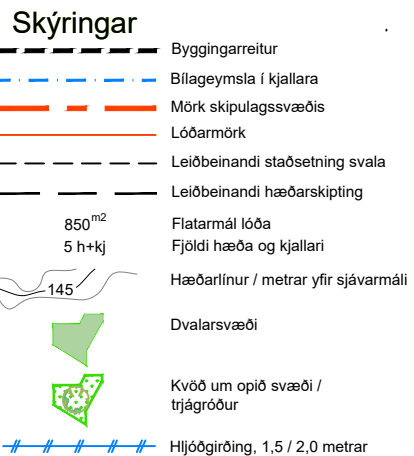
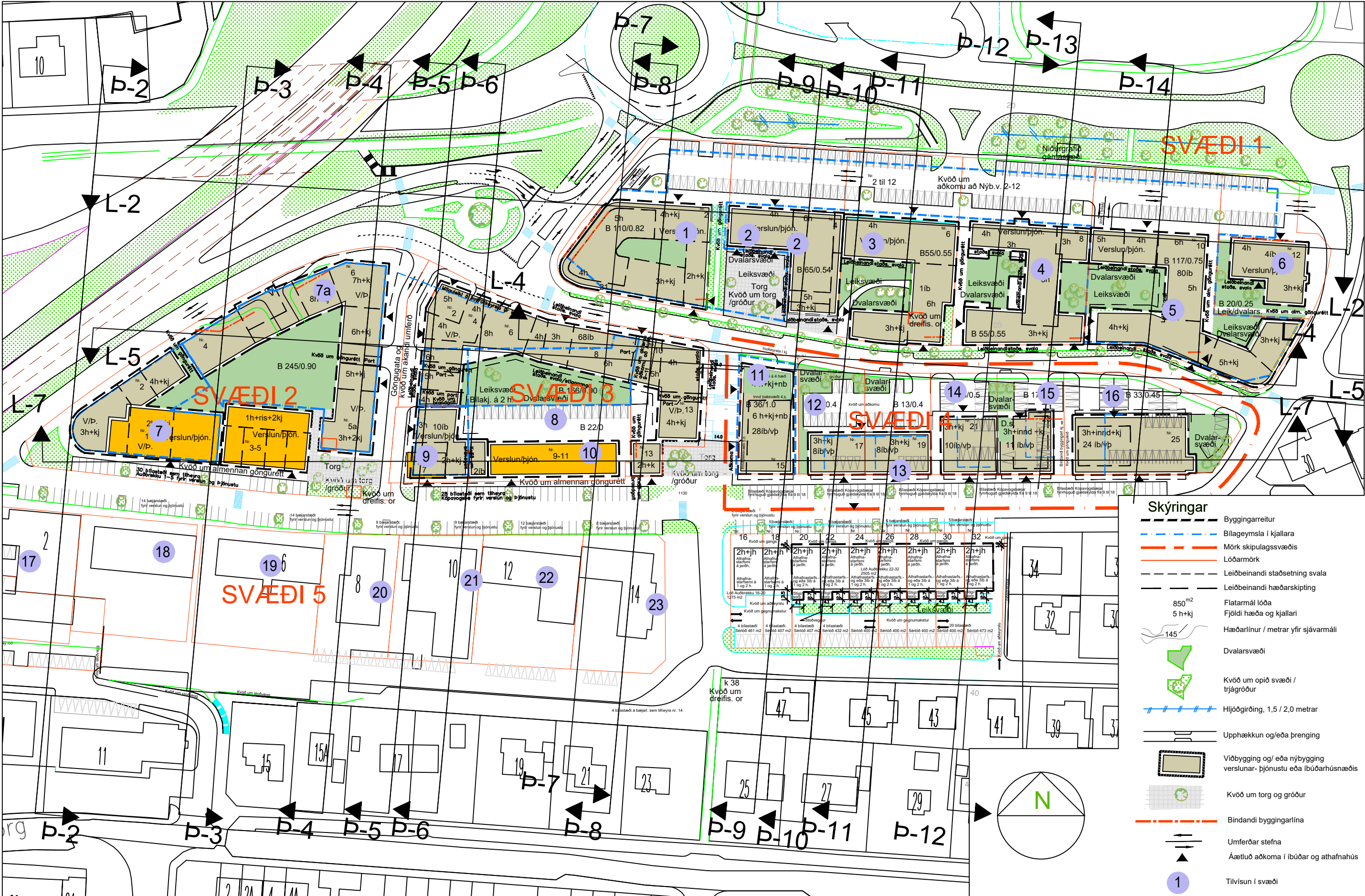


Umhverfissvið, skipulags- og byggingardeild

Brynja Gullnadóttir arkitekt daag 17 okt 2025



AUÐBREKKA - ÞRÓUNARSVÆÐI. DEILISKIPULAG. SVÆÐI 4 SKIPULAGSSKILMÁLAR



- ### Skýringar
- Byggingarreitir
 - Bilageymsla í kjallara
 - Mörk skipulagssvæðis
 - Lóðarmörk
 - Leiðbeinandi staðsetning svala
 - Leiðbeinandi hæðarskipting
 - Flatarmál lóða
 - Fjöldi hæða og kjallari
 - Hæðarlínur / metrar yfir sjávarmáli
 - Dvalarsvæði
 - Kvöð um opið svæði / trjágróður
 - Hljóðgírðing, 1,5 / 2,0 metrar
 - Upphækkun og/eða þrenging
 - Viðbygging og/ eða nýbygging verslunar- þjónustu eða íbúðarhúsnæðis
 - Kvöð um torg og gróður
 - Bindandi byggingarlína
 - Umferðar stefna
 - Áætluð aðkoma í íbúðar og athafnahús
 - 1 Tilvísun í svæði

AUÐBREKKA. ÞRÓUNARSVÆÐI.
DEILISKIPULAG. SVÆÐI 4
SKÝRINGARMYND

AUÐBREKKA - ÞRÓUNARSVÆÐI. DEILISKIPULAG. SVÆÐI 4. 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 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 tillöguna 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 skipulags- og byggingardeildar um að hefja deiliskipulagsvinnu við svæði 4, 5 og 6. Samráðsfundur var haldinn með hagsmunaaðilum og íbúum í nágrenni Auðbrekku 29. janúar 2015. Samráðsfundur þar sem áform um skipulag á svæði 4 í samræmi við samþykktu skipulagslýsingu dags. 4. maí 2015 var haldinn með hagsmunaaðilum og lóðarhöfum Auðbrekku 15-25 þann 2. maí 2019 og frestur til að skila inn ábendingum gefinn til 30. ágúst 2019. Ekki bárust athugasemdir við skipulagslýsinguna fyrir þann tíma.

Eftir 30. ágúst 2019 hafa borist óskir og erindi frá lóðarhöfum Auðbrekku 15-25 um breytingar og í kjölfar auglýsingar á nýju Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 hafa borist athugasemdir sem lúta að hlutfalli íbúða og atvinnuhúsnæðis og ósk um aukinn fjölda íbúða á skipulagssvæðinu. Á fundi skipulagsráðs 21. október 2024 var samþykkt að nýju að hefja vinnu við gerð deiliskipulags fyrir svæði 4 og hefja kynningu að nýju fyrir lóðarhöfum. Í kjölfar funda hafa borist óskir frá lóðarhöfum um aukinn fjölda íbúða og aukinn fjölda minni íbúða.

Stærð og afmörkun skipulagssvæðis IV.

Skipulagssvæðið sem er um 0.8 ha að stærð, afmarkast af Dalbrekku 10 og Auðbrekku 13 til vesturs, Auðbrekku 16-38 til suðurs, Dalbrekku 14 og 30 til austurs og Nýbýlavegi 4 til 12 til norðurs. Svæðinu hallar frá suðri til norðurs og liggur í um 25-35 m.y.s. Sunnan og suðvestan við svæðið er miðbæjarstarfsemi Hamraborgar, með verslun og þjónustu, ásamt annarri starfsemi. Svæðið er hluti þróunarsvæðis Auðbrekku / Nýbýlavegar skv. Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og nær nánar til tekið til lóðanna við Auðbrekku nr. 15 ,17, 19, 21, 23 og 25-27 (hér eftir nefnt nr. 25).

Forsendur og samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040:

Í staðfestu aðalskipulagi Kópavogs 2019 – 2040 er fjallað um umrætt svæði og því lýst hvernig svæðið hefur möguleika á að breyst frá því að vera nær eingöngu fyrir iðnað og athafnasvæði í verslun- þjónustu- og íbúðarsvæði. Með vísan í samþykktu skipulagslýsingu miðast skipulag hverfisins við að auka hlut verslunar og þjónustu en draga úr iðnaðar,- og athafnastarfsemi auk þess að fjölga íbúðum á svæðinu. Við fjölgun íbúða á svæði 4 á búast við að í stað iðnaðar og athafnasvæðis í kjöllurum komi m.a. þjónusturými, geymslur og bílastæði.

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 ásynd 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 á svæði 4 gera ráð fyrir að allt að 60% svæðisins verði íbúðir ca 8.700 m² og 40% atvinnurekstur ca 5.200 m² þar af 2.200 m2 í verslun og þjónustu. Ekki er leyfilegt að vera með hótél 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 skipulagssvæðinu (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, stiga, 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. Sjá lið 4 í almennum skilmálum um heilstæða áætlun.

Unnin var rammatillaga 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 2019-2040 hefur umrædd skipulagslýsing dags. 14. maí 2015 verið uppfærð. Haldnir voru fundir með lóðarhöfum í desember 2024 og janúar 2025 þar sem áform deiliskipulagsins voru kynnt í samræmi við 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. 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. Greinargerð þessi er annarsvegar almennir skilmálar fyrir mannvirki og umhverfi (hús og lóðir) og hinsvegar sérákvæði.

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 aðeins ef 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 vel 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 deiliskiplagi:

Tími er kominn til að hringa í framkvæmd áætlunum um uppbyggingu á þróunarsvæði Auðbrekku áfanga 4, 5 og 6 eins og kemur fram í greinargerð aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 þar sem núverandi nýting svæðisins er ófullnægjandi. Erindi hafa borist frá lóðarhöfum Auðbrekku 15, 17, 19 ,21, 23 og 25 um fjölgun íbúða í stað atvinnuhúsnæðis og auka byggingarmagn

Áhrif fyrirhugaðrar 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 er gert ráð fyrir að allar húsa- og safngötur verði 30 km götur og góðu aðgengi að almenningsvögnum og gönguleiðum sem leiðir til aukinnar sjálfbærni.

Með þessari skipulagsbreytingu fylgir minnisblað frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 23. ágúst 2015 sem og drög af uppfærslu dags. 17. nóv. 2025 þar sem farið er yfir möguleg umhverfisáhrif samfara þeim breytingum sem gert er ráð fyrir á svæði 4.

Á svæði 4 er í dag 7.800 m2 í atvinnuhúsnæði þar af um 7.000 m² í verslunar og þjónustuhúsnæði með áætlaða umferðarsköpun metna á um 2.000 ferðir á sólarhring. (800x0,04)x2 + 7.000x0.14)x2 Engin íbúð er skráð á svæðinu.

Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir 2.200 m2 í verslun og þjónustu og 3.000 m2 í atvinnuhúsnæði fyrir m.a. geymslur, þjónusturými og bílastæði í kjöllurum húsa. Ekki reiknast umferðarsköpun af slíku rými. Áætluð umferð af verslun og þjónustu er því metin á um 620 bíla á sólarhring (2.800x0.14)x2. Auk þess er gert ráð fyrir um 89 íbúðum með um 8.400 m² í íbúðarhúsnæði án bílageymslna. Reiknað er með 2.7 íbúum á hverja íbúð þannig að búast má við 240 íbúum á svæðinu. Af því leiðir að umferðarsköpun af íbúum er metin á um 890 ferðir á sólarhring (240x3.7). Ekki er áætlað að fjarlægja atvinnuhúsnæði sem fyrir er á svæðinu. Í allt er því gert ráð fyrir um 1.500 ferðum á sólarhring.

Með deiliskipulagi þessu má því ætla að með breyttri landnotkun þar sem hluti íbúða verður aukinn verði umferð á svæðinu óbreytt miðað við óbyggða lóð að Auðbrekku 15 (núv. ástand) en nokkuð minni miðað við að gert sé ráð fyrir samþykktri byggð að Auðbrekku 15 eins og gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Tölugrunnur miðar við fullbyggt deiliskipulagsvæði.

Umhverfisþættir

Þeir umhverfisþættir sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru umferð, hljóðvist og andrúmsloft, borgarlandslag, og félagslegt umhverfi. Áhrif á heilsu /hljóðvist eru talin óveruleg vegna þess að umferð er nánast óbreytt. Áhrif á samfélag eru jákvæð og felast í auknu framboði starfa á svæðinu.

Í ofangreindu minnisblaði kemur m.a. fram eftirfarandi um:

Umferð

Sé tekið mið af skipulagstölum er núverandi umferðarsköpun úr svæðinu lítil eða rúmlega 2.000 bílar á sólarhring en um 1.600 án þess atvinnuhúsnæðis sem samþykkt er að Auðbrekku 15

Gera má ráð fyrir að með uppbyggingu íbúðarbyggðar dragi nokkuð úr umferð þar sem umfang verslunar og þjónustu minnkar. Í forsendum er gert ráð fyrir að mest umferð verði um Auðbrekku eða 60% umferðar en 40% fari um Dalbrekku.

Með stefnu Kópavogsbæjar og markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um vistvæna samgöngumáta og breytta samgöngumáta má gera ráð fyrir að umferð verði minni en áætlað er

Í ofangreindri minnisblaði kemur fram hvaða aðgerðir dreifa álagi og minnka hættu á töfum og slysum. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.

Andrúmsloft

Fyrirhuguð uppbygging á Auðbrekkusvæði mun valda því að umferð eykst ekki á nálægar umferðaræðar og hefur ekki veruleg neikvæði áhrif á umhverfisþáttinn andrúmsloft.

Borgarlandslag

Ásýnd og útsýni. Við uppbyggingu Auðbrekkusvæðis mun ásýnd svæðisins styrkjast. Þar sem nú eru mörg atvinnuhús sem ekki eru í fullri nýtingu er gert ráð fyrir að þau verði endurbætt og lagfærð og komi til með að hýsa blandaða byggð íbúða og atvinnureksturs. Auðbrekkusvæðið er heildstætt og sjálfbært hverfi sem einkennist af blöndu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis með fjölskrúðugt mannlíf sem býður upp á staði þar sem fólk hittist, á í samskiptum og nýtur hreyfingar og útiveru.

Við ákvörðun um hæð mannvirkja á svæði 4 er horft til áforma í samþykktri skipulagslýsingu og rammaskipulagi svæðisins eins og það var áætlað í hugmyndasamkeppni frá 2015. Reiknað er með að hluti byggðarinnar sem fyrir er á svæði 4 hækki um eina hæð auk inndreginnar þakhæðar. Hækkun þessi mun ekki valda verulegri útsýnisskerðingu frá núverandi íbúðarbyggð að hafi eða fjallaútsýni. Þó má búast við útsýnisbreytingu frá íbúðarhúsum við Laufbrekku. Skuggavarp yfir á þegar byggða íbúðarbyggð neðan Dalbrekku er ekki meiri en gert var ráð fyrir í skipulagslýsingu og íbúar mættu gera ráð fyrir.

Áhrif eru því jákvæð þegar horft er til heildarmyndarinnar og yfirbragðs svæðisins en neikvæð í augum þeirra sem ekki vilja að byggð risi hærra en núverandi byggð.

Félagslegt umhverfi.

Samfélag. Fyrirhuguð uppbygging á Auðbrekkusvæði styrkir miðbæ Kópavogs og er það í samræmi við markmið í svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins. Bygging íbúða á svæðinu mun hafa áhrif á félagslegt umhverfi á svæðinu og einnig nálæga íbúðabyggð. Þar er einkum horft til aukinnar þarfa á leik- og grunnskólarýmum. Sá grunnskóli sem einkum myndi þjóna Auðbrekkusvæði er Kópavogsskóli og Menntaskólinn í Kópavogi. Kópavogsskóli getur tekið við fjölgun nemenda og mun það styrkja nýtingu skólans. Deiliskipulagstillagan tekur tillit til hljóðskýrslu sem fylgir skipulagsskilmálum og gerir ráð fyrir mótvægisaðgerðum vegna aukinnar umferðar með því að koma fyrir ljóðveggjum á völdum stöðum.

Efnahagur og atvinnulíf

Blómleg starfsemi og fjölbreytt íbúðarbyggð eru lykilþættir í að Auðbrekkusvæðið verði áhugavert fyrir íbúa og minni og millistór fyrirtæki til atvinnureksturs.

Slík starfsemi dregur að sér vel menntað starfsfólk eða fólk með sérþekkingu og mun að öllum líkindum hafa jákvæð efnahagsleg áhrif.

Til að tryggja að Auðbrekkusvæðið hafi jákvæði áhrif þegar horft er til efnahags verður stuðlað að fjölbreytni í gerð og stærð íbúða og fjölbreytni í atvinnustarfsemi.

Eignir

Stefnumörkun um uppbyggingu verslunar-, þjónustu,- og íbúðarbyggðar á Auðbrekkusvæðinu mun auka enn frekar þau verðmæti sem nú felast í þeirri starfsemi sem er á svæðinu.

Húsakönnun - lýsing.

Í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi og svipmót byggðar og einstaka byggingar sem fyrir eru með gerð húsakönnunar. Á grunni þeirrar könnunar eru markmið og skilmálar gerðir. Meðfylgjandi deiliskipulagi þessu er húsakönnun

fyrir Nýbýlaveg og 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 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 17-25 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 kjöllumur 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 m² 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 í skipulagsskilmálum.

