



Dalbrekka 2-14 (4-6)

ONE23051066 / BG

Fyrirspurn um breytingu á innra skipulagi og notkunarflokki mannvirkja

Dags. 15. júní 2023

Umsögn skipulagsdeildar

1) Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 staðfest 28.12.21 gerir ráð fyrir blandaðri byggð á þróunarsvæði. Deiliskipulag Auðbrekku, svæði 1, 2 og 3, samþykkt 5.10.15 – breytt 18.01.16 og 11.04.16. Svæði 3 – reitur 8.

2) Ferill máls

Lagt fram að nýju fyrirspurn Gunnars Boga arkitekts dags. 6. mars 2023 f.h. lóðarhafa Dalbrekku 4-6. Sótt er um að innrétta gististað í flokki II, b: Stærra gistiheimili (2. gr 1277/2016) í atvinnuhúsnæði og um breytingu á flokkun mannvirkja úr flokki 1 í flokk 4. Um er að ræða 43 herbergi með stoðrymum á 2-5 hæð. Gistirými verða leigð til ferðamanna í að hámarki 30 daga samfleytt í senn. Vinnubúðir/starfsmannabúðir eru ekki leyfilegar. 36 bílastæði í kjallara tilheyra lóð ásamt 4 stæðum í götu sem eru sameiginleg. Verkefnið hefur verið unnið með brunahönnuði og útfærslan borin undir heilbrigðiseftirlitið.

Á fundi skipulagsráðs dags. 5. júní var ákveðið að kalla eftir upplýsingum þar sem umsækjendur sýni fram á hvernig staðið var við samkomulag sem gert var 16. Desember 2016 um lóðirnar Dalbrekku 2, 4, 6, 8 og 10 og Auðbrekku 13 (sjá umsögn 1). Óskaði skipulagsdeild einnig eftir því að umsækjendur sýni fram á hvernig umbeðin gististarfsemi uppfylli markmið samþykks deiliskipulags (sjá umsögn 2).

3) Umsagnir

1. Hvernig stóðu umsækjendur við samkomulag sem gert var um lóðirnar Dalbrekku 2, 4, 6, 8 og 10 og Auðbrekku 13, 16. desember 2016?

1.1. Að tryggð verði blönduð byggð, sem nemur 15-20% íbúðar, þar sem horft verði sérstaklega til þess hóps kaupenda sem eru að kaupa sína fyrstu eign. Boðið verði upp á lausnir fyrir þá sem eru að kaupa sitt fyrsta húsnæði með 90% lánveitingu og leggur Kópavogsbær ríka áherslu á að horft verði sérstaklega til minni og ódýrari íbúðareininga í því tilliti.

Íbúðarstærðir í Dalbrekku 2-14 voru mjög fjölbreyttar eins og meðfylgjandi fylgiskjal (1) sýnir og um 24 íbúðir af 69 teljast til minni og ódýrari eininga. Með því buðum við upp á lausn fyrir fyrstu kaupendur og okkur telst til að allavega 10 íbúðir hafi selst til fyrstu íbúðar kaupenda (sjá bleikmerkt í fylgiskjali 2). Hvað 90% lán varðar veit ég ekki um og eins og ég sagði við þáverandi bæjarstjóra að þá væri mjög erfitt fyrir okkur sem byggingafyrirtæki að uppfylla það þar sem við erum ekki í lánastarfsemi.

1.2. Að tryggt verði að Kópavogsbær hafi kauprétt á íbúðum undir félagslegt húsnæði, allt að 4,5% byggðra íbúða á svæðinu.

Við tryggðum það með því að selja Kópavogsbæ 3 íbúðir. (sjá fylgiskjal 2)

1.3. Að tryggt verði að 10-15% íbúða verði leigu-, stúdenta- eða búseturéttaríbúðir á almennum markaði og að horft verði sérstaklega til minni og ódýrari íbúðareininga í því tilliti.

Í meðfylgjandi skjali (fylgiskjal 2) sjást gulmerktar þær íbúðir sem seldar voru til félaga sem keyptu í þeim tilgangi að leigja út íbúðirnar. Það er misjafnt hversu margar íbúðir hvert félag keypti en samtals eru þetta um 17 íbúðir og eru enn leiguíbúðir eftir því sem við best vitum.

