Skýringarhefti B- Auðbrekka Kópavogi

samþykkt 26.04.2016
uppfært 18.10.2024

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 '0000000000' dags: 10.11.2026

Markmið í aðalskipulagi ÞR-2 Auðbrekka

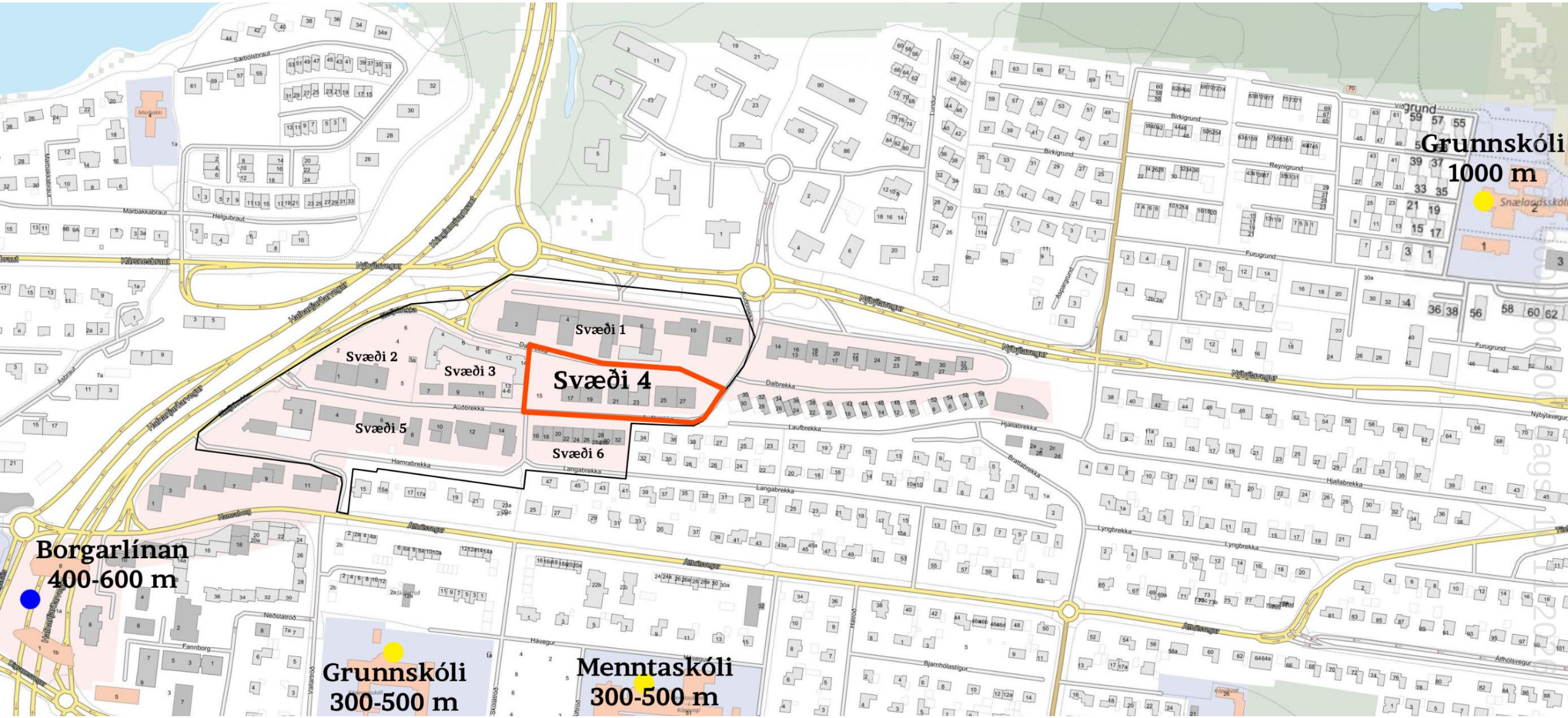
- 410 nýjar íbúðir. Vikmörk -10/+20% 369 - 492 íbúðir. (miða skal við að vikmörk fyrir öll hverfin verði ekki meiri 10% í heildina)
- Alla jafna 3 til 8 hæða byggð
- Byggja við núverandi húsnæði eða fjarlægja og byggja nýtt
- Reiknað er með 2,2 til 2,5 íbúum/íbúð
- Ný bíla- og hjólastæðaviðmið
- Lögð áhersla á að vinna framkvæmdaáætlun um uppbyggingu reita (annars reiknað með 15 árum)
- Við gerð deiliskipulags (á einstökum reitum og eða lóðum) skal gera grein fyrir hlutfalli milli íbúðar og atvinnuhúsnæðis á þróunarreitnum í heild. Er það gert til að fylgjast með hlutfallinu á milli íbúðar og atvinnuhúsnæðis á reinum í heild.
- Nýtingarhlutfall bygginga ofanjarðar, viðmið 0,8-2,3
- Svæðisnýtingarhlutfall á samgögnumiðuðum þróunarsvæðum: (t.d er Hlemmur um 1,3) „Leitast skal við að ná því að minnst 66% íbúða á höfuðborgarsvæðinu verði í kjörnum og samgöngumiðuðum þróunarsvæðum árið 2040.“
- „Sveitarfélög geta vikið frá viðmiðum fyrir einstaka flokka, t.d með því að fjölga íbúðum í miðkjörnum og/eða á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum á kostnað annara svæða (skýringartexti við töflu 2-2 bls 37, AK40)“

