Kópavogi, 17. október 2025
2201629/510.00 BG

# Húsakönnun

## Kópavogsbær

### Auðbrekka 17-27 - þróunarsvæði 4









Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Október 2025
Unnið af Skipulagsdeild Kópavogsbæjar
Forsíðumyndir:
Loftmynd af svæðinu. Vefslóð: https://www.map.is/kopavogur
Samsettar myndir unnar úr teikningum af kortavef Kópavogsbæjar
Aðrar ljósmyndir í húsakönnun teknar í maí 2025 af skipulagsdeild Kópavogsbæjar

# Efnisyfirlit

**Inngangur** ..... **3**
**Svæðið** ..... **3**
**Varðveislumat** ..... **4**
Niðurstöður ..... 4
**Húsaskrá** ..... **5**
Auðbrekka 17 ..... 5
Auðbrekka 19 ..... 6
Auðbrekka 21 ..... 7
Auðbrekka 23 ..... 8
Auðbrekka 25 - 27 ..... 9
**Yfirlit fyrir þær fasteignir sem eru innan deiliskipulagssvæðisins** ..... **10**
**Fylgiskjal 1, teikningar af kortavef Kópavogsbæjar** ..... **11**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

# Inngangur

Húsakönnun fyrir Auðbrekku, svæði 4 er unnin samhliða deiliskipulagsvinnu. Mörk svæðisins sem húsakönnunin nær til eru þau sömu og mörk deiliskipulagsins og nær könnunin til allra húsa innan skipulagssvæðisins.

Húsakönnun þessi er úrtekt og uppfærsla á eldri húsakönnun fyrir stærra svæði „Húsakönnun Auðbrekka og Nýbýlavegur“, dags 22. september 2014 sem var unnin af skipulagsdeild Kópavogsbæjar.

Samkvæmt 5. mgr. 37. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 skal húsakönnun unnin samhliða vinnu við deiliskipulag í þegar byggðu hverfi. Þar kemur m.a. fram: *„Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar..“*.

Könnunin skiptist í þrjá hluta. Í fyrsta hluta er söguleg samantekt um þróun og mótun svæðisins. Í öðrum hluta er lagt mat á varðveislugildi byggðarinnar í heild sinni og hvers húss fyrir sig. Í þriðja hlutanum er húsaskrá þar sem gerð er grein fyrir helstu atriðum hvers húss fyrir sig.

# Svæðið

Svæðið sem húsakönnunin nær til er 6662 m2 að flatarmáli og allt í eigu Kópavogsbæjar. Það afmarkast af Auðbrekku og Dalbrekku. Á svæðinu eru sex hús, þar af þrjú stakstæð og tvö samtengd,sem raðast í röð meðfram Auðbrekku. Húsin voru byggð frá árinu 1963 til 1971. Lóðirnar að Auðbrekku 25 og 27 hafa verið sameinaðar í eina lóð . Einnig tilheyrir auð lóð við Auðbrekku 15 svæðinu og eru því samtals 6 lóðir á svæðinu.

Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og var áður athafnasvæði. Miðað er við að draga úr stærð og umfangi atvinnuhúsnæðis á ofangreindu svæði og byggja þess í stað svæði með blandaðri landnotkun verslun/þjónusta á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum.




*Auðbrekka, horft til vesturs*



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

# Varðveislumat

Tilgangur húsakannana er að leggja mat á varðveislugildi byggðar og einstakra húsa á svæði sem verið er að vinna deiliskipulag á. Þegar lagt er mat á varðveislugildi byggðar eru fimm þættir metnir: Listrænt gildi (byggingarlist), menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi, upprunalegt gildi og tæknilegt ástand. Varðveislugildi húsa byggist síðan á innbyrðis mati á vægi hvers þáttar og vega þar þyngst gildi byggingarlistar, menningarsögu og umhverfis.

Til þess að meta húsin voru ýmis gögn notuð. Flest gögn komu frá teikningarvef Kópavogsbæjar. Þar má finna allar teikningar sem til eru á skrá um hverja byggingu. Farið var í vettvangsferð á svæðið og teknar ljósmyndir af núverandi ástandi bygginga.