**2. Hvernig mun umbeðin gististarfsemi uppfylla markmið samþykks deiliskipulags fyrir Auðbrekku um:****2.1. „aukin atvinnutækifæri nær íbúðarhverfum“**

Ljóst er að gistiheimili fyrir ferðamenn með 43 íbúðum skapar aukin umsvif í hverfinu. Bæði hvað varðar bein og afleidd störf s.s. veitingarekstur og ýmsa annarskonar verslun og þjónustu í nærumhverfinu. Með tilheyrandi atvinnutækifærum fyrir bæjarbúa og útsvari fyrir bæjarfélagið. Vert er að halda því til hags að á 1. hæð, jarðhæð, er enn þá gert ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði.

2.2. „stytta vegalengdir á milli íbúða og (...) og atvinnu“

Eins og fram hefur komið er enn gert ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði á 1. hæð. Þá mun gistiheimilið einnig krefjast nokkurra stöðugilda í formi umsýslu og þjónustu, sem er jú tilvalið atvinnutækifæri fyrir bæjarbúa Kópavogs í nærliggjandi hverfum. Varðandi „íbúa“ gistiheimilisins varðar þá er auðvitað ekki um eiginlegt íbúðarhúsnæði að ræða - heldur styttri gistingu fyrir ferðamenn.

Í því samhengi er Auðbrekka afskaplega vel staðsett miðsvæðis í bæjarfélaginu og höfuðborgarsvæðinu í heild sinni. Sem stýttir allar vegalengdir þegar þeir sækja sér nauðsynlega verslun og þjónustu í nærumhverfinu. Staðsetningin býður því upp á að fólk geti sótt sér þá þjónustu í gegnum göngu- og hjólaleiðir, sem eru góðar í allar áttir.

2.3. Hvernig hægt sé að tryggja „að blöndun íbúða, verslunar og þjónustu verði með hag heildarinnar að leiðarljósi.“

Það er vissulega hagræðing samfélagsins og nærumhverfisins að húsið glæðist lífi og bjóði ferðamönnum upp á nánd við alla þá flóru íbúa, verslunar og þjónustu sem lifa og starfa á svæðinu.

GG Verk hefur nú þegar byggt 69 íbúða kjarna við hlið atvinnuhúsnæðisins og enn er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði á 1. hæð umræddrar byggingar. Ljóst er að fyrirhuguð gististarfsemi fyrir ferðamenn á efri hæðum hússins eru hrein viðbót í flóru íbúða, verslunar og þjónustu á svæðinu. Vegna staðsetningar og nálægðar við verslun og þjónustu eru þeir líklegir til að nýta sér þjónustu í nærumhverfinu. Enda mikið af atvinnustarfsemi í göngufæri við húsið og stutt í allar samgöngur.

2.4. Fyrirhuguð þétting byggðar kemur til með að styrkja hlutverk Auðbrekkusvæðisins sem er að verða nútímalegt verslunar/þjónustu og íbúðarhverfi(...).

Eins og fram kemur í liðunum hér að framan þá er um að ræða fjölgun ferðamanna á Auðbrekkusvæðinu og mun það skila sér í meiri ásókn í verslun og þjónustu. Einnig er gert ráð fyrir nútímalegri verslun/þjónustu á 1. hæð. Kjarninn í tillögunni er að í húsinu verði lifandi starfsemi með ferðamönnum sem sækja sér þjónustu í nærumhverfi, án þess að þurfa að nýta sér bíl til þess. Enda blómleg verslun og þjónusta allt um kring.

2.5. Og hvort lóðarhafar hafi tillögur að því hvernig þeim markmiðum verði náð.

Til þess að kjarna þessa tillögu þá er hér um að ræða blöndu af nútímalegum lífsstíl og gistimöguleika fyrir ferðamenn til skemmri tíma. Staðsetning hússins er tilvalin til þess. Enda einstaklega miðsvæðis í Kópavogi og á höfuðborgarsvæðinu í heild sinni. Einnig er lítið um framboð á gistirýmum af þessum toga á þessu svæði Kópavogs og því skemmtileg viðbót við atvinnustarfsemi og íbúðarkjarna svæðisins. Einnig styður staðsetning við billausan lífsstíl og notkun á almennum samgöngum. Stutt er í allar göngu- og hjólaleiðir ásamt grænum svæðum. Ferðamenn koma í jákvæðum tilgangi til að upplifa og kynnast land og þjóð og er því veigamikill þáttur í uppbyggingu atvinnustarfsemi og íbúðarflóru á svæðinu.

