Kópavogsbær

Digranes
Auðbrekka 9-11
Breytt deiliskipulag
Umsögn

Forsendur
Ferill málsins
Athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða

Kópavogi 3. maí 2021/ ss
Samþykkt í skipulagsráði x. maí 2021
Samþykkt í bæjarstjórn x. maí 2021
málsnr. 2102874

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

1) Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2012 til 2024 staðfest 24. febrúar 2014 gerir m.a. ráð fyrir eftirfarandi landnotkun: ÞR2. Heiti Auðbrekka – Nýbýlavegur. Landnotkun á svæðinu norðan Hamraborgar við Auðbrekku og Nýbýlaveg hefur breyst frá því að vera nær eingöngu fyrir iðnað í verslun og þjónustu. Skipulags hverfisins miðast við að auka hlut verslunar og þjónustu eða starfsemi sem er tengd henni auk þess að fjölga íbúðum á svæðinu. Stefnt er að því að hlutfallið verði 40% íbúðir en 60% atvinnuhúsnæði. Í samþykktu aðalskipulagi er gert ráð fyrir 165 íbúðum á þróunarsvæði Auðbrekku þar af 85 á reit 1 (Nýbýlavegi 2-12) og 80 íbúðir á reit 3.
Í breytingunni felst að atvinnuhúsnæði á neðstu hæð hússins verði skráð sem íbúðarhúsnæði. Gert er ráð fyrir að koma fyrir 9 stúdíóíbúðum í rýminu, hver um sig 46 m2 ásamt 17 m2 geymslulofti. íbúðunum fylgja 11 bílastæði. Uppdrættir í mkv. 1:1000 dags. 1. mars 2021. (fylgiskj. 1)
Að öðru leiti er vísað til gildandi deiliskipulag Auðbrekku – Þróunarsvæði, samþykkt í bæjarstjórn 26. apríl 2016 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 23. maí 2016 . Samþykki lóðarhafa í húsinu liggur fyrir.

2) Ferill máls

Skipulagsráð samþykkti á fundi sínum þann 1. mars 2021 að grenndarkynna erindi teiknistofunnar Alark dags. 26. febrúar 2021 f.h. lóðarhafa Auðbrekku 9-11 í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, fyrir lóðarhöfum Auðbrekka 3a, 3-5, 7, 9-11, 13, 15, Dalbrekku 2, 4-6, 8, 140, 12 og 14 og Skeljabrekku 4.

Tillagan var grenndarkynnt þann 11. mars 2021 og frestur til að skila inn athugasemdum var til 15. apríl 2021. Athugasemdir og ábendingar bárust. Á fundi skipulagsráðs 19. apríl 2021 var erindið lagt fram að nýju ásamt innsendum athugasemdum og því frestað og vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Ingibjörgu S Helgadóttur og Þórði Möller, Dalbrekku 2 sbr. bréf dags. 12. apríl 2021 (fylgiskj. 6)
2. Anna Jenný Vilhelmsdóttir og Sigurjón Baldursson, Dalbrekku 12 sbr. tölvupóst dags. 18. mars 2021. (fylgiskj. 7)
3. Bríeti Pálsdóttur, Dalbrekku 8 sbr. bréf dags. 16. mars 2021 (fylgiskj. 8)

Ingibjörg S. Helgadóttir og Þórður Möller
Dalbrekku 2

1.1
Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Auðbrekku 9-11.
Undirrituð, eigendur íbúðar nr. 0301 að Dalbrekku 2, gera athugasemdir við framgreinda breytingu á deiliskipulagi.
1. Við viljum benda á að gögn sem fylgdu, eru ekki rétt, t.d. er innkeyrsla að bílastæðum fyrir Auðbrekku 9-11 ekki sýnd.
Umsögn 1.2:
Ekki er tekið undir athugasemd lóðarhafa um að innkeyrsla að bílastæðum fyrir Auðbrekku 9-11 sé ekki sýnd. Á grenndarkynntum uppdrætti dags. 1. mars 2021 kemur fram að á lóðarmörkum Auðbrekku 7 og Dalbrekku 2 sé kvöð um brandgafl og að gert sé ráð fyrir porti þar sem umferð frá húsagötu A á greiðan aðgang að bílastæðum fyrir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

framan norðurhlið Auðbrekku 9-11. Einnig er sýnd kvöð um göngurétt í umræddu porti. Einnig er á uppdrætti sýnd möguleg aðkoma frá Dalbrekku 10 að Auðbrekku 9-11 en sá möguleiki verður ekki nýttur.
Aðalteikningar fyrir Dalbrekku 2-8 voru samþykktar 19. júlí 2018 (fylgiskj. 3)
Á meðfylgjandi teikningu er sýnd aðkoma að inngarði í gegnum port eins og gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi og á gildandi mæli- og hæðarblaði. (fylgiskj. 2) **Umræddar aðalteikningar eru yfirfarðar af eldvarnarhönnuði hjá slökkviliði Reykjavíkur og samþykktar. Skipulagsdeild telur öll gögn sem fylgja erindi þessu séu rétt fram sett.**

1.2
2. Bílastæði fyrir gesti íbúa að Dalbrekku 2-14 eru lögð af, m.a. vegna breyttrar aðkomu að baklóðinni. Nú eru 6 gestastæði á baklóðinni sem „tilheyra" Dalbrekku 2-14. Þessi stæði eru ekki sýnd á teikningu skipulagsráðs. Það er tilfinnanlegur skortur á gestastæðum og enn meiri nú með þessari tillögu.
Umsögn 1.2:
Samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir svæði 3 (Auðbrekku 7-13 og Dalbrekku 2-10) er þak bílageymslu í inngarði sýnt sem leik- og dvalarsvæði. Bílastæða krafa sem sett er fram í gildandi deiliskipulagi fyrir þróunarsvæði Auðbrekku og þar með umrætt svæði 3 er 1.3 stæði fyrri hverja íbúð og eitt stæði fyrir 50 m² í atvinnuhúsnæði. Samþykktar aðalteikningar af Dalbrekku 2-10 sem staðfestar eru af byggingarfulltrúa Kópavogs eru í samræmi við þau viðmið.

