

AUÐBREKKA Þróunarsvæði - Svæði 4

Auðbrekka 15 - 27 oddatölur

Breyting sky. 1 mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Vinnslutillaga

Breyting skv. 1 mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Erindi frá fundi skipulagsráðs nr. 11, dags 7. júlí 2025 ONE / 2201629

Greinargæð:

Stærð og afmörkun skipulagssvæðis.

Skipulagssvæðið afmarkast af Aðbrekku 13 og Dalbrekku 2-12 til austurs, Dalbrekku til norðurs og Aðbrekku til suðurs og vesturs. Svæðið hallar frá suðri til norðurs og liggur í um 25-35 m.y.s. Sunnan og suðvestan við svæðið er mótbjargarstærmi Hamraborgar, með verslun og þjónustu, ásamt annari stærsemi. Svæði 4 er hluti þróunarssvæðis Aðbrekku skv. Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og nær til lóðanna Aðbrekku 15, 17, 19, 21, 23 og 25-27.

[illegible]

Stærð og afmörkun: Skipagönguæðli sem er um 0,8 ha að stærð, afmarkast af Dalbrekku 14 og Aðurbrekku 13 til vesturs, Aðurbrekku 16-38 til suðurs, Dalbrekku 30 og Laufbrekku 30 til austurs og Nýbýlavegi 4 til 12 til norðurs. Svæðinu hallar frá suðri til norðurs og liggur í um 25-35 m.s. Sunnan og suðvestan við svæðið er miðbýjarstærsting Hamraborgar, með verslun og þjónustu, ásamt annari stærstífi. Svæðið er hluti þróunarsvæðis Dalbrekku 1. Nýbýlavegur sk. Aðalskipagöngu Kópavogs 1990-2040 og nær nánar til söðu til löðanna við Aðurbrekku nr. 15, 17, 19, 21, 23 og 25-27.

Lýsing á landi og húsnáðnum:
Í þegar þýgð hvern skil lagt mat á vörðveglugildi og sviptið byggðar og einstaka byggðina sem fyrir er með gerð húsnáðnum. Á grunni þeirrar könnunar eru markmið og skilmálar gerðir. Meðfylgjandi dekiluppissu þessu er húsnáðnum fyrir Aubtrekkur dags. 4. maí 1951 en þar eru helstu upplýsingar um núverandi hús og fyrirtægi svæðisins skráð. Við Aubtrekkur stendur atvinnuhúsnæði í mismunandi ástandi. Húsin eru byggð á árunum 1964 til 1976 og eru einn húsnáðinnarkrakavíli og fyrsti staðali. Í húsnáðnum kemur fram að lítil vörðveglugildi sé í húsnáðnum en það þau séu lítil vörðveglur og misvel viðhaldið. Ýmis þjónusturastofur hafa í húsnáðnum. Möguleiki er að bæta við 1-2 hæðum við núverandi byggðina á svæði 4 en löðnarkrafur þjálfir að þau þurfaðastofur áður en söttr er um byggjargarfi.

Tilfaga áð breyttu tillitaskýrningu:
 Á deiliskýpingsáætlun (svæði 4) sem er um 0,9 ha og á stærð er gert ráð að auka byggigagnamagn og koma fyrir 94 nýjum íbúðum, að hluta hl í núverandi atvinnuhúsnæðni en að hluta hl í nýju húsnæði sem kemur sem háskinn og stækkan á núverandi byggigagnamagninu við Aureksku 17-27 og 28. Nýju nýju húsnæði sem er á Aureksku 15 fyrir bókun og atvinnuhúsnæði með niðurgátrunin þilleguátt á 9.900 m² þar. Gert er ráð um 1.500 m² af því koma fyrir byggigagnamagninu við Aureksku 21-27. Nýverið byggigagnamagn á svæði 4 er um 6.500 m² og um 7.500 m² með samþykku deiliskýpings vegna Aureksku 15. Áætlað er að fermetrum í atvinnuhúsnæði fækkni um 3.000 m² og verði um 3.500 m² fyrir breytingar. Heildarbyggigagnamagn bóknað er áætlað að verði um 8.900 m² þar af um 3.500 m² í öðrum byggigagnamagninu. Fjöllið tilbæstað er áætlað um 115 nýn lóðir. Heildarfermetur tilgagnir í húsnæði er áætlað um 16.500 m² þar af um 3.800 nýr fermetrar. Áætlað er að reytningin á svæði 4 breytist og hækkir í 0,7/1/1/4, sjá nánar í séráætluninni á skýpingsáætluninni. Miðað við 2:1 búa í hverja bóknað er áætlað að um 200 bókna komi til með þá búa á svæðinu tilgagnir. Húsnæði sem liggur í áhræð og sýnir af áhræðum á svæðinu 4 eru áætlaðar um 1.500 m² og um 1.500 m² af þessum reytningin er áætlað 1,8. Þeltfelli skýpingsáætluninn, svæði 4 er áætlað um 19 bókna. Á skýpingsáætluninni, bæði elminni og séráætlun, fyrir elstaða lóðir fyrir deiliskýpingsáætlun.