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Áherslur – skapa gönguvænlegt umhverfi

- Tengingar fyrir fótgangandi
- Lítil sólrík dvalarsvæði og torg með bekkjum, gróðri og leiktækjum – lifandi rými, endingargóð efni
- Hjólastæði innan- og utandyra – umbuna virkum ferðamátum
- Virk atvinnustarfsemi á dagvinnutíma á jarðhæð
- Áhugaverðasta og skemmtilegasta við bygginguna er í augnhæð
- Eitthvað sem brýtur upp götumyndina – gleði, litir, koma á óvart
- Meira gegndræpi – blágrænar ofanvatnslausnir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

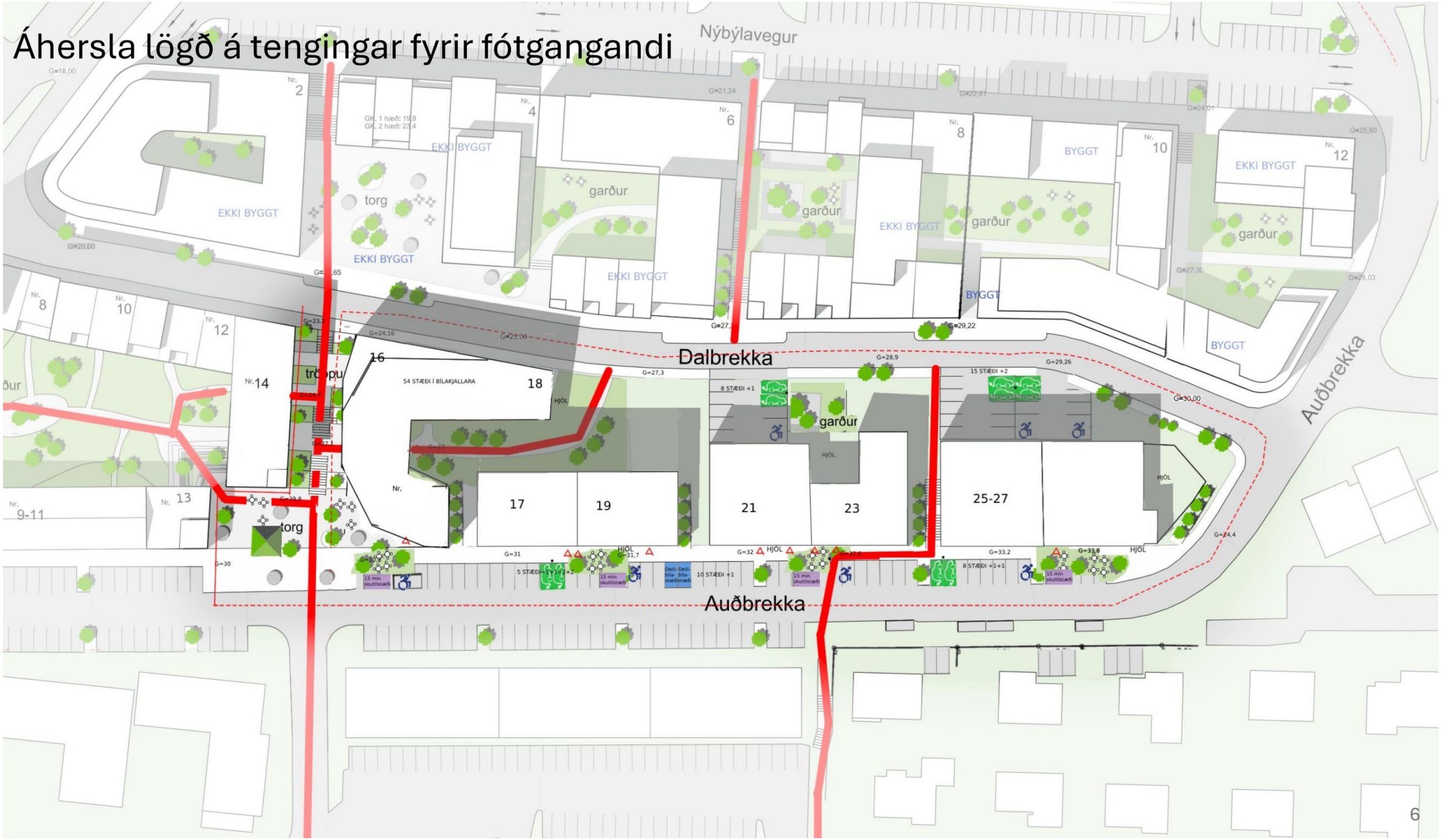

Svæði 1
Svæði 2
Svæði 3
Svæði 4
Svæði 5
Svæði 6
Grunnskóli
1000 m
Borgarlínan
400-600 m
Grunnskóli
300-500 m
Menntaskóli
300-500 m

