Vegna: Máls nr. 0580/2024, Kársnes Þróunarsvæði. Rammahluti aðalskipulags. (Kynning tillögu á vinnslustigi)

Athugasemd:

YRKI arkitektar leggja fram eftirfarandi ábendingar og athugasemdir fyrir hönd lóðarhafa að Hafnarbraut 2, sjá bréf í viðhengi.

Höfundur: Gunnar Ágústsson/gunnar@yrki.is

Sent inn þann: 21.02.2025 , **Fyrir hönd:**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Til skipulagsdeildar Kópavogsbæjar

Ábendingar og athugasemdir við vinnslutillögu rammahluta aðalskipulags fyrir þróunarsvæði á vestanverðu Kársnesi.

Reykjavík, 21. febrúar 2025

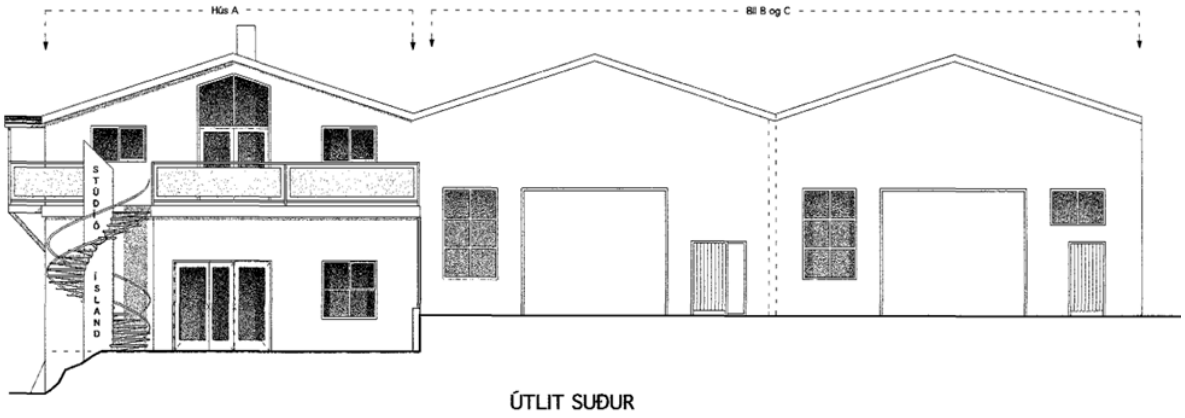
Kópavogsbær hefur lagt fram vinnslutillögu að rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 fyrir þróunarsvæði á vestanverðu Kársnesi. YRKI arkitektar leggja fram eftirfarandi ábendingar og athugasemdir fyrir hönd lóðarhafa að Hafnarbraut 2:

Gerð er athugasemd við kröfu um að allar nýbyggingar á svæðinu skuli vera umhverfisvottaðar (bls. 55 í tillögunni) þar sem gætir ákveðins misræmis innan svæðisins til að uppfylla slíkar kröfur. Má benda á mismunandi aldur og gerð húsa og ólíkar áskoranir milli lóða varðandi landhalla. Meira niðurrif og/eða staðsteyptar lausnir vegna landhalla skilar sér í auknu kolefnisspori og lakari einkunn til vottunar. Það má til dæmis sjá fyrir sér að auðveldara sé að breyta einföldu grindarhúsnæði á jafnsléttu undirlagi, eins og má finna vestast á Kársnesinu, í íbúðarhúsnæði heldur en eldri staðsteyptu húsi í miklum halla eins og má finna við jaðar þróunarsvæðisins t.d. við Kársnesbraut og Hafnarbraut 2.

Framtíðarsýn fyrir reit 12

Gerð er athugasemd við orðalagið að reiturinn teljist full byggður. Einnig orðalagið „Lagt er til að haldið verði í Hafnarbraut 2, sem vísar í fyrri iðnaðarkarakter svæðisins.“ þar sem meiri hluti byggingarinnar er að hruni komin og þarf að rífa. Heppilegra væri að tala um að halda í svipað útlit eða þaklínur hússins.

