KÓPAVOGSBÆR

Auðbrekka 16 til 32. Deiliskipulag

Bæjarskipulag Kópavogs 19. maí 2009

Bæjarskipulag Kópavogs Breyting 26. ágúst 09/ breytt 15. des 09

Skipulagsgögn á pdf formi á heimasíðu Kópavogsbæjar www.kopavogur.is/page/skipulagsgogn Auðbrekka 16-32 Deiliskipulag auðbrekka 16-32 Deiliskipulag Kópavogs

GREINARGERÐ

Stærð og afmörkun

Svæði deiliskipulagsins afmarkast af Löngubrekku 41 til 47 til suðurs, Auðbrekku 17 til 23 til norðurs, auðbrekku 14 til vesturs og Auðbrekku 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 fyrirsjáanlegt 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 þétta byggð skipulagssvæðisins þar sem atvinnustarfsemi hefur verið á undanhaldi undanfarin ár, það í niðurmölsiu og illa við haldið. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er ekki gert ráð fyrir íbúðum á jarðhæð húsanna og ekki settar fram kvaðir 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 Auðbrekku nr. 20-32 sem færi við það í auknu mæli, yfirbragð íbúðarbyggðar. Tillagan er í samræmi við ofangreint markmið gildandi aðalskipulags svæðisins.

Forsendur:

Forsenda að samþykkt aðalteikninga er að samkomulag náist innbyrðis milli lóðarhafa Auðbrekku nr. 16-20 (skráð í lóðarleigusamningum sem ein sameiginleg lóð fyrir sérlóðirnar nr. 16-20) og Auðbrekku nr. 22-32 (skráð í lóðarleigusamningum sem ein lóð fyrir sérlóðirnar 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 (lóðaruppdrátt) fyrir skipulagsnefnd og Heilbrigðiseftirlits Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis til yfirferðar og umsagnar. Krafa er gerð til allra framkvæmdaaðila og lóðarhafa Auðbrekku 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 lóðarblað vera í innbyrðis heildarsamræmi. Samkomulag lóðarhafa og framkvæmdaraðila skal kveða á um m.a. reglur um vinnutíma atvinnureksturs á svæðinu, viðhald húsa, staðsetningu gáma á lóð, staðsetningu skilta á lóð og húsum, ákvæði um umhirðu og umgengni 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 lóðaruppdrætti og drögum að mæli og hæðarblaði sem gert er af Tæknideild Kópavogs.
- Samkomulag lóðarhafa skal liggja fyrir um útfærsla einstakra húsa að Auðbrekku nr. 20-32 hvað varðar fyrirkomulag aðkomu á fyrstu og annari hæð og staðsetningu og fyrirkomulag sorpgeymslna.
- Samkomulag lóðarhafa skal liggja fyrir um útfærslu einstakra lóða Auðbrekku nr. 20-32 hvað varðar garða, fyrirkomulag bílastæða, leiksvæði, gróðurs , hljóðvarna og kostnaðarskiptingu þar um.

Samkomulag lóðarhafa skal liggja fyrir milli fasteignareigenda í atvinnurekstri og annara eigenda um fyrirkomulag hljóðvarna og er það á ábyrgð íbúðaeigenda að hljóðvörn sé hagað á viðeigandi hátt.

Almennt skal vand frágang lóða. Á lóðarblaði og byggingarnefndarteikningum skal koma fram m.a.: Yfirborðsfrágangur lóða, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæða og staðsetning og gerð sorpgeymslna og hvaða ákveðinn hluti lóðar tilheyrir íbúðum. Geta skal um bílastæði í eignaskiptayfirlýsingu og bílastæði íbúða aðskilinn frá stæðum sem tilheyra atvinnuhúsnæði. Sorpílat skulu aðskilin frá sorpílátum fyrir aðra starfsemi. Gera skal grein fyrir sérnotum, umhirðu, umgengni , notkun skilta og gáma o.f. á lóð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Gera skal grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar.