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.

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 eingöngu ætlað sem verslunar- og þjónustuhúsnæði. Núverandi meðaltals lóðaytingarhlutfall á deiliskipulagssvæði 4 er um 1.3 en reitanýting um 1 Áætlað er að lóðanýting á svæði 4 breytist og verður 2.3 en reitanýting er áætluð 1.7. Þéttleiki deiliskipulagssvæðisins, svæði 4 er áætlaður um 100 íbúðir að meðaltali á hvern ha eða um 270 íbúar á ha. Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði, fyrir einstaka lóðir fylgja deiliskipulaginu.

Að Auðbrekku 15 er heimilt að reisa nýtt íbúðar- og verslunarhús á 6 hæðum með 28 íbúðum og um 300 m2 í verslunar og þjónustuhúsnæði með aðkomu frá torgi við Auðbrekku og göngugötu vestan húss. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjól og vagna. Í niðurgrafinni bílageymslu og kjallara er krafa gerð um að koma fyrir 36 bílum. Krafa er gerð um dvalarsvæði á innd. þakhæð. Bílastæði á bæjarlandi sunnan lóðarinnar er ætluð verslun og þjónustu fyrir Auðbrekkusvæðið í heild og gert verður ráð fyrir gjaldtöku sem nánar verður útfærð í samráði við bílastæðasjóð Kópavogs. (sjá nánar í almennum skilmálum hér að neðan.)

Að Auðbrekku 17 er heimilt að byggja við núverandi húsnæði eina 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 Auðbrekku. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjól og vagna auk atvinnuhúsnæðis. Gerð er krafa um að aðkoma að íbúðum verði frá Dalbrekku á norðurhluta lóðar. Gert er ráð fyrir 13 bílastæðum á lóð þar af er gerð krafa um að 4 stæðum verði komið fyrir í kjallara. Bílastæði á bæjarlandi sunnan lóðarinnar er ætluð verslun og þjónustu fyrir Auðbrekkusvæðið í heild og gert verður ráð fyrir gjaldtöku sem nánar verður útfærð í samráði við bílastæðasjóð Kópavogs.. (sjá nánar í almennum skilmálum hér að neðan.)

Að Auðbrekku 19 er heimilt að byggja við núverandi húsnæði eina 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 340 m2 í verslun og þjónustu á jarðhæð með aðkomu frá Auðbrekku. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjól og vagna auk atvinnuhúsnæðis. Gerð er krafa um að aðkoma að íbúðum verði frá Dalbrekku á norðurhluta lóðar. Gert er ráð fyrir 13 bílastæðum á lóð þar af er gerð krafa um að 4 stæðum verði komið fyrir í kjallara. Bílastæði á bæjarlandi sunnan lóðarinnar er ætluð verslun og þjónustu fyrir Auðbrekkusvæðið í heild og gert verður ráð fyrir gjaldtöku sem nánar verður útfærð í samráði við bílastæðasjóð Kópavogs.. (sjá nánar í almennum skilmálum hér að neðan.)

Að Auðbrekku 21 er heimilt að byggja við núverandi húsnæði eina hæð og koma fyrir 10 íbúðum þar af 5 íbúðum á annarri hæð og 5 íbúðum á þriðju hæð. Auk þess er gert ráð fyrir 400 m2 í verslun og þjónustu á jarðhæð með aðkomu frá Auðbrekku. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjól og vagna auk geymsluhúsnæðis. Gerð er krafa um að aðkoma að íbúðum verði frá Dalbrekku á norðurhluta lóðar. Gert er ráð fyrir 16 bíllastæðum á lóð þar af er gerð krafa um að 8 stæðum verði komið fyrir í kjallara. Bílastæði á bæjarlandi sunnan lóðarinnar er ætluð verslun og þjónustu fyrir Auðbrekkusvæðið í heild og gert verður ráð fyrir gjaldtöku sem nánar verður útfærð í samráði við bílastæðasjóð Kópavogs. (sjá nánar í almennum skilmálum hér að neðan.)

Að Auðbrekku 23 er heimilt að byggja við núverandi húsnaði eina hæð auk inndreginni þakhæð og koma fyrir 11 íbúðum þar af 5 íbúðum á annarri hæð og 5 íbúðum á þriðju hæð og einni íbúð á inndreginni þakhæð. Auk þess er gert ráð fyrir 400 m2 í verslun og þjónustu á jarðhæð með aðkomu frá Auðbrekku. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjól og vagna auk geymsluhúsnaðis. Gerð er krafa um að aðkoma að íbúðum verði frá Dalbrekku á norðurhluta lóðar. Gert er ráð fyrir 17 bíllastæðum á lóð þar af er gerð krafa um að 9 stæðum verði komið fyrir í kjallara. Krafa er gerð um dvalarsvæði á innd. þakhæð. Bílastæði á bæjarlandi sunnan lóðarinnar er ætluð verslun og þjónustu fyrir Auðbrekkusvæðið í heild og gert verður ráð fyrir gjaldtöku sem nánar verður útfærð í samráði við bílastæðasjóð Kópavogs. (sjá nánar í almennum skilmálum hér að neðan.)

Að Auðbrekku 25 er heimilt að byggja við núverandi húsnaði eina hæð og koma fyrir í allt 24 íbúðum. 4 íbúðum á norðurhluta 1. hæðar, 7 íbúðum á annarri hæð og 11 íbúðum á þriðju hæð. Á inndreginni þakhæð á vesturhluta byggingarreits verður komið fyrir 2 íbúðum. Auk þess er gert ráð fyrir um 400 m2 í verslun og þjónustu á jarðhæð með aðkomu frá Auðbrekku. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjól og vagna. Gerð er krafa um að aðkoma að íbúðum verði frá Dalbrekku á norðurhluta lóðar. Gert er ráð fyrir 33 bíllastæðum á lóð þar af er gerð krafa um að 15 stæðum verði komið fyrir í kjallara. Bílastæði á bæjarlandi sunnan lóðarinnar er ætluð verslun og þjónustu fyrir Auðbrekkusvæðið í heild og gert verður ráð fyrir gjaldtöku sem nánar verður útfærð í samráði við bílastæðasjóð Kópavogs. (sjá nánar í almennum skilmálum hér að neðan.) Í sérákvæðum hér að neðan er fjallað nánar um fjölda bíla

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. Austan við svæðið við Nýbýlaveg 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 sækji 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. 30 km svæði verða auðkennd sérstaklega. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum og hraðahindrunum. 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 borgarlínan eigi leið um svæðið.

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 íbúðar,- og atvinnuhús svæðisins liggja þétt að húsagötum er gert er ráð fyrir því að gera þau svæði sem liggja sunnan Dalbrekku 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 að 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. Framkvæmdir, gatnagerð og viðhald húsagatna utan lóða verður á vegum Kópavogsbæjar. Gatnagerð (aðkomugata norðan húsa) 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 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.

Bílastæði og bílageymslur

Bílastæði íbúða og atvinnuhúsnaðis eru að hluta til í bílakjöllurum og nánar útskýrt í meðfylgjandi skipulagsskilmálum. Miðað er við 1 stæði fyrir hverja íbúð og 1 stæði fyrir hverja 100 m² í virku atvinnuhúsnaði.

Hljóðvist í byggingum

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

Fornleifavernd

Ekki eru skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu. 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 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. Í sérákvæðum er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingarreiti; grunnflöt húsa; fjölda íbúða; hæð húsa og þakform. Lóðastærðir á deiliskipulagsupprætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. 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

Á fundi skipulagsráðs 20. janúar 2017 var samþykkt erindi skipulags- og byggingardeildar um að hefja deiliskipulagsvinnu við svæði 4, 5 og 6. Á fundi skipulagsráðs 21. október 2024 var samþykkt að hefja skipulagsvinnu að nýju

Auðbrekka - Svæði 4

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SVÆÐI 4, HÚS OG LÓÐIR.

1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

- 1.1 Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til glöggvunar á aðstæðum.
- 1.2 Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl.
- 1.3 Hæðarblöð sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.
- 1.4 Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

2. VIÐMIÐ UM HÖNNUN OG FRÁGANG HÚSA OG LÓÐA.

Þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og lóða á Auðbrekkusvæðinu. Þeim tilmælum er beint til lóðarhafa að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan. Jafnframt er mikils um vert að lóðarhafar á svæðinu kynni sér þau viðmið sem fram koma í ***skýringarhefti B*** sem fylgir skipulagsskilmálum þessum. Þar eru viðmið sem m.a. tengjast lýðheilsu, hagkvæmni og fagurfræði sem og dæmi eða fyrirmyndir um meginform fyrirhugaðra húsa á svæðinu, útlit þeirra og efnisnotkun ásamt meginlínum í hönnun lóða.

Viðmið:

- 2.1 Áhersla skal lögð á vandaða *hönnun einstakra húsa og svæða*. Horfa skal til umhverfissjónarmiða við val á byggingarefnum og leggja áherslu á vönduð byggingarefni. Taka skal mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma í skýringarhefti B eða öðrum sambærilegum dæmum og notast við hlýlega og náttúrulega liti og efni. Krafa er gerð um að 25% af efnisvali bygginga verði með hlýlega litatóna. Leitast skal við að hluti bygginga sé klæddur náttúrulegum efnum s.s. timburklæðningu. Eftirtalin yfirborðsefni eru ekki heimil á byggingum innan skipulagssvæðisins.- Málmklæðningar þynnri en 2 mm. – Málaðar báruklæðningar – Klæðningar úr plastefnum.
- 2.2 Notast skal við *umhverfisvæn* og *endingargóð* byggingarefni skv. byggingarreglugerð og BREEAM staðli.
- 2.3 Reiknað er með að núverandi hús að Auðbrekku 17 til 25 verði ekki rifin en að þróun svæðisins felist í að byggð verði við núverandi húsnæði. Þakform bygginga er frjáls en yfirbragð byggðar má vera blanda af flötum þökum með uppbotum.
- 2.4 Áhersla skal lögð á *vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að t.d. lýsingu, skiltum, hellulögn og frágangi gróðursvæða*. Hönnun og efnisnotkun *skjólveggja á lóð* skal vera í samræmi við hús á viðkomandi lóð þó þannig að áhersla skuli lögð á samræmingu milli lóða hvað þessi atriði varðar innan skipulagssvæðisins. Lóðarhafi ber ábyrgð á að framkvæmdir og frágangur lóðar sé í samræmi við skilmála deiliskipulags, samþykktar teikningar og hæðartölur skv. Mæli,- og hæðarblaði. Sýna skal fyrirkomulag lóða á aðaluppdráttum. Leggja skal lóðahönnun allra bygginga fyrir skipulags- og umhverfisráð samhliða byggingaráformum. Ganga skal frá bílastæðum á lóð með gegndræpu yfirborði.
- 2.5 Áhersla skal lögð á fjölbreytileika í *íbúðarstærðum og fjöldi herbergja, í hverju húsi*.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1 Skipulag og hönnun lóðar (lóðaruppdráttur) skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Skal lóðaruppdráttur hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Á lóðaruppdrætti skal koma fram: yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis og meðhöndlun yfirborðs bílageymslna. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkviliðsbíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

b) Í kafla 7.2.3 byggingarreglugerðar eru ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður. Þar kemur m.a. fram að girðing eða skjólveggur á mörkum lóða er alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggs og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggs.

Í gr. 7.2.2 kemur fram að ekki megi gróðursetja hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,8 m nema lóðarhafar beggja lóða

séu sammála um annað. Heimilt er að reisa smáhýsi til geymslu garðáhalda o.þ.h. á lóð utan byggingarreits í samræmi við gr. 2.3.5, g- lið nema annað sé tekið fram í sérákvæðum í skipulagsskilmálum.

c) Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirliggjandi hönnun. Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna á lóðarmörkum nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

d) Í lóðarleigusamningi eru ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Stoðveggir og skábrautir í bílakjallara skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á aðaluppdráttum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau.

4. SÉRSTAÐA SVÆÐISINS OG BYGGINGARÁFORM OG ÁFANGASKIPTING MEÐ HEILSTÆRÐRI ÁÆTLUN.

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 250 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. Á svæði 4 þurfa lóðarhafar að sameinast um að haga umferð á norðurhluta lóða þannig að aðeins sé um tvær megin inn og útaksturs leiðir að bílastæðum og aðkomu að húsum eins og sýnt er á uppdrætti og kvaðir segja til um.

Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er sagt fyrir um gerð aðalteikninga. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. En skilmálateikning skal sýna hvernig aðalteikningar húsa falla að skipulagsskilmálum einstakra lóða. Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram ofangreind skilmálateikning, áform og áfangaskiptingu samnýtanlegra bílageymslna, hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða, núverandi og nýrra skilta, gatna, vistgatna og opinna svæða innan lóða fellur að ofangreindum viðmiðum í lið 2 hér að framan og hvernig þau falla að þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma í skýringarhefti B.

Fyrir samþykkt aðalteikninga er það forsenda að samkomulag náist innbyrðis ef um fleiri lóðarhafa er að ræða að lóðunum að Auðbrekku nr. 17 til 23 um framkvæmdir og framkvæmd skipulagsskilmála og skal formlegt samkomulag milli lóðarhafa hverrar lóðar liggja fyrir áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa.

Krafa er gerð til allra framkvæmdaaðila og lóðarhafa Auðbrekku nr. 17 til 23 að samkomulag náist um umfang breytinga, framkvæmdir innan lóða og tímasetningu framkvæmda og skal umrætt samkomulaga ofangreindra lóðarhafa byggt á og vera í samræmi við lóðarblað og í innbyrðis heildarsamræmi. Samkomulag lóðarhafa og framkvæmdaraðila skal kveða á um m.a. reglur um vinnutíma atvinnureksturs á svæðinu (lóðinni), viðhald húsa, staðsetningu gáma á lóð, staðsetningu skilta á lóð og húsum, ákvæði um umhirðu og umgengni og skiptingu kostnaðar framkvæmda á lóð og húsum milli einstakra lóðarhafa. Heilstætt samkomulag um þær framkvæmdir sem áætlaðar eru skal liggja fyrir með áherslu á eftirfarandi atriði:

- ☐ Þar sem lóðarhafar eru fleiri en einn skal samkomulag liggja fyrir um kóta aðkomugötu innan lóða sem lögð er til grundvallar á lóðaruppdrætti og drögum að mæli og hæðarblaði sem gert er af Umhverfissviði.
- ☐ Þar sem lóðarhafar eru fleiri en einn skal samkomulag liggja fyrir um útfærslur, breytingar og viðbyggingar einstakra húsa að Auðbrekku nr. 17 til 23 hvað varðar fyrirkomulag aðkomu á fyrstu og annarri hæð og staðsetningu og fyrirkomulag sorpgeymslna.
- ☐ Þar sem lóðarhafar eru fleiri en einn skal samkomulag liggja fyrir um útfærslu einstakra lóða Auðbrekku nr. 17 til 23 hvað varðar garða, fyrirkomulag bílastæða, leiksvæði, gróðurs , hljóðvarna og kostnaðarskiptingu þar um. Samkomulag lóðarhafa skal liggja fyrir milli fasteignareigenda í atvinnurekstri og annarra eigenda um fyrirkomulag hljóðvarna og er það á ábyrgð verktaka íbúðaruppbygginu að hljóðvörn sé hagað á viðeigandi hátt.

5. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Í sérákvæðum kemur fram ef þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða. Einnig er í lið 18 fjallað um hávaða frá atvinnustarfsemi og settar reglur um sambúð atvinnurekstur og íbúða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss. Sjá einnig skýringarhefti: Hljóðvist í Auðbrekku, dags. 8. júlí 2015 minnisblað verkfræðistofunnar Mannvits, sem fylgir þessum skipulagsskilmálum.

Á öllum íbúðarlóðum er áætlað að hljóðvist verði í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða og innan viðmiðunarmarka 65 dB(A) á minnsta kosti einni húshlið samkvæmt ÍST 45:2011.

Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 65 dB(A) þarf hönnun húss að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 65 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss):

5.1 Þar sem hávaði utanhúss er yfir 65 dB(A) og gert er ráð fyrir opnanlegum gluggum verður að gera ráð fyrir hljóðdeyfðum loftráðum til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.

5.2 Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A). Gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Nýbýlavegi og Hafnarfjarðarvegi þurfi að vera meiri en hefðbundið er.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum t.d. með því að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar, lokaðar og/eða handrið “þétt”.

6. UMFERÐ OG GERÐ HÚSAGATNA.

Allar götur hverfisins eru með 30 km /klst hámarkshraða eða lægri sem er ein skilvirkasta leiðin til að draga úr neikvæðum áhrifum bílaumferðar sem og umferðaróhöppum, hávaða og mengun. 30 km svæði verða sérstaklega auðkennd á skipulagsupprætti sem húsagötur. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum. Göngustígar, hellulögð svæði, götur (á norðurhluta lóða) sem liggja innan lóða skulu gerðar í samræmi við sambærileg svæði sem bæjaryfirvöld leggja s.s. Dalbrekku og Auðbrekku og fullnægja kröfum bæjaryfirvalda. Á þetta einnig við um lýsingu sem og þá hluti sem tilheyra götum svo sem skilti, girðingar, gangstéttar og gróður. Hellulagt göngusvæði verði umhverfis allar byggingar. Lóðarhafar á svæði 4 framkvæma, hafa umsjón með og sjá um viðhald bílastæða við Auðbrekku. Yfirborðsvatn gatna skal leitt í lagnir sem tengjast lagnakerfi bæjarins. Lagnatengingar eru skilgreindar á mæliblöðum.

7. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA OG LEIKSVÆÐI.

Á skipulagssvæðinu eru ekki almenn opin svæði til leikja og útiveru. Í þess stað eru almenningstorg og vistgata rétt vestan við skipulagssvæðið sem nýtist til útiveru. Leggja þarf áherslu á að gera góð leiksvæði fyrir börn innan lóða þar sem sýnd eru á deiliskipulagsupprætti dvalarsvæði. Framkvæmdir og viðhald opinna svæða utan lóða eru á vegum Kópavogsbæjar.

8. TRJÁBELTI.

Á nokkrum stöðum á skipulagssvæðinu við Auðbrekku er gerð krafa um gróður og kemur leiðbeinandi staðsetning trjáa fram á deiliskipulagsupprætti. Að Auðbrekku 15 og 25 er gerð krafa um trjágróður og grassvæði ofan á niðurgröfnum bílageymslum og palli yfir bílastæði og kemur leiðbeinandi staðsetning og gerð fram í sérákvæðum í skipulagsskilmálum í lið 7.

9. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Að jafnaði er gert er ráð fyrir í samræmi við viðmið í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eitt stæði innan lóðar fyrir hverja íbúð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera í samræmi við gr. 6.2.6 í byggingarreglugerð og fjöldi skv. töflu 6.01. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Svæði yfir niðurgröfnum bílageymslum/skýlum skulu að mestu hluta vera gróðursvæði með minnst 0.15 til 0.5 metra jarðveg fyrir gras og runna og 1 meter fyrir trjágróður. Skipulagsuppráttur sýnir hvar gert er ráð fyrir grænum svæðum yfir bílageymslum. Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbíla í bílageymslum 60% og gera ráð fyrir möguleika á að setja upp að minnsta kosti 2 hleðslustöðvar á hverja lóð að Auðbrekku 17 til 25. Skulu þær sýndar á aðaluppráttum. Gera skal ráð fyrir 1 stæði á hverja 100 m² í verslun og þjónustu og 1 stæði fyrir hverja íbúð og 0,2 gestastæðum. sjá nánar skiptingu í sérákvæðum hér að neðan.

10. SORP

Sorpgeymslum skal komið fyrir í tengslum við byggingar eða í kjöllurum nema að annað sé tekið fram í sérákvæðum í skipulagsskilmálum. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Ef sorpgeymslur eru stakstæðar skal staðsetning þeirra koma fram á aðalteikningum og skal frágangi hennar lokið samhliða byggingu húss. Pakform sorpgeymsla er frjáls en hámarkshæð verði ekki meiri en 2,8 metrar. Þar sem sorp er í kjallara eru hönnuðir minntir á að útfæra rampa með það í huga að auðvelda aðgengi. Gert er ráð fyrir safn gámum fyrir endurvinnslumóttöku (dósir, femur, pappír) við opið svæði sunnan Nýbýlavegar nánar til tekið við norður lóðarmörk Nýbýlavegar nr. 8

11. LAGNIR

Lagnir í bílageymslum/-kjöllurum/-skýlum og niðurföll fyrir framan bílageymslur skal tengja inná holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi svæðisins.

12. LEIKSKÓLI.

Leikskóli við Lund verður byggður þegar bæjaryfirvöld telja þörf liggja fyrir. Bæjaryfirvöld ganga frá útisvæði leikskólans.

13. GÁMASVÆÐI.

Í íbúðarhverfinu eru fyrirhugaðir grenndargámar við Nýbýlaveg. sjá lið 10

14. GIRÐINGAR.

Settar eru kvaðir um legu og gerð girðinga á og innan lóðarmarka. Girðingar skulu ekki vera hærri en 1 metri á þeim stöðum þar sem heimilt er að girða á lóðarmörkum. Í sérákvæðum koma fram nánari útfærsla og kvaðir um girðingar innan lóða.

15. SVALIR OG SVALAGANGAR OG ÞAKSVALIR

Byggingarreitir svala og svalaganga er sýndir á deiliskipulagsupprætti og skipulagskilmálum. Ekki er heimilt að hafa svalaganga sem snúa að götu og þeir svalagangar sem liggja garðmegin húsa mega ekki veita aðgang að fleiri íbúðum en fimm. Heimilt er að gera ráð fyrir svalalokunum og skal þá gert ráð fyrir þeim í aðalteikningum, þær byggðar samtímis íbúðarhúsum og gerðar að mestu gegnsæjar. Þaksvalir eru heimilaðar. Stærð þeirra skal nema allt að helmingi grunnflatar þaks sem stendur til ráðstöfunar. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsæir. Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstu hæðum húsa.

16. ÞAKGARÐAR.

Þakgarðar eru heimilaðir á efstu hæð bygginga sem sameign hvers stigagangs á allt að helmingi þakflatar á húsunum við Auðbrekku 15 til 25 og skal þá gert ráð fyrir þakgörðum í aðalteikningum og þeir gerðir samtímis íbúðarhúsum. Gera má ráð fyrir skjólveggjum og skulu þeir vera gegnsæir og ekki hærri en 1.5 metrar. Girðingar sem afmarka þakgarð verða að vera gegnsæjar og mega ekki koma nær útvegg en 3 metra. Stigagangar mega ná upp fyrir hámarkshæð byggingarreita fyrir aðgengi að þakgörðum.

17. SPENNISTÖÐ.

Gert ráð fyrir spennistöð á skipulagssvæðinu og að henni verði komið fyrir í kjallara að Auðbrekku 15

18. SAMBÚÐ ATVINNUREKSTURS OG ÍBÚÐA.

Í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir að hlutfall fermetra í íbúðarhúsnæði/atvinnuhúsnæði á öllu þróunarsvæðinu verði 50/50 með vikmörkum -10%/+20% Með ofangreindum vikmörkum má gera ráð fyrir að allt að 60% deiliskipulagssvæðisins að Auðbrekku 15-25 verði íbúðir ca 8.700 m² og 40% atvinnurekstur ca. 5.200 m².

Á deiliskipulagssvæðinu þar sem gera má ráð fyrir blandaðri landnotkun íbúða og atvinnustarfsemi veitir Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis starfsleyfi. Eftirfarandi þættir verða metnir þegar lagt er mat á það hvort starfsemi hæfir ofangreindum svæðum:

Hávaði frá starfsemi skal vera undir viðmiðum byggingarreglugerðar og ÍST 45:2011 Hljóðfræði og hljóðmælingar.

Lyktarmengun, útloftun skal ávalt vera upp fyrir þak.

Starfsemi sem hefur í för með sér mikla umgengni og ónæði skal aðeins vera starfrækt á virkum dögum milli 9:00 og 17:00.

Auglýsingarskilti skulu ekki hafa truflandi áhrif svo sem vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar. Sækja þarf um leyfi hjá byggingarfulltrúa Kópavogs fyrir auglýsingarskiltum í hverfinu.

19. ÞÁTTTAKA ÍBÚA.

Þeir sem búa og starfa á Auðbrekkusvæðinu verða að vera tilbúnir til ákveðinnar „grænnar“ hegðunar þegar kemur að mengunarvörnum, bílaeign, sorpflokkun og samgöngur. Góð samskipti íbúa eru ein helsta forvörn til að koma í veg fyrir glæpi og eignaspjöll inna hverfis

20. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsfrárennsli. Sjónarmið algildrar hönnunar skulu höfð að leiðarljósi við hönnun byggingar og umhverfis þeirra. Skuggavarp, yfirlitsmyndir og almennar skýringarmyndir eru í skýringahefti B.

Svæði 4 – Reitur 11 SÉRÁKVÆÐI.

AUÐBREKKA 15. VERSLUNAR- ÞJÓNUSTU OG FJÖLBÝLISHÚS Á 6 HÆÐUM AUK KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU Á EINNI HÆÐ.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 11

Ofangreindur reitur er ein lóð, Auðbrekka 15 sem skráð er 1.450 m² að stærð. Lóðin er óbyggð en í gildi er samþykkt deiliskipulag Auðbrekka 13-15 samþykkt í bæjarráði þann 22. maí 1998 sem gerir ráð fyrir athafna- og verslunarhúsi á 2 hæðum og kjallara. Heildarbyggingarmagn skv. gildandi deiliskipulagi er áætlað um 1.500 m². Skráður lóðarhafi er Auð 15 efh.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 11 EFTIR BREYTINGU.

Núverandi lóðarmörk breytast og minnkar lóð til vesturs og verður eftir breytingu um 860 m². Eftir breytinguna verður til eitt hús á lóðinni með aðkomu frá Dalbrekku og torgi við Auðbrekku og mun það fá húsanúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Ráðgert er að aðkoma að íbúðum verði á vesturhlið hússins. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting eykst skv. lið 4 hér að neðan.

Gert er ráð fyrir verslunar- þjónustu og fjölbýlishúsi á 6 hæðum auk kjallara fyrir bílageymslu og niðurgrafinni bílageymslu á einni hæð sem er um 400 m² að stærð. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu fyrir 36 bíla og gert er ráð fyrir kjallara fyrir geymslur og tæknirými. Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu. Aðkoma að íbúðum verður frá göngugötu á vestanverðri lóðinni og aðkomu að verslun og þjónustu frá torgi við Auðbrekku vestan byggingarreits. Aðkoma að bílageymslu er frá Dalbrekku.

Gert er ráð fyrir 28 íbúðum í húsinu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

Byggingarmagn íbúða verður um 3.000 m² og um 300 m² í verslun og þjónustuhúsnaði á 1 hæð húss sem snýr að Auðbrekku og á jarðhæð sem snýr að Dalbrekku. Gert er ráð fyrir bílageymslu í kjallara og niðurgrafinni bílageymslu samtals um 800 m² að stærð. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, sorp, tæknirými, hjól og vagna. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Mikilvægt er að fjölbreytileiki einkenni hliðar húsa við götur. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan samfelldan vegg heldur sé uppbroti náð fram með litum , útbyggingum, svölum o.þ.h. líkt og um mörg aðskilin hús sé að ræða. Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir Auðbrekku svæði 4 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Auðbrekku 15) er í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti og fyrirmyndir.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits nema ytri byggingarreitur svala, svalagangs, útbygginga og stigaganga sem er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti sem leiðbeinandi staðsetning. Ekki er heimilt að hafa svalaganga á húsahliðum sem snú á móti húsagötum. Útveggir bygginga að sem snúa út að götum skulu að jafnaði fylgja ytri byggingarreit, en á 40% úthliða á efri hæðum er leyfilegt að byggja 120 cm út fyrir byggingareit léttar útbyggingar og svalir. Útbyggingar og svalir að inngörðum á efri hæðum, mega fara 2 metra út fyrir ytri byggingarreit á 40% úthliða.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.
- Leiðbeinandi hæðaskipting og byggingarflötur táknaður með slitinni svartri grannri línu sem afmarkar áætlaða hæðarskiptingu innan yrti byggingarreitar. Hæðaskipting er ekki bindandi.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Hámarks grunnflötur húss: 700 m²
Hámarks flatarmál húss: 3.500 m² án niðurg.bílageymslu en með kjallara.
Þar af um 500 m² í verslun og þjónustu. Þar af 300 m2 og 3.000 m² í íbúðum með kjallara / sorp, hjól, vagna og geymslur
Hámarks flatarmál niðurg. bílageymslu: 800 m²
Hámarks flatarmál: 4.300 m²
Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.
Gert ráð fyrir 28 íbúðum á lóðinni. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæða byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu jarðhæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu jarðhæðar er 18.1 metrar. Hámarksvegg hæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Eins og kemur fram í lið 3 um byggingarreiti er hæðaskipting innan ytri byggingarreitar ekki bindandi og er hönnuðum heimilt að vinna með hæð húss innan ytri byggingarreits á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegg hæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð vegghæð með allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir plötu efstu hæð hússins má reikna með 1.8 metrum til að koma fyrir þaki með uppbotum.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og *dæmi* um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsdeildar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á mæli- og hæðarblöðum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Í samræmi við viðmið aðalskipulags um bílastæði á umræddu svæði skal í heild skal gera skal ráð fyrir um 1 bílastæði fyrir hverja íbúd og 0,2 gestastæðum á hverja íbúd eða um 33 stæði og einu bílastæði á hverja 100 m² í verslun og þjónustu eða um 3 stæði. Í allt um 36 stæði sem komið verður fyrir í niðurgrafinni bílageymslu og í kjallara. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 50 m² í verslun eða 7 reiðhjól og tveimur hjólastæðum á hverja íbúd eða 56 hjólastæði. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu og kjallara.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera í eða við niðurgrafna bílageymslu/skýli. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt.

10. SMÁHÝSI

Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

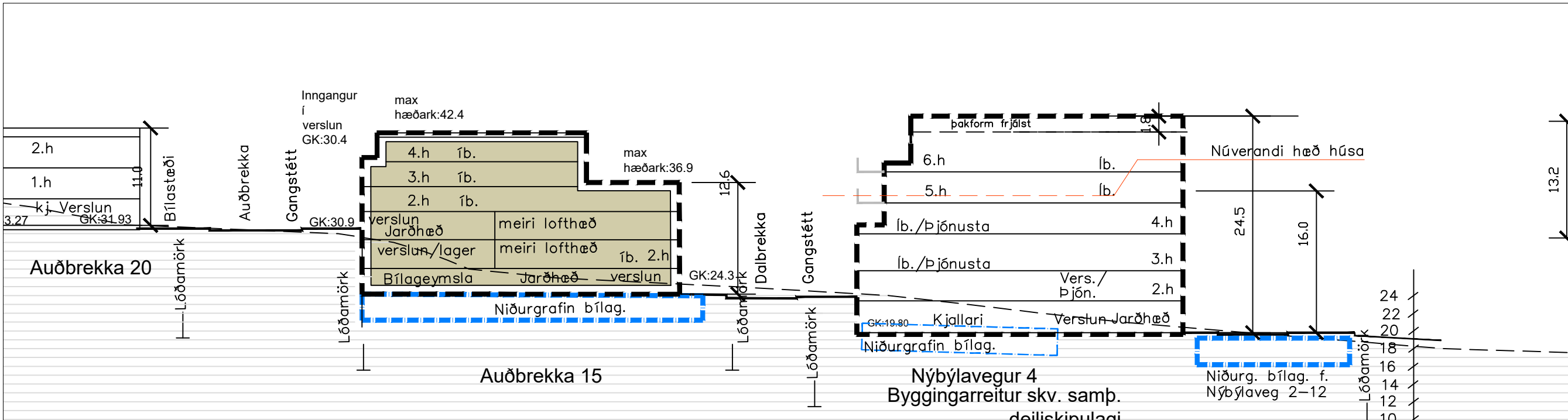
12. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að afgirða lóðina. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

