



Hafnarbraut 14 A-D

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi – svalalokanir.

Dags. 05. mars 2025

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 21. febrúar 2025 var lagt fram erindi Halldórs Jakobs Árnasonar f.h. húsfélags Hafnarbrautar 14, dags. 17. febrúar 2025 um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar. Í breytingunni felst að eftirfarandi liður í 18. grein skipulagsskilmála falli niður: "Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstu hæð húss."

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi.

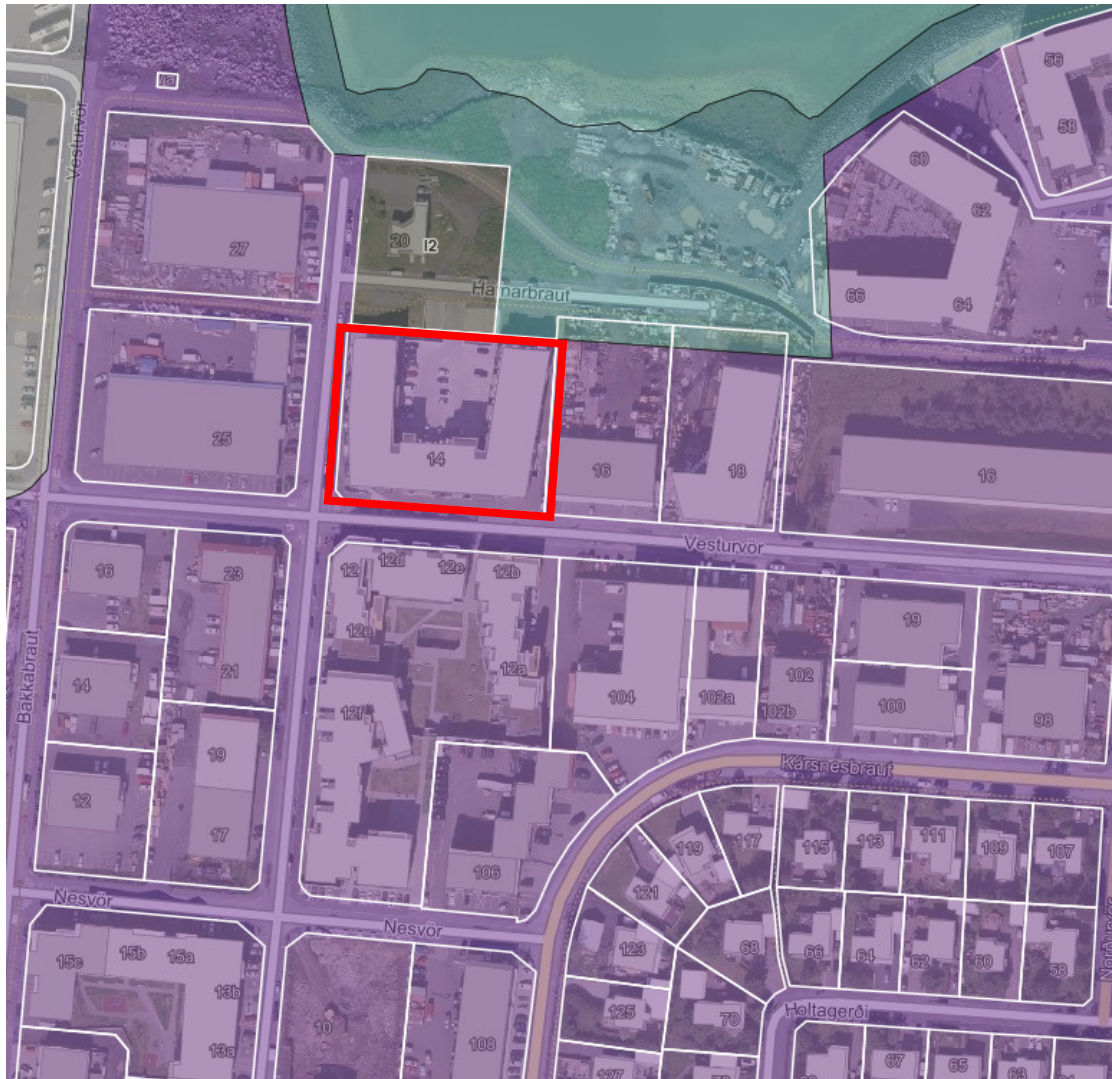
Eftirfarandi lýsing fylgdi með umsókn: „F.h. húsfélagsins hafa Þórsteinn Ragnarsson og Halldór J. Árnason átt 3 fundi með skipulagi Kópavogs og á síðasta fundinum var óskað eftir að við settum fram formlega umsókn um breytingu á deiliskipulagi og rök fyrir því. Húsfélagið óskaði eftir leyfi hjá arkitekt hússins að fjölga svalalokunum en 6 svalalokanir voru settar upp á svalir við Vesturvör þegar húsið var byggt og niðurstaðan var sú að arkitektinn gaf leyfi fyrir 15 svalalokunum til viðbótar en enga á 4. og 5. hæð eða á svölum á hornum hússins út frá fagurfræðilegum ástæðum.