Að Aubrekku 15 (og Dalbrekku 16 og 18) er heimil að reisa nýtt líðar- og verslunarsíðu á 5 hæðum með 37 líðum og um 300 m² í verslunarsíðunæði með auknu frá Aubrekku og 200 m² í verslunarsíðunæði með auknu frá Dalbrekku ásamt göngu- og tröppum með dválarsvæði og torgi vestan við hús. Gert er ráð fyrir blakjallara á tveimur hæðum með innkeyrslu frá Dalbrekku. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjól og vagna. Gert er ráð fyrir 49 blakjallara í kjallara, þar af 4 blakstæðum fyrir atvinnustærstær innan löðu.

Að Aubrekkur 17 (og Dalbrekkur 20) er heimild að byggja við núverandi húsnæði eina hæð auk indreginni þakhæð og koma fyrir 8 íbúðum á efri hæðum. Auk þess er gert ráð fyrir 300 m² í verslun og þjónustu á jarðhæð með aðkomu frá Aubrekkum. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjól og vagna. Gert er ráð fyrir 11 bílastæðum. Aðkoma er sameiginleg með Aubrekkum 19. Samvinnu löðarhafa Aubrekkur 17 og 19 er skilyrði fyrir uppbyggingu.

Að Aðurbrekk 19 (og Dalbrekk 22) er heimil að byggja við núverandi húsnæði eina hæð innregna hæð og koma fyrir 8 íbúðum þar af 4 íbúðum á annarri hæð og 4 íbúðum á þriðju hæð. Auk þess er gert ráð fyrir 300 m² í verslun og þjónustu á jarðhæð með aðkomu frá Aðurbrekk. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjól og vagna. Gert er ráð fyrir 11 bílastæðum. Aðkoma er sameiginleg með Aðurbrekk 19. Samvinna lóðarhata Aðurbrekk 17 og 19 er skilyrði fyrir uppbyggingu.

Að Audbrekku 21 (og Dalbrekku 24) er heimilt að bygja við núverandi húsnæði eina hæð og koma fyrir 9 íbúðum. Auk þess er gert ráð fyrir 400 m² í verslun og þjónustu á jörðhæð með aðkomu frá Audbrekku. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjóla og vagna auk bilageymslu fyrir 4 bíla. Gert er ráð fyrir 11 bílastæðum fyrir íbúði og 2 bílastæðum fyrir atvinnuhúsnæði innan lóðar.

Að Audbrekku 23 (og Dalbrekku 26) er heimilt að byggja við núverandi húsnæði eina hæð og koma fyrir 10 íbúðum. Auk þess er gert ráð fyrir 400 m² í verslun og þjónustu á jörðhæð með aðkomu frá Audbrekku. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjól og vagna auk bilageymslu fyrir 6 bíla. Gert er ráð fyrir 12 bílastæðum fyrir íbúðir og 2 stæðum fyrir atvinnustarfsemi innan lóðar.

Að Aubrekku 25-27 (og Dalbrekku 28) er heimilt að byggja við núverandi húsnæði eina hæð auk inndreginni þakhæð og koma fyrir 22 íbúðum. Auk þess er gert ráð fyrir 800 m² í verslun og þjónustu á jarðhæð með aðkomu frá Aubrekku. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjóla og vagna auk bílagæmslu fyrir 16 bíla. Gert er ráð fyrir 27 bílastæðum fyrir íbúði og 4 fyrir atvinnustarfsemi. Í sérakvæðum hefur að nýjan er fjallað nánar um fjölda bíla.

