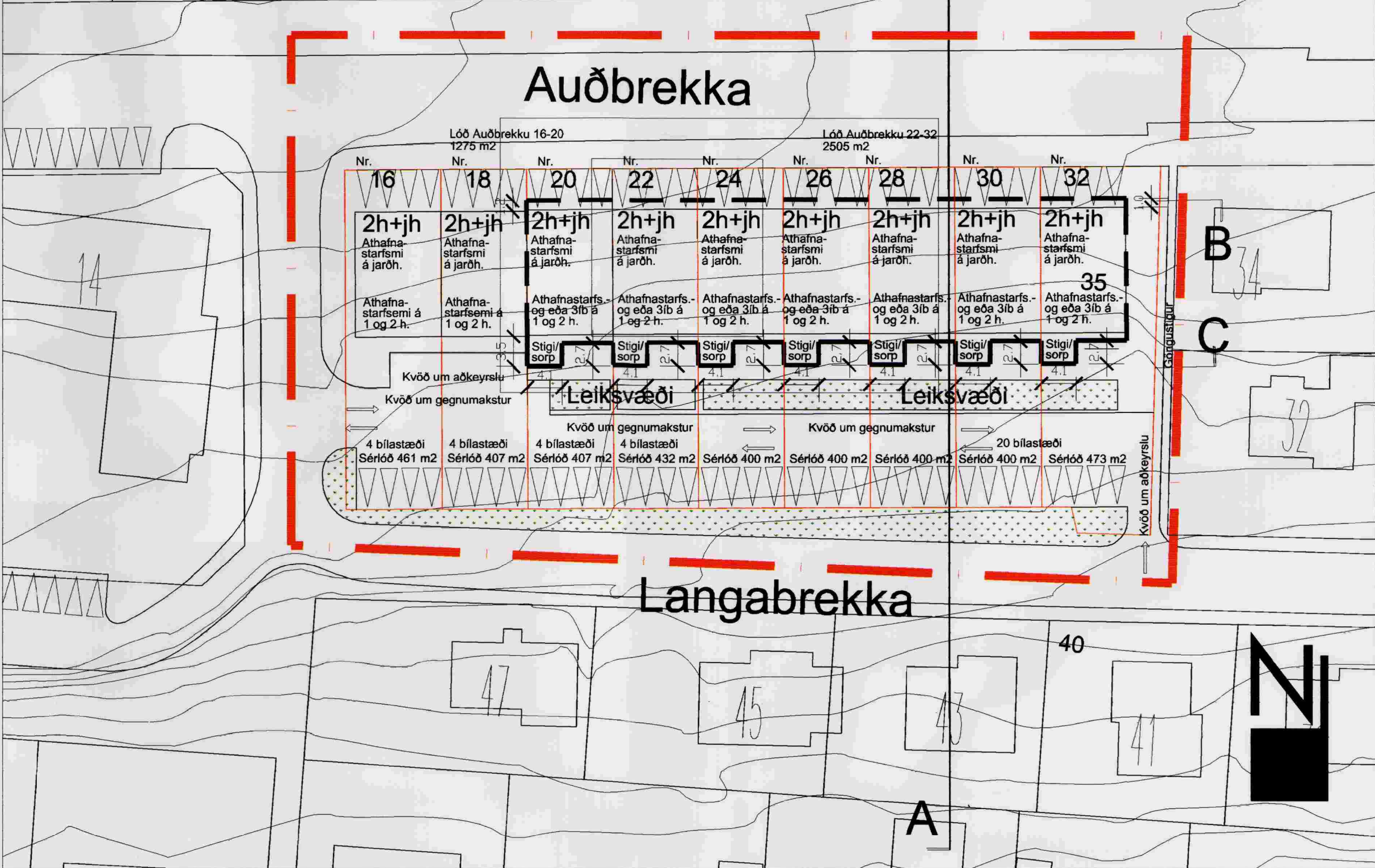
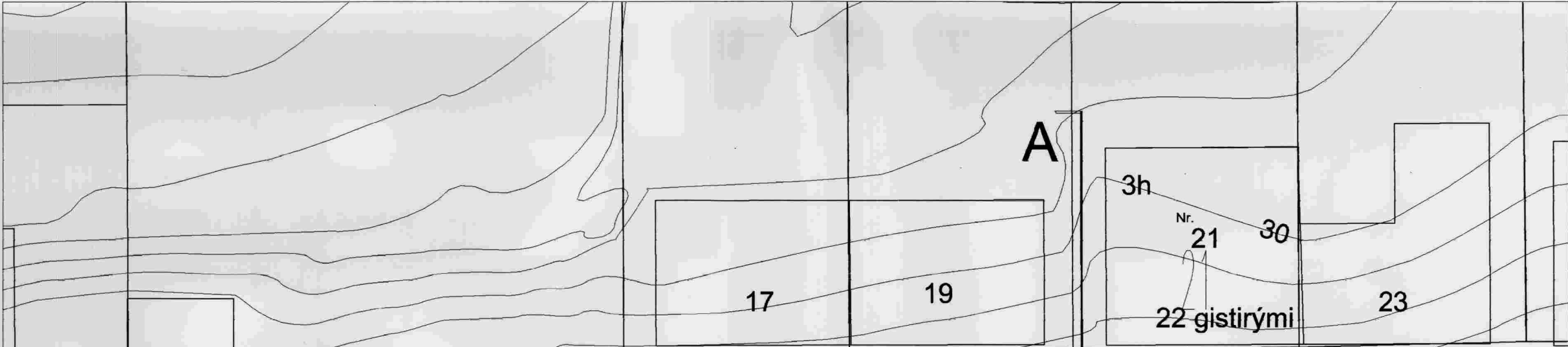