Þrjár megin ástæður eru fyrir því að sótt er um breytingu á deiliskipulagi er í fyrsta lagi aukin lífsgæði íbúa hússins en það getur verið ansi vindasamt á svölum vegna legu hússins. Í öðru lagi finnst okkur felast mismunur í því að arkitektinn gefur leyfi fyrir auknum fjölda svara og aðeins á hluta þeirra svara sem eru til staðar. Í þriðja lagi þá eru fordæmi fyrir svalaloknum á efstu hæðum fjölbýlishúsa t.d. við Vesturvör. Gerð var skoðanakönnun á meðal íbúðareigenda árið 2023 og þar kom fram að 32 eigendur voru hlynntir svalalokunum á svalir sínar. Við erum samþykkt því að forsenda fyrir auknum fjölda svalalokana sé með þeim formerkjum að nýjar svalalokanir verði settar upp í sama útliti og þær sem settar voru upp á sínum tíma.“



Forsendur í gildandi skipulagi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 28. september 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. desember 2021. Samkvæmt aðalskipulagi er umrædd lóð á íbúðarsvæði á vesturhluta Kársness.



Mynd 1 Landnotkunarflokkur í aðalskipulagi er íbúðarbyggð

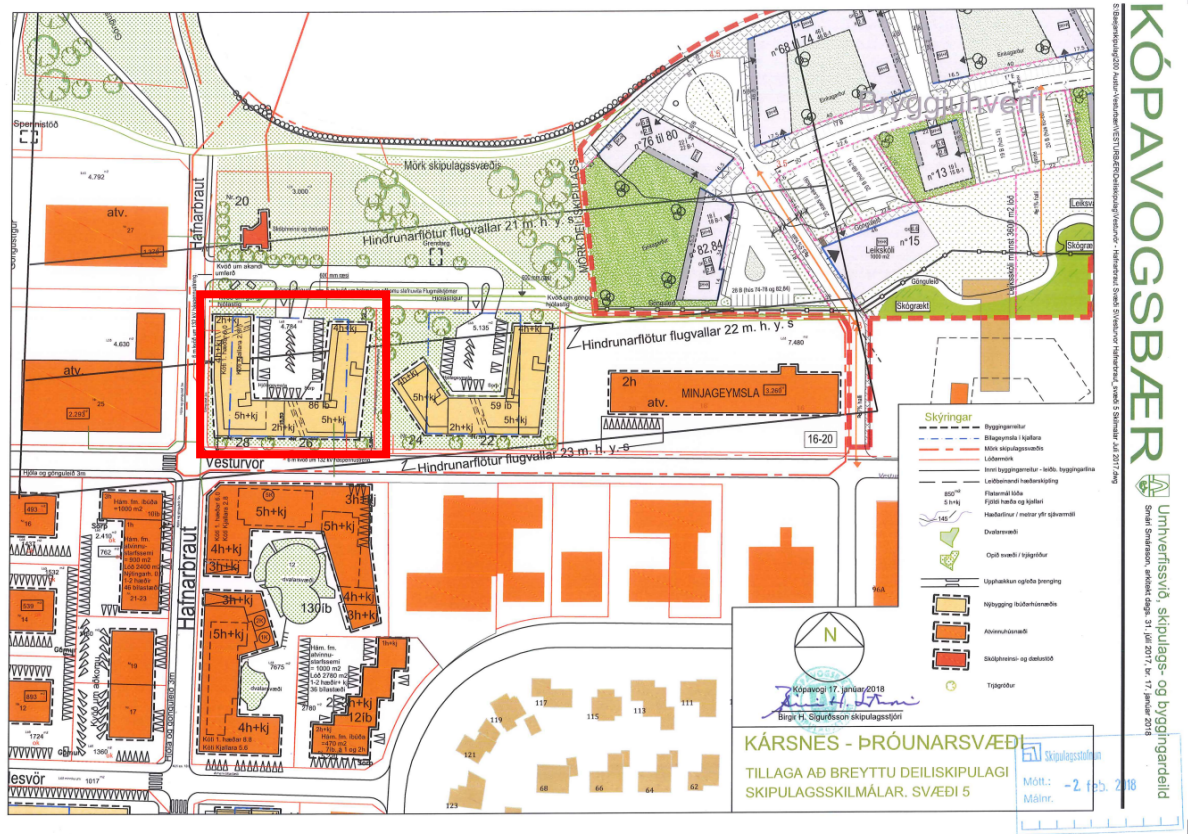
Í kafla 2.2.4 í aðalskipulagi sem fjallar um yfirbragð og markmið byggðarinnar á Kársnesi, þá kemur eftirfarandi fram um hæðir bygginga og gæði:

- Byggðin verður alla jafna 2-4 hæðir. **Ef um er að ræða 5 hæða hús skal efsta hæðin vera inndregin.**

Fleiri svæði í Kópavogi hafa álíka ákvæði, t.d. Traðarreitur eystri og Landsréttarreitur.



Deiliskipulag: Á lóðinni er í gildi deiliskipulag (Deiliskipulag Kársness, Vesturvör 16-28 og Hafnarbraut 20) samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 12.12.2017 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 12.02.2018. Gerðar hafa verið tvær breytingar á deiliskipulaginu frá gildistöku. Athugið að umrædd lóð hét áður Vesturvör 26-28.



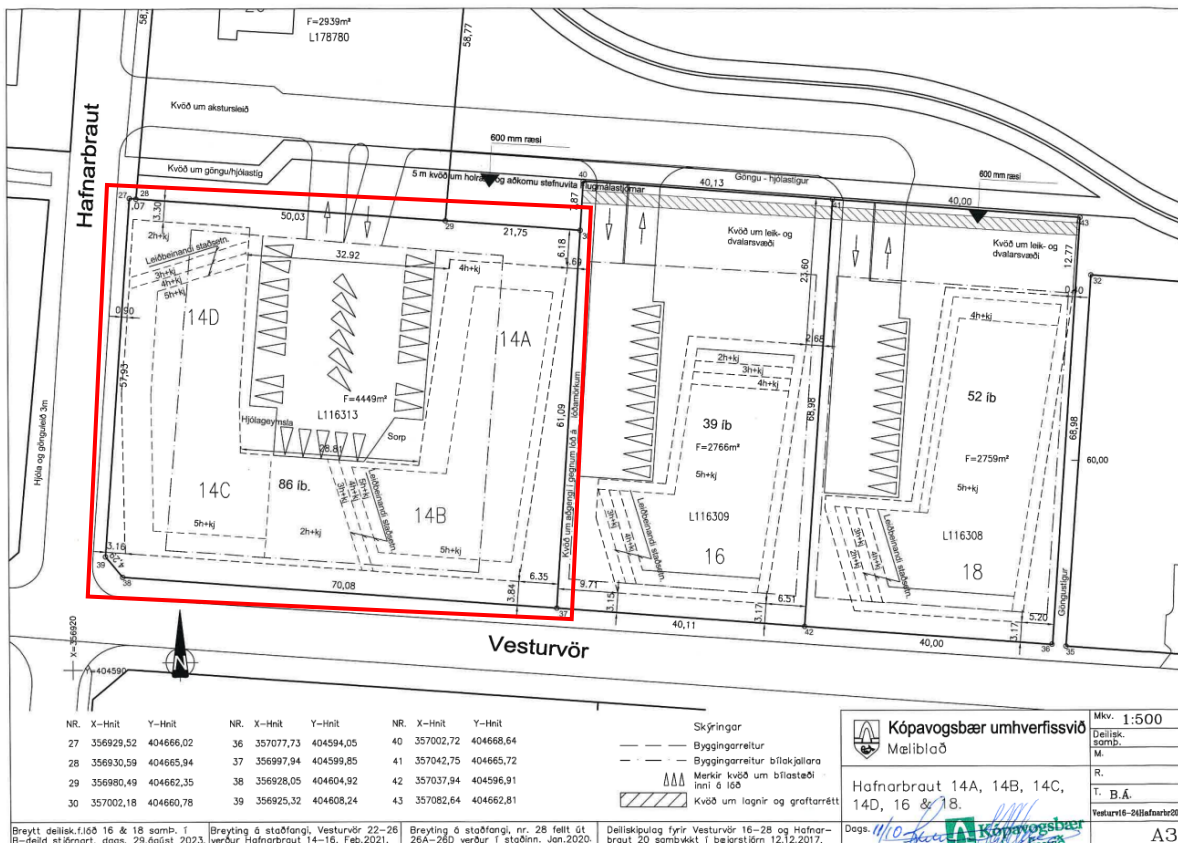
Mynd 2: Deiliskipulagsuppráttur dags. 2. febrúar 2018 „Kársnes- þróunarsvæði“

