Kópavogi 22. desember 2009

Smári Smárason, skipulagsstjóri

KÓPAVOGSBÆR BÆJARSKIPULAG

# KÓPAVOGSBÆR

Auðbrekka 16 til 32. Deiliskipulag - Skipulagsskilmálar

Skjal sótt af '0000000' dags: 11.11.2026

Bæjarskipulag Kópavogs 19. maí 2009

Bæjarskipulag Kópavogs Breyting 26.ágúst 2009/15.des.09

Auðbrekka

Langabrekka

Lóð Auðbrekku 16-20
1275 m2

Lóð Auðbrekku 22-32
2505 m2

Nr. 16 | 18 | 20 | 22 | 24 | 26 | 28 | 30 | 32

2h+jh
Athafna-starfsmi á jarðh.

Athafna-starfsemi á 1 og 2 h.

Athafnastarfs.- og eða 3íb á 1 og 2 h.

Stigi/ sorp

Kvöð um aðkeyrslu

Kvöð um gegnumakstur

Leiksvæði

Kvöð um gegnumakstur

Kvöð um gegnumakstur

4 bílastæði Sérlóð 461 m2

4 bílastæði Sérlóð 407 m2

4 bílastæði Sérlóð 407 m2

4 bílastæði Sérlóð 432 m2

Sérlóð 400 m2

Sérlóð 400 m2

Sérlóð 400 m2

20 bílastæði Sérlóð 400 m2

Sérlóð 473 m2

Kvöð um aðkeyrslu

Göngustígur

3h

Nr. 21

30

22 gistirými

23

17

19

B

34

35

C

32

40

47

45

43

41

39

Auðbrekka 16 til 32 Deiliskipulag Mkv. 1:500

# GREINARGERÐ

## Stærð og afmörkun

Svæði deiliskipulagsins afmarkast af Löngubrekku 41 til 47 til suðurs, Auðbrekku 17 til 23 til norðurs, auðbrekku 14 til vesturs og Auðbrekku 34 til austurs. Svæðinu hallar frá suðri til norðurs og liggur í um 30-40 m .y.s. Sunnan og suðvestan við svæðið er miðbæjarstarfsemi Hamraborgar, með verslun og þjónustu, ásamt annari starfsemi.

## Markmið:

Í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2000-2012 er tekið fram að fyrirsjáanlegt er að í vaxandi mæli komi til endurskoðunar á landnotkun í eldri atvinnusvæðum bæjarins. Í samþykktu aðalskipulagi, samþykkt af umhverfisráðherra 7. nóvember 2007 er gert ráð fyrir blandaðri landnotkun athafna- og íbúðarsvæðis á svæðinu. Markmið þess er að þétta byggð skipulagssvæðisins þar sem atvinnustarfsemi hefur verið á undanhaldi undanfarin ár, það í niðurníðslu og illa við haldið. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er ekki gert ráð fyrir íbúðum á jarðhæð húsanna og ekki settar fram kvaðir um hlutfall íbúða né umfang atvinnustarfsemi á svæðinu.
Helsta markmið deiliskipulagsins er að stuðla að betri nýtingu byggðarinnar með því að gefa möguleika á að samþykkja íbúðir á fyrstu og annari hæð Auðbrekku nr. 20-32 sem fær við það í auknu mæli, yfirbragð íbúðarbyggðar. Tillagan er í samræmi við ofangreint markmið gildandi aðalskipulag svæðisins.