1.3
3. Íbúðirnar sem „gerðar hafa verið nú þegar", í kjallara Auðbrekku 9-11, eru litlar og setjum við fram okkar efasemdir um hvort hægt sé að fá þær samþykktar þar sem gluggar eru eingöngu í norður og svo þar sem talað er um „geymslu" (svefnherbergi?) á millilofti, þá er okkur til efs að viðunandi lofthæð verði til staðar. Þær framkvæmdir sem verið hafa t.d. varðandi bílastæði með Auðbrekku 9-11 eru brot á bygginga- og skipulagslögum. Við viljum og benda á að með samþykki þessara breytinga, er notkun á útivistarsvæði Dalbrekku 2-14 verulega skert því gluggar íbúðanna að Auðbrekku 9-11 snúa allir inn í garðinn. Auk þess er tilvist samþykktra íbúða ávísun á aukna umferð um baklóðina. Aukin umferð yrði væntanlega allan sólarhringinn því slíkar einingar eru hentugar til skammtímaútleigu t.d. til ferðamanna
Umsögn 1.3:
Umræddar íbúðir eru á 1. hæð Auðbrekku 9-11 og eru með stóra glugga sem snúa í norður og mikla lofthæð, sjá sneiðingu á grenndarkynningaruppdrætti. Í 4. mgr. 6.7.2. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 m.s.br. 10. janúar 2019 segir:
-Íbúðir skulu njóta fullnægjandi birtuskilyrða og loftskipta. -
Það er mat skipulags- og byggingardeildar að umræddar íbúðir uppfylli birtu- og loftskiptaskilyrði byggingarreglugerðar þar sem gluggar eru stórir og mikil lofthæð er í íbúðum en þess er getið í ofangreindum lögum að í djúpum byggingum ber að huga sérstaklega að aukinni lofthæð og því að dagsbirtu gæti innan íbúðar.
Á það skal bent að umræddar íbúðir eru skráðar skv. fasteignamati á 1. hæð hússins og merktar 010101.
Byggingarfulltrúi Kópavogs samþykkti erindi dags. xxxx um að koma fyrir 9 íbúðum samskonar þeim íbúðum sem nú hafa verið grenndarkynntar.
Ekki er tekið undir að notkun á útivistarsvæði Dalbrekku 2-14 breytist verulega við það að breyta landnotkun á 1. hæð Auðbrekku 9-11 úr gistiheimili í íbúðir þar sem fjöldi bílastæða breytist óverulega þar sem reikna má með 13 stæðum miðað við eitt stæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis og 1,3 stæð á hverja íbúð eða um 12 stæði.
Ekki er tekið undir aukna umferð. Ef reiknað er með 22 íbúum skv. breyttu deiliskipulagi (9 íbúðir x 2.5 íbúar pr íb) þá má gera ráð fyrir 83 bílferðum á sólarhring (9x2,5x3,7=83) en miðað við atvinnuhúsnæði má gera ráð fyrir 185 bílferðum á sólarhring. (663 m²x 0,14x2=185).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

1.4
4. Húsagata, frá Auðbrekku, á að vera á kostnað íbúa húsanna í kring þ.á.m. Dalbrekku 2-14. Þetta kom aldrei fram þegar við keyptum okkar eign. Breytingar hafa verið gerðar, fram og til baka, á skipulagi og virðist samþykki breytinga hafa gerst eftir á, þ.e. farið í framkvæmdir og svo sótt um samþykki. Það er því rökrétt að Kópavogsbær sjái um að gera húsagötuna á sinn kostnað og framkvæmi sem fyrst því aðkoma að þessum 6 gestastæðum er nú með öllu óviðunandi
Umsögn 1.4:
Í samþykktum skipulagsskilmálum dags. 5. okt. 2015, br. 18. janúar og 11. apríl 2016 er fjallað í almennum ákvæðum fyrir svæði 1, 2 og 3, gr. 6 um umferð og gerð húsagatna. Þar segir m.a. að lóðarhafar á reit 1, 2 og 3 framkvæma, hafa umsjón með og sjá um viðhald gatna, vistgötu milli Auðbrekku 5 og 7, torga og opinna svæði innan lóða og skiptist kostnaður á milli lóðarhafa í hlutfalli við heildarfermetrafjölda í húsnæði án bílakjallara á hvorri lóð. Einnig er tekið fram að göngustígar, hellulögð svæði, götur, vistgötur og torg sem liggja innan lóða skulu gerðar í samræmi við sambærileg svæði sem bæjaryfirvöld leggja s.s. Dalbrekka og torg austan Auðbrekku 13 og fullnægja kröfum bæjaryfirvalda.

1.5
5. Varðandi aðkomu að baklóð og bílastæðum Auðbrekku 9-11 um húsagötu frá Auðbrekku þá þarf að huga að hita í þeirri götu og einnig verður ekki séð hvernig snjómokstri verður háttað. Hvert á að fara með snjóinn? Okkur skilst þó að Kópavogsbær muni sjá um snjóruðning. Þar sem Kópavogsbær hefur fært innkeyrsluna til vesturs þá teljum við eðlilegt að bærinn sjái alfarið um gerð húsagötunnar.
Umsögn 1.5:
Tekið er undir að nauðsynlegt sé að leggja snjóbræðslurör í götu sem liggur að porti Dalbrekku nr. 2. Sjá umsögn 1.4 um gerð, framkvæmdir og viðhald húsagötu A.

1.6
Niðurlag.
Í okkar huga snýst málið aðallega um samþykki íbúðanna, gerð húsagötunnar og viðhald hennar og nýtingu bílastæða (auk þess að fyrir liggur tillaga um að breyta skrifstofuhúsnæði að Dalbrekku 4-6 í íbúðir og auka þéttleika byggðar enn frekar). Við óttumst að með samþykki íbúðanna þá aukist umferð verulega um garð Dalbrekku 2-14 og ónæði af bílaumferð verði mun meira. Við gerum þá kröfu að Kópavogsbær annist gerð og viðhald á húsagötunni og sjái til þess að magn bílastæða p/íbúð haldist a.m.k. óbreytt ef breyting á notkun Dalbrekku 4-6 verður samþykkt. Við teljum að ef við á einhvern hátt verðum fyrir skerðingu á gæðum og auknum útgjöldum vegna breytinga á deiliskipulagi, þá eigum við bótarétt sem við munum sækja á hendur Kópavogsbæjar.

Umsögn 1.6:
Ekki er verið að breyta bílastæðakröfum í grenndarkynntu erindi. Í þessari umsögn er ekki fjallað um önnur áform en sem snúa að grenndarkynntu erindi.
Ekki er um að ræða aukningu á umferð við að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðir, sjá umsögn 1.3
Varðandi gerð og viðhald gatna sjá umsögn 1.4.
Varðandi rýrnum á gildi eignar. Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Nú veldur gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hús nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín.“

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Anna Jenný Vilhelmsdóttir og Sigurjón Baldursson
Dalbrekku 12.

