Auðbrekka – deiliskipulag.

Nýjar leiðir – ný markmið – nýtt hlutverk

Lýsing skipulagsverkefnis.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Samþykkt í skipulagsnefnd 4. maí 2015
Samþykkt í bæjarstjórn 12. maí 2015
Uppfært 17. okt. 2025
ONE 1411143/1702415
Auðbrekka þróunarsvæði 4, 5 og 6

Efnisyfirlit

1	**Lýsing skipulagsverkefnis**	**1**
1.1	Forsendur	1
1.2	Markmið	1
1.3	Aðalskipulag Kópavogs 2019-2010	2
1.4	Skipulagssvæðið	2
1.5	Áhrifasvæði skipulagssvæðisins	3
1.6	Núverandi ástand	3
1.7	Deiliskipulag í gildi	5
1.8	Hugmyndasamkeppni - conceptvinna	6
2	**Efnistök deiliskipulagsvinnu**	**7**
2.1	Eignarhald svæðisins	7
2.2	Yfirbragð og ásýnd	7
2.3	Samgöngur og umferð	8
2.4	Bílastæði	9
2.5	Umhverfisáhrif deiliskipulagsáætlunar	9
2.6	Samfélagsþjónusta	10
3	**Framsetning skipulagsgagna þróunarsvæðisins**	**11**
3.1	Samráð og kynningar	11
4	**Tímaáætlun**	**11**
5	**Áfangaskipting**	**12**
5.1	Reitir 1, 2 og 3	13
5.2	Reitir 4, 5 og 6	13
6	**Heildarskipulag þróunarsvæðis**	**14**
6.1	Reitir deiliskipulags	15
	Heimildaskrá	15

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

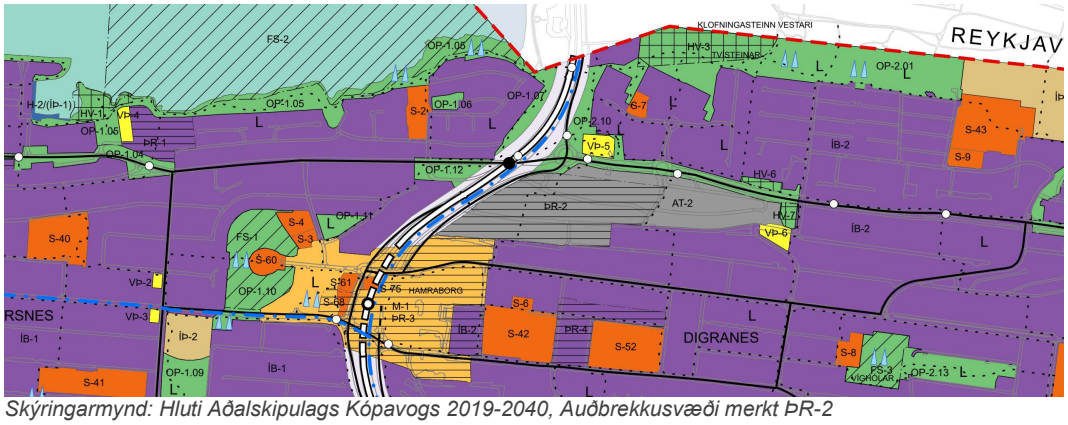
1 Lýsing skipulagsverkefnis

1.1 Forsendur

Skipulagslýsing þessi er uppfærsla á fyrri lýsingu frá 2015 og er gerð vegna breyttra áherslna bæjaryfirvalda á þróunarsvæði Auðbrekku gildistöku Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 og nýrra áforma á svæði 4

Í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 er Auðbrekkusvæðið svæði 2-6 skilgreint sem þróunarsvæði (ÞR-2) en fallið frá skilgreiningu þróunarsvæðis á svæði 1. Með hugtakinu þróunarsvæði felast ekki kvaðir um tafarlausar breytingar á landnotkun eða landnýtingu. Æskilegt er að byggðin mótist í takt við þróun húsnæðismarkaðarins og breyttra áherslna í þjóðfélaginu, m.a. um þéttingu byggðar. Fleiri tækifæri skapist fyrir fjölbreyttari notkun. Áætlun um framkvæmdir á þróunarsvæði getur því falið í sér nýtt húsnæði eða breytta notkun þess húsnæðis sem fyrir er. Í Aðalskipulaginu er miðað við að draga úr stærð og umfangi iðnaðarhúsnæðis á ofangreindu svæði og byggja þess í stað svæðið enn frekar upp með blandaðri landnotkun (verslun/þjónusta/iðnaður/íbúðir.)

Í samræmi við stefnu aðalskipulagsins hefur verið ákveðið að hefja vinnu við gerð nýs deiliskipulags fyrir svæði 4 og 5 (Auðbrekku 2 til 25) en heimila breytingar á svæði 1, 2, 3 og 6.



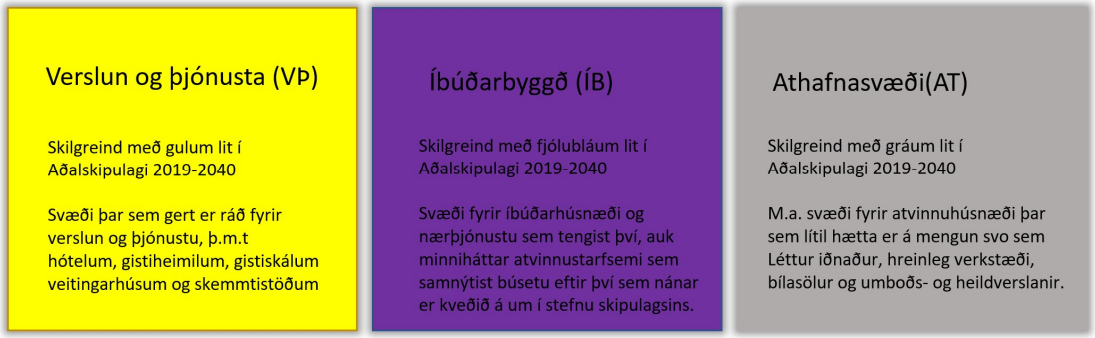
Skýringarmynd: Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, Auðbrekkusvæði merkt ÞR-2

1.2 Markmið

Markmið skipulagsvinnunnar er að efla Auðbrekkusvæðið, gefa því nýtt líf og nýtt hlutverk með aukinni íbúðabyggð og aukinni verslun og þjónustu. Stefnt er að því að auka hlut íbúða og verslunar og þjónustuhúsnæðis en að sama skapi verði hvers konar iðnaður víkjandi til lengri tíma litið. Nýtt Auðbrekkuhverfi verður mikil lyftistöng fyrir Kópavoginn og mikil úrbót fyrir ásýnd bæjarins. Hverfið hefur möguleika á að verða einstakt á höfuðborgarsvæðinu með góðri blöndu íbúa, fyrirtækja og afþreyingar. Í skipulagsvinnunni verður lögð mikil áhersla á fjölbreytni í öllum þáttum s.s. íbúðagerð, húsagerð, útlit bygginga og fyrirkomulag opinna svæða. Hverfið verði þannig iðandi af lífi frá morgni til kvölds og eftirsóttur staður að búa á og heimsækja.