Skýringaruppdráttur



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Áhersla lögð á tengingar fyrir fótgangandi



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Gönguleiðir

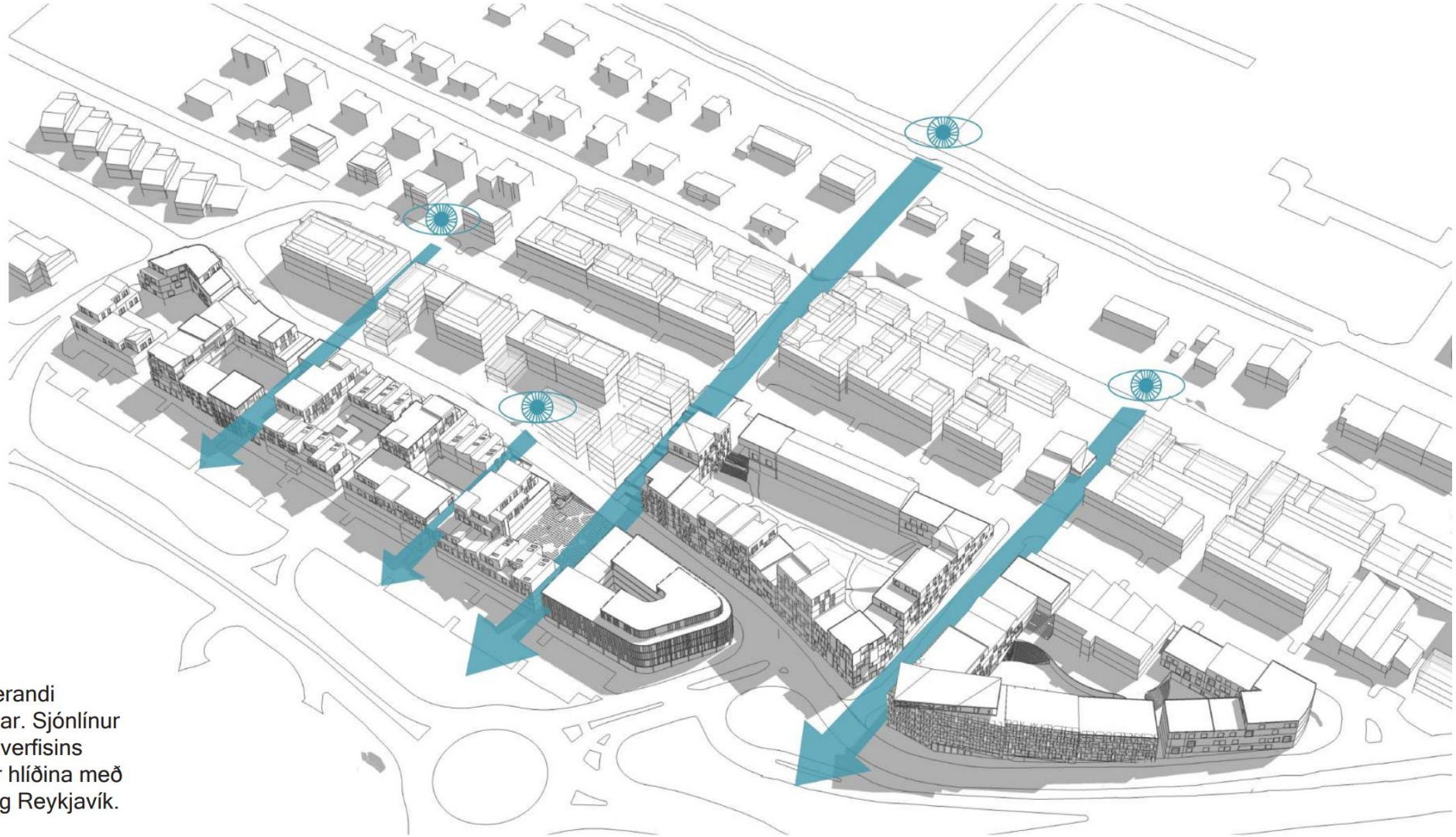
Núverandi gönguleiðum er haldið og áfram byggt á þeim til að binda hverfið sem best saman. Hægt er að ganga í gegnum torg og græna garða án þess að fara yfir stórar umferðargötur. Gönguleiðir eru upplýstar og fylgja annars hönnun Kópavogsbæjar í þeim efnum.



