

Skýringarhefti B- Auðbrekka Kópavogi

Inngangur:

Sérstaða þessa byggðarsvæðis felst m.a. í því hve miðlægt það er á höfuðborgarsvæðinu og nálægð þess við Hamraborgina, miðbæ Kópavogs. Svæðið er vel tengt aðalgaðakerfi og allri þjónustu. Hið nýja blandaða atvinnu- og íbúðarsvæði hefur því alla burði til að verða eftirsóknarvert til búsetu og/eða til atvinnureksturs. Jafnframt verður þéttleiki svæðisins töluverður eða um 130 íbúar á ha í íbúðum og við það bætist um 25 manns að jafnaði á ha í athafnahúsnæði. Því er mikilvægt að vel takist til í mótun byggðarinnar og þær væntingar sem skipulagsyfirvöld bera til svæðisins um vandaða og góða byggð skili sér í hönnun, útliti og útfærslu einstakra húsa og lóða innan þess.

Skýringarhefti B:

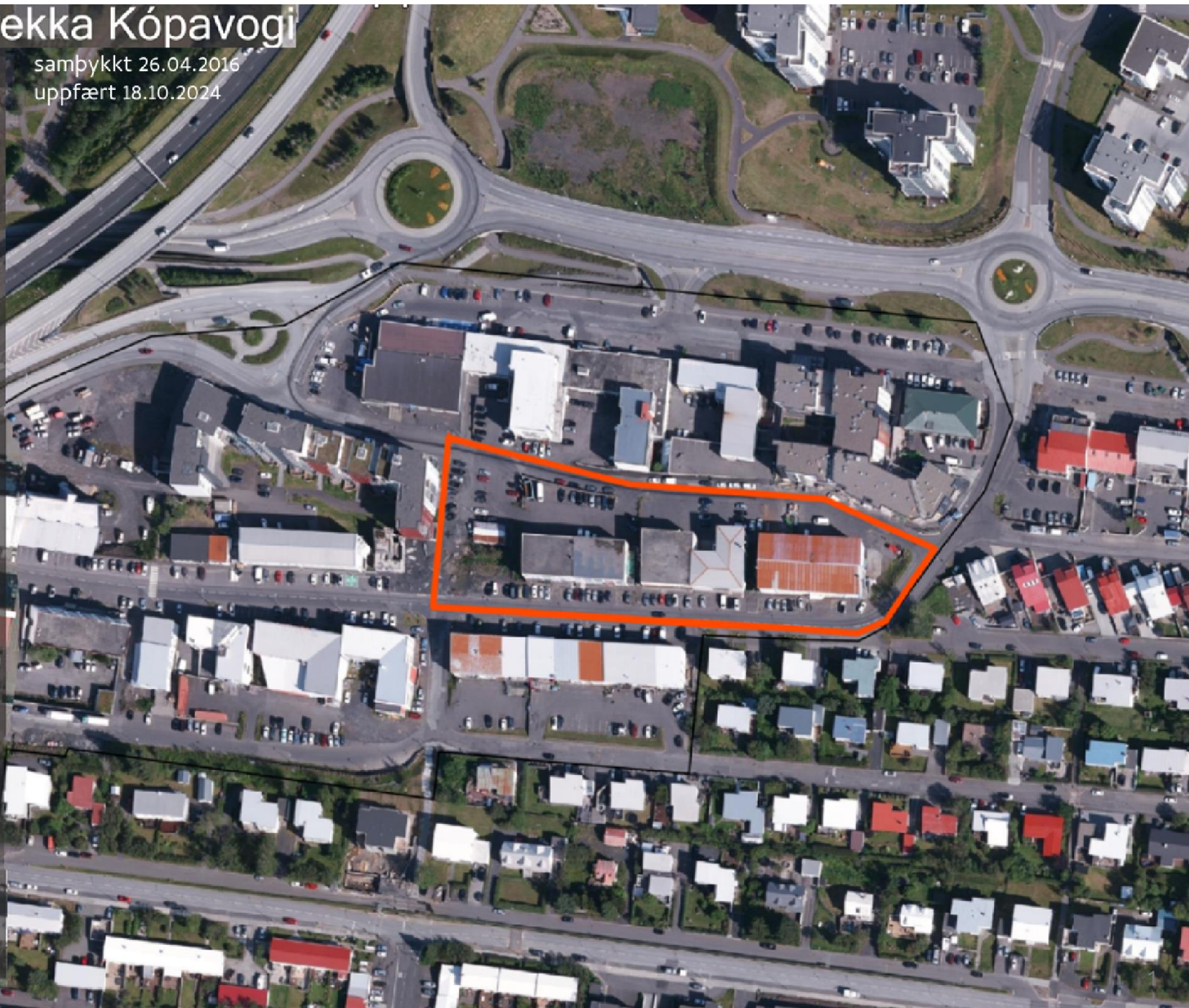
Í skýringarhefti B eru sýnd viðmið um hönnun og frágang húsa og lóða á Auðbrekkusvæði. Með þeim vilja skipulagsyfirvöld leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og lóða á svæðinu. Þeim tilmælum er beint til lóðarhafa á Auðbrekkusvæðinu að kynna sér ítarlega skipulagsskilmála svæðisins og þau viðmið og fyrirmyndir sem fram eru sett fyrir svæðið. Mikilvægt er að það sé gert áður en sótt er um byggingarrétt á svæðinu. Viðmiðin sýna dæmi um meginform fyrirhugaðra húsa á svæðinu, úlit þeirra og efnisnotkun ásamt meginlínunum í hönnun lóða. Sjá nánar í kafla 2 viðmið 2.1-2.5 í almennum skipulagsskilmálum fyrir svæðið.