2.1
Athugasemd vegna tillögu um breytingu á deiliskipulagi Auðbrekku 9-11.
Misræmis virðist gæta milli Kynningaruppdráttar sem fylgir tillögunni og uppdráttar sem er fylgiskjal með lóðaleigusamningi.
Mörk skipulagssvæðis vegna Auðbrekku 9-11 í Kynningaruppdrætti ná langt inn fyrir lóðamörk samkvæmt fyrrnefndum uppdrætti með lóðasamningi. Til að
taka af allan vafa óskum eftir því að skipulagsmörkin verði færð að gildandi lóðamörkum, þar sem ekki liggja fyrir breytingar á deiliskipulagi á lóð Dalbrekku 2-
14, í heild eða að hluta.
Lóðamörk eru 2,98m frá NA horni Auðbrekku 9-11 samkvæmt lóðasamningi og er því "dvalarsvæði" innan lóðar Dalbrekku 2-14 að stórum hluta. Einnig
drögum við í efa að 11 bílastæði rúmist að öllu leiti innan lóðar eins og fullyrt er í kynningarbréfi.
Þá viljum við einnig benda á húsnúmer fyrir Dalbrekku 2-14 á Kynningaruppdrætti, eru ónákvæm og röng, sem auðveldar ekki íbúum að taka afstöðu til
þessarar breytingar.

Umsögn 2.1:
Í grenndarkynntri tillögu eru lóðamörk sýnd eins og samþykkt deiliskipulag frá 2016 gerir ráð fyrir. Tekið er fram í greinargerð á skipulagsuppdrætti og í skipulags-skilmálum að fyrirvari sé gerður um að lóðastærðir og hæðalega geti breyst við gerð hæðar og mæliblaða. Sú var raunin í þessu tilfelli að lóðarmörk breyttust og var það staðfest í gildandi hæðar og mæliblaði og þinglýstur samningur gerður milli lóðarhafa innan reits 3 um breytt lóðarmörk.
Ástæða fyrir því að lóðarmörkum var breytt lá í samningi milli lóðarhafa Auðbrekku 9-11 og Dalbrekku 2-8 um að breyta lóðarmörkum þannig að koma mætti fyrir bílageymslu sem tilheyrir Dalbrekku 2-8. Bæjaryfirvöld gáfu út nýja lóðarleigusamninga sem samþykktir voru með vísan í gildandi mæliblað frá 2017. (fylgiskj. 5)
Samkvæmt samþykktum aðalteikningum byggingarfulltrúa Kópavogs var búið að samþykkja 9 leiguíbúðir á 1. hæð (gistiheimili) að Auðbrekku 9-11. (fylgiskj. 4) **Sú breyting sem á sér stað um að heimila íbúðir í stað gistiheimilis felur í sér fækkun bílastæða þar sem krafa um fjölda bílastæða í atvinnuhúsnæði er hærri en krafa um bílastæðafjölda í íbúðum. Almenn bílastæðakrafa á nýdeiliskipulögðum svæðum Digraness og Kársness er 1.3 til 1.5 stæði á hverja íbúð. Má þar nefna skipulagssvæði á vesturhluta Kársness eins og Bakkabraut 9-23, Hafnarbraut 4-10 og Vesturvör 22-28. Á Auðbrekkusvæðinu er gert ráð fyrir 1,3 stæðum á hverja íbúð. Í gildandi deiliskipulagi eru sýnd 22 stæði en þeim fækkar í 11 stæði og eru þau sýnd á uppdrætti.**
Á deiliskipulagsuppdrætti eru sýnd húsnúmer eins og talið var að þau væru staðsett. Tekið var sérstaklega fram í greinargerð að húsagötur muni fá húsanúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Ekki er hægt að greina nákvæmar frá staðsetningu stigaganga í deiliskipulagstillögu.

Bríet Pálsdóttir
Dalbrekku 8

3.1
Fékk hér erindið vegna breytingu á deiliskipulagi, þar sem óskað er eftir að breyta neðstu hæð hússins Auðbrekku 9-11 í íbúðarhúsnæði. Kynnt er áætlun fyrir 9 íbúðum og get ég ekki annað en lagst gegn þessum tillögum. Þetta getur ekki talist löglegt fyrir fólk að búa við svona aðstæður sem er boðið uppá.
Í fyrsta lagi þá eru framkvæmdir við þessar íbúðir langt á veg komið. Telst það löglegt að framkvæma án leyfist? Mæli með að skipulagsyfirvöld komi í vettvangsheimsókn.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Myndi líkja þessu við íbúða fyrir heimilislausa á bak við JL húsið við Hringbraut í 107 Reykjavík sem eru þó með mun betri búsetuskilyrðum.
Íbúðir sem ekkert sólarljós nær nokkurn tíman til, er frekar dæmt til að vera til vandræða og býður upp á að ógæfufólk sæki í svona húsnæði.
Ég persónulega leggst gegn þessu þar sem þetta getur ekki talið til húsnæðis fyrir manneskjur, húsnæði þar sem dagsbirta nær aldrei inn getur ekki talist til mannabústaðar. Útgangur og eini glugginn á húsnæði snýr beint norður og inn í port. Þannig að sólin mun aldrei ná inní þessar íbúðir.
Það hljóta að vera reglugerðir hvernig má byggja húsnæði fyrir fólk sem þarf að halda sönsum. Sbr. græn svæði, birtu o.s.frv. en ekki svona ómennskar aðstæður eru settar upp að hægt sé að flokka sem húsnæði til lengri tíma dvalar. Ef hugsað sem skammtímavistarverur fyrir einstaklinga þá mótmæli ég því líka.
Held að það sé engum til góðs að bjóða upp á svona húsnæði og mótmæli þessum breytingum. Og myndi vilja fá álit bæjarlögmanns á því hvað telst til að svona húsnæði geti talist til íbúðarhúsnæðis við þessi ömurlegu skilyrði.

Umsögn 3.1:

Þær framkvæmdir sem gerðar hafa verið á 1. hæð Auðbrekku 9-11 eru í samræmi við samþykktar aðalteikningar dags. 22. febrúar 2019 sem gera ráð fyrir gistiheimili með 9 íbúðum. (fylgiskj. 4)

Ekki er tekið undir athugasemd lóðarhafa um að dagsbirta nái inn þar sem lofthæð er yfir meðallagi eða 4.6 metrar. Ekki er gerð krafa um sólarljós nái til íbúða en talað um í byggingarreglugerð að íbúðir skuli njóta fullnægjandi birtuskilyrða. sjá umsögn 1.4.