Landnotkun á svæðinu norðan Hamraborgar við Auðbrekku og Nýbýlaveg hefur breyst frá því að vera nær eingöngu fyrir iðnað í verslun og þjónustu. Breytingin hefur tengt hverfið betur við miðbæjarsvæðið. Skipulag hverfisins miðast við að auka hlut verslunar og þjónustu eða starfsemi sem er tengd henni auk þess að fjölga íbúðum á svæðinu. Stefnt er að því að hlutfallið verði 50% íbúðir og 50% atvinnuhúsnæði. Í gildandi aðalskipulagi er tekið fram að vikmörk atvinnuhúsnæðis geti í hverfum geti verið -10%+20%. Með tilgreindum vikmörkum á á svæði 4 og 5 gera ráð fyrir að allt að 60% svæðisins verði íbúðir og 40% atvinnurekstur. Þau eru háð samþykki skipulagsráðs á hverjum tíma. Breytingin mun leiða til þess að ásýnd norðurhluta Kópavogs mun batna til muna. Nýtingarhlutfall er nú 0,9 til 1,1 og er stærð alls þróunarsvæðisins 7 ha. Auðbrekkusvæðið mun byggjast upp og breytast í áföngum á næstu 10-15 árum og er svæðinu skipt í minni reiti (reitir 1 til 6) þar sem þegar liggur fyrir samþykkt deiliskipulag á reitum 1-3 og 6.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Skv. Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, gr. 6.2

1.3 Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Samkvæmt meginmarkmiðum Aðalskipulagsins skal stuðla að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.



Skýringarmynd úr Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040

1.4 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið nær til svæðanna 1 til 6 og afmarkast því af Skeljabrekku til vesturs, Nýbýlavegi 2-12 til norðurs, Auðbrekku og göngustíg milli Auðbrekku 32 og 34 til austurs og Hamrabrekku til suðurs. Í nýju Aðalskipulagi Kópavogs hefur þróunarsvæðið minnkað og nær til reita 2, 3. 4. 5 og 6. Skipulagssvæðið er u.þ.b. 7 ha að stærð. Norðurhluti Hamraborgar er ekki skilgreindur sem hluti af deiliskipulagsvinnunni en verður hafður til hliðsjónar við skipulagsvinnuna. Mikilvægt er að tengingar fyrir gangandi vegfarendur við verslun og þjónustu í Hamraborg og menningarstofnanir bæjarins séu vel skilgreindar og samspil Hamraborgar og Hamrabrekku verði gott og tenging Hamraborgar við Nýbýlaveginn geri svæðið að einni heild.

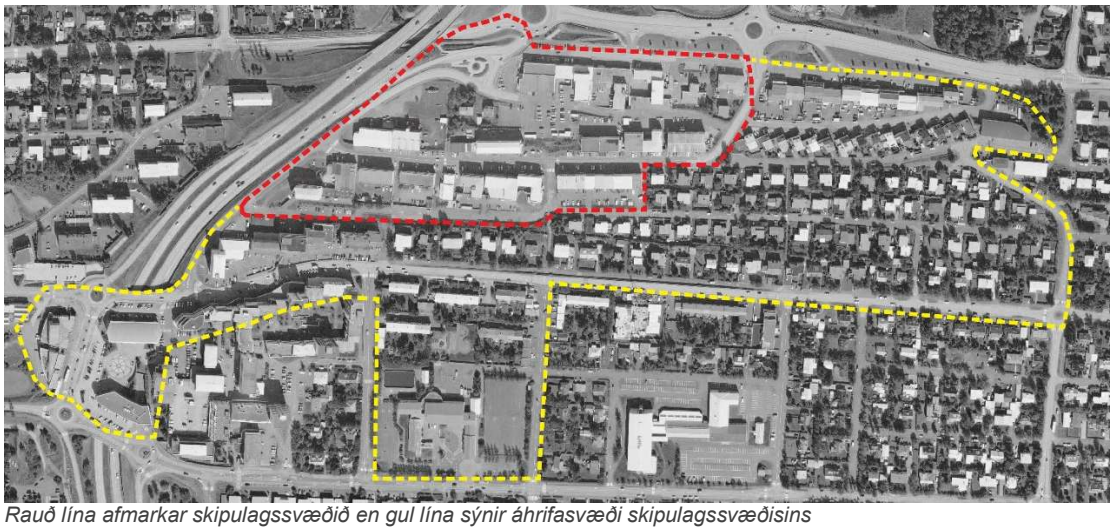


Skipulagssvæðið er merkt með rauðri línu, þróunarsvæði skv. Aðalskipulagi er sýnt með bláum lit og gul lína sýnir það svæði í Hamraborg og Hamrabrekka sem haft verður til hliðsjónar í skipulagsvinnunni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

1.5 Áhrifasvæði skipulagssvæðisins

Áhrifasvæði deiliskipulags Auðbrekku er afmarkað með gulri línu í mynd hér að neðan. Innan áhrifasvæðis er m.a. aðalstoppistöð við Hamraborg, menningarstofnanir á Kópavogshálsi og Kópavogsskóli. Innan áhrifasvæðis þarf að tryggja að göngutengingar séu góðar og að svæðið gangi upp sem ein heild.



Rauð lína afmarkar skipulagssvæðið en gul lína sýnir áhrifasvæði skipulagssvæðisins

1.6 Núverandi ástand

Á Nýbýlavegi hefur verslun og þjónusta aukist mikið seinustu tvö ár og mörg ný fyrirtæki opnað veitingastaði og verslanir á jarðhæðum. Í kjölfar aukinnar ásóknar á Nýbýlaveg hefur umferð aukist talsvert um svæðið og skortur hefur verið á bílastæðum við Nýbýlaveg. Bílastæði fyrir framan verslanir þarfnast úrbóta og andlitslyftingar. Ítarleg húsakönnun fyrir Auðbrekku og Nýbýlaveg var unnin vorið 2014 þar sem gerð er greining, úttekt, mat og skráning einstakra fasteigna við Auðbrekku og Nýbýlaveg. Er henni ætlað að gefa yfirsýn yfir stöðu bygginga á svæðinu. Allt svæðið þarf að yfirfara með tilliti til gangandi vegafarenda og styrkja þarf gönguleiðir um hverfið. Verslun og þjónusta á Nýbýlavegi mun þjónusta íbúum hins nýja hverfis ásamt þeim sem koma til með að starfa innan hverfisins.

