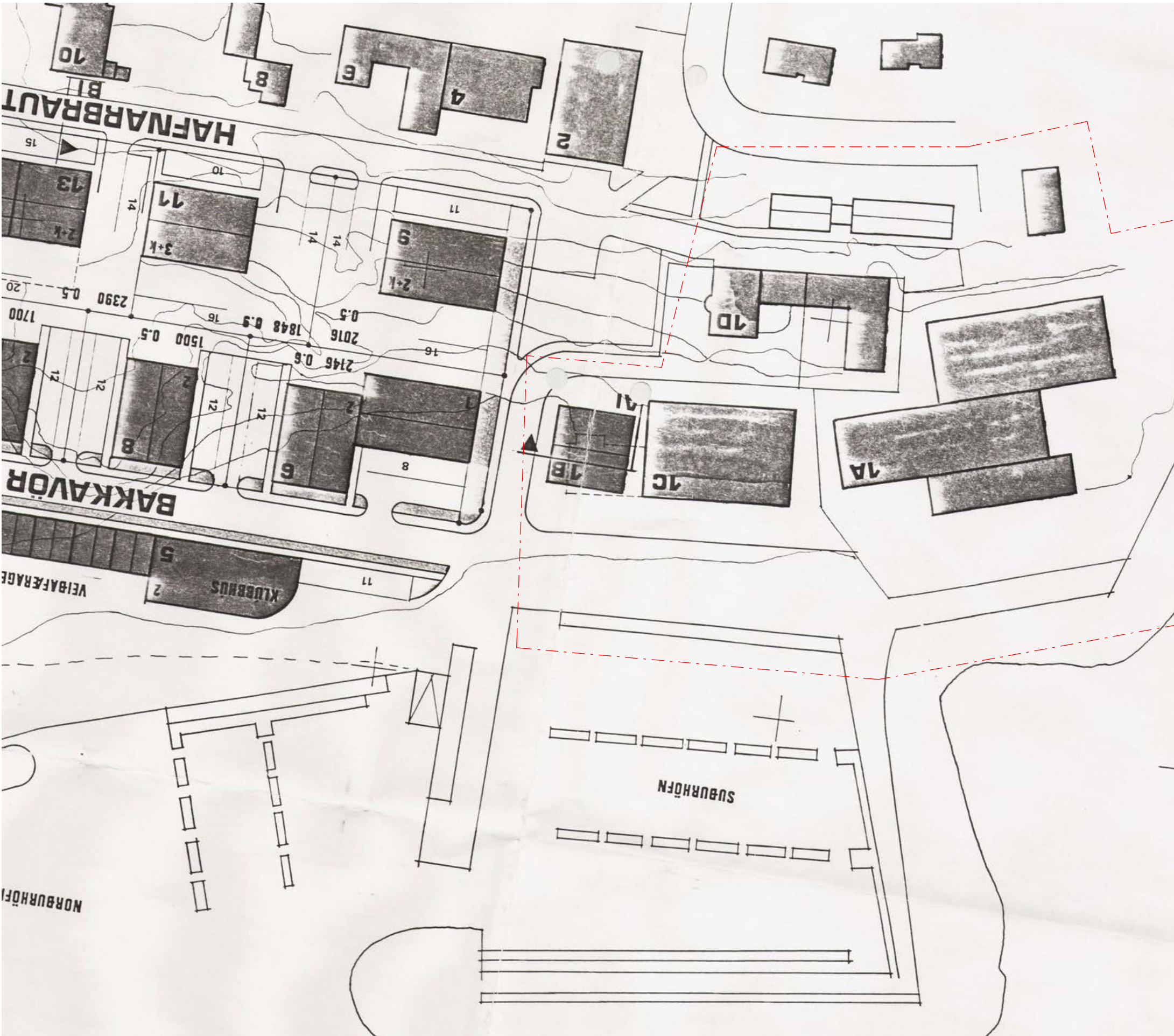


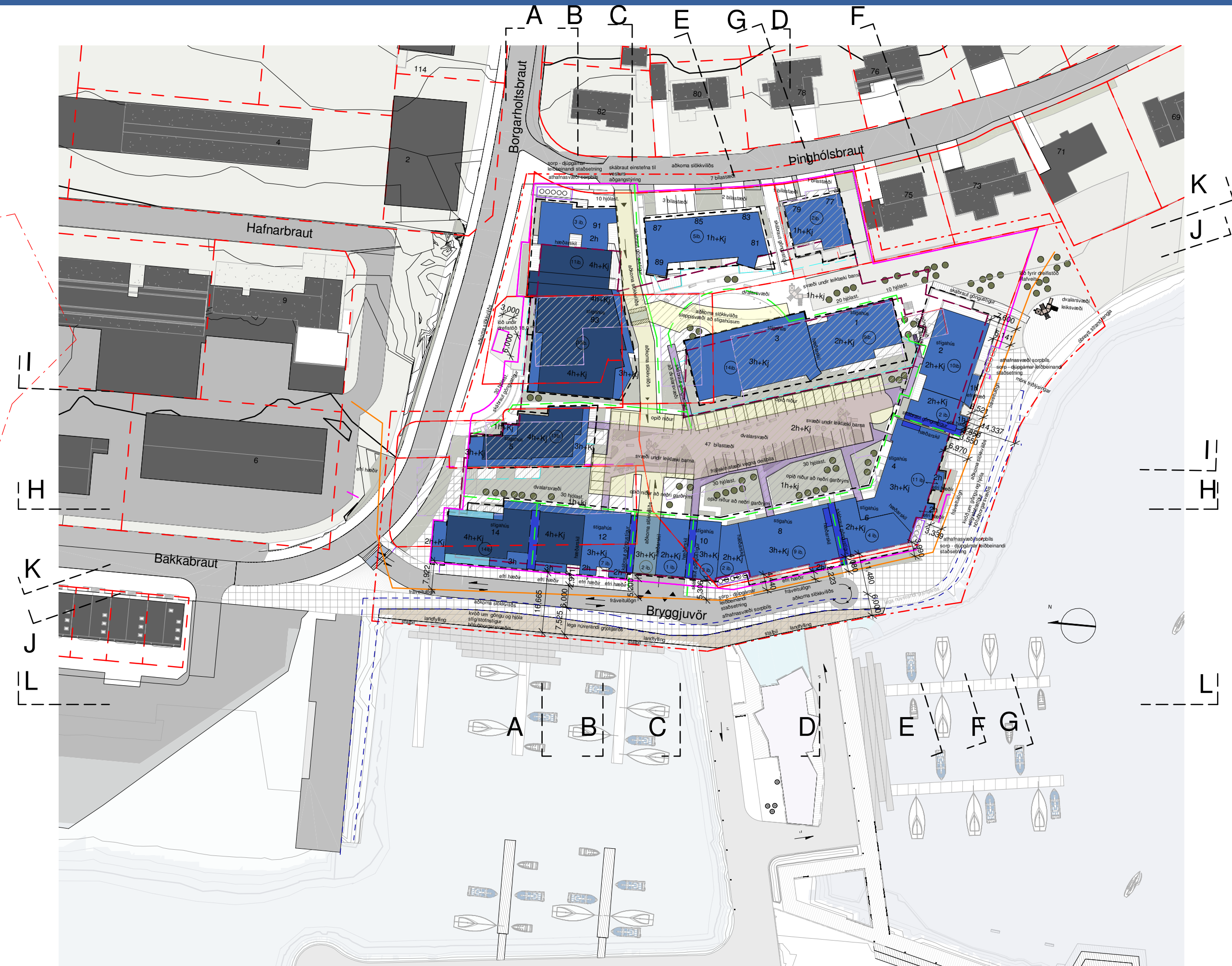
Kársneshöfn, Kópavogi - Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79 (reitur 13), tillaga að breyttu deiliskipulagi.



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



LOFTMYND AF SKIPULAGSSVÆÐI TEKIN 2020



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

Skipulagsgreinargerð.

1. Inngangur.

Í gildandi deiliskipulagi; Kársneshöfn Kópavogi, samþykkt í bæjarstjórn 23. janúar 1990 og staðfest af skipulagsstjóra ríkisins 19. mars 1990 koma fram löðarmörk, byggingarreitur og húsanúmer innan þess svæðis sem nær til löðanna við Bryggjuvör 1a til d og Þinghólsbrautar 79. Með skipulaginu fylgja skipulagsskilmálar samþykktir í bæjarstjórn 23. janúar 1990. Þar kemur m.a. fram að austan Bakkabrautar er gert ráð fyrir fyrirtækjum tengdum sjávarfyrirgöngu. Eftirfarandi breytingar hafa m.a. verið gerðar á ofangreindu deiliskipulagi: Bakkabraut 9, 11 og 13. Vesturvör 29 Vesturvör 30, Vesturvör 32, 34 og 36 Vesturvör 32 til 38. Kársneshöfn, svæði 8, Bakkabraut 1 til 23, Nesvör 1 og Vesturvör 29, 31 og 33. Hafnarbraut 17 til 23, Bakkabraut 12, 14 og 16, svæði 9 Bakkabraut 5 og 7. Vesturvör 44 til 48, Sky Lagoon

Helstu breytingar.