Ekki er tekið undir athugasemd lóðarhafa að ógæfufólk sæki í svona húsnæði. Það er mat skipulagsdeildar að mikil þörf sé á ódýrum íbúðum fyrir fyrstukaupendur og einstaklinga og litlar fjölskyldur þar sem ekki eru kröfur um bílastæði í bílakjallara.

Tekið er fram að umrætt húsnæði er á samgöngumiðuðu þróunarsvæði og er gert ráð fyrir að Auðbrekkusvæðið þróist í átt að þéttari byggð með borgarlegu yfirbragði með tveimur torgum við Auðbrekku þar sem njóta má útiveru. Einnig er gert ráð fyrir litlu dvalarsvæði í austurhluta lóðarinnar.

Varðandi hvort álits bæjarlögmanns á erindinu sé þörf þá bendir skipulagsdeild á að það sé byggingarfulltrúa að meta hvort að þær aðalteikningar sem sendar yrðu inn til afgreiðslu ef umrædd breytingu á deiliskipulagi verður samþykkt sé í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og hægt sé að afgreiða þær.

3) Niðurstaða umsagnar skipulagsdeildar 3. maí 2021:

Þegar skoðað er hvernig fyrirhuguð breyting fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun er það mat skipulags- og byggingardeildar að engin íþyngjandi umhverfisáhrif séu af skertu útsýni eða skuggavarpi yfir á nærliggjandi lóðir þar sem byggingarreitur er ekki að breytast.

Að öðru leiti er það mat skipulags- og byggingardeildar að tillagan um þéttingu byggðar sé í samræmi við markmið Aðalskipulags Kópavogs og þau meginmarkmið sem koma fram í húsnæðisstefnu bæjaryfirvalda.

Það er mat skipulags- og byggingardeildar að innsendar athugasemdir gefi ekki tilefni til breytinga á kynntri tillögu þar sem tekið var fram á skipulagsuppdrætti að mæli- og hæðarblöð yrðu unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins og sá fyrirvari gerður að lóðarstærðir og hæðarlega geti breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

Ástæða fyrir því að lóðarmörkum og fyrirkomulagi bílastæða var breytt lá í samningi milli lóðarhafa Auðbrekku 9-11 og Dalbrekku 2-8 um að breyta lóðarmörkum þannig að koma mætti fyrir bílageymslu sem tilheyrir Dalbrekku 2-8. Bæjaryfirvöld gáfu út nýja lóðarleigusamninga sem samþykktir voru með vísan í gildandi mæliblað frá 2017.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

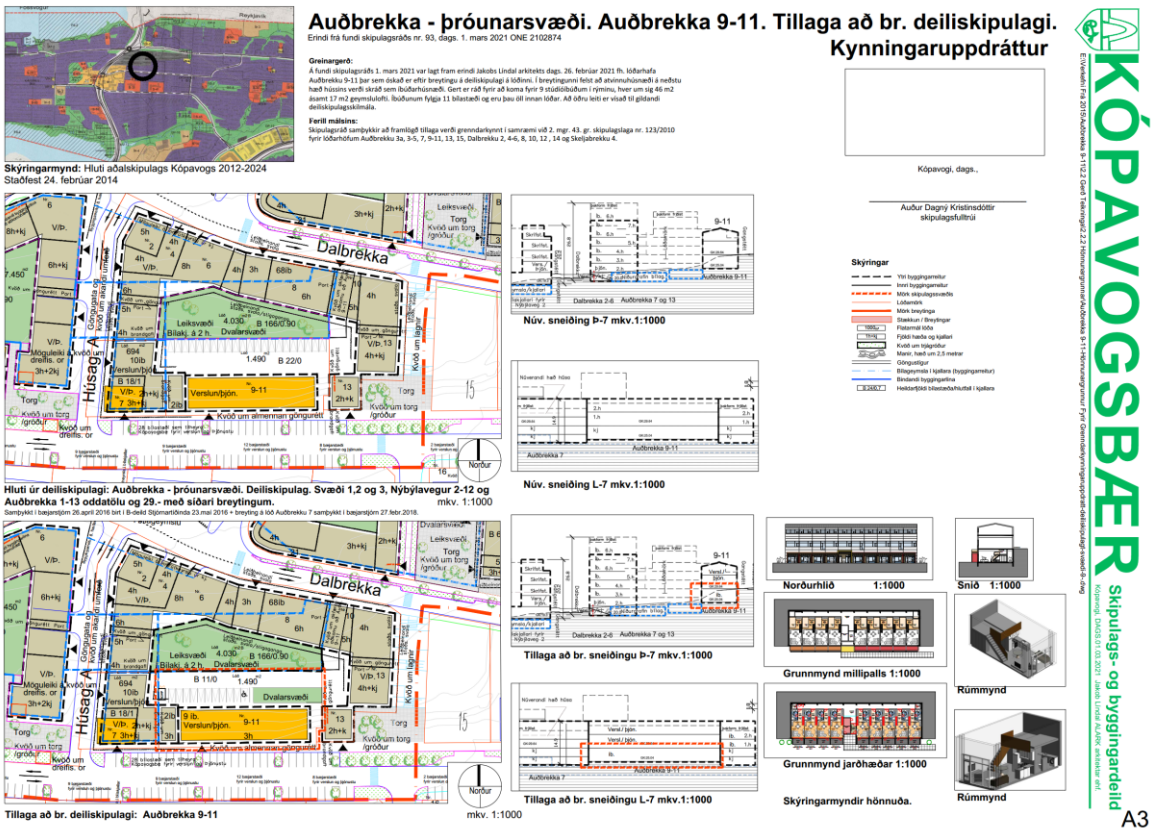
Að Auðbrekku 9-11 er um að ræða litlar íbúðir. Ákvörðun um fjölda bílastæða á deiliskipulögðum svæðum er sett í deiliskipulagi og það er mat skipulagsdeildar í ljósi þess að einungis er um að ræða litlar íbúðir að 1.2 bílastæði fylgi hverri íbúð í stað 1.3 sem er gildandi krafa fyrir skipulagssvæði Auðbrekku. Það er því mat skipulags- og byggingardeildar að ekki sé hægt að minnka kröfu um fjölda bílastæða.

Bílastæði inn á lóð Dalbrekku 2-8 eru ekki til umræðu í þessari umsögn.

