Vesturvör 22-24 (Hafnarbraut 16-18)
ONE22114380 / BG
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Dags. 17. mars 2023

Umsögn skipulagsdeildar

1) Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 staðfest 28.12.21 gerir ráð fyrir íbúðarbyggð á Þróunarsvæði. Deiliskipulag Kársness Vesturvör 16-20, 22-24, 26-28 og Hafnarbraut 20 samþykkt 17.01.18.

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs þann 14. Nóvember 2022 var lögð fram umsókn Scala arkitekta f.h. lóðarhafa dags. 7. nóvember 2022 um breytingu á deiliskipulagi lóðanna nr. 22 og 24 við Vesturvör.

Í breytingunni felst að heiti lóðanna verði Hafnarbraut 16 (áður Vesturvör 24) og Hafnarbraut 18 (áður Vesturvör 22) þar sem aðkoma er ráðgerð frá Hafnarbraut. Lóðirnar stækki til norðurs samanlagt um 394,8 m², úr 5.135 m² í 5.529,8 m² og að í stað eins byggingarreits verði tveir stakstæðir byggingarreitir á lóðunum, einn á hvorri lóð. Heildarbyggingarmagn á lóðunum eykst um 4.990 m², úr 8.400 m² í 13.390 m² og íbúðum fjölgar um 32, úr 59 í 91 samtals á báðum lóðunum. Nýtingarhlutfall á lóðunum eykst úr 1.6 í 2.4 ofanjarðar og neðanjarðar á báðum lóðunum. Nýtingarhlutfall á Hafnarbraut 16 verður 2,15 og nýtingarhlutfall á Hafnarbraut 18 verður 2,69. Bílastæðum fjölgar um 15, úr 81 í 96 samanlagt á báðum lóðunum.

Uppdráttur í mvk. 1:1000 ásamt skýringarmyndum dags. 7. nóvember 2022.

Bæjarstjórn Kópavogs samþykkti þann 22. nóvember 2022 að auglýsa í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Vesturvör 22-24 (Hafnarbraut 16-18).

Tillagan er sett fram á uppdráttum í mvk. 1:1000 ásamt skýringarmyndum dags. 7. nóvember 2022, uppfært 9. janúar 2023. Kynningartíma lauk 2. Mars 2023 (byrjaði 14. Jan) , athugasemd barst.

Erindið var lagt fram að nýju á fundi skipulagsráðs þann 6. Mars 2023. Afgreiðslu var frestað og vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Elías Snær Einarsson, íbúi í Hafnarbraut 14 – fylgiskjal 2

1.1
Ég er íbúi í Hafnarbraut 14 og var að kynna mér tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Vesturvör 22-24. Í því má sjá að bílastæði per íbúð fer úr 1,4 niður í 1 og 1,1. Mér finnst þetta frekar furðuleg ákvörðun þar sem það er nú þegar margoft búið að senda kvartanir til Kópavogsbæjar undan bílastæðaleysis í kringum Hafnarbraut 12 og 14. Ef það á að bæta 91 íbúð þá mun þurfa mun meira en bara 96 bílastæði. Göturnar hér í kring eru nú þegar orðnar einbreiðar af því það eru alltaf bílar lagðir upp við kantinn öðrum megin alla leið í kringum Hafnarbraut 12 og 14, og skorturinn er það slæmur að það þrengir að, skerðir útsýni, og myndar hættu á gatnamótum Hafnarbrautar og Vesturvarar. Ég sé ekki hvernig það sé á nokkurn hátt mögulegt að troða 91 íbúð þarna án þess að bæta einhverjum tugum bílastæða við í tillöguna. Ég styð alfarið þá tillögu að bæta við fleiri íbúðum, en það verður að koma með hlutfallslegri aukningu bílastæða, sérstaklega þegar þið vitið nú þegar að það er alvarlegur skortur hérna.

Umsögn 1.1

Í tillögunni er tekið mið af hjóla- og bílastæðastefnu Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 um fjölda bílastæða fyrir samgöngumiðuð svæði. Tiltekin lóð er á svæði I þar sem viðmið fyrir 1-2 herbergja íbúðir 0,75 stæði per íbúð og eitt stæði per íbúð fyrir stærri íbúðir. Miðað er við 0,1 gestastæði per íbúð.

