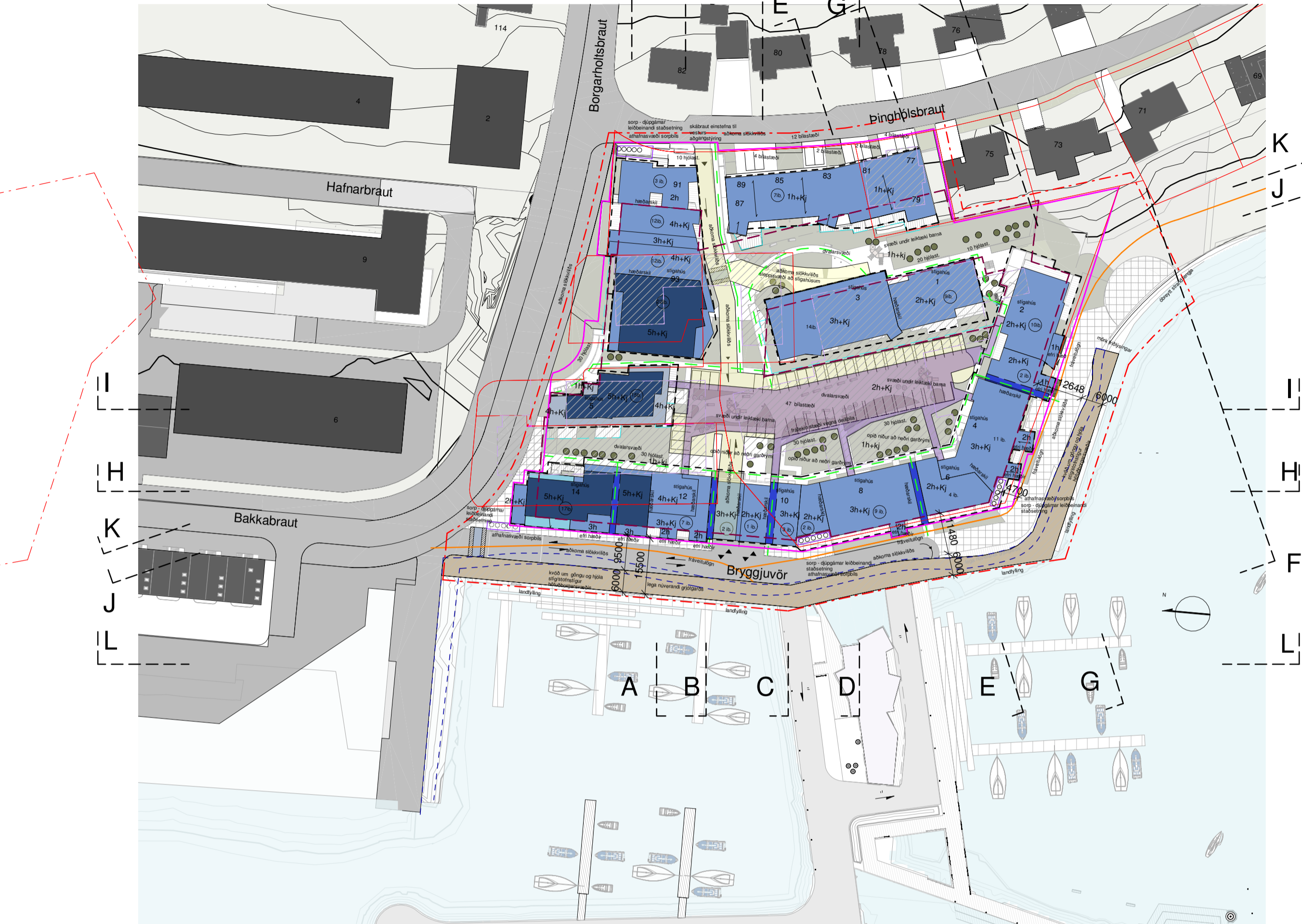


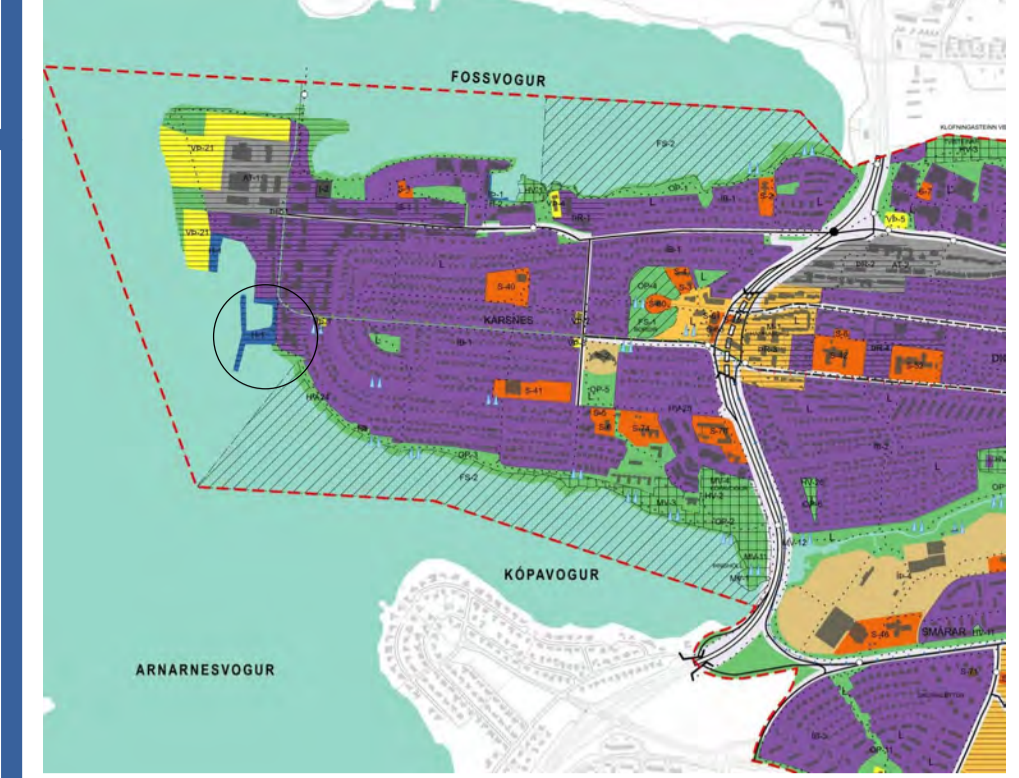
HIUTI GILDANDI DEILISKIPULAG KÁRSNESHÖFN KÓPAVOGI . samþykkt í bæjarstjórn 23. janúar 1990 1:1000



YFIRLITSMYND AF SKIPULAGSSVÆÐI BAKKABRAUT 2,4 , BRYGGJUVÖR 1,2,3 , ÞINGHÓLSBRAUT 77,79 1:1000



VINNSLUTILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI BAKKABRAUT 2,4 , BRYGGJUVÖR 1,2,3 , ÞINGHÓLSBRAUT 77 ,79 1:1000



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040 SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

	Mörk deiliskipulagssvæðis		Bilakjallari
	Núverandi löðarmörk		Löðréttur byggingarreitur neðanjarðar
	Byggingarreitur f/ sorp- djúpgáma		Afmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í
	Breytt löðarmörk		Byggingarreitur eftu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í
	Ytri byggingarreitur		Græn svæði
	Byggingarreitur kjallara		Bátaskýli aðstaða skáta
	Löðrétt skipting hæða		Heilulögn Leibeiðandi lega stíga
	Bilastæði		Trjágróður staðsetning leibeiðandi
	Sémtafletir 2 hæð		Umferð
	Heimilt niðurrif		Inn-útkleysla
	Innri byggingarreitur nýbygginga		Upphækkuð hjóla-, gönguleið, hraðahindrun fráveitilögn
	Byggingarreitur eftu hæða nýbygginga		Inngarður ofan við bilastæði ofanjarðar
	Mænisstefna efri hæða		lega núverandi grjótgörs landfylling
	Núverandi byggingar		bilastæði ofanjarðar, skábrautir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Tillagan var lögð fram í _____ þann 2021 var samþykkt í _____ þann 2021 og í _____ þann 2021. Tillagan var auglýst frá _____ 2021 með athugasemdafrest til _____ 2021. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2021.



Reitur 13
Kársnes Kópavogur

Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi

Deiliskipulag		Áfangi	
Landnr.:	Atelier arkitektar	Staðgr.:	BS
Yfirfarið:	BS	Teiknað:	BS
Mvk.:	20-003	Dgs.:	15/10/21
V.nr.:	20-003	Blað.:	001
S.pykk:	Björn Skaptason		

DRÖG

Dgs.:	Br:
Dgs.:	Br:
Dgs.:	Br:

Skipulagsgreinargerð.
1. Inngangur.
Í gildi er deiliskipulagið athafnarsvæði Kársneshöfn Kópavogi samþykkt í bæjarstjórn 23. janúar 1990.
Um er að ræða hafnarsvæði 16 Ha að stærð. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir þrjúskiptingunni hafnarsvæðisins. 1. Hafnarsvæði lóðnar, 2. Úgerð og fiskivinnsla og 3. Flutingar. Í megin atrónum er um 2. hæða byggingar að ræða. Ekki er gerð ráð fyrir kjórum.
Gerð er ráð fyrir nýri gífu Bakkabraut í deiliskipulaginu.
Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er nýtingarlíftalið á svæðinu 0,5 og reiknað er með 1 stæði á hverja 50 m² húsnæðis.
Óskað er eftir að fá að breyta núverandi deiliskipulagi og tella úr gildi núverandi skilmála pess.
Helstu breytingar.
Löðir innan svæðisins verða sameinaðar og löðarmörk breytast. Núverandi hús verða rifin og byggjar verða 160 íbúðir á 2-5 hæðum. Gerð er ráð fyrir bilakjallara á löðinni. Nýtingarlíftalið miðað við A nýin ofanjarðar verður 1,29 (sjá nánar tnr 002) Skrifari eru nýir sérskilmálar miðað við breytta uppbyggingu.
Um er að ræða vinnslutillögu á Flöt 13 á Kársnesi (Þ-11) í Kópavogi.
Mærkið prónarsvæðisins er að byggja blandaða byggð með áherslu á vistvænan samgöngumála.
Sjú löðir verða sameinaðar í eina löð undir íbúðarbyggð. Ásamit löð í eigu Kópavogsbæjar við Þinghólsbraut 79. Einnig verða aðreinar við Bryggjuvör 1 og 3 allaftan og sameinaðar löðinni ásamt landi milli Bryggjuvörar og Bakkabrautar 2.
Heimilt er að rita hús sem eru fyrir á löðinni og í staðin kemur fjölbreytt íbúðarbyggð, með fjölbreyttum húsnæðum og íbúðum í mismunandi stærðum og gerðum. Byggðin staltast mikið í hæðum vegna landhalla frá Þinghólsbraut að ströndinni. Byggðin myndar skjölpöð og sörika inngarða sem opnast til suðurs.
Reiknað er með viðmiðun bilastæða að tákmarki 0,75 eða að hámarki 1,0 pr. íbúð miðað við stærð íbúða. Reiknað er með 2 hjólastæðum pr. íbúð. Flest bilastæði fyrir íbúðir verða í bilgeymslu, með aukomu frá Bryggjuvör.
2. Yfirliðandi skipulagsáætlunir
2.1. Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040
Deiliskipulagsýsling Prónarsvæðið Kársnes 2016
2.2. Núgildandi ástand:
Á svæðinu eru linnu löðir með lónabýggingum byggðum á mismunandi tímum. Á einni löð er einbýlishús Þinghólsbraut 77.
Bryggjuvör 1 lónabýðis byggingar 1988 119,0 m² löðarst. 666,0 m²
Bryggjuvör 2 Sérhæft bygging byggingar 1950 691,6 m² löðarst. 454,0 m²
núv. aðstaða hjálparsv. sk. Kv.
Bryggjuvör 3 lónabýðis byggingar 1971 421,4 m² 750,0 m²
Bakkabraut 2 Vörngymsla byggingar 1968 2.450,8 m² löðarst. 6.674,0 m²
Bakkabraut 4 Fiskv. lónabýðis byggingar 1950 753,6 m² löðarst. 1.289,0 m²
núv. aðstaða hjálparsv. sk. Kv.
Þinghólsbraut 77 Einbýli byggingar 1983 409,7 m² löðarst. 558,0 m²
Samtals byggingarmagn á löðunum. 4.846,1 m²
Núverandi löðarstærðir samtals. 10.391,0 m²
Þinghólsbraut 79 löð Kópavogsbæjar. sameinuð löð vinnslutillögu. 1.997,0 m²
Samtals. 12.388,0 m²
3. Skipulagssvæði.
3.1. Afmörkun, umhverfi, umferð:
Skipulagssvæðið almærkt af Þinghólsbraut og löðarmörkun Þinghólsbrautar 77 og 75 í austri. Fyrirtækið nýir veglingunni milli Borgahólsbrautar og Bakkabrautar í norðri, fyrirtækið nýir hafmarkantils vesturs og suðurs.
Með vinnslutillögunni mun lóðin stækka og verða 14.039,8 m² með aðreiningu og örðum lóðarlöðum milli núverandi löða.
Vegna legu Borgarlinnu að byggðinni skerðist núverandi löð Bakkabrautar 4 um 404,5 m² og Bryggjuvörar 2 um 202,8 m²
Samtals 607,3 m²
Heildarstækkun löðar með breyttum löðarmörkun 1.044,5 m². Önnur löðarmörk eru óbreytt. Svæðið austan og sunnan megin er að mestu fullþykkt og einkennast af lóðarhúsum á 1-2 hæðum.
Svæðið norðanmegin er svæði í uppbyggingu 2-6 hæðir samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.
Ný legu Borgarlinnu mun liggja norðanmegin við löðina. Austanmegin eru húsgötur Borgahólsbraut og Þinghólsbraut.
Aðal aðkomu inn að skipulagssvæðinu verður frá Bakkabraut í norðri og vestanmegin að svæðinu, en einnig er gerð ráð fyrir umferð frá Þinghólsbraut að svæðinu um skábraut að bilastæðum ofanjarðar, og um vesturhlöð að aðalákomu frá Bakkabraut.
Undir upphækkunum garði er gerð ráð fyrir bíla- og hjólastæðum ofanjarðar ásamt stæði fyrir deiliba. Bilageymsla neðanjarðar er á tveimur hæðarkötum vegna landhalla og tengist með skábrautum. Gerð er ráð fyrir bilastæðum við lóðarhús 1h með kjallara að Þinghólsbraut. Vinnslutillögunni fylgir einnig minnisblaði um samgöngu frá VSO ráðgöf dags. 17. febrúar 2021.
Sótt er um tillærsla á núverandi hafmarkanti/steingarði til vesturs og suðurs með fyllingu um 1700 m².
Ný gata meðfram byggðinni í framhaldi af Bakkabraut er hækkuð í kóta 4,60 Reiknað er með að húsi fyllingar komi undan grettli á löðinni.
Inn og útakstur að bilakjallara verður á vesturhlöðinni að auki er reiknað með akbraut sunnar fyrir aðkomu skólvi og sorphúsbúla.
Gerð er ráð fyrir tvíhöllum aðskildum göngu- og hjólastígum ein breiðum að ströndinni, stofnslög hjólabarsvæði. Hluti fyllingar fyrir göngu- og hjólastíg geti verið úr töl og tímavervið aðlagð að ströndinni. Hvergi verður minna en 4 metrar frá útrún kjallara og í hæðar að fráveitilögn er liggur vestanmegin að löðinni.
Fagleg samstarf skal vera við Bæjaryfirvöld Kópavogs vegna frágang lands vestanmegin. Lausnir verða kynntar skipulagsráð ásamt byggingarformum áður en sótt er um byggingarleyfi.
4. Umhverfisskrif
4.1. Núverandi byggingar.
Á löðunum eru lónabýrbyggingar byggðar frá 1950 og 1988. Byggingar eru margar í slæmu ástandi og falla ekki vel að landi eða við núverandi lóðarbyggð.
Gerð er ráð fyrir að húsakönnun fylgi endanlegu deiliskipulagi og vísað er í lýsingu á prónarsvæði Kársnes.
4.2. Jökvað áhrif:
Löðir og þau mannvirki er á þeim standi hafa verið í niðurnúð lengi og orðið mjög aðþrengt að þeim starfsemi. Vinnslutillagan er í takti við þær breytingar og þá uppbyggingu sem þegar hafa átt sér stað norðar á svæðinu.
Vinnslutillagan er í samræmi við stefnu um þéttingu byggðar og uppbyggingu íbúðarbyggðar á Kársnesinu samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og er í samræmi við þá uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað.
Með tillögunni fjárir íbúðir á svæðinu sem stuðla að betri nýtingu á núverandi innviðum og fjárfestingum Bæjarinnu og mun styrkja Borgarlinnu er fer um svæðið.
Staðsetning íbúðarbyggðanna er í lóðum uppbyggingarsvæðisins og tengist vel helstu göngu- og hjólastæðum innan bæjarmarkna auk þess að almenningsgangurinn verður mjög góður með tilkomu Borgarlinnu og nýrjar brúar yfir Fossvögnin.
Í hinum nýju vinnslutillögu er fyrirkomlagð bygging innan löðarmarkna þannig úr garði geti að sörfrikt og skjótgöf útivistarsvæði skapas fyrir íbúa löðarmarkna þar sem gerð ráð fyrir grænu yfirbragð og talsvæði aukningu á gröbi.
Uppbygging á löðinni mun auka á fjölbreytileika og styrkja yfirbragð hverfisins. Löðir er áhersla á gæði og mun hún nýja byggð falla vel á umhverfinu. Aðal aðkomu norðanmegin á löðinni er lítt áberandi og sérstaklega er hugsað til þess að fá bilastæði verði sýnileg ofanjarðar en almennir eru bilastæði frekar áberandi á svæðinu. Bilastæði ofanjarðar eru faln undir upphækkunum garðþáli. Á öllum dvalarsvæðum er komið fyrir leikstæðum, gröftri og bekjum.
Öll uppbygging miðast við að byggingar falli vel að landi og að nýbyggingar aðlagist eins vel og kostur er núverandi byggð austan og sunnanmegin við svæðið. Byggingar munu hafa rólegt yfirbragð, fyrirtækið er að öll þök verða þakin úthagarfori og lítil skjólmengun verður af bilum.
Hæð húsa miðast við að sem minnst skerðing verði á útsýni að haffletinum. Reiknað er með að Borgarlinna hafi jökvað áhrif og mun draga úr umferð á svæðinu. Með hinni nýju byggð kemur heilshæð byggð í stað byggðar sem fellur vel að núverandi lóðarbyggð.
Vegna dreifis eignarhalds á löðunum mun áfrangskipting verða þannig að uppbygging á löðunum Bakkabraut 4 og Bryggjuvör 2.
Getur verið í sér áfangna óháð annari uppbygging á svæðinu.
4.3. Nelkvað áhrif:
Gera má ráð fyrir aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega um Bakkabraut þar sem ekké er inn í bilgeymslu. Umsagnir og greinargerðir hafa verið unnar af Façaðilum um áhrif á umferð, höfðist og lofthæð á undanfönum sumri. Höfðist er almenn góð í hverfinu og ekki eru neinir stærri umferðar leiðir eða störfvörður að byggðinni.

5. Skipulagstillagan:
5.1. Mærkið.
Í framlagðri vinnslutillögu er leitað við að vinna með uppbyggingu á löðinni sem eina skipulagsheild þar sem hafi er að leibúðstöð að mót forsendu fyrir aðbæandi íbúðumhverfi sem lagar sig vel að nærliggjandi byggð. Íbúðir skulu vera fjölbreyttar að stærð og gæði hóli í fyrirtökum. Bíla- og hjólastæði verða bæði ofanjarð og í bilgeymslu. Útivistarsvæði einkennast af gröftri og skjóli. Hjólastæði ofanjarðar eru dreifd víðsvegar á löðinni. Hluti réttihóla er geymdar í þar til gerðum svæðum tengdum bilakjallara.
5.2. Lýsing á vinnslutillögu.
Heimilt er að rita allar byggingar sem fyrir eru á löðunum. Í stað núverandi bygginga kemur íbúðarbyggð er staltast niður hlöðna. Almennir er uppbygging byggðanna lágstærst 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru stærri byggingar 2-5 hæðir sem falla vel að seinni uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálæst norðanmegin löðarmarkna.
Á reitnum verða 160 íbúðir og einnig er heimilt að koma fyrir litlu búskafvillistöku fyrir Hljárforsvitt Skóta í Kópavogi á nýbúðu hæð á horni við Bakkabraut og Bryggjuvör. Ekki er gerð ráð fyrir verslanum og þjónusturými.
Húsnúmer skilgænga austan megin á löðinni eru merktir númerum að Þinghólsbraut, mýða og vesturhlöðin er merktur húsnúmerum (stígahúsum) að Bryggjuvör.
Ymsir skilmálar eru settir til að tryggja bæði gæði íbúða og löðarumhverfis.
Byggingarmassar eru brotin upp í hæðum og formi og gerð er krafa um heilshætt yfirbragð bygginga, sem skal mynda eina sterka heild.
Byggingar stuðast á norðurhluta löðarmarkna er stallaðar frá 2 hæðum í 5 hæðir. Firmsta hæðin er imdgrinn. Húsin staltast með nokkuð löfnu milli.
Á löðinni skapast líka tækifæri til að draga úr sjónrænum áhrilum bíraða en ekké er í bilageymslu vestan megin á svæðinu eða frá Þinghólsbraut að bilastæðum ofanjarðar sem eru undir upphækkunum garði og dvalarsvæði. Ekki er gerð ráð fyrir umferð á ströndina að suðurhlutanum (Bryggjuvör) nema þá einungis fyrir þjónustubíla vegna djúpgáma og aðkomu skólvi.
Í bilastæðaskilmálum vinnslutillögu er reiknað með viðmiðun bilastæða að tákmarki 0,75 eða að hámarki 1,0 pr. íbúð miðað við stærð íbúða. Reiknað er með 2 hjólastæðum pr. íbúð. Flest bíla og hluti hjólastæða fyrir íbúðir verða í bilgeymslu, með aukomu frá Bryggjuvör.
Gerð verður ráð fyrir húsbyggingu milli og almenningshlöða í bilakjallara. Bilageymsla er niðurgöngu frá hluta. Bilageymsla verður á tveimur hæðarkötum vegna landhalla og tengist með skábraut innviðs. Löðir er áhersla á skjólpöða inngarða mót suðri er tilheyrir öllum löðum á löðinni og er almærktur með fallegum gröftri og göftri lýsingu utanþoyra. Inngarðar á vesturhluta löðarmarkna fyrir bilastæðum ofanjarðar tengist náðgöngu stígahúsum sem eru í sömu hæð með tengilögum.
Löðir verður áhersla á sjálfbærar atvafarsvænir til að tryggja gróðurverni umhverfis.
Sjú löðir verða sameinaðar í eina löð undir íbúðarbyggð, ásamt löð þar á meðal löðin Þinghólsbraut 79 og löð í eigu Kópavogsbæjar. Aðreinar við Bryggjuvör 1 og 3 verða aflagar og land milli Bryggjuvörar og Bakkabrautar 2 sameinað löð með nýjum löðarmörkun. Heildarstækkun verður 1.044,3 m² með tilliti til skerta núverandi löðarmarkna Bakkabraut 4 og Bryggjuvörar 2, vegna legu borgarlinnu.
Gerð er ráð fyrir göngustígum innan löðarmarkna er tengja saman húshluta og dvalarsvæði.
Einnig skal gera ráð fyrir göngustígum að strandleiðingunni, stígar eru ymist utan við byggingar eða þær felldir inn í eða undir byggingar.