Skilmálateikning:

Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. En skilmálateikning skal sýna hvernig aðalteikningar húsa falla að skipulagsskilmálum einstakra lóða. Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsnefnd til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram ofangreind skilmálateining og hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að viðmiðum í lið 2 í almennum skipulagsskilmálum fyrir svæðið og hvernig þau falla að þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma í skýringarhefti B.

samykkt 26.04.2016

uppfært 18.10.2024



Markmið í aðalskipulagi ÞR-2 Auðbrekka

- 410 nýjar íbúðir. Vikmörk -10/+20% 369 - 492 íbúðir. (miða skal við að vikmörk fyrir öll hverfin verði ekki meiri 10% í heildina)
- Alla jafna 3 til 8 hæða byggð
- Byggja við núverandi húsnæði eða fjarlægja og byggja nýtt
- Reiknað er með 2,2 til 2,5 íbúum/íbúð
- Ný bíla- og hjólastæðaviðmið
- Lögð áhersla á að vinna framkvæmdaáætlun um uppbyggingu reita (annars reiknað með 15 árum)
- Við gerð deiliskipulags (á einstökum reitum og eða lóðum) skal gera grein fyrir hlutfalli milli íbúðar og atvinnuhúsnæðis á þróunarreitnum í heild. Er það gert til að fylgjast með hlutfallinu á milli íbúðar og atvinnuhúsnæðis á reinum í heild.
- Nýtingarhlutfall bygginga ofanjarðar, viðmið 0,8-2,3
- Svæðisnýtingarhlutfall á samgögnumiðuðum þróunarsvæðum: (t.d er Hlemmur um 1,3) „Leitast skal við að ná því að minnst 66% íbúða á höfuðborgarsvæðinu verði í kjörnum og samgöngumiðuðum þróunarsvæðum árið 2040.“
- „Sveitarfélög geta vikið frá viðmiðum fyrir einstaka flokka, t.d með því að fjölga íbúðum í miðkjörnum og/eða á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum á kostnað annara svæða (skýringartexti við töflu 2-2 bls 37, AK40)“