Í 18. grein deiliskipulagsins segir um þaksvalir: „Þaksvalir eru heimilaðar. Stærð þeirra má nema allt að grunnflatar þaks sem er til ráðstöfunar. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum. **Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstu hæðum húsa.**“ Í umsókninni er óskað eftir því að fella út feitiletraða ákvæðið.

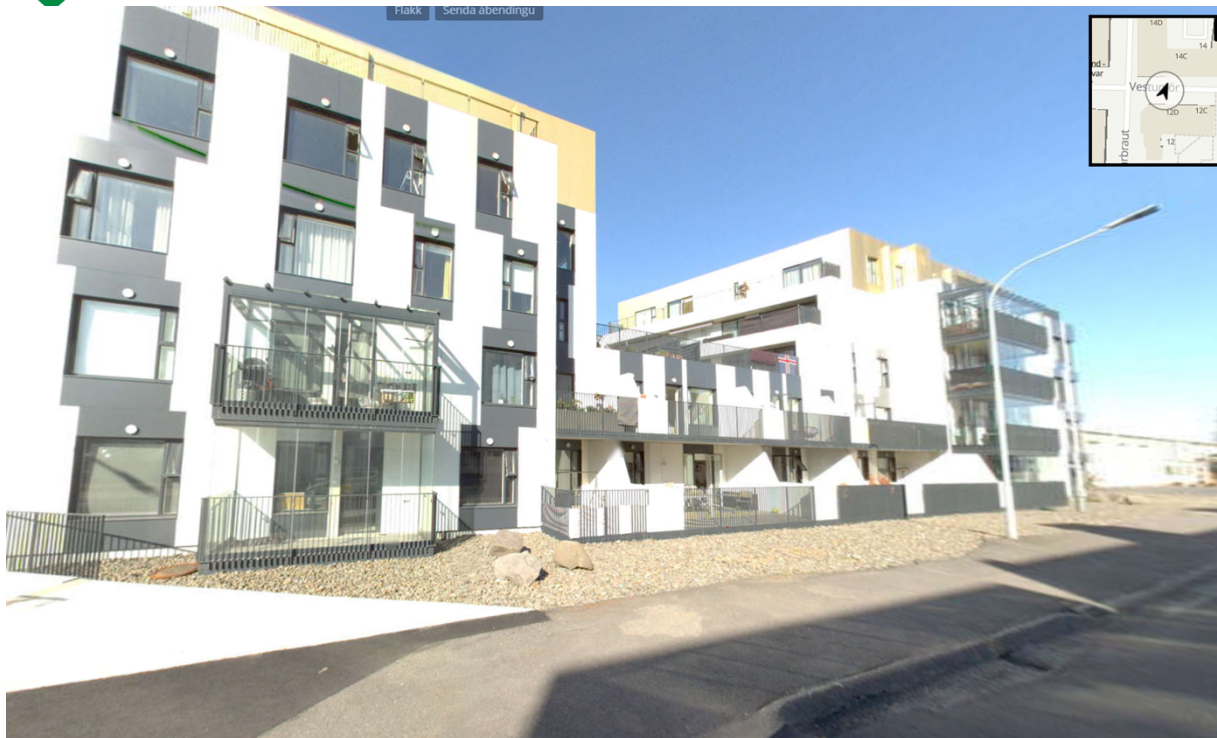
Í almennum ákvæðum fyrir reit 5, hús og lóðir segir í 17. grein „Svalir og svalagangar“: „Byggingarreitir svala og svalaganga er sýndir á deiliskipulagsupprætti og skipulagsskilmálum. Ekki er heimilt að hafa svalaganga sem snúa að götu og þeir svalagangar sem liggja garðmegin húsa mega ekki veita aðgang að fleiri íbúðum en fimm. **Heimilt er að gera ráð fyrir svalalokunum og skal þá gert ráð fyrir þeim í aðalteikningum, þær byggðar samtímis íbúðarhúsum og gerðar að mestu gegnsæjar.**“

