



Dalbrekka 2-14 (4-6)

Fyrirspurn um breytingu á innra skipulagi

One: 23051066

Dags. 9.5.2023 – uppfært 01.06.23

Minnisblað – Umfjöllun um fyrirspurn

Lagt fram fyrirspurn Gunnars Boga arkitekts dags. 6. mars 2023 f.h. lóðarhafa Dalbrekku 4-6. Sótt er um leyfi til að breyta skrifstofuhúsnæði í íbúða gistirými sem falla undir notkunarflokk 4 (notkunarflokkar mannvirkja). 47 herbergi á 2-5 hæð. 36 bílastæði í kjallara tilheyra lóð ásamt 4 stæðum í götu sem eru sameiginleg.

Uppfærð fyrirspurn til skipulagsráðs dags 01.06.23:

Sótt er um að innréttast gistað í flokki II, b: Stærri gistiheimili (2. gr 1277/2016) í atvinnuhúsnæði. Verið er að sækja um breytingu á flokkun mannvirkja úr flokki 1 í flokk 4. Gistirými verða leigð til ferðamanna í að hámarki 30 daga samfleytt í senn. Vinnubúðir/starfsmannabúðir eru ekki leyfilegar. Um er að ræða 43 herbergi með stoðrymum. Verkefnið hefur verið unnið með brunahönnuði og útfærslan borin undir heilbrigðiseftirlitið. Greinargerð brunahönnuðar vegna þessa er á fyrstu bls.



Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að „Svæði 3 – reitur 8“, Dalbrekka 2-14 og Auðbrekka 13 samnýti 118 bílastæði í bílakjallara. Gerði deiliskipulagið ráð fyrir að rétt samsetning íbúða og atvinnustarfsemi á dagvinnutíma myndi samnýta 118 bílastæði í kjallara þar sem t.d. skrifstofur myndu nýta stæðin yfir daginn og íbúar yfir nóttina. Gestir gistiherbergja nýta bílastæðin á sama tíma og íbúar yfir nóttina og með því að samþykkja gististarfsemi er ójafnvægi komið upp milli íbúða og atvinnuhúsnæðis.

Óskað var eftir því í apríl 2022 að atvinnuhúsnæði á 2-5 hæð að Dalbrekku 4-6 yrði breytt í 29 íbúðir en því var hafnað. Nú er verið að biðja um 47-48 herbergi innréttuð með eldhúskrók og með sjálfsinnritunaraðferð (engin móttaka).

Úr deiliskipulagi:

„Bílastæði.“

Heildarfjöldi bílastæða er 140. Þar af eru 118 í sameiginlegum bílakjallara og 22 bílastæði á lóð, þar af 6 bílastæði í inngarði. Á lóð Dalbrekku 2-14 mun aðkoma að bílakjallara verða um norðurhlið og



vesturhlið. Aðkoma að bílastæðum í inngarði verður um port vestanmegin, ekið um nafnlausu götu til norðurs frá Auðbrekku. Gert er ráð fyrir 1,3 bílastæði á hverja íbúð skv. deiliskipulagi og eitt stæði fyrir hverja 50 m² í verslunar- og skrifstofuhúsnæði.

Bílastæði fatlaðra eru 5 fyrir íbúðahlutann og 3 fyrir atvinnuhúsin skv. byggingarreglugerð. Samtals 8 bílastæði fyrir fatlaða. Þar af eru 2 stór stæði skilgreind í inngarði og í götu við norð-austurhorn hússins, 6 bílastæði fyrir fatlaða eru í bílakjallara.

69 íbúðir í 5 stigagöngum; 2, 8, 10, 12 og 14. „Verslunar- og skrifstofuhluti byggingarinnar er í húsnúmerunum 4 og 6. Sá hluti er 5 hæðir og hefur einnig aðgang að bílgeymslum neðanjarðar sem og stæðum í götu.“

Mun því gististarfsemi mögulega skerða gæði núverandi húsnæðis íbúa sem nú nýta bílakjallarann. 2018 var samþykkt eignaskiptayfirlýsing þar sem bílastæðum var skipt niður á íbúðir en það gengur þvert á markmið deiliskipulags um samnýtingu bílastæða.