Húsakönnun - lýsing

Á deiliskipulagssvæðinu sem er ódeiliskipulagt svæði eru 9 atvinnuhús (fjöleignahús af mismundani 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 húsfriðunarákvæði í gildi um svæðið. Ólík þjónustustarfsemi hefur verið í húsunum. Í húsaröð Aubrekku nr.16-32 eru á jarðhæð smærri þjónustufyrirtæki (verslun- skrifstofur og þjónusta). Á efri hæðum eru smærri iðnaðar og þjónustufyrirtæki ásamt ósamþykktum íbúðum. Hluti þessara húsa stendur þó ónýttur. Verulegra endurbóta er þörf í flestum húsanna.
Ekki eru skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu.

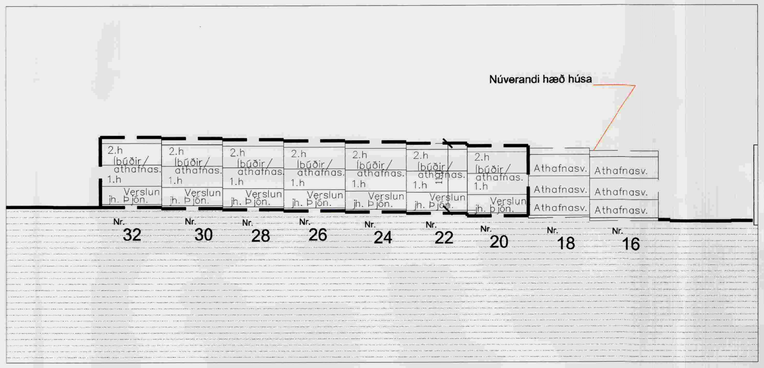
Tillaga að deiliskipulagi

Byggð
Gert er ráð fyrir 21 nýjum íbúðum á svæðinu. Ekki er um hækkun á húsum að ræða. Núverandi meðaltalsnýtingarhluttfall er um 0.9 og helst óbreytt. Skipulagssvæðið við Auðbrekku er 0.8 ha. að flatarmáli. Gert er ráð fyrir að um 21 íbúðir verði innan deiliskipulagssvæðisins og miðað við 3.0 íbúa á hverja íbúð er því áætlað að um 63 íbúar komi til með að búa á svæðinu fullbyggðu. Efri hæðum núverandi húsa er breytt í íbúðir. Þessi hús hafa aðkomu frá Löngubrekku og tilheyra henni. Byggingarreitir 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 aðstaða verði fyrir leik barna. Efnisval viðbyggingar skal gefa íbúðarhluta fyrstu og annarar hæðar hlýlegt og nútímalegt yfirbragð.
Gert er ráð fyrir að fyrsta og önnur hæð Auðbrekku 20 -32 fái í auknu mæli yfirbragð íbúðarbyggðar sem stuðlar að betri nýtingu byggðarinnar.
Núlægð byggð - skólar og þjónusta
Sunnan við svæðið er íbúðabyggð með 1-3. hæða húsum sem standa hátt í landi. Vestan við það er miðbæjar-þjónustu- og menningarsvæði í um 400m fjarlægð. Norðan við svæðið eru verslunar- og þjónustufyrirtæki í stærri lágreistari húsum, sem standa neðar og lægra 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 sæki þessa skóla.
Þjónustustarfsemi
Á jarðhæð bygginga við Auðbrekku er áfram gert ráð fyrir að verði þjónustustarfsemi af ýmsum toga. Um er að ræða verslanir, verkstæði og minni iðnaðar- og þjónustustarfsemi. Takmarkanir eru þó á þessari starfsemi og er hér einkum litið til atriða er varða umhverfisþætti svo sem hávaða og mengun af ýmsum toga. Ef ný athafnastarfsemi kemur í húsin er gerð krafa um að frá henni stafi ekki óeðlileg óþægindi vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né að starfsemin dragi að óeðlilega mikla umferð. Nánar er vísað til leyfisveitinga frá þeim lögbocnu aðilum er málið varða.
Aðkoma og umferð
Aðkoma að svæðinu er um Auðbrekku og Löngubrekku. Aðkoma fyrir efrihæðir Auðbrekku 20 til 32 er frá austurhluta skipulagssvæðis. Kvöð er um gegnumakstur fyrir efri hæðir Auðbrekku 20 til 32. Aðkoma fyrir efrihæðir Auðbrekku 16 og 18 er frá vesturhluta skipulagssvæðis. Kvöð er um gegnumakstur fyrir efrihæðir Auðbrekku 16 og 18
Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum og hraðahindrunum.
Stefnt er að því að allar húsagötur og safngötur verði 30 km götur.
Gönguleiðir
Gönguleiðir liggja meðfram svæðinu og göngutengsl eru tryggð að miðbæjarsvæði Hamraborgar/ Fannborgar. Göngueið tengir sameiginleg miðsvæði frá austri til vesturs.
Opin svæði
Sunnan við hús nr. 20-32 eru garðreitir sem tengjast íbúðum fyrstu og annarar hæðar á móts við Löngubrekku. 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 Auðbrekku sem nýtast þjónustustarfsemi jarðhæðar. Fyrir atvinnuhús er gert ráð fyrir 1 stæði pr. 50 fm atvinnuhúsnæðis. Geta skal um bílastæði í eignaskiptayfirlýsingu og bílastæði íbúða aðskilinn frá stæðum sem tilheyra atvinnuhúsnæði.
Hljóðvist í byggingum
Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessu svæði m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. skv. þeirri áætlun verður hljóðstig á lóð ekki innan viðmiðunarmarka 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 hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A). Krafa er um að tryggt verði að viðunandi hljóðvarnir verði milli starfsemi á jarðhæð og efrihæðum og íbúðarhúsnæði. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss. Með tilögunni fylgir skýrsla um hljóðvist dags. í desember 2009 frá almennu verkfræðistofunni.
Fornleifavernd
Finnist fornleifar sem áður voru ókunnar skal finnandi skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeigenda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndr ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum.