Óskað er eftir að fá að breyta núverandi deiliskipulagi og tella úr gildi núverandi skilmála pess.
Helstu breytingar.
Löðir innan svæðisins verða sameinaðar og löðarmörk breytast. Núverandi hús verða rifin og byggjar verða 160 íbúðir á 2-5 hæðum. Gerð er ráð fyrir bilakjallara á löðinni. Nýtingarlíftalið miðað við A nýin ofanjarðar verður 1,29 (sjá nánar tnr 002) Skrifari eru nýir sérskilmálar miðað við breytta uppbyggingu.
Um er að ræða vinnslutillögu á Flöt 13 á Kársnesi (Þ-11) í Kópavogi.
Mærkið prónarsvæðisins er að byggja blandaða byggð með áherslu á vistvænan samgöngumála.
Sjú löðir verða sameinaðar í eina löð undir íbúðarbyggð. Ásamit löð í eigu Kópavogsbæjar við Þinghólsbraut 79. Einnig verða aðreinar við Bryggjuvör 1 og 3 allaftan og sameinaðar löðinni ásamt landi milli Bryggjuvörar og Bakkabrautar 2.
Heimilt er að rita hús sem eru fyrir á löðinni og í staðin kemur fjölbreytt íbúðarbyggð, með fjölbreyttum húsnæðum og íbúðum í mismunandi stærðum og gerðum. Byggðin staltast mikið í hæðum vegna landhalla frá Þinghólsbraut að ströndinni. Byggðin myndar skjölpöð og sörika inngarða sem opnast til suðurs.
Reiknað er með viðmiðun bilastæða að tákmarki 0,75 eða að hámarki 1,0 pr. íbúð miðað við stærð íbúða. Reiknað er með 2 hjólastæðum pr. íbúð. Flest bilastæði fyrir íbúðir verða í bilgeymslu, með aukomu frá Bryggjuvör.
2. Yfirliðandi skipulagsáætlunir
2.1. Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040
Deiliskipulagsýsling Prónarsvæðið Kársnes 2016
2.2. Núgildandi ástand:
Á svæðinu eru linnu löðir með lónabýggingum byggðum á mismunandi tímum. Á einni löð er einbýlishús Þinghólsbraut 77.
Bryggjuvör 1 lónabýðis byggingar 1988 119,0 m² löðarst. 666,0 m²
Bryggjuvör 2 Sérhæft bygging byggingar 1950 691,6 m² löðarst. 454,0 m²
núv. aðstaða hjálparsv. sk. Kv.
Bryggjuvör 3 lónabýðis byggingar 1971 421,4 m² 750,0 m²
Bakkabraut 2 Vörngymsla byggingar 1968 2.450,8 m² löðarst. 6.674,0 m²
Bakkabraut 4 Fiskv. lónabýðis byggingar 1950 753,6 m² löðarst. 1.289,0 m²
núv. aðstaða hjálparsv. sk. Kv.
Þinghólsbraut 77 Einbýli byggingar 1983 409,7 m² löðarst. 558,0 m²
Samtals byggingarmagn á löðunum. 4.846,1 m²
Núverandi löðarstærðir samtals. 10.391,0 m²
Þinghólsbraut 79 löð Kópavogsbæjar. sameinuð löð vinnslutillögu. 1.997,0 m²
Samtals. 12.388,0 m²
3. Skipulagssvæði.
3.1. Afmörkun, umhverfi, umferð:
Skipulagssvæðið almærkt af Þinghólsbraut og löðarmörkun Þinghólsbrautar 77 og 75 í austri. Fyrirtækið nýir veglingunni milli Borgahólsbrautar og Bakkabrautar í norðri, fyrirtækið nýir hafmarkantils vesturs og suðurs.
Með vinnslutillögunni mun lóðin stækka og verða 14.039,8 m² með aðreiningu og örðum lóðarlöðum milli núverandi löða.
Vegna legu Borgarlinnu að byggðinni skerðist núverandi löð Bakkabrautar 4 um 404,5 m² og Bryggjuvörar 2 um 202,8 m²
Samtals 607,3 m²
Heildarstækkun löðar með breyttum löðarmörkun 1.044,5 m². Önnur löðarmörk eru óbreytt. Svæðið austan og sunnan megin er að mestu fullþykkt og einkennast af lóðarhúsum á 1-2 hæðum.
Svæðið norðanmegin er svæði í uppbyggingu 2-6 hæðir samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.
Ný legu Borgarlinnu mun liggja norðanmegin við löðina. Austanmegin eru húsgötur Borgahólsbraut og Þinghólsbraut.
Aðal aðkomu inn að skipulagssvæðinu verður frá Bakkabraut í norðri og vestanmegin að svæðinu, en einnig er gerð ráð fyrir umferð frá Þinghólsbraut að svæðinu um skábraut að bilastæðum ofanjarðar, og um vesturhlöð að aðalákomu frá Bakkabraut.
Undir upphækkunum garði er gerð ráð fyrir bíla- og hjólastæðum ofanjarðar ásamt stæði fyrir deiliba. Bilageymsla neðanjarðar er á tveimur hæðarkötum vegna landhalla og tengist með skábrautum. Gerð er ráð fyrir bilastæðum við lóðarhús 1h með kjallara að Þinghólsbraut. Vinnslutillögunni fylgir einnig minnisblaði um samgöngu frá VSO ráðgöf dags. 17. febrúar 2021.
Sótt er um tillærsla á núverandi hafmarkanti/steingarði til vesturs og suðurs með fyllingu um 1700 m².
Ný gata meðfram byggðinni í framhaldi af Bakkabraut er hækkuð í kóta 4,60 Reiknað er með að húsi fyllingar komi undan grettli á löðinni.
Inn og útakstur að bilakjallara verður á vesturhlöðinni að auki er reiknað með akbraut sunnar fyrir aðkomu skólvi og sorphúsbúla.
Gerð er ráð fyrir tvíhöllum aðskildum göngu- og hjólastígum ein breiðum að ströndinni, stofnslög hjólabarsvæði. Hluti fyllingar fyrir göngu- og hjólastíg geti verið úr töl og tímavervið aðlagð að ströndinni. Hvergi verður minna en 4 metrar frá útrún kjallara og í hæðar að fráveitilögn er liggur vestanmegin að löðinni.
Fagleg samstarf skal vera við Bæjaryfirvöld Kópavogs vegna frágang lands vestanmegin. Lausnir verða kynntar skipulagsráð ásamt byggingarformum áður en sótt er um byggingarleyfi.
4. Umhverfisskrif
4.1. Núverandi byggingar.
Á löðunum eru lónabýrbyggingar byggðar frá 1950 og 1988. Byggingar eru margar í slæmu ástandi og falla ekki vel að landi eða við núverandi lóðarbyggð.
Gerð er ráð fyrir að húsakönnun fylgi endanlegu deiliskipulagi og vísað er í lýsingu á prónarsvæði Kársnes.
4.2. Jökvað áhrif:
Löðir og þau mannvirki er á þeim standi hafa verið í niðurnúð lengi og orðið mjög aðþrengt að þeim starfsemi. Vinnslutillagan er í takti við þær breytingar og þá uppbyggingu sem þegar hafa átt sér stað norðar á svæðinu.
Vinnslutillagan er í samræmi við stefnu um þéttingu byggðar og uppbyggingu íbúðarbyggðar á Kársnesinu samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og er í samræmi við þá uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað.
Með tillögunni fjárir íbúðir á svæðinu sem stuðla að betri nýtingu á núverandi innviðum og fjárfestingum Bæjarinnu og mun styrkja Borgarlinnu er fer um svæðið.
Staðsetning íbúðarbyggðanna er í lóðum uppbyggingarsvæðisins og tengist vel helstu göngu- og hjólastæðum innan bæjarmarkna auk þess að almenningsgangurinn verður mjög góður með tilkomu Borgarlinnu og nýrjar brúar yfir Fossvögnin.
Í hinum nýju vinnslutillögu er fyrirkomlagð bygging innan löðarmarkna þannig úr garði geti að sörfrikt og skjótgöf útivistarsvæði skapas fyrir íbúa löðarmarkna þar sem gerð ráð fyrir grænu yfirbragð og talsvæði aukningu á gröbi.
Uppbygging á löðinni mun auka á fjölbreytileika og styrkja yfirbragð hverfisins. Löðir er áhersla á gæði og mun hún nýja byggð falla vel á umhverfinu. Aðal aðkomu norðanmegin á löðinni er lítt áberandi og sérstaklega er hugsað til þess að fá bilastæði verði sýnileg ofanjarðar en almennir eru bilastæði frekar áberandi á svæðinu. Bilastæði ofanjarðar eru faln undir upphækkunum garðþáli. Á öllum dvalarsvæðum er komið fyrir leikstæðum, gröftri og bekjum.
Öll uppbygging miðast við að byggingar falli vel að landi og að nýbyggingar aðlagist eins vel og kostur er núverandi byggð austan og sunnanmegin við svæðið. Byggingar munu hafa rólegt yfirbragð, fyrirtækið er að öll þök verða þakin úthagarfori og lítil skjólmengun verður af bilum.
Hæð húsa miðast við að sem minnst skerðing verði á útsýni að haffletinum. Reiknað er með að Borgarlinna hafi jökvað áhrif og mun draga úr umferð á svæðinu. Með hinni nýju byggð kemur heilshæð byggð í stað byggðar sem fellur vel að núverandi lóðarbyggð.
Vegna dreifis eignarhalds á löðunum mun áfrangskipting verða þannig að uppbygging á löðunum Bakkabraut 4 og Bryggjuvör 2.
Getur verið í sér áfangna óháð annari uppbygging á svæðinu.
4.3. Nelkvað áhrif:
Gera má ráð fyrir aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega um Bakkabraut þar sem ekké er inn í bilgeymslu. Umsagnir og greinargerðir hafa verið unnar af Façaðilum um áhrif á umferð, höfðist og lofthæð á undanfönum sumri. Höfðist er almenn góð í hverfinu og ekki eru neinir stærri umferðar leiðir eða störfvörður að byggðinni.

Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi BAKKABRAUT 2,4 , BRYGGJUVÖR 1,2,3 , ÞINGHÓLSBRAUT 77,79.



All Rights Reserved. Heildir arkitekt

6. Skipulags- og byggingarskilmálar:
6.1. Húsaerö og starfsemi:
 Lagi er til að reisa íbúðarbyggingar/fjölbýlishús, rafhús, ásamt bílagæmslu og geymslum í kjallara. Einnig er lagt til að reisa uppþækkabán inngaró á vesturlitla lóðarmark.
 Hæðir húsa skulu vera frá einni hæð með kjallara og hæðost 5. hæðir í samræmi við reiti þá sem sýndir eru á uppdrátt.
 Fimmta hæðin á húsum norðarmegin lóðinni eru innþregin frá uthlíð um 2 metra og dragur þannig úr vægi massans.
 Að hámarki 240 m² grunnflatar. 1. hæðin við Bryggjuvör 14 má vera fyrir bátaskýli fyrir hjólaþræst skáta í Kópavogi.

6.2. Íbúðastærðir og gæði íbúða:
 Íbúðir á lóðinni eru misstórar og þannig ætlað að stuðla að fjölbreytileika í samsetningu íbúða.
 Etífrændastærðir eru til vðmálmunar og mibast við bruttó flatarmál án geymslu:
 1 herbergja íbúðir frá ca 35-50 m²
 2 herbergja íbúðir frá ca 55-60 m²
 3 herbergja íbúðir frá ca 65-94 m²
 4 herbergja íbúðir frá ca 95-120 m²
 5 herbergja íbúðir frá ca 120-200 m²
 Íbúðir estu hæða innan hvers stigagangs geta verð allit að 250 m².
 Heimil verður að vikka frá ofangreindum viðmótum til að bjóða upp á stærri íbúðir með færrri herbergjum og stærri alrymum efl þess þykki þörf.
Settur eru etífrændastærðir til að tryggja löðunum íbúðagerð og gæði íbúða:
 Hlutfall 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 40%.
 Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði almennt í kjallara en í rafhúsum og miðhúsum á reitnum verða geymslur innan íbúða.
 Heimil er þó að geymslur hvílu innan íbúða ef það er við. Alrar íbúðir skulu hafa hjólaþræst skáta, a.m.k. 3 metra samelli með svölum og gluggum, sem sýnar að Borgarhólsbraut við borgarlínu. Hjólaþræstir eru almennt gott enda engar hávaðamiklar umferðaræðar er liggja að svæðinu. En reikna skal með að hjólastig upplýfi byggingarreglugerð og verði nánar skilgreind þegar byggingarumsókn er lögð til byggingarútlíta.
 Þákvæmir eru heimildir, á eftstu hæðum blóðum og fyrirkomulag byggingar inni hvers stigagangs.
 Handrófvegir skýggir og skjólvegir á þákvöldum skal þannig leystur að útsýni nástærða byggingarlúta verði ekki skertur.

Almennt um byggingarreit:
6.4. Byggingarreit:
 Byggingarreitir, lágréttir og lóðréttir eru sýndir á uppdráttum og skulu allar megin hlutar byggingar rúmast innan þeirra, bæði A, B rými. Alrar hámarksæðir bygginga koma fram á uppdráttum/sneibngum. Hæðarkort K eru leibðeinandi og verður nánar kvæðit á um þá á hæðarlóðum.
 Ólum íbúðum á neðstu hæðum fylgja séránotatífler sem snúa inn í garðyrmlu eða í norðurlátt að Borgarlínu, þá ber að sýna á aðaluppdráttum. Íbúðir á neðstu hæð að strandlínunni hafa hins vegar svalir í stað sérnotatíflara.
 Á erfi hæðum flestra byggingarlúta verður leyft að hafa þakgarða á hluta af þökum.
 Heimil er að setja skjólvegi til að almarka hlöðun séránotatíflara og skulu þeirra vana samræmi og vera í klabningarfél viðkomandi húshluta og að hámarki 180 cm á hæð. Þeir skulu koma fram á aðaluppdráttir arkitekts. Einnig er heimilt er að gróðursteiga lágan runnaeröður sem það á við framán við sérnotatífler til almórkunar.
 Heimil verður að hafa lókubú biskýli í kjallara að bílagæmslu er fylgja stærri íbúðum á lóðinni.
 Et bátaskýli við hús Bryggjuvör 14 verður hluti af byggingu mun það skera fjóða íbúða um 2-3 íbúðir, heimilt er því fyrir að dreifa þeim fjóða íbúða á öfra stáði á lóðinni við frekari hónnun.

Heimildir utan byggingarreit:
 Einstaka nímítíflar marnrviki svo sem: skýggir, lyftustokkar, reykfáfar og þakgluggar mega fara lílísháttar til fyrir byggingareli nýbygginga, það á einnig við um stóbvegi er mynd þarf vegna landhalla á lóðinni.
 Innmálm lyftustokka má til 3,90 metra frá gólfkóta efstu hæða. Reykfar mega nán 1,60 metra frá þakurni eftsu hæða. Skýggir geta verð eit að 2,0 metra frá hluta af þökun eftsu hæða.
 Svalir mega vera utan byggingareit nýbygginga á ákveðnum stóðum en skulu rúmas innan ytri byggingareit.
 Það á einnig við um skýggir við svalir eftsu hæða.
 Nánar fjallað um í séráskílmálm hvers stigahús.
 Reiknað er með að gera skábraut og göngustíga frá Þinghólsbraut að bílastæðum ofanjarðar á vesturlitla lóðarmark.
 Einnig er heimilt fyrir að byggja **uppþækkað garðrymi** á vesturlitla lóðarmark til að skýla bílastæðum. Garðrymi tengist stigahúsum vestan og norðan megin á lóðinni. Einnig skal gera skál ráð fyrir almenn aðgengi að garðrymi fyrir hús austanmegin.

6.5. Útlit og yfirbragð byggingar:
 Útlit og yfirbragð bygginga skal taka með af meðfylgjandi skýringaruppdráttum sem fylgja með deiliskipulagsáætluninni.
 Heimilt verður þó að minnka eða fækka uppbrötum til að hagræða við uppsettu eða öðra uppbyggingu húsa.
 Gerð er krafa um vandað yfirbragð/einvali húshlða og svala en um leib að yfirbragð skapi eina sterka heild.
 Lágri byggingar skulu vera ljósur og að mestu leyli með sama yfirborði efni. Hvítur litur skal þó vera alráðandi að sjávarfletinum.
 Uppbrót og fjólbýlirni í yfirbragð/einvali skal aðallega vera í hærri og stærri byggingarlútu og vera í samræmi við lóðréttu og láreitta stóllum byggingarmassans. Þetta á aðallega við byggingarlúta á norðurlitla að borgarlínu.
 Uppbrót og stóllum skal stuðla að fjölbreytileika umhverfisins og um leib draga sjónræm úr umfangi hærri byggingarlúta.
 Almenn skal notast við hvítu, ljósgrátt og brún lóðna á byggðum uppbyggingu.
 Litasamsæting byggingarinnar dragur dnm af nálegu við sjóinn og klóttota, grólfbyggja stróðina, þ.e. djúpur blár sjávarlitur, hvítur litur fyrrandi aðna.
 Lítað gler má vera í allit að 30% svala, sem endurspeglar regnboga vatns og sólar við sjávarsíðuna, gullr, fjólablár og blár. Almennit skal þó nota lítaða glerbó að innþingum.
 Almennit skulu húsín einangur að utan og klædd viðhaldsfrum klæðningum.
 Leyft verður að einangra að innan og þussa að utan allt að 20% útveggja.
 Þök skulu almennit vera flót og þakin úthagartri til að byggðum falli veð inn í landslagið. Leyflílegt er að hafa einhalla þök á einstaka svæðum og eru þau sér merkt á á uppdráttum.

