Greinargerð

Inngangur.
Kópavogsbær efndi til hugmyndasamkeppni um skipulag þróunarsvæðis Auðbrekku. Niðurstaða samkeppninnar lá fyrir síðla árs 2014 og var tillaga ASK arkitekta valin. Í kjölfarið var unnin skipulagslýsing sem samþykkt var 12. maí 2015. Á grundvelli vinningstillögunnar sem var áfangaskipt í 6 svæði var unnin skipulagslýsing (Auðbrekka, nýjar leiðir- ný markmið- nýtt hlutverk) dags. 4. maí 2015 sem gerði grein fyrir skipulagsáætlunum og væntanlegri þéttingu byggðar á Auðbrekku svæðinu. Lýsingin var kynnt og auglýst í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og bárust athugasemdir við tillögunna sem hafðar voru til hliðsjónar þegar unnin var deiliskipulagstillaga fyrir hluta svæðisins, svæði 1, 2 og 3. Skipulagsvinnunni lauk með samþykktu deiliskipulagi og birtingu þess í B- deild stjórnartíðinda 23. maí 2016. Á fundi skipulagsráðs 20. janúar 2017 var samþykkt erindi skipulagsdeildar um að hefja deiliskipulagsvinnu við svæði 4, 5 og 6.
Greinargerð þessi er úrdráttur úr greinargerð sem er í skipulagsskilmálum dags. 10. október 2025 sem fylgja deiliskipulagsbreytingu þessari en í þeim er nánar fjallað um m.a. tillögur að deiliskipulagi, atvinnustarfsemi, aðkomu og umferð, áhrif byggðar á umhverfið og nánari útfærslu deiliskipulagsins.

Stærð og afmörkun skipulagssvæðis 4.
Skipulagssvæðið afmarkast af Dalbrekku10 og Auðbrekku 13 til vesturs, Auðbrekku 16-38 til suðurs, Dalbrekku 14-30 til austurs og Nýbýlavegi 4-12 til norðurs. Svæðinu hallar frá suðri til norðurs og liggur í um 25-35 m. y.s. Sunnan og suðvestan við svæðið er miðbæjarsvæði Hamraborgar. Svæðið er rúmlega 0.8 ha að stærð og nær til þess hluta þróunarsvæðis Auðbrekku sem skráð er sem svæði 4 og nær nánar til tekið til lóðanna við Auðbrekku nr. 15 til 25 (odda tölur).

Forsendur.
Í staðfestu aðalskipulagi Kópavogs 2019 - 2040 er umrætt svæði skilgreint sem þróunarsvæði og lýst hvernig svæðið hefur breyst frá því að vera nær eingöngu fyrir iðnað í verslun- þjónustu- og íbúðarsvæði. Með vísan í samþykkta skipulagslýsingu miðast skipulag hverfisins við að auka hlut verslunar og þjónustu auk þess að fjölga íbúðum á svæðinu.
Einnig er tekið fram í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 að árið 2019 voru um 90 íbúðir ýmist í byggingu eða þegar byggðar. Á þróunarsvæðinu öllu er gert ráð fyrir 320 íbúðum til viðbótar til 2040 og gert ráð fyrir um 20.000 nýjum fermetrum í atvinnuhúsnæði. Þar til viðbótar verða bílageymslur neðanjarðar. Hlutfall innan þróunarsvæðisins er misjafnt eftir reitum innan svæðis en stefnt er að því að hlutur íbúðarhúsnæðis verði 50%. Breytingin mun leiða til þess að ásýnd norðurhluta Kópavogs mun batna. 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. Með tilgreindum vikmörkum má gera ráð fyrir að allt að 60% svæðisins verði íbúðir ca 8.700 m^2 og 40% atvinnurekstur ca 5.200 m2 þar af 2.200 m2 í verslun og þjónustu. Þar sem fyrirhuguð uppbygging á svæði 4 er á þróunarsvæði er ómögulegt að sjá fyrir með nákvæmni hvert hlutall íbúða og athafnahúsnæðis verður eða hversu mikil eða hröð fyrirhuguð uppbygging verður. Þess vegna eru ofangreindar tölur settar fram með fyrirvara um nákvæmni. Ekki er leyfilegt að vera með hótel eða gististarfsemi á svæði 4.
Deiliskipulagssvæði Auðbrekku eru einnig skilgreint sem þróunarsvæði en ekki er gefin upp framkvæmdartími og er því reiknað með að hverfið byggist upp á næstu 15 árum. Ekki eru í gildi deiliskipulagsáætlanir á svæði 4 en árið 1998 var samþykkt deiliskipulag fyrir Auðbrekku 13 til 15 fyrir athafnahús á tveimur hæðum og kjallara sem ekki hefur verið byggt. Við gildistöku nýs deiliskipulag fellur umrætt deiliskipulag Auðbrekku 13-15 úr gildi. Á deiliskipulagssvæðinu svæði 4 eru fyrir 5 atvinnuhús af mismunandi stærð. Atvinnuhúsin eru í misjöfnu ásigkomulagi og ekki fullnýtt undir atvinnustarfsemi. Deiliskipulag þetta er sett fram sem deiliskipulagsuppdráttur og greinargerð með skilmálum. Greinargerð þessi er annarsvegar almennir skilmálar fyrir mannvirki og umhverfi (hús og lóðir) og hinsvegar sérákvæði. Með skilmálum fylgir skýringarhefti B þar sem fram koma viðmið sem m.a. tengjast lýðheilsu, hagkvæmni og fagurfræði sem og dæmi eiða fyrirmyndir um meginform fyrirhugaðra húsa á svæðinu, útlit þeirra og efnisnotkun ásamt meginlínum í hönnun lóða. Skipulagsskilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir/reiti á skipulagssvæðinu ásamt því að ná yfir götur, stíga, leiksvæði og önnur almenningsrými á skipulagssvæðinu. Lagt er til að stofnuð verði húsfélög þar sem það á við fyrir hverja lóð á skipulagssvæðinu og þá einkum fyrir einstaka lóðir þar sem lóðarhafar eru margir. Unnin var ramatillaga að deiliskipulagi fyrir þróunarsvæðið í heild og hefur þegar verið samþykkt deiliskipulag fyrir svæði 1, 2 og 3.
Ein af forsendum deiliskipulagstillögunnar er skipulagslýsing Auðbrekkusvæðis dags. 4. maí 2015 sem var send hagsmunaaðilum til umsagnar í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög um umhverfismat áætlana nr. 106/2005. Ábendingar og athugasemdir bárust frá lóðarhafa Auðbrekku 2, Minjastofnun Íslands, Vegagerðinni, HHK, Umhverfisstofnun, OR og Skipulagsstofnun. Skipulags- og byggingardeild Kópavogs hefur tekið mið af innsendum athugasemdum og ábendingum í deiliskipulagsvinnu Auðbrekku.
Í samræmi við nýtt Aðalskipulag Kópavogs hefur umrædd skipulagslýsing dags. 14. maí 2015 verið uppfærð. Haldnir voru fundir með lóðarhöfum í des 2025 og janúar 2026 þar sem áform deiliskipulagsins voru kynnt. Niðurstaða fundarins var að ekki voru gerðar athugasemdir við framlagðar tillögur skipulagsdeildar Kópavogs. Tillagan að deiliskipulagi er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 og svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 og er sett fram sem deiliskipulagsuppdráttur og greinargerð með skilmálum.