## Forsendur:

Forsenda að samþykkt aðalteikninga er að samkomulag náist innbyrðis milli lóðarhafa Auðbrekku nr. 16-20 (skráð í lóðarleigusamningum sem ein sameiginleg lóð fyrir sérlóðirnar nr. 16-20 ) og Auðbrekku nr. 22-32 (skráð í lóðarleigusamningum sem ein lóð fyrir sérlóðirnar nr. 22-32) um framkvæmdir innan lóða og framfylgni skipulagsskilmála og skal formlegt samkomulag liggja fyrir áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarnefnd. Áður en aðalteikningar eru lagðar til byggingarfulltrúa skal leggja þær ásamt frumdrögum að hönnun lóðar (lóðaruppdrátt) fyrir skipulagsnefnd og Heilbrigðiseftirlits Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis til yfirferðar og umsagnar. Krafa er gerð til allra framkvæmdaaðila og lóðarhafa Auðbrekku nr. 16-20 og nr. 22-32 að samkomulag náist um umfang breytinga, framkvæmdir innan lóða, framfylgni og tímasetningu framkvæmda og skal umrætt samkomulaga ofangreindra lóðarhafa byggt á og í samræmi við lóðarblað vera í innbyrðis heildarsamræmi. Samkomulag lóðarhafa og framkvæmdaraðila skal kveða á um m.a. reglur um vinnutíma atvinnureksturs á svæðinu, viðhald húsa, staðsetningu gáma á lóð, staðsetningu skilta á lóð og húsum, ákvæði um umhirðu og umgengni og skiptingu kostnaðar framkvæmda á lóð og húsum milli eistakra lóðarhafa.
Sérstaklega skal liggja fyrir samkomulag um eftirfarandi atriði:

- Samkomulag lóðarhafa skal liggja fyrir um kóta aðkomugötu innan lóða sem lögð er til grundvallar á lóðaruppdrætti og drögum að mæli og hæðarblaði sem gert er af Tæknideild Kópavogs.
- Samkomulag lóðarhafa skal liggja fyrir um útfærsla einstakra húsa að Auðbrekku nr. 20-32 hvað varðar fyrirkomulag aðkomu á fyrstu og annari hæð og staðsetningu og fyrirkomulag sorpgeymslna.
- Samkomulag lóðarhafa skal liggja fyrir um útfærslu einstakra lóða Auðbrekku nr. 20-32 hvað varðar garða, fyrirkomulag bílastæða, leiksvæði, gróðurs , hljóðvarna og kostnaðarskiptingu þar um.

Samkomulag lóðarhafa skal liggja fyrir milli fasteignareigenda í atvinnurekstri og annara eigenda um fyrirkomulag hljóðvarna og er það á ábyrgð íbúðaeigenda að hljóðvörn sé hagað á viðeigandi hátt.

Almennt skal vand frágang lóða. Á lóðarblaði og byggingarnefndarteikningum skal koma fram m.a.:
Yfirborðsfrágangur lóða, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæða og staðsetning og gerð sorpgeymslna og hvaða ákveðinn hluti lóðar tilheyrir íbúðum. Geta skal um bílastæði í eignaskiptayfirlýsingu og bílastæði íbúða aðskilinn frá stæðum sem tilheyra atvinnuhúsnæði. Sorpílat skulu aðskilin frá sorpílátum fyrir aðra starfsemi. Gera skal grein fyrir sérnotum, umhirðu, umgengni , notkun skilta og gáma o.f. á lóð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Gera skal grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar.

## Húsakönnun - lýsing

Á deiliskipulagssvæðinu sem er ódeiliskipulagt svæði eru 9 atvinnuhús (fjöleignahús af mismundani stærð og gerð. Atvinnuhúsin eru í misjöfnu ásigkomulagi. Nokkuð er um ósamþykktar íbúðir á fyrstu og annari hæð húsa. Húsin eru byggð á síðari hluta 20. aldar og eru engin húsfriðunarákvæði í gildi um svæðið. Ólík þjónustustarfsemi hefur verið í húsunum. Í húsaröð Aubrekku nr.16-32 eru á jarðhæð smærri þjónustufyrirtæki (verslun- skrifstofur og þjónusta). Á efri hæðum eru smærri iðnaðar og þjónustufyrirtæki ásamt ósamþykktum íbúðum. Hluti þessara húsa stendur þó ónýttur. Verulegra endurbóta er þörf í flestum húsanna.
Ekki eru skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu.