Núverandi gönguleiðir innan hverfis

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

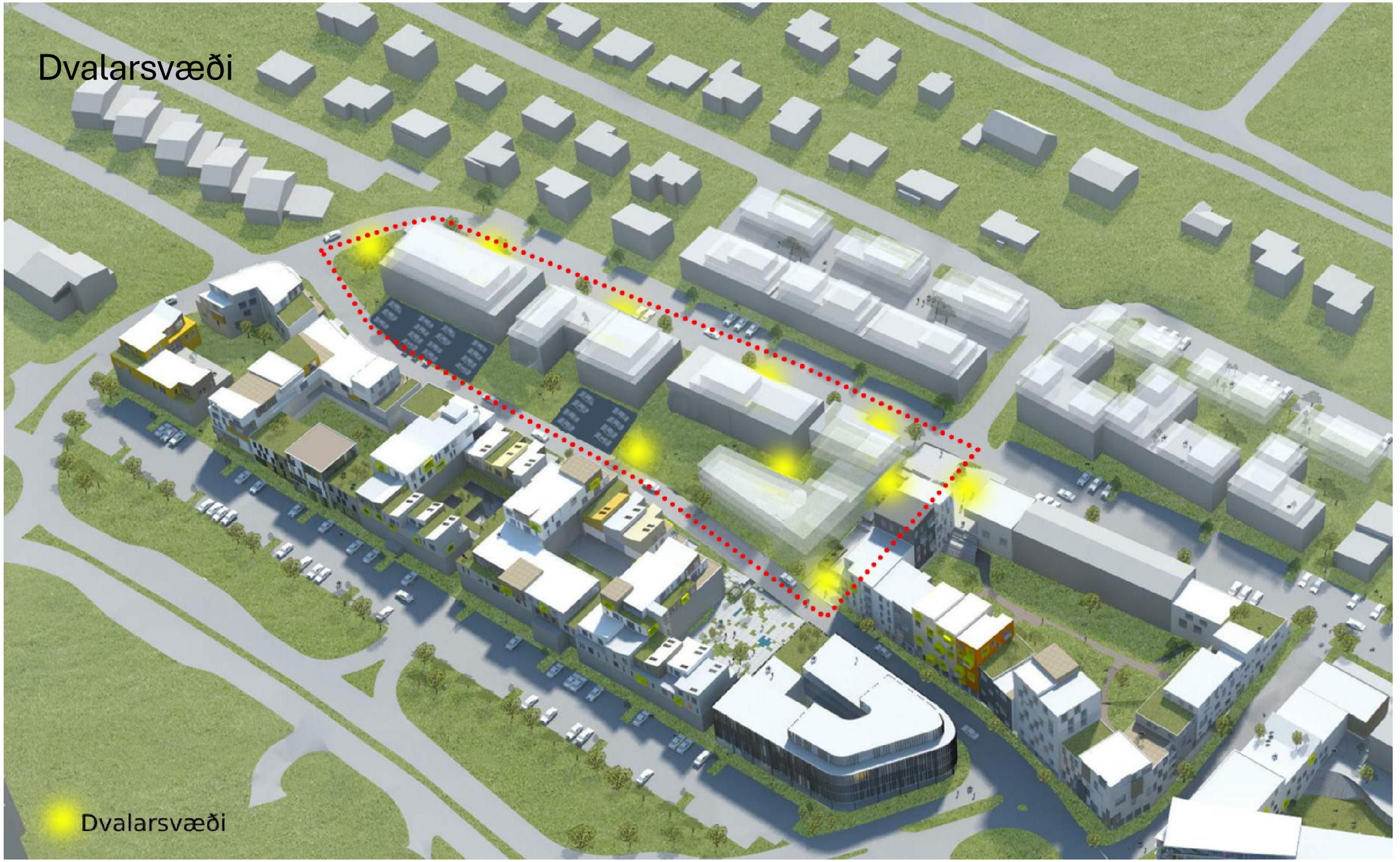
Sjónlínur



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: 10.11.2026

Dvalarsvæði



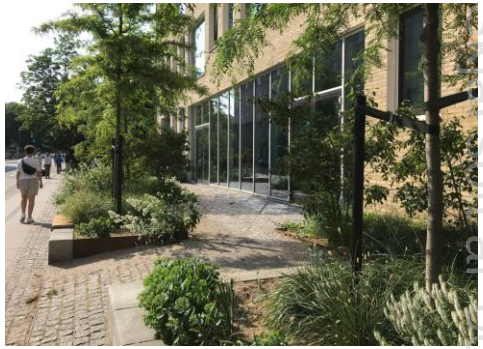
Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Fyrirmyndir – lítil dvalarsvæði