Í tillögu er gert ráð fyrir 96 bílastæðum fyrir 91 íbúð. Gert er ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð, þ.e 39 stæðum á Hafnarbraut 16 (39 íbúðir) og 52 stæðum á Hafnarbraut 18 (52 íbúðir). Auk þessa eru u.þ.b 5 stæði sem gestir gætu samnýtt.

Því er það mat skipulagsdeildar að tiltekin stæði séu í samræmi við stefnu og gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.

4) Niðurstaða

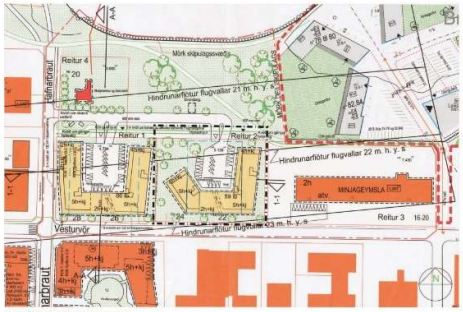
Það er mat skipulagsdeildar að tillagan sé í samræmi við gildandi aðalskipulag Kópavogs og hafi óveruleg áhrif á aðlægar lóðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

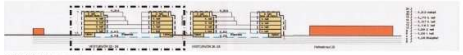
Fylgiskjal 1
Kynningargögn

Kársnes, Vesturvör 22-24 (Hafnarbraut 16-18). Tillaga að breyttu deiliskipulag

KYNNINGARUPPDRÁTTUR

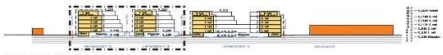


DEILISKIPULAG Í GILDI: AFSTÖÐUMYND - mkv. 1:1000



DEILISKIPULAG Í GILDI: SNIÐMYNDIR A-A, mkv. 1:1000

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI MEÐ GIÐAKI BREYTINGUM: AFSTÖÐUMYND - mkv. 1:1000



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI: SNIÐMYNDIR A-A, mkv. 1:1000

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI: SNIÐMYNDIR B-B, mkv. 1:1000

Skýringarmynd A - Form og massasköla - ekki endanlegt útlit. **Horft á upphyggingar úr norðri.**

Skýringarmynd B - Form og massasköla - ekki endanlegt útlit. **Horft á upphyggingar austri.**

Skýringarmynd C - Form og massasköla - ekki endanlegt útlit. **Horft á upphyggingar úr norðaustri.**

Skýringarmynd D - Form og massasköla - ekki endanlegt útlit. **Horft á upphyggingar úr suðaustri.**

GREINARGERÐ

Um er að ræða tillögu að breytingu á gildandi deiliskipulagi: Kársnes Vesturvör 16-20, 22-24, 26-28 og Hafnarbraut 20 sem samþykkt var 17. janúar 2018.

Tillaga að breytingu er einungis á svæði 5 í reit 2 og nær til lóðanna Vesturvör 24 og 22 sem verða eftir breytingunni Hafnarbraut 18 og 16. Með breytingunni verður lóðarhöfum gert auðveldara fyrir um uppbyggingu á reitum á byggingarreit eðlilegar byggingar þvera eaem núverandi hús á svæðinu. Einnig gerir tillagan ráð fyrir betri landnýtingu en samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir og er það í anda stefnu aðalskipulags um þéttingu byggðar.

Hafnarbraut 18 (áður Vesturvör 24)

Tillagan gerir ráð fyrir að á lóðinni Hafnarbraut 18 rísi fjölbýlishús með eina stigahúsi á tveimur til fjórum hæðum auk kröfugreinar þakhæðar (5. hæðar). Kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu. Gert er ráð fyrir allt að 39 íbúðum í húsinu. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu fyrir a.m.k. 35 bíla og a.m.k. 11 bílastæði ofan jarðar, þar af 3 samnýtt bílastæði fyrir hreyfihamlaða.
Gera skal ráð fyrir 2 hjólastæðum pr. íbúð samkv. viðmiðum aðalskipulags.

