Dalbrekka 2-14 (4-6)

Fyrirspurn um breytingu á innra skipulagi og notkunarflokki mannvirkja

One: 23062234 / BG
Dags. 14.07.23

Minnisblað

Lögð fram fyrirspurn Gunnars Boga arkitekts dags. 30. júní 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 39 herbergi með stoðrýmum 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 atvinnuhúsnæði við Dalbrekku 4-6. Verkefnið hefur verið unnið með brunahönnuði og útfærslan borin undir heilbrigðiseftirlitið.

Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs dags. 19. júní leit skipulagsráð neikvætt á svipaða fyrirspurn þar sem sótt var um að innrétta gististað með 43 herbergjum á 2-5 hæð. Nú er sótt um 39 herbergi á 2-5. hæð.

Bókun skipulagsráðs:
„Þessi reitur er hluti af heildarskipulagi fyrir stærra svæði. Þótt á stærra svæðinu sé heimilað að hafa gistiheimili er skýrt í umfjöllun um þennan hluta að þar sé gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða sem byggist á því að þar sé atvinnustarfsemi á daginn og íbúar noti bílastæðin á öðrum tímum.“

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 staðfest 28.12.21 gerir ráð fyrir blandaðri byggð á þróunarsvæði: „atvinnureksturs með þrifalega starfsemi sem ekki veldur ónæði s.s. skrifstofur, opinber grunnþjónusta, verslanir, hótel, menningarhús og íþróttahús (líkamsrækt).“

Deiliskipulag Auðbrekku (svæði 1, 2 og 3, samþykkt 5.10.15) svæði 3 gerði ráð fyrir að á reit 8 yrði húsnæði fyrir verslun, -þjónustu og íbúðir allt að 12.000 m^2 að stærð á þremur til átta hæðum ásamt kjallara og bílgeymslu á tveimur hæðum. Þar af 7.500 m^2 fyrir íbúðir og 4.500 m^2 í verslun og þjónustu.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 3 – REIT 8 EFTIR BREYTINGU.
Núverandi lóðarmörk breytast.
Lóðirnar fjórar (núverandi lóðir) Dalbrekka 2-8 verða sameinaðar í eina lóð Dalbrekku 2-10 og Auðbrekku 13 sem minnkar um 480 m2 (miðað við fasteignamat) og um 1.215 m^2 (miðað við mæliblöð) og verður um 4.030 m^2 eftir breytingu. Gert er ráð fyrir að íbúðarhúsið að Dalbrekku 4 verði fjarlægt. Eftir breytinguna verður til eitt hús undir verslun/ þjónustu og íbúðir á lóðinni Auðbrekku 13 og Dalbrekku 2-10 með aðkomu frá Auðbrekku, Dalbrekku og nýrri húsagötu sem liggur frá Dalbrekku að Auðbrekku og mun hún fá húsanúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Núverandi byggingarmagn og lóðalýting eykst á svæði 3 og verður á sameinaðri lóð fyrir svæði 2 skv. lið 4
Byggt verður nýtt húsnæði undir verslun, - þjónustu og íbúðir allt að 12.000 m^2 að stærð kemur í stað núverandi íbúðarhús að Dalbrekku 4. Hæð bygginga verður á 3 til 8 hæðum með kjallara og bílageymslu á tveimur hæðum. Gert er ráð fyrir allt að 68 íbúðum í húsinu á 7.500 m^2 og 440 m^2 í verslun og þjónustu. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu/skýli fyrir a.m.k. 68 bíla og gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur og tæknirými.

Eftir breytinguna verður heimilt að byggja við Auðbrekku 7 um 860 m^2 fermetra í verslun og þjónustu og 6 íbúðum á tveimur hæðum og kjallara á 430 m^2 eða að fjarlægja núverandi hús og byggja nýtt húsnæði á tveimur hæðum og kjallara með 6 íbúðum á 430 m^2 og verslun og þjónustu á 860 m^2.

Um 95% af byggingarmagni lóðarinnar án bílageymslu er áætlað undir íbúðir. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

Úr deiliskipulagsskilmálum fyrir svæði 3 – reit 8, dags. 26. apríl 2016.
(ath 440 m^2 í verslun og þjónustu var leiðrétt og er 4.500 m^2)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Gert var ráð fyrir 1,3 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 88 stæði og um 1 bílastæði fyrir hverja 50m^2 í atvinnuhúsnæði (..) eða um 150 stæði í allt (..) Bílastæði íbúða og verslunar og þjónustu skulu vera samnýtanleg samkv. þinglýstu samkomulagi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.
Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsdeildar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á mæli- og hæðarblöðum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1.3 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 88 stæði og um 1 bílastæði fyrir hverja 50 m^2 í atvinnuhúsnæði að frádregnum m^2 í kjallara eða um 150 stæði í allt, þar af skal koma fyrir að minnsta kosti 150 bílastæðum í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál niðurgrafinnar bílageymslu er áætlaðu um 3.900 m^2. Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á hluta bílageymslu eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdrætti og almennum ákvæðum hér að ofan í lið nr. 9. Bílastæði íbúða og verslunar og þjónustu eru samnýtanleg samk. þinglýstu fyrirkomulagi. Kvöð er um aðkomu að bílageymslu í gegnum bílakjallara Dalbrekku 2-4. Fyrirvari er gerður um mögulega inn og útkeyrslu í bílageymslu í kjallara að og frá Skeljabrekku á norðurlóðarmörkum.