Byggðin er miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu með góðar tengingar við stofnbrautir og í göngufjarlægð við aðalstoppistöð Strætó bs. í Hamraborg. Góðar göngu- og hjólaleiðir tengja svæðið við nálæga hverfishluta og stutt er í útivistarsvæði við Fossvoginn, í Fossvogsdal og út á Kársnesi. Fermetrar voru á Auðbrekkusvæðinu (afmarkað með rauðri línu hér að ofan) áður en breytingar hófust um 42.000m^2 í atvinnuhúsnæði, verslun og þjónustu. Með samþykktu deiliskipulagi á svæði 1, 2 og 3 voru samþykktar 176 íbúðir sem flestar eru þegar byggðar. Stutt er í alla þjónustu og í göngufjarlægð er verslunar- og þjónustusvæði í Hamraborg og menningarstofnanir á Kópavogshálsi. Þar er m.a. Gerðarsafn, Salurinn, Kópavogskirkja, Tónlistasafn Íslands og Náttúrufræðistofa Kópavogs. Bæjarskrifstofur Kópavogs eru staðsettar í Fannborg, rétt ofan við Hamraborgina.



Loftmynd af Auðbrekkusvæðinu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Auðbrekka



Auðbrekka, horft til austurs

Húsin við Auðbrekku eru flest byggð á 6. og 7. áratug seinustu aldar en elsta húsið við götuna er Auðbrekka 29, byggt árið 1958. Mörg húsanna hafa tekið talsverðum breytingum gegnum árin. Við Auðbrekku er að miklu leyti iðnaðar- og atvinnuhúsnæði á jarðhæðum en ýmist er atvinnuhúsnæði eða íbúðir á efri hæðum. Baklóðir húsanna sunnan megin við Auðbrekku sem snúa að Hamrabrekku eru ýmist notaðar sem bílastæði eða geymslusvæði fyrir fyrirtæki sem eiga aðkomu að Auðbrekku og er ásýnd baklóðanna ekki aðlaðandi. Talsverður hæðarmunur er frá götuhæð Hamrabrekku niður á baklóðirnar. Hluti lóðarinnar við Auðbrekku 3-5 er óbyggður og stór lóð við Auðbrekku 13-15 er að öllu óbyggð.

Dalbrekka



Dalbrekka, horft til austurs

Við Dalbrekku standa tvö hús í vesturenda götunnar, nr. 2 og 4, og eru þau bæði í eigu Kópavogsbæjar. Gert er ráð fyrir að bæði húsin verði rifin þegar kemur að uppbyggingu hverfisins. Við Dalbrekku 4 stóð s.k. Krókshús, einnar hæðar steinsteypt hús sem var rifið sumarið 2014 og stendur lóðin, sem er í eigu Kópavogsbæjar, auð í dag. Baklóðir fasteigna við Nýbýlaveg og Auðbrekku eiga lóðarmörk að Dalbrekku.

Hamrabrekka



Hamrabrekka, horft til austurs

Engar fasteignir eru skráðar við Hamrabrekku en baklóðir fasteigna við Hamraborg og Auðbrekku eiga lóðarmörk að Hamrabrekku. Íbúðarhús við Álfhólsveg 15a-23 eiga lóðarmörk að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Hamrabrekku en talsverður hæðarmunur er frá götuhæð Hamrabrekku upp á lóðir við Álfhólsveg. Hár hlaðinn veggur liggur meðfram suðurhlið Hamrabrekkunnar. Gatan þarfnast lagfæringar og bæta þarf gönguleiðir meðfram götu, tengingar við Hamraborg og inn í nýja hverfið. Hamrabrekka tengist við Skeljabrekku til vesturs og akfært er frá Hamrabrekku upp á Álfhólsveg um stutta brekku við Álfhólsveg 15a.

Nýbýlavegur



Nýbýlavegur, horft til austurs

Byggð við Nýbýlaveginn reis á árunum 1963-1977 og öll húsin hönnuð fyrir atvinnustarfssemi. Verslun og þjónusta hefur blómstrað seinustu tvö árin við Nýbýlaveg og fjölbreytni lítilla fyrirtækja er mikil. Miklir möguleikar eru á frekari uppbyggingu við Nýbýlaveginn. Aðkoma að bílastæðum við verslunarsvæði er ábótavant og þarfnast endurskoðunar. Að sama skapi eru bílastæði of fá og fyrirkomulag þeirra ekki eins og best verður á kosið. Fyrir framan verslanir er slæmt aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur sem þarfnast gagngerra endurbóta.

1.7 Deiliskipulag í gildi

Innan svæðisins er í gildi deiliskipulag fyrir Auðbrekku – þróunarsvæði , svæði 1, 2 og 3 sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogs 26. apríl 2016 m.s.br. og birt í B- deild Stjórnartíðinda 23. mars 2016. Í gildi er deiliskipulag fyrir Hafnarfjarðaveg, Skeljabrekku og Nýbýlaveg birt í B- deild Stjórnartíðinda 17. mars 2005. Verði byggð meðfram Skeljabrekku aukin þarf að endurskoða deiliskipulag fyrir veginn til að tryggja greiða aðkomu að nýrri byggð.Samhliða deiliskipulagsvinnu verður lagður fram breyttur deiliskipulagsuppdráttur fyrir Hafnarfjarðarveg – Skeljabrekku – Nýbýlaveg með nýrri afmörkun í samræmi við mörk deiliskipulagsins þar sem mörk þessara deiliskipulaga skarast. Með gildistöku nýs deiliskipulags Auðbrekku svæði 4 og 5 fellur úr gildi deiliskipulag fyrir Auðbrekku 15.



Skyggð svæði sýna þau deiliskipulög sem eru í gildi

	Samþykkt
1. Hafnafjarðarvegur, Skeljabrekka og Nýbýlavegur	14. desember 2004
2. Auðbrekka 13-15	22. maí 1988
3. Auðbrekka 20-32	22. desember 2009
4. Auðbrekka – Þróunarsvæði, svæði 1, 2 og 3	26. apríl 2016

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

1.8 Hugmyndasamkeppni - conceptvinna

Í september 2014 var hafist handa við undirbúning skipulagsvinnunnar. Til að fá skýrari mynd af þeim miklu möguleikum sem svæðið hefur upp á að bjóða var sex arkitektastofum boðið að taka þátt í stuttri hugmyndasamkeppni um möguleika svæðisins. Frumkvæði að hugmyndasamkeppninni átti Lundur fasteignafélag ehf. sem hefur á síðustu misserum eignast margar fasteignir á Auðbrekkusvæðinu og greiddi fasteignafélagið fyrir vinnu arkitektastofanna. Þátttakendur í samkeppninni voru KRark, T.ark, ASK arkitektar, Yrki arkitektar, H3 arkitektar og Apparat og voru þeim gefnir tveir mánuðir til að skila inn hugmynd eða *concepti* fyrir svæðið. Yfirskrift verkefnisins var:

Auðbrekka – svæði með endalausa möguleika.

Nýjar leiðir, ný markmið, nýtt hlutverk.

Hugmyndasamkeppnin snerist ekki um að vinna fullmótað deiliskipulag fyrir svæðið en var hugsuð sem hugmyndabanki fyrir skipulagsvinnuna á seinni stigum. Þær hugmyndir sem komu fram í tillögum arkitektanna voru á engan hátt bindandi.