Hafnarbraut 16 (áður Vesturvör 22)

Tillagan gerir ráð fyrir að á lóðinni Hafnarbraut 16 rísi fjölbýlishús með tveimur stigahúsum á tveimur til fjórum hæðum auk kröfugreinar þakhæðar (5. hæðar). Kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu. Gert er ráð fyrir allt að 50 íbúðum.
Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu fyrir a.m.k. 50 bíla og a.m.k. 14 bílastæði ofan jarðar, þar af 4 samnýtt bílastæði fyrir hreyfihamlaða.
Gera skal ráð fyrir 2 hjólastæðum pr. íbúð samkv. viðmiðum aðalskipulags.

Almennir skilmálar fyrir Kársnes hrúsnæðisreit haldast óbreyttir.

EFTIRFARANDI BREYTINGAR ERU LAGÐAR TIL, AÐ VERÐA GERÐAR Á GREINARGERÐ GILDANDI DEILISKIPULAGS SVÆÐIS Í REIT 2:

HAFNARBRAUT 16 OG HAFNARBRAUT 18. BYGGARHÚS Á 2 TIL 4 HÆÐUM AUK ÞRIÐJUHÆÐAR HARÐÆÐAR (5. HÆÐAR). KJALLARA OG NIÐURGRAFINNAR BÍLSTÆÐISKJÚFSKILD

NÚVERANDI DEILISKIPULAG Á REIT 2

Vesturvör 22-24: Íbúðarhús á 2 til 4 hæðum auk þriðjuhæðar þakhæðar (5. hæðar) kjallara og niðurgrafinni bílageymslu á svæði 1.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 5 - REITUR 2

Lóðirnar staðsettar á bæjarland í norðri. Hafnarbraut 16 (áður Vesturvör 24) verður 2.784,5 m² eftir breytingu. Hafnarbraut 18 (áður Vesturvör 22) verður 2.786,5 m² eftir breytingu.

Gert er ráð fyrir einu íbúðarhúsi á hverri lóð í gegnum hverfum auk þriðjuhæðar (5. hæðar), kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu á hverri lóð.
Hús munu þá hýsinnar í samræmi við fjölda stigahúsa og eðlilegra aðkoma að þeim. Gert er ráð fyrir einu stigahúsi í Hafnarbraut 16 og tveimur stigahúsum í Hafnarbraut 18.
Byggingarmagn á lóðunum og íbúafjöldi eykst og verður eins og hinar eldri eru fyrir. Gerð er ráð fyrir allt að 39 íbúðum í Hafnarbraut 16 og 50 íbúðum í Hafnarbraut 18.

Krafa er gerð um niðurgrafnar bílageymslur í eigi fyrir a.m.k. 32 bíla í Hafnarbraut 16 og a.m.k. 41 bíla í Hafnarbraut 18.

Gert er ráð fyrir kjallara undir íbúðir hús fyrir sameiginlegar, tæknirými og hjóla- og vagnageymslur. Einnig er gert ráð fyrir hjólastæðum á lóð. Staðsetning leik- og dvalarsvæða á norðlægu lóðarinnar er óræðanlegt. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálaskilríkingar.

2. BYGGINGAREITIR

Hámark íbúðarhúsa er hluta til vera samsíða útveggjum nærliggandi hús en gera skal upp á útveggjum svo ekki myndist langar óyndisleg veggir.

4. GRÓNIFLETIR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Hafnarbraut 16:

Innri byggingarreitur húss:	740 m²
Hámarks grunnflötur útbyggingar:	150 m²
Hámarks grunnflötur hús án bílgeymslu:	850 m²
Hámarks flatarmál hús án bílgeymslu og kjallara:	4.100 m²
Hámarks flatarmál bílgeymslu og kjallara:	1.940 m²
Hámarks flatarmál:	6.950 m²

Hafnarbraut 18:

Innri byggingarreitur húss:	1.020 m²
Hámarks grunnflötur útbyggingar:	150 m²
Hámarks grunnflötur hús án bílgeymslu:	1.150 m²
Hámarks flatarmál hús án bílgeymslu og kjallara:	5.500 m²
Hámarks flatarmál bílgeymslu og kjallara:	1.940 m²
Hámarks flatarmál:	7.440 m²

7. BÍLGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Í hverri skal gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð alls 39 stæðum á Hafnarbraut 16 og 50 stæðum á Hafnarbraut 18. Flatarmál kjallara og niðurgrafinna bílageymslna er áætlað 1.940 m² fyrir hverri húsin.

