Skýringarhefti B- Auðbrekka Kópavogi 2014

Uppfært október 2025

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 aðalgatnakerfi 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 meginlínum 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 skiplagsskilmálum 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.

Skjal sótt af '000000000' dags: 11.11.2026

Skýringaruppdráttur



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Sneiðingar og útlit



Útlit, Nýbýlavegur 1:1000



Útlit, Dalbrekka í suður 1:1000



Útlit, Auðbrekka í norður 1:1000

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Yfirlitsmynd frá suðaustri



Yfirlitsmynd - horft í suðaustur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Yfirlitsmynd frá norðvestri



Skjal sótt af '00000000000' dags: 11.11.2026

Skuggavarp

Núverandi staða







Tillaga



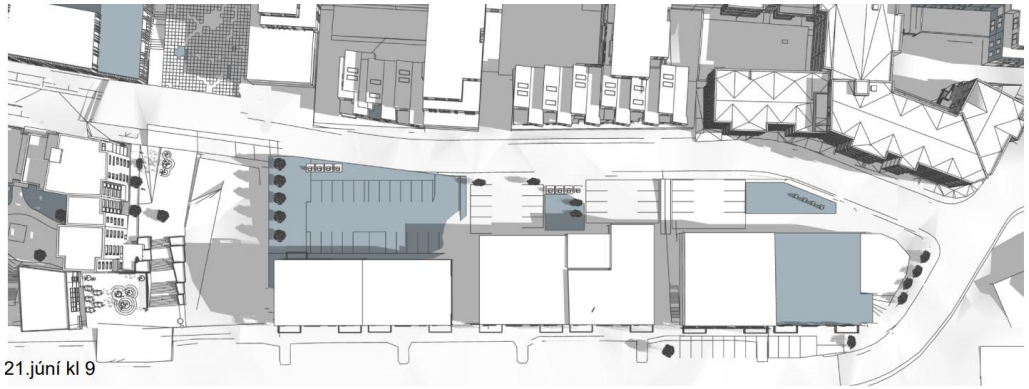


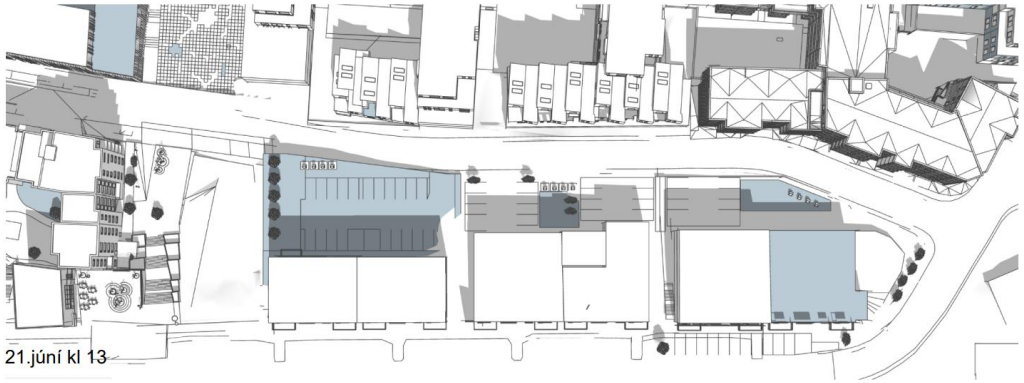


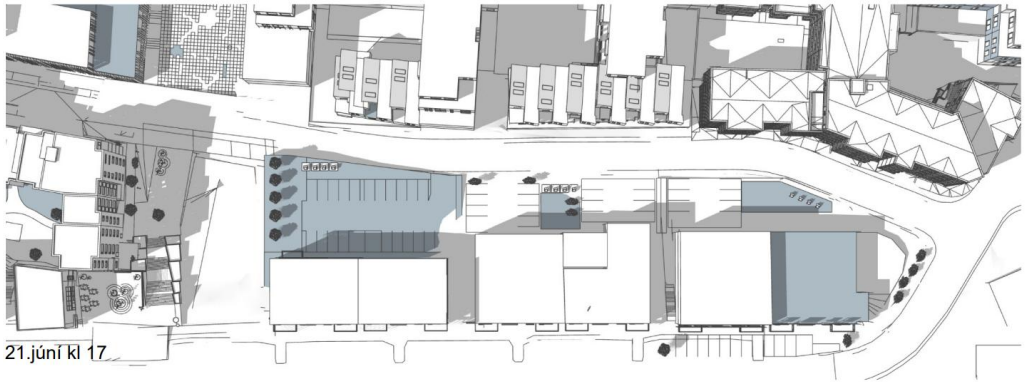
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Skuggavarp

Núverandi staða







Tillaga



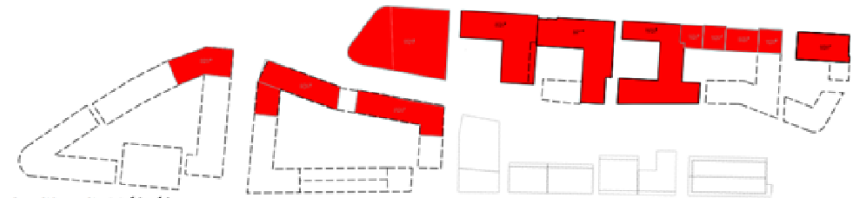




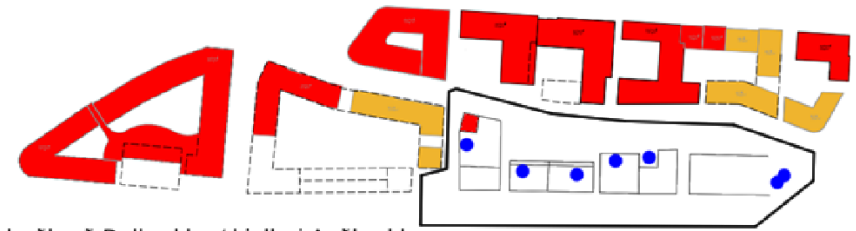
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Starfsemi / íbúðir

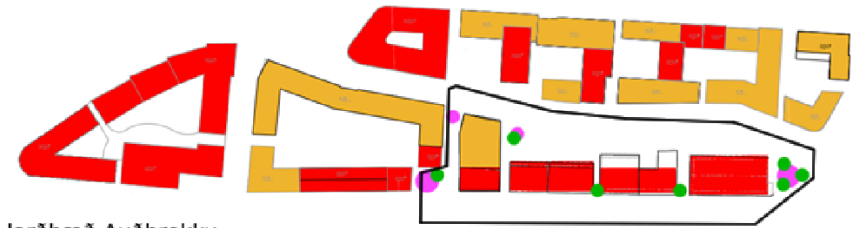
Leiðandi þættir í hönnun og skipulagi hverfisins