Úr deiliskipulagsskilmálum fyrir svæði 3 – reit 8 dags. 26. apríl 2016.

-Almenn ákvæði fyrir svæði 1, 2 og 3
22. Sambúð atvinnureksturs og íbúða.
Á Auðbrekkusvæðinu, svæði 1, 2 og 3 eru veittar eftirfarandi heimildir um blöndun atvinnureksturs og íbúða: „atvinnurekstur með þrifalega starfsemi sem ekki veldur ónæði s.s. skrifstofur, opinber grunnþjónusta, verslanir, hótel, menningarhús og íþróttahús (líkamsrækt).“

Samnýting bílastæða í deiliskipulagi

Þegar bílastæðaþörf fyrir svæði 3 var metin í deiliskipulagi var gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða milli íbúa íbúða og gesti atvinnustarfsemi á þessum reit og þ.a.l gert ráð fyrir færri bílastæðum. Þær áætlanir gengu ekki eftir þegar lóðarhafi sótti um og fékk samþykkt 2018 að skipta upp og sérmerkja 82 bílastæði fyrir allar 69 íbúðirnar á reitnum. Samnýtingin á ennþá við fyrir Dalbrekku 4-6 þar sem 36 bílastæði í kjallara eru ekki tengd einstökum séreignum og fer um þau sem sameign allra eignarhluta í Dalbrekku 4-6, einnig verslun/þjónustu sem verður á jarðhæð. Alls eru bílastæðin í kjallara 118.

Aftur á móti er nú erfitt fyrir atvinnustarfsemina sem verður í Dalbrekku 4-6 að samnýta þessi 36 bílastæði þar sem sett hefur verið upp aðgangshlið sem opnast einungis með persónulegri fjarstýringu og því gæti verið erfitt að opna bílakjallarann fyrir almenningi sem er að sækja þjónustu í atvinnustarfsemi sem nýtir bílastæði á dagvinnutíma (s.s. skrifstofur, opinber grunnþjónusta og verslanir).

Hægt væri að halda í samnýtingu bílastæða fyrir þau 36 bílastæði sem fylgja með atvinnuhúsnæðinu við Dalbrekku 4-6 ef tegund atvinnustarfsemi yrði blandaðri innan Dalbrekku 4-6 þar sem t.d skrifstofa myndi nýta stæðin á dagvinnutíma (ásamt verslun og þjónustu á jarðhæð) og gestir gistiherbergja um kvöld og nótt. En þá yrði að skipta út aðgangshliði fyrir bílnúmeraskanna og opna bílakjallarann fyrir almenningi eins og deiliskipulag gerði ráð fyrir.

<u>Bílastæðabókhald á lóð Dalbrekku 2-14:</u>
Atvinnuhúsnæði á öllum fimm hæðum Dalbrekku 4-6 er samtals 2322 m^2 (46 stæði miðað við 1 stæði per 50 m^2) og 88 stæði fyrir 68 íbúðir (seinna fjölgað í 69 íb) miðað við 1,3 stæði per íbúð samtals 134 stæði en einungis eru 118 bílastæði í bílakjallara ásamt 19-22 stæðum á yfirborði innan lóðar.

6 stæði í inngarði við Dalbrekku 4-6
4 stæði í götu fyrir framan Dalbrekku 4-6

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

9 bílastæði í götu fyrir framan Dalbrekku 8-12
samtals 19 bílastæði sem gestir atvinnustarfsemi geta nýtt á dagvinnutíma í Dalbrekku 4-6.

Niðurlag

Það er mat skipulagsdeildar að fyrirspurn lóðarhafa sé ekki í ósamræmi við ákvæði deiliskipulags um landnotkun, s.s. athafnasvæði með blöndun íbúða og atvinnureksturs þ.m.t hótel.

Bílastæðaþörf gististarfsemi minnkar með fækkun gistiherbergja úr 43 í 39 þar sem gestir gistiherbergja gætu nýtt 36 bílastæði í bílakjallara. Myndi þá verslun/þjónusta á jarðhæð nýta u.þ.b 19 bílastæði á yfirborði ef ekki er hægt að samnýta bílastæðin.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026