# Niðurstöður

Húsin á umræddu svæði mynda samræmda og heilsteypta götumynd meðfram Auðbrekku og falla vel að landinu. Þau eru byggð á árunum 1964 til 1971 og þjónuðu öll sama tilgangi – atvinnustarfsemi, einkum iðnað. Þrátt fyrir að húsin hafi lágt varðveislugildi út frá listrænu sjónarmiði, þá eru þau vel byggð og bera merki um vandaða framkvæmd og efnisval. Byggingarnar hafa stórt fótspor miðað við litlar lóðir, sem gefur þeim ákveðna sérstöðu innan skipulagsins.
Við mat á varðveislugildi var horft til fimm lykilþátta: byggingarlistar, menningarsögu, umhverfisgildis, upprunalegs gildis og tæknilegs ástands. Í þessu tilfelli vegur byggingarlist lítið, þar sem húsin bera ekki merki um sérstaka fagurfræðilega hönnun eða stíl. Hins vegar er umhverfisgildi þeirra nokkuð sterkt, þar sem þau mynda samfellda röð og skýra afmörkun innan götunnar. Menningarsögulegt gildi er takmarkað, en húsin endurspegla ákveðna þróun atvinnuhúsnæðis á seinni hluta 20. aldar og geta því talist hluti af iðnaðarsögu Kópavogs.



Kort af svæðinu. Vefslóð: https://www.map.is/kopavogur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Byggingarár **1964**

# Auðbrekka 17

**Hönnun:** Njáll Guðmundsson
**Upphafleg notkun:** Athafnahús






**Upphafleg gerð**
**Tegund:** Staðsteypt og einangrað að innan
**Klæðning:** Pússað, hvítt
**Þakgerð:** Flatt þak
**Þakklæðning:** Dúkur
**Undirstöður:** Klæðning að jörðu

**Upphaflegt staðfang:** Auðbrekka 38
**Upphafleg heildarstærð:** 883 $m^2$
**Núverandi stærð:** Óbreytt
**Nothæf stærð:** 918,8 $m^2$
**Stærð lóðar:** 894 $m^2$
**Nýtingarhlutfall lóðar:** 1,01
**Helstu breytingar:** Engar breytingar

**Varðveislumat**
**Listrænt gildi:** Einfalt, steinsteypuhús fyrir iðnað og atvinnustarfsemi. Einangrað að innan.
**Menningarsögulegt gildi:** Húsið er áhugavert frá sjónarhóli þróunarsögu athafnahúsnæðis í Kópavogi. Engir skráðir sögufrægir atburðir hafa átt sér stað í þessu húsi.
**Umhverfisgildi:** Húsið fellur vel að landi. Húsið og næstu hús samsvara sér vel í götumynd og mynda heilsteypta húsaröð þar sem þau eru svipuð hvað varðar hæð og form.
**Upprunalegt gildi:** Húsið er að mestu óbreytt.
**Tæknilegt ástand:** Húsið er vel byggt frá tæknilegu sjónarmiði en þarfnast viðhalds.

**Varðveislugildi: Lagt er til að varðveita bygginguna og heimila endurnýtingu með ofanábyggingum.**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Byggingarár **1964**

# Auðbrekka 19

**Hönnun:** Gunnar Þ. Þorsteinsson
**Upphafleg notkun:** Athafnahús





**Upphafleg gerð**
**Tegund:** Staðsteypt og einangrað að innan
**Klæðning:** Pússað, hvítt
**Þakgerð:** Flatt þak
**Þakklæðning:** Dúkur
**Undirstöður:** Pússning nær að jörðu

**Upphaflegt staðfang:** Auðbrekka 36
**Upphafleg heildarstærð:** 951 $m^2$
**Núverandi stærð:** Óbreytt
**Nothæf stærð:** 918,8 $m^2$
**Stærð lóðar:** 824 $m^2$
**Nýtingarhlutfall lóðar:** 1,13
**Helstu breytingar:** Engar breytingar

**Varðveislumat**
**Listrænt gildi:** Einfalt, steinsteypuhús fyrir iðnað og atvinnustarfsemi. Einangrað að innan.
**Menningarsögulegt gildi:** Húsið er áhugavert frá sjónarhóli þróunarsögu athafnahúsnæðis í Kópavogi. Engir skráðir sögufrægir atburðir hafa átt sér stað í þessu húsi.
**Umhverfisgildi:** Húsið fellur vel að landi. Húsið og næstu hús samsvara sér vel í götumynd og mynda heilsteypta húsaröð þar sem þau eru svipuð hvað varðar hæð og form.
**Upprunalegt gildi:** Húsið er að mestu óbreytt.
**Tæknilegt ástand:** Húsið er vel byggt frá tæknilegu sjónarmiði en þarfnast viðhalds.

