Kársnesbraut 96a

Fyrirspurn um breytta notkun

Dags. 16.3.2023

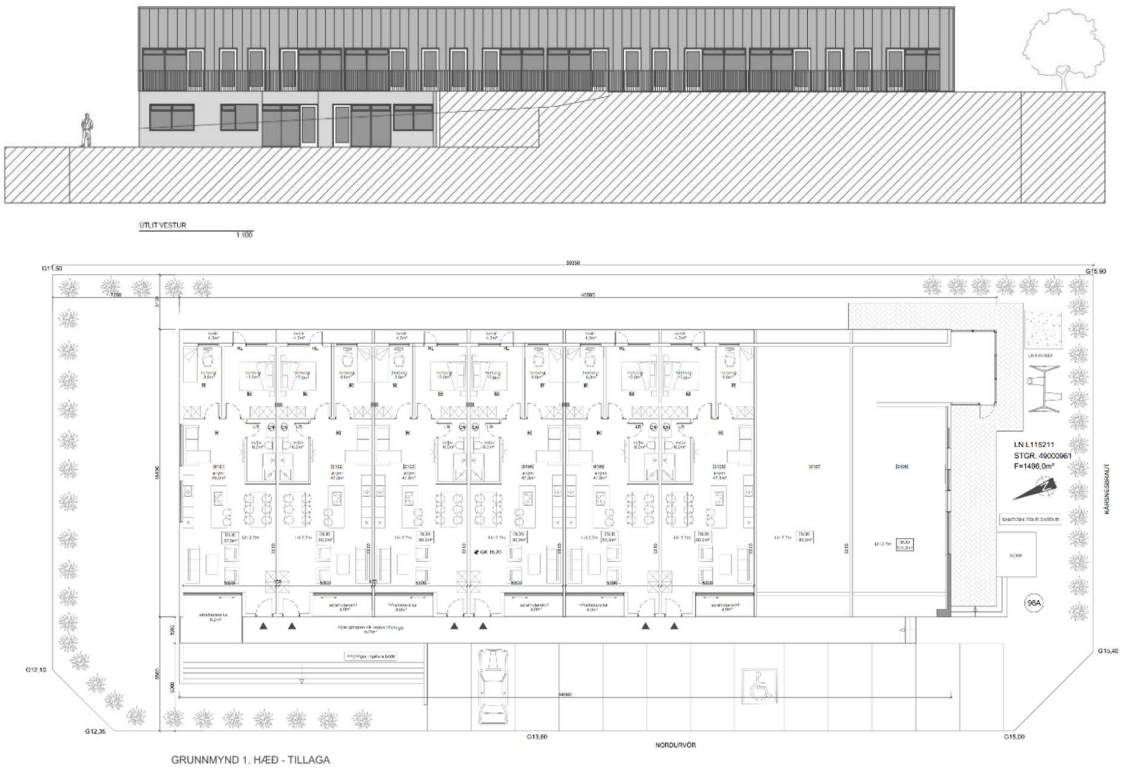
Minnisblað – Umfjöllun um fyrirspurn

Lóðarhafar óska eftir að breyta 1.086,9 m2 iðnaðarhúsnæði í 10 íbúðir, 8 á fyrstu hæð og tvær í kjallara. Breyting frá innsendri tillögu í samvinnu við skipulagsdeild er sú að tvær íbúðir í kjallara norðaustan megin munu víkja fyrir bílastæðum og bílastæðin við Norðurvör munu víkja fyrir sameiginlegum garði. Lóðin er á þróunarsvæði ÞR-1. Ekki er til deiliskipulag fyrir lóðina.

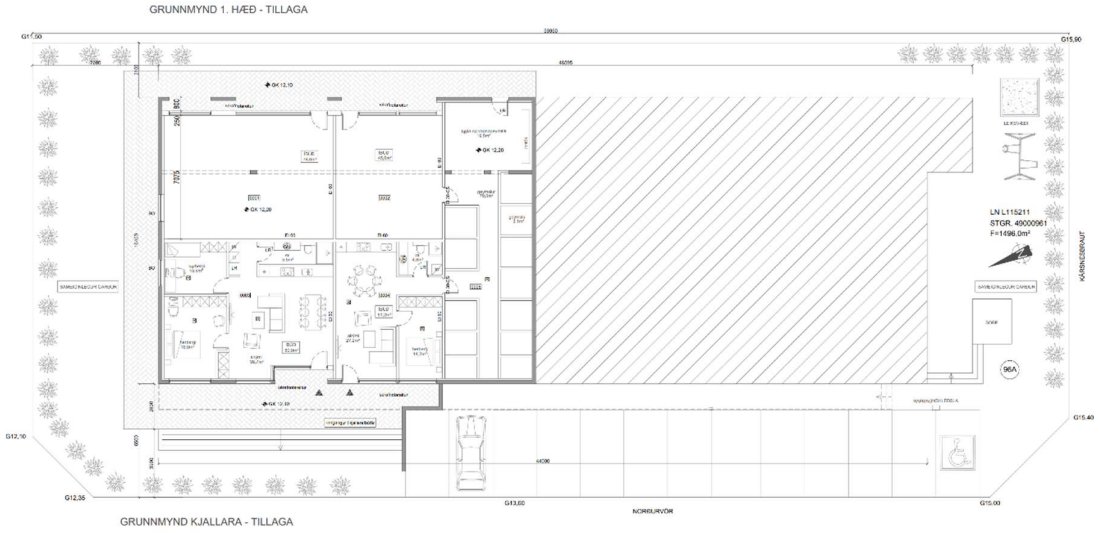




Í fyrirspurninni fylgja teikningar sem sýna fyrirhugaða breytingu:



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026







Samanburður á nýtingahlutfalli á aðliggjandi lóðum

Ekki er verið að sækja um meira byggingarmagn en nýtingarhlutfall lóðar er 0,72. Lóðin er staðsett á þróunarsvæði í nánd við nýja þétta byggð sem hefur nýtingarhlutfall á bilinu 1,3 - 2,16 (2-2,7 með bílakjallara), eldra iðnaðar/þjónustu og verslunarsvæði með nýtingarhlutfall um 0,5-0,8 og eldri íbúðarbyggð (einbýli) með nýtingarhlutfall um 0,25-0,5.

Tegund húsnæðis	Staðfang	Lóð m²	Stærð m²	Nýtingarhlutfall	Fjöldi íbúða
Eldri íbúðarbyggð	Kársnesbraut 94	1007	352	0,35	1
Eldri íbúðarbyggð	Kársnesbraut 95	862	440	0,51	1
Eldri íbúðarbyggð	Kársnesbraut 99	805	338	0,42	2
Eldri íbúðarbyggð	Kársnesbraut 101	762	206	0,27	2
Eldri íbúðarbyggð	Kársnesbraut 103	742	186	0,25	1
Eldri íbúðarbyggð	Kársnesbraut 105	770	223	0,29	1
Nýtt og nýlegt íb	Vesturvör 13	1449	1145	0,79	7

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

	Kársnesbraut 96a	1529	1087	0,72	0
	Kársnesbraut 96a	**1529**	**1087**	**0,72**	**10**
Iðnaður/versl/þjón	Kársnesbraut 98	2809	1472	0,52	0
Iðnaður/versl/þjón	Kársnesbraut 100	1420	915	0,65	0
Iðnaður/versl/þjón	Kársnesbraut 102	1450	716	0,85	3
Iðnaður/versl/þjón	Kársnesbraut 102a	1453	1276	0,88	0
Iðnaður/versl/þjón	Vesturvör 16-20	7490	1900	0,25	0
Iðnaður/versl/þjón	Kársnesbraut 106	2350	1878	0,8	10
Nýtt og nýlegt íb	Vesturvör 22-24	4897	6600	1,35	86
Nýtt og nýlegt íb	Vesturvör 26-28	4450	9600	2,16	86
Nýtt og nýlegt íb	Hafnarbraut 12	7890	12800	1,62	130
Nýtt og nýlegt íb	Kársnesbraut 96	1024	450	0,44	2-4

Rýni útfrá rammaákvæðum aðalskipulags Kópavogs.

Rammaákvæðin eiga ekki við á þróunarsvæðum né heldur þegar unnið er nýtt deiliskipulag.

Rammaákvæði aðalskipulags gilda á ódeiliskipulögðum svæðum. Þau taka m.a. á nýtingarhlutfalli, hæð, umfangi og byggingarmagni.

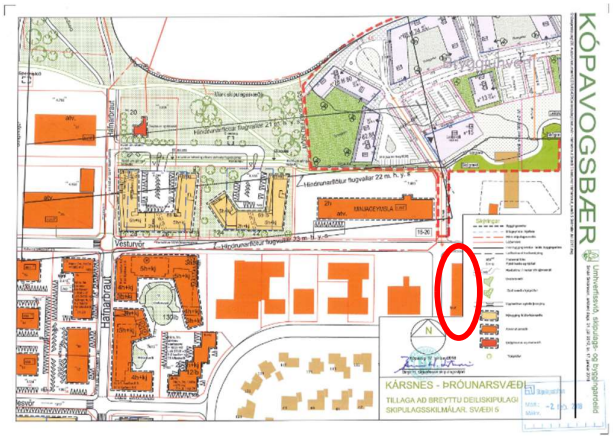
Rammaákvæði 1a. Ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða

Nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,72 og mun það ekki breytast. Ekki er komin endanleg útfærsla á kjallara en koma þarf fyrir bílastæðum í kjallara í opinni eða lokaðri bílgeymslu.

Rammaákvæði 1b. Hæð nýbygginga skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.

Engin hækkun á húsnæði. Eldra húsnæði endurnýtt.