Markmið:
Markmið deiliskipulagstillögunnar sem er:
Að bæta umhverfi, búsetugæði og efnahagslega umgjörð eldir byggðar í Kópavogi með aukinni blöndun byggðar sem miðar að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins.
Að auka jafnvægi í dreifingu atvinnu- og íbúðarsvæða og skapa þannig aukin atvinnutækifæri nær íbúðarhverfum
Að draga úr umferðarþörf og stytta vegalengdir á milli íbúða og verslunar, þjónustu og atvinnu með aukinni blöndun byggðar
Að bæta hljóðvist vegna aukinnar umferðar sem útfærð verður í deiliskipulagi.
Þessi markmið eru í samræmi við markmið um þróunarsvæði í aðalskipulagi Kópavogs og í samræmi við stefnu Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins eins og hún birtist í Byggðarþróun, fylgiriti með Höfuðborgarsvæðinu 2040, dags. júní 2015 um atriði eins og sjálfbærni, vaxtarmörk byggðar og kafla 7.1 um þróun skipulags og byggðar.
Fyrirhuguð þétting byggðar kemur til með að styrkja hlutverk Auðbrekkusvæðisins sem er að verða nútímalegt verslunar/ þjónustu og íbúðahverfi með fallega ásýnd, góða nýtingu og tengsl við miðbæjarsvæði Hamraborgar. Þetta yrði gert með að byggja við núverandi byggð þar sem það er hægt en fjarlægja hús þar sem þess er þörf. Tryggja þar að blöndun íbúða, verslunar og þjónustu verði með hag heildarinnar að leiðarljósi. Heildaryfirbragð hverfisins verður bætt og íbúðir fái tengsl við græn svæði sem tengir skipulagssvæðið saman og gefur því aðlaðandi ásýnd. Í skýringarhefti B eru sýnd velheppnuð dæmi um viðbyggingar við eldri hús og „varðveisla anda hverfisins“ sem nota skal til að móta fjölbreytt íbúðar- og athafnahverfi sem nýta kosti þeirra húsa sem fyrir eru. Til þess að ná fram markmiðum skipulagsins er gert ráð fyrir ákveðinni fjölbreytni í íbúðagerð, t. d. hvað varðar stærðir íbúða og er hámarsfjöldi og meðaltalsstærð íbúða tilgreind í sérákvæðum. Efnisval skal gefa íbúðum hlýlegt og nútímalegt yfirbragð. Tryggð verði göngutengsl um hverfið og að þjónustustarfsemi við Hamraborg/Fannborg.

Rök fyrir nýju deiliskipulagi:
Tími er kominn til að hrinda í framkvæmd áætlunum um uppbyggingu á þróunarsvæði Auðbrekku áfanga 4, 5 og 6 eins og fram kemur í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019 til 2040 þar sem núverandi nýting svæðisins er ófullnægjandi.
Erindi hafa borist frá lóðarhöfum Auðbrekku 15 til 25 um að koma m.a fyrir íbúðum í nýju húsnæði og eða í stað núverandi atvinnuhúsnæðis og auka byggingarmagn.

Áhrif byggðar á umhverfið.
Þéttari byggð er einn grundvöllur þess að draga úr umferð sem dregur um leið úr umhverfisáhrifum sem tengjast umferð s.s. hávaða og loftmengun. Í deiliskipulagstillögunni sem með tímanum mun leiða til meiri sjálfbærni, er gert ráð fyrir að allar húsa- og safngötur verði 30 km götur og góðu aðgengi að almenningsvögnum og gönguleiðum. Í ýtarlegri greinargerð sem fylgir skipulagsskilmálum er fjallað nánar um umhverfisþættina andrúmsloft, borgarlandslag, félagslegt umhverfi, eignir og efnahag og atvinnulíf. Með þessari skipulagsbreytingu fylgir minnisblað frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 23. ágúst 2015 sem og drög af uppfærslu dags dags 17. október 2025 þar sem farið er yfir möguleg umhverfisáhrif samfara þeim breytingum sem skipulagslýsingin gerir ráð fyrir á svæði 4

Húsakönnun - lýsing.
Meðfylgjandi deiliskipulagi þessu er húsakönnun fyrir Auðbrekku dags. 17. október 2025 en þar eru helstu upplýsingar um núverandi hús og yfirbragð svæðisins skráð. Við Auðbrekku stendur atvinnuhúsnæði í mismunandi ástandi. Húsin eru byggð á síðari hluta 20. aldar og eru engin húsfriðunarákvæði í gildi um svæðið. Ýmis þjónustustarfsemi hefur verið í húsunum. Hluti atvinnuhúsnæðis stendur þó ónýttur í dag.