Nálæggð bygð- og þjónusta
 Sunnan við skólar er íbúðabygging með 3-3 hæða húsum sem standa hátt í landi. Vestan við það er erlambúgarð, þjónusta- og menningarssvæði meðbæjar Kópavogs í um 400m fjarlægð. Austan við svæðið við Nýbylgjavegur eru verslanir og þjónbúðir. Þyrntak er í stórum íbúðahúsum, sem standa nálægt og lægra í landi. Þar er einn farnalandsstíll Mik og einn grunnskóli (Kópavogsskóli) eru sunnan við svæðið (í um 400m fjarlægð). Annar grunnskóli, Snælandsskólinn er austan við svæðið (í um 1,2 km fjarlægð). Miðað er við að unglingar á grunnskólaaldri Á Dreifubreyksvegi sést þessa skóla.

Atvinnustarfsmengi
 Á jarðhæð bygginga við Aðurbrekku er áfram gert ráð fyrir að verði atvinnustarfsmengi af ýmsum toga. Um er að ræða verslanir, og þjónustustarfsmengi. Takmarkanir eru þó á þessari starfsmengi og er hér einkum lítið til aðtráða er varða umhverfisþætti svo sem, hávaða, titning og mengun af ýmsum toga. Nánar er vísað til leyfisveitinga frá þeim lögboðnu aðilum er málið varða.

Aðkoma og umferð
Aðkoma að svæðinu er frá Aurbrekku og Dalbrekku. 30 km svæði verða auðkennd sérstaklega. Þar sem stofn- og tengistigar þvega götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum og hraðahindrunum. Dalbrekka og Aurbrekka eru þú þegar komnar með hámarkshraða 30 klíkstí. Gert er ráð fyrir göðu aðgangi líða að almenningssvögnum.

Gönguleiðir
Gönguleiðir liggja meðfram svæðinu og göngutengsl eru tryggð þvert á hverfið frá Nýbýlaveg að miðbæjarsvæði Hamraborgar/ Fannborgar. Kvaðir eru settar þar sem almennar gönguleiðir liggja innan lóða.

Opin svæði
Þar sem að líðlara, þor og atvinnuhús tæstingis liggja þáft að húsagöngum komi þær er ráð fyrir því að gera þau svæði sem liggja sunnan Dalshúsnæðs sem best úr garði með áherslu á "grænt" yfirbúg. Þanning er gerð ráð fyrir að byggja þar sem þótt er tæstingis átt að meirahluta líðlara grótt og þægðirum því fyrir á fótum þáttum svæðis. Svæðið til leikja, dvalar og öðru verða minn hús á 15 og 17. Áttinn 26-27 ásamt minni dvalarsvæðinu í þáttaríðni. Aukabúkkunum er tængslum við starfsemi sem verður á jarðhæð Dalshúsnæðs megin. Framkvæmdir, gatahögn og viðhald húsagata utan lönd verður á vegum Kópavogsbjar. Gatahögn (aðkomugata norðan húsa), innun lönd er á höndum löðlara starf. almenn ákvæði fyrir svæði 4.

Gróður

Á nokkrum stöðum á skipulagssvæðinu við Auðbrekku er gerð krafa um gróður og kemur leiðbeinandi staðsetning gróðurbeða og trjáa fram á deiliskipulagsupprætti. Með vali á gróðri verði þó tekið tillit til skuggamyndunar og útsýnis frá íbúðum. Nánar er vísað til greinar um frágang lóða í skipulagsskilmálum.

Bilastæði og bilageymslur

Bilastæði líbða og atvinnuhúsnæðis eru að hluta til í bilakjöllum og nánar útskýrt í meðfylgjandi skipulagsskilmálum. Miðað er við 1,2 stæði fyrir hverja líbð og 1 stæði fyrir hverja 50 - 200 m² í atvinnuhúsnæði. Gert er ráð fyrir bilastæðum við Aubreykku sem nýlást þjónustustarfsemi jarðhævar með þeim tækimörkunum að ekki megi leggja lengur en í klukkustund að viðlögum sektum.

