla. Hönnun Hafnarbrautar 10 gerir ráð fyrri ríkulegum fermetrum fyrir sameiginlegar hjóla- og vagnageymslur sem einnig mun vega upp á móti þörfinni fyrir bílastæði.

Meðfylgjandi eru kynningargögn Skala arkitekta dags. 14. janúar 2022 sem lýsa tillögum að breytingum deiliskípulags fyrir lóðina Hafnarbraut 10 bæði í teikningum og texta. Undirritaður aðalhönnuður verkefnisins býðst góðfúslega til þess að halda munnlega kynningu fyrir kjörnum fulltrúum óski þeir þess.

Virðingarfyllt,
Helgi Steinar Helgason

Arkitekt FAÍ - aðalhönnuður
Framkvæmdastjóri Skala arkitekta

helgi@skala.is
s. +354 546 4664