Áherslur – skapa gönguvænlegt umhverfi

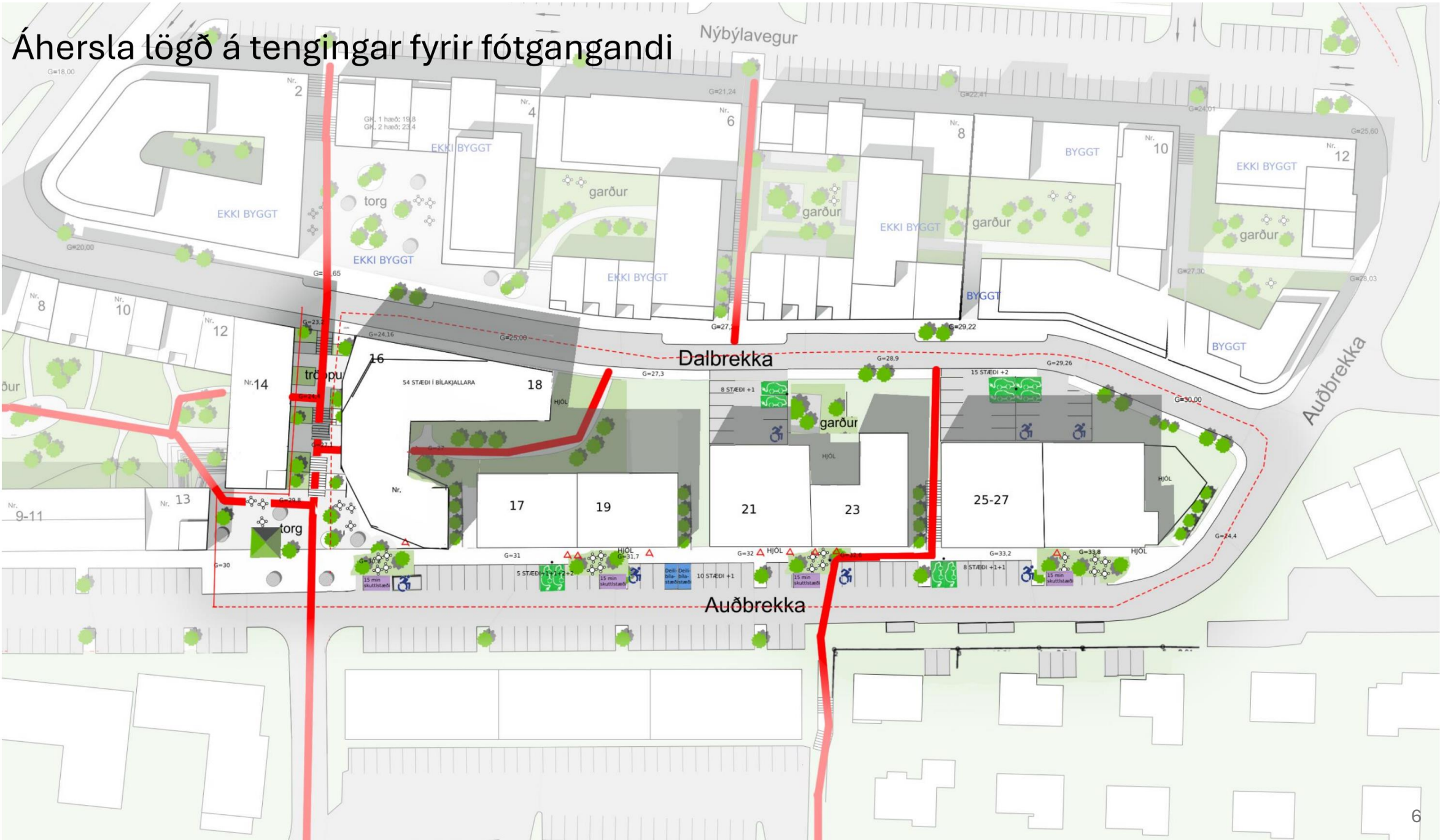
- Tengingar fyrir fótgangandi
- Lítil sólrík dvalarsvæði og torg með bekkjum, gróðri og leiktækjum – lifandi rými, endingargóð efni
- Hjólastæði innan- og utandyra – umbuna virkum ferðamátum
- Virk atvinnustarfsemi á dagvinnutíma á jarðhæð
- Áhugaverðasta og skemmtilegasta við bygginguna er í augnhæð
- Eitthvað sem brýtur upp götummyndina – gleði, litir, koma á óvart
- Meira gegndræpi – blágrænar ofanvatnslausnir