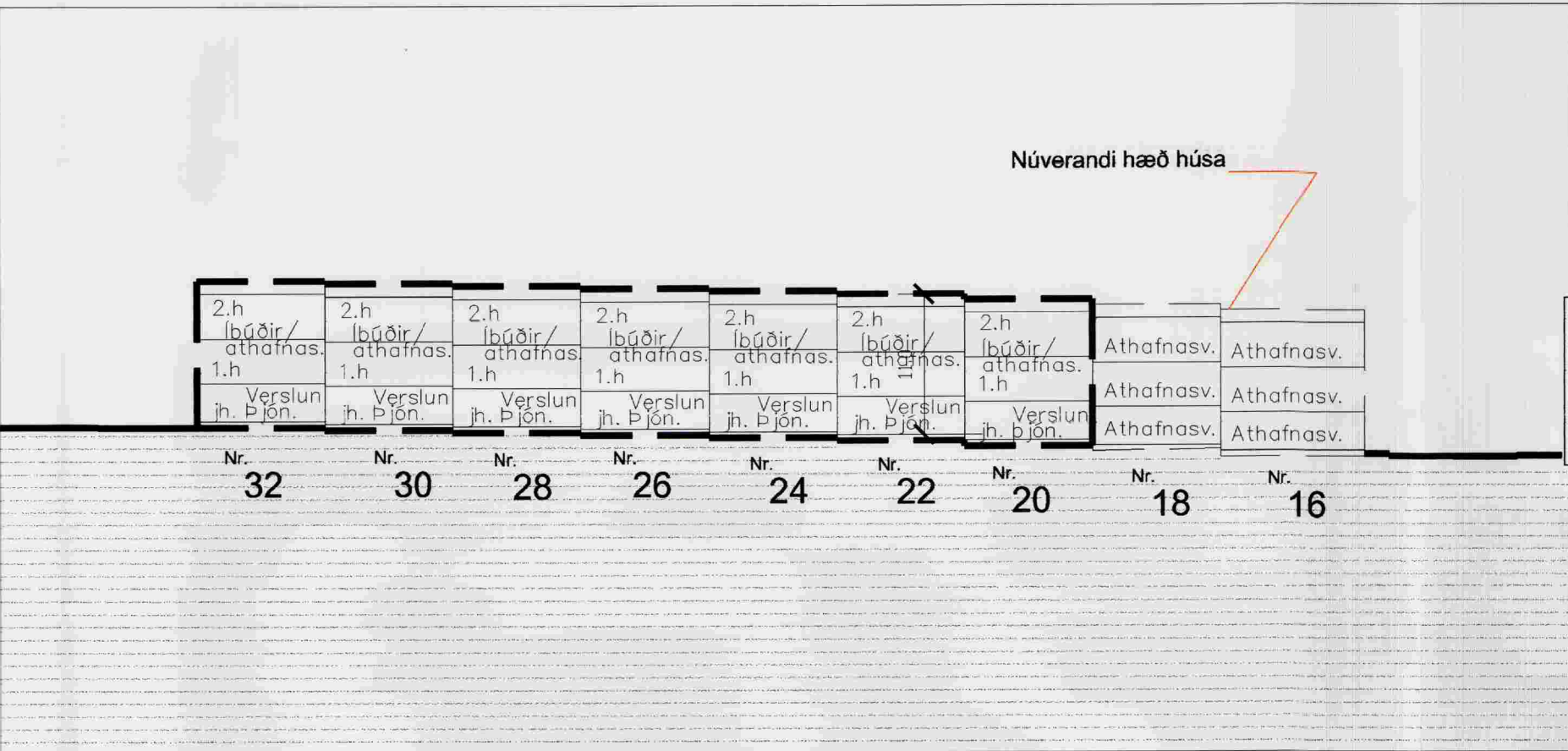