Tillaga að deiliskipulagi
Á deiliskipulagssvæðinu (svæði 4) sem er um 0.8 ha að stærð er gert ráð fyrir að auka byggingarmagn og koma fyrir 89 nýjum íbúðum, að hluta til í stað núverandi atvinnuhúsnæðis en að hluta til í nýju húsnæði sem kemur sem hækkun og stækkun á núverandi byggingarreitum við Auðbrekku 17 til 25 og svo nýju húsi við Auðbrekku 15 fyrir íbúðir og athafnahúsnæði með niðurgrafinni bílageymslu. Gert er ráð fyrir að möguleiki verði á því að koma fyrir bílageymslum í núverandi kjöllurum við Auðbrekku 17-25.
Núverandi heildarfermetrafjöldi í atvinnuhúsnæði á svæði 4 er um 6.500 m2 en 7.800 m2 með samþykktu deiliskipulagi vegna Auðbrekku 15. Áætlað er að fermetrum í atvinnuhúsnæði fækki um 3.000 m2 og verði um 2.200 m2 í verslun og þjónustu eftir breytingar. Heildarbyggingarmagn íbúða er áætlað að verði um 8.400 m2. Fjöldi bílastæða er áætlaður um 130 stæði. Heildarfermetrafjöldi í húsnæði er áætlaður um 13.700 þar af um 5.400 nýir fermetrar. Áætlað er að reitanýting á svæði 4 breytist og hækki úr 0.97 í 1.7. sjá nánar í sérákvæðum meðfylgjandi skipulagsskilmála. Miðað við 2.7 íbúa á hverja íbúð er áætlað að um 240 íbúar komi til með að búa á svæðinu fullbyggðu. Húsnæði sem liggur á jarðhæð og snýr út að Auðbrekku er eingögu ætlað sem verslunar- og þjónustuhúsnæði. Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði fyrir einstaka lóðir fylgja þessu deiliskipulagi.

Nálægð byggð - skólar og þjónusta
Sunnan við svæðið er íbúðarbyggð með 1-3. hæða húsum sem standa hátt í landi. Vestan við það er miðbæjar-, þjónustu- og menningarsvæði miðbæjar Kópavogs í um 400m fjarlægð. Norðan við svæðið eru verslunar- og þjónustufyrirtæki í stærri lágreistari húsum, sem standa neðar og lægra í landi. Einn framhaldsskóli MK og einn grunnskóli (Kópavogsskóli) eru sunnan við svæðið (í um 400m fjarlægð). Annar grunnskóli, Snælandsskóli er austan við svæðið (í um 1,2 km fjarlægð). Miðað er við að unglingar á grunnskólaaldri á Auðbrekkusvæði sæki þessa skóla.

Atvinnustarfsemi
Á jarðhæð bygginga við Auðbrekku er áfram gert ráð fyrir að verði atvinnustarfsemi 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. Nánar er vísað til leyfisveitinga frá þeim lögboðnu aðilum er málið varða.

Aðkoma og umferð
Aðkoma að svæðinu er frá Auðbrekku og Dalbrekku. Krafa er gerð um að aðkoma að íbúðum á svæði 4 verði einungis frá Dalbrekku og að íbúðir fái staðföng eftir því. Þar sem Auðbrekkusvæðið er skilgreint sem samgöngumiðað þróunarsvæði má gera ráð fyrir góðu aðgengi íbúa að almenningsvögnum og að borgarlínu.

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

Opin svæði
Þar sem íbúðar- og atvinnuhús svæðisins liggja þétt að húsagötum er gert er ráð fyrir því að gera þau svæði sem liggja handan framhliða húsanna að kyrrlátum svæðum sem best úr garði með áherslu á “grænt” yfirbragð. Þannig er gert ráð fyrir að þök bílakjallara þar sem það er hægt verði að meirihluta hulin gróðri og þakgörðum komið fyrir á flötum þökum íbúðarhúsanna við Auðbrekku 23 og 25. Svæði til leikja og útiveru verða innan lóða í góðum tengslum við göngustíga sem liggja einnig innan lóða og tengjast milli lóða og göngustígum húsagatna. Uppbygging og viðhald húsagatna verður á vegum Kópavogsbæjar. Gatnagerð innan lóða er á höndum lóðarhafa sbr. almenn ákvæði fyrir svæði 4

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

Bílastæði og bílageymslur
Bílastæði íbúða og atvinnuhúsnæðis eru að hluta til í bílakjöllurum og nánar útskýrt í meðfylgjandi skipulagsskilmálum. Miðað er við 1 stæði fyrir hverja íbúð 0.2 stæði fyrir gesti og 1 stæði fyrir hverja 100 m2 í virku atvinnuhúsnæði.

Hljóðvist í byggingum
Í skipulagsskilmálum eru sérákvæði er varða hávaða frá atvinnustarfsemi í byggingum. Í lið 5 í almennum skilmálum er vísað til reglugerðar nr. $\frac{724}{2008}$ og fjallað um hljóðvist á skipulagssvæðinu. Hljóðvist verður í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávað og innan viðmiðunarmarka, 50 dB(A) á minnsta kosti á einni húshlið samkvæmt ÍST 45:2011. Með deiliskipulagi þessu fylgir hljóðvistar útreikningar sem skráðir eru í umhverfisskýrslu.

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

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins
Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði greinargerð í fullri lengd 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. Hæðarkótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega geta breyst við gerð hæðar og mæliblaða.