Skýringaruppdráttur



Skjal sótt af '0000000000' dags: 20.08.2026

Áhersla lögð á tengingar fyrir fótgangandi

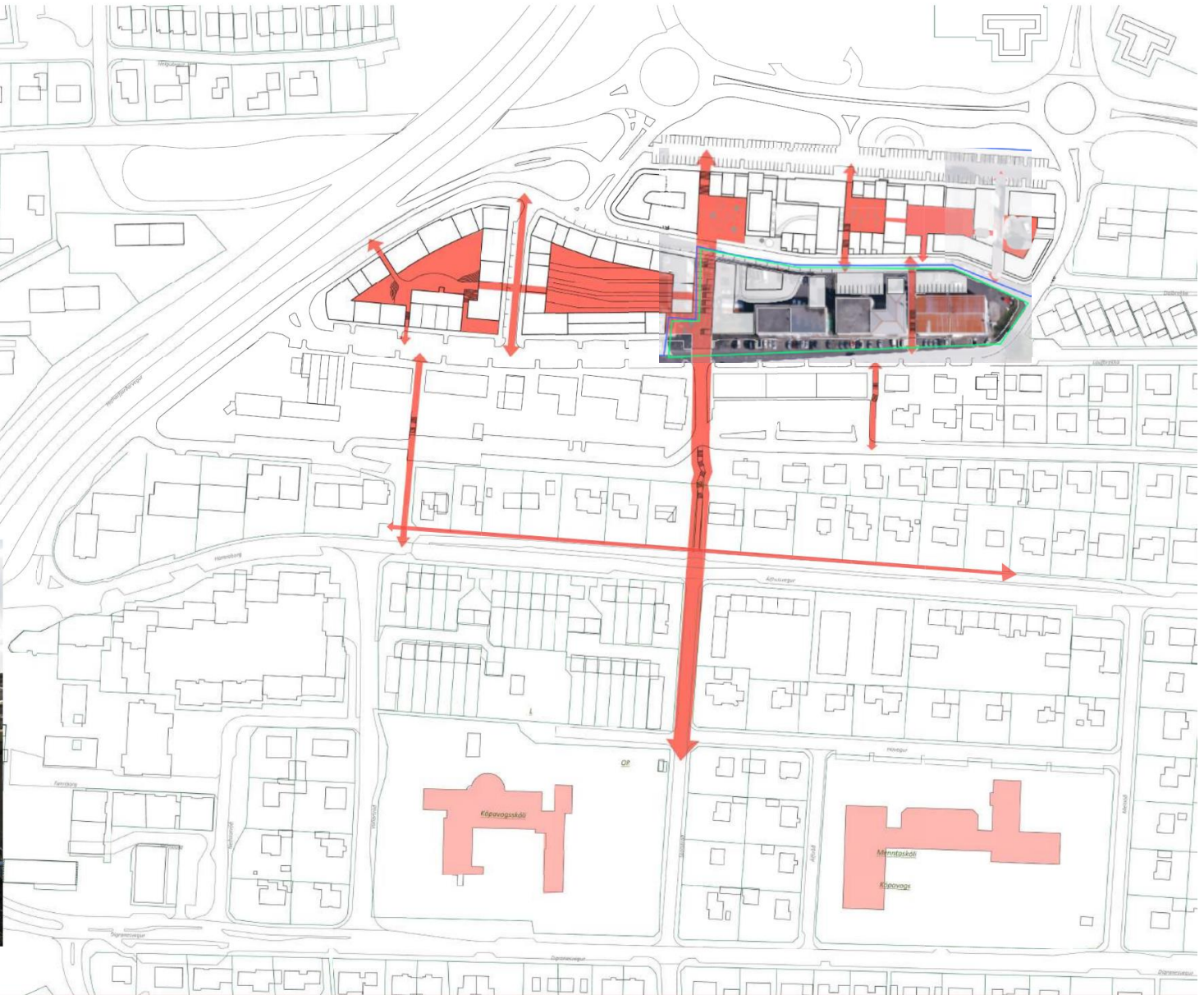


Gönguleiðir

Núverandi gönguleiðum er haldið og áfram byggt á þeim til að binda hverfið sem best saman. Hægt er að ganga í gegnum torg og græna garða án þess að fara yfir stórar umferðargötur. Gönguleiðir eru upplýstar og fylgja annars hönnun Kópavogsbæjar í þeim efnum.