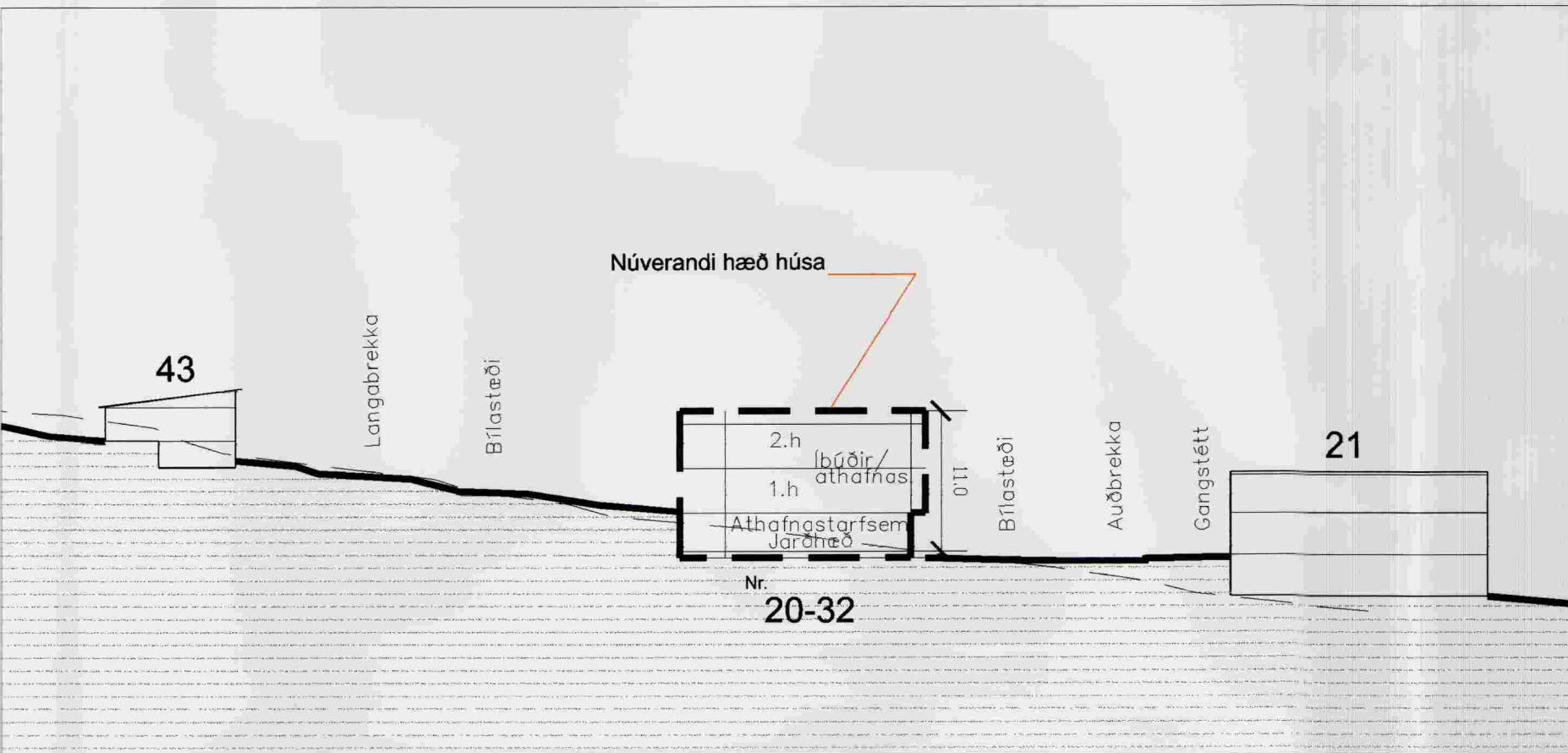
Uppdráttur sýnir yfirlit grundvallað á mæliblððum. Mkv. 1:500



