



## Auðbrekka Þróunarsvæði, Auðbrekka 10

### Fyrirspurn til skipulagsráðs

Dags. 5. maí 2023

Minnisblað – efni

#### Umsögn skipulagsdeildar

##### Inngangur:

Fyrir hönd eigenda, spyr Jakob Lindal arkitekt um afstöðu skipulagsráðs til þess hvort heimilt sé að koma fyrir gistiheimili fyrir á öllum 3 hæðum Auðbrekku 10. (sjá fylgiskjal 1)

##### Forsendur:

Í staðfestu aðalskipulagi Kópavogs 2019 – 2040 er fjallað um umrætt svæði og því lýst hvernig svæðið hefur möguleika á að breytast frá því að vera nær eingöngu fyrir iðnað og athafnasvæði í verslun- þjónustu- og íbúðarsvæði. Atvinnuhúsnæðið að Auðbrekku nr. 10 er byggt 1969 og er skráð 1181 m<sup>2</sup> og er í eigu Eignarhaldsfélagsins Normi ehf. kt. 690774-0119. Í dag er húsnæðið í takmarkaðri notkun. Á 1. hæð er barnafataverslun, á 2. hæð eru vinnustofur listamanna og 3. hæðin er ónýtt.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er Auðbrekkusvæðið skráð sem eitt af samgöngumiðuðu þróunarsvæðum Kópavogs og svæðið skilgreint sem athafnasvæði með jöfnu hlutfalli íbúða og atvinnuhúsnæðis. Um þróunarsvæði segir í greinargerð aðalskipulagsins að einkum sé um að ræða eldri athafna- eða iðnaðarsvæði sem hafa verið að breytast í gegnum árin og iðnaður á svæðinu hefur verið víkjandi fyrir verslun og þjónustu, íbúðum og atvinnuhúsnæði. Svæðið er ódeiliskipulagt en árið 2015 var samþykkt deiliskipulagslýsing dags. 4. maí 2015 sem kynnt var fyrir hagsmunaaðilum og lóðarhöfum Auðbrekku.

Í framhaldi þess voru haldnir fundir haustið 2021 með lóðarhöfum þar sem deiliskipulagsáform voru kynnt. Ekki bárust athugasemdir við kynntum áformum frá lóðarhafa Auðbrekku 10

##### Rök lóðarhafa fyrir breyttum áherslum:

Eignarhaldsfélagið Normi eignaðist húsið árið 2014. Húsið hafði staðið autt um tíma og var ekki í góðu ásigkomulagi þannig að strax var ljóst að æskilegt væri að ráðast í endurbætur á húsinu. Hinsvegar lá fyrir vilji bæjaryfirvalda að ráðast í skipulagsvinnu á Auðbrekkusvæðinu. Samkvæmt samtölum við skipulagsyfirvöld mátti gera ráð fyrir að sú vinna myndi taka nokkra mánuði.

Bæjaryfirvöld héldu samkeppni um skipulag Auðbrekkusvæðisins sem ASK Arkitektar unnu. Skv tillögunni sem var kynnt í desember 2014 var gert ráð fyrir að húsunum ofan við Auðbrekku yrði breytt þannig að á efri hæðir kæmu íbúðir en að á neðstu hæð yrði verslunarrými. Tillögurnar voru spennandi og vilji eiganda hefur verið að standa fyrir slíkum breytingum að því gefnu að uppbyggingin væri hagkvæm. Með þetta í huga var ákveðið að ráðast ekki í neinar kostnaðarsamar endurbætur á Auðbrekku 10. Í húsið komu leigutakar sem sættu sig við ástand hússins og stuttan uppsagnarfrest leigutíma gegn því að greiða lága leigu. Sama afstaða var tekin varðandi Auðbrekku 6 sem er einnig í eigu Eignarhaldsfélagsins Norma ehf.

