

Vinnslutillaga

Breyting skv. 1 mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Erindi frá fundi skipulagsráðs nr. 11, dags 7. júlí 2025 ONE / 2201629

Greinargerð:

Stærð og afmörkun skipulagsvæðis.

Skulpslagvæðið afmarkast af Aðbrekku 13 og Dalbrekku 2-12 til austurs. Dalbrekku til norðurs og Aðbrekku til suðurs og vesturs. Sveðið hallar frá suðri til norðurs og liggur í um 25-35 m.y.s. Sunnan og suðvestur yfir sveðið er móbástarfarstæmi Hamraborgar, með verslun og þjónustu, ásamt annari starfsemi. Sveðið 4 er hluti þróunarvéðis Aðbrekku skv. Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og nær til lóðanna Aðbrekku 15, 17, 19, 21, 23 og 25-27.

Forsendur og markmið:

Í stefnu aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 er umrætt sveðið skilgreint sem þróunarvéði þar sem áhersla verður lögð á uppbyggingu og þéttlingu byggðar. Í gildi eru deliskipulagsáætlanir á sveði 1, 2 og 3 á skipulagsvæðinu sem voru samþykktar 2016, fyrir sveði 6 árið 2009 og árið 1998 var samþykkt deliskipulag fyrir Aðbrekku 13 til 15 fyrir atvinnuhúsa í tveimur hæðum og kúpara sem skulu ekkar hefur fernd byggð. Á deliskipulagsvæðinu eru áður 5 einuverslunir af mismunandi stærð og ein tólm húsi. Atvinnuhúsin eru í miðfjölu skólagömlu og ekkar fullnýtt undir atvinnustarfsemi. Deliskipulag þetta er sett frá sem deliskipulagsuppháttur og eingeraðir með skólamálum. Greinargerð þessi er annarsvegjar almennir einkimálir fyrir mannvitv og umhverfi (hús og kúpar) og hinsvegar sérákvæði. Með skólamálum fyrir skyrtíngjafi B. Deliskipulagsmálar þessi gilda fyrir allar lóðir til á skipulagsvæðinu ásamt því að ná yfir götur, stíga, keisvæði og önnur allmannaþing og skipulagsvæðinu. Lagt er til að stofnuð verði húsfélag þar sem það á við fyrir hverja lóð á skipulagsvæðinu.

Kópavogsborg erfinði til hugmyndasamkeppni um skipulag Aðbrekkuvæðis. Níðurstáda samkeppnir lá fyrir stóla árið 2014 og var allmaga ASK arkitektia valin. Á grundvelli tillöggunnar sem vann unnu skipulagsþofundir í samstarfi við skipulags- og byggjagöðirdel Kópavogs og helstu hagsmunaaði á sveðinu tillögu að deliskipulagi. Samráðsferðun var haldin með hagsmunaaðilum og lóðum í nágræni Aðbrekkuvæðisins þann 29. janúar 2015. Ein af forsendum deliskipulagslöggunnar er skipulagslögning Aðbrekkuvæðis dags. 4. maí 2015 sem var hagsmunaaðilinn til umsagnar í samræmi við 1. mgr. 404 Aðbrekkuvæðisins nr. 123/2010 og lög um umhverfissat áætlanir nr. 106/2005. Ábendingar og áttugasmendir þarust frá lóðarháfa Aðbrekku 2 Míngjafstofnun, láninn, HHK, Umhverfisstofnun, OR og Skipulagsstofnun.

Skipulags- og byggjagöðirdel Kópavogs hefur tekið mál af innsendum áttugasmendum og ábendingum í deliskipulagsvinnu Aðbrekku.

Stærð og afmörkun: Skipagönguæðli sem er um 0,8 ha að stærð, afmarkast af Dalbrekku 14 og Aðurbrekku 13 til vesturs, Aðurbrekku 16-38 til suðurs, Dalbrekku 30 og Laufbrekku 30 til austurs og Nýbýlavegi 4 til 12 til norðurs. Svæðinu hallar frá suðri til norðurs og liggur í um 25-35 m.s. Sunnan og suðvestan við svæðið er miðbýjarstærsting Hamraborgar, með verslun og þjónustu, ásamt annari stærstími. Svæðið er hluti þróunarsvæðis Dalbrekku / Nýbýlavegar sk. Aðalskipagöngu Kópavogs 1990-2040 og nær nánar til söðu til löðanna við Aðurbrekku nr. 15, 17, 19, 21, 23 og 25-27.