**Varðveislugildi: Lagt er til að varðveita bygginguna og heimila endurnýtingu með ofanábyggingum.**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Byggingarár **1976**

# Auðbrekka 21






**Hönnun:** Kjartan Sveinsson
**Upphafleg notkun:** Athafnahús

**Upphafleg gerð**
**Tegund:** Staðsteypt og einangrað að innan
**Klæðning:** Pússað, hvítt
**Þakgerð:** Flatt þak
**Þakklæðning:** Dúkur
**Undirstöður:** Pússning nær að jörðu

**Upphaflegt staðfang:** Auðbrekka 34
**Upphafleg heildarstærð:** 1192 $m^2$
**Núverandi stærð:** Óbreytt
**Nothæf stærð:** 1188,5 $m^2$
**Stærð lóðar:** 803 $m^2$
**Nýtingarhlutfall lóðar:** 1,47
**Helstu breytingar:** Engar breytingar

**Varðveislumat**
**Listrænt gildi:** Einfalt, steinsteypuhús fyrir iðnað og atvinnustarfsemi. Einangrað að innan.
**Menningarsögulegt gildi:** Húsið er áhugavert frá sjónarhóli þróunarsögu athafnahúsnæðis í Kópavogi. Engir skráðir sögufrægir atburðir hafa átt sér stað í þessu húsi.
**Umhverfisgildi:** Húsið fellur vel að landi. Húsið og næstu hús samsvara sér vel í götumynd og mynda heilsteypta húsaröð þar sem þau eru svipuð hvað varðar hæð og form.
**Upprunalegt gildi:** Húsið er að mestu óbreytt.
**Tæknilegt ástand:** Húsið er vel byggt frá tæknilegu sjónarmiði.

**Varðveislugildi: Lagt er til að varðveita bygginguna og heimila endurnýtingu með ofanábyggingum.**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Byggingarár **1967**

# Auðbrekka 23

**Hönnun:** Kjartan Sveinsson
**Upphafleg notkun:** Athafnahús








**Upphafleg gerð**
**Tegund:** Staðsteypt og einangrað að innan
**Klæðning:** Pússað, hvítt
**Þakgerð:** Flatt þak
**Þakklæðning:** Dúkur
**Undirstöður:** Pússning nær að jörðu

**Upphaflegt staðfang:** Auðbrekka 32
**Upphafleg heildarstærð:** 1026 $m^2$
**Núverandi stærð:** Óbreytt
**Nothæf stærð:** 1021,2 $m^2$
**Stærð lóðar:** 809 $m^2$
**Nýtingarhlutfall lóðar:** 1,47
**Helstu breytingar:** Engar breytingar

**Varðveislumat**
**Listrænt gildi:** Einfalt, steinsteypuhús fyrir iðnað og atvinnustarfsemi. Einangrað að innan.
**Menningarsögulegt gildi:** Húsið er áhugavert frá sjónarhóli þróunarsögu athafnahúsnæðis í Kópavogi. Engir skráðir sögufrægir atburðir hafa átt sér stað í þessu húsi.
**Umhverfisgildi:** Húsið fellur vel að landi. Húsið og næstu hús samsvara sér vel í götumynd og mynda heilsteypta húsaröð þar sem þau eru svipuð hvað varðar hæð og form.
**Upprunalegt gildi:** Húsið er að mestu óbreytt.
**Tæknilegt ástand:** Húsið er vel byggt frá tæknilegu sjónarmiði.