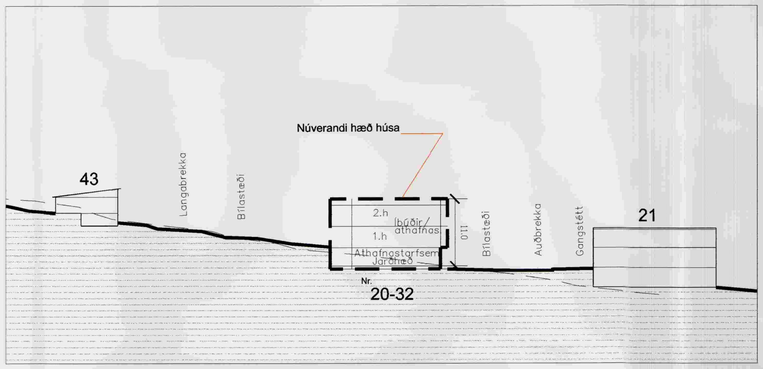
Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:

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 hæðarblöð; frágang lóðar; hljóðvist í byggingum; bílageymslur; bílastæði og sorp. Í sérákvæðum er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingarreiti; grunnflöt húsa; fjölda íbúða; hæð húsa og þakform. Lóðastærðir á deiliskipulagsuppdrætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðarkótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Á hönnunarstigi skal leggja aðaluppdrætti fyrir skipulagsnefnd Kópavogs. Lóðahönnun sbr. ofangreindann kafla um forsendur, skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn arkitekts Skipulags- og umhverfissviðs Kópavogs.

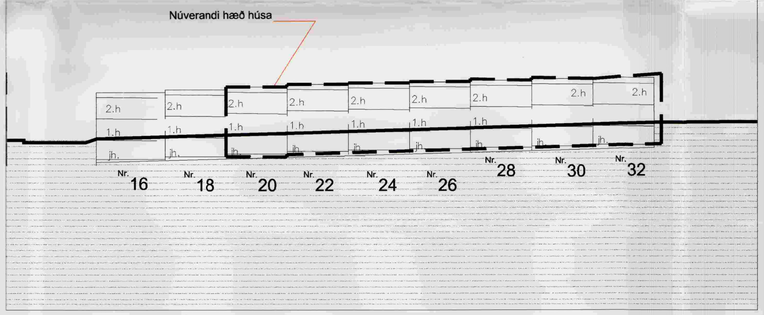
Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega geta breyst við gerð hæðar og mæliblaða.