Í ríkjum 2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 og 15. FRÁ ÍBÚÐARÝTTIR.

Í eyjum skal byggingarsteinn fyrir skipulagssvæði til afgreiðslu eða en aðstæðnlýsingar eru leyfar inn til byggingarfulltrúa. Vísvitð hér að neðan sem tengjast lóðfrágu, hagkvæmni og fagurfræði er áríðandi að leggja grunninn að hönnun, umhverfu og útlíti húsa og lóðar á svæði 5 Reit 2. - Áherslu skal lögð á vandaða hönnun einstakra húsa og svæða. Í hönnunni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem gerð eru á skýringarmyndum.

FERILL MÁLSINS

Á fundi skipulagsnefnda 14. nóvember 2022 var samþykkt eftirfarandi: Í mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er heimilað tillaga að breyttu deiliskipulagi yrði auglýst, vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar dags. 22. nóvember 2022 var sú afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

SAMANBURÐUR Á LYKILTÖLUM FYRIR OG EFTIR BREYTINGU

	Hafnarvör 20-24	Hafnarbraut 16	Hafnarbraut 18	
	Í gildi fyrir breytingu	Tillaga að breytingu	Tillaga að breytingu	
Lóðarmörk	5.120	2.784,5	2.786,5	m²
Eininga/íbúðafjöldi	6/39	1/39	1/50	
Byggð rými ofan jarðar	3.400	3.940	3.940	m²
Nýtingarhlutfall	0,66	0,95	0,95	m²
Kjallari				
Nýtingarhlutfall	1,12	1,41	1,88	
Nýtingarhlutfall	1,51	2,3	2,88	
Fjöldi íbúða	39	39	50	
Stæði á lóð	22	11	11	stæði
Stæði í kjallara	39	35	41	stæði
Hjólastæði á lóð	0	46	52	hjólastæði
Hjólastæði pr. íbúð	1,0	1	1	hjól - hvert íbúð eitt
		2,5	2,5	hjólastæði á íbúð
		0,75	0,75	hjólastæði innb. íbúð
			1,0	hjólastæði innb. íbúð
			1,0	hjólastæði innb. íbúð

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Góðan daginn,

Ég er íbúi í Hafnarbraut 14 og var að kynna mér tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Vesturvör 22-24. Í því má sjá að bílastæði per íbúð fer úr 1.4 niður í 1 og 1.1. Mér finnst þetta frekar furðuleg ákvörðun þar sem það er nú þegar margoft búið að senda kvartanir til Kópavogsbæjar undan bílastæðaleysis í kringum Hafnarbraut 12 og 14. Ef það á að bæta við 91 íbúð þá mun þurfa **mun meira** en bara 96 bílastæði. Göturnar hér í kring eru nú þegar orðnar einbreiðar af því það eru alltaf bílar lagðir upp við kantinn öðrum megin alla leið í kringum Hafnarbraut 12 og 14, og skorturinn er það slæmur að það þrengir að, skerðir útsýni, og myndar hættu á gatnamótum Hafnarbrautar og Vesturvarar. Ég sé ekki hvernig það sé á nokkurn hátt mögulegt að troða 91 íbúð þarna án þess að bæta einhverjum tugum bílastæða við í tillöguna. Ég styð alfarið þá tillögu að bæta við fleiri íbúðum, en það verður að koma með hlutfallslegri aukningu bílastæða, sérstaklega þegar þið vitið nú þegar að það er alvarlegur skortur hérna.

Kveðja,
Elías

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026