## Tillaga að deiliskipulagi

Byggð
Gert er ráð fyrir 21 nýjum íbúðum á svæðinu. Ekki er um hækkun á húsum að ræða. Núverandi meðaltalsnýtingarhlutfall er um 0.9 og helst óbreytt. Skipulagssvæðið við Auðbrekku er 0.8 ha. að flatarmáli. Gert er ráð fyrir að um 21 íbúðir verði innan deiliskipulagssvæðisins og miðað við 3.0 íbúa á hverja íbúð er því áætlað að um 63 íbúar komi til með að búa á svæðinu fullbyggðu. Efri hæðum núverandi húsa er breytt í íbúðir. Þessi hús hafa aðkomu frá Löngubrekku og tilheyra henni. Byggingarreitir stækka til suðurs og norðurs. Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði, fyrir einstaka lóðir fylgja deiliskipulaginu. Við breytinguna er gert ráð fyrir grænum svæðum á lóð þar sem aðstaða verði fyrir leik barna. Efnisval viðbyggingar skal gefa íbúðarhluta fyrstu og annarar hæðar hlýlegt og nútímalegt yfirbragð.
Gert er ráð fyrir að fyrsta og önnur hæð Auðbrekku 20 -32 fái í auknu mæli yfirbragð íbúðarbyggðar sem stuðlar að betri nýtingu byggðarinnar.
Nálægð byggð - skólar og þjónusta
Sunnan við svæðið er íbúðabyggð með 1-3. hæða húsum sem standa hátt í landi. Vestan við það er miðbæjar- þjónustu- og menningarsvæði í um 400m fjarlægð. Norðan við svæðið eru verslunar- og þjónustufyrirtæki í stærri lágreistari húsum, sem standa neðar og lægra í landi.
Einn framhaldsskóli og einn grunnskóli eru sunnan við svæðið ( í um 400m fjarlægð). Annar grunnskóli er austan við svæðið (í um 1,2 km fjarlægð). Miðað er við að börn á grunnskólaaldri sæki þessa skóla.
Þjónustustarfsemi
Á jarðhæð bygginga við Auðbrekku er áfram gert ráð fyrir að verði þjónustustarfsemi af ýmsum toga. Um er að ræða verslanir, verkstæði og minni iðnaðar- og þjónustustarfsemi. Takmarkanir eru þó á þessari starfsemi og er hér einkum litið til atriða er varða umhverfisþætti svo sem hávaða og mengun af ýmsum toga. Ef ný athafnastarfsemi kemur í húsin er gerð krafa um að frá henni stafi ekki óeðlileg óþægindi vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né að starfsemin dragi að óeðlilega mikla umferð. Nánar er vísað til leyfisveitinga frá þeim lögboðnu aðilum er málið varða.
Aðkoma og umferð
Aðkoma að svæðinu er um Auðbrekku og Löngubrekku. Aðkoma fyrir efrihæðir Auðbrekku 20 til 32 er frá austurhluta skipulagssvæðis. Kvöð er um gegnumakstur fyrir efri hæðir Auðbrekku 20 til 32. Aðkoma fyrir efrihæðir Auðbrekku 16 og 18 er frá vesturhluta skipulagssvæðis. Kvöð er um gegnumakstur fyrir efrihæðir Auðbrekku 16 og 18
Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum og hraðahindrunum.
Stefnt er að því að allar húsagötur og safngötur verði 30 km götur.
Gönguleiðir
Gönguleiðir liggja meðfram svæðinu og göngutengsl eru tryggð að miðbæjarsvæði Hamraborgar/ Fannborgar.
Gönguleið tengir sameiginlegt miðsvæði frá austri til vesturs.
Opin svæði
Sunnan við hús nr. 20-32 eru garðreitir sem tengjast íbúðum fyrstu og annarar hæðar á móts við Löngubrekku.
Opin svæði innan deiliskipulagsins, tengjast stígum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbæjar.
Bílastæði og bílageymslur
Miðað er við 1 stæði fyrir hverja íbúð undir 80 m² en 2 stæði fyrir stærri íbúðir. Gert er ráð fyrir bílastæðum við Auðbrekku sem nýtast þjónustustarfsemi jarðhæðar. Fyrir atvinnuhús er gert ráð fyrir 1 stæði pr. 50 fm atvinnuhúsnæðis. Geta skal um bílastæði í eignaskiptayfirlýsingu og bílastæði íbúða aðskilinn frá stæðum sem tilheyra atvinnuhúsnæði.
Hljóðvist í byggingum
Vísað er til reglugerðar nr. $\frac{724}{2008}$ um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessu svæði m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. skv. þeirri áætlun verður hljóðstig á lóð ekki innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss. Í skipulagsskilmálum eru sérákvæði er varða hávaða frá atvinnustarfsemi í byggingum og tilgreindar ráðstafanir sem gera þurfi til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A). Krafa er um að tryggt verði að viðunandi hljóðvarnir verði milli starfsemi á jarðhæð og efrihæðum og íbúðarhúsnæði. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss. Með tillögunni fylgir skýrsla um hljóðvist dags. í desember 2009 frá almennu verkfræðistofunni.
Fornleifavernd
Finnist fornleifar sem áður voru ókunnar skal finnandi skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeigenda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifavernd ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum.

## Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins :

Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði ásamt skilmálateikningum fyrir einstakrar lóðir og hverja húsagerð á skipulagssvæðinu fylgja deiliskipulaginu. Í almennum ákvæðum skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarblöð; frágang lóðar; hljóðvist í byggingum; bílageymslur; bílastæði og sorp. Í sérákvæðum er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingarreiti; grunnflöt húsa; fjölda íbúða; hæð húsa og þakform. Lóðastærðir á deiliskipulagsuppdrætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðarkótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Á hönnunarstigi skal leggja aðaluppdrætti fyrir skipulagsnefnd Kópavogs. Lóðahönnun sbr. ofangreindann kafla um forsendur, skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn arkitekts Skipulags- og umhverfissviðs Kópavogs.

Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega geta breyst við gerð hæðar og mæliblaða.

KÓPAVOGSBÆR

Auðbrekka 16 til 32. Skipulagsskilmálar

Bæjarskipulag Kópavogs 19. maí 2009
Smári Smárason, arkitekt. breytt 26. ágúst 09/ 15.des.09

\\Kopavogur.is\Framkv\Og Taeknil\Bæjarskipulag\200 Austur-Vesturbær\AUSTURBÆR\Auðbrekka 2-32_Br-deiliskipulag\Deil.audbrekka 16-32 Deiliskipulag Agust 09.dwg

Skjal sótt af '0000000' dags: 11.11 2026

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLBÝLISHÚS OG ÞJÓNUSTUSTARFSEMI

Skipulagsskilmálar, mæliblöð og hæðarblöð
a) Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til glöggvunar á aðstæðum.

b) Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

c) Hæðarblöð sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

d) Sá fyrirvari er gerður að lóðarstærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

2. Aðaluppdrættir
Aðaluppdrættir eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum, þó svo að málið hafi ekki þurft umfjöllun skipulagsnefndar. Í byggingarreglugerð nr. $\frac{441}{1998}$ er nákvæmlega sagt fyrir um gerð aðalteikninga.

3. Frágangur lóða
a) Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn arkitekts Skipulags- og umhverfissviðs Kópavogs. Á teikningum skal m.a. koma fram m.a.:
Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur leiksvæðis. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar.

b) Í þriðja kafla byggingarreglugerðar eru einnig ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður. Þar kemur m.a. fram að "leita skal samþykkis byggingarnefndar á gerð og frágangi girðingar ef hún er hærri en 1,8 metrar eða nær lóðarmörkum en sem svarar hæð hennar, mælt frá jarðvegshæð við girðinguna eða frá hæð á lóðarmörkum ef hún er meiri". Þar kemur einnig fram að "sé trjám plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki vera meiri en 1,8 metrar nema lóðarhafara beggja lóða séu sammála um annað.." Einnig kemur fram að ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 3,0 metra.

c) Lóðarhafar geta sjálfir séð um framkvæmdir á lóð sinni. Óheimilt er að taka íbúðir í notkun fyrr en framkvæmdum við bílastæði og leiksvæði skv. lóðarblaði sé lokið. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frángenginni skv. fyrirliggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda. Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

d) Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir.
Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau. Fjarlægð milli veggja á lóðarmörkum og götukants skal vera a.m.k. 2,5 metrar.

e) Hæðarmunur milli lóða / stöllun skal leystur sameiginlega af lóðarhöfum viðeigandi lóða. Hér er átt við stoðveggi, skábrautir og / eða tröppur. Hér skal ásýnd falla vel að heildarmynd og umhverfi.
Allar lausnir fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar þar sem við á.