Bílastæðir

Bílastæðir til bílagæmslu í kjallari
 Kjallari er heimiláður undir hluta af lóðinni, nýta má hann fyrir fylgrymi íbúðanna og einnig sem bílagæmslu.
 Bílastæðir eru á tveimur hæðarkortum er tengjast innbyrðis með skábrautum.
 Aðkoma að kjallara er aðallega um lyftur og stigahús innan hvers byggingarreit nýbygginga.
 Hluti íbúða eftsu hæða er heimilt að hafa lókubú biskýli.
 Hluti íbúða getur einnig haft geymslur framán við bílastæði að bílastæðum.
 Nánar er gert grein frá því í séráskílmálm hvers byggingarreit.
 Að Bryggjuvör er hæð kjallara 150cm neðan er aðkomaheib gótu.
 Flæði bílastæða að hámarki 0,75 eða 1 metra á hámarki 1,0 pr. íbúð miðað við stærð íbúða. Reiknað er með 1 hjólastæði pr. íbúð staðsett að bílastæðum / 160 stóðum. Fleist bílastæði fyrir íbúðir vera 1 bílagæmslu, með aðkoma frá Bryggjuvör.
 Gert verður ráð fyrir hælur ratföla og rafmagnshjóla í bílastæðum.
 Reikna skal með 1bsti/ pr íbúð sem er 3+ herbergi. Íbúðir með biskýli geta haft allt að 3 bst. og stöer eignir geta haft 2 stæði.

Byggingarmagn bílastæðna hámark:

B-rymi kj.	3.800,0 m ²
B-rymi	425,0 m ² skábrautir

Byggingarreitir Stigahús Bryggjuvör 1-3:

Fjölbýlishús 2 og 3 hæðir með 23 íbúðum.
 Tvö lyftu og stigahús skulu vera staðsett innan reitsins.
 Stigahús og lyftur skulu tengjast að sameign í kjallara og að bílastæðum.
 Íbúðir geta haft geymslur framán við bílastæði í efri bílastæðum.
 Íbúðir á neðstu hæð hafa séránotatífler. Skjólvegir skulu klæðast sama yfirborðsefni og húsið.
 1 þaksvallir að þak 2. hæðar, á þákvöldum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlífl.
 Svalir skulu almennit rúmast innan ytri byggingarreit nýbygginganna.
 Einnig er þó að hafa 50% svölu að ytri byggingarreit.
 Stóbvegir með endaðnis mega fara til ytri byggingarreit.
 Gert er ráð fyrir aðreina austan megin við húsín (steipstæði að stigahúsum).
Byggingarmagn:
 A-rymi ofj. 2.250,0 m²
 B-rymi 350,0 m²

Byggingarreitir Stigahús Bryggjuvör 5:

Fjölbýlishús 5 hæðir með 15 íbúðum.
 Eitt lyftu og stigahús skal vera staðsett innan reitsins.
 Stigahús og lyfta skal tengjast að sameign í kjallara og að bílastæðum.
 Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftur og stigahús.
 Íbúðir á neðstu hæð hafa séránotatífler. Skjólvegir skulu klæðast sama yfirborðsefni og húsið.
 Heimilt er að hafa þaksvallir á 6. hæð, á þákvöldum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlífl.
 Tveim íbúðum á efri hæðum getur fylgt lókubú biskýli auk bílastæðis.
 Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbyggingar.

Byggingarmagn:

A-rymi kj.	250,0 m ²
A-rymi ofj.	1.950,0 m ²
B-rymi	250,0 m ²

Byggingarreitir Stigahús Bryggjuvör 2:

Fjölbýlishús 2 hæðir auk kjallara með 10 íbúðum.
 Tvö lyftu og stigahús mega vera staðsett innan reitsins.
 Stigahús og lyfta skal tengjast að sameign í kjallara og að bílastæðum.
 Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftur og stigahús.
 Heimilt er að hafa þaksvallir á hluta þaks 2. hæðar.
 Heimilt er að hafa skjólvegi að aðliggjandi þákvöldum í 180cm hæð.
 Skjólvegir skulu einungis taka stefnu þvert yfir svalir samsíða viðkomandi húsagáfi, þannig þeir birgi ekki útsýni húsa innar á reitnum. Á þákvöldum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlífl.
 Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbygginganna.
 Tveim íbúðum á efri hæðum geta fylgt lókubú biskýli auk bílastæðis.
 Heimilt er að hafa einhalla þak á útstaðum byggingarlúta.
Byggingarmagn:
 A-rymi kj.

Byggingarreitir Stigahús Bryggjuvör 4-6:

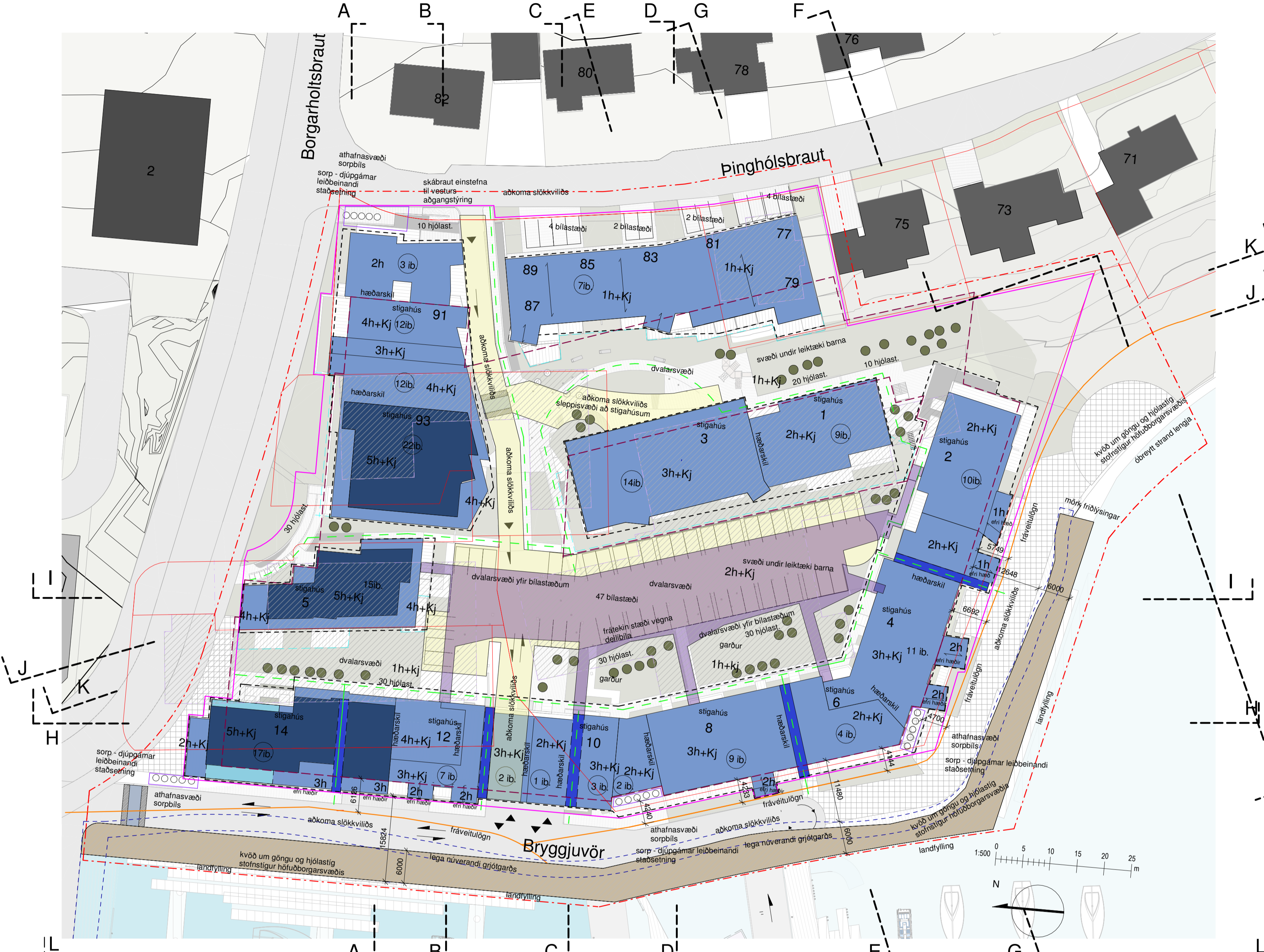
Fjölbýlishús 2 og 3 hæðir auk kjallara með 15 íbúðum.
 Tvö lyftu og stigahús skulu vera staðsett innan reitsins.
 Stigahús og lyfta skal tengjast að sameign í kjallara og að bílastæðum.
 Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftur og stigahús.
 Heimilt er að hafa þaksvallir á hluta þaks 2. hæðar.
 Heimilt er að hafa skjólvegi að aðliggjandi þákvöldum 180cm hæð.
 Skjólvegir skulu einungis taka stefnu þvert yfir svalir samsíða viðkomandi húsagáfi, þannig þeir birgi ekki útsýni húsa innar á reitnum. Á þákvöldum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlífl.
 Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbygginganna.
 Tveim íbúðum á efstu hæðum getur fylgt lókubú biskýli auk bílastæðis.
 Heimilt er að hafa einhalla þak á útstaðum byggingarlúta.
 Göngustigir skábraut er að sjávarsíðunni, frá kjallara eða 1. hæð. Tenging er við stigahús á 2. hæð að uppþækkuðum inngarði.
Byggingarmagn:
 A-rymi kj. 300,0 m²
 A-rymi ofj. 1.750,0 m²
 B-rymi 260,0 m²

Byggingarreitir Stigahús Bryggjuvör 8-10:

Fjölbýlishús 2 og 3 hæðir auk kjallara með 17 íbúðum.
 Tvö lyftu og stigahús skulu vera staðsett innan reitsins.
 Stigahús og lyfta skal tengjast að sameign í kjallara og að bílastæðum.
 Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftur og stigahús.
 Heimilt er að hafa þaksvallir á hluta þaks 2. hæðar.
 Heimilt er að hafa skjólvegi að aðliggjandi þákvöldum 180cm hæð.
 Skjólvegir skulu einungis taka stefnu þvert yfir svalir samsíða viðkomandi húsagáfi, þannig þeir birgi ekki útsýni húsa innar á reitnum. Á þákvöldum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlífl.
 Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbygginganna.
 Tveim íbúðum á efri hæðum getur fylgt lókubú biskýli auk bílastæðis.
 Heimilt er að hafa einhalla þak á útstaðum byggingarlúta.
 Göngustigir skábraut er að sjávarsíðunni, frá kjallara eða 1. hæð. Tenging er við stigahús á 2. hæð að uppþækkuðum inngarði.
Byggingarmagn:
 A-rymi kj. 380,0 m²
 A-rymi ofj. 2.150,0 m²
 B-rymi 360,0 m²

Byggingarreitir Stigahús Bryggjuvör 12-14:

Fjölbýlishús 3 og 5 hæðir (inndreing 5. hæð) auk kjallara, með 24 íbúðum.
 Tvö lyftu og stigahús skulu vera staðsett innan reitsins.
 Stigahús og lyfta skal tengjast að sameign í kjallara og að bílastæðum.
 Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftur og stigahús.
 Heimilt er að hafa þaksvallir á hluta þaks 3. og 4. hæðar.
 Heimilt er að hafa skjólvegi að aðliggjandi þákvöldum 180cm hæð.
 Skjólvegir skulu einungis taka stefnu þvert yfir svalir samsíða viðkomandi húsagáfi, þannig þeir birgi ekki útsýni húsa innar á reitnum. Á þákvöldum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlífl.
 Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbygginganna.
 Tveim íbúðum á efstu hæðum getur fylgt lókubú biskýli auk bílastæðis.
 Heimilt er að hafa einhalla þak á útstaðum byggingarlúta.
 Göngustigir skábraut er að sjávarsíðunni, frá kjallara eða 1. hæð. Tenging er við stigahús á 2. hæð að uppþækkuðum inngarði.
Byggingarmagn:
 A-rymi kj. 400,0 m²
 A-rymi ofj. 3.000,0 m²
 B-rymi 400,0 m²



VINNSLUTILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI BAKKABRAUT 2,4 BRYGGJUVÖR 1,2,3. ÞINGHÓLSBRAUT 77,79

Byggingarreitir Þinghólsbraut 77-89:
 Fimm rafhús með 17 íbúðum. 5 íbúðir á 1. hæð auk kjallara (jarðhæðar) heimilt er að hafa tvær séríbúðir á jarðhæð og endaðnis.
 Í húsum er gert ráð fyrir 2-3 bílastæðum við hvert hús auk biskýlis.
 Heimilt er að hafa lókubú biskýli við allar íbúðir að Þinghólsbraut.
 Íbúðir á neðstu hæð hafa séránotatífler. Skjólvegir skulu klæðast saman yfirborðsefni og húsið.
 Á jarðhæð hafa íbúðir séránotatífler að inngarði. Skjólvegir skulu klæðast saman yfirborðsefni og húsið.
 Heimilt er að hafa heita potta með læstri öryggishlífl á séránotatíflerum.
 Heimilt er að hafa einhalla þak.
Byggingarmagn:
 A-rymi 1.500,0 m²
 B-rymi 160,0 m²