Lýsing á landi og húsnáðnum:
Í þegar þýgð hvern skil lagt mat á vörðveglugildi og sviptið byggðar og einstaka byggðina sem fyrir er með gerð húsnáðnum. Á grunni þeirrar könnunar eru markmið og skilmálar gerðir. Meðfylgjandi dekiluppissu þessu er húsnáðnum fyrir Aubtrekk dags. 4. maí 1951 en þar eru helstu upplýsingar um núverandi hús og fyrirtægi svæðisins skráð. Við Aubtrekk stendur atvinnuhúsnæði í mismunandi ástandi. Húsin eru byggð á árunum 1964 til 1976 og eru einn húsnáðinnarkrakavíli og fyrsti staðali. Í húsnáðnum kemur fram að lítil vörðveglugildi sé í húsnáðnum en það þau séu til við byggð en misvel viðhaldið. Ýmis þjónusturafur hafa verið í húsnáðnum. Möguleiki er að bæta við 1-2 hæðum við núverandi byggðina á svæði 4 en löðnarkrafur þjálfir að þau þurfaðast áður en söttr er um byggjarlagarfi.

[illegible]

Að Aubrekku 15 (og Dalbrekku 16 og 18) er heimil að reisa nýtt líðar- og verslunarsíðu á 5 hæðum með 37 líðum og um 300 m² í verslunarsíðunæði með auknu frá Aubrekku og 200 m² í verslunarsíðunæði með auknu frá Dalbrekku ásamt göngu- og róðum með dválarsvæði og tósti vestan við hús. Gert er ráð fyrir blakjallara á tveimur hæðum með innkeyrslu frá Dalbrekku. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjól og vagna. Gert er ráð fyrir 49 blástæðum í kjallara, þar af 4 blástæðum fyrir atvinnustærstær innan lóðar.

Að Aubrekkur 17 (og Dalbrekkur 20) er heimild að byggja við núverandi húsnæði eina hæð auk indreginni þakhæð og koma fyrir 8 íbúðum á efri hæðum. Auk þess er gert ráð fyrir 300 m² í verslun og þjónustu á jarðhæð með aðkomu frá Aubrekkum. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjól og vagna. Gert er ráð fyrir 11 bílastæðum. Aðkoma er sameiginleg með Aubrekkum 19. Samvinnu löðrathafa Aubrekkur 17 og 19 er skilyrði fyrir uppbyggingu.

Að Aðbrekkur 19 (og Dalbrekkur 22) er heimil að byggja við núverandi húsnæði eina hæð innregna hæð og koma fyrir 8 íbúðum þar af 4 íbúðum á annarri hæð og 4 íbúðum á þriðju hæð. Auk þess er gert ráð fyrir 300 m² í verslun og þjónustu á jarðhæð með aðkomu frá Aðbrekkur. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturými fyrir hjól og vagna. Gert er ráð fyrir 11 bílastæðum. Aðkoma er sameiginleg með Aðbrekkur 19. Samvinna lóðarhata Aðbrekkur 17 og 19 er skilyrði fyrir uppbyggingu.

Að Audbrekku 21 (og Dalbrekku 24) er heimilt að bygja við núverandi húsnæði eina hæð og koma fyrir 9 íbúðum. Auk þess er gert ráð fyrir 400 m² í verslun og þjónustu á jörðhæð með aðkomu frá Audbrekku. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjóla og vagna auk bilageymslu fyrir 4 bíla. Gert er ráð fyrir 11 bílastæðum fyrir íbúði og 2 bílastæðum fyrir atvinnuhúsnæði innan lóðar.

Að Auðbrekku 23 (og Dalbrekku 26) er heimilt að byggja við núverandi húsnæði eina hæð og koma fyrir 10 íbúðum. Auk þess er gert ráð fyrir 400 m² í verslun og þjónustu á jarðhæð með aðkomu frá Auðbrekku. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjól og vagna auk bilageymslu fyrir 6 bíla. Gert er ráð fyrir 12 bílastæðum fyrir íbúðir og 2 stæðum fyrir atvinnustarfsemi innan lóðar.