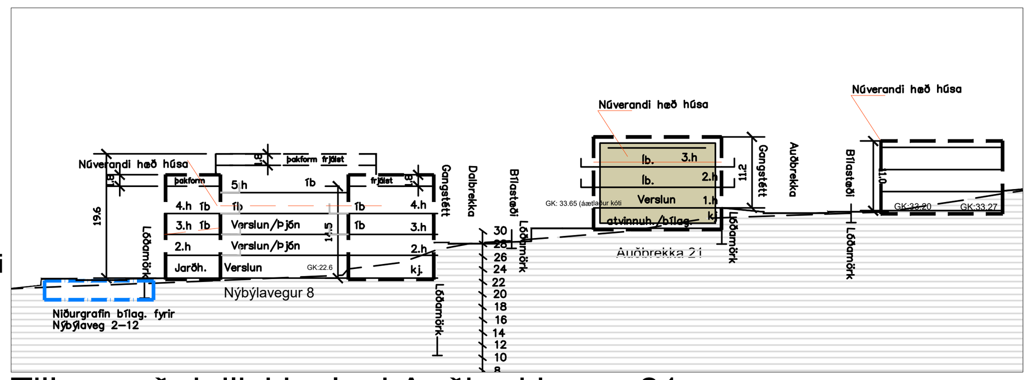
Ferill málsins
Ferill málsins er rakin ýtarlega í umsögn skipulags- og byggingardeildar dags.

Kópavogi 17. október 2025

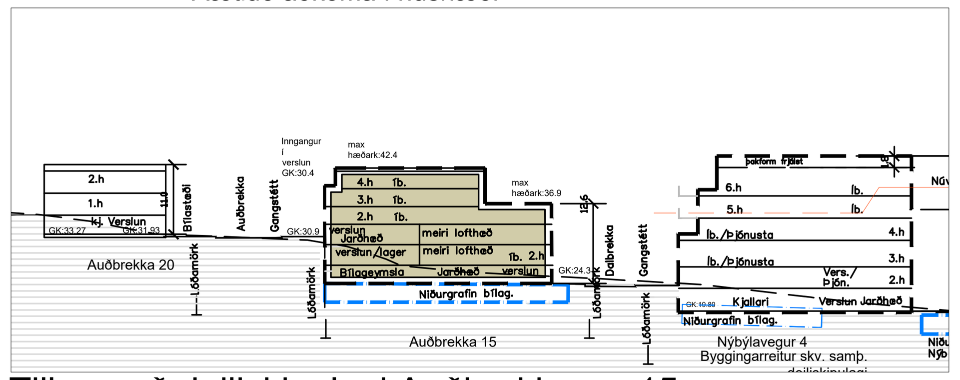
Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi

Skýringar

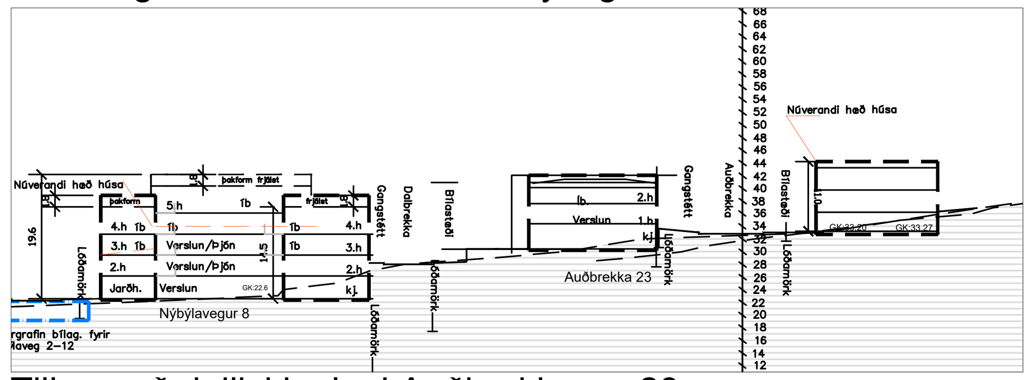
- Byggingarreitur
- Bílageymsla í kjallara (byggingarreitur)
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- N m2. Flatarmál lóða
- 5 h+k Fjöldi hæða og kjallari
- Bindandi byggingarlína
- Kvöð um torg og / eða gróður
- Tvístefna í götu
- Hús sem áætlað er að fjarlægja
- Viðb. eða ný byggð /leiðb. byggingarlína
- Áætluð aðkoma í húsnæði
- Leiðbeinandi staðs. svala
- Leiðbeinandi hæðaskipting
- B 24/0,7 Heildarfjöldi bílast./ hlutfall í bílageymslu.
- Göngustígur
- Upphækkun og/eða þrenging
- Trjágróður /opin svæði / dvalarsvæði
- Hljóðveggur max 3 m.
- Tilvísun í svæði
- Núv. byggð áætluð óbreytt



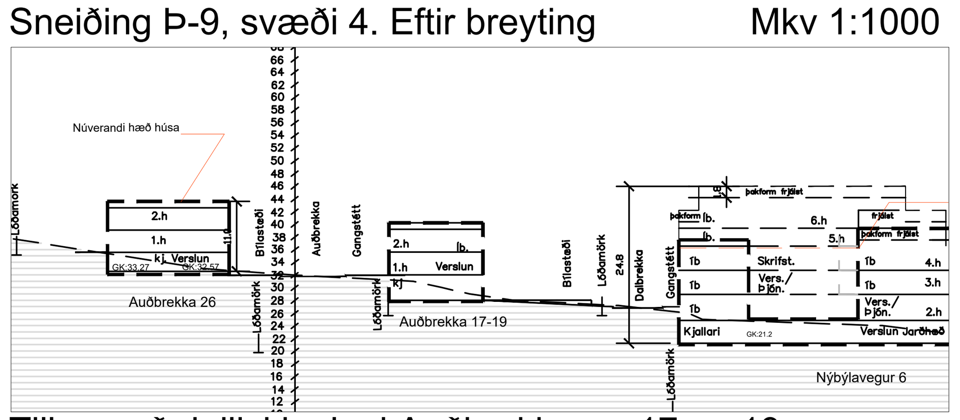
Tillaga að deiliskipulagi Auðbrekku nr. 21. Sneiðing Þ-13, svæði 4. Eftir breytingu. Mkv 1:1000