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



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



Langsnið C-C Deiliskipulag fyrir Auðbrekku 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 athugasemdarfresti til 14. júlí 2009. Auglýsingin birtist í Fréttablaðinu 30. maí 2009 og í Lögbirtingarblaði 2. júní 2009. Dreifibréf þar sem vakin var athygli á tillögunni var sent þann 2. júní 2009 til lóðarhafa Auðbrekku 1-38 og Löngubrekku 30-47. Athugasemd barst frá lóðarhafa í Auðbrekku 20, 1. hæð. Tillagan var lögð fram að nýju í skipulagsnefnd þann 14. júlí 2009 og bæjarskipulagi falið að taka saman umsögn um innsenda 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 bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 3. september 2009 er erindið samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 8. september er erindið ásamt umsögn bæjarskipulags samþykkt. Á fundi skipulagsnefndar 15. desember 2009 er lagður fram að nýju ásamt bréfi Skipulagsstofunar dags. 23. september 2009 breyttur uppdráttur og greindargerð dags. 15. desember 2009 ásamt skipulagsskilmálum, þar sem ítarlegri kröfur eru settar fram m.a. um hljóðvarnir, aðkomu, umgengni. Krafa er sett í skilmála um að tryggt verði að viðunandi hljóðvarnir verði milli starfsemi á jarðhæð og efrihæðum og íbúðarhúsnæði. Skipulagsnefnd samþykkti breytingarnar og vísaði erindinu til afgreiðslu bæjarráðs. Á fundi bæjarráðs 22. desember 2009 var afgreiðsla skipulagsnefndar samþykkt.

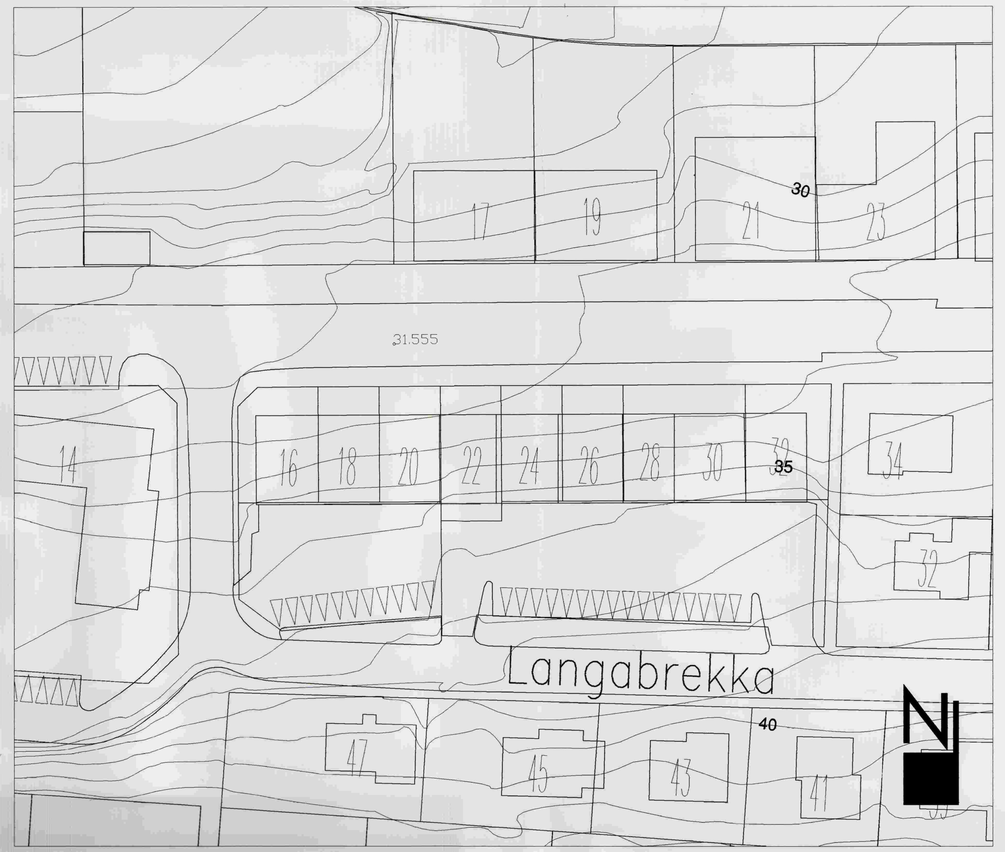
22. desember 2009
Smári Smárason, skipulagsstjóri