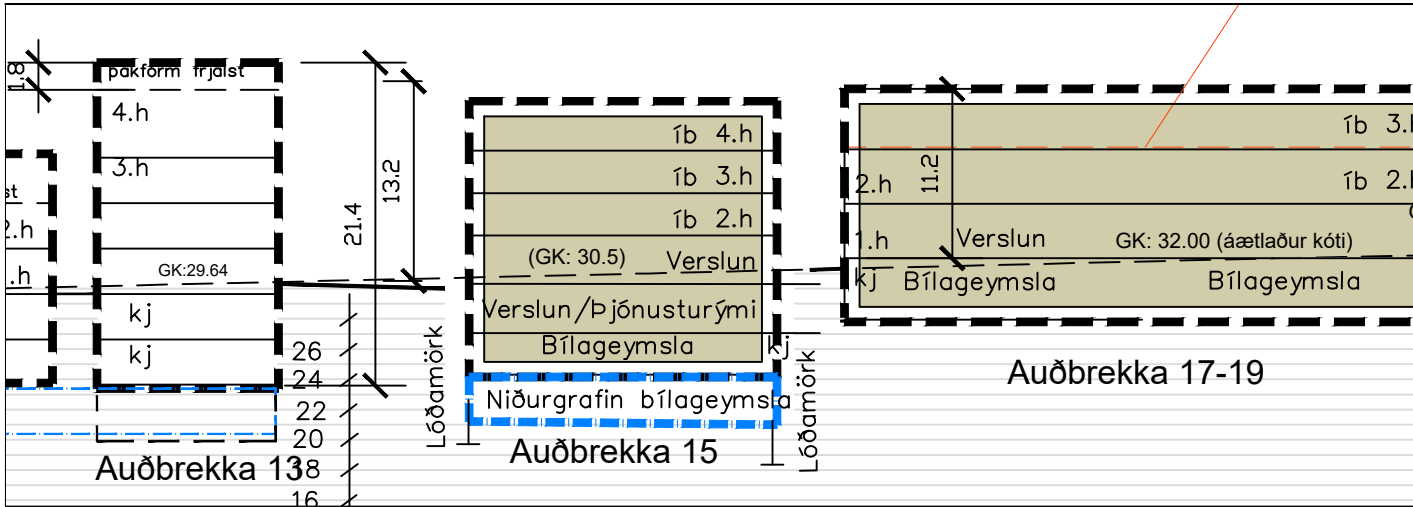
KÓPAVOGGSBÆR

Auðbrekka 15
Svæði 4 - Reitur 11

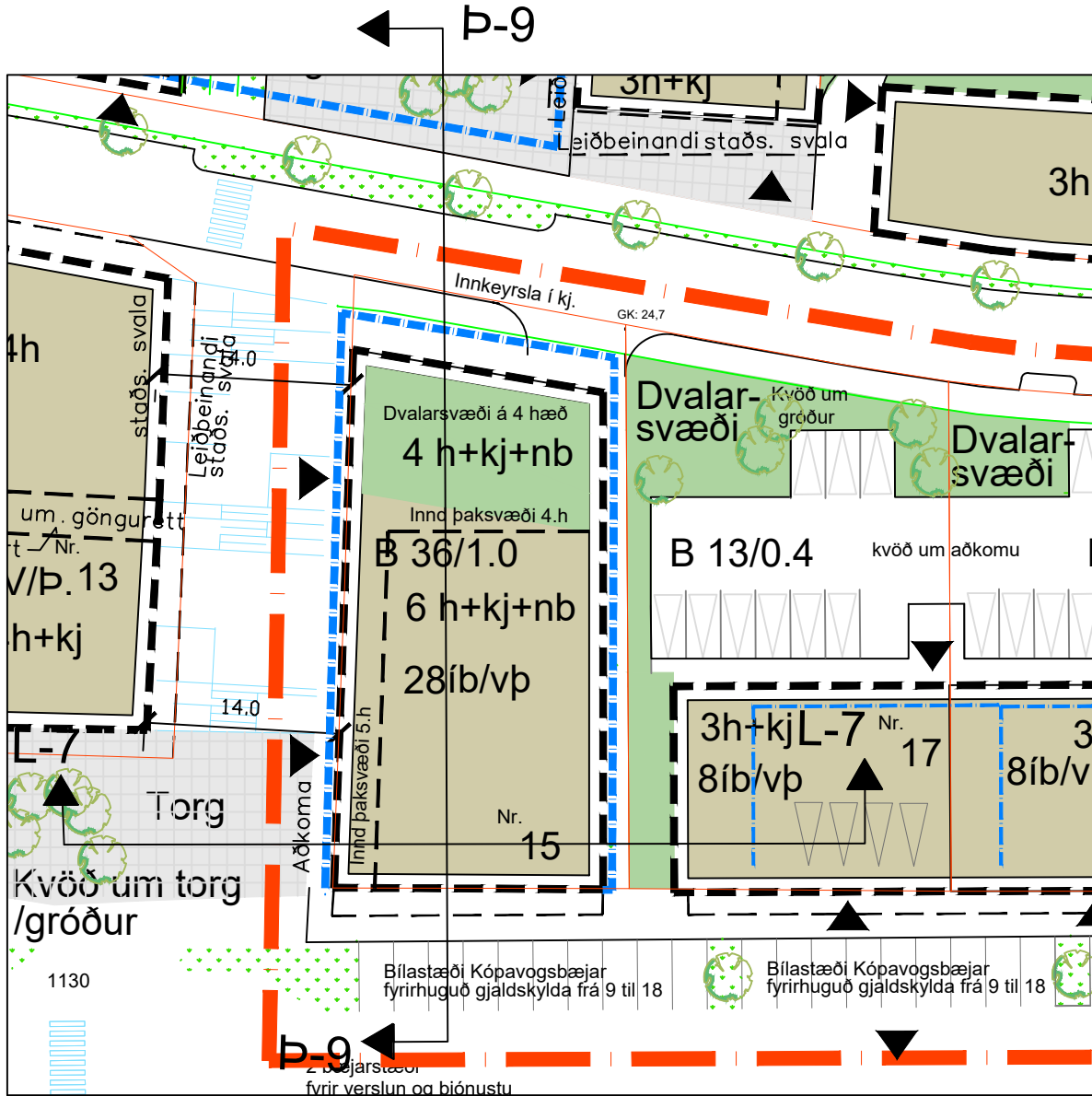
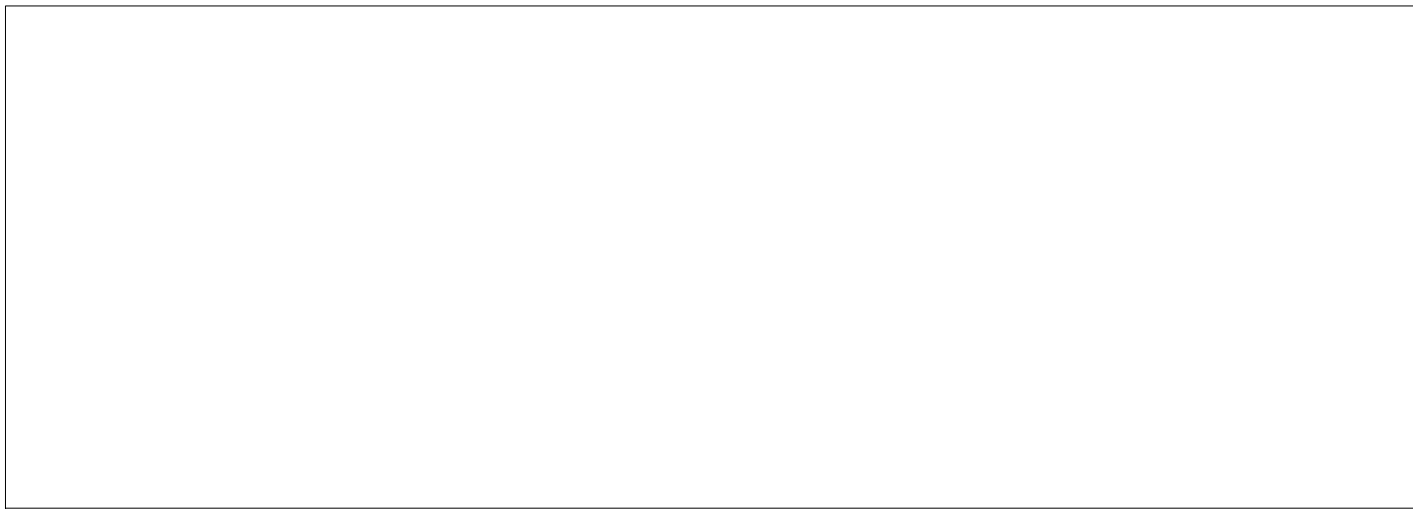
S:\BæjarSKIPULAG\200 Austur-Vesturbær\AUÐBREKKA\Auðbrekka_Auðbrekka_15-25 Reitur 4\201629 ONE Auðbrekka-svæði4-okt25 Skilmaiar.dwg



Sneiðing Þ-9 í mkv. 1:500



Sneiðing L-7 í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500
VERSLUNAR/ÞJÓNUSTUHÚS OG ÍBÚÐARHÚS Á 6H(4h frá Dalb/og Auðb.) AUK
KJALLARA Á TVEIMUR HÆÐUM MEÐ BÍLAGEYMSLU. 28 ÍBÚÐIR

- Bindandi byggingarlína á 1. hæð
 - Leiðbeinandi staðsetning svala
 - Leiðbeinandi hæðarskipting
 - Ytri byggingarreitur
 - Byggingarreitur bílg.
 - Leiðbeinandi hæðarskipting
- Allar stærðir eru í metrum

Svæði 4 – Reitur 12 SÉRÁKVÆÐI.

AUÐBREKKA 17. VERSLUNAR- ÞJÓNUSTU,- OG FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM AUK KJALLARA.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 12

Ofangreindur reitur er ein lóð, Auðbrekka 17 sem skráð er 894 m² að stærð. Á lóðinni er athafna- og verslunarhús á tveimur hæðum auk kjallara og er um 905 m² að stærð. Skráðir lóðarhafar eru: Raflausnir ehf, Bílvogur ehf og Fasteignafélagi E&E ehf.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 12 EFTIR BREYTINGU.

Núverandi lóðarmörk verða óbreytt. Eftir breytinguna verður til eitt hús á lóðinni með aðkomu fyrir verslun og þjónustu frá Auðbrekku og aðkomu fyrir íbúðir frá Dalbrekku og mun það fá húsanúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting eykst skv. lið 4 hér að neðan. Heimild verður fyrir að byggja eina hæð ofan á núverandi hús um 300 m² að stærð og koma fyrir í allt 4 íbúðum. Á annarri hæð hússins er heimilt að koma fyrir allt að 4 íbúðum í stað núverandi atvinnuhúsnæðis. Byggingarmagn íbúða verður um 600 m² og atvinnuhúsnæðis um 600 m² þar af 300 m² í verslun og þjónustuhúsnæði á 1 hæð húss sem snýr að Auðbrekku og 300 m² í athafnahúsnæði (geymslum og stoðrýmum) í kjallara sem snýr að Dalbrekku. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, sorp, tæknirými, hjól og vagna. Ekki er reiknuð umferð af m2 í atvinnuhúsnæði undir bílastæði og geymslur. Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu með aðkomu á jarðhæð húss að norðan frá Dalbrekku fyrir íbúðir og á 1. hæð húss að sunnan fyrir verslun og þjónustu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Kvöð er um umferð milli lóðanna Auðbrekku nr. 17 og 19. Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir Auðbrekku svæði 4 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Auðbrekku 17) er í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti og fyrirmyndir.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits nema ytri byggingarreitur svala, svalagangs, útbygginga og stigaganga sem er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti sem leiðbeinandi staðsetning. Ekki er heimilt að hafa svalaganga á húsahliðum sem snú á móti húsagötum. Útveggir bygginga að sem snúa út að götum skulu að jafnaði fylgja ytri byggingarreit, en á 40% úthliða á efri hæðum er leyfilegt að byggja 120 cm út fyrir byggingareit léttar útbyggingar og svalir. Útbyggingar og svalir að inngörðum á efri hæðum, mega fara 2 metra út fyrir ytri byggingarreit á 40% úthliða.
- Ytri byggingarreitur bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.
- Leiðbeinandi staðsetning svala*, er táknað með svartri grannri slitinni línu. Sýnir mögulega staðsetningu svala.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Hámarks grunnflötur húss:	300 m²
Hámarks flatarmál húss:	1.100 m² með kjallara
þar af um	450 m² í atvinnuhúsnæði með kjallara. Þar af 300 m2 í v/þ
og	650 m² í íbúðum með kjallara / sorp, hjól, vagna og geyms.
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis	100 m²
Brúttó meðalstærð íbúða áætluð	75 m²
Hámarks flatarmál:	1.200 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 6 íbúðum á lóðinni við Auðbrekku 17. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur, hjól, vagna og sorp undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara eða á 1. hæð hússins sem snýr að Auðbrekku.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 11.2 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir plötu efstu hæð hússins má reikna með 1.8 metrum til að koma fyrir þaki með uppbrotum.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og *dæmi* um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsdeildar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á mæli- og hæðarblöðum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Í samræmi við viðmið aðalskipulags um bílastæði á umræddu svæði skal í heild skal gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja íbúð og 0,2 gestastæðum á hverja íbúð eða um 10 stæði og um eitt bílastæði á hverja 100 m² í verslun og þjónustu eða um 3 stæði. Í allt um 13 stæði. Í kjallara eru geymslur, þjónusturými og krafa er gerð um að koma fyrir 4 bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 50 m² í verslun eða 6 reiðhjól og tveimur hjólastæðum á hverja íbúð eða 16 hjólastæði. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla á lóð fyrir a.m.k. 60% bíla og koma fyrir tveimur hleðslustöðvum.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera við hvert stigahús eða við niðurgrafna bílageymslu. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu í kjallara. Sorpgeymsla fyrir atvinnuhúsnæði skal einnig komið fyrir í kjallara. Atvinnustarfsemi sér um að koma sorpi frá húsi á viðeigandi stað. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna íbúða skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

9. HLJÓÐVIST.

Hvað varðar hljóðvist á svæði 4 , reit 12 er vísað til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr eða til að koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað fyrir reit 2 miðað við ákveðnar gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. því verður hljóðvist á dvalarsvæðum lóðar (sunnan húss) innan viðmiðunarmarka 4. gr. ofangreindrar reglugerðar, samkvæmt 5. gr. reglugerðarinnar og ÍST 45:2011 um hljóðstig innan 50 dB(A) á minnsta kosti einni húshlið. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) þarf hönnun húss að uppfylla skilyrði sem talinn eru upp í lið 5 í almennum ákvæðum hér að framan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins. Heimilt er að koma fyrir svalalokunum á svölum hússins sjá lið 17 í almennum ákvæðum.

10. SMÁHÝSI

Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. GIRÐINGAR

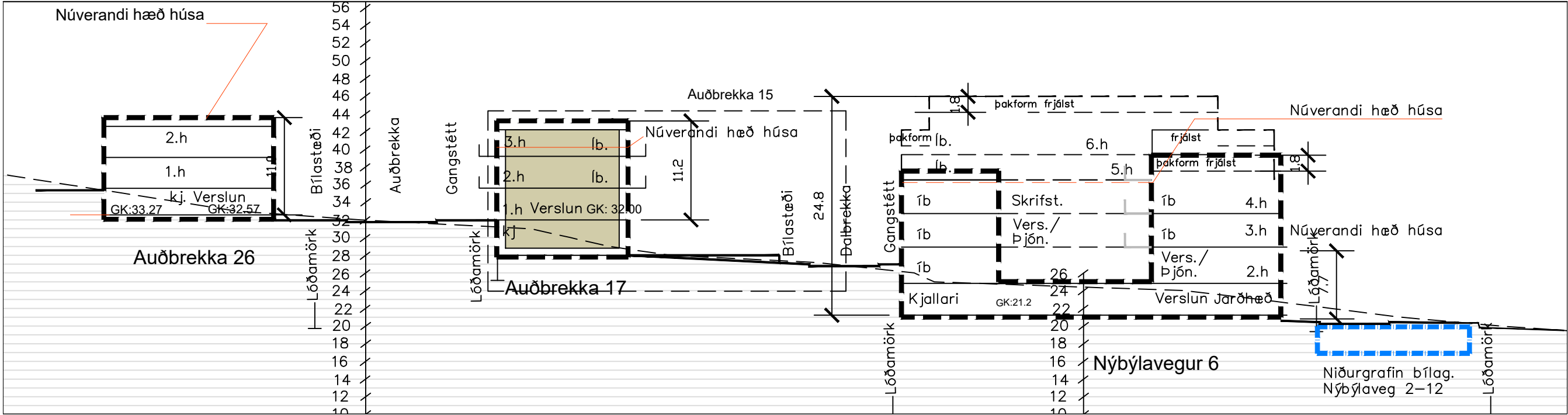
Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðina með eins metra hárri girðingu á norður lóðarmörkum í samræmi við viðmið í skýringarhefti B. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

KÓPAVOGGSBÆR

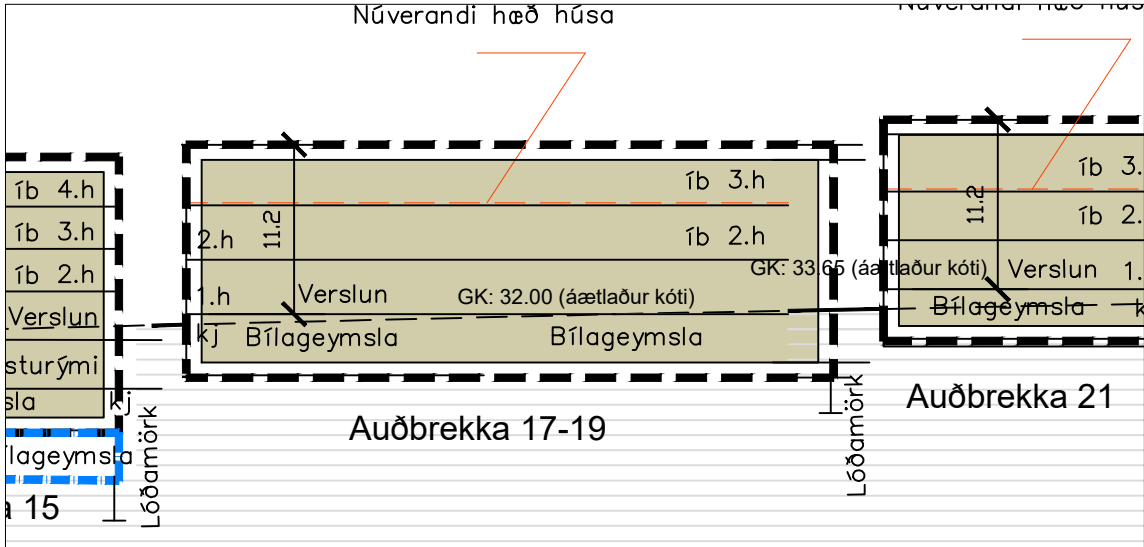
AUÐBREKKA- PRÓUNARSVÆÐI, SVÆÐI 4 - SKIPULAGSSKILMÁLAR

Auðbrekka 17
Svæði 4 - Reitur 12

S:\BæjarSKIPULAG\200 Austur-Vesturbær\AUSTURBÆR\Auðbrekka\Auðbrekka_Þróunarsvæði 4_5 Og 6 2017\Auðbrekka 15-25 Reitur 4\2201629 ONE Auðbrekka-svæði4-okt25 Skilmálar.dwg



