

Gjáin – Hamraborg. Umsókn um byggingarrétt.

one: 23051353

Fyrirspurn samanber erindi dags. 12. maí 2023 (sjá fylgiskjal 1)

Dags. 31.08.2023

Umsögn skipulagsdeildar um fyrirspurn

Í ofangreindri fyrirspurn, dags. 12. maí 2023, (sbr. einnig fylgiskjal 1) er óskað eftir að fá rétt til framhaldsþróunar byggingar yfir Gjána í Hamraborg með það að markmiði að koma henni í endanlega mynd og reisa um 2.900 m² hús á tveimur hæðum með inndreginni þriðju hæð.

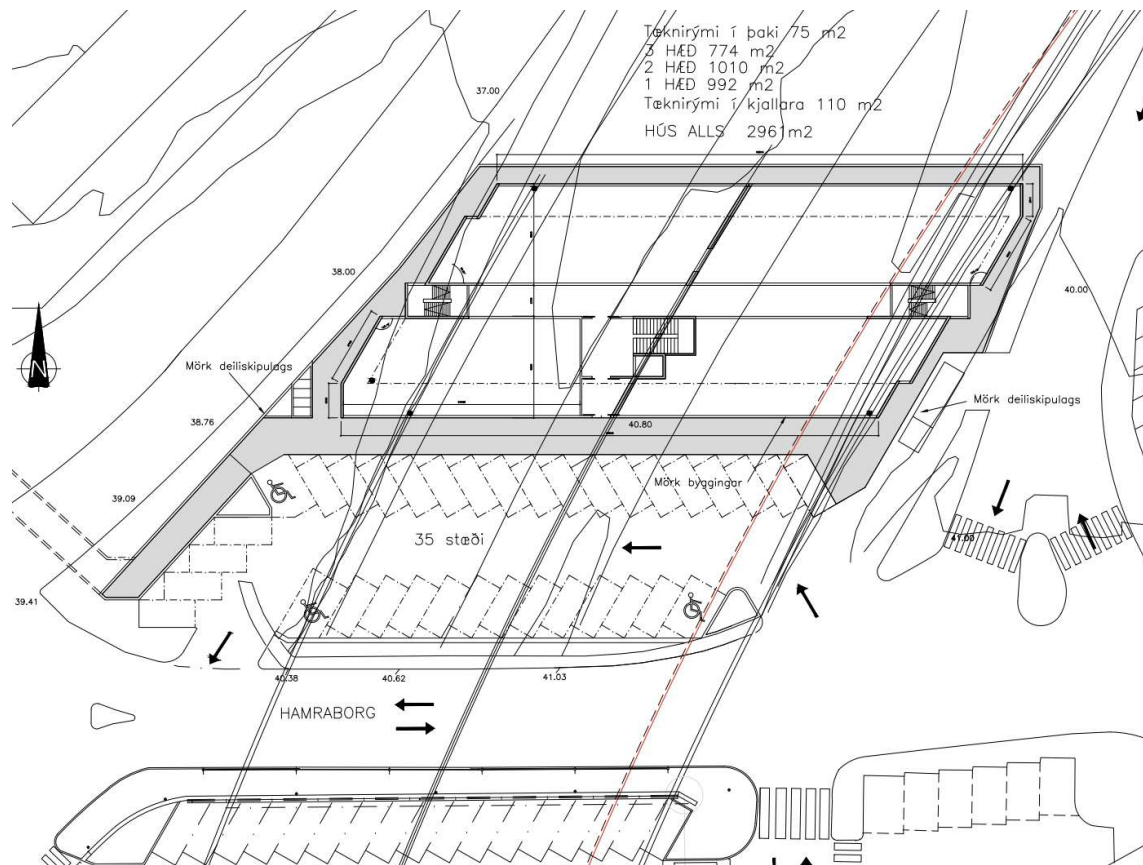




Í fyrirspurninni kemur m.a fram að:

Um er að ræða tillögu að húsnæði norðanvert í Gjánni, til móts við Hamraborg 1 og gera fyrstu tillögu ráð fyrir 2.865 m² byggingarmagni sem skiptist í tæknirými í þaki 75 m², 1. hæð 992 m², 2. hæð 992 m², 3. hæð 696 m² sem er inndregin þakhæð og loks tæknirými í kjallara 110 m². Auk þess þarf að gera ráð fyrir lyftu eða annarri lausn sem tryggir auðvelda aðkomu farþega ef borgarlína verður að veruleika.

Sjá einnig fylgiskjal 1, erindi með umsókn og fylgiskjal 2 (kynning, skýringarmyndir)



Skýringarmynd með umsókn/fyrirspurn. Myndin er ekki í mælikvarða.



Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er svæðið skilgreint sem miðsvæði M-1 og þróunarsvæði ÞR-1. Gert er ráð fyrir að lok yfir Hafnarfjarðarveg stækki til norðurs og suðurs. Sjá skýringarmynd hér fyrir neðan.



Úr þéttbýlisuppdraetti aðalskipulags Kópavogs. Í Hamraborg er miðsvæði M-1 og þróunarsvæði ÞR-3. Myndin er ekki í mælikvarða.

IB	IBÚÐARBYGGÐ Residential area	M	MIÐSVÆÐI Town center and main shopping centers	VP	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA Retail and service area	S	SAMFÉLAGSPJÓNUSTA Public institutions	OP	OPIN SVÆÐI Urban open space
IB	IBRÓTTASVÆÐI Sports area	ÞR	ÞRÓUNARSVÆÐI Redevelopment area	FS	FRÍBLÝST SVÆÐI Nature reserve	HV	HVERFISVERND Conservation area designated by the Town council		
	STOFNBRAUT Primary road		TENGIBRAUT Secondary road		STOFNBRAUT UNDIR BRÚ Primary road underpass		BORGARLÍNAN Cityline		GÖNGU- OG/EDA HJÓLALEIÐ Main pathway

Umsögn

Umrætt svæði er skilgreint í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem miðbæjarsvæði og þróunarsvæði. Í rammahluta aðalskipulagsins í 7. kafla er tekið fram að Hamraborg sé skilgreind sem bæjarkjarni í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og eigi svæðið að gegna lykilhlutverki í þjónustu við nálægða byggð. Stór hluti miðbæjarsvæðisins hefur þegar verið deiliskipulagt.

Skipulagsráð hefur þegar heimilað vinnu við að gera heildarsýn fyrir allt þróunarsvæðið en þeirri vinnu er ekki lokið.

Það er mat skipulagsdeildar að ekki sé æskilegt að taka ákvarðanir um einstaka lóðir innan þróunarsvæðisins fyrr en vinnu við heildarsýn þróunarsvæðis í Hamraborg er lokið.



Fylgiskjal 1: Umsókn um byggingarrétt yfir Gjána í Kópavogi, dags. 12.5.2023

Skipulagsráð Kópavogs
200 Kópavogi

Kópavogi 12.5 2023

Umsókn um byggingarrétt yfir Gjána í Kópavogi

Með bréfi þessu sækir undirritaður fyrir hönd óstofnaðs hlutafélags um rétt til framhaldspróunar bygginga yfir Gjána í Kópavogi með það að markmiði að koma henni í endanlega mynd. Hugmyndir mínar snúa að því að halda áfram uppbyggingu Gjárinnar til að styrkja miðbæjarkjarna Kópavogs með því að reisa allt að 2.865 m² hús á tveimur hæðum með inndreginni þriðju hæð. Um er að ræða tillögu að húsnæði norðanvert í Gjánni, til móts við Hamraborg 1 og gera fyrstu tillögur ráð fyrir 2.865 m² byggingarmagni sem skiptist í tæknirými í þaki 75 m², 1. hæð 992 m², 2. hæð 992 m², 3. hæð 696 m² sem er inndregin þakhæð og loks tæknirými í kjallara 110 m². Auk þess þarf að gera ráð fyrir lyftu eða annarri lausn sem tryggir auðvelda aðkomu farþega ef borgarlína verður að veruleika.

Til glöggvunar leggur undirritaður fram með erindi þessu myndir og tillöguuppdrátt að staðsetningu hússins ásamt bílastæðum á svæðinu og einnig er áætlað að gerð verði undirgöng frá nýbyggingunni að bílastæðahúsi gengt Salnum. Uppdráttur sem fylgir tillögunni er gerður af Benjamín Magnússyni arkitekt en hann hefur gert skipulagsteikningar af miðbæjarsvæðinu yfir Gjána og teiknað þau mannvirki sem þar hafa verið byggð. Meðfylgjandi myndir sem sýna afstöðu hússins til núverandi umhverfis Gjárinnar endurspegla ekki endanlegt útlit þess þar sem hönnun er ekki lokið.

Undirritaður hefur komið að uppbyggingu miðbæjarkjarna Kópavogs með yfirgripsmiklum hætti. Fyrirtæki mitt Ris ehf byggði á sínum tíma bæði húsin sem eru yfir Gjána, torgið á milli húsanna og Salinn. Miðbær Kópavogs hefur því verið hugleikinn undirrituðum til lengri tíma. Auk þess byggði fyrirtæki mitt rúmlega 300 íbúðir í Kópavogi.

Jóhann G Hlökkversson

Fylgiskjal 2: Kynning. Skýringarmyndir - teikningar og myndir.