Breytingar á deiliskipulagi þessa reits sem var með yfirskriftina „Nýtt húsnæði: Verslun, þjónusta og íbúðir“ hafa fjölgað íbúðum úr 68 í 82:

- Dalbrekka 12, jan 2018. Færa íbúð frá D2 til D12 og fjölga íbúðum um eina íbúð úr 68 í 69. Bygging hækkar um hæð. Heildarbyggingarmagn eykst úr 9916 í 10039 m² (123m²). Bílastæðum fjölga um 1.
- Auðbrekka 7, feb 2018. Fjölga íbúðum úr 6 í 10, bæta við hæð. Heildarbyggingarmagn eykst úr 1735 í 2000 m², bílastæðum fjölga um 2.
- Auðbrekka 9-11, mars 2021. Atvinnuhúsnæði á neðstu hæð (sem snýr inn í inngarð og er einungis með glugga í norður) breytt í 9 stk 46 m² íbúðir með 9 bílastæðum.

Eftirstandandi atvinnuhúsnæði á þessum reit er á jarðhæð við Dalbrekku 4-6 (um 300m²) og á 2-3 hæð við Auðbrekku 9-11 (um 500m²x2) sem er jarðhæð og fyrsta hæð Auðbrekku megin.

Úr markmiðum samþykkt deiliskipulags, breytt 11. Apríl 2016:

„Að auka jafnvægi í dreifingu atvinnusvæða og íbúðarsvæða og skapa þannig aukin atvinnutækifæri nær íbúðarhverfum.

Að draga úr umferðarþörf og stytta vegalengdir á milli íbúða og verslunar, þjónustu og atvinnu með aukinni blöndun byggðar.

Þessi markmið eru í samræmi við markmið um þróunarsvæði í aðalskipulagi Kópavogs og í samræmi við stefnu Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins eins og hún birtist í Byggðarþróun, fylgiriti með Höfuðborgarsvæðinu 2040, dags júní 2015 um atriði eins og sjálfbærni, vaxtarmörk byggðar og kafla 7.1 um þróun skipulags og byggðar. Fyrirhuguð þétting byggðar kemur til með að styrkja hlutverk Auðbrekkusvæðisins sem er að verða nútímalegt verslunar/þjónustu og íbúðahverfi(...). Tryggja þarf að blöndun íbúða, verslunar og þjónustu verði með hag heildarinnar að leiðarljósi.

Tillaqa af byggð fyrir svæði 3

Svæði 3 er um 0.5 ha að flatarmáli. Gert er ráð fyrir að um 76 íbúðir verði innan reitsins og miðað við 2.5 íbúa á á hverja íbúð er því áætlað að um 190 íbúar komi til með að búa á svæðinu fullbyggðu.



Úr aðalskipulagi Kópavogs:

22. SAMBÚÐ ATVINNUREKSTURS OG ÍBÚÐA.

Í aðalskipulagi Kópavogs er gert ráð fyrir að hlutfall fermetra í íbúðarhúsnæði/atvinnuhúsnæði verði 40/60. Vegna blandaðrar landnotkunar íbúða og atvinnureksturs skal gæta þess að atvinnustarfsemi valdi sem minnstum óþægindum vegna bílaumferðar, mengunar, hávaða ljósanotkunar eða annars ónáðis.

Á Auðbrekkusvæðinu, svæði 1, 2 og 3 eru veittar eftirfarandi heimildir um blöndun atvinnureksturs og íbúða:

Allt að 40% svæðisins má vera íbúðir og 60% atvinnurekstur með þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónáði s.s. skrifstofur, opinber grunnþjónusta, verslanir, hótél, menningarhús og íþróttahús (líkamsrækt).