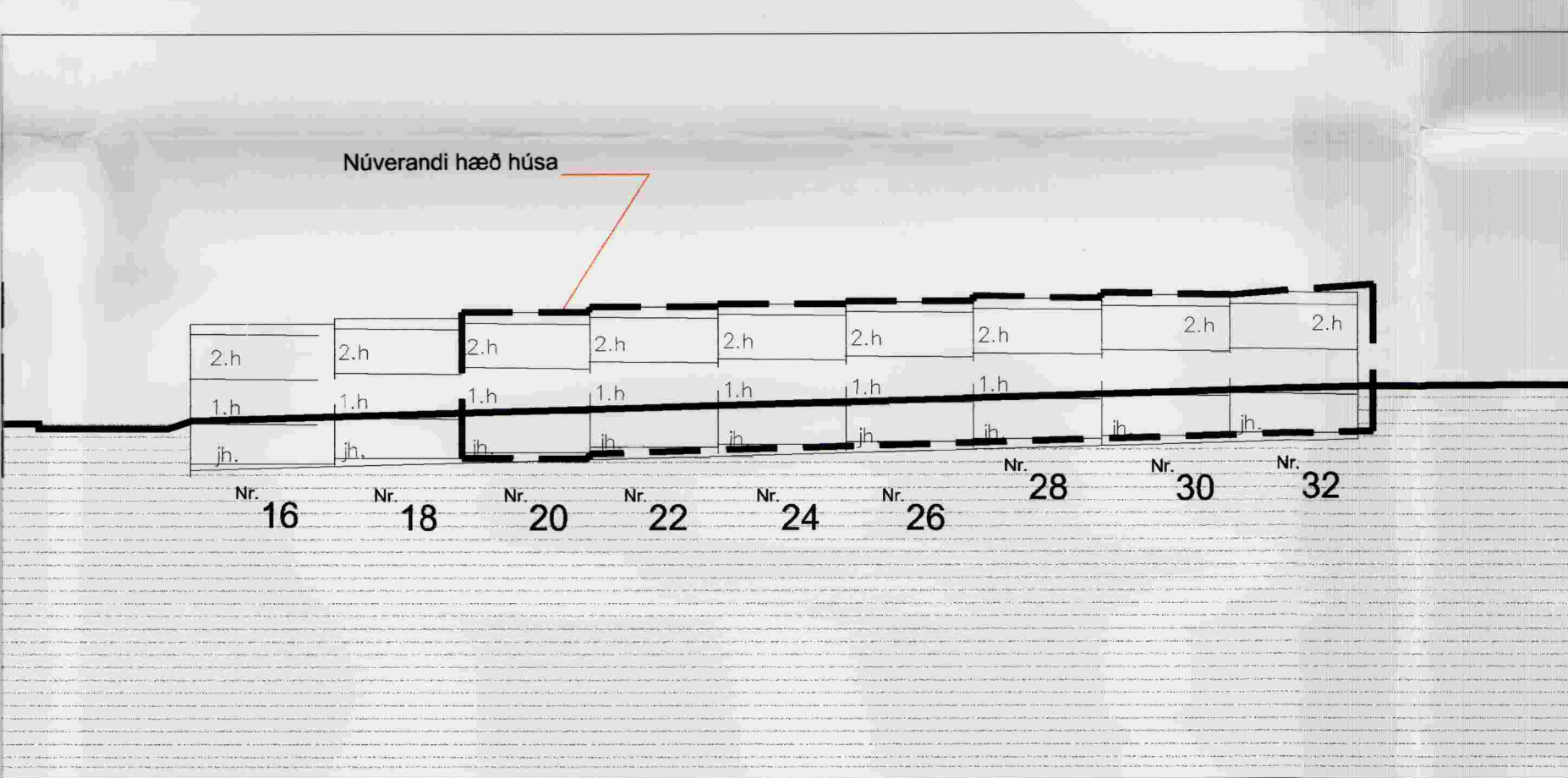
Autðrekka 16 til 32 Deiliskipulag Mkv. 1:500