Núverandi staða á lóðinni

Á lóðinni nr. 14 við Hafnarbraut er fjölbýli með 86 íbúðum á fimm hæðum samtals 8.134 m² að flatarmáli byggt árið 2022. Fimmta hæðin er inndregin með gylltri klæðningu og fyrsta til fjórða hæð er með hvítri klæðningu að mestu með svörtu uppbroti.



Mynd 3: Mæliblað dags.10.11.2023



Mynd 4: Götumynd úr suðri af ja.is Blokkin er stölluð á suðurhlið og er mismargar hæðir. Lægst er hún tvær hæðir.



Mynd 5: Götumynd af bílastæði lóðar horft í suður. Tekið af ja.is



Um inndregnar hæðir

Inndregnar efstu hæðir í fjölbýlishúsum hafa bæði fagurfræðileg áhrif á byggingar og umhverfi þeirra. Hér eru nokkrar lykilatriði sem tengjast slíkri hönnun sem útskýra að einhverju leyti ákvæðið sem sett er í aðalskipulagi.

Fagurfræði og ásýnd

- **Mildari skali við götuna:** Inndregnar efstu hæðir draga úr sjónrænum áhrifum byggingarinnar og láta hana virka lægri en hún er í raun. Þetta getur gert fjölbýlishús meira í samræmi við lægri byggð í nágrenninu.
- **Léttari og nútímalegri ásýnd:** Þetta er algengt í nútíma arkitektúr þar sem slík hönnun veitir byggingunni fjölbreyttara form og oft meiri glæsileika.

Upplifun vegfarenda

Manneskjulegra umhverfi: Í stað þess að byggingin líti út fyrir að vera stórvaxin og þung í götunni, getur inndregin efsta hæð gert hana vinalegri/mildari fyrir gangandi vegfarendur. Ef bygging er alveg beint upp og hefur engan inndrátt, getur hún litið út fyrir að vera massív og lokuð. Inndregin efsta hæð mýkir þessa ásýnd.

Ef svalalokun er leyfð á efstu inndregnu hæð fjölbýlishúss, getur það haft nokkur áhrif á útlit byggingarinnar, bæði fyrir íbúa og umhverfið í kring. Með svalalokun getur hún aftur orðið meira áberandi og í raun verið sambærileg við hækkun byggingarinnar.

Umsögn

Hvorki gildandi aðalskipulag né deiliskipulag heimila svalalokun á 5. hæð. Að veita undanþágu myndi skapa óæskilegt fordæmi. Þar að auki hafa hönnuðir hússins lagst gegn breytingunum.

Í ofangreindri umsókn er vísað til svalalokana í Naustavör sem fordæmi fyrir svalalokunum á efstu hæð. Fjölbýlishúsin í Naustavör eru öll fjögurra hæða há svo ekki er talið að svalalokanir á efstu hæðum þeirra hafi fordæmisgefandi gildi þar sem ákvæði í aðalskipulagi eiga við um 5. hæð.

Niðurstaða

Með vísan til ofangreinds telur skipulagsfulltrúi ekki forsendur til að heimila skilmálabreytingu á deiliskipulagi hvað varðar svalalokun á 5. hæð byggingarinnar og lítur því neikvætt á erindið.

F.h. skipulagsfulltrúa

Díana Berglind Valbergsdóttir
verkefnastjóri