Skipulagsáætlun fyrir svæðið var kynnt vorið 2015 en jafnframt sagt að neðri hluti svæðisins yrði skipulagður fyrst en fram kom í vitölum við fulltrúa skipulagssviðs að þess yrði ekki langt að biða að efri hluti svæðisins yrði skipulagður. Aftur tók eigandi þá ákvörðun að ekki væri réttlætanlegt að ráðast í umfangsmiklar endurbætur á húsinu þegar svona stutt væri í að nýtt deiliskipulag yrði unnið.

Núna eru liðin 9 ár frá því að Eignarhaldsfélagið Normi keypti húsið. Allan þennan tíma hefur með reglulegu millibili verið haft samband við skipulagsyfirvöld til að kanna hvenær lagt verði fram nýtt deiliskipulag fyrir



svæðið og allan þennan tíma hafa svörin verið að þess sé mjög skammt að biða. Fyrir nokkrum árum var meðal annars haldinn kynningarfundur með eigendum húsanna í Auðbrekku 2-14 vegna þess að það átti að fara að klára skipulagsvinnuna. Þessi stöðugu skilaboð frá bæjaryfirvöldum um að deiliskipulag svæðisins sé rétt handan við hornið hafa leitt til þess að aftur og aftur hefur eigandi tekið þá ákvörðun að ekki væri réttlætandi að ráðast í kostnaðarsamar endurbætur.

Í fyrrahaust hafði ég samband við skipulagsyfirkvöld til að athuga stöðu mála og fékk þau svör að málið hefði verið kynnt en ekki lagt fram á fundi skipulagsráðs í september og að á þeim fundi hefði m.a. verið rétt um að ráðast þyrfti í gerð forsendugreiningar áður en að deiliskipulag yrði unnið. Eftir nýleg samskipti við starfsmenn skipulagssviðs er það minn skilningur að í raun hafi ekki mikið gerst eftir þennan fund skipulagsráðs, önnur verkefni hafi enn eina ferðina forgang fram yfir Auðbrekkusvæðið og að deilur um skipulag miðbæjarsvæðisins ásamt óvissu um legu Borgarlínu teyji einnig fyrir.

Núna er staðan þannig að viðhaldi hússins verður varla frestað lengur ef á að halda þar einhverri starfsemi. Efsta hæðin er ekki nýtt og þarfnast lagfæringa áður en ný starfsemi kemur þangað inn. Aðrar hæðir eru í takmarkaðri nýtingu. Á sama tíma er lítil eftirspurn eftir skrifstofuhúsnæði á efri hæðum í húsum á þessu svæði og því afar erfitt að réttlæta þannig fjárfestingu til skamms tíma. Eigandi hússins óskar því eftir að fá að breyta húsinu í gistiheimili en mikil eftirspurn er eftir slíku húsnæði um þessar mundir og mun auðveldara að fjármagna þannig framkvæmd. Leitast verður við að haga framkvæmdum þannig að þær nýtist að hluta ef húsnæðinu verður síðar breytt í íbúðir. Ef svo vill til að deiliskipulag með íbúðarhúsnæði og auknu byggingarmagni verði að veruleika þá er það áfram vilji eiganda að taka þátt í slíkri uppbyggingu en í þeirri röð að gert er ráð fyrir að fyrst yrði ráðist í breytingar á Auðbrekku 4-6 í samstarfi við eiganda Auðbrekku 4 samkvæmt áformum sem hafa verið kynnt fyrir bæjaryfirvöldum.

Með tilliti til framangreinds óska ég þess að erindi Jakobs Línal, Auðbrekka 10 – Gistiheimili, fái jákvæða afgreiðslu.