Löðir innan svæðisins verða sameinaðar og löðarmörk breytast, núverandi hús verða rifin og byggðar verða 150 íbúðir á 2-4 hæðum. Gert er ráð fyrir bílakjallara á löðinni. Nýtingarhlutfall miðað við A nými ofanjarðar verður 1.22 (sjá nánar gr. 6.13 á blaði 002)

Vegna landhalla frá Þinghólsbraut að ströndinni er byggðin lárestari nær Þinghólsbraut. Bygðin myndar skjólgöða og sólríka inngarða sem opnað til suðurs. Reiknað er með að lámarks 0.75 og að hámarks einu bílastæði á hverja íbúð eftir stærð íbúða og gestastæði verði 0.2 stæði á íbúð. Flest bílastæði verða í niðurgarfinni bílageymslu með aðkomu frá Bryggjuvör. Gert er ráð fyrir 2 hjólastæðum á hverja íbúð.

2. Forsendur og fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Deiliskipulagsáætlanir sem er skilgreint sem þróunarvæði er í samræmi við staðfest Adalskipulag Kópavogs 2019-2040 en þar er m.a. fjallað um umrætt skipulagssvæði sem eitt af eldri athafnaþverfum Kópavogs. Svæðið er í aðalskipulagi einnig skilgreint sem hluti þróunarvæðis Kársness (PR-1) þar sem áhersla er lögð á uppbyggingu og þéttun bygginga þar sem gert er ráð fyrir þétti og víðvænni byggð með bláandi landnotkun athafnaþverfis, iðnaðarsvæðis og verslunar- og þjónustustarfsins. Bygðin verður alltaf jafna 2-4 hæðir. Ef um er að ræða 5 hæða hús skal efsta hæðin vera indregin. Deiliskipulagsáætlanir er í samræmi við deiliskipulagsáætlun dags. 14. október 2016 þar sem m.a. kemur fram að á svæði 13 er gert ráð fyrir 160 íbúðum. Tillagan er í samræmi við sveðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040.

Löðarhafa á reit 13 framkvæma, hafa umsjón með og sjá um viðhald gata og svæða innan skipulagssvæðisins og skiptast kostnaður á milli löðarhafa í hlutfalli við heldarfremtrafjölda í húsnæði án bílajakjallara sem lendir innan núverandi löða sem og kostnaður vegna spennistöðvar, hækkun Bryggjuvöru og bættum sjóvörðum (stálpils og eða sjóvarmargarðs vestan Bryggjuvöru 8-14. Einnig gerð gönguþétt vestan Bryggjuvöru 2 til 8. Bæjarfirirvöld Kópavogsbæjar áskilja sér rétt til þess að endurskoða fjölda íbúða á svæði 13 ef einstaka löðarhafa hafa ekki innan 5 ára frá gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda lagt byggingarform sín til afgreiðslu skipulagsráðs. Þá verður gerð breyting á þessu deiliskipulagi.

2.1. Núverandi stæða á skipulagssvæðinu.

Á skipulagssvæðinu eru 5 löðir undir atvinnuhúsnæði auk iðnaðarlöðanna við Þinghólsbraut 77 og 79. Á löðunum eru iðnaðarbyggingar frá 1950 til 1980, sjá meðfylgjandi húsakönnun dags. 01.12.2022

2.2. Nüglíðandi ástand:

Bryggjuvör 1	Iðnaðarhús	byggingarár	1988	119,0 m ²	löðarst.	666,0 m ²
Bryggjuvör 2	Sérísmælt bygging	byggingarár	1950	691,6 m ²	löðarst.	454,0 m ²
Bryggjuvör 3	Iðnaðarhús	byggingarár	1971	421,4 m ²	750,0 m ²	
Bakkabraut 2	Vörugæmsla	byggingarár	1968	2.450,8 m ²	löðarst.	6.674,0 m ²
Bakkabraut 4	Fiskv. löðarhús	byggingarár	1950	753,6 m ²	löðarst.	1.299,0 m ²
Bryggjuvör 77	Einflyt	byggingarár	1983	409,7 m ²	löðarst.	558,0 m ²

Samtals byggingarmagn á löðunum.