Langsnið B-B Deiliskipulag fyrir Autðrekku 16-32 Mkv. 1:500



Þversnið deiliskipulag fyrir Autðrekku 16-32. Dæmi Mkv. 1:500



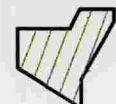
Langsnið C-C Deiliskipulag fyrir Autðrekku 16-32 Mkv. 1:500

Ferill málsins.
Tillagan var lögð fram til fyrri umræðu á fundi bæjarráðs 22. maí 2009 og skipulagsstjóra falið að auglýsa hana í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.
Tillagan var auglýst frá 2. júní 2009 til 30. júní 2009 með athugasemdardarfesti til 14. júlí 2009. Auglýsingin birtist í Fréttablaðinu 30. maí 2009 og í Lögbingtingarblaði 2. júní 2009. Dreifibréf þar sem vakin var athýgli á tilögunni var sent þann 2. júní 2009 til lóðarhafa Autðrekku 1-38 og Lóngubrekku 30-47. Athugasemd barst frá lóðarhafa í Autðrekku 20, 1. hæð.
Tillagan var lögð fram að nýju í skipulagsnefnd þann 14. júlí 2009 og bæjarskipulagi falið að taka saman umsögn um innenda athugasemd. Á fundi skipulagsnefndar 26. ágúst 2009 var málið lagt fram að nýju ásamt umsögn bæjarskipulags dags. 26. ágúst 2009 og samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarsjórnar. Á fundi bæjarráðs 3. september 2009 er erindið samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarsjórnar. Á fundi bæjarsjórnar 8. september er erindið ásamt umsögn bæjarskipulags samþykkt. Á fundi skipulagsnefndar 15. desember 2009 er lagður fram að nýju ásamt bréfi Skipulagssíðunnar dags. 23. september 2009 breyttur uppdráttur og greindargerð dags. 15. desember 2009 ásamt skipulagsskilmálum, þar sem ítarlegri kröfur eru settar fram m.a. um hljóðvarm, aðkomu, umgengi. Kröfa er sett í skilmála um að tryggt verði að viðunandi hljóðvarm verði milli starfsemi á jarðhæð og efri hæðum og íbúðarhúsnæði. Skipulagsnefnd samþykkti breytingarnar og vísaði erindinu til afgreiðslu bæjarráðs. Á fundi bæjarráðs 22. desember 2009 var afgreiðsla skipulagsnefndar samþykkt.

22. desember 2009
Smári Smárason, skipulagsstjóri

Skýringar

- Byggingarreitur
- Bilageymsla í kjallara (byggingarreitur)
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Flatarmál lóða
- Fjöldi hæða og kjallari
- Göngustigur
- Upphækkun og/eða þrenging
- Kvóð um trjágróður



Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2000 - 2012

Staðfestur af umhverfisráðherra 25. nóvember 2004

GREINARGERÐ

Stærð og áfmörkun

Svæði deiliskipulagsins afmarkast af Lóngubrekku 41 til 47 til suðurs, Autðrekku 17 til 23 til norðurs, autðrekku 14 til vesturs og Autðrekku 34 til austurs. Svæðinu hallar frá suðri til norðurs og liggur í um 30-40 m.y.s. Sunnan og suðvestan við svæðið er miðbæjarstarfsemi Hamraborgar, með verslun og þjónustu, ásamt annari starfsemi.