**Varðveislugildi: Lagt er til að varðveita bygginguna og heimila endurnýtingu með ofanábyggingum.**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Byggingarár **1967 og 71**

# Auðbrekka 25 - 27

**Hönnun:** Sigurður R. Halldórsson
**Upphafleg notkun:** Athafnahús







**Upphafleg gerð**
**Tegund:** Staðsteypt og einangrað að innan
**Klæðning:** Pússað, hvítt
**Þakgerð:** Flatt þak
**Þakklæðning:** Dúkur
**Undirstöður:** Pússning nær að jörðu

**Upphaflegt staðfang:** Auðbrekka 28 og 30
**Upphafleg heildarstærð:** 2267 $m^2$
**Núverandi stærð:** Óbreytt
**Nothæf stærð:** 2267,3 $m^2$
**Stærð lóðar:** 1800 $m^2$
**Nýtingarhlutfall lóðar:** 1,47
**Helstu breytingar:** Engar breytingar

**Varðveislumat**
**Listrænt gildi:** Einfalt, steinsteypuhús fyrir iðnað og atvinnustarfsemi. Einangrað að innan.
**Menningarsögulegt gildi:** Húsið er áhugavert frá sjónarhóli þróunarsögu athafnahúsnæðis í Kópavogi. Engir skráðir sögufrægir atburðir hafa átt sér stað í þessu húsi.
**Umhverfisgildi:** Húsið fellur vel að landi. Húsið og næstu hús samsvara sér vel í götumynd og mynda heilsteypta húsaröð þar sem þau eru svipuð hvað varðar hæð og form.
**Upprunalegt gildi:** Húsið er að mestu óbreytt.
**Tæknilegt ástand:** Húsið er vel byggt frá tæknilegu sjónarmiði en þarfnast viðhalds.

**Varðveislugildi: Lagt er til að varðveita bygginguna og heimila endurnýtingu með ofanábyggingum.**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

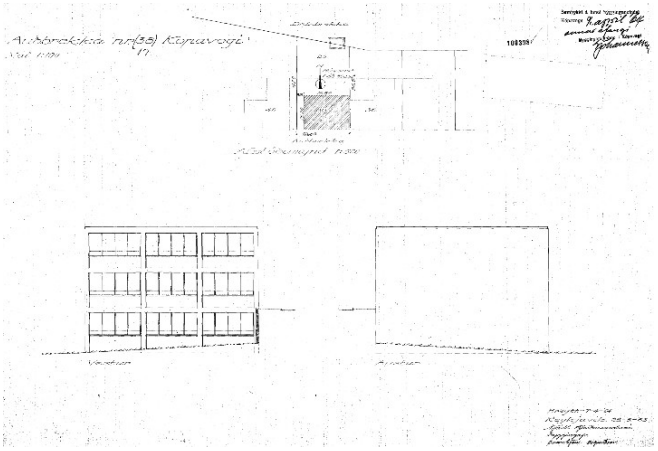
Yfirlit fyrir þær fasteignir sem eru innan deiliskipulagssvæðisins