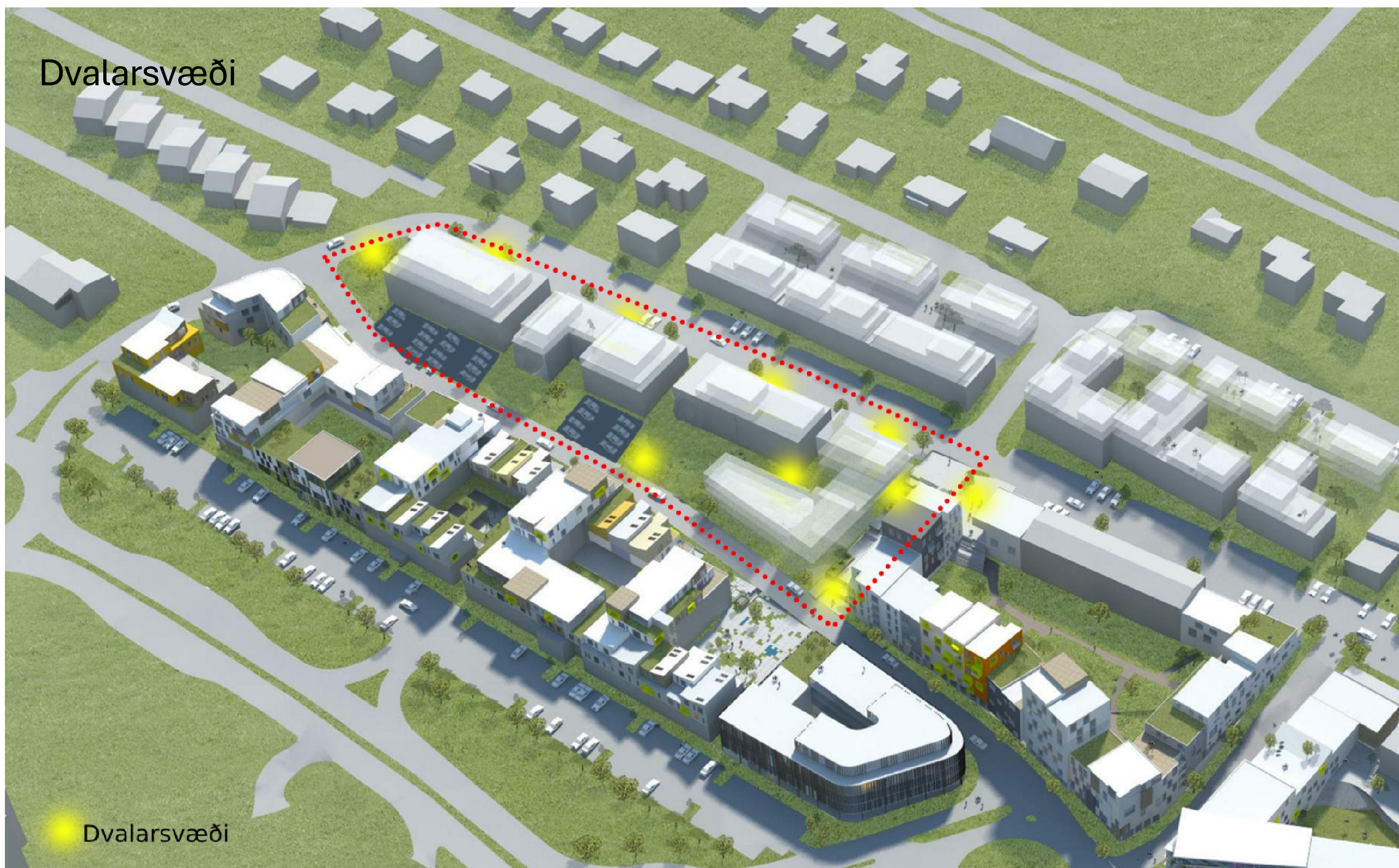
Núverandi gönguleiðir innan hverfis





Leitast hefur við að viðhalda núverandi sjónlínunum ásamt því að skapa nýjar. Sjónlínur haldast í hendur við gönguleiðir hverfisins enda fátt betra en að ganga niður hlíðina með óhindrað útsýni yfir Fossvoginn og Reykjavík.

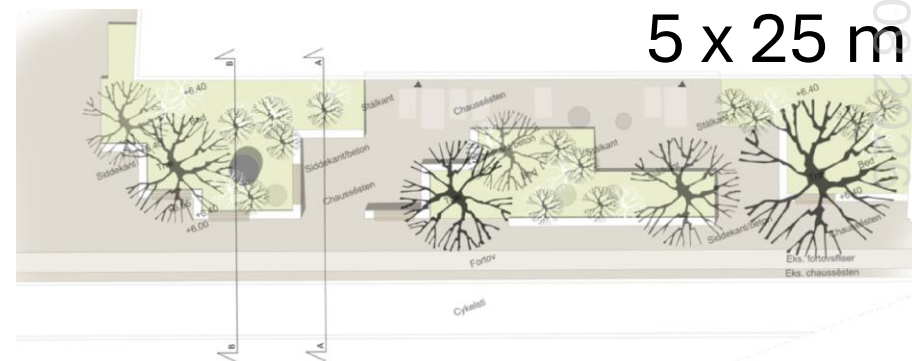
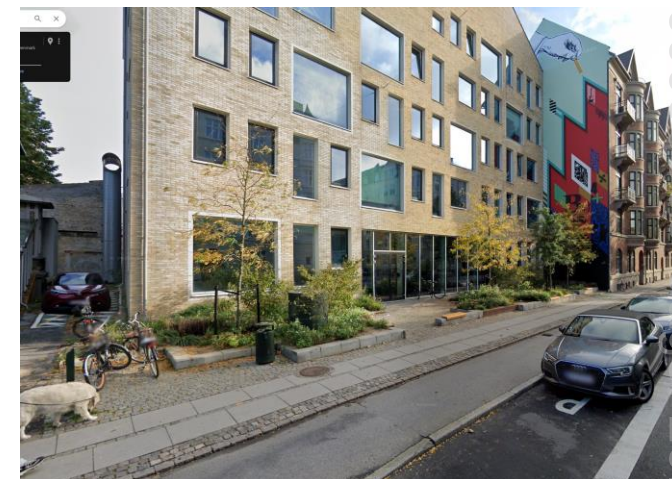
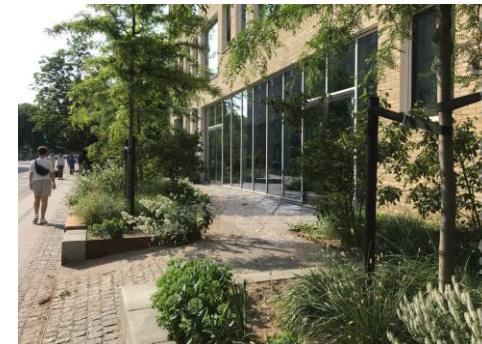
Dvalarsvæði



Dvalarsvæði

Skjal sótt af '00000000000' dags: 20.08 2026

A photograph of a storefront with large glass windows and doors. In the foreground, two large wooden barrels filled with red and green plants sit on the sidewalk. A small wooden table and chairs are visible near the entrance. The building has a red section on the right side.





Milli Auðbrekku og Dalbrekku myndast gróðursæll íbúðakjarni með tengslum við stóran gróinn inngarð og torg. Tengingar við umhverfið eru eins og best verður á kosið með samgöngur handan við hornið. Auðbrekka verður, eins og Dalbrekka, gata með blandaðri byggð til að viðhalda lífi frá morgni til kvölds. Hús við götuna eru 2-3ja hæða.

