Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Kópavogsbraut 51, 53-55 og 57 – möguleg uppbygging íbúðarhúsnæðis

Fyrir hönd lóðarhafa Kópavogsbrautar 57 er óskað eftir afstöðu skipulagsfulltrúa og/eða skipulagsráðs Kópavogsbæjar til mögulegrar uppbyggingar á **lóðunum þremur við Kópavogsbraut 51, 53–55 og 57**, áður en ráðist verður í fjárfestingu, nánari hönnun og umsókn um byggingarleyfi eða gerð deiliskipulags.

Til skoðunar er að núverandi hús víki fyrir samfelldri eða samtengdri íbúðarbyggð meðfram Kópavogsbraut. Markmiðið er að vinna með lóðirnar þrjár sem eina byggingarlega heild og samræma húsform, hæðir, aðkomu, bílastæði og dvalarsvæði. Íbúðafjöldi er ekki ákveðinn á þessu stigi; hann yrði útfærður með hliðsjón af því byggingarmagni og þeirri húsagerð sem skipulagsyfirvöld telja unnt að vinna áfram með.

Lóðirnar eru á ódeiliskipulögðu svæði á Kársnesi. Samanlagt flatarmál þeirra er um **4.193 m²**, samkvæmt fyrirliggjandi upplýsingum. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019–2040 er viðmið um nýtingarhlutfall fjölbýlishúsa undir fimm hæðum **0,60–0,90**. Óskað er eftir afstöðu til þess hvort unnt sé að leggja **nýtingarhlutfall allt að 0,90** til grundvallar áframhaldandi vinnu. Miðað við 4.193 m² heildarflatarmál lóðanna samsvarar það um **3.774 m²** byggingarmagni.

Til samanburðar er bent á Þinghólsbraut 19–21 í nágrenninu. Samkvæmt þeim upplýsingum sem liggja fyrir eru þar 10 íbúðir í samliggjandi húsalengju á um 1.148 m² lóð, byggingarmagn um 1.071 m² og nýtingarhlutfall um 0,93. Húsið er þrjár hæðir séð frá götu.

Við frekari hönnun yrðu könnuð hæðarsetning, skuggavarp, ásýnd frá götu og áhrif á aðliggjandi lóðir. Jafnframt yrði útfært hvernig tryggja megi góð dvalarsvæði, gróður við götu og viðeigandi aðkomu og bíla- og hjólastæði. Fjöldi og fyrirkomulag stæða yrði ákveðið þegar forsendur um húsagerð og íbúðafjölda liggja skýrar fyrir.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa og/eða skipulagsráðs til eftirfarandi:

1. Hvort unnt sé að vinna áfram með lóðirnar þrjár sem eina byggingarlega heild fyrir fjölbýlishús undir fimm hæðum.
2. Hvaða nýtingarhlutfall og byggingarmagn skipulagsyfirvöld telja raunhæft að leggja til grundvallar, sérstaklega hvort skoða megi nýtingarhlutfall allt að 0,90.
3. Hvaða hæð og fjölda hæða teljist samræmast byggðarmynstri og aðliggjandi húsum.
4. Hvaða meginforsendur eigi að gilda um aðkomu, bíla- og hjólastæði og dvalarsvæði.
5. Hvort umfang uppbyggingarinnar kalli á gerð deiliskipulags eða hvort mögulegt sé að fjalla um hana samkvæmt 44. gr. skipulagslaga.

Meðfylgjandi A3 hugmyndablað sýnir mögulega nálgun við húsalengju og lóðarskipulag ásamt samanburði við Þinghólsbraut 19–21. Skýringarmyndin er ókvörðuð á þessu stigi og sýnir ekki mælda afstöðu bygginga eða staðfest lóðarmörk.

Virðingarfyllst, Bryndís Eyfjörð Alfreðs, arkitekt

Skjal sótt af '0000000000' dags: 05.11.2026