Skýringar

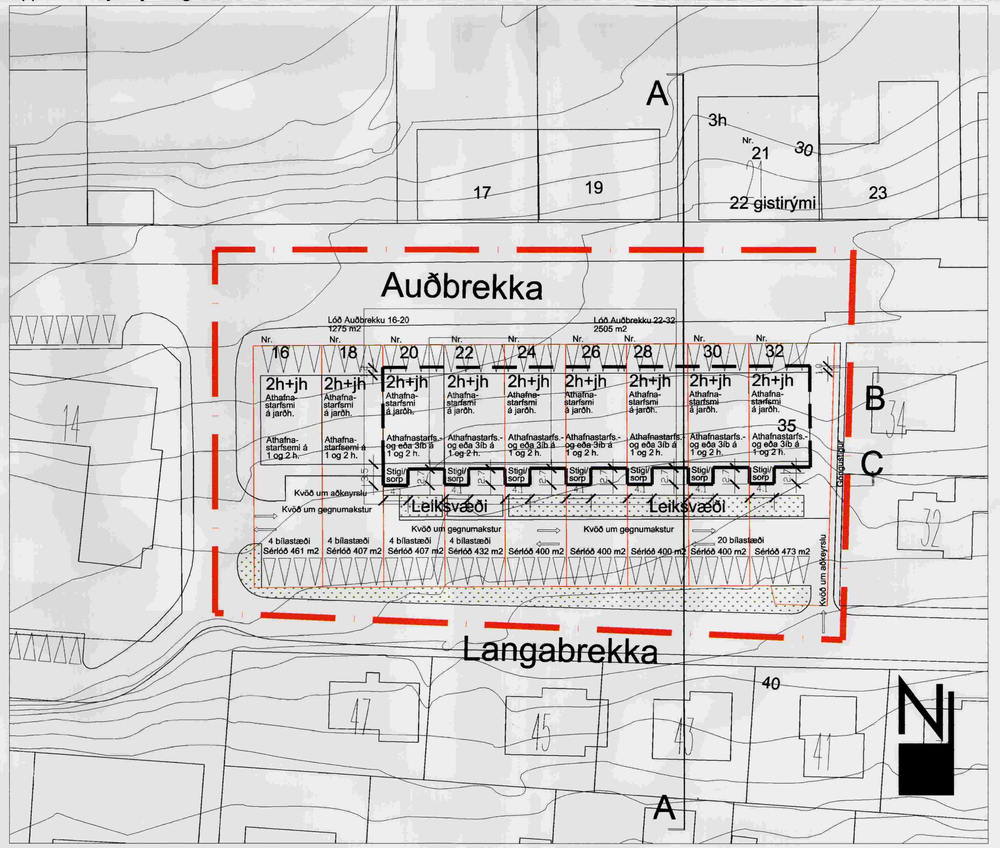
- Byggingarreitur
- Bílageymsla í kjallara (byggingarreitur)
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- m2. Flatarmál lóða
- 5 h+k Fjöldi hæða og kjallari
- Göngustígur
- Upphækkun og/eða þrenging
- Kvöð um trjágróður



Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2000 - 2012
Staðfestur af umhverfisráðherra 25. nóvember 2004



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



Auðbrekka 16 til 32 Deiliskipulag Mkv. 1:500