Mánudaginn 17. nóvember skiluðu arkitektastofurnar hugmyndum sínum til skipulags- og byggingardeildar og kynntu útkomuna fyrir skipulagsnefnd Kópavogs þann sama dag. Í kjölfarið var settur saman rýnihópur sem tók að sér að vega og meta kosti og galla hverrar tillögu og að lokum velja einn sigurvegara. Í rýnihópnum sátu tveir starfsmenn skipulags- og byggingardeildar, skipulagsstjóri Kópavogs ásamt þremur aðilum frá Lundi fasteignafélagi ehf. Rýnihópur fundaði alls sex sinnum og var það samróma álit hópsins að tillaga ASK arkitekta væru sterkust. Ákveðið hefur verið að ganga til samninga við ASK arkitekta um áframhaldandi deiliskipulagsvinnu fyrir Auðbrekkusvæðið fyrir hönd Kópavogsbæjar.

Hér að neðan er sýnd yfirlitsmynd frá vinningstillögu ASK arkitekta af Auðbrekkusvæðinu.



Kópavogsbær ASK ARKITEKTAR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Hér að neðan er uppfærð yfirlitsmynd af Auðbrekkusvæðinu í samræmi við nýjar áherslur í uppbyggingu þróunarsvæðisins.



2 Efnistök deiliskipulagsvinnu

2.1 Eignarhald svæðisins

Eignarhald á þróunarsvæðinu er fjölbreytt og flókið og ljóst að samráð við íbúa, lóðarhafa, rekstaraðila og aðra hagsmunaaðila verður stór hluti af skipulagsvinnunni. Haldinn var fjölmennur kynningafundur þann 29. janúar 2015 um verkefnið, fyrirhugaða uppbyggingu þróunarsvæðis Auðbrekku og hugmynd ASK arkitekta kynnt. Á fundinum var bent á mikilvægi þess að fá hagsmunaaðila inn í vinnuna á fyrstu stigum og halda samráði virku meðan á skipulagsferlinu stendur til að tryggja að allir aðilar séu meðvitaðir um framvindu málsins, sjá kafla 3.1. Stofnuð hafa verið hagsmunasamtök hverfisins í tengslum við verkefnið.

2.2 Yfirbragð og ásýnd

Ásýnd hverfisins á svæði 1, 3 og 6 hefur tekið jákvæðum breytingum í takt við uppbyggingu hverfisins í samræmi við breytt deiliskipulag en svæði 4 og 5 nýtast ekki sem skildi þar sem uppbygging er ekki hafin þar sem beðið er eftir samþykktu deiliskipulagi. Við endurskipulagningu hverfisins er miðað að því að skapa heillandi hverfi sem laðar að nýja íbúa og fjölbreyttan fyrirtækjarekstur. Ekki verður reynt að samræma útlit bygginga og frekar sóst eftir fjölbreytileika í húsagerðum. Í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 verður skipting hverfisins 50% atvinnustarfsemi og 50% íbúðir. Í Aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að fjöldi íbúða á þróunarsvæðinu verði um 420 en þegar hafa risið um 160 íbúðir á svæði 1 og 3. Í gildandi aðalskipulagi, töflu 3-1 er tekið fram að nýtingarhlutfall hækki úr 0.9 til 1.1 í 0.8 til 2.3 fyrir þróunarsvæði Auðbrekku. Tekið er fram að vikmörk atvinnuhúsnæðis í hverfum geta verið -10%/+20%. Vikmörk fyrir einstaka hverfi eru ekki sjálfgefin. Þau eru háð samþykki skipulagsráðs á hverjum tíma.

Í deiliskipulagsvinnu verður lögð áhersla á að nýta þær byggingar sem fyrir eru á svæðinu og byggja við og bæta núverandi hús í stað þess að rífa þau. Leyft verði að bæta hæð eða hæðum ofan á hús þar sem það á við. Hæðir bygginga skulu taka mið af nærliggjandi byggð og reynt verður eftir fremsta megni að ný byggð verði ekki íþyngjandi fyrir núverandi byggð. Ný byggð verði til að mynda lágreistari næst íbúðarbyggð við Álfhólsveg en háreistari nær Nýbýlavegi.

Nýbýlavegur er að mörgu leyti andlit Auðbrekkusvæðisins og er í dag með öfluga verslun- og þjónustu. Stefnt er að því að byggð rísi hæst í nágrenni Nýbýlavegar/Skeljabrekku og verði kennileiti fyrir hverfið. Mikilvægt er að ásýnd byggðarinnar við Skeljabrekku og Nýbýlaveg sé aðlaðandi og veki eftirtekt þeirra sem keyra eftir Hafnarfjarðarvegi og Kringlumýrarbraut.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Mögulegar staðsetningar fyrir hærri byggingar (8 til 10 hæðir) væru t.d. á norðurhluta lóðanna við Auðbrekku 1-5 og 7 sem áður voru lóðirnar við Dalbrekku 2, 4 og 6. Skuggavarp af þeim félli nánast eingöngu yfir Hafnarfjarðarveg og Nýbýlaveg. Einnig væri hægt að stalla byggð meðfram Skeljabrekkunni með misháum byggingum og skapa þannig fallega ásýnd á hverfið. Byggð meðfram Skeljabrekku myndi einnig skýla hverfinu fyrir vindum af hafi og umferðarhávaða frá Hafnarfjarðarvegi.

2.3 Samgöngur og umferð

Gerð hefur verið úttekt á gatnakerfi þróunarsvæðisins fyrir reit 1-6 og tillaga um úrbætur lögð fram. Nýtt umferðarskipulag mun ná til stærra svæðis en deiliskipulagið sjálft og farið verður yfir gatnahönnun nærliggjandi gatna s.s. Laufbrekku/Dalbrekku og Löngubrekku. Aðkoma að fyrirtækjum við austurhluta Nýbýlavegar þarf að skoða betur í tengslum við uppbyggingu á deiliskipulagssvæðinu. Gert verður ráð fyrir nýrri akrein frá hringtorgi á gatnamótum Kársnesbrautar og Nýbýlavegar. Mörk deiliskipulags Hafnarfjarðarvegar – Skeljabrekku – Nýbýlavegar breytast við það sbr. lið 1.7. Gert verður ráð fyrir að Hamrabrekka verði lokuð gata.

Innan Auðbrekkusvæðisins verður unnið út frá þeirri forsendu að allir vegfarendur eigi jafnan rétt óháð faratæki. Aðgengi gangandi og hjólandi umferðar verður aukið án þess þó að gengið verði á hlut akandi umferðar um svæðið. Yfirborðsmeðhöndlun gatna og götugögn verði þannig útfærð að göturými séu fyrir alla vegfarendur og stuðli þannig að auknu umferðaröryggi á svæðinu. Gott aðgengi að fyrirtækjum og þjónustuhúsnæði hvers konar verði tryggt og að í hverfinu verði nægilegur fjöldi bílastæða og hjólastæða. Umferðarhraði innan hverfis verði 30 km á klst.

Auðbrekkusvæðið er í göngufjarlægð frá aðalstoppistöð Strætó við Hamraborg eins og fram hefur komið en einnig eru biðstöðvar við Skeljabrekku og á Nýbýlavegi. Með aukinni íbúðarbyggð þyrfti hugsanlega að fjölga biðstöðvum í námunda við hverfið.