Að Aubrekku 25-27 (og Dalbrekku 28) er heimilt að byggja við núverandi húsnæði eina hæð auk inndreginni þakhæð og koma fyrir 22 íbúðum. Auk þess er gert ráð fyrir 800 m² í verslun og þjónustu á jarðhæð með aðkomu frá Aubrekku. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjóla og vagna auk bílagæymslu fyrir 16 bíla. Gert er ráð fyrir 27 bílastæðum fyrir íbúði og 4 fyrir atvinnustarfsemi. Í sérakvæðum hefur að nýjan er fjallað nánar um fjölda bíla.

Nálæggð bygð- og þjónusta
 Sunnan við skólar er íbúðabygging með 3-3 hæða húsum sem standa hátt í landi. Vestan við það er erlímabýgð, þjónustu- og menningarævæð miðbæjar Kópavogs í um 400m fjarlægð. Austan við svæðið við Nýbylgjavestur eru verslanir og þjónustubýrirkæð í stórum íbúðahúsum, sem standa meðal og læggra í landi. Þar er einn farnhaldsskóli Mik og einn grunnskóli (Kópavogsskóli) eru sunnan við svæðið (í um 400m fjarlægð). Annar grunnskóli, Snælandsskólinn er austan við svæðið (í um 1,2 km fjarlægð). Miðað er við að unglingar á grunnskólaáldri á Austurbrekkunni sést þessa skóla.

Atvinnustarfsmengi
 Á jarðhæð bygginga við Aðurbrekku er áfram gert ráð fyrir að verði atvinnustarfsmengi af ýmsum toga. Um er að ræða verslanir, og þjónustustarfsmengi. Takmarkanir eru þó á þessari starfsmengi og er hér einkum lítið til aðtríða er varða umhverfisþætti sós sem, hávaða, titning og mengun af ýmsum toga. Nánar er vísað til leyfisveitinga frá þeim lögboðnu aðilum er málið varða.

Aðkoma og umferð
Aðkoma að svæðinu er frá Aurbrekku og Dalbrekku. 30 km svæði verða auðkennd sérstaklega. Þar sem stofn- og tengistigar þvega götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum og hraðahindrunum. Dalbrekka og Aurbrekka eru þú þegar komnar með hámarkshraða 30 klíkst. Gert er ráð fyrir göðu aðgangi líða að almenningssvögnum.

Gönguleiðir
Gönguleiðir liggja meðfram svæðinu og göngutengsl eru tryggð þvert á hverfið frá Nýbýlaveg að miðbæjarsvæði Hamraborgar/ Fannborgar. Kvaðir eru settar þar sem almennar gönguleiðir liggja innan lóða.

Opin svæði
Þar sem að líðlara, þor og atvinnuhús tæstingis liggja þáft að húsagöngum komi þær er ráð fyrir því að gera þau svæði sem liggja sunnan Dalshúsnæðs sem best úr garði með áherslu á „grænt“ yfirbúg. Þanning er gerð ráð fyrir að byggja þar sem þótt er tæstingis átt að meirahluta líðlara grótt og þægðirum því fyrir á fótum þáttum svæðis. Svæðið til leikja, dvalar og öðru verða minni húsa en 15 og 17. Aðrir svæði eru minni dvalarsvæðum í þágarði. Aðrukkumegin í tengslum við starfsemi sem verður á jarðhúð Svæðinu megin. Framkvæmdir, gatahögn og viðhald húsaþanna utan löu löu verður á vegum Kópavogsbjar. Gatahögn (aðkomgata norðan húsa), innun löðu er á höndum löðaraþra þra. almenn ákvæði fyrir svæði 4.

Gróður
 Á nokkrum stöðum á skipulagssvæðinu við Aðurbrekku er gerð krafa um gróður og kemur leiðbeinandi staðsetning gróðurbeða og trjáa fram á deiliskipulagsupprætti. Með vali á gróðri verði þó tekið tillit til skuggamyndunar og útsýnis frá íbúðum. Nánar er vísað til greinar um frágang lóða í skipulagsskilmálum.