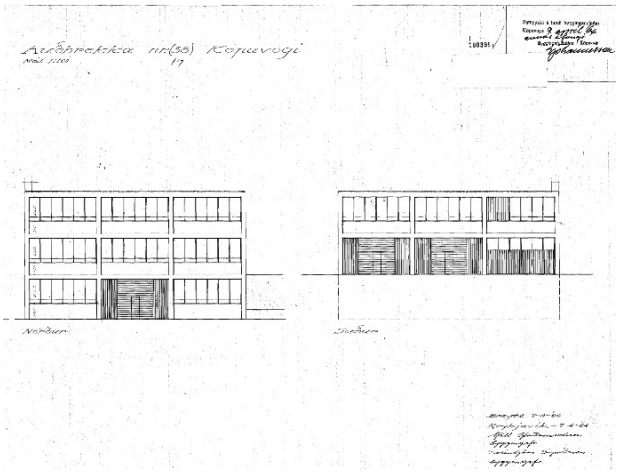
| Fasteignanúmer | Heiti staðfangs | Merking | Notkun | Bygg.ár | Birt stærð m2 |
|---|---|---|---|---|---|
| F2058763 | Auðbrekka 17 | 0101 | Iðnaður | 1964 | 310,5 |
| F2058764 | Auðbrekka 17 | 0201 | Iðnaður | 1964 | 155 |
| F2058765 | Auðbrekka 17 | 0202 | Iðnaður | 1964 | 142,3 |
| F2058766 | Auðbrekka 17 | 0301 | Iðnaður | 1964 | 297,3 |
| F2058759 | Auðbrekka 19 | 0101 | Iðnaður | 1964 | 342,6 |
| F2058760 | Auðbrekka 19 | 0201 | Iðnaður | 1964 | 288,1 |
| F2058761 | Auðbrekka 19 | 0301 | Iðnaður | 1964 | 288,1 |
| F2058755 | Auðbrekka 21 | 0101 | Iðnaður | 1976 | 398,7 |
| F2058756 | Auðbrekka 21 | 0201 | Iðnaður | 1976 | 380,8 |
| F2058757 | Auðbrekka 21 | 0301 | Iðnaður | 1976 | 409 |
| F2058749 | Auðbrekka 23 | 0001 | Iðnaður | 1967 | 342,7 |
| F2058750 | Auðbrekka 23 | 0101 | Iðnaður | 1967 | 312,7 |
| F2058751 | Auðbrekka 23 | 0201 | Gistiheimili | 1967 | 365,8 |
| F2058744 | Auðbrekka 25-27 | 0101 | Iðnaður | 1967-71 | 1520,9 |
| F2058746 | Auðbrekka 25-27 | 0301 | Iðnaður | 1967-71 | 597,4 |
| F2058741 | Auðbrekka 25-27 | 0302 | Skrifstofa | 1967-71 | 149 |
| *Upplýsingar úr fasteignaskrá* | | | | **Samtals** | 6300,9 |

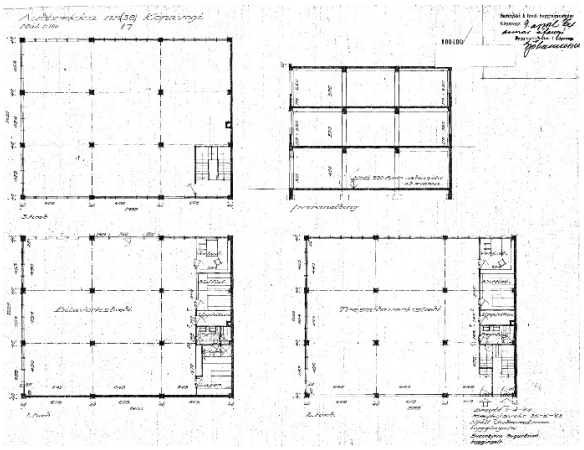
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

**Viðauki, teikningar af kortavef Kópavogsbæjar.** Vefslóð: https://www.map.is/kopavogur

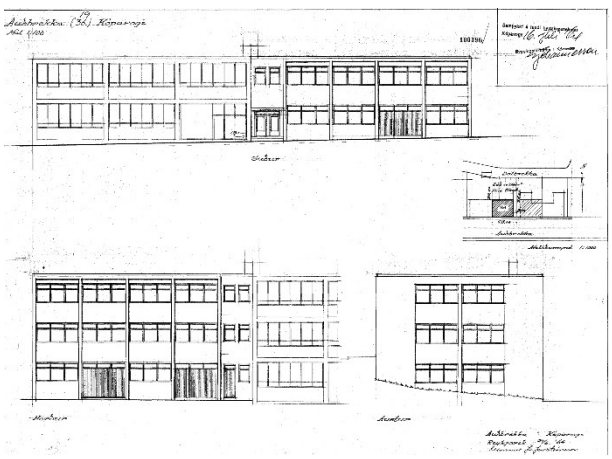
**Auðbrekka 17 - teikningar – Njáll Guðmundsson 1963:**