Austurhluti hússins, bil B og C á nýjustu aðaluppdráttum, eru tvær geymslu-skemmur sem eru stálgrindarhús með hleðslusteini. Þær eru nú að hruni komnar og er hættulegt að umgangast þær. Vestari hlutinn er steypt hús sem liggur einnig undir skemmdum vegna myglu og raka.



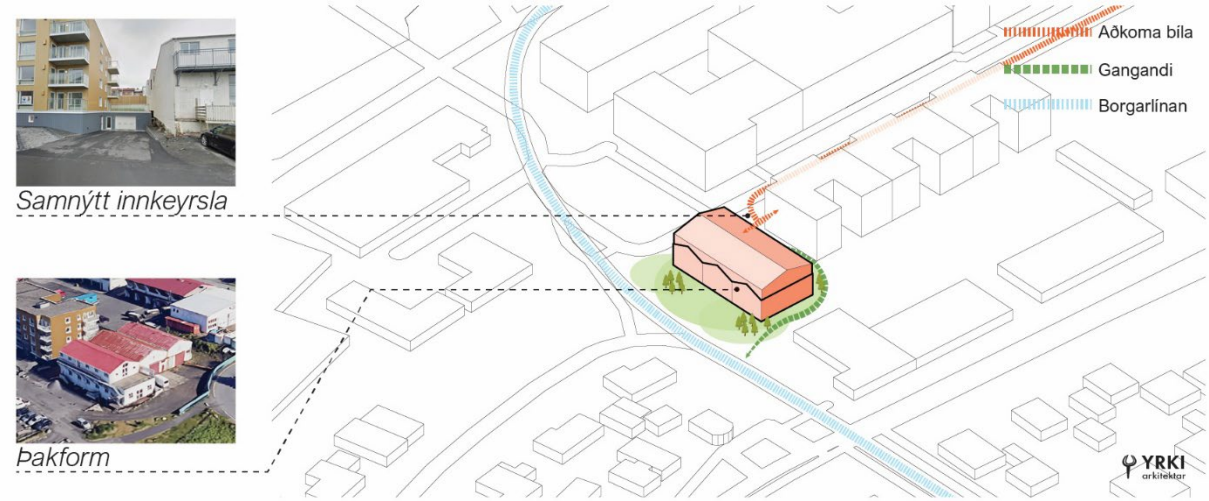
Útlitsteikning suðurhliðar úr samþykktum aðaluppdráttum sem sýnir skiptingu í hússins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn þar sem engar frekari heimildir eru til uppbyggingar á lóðinni Hafnarbraut 2. Þar sem rífa verður viðbyggingu og gera ráð fyrir vegstæði enn nær húsinu er tilefni til að endurskoða þessi fyrri áform. Einnig þarf að gera ráð fyrir bílastæðakjallara til að svara kröfum um fjölda bílastæða. Þá teljum við að eðlilegt væri að gera ráð fyrir eingöngu íbúðum í húsinu þar sem lóðin er staðsett innst í botnlanga í nær fullbyggðri íbúðargötu. Þá er einnig uppleggið í vinnslutillögunni að beina frekari þjónustu- og atvinnustarfsemi að miðju svæðisins.

Eigendur hafa áhuga á að endurbyggja hús í sama fótspori sem íbúðarhúsnæði. Þá væri nær að líta til þeirrar uppbyggingar sem hefur átt sér stað við hliðina á Hafnarbraut 4-8 varðandi hæðir húsa.

Eftirfarandi er frumathugun á mögulegri uppbyggingu á lóðinni. Búið að er ræða við lóðarhafa aðliggjandi lóðar um samnýtingu á innkeyrslu fyrir bílakjallara. Miðað er við að halda í núverandi fótspor bygginga (fyrir utan viðbyggingu sem þarf að rífa) og vísanir í þakform og upprunalegt útlit. Hámarkshæðir taka mið af aðliggjandi húsaröð eða 4 hæðir ofan á hálfniðurgröfnum kjallara.



Skýringarmynd af mögulegri uppbyggingu á reitnum. Hönnun húss tekur mið af núverandi þakformi og hæð aðliggjandi húsa.