Hljóðvíst í byggingum
Í skipulagsskilmálum eru sérákvæði er varða hávaða frá atvinnustarfsemi í byggingum. Hönnuðir eru minntr á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvíst innanhúss.

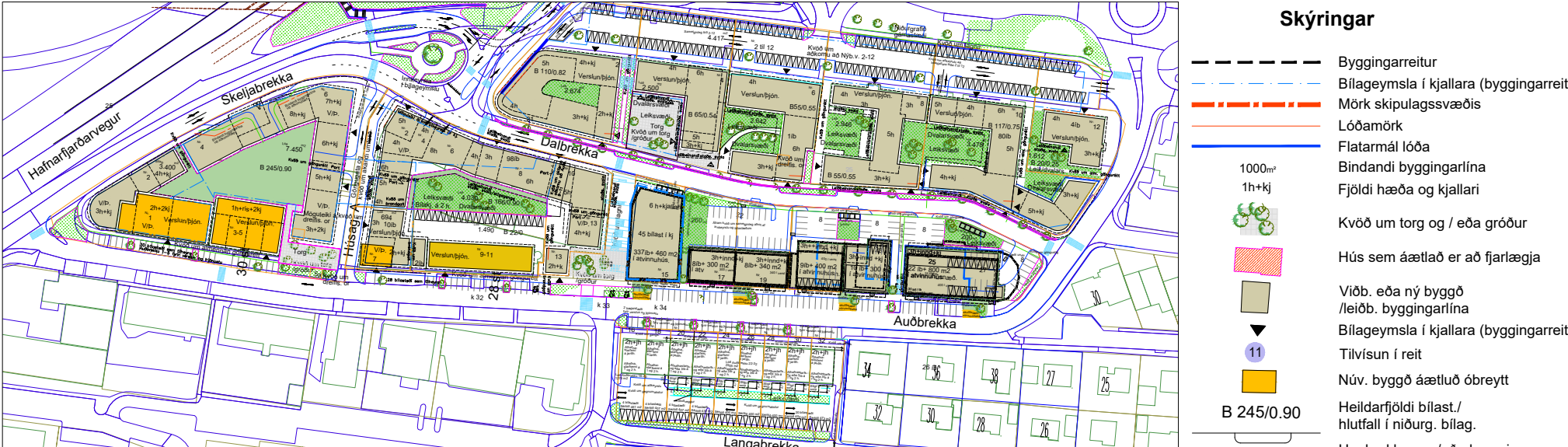
Fornleifavernd
Ekki eru skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu. Finnist fornleifar sem áður voru ókunnar skal finndi skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er og framkvæmdir stöðvaðar.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagins

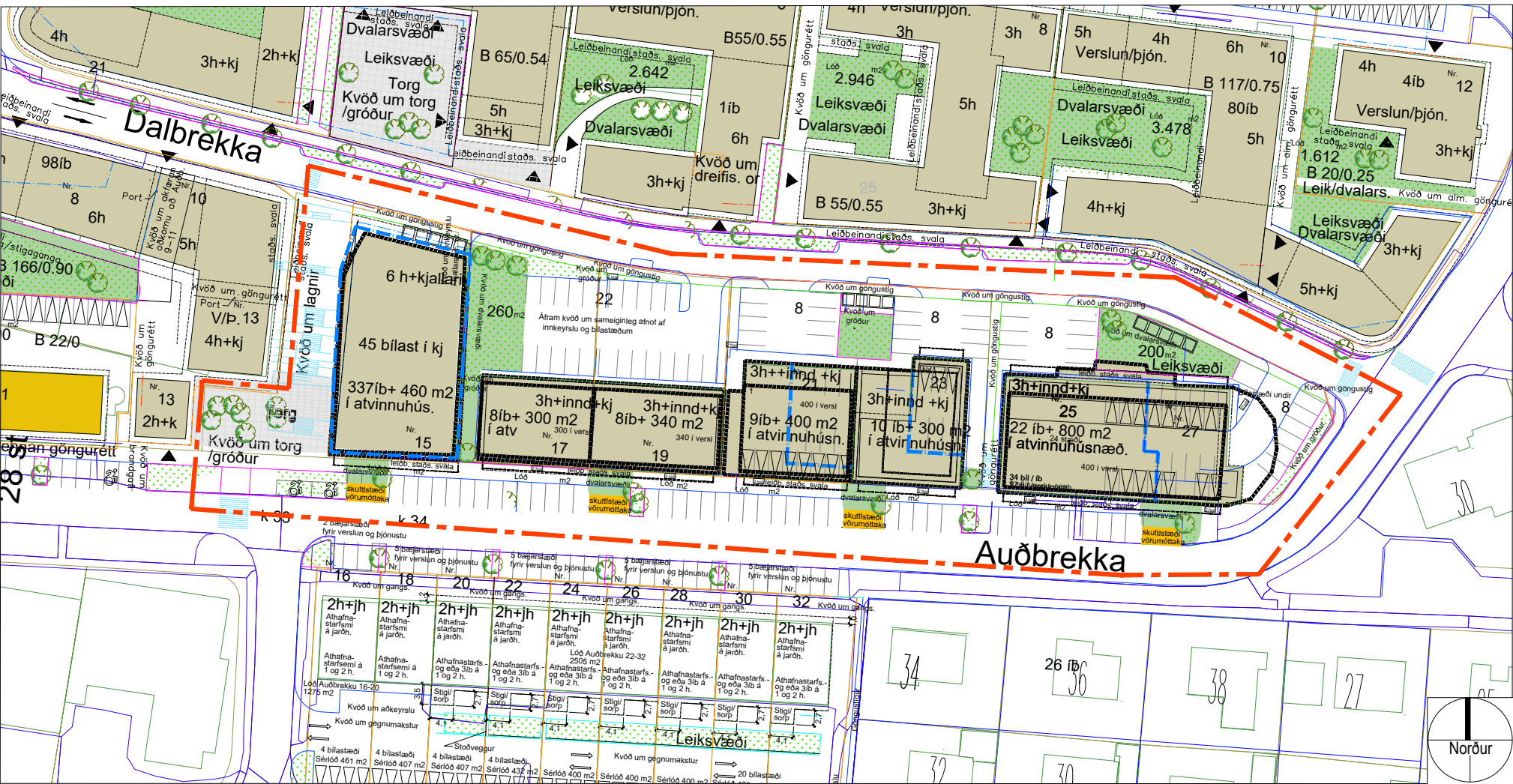
Skipulagsskilmálar, bæði almenningi og sérákvæmt skráttálmáningnum fyrir einstakrar löðr og hverja húsagerð á skipulagssæðinu fjáa deiliskipulagins. Í almennum ákvæðum skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarbíð, frágang löðr, hjólvísi í byggingum, bilagemyrur, bílastæði og sorp. Í sérákvæðum er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og löða, byggingarregli, grunnflöt húsa, fjóða löða, hæð húsa og þakform. Löðastærðir á deiliskipulagssæðinu eru leiðnandi og ákvæðast nánar við gerð mælinga. Hæðarkortar húsa og löða koma fram á hæðarbíði. Mæli- og hæðarbíð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagins. Sá fyrirvari er gerður að skipulagshöfundur og hæðargæla geta bresni við gerðir og mælingar.

Ferill málsins

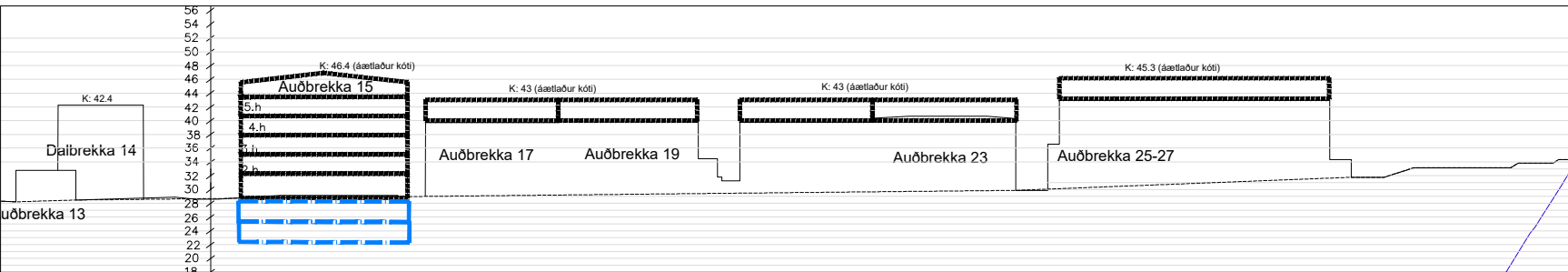
Á fundi skipulagsráðs 21. október 2024 var samþykkt að hefja vinnu við gerð deiliskipulags fyrir svæði 4 á þróunarsvæðinu Auðbrekku.



