juris

Borgartúni 26
IS 105 Reykjavík
+354 580 4400
www.juris.is

Umhverfissvið - skipulagsdeild
Kristjana H Kristjánsdóttir, verkefnastjóri
Digranesvegur 1
200 Kópavogur

Sent á KristjanaH@kopavogur.is og skipulag@kopavogur.is

Reykjavík, 28. febrúar 2025

Efni: Breyting á aðalskipulagi Kópavogs, tillaga á vinnslustigi vegna rammahluta aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes.

Undirrituð, fyrir hönd VV1012 ehf., kt. 480817-0570, lóðarhafa og eiganda Vesturvarar 10 og 12, annars vegar, og Myllunnar-Ora ehf., kt. 660169-1729, sem starfrækir sérhæfða niðursuðuverksmiðju undir vörumerki ORA að Vesturvör 12, hins vegar, telur nauðsynlegt að koma á framfæri tilteknum athugasemdum við tillöguna eins og hún liggur fyrir á vinnslustigi að því er varðar svokallaðan Orareit. Með tölvupósti þann 21. febrúar sl. var óskað eftir viðbótarfresti til að koma á framfæri umsögn vegna málsins og var viðbótarfrestur veittur til dagsins í dag.

Af fyrirliggjandi tillögu á vinnslustigi er gert ráð fyrir töluverðum breytingum á Orareitnum. Þannig er gert ráð fyrir að núverandi fasteignir í eigu VV1012 ehf. víki og að fimm nýjar byggingar geti risið á reitnum. Gengið er út frá því m.a. að um íbúðarhúsnæði sé að ræða og fyrir hendi verði hálfniðurgrafinn bílakjallari. Samkvæmt upplýsingum í tillögunni nemur Orareiturinn 26.000 fm. Núverandi byggingarmagn er 5.300 fm, en verði 22.000 fm, núverandi þéttleiki sé 0,2 en verði 0,8. Engin atvinnustarfsemi verði lengur á reitnum en í staðinn verði byggðar 180 nýjar íbúðir.

Eins og kunnugt er hefur starfsemi Ora um langa tíð verið í umræddu húsnæði við Vesturvör 12 á svokölluðum Orareit. Húsnæðið er 5000 fm að stærð og sérhannað fyrir starfsemi niðursuðuverksmiðju og hefur í gegnum tíðina verið vel við haldið. Sambærilegt húsnæði með lóð í byggingu er dýrt og því ljóst að verulegur kostnaður mun fylgja því fyrir bæði félögin að byggja starfsemi Ora upp á nýjum stað.

Félögin hafa verið opin fyrir breytingum á reitnum, enda geti þær verið jákvætt skref fyrir svæðið, en þó á þeim forsendum að innbyggður hvati sé fyrir hendi í breytingunum fyrir félögin til þess að leggja út í þann verulega kostnað sem flutningur verksmiðjunnar hefur í för með sér. Jafnframt telja félögin mikilvægt, m.a. í ljósi áhrifa breytinganna á starfsemi Ora, að í tillögunni og þeirri framtíðarsýn sem þar kemur fram séu dregnir fram og nýttir til fulls allir þeir mögulegar sem reiturinn hefur upp á að bjóða.

Þó umræddar breytingar sem koma fram í tillögunni séu margar hverjar góðar er það mat félaganna að unnt væri að auka áætlað byggingarmagn og þéttleika á Orareitnum enn frekar en gengið er út frá í núverandi tillögu, án þess að það hefði áhrif á einkenni svæðisins eða

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

juris

framtíðarsýn þess. Þannig geti bæði verið svigrúm fyrir fleiri byggingar og íbúðir á reitnum en gengið er út frá í núverandi tillögu. Miðað við nýtingarhlutfall annarra reita innan skipulagstillögunnar, er ljóst að þéttleiki Orareitsins ætti að vera talsvert meira en 0,8, einkum í ljósi þess að mikið er um opin svæði þarna í kring sem nýtast mun betur en á mörgum öðrum reitum þar sem nýting er þó heimil talsvert hærri, sbr. t.d. á Borgarlínureitnum þar sem þéttleiki verður 1,3 og á Kársnesbraut, þar sem þéttleiki verður 1,1.

Hvað fjölda bílastæða varðar telja félögin mikilvægt að að lágmarki sé tryggt að fjöldi bílastæða nemi hámarki bílstæða í viðkomandi töflu á bls. 57 fyrir mismunandi tegundir íbúða. Gengið er út frá því að á svæðinu rísi íbúðir sem henti vel m.a. fyrir fjölskyldufólk, en ætla verður að langflestar fjölskyldur í dag eiga a.m.k. einn, ef ekki tvo bíla. Mikilvægt sé að ekki séu settar of ríkar hömlur á fjölda bílastæða við byggingarnar þar sem það geti dregið úr fýsileika viðkomandi íbúða fyrir tiltekna hópa íbúa.

Að lokum er óskað eftir að skilyrðinu um að bílakjallarinn skuli vera hálfniðurgrafinn verði breytt og heimilt verði að hafa hann niðurgrafinn að öllu leyti. Mikilvægt er að halda slíkri heimild inni enda geti hún haft í för með sér betri nýtingu á leyfðu byggingarmagni. Í öllu falli sé óheppilegt að binda nýtingu lóðarinnar með svo ríkum hætti á þessu stigi í ferlinu.

Fyrir hönd félaganna er óskað eftir fundi með sveitarfélaginu til að fara nánar yfir mögulegar breytingartillögur þeirra. Þá er jafnframt sérstaklega áskilinn réttur til að koma á framfæri frekari athugasemdum eftir því sem þurfa þykir á síðari stigum í ferlinu.

Virðingarfyllst,

f.h. VV1012 ehf. og Myllunnar-Ora ehf.

Hólmfríður B. Sigurðardóttir lögm.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026