Sneiðing Þ-10 í mkv. 1:500

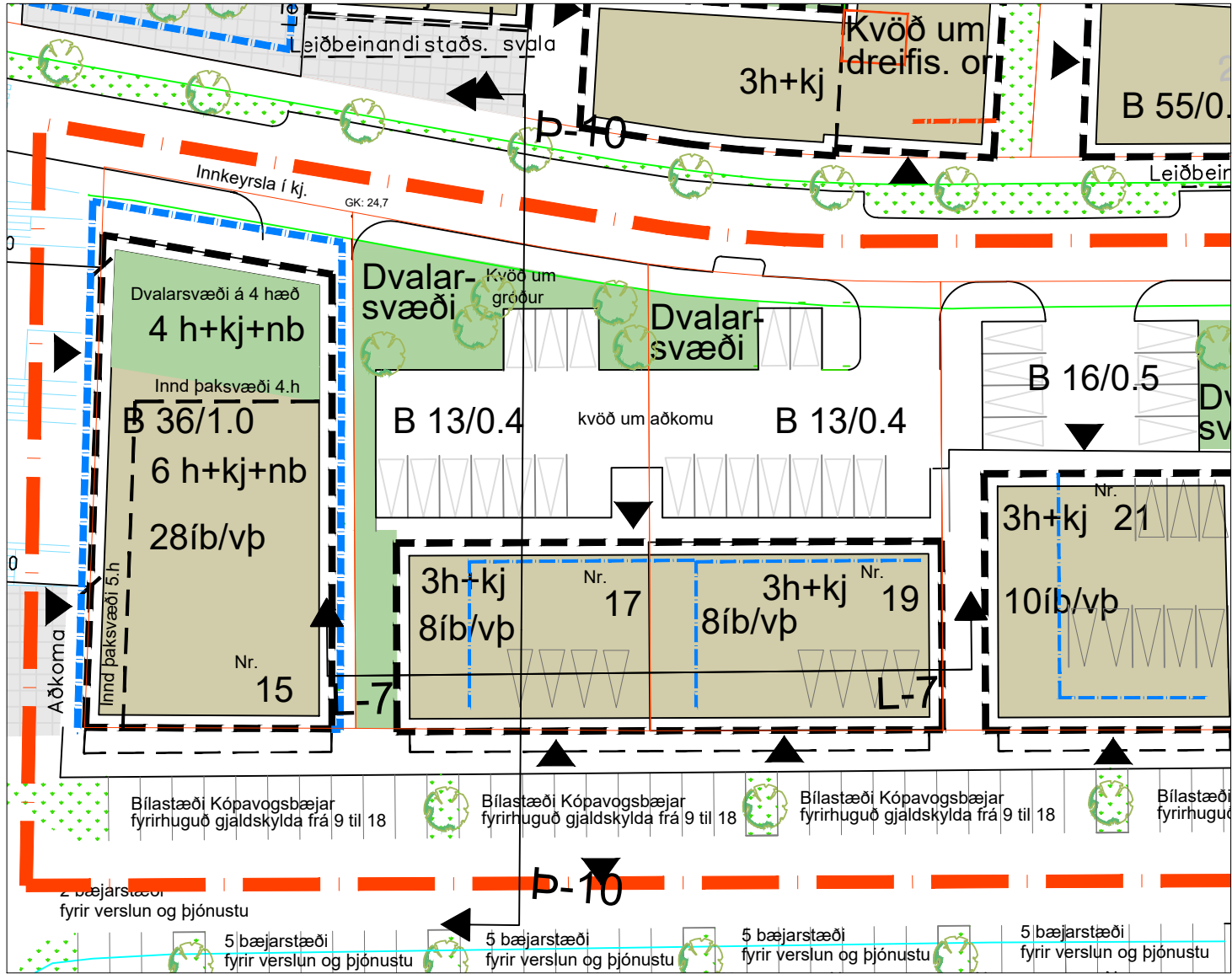


Sneiðing L-7 í mkv. 1:500



Sneiðing L-2 í mkv. 1:500

- Ytri byggingarreitur
 - Byggingarreitur bílg.
 - Leiðbeinandi staðsetning svala
 - Leiðbeinandi hæðarskipting
- Allar stærðir eru í metrum



Grunnmynd í mkv. 1:500

VERSLUNAR / ÞJÓNUSTU OG ÍBÚÐARHÚS
Á 3H AUK KJALLARA. OG BÍLAGEYMSLU. 8 ÍBÚÐIR

Umhverfissvið, skipulagsdeild
Brynja Guðnadóttir arkitekt dags. 17. okt 2025

Svæði 4 – Reitur 13 SÉRÁKVÆÐI.

AUÐBREKKA 19. VERSLUNAR- ÞJÓNUSTU,- OG FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM AUK KJALLARA.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 13

Ofangreindur reitur er ein lóð, Auðbrekka 19 sem skráð er 823 m² að stærð. (821 m² skv. mæliblaði) Á lóðinni er athafna- og verslunarhús á tveimur hæðum auk kjallara og er um 920 m² að stærð. Skráðir lóðarhafar eru: Auðbrekka 19 ehf, Goddi ehf og Takk fyrir slf.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 13 EFTIR BREYTINGU.

Núverandi lóðarmörk breytast ekki. Eftir breytinguna verður til eitt hús á lóðinni með aðkomu fyrir verslun og þjónustu frá Auðbrekku og aðkomu fyrir íbúðir frá Dalbrekku og mun það fá húsanúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting eykst skv. lið 4 hér að neðan. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting eykst skv. lið 4 hér að neðan. Heimild verður fyrir að byggja eina hæð ofan á núverandi hús um 340 m² að stærð og koma fyrir í allt 4 íbúðum. Á annarri hæð hússins er heimilt að koma fyrir allt að 4 íbúðum í stað núverandi atvinnuhúsnæðis. Byggingarmagn íbúða verður um 680 m² og atvinnuhúsnæðis um 680 m² þar af 340 m² í verslun og þjónustuhúsnæði á 1 hæð húss sem snýr að Auðbrekku og 340 m² í athafnahúsnæði (geymslum og stoðrymum og bílastæði) í kjallara sem snýr að Dalbrekku. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, sorp, tæknirými, hjól og vagna. Ekki er reiknuð umferð af m2 í atvinnuhúsnæði undir bílastæði og geymslur. Gert er ráð fyrir einum stigangangi í húsinu með aðkomu á jarðhæð húss að norðan frá Dalbrekku fyrir íbúðir og á 1. hæð húss að sunnan fyrir verslun og þjónustu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Kvöð er um umferð milli lóðanna Auðbrekku nr. 17 og 19. Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir Auðbrekku svæði 4 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Auðbrekku 19) er í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti og fyrirmyndir.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdraetti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits nema ytri byggingarreitur svala, svalagangs, útbygginga og stigaganga sem er sýndur á deiliskipulagsuppdraetti sem leiðbeinandi staðsetning. Ekki er heimilt að hafa svalaganga á húsahliðum sem snú á móti húsagötum. Útveggir bygginga að sem snúa út að götum skulu að jafnaði fylgja ytri byggingarreit, en á 40% úthliða á efri hæðum er leyfilegt að byggja 120 cm út fyrir byggingareit léttar útbyggingar og svalir. Útbyggingar og svalir að inngörðum á efri hæðum, mega fara 2 metra út fyrir ytri byggingarreit á 40% úthliða.
- Ytri byggingarreitur bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárrí slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.
- Leiðbeinandi staðsetning svala*, er táknað með svartri grannrí slitinni línu. Sýnir mögulega staðsetningu svala.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Hámarks grunnflötur húss:	340 m²
Hámarks flatarmál húss:	1.360 m² án bílageymslu en með kjallara
þar af um	580 m² í atvinnuhúsnæði með kjallara. Þar af 340 m2 í v/þ
og	680 m² í íbúðum með kjallara / sorp, hjól, vagna og geymslur
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis	100 m²
Brúttó meðalstærð íbúða áætluð	85 m²
Hámarks flatarmál:	1.360 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 8 íbúðum á lóðinni við Auðbrekku 19. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur, hjól, vagna og sorp undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara eða á 1. hæð hússins sem snýr að Auðbrekku.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbygð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 11.2 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir plötu efstu hæð hússins má reikna með 1.8 metrum til að koma fyrir þaki með uppbrotum.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og *dæmi* um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsdeildar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á mæli- og hæðarblöðum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Í heild skal gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja íbúð og 0,2 gestastæðum á hverja íbúð eða um 10 stæðum og um eitt bílastæði á hverja 100 m² í verslun og þjónustu eða um 3 stæði. Í allt um 13 stæði. Í kjallara eru geymslur, þjónusturými og krafa er gerð um að koma fyrir 4 bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 50 m² í verslun eða 6 reiðhjól og tveimur hjólastæðum á hverja íbúð eða 16 hjólastæði. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í bílageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 60% bíla og koma fyrir tveimur hleðslustöðvum.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera við hvert stigahús eða við niðurgrafna bílageymslu. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu í kjallara. Sorpgeymsla fyrir atvinnuhúsnæði skal einnig komið fyrir í kjallara. Atvinnustarfsemi sér um að koma sorpi frá húsi á viðeigandi stað. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna íbúða skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

9. HLJÓÐVIST.

Hvað varðar hljóðvist á svæði 4 reit 13 er vísað til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr eða til að koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað fyrir reit 2 miðað við ákveðnar gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. því verður hljóðvist á dvalarsvæðum lóðar (sunnan húss) innan viðmiðunarmarka 4. gr. ofangreindrar reglugerðar, samkvæmt 5. gr. reglugerðarinnar og ÍST 45:2011 um hljóðstig innan 50 dB(A) á minnsta kosti einni húshlið. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) þarf hönnun húss að uppfylla skilyrði sem talinn eru upp í lið 5 í almennum ákvæðum hér að framan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins. Heimilt er að koma fyrir svalalokunum á svölum hússins sjá lið 17 í almennum ákvæðum.

10. SMÁHÝSI

Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

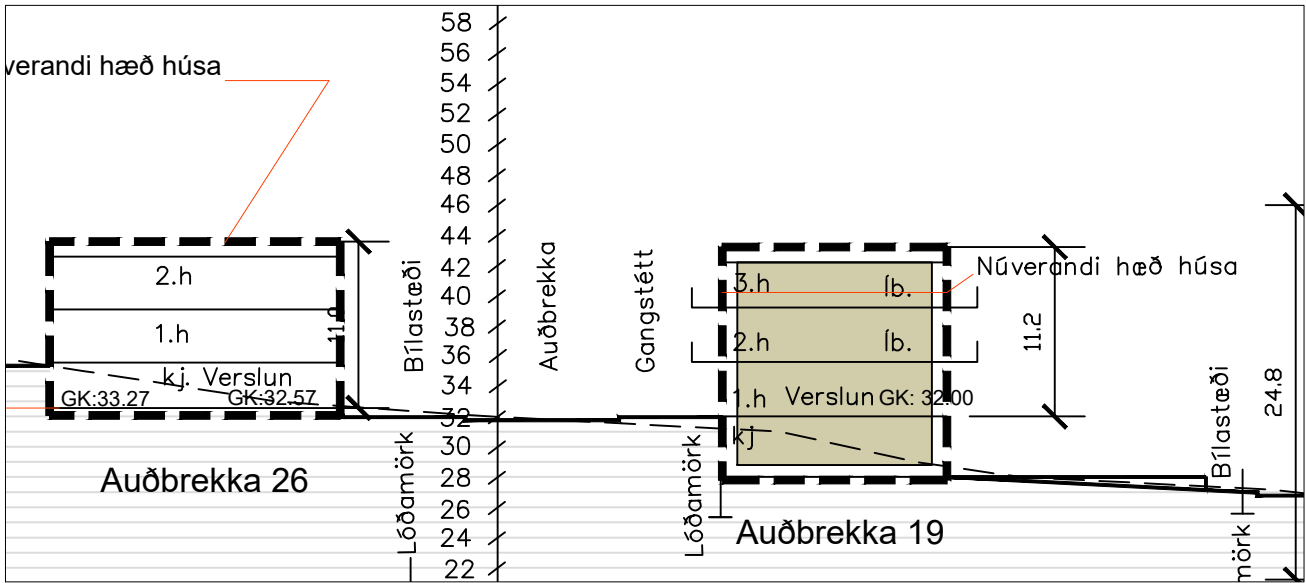
11. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðina með eins metra hárrí girðingu á norður lóðarmörkum í samræmi við viðmið í skýringarhefti B. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

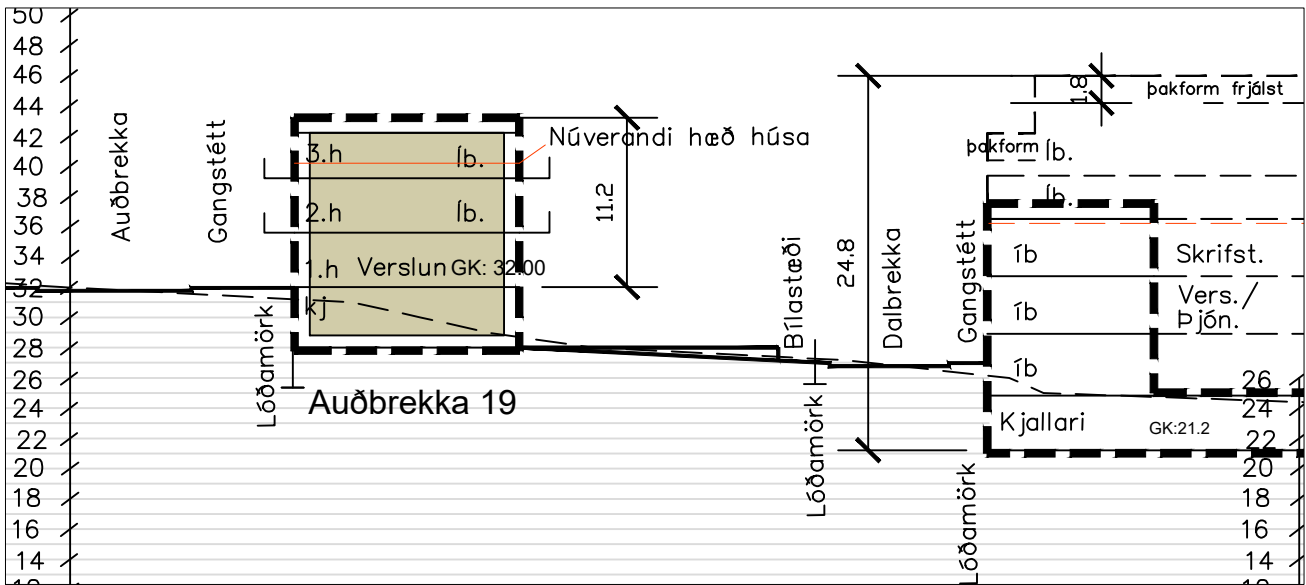
KÓPAVOGGSBÆR

Auðbrekka 19
Svæði 4 - Reitur 13

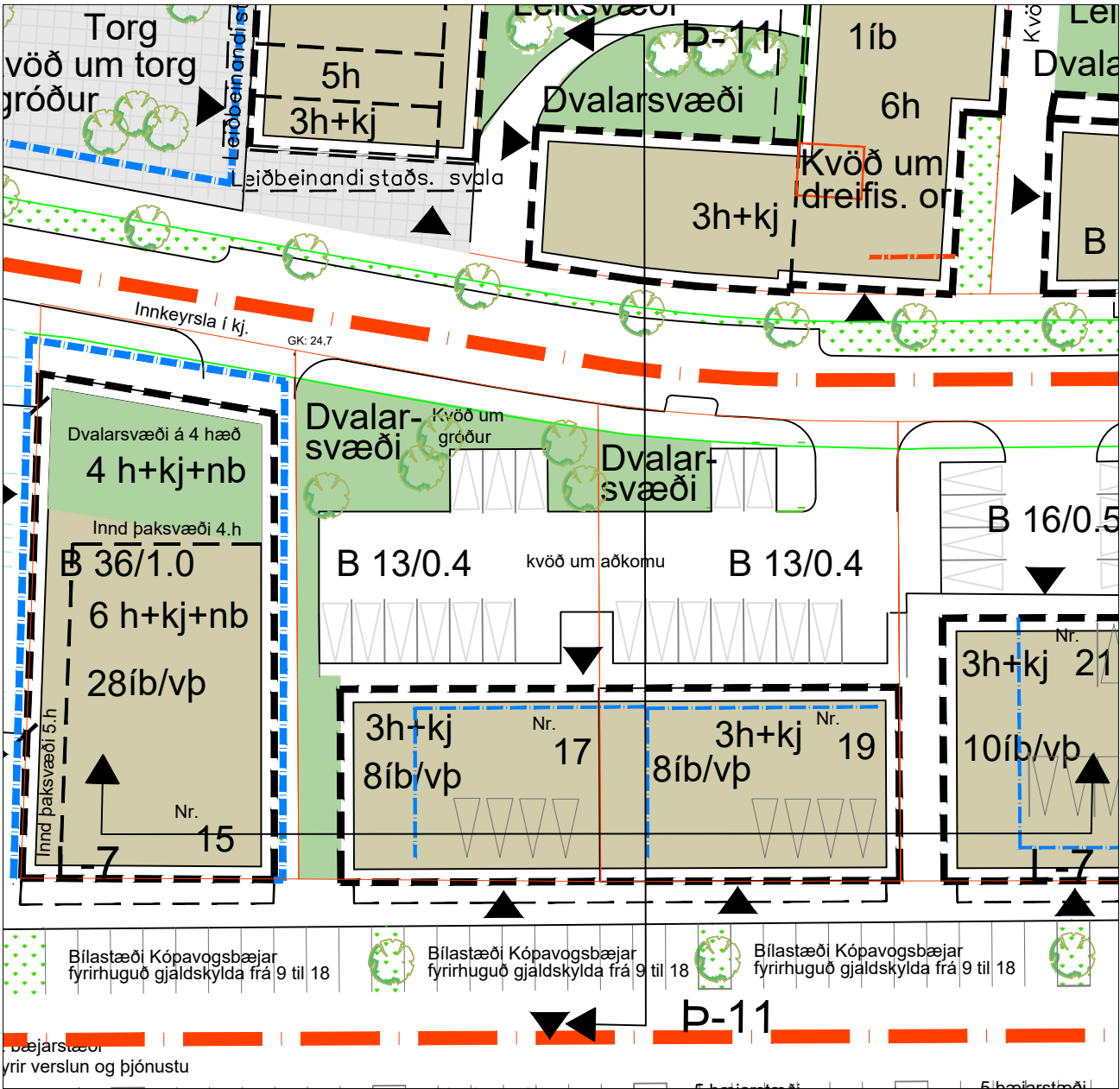
S:\Bæjarískipulagi\200 Austur-Vesturbær\AUSTURBÆR\Auðbrekka\Auðbrekka_Próunarsvæði 4_5 Og 6 2017\Auðbrekka 15-25 Reitur 4\2201629 ONE Auðbrekka-svæði4-okt25 Skilmálar.dwg