Í nýju Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015-2040[1] er lagður grunnur að svo kölluðum samgönguás sem tengir saman öll sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu. Hugmyndir um að koma á fót léttlestakerfi eða léttvagnakerfi sem þjónusti helstu miðsvæði og svæðiskjarna höfuðborgarsvæðisins eru settar fram í nýju svæðisskipulagi. Þar er Hamraborg skilgreind sem miðsvæði og því má leiða líkum að því að fyrirhugaður samgönguás fari um Hamraborgina og/eða Auðbrekkusvæðið en slík samgöngubót myndi styrkja Auðbrekkusvæðið enn frekar. Ekki er gert ráð fyrir nýjum gatnatengingum innan hverfisins.

Stofnbrautir	Talningarár	Umferð (ÁDU)
Nýbýlavegur	2012	13.000
Nýbýlavegur	2014	18.000
Dalbrekka / Skeljabrekka	2012	2.950
Hafnarfjarðarvegur	2013	45.000

Tafla 2.2 Umferð á stofnbrautum skv. talningum

Stofnbrautir	Talningarár	Umferð (ÁDU)
Nýbýlavegur	2014	18.000
Nýbýlavegur	2022	00.000
Dalbrekka / Skeljabrekka	2022	x.000
Hafnarfjarðarvegur	2022	xx.000

Tafla 2.2 Umferð á stofnbrautum skv. talningum

[1] *Heimild: Samtök Sveitarfélaga á Höfuðborgarsvæðinu, www.ssh.is.*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Megináherslur deiliskipulagsvinnu vegna samgangna og umferðar eru:

- Gott og jafnt aðgengi allra vegfarenda; hjólandi, gangandi og akandi.
- Að leggja mat á það hver umferðarmyndun verði af uppbyggingu svæðisins og áhrif hennar á þjónustustig stofnbrautanna.
- Aðgengi akandi umferðar til og frá skipulagssvæðinu.
- Umferð og aðgengi gangandi og hjólandi að og um skipulagssvæðið. Sérstök áhersla verði lögð á öryggi þessara vegfarenda.
- Almenningssamgöngur.
- Að draga úr áhrifum frá umferðarhávaða.

2.4 Bílastæði

Vegna breytinga á bíla og hjólastæðaviðmiða í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og þegar samþykktra skipulagsáætlana á svæði 1 og 3 hafa átt sér stað breytingar, skilgreindar í skipulagsskilmálum um bílastæðakröfur og ákvæði um bílakjallara. Í gildandi deiliskipulagi fyrir svæði 1,2 og 3 er almennt viðmið fyrir fjölda bílastæða 1,3 stæði pr. íbúð og 1 stæði fyrir hverja 50 m^2 í verslun og þjónustu. Umræddar kröfur studdust við Aðalskipulag Kópavogs 2012-2014 og voru ákveðin í deiliskipulagi. Komi til breytinga á svæði 1 og 3 um aukið byggingarmagn eða fjölda íbúða ber að fara að kröfum eins og þær eru settar fram í gildandi aðalskipulagi.

Áætlaðrar kröfur um bílastæði á svæði 4 og 5 taka mið af skilgreiningu í Aðalskipulagi Kópavogs 2019 til 2024 og byggja á kröfum á samgöngumiðuðu þróunarsvæðum sem eru 1 stæði fyrir hverja íbúð, 0,2 gestastæði og eitt stæði á hverja 50-200 m2 í atvinnuhúsnæði.

Í greinagerð sem fylgir deiliskipulagsáætlunum fyrir svæði 4 og 5 er kveðið nánar um samnýtingu bílastæða í Auðbrekku og hlutverk bílastæðasjóðs Kópavogs um gjaldtöku.

Gert er ráð fyrir bílastæðum í bílakjöllurum á Auðbrekkusvæðinu og hefur krafa um fjölda bíla í kjallara verið skilgreind á svæðum 1, 2 og 3. Hlutfall bíla í bílakjöllurum á svæði 4 og 5 er misjafnt eftir lóðum og verða tilgreint í skipulagsskilmálum

Bílastæði fyrir verslun og þjónustu verða samnýtt með íbúum og gestum hverfisins. Tengingar við almenningssamgöngur og öflugar göngu- og hjólaleiðir eru hvatar fyrir Auðbrekkubúa að nýta sér aðra ferðamáta en bíla. Gera má ráð fyrir að bílakjallari norðan byggðarinnar við Nýbýlaveg 2-12 verði samnýttur og með kvöð um almennan umferðarrétt.

2.5 Umhverfisáhrif deiliskipulagsáætlunar

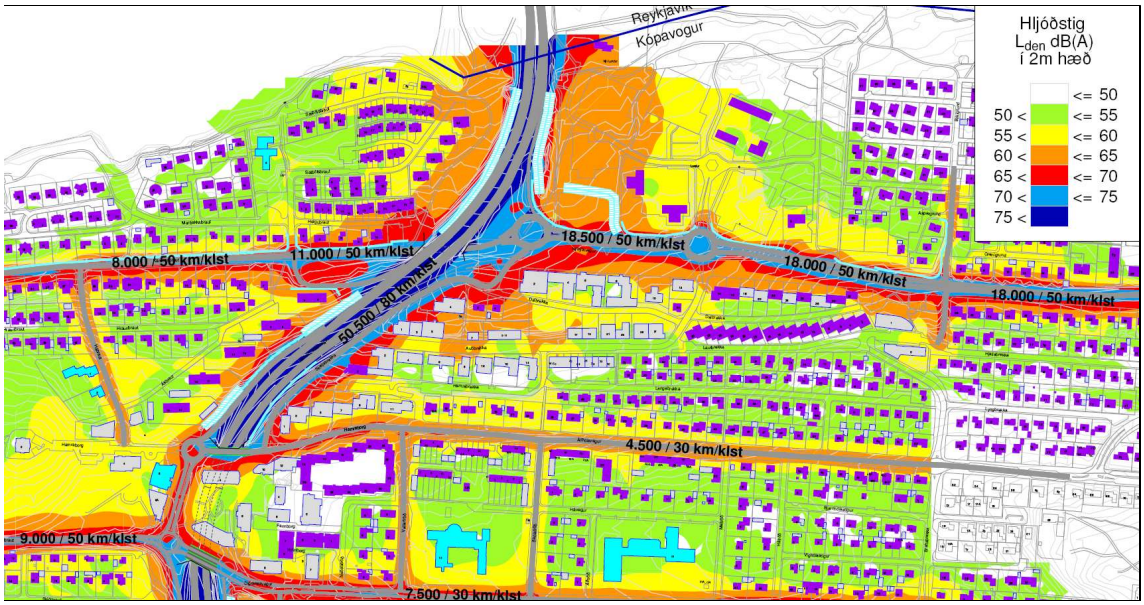
Deiliskipulag Auðbrekkusvæðis er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Umfjöllun um umhverfisáhrif áætlunarinnar verður í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Helstu umhverfisáhrif verða vegna aukinnar umferðar um og í kringum svæðið. Gera þarf ítarlega úttekt á umferðarflæði um svæðið og vinna nýtt umferðarskipulag í samræmi við áætlanir um að borgarlína fari um þetta samgöngumiðaða þróunarsvæði. Umferðarhávaði frá Hafnarfjarðarvegi er talsverður og gera þarf ítarlega greiningarvinnu á hávaðamengun.