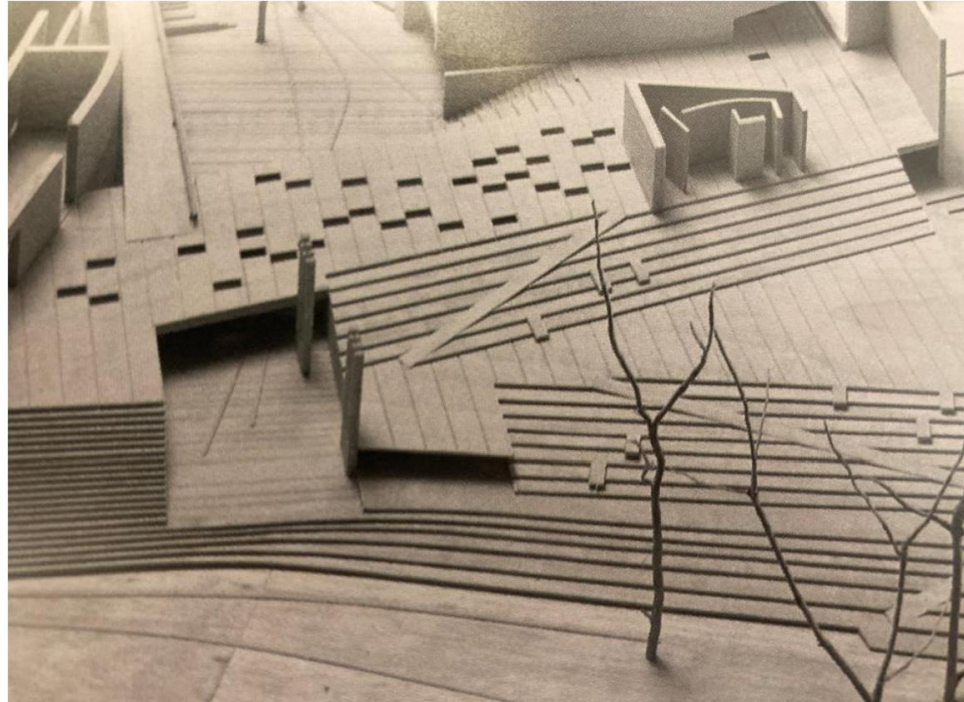
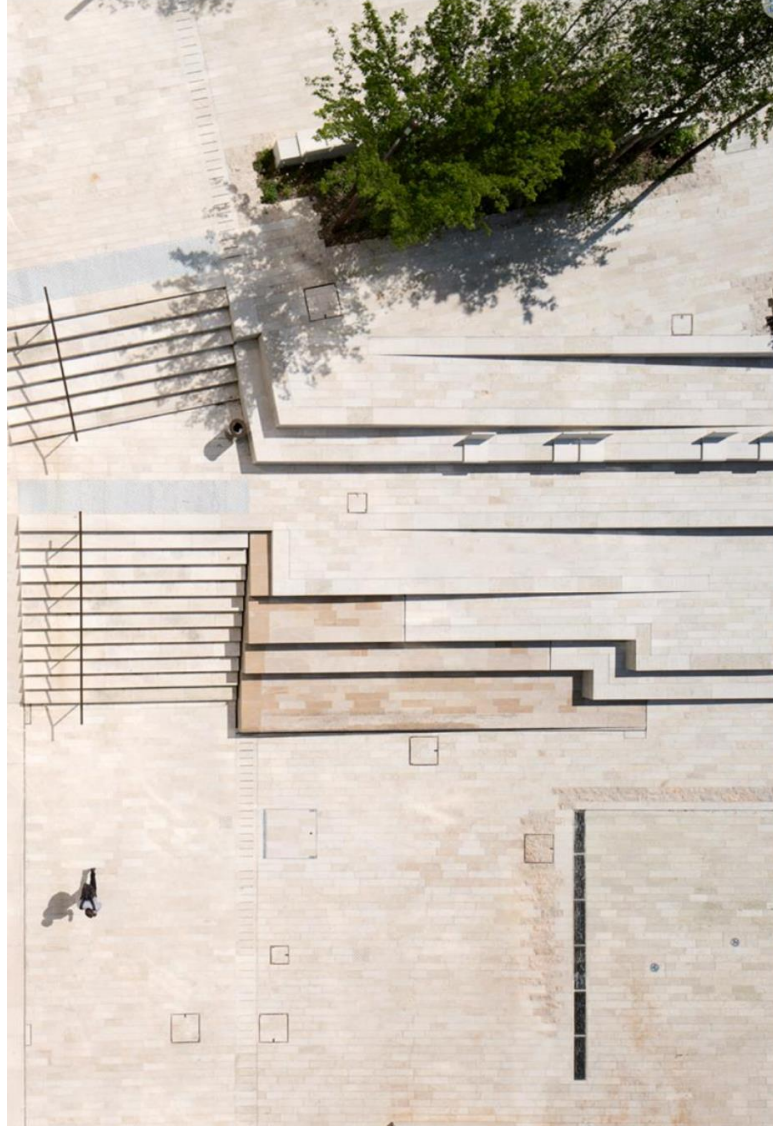
Auðbrekka - torg



