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 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 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 samþykkts 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 einiga. 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

2. Hvernig mun umbeðin gististarfsemi uppfylla markmið samþykkts 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 haga 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 styttir 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 hagur 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 íbúðahverfi(…).

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 íbúaflóru 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Dalbrekka 2-14

Íbúðastæðir Brúttó

Íbúðartýpur

Týpa 01	Stærð	Geymsla	Samtals
02-05	85,8	9,2	**95,06**
02-07	85,8	9,3	**95,15**
02-08	85,8	6,4	**92,23**
03-06	85,8	6,5	**92,35**
03-07	85,8	9,9	**95,74**
03-08	85,8	11,8	**97,58**
03-09	85,8	12,3	**98,11**
03-10	85,8	6,4	**92,23**
04-06	85,8	8,2	**94,03**
04-07	85,8	12,3	**98,11**
04-08	85,8	14,2	**100,07**
04-09	85,8	11,6	**97,4**
04-10	85,8	6,4	**92,23**
05-06	85,8	9,0	**94,85**
05-07	85,9	11,6	**97,42**
05-08	85,9	6,4	**92,26**
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 02	Stærð	Geymsla	Samtals
02-04	76,6	7,5	**84,14**
02-06	76,6	7,9	**84,56**

Týpa 03	Stærð	Geymsla	Samtals
02-03	85,2	6,5	**91,68**
03-05	85,2	7,3	**92,47**
04-05	85,2	6,5	**91,67**
05-05	85,2	6,8	**91,97**
06-04	85,2	6,8	**91,97**

Týpa 04	Stærð	Geymsla	Samtals
02-02	81,9	5,0	**86,9**
03-04	81,9	5,5	**87,42**
04-04	81,9	6,4	**88,31**
05-04	81,9	6,8	**88,68**

Týpa 05	Stærð	Geymsla	Samtals
06-03	133,7	6,8	**140,52**
07-03	133,7	8,0	**141,67**
08-01	133,7	10,3	**143,96**

Týpa 06	Stærð	Geymsla	Samtals
02-01	56,8	4,4	**61,17**
03-02	56,8	4,5	**61,28**
03-03	56,8	4,8	**61,65**
03-12	56,0	3,6	**59,55**
03-13	56,8	6,0	**62,81**
04-02	56,8	5,4	**62,21**
04-03	56,8	5,5	**62,27**
04-12	56,0	5,7	**61,65**
04-13	56,8	6,4	**63,21**
05-02	56,8	5,4	**62,25**
05-03	56,8	5,5	**62,29**
05-10	56,0	5,5	**61,43**
05-11	56,8	4,5	**61,31**
06-09	56,8	5,5	**62,29**
07-06	56,8	5,5	**62,29**

Týpa 07	Stærð	Geymsla	Samtals
03-01	64,9	5,5	**70,39**
04-01	64,9	6,1	**71**
05-01	64,9	6,3	**71,13**
06-01	64,9	7,6	**72,48**
07-01	64,9	7,7	**72,59**

Týpa 08	Stærð	Geymsla	Samtals
06-02	133,0	8,1	**141,16**
07-02	133,0	9,0	**141,98**

Týpa 09	Stærð	Geymsla	Samtals
02-09	61,7	6,4	**68,14**
03-11	64,7	6,2	**70,91**
04-11	64,7	6,2	**70,91**
05-09	64,7	6,4	**71,11**

Týpa 10	Stærð	Geymsla	Samtals
03-14	99,7	6,5	**106,19**
05-12	95,1	6,5	**101,6**
06-10	95,1	6,5	**101,6**
07-07	95,1	6,5	**101,6**

Týpa 11	Stærð	Geymsla	Samtals
06-08	120,7	7,0	**127,67**
07-05	121,9	10,0	**131,91**

Týpa 12	Stærð	Geymsla	Samtals
07-04	132,8	6,8	**139,63**
08-02	132,8	7,5	**140,29**

Týpa 13	Stærð	Geymsla	Samtals
04-14	95,1	6,5	**101,6**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Yfirlitsmynd staðfangs: Dalbrekka 2, Kópavogsbær