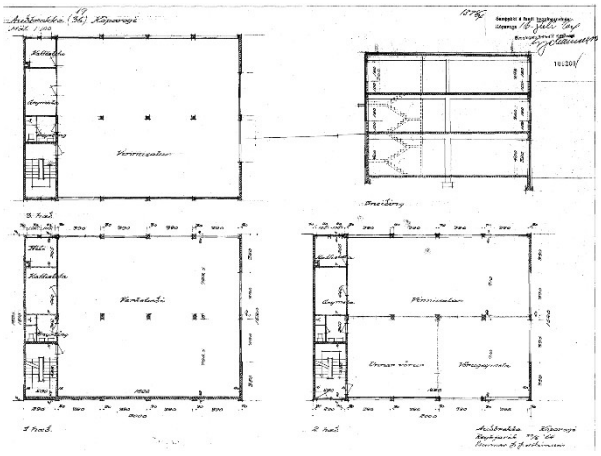






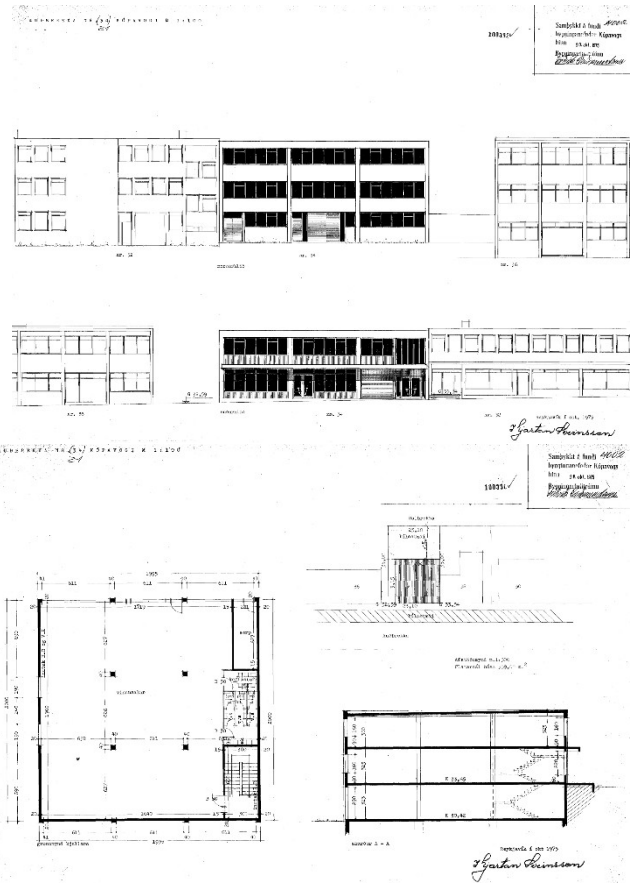
**Auðbrekka 19 - teikningar – Gunnar Þ. Þorsteinsson 1964:**

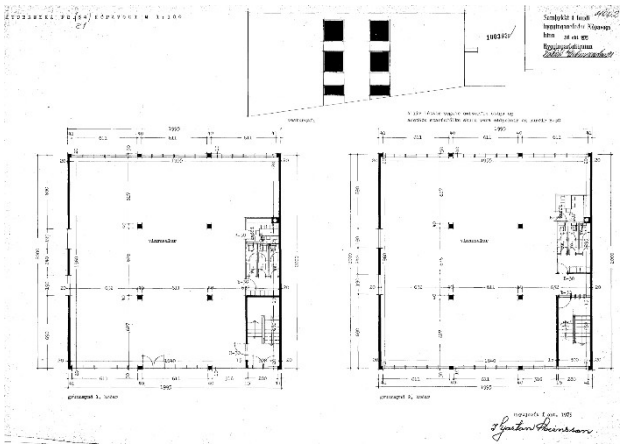




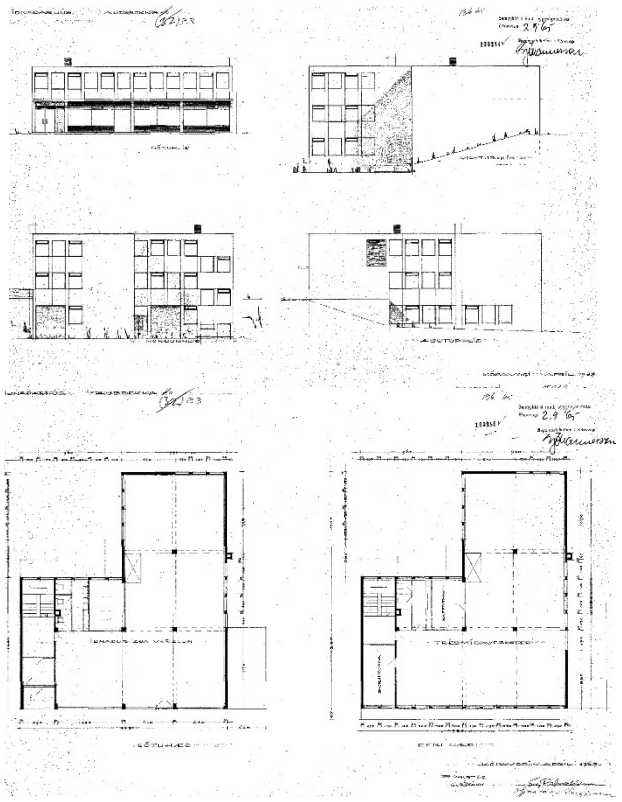
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