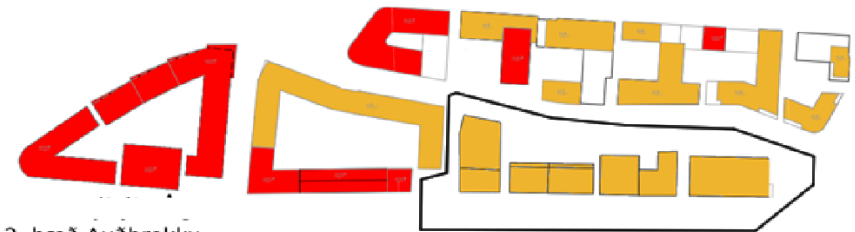
Jarðhæð Nýbýlavegs



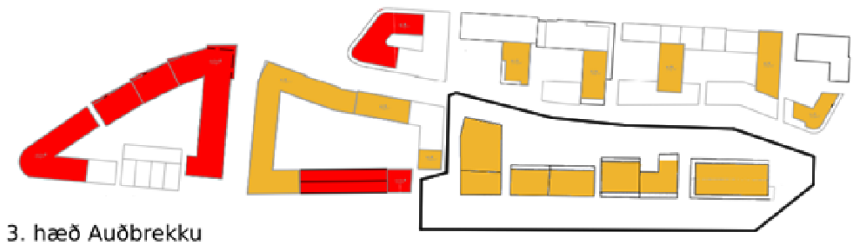
Jarðhæð Dalbrekku / kjallari Auðbrekku



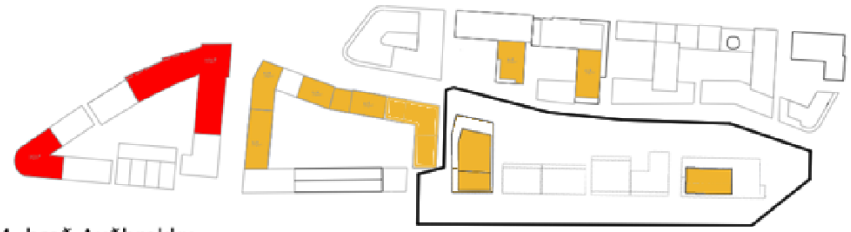
Jarðhæð Auðbrekku



2. hæð Auðbrekku



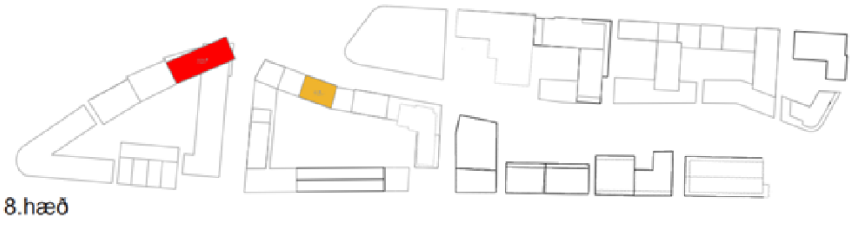
3. hæð Auðbrekku



4. hæð Auðbrekku



5. hæð Auðbrekku



8.hæð

Starfsemi

Íbúðir

Bílastæði

Hjól

Gróður

Torg/dvalarsvæði/leiksvæði

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Gönguleiðir

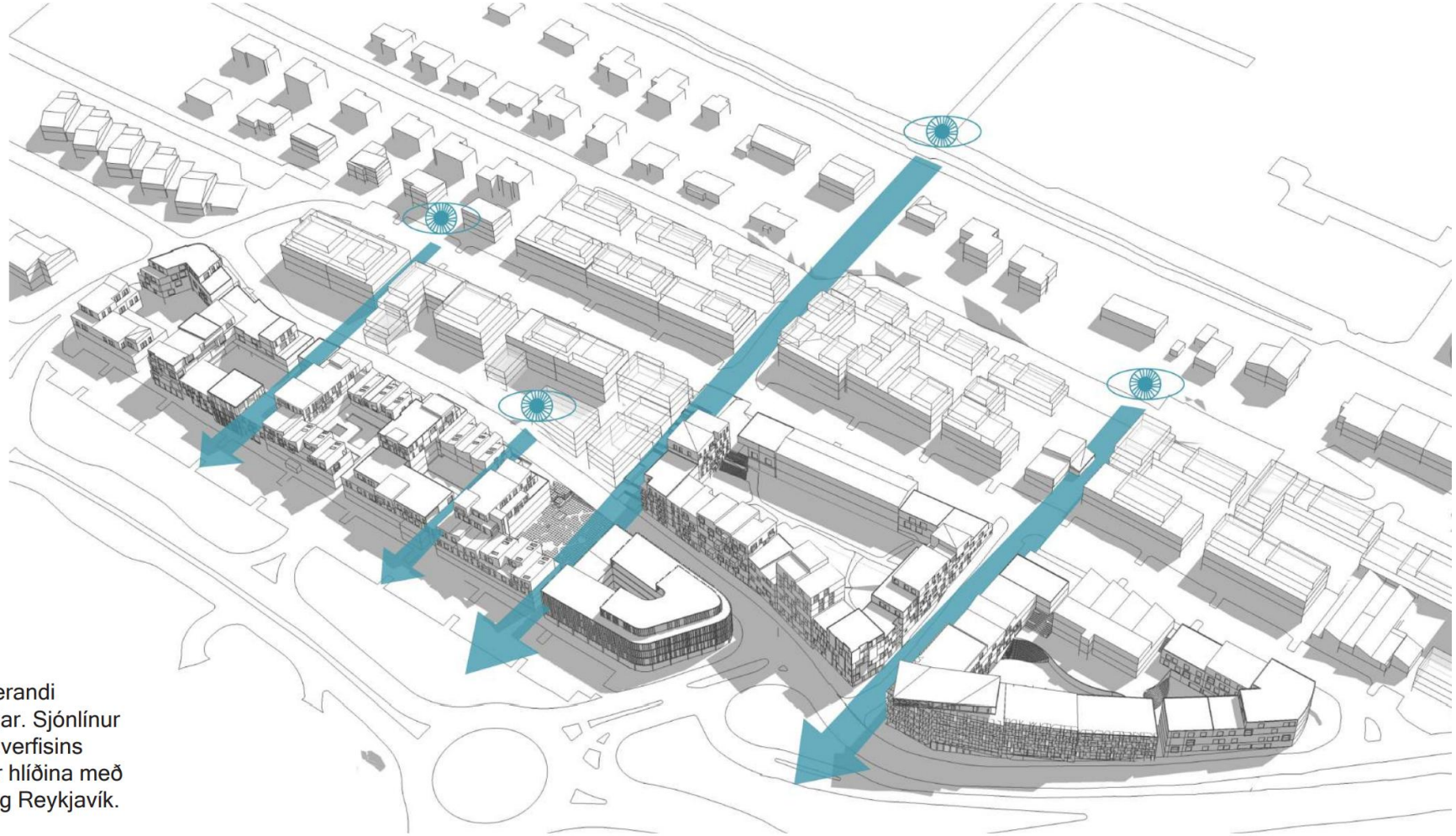
Núverandi gönguleiðum er haldið og áfram byggt á þeim til að binda hverfið sem best saman. Hægt er að ganga í gegnum torg og græna garða án þess að fara yfir stórar umferðargötur. Gönguleiðir eru upplýstar og fylgja annars hönnun Kópavogsbæjar í þeim efnum.



Núverandi gönguleiðir innan hverfis

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Sjónlínur



Leitast hefur við að viðhalda núverandi sjónlínum 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Hverfið í dag














Uppbygging á svæðum 1 og 3





Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Fyrirmyndir - andinn varðveittur