Bilastæði og bilageymslur

Bilastæði líbða og atvinnuhúsnæðis eru að hluta til í bilakjöllum og nánar útskýrt í meðfylgjandi skipulagsskilmálum. Miðað er við 1,2 stæði fyrir hverja líbð og 1 stæði fyrir hverja 50 - 200 m² í atvinnuhúsnæði. Gert er ráð fyrir bilastæðum við Aubreykku sem nýlást þjónustustarfsemi jarðhævar með þeim tækniorðum að ekki megi leggja lengur en í klukkustund að viðlögum sektum.

Hljóðvíst í byggingum
Í skipulagsskilmálum eru sérákvæði er varða hávaða frá atvinnustarfsemi í byggingum. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvíst innanhúss.

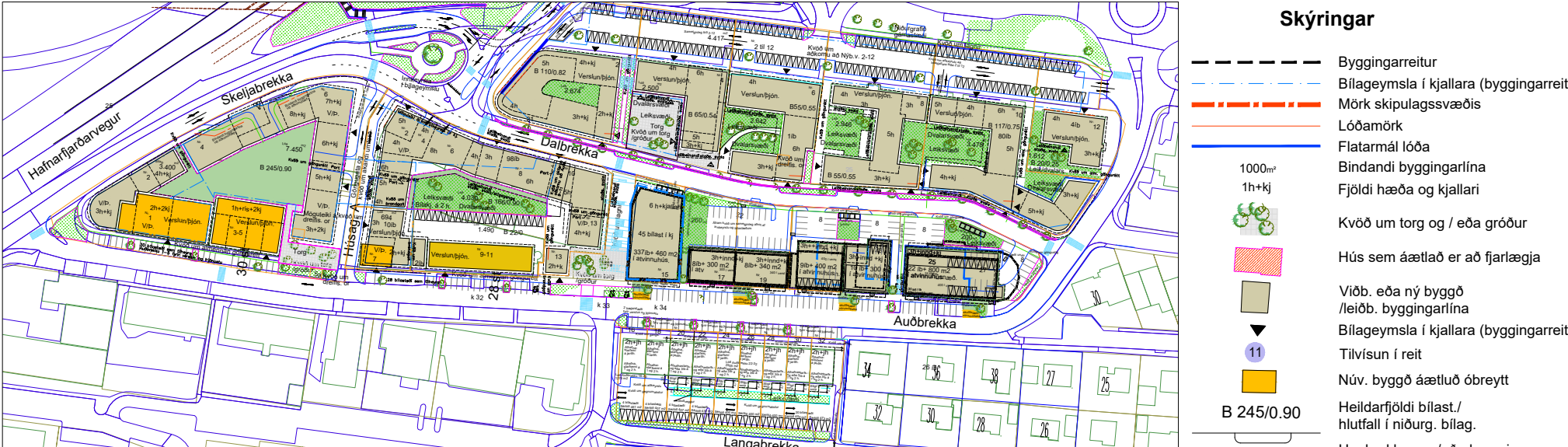
Fornleifavernd
Ekki eru skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu. Finnist fornleifar sem áður voru ókunnar skal finnandi skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er og framkvæmdir stöðvaðar.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagins

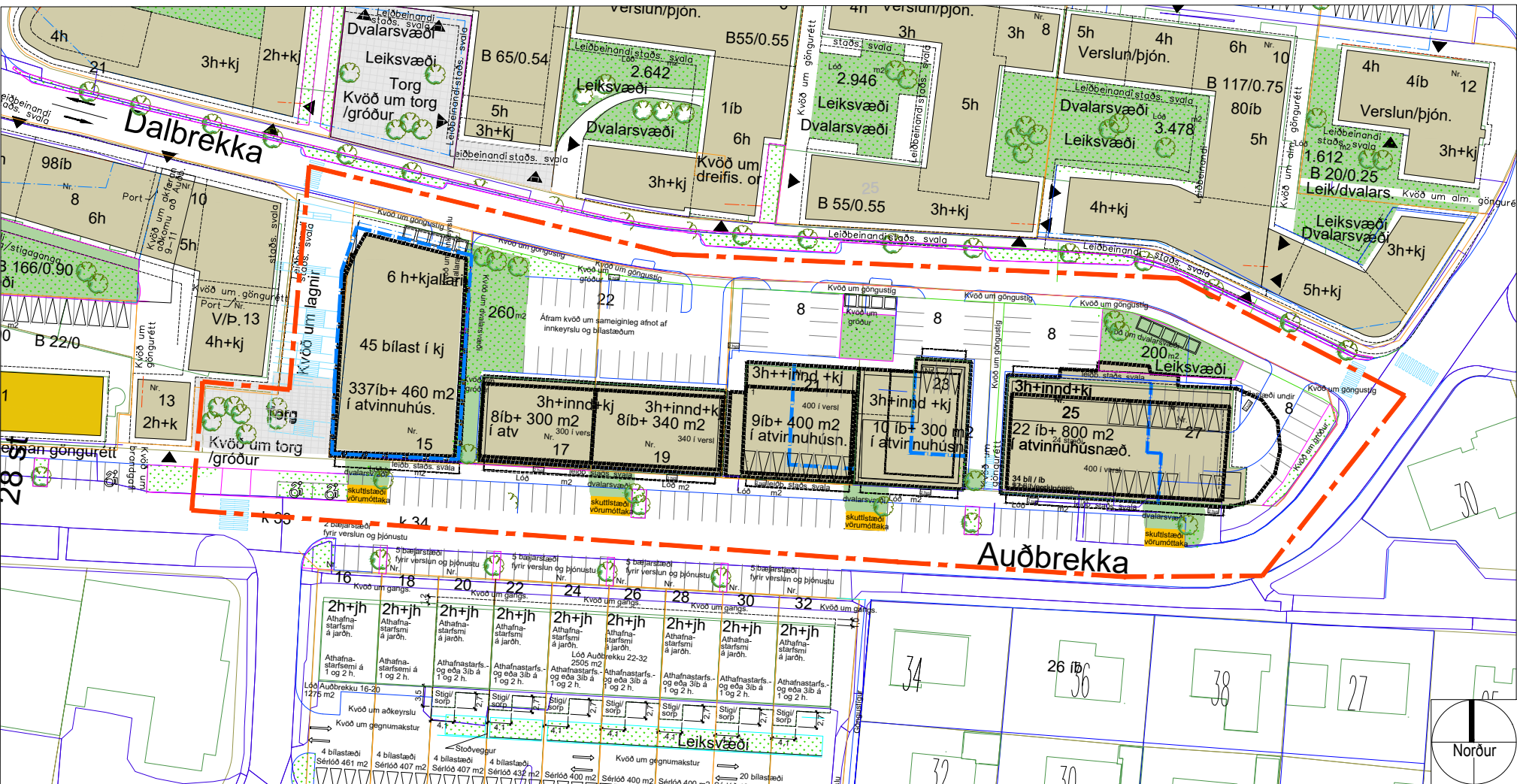
Skipulagsskilmálar, bæði almenningi og sérákvæmt skráttálmáningnum fyrir einstakrar löðr og hverja húsagerð á skipulagssæðinu fjáa deiliskipulagins. Í almennum ákvæðum skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarbíð, frágang löðr, hjólvísi í byggingum, bilagemyrur, bílastæði og sorp. Í sérákvæðum er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og löða, byggingarregli, grunnflöt húsa, fjóla löða, hæð húsa og þakform. Löðastærðir á deiliskipulagssæðinu eru leiðbærni og ákvæðast nánar við gerð mælinga. Hæðarkortar húsa og löða koma fram á hæðarbíði. Mæli- og hæðarbíð verða ummín og gefin út í kjölfar deiliskipulagins. Sá fyrirvari er gerður að skipulagshöfundur og hæðargæla geta bresni við gerðir og mælingar.