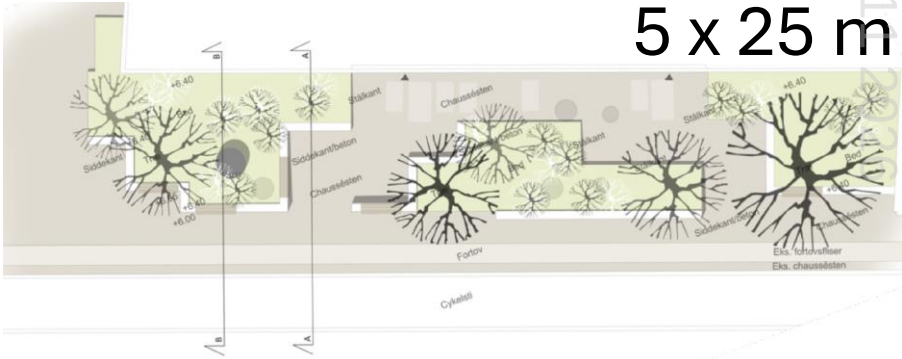












Skjal sótt af 0000000000 dags. 10.12.2025

Torgin







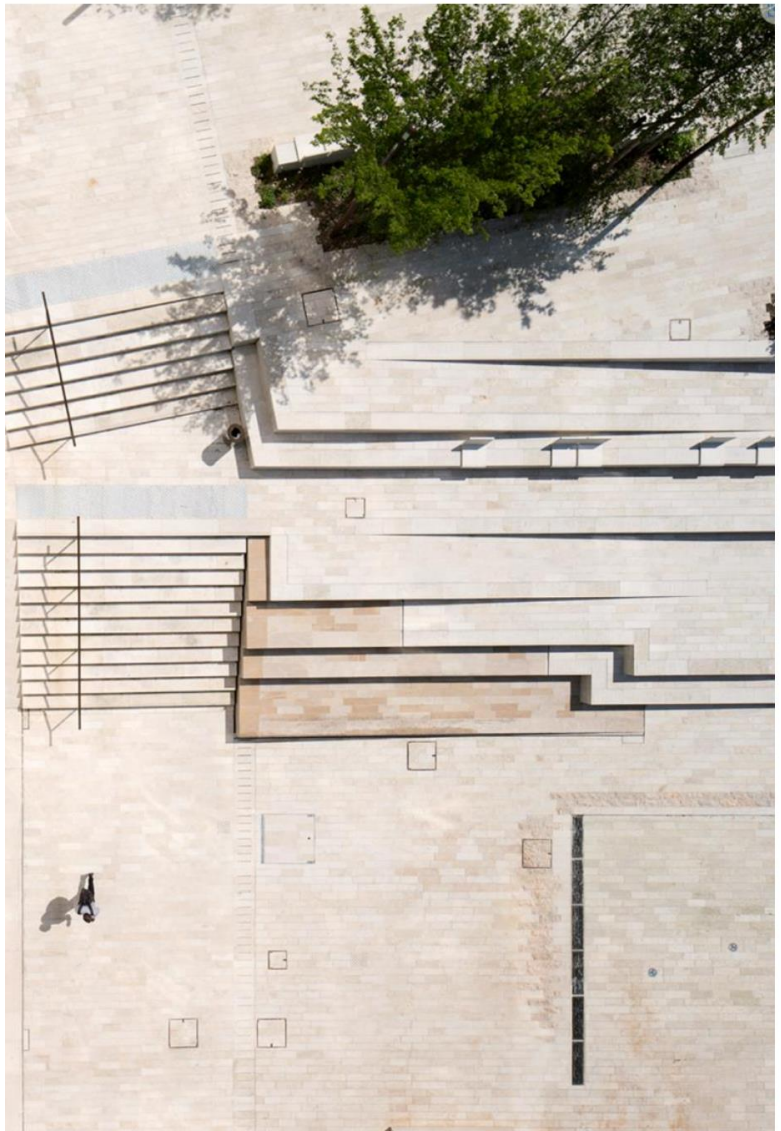
Torgin



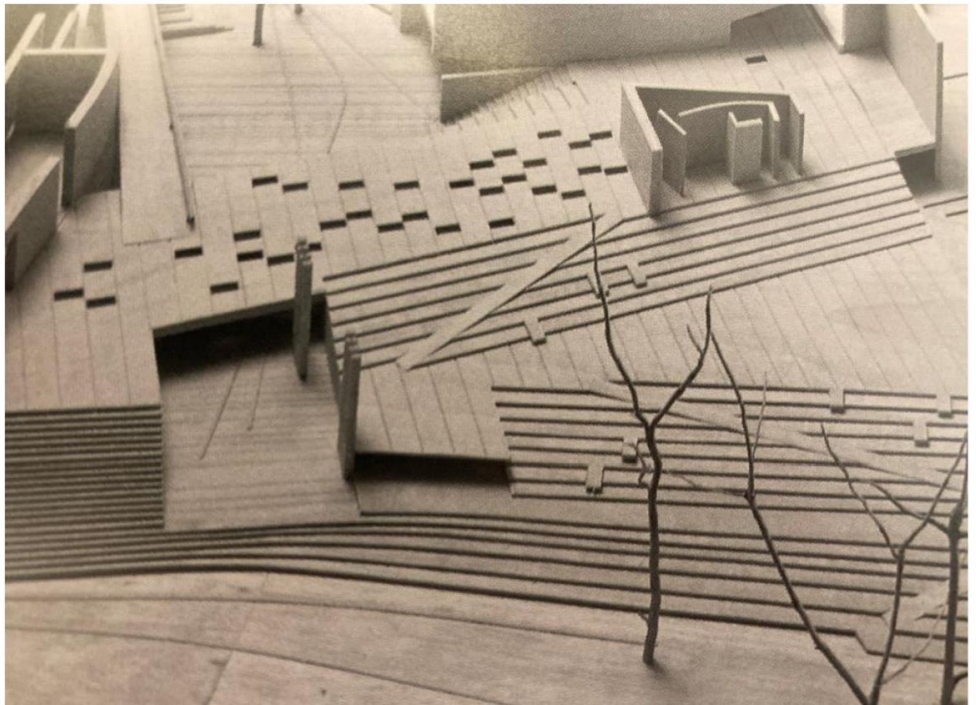


Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Fyrirmyndir, tröppur milli Auðbrekku 13 og 15