3) Niðurstaða skipulagsráðs 3. maí 2021:

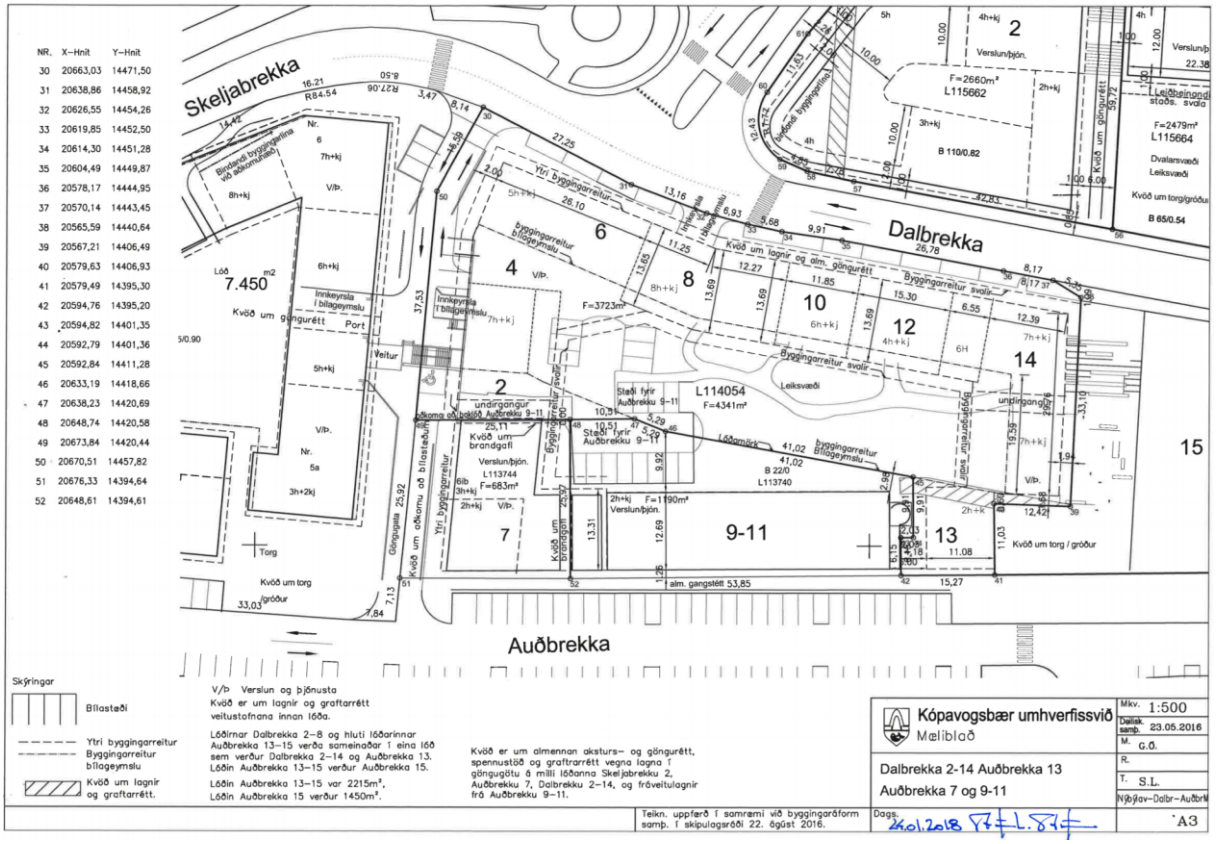
Skipulagsráð samþykkir/ hafnar framlagða tillögu og vísar til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Fylgiskjal 1 – Grenndarkynning.

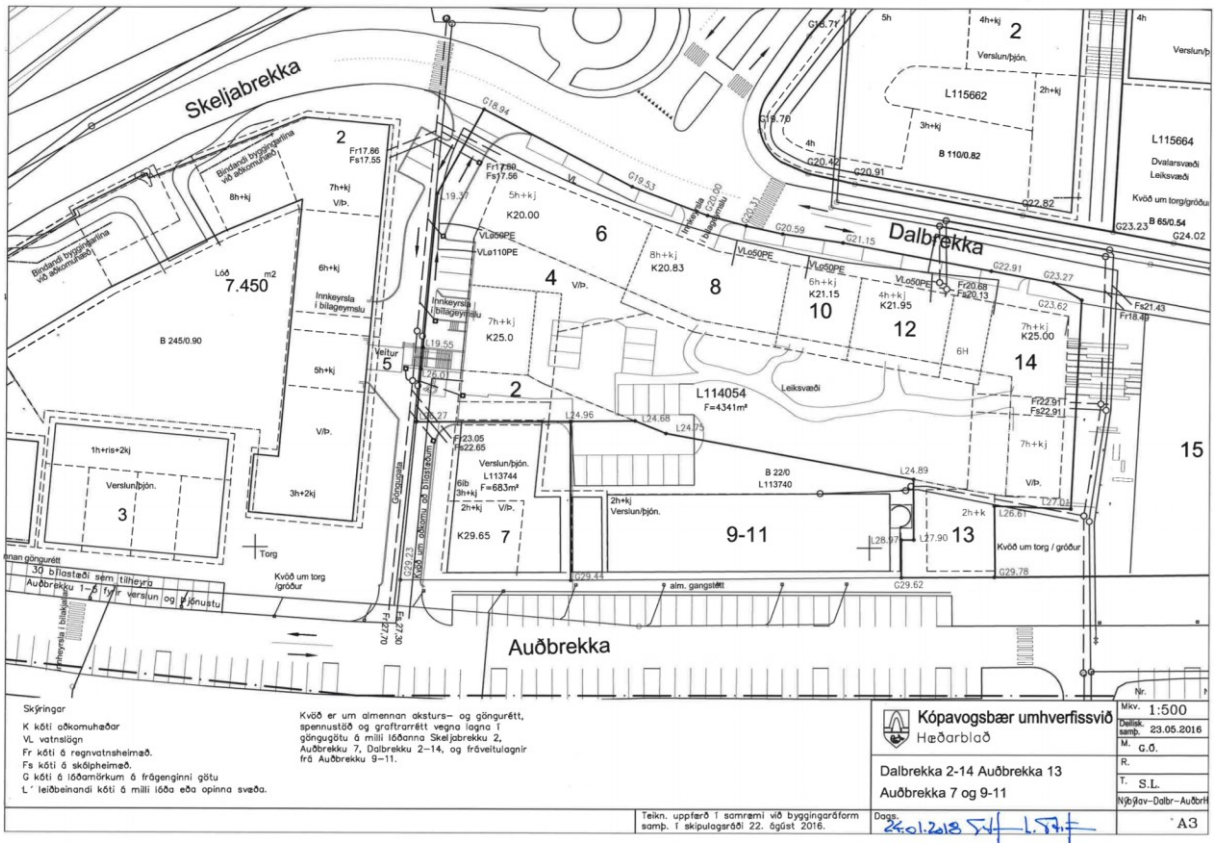


Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 2 – Mæliblað samþykkt 27. ágúst 2016