Markmið:

Í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2000-2012 er tekið fram að fyrirjaðlegt er að í vaxandi mæli komi til endurskoðunar á landnotkun í eldri atvinnusvæðum bæjarins. Í samþykktu aðalskipulagi, samþykkt af umhverfisráðherra 7. nóvember 2007 er gert ráð fyrir blandaðri landnotkun athafna- og íbúðarsvæðis á svæðinu. Markmið þess er að þetta byggð skipulagssvæðisins þar sem atvinnustarfsemi hefur verið á undanhaldi undanfarnir ár, það í niðurbíðu og illa við haldið. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er ekki gert ráð fyrir íbúðum á jarðhæð húsnæða og ekki settar fram kvæðir um hlutfall íbúða né umfang atvinnustarfsemi á svæðinu. Helsta markmið deiliskipulagsins er að stuðla að betri nýtingu byggðarinnar með því að gefa möguleika á að samþykkja íbúðir á fyrstu og annari hæð Autðrekku nr. 20-32 sem fær við það í auknu mæli, yfirbragð íbúðarbyggðar. Tillagan er í samræmi við ofangreint markmið gildandi aðalskipulag svæðisins.

Forsendur:

Forsenda að samþykkt aðalteikninga er að samkomulag náist innbyrðis milli lóðarhafa Autðrekku nr. 16-20 (skráð lóðarfeigissamningum sem ein sameiginleg lóð fyrir séríðómar nr. 16-20) og Autðrekku nr. 22-32 (skráð í lóðarfeigissamningum sem ein lóð fyrir séríðómar nr. 22-32) um framkvæmdir innan lóða og framfylgni skipulagsskilmála og skal formlegt samkomulag liggja fyrir áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarnefnd. Áður en aðalteikningar eru lagðar til byggingarfulltrúa skal leggja þær ásamt frumdrögum að hönnun lóðar (lóðarupprátt) fyrir skipulagsnefnd og Heilbrigðisettirlitið Hafnarjarðar og Kópavogssvæðis til yfirferðar og umsagnar. Kröfa er gerð til allra framkvæmdaáðila og lóðarhafa Autðrekku nr. 16-20 og nr. 22-32 að samkomulag náist um umfang breytinga, framkvæmdir innan lóða, framfylgni og tímasetningu framkvæmda og skal umrætt samkomulaga ofangreindra lóðarhafa byggt á og í samræmi við lóðarbláð vera í innbyrðis heildarsamræmi. Samkomulag lóðarhafa og framkvæmdaraðila skal kveða á um m.a. reglur um vinnutíma atvinnureksturs á svæðinu, viðhald húsa, staðsetningu gæma á lóð, staðsetningu skilla á lóð og húsum, ákvæði um umhirdu og umgengi og skiptingu kostnaðar framkvæmda á lóð og húsum milli eistakra lóðarhafa. Sérstaklega skal liggja fyrir samkomulag um eftirfarandi atriði:

- Samkomulag lóðarhafa skal liggja fyrir um kóta aðkomugötu innan lóða sem lögð er til grundvallar á lóðarupprætti og drögum að mæli og hæðarbláði sem gert er af Tæknidelið Kópavogs.
 - Samkomulag lóðarhafa skal liggja fyrir um útfærsla einstakra húsa á Autðrekku nr. 20-32 hvað varðar fyrirkomulag aðkomu á fyrstu og annari hæð og staðsetningu og fyrirkomulag sorpgeymslu.
 - Samkomulag lóðarhafa skal liggja fyrir um útfærsla einstakra lóða Autðrekku nr. 20-32 hvað varðar garða, fyrirkomulag bílastæða, leiksvæði, gróðurs, hljóðvarma og kostnaðarskiptingu þar um.
- Samkomulag lóðarhafa skal liggja fyrir milli fasteignareigenda í atvinnurekstri og annara eigenda um fyrirkomulag hljóðvarma og er það á ábyrgð íbúðaeigenda að hljóðvörð sé hagað á viðeigandi hátt.