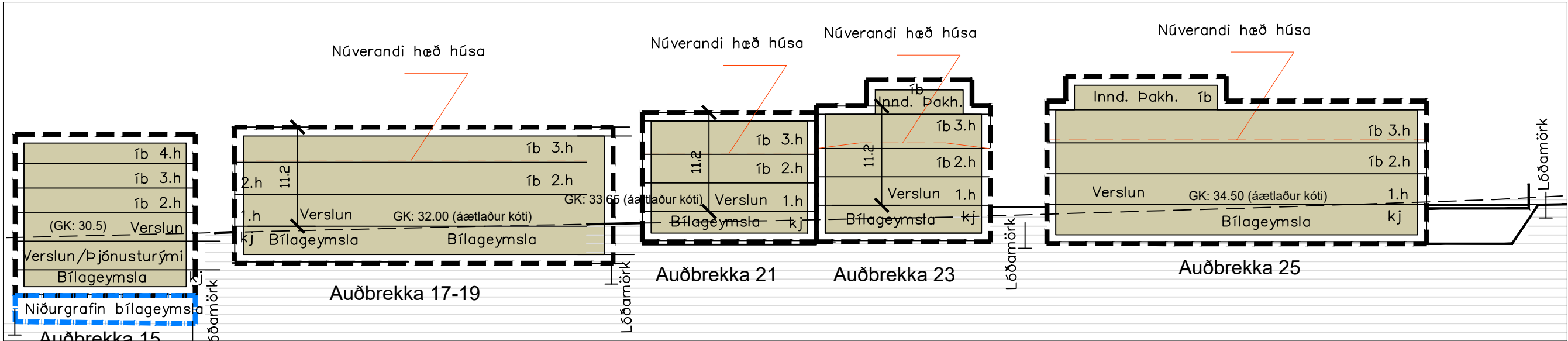
Sneidning P-11 í mkv. 1:500



Sneidning P-11 í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500



Sneidning L-7 í mkv. 1:500

- Bindandi byggingarlína á 1. hæð
- Leiðbeinandi staðsetning svala
- Allar stærðir eru í metrum
- Ytri byggingarreitur
- Byggingarreitur bílg.
- Leiðbeinandi hæðarskipting

Umhverfissvið, skipulagsdeild
Brynja Guðnadóttir arkitekt dags. 17. okt 2025

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA OG ÍBÚÐARHÚS Á
3H AUK KJALLARA OG BÍLAGEYMSLU. 8 ÍBÚÐIR.

Svæði 4 – Reitur 14 SÉRÁKVÆÐI.

AUÐBREKKA 21. VERSLUNAR- ÞJÓNUSTU,- OG FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM AUK KJALLARA OG BÍLAKJALLARA.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 14

Ofangreindur reitur er ein lóð, Auðbrekka 21 sem skráð er 809 m² að stærð. (814 m² skv. mæliblaði) Á lóðinni er athafna- og verslunarhús á tveimur hæðum auk kjallara og er um 1.190 m² að stærð. Skráðir lóðarhafar eru: Property Fund ehf.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 15 EFTIR BREYTINGU.

Núverandi lóðarmörk breytast ekki. Eftir breytinguna verður til eitt hús á lóðinni með aðkomu fyrir verslun og þjónustu frá Auðbrekku og aðkomu fyrir íbúðir frá Dalbrekku og mun það fá húsánúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting eykst skv. lið 4 hér að neðan. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting eykst skv. lið 4 hér að neðan. Heimild verður fyrir að byggja eina hæð ofan á núverandi hús um 400 m² að stærð og koma fyrir í allt 5 íbúðum. Á annarri hæð hússins er heimilt að koma fyrir allt að 5 íbúðum í stað núverandi atvinnuhúsnæðis.

Byggingarmagn íbúða verður um 800 m² og atvinnuhúsnæðis um 600 m² þar af 400 m² í verslun og þjónustuhúsnæði á 1 hæð húss sem snýr að Auðbrekku og 200 m² í athafnahúsnæði (geymslum og stoðrymum) í kjallara sem snýr að Dalbrekku. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, sorp, tæknirými, hjól og vagna. Ekki er reiknuð umferð af m2 í atvinnuhúsnæði undir bílastæði og geymslur. Gert er ráð fyrir einum stigangangi í húsinu með aðkomu á jarðhæð húss að norðan frá Dalbrekku fyrir íbúðir og á 1. hæð húss að sunnan fyrir verslun og þjónustu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Kvöð er um umferð milli lóðanna Auðbrekku nr. 19, 21 og 23. Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir Auðbrekku svæði 4 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Auðbrekku 21) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti og fyrirmyndir.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits nema ytri byggingarreitur svala, svalagangs, útbygginga og stigaganga sem er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti sem leiðbeinandi staðsetning. Ekki er heimilt að hafa svalaganga á húsahliðum sem snú á móti húsagötum. Útveggir bygginga að sem snúa út að götum skulu að jafnaði fylgja ytri byggingarreit, en á 40% úthliða á efri hæðum er leyfilegt að byggja 120 cm út fyrir byggingareit léttar útbyggingar og svalir. Útbyggingar og svalir að inngörðum á efri hæðum, mega fara 2 metra út fyrir ytri byggingarreit á 40% úthliða.
- Ytri byggingarreitur bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárrí slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.
- Leiðbeinandi staðsetning svala*, er táknað með svartri grannri slitinni línu. Sýnir mögulega staðsetningu svala.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Hámarks grunnflötur húss:	400 m ²
Hámarks flatarmál húss:	1.400 m ² án bílageymslu en með kjallara
þar af um	600 m ² í atvinnuhúsnæði með kjallara. Þar af 400 m2 í v/þ
og	800 m ² í íbúðum með kjallara / sorp, hjól, vagna og geymsl
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis	200 m ²
Brúttó meðalstærð íbúða áætluð	80 m ²
Hámarks flatarmál:	1.600 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 10 íbúðum á lóðinni við Auðbrekku 21. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur, hjól, vagna og sorp undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara eða á 1. hæð hússins sem snýr að Auðbrekku.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og veggghæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 11.2 metrar. Hámarksveggghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir plötu efstu hæð hússins má reikna með 1.8 metrum til að koma fyrir þaki með uppbrotum.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og *dæmi* um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsdeildar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á mæli- og hæðarblöðum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1 bílastæði fyrir hverja íbúð og 0,2 gestastæðum á hverja íbúð eða um 12 stæði og um eitt bílastæði á hverja 100 m² í verslun og þjónustu eða um 4 stæði. Í allt um 16 stæði. Í kjallara eru geymslur, þjónusturými og krafa er gerð um að koma fyrir 8 bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 50 m² í verslun eða 8 reiðhjól og tveimur hjólastæðum á hverja íbúð eða 20 hjólastæði. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í bílageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 60% bíla og koma fyrir tveimur hleðslustöðvum.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera við hvert stigahús eða við niðurgrafna bílageymslu. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu í kjallara. Sorpgeymsla fyrir atvinnuhúsnæði skal einnig komið fyrir í kjallara. Atvinnustarfsemi sér um að koma sorpi frá húsi á viðeigandi stað. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna íbúða skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

9. HLJÓÐVIST.

Hvað varðar hljóðvist á svæði 4, reit 14 er vísað til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr eða til að koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað fyrir reit 2 miðað við ákveðnar gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. því verður hljóðvist á dvalarsvæðum lóðar (sunnan húss) innan viðmiðunarmarka 4. gr. ofangreindrar reglugerðar, samkvæmt 5. gr. reglugerðarinnar og ÍST 45:2011 um hljóðstig innan 50 dB(A) á minnsta kosti einni húshlið. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) þarf hönnun húss að uppfylla skilyrði sem talinn eru upp í lið 5 í almennum ákvæðum hér að framan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Nýbýlavegi þurfi að vera meiri en hefðbundið er. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins. Heimilt er að koma fyrir svalarokunum á svölum hússins sjá lið 17 í almennum ákvæðum.

10. SMÁHÝSI

Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. GIRÐINGAR

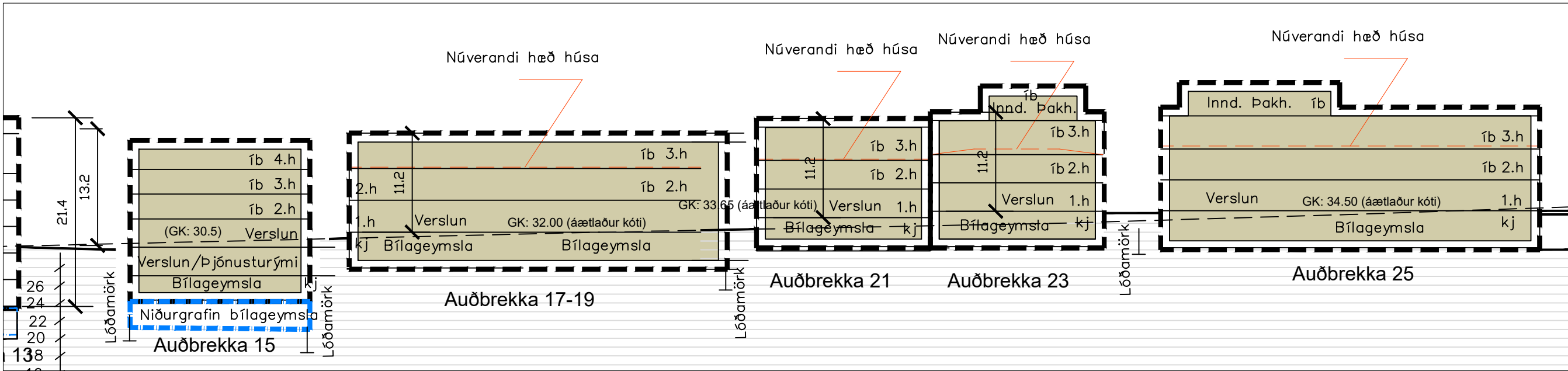
Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðina með eins metra hárri girðingu á norður lóðarmörkum í samræmi við viðmið í skýringarhefti B. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

KÓPAVOGGSBÆR

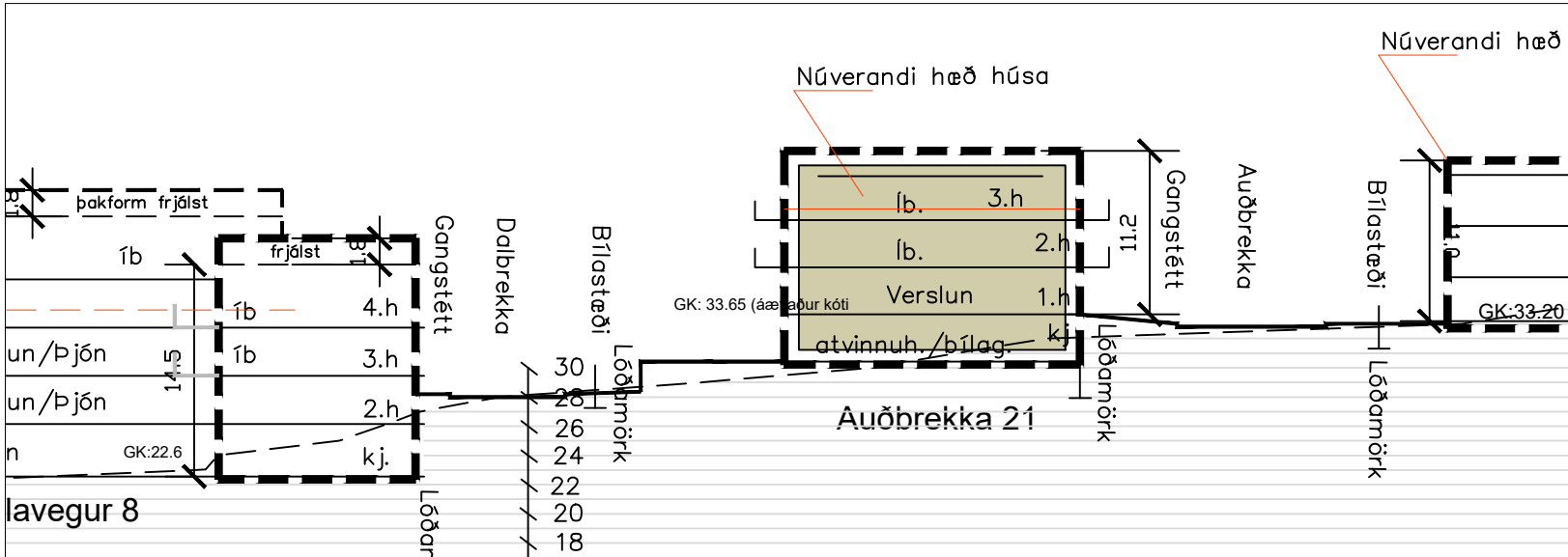
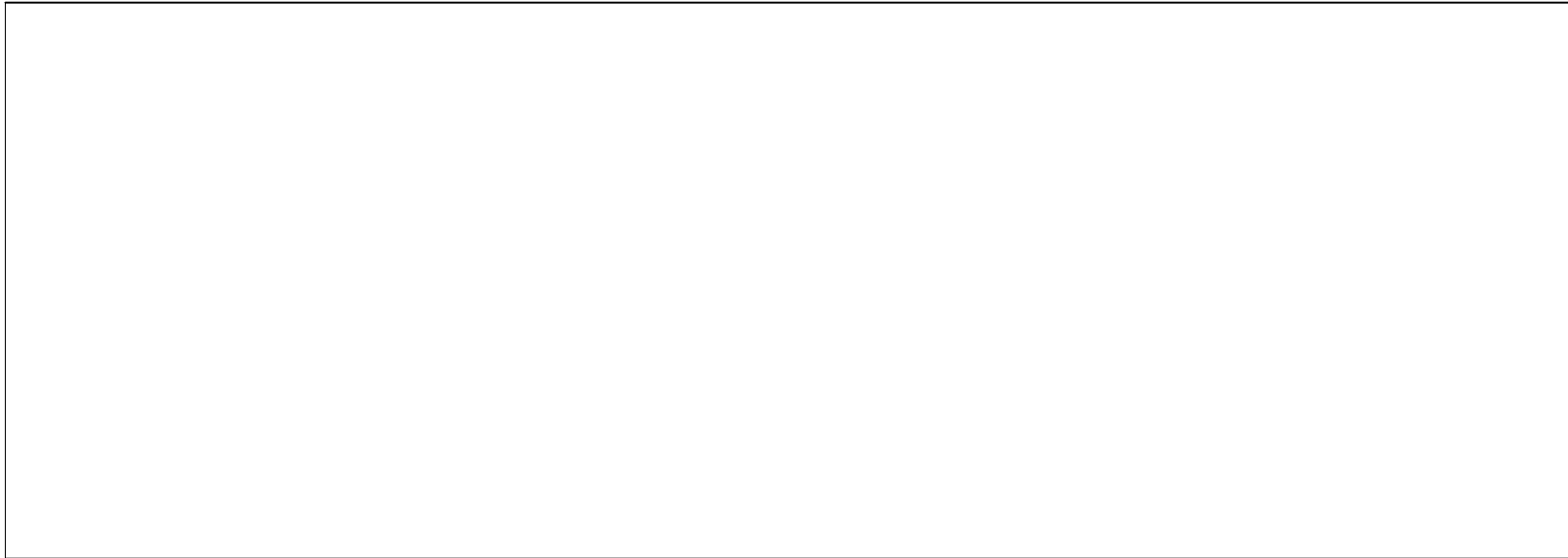
AUÐBREKKA- PRÓUNARSVÆÐI, SVÆÐI 4 - SKIPULAGSSKILMÁLAR

Auðbrekka 21
Svæði 4 -Reitur 14

S:\BæjarSKIPULAG\200 Austur-Vesturbær\AUSTURBÆR\Auðbrekka\Auðbrekka_Þróunarsvæði 4_5 Og 6 2017\Auðbrekka 15-25 Reitur 4\2201629 ONE Auðbrekka-svæði4-okt25 Skilmálar.dwg