Byggingarreitir Þinghólsbraut 91-93:
 Stallað fjölbýlishús 2-5 hæðir (inndreing 5. hæð) með 49 íbúðum.
 Tvö lyftu og stigahús skulu vera staðsett innan reitsins.
 Stigahús og lyfta skal tengjast að sameign í kjallara og að bílastæðum.
 Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftur og stigahús.
 Heimilt er að hafa þaksvallir á hluta þaks 3. og 4. hæðar.
 Heimilt er að hafa skjólvegi að aðliggjandi þákvöldum 180cm hæð.
 Skjólvegir skulu einungis taka stefnu þvert yfir svalir samsíða viðkomandi húsagáfi, þannig þeir birgi ekki útsýni húsa innar á reitnum. Á þákvöldum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlífl.
 Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbygginganna.
 Tveim íbúðum á efstu hæðum getur fylgt lókubú biskýli auk bílastæðis.
 Heimilt er að hafa einhalla þak á útstaðum byggingarlúta.
 Göngustigir skábraut er að sjávarsíðunni, frá kjallara eða 1. hæð. Tenging er við stigahús á 2. hæð að uppþækkuðum inngarði.
Byggingarmagn:
 A-rymi kj. 550,0 m²
 A-rymi ofj. 4.350,0 m²
 B-rymi 580,0 m²

6.8. Aðkomur inngarðar í byggingarreit:
 Inngarði í bílagæmslu verður frá Bryggjuvör frá Bakkabraut á vesturlitla lóðarmark.
 Aðkoma skólkvívils er merkt á uppdrátt. Gert er ráð fyrir að bílar geti keyrt inn að vesturlitla hluta lóðarinnar.
 Gert er ráð fyrir að göngustígur frá lóðinni tengist að sjávarsíðunni og að aðliggjandi stígakvív til stróðina.
6.9. Skipulag og hónnun lóðar:
 Fréangur ganga, gangstéttir, stíga og garðyrmlu skal vera vandaður. Aðalaga skal fréangur á lóðarmórkum við nærliggjandi land og stíga utan megin lóðarmark sem úr verði heildaryfirbragð.
6.10. Hæð og yfirbragð byggingarreit:
 Hæð og yfirbragð byggingarreit skal byggja upp reitinn í jarðveggin sem næst þeim stað þar sem það fellur og yfirborð er halt eins gropur og kostur er. Ofarvanti sem ekki nær að síga níður strax er veitt fyrir í met grænna geira og svæði. Því innleiðingunni bílagæmsla lausna á lóðinni skal fylgast samstarrt vera við Baerjanyfirvöð Kópavogs. Lausnir verða kynntar skipulagsráði ásmat byggingarútlíta áður en sótt er um byggingarleit.
 Vandað skal til fréangur og yfirbragð á inngarði og gert ráð fyrir leik og reglugerðum.
 Uppþækkaður garður á vesturlitla lóðarmark ásamt tengingum í stigahús er samtals 1.150,0 m².
 Garðurinn skal vera hellaugur og þakinn gras beðum með einstaka gróðurkerjum.
 Önnur garðyrmlu er almennt krafna um að allit að 25% af grunnfléti inngarða verði með jarðvegi/yfingu sem er meira en 60 cm þykkt til landmórkum og gróðursetningar runnaeröður en amnara staðar skal það vera að lágmarki 30cm. Auk þess ber að gera ráð fyrir að 10%, hló minnsta, af grunnfléti inngarða séu uppreist gróðurker fyrir trjáeröður. Staðsetning takna trjáeröður og gróðurbó á uppdráttu eru til viðmótunar.
 Yfirborð lóðarmark á að vera þakki heilullgún, harðvél, gras, mál og gróðri.
 Vandað skal fréangur gangstíga innan svæðisins og meðfram húsum svo sem með heilullgún.
 Kórðubú skal fyrir lýsingu við göngustíga að inngöngum og í einstaka gróðurberum við húsín.
 Tvö svæði undir leiksvæði barna skal koma fyrir á lóðinni, nákvæm staðsetning og útfæsla er háð frekari hónnun lóðarmark, en leibðeinandi staðsetning kemur fram á uppdráttum.
 Göngu og hjólaerðastígir fyrir almenna umferð er á þejarlíndum meðfram lóðarmórkum að stróðinni. Reikna verður með landfyllingunni og færsu á núverandi gróðurkerfnum.
 Öll nánari hónnun á aðliggjandi landi að reitnum verði útfærd í samræmi við Kópavogsbær og orkuveru þar sem lágir eru undir svæðinu.

6.8. Bílastæði ofanjarðar, deilistæði, hjólaerðastíga, bílagæmsla:
 Kjallari og bílagæmsla er heimil innan sérstaks byggingareit, byggingarreit er á mismunandi hæðarkortum vegna legu lands og landhalla.
 Reiknað er með viðmótum bílastæða að hámarki 0,75 eða að hámarki 1,0 pr. íbúð miðað við stærð íbúða. Reiknað er með 2 hjólastæðum pr. íbúð. Fleist bílastæði fyrir íbúðir verða í bílagæmslu, með aðkoma frá Bryggjuvör.
 Gert verður ráð fyrir hælur ratföla og rafmagnshjóla í bílastæðum.
 End á byggingarreit verður húsinn 47 stæðum að bílagæmslu sem eru fellu undir uppþækkaðum inngarði, og því gefna að hluti bílastæðna sé tekin í nokkun. Fréangur lóðar í samræmi við skílmála skal vera lókubú með lókubúttu byggingarreit á sér stáð og hún tekin í bílagæmslu ofanvatnslausnir er leib til að veita ofarvanti í þéttlyftu á náttúrulegan hátt niður í jarðveggin. Í stað þess að veita því hólubúttu. Þær nýta í rann aðerfrí náttúrulega ofarvanti og líkja eftir náttúrulegi hringis vatns. Ofarvanti er leitt niður í jarðveggin sem næst þeim stað þar sem það fellur og yfirborð er halt eins gropur og kostur er. Ofarvanti sem ekki nær að síga níður strax er veitt fyrir í met grænna geira og svæði. Því innleiðingunni bílagæmsla lausna á lóðinni skal fylgast samstarrt vera við Baerjanyfirvöð Kópavogs. Lausnir verða kynntar skipulagsráði ásmat byggingarútlíta áður en sótt er um byggingarleit.
 Vandað skal til fréangur og yfirbragð á inngarði og gert ráð fyrir leik og reglugerðum.
 Uppþækkaður garður á vesturlitla lóðarmark ásamt tengingum í stigahús er samtals 1.150,0 m².
 Garðurinn skal vera hellaugur og þakinn gras beðum með einstaka gróðurkerjum.
 Önnur garðyrmlu er almennt krafna um að allit að 25% af grunnfléti inngarða verði með jarðvegi/yfingu sem er meira en 60 cm þykkt til landmórkum og gróðursetningar runnaeröður en amnara staðar skal það vera að lágmarki 30cm. Auk þess ber að gera ráð fyrir að 10%, hló minnsta, af grunnfléti inngarða séu uppreist gróðurker fyrir trjáeröður. Staðsetning takna trjáeröður og gróðurbó á uppdráttu eru til viðmótunar.
 Yfirborð lóðarmark á að vera þakki heilullgún, harðvél, gras, mál og gróðri.
 Vandað skal fréangur gangstíga innan svæðisins og meðfram húsum svo sem með heilullgún.
 Kórðubú skal fyrir lýsingu við göngustíga að inngöngum og í einstaka gróðurberum við húsín.
 Tvö svæði undir leiksvæði barna skal koma fyrir á lóðinni, nákvæm staðsetning og útfæsla er háð frekari hónnun lóðarmark, en leibðeinandi staðsetning kemur fram á uppdráttum.
 Göngu og hjólaerðastígir fyrir almenna umferð er á þejarlíndum meðfram lóðarmórkum að stróðinni. Reikna verður með landfyllingunni og færsu á núverandi gróðurkerfnum.
 Öll nánari hónnun á aðliggjandi landi að reitnum verði útfærd í samræmi við Kópavogsbær og orkuveru þar sem lágir eru undir svæðinu.

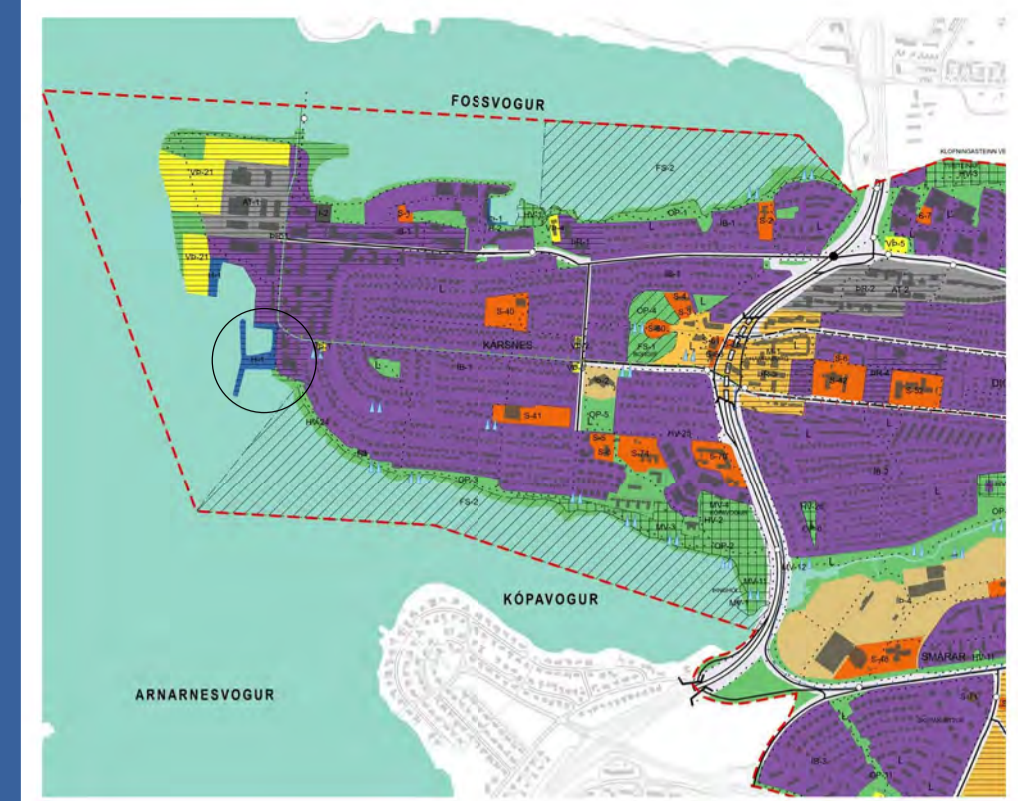
6.12. Núorrif og skilyrði framkvæmdar:
 Hægt skal vera að snúa við sunnar við Bryggjuvör utan við lóðina.
 Aktúverleið verður fyrir aðkoma skólkvívils og gámblaða fyrir sorpunnar á svæði meðfram hljóla og göngustígum meðfram strandlínunni.
 Hjóla/vagnagæmslur og almennar geymslur fyrir íbúðir eru í kjallara.
6.9. Krófur um hjólastig innan íbúða og utanhús:
 Aktúverleið verður fyrir aðkoma skólkvívils og gámblaða fyrir sorpunnar á svæði meðfram hljóla og göngustígum meðfram strandlínunni.
 Hjóla/vagnagæmslur og almennar geymslur fyrir íbúðir eru í kjallara.
6.10. Sorp
 Sorpflökkun í djúppánum verður staðsett á fimm stóðum fjórar djúppámsvélur eru staðsettir á vesturlitla utan lóðarmark. Lóðarmark. Byggingarreit fyrir djúppáma er sýndur á uppdrátt.
 Gert verður ráð fyrir 5 flökkum úrgangs; almennur oflokkabur úrgangur, pappírsefni, plasti, gler og málmur.
 Eitt lítil fyrir hvorn flokk. Djúppámsvél steypkassan í jörð 185x185cm og djúpl um 255cm um 5m3.
 Gámblasstíring og öryggisbúnaður verður á gámblasstóðum.
 Ásmatbyggingarreitir og fréangur yfirborð, lúgan og öryggisbúnaður samkvæmt IST EN 13071 og samkvæmt samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Kópavogi.
 Staðsetja þarf gámbla þannig að krán ná í gámbla án þess að þessi hefni umferð inn á lóðina.
 Nánari fjóli djúppáma, staðsetning, fyrirkomulag og umhröva verði ákveðið við frekari hónnun í samræmi við Kópavogsbær.

6.11. Afangespjalt:
 Gert er ráð fyrir að uppbygging á lóðinni verði í 3-4 átúngum ásamt bílagæmslu og lóð þó heimil sé að byggja upp reitinn í einum átúngum.
 Hús við Bryggjuvör nr. 5, 12, 14 ný fjölbýlishús á lóð HSSK og því hægt að átúngastíga byggja bílastæðum og lóð. Nánari útfæsla og tenging við bílastæðum undir lóð HSSK verður ákveðið við frekari hónnun og í samræmi við skipulagsyfirlýð.

6.12. Núorrif og skilyrði framkvæmdar:
 Hægt skal vera að snúa við sunnar við Bryggjuvör utan við lóðina.
 Aktúverleið verður fyrir aðkoma skólkvívils og gámblaða fyrir sorpunnar á svæði meðfram hljóla og göngustígum meðfram strandlínunni.
 Hjóla/vagnagæmslur og almennar geymslur fyrir íbúðir eru í kjallara.
6.9. Krófur um hjólastig innan íbúða og utanhús:
 Aktúverleið verður fyrir aðkoma skólkvívils og gámblaða fyrir sorpunnar á svæði meðfram hljóla og göngustígum meðfram strandlínunni.
 Hjóla/vagnagæmslur og almennar geymslur fyrir íbúðir eru í kjallara.
6.10. Sorp
 Sorpflökkun í djúppánum verður staðsett á fimm stóðum fjórar djúppámsvélur eru staðsettir á vesturlitla utan lóðarmark. Lóðarmark. Byggingarreit fyrir djúppáma er sýndur á uppdrátt.
 Gert verður ráð fyrir 5 flökkum úrgangs; almennur oflokkabur úrgangur, pappírsefni, plasti, gler og málmur.
 Eitt lítil fyrir hvorn flokk. Djúppámsvél steypkassan í jörð 185x185cm og djúpl um 255cm um 5m3.
 Gámblasstíring og öryggisbúnaður verður á gámblasstóðum.
 Ásmatbyggingarreitir og fréangur yfirborð, lúgan og öryggisbúnaður samkvæmt IST EN 13071 og samkvæmt samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Kópavogi.
 Staðsetja þarf gámbla þannig að krán ná í gámbla án þess að þessi hefni umferð inn á lóðina.
 Nánari fjóli djúppáma, staðsetning, fyrirkomulag og umhröva verði ákveðið við frekari hónnun og í samræmi við skipulagsyfirlýð.