Núverandi löðarstærðir samtals.

Þinghólsbraut 79 löð Kópavogsbæjar.

Samtals.

3. Skipulagssvæðið.

3.1. Almörkun, umhverfi, umferð: Skipulagssvæðið almörkuð af Þinghólsbraut og löðarmörkun Þinghólsbrautar 73 og 75 í austri, fyrrihugaðri nými vegteigningu milli Borgarhólsbrautar og Bakkabrautar í norðri, fyrrihugaðs nýs hafnarhúsnæðis til vesturs og suðurs.

Með deiliskipulagsáætluninni verða ofangreindar löðir athafnahúsnæðis og löðirnar að Þinghólsbraut 77 og 79 sameinaðar ásamt götum og opnu bæjarlandi í eina löð sem verður eftir breytingu 13.791,6 m² með stærð. Vegna fyrrihugaðar legu Borgarinnu norðan skipulagssvæðisins skerdist núverandi löð Bakkabrautar 4 um 404,5 m² og Bryggjuvöru 2 um 202,8 m² Samtals 607,3 m²

Helldarstækun löðar með breyttum löðarmörkun er í allt 796,3 m².

Önnur löðarmörkun eru óbreytt. Á skipulagssvæðinu norðanmegin við bygginga er komið fyrir 18 m² löð undir nýja dreifistöð. Útlit á stöðinni verður útfært nánar í samstarfi við Veitur á hönnunarstigi. Haft að leiðarlíði að hún falli látaust að landhalla svæðisins.

Aðal innkoma að svæðinu verður frá Bakkabraut inn á Bryggjuvör og frá Þinghólsbraut um skábraut að bílastæðum ofanjarðar. Aðkoma að bílajakjallara er frá Bryggjuvör. Gert er ráð fyrir að sorpbílar og slökkvibílar geti keyrt eftir aktarum göngustíg frá botnanga Bryggjuvöru að súðvesturhluta löðarinnar. Vegna hækkunar á landi á vesturhluta skipulagssvæðisins nánar til leikis vestan Bryggjuvöru nr. 8-14 um allt að 1,5 metra er gert ráð fyrir að reikið verði niður stálpil meðfram Bryggjuvör sem hækkar við þessar framkvæmdir í kúta 4.5. Við það færast núverandi hafnarhúsnæði til stæðs um allt að 1 m. Reiknað er með að umrætt svæði verði um 500 m². Gert er ráð fyrir að jarðefni sem fellur til vegna töku husagranna verði notað í fyllingar.

Deiliskipulagið er gert Reykjavíkurbæðarkerfi.

4. Möguleg áhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð og umhverfið.

4.1. Umferð. 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 deiliskipulagsáætluninni er gert ráð fyrir að allar húsa- og safngötur verði 30 km götur og göðu aðgengi að almenningssvöðum og gönguleikum. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 5.000 m² í atvinnuhúsnæði með ætlaða umferðarskópum metna á 400 ferðir á sólarhring. Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 240 m² atvinnuhúsnæði með ætlaða umferðarskópum metna á um 46 ferðir á sólarhring. (240x0,14x2x0,7). Auk þess er gert ráð fyrir um 150 íbúðum. Reiknað er með 2,3 íbúðum á hverja íbúð þannig að búast má við 345 íbúðum á svæðinu. Af því leiðir að umferðarskópum af íbúðum er metin á um 884 ferðir á sólarhring (345x2,7x) 70%. Fyrir á svæðinu eru um 5.000 m² atvinnuhúsnæði sem verður ríð. (um 400 bílar á sólarhring). Heldisfölgum að frádrægni umferðarskópum þess húsnæðis sem fjarlægð er er því um 540 bílar á sólarhring. Sjá minnisblað VSD ráðgjafi dags. 1. desember 2022.