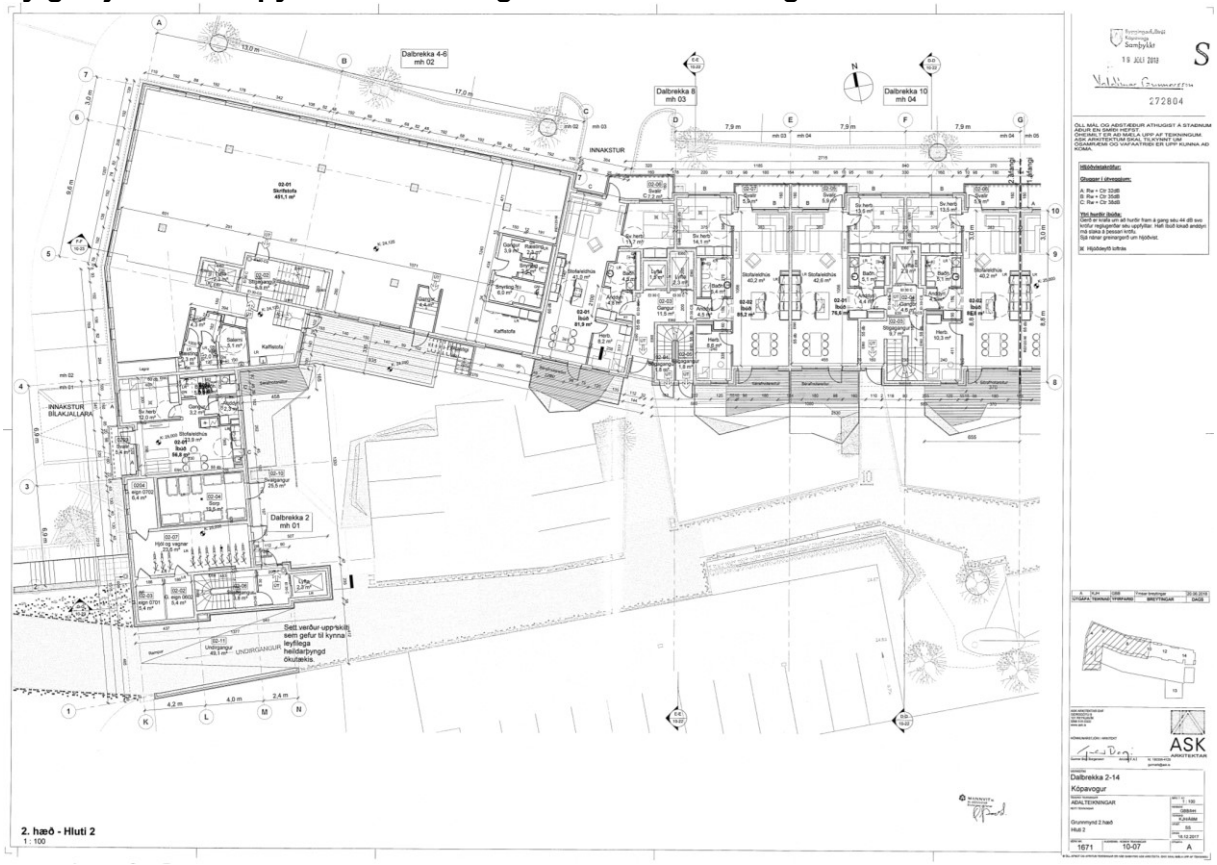


Fylgiskjal 2 – Hæðarblað samþykkt 27. ágúst 2016

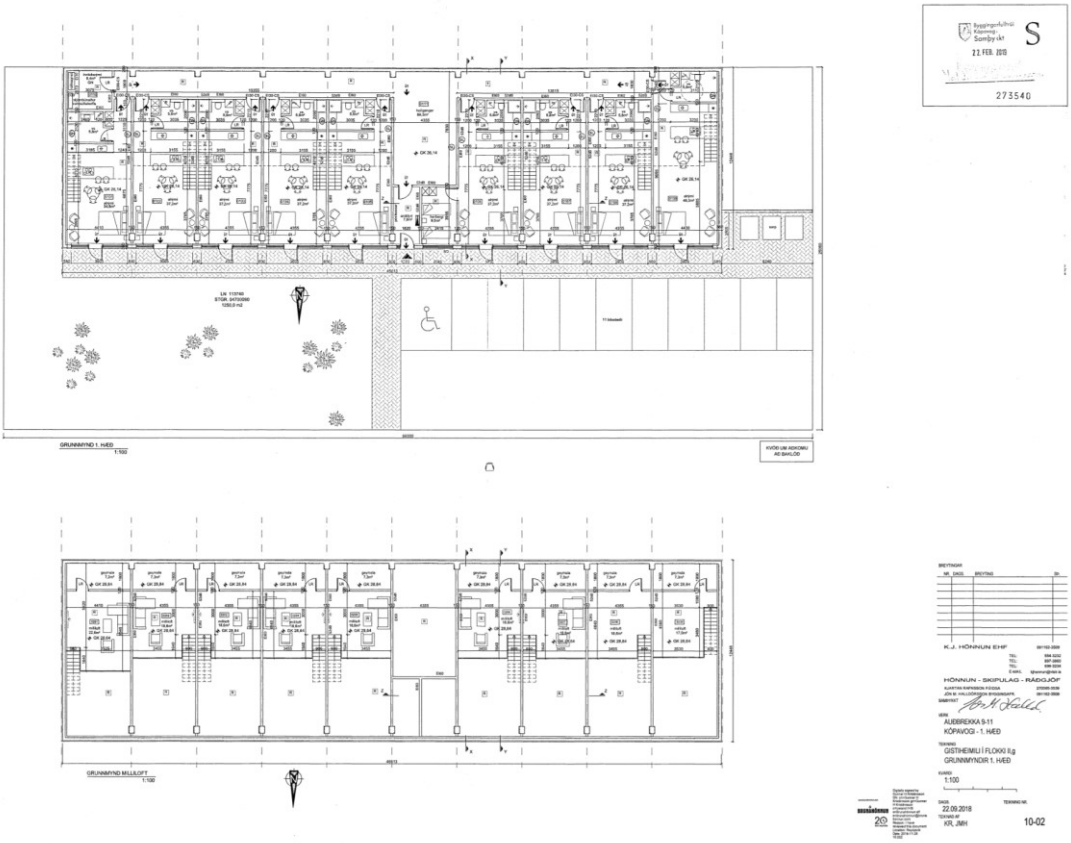


Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 3 – Samþykkt aðalteikning af Dalbrekku 2. Inngarður.