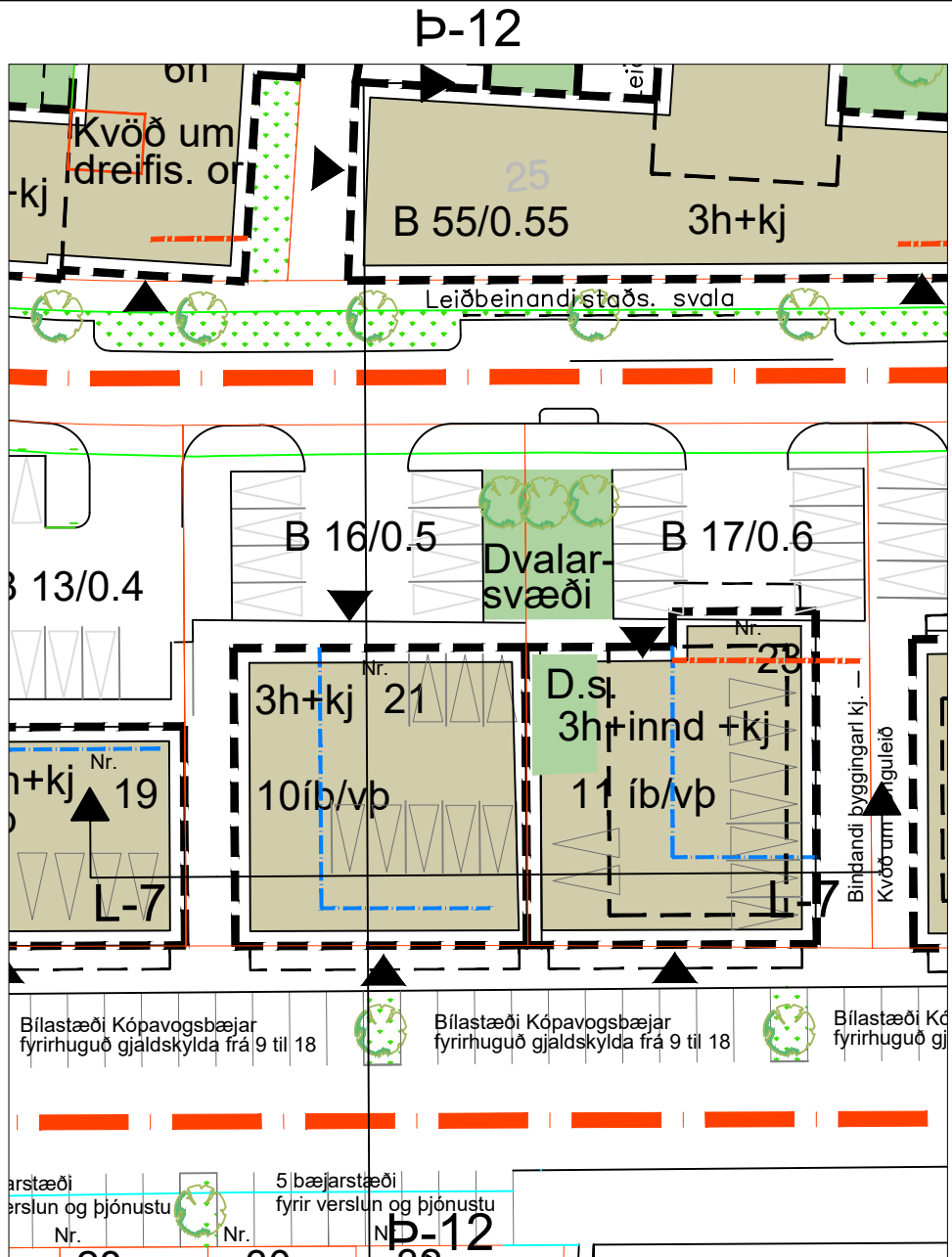
Sneiðing L-7 í mkv. 1:500



Sneiðing Þ-12 í mkv. 1:500

- Bindandi byggingarlína á 1. hæð
- Leiðbeinandi staðsetning svala
- Allar stærðir eru í metrum

- Ytri byggingarreitur
- Byggingarreitur bílg.
- Leiðbeinandi hæðarskipting



Grunnmynd í mkv. 1:500

Umhverfissvið, skipulagsdeild
Brynja Guðnádóttir arkitekt dags. 17. okt 2025

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTU OG ÍBÚÐARHÚS Á
Á 3 H AUK KJALLARA OG BÍLAGEYMSLU. 10 ÍBÚÐIR.

Svæði 4 – Reitur 15 SÉRÁKVÆÐI.

AUÐBREKKA 23. VERSLUNAR- ÞJÓNUSTU,- OG FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM AUK INNDREGINNI ÞAKHÆÐ, KJALLARA OG BÍLAKJALLARA.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 15

Ofangreindur reitur er ein lóð, Auðbrekka 23 sem skráð er 808 m² að stærð. (813 m² skv. mæliblaði) Á lóðinni er athafna- og verslunarhús á tveimur hæðum auk kjallara og er um 1.020 m² að stærð. Skráðir lóðarhafar eru: Property Fund ehf.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 15 EFTIR BREYTINGU.

Núverandi lóðarmörk breytast ekki. Eftir breytinguna verður til eitt hús á lóðinni með aðkomu fyrir verslun og þjónustu frá Auðbrekku og aðkomu fyrir íbúðir frá Dalbrekku og mun það fá húsanúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting eykst skv. lið 4 hér að neðan. Heimild verður fyrir að byggja eina hæð ofan á núverandi hús um 415 m² að stærð og koma fyrir í allt 5 íbúðum og byggja 215 m² þakhæð og koma fyrir 2 íbúðum og þakgarði fyrir dvalarsvæði íbúa. Á annarri hæð hússins er heimilt að koma fyrir allt að 5 íbúðum í stað núverandi atvinnuhúsnæðis. Byggingarmagn íbúða verður um 1.045 m² og atvinnuhúsnæðis um 630 m² þar af 415 m² í verslun og þjónustuhúsnæði á 1 hæð húss sem snýr að Auðbrekku og 215 m² í athafnahúsnæði (geymslum og stoðrýmum) í kjallara sem snýr að Dalbrekku. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, sorp, tæknirými, hjól og vagna. Ekki er reiknuð umferð af m2 í atvinnuhúsnæði undir bílastæði og geymslur. Gert er ráð fyrir einum stigangangi í húsinu með aðkomu á jarðhæð húss að norðan frá Dalbrekku fyrir íbúðir og á 1. hæð húss að sunnan fyrir verslun og þjónustu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Kvöð er um umferð milli lóðanna Auðbrekku nr. 21, 23 og 25. Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir Auðbrekku svæði 4 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Auðbrekku 23) er í *skýringarhefti **B** sýnd* dæmi um fjölbreytni í efnisvali, útliti og fyrirmyndir.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits nema ytri byggingarreitur svala, svalagangs, útbygginga og stigaganga sem er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti sem leiðbeinandi staðsetning. Ekki er heimilt að hafa svalaganga á húsašliðum sem snú á móti húsagötum. Útveggir bygginga að sem snúa út að götum skulu að jafnaði fylgja ytri byggingarreit, en á 40% úthliða á efri hæðum er leyfilegt að byggja 120 cm út fyrir byggingareit léttar útbyggingar og svalir. Útbyggingar og svalir að inngörðum á efri hæðum, mega fara 2 metra út fyrir ytri byggingarreit á 40% úthliða.
- Ytri byggingarreitur bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárrí slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.
- Leiðbeinandi staðsetning svala*, er táknað með svartri grannri slitinni línu. Sýnir mögulega staðsetningu svala.
- Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Auðbrekku 25 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Hámarks grunnflötur húss:	415 m²
Hámarks flatarmál húss:	1.675 m² án bílageymslu en með kjallara
þar af um	630 m² í atvinnuhúsnæði með kjallara. Þar af 415 m2 í v/þ
og	1.045 m² í íbúðum með kjallara / sorp, hjól, vagna og geymsl
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis	200 m²
Brúttó meðalstærð íbúða áætluð	80 m²
Hámarks flatarmál:	1.875 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 12 íbúðum á lóðinni við Auðbrekku 23. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur, hjól, vagna og sorp undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara eða á 1. hæð hússins sem snýr að Auðbrekku.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafföldi og b) hámarkshæð og veggshæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 13.5 metrar. Hámarksveggshæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir plötu efstu hæð hússins má reikna með 1.8 metrum til að koma fyrir þaki með uppbrotum.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og *dæmi* um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsdeildar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á mæli- og hæðarblöðum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1 bílastæði fyrir hverja íbúð og 0,2 gestastæðum á hverja íbúð eða um 13 stæði og um eitt bílastæði á hverja 100 m² í verslun og þjónustu eða um 4 stæði. Í allt um 17 stæð. Í kjallara eru geymslur, þjónusturými og krafa er gerð um að koma fyrir 9 bílastæðum. Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 50 m² í verslun eða 8 reiðhjól og tveimur hjólastæðum á hverja íbúð eða 24 hjólastæði. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 60% bíla og koma fyrir tveimur hleðslustöðvum.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera við hvert stigahús eða við niðurgrafna bílageymslu. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu í kjallara. Sorpgeymsla fyrir atvinnuhúsnæði skal einnig komið fyrir í kjallara. Atvinnustarfsemi sér um að koma sorpi frá húsi á viðeigandi stað. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna íbúða skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

9. HLJÓÐVIST.

Hvað varðar hljóðvist fyrir svæði 4, reit 15 er vísað til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr eða til að koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað fyrir reit 2 miðað við ákveðnar gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. því verður hljóðvist á dvalarsvæðum lóðar (sunnan húss) innan viðmiðunarmarka 4. gr. ofangreindrar reglugerðar, samkvæmt 5. gr. reglugerðarinnar og ÍST 45:2011 um hljóðstig innan 50 dB(A) á minnsta kosti einni húshlið. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) þarf hönnun húss að uppfylla skilyrði sem talinn eru upp í lið 5 í almennum ákvæðum hér að framan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins. Heimilt er að koma fyrir svalarokunum á svölum hússins sjá lið 17 í almennum ákvæðum.

10. SMÁHÝSI

Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

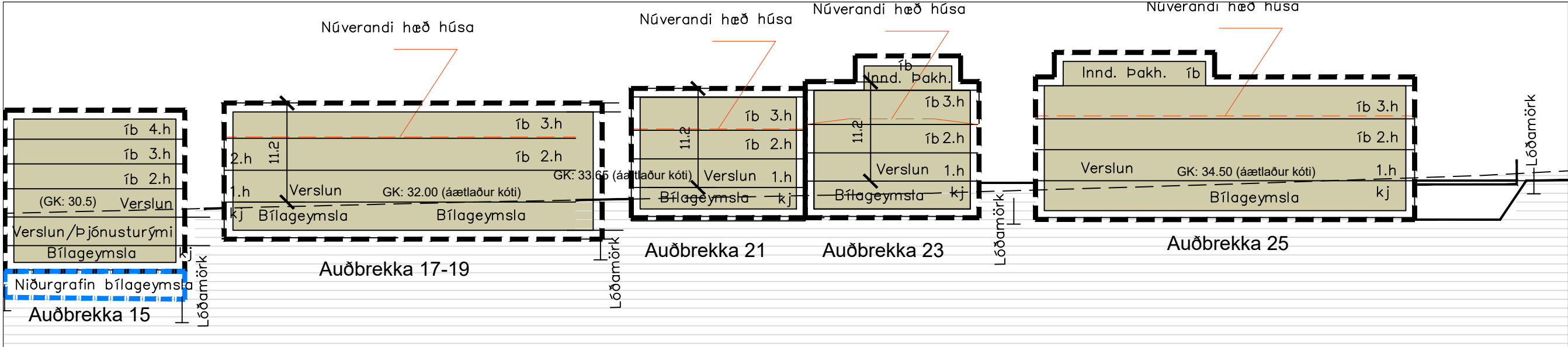
11. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðina með eins metra hárrí girðingu á norður lóðarmörkum í samræmi við viðmið í skýringarhefti B. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

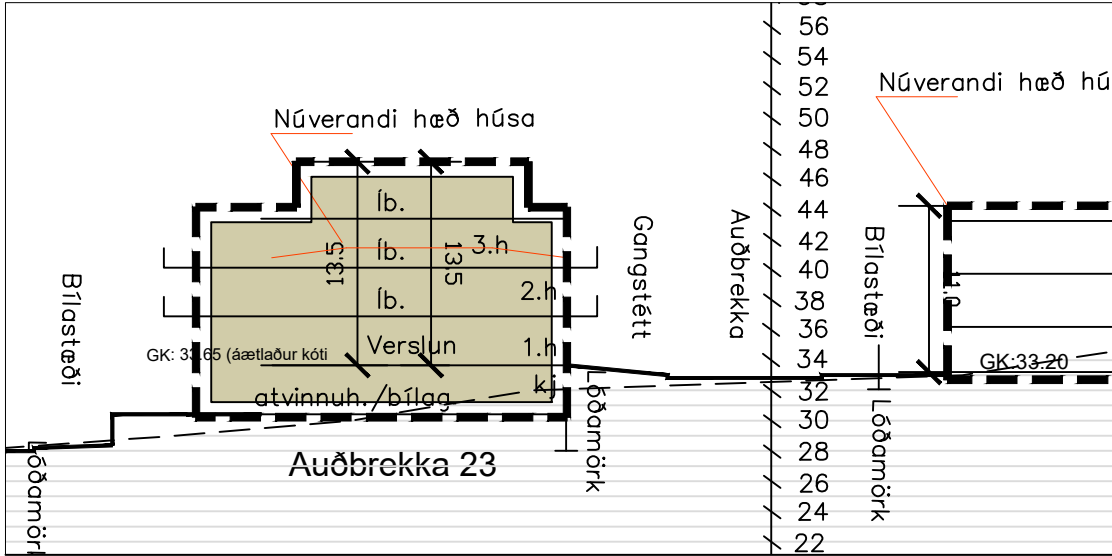
KÓPAVOGGSBÆR

Auðbrekka 23
Svæði 4 - Reitur 15

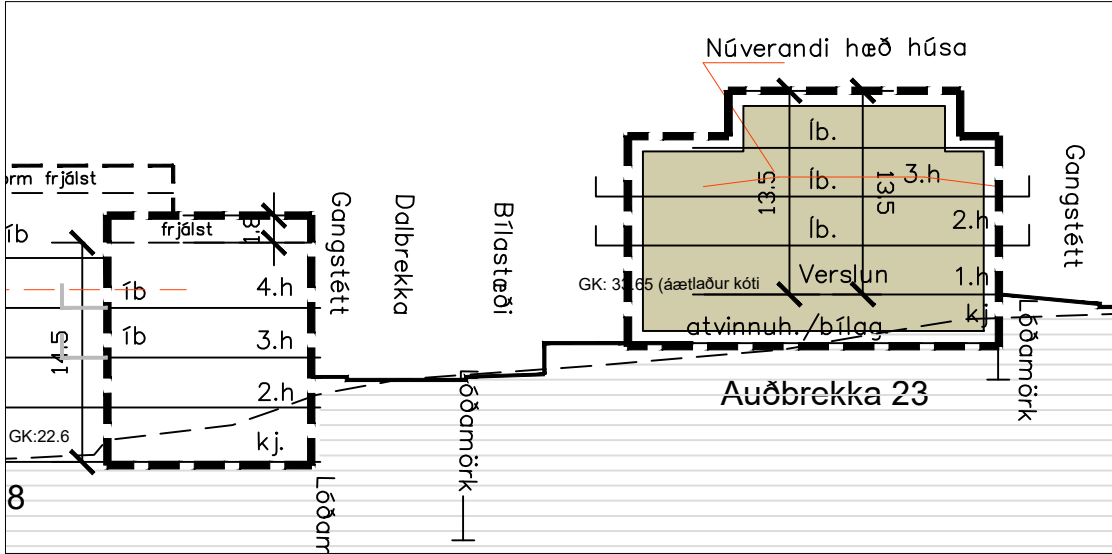
S:\BæjarSKIPULAG\200 Austur-Vesturbær\AUSTURBÆR\Auðbrekka\Auðbrekka_Próunarsvæði 4_5 Og 6 2017\Auðbrekka 15-25 Reitur 4\201629 ONE Auðbrekka-svæði4-okt25 Skilmalar.dwg



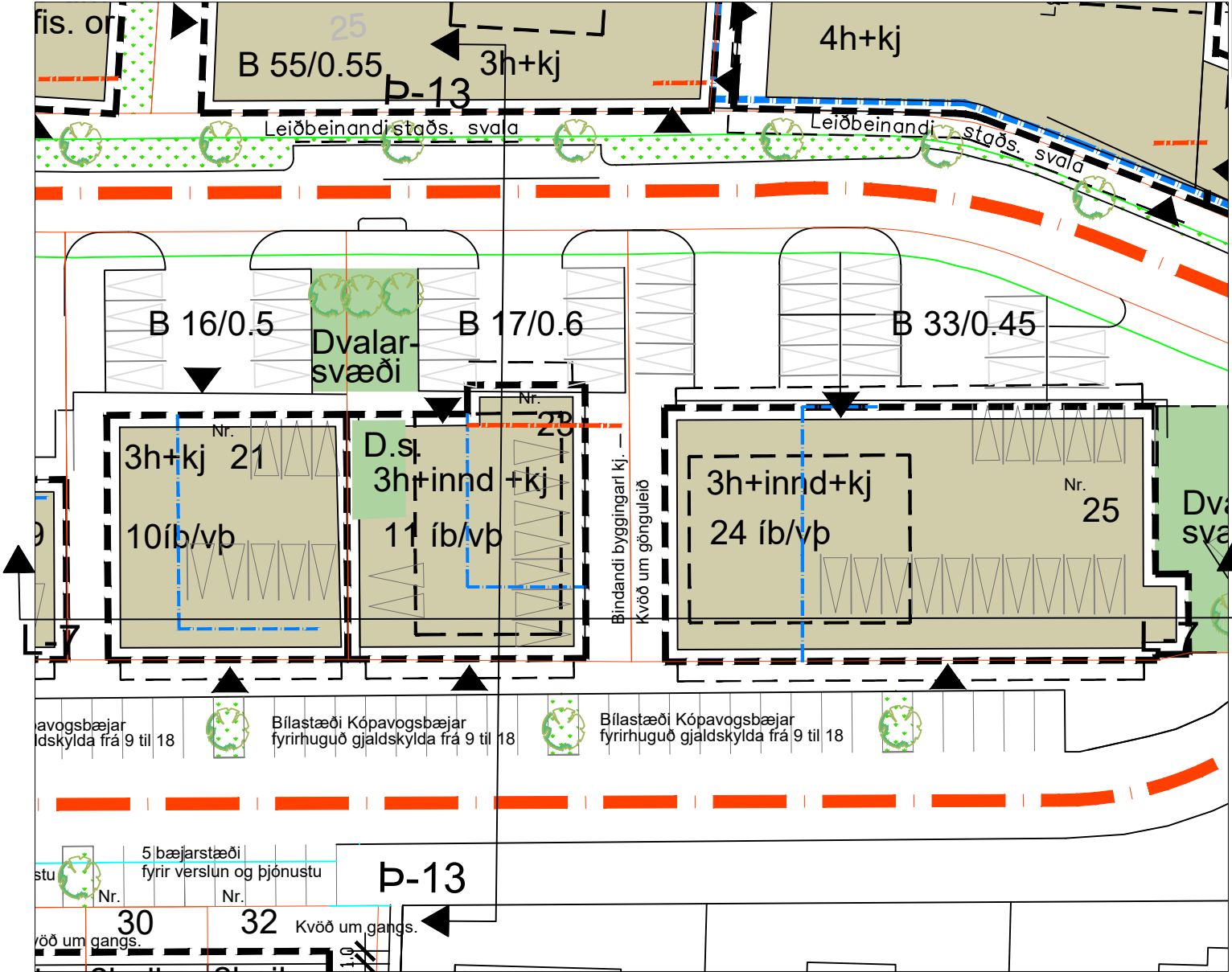
Sneiðing L-7 í mkv. 1:500



Sneiðing Þ-13 í mkv. 1:500



Sneiðing Þ-13 í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

VERSLUNAR/ÞJÓNUSTU OG ÍBÚÐARHÚS
Á 3H OG INND. ÞAKH. AUK KJALLARA OG BÍLAGEYMSLU. 11 ÍBÚÐIR.