Niðurlag

Það er mat skipulagsdeildar að fyrirspurn samræmist deiliskipulagi hvað notkun varðar (verslun og þjónusta) og einnig að umsækjendur hafi sýnt fram á að staðið var við samkomulag sem gert var um reitinn, 16. desember 2016. Hinsvegar hefur sú starfsemi sem lögð er til áhrif á möguleika á samnýtingu bílastæða, þar sem gestir gistiheimila nýta stæðin á sama tíma og íbúar, ásamt því að uppfylla ekki öll markmið deiliskipulags um blandaða byggð. En eitt af markmiðum er að stytta vegalengdir milli atvinnu og íbúða og skapa atvinnutækifæri.



Dalbrekka 2-14

Íbúðastærðir Brúttó

Íbúðartýpur

Týpa 01				Týpa 02				Týpa 03				Týpa 04				Týpa 05				Týpa 06			
Stærð	Geymsla	Samtals		Stærð	Geymsla	Samtals		Stærð	Geymsla	Samtals		Stærð	Geymsla	Samtals		Stærð	Geymsla	Samtals		Stærð	Geymsla	Samtals	
02-05	85,8	9,2	95,06	02-04	76,6	7,5	84,14	02-03	85,2	6,5	91,68	02-02	81,9	5,0	86,9	06-03	133,7	6,8	140,52	02-01	56,8	4,4	61,17
02-07	85,8	9,3	95,15	02-06	76,6	7,9	84,56	03-05	85,2	7,3	92,47	03-04	81,9	5,5	87,42	07-03	133,7	8,0	141,67	03-02	56,8	4,5	61,28
02-08	85,8	6,4	92,23					03-05	85,2	7,3	92,47	03-04	81,9	5,5	87,42	07-03	133,7	8,0	141,67	03-02	56,8	4,5	61,28
03-06	85,8	6,5	92,35					04-05	85,2	6,5	91,67	04-04	81,9	6,4	88,31	08-01	133,7	10,3	143,96	03-03	56,8	4,8	61,65
03-07	85,8	9,9	95,74					04-05	85,2	6,5	91,67	04-04	81,9	6,4	88,31	08-01	133,7	10,3	143,96	03-12	56,0	3,6	59,55
03-08	85,8	11,8	97,58					05-05	85,2	6,8	91,97	05-04	81,9	6,8	88,68					03-13	56,8	6,0	62,81
03-09	85,8	12,3	98,11					06-04	85,2	6,8	91,97								04-02	56,8	5,4	62,21	
03-10	85,8	6,4	92,23																04-03	56,8	5,5	62,27	
04-06	85,8	8,2	94,03																04-12	56,0	5,7	61,65	
04-07	85,8	12,3	98,11																04-13	56,8	6,4	63,21	
04-08	85,8	14,2	100,07																05-02	56,8	5,4	62,25	
04-09	85,8	11,6	97,4																05-03	56,8	5,5	62,29	
04-10	85,8	6,4	92,23																05-10	56,0	5,5	61,43	
05-06	85,8	9,0	94,85																05-11	56,8	4,5	61,31	
05-07	85,9	11,6	97,42																06-09	56,8	5,5	62,29	
05-08	85,9	6,4	92,26																07-06	56,8	5,5	62,29	
06-05	85,8	8,2	94,03																				
06-06	88,9	11,9	100,77																				
06-07	88,9	6,5	95,36																				



Týpa 07				Týpa 08				Týpa 09				Týpa 10				Týpa 11				Týpa 12				Týpa 13			
Stærð	Geymsla	Samtals		Stærð	Geymsla	Samtals		Stærð	Geymsla	Samtals		Stærð	Geymsla	Samtals		Stærð	Geymsla	Samtals		Stærð	Geymsla	Samtals		Stærð	Geymsla	Samtals	
03-01	64,9	5,5	70,39	06-02	133,0	8,1	141,16	02-09	61,7	6,4	68,14	03-14	99,7	6,5	106,19	06-08	120,7	7,0	127,67	07-04	132,8	6,8	139,63	04-14	95,1	6,5	101,6
04-01	64,9	6,1	71	07-02	133,0	9,0	141,98	03-11	64,7	6,2	70,91	05-12	95,1	6,5	101,6	07-05	121,9	10,0	131,91	08-02	132,8	7,5	140,29				
05-01	64,9	6,3	71,13					04-11	64,7	6,2	70,91	06-10	95,1	6,5	101,6												
06-01	64,9	7,6	72,48					05-09	64,7	6,4	71,11	07-07	95,1	6,5	101,6												
07-01	64,9	7,7	72,59																								