Hávaðakort

Á hávaðakorti sést hversu viðkvæm svæðin næst Hafnarfjarðarveginum eru fyrir umferðarhávaða. Við uppbyggingu á svæðinu verður nauðsynlegt að gera ítarlegar ráðstafanir varðandi hljóðvarnir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



2.6 Samfélagsþjónusta

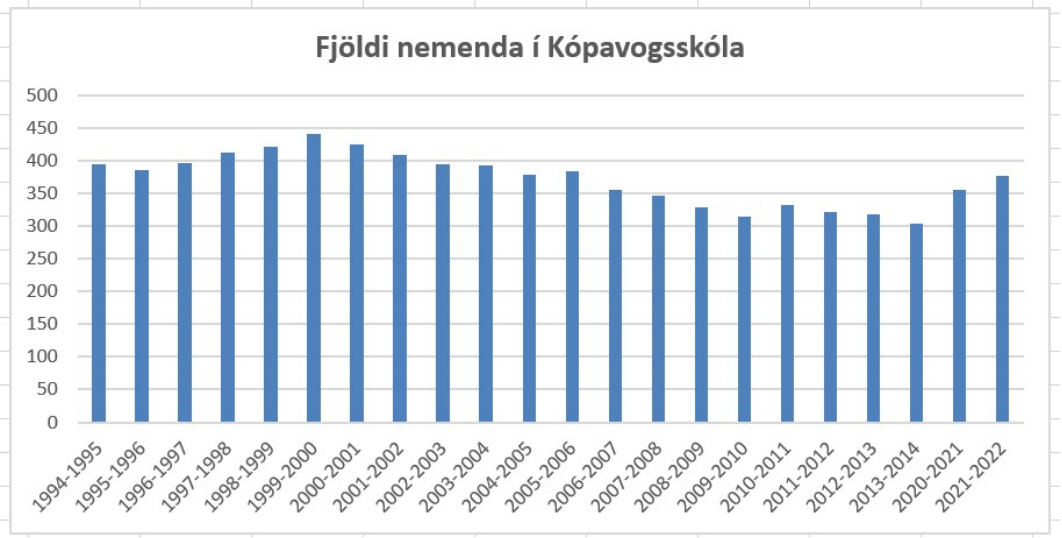
Með aukinni íbúðabyggð á Auðbrekkusvæðinu eykst þörf á leikskólaplássum. Í gildandi deiliskipulagi fyrir Lund er gert ráð fyrir leikskóla við Lund 25 en ekki er komin tímasetning á hvenær hann verður byggður. Kópavogsskóli mun taka við börnum á grunnskólaaldri. Þá er Menntaskólinn í Kópavogi í göngufjarlægð. Heilsugæsla Kópavogs er í Hamraborg og stutt er í alla verslun og þjónustu.



Staðsetning skóla og leikskóla í nágrenni Auðbrekkusvæðis.

Súlurit sýnir fjölda nemenda í Kópavogsskóla frá árinu 2000-2014. Nemendum hefur fækkað jafnt og þétt á þessu tímabili í skólanum. Skoða þarf í samstarfi við Menntasvið Kópavogs fjölgun nemenda í skólahverfinu. Kostnaðarsamt er að reka grunnskóla og Kópavogsskóli er ekki hagkvæm eining eins og staðan er í dag vegna fárra nemenda en reksturinn verður hagkvæmari fyrir sveitarfélagið með auknum fjölda nemenda.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



3 Framsetning skipulagsgagna þróunarsvæðisins

Deiliskipulög verða lögð fram í uppdráttum í mælikvarða 1:2000 ásamt skýringarmyndum, greinargerðum og skipulagsskilmálum.

3.1 Samráð og kynningar

Meðal annars verður haft samráð við eftirtalda aðila:

- Lóðarhafar Auðbrekkusvæðis
- Íbúar nærliggjandi byggðar
- Rekstraraðilar á svæðinu
- Hverfisráð Digraness
- Vegagerðin
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Kópavogs- og Hafnarfjarðarsvæðis
- Skipulagsstofnun
- Umhverfis- og samgöngunefnd Kópavogs
- Menntasvið Kópavogs

Mikilvægt er að samráð við alla hagsmunaaðila sé gegnsætt og virkt meðan á skipulagsvinnu stendur.

Lýsing skipulagsverkefnis, breyttar áherslur bæjaryfirvalda á þróunarsvæði Auðbrekku og tillaga að deiliskipulagi fyrir svæði 4 og 5 auk tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir svæði 3 verður aðgengileg á heimasíðu Kópavogsbæjar og hjá þjónustuveri Kópavogsbæjar að Digranesvegi 1.

4 Tímaáætlun

Á fundi skipulagsnefndar 17. nóvember 2014 voru kynntar hugmyndir fyrir Auðbrekkusvæðið frá H3 arkitektum, KRark, Apparat ehf, T.ark, Yrki arkitektum og ASK arkitektum. Á fundi skipulagsnefndar 15. desember 2014 voru niðurstöður rýnihóps kynntar ásamt umsögnum rýnihópsins um tillögurnar þar sem tillaga ASK arkitekta var metin sterkust.

Á fundi skipulagsnefndar 19. janúar 2015 var samþykkt að haldinn yrði íbúafundur fimmtudaginn 29. janúar þar sem kynntar voru hugmyndir um fyrirhugaða deiliskipulagsvinnu og stofnun hagsmunasamtaka Auðbrekkusvæðis. Samantekt frá íbúafundi voru kynntar á sameiginlegum fundi skipulagsnefndar og umhverfis- og samgöngunefndar 9. febrúar 2015.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Eftirfarandi skipulagsvinna hefur farið fram:

► Samráðsfundur með hagsmunaaðilum	29. janúar 2015
► Skipulagslýsing lögð fyrir skipulagsnefnd	4. maí 2015
► Skipulagslýsing lögð fyrir bæjarstjórn	12. maí 2015
► Samráð við Skipulagsstofnun um lýsingu verkefnis:	maí 2015
► Almenn kynning á lýsingu verkefnis frá 4. maí 2015	maí 2015
► Deiliskipulagsvinna við reit 1, 2 og 3.	júní til júlí 2015
► Tillaga að deiliskipulagi auglýst	ágúst- september 2015
► Deiliskipulag fyrir reit 1, 2 og 3 samþykkt	23. maí 2016
► Deiliskipulagsbreyting fyrir Auðbrekku 7 samþykkt	9. apríl 2018
► Deiliskipulagsbreyting fyrir Nýbýlaveg 2-12 m.s.br samþ.	4. desember 2020
► Deiliskipulagsbreyting fyrir Auðb. 9-11 samþykkt	4. júní 2021
► Fundur með hagsmunaaðilum á reit 4	ágúst 2019
► Fundur með hagsmunaaðilum á reit 5	ágúst 2019
► Samþykkt að nýju að hefja skipulagsvinnu	október 2024
► Fundur með lóðarhöfum á reit 4	des 2024 og jan 2025