#### Umsögn skipulagsdeildar:

Í samþykktari skipulagslýsingu Auðbrekka – deiliskipulag. Nýjar leiðir – ný markmið \_ nýtt hlutverk samþykkt í bæjarstjórn 12. maí 2015 (one 1411143) kemur fram að megin markmið skipulagsvinnunnar sé að gefa Auðbrekkusvæðinu nýtt líf og nýtt hlutverk með aukinni íbúðabygging og aukinni verslun- og þjónustu. Tekið er fram að æskilegt sé að hlutfall íbúða fari úr 12% í 40%. Engu síður er líka lögð áhersla að gert verði ráð fyrir nýju atvinnuhúsnæði. Að sama skapi er í gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 gert ráð fyrir að á þróunarsvæðinu öllu sé gert ráð fyrir 320 íbúðum til viðbótar til 2040 og gert ráð fyrir um 20.000 nýjum fermetrum í atvinnuhúsnæði. Þar til viðbótar verða bílageymslur neðanjarðar. Hlutfall innan þróunarsvæðisins er misjafnt eftir reitum innan svæðis en stefnt er að því að hlutur íbúðarhúsnæðis verði 50%.

Í þeirri skipulagsvinnu sem skipulagsráð heimilaði að yrði hafin á þróunarsvæði Auðbrekku (svæði 4 og 5) með nýju deiliskipulagi og því að vinna að uppfærslu á gildandi skipulagslýsingu hafa eftirfarandi áform fyrir Auðbrekku 10 verið kynnt í skipulagsráði.

Núverandi lóðarmörk breytast og stækkar lóð til suðurs og verður eftir breytingu um 1.376 m<sup>2</sup>. Eftir breytinguna verður til eitt hús á lóðinni með aðkomu frá Auðbrekku og Löngubrekku og mun það fá húsanúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting eykst skv. lið 4 hér að neðan. Heimild verður fyrir að byggja eina hæð ofan á núverandi hús um 650 m<sup>2</sup> að stærð og koma fyrir í allt 6 íbúðum. Á annarri og þriðju hæð hússins er heimilt að koma fyrir allt að 12 íbúðum í stað núverandi atvinnuhúsnæðis. Byggingarmagn íbúða verður um 1.960 m<sup>2</sup> og atvinnuhúsnæðis um 470 m<sup>2</sup> þar af 400 m<sup>2</sup> í verslun og þjónustuhúsnæði á 1 hæð húss sem snýr að Auðbrekku. Gert er ráð fyrir bílageymslu í kjallara um 470 m<sup>2</sup> að stærð. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, sorp, tæknirými, hjól og vagna. Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu með aðkomu á jarðhæð húss að norðan og á 1. hæð húss að sunnan. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

|                             |                                                                |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Hámarks grunnflötur húss:   | 950 m <sup>2</sup>                                             |
| Hámarks flatarmál húss:     | 2.500 m <sup>2</sup> án bílageymslu en með kjallara            |
| þar af um                   | 470 m <sup>2</sup> í atvinnuhúsnæði með kjallara               |
| og                          | 1.960 m <sup>2</sup> í íbúðum með kjallara / sorp, hjól, vagna |
| og geymslur                 |                                                                |
| Hámarks flatarmál kjallara: | 70 m <sup>2</sup>                                              |



|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis | 470 m <sup>2</sup>   |
| Brúttó meðalstærð íbúða áætluð        | 80 m <sup>2</sup>    |
| Hámarks flatarmál:                    | 2.900 m <sup>2</sup> |

*Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 18 íbúðum á lóðinni við Auðbrekku 10. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur, hjól, vagna og sorp undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara eða á 1. hæð hússins sem snýr að Auðbrekku.*

Í sérákvæðum sem eru í vinnslu er tekið fram m.a að heimilt sé að byggja eina hæð ofan á núverandi húsnaði og auka byggingarmagn úr 1.181 m<sup>2</sup> í 2.900 m<sup>2</sup> hvort sem er fyrir atvinnuhúsnaði eða íbúðarhúsnaði á efrihæðum.

Það mat skipulagsdeildar að ofangreind áform lóðarhafa um að koma fyrir gistiheimili á öllum 3 hæðum Auðbrekku 10 sé ekki að öllu leiti í samræmi við ofangreind áform bæjaryfirvalda. Er þar helst að nefna stefnu bæjaryfirvalda um að húsnaði 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 atvinnuhúsnaði (gistirými) á efrihæðum 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.