Yfirlitsmynd staðfangs: Dalbrekka 2, Kópavogsbær

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Birt stærð	Þinglýstur eigandi
		Íbúðareign 60,3 m ²		Kópavogsbær
		Íbúðareign 74,5 m ²		
		Íbúðareign 60,1 m ²		
		Íbúðareign 68,2 m ²		
		Íbúðareign 60,1 m ²		
		Íbúðareign 60,3 m ²		
		Íbúðareign 70,3 m ²		
		Íbúðareign 62 m ²		Brynja leigufélag ses.
		Íbúðareign 62 m ²		Brynja leigufélag ses.
		Íbúðareign 70,1 m ²		
		Íbúðareign 139,9 m ²		
		Íbúðareign 72,5 m ²		
		Íbúðareign 140,4 m ²		

Yfirlitsmynd staðfangs: Dalbrekka 8, Kópavogsbær

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Birt stærð	Þinglýstur eigandi
		Íbúðareign 87,6 m ²		Fabrikan ehf.
		Íbúðareign 93,8 m ²		Fabrikan ehf.
		Íbúðareign 89,1 m ²		Fabrikan ehf.
		Íbúðareign 91,5 m ²		
		Íbúðareign 88,1 m ²		
		Íbúðareign 92,1 m ²		
		Íbúðareign 90,3 m ²		
		Íbúðareign 93,1 m ²		
		Íbúðareign 139,8 m ²		
		Íbúðareign 92,6 m ²		KFK Eignir ehf.
		Íbúðareign 140,2 m ²		
		Íbúðareign 139,1 m ²		
		Íbúðareign 139,9 m ²		
		Íbúðareign 139,2 m ²		

Yfirlitsmynd staðfangs: Dalbrekka 10, Kópavogsbær

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Birt stærð	Þinglýstur eigandi
		Íbúðareign 84,1 m ²		
		Íbúðareign 97,9 m ²		Kópavogsbær
		Íbúðareign 94 m ²		Lopi ehf.
		Íbúðareign 94,8 m ²		
		Íbúðareign 95,7 m ²		
		Íbúðareign 95 m ²		Þórisson ehf.
		Íbúðareign 97,7 m ²		Lopi ehf.
		Íbúðareign 94 m ²		KFK Eignir ehf.
		Íbúðareign 94 m ²		
		Íbúðareign 100,5 m ²		

Yfirlitsmynd staðfangs: Dalbrekka 12, Kópavogsbær

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Birt stærð	Þinglýstur eigandi
		Íbúðareign 88,3 m ²		
		Íbúðareign 95,9 m ²		
		Íbúðareign 92,9 m ²		
		Íbúðareign 93,8 m ²		
		Íbúðareign 93 m ²		KFK Eignir ehf.
		Íbúðareign 95,3 m ²		
		Íbúðareign 93,2 m ²		KBK Eignir ehf.
		Íbúðareign 93,7 m ²		

Yfirlitsmynd staðfangs: Dalbrekka 14, Kópavogsbær

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Birt stærð	Þinglýstur eigandi
		Íbúðareign 96,8 m ²		
		Íbúðareign 65,7 m ²		
		Íbúðareign 96,1 m ²		Stulli ehf.
		Íbúðareign 68,7 m ²		
		Íbúðareign 66 m ²		
		Íbúðareign 64,4 m ²		Brynja leigufélag ses.
		Íbúðareign 109,1 m ²		
		Íbúðareign 95,9 m ²		
		Íbúðareign 68,7 m ²		
		Íbúðareign 63,8 m ²		
		Íbúðareign 63,8 m ²		Kópavogsbær
		Íbúðareign 104,9 m ²		Dalbraut ehf.
		Íbúðareign 95,9 m ²		
		Íbúðareign 68,7 m ²		
		Íbúðareign 67 m ²		
		Íbúðareign 64,5 m ²		
		Íbúðareign 101,9 m ²		
		Íbúðareign 100 m ²		Stulli ehf.
		Íbúðareign 126,8 m ²		
		Íbúðareign 65,5 m ²		
		Íbúðareign 105,4 m ²		
		Íbúðareign 129,9 m ²		
		Íbúðareign 64,5 m ²		Brynja leigufélag ses.
		Íbúðareign 103,8 m ²		