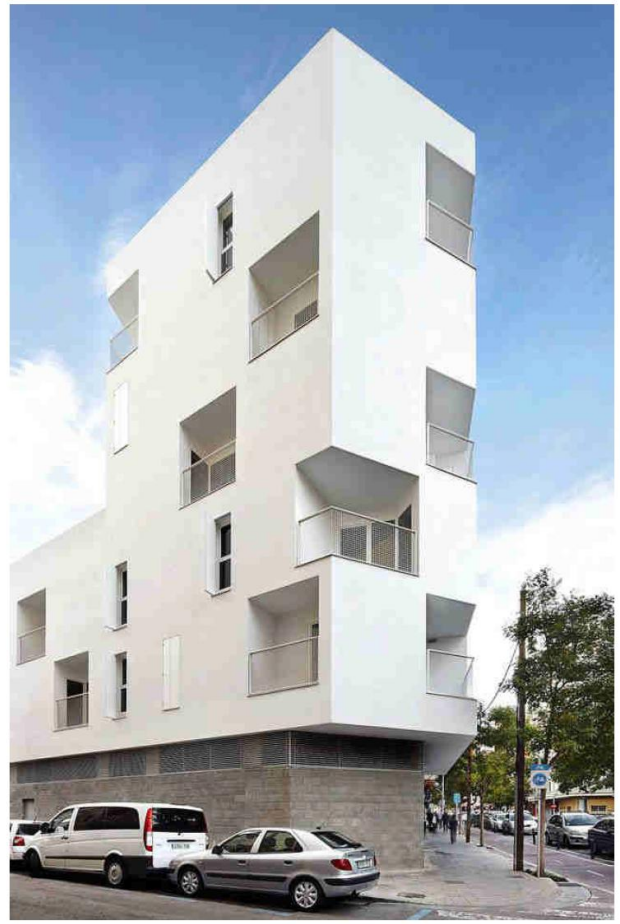


Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Fyrirmyndir - breytileg útlit og efnisnotkun

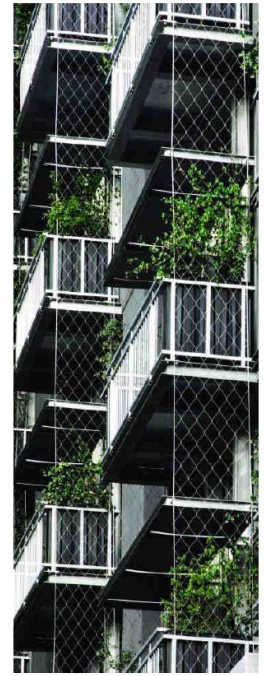
















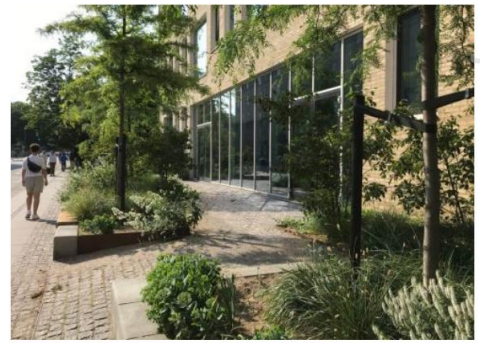
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Fyrirmyndir – lítil dvalarsvæði