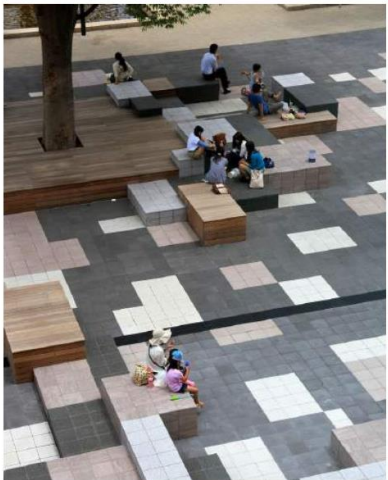
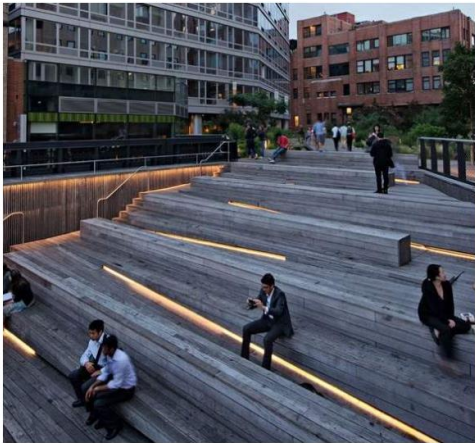
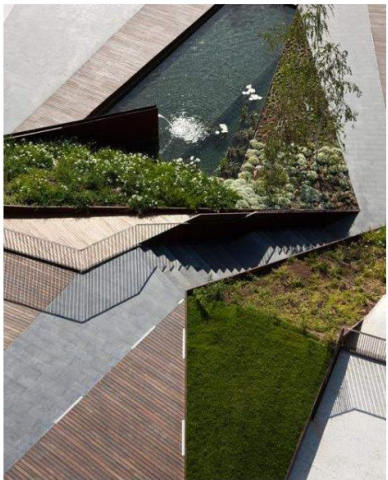
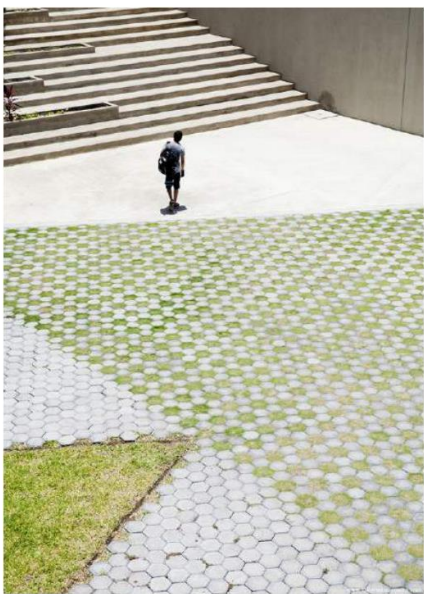
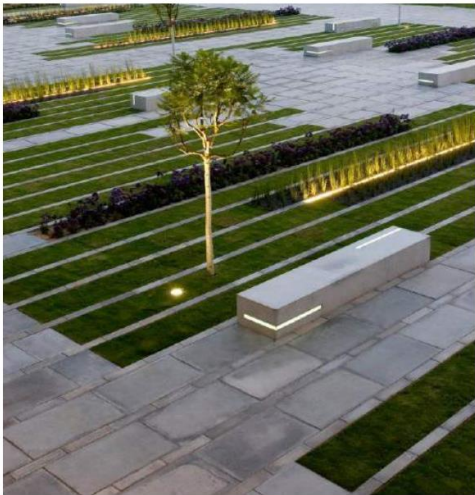
Torg, staðsett við Dalbrekku liggur mjög miðlægt og tengist bæði sjónlínunum og gönguleiðum ásamt því að vera baðað í sól svotil allan daginn. Þar má sjá fyrir sér blöndu af gróðri og undirlagi sem eykur notagildi torgsins. Þar má sjá fyrir sér kaffihús sem og aðra afþreyingu.