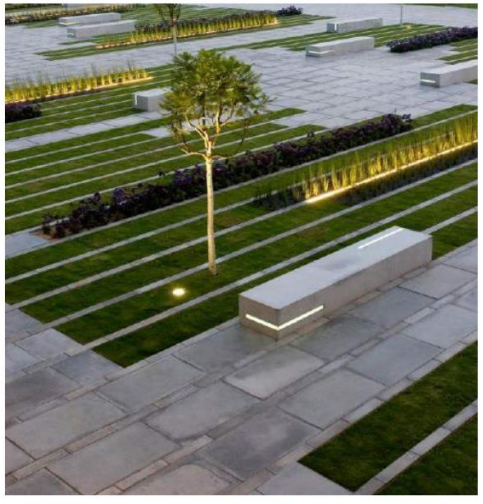




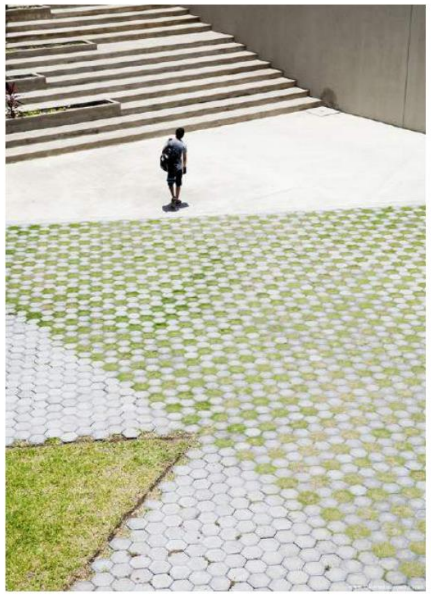


Skjal sótt af [illegible] 0000000000 dags: 10 [illegible]