Almennt skal vand frágang lóða. Á lóðarbláði og byggingarnefndarteikningum skal koma fram m.a.:

- Yfirborðsfrágangur lóða, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæða og staðsetning og gerð sorpgeymsluhá og hvaða ákveðinn hluti lóðar tilheyrir íbúðum. Geta skal um bílastæði í eignaskiptayfirfyringu og bílastæði íbúða aðskilin frá staðum sem tilheyra atvinnuhúsnæði. Sorplát skulu aðskilin frá sorplátum fyrir aðra starfsemi. Gera skal grein fyrir sémtolum, umhirdu, umgengi, notkun skíta og gæma o.f. á lóð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkenna staða. Gera skal grein fyrir aðkomu sjúkrahla, sorpla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar.

Húsakönnun - lýsing

Á deiliskipulagssvæðinu sem er ódeiliskipulagð svæði eru 9 atvinnuhús (fjöleignahús af mismundandi stærð og gerð. Atvinnuhúsin eru í misjöfnu ásigkomulagi. Nokkuð er um ósamþykktar íbúðir á fyrstu og annari hæð húsa. Húsin eru byggð á síðari hluta 20. aldar og eru engin húsríðunarákvæði í gildi um svæðið. Ólík þjónustustarfsemi hefur verið í húsum. Í húsaöð Autðrekku nr.16-32 eru á jarðhæð smærri þjónustufyrirtæki (verslun- skrifstofur og þjónusta). Á efri hæðum eru smærri lóðar og þjónustufyrirtæki ásamt ósamþykktum íbúðum. Hluti þessara húsa stendur þó ónýttur. Verulegra endurbóta er þörf í festum húsnæði. Ekki eru skráðar heimildir á deiliskipulagssvæðinu.

Tillaga að deiliskipulagi

Byggð
Gert er ráð fyrir 21 nýjum íbúðum á svæðinu. Ekki er um hækkun á húsum að ræða. Núverandi meðaltalsnýtingarhlutfall er um 0.9 og helst óbreytt. Skipulagssvæðið við Autðrekku er 0.8 ha. að flatarmáli. Gert er ráð fyrir að um 21 íbúðir verði innan deiliskipulagssvæðisins og miðað við 3.0 íbúð á hverja íbúð er því áætlað að um 63 íbúðar komi til með að búa á svæðinu fullbyggðu. Efri hæðum núverandi húsa er breytt í íbúðir. Þessi hús hafa aðkomu frá Lóngubrekku og tilheyra henni. Byggingarreittir stækka til suðurs og norðurs. Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði, fyrir einstaka lóðir fylgja deiliskipulaginu. Við breytinguna er gert ráð fyrir grænum svæðum á lóð þar sem aðstæða verði fyrir leik barna. Eftirvisal viðbyggingar skal gefa íbúðarluta fyrstu og annar hæðar hlýlegt og nútímalegt yfirbragð.

Gert er ráð fyrir að fyrsta og önnur hæð Autðrekku 20-32 fái í auknu mæli yfirbragð íbúðarbyggðar sem stuðlar að betri nýtingu byggðarinnar.

Nálægð byggð - skólar og þjónusta

Sunnan við svæðið er íbúðarbyggð með 1-3. hæða húsum sem standa hátt í landi. Vestan við það er miðbæjar-þjónusta- og menningarsvæðið um 400m fjarlægð. Norðan við svæðið eru verslun- og þjónustufyrirtæki í stærri légreistari húsum, sem standa nær og fagra í landi. Einn framhaldsskóli og einn grunnskóli eru sunnan við svæðið (í um 400m fjarlægð). Annar grunnskóli er austan við svæðið (í um 1,2 km fjarlægð). Miðað er við að börn á grunnskólaaldri sækji þessa skóla.

Þjónustustarfsemi
Á jarðhæð bygginga við Autðrekku er áfram gert ráð fyrir að verði þjónustustarfsemi af ýmsum toga. Um er að ræða verslanir, verkstæði og minni lóðar- og þjónustustarfsemi. Tæknimarkir eru þó á þessari starfsemi og er hér einkum lítið til atriða er varða umhverfisþætti svo sem hávaða og mengun af ýmsum toga. Ef ný athafnastarfsemi kemur í húsin er gerð kröfa um að frá henni stafi ekki óeðlileg óþægind vegna lyktar, hávaða eða óþrífnaðar né að starfsemi dragi að óeðlilega mikla umferð. Nánar er vísað til leyfiveltinga frá þeim löggjöfnum aðilum er málið varða.