Gert er ráð fyrir eftirfarandi framvindu skipulagsvinnu:

► Forkynning á deiliskipulagi lögð fyrir skipulagsráð	20. október 2025
► Samráð við Skipulagsstofnun um verkefnið	í október 2025
► Unnið úr athugasemdum	í nóvember 2025
► Tillagan kynnt á vinnslustigi á opnum fundi	í desember 2025
► Unnið úr athugasemdum frá opnum fundi	í janúar 2026
► Tillaga að deiliskipulagi lögð fyrir sveitarstjórn	í janúar 2026
► Tillagan auglýst	til 28. febrúar 2022

5 Áfangaskipting

Hér að neðan kemur fram áætlaður fjölda fermetra í atvinnuhúsnæði (verslun og þjónustu) og fjöldi íbúða og bílastæða á svæði 4 (Auðbrekku 15 til 25) og 5 (Auðbrekku 2-14) samkvæmt auglýstum deiliskipulagsuppdrætti og skipulagsskilmálum ásamt tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir svæði 3. Tillögur þessar að deiliskipulagi fyrir svæði 4 og 5 og breytt tillaga að deiliskipulagi fyrir svæði 3 er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.

Einnig kemur fram áætlaður fjöldi fermetra í atvinnuhúsnæði (verslun og þjónustu) og fjöldi íbúða og bílastæða á reitum 1, 2 og 6.

Í samantekt fyrir þróunarsvæðið eru heildartölur fyrir allt svæðið og þar með áætlun um reitanýtingu svæðisins. Í áframhaldandi deiliskipulagsvinnu fyrir svæði 1 og 2 mun heildaryfirbragð hverfis lýst með áætlaðri hæð byggðar og legu byggingarreita. Þá verður göngu og hjólastígaleiðum lýst svo og aðkomu bílaumferðar að svæðinu. Heildarskipulagið verður haft til hliðsjónar í komandi deiliskipulagsvinnu fyrir reitina 1 og 2 í seinni áfanga skipulagsvinnunnar. Þá má reikna með að gera þurfi breytingu á gildandi Aðalskipulagi Kópavogs fyrir þann hluta þróunarsvæðisins sem nær til svæðis 2 og á svæði 1.

Þar sem fyrirhuguð uppbygging á svæði 4 er á þróunarsvæði er ómögulegt að sjá fyrir með nákvæmni hvert hlutfall íbúða og athafnahúsnæðis verður eða hversu mikil eða hröð fyrirhuguð uppbygging verður. Þess vegna eru ofangreinar tölur um stærðir sem og tölur í skipulagslýsingu um áætlaðan fjölda íbúða og fermetra á skipulagssvæðinu settar fram með fyrirvara um nákvæmni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

5.1 Svæði 1, 2 og 3 – breytingar frá 2015

Svæði 1 (Nýbýlavegur 2-12)

Heildarfermetrafjöldi í atvinnuhúsnæði áður en uppbygging hófst var um 12.000 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 20.200 m^2 /var 15.000 m^2. Fjölgun um 5.200 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 7.800 m^2 / var 11.000 m^2. Fækkun um 3.200 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 7.700 m^2 / var 5.600 m^2. Fjölgun um 2.100 m^2
Fjöldi íbúða: 85 var 89. Fækkun um 4 íbúðir.
Fjöldi bílastæða 370.
Samtals fermetrar um 35.700 m^2. (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 21.700 nýir fermetrar / var 31.600 m^2. Fjölgun um 4.100 m^2.

Svæði 2 (Auðbrekka 1-5 oddatölur)

Heildarfermetrafjöldi í atvinnuhúsnæði áður en uppbygging hófst var um 3.560 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 16.500 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 0 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 5.500 m^2.
Fjöldi íbúða: 0.
Fjöldi bílastæða 290.
Samtals fermetrar um 22.000 m^2. (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 19.000 nýir fermetrar.

Svæði 3 (Auðbrekka 7-13 oddatölur)

Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 4.000 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 7.000 m^2 / var 6.300 m^2. Fjölgun um 700 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 8.000 m^2 / var 9.000 m^2. Fækkun um 1.000 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 4.300 m^2.
Fjöldi íbúða: 80 var 76. Fjölgun um 4
Fjöldi bílastæða 170.
Samtals fermetrar um 19.600 m^2. (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 15.500 nýir fermetrar.

Kennitölur fyrir svæði 1-3

Heildarfermetrafjöldi í atvinnuhúsnæði áður en uppbygging hófst var um 19.500 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 43.700 m^2 / var 37.800 m^2. Fjölgun um 5.900 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 15.800 m^2 / var 20.000 m^2. Fækkun um 4.200 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 17.500 m^2 / var 15.400 m^2. Fjölgun um 2.100 m^2.
Fjöldi íbúða: 165.
Fjöldi bílastæða 830
Samtals fermetrar um 77.000 m^2 / (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 57.500 nýir fermetrar. var 73.200 m^2. Fjölgun um 4.100 m^2.
Reitanýting fyrir breytingu: húsn. 17.500 m^2 / lóð 23.300 m^2 = 0.75
Reitanýting eftir breytingu: húsn. 77.300 m^2 / lóð 30.000 m^2 = 2.57
Var miðað við fyrri skipulagslýsingu 73.200 m^2 / lóð 30.000 m^2 = 2.45

5.2 Svæði 4, 5 og 6

Svæði 4 (Auðbrekka 15-27 oddatölur) – breytingar frá 2015

Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 6.500 m^2. 7.800 m^2 m. samþ. deili. Auðbrekku 15
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 2.200 m^2. / var 6.000 m^2. Fækkun um 3.800 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 8.400 m^2. / var 7.000 m^2. Fjölgun um 1.400 m^2
Áætlaður fjöldi m^2 í geyms. og stæðum í kjallara: 3.100 m^2. / var 3.500 m^2. Fækkun um 400 m^2.
Fjöldi íbúða: 89. / var 55. Fjölgun um 34 íbúðir
Fjöldi bílastæða 130 / var 200. Fækkun bílastæða um 70