Lóðin er staðsett á þróunarsvæði Kársness og er skilgreind sem atvinnuhúsnæði.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

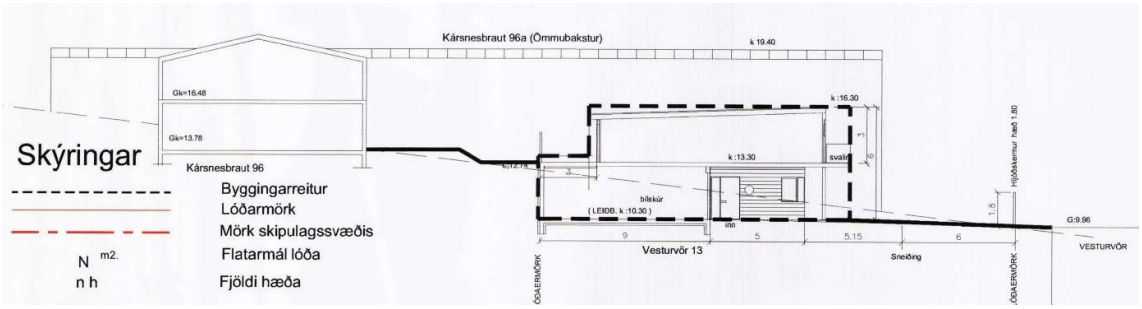
Nánd, næði og innsýn

Við gerð minnisblaðs/umsagnar var farið í vetfangsferð þar sem kom í ljós að vissulega yrði aukin innsýn á aðliggjandi lóðir (Vesturvör 13 og Kársnesbraut 96). Í núverandi tillögu er röð glugga og 8 svalir sem eru mjög nálægt lóðarmörkum eða innan við/u.þ.b 3 metra.

Þegar skoðað er hvernig fyrirhuguð breyting fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, útsýni og innsýn er það mat skipulagsdeildar að það séu veruleg umhverfisáhrif yfir á nærliggjandi lóðir.

Breyting núverandi húsnæðis úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með 8 íbúðum á fyrstu hæð þar sem allar 8 íbúðir hafa glugga og svalir sem snúa að tveimur aðliggjandi lóðum og mjög stutt er í lóðarmörk (minna en 3 metrar).

Að öðru leiti er það mat skipulagsdeildar að tillagan um þéttingu byggðar sé í samræmi við markmið Aðalskipulags Kópavogs og þau meginmarkmið sem koma fram í húsnæðisstefnu bæjaryfirvalda ásamt því að jákvætt er ef hægt er að endurnýta núverandi húsnæði.



Sneiðing fyrir Vesturvör 13 sem sýnir stærð Kársnesbrautar 96a í hlutföllum við aðliggjandi byggð.

Myndir af ja.is sem sýnir hlutföll Kársnesbrautar 96a við aðliggjandi byggð. Séð frá Vesturvör.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Rýni útfrá verkfærakistu.

Íbúðir á fyrstu hæð eru 14 metra langar og ólíklegt er að birta komist inn í miðrýmið/alrýmið. Mögulega hægt að leysa með því að bæta við þakgluggum.

Leysa þarf bílastæði innan lóðar þannig að bílar bakka og snúa við áður er keyrt er út á götu. Lóðarhafi hefur samþykkt að leysa bílastæði innan lóðar með því að fórna byggingarmagni norð-austan megin í kjallara, sem nemur tveimur íbúðum, undir bílastæði.

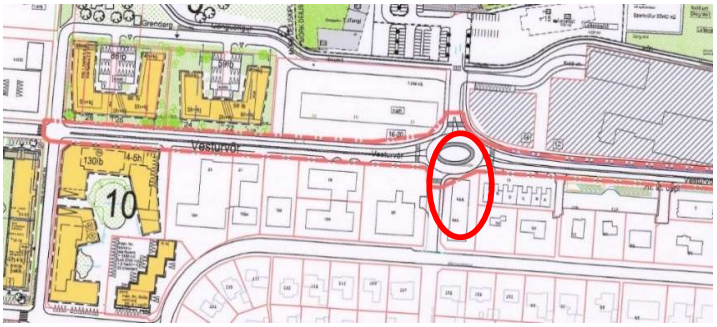
Útfærslan veltur á samkomulagi (um algengi bíla) við lóðarhafa aðliggjandi lóðar við Vesturvör 13.

<u>Bílastæði á lóð</u>

Skoða þarf viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða eftir svæðum í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Staðsetja skal bílastæði á yfirborði í skugga ef því verður við komið. Forðast ætti að taka hluta framgarðs undir bílastæði. Innkeyrsla á lóðarmörkum ætti að vera í takt við aðliggjandi lóðir.

Leysa þarf bílastæði innan lóðar, þ.e ekki er hægt að halda þeim í núverandi mynd heldur þurfa bílar að bakka og snúa við áður en keyrt er út á Vesturvör. Möguleiki að koma aðkomu bíla í gegnum lóð Vesturvarar 13. Samkomulag þarf að nást við lóðarhafa um breytt lóðarmörk vegna breytinga við Vesturvör.



Niðurlag

Þegar skoðað er hvernig fyrirhuguð breyting fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, útsýni og innsýn er það mat skipulagsdeildar að það séu veruleg umhverfisáhrif yfir á nærliggjandi lóðir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026