4. Hljóðvist í byggingum
Í sérákvæðum kemur fram ef þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss.

5. Umferð
Aðkoma að svæðinu er frá austri og vestri um auðbrekku að norðan en um Hamrabrekku og Löngubrekku að sunnan. Gönguleiðir liggja meðfram svæðinu og tryggð eru göngutengsl þvert á íbúðahverfið við miðbæjarsvæði Hamraborgar / Fannborgar.
30 km svæði verða sérstaklega auðkennd. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum / upphækkunum.

6. Opin svæði
Sunnan við hús nr. 16.-32 eru garðreitir sem tengjast íbúðum 1. og 2. hæðar við Löngubrekku. Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagssins, tengjast stígum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbæjar.

7. Bílageymslur og bílastæði
Miðað við 1 stæði fyrir hverja íbúð undir 80m2 en 2 stæði fyrir stærri íbúðir ( sjá nánar á skipulagsuppdrátturm). Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð (stæði í bílageymslur eða kjallara telst annað tveggja í fjölbýli).

9. Skiki til einkaafnota
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum.

10. Sorp
Við hönnun sorpgeymslna í fjölbýlishúsum skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85.2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Mögulegir sorpgámar skulu staðsettir eftir nánara samráð við skipulagsnefnd Kópavogs.

KÓPAVOGSBÆR
Auðbrekka 16 til 32. Skipulagsskilmálar
Bæjarskipulag Kópavogs 19. maí 2009
Smári Smárason, arkitekt, breytt 26. ágúst 09/ 15.des. 09
\\Kopavogur.is\Framkvog\Taekni\Bæjarskipulag\200 Austur-Vesturbær\AUSTURBÆR\Auðbrekka 2-32_Br-deiliskiDeil.audbrekka 16-32 Deiliskipulag Agust 09.dwg
Skjal sótt af '0000000' dags: 11.11 2026

**Auðbrekka 16 til 32**

SÉRÁKVÆÐI.

1. Húsagerð

Auðbrekka 20 til 32 er tveggja hæða fjöleignarhús með athafnastarfsemi auk jarðhæðar. Möguleiki er á að koma fyrir allt að 3 íbúðum á fyrstu og annari hæð hvers í stað núverandi landnotkunar sem er skilgreind sem athafnahúsnæði. Stór hluti fyrstu og annarar hæðar húsanna er ónýttur eða nýttur sem ósamþykktar íbúðir. Á jarðhæð er athafnastarfsemi nánar skilgreint sem verslun/lager, þjónusta og skrifstofnur. Skipulag á lóð 16 og 18 helst óbreytt þar sem á fyrstu og annari hæð er verslun, þjónusta og ósamþykktar íbúðir. Ef ný athafnastarfsemi kemur í húsin er gerð krafa um að frá henni stafi ekki óeðlileg óþægindi vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né að starfsemin dragi að óeðlilega mikla umferð. Nánar er vísað til leyfisveitinga frá þeim lögboðnu aðilum er málið varða. Sjá nánar skipulagsuppdrátt Auðbrekku 16-32 og skilmálateikningu.

2. Hönnun húsa og lóða

Við hönnun viðbygginga og lóðar skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að þeim húsum og því landi sem fyrir er á viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Gert er ráð fyrir að við suðurhlið íbúða verði hluti svæðisins lagt gróðri og grasi. Samræmis skal gætt milli einstakra húsa hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Gert er ráð fyrir samræmdum húsum (einingum) sambærilegum lóðum með stigatenginum og svölum að efri hæðum. Allt að 3 íbúðir geta komið í stað núverandi athafnahúsnæðis á fyrstu og annari hæð í hverri einingu (húsi). Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á sameiginlegri lóð og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Á hönnunarstigi skal leggja aðaluppdrætti fyrir skipulagsnefnd Kópavogs. Vanda skal frágang lóða og hönnun þeirra skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Lóðahönnun skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn arkitekts Skipulags- og umhverfissviðs Kópavogs. Á teikningum skal koma fram:

Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur leiksvæðis og hvaða ákveðinn hluti lóðar tilheyrir íbúðum.
Geta skal um bílastæði í eignaskiptayfirlýsingu og bílastæði íbúða aðskilinn frá stæðum sem tilheyra atvinnuhúsnæði.
Sorpílát fyrir skulu aðskilin frá sorpílátum fyrir aðra starfsemi.
Gera skal grein fyrir sérnotum, umhirðu, umgengni, notkun skilta og gáma o. fl. á lóð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla.
Gera skal grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar.
Lóð skal fullgerð þegar lokaúttekt fer fram.
Atvinnustarfsemin ber að uppfylla lög um aðbúnað, hollustuhætti og öryggi á vinnustöðum sbr. lög nr. 46/1980,15/1986, 7/1996, 52/1997,83/1997 og 68/2003 sem við á

3. Byggingarreitur

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:
- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir og léttar útbyggingar sem skulu vera amk 2.5 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits. Á norðurhlið er heimilt að koma fyrir frönskum svölum og léttum útbyggingum sem ná 1 meter út fyrir núverandi byggingu.

4. Leiðbeinandi byggingarflötur

- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar.

5. Grunnflötur húsa og fjöldi íbúða

| | Hám.grunnfl. húss: í m² | Hámarksflatarmál húss í m² |
|---|---|---|
| Auðbrekka 20-32 | 150 m² | 450 m² |

Að hámarki er gert ráð fyrir möguleika að koma fyrir 3 íb. í hverju húsi í stað atvinnuhúsnæðis.

Hámark athafnasvæðis á jarðhæð er um 150 m²

6. Hæð húsa

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir neðri aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri aðkomuhæðar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. Þakform

Þakform er einhalla frá norðri til suðurs, en ekki er nýting í risi.

8. Bílageymslur og fjöldi bílastæða

Gera skal gera ráð fyrir amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð og eitt stæði fyrir íbúðir undir 80 m², eða um 4 stæði. Gert er ráð fyrir allt að 4 bílastæðum fyrir athafnasvæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

9. Sorpgeymslur

Miðað er við að lokaðar sorpgeymslur fyrir allar íbúðir eða atvinnurekstur á lóðinni skuli vera staðsettar sunnan megin á lóð, við Löngubrekku. Sorpgeymsla skal falla vel að húsum og aðkomusvæði að íbúðum. Stærð hennar miðast við að geymslan geti rúmað eitt almennt sorpílát á hverja íbúð eða atvinnurekstur. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

10. Hljóðvist

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð ekki innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) fyrir svæði sem er blanda af íbúðarhúsnæði og athafnasvæði og miðast við hljóðstig við opnanlegan glugga. Í umsóknum um byggingarleyfi fyrir þeim íbúðum þar sem hljóðstig utan við húsvegg er hærra en 55 dB(A) þarf að gera grein fyrir hvernig hönnun hússins tryggir að ákvæði um hljóðvist verði uppfyllt um hljóðstig utan við opnanlega glugga og innanhúss sbr. m.a. dæmi tilgreind í 4. kafla almennra ákvæða í skipulagsskilmálum.
Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla eftirfarandi til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt:
a) Engnir opnanlegir gluggar á húshlið, þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A).
b) Hljóðdeyfðar loftrásir verði til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.
c) Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A)

Þegar hljóðstig utanhúss er á bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d 4 og 6 mm til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra.

Krafa er um að tryggt verði að viðunandi hljóðvarnir verði milli starfsemi á jarðhæð og efrihæðum og íbúðarhúsnæði. Lóðarhafi sem sækir um byggingarleyfi fyrir íbúða á deiliskiplagssvæðinu skal sjá um að útbúa íbúðina þannig úr garði að hljóðstig verði innan marka innandyra miðað við að eðlileg atvinnustarfsemi sé annarstaðar í raðhúsinu.