Fyrirmyndir - tröppur og torg

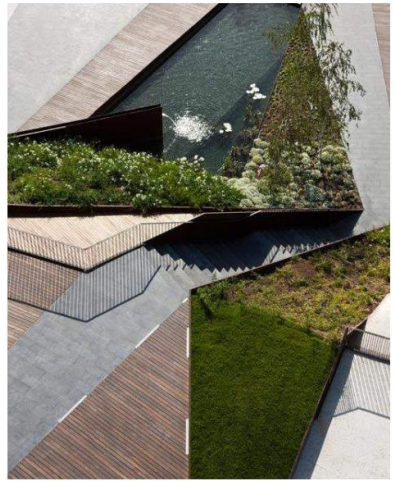






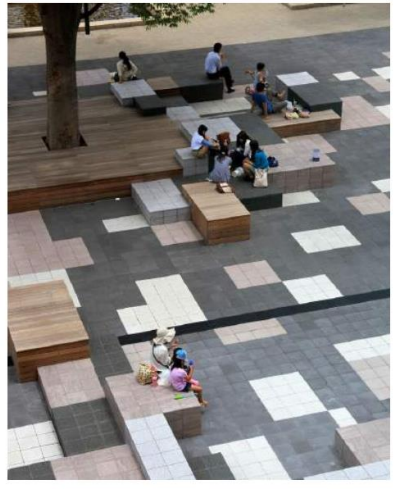








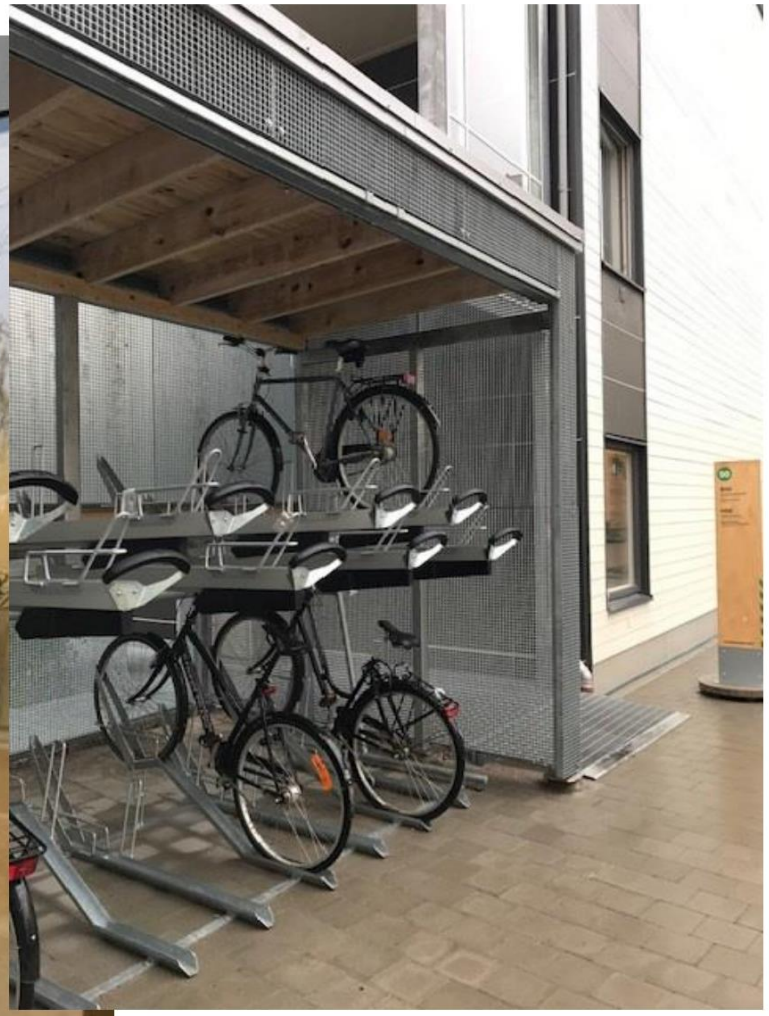




Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Fyrirmyndir – hjólastæði











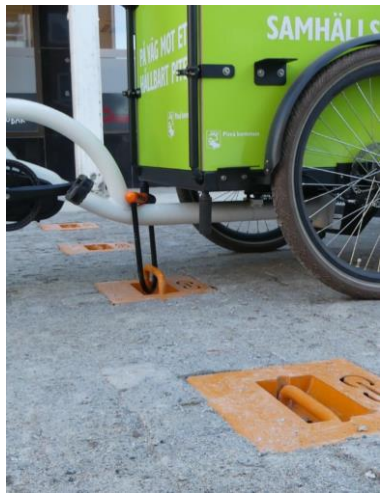
Fyrirmyndir – hjólastæði



















Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Virk atvinnustarfsemi, verslun/þjónusta á dagvinnutíma á jarðhæðum



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026














Hverfið 2014






Hverfið 2024



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Fyrirmyndir - breytileg útlit og efnisnotkun











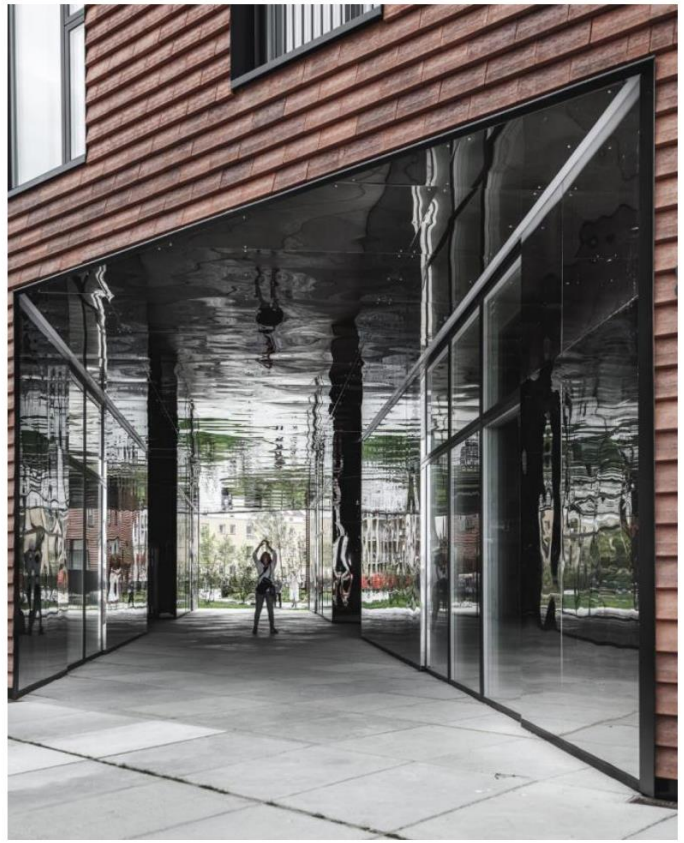












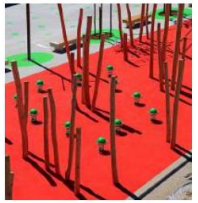
Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Fyrirmyndir - inngarðar og þakgarðar