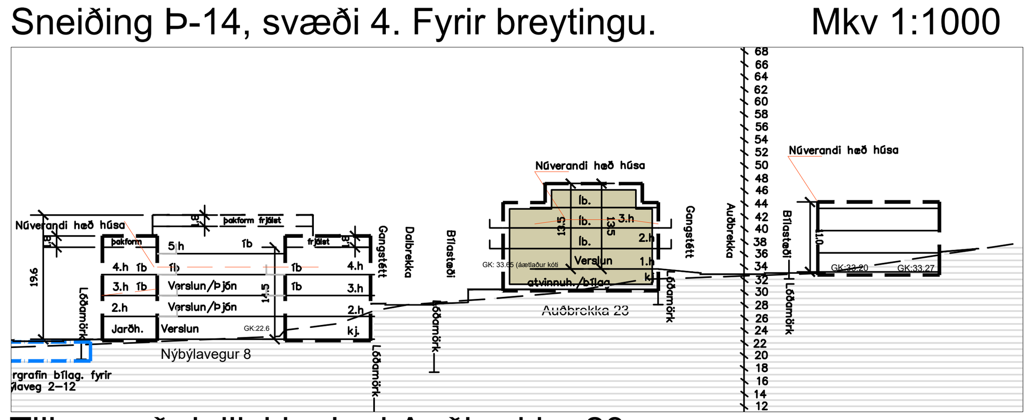
Tillaga að deiliskipulagi Auðbrekku nr. 15. Sneiðing Þ-9, svæði 4. Eftir breyting Mkv 1:1000



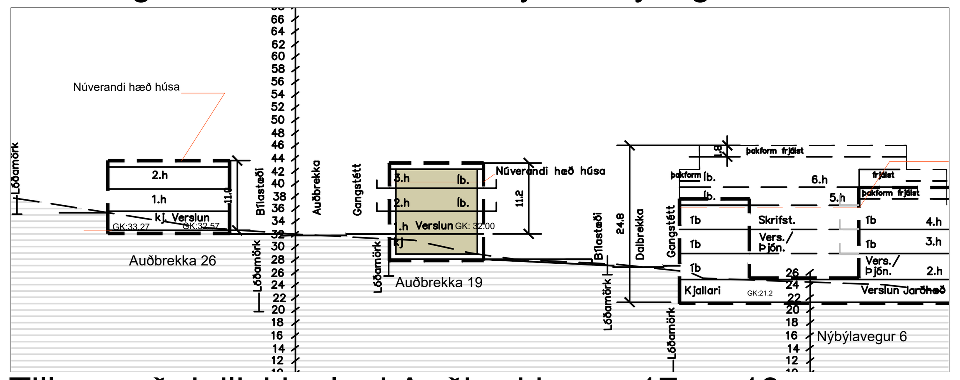
Tillaga að deiliskipulagi Auðbrekku nr. 23 Sneiðing Þ-14, svæði 4. Fyrir breytingu. Mkv 1:1000



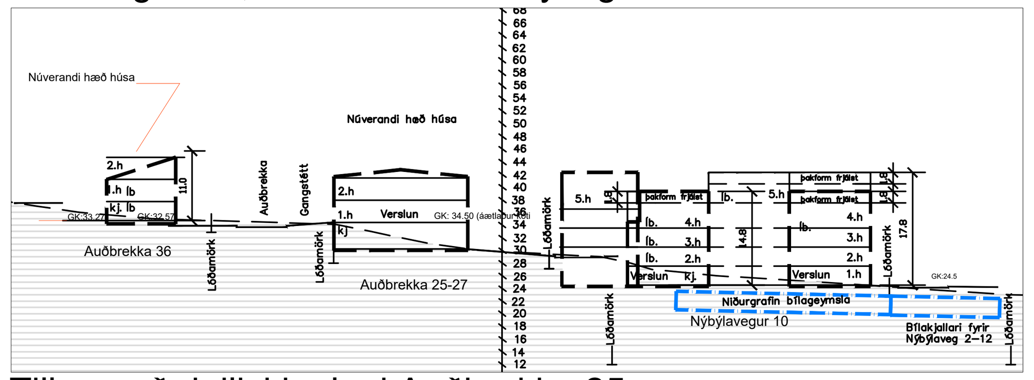
Tillaga að deiliskipulagi Auðbrekku nr. 17 og 19 Sneiðing Þ-10 & 11, svæði 4. Fyrir breytingu. Mkv 1:1000



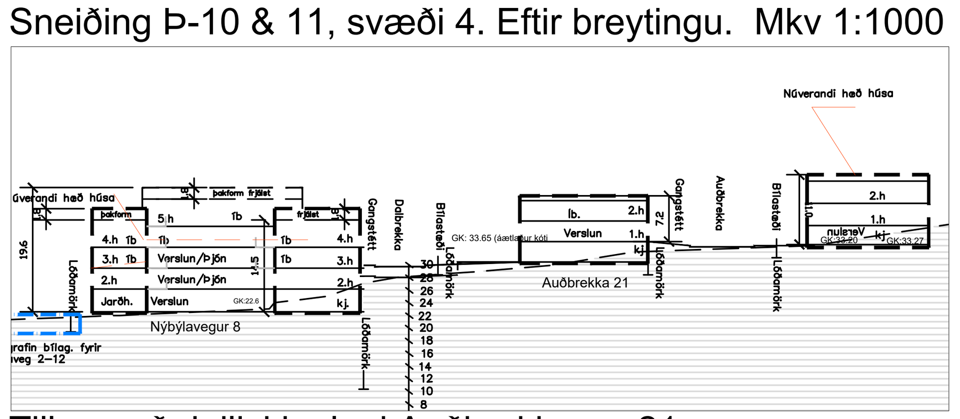
Tillaga að deiliskipulagi Auðbrekku 23 Sneiðing Þ-14, svæði 4. Eftir breytingu. Mkv 1:1000