Fylgiskjal 4 – Samþykkt aðalteikning af gistiheimili á neðstu hæð Auðb. 9-11



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 5 – Lóðarleigusamningur sem vísar í samþykkt mæliblað frá 2017

007950

Skjal B
Móttekið til þinglýsingar
20. JÚNÍ 2017

Lóðarleigusamningur

BÆJARSTJÓRINN Í KÓPAVOGI
samkvæmt umboði bæjarráðs Kópavogs

leigir hér með:

INNFÆRT
30. JÚNÍ 2017

Lundur fasteignafélag ehf. kt. 660313-0600

Iðnaðar- og athafnalóð úr landi Kópavogsbæjar til þess að byggja á henni með eftirgreindum skilmálum:

1. Lóðin.
Lóðin; **Auðbrekka 9-11** (landnr. 113740) er að flatarmáli ca. 1190 m² og lögun hennar eins og sýnt er á meðfylgjandi mæliblaði og/eða afstöðumynd dags. 8.júní 2017 sem er hluti þessa samnings.
Á lóðinni eru kvaðir samkvæmt viðfestum uppdrætti.
Auk þess er á lóðinni almenn kvöð um hvers konar lagnir bæjarsjóðs eða stofnana hans, sem þörf er á.
Lóðarhafa er skylt að hlíta deiliskipulagsskilmálum, almennum úthlutunarskilmálum og samþykktum byggingarnefndar- og séruppdráttum varðandi mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og um frágang lóðar.

2. Leigutími.
Lóðin er leigð til 50 ára frá 1. júní 2017.

3. Afhending lóðar og skilmálar.
Lóðarhafi tekur við lóðinni í því ástandi sem hún er í við afhendingu hennar. Lóðarhafa er skylt að hlíta skilmálum sem um lóðina gilda, sem Kópavogsbær setur.

4. Leigugjald.
Leigugjald fyrir lóðina skal vera samkvæmt gjaldskrá eins og hún er á hverjum tíma. Við gerð þessa samnings er ársleigan kr. 190,- pr. fm.
Leigugjaldið skal greiða á skrifstofu bæjargjaldkera og er gjalddagi fyrir árið sem í hönd fer, hinn sami og gjalddagi fasteignagjalda hverju sinni. Sé leigugjaldið eigi greitt á réttum gjalddaga skal leigutaki greiða dráttarvexti af vanskilum sínum með sama hætti og gildir um fasteignagjöld skv. ákvæðum laga á hverjum tíma. Leigugjaldið ásamt dráttarvöxtum má taka lögtaki skv. lögum nr. 29/1885. Mannvirki sem á lóðinni standa eru að veði fyrir skilvísri greiðslu leigunnar að óskertum rétti samningsveðhafa.

Af lóðarleigusamningi þessum eru gerð þrjú samhljóða frumrit, eitt handa hverjum aðila og eitt til þinglesturs.

Bæjarstjórinn í Kópavogi — dagsetning

BÆJARSTJÓRINN Í KÓPAVOGI — 20/6/17

Undirritaður leigutaki geng að öllum framangreindum leiguskilmálum og skuldbind mig til þess að halda þá í öllum greinum.

F.h. Lundur fasteignafélags ehf.
Arnar Jónnemann, kt. 100672-2949 — dagsetning

19.06.017

Vottar að réttum dagsetningum og undirskrift:

010350-3399

Þóra Þorvl. 230552-5929

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 6

Til Skipulagsráðs Kópavogs og bæjarstjórnar Kópavogs

Ref : 2102874/510.03

Athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Auðbrekku 9-11.

Undirrituð, eigendur íbúðar nr. 0301 að Dalbrekku 2, gera athugasemdir við framgreinda breytingu á deildiskupulagi.

1. Við viljum benda á að gögn sem fylgdu, eru ekki rétt, t.d. er innkeyrsla að bílastæðum fyrir Auðbekku 9-11 ekki sýnd.

2. Bílastæði fyrir gesti íbúa að Dalbrekku 2-14 eru lögð af, m.a. vegna breyttrar aðkomu að baklóðinni. Nú eru 6 gestastæði á baklóðinni sem „tilheyra" Dalbrekku 2-14. Þessi stæði eru ekki sýnd á teikningu skipulagsráðs. Það er tilfinnanlegur skortur á gestastæðum og enn meiri nú með þessari tillögu.

3. Íbúðirnar sem „gerðar hafa verið nú þegar", í kjallara Auðbrekku 9-11, eru litlar og setjum við fram okkar efasemdir um hvort hægt sé að fá þær samþykktar þar sem gluggar eru eingöngu í norður og svo þar sem talað er um „geymslu" (svefnherbergi?) á millilofti, þá er okkur til efs að viðunandi lofthæð verði til staðar. Þær framkvæmdir sem verið hafa t.d. varðandi bílastæði með Auðbrekku 9-11 eru brot á bygginga- og skipulagslögum. Við viljum og benda á að með samþykki þessara breytinga, er notkun á útivistarsvæði Dalbrekku 2-14 verulega skert því gluggar íbúðanna að Auðbrekku 9-11 snúa allir inn í garðinn. Auk þess er tilvist samþykktra íbúða ávísun á aukna umferð um baklóðina. Aukin umferð yrði væntanlega allan sólarhringinn því slíkar einingar eru hentugar til skammtímaútleigu t.d. til ferðamanna

4. Húsagata, frá Auðbrekku, á að vera á kostnað íbúa húsanna í kring þ.á.m. Dalbrekku 2-14. Þetta kom aldrei fram þegar við keyptum okkar eign. Breytingar hafa verið gerðar, fram og til baka, á skipulagi og virðist samþykki breytinga hafa gerst eftir á, þ.e. farið í framkvæmdir og svo sótt um samþykki. Það er því rökrétt að Kópavogsbær sjái um að gera húsagötuna á sinn kostnað og framkvæmi sem fyrst því aðkoma að þessum 6 gestastæðum er nú með öllu óviðunandi