Aðkoma og umferð

Aðkoma að svæðinu er um Autðrekku og Lóngubrekku. Aðkoma fyrir efrihæðir Autðrekku 20 til 32 er frá austurhluta skipulagssvæðis. Kvóð er um gegnumakstur fyrir efri hæðir Autðrekku 20 til 32. Aðkoma fyrir efrihæðir Autðrekku 16 og 18 er frá vesturhluta skipulagssvæðis. Kvóð er um gegnumakstur fyrir efrihæðir Autðrekku 16 og 18.

Þar sem stífn- og tengistigar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum og hraðahindrunum.

Stefnt er að því að allar húsagötur og safnagötur verði 30 km götur.

Gönguleiðir

Gönguleiðir liggja meðfram svæðinu og göngutengsl eru tryggð að miðbæjarhæð Hamraborgar/ Fannborgar. Gönguleið tengir sameiginlegt miðsvæðið frá austri til vesturs.

Opin svæði

Sunnan við hús nr. 20-32 eru garðreitir sem tengjast íbúðum fyrstu og annar hæðar á mótis við Lóngubrekku. Opin svæði innan deiliskipulagsins, tengjast stígum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbæjar.

Bílastæði og bílageymslur

Miðað er við 1 stæði fyrir hverja íbúð undir 80 m² en 2 stæði fyrir stærri íbúðir. Gert er ráð fyrir bílastæðum við Autðrekku sem nýstast þjónustustarfsemi jarðhæðar. Fyrir atvinnuhús er gert ráð fyrir 1 stæði þr. 50 fm atvinnuhúsnæðis. Geta skal um bílastæði í eignaskiptayfirfyringu og bílastæði íbúða aðskilin frá staðum sem tilheyra atvinnuhúsnæði.

Hljóðvist í byggingum

Vísad er til reglugerðar nr. 224 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstígi hefur verið áætlað á þessu svæði m.v. gefnar forsendur fyrir hvernig fullbyggð, skv. þeirri áætlun verður hljóðstígi á lóð ekki innan viðmóðunarmarkja reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss. Í skipulagsskilmálum eru sérákvæði er varða hávaða frá atvinnustarfsemi í byggingum og tilgreindar ráðstafanir sem gera þurfi til að tryggja að hljóðstígi innan dya fari ekki yfir 30 dB(A). Kröfa er um að tryggt verði að viðunandi hljóðvarm verði milli starfsemi á jarðhæð og efrihæðum og íbúðarhúsnæði. Hönnuðir eru minnir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss. Með tilögunni fylgir skýrsla um hljóðvist dags. 1. desember 2009 frá almennu verkfræðistofnu.

Fornleifavemd

Finnist fornleifar sem áður voru ókunnar skal finndi skýra Fornleifavemd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skýrsla hefur og á landeigenda og ákveðna er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifavemd ríkisins um hvort verji megi fram haldi og með hvaða skilmálum.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:

Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði ásamt skilmálateikningum fyrir einstakrar lóðir og hverja húsagerð á skipulagssvæðinu fylgja deiliskipulaginu. Í almennum ákvæðum skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarbláð; frágang lóðar; hljóðvist í byggingum; bílageymslur; bílastæði og sorp. Í sérákvæðum er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingarreiti; grunnhluti húsa; fjöldi íbúða; hæð húsa og þakform. Lóðastærðir á deiliskipulagsupprætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðarkortar húsa og lóða koma fram á hæðarbláði. Mæli- og hæðarbláð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Á hönnunarsigli skal leggja aðalupprætti fyrir skipulagsnefnd Kópavogs. Lóðahönnun sbr. ofangreindann kafla um forsendur, skal hljóða samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn arkitektar. Skipulags- og umhverfissviðs Kópavogs.

Sá fyrirvarir er gerður að lóðastærðir og hæðarlega geta breyst við gerð hæðar og mæliblaða.