



Auðbrekka 10

Kynning á byggingarleyfisumsókn

Dags. 14.12.2023

Umsögn

Óskað eftir að breyta 2 og 3 hæð atvinnuhúsnæðis í gistiheimili með 26 rými fyrir 54 gesti með sameiginlegri baðherbergisaðstöðu.

Forsendur

Lóð nr. 10 við Auðbrekku er staðsett á þróunarsvæði ÞV-2 / AT-2 en ekki er samþykkt deiliskipulag fyrir svæðið. Gististarfsemi er ekki heimiluð á athafnasvæðum en þar sem Auðbrekkusvæðið er á þróunarsvæði þá er hægt að veita heimildir fyrir gististarfsemi í deiliskipulagi.

Bls 19 úr aðalskipulagi:

Þróunarsvæði. Skilgreining á þróunarsvæði felur í sér að hægt verður að endurskoða landnotkun og landnýtingu svæðisins í samræmi við lýsingu reitanna í 2. kafla greinargerðarinnar. Breytingar á hlutverki reita eða hverfa verða að vera í samræmi við aðalskipulag og byggja á deiliskipulagi og skilmálum þess og kvöðum.

Samkvæmt aðalskipulagi er einungis heimiluð gististarfsemi á þróunarsvæðum í deiliskipulagi.

Ferill máls

26.04.2023 Fyrirspurn

Fyrir hönd eiganda Auðbrekku 10 er spurt um afstöðu skipulagsnefndar til þess að innréttað verði gistiheimili á öllum 3 hæðum Auðbrekku 10.

Auðbrekka 10 er byggt 1969 og er alls 1180 m² á 3 hæðum. Húsnæðið er skilgreint sem skrifstofuhúsnæði á iðnaðar- og athafnalóð. Ekkert samþykkt deiliskipulag gildir fyrir Auðbrekku 10. Í dag er húsnæðið í takmarkaðri notkun. Á 1. hæð er barnafataverslun, á 2. hæð eru vinnustofur listamanna og 3. hæðin er óráðstöfuð. Til langs tíma var aðsetur sýslumanns og lögreglu þar til húsa. Ástand hússins krefst verulegs viðhalds sem þolir ekki bið og því er vilji til að innrétta í húsinu gistiheimili. Mögulega væri hægt að koma fyrir allt að 30 herbergjum með tilheyrandi sameiginlegri aðstöðu.

Spurt er hvort skipulagsráð sjái eitthvað því til fyrirstöðu að sótt verði um byggingaleyfi fyrir rekstur gistiheimilis í húsnæðinu.

5. júní 2023 á fundi skipulagsráðs var litið jákvætt á að fyrirspurn yrði unnin áfram í samræmi við ábendingar í minnisblaði skipulagsdeildar dags. 5. maí 2023.

Ábendingar í minnisblaði voru meðal annars þær að hafa einungis gistiheimili á 2 og 3 hæð en ekki jarðhæð. „Það er mat skipulagsdeildar að ofangreind áform lóðarhafa um að koma fyrir gistiheimili séu ekki að öllu leiti í samræmi við ofangreind áform bæjaryfirvalda. Er þar helst að nefna stefnu



bæjaryfirvalda um að húsnæði sem liggur á jarðhæð og snýr út að Auðbrekku sé eingöngu ætlað sem verslunar- og þjónusturými.

Það er mat skipulagsdeildar að erindi um byggingarleyfisumsókn þar sem lóðarhafi myndi óska eftir atvinnuhúsnæði (gistirými) á efri hæðum hússins samræmdist markmiðum í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og skipulagslýsinu frá 2015.

Skipulagsdeild bendir lóðarhafa á að senda byggingarfulltrúa og skipulagsdeild erindið inn sem fyrirspurn (frumdrög) þar sem ýtarlegra er greint frá innra skipulagi, frágangi lóðar, breyttum lóðamörkum í samr. við skipulagsáform bæjaryfirvalda og fyrirkomulagi bílastæða og samnýtingu stæða.

Júlí 2023 - Tillaga frá lóðarhafa sem úrvinnsluaðila var sýnd óformlega þar sem rýmin voru 22 á tveimur hæðum og þar sem sameiginleg eldunaraðstaða og dvalarsvæði var fyrir gesti. Sjá fylgiskjal 1.

Samantekt

Litið var jákvætt á að breyta 2 og 3 hæð í gististarfsemi en ekki öllum þremur hæðunum. Í fyrirspurn var óskað eftir afstöðu skipulagsráðs þar sem „hægt að koma fyrir allt að 30 herbergjum með tilheyrandi sameiginlegri aðstöðu“. Eru það cirka 10 rými á hæð og bjóst því skipulagsdeild við að fá uppfærða tillögu með cirka 20 rýmum (10 rými á hæð) með sameiginlegri aðstöðu. Tillagan frá júlí 2023 var með 22 rýmum og sameiginlegri eldunaraðstöðu og dvalarsvæði innanhús sem hefði verið hægt að vinna áfram.

Í samþykktu deiliskipulagi fyrir Auðbrekku svæði 1, 2 og 3 er einungis heimiluð hótelfstarfsemi en ekki gististarfsemi og ætla má að skilmálar verði svipaðir fyrir svæði 4, 5 og 6 (þar sem lóðin við Auðbrekku 10 er innan) þar sem gistiheimili eru ekki heimiluð heldur einungis hótelfstarfsemi þar sem hvert herbergi hefur sér baðherbergisaðstöðu.

Niðurlag

Þar sem fjöldi og gerð rýma og fyrirkomulag innra skipulags er ekki í samræmi við fyrirspurn dags 26. apríl 2023 þá er litið neikvætt á erindið.

Deiliskipulagsvinna er í gangi fyrir þetta svæði og skoða þarf heildstætt fyrirkomulag gististarfsemi í atvinnuhúsnæði og fjölda gistirýma fyrir svæðið í heild.