4.2. Umhverfisáhrif. Þeir umhverfisáhrif sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru umferð, hjólvist og andrúmsloft, borgarandslag (lýsi og skuggaveir) og félagslegt umhverfi. Samandregin niðurstaða um möguleg umhverfisáhrifum uppbyggingar á svæði 13 Uppbygging á svæði 13 mun á heildina lítið hafa jákvæð áhrif á borgarandslag og félagslegt umhverfi, þar sem eldri atvinnuhúsnæði verður skipt út fyrir iðnaðarbyggð. Ásýnd mun breytast og uppbygging mun skapa aðstöðu og aðdráttarafi fyrir fjölbreytt mannli. Uppbyggingin á svæðinu mun samt leiða af sér tímabundið óneði vegna einisflutnings sem og við undirbúning húsranna og bílajakjallara á framkvæmdatíma. Gera má ráð fyrir að uppbygging svæðisins nái yfir nokkurra ára tímabil. Þegar henni verður lokið verður umferð ekki mikil meiri en nú er, sem mun ekki leiða af sér verulega aukinn hávaða meðfram umferðarmestu götum. Þegar nánar upplýsingar ligga fyrir um umfang og útlit landmótunar meðfram sjávarströnd þarf að skoða eftir ástöðu Skipulagsstofnunar um hvort þar framkvæmdir falli undir lög um mat á umhverfisáhrifum slr. viðauka 1, 11, 10.23 og eða II, 10.14. Einnig þarf að hafa samráð við Heilbrigðisráðið Hafnarjarðar og Kópavogssvæðis varðandi sameiginlegu efnis sem kann að verða notað úr husgrunnum og fylgt með að ekki sé um jarðvegsmengað efnis að ræða.

Nánar er vísað í minnisblað frá verkfræðisstofnun Mannvít dags. 27. apríl 2022 og upplæft 21. nóvember 2022 sem fylgir deiliskipulagsáætluninni þar sem farið er fyrir möguleg umhverfisáhrif samfara þeirri breytingum sem skipulagsáætlunin gerir ráð fyrir á svæði 13 sem og á öllu þróunarvæðinu. Þar er helst að nefna að áhrif á heilsu, hjólvist og umhverfi eru talin neikvæð vegna aukinnar umferðar (540 bílar á sólarhring). Á völdum stöðum má bregðast við með lækun umferðarháða. Áhrif á samfélag eru jákvæð í auknu framboði starfa á svæðinu. Gert er ráð fyrir að umferðin verði um 500 m² með stærð. Vegna fyrrihugaðar legu Borgarinnu norðan skipulagssvæðisins skerdist núverandi löð Bakkabrautar 4 um 404,5 m² og Bryggjuvöru 2 um 202,8 m² Samtals 607,3 m²

4.3. Neikvæð áhrif.

Gera má ráð fyrir aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega um Bakkabraut þar sem ekki er inni í bílageymslu. Umsagnir og greinargerðir hafa verið unnar af fagabílum um áhrif á umferð, hjólvist og loftgæði á undanföllum árum. Hjólvist er almennt góð í hverfinu og ekki eru neinar stærri umferðar leiðir eða stöfnarar til byggðinni.

5. Skipulagsáætlanir:

5.1. Markmið og rök fyrir breytingunni. Tími er kominn til að hrinda í framkvæmd áætlunum um uppbyggingu á þróunarvæði Kársness (PR-1) reit 13 eins og kemur fram í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 þar sem núverandi nýting svæðisins er ótúlnægjandi og telur ekki að samþykkt landnotkun. Fram hafa komið óskir löðarhafa á deiliskipulagssvæðinu um breyttu landnotkun.

5.2. Lýsing á deiliskipulags tillögu.

Heimil er að rita allar byggingar sem fyrir eru á löðunum. Í stað núverandi bygginga kemur iðnaðarbyggð er stælast niður hlífina. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimil að koma fyrir litlu bátaskýli/bílskúr fyrir hjólaþrætti Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggingarmargleisist 1-3 hæðir en norðanmegin á löðinni eru hærri byggingar 2-4 hæðir sem falla vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðrenda löðarinnar. Á reitnum verða 15

Kársneshöfn, Kópavogi - Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79 (reitir 13), tillaga að breyttu deiliskipulagi.

6. Skipulags- og byggingarskilmálar:

6.1. Húsaeröð og starfsemi.

Lagt er til að reisa lúðabýbyggingar/fjölbýlishús, rafhús, þarhús, ásamt bilageymslu og geymslum í kjallara. Einnig er lagt til að reisa upphækkaban inngarð á vesturlitla lóðanna.