Fyrirmyndir, tröppur milli Auðbrekku 13 og 15



Fyrirmyndir - tröppur og torg

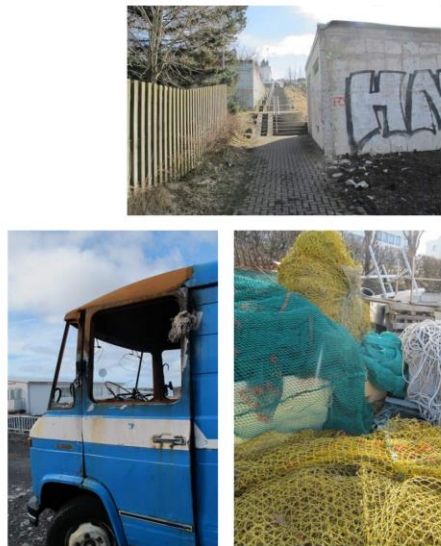


Fyrirmyndir – hjólastæði



Virk atvinnustarfsemi, verslun/þjónusta á dagvinnutíma á jarðhæðum





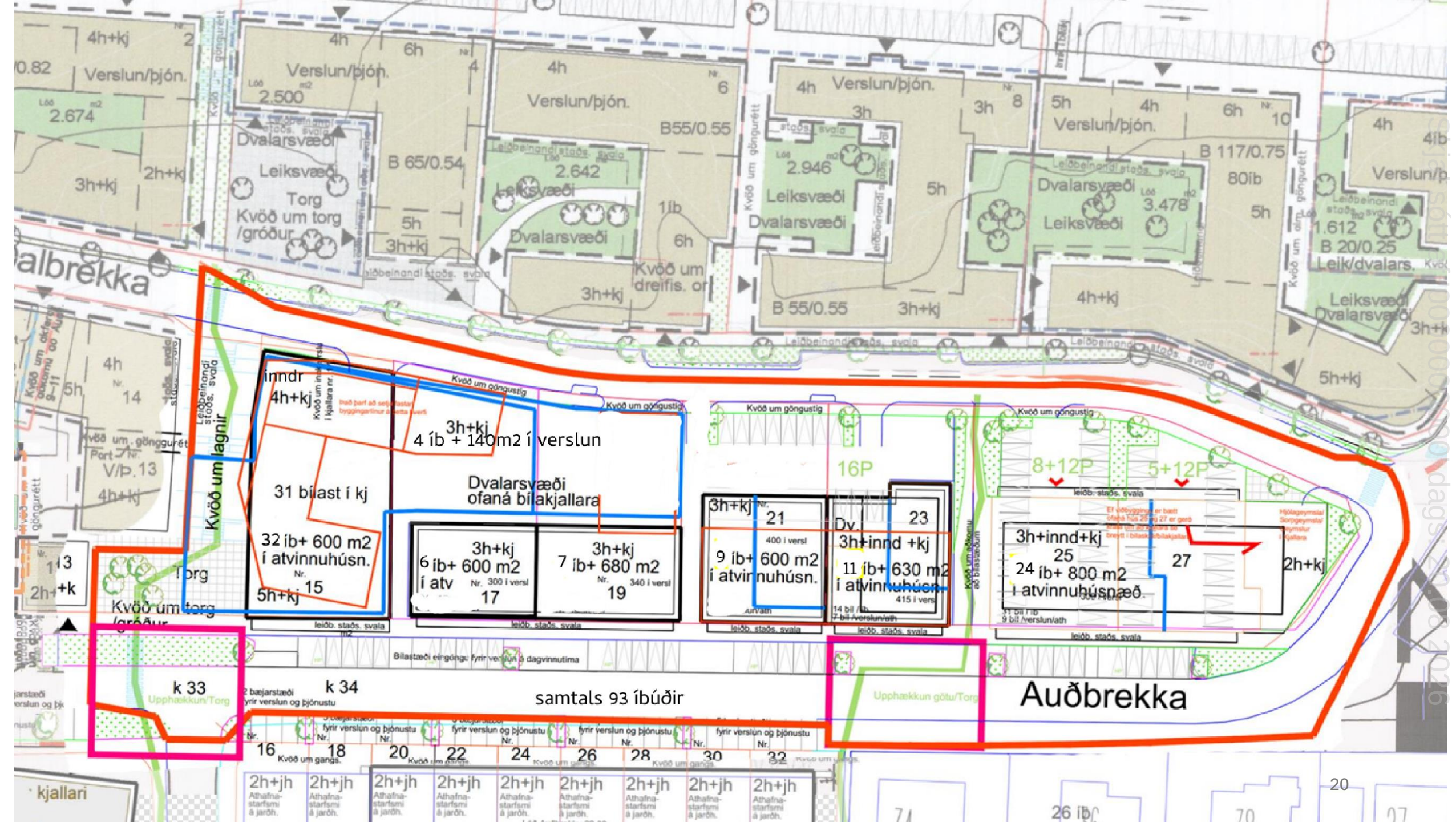
Hverfið 2014

Hverfið 2024



Fyrirmyndir - inngarðar og þakgarðar





Nýtingarhlutfall fer úr 0,73 í 2,5 á svæði 4

- Núverandi byggingarmagn: 9200 m²
 - Núverandi atvinnuhúsnæði sem breytist í íbúðir: 2100 m²
 - Nýbygging og ofanábyggingar, íbúðir: 7500 m² (88 íbúðir)
 - Nýbygging, atvinnuhúsnæði: 700 m²
- Atv.húsnæði: 7100 m²
 - Íbúðir: 9600 m²
 - Alls: 16700 m²

Hlutfall: 43% verslun og þjónusta / 57% íbúðir

Breytt fyrirkomulag bílastæða Dalbrekku megin þar sem innkeyrslum er fækkað og gróðri, hjólastæðum og a.m.k einu dvalarsvæði komið fyrir.

Byggt yrði ofan á núverandi byggingar og gert er ráð fyrir nýbyggingu á auðri lóð við Auðbrekku 15.

Áhersla lögð á tengingar fyrir fótgangandi og sýnileg hjólastæði utan og innandyra.

Dvalarsvæðum komið fyrir sunnan megin við Auðbrekku, við innganga verslunar og þjónustu.

Gististarfsemi takmörkuð í deiliskipulagi