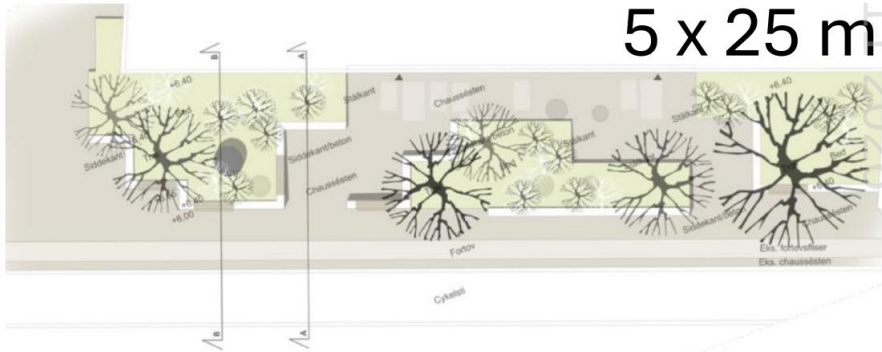






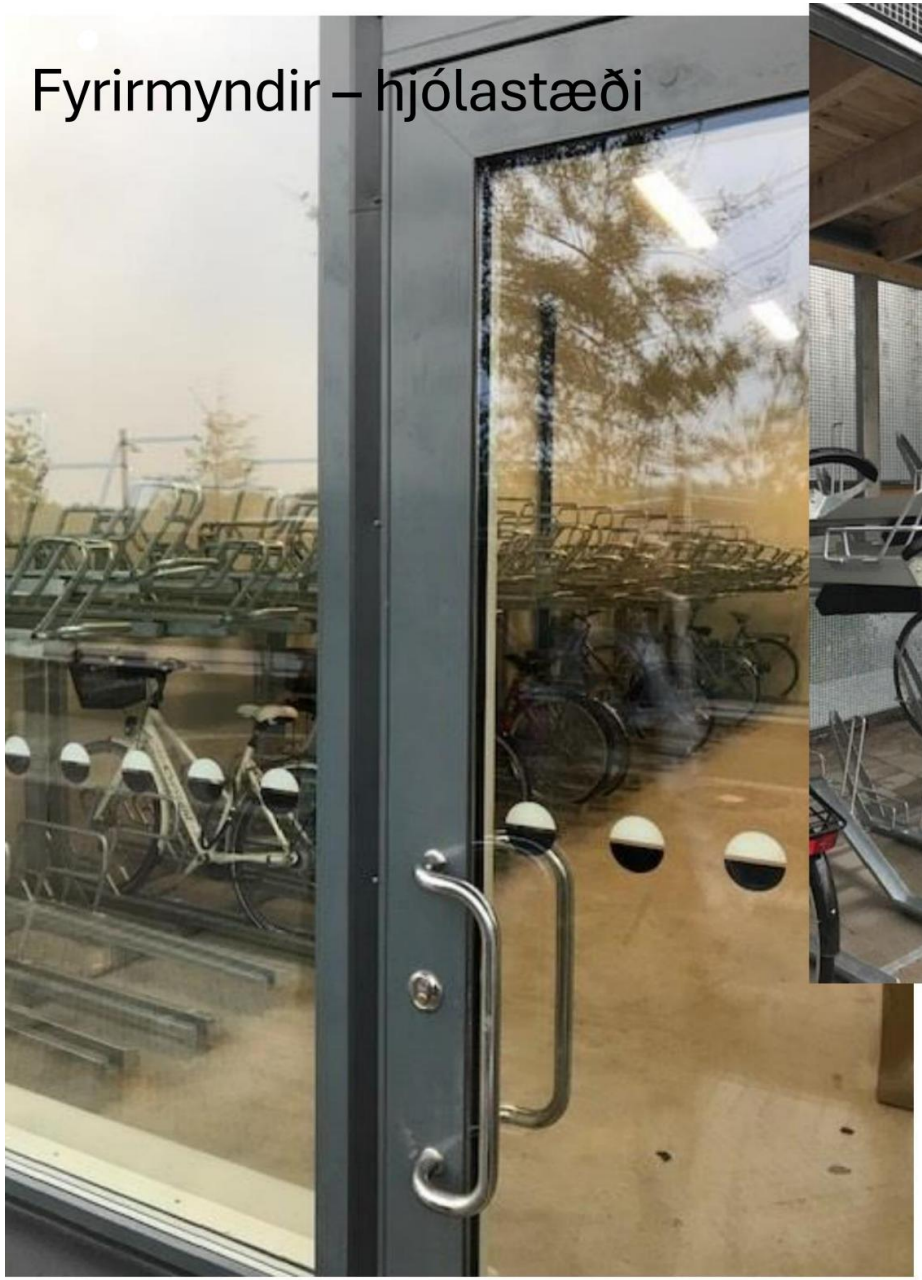


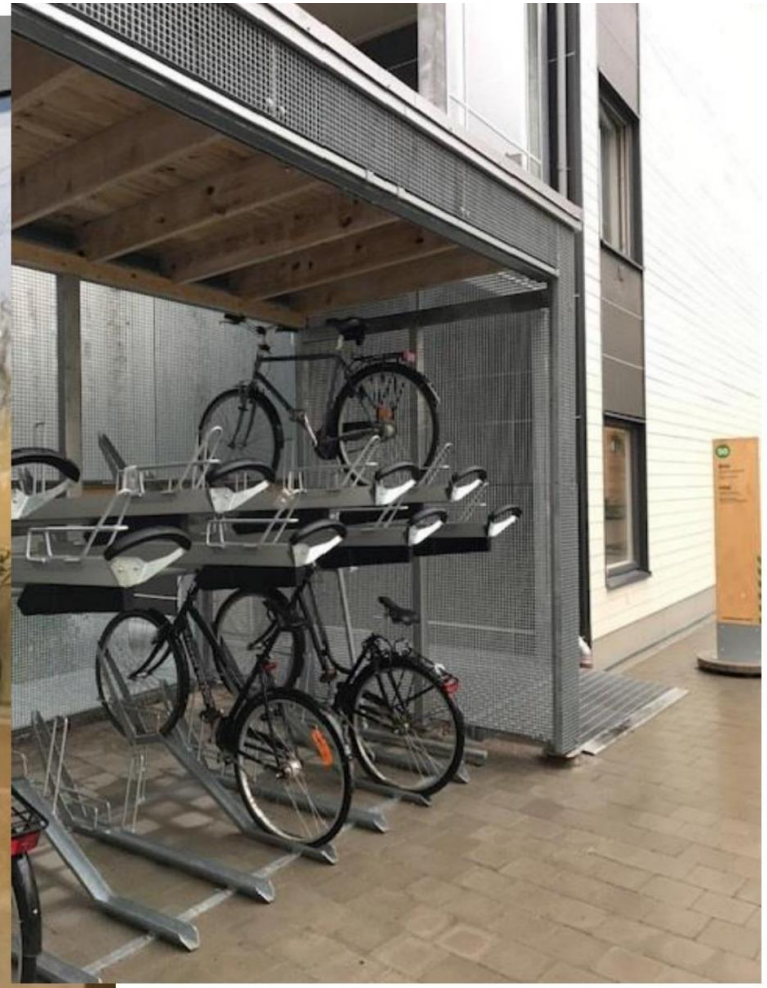




Skjal sótt af 'ooooooooo' dags: 11.11.2026

Fyrirmyndir – hjólastæði









Skipulagsráð 0000. dagur 11 2026