Hæðir húsa skulu vera frá einni hæð með kjallara og hæðast 4. hæðir í samræmi við reiti þá sem sýndir eru á upprætti.

Fjóða hæðin á húsum norðanmegin lóðinni eru indregnar frá úthlið um 1-2 metra og dregr þannig úr vægi massans.

Að hámarks 240 m² grunntíflar í hæðir við Bryggjuvör 14 má vera fyrir bátskýli fyrir hjólaþrástíktu í Kópavogi, eða í stað bátskýlis undir atvinnustarfssemi.

6.2. Lúðastærðir og gæði lúða.

Lúðir á lóðinni eru mismótir og þannig ætlað að stuðla að fjölbreytileika í samsetningu lúða.

Eftirfarandi stærðir eru til viðmiðunar og mibást við bruttó fláamál án geymslu:

1 herbergja lúðir frá ca 35-50 m²

2 herbergja lúðir frá ca 55-60 m²

3 herbergja lúðir frá ca 65-84 m²

4 herbergja lúðir frá ca 85-120 m²

5 herbergja lúðir frá ca 120-200 m²

Lúðir eru hæðir innan hvers stigagangs geta verið allt að 250 m².

Heimilir verubú að vikja frá ofangreindum viðmiðum til að bjóða upp á stærri lúðir með færri herbergjum og stærri alrymum ef þess þykir þörf.

Settir eru eftirfarandi skilmálar til að tryggja blöndun lúðagerða og gæði lúða:

Hlutfall 1-2 herbergja lúða má ekki fara yfir 40%.

Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði almennt í kjallara en í rafhúsum, þarhúsi og miðhúsum á reitnum verða geymslur innan lúða.

Heimilir er þó að geymslur verði innan lúða eða þá við. Allar lúðir skulu hafa hjólaðila hlið, a.m.k. 3 metra samfellt með svölum og gluggum, sem snýr að Borgarhólsbraut við Borgarhús. Hjólaðvistarstigi er almennt gott enda engar hvalakannakir umferðaræðir er liggja að svæðinu. En reikna skal með að hljóðsig uppfylli byggingarreglugerð og verði nánar skilgreind þegar byggingarúmskrín er lögð til byggingarúlla.

Þaksvallir eru heimilar, á eftu hæðum háð stóllum og fyrirkomulagi byggingar innan hvers stigagangs.

Handröðveggir skyggja og skjólveggir á þaksvólum skal þannig leystr að útsýni nálægra byggingarhluta verði ekki skertur.

Almennt um byggingarreit.

6.4. Byggingarreit:

Byggingarreitir, lágðir og lóðir eru sýndir á upprættum og skulu allir megin hlutir byggingar rúmast innan þeirra, bæði A, B, rými.

Allar hámarksstærðir bygginga koma fram á upprættum snældingum. Hæðarkort K eru leiðbeinandi og verður nánar kvæði á um þá á hæðarblöðum.

Öllum lúðum á neðstu hæðum fylgja séráttatíflar sem snúa inn í garðyrmin eða í norðurátt á Borgarlinu, þá ber að sýna á aðalupprættum.

Lúðir á neðstu hæð með strandvegna lúðum hafa hins vegar svalir í stað séráttatífla.

Afri hæðum flestra byggingarhluta verubú leyrt að hafa þakgarða á hluta af þökum.

Heimilir er að setja skjólveggi til að afmarka hliðar séráttatífla og skal útlit þeirra vera samræmt og vera í klæðningarefni viðkomandi húshluta og að hámarks 180 cm frá gáru. Þeir skulu koma fram á aðalupprætti arkitekt. Einnig er heimilt er að gróðursetja lágan runnargróður sem þá við framman við séráttatífla til almennr.

Heimilir verubú að hafa lóðu bilskýli í kjallara að bilageymslu er fylgja stærri lúðum á lóðinni.

Ef bátskýli við hús Bryggjuvör 14 verubú ekki hluti af byggingu, verubú hægt að nýta rýmið fyrir atvinnuhúsnæði verslun og þjónusturými.

EKKI verubú heimilt að starfseki þar gisti eða hótelfarsemi ne skemmtistæði.