Ferill málsins

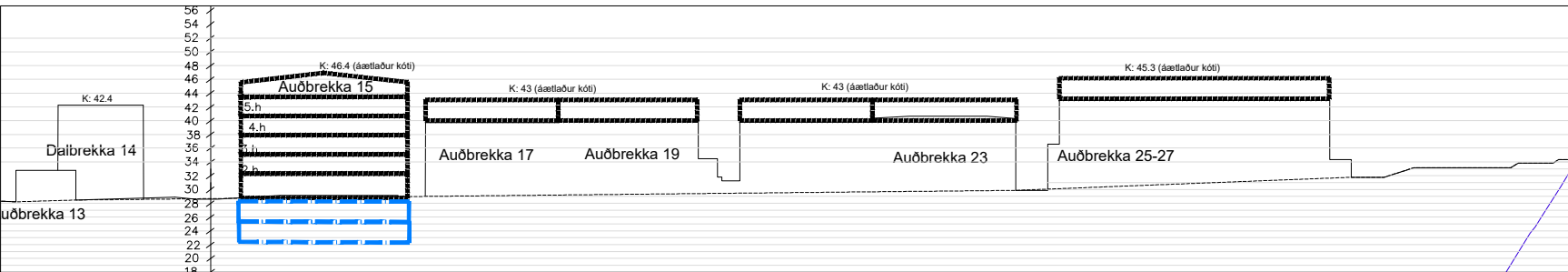
Á fundi skipulagsráðs 21. október 2024 var samþykkt að hefja vinnu við gerð deiliskipulags fyrir svæði 4 á þróunarsvæðinu Auðbrekku.



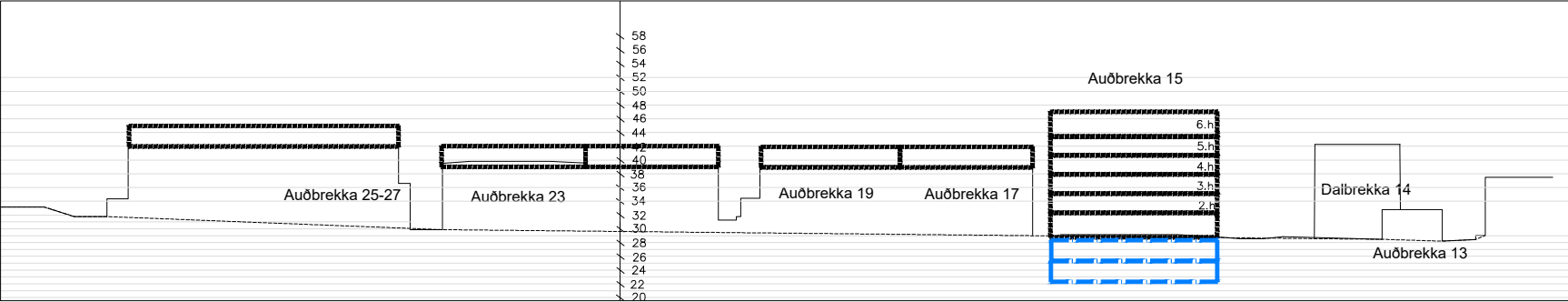
Skýringaruppdráttur. Svæði 1-6 í samræmi við markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins í mvk. 1:2500



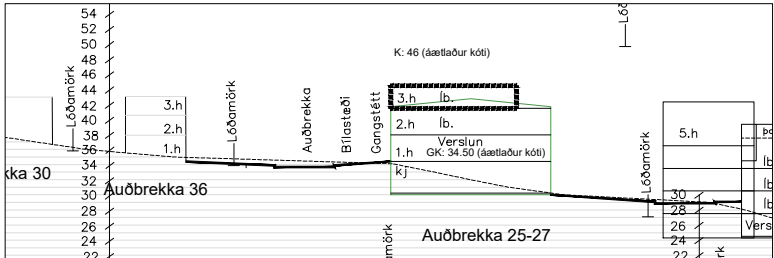
Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Auðbrekka þróunarsvæði. Svæði 4 í mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Auðbrekka - svæði 4
Sneiðing L-6 í mkv. 1:1000



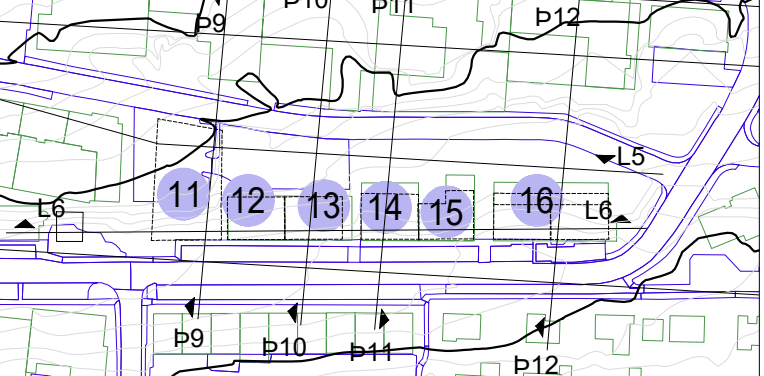
Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Auðbrekka - svæði 4
Sneiðing L-5 í mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Auðbrekka - svæði 4
Sneiðing Þ-12 í mkv. 1:1000