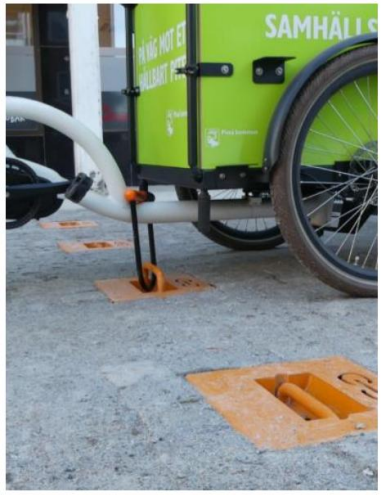
Fyrirmyndir – hjólastæði



















Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Torgin



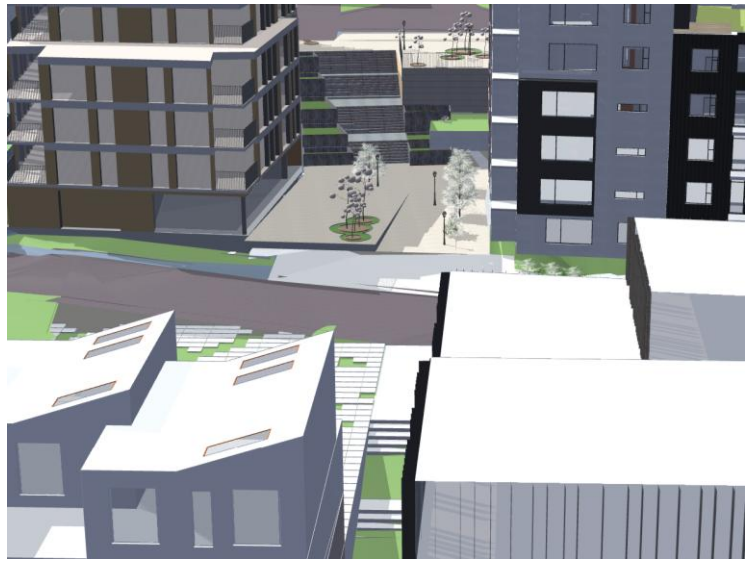
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Torgin