Heimildir utan byggingarreit:

Einstaka minniháttar mannvirki svo sem: skyggja, lyftustokkar, reykfátar og þakgluggar mega fara litlsháttar út fyrir byggingareit nýbygginga, það á einng við um stóbvegna er myndu þar vegna landfalla á lóðinni.

Innarmál lyftustokka má ná 3,80 metra frá gólflötu efstu hæða. Reykfátar mega ná 1,60 metra frá þakbrún efstu hæða. Skyggja geta verubú allt að 2,0 metrar þar sem það á við svalir og þakvallir efstu hæða.

Svalir mega vera utan byggingareitis nýbygginga á ákveðnum stöðum en skulu rúmast innan ytri byggingareits.

Það á einng við um skyggja við svalir efstu hæða.

Nánar fjallað um í sérskilmálum hvers stigahúss.

Reiknað er með að gera skábraut og göngustíg frá Þinghólsbraut að bilastæðum ofanjarðar á vesturlitla lóðanna.

Einnig er heimilt fyrir að byggja **upphækkað garðyrmin** á vesturlitla lóðanna til að sýna bilastæðum. Garðyrmin tengist stigahúsum vestan og norðan megin á lóðinni. Einnig skal gera skál ráð fyrir almennt aðgengi að garðyrminu fyrir hús austanmegin.

6.5. Útlit og yfirbragð byggingar:

Útlit og yfirbragð bygginga skal taka mið af meðfylgjandi skýringarupprættum sem fylgja með deiliskipulagsáætluninni.

Heimilt verubú þó að minnka eða fækka uppbotnum til að hagraða við uppsetu eða aðra uppbyggingu húsa.

Gero er krafu um vandad yfirbragð/einival húshlða og svala en leð að yfirbragð skapi eina sterka heild.

Lægr byggingar skulu vera lóðir og að mestu leyti með sama yfirborði efni. Hvítur litur skal þó vera aðlæandi að sjávarletningum.

Uppbrót og fjölbreytni í yfirbragð/einival skal aðallega vera í hæri og stærri byggingarhlutum og vera í samræmi við lóðreita og læréttu stóllum byggingarmassans. Þetta á aðallega við byggingarhluta á norðurhluta að borgarlínu.

Uppbrót og stóllur skal stuðla að fjölbreytileika umhverfis og um leð draga sjónvænir út umfangi hæri byggingarhluta.

Almennt skal notast við hvíta, grúa, svargrúa og brún tóna lit í útveggjum, á þeim byggingum.

Litasamsetning bygginganna dregr dóm af nálægu þó sjónni og klettötu. Grófbyggða ströndina, s.e. djúpar blár sjávarflutur, hvítur litur frýssandi alda.

Litab gler má vera í allt að 30% svala, sem endurspeglar regnboga vatns og sólar við sjávarsiðuna, gulu, fjólbáur og blár. Almennt skal þó nota litabla glerbú að inngróðum.

Almennt skulu húsin einangruð að utan og klædd viðhaldsfrum klæðningum.

Leyft verubú að einnaga að utan allt að 20% útveggja.

Þök skulu almennt vera flöt og þakur úthagator til að byggjón falli vel inn í landslagið. Leyflegt er að hafa einhalla þök á einstaka svæðum og eru þau sér merkt á upprættum.

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 bilakjallara.

Aðkoma að kjallara er aðallega um lyftu og stigahús innan hvers byggingarreit nýbygginga

Hluti lúða efstu hæða er heimilt að hafa lóðu bilskýli.

Hluti lúða getur einng haft geymslur framman við bilastæði að bilakjallaranum.

Nánar er gert grein frá því í sérskilmálum hvers byggingareits

Að Bryggjuvör er hæð kjallara 150cm neðan en aðkomu lúða götu.

Reiknað er með viðmiðun bilastæði að lármarki 0,75 eða að hámarks 1,0 pr. íbúð miðað við stærð íbúða. Gestastæði um 0,2 pr. íbúð samkv. blá og hljóast. Kópavogs Reiknað er með 1 hljóast pr. íbúð staðsett að bilakjallara / 150 staðum. Flest bilastæði fyrir íbúðir verubú á bilageymslu, með aðkomu frá Bryggjuvör.

Gert verubú ráð fyrir hliðslu rafbla og rafmagnshjola á bilakjallara.

Reikna skal með 1bæst pr íbúð sem er 3+ herbergi. Íbúðir með bilskýli geta haft allt að 3 bæt. og stærri eignir geta haft 2 stæði.