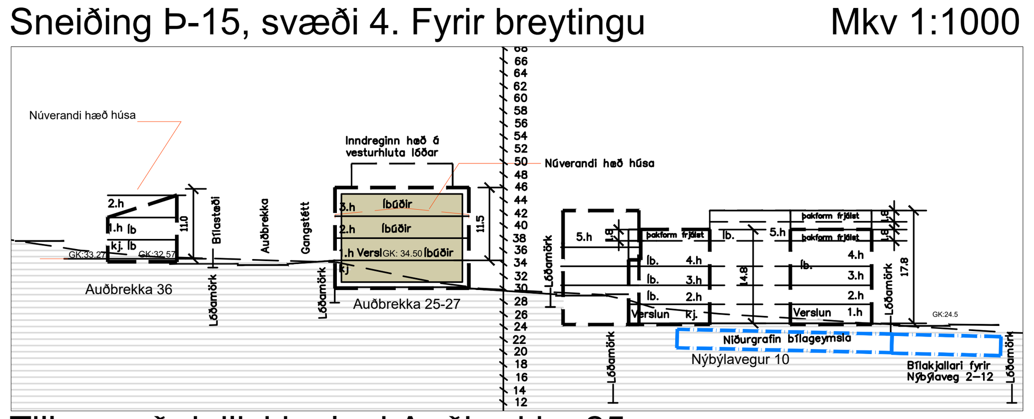
Tillaga að deiliskipulagi Auðbrekku nr. 17 og 19 Sneiðing Þ-10 & 11, svæði 4. Eftir breytingu. Mkv 1:1000



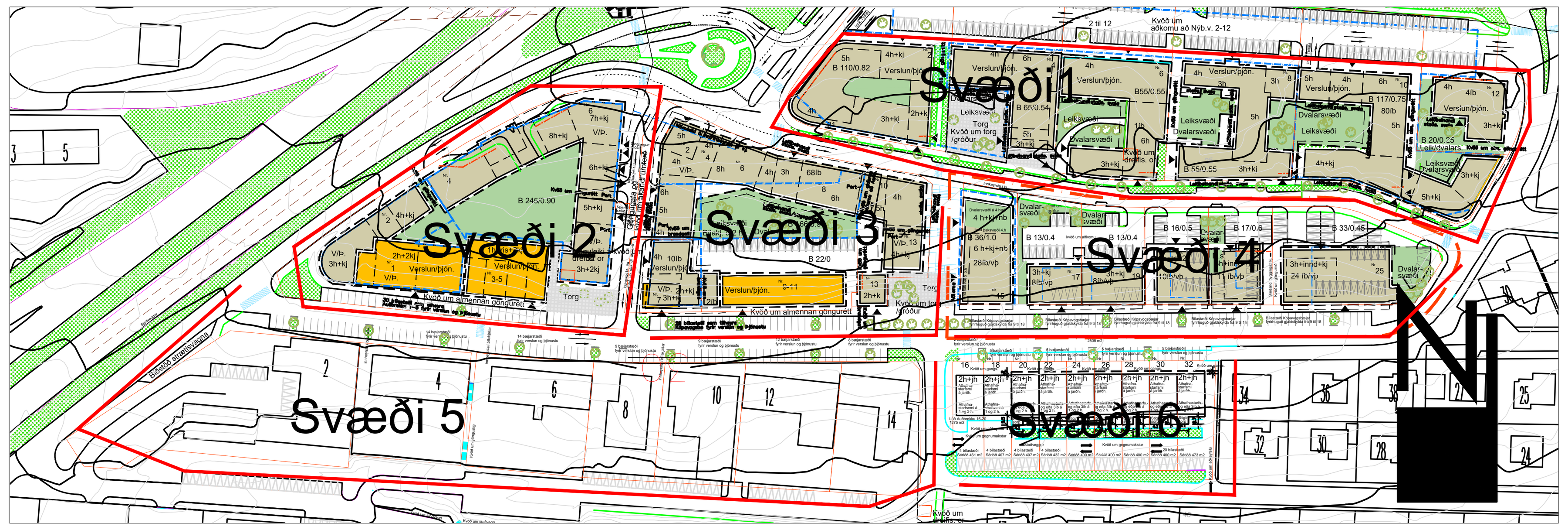
Tillaga að deiliskipulagi Auðbrekku 25 Sneiðing Þ-15, svæði 4. Fyrir breyting Mkv 1:1000



Tillaga að deiliskipulagi Auðbrekku nr. 21 Sneiðing Þ-13, svæði 4. Fyrir breytingu. Mkv 1:1000



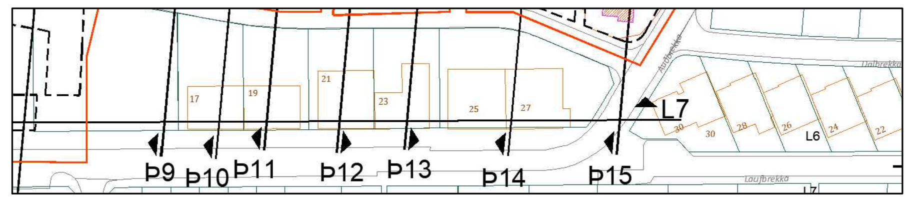
Tillaga að deiliskipulagi Auðbrekku 25 Sneiðing Þ-15, svæði 4 eftir breytingu. Mkv 1:1000