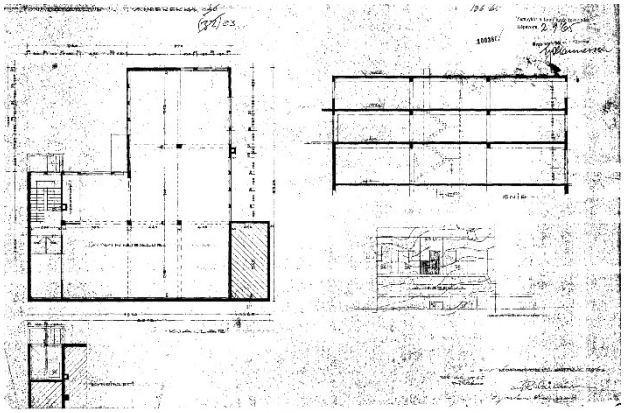
**Auðbrekka 21 - teikningar, Kjartan Sveinsson 1975:**





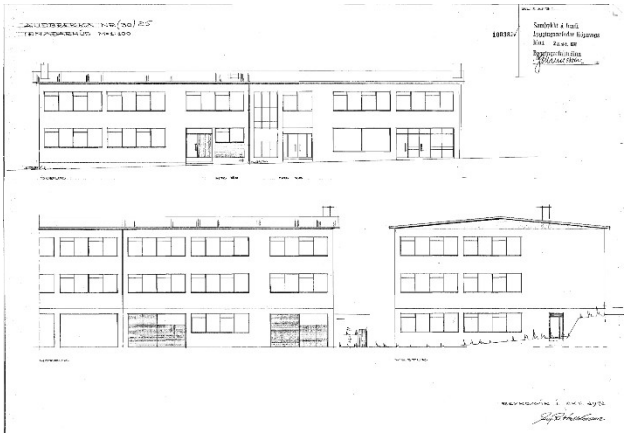
**Auðbrekka 23 - teikningar - Kjartan Sveinsson 1975:**