5. Varðandi aðkomu að baklóð og bílastæðum Auðbrekku 9-11 um húsagötu frá Auðbrekku þá þarf að huga að hita í þeirri götu og einnig verður ekki séð hvernig snjómokstri verður háttað. Hvert á að fara með snjóinn? Okkur skilst þó að Kópavogsbær muni sjá um snjóruðning. Þar sem Kópavogsbær hefur fært innkeyrsluna til vesturs þá teljum við eðlilegt að bærinn sjái alfarið um gerð húsagötunnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Niðurlag. Í okkar huga snýst málið aðallega um samþykki íbúðanna, **g**erð húsagötunnar og viðhald hennar og nýtingu bílastæða (auk þess að fyrir liggur tillaga um að breyta skrifstofuhúsnæði að Dalbrekku 4-6 í íbúðir og auka þéttleika byggðar enn frekar). Við óttumst að með samþykki íbúðanna þá aukist umferð verulega um garð Dalbrekku 2-14 og ónæði af bílaumferð verði mun meira.
Við gerum þá kröfu að Kópavogsbær annist gerð og viðhald á húsagötunni og sjái til þess að magn bílastæða p/íbúð haldist a.m.k. óbreytt ef breyting á notkun Dalbrekku 4-6 verður samþykkt.

Við teljum að ef við á einhvern hátt verðum fyrir skerðingu á gæðum og auknum útgjöldum vegna breytinga á deiliskipulagi, þá eigum við bótarétt sem við munum sækja á hendur Kópavogsbæjar.

Virðingarfyllst,

Ingibjörg S Helgadóttir Þórður Möller

Fylgiskjal 7

Skipulags- og byggingardeild Kópavogs

Digranesvegi 1

200 Kópavogur **Kópavogi 18.03.2021**

Athugasemd vegna tillögu um breytingu á deiliskipulagi Auðbrekku 9-11.

Misræmis virðist gæta milli Kynningaruppdráttar sem fylgir tillögunni og uppdráttar sem er fylgiskjal með lóðaleigusamningi.

Mörk skipulagssvæðis vegna Auðbrekku 9-11 í Kynningaruppdrætti ná langt inn fyrir lóðamörk samkvæmt fyrrnefndum uppdrætti með lóðasamningi. Til að taka af allan vafa óskum eftir því að skipulagsmörkin verði færð að gildandi lóðamörkum, þar sem ekki liggja fyrir breytingar á deiliskipulagi á lóð Dalbrekku 2-14, í heild eða að hluta.

Lóðamörk eru 2,98m frá NA horni Auðbrekku 9-11 samkvæmt lóðasamningi og er því "dvalarsvæði" innan lóðar Dalbrekku 2-14 að stórum hluta. Einnig drögum við í efa að 11 bílastæði rúmist að öllu leiti innan lóðar eins og fullyrt er í kyningarbréfi.

Þá viljum við einnig benda á húsnúmer fyrir Dalbrekku 2-14 á Kynningaruppdrætti, eru ónákvæm og röng, sem auðveldar ekki íbúum að taka afstöðu til þessarar breytingar.

Virðingarfyllst,

Anna Jenný Vilhelmsdóttir

Sigurjón Baldursson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 8

16.3.2021 20:50:01
Höfundur
:
Bríet Pálsdóttir <brietp@gmail.com>

Daginn,

Fékk hér erindi vegna breytingu á deiliskipulagi, þar sem óskað er eftir að breyta neðstu hæð hússins Auðbrekku 9-11 í íbúðarhúsnæði. Kynnt er áætlun fyrir 9 íbúðum og get ég ekki annað en lagst gegn þessum tillögum. Þetta getur ekki talist löglegt fyrir fólk að búa við svona aðstæður sem er boðið uppá.

Í fyrsta lagi þá eru framkvæmdir við þessar íbúðir langt á veg komið. Telst það löglegt að framkvæma án leyfis? Mæli með að skipulagsyfirvöld komi í vettvangsheimsókn.

Myndi líkja þessu helst við íbúða fyrir heimilislausa á bak við JL húsið við Hringbraut í 107 Reykjavík sem eru þó með mun betri bússeturskilyrðum.

Íbúðir sem ekkert sólarljós nær nokkur tíman til, er frekar dæmt til að vera til vandræða og býður upp á að ógæfufólk sæki í svona húsnæði.

ég persónulega leggst gegn þessu þar sem þetta getur ekki talið til húsnæðis fyrir manneskjur, húsnæði þar sem dagsbirta nær aldrei inn getur ekki talist til mannabústaður. Útgangur og eini glugginn á húsnæði snýr beint norður og inn í port. þannig að sólin mun aldrei ná inn í þessar íbúðir.

Það hljóta að vera reglugerðir hvernig má byggja húsnæði fyrir fólk sem þarf að halda sönsum. Sbr. græn svæði, birtu o.s.frv. en ekki svona ómennskar aðstæður eru settar upp að hægt sé að flokka sem húsnæði til lengri tíma dvalar. Ef hugsað sem skammtímarvisaverur fyrir einstaklinga þá mótmæli ég því líka.

Held að það sé engum til góðs að bjóða að bjóða upp á svona húsnæði og mótmæli þessum breytingum. Og myndi vilja fá álit bæjarlögmanns á því hvað telst til að svona húsnæði geti talist til íbúðarhúsnæðis við þessi ömurlegu skilyrði.

Kv. Bríet Pálsdóttir
Íbúi Dalbrekku 8
kt. 2907745199

Fylgiskjal 9

Misræmis virðist gæta milli Kynningaruppdráttar sem fylgir tillögunni og uppdráttar sem er fylgiskjal með lóðaleigusamningi.

Mörk skipulagssvæðis vegna Auðbrekku 9-11 í Kynningaruppdrætti ná langt inn fyrir lóðamörk samkvæmt fyrrnefndum uppdrætti með lóðasamningi. Til að taka af allan vafa óskum eftir því að skipulagsmörkin verði færð að gildandi lóðamörkum, þar sem ekki liggja fyrir breytingar á deiliskipulagi á lóð Dalbrekku 2-14, í heild eða að hluta.

Lóðamörk eru 2,98m frá NA horni Auðbrekku 9-11 samkvæmt lóðasamningi og er því "dvalarsvæði" innan lóðar Dalbrekku 2-14 að stórum hluta. Einnig drögum við í efa að 11 bílastæði rúmist að öllu leiti innan lóðar eins og fullyrt er í kynningarbréfi.

Þá viljum við einnig benda á húsnúmer fyrir Dalbrekku 2-14 á Kynningaruppdrætti, eru ónákvæm og röng, sem auðveldar ekki íbúum að taka afstöðu til þessarar breytingar.

Virðingarfyllst,

Anna Jenný Vilhelmsdóttir

Sigurjón Baldursson

Dalbrekku 12, 201

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026