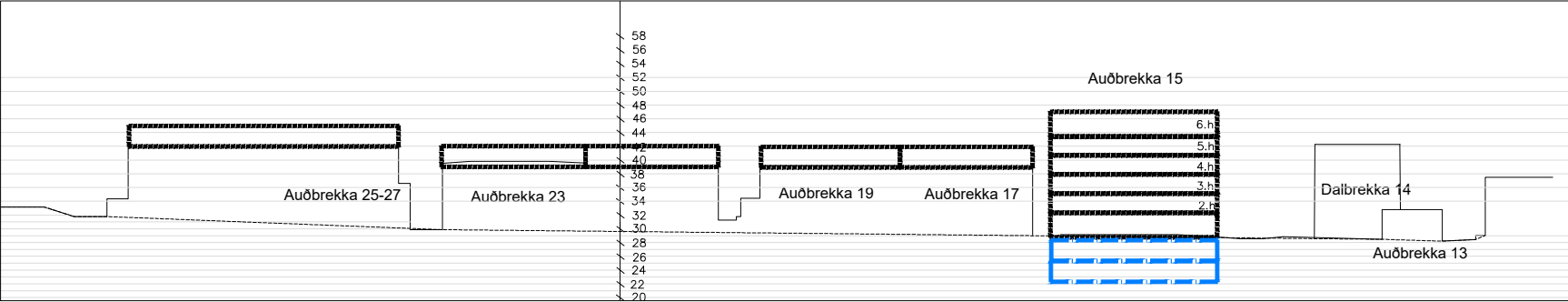
Skýringaruppdráttur. Svæði 1-6 í samræmi við markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins í mvk. 1:2500



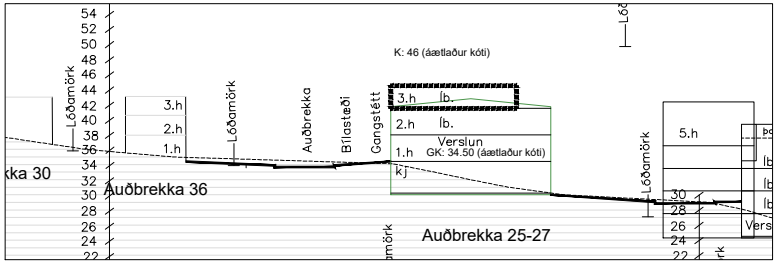
Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Auðbrekka þróunarsvæði. Svæði 4 í mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Auðbrekka - svæði 4
Sneiðing L-6 í mkv. 1:1000



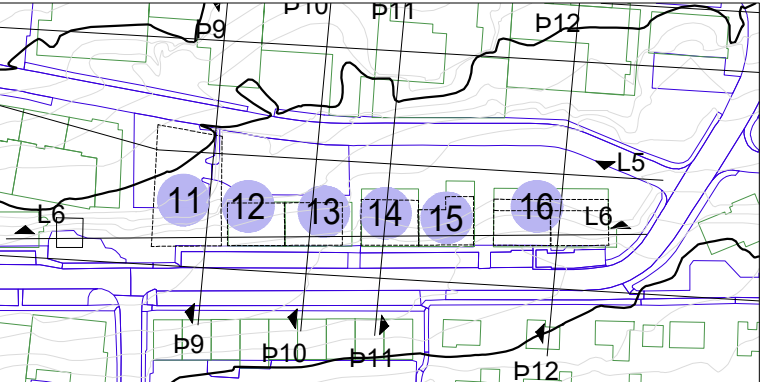
Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Auðbrekka - svæði 4
Sneiðing L-5 í mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Auðbrekka - svæði 4
Sneiðing þ-12 í mkv. 1:1000