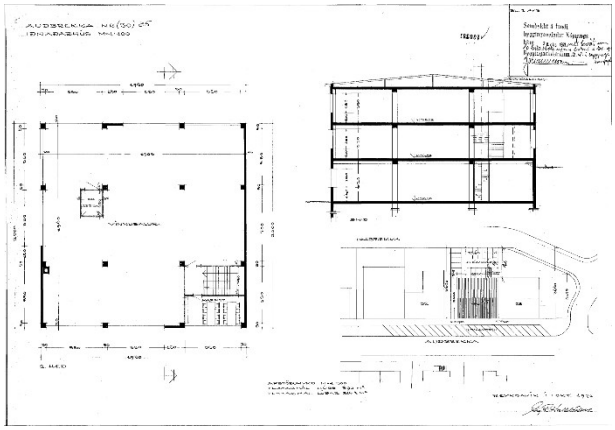


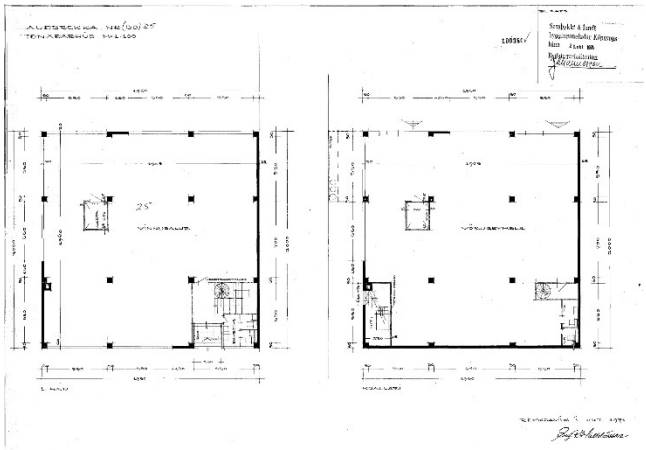


Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

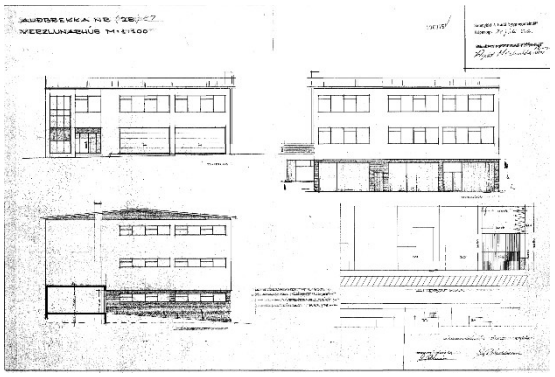
**Auðbrekka 25 - teikningar – Sigurður R. Halldórsson 1971:**

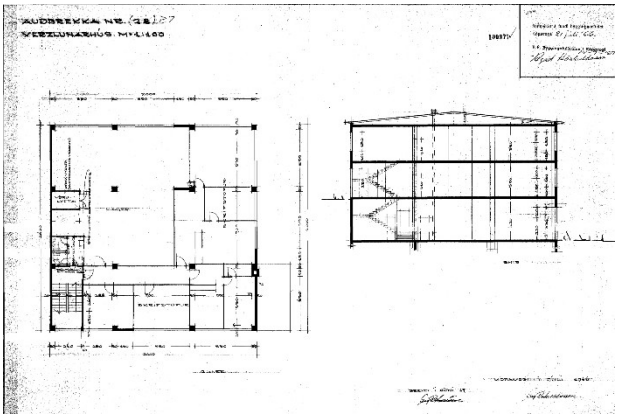


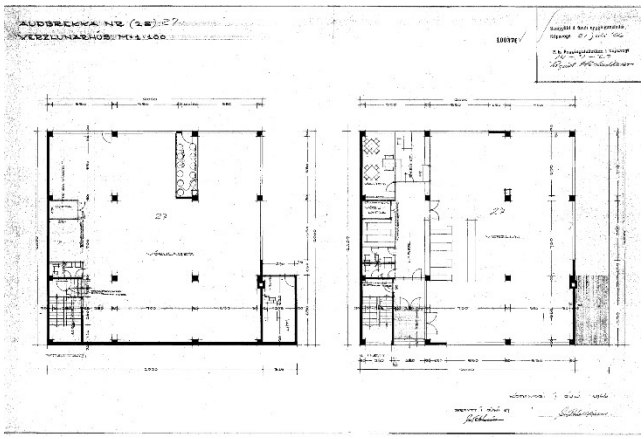


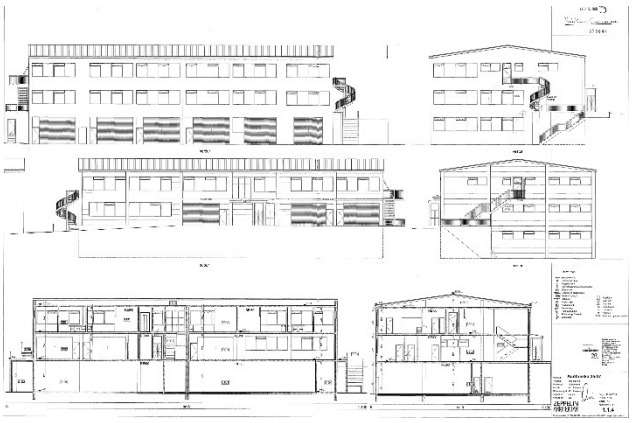


**Auðbrekka 27 - teikningar – Sigurður R. Halldórsson 1966:**









Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026