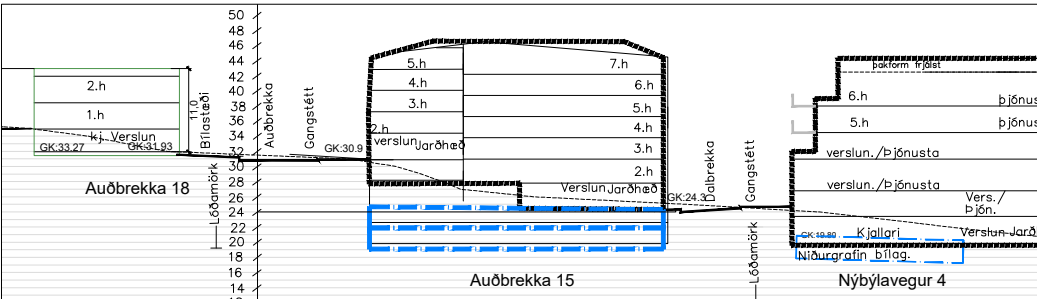
Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.
Samþykkt í bæjarstjórn 28. september 2021. Staðfest 28.
desember 2021 - birt í b-deild 30. desember 2021.



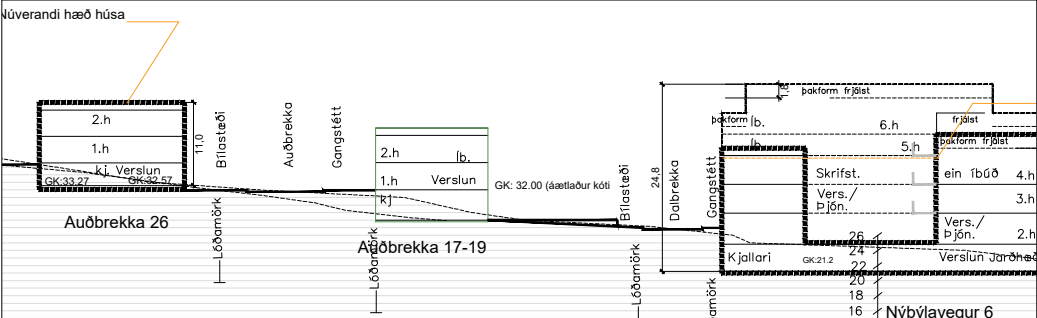
Skýringaruppdráttur. Staðsetning sneiðinga á svæði 4

[illegible]

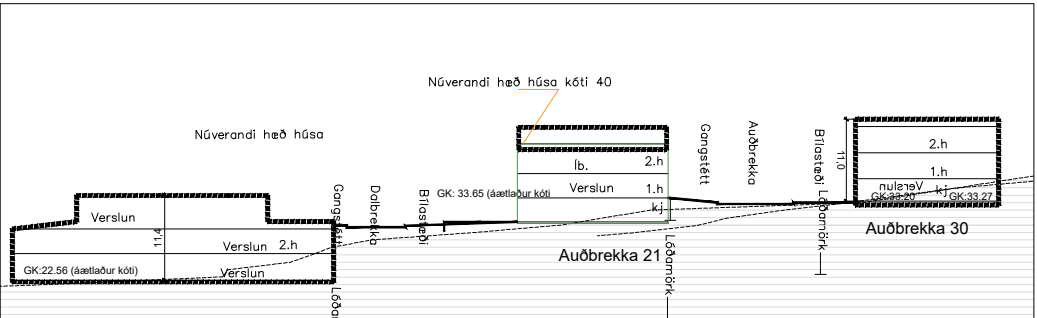
Tafla um stærðir.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Auðbrekka - svæði 4
Sneiðing Þ-9 í mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Auðbrekka - svæði 4
Sneiðing Þ-10 í mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Auðbrekka - svæði 4
Sneiðing Þ-11 í mkv. 1:1000