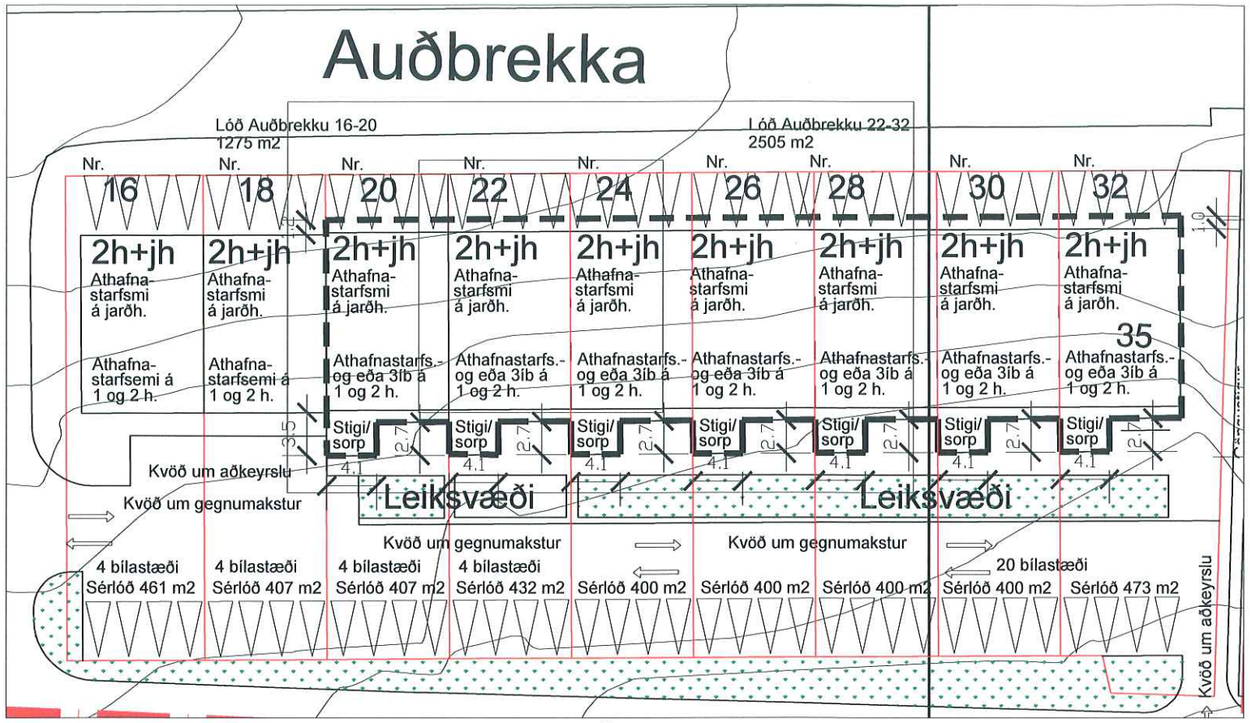
KÓPAVOGSBÆR

Auðbrekka 16 til 32. Skipulagsskilmálar

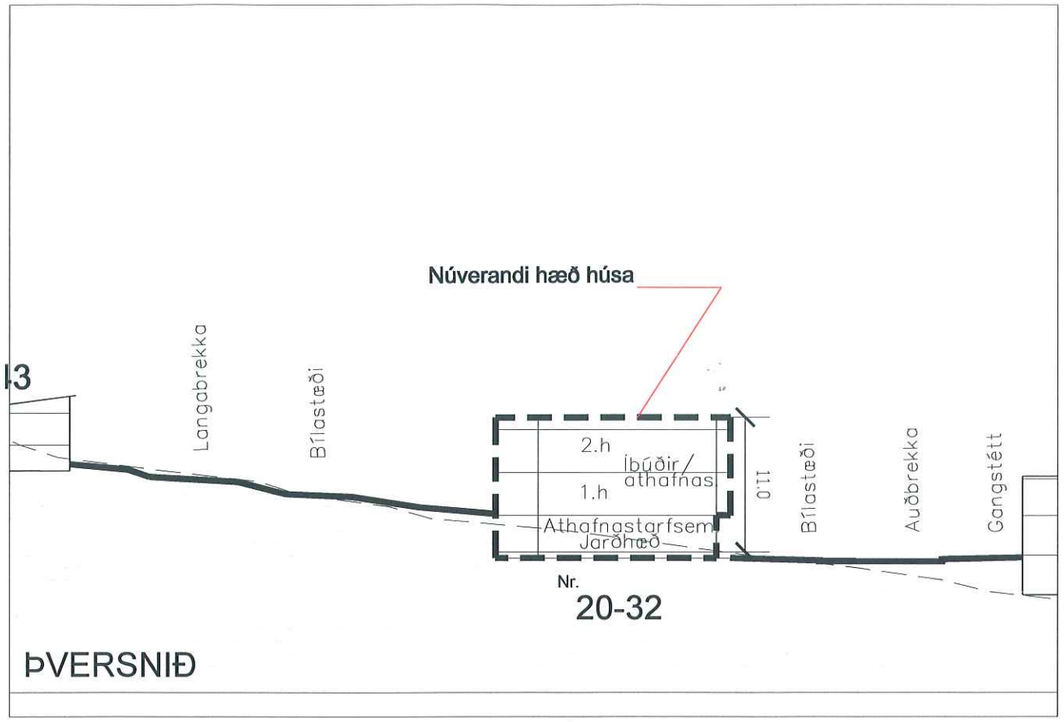
Bæjarskipulag Kópavogs 19. maí 2009
Smári Smárason, arkitekt, breytt 26. ágúst 09/ 15. des. 09