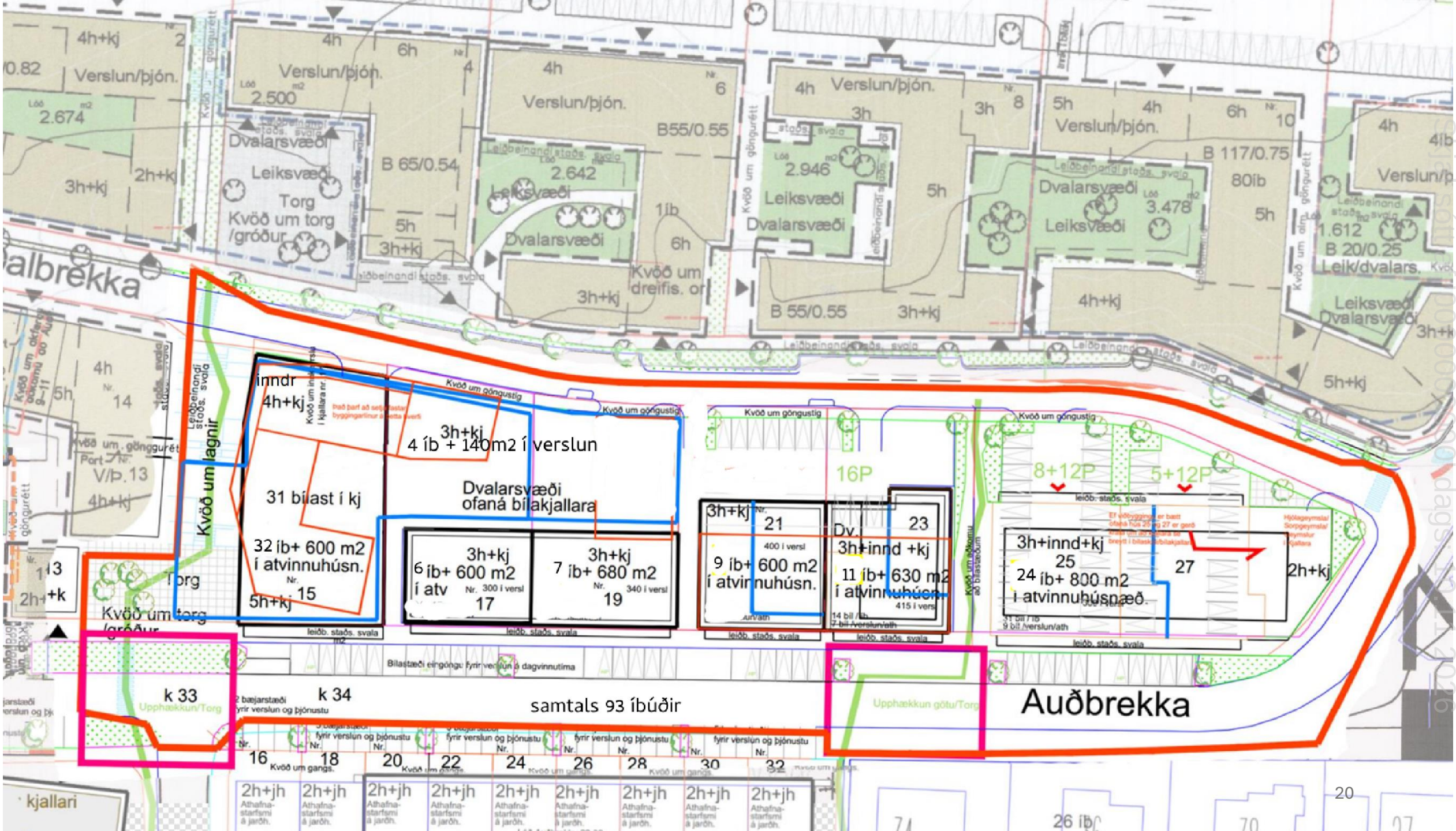








Skjal sótt af www.reykjavik.is 10.11.2026


Auðbrekka
Kvöð um lagnir
inndr
4h+kj
31 bílast í kj
32 íb+ 600 m2
í atvinnuhúsn.
15
5h+kj
3h+kj
4 íb + 140m2 í verslun
Dvalarsvæði
ofaná bílakjallara
3h+kj
6 íb+ 600 m2
í atv
17
3h+kj
7 íb+ 680 m2
19
3h+kj
21
9 íb+ 600 m2
í atvinnuhúsn.
Dv.
23
3h+innd +kj
11 íb+ 630 m2
í atvinnuhúsn.
16P
8+12P
5+12P
3h+innd+kj
25
24 íb+ 800 m2
í atvinnuhúsnæð.
27
2h+kj
k 33
k 34
samtals 93 íbúðir
Torg
Kvöð um torg
/gróður
Kvöð um göngustíg
leiðb. staðs. svala
Bílastæði eingöngu fyrir verslun á dagvinnutíma
Upphækkun/Torg
Upphækkun götu/Torg
16
18
20
22
24
26
28
30
32
2h+jh
Athafna-
starfsmi
á jarðh.
kjallari

Nýtingarhlutfall fer úr 0,73 í 2,5 á svæði 4

- Núverandi byggingarmagn: 9200 m2
- Núverandi atvinnuhúsnæði sem breytist í íbúðir: 2100 m2
- Nýbygging og ofanábyggingar, íbúðir: 7500 m2 (88 íbúðir)
- Nýbygging, atvinnuhúsnæði: 700 m2

    - Atv.húsnæði: 7100 m2
    - Íbúðir: 9600 m2
    - Alls: 16700 m2

Hlutfall: 43% verslun og þjónusta / 57% íbúðir

Breytt fyrirkomulag bílastæða Dalbrekku megin þar sem innkeyrslum er fækkað og gróðri, hjólastæðum og a.m.k einu dvalarsvæði komið fyrir.

Byggt yrði ofan á núverandi byggingar og gert er ráð fyrir nýbyggingu á auðri lóð við Auðbrekku 15.

Áhersla lögð á tengingar fyrir fótgangandi og sýnileg hjólastæði utan og innandyra.

Dvalarsvæðum komið fyrir sunnan megin við Auðbrekku, við innganga verslunar og þjónustu.

Gististarfsemi takmörkuð í deiliskipulagi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Skjalsott f. 000000000 dags: 10.11.2026