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

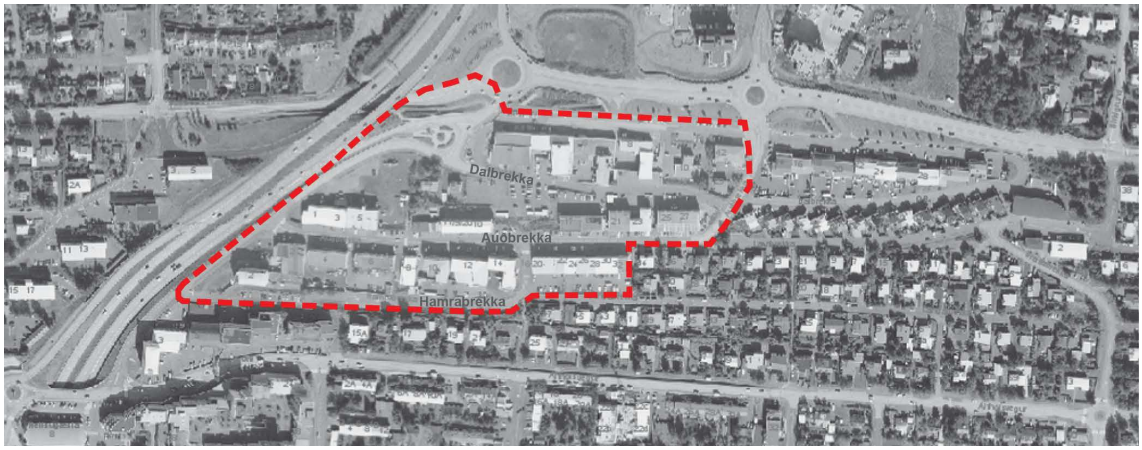
Samtals fermetrar um 13.700 m^2. (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 5.400 nýir fermetrar. / var 16.500 m^2. Fækkun um 2.800 m^2, aðallega vegna fækkunar m^2 í atvinnuhúsnæði.

Svæði 5 (Auðbrekka 2-14 jafnar tölur)
Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 12.000 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 6.820 m^2 / var 12.000 m^2. Fækkun um 5.180 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 15.060 m^2 / var 14.000 m^2. Aukning um 1.060 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í geyms. og stæðum í kjallara: 3.470 m^2. var 7.000 m^2. Fækkun um 3.530 m^2.
Fjöldi íbúða: 146 var áætlað 115. Fjölgun 31 íbúð.
Fjöldi bílastæða 234 / var 390. fækkun um 156
Samtals fermetrar um 25.350 m^2 (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 13.600 nýir fermetrar./ var 33.000 m^2. (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 21.000 nýir fermetrar. Fækkun um 7.650 m^2.

Svæði 6 (Auðbrekka 16-32)
Núverandi heildarfermetrafjöldi er um 3.800 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 1.300 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 2.500 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 0 m^2.
Fjöldi íbúða: 27.
Fjöldi bílastæða 50. Samtals fermetrar um 3.800 m^2. (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar)

Kennitölur fyrir svæði 4-6
Heildarfermetrafjöldi í atvinnuhúsnæði áður en uppbygging hófst var um 22.300 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 10,320 m^2 / var 21.800 m^2. Fækkun um 11.480 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 23.460 m^2 / var 24.500 m^2. Fjölgun um 1.040 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 6.570 m^2/ var 11.500 m^2. Fækkun um 4.930 m^2.
Fjöldi íbúða: 262 / var 197. Fjölgun um 65 íbúðir.
Fjöldi bílastæða 414
Samtals fermetrar um 39.050 m^2 (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 19.450 nýir fermetrar.
Reitanýting fyrir breytingu: húsn. 22.300 m^2 / lóð 24.000 m^2 = 0.9
Reitanýting eftir breytingu: húsn. 41.950 m^2 / lóð 30.000 m^2 = 1.4
Var miðað við fyrri skipulagslýsingu 57.800 / lóð 30.000 m^2 = 1.9

6 Heildarskipulag bróunarsvæðis

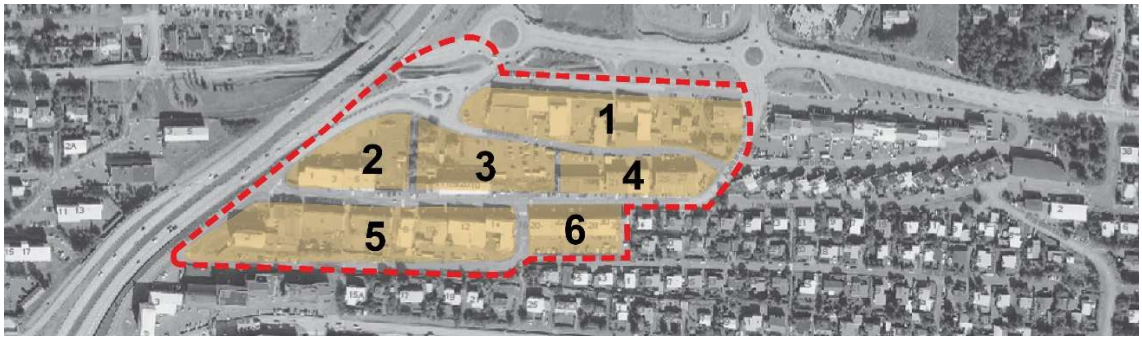


Í fyrsta áfanga verður allt umferðaskipulag innan deiliskipulagssvæðisins og áhrifasvæðisins endurskoðað og endurhannað. Gatnagerð, götuhönnun og innviðir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Heildarfermetrafjöldi í atvinnuhúsnæði áður en uppbygging hófst var um 42.000 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í atvinnuhúsnæði: 54.020 m^2 / var 60.000 m^2. Fækkun um 5.980 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í íbúðum: 39.260 m^2 / var 44.000 m^2. Fækkun um 4.740 m^2.
Áætlaður fjöldi m^2 í niðurgröfnum bílakjöllurum: 24.070 m^2 / var 27.000 m^2. Fækkun um 2.930 m^2
Fjöldi íbúða: 427 var 362. Fjölgun um 65 íbúðir.
Fjöldi bílastæða 1244
Samtals fermetrar um 117.000 m^2 (atvinnuhúsnæði, íbúðir og bílakjallarar) þar af um 77.000 nýir fermetrar. Var 131.000 m^2. Fækkun um 14.000 m^2
Reitanýting fyrir breytingu: húsn. 42.000 m^2 / lóð 47.000 m^2 = um 0.9
Reitanýting eftir breytingu: húsn. 117.000 m^2 / lóð 60.000 m^2 = um 1.95
Var miðað við fyrri skipulagslýsingu 131.000 m^2 / lóð 60.000 m^2 = um 2.18

6.1 Svæði deiliskipulags



Á skýringarmynd er sýnd reitaskipting svæðisins. Búið er að deiliskipuleggja reit 1, 2 og 3. Framkvæmdir eru hafnar á reit 1 og 3 og eru íbúðarhús að Nýbýlavegi 10 og Auðbrekku 13 og Dalbrekku 2-6 nánast tilbúinn. Í áframhaldandi skipulagsvinnu verður farið í að deiliskipuleggja reiti 4, 5 og 6 í samræmi við markmið þróunarsvæðisins eins og þau eru tíunduð í Aðalskipulagi Kópavogs 2019 -2040 og áætlun um reitanýtingu og heildaryfirbragð hverfisins eins og kemur fram hér að ofan í uppfærðri skipulagslýsingu dags. 17. október 2025

6.2 HEIMILDASKRÁ

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024. Kópavogsbær, 2015

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Kópavogsbær, 2022

Mannvit (2016). Uppbygging á Auðbrekku Áhrif á umferð, hljóðvist og loftgæði.

Cowi (2025). Uppbygging á Auðbrekku Áhrif á umferð, hljóðvist og loftgæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026