Enn er verið að skoða og þróa þessar hugmyndir af uppbyggingu á lóðinni en miðað við fyrstu hugmyndir má koma fyrir allt að 24 litlum íbúðum. Meðfylgjandi er yfirlit af þessari útfærslu ásamt vind- og dagsbirtugreiningum. Lóðarhafar vona að geta hraðað þessari uppbyggingu eins og hægt er svo að íbúar við götuna geti upplifað reitinn fullkláraðan sem fyrst.

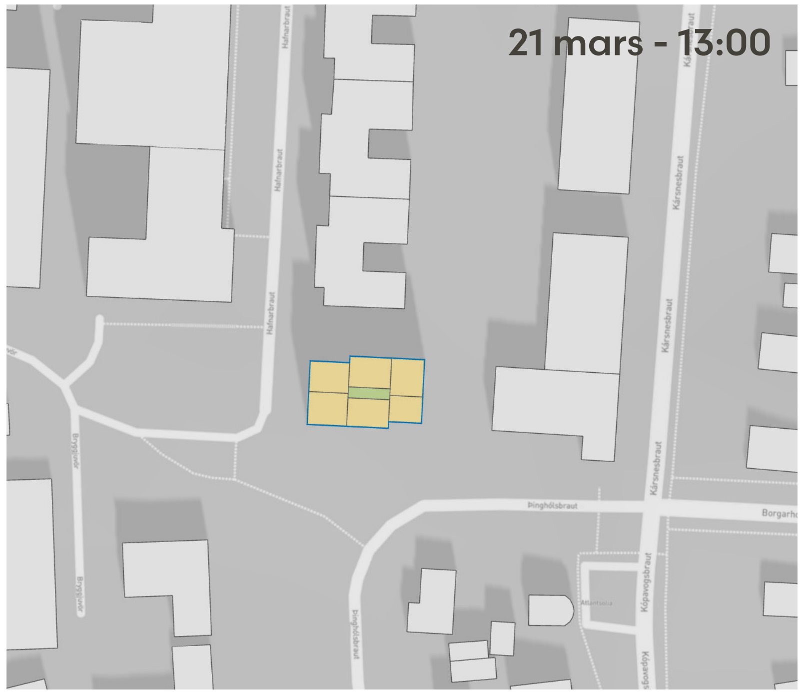
Lóðarhafar hafa áhuga á að þróa áfram þessa hugmynd að uppbyggingu á lóðinni í góðu samráði við bæjaryfirvöld.
Með von um gott samtal og samstarf, f.h. lóðarhafa, YRKI arkitektar, kt. 560997-3109.

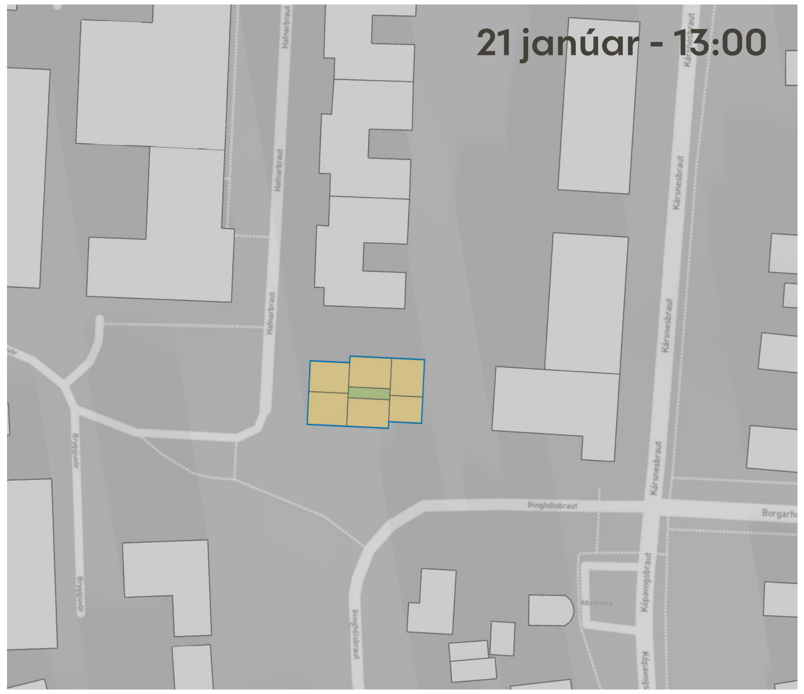
Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