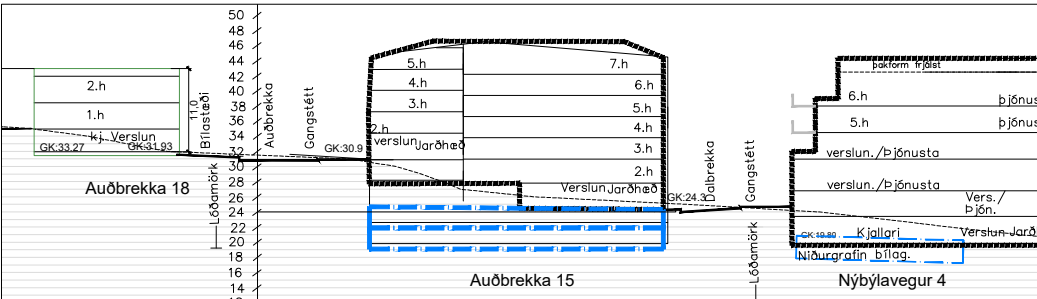
Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.
Samþykkt í bæjarstjórn 28. september 2021. Staðfest 28.
desember 2021 - birt í b-deild 30. desember 2021.



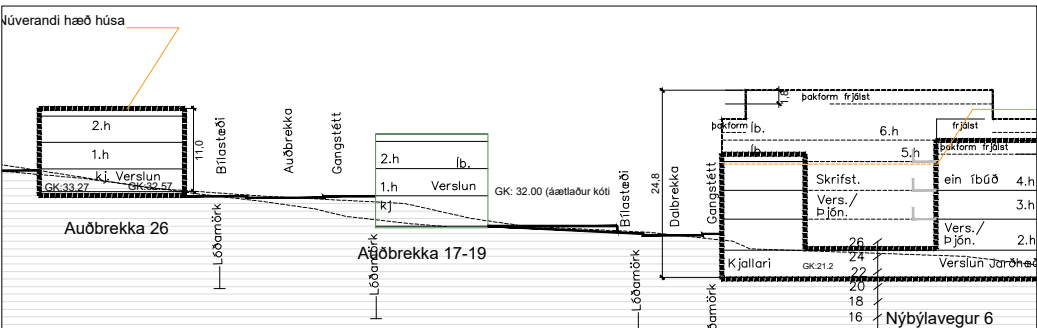
Skýringaruppdráttur. Staðsetning sneiðinga á svæði 4

[illegible]

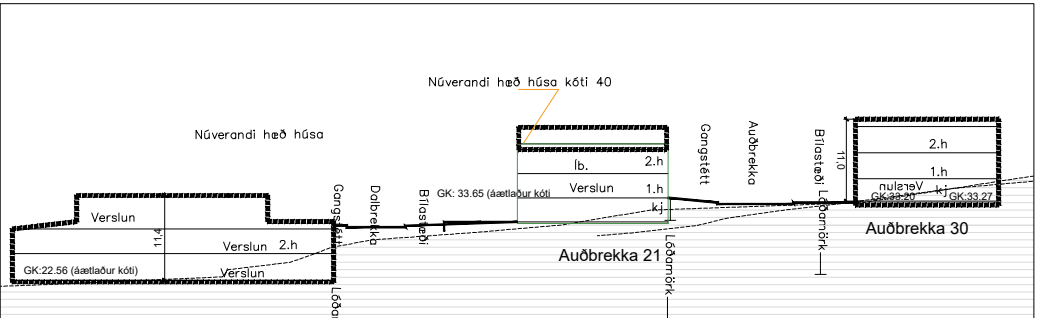
Tafla um stærðir.



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Auðbrekka - svæði 4
Sneiðing Þ-9 í mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Auðbrekka - svæði 4
Sneiðing Þ-10 í mkv. 1:1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi: Auðbrekka - svæði 4
Sneiðing Þ-11 í mkv. 1:1000