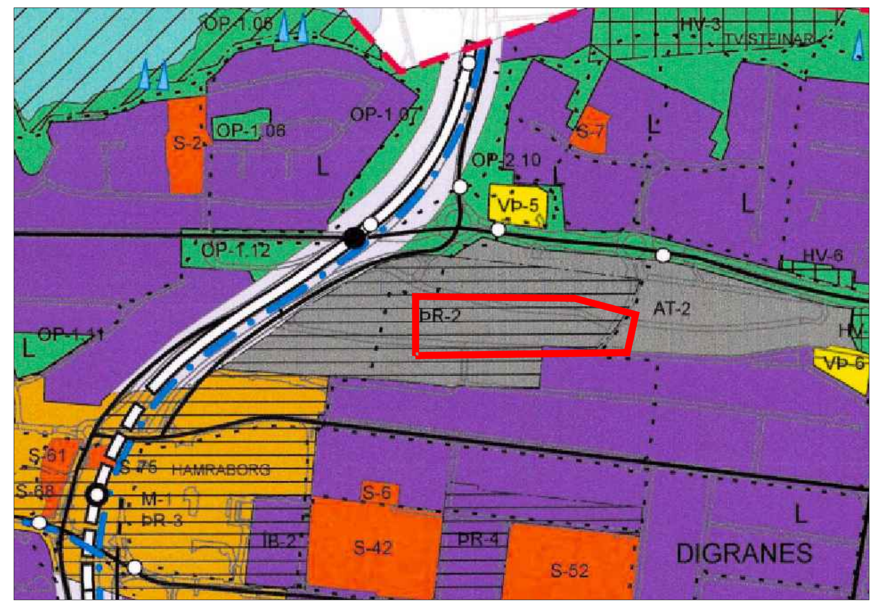
Skýringaruppdráttur. Svæði 1-6 í samræmi við skipulagslýsingu uppfærð dags. 17. okt 2025 Mkv. 1:2000
Mkv. 1:2000

	Götuheiti & númer	Tegund Húsnæðis	Stærð/m2 Án bílag.	Stærð/m2 Bílageymsla	Stærð/m2 Samanlagt	Fjöldi Íbúða	Bílastæðakröfur Fjöldi stæða / pr. Íbúð og pr. M2 í atvinnuh. að frád. kjallara		Lóðarstærð m2 með hlut í lóð Nýb. 2-12	NH.	NH. með kj.	Bílastæði Ofanjarðar	Bílastæði Neðanjarðar
	Auðbrekka												
1	15	Atvinnuhúsnæði.	300	200	500	0 í	0	1 st pr 100 m2	860	0,35	0,58	0	3
1	15	Íbúðarhúsnæði	3000	800	3.800	28 í	34	1 stæði /íb. / 0.2 gestast pr íb.				0	33
2	17	Atvinnuhúsnæði.	300	150	450	0 í	0	1 st pr 100 m2	894	0,34	0,50	3	0
2	17	Íbúðarhúsnæði	650	100	750	8 í	10	1 stæði /íb. / 0.2 gestast pr íb.				6	4
3	19	Atvinnuhúsnæði.	340	240	580	0 í	0	1 st pr 100 m2	823	0,41	0,70	3	0
3	19	Íbúðarhúsnæði	680	100	780	8 í	10	1 stæði /íb. / 0.2 gestast pr íb.				6	4
4	21	Atvinnuhúsnæði.	400	200	600	0 í	0	1 st pr 100 m2	809	0,49	0,74	4	0
4	21	Íbúðarhúsnæði	800	200	1.000	10 í	12	1 stæði /íb. / 0.2 gestast pr íb.				4	8
5	23	Atvinnuhúsnæði.	415	215	630	0 í	1	1 st pr 100 m2	808	0,51	0,78	4	0
5	23	Íbúðarhúsnæði	1045	200	1.245	11 í	13	1 stæði /íb. / 0.2 gestast pr íb.				4	9
6	25	Atvinnuhúsnæði.	400	400	800	0 í		1 st pr 100 m2	1803	0,22	0,44	4	0
6	25	Íbúðarhúsnæði	2200	400	2.600	24 í	29	1 stæði /íb. / 0.2 gestast pr íb.				14	15
Samanl.		Svæði 4 reitir 11-16	8000		15435	89 í	53		5.997			52	76
		Samtals fermetrar	**10.530**	**3.205**	**13.735**	**Nh. reita m. kj:**	**1,93**		**Lóðanýting:**	1,76	2,29	**Nh reita án kj: 1.67**	

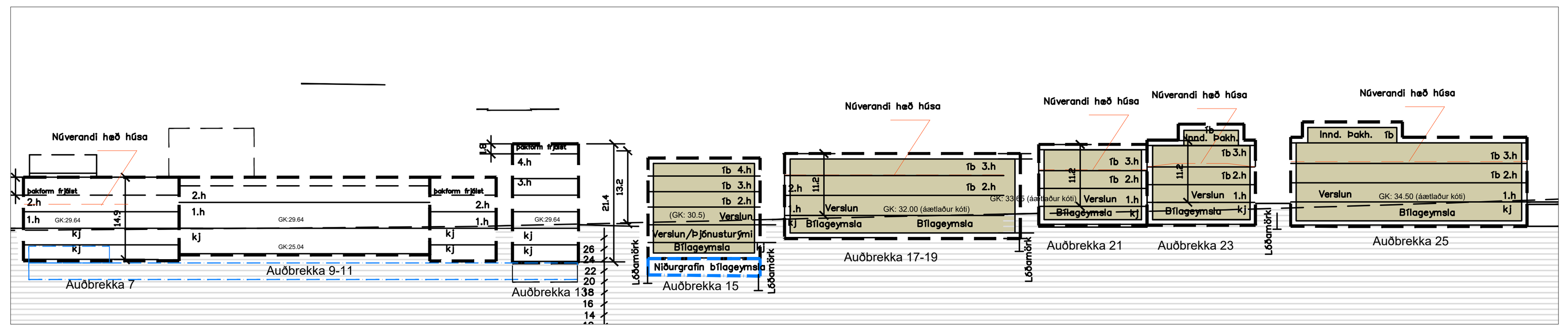
Skýringaruppdráttur. Tafla um stærðir.