6.13. Stærðir í deiliskipulagstillögu:
 Núverandi stærð lóða: 12.388,0 m²
 Skerðing lóða A/ B línu 607,3 m²
 1.044,5 m²
 Stækkað lóðar: 14.039,8 m²
 Stækkuð lóð samtals: 14.039,8 m²
Hæstu stærðir:
 A-rymi ofj. 18.100,0 m² nhl. 1,29
 A-rymi kjallara 2.160,0 m²
S

Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi **BAKKABRAUT 2,4, BRYGGJUVÖR 1,2,3, ÞINGHÓLSBRAUT 77,79.**



HLUTI AF ADALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

	Mörk deiliskipulagssvæðis		Bilakjallari
	Núverandi löðarmörk		Löðrtur byggingareitur neðanjarðar
	Byggingareitur / sorp-djúpgama		Afmörkun útsis nybygginga sem ekki er sneitt i
	Breytt löðarmörk		Byggingareitur efstu hæða nybygginga sem ekki er sneitt i
	Ytri byggingareitur		Græn svæði
	Byggingareitur kjallara		Bátaskýli aðstaða skúta
	Löðrétt skipting hæða		Heilivögn Leibbeinandi lega stiga
	Bilastæði		Trjárörður staðsetning leibbeinandi
	Sémtalettir 2.hæð		Umferð
	Heimilt niðurrif		Inn-útkleysla
	inni byggingareitur nybygginga		Upphækkuð hjóla-, gönguleið, hraðahindrun fráveituvögn
	Byggingareitur efstu hæða nybygginga		inngarður ofan við bilastæði ofanjarðar
	Mænisstefna efri hæða		lega núverandi grjótgarðs landfylling
	Núverandi byggingar		bilastæði ofanjarðar, skábrautir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi

við ákvæði 1.mgr. 43. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Tillagan var lögð fram í _____ þann 2021

var samþykkt í _____ þann 2021

og í _____ þann 2021.

Tillagan var auglýst frá _____ 2021 með

athugasemdafrest til _____ 2021. Auglýsing um gildistöku

breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2021.

ATELIER ARKITEKTA síf.
 Björn Skaptason arkitekt hjál
 Bogarún 3 sími 5866980
 hl-4201 3-0550 gam 6569377
 netfang bjorn@atelier.is

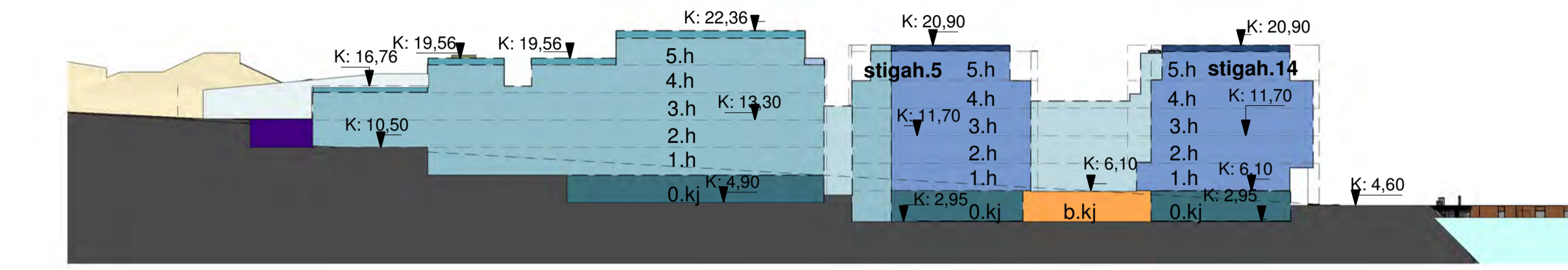
Reitur 13
 Kársnes Kópavogur

Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi

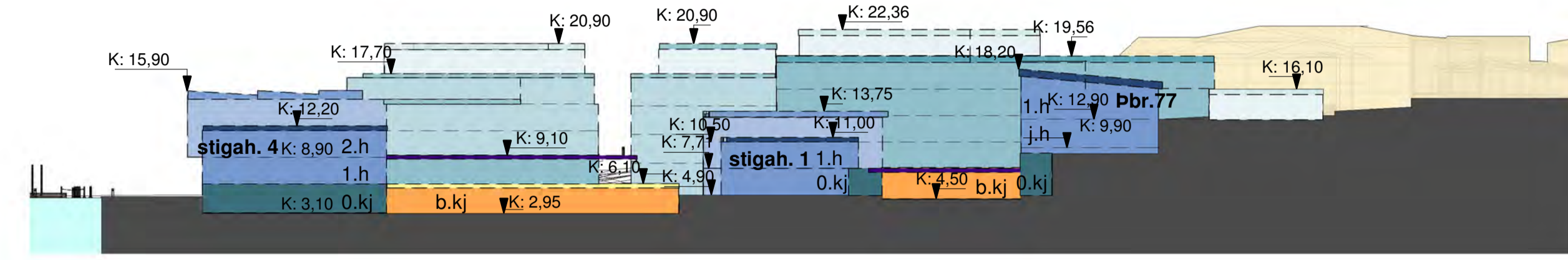
Deiliskipulag	Áfangi
Landnr.:	Staðgr.:
Hönnun: Atelier arkitektar	Stj: BS
Yfirfarir: BS	Teiknað: BS
Mvk:	Dgs: 15/10/21
V.nr: 20-003	Blað: 003
S.pykkt:	Björn Skaptason

DRÖG

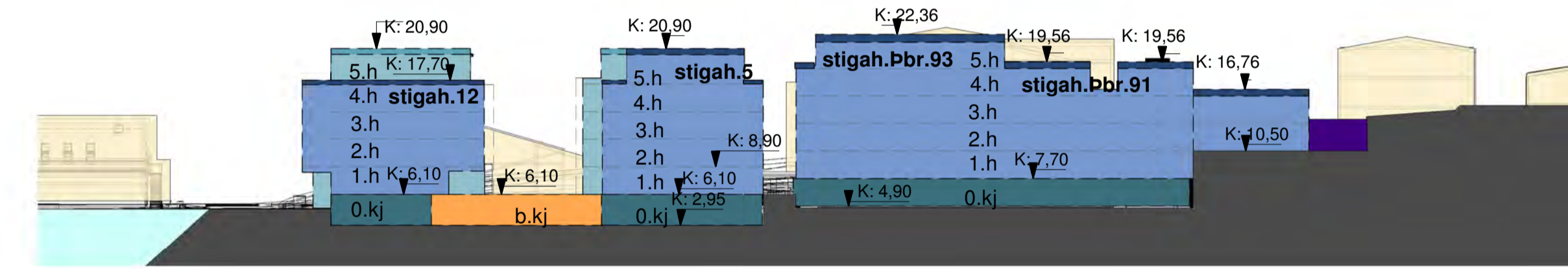
Dgs:	Br:
Dgs:	Br:
Dgs:	Br:



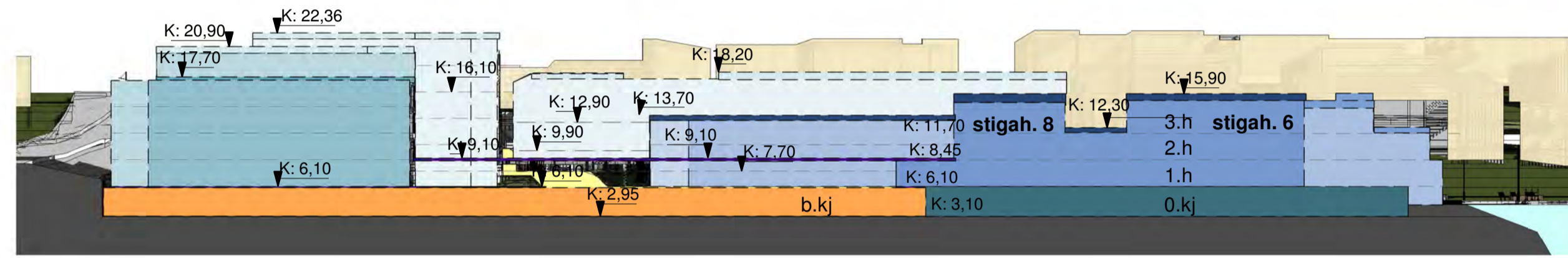
snið A
1 : 500



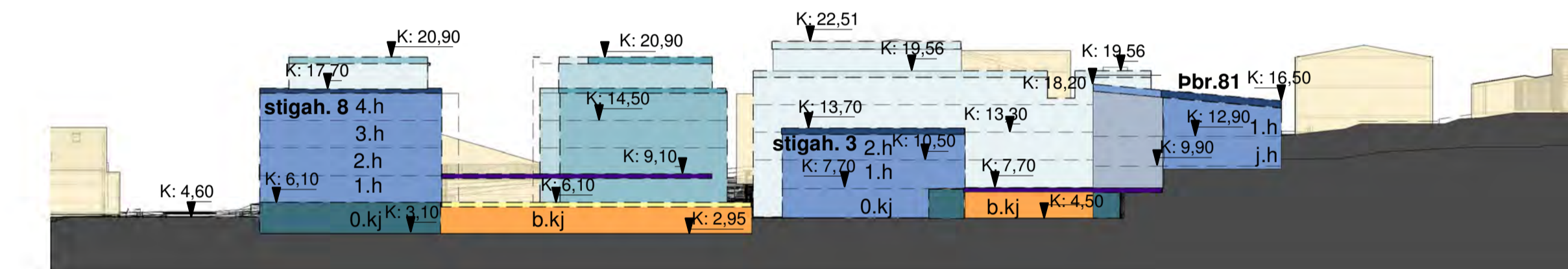
snið G
1 : 500



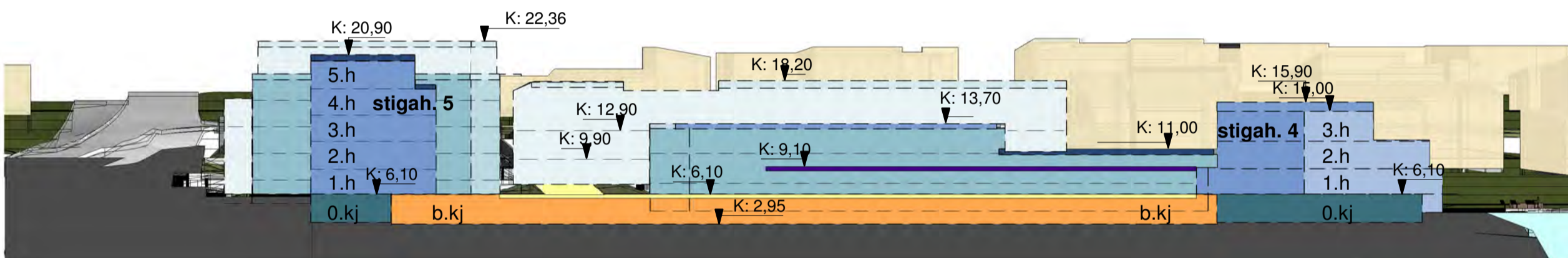
snið B
1 : 500



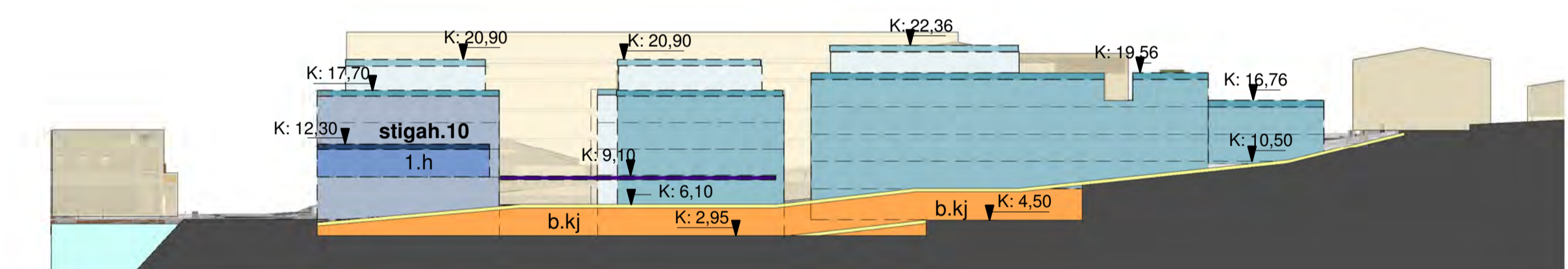
snið H
1 : 500



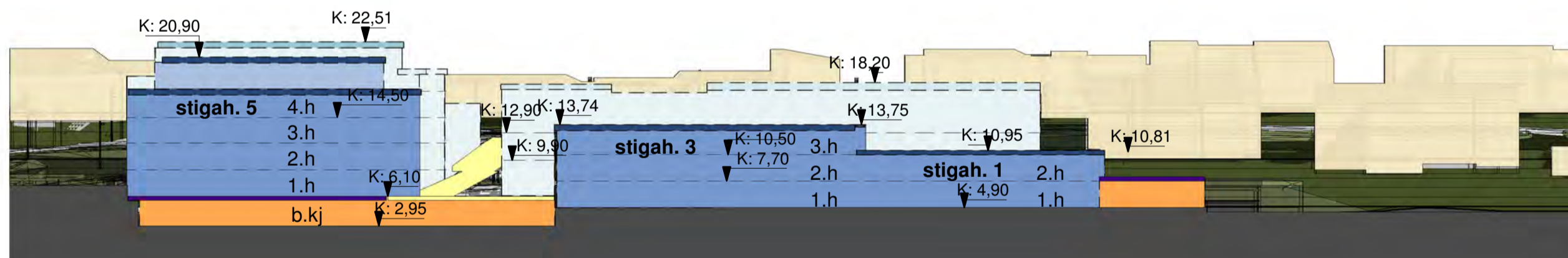
snið C
1 : 500



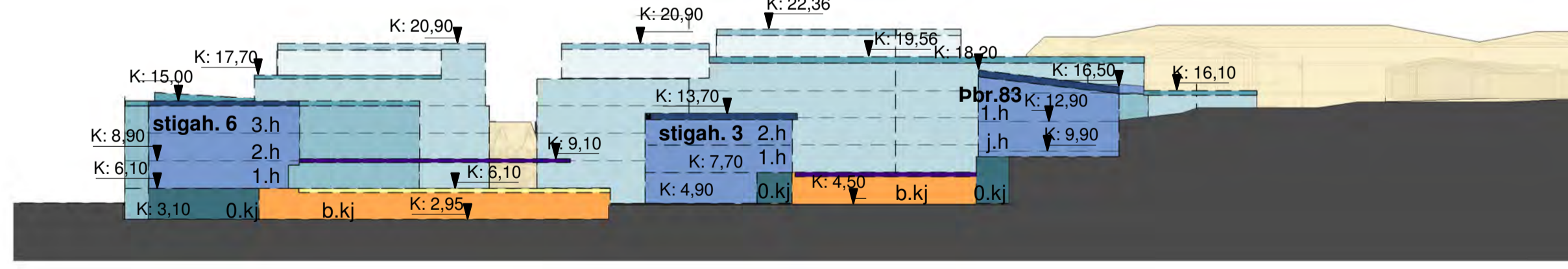
snið I
1 : 500



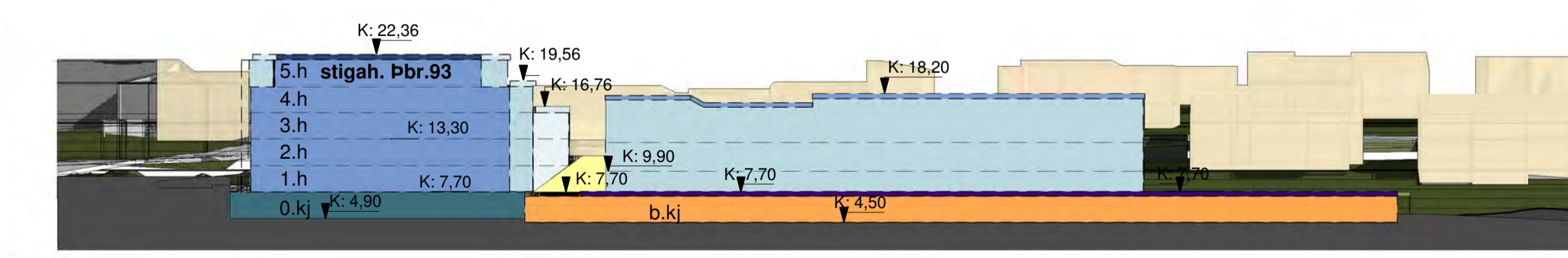
snið D
1 : 500



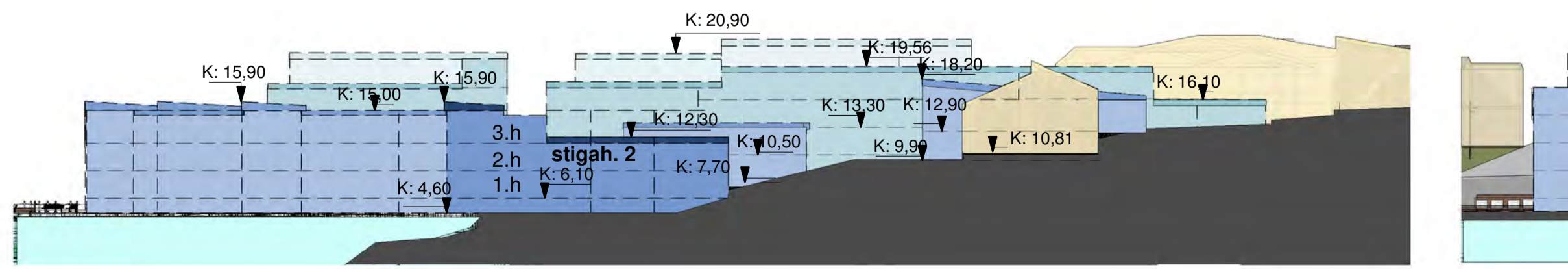
snið J
1 : 500



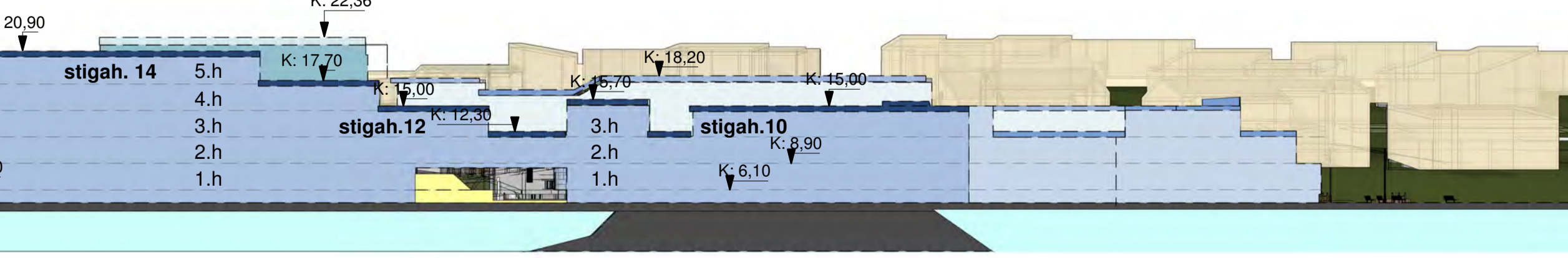
snið E
1 : 500



snið K
1 : 500

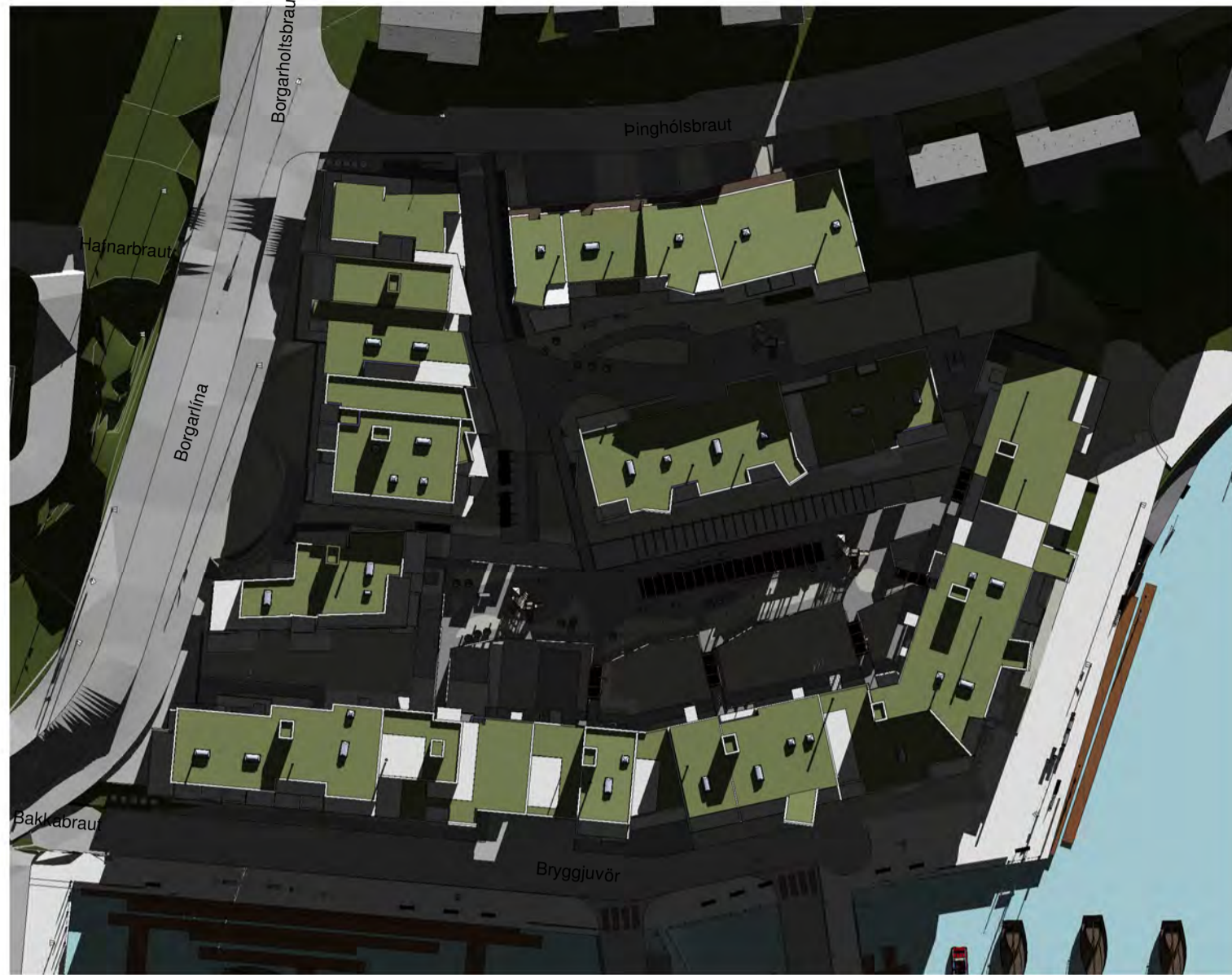


Sniðmynd F hæðarlega Þinghólsbraut 75
1 : 500



snið L
1 : 500

Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi BAKKABRAUT 2,4 , BRYGGJUVÖR 1,2,3 ,PINGHÓLSBRAUT 77,79.