\\Kopavogur.is\Framkvog\Taekni\Bejarskipulag\200 Austur-Vesturbær\AUSTURBÆR\Auðbrekka 2-32_Br-deiliskipulag\Deil.audbrekka 16-32 Deiliskipulag Agust 09.dwg

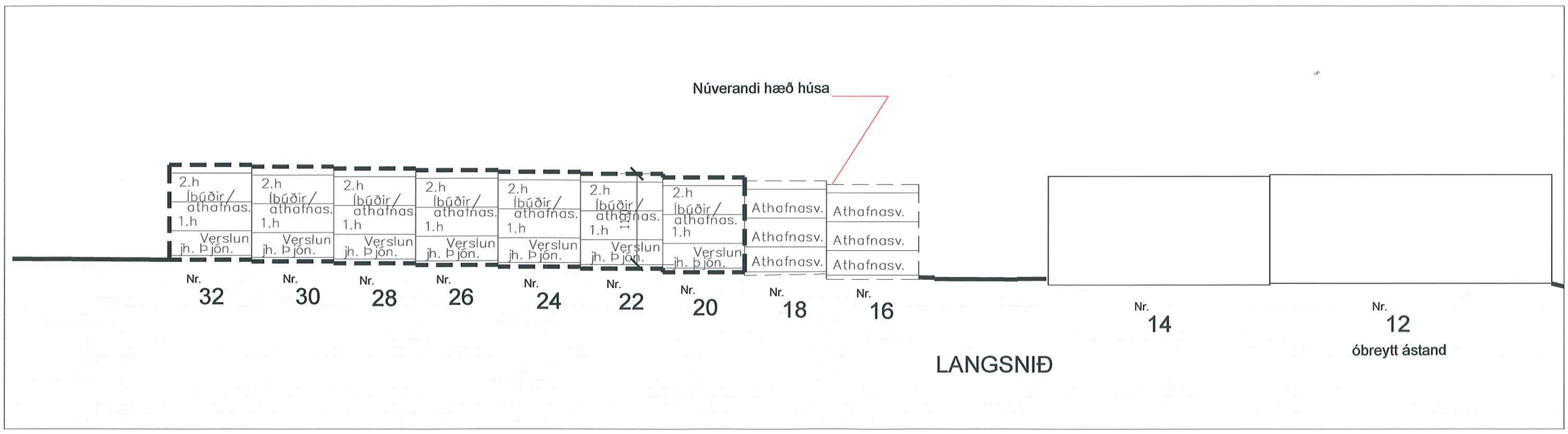
Skjal sótt af '0000000' dags: 11.11 2026




Auðbrekka 20 og 32 - GRUNNMYND Í MKV. 1:500




Auðbrekka 20 og 32 - ÞVERSNIÐ Í MKV. 1:500




LANGSNEIÐING í MKV. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

# Auðbrekka 16 til 32. Skipulagsskilmálar

Skjal sótt af '00000000' dags: 11.11 2026
I:\Kopavogur.is\Framkv\OgTaekni\Bejarskipulag\200 Austur-Vesturbær\AUSTURBÆR\Auðbrekka 2-32_Br-deiliskipulag\Deil.audbrekka 16-32 Deiliskipulag Águst 09.dwg

Bæjarskipulag Kópavogs 19. maí 2009
Smári Smárason, arkitekt, breytt 26. ágúst 09/15.des.09