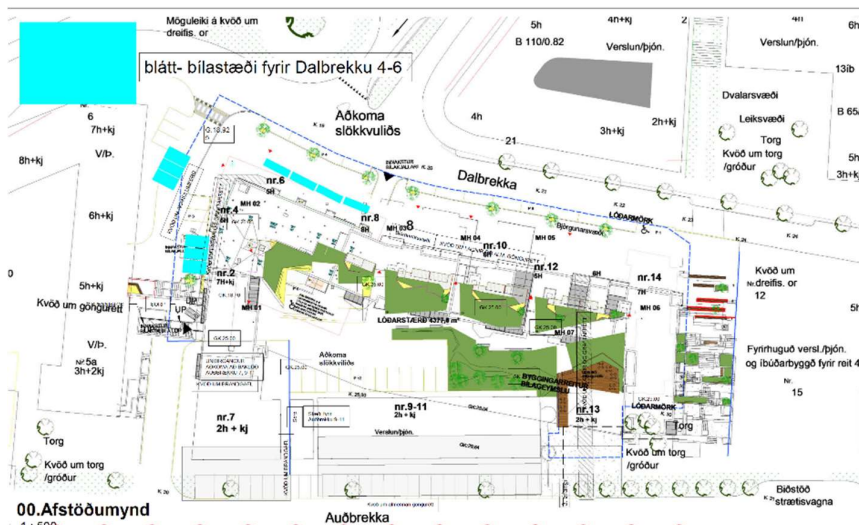
Á svæðum 1 og 3 þar sem gera má ráð fyrir blandaðri landnotkun íbúða og atvinnustarfsemi og svæði 2 þar sem reiknað er með verslun og þjónustu veitir Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis starfsleyfi. Eftirfarandi þættir verða metnir þegar lagt er mat á það hvort starfsemi hæfir ofangreindum svæðum:

Hávaði frá starfsemi skal vera undir viðmiðum byggingarreglugerðar og ÍST 45:2011 Hljóðfræði og hljóðmælingar.

Lyktarmengun, útloftun skal ávallt vera upp fyrir þak.

Starfsemi sem hefur í för með sér mikla umgengi og ónáði skal aðeins vera starfrækt á virkum dögum milli 9:00 og 17:00.

Auglýsingarskilti skulu ekki hafa truflandi áhrif svo sem vegna stærðar, lýsingar eða ásyndar. Sækja þarf um leyfi hjá byggingarfulltrúa Kópavogs fyrir auglýsingarskiltum í hverfinu.



Mynd með Aðaluppdrætti. „blátt-bílastæði fyrir Dalbrekku 4-6“ taka það út því þessi 3 bílastæði eru utan lóðar og ekki er pláss fyrir hin þrjú stæðin við inngang bílakjallara. Þessi 4 stæði í götu ættu að tilheyra versluninni sem verður á jarðhæð og krafa gerð um að þau stæði séu ekki nýtt af gestum gistiheimilis á opnunartíma verslunar (a.m.k milli 9-18).

Niðurlag

Það er mat skipulagsdeildar að fyrirspurn samræmist deiliskipulag hvað notkun varðar (verslun og þjónusta). Hinsvegar hefur sú starfsemi sem lögð er til áhrif á möguleika á samnýtingu bílastæða. Endurskoða þarf fjölda og fyrirkomulag nokkurra gistiherbergja með tilliti til birtuskilyrða, gæða og stærðar eins og skipulagsdeild ræddi um á fundi 23.03.23 við lóðarhafa.

Uppfærð fyrirspurn til skipulagsráðs dags 01.06.23:

Niðurlag

Það er mat skipulagsdeildar að fyrirspurn samræmist deiliskipulag hvað notkun varðar (verslun og þjónusta). Eftir endurskoðun hefur herbergjum verið fækkað úr 47 í 43 og fylgja þeim 36 bílastæði í kjallara ásamt samnýtanlegum stæðum í götu.