9. fyrir hádegi 20.mars



12 á hádegi 20.mars



3 eftir hádegi 20. mars



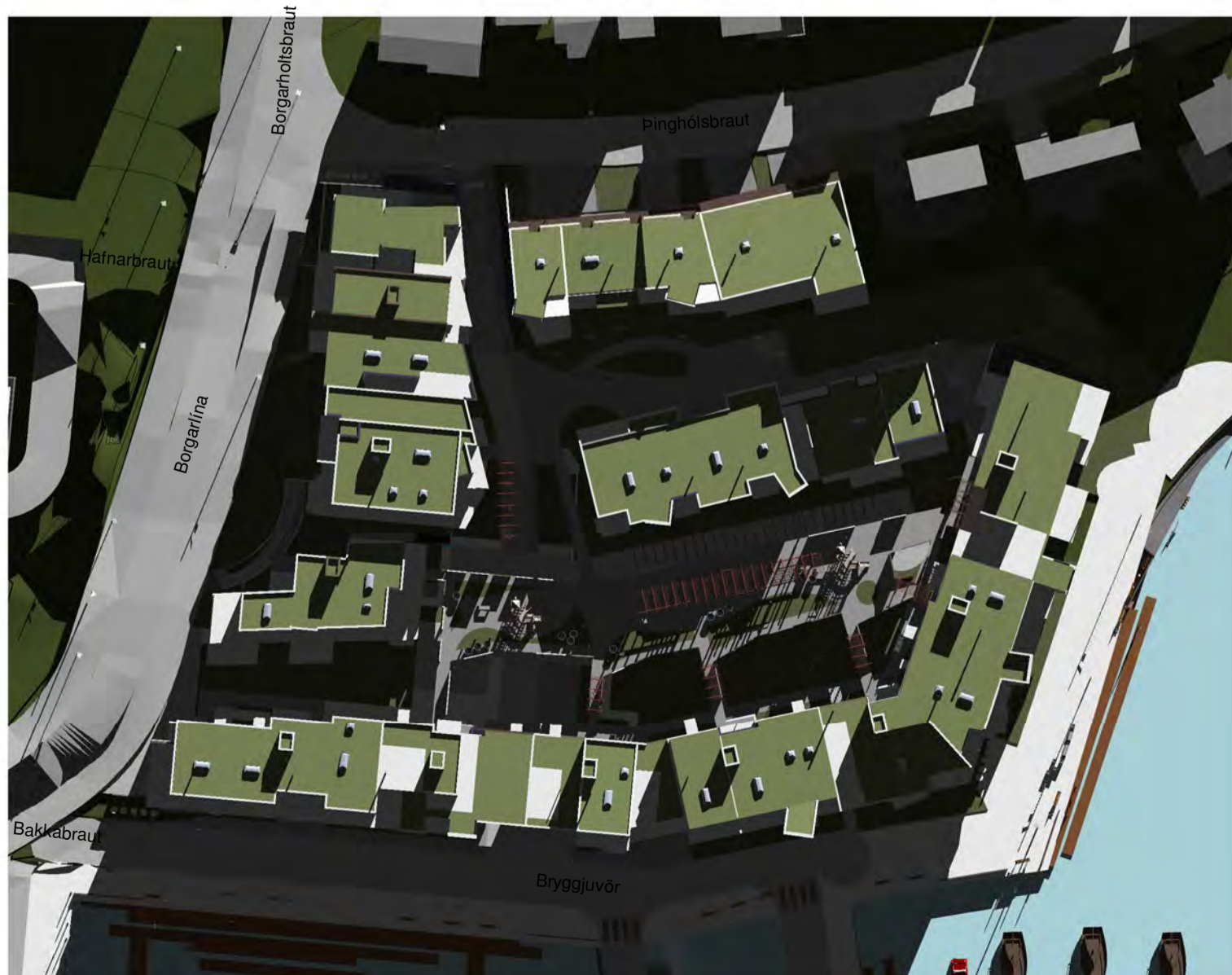
9 fyrir hádegi 21.júní



12 á hádegi 21. júní



3 eftir hádegi 21.júní



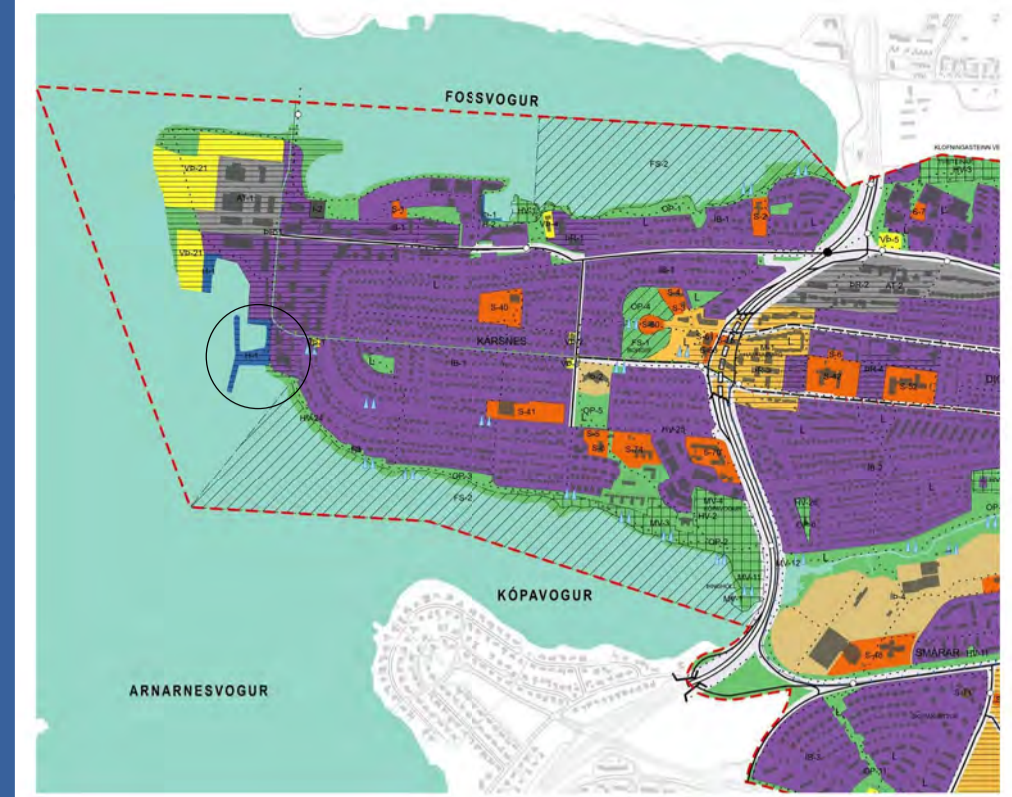
9 fyrir hádegi 22.september



12 á hádegi 22 september



3 eftir hádegi 22.september



HLUTI AF ADALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040 SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

	Mörk deiliskipulagssvæðis		Bilakjallari
	Núverandi lóðarmörk		Löðrétur byggingarreitur neðanjarðar
	Byggingarreitur / sorp-djúpgama		Afmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í
	Breytt lóðarmörk		Byggingarreitur efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í
	Ytri byggingarreitur		Græn svæði
	Byggingarreitur kjallara		Bátaskali aðstaða skúta
	Löðrét skipting hæða		Heilulögn Leðbrennandi lega stiga
	Bilastaði		Trjágróður staðsetning leiðbrennandi
	Sémtalflitr 2.hæð		Umferð
	Heimilt niðurrif		Inn-útkerfisla
	inni byggingarreitur nýbygginga		Upphækkuð hjóla-, gönguleið, hraðahindrun fráveitilögn
	Byggingarreitur efstu hæða nýbygginga		inngrábur ofan við bilastaði ofanjarðar
	Mænisstefna efri hæða		lega núverandi grjótgæros landfylling
	Núverandi byggingar		bilastaði ofanjarðar, skábrautir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Tíllagan var lögð fram í _____ þann 2021 var samþykkt í _____ þann 2021 og í _____ þann 2021. Tíllagan var auglýst frá _____ 2021 með athugasemdafrestri til _____ 2021. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2021.

ATELIER ARKITEKTA síf.
 Björn Skaptason arkitekt faf
 Bógurún 3 sími 5666990
 kt.450913-0650 gam 6469377
 netfang bjorn@atelier.is

Reitur 13 Kársnes Kópavogur Skuggavarp Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi

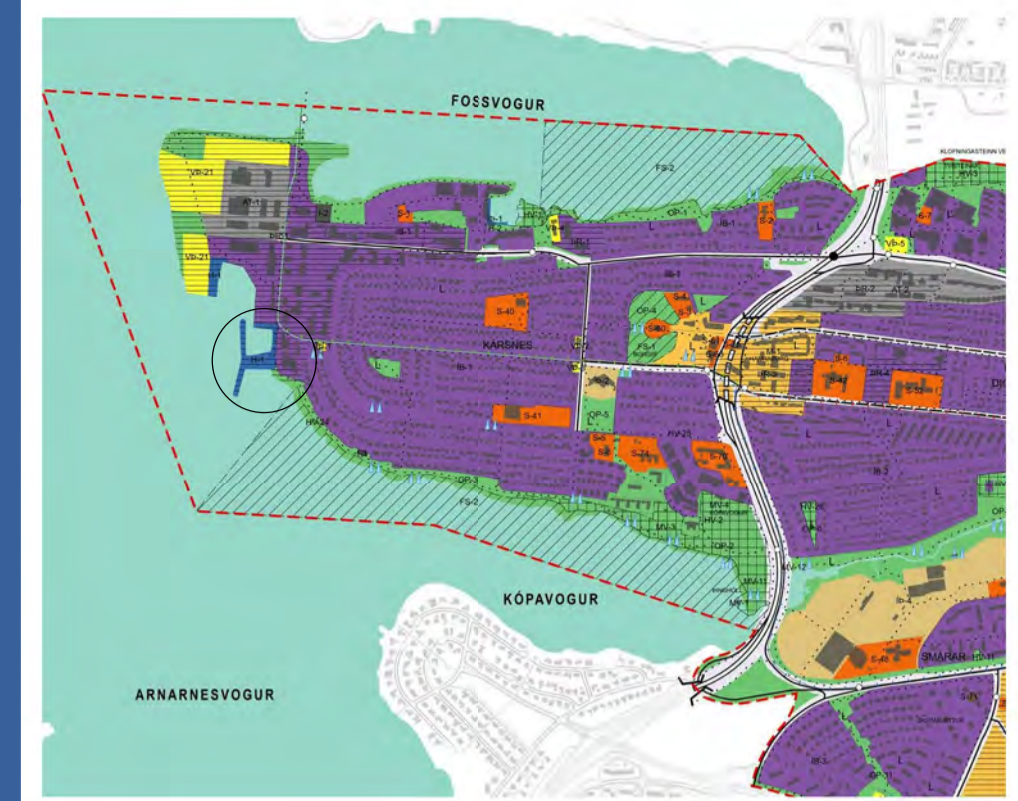
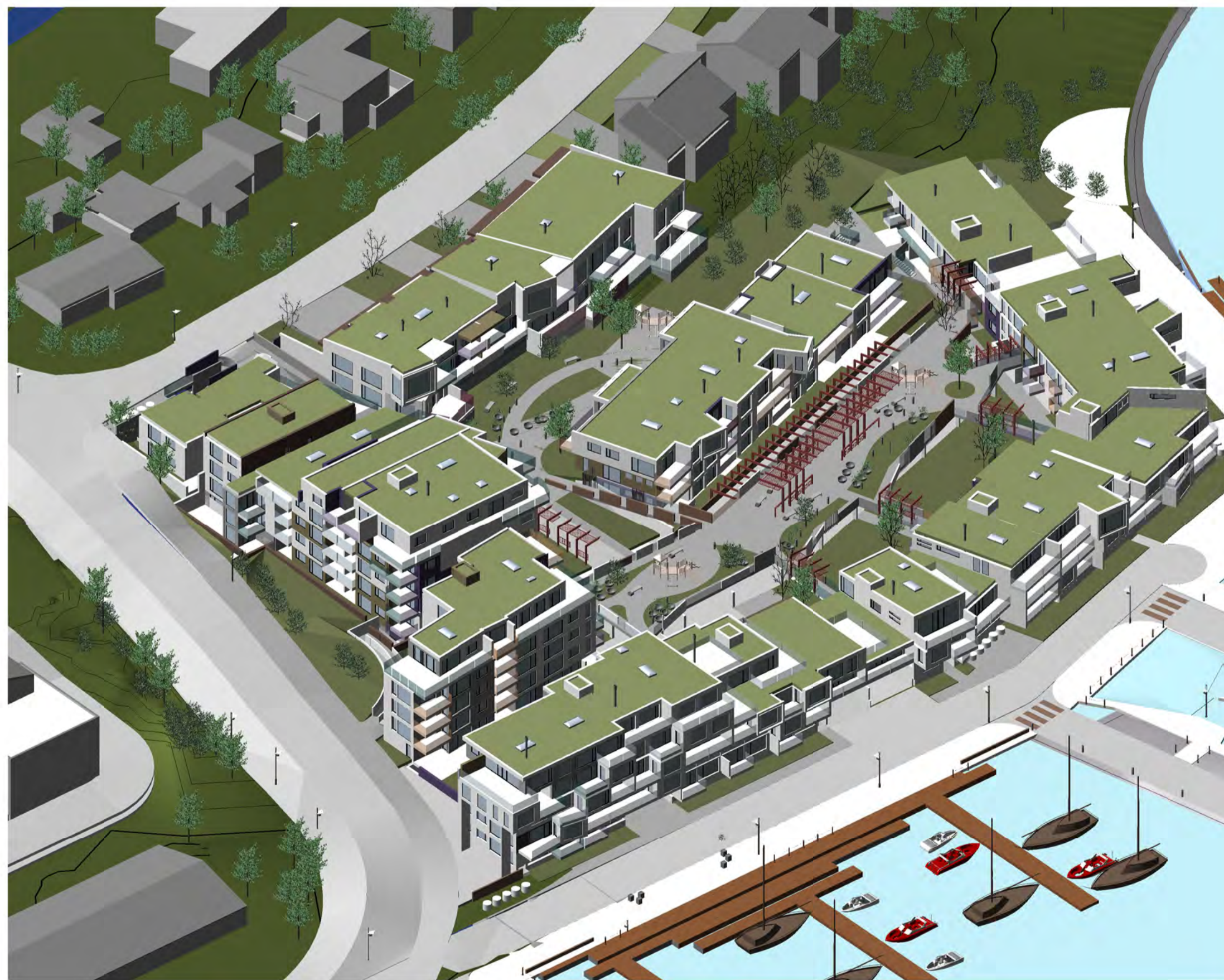
Deiliskipulag	Áfangi
Landnr.:	Staðgr.:
Hönnun: Atelier arkitektar	Stj: BS
Yfirfarið: BS	Teiknað: BS
Mvk: 20-003	Dgs: 15/10/21
V.nr: 20-003	Blað: 004
S.pykkt:	Björn Skaptason

DRÖG

Dgs:	Br:
Dgs:	Br:
Dgs:	Br:

All Rights Reserved. Heildin er áskilinn.

Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi BAKKABRAUT 2,4 , BRYGGJUVÖR 1,2,3 , ÞINGHÓLSBRAUT 77,79 .



HLUTI AF ADALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040 SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

	Mörk deiliskipulagssvæði		Bilakjallari
	Núverandi löðarmörk		Löðrtitur byggingarreitir neðanjarðar
	Byggingarreitir /f/ sorp-djúpgama		Afmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í
	Breytt löðarmörk		Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í
	Ytri byggingarreitir		Græn svæði
	Byggingarreitir kjallara		Bátaskýli abstaða skúta
	Löðrétt skipting hæða		Hellulögn Leifbeinandi lega stiga
	Bilastaði		Trjágróður staðsetning leifbeinandi
	Sérottaletir 2.hæð		Umferð
	Heimilt niðurrif		Inn-útkerfisla
	inni byggingarreitir nýbygginga		Upphækkun hjóla-, gönguleið, hraðahindrun fráveitilögn
	Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga		inngráður ofan við bilastaði ofanjarðar
	Mænisstefna efri hæða		lega núverandi grjótgærs landfylling
	Núverandi byggingar		bilastaði ofanjarðar, skábrautir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Tíllagan var lögð fram í _____ þann 2021 var samþykkt í _____ þann 2021 og í _____ þann 2021. Tíllagan var auglýst frá _____ 2021 með athugasemdafresti til _____ 2021. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2021.

ATELIER ARKITEKTA síf.
Björn Skaptason arkitekt faf
Bogurún 3 sími 5666990
hl.4501 3-0550 gam 696977
netfang bjorn@atelier.is

Reitur 13 Kársnes Kópavogur Skýringaruppdráttur Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi

Deiliskipulag	Áfangi
Landnr.:	Staðgr.:
Hönnun: Atelier arkitektar	Stj: BS
Yfirfarið: BS	Teiknað: BS
Mvk: . . .	Dgs: 15/10/21
V.nr: 20-003	Blað: 005
S.pykkt:	Björn Skaptason

Dgs:	Br:
Dgs:	Br:
Dgs:	Br:

DRÖG

All Rights Reserved. Heildin er höfundarétt. Blaðstærni: AT