VERKGARÐAR RAMMASKIPULAG

REITUR 12 - TILLAGA 1







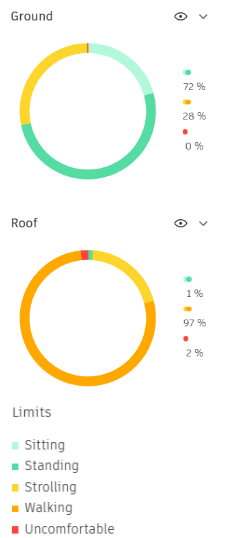
Flatarmál (brúttó)

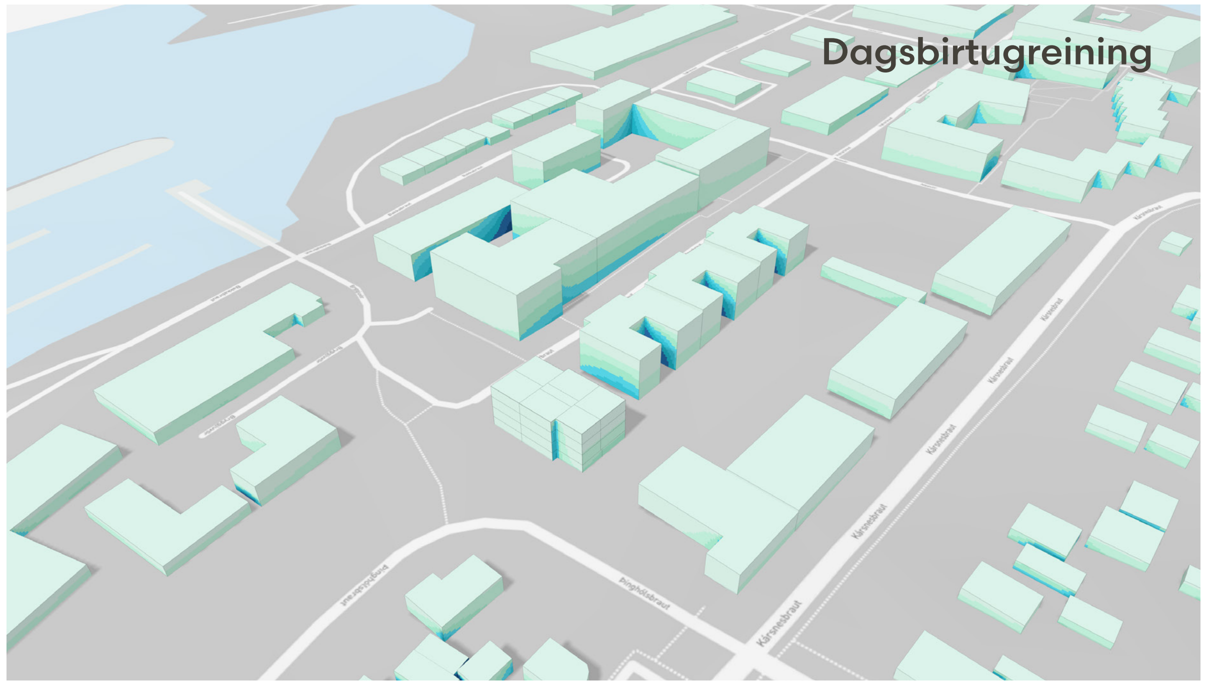
Sameign	118 m^2
Íbúð	1,447 m^2
Total	1,565 m^2

Fjöldi og stærð íbúða

40 - 60 m^2	67%	16
60 - 75 m^2	33%	8
75 - 85 m^2	0%	0
> 85 m^2	0%	0
Total		24







Facades

score	m^2	%
10 - 15	5	0
15 - 19	27	3
19 - 23	65	7
23 - 27	73	8
27 - 32	107	11
32 - 37	234	24
37+	447	47
Total	958	100

YRKI arkitektar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026