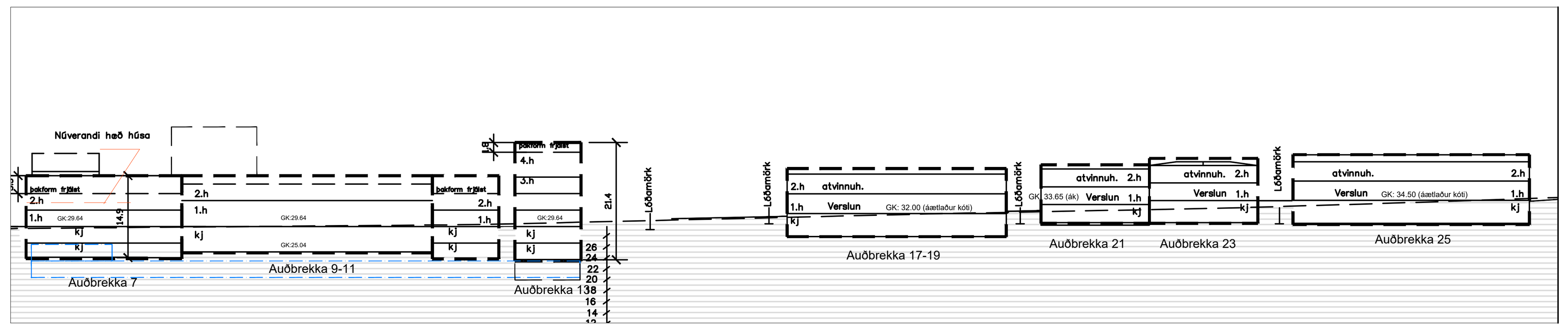
Skýringaruppdráttur. Núv. staða og sneiðpílur.



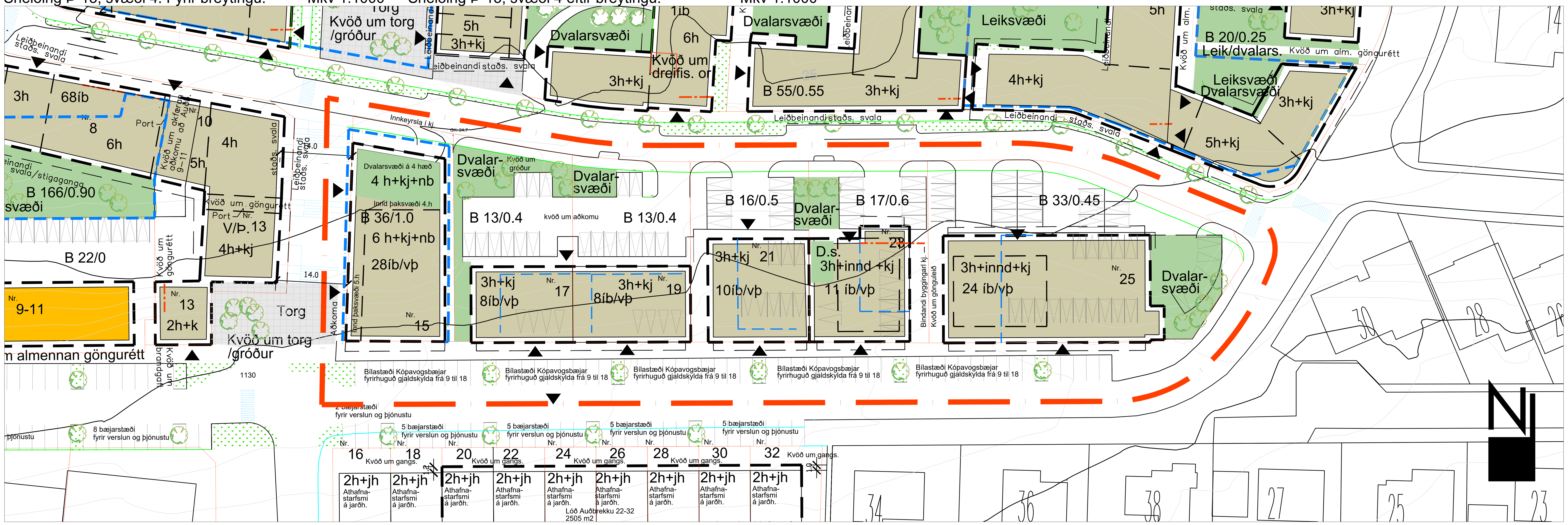
Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019 - 2040
28. desember 2021



Tillaga að deiliskipulagi Auðbrekku 15 til 25. Sneiðing L-7. Mkv. 1:1000



Tillaga að deiliskipulagi Auðbrekku 15 til 25. Sneiðing L-7. Mkv. 1:1000



Tillaga að deiliskipulagi. Auðbrekka - Þróunarsvæði, svæði 4. Auðbrekka 15-25 (oddatölur) Mkv1:500

KÓPAVOGSBÆR

Auðbrekka - þróunarsvæði. Deiliskipulag. Svæði 4
Auðbrekka 15 til 25 (oddatölur)

Með uppdrætti þessum fylgja skipulagsskilmálar dags. 17.10. 2025. og skýringarhefti B

Umhverfissvið. Skipulagsdeild
Brynja Guðnadóttir, arkitekt./ Smári Smárason arkitekt
dags. 17. október 2025

smari/autocad/austurb/deiliskipulag/deil.audbrekka okt. 05.dwg