- Bindandi byggingarlína á 1. hæð
- Leiðbeinandi staðsetning svala
- Allar stærðir eru í metrum
- Ytri byggingarreitur
- Byggingarreitur bílg.
- Leiðbeinandi hæðarskipting

Svæði 4 – Reitur 16

AUÐBREKKA 25-27. VERSLUNAR- ÞJÓNUSTU,- OG FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM AUK KJALLARA OG BÍLAKJALLARA. SÉRÁKVÆÐI.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 16

Ofangreindur reitur er ein lóð, Auðbrekka 25-27 sem skráð er 1.803 m² að stærð. (1.800 m² skv. mæliblaði) Á lóðinni er athafna- og verslunarhús á tveimur hæðum auk kjallara og er um 2.267 m² að stærð. Skráðir lóðarhafar eru: Sólkatla ehf, Lundur fasteignafélag ehf og Gildi fasteignafélag.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 16 EFTIR BREYTINGU.

Núverandi lóðarmörk breytast ekki. Eftir breytinguna verður til eitt hús á lóðinni með aðkomu fyrir verslun og þjónustu frá Auðbrekku og aðkomu fyrir íbúðir frá Dalbrekku og mun það fá húsanúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting eykst skv. lið 4 hér að neðan. Heimild verður fyrir að byggja eina hæð ofan á núverandi hús um 800 m² að stærð og koma fyrir í allt 7 íbúðum. Á annarri hæð hússins er heimilt að koma fyrir allt að 11 íbúðum í stað núverandi atvinnuhúsnæðis. Norðanmegin á 1. hæð er gert ráð fyrir að koma fyrir allt að 4 íbúðum. Byggingarmagn íbúða verður um 2.000 m² og atvinnuhúsnæðis um 800 m² þar af 300 m² í verslun og þjónustuhúsnæði á 1 hæð húss sem snýr að Auðbrekku og 500 m² í athafnahúsnæði (geymslum og stoðrýmum) í kjallara sem snýr að Dalbrekku. Gert er ráð fyrir bílageymslu í kjallara um 300 m² að stærð. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, sorp, tæknirými, hjól og vagna. Ekki er reiknuð umferð af m2 í atvinnuhúsnæði undir bílastæði og geymslur. Gert er ráð fyrir einum stigangangi í húsinu með aðkomu á jarðhæð húss að norðan frá Dalbrekku fyrir íbúðir og á 1. hæð húss að sunnan fyrir verslun og þjónustu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Kvöð er um umferð milli lóðanna Auðbrekku nr. 21, 23 og 25. Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir Auðbrekku svæði 4 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Auðbrekku 25) er í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti og fyrirmyndir

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdraetti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits nema ytri byggingarreitur svala, svalagangs, útbygginga og stigaganga sem er sýndur á deiliskipulagsuppdraetti sem leiðbeinandi staðsetning. Ekki er heimilt að hafa svalaganga á húsašliðum sem snú á móti húsagötum. Útveggir bygginga að sem snúa út að götum skulu að jafnaði fylgja ytri byggingarreit, en á 40% úthliða á efri hæðum er leyfilegt að byggja 120 cm út fyrir byggingareit léttar útbyggingar og svalir. Útbyggingar og svalir að inngörðum á efri hæðum, mega fara 2 metra út fyrir ytri byggingarreit á 40% úthliða.
- Ytri byggingarreitur bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.
- Leiðbeinandi staðsetning svala*, er táknað með svartri grannri slitinni línu. Sýnir mögulega staðsetningu svala.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Hámarks grunnflötur húss:	800 m²
Hámarks flatarmál húss:	3.000 m² án bílageymslu en með kjallara
þar af um	800 m² í atvinnuhúsnæði með kjallara. Þar af 400 m2 í v/þ
og	2.200 m² í íbúðum með kjallara / sorp, hjól, vagna og geyms.
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis	400 m²
Brúttó meðalstærð íbúða áætluð	80 m²
Hámarks flatarmál:	3.400 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 22 íbúðum á lóðinni við Auðbrekku 25. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur, hjól, vagna og sorp undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara eða á 1. hæð hússins sem snýr að Auðbrekku.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegg hæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 11.5 metrar. Hámarksvegg hæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegg hæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir plötu efstu hæð hússins má reikna með 1.8 metrum til að koma fyrir þaki með uppbrotum.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og *dæmi* um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsdeildar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á mæli- og hæðarblöðum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1 bílastæði fyrir hverja íbúð og 0,2 gestastæðum á hverja íbúð eða um 29 stæði og um eitt bílastæði á hverja 100 m² í verslun og þjónustu eða um 4 stæði. Í allt um 33 stæði. Í kjallara eru geymslur, þjónusturými og krafa er gerð um að koma fyrir 15 bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 50 m² í verslun eða 6 reiðhjól og tveimur hjólastæðum á hverja íbúð eða 52 hjólastæði. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 10% bíla. 22 á lóð

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera við hvert stigahús eða við niðurgrafna bílageymslu. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu í kjallara. Sorpgeymsla fyrir atvinnuhúsnæði skal einnig komið fyrir í kjallara. Atvinnustarfsemi sér um að koma sorpi frá húsi á viðeigandi stað. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna íbúða skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

9. HLJÓÐVIST.

Hvað varðar hljóðvist fyrir svæði 4 reit 16 er vísað til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr eða til að koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað fyrir reit 2 miðað við ákveðnar gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. því verður hljóðvist á dvalarsvæðum lóðar (sunnan húss) innan viðmiðunarmarka 4. gr. ofangreindrar reglugerðar, samkvæmt 5. gr. reglugerðarinnar og ÍST 45:2011 um hljóðstig innan 50 dB(A) á minnsta kosti einni húshlið. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) þarf hönnun húss að uppfylla skilyrði sem talinn eru upp í lið 5 í almennum ákvæðum hér að framan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Nýbýlavegi þurfi að vera meiri en hefðbundið er. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins. Heimilt er að koma fyrir svalarokunum á svölum hússins sjá lið 17 í almennum ákvæðum.

10. SMÁHÝSI

Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. GIRÐINGAR

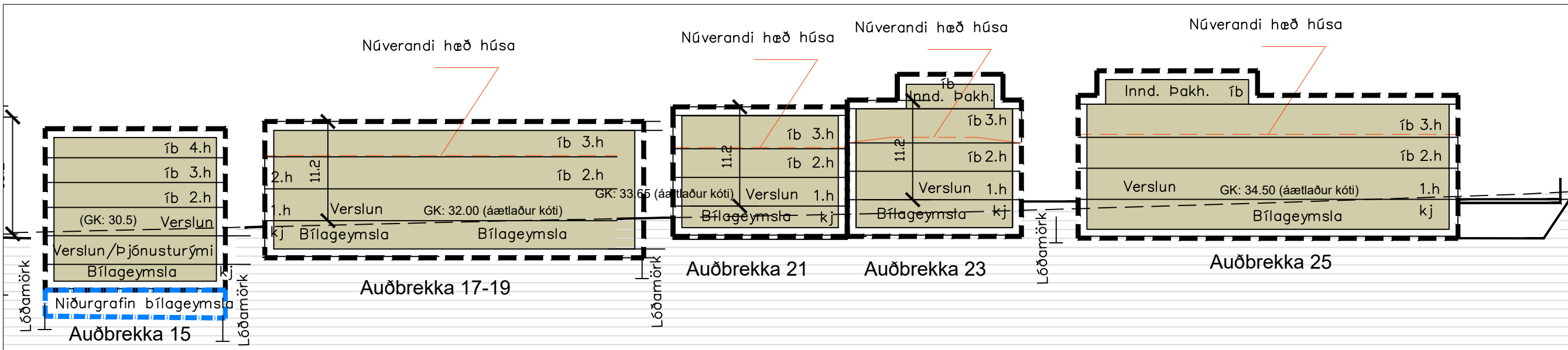
Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðina með eins metra hárri girðingu á norður lóðarmörkum í samræmi við viðmið í skýringarhefti B. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

KÓPAVOGSBAER

AUÐBREKKA 25
Svæði 4 - Reitur 16

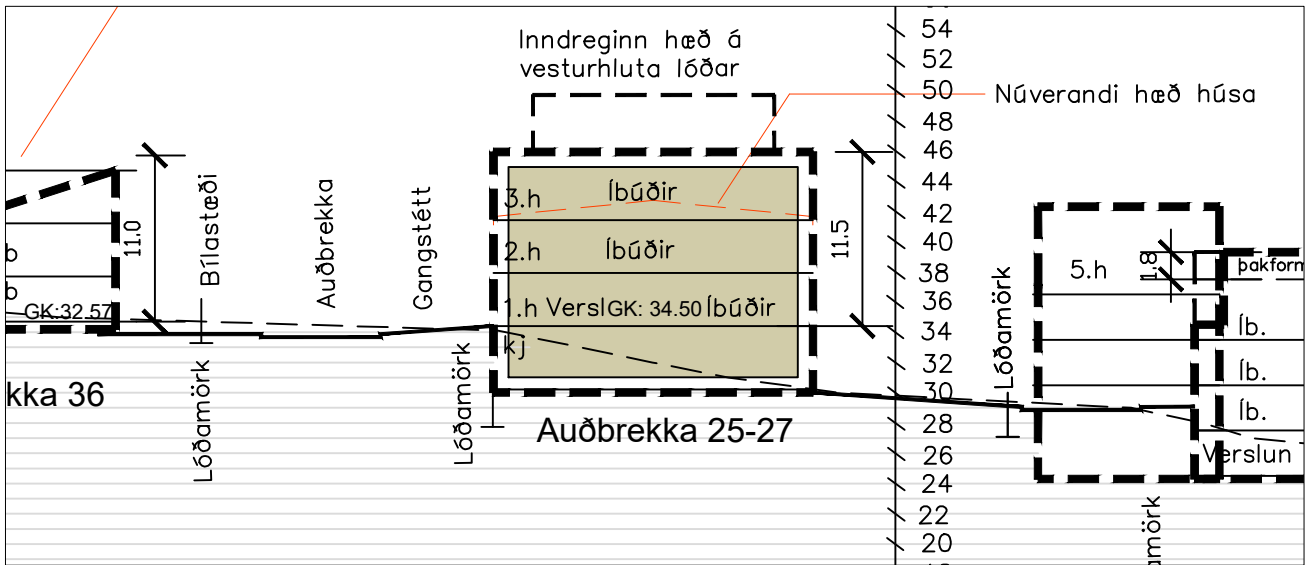
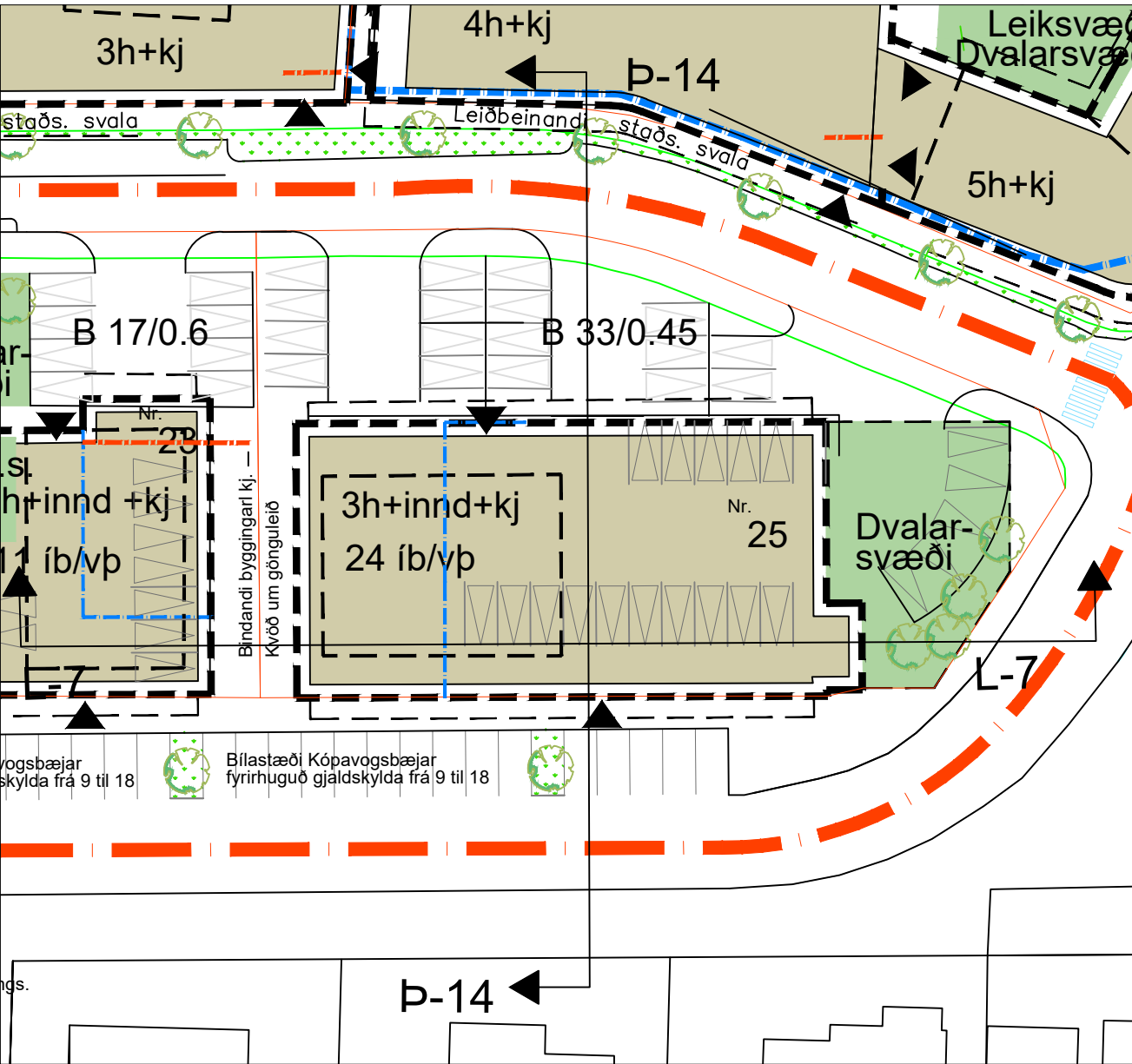
AUÐBREKKA- PRÓUNARSVÆÐI, SVÆÐI 4 - SKIPULAGSSKILMÁLAR

S:\BæjarSKIPULAG\200 Austur-Vesturbær\AUSTURBAER\Auðbrekka\Auðbrekka - Próunarsvæði 4, 5 Og 6 2017\Auðbrekka 15-25 Reitur 4\2201629 ONE Auðbrekka-svæði4-okt25 Skilmalar.dwg



Sneidning L-7 í mkv. 1:500

Grunnmynd í mkv. 1:500



Sneidning P-14 í mkv. 1:500

- Bindandi byggingarlína á 1. hæð
 - Leiðbeinandi staðsetning svala
 - Ytri byggingarreitur
 - Byggingarreitur bílg.
 - Leiðbeinandi hæðarskipting
- Allar stærðir eru í metrum

VERSLUNAR/ÞJÓNUSTU OG ÍBÚÐARHÚS Á
Á 3H OG INND. ÞAKH. AUK BÍLAGEYMSLU. 24 ÍBÚÐIR.

Umhverfissvið, skipulagsdeild
Brynja Guðnadóttir arkitekt dags. 17. okt 2025