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Birt stærð	Þinglýstur eigandi
[redacted]	[redacted]	Íbúðareign	60,3 m²	Kópavogsbær
		Íbúðareign	74,5 m²	[redacted]
		Íbúðareign	60,1 m²	
		Íbúðareign	68,2 m²	
		Íbúðareign	60,1 m²	
		Íbúðareign	60,3 m²	
		Íbúðareign	70,3 m²	
		Íbúðareign	62 m²	Brynja leigufélag ses.
		Íbúðareign	62 m²	Brynja leigufélag ses.
		Íbúðareign	70,1 m²	[redacted]
		Íbúðareign	139,9 m²	
		Íbúðareign	72,5 m²	
		Íbúðareign	140,4 m²	

Yfirlitsmynd staðfangs: Dalbrekka 8, Kópavogsbær

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Birt stærð	Þinglýstur eigandi
[redacted]	[redacted]	Íbúðareign	87,6 m²	Fabrikan ehf.
		Íbúðareign	93,8 m²	Fabrikan ehf.
		Íbúðareign	89,1 m²	Fabrikan ehf.
		Íbúðareign	91,5 m²	[redacted]
		Íbúðareign	88,1 m²	
		Íbúðareign	92,1 m²	
		Íbúðareign	90,3 m²	
		Íbúðareign	93,1 m²	
		Íbúðareign	139,8 m²	
		Íbúðareign	92,6 m²	KFK Eignir ehf.
		Íbúðareign	140,2 m²	[redacted]
		Íbúðareign	139,1 m²	
		Íbúðareign	139,9 m²	
		Íbúðareign	139,2 m²	

Yfirlitsmynd staðfangs: Dalbrekka 10, Kópavogsbær

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Birt stærð	Þinglýstur eigandi
[redacted]	[redacted]	Íbúðareign	84,1 m²	[redacted]
		Íbúðareign	97,9 m²	Kópavogsbær
		Íbúðareign	94 m²	Lopi ehf.
		Íbúðareign	94,8 m²	[redacted]
		Íbúðareign	95,7 m²	
		Íbúðareign	95 m²	Þórisson ehf.
		Íbúðareign	97,7 m²	Lopi ehf.
		Íbúðareign	94 m²	KFK Eignir ehf.
		Íbúðareign	94 m²	[redacted]
		Íbúðareign	100,5 m²	

Yfirlitsmynd staðfangs: Dalbrekka 12, Kópavogsbær

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Birt stærð	Þinglýstur eigandi
[redacted]	[redacted]	Íbúðareign	88,3 m²	[redacted]
		Íbúðareign	95,9 m²	
		Íbúðareign	92,9 m²	
		Íbúðareign	93,8 m²	
		Íbúðareign	93 m²	KFK Eignir ehf.
		Íbúðareign	95,3 m²	[redacted]
		Íbúðareign	93,2 m²	KBK Eignir ehf.
		Íbúðareign	93,7 m²	[redacted]

Yfirlitsmynd staðfangs: Dalbrekka 14, Kópavogsbær

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Birt stærð	Þinglýstur eigandi
[redacted]	[redacted]	Íbúðareign	96,8 m²	[redacted]
		Íbúðareign	65,7 m²	
		Íbúðareign	96,1 m²	Stulli ehf.
		Íbúðareign	68,7 m²	[redacted]
		Íbúðareign	66 m²	
		Íbúðareign	64,4 m²	Brynja leigufélag ses.
		Íbúðareign	109,1 m²	[redacted]
		Íbúðareign	95,9 m²	
		Íbúðareign	68,7 m²	
		Íbúðareign	63,8 m²	
		Íbúðareign	63,8 m²	Kópavogsbær
		Íbúðareign	104,9 m²	Dalbraut ehf.
		Íbúðareign	95,9 m²	[redacted]
		Íbúðareign	68,7 m²	
		Íbúðareign	67 m²	
		Íbúðareign	64,5 m²	
		Íbúðareign	101,9 m²	
		Íbúðareign	100 m²	Stulli ehf.
		Íbúðareign	126,8 m²	[redacted]
		Íbúðareign	65,5 m²	
		Íbúðareign	105,4 m²	
		Íbúðareign	129,9 m²	
		Íbúðareign	64,5 m²	Brynja leigufélag ses.
		Íbúðareign	103,8 m²	[redacted]

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026