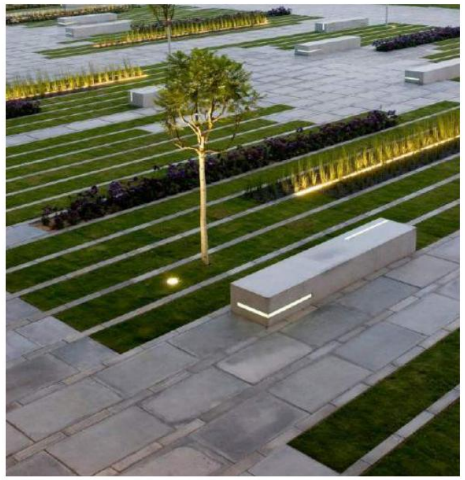
Glæsilegar og breiðar göngu- og dvalartröppur verða milli Auðbrekku 13 og 15 og Dalbrekku 14 og 16 sem tengja Auðbrekku og Dalbrekku. Við efri hluta trappanna er gert ráð fyrir sólríku torgi sem fær næringu og þjónustu frá jarðhæðum húsanna sitt hvoru megin og í kring. Þetta svæði er hluti af megin gönguleið sem tengist borgarlínustöð við Hamraborg.



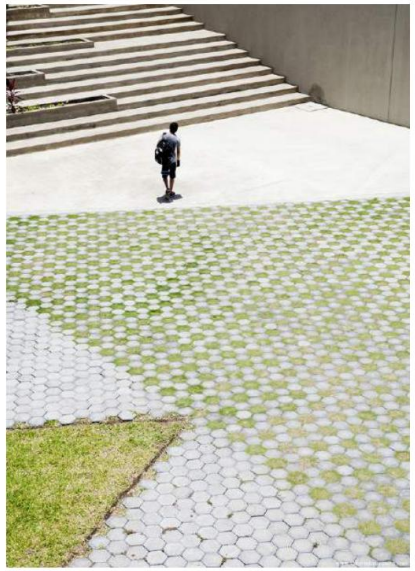


Skjal sótt af '00000000000' dags: 11.11.2026

Fyrirmyndir - tröppur og torg

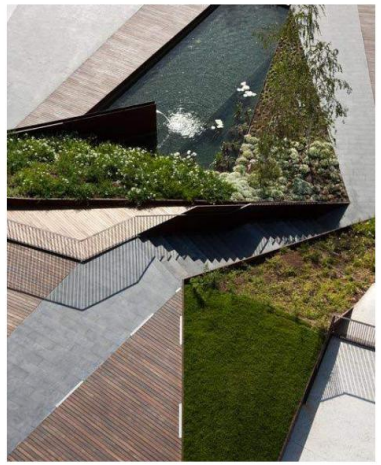






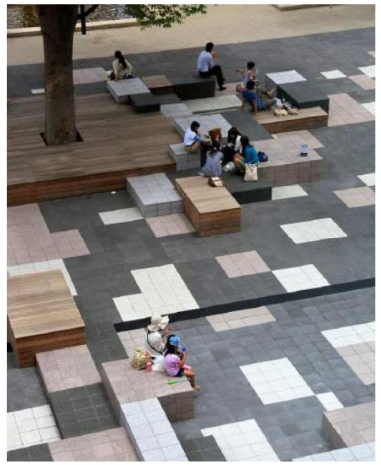








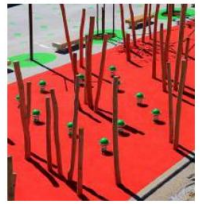




Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Fyrirmyndir - inngarðar og þakgarðar







Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Ásýnd / yfirbragð



Af Kringlumýrarbraut - horft til suðurs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Mögulegt útlit

Byggja við og breyta efri hæðum atvinnuhúsnæðis í íbúðir.
Endurnýting núverandi húsnæðis minnkar sóun.









Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Íbúðir með aðkomu frá Dalvegi

Íbúðir með aðalinngang norðan við á lóðum (Dalbrekku) í beinum tengslum við bílastæði íbúa, hjólastæði og sorp.

Atvinnustarfsemi áfram Auðbrekku megin þar sem bílastæði í bæjarlandi eru nýtt af gestum þeirrar starfsemi.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026