Byggingarmagn bilakjallara hámark.

B rými kj. 3.800,0 m²

B rými kj. 425,0 m² 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 lyftu skulu tengjast að sameign í kjallara og að bilakjallara.

Íbúðir geta haft geymslur framman við bilastæði í efri bilakjallara.

Íbúðir á neðstu hæð hafa séráttatíflar. Skjólveggir skulu klæðast sama yfirborðsefni og húsið.

1 þaksvallir að þaki 2. hæðar, á þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlið.

Svalir skulu almennt rúmast innan byggingarreit nýbyggingar, en leyflegt er þó að hafa 50% svala að ytri byggingareit.

Stóbveggir við endahús mega fara út ytri byggingareit.

Gert er ráð fyrir aðreun austan megin við húsin (sléppistæði að stigahúsum)

Byggingarmagn hámark.

A rými kj. 2.250,0 m²

B rými kj. 350,0m²

Byggingarreitir Stigahús Bryggjuvör 5.

Fjölbýlishús 4 hæðir með 13 íbúðum

Eitt lyftu og stigahús skal vera staðsett innan reitsins.

Stigahús og lyfta skal tengjast að sameign í kjallara og að bilakjallara.

Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftu og stigahús

Íbúðir á neðstu hæð hafa séráttatíflar. Skjólveggir skulu klæðast sama yfirborðsefni og húsið.

Heimilt er að hafa þaksvallir á 4. hæð, á þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlið.

Tveimur íbúðum á eftu hæðum getur fylgt lóðu bilskýli auk bilastæði.

Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbyggingar.

Byggingarmagn hámark.

A rými kj. 200,0m²

A rými kj. 1.600,0 m²

B rými kj. 200,0 m²

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 bilakjallara.

Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftu og stigahús

Heimilt er að hafa þaksvallir á hluta þaks 2. hæðar.

Heimilt er að hafa skjólveggi að aðlögðandi þaksvólum í 180cm háð.

Skjólveggir skulu einungis taka stefnu þvert fyrir svalir samsíða viðkomandi húsgalli, þannig þeir birgi ekki útsýni húsa innar á lóðinni. A þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlið.

Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbygginganna.

Tveim íbúðum á efri hæðum getur fylgt lóðu bilskýli auk bilastæði.

Heimilt er að hafa einhalla þak á útstæðum byggingarhluta.

Byggingarmagn hámark.

A rými kj. 300,0 m²

A rými kj. 1.150,0 m²

B rými kj. 235,0 m²

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI BAKKABRAUT 2,4 BRYGGJUVÖR 1,2,3. ÞINGHÓLSBRAUT 77,79 1:500

Byggingarreitir Þinghólsbraut 77-79.

Þjór rafhús með 5 íbúðum, og þarhús með 2 íbúðum alls 5 íbúðir á 1. hæð auk kjallara (jarðhæðar)

Heimilt er að hafa **tveir séríbúðir** á jarðhæð í endahúsum við hús nr 81-89.

Heimilt er gert ráð fyrir 1 bilastæði við hverja íbúð. Heimilt er að hafa lóðu bilskýli við allar íbúðir að þinghólsbraut.

Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbygginganna.

Á jarðhæð hafa íbúðir séráttatíflar að inngarði. Skjólveggir skulu klæðast saman yfirborðsefni og húsið.

Heimilt að hafa heila potta með læstri öryggishlið á séráttatíflum.

Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbygginganna.

Heimilt er að hafa þaksvallir á hluta þaks 2. hæðar

Heimilt er að hafa skjólveggi að aðlögðandi þaksvólum 180cm háð.

Skjólveggir skulu einungis taka stefnu þvert fyrir svalir samsíða viðkomandi húsgalli, þannig þeir birgi ekki útsýni húsa innar á reitnum. A þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlið.

Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbygginganna.

Tveim íbúðum á eftu hæðum getur fylgt lóðu bilskýli auk bilastæði.

Heimilt er að hafa einhalla þak á útstæðum byggingarhluta.

Göngustígur skábraut er að sjávarsiðunni, frá kjallara eða 1. hæð.

Tenging er við stigahús á 2. hæð að upphækkuðum inngarði.

Byggingarmagn hámark.

A rými 1.280,0 m²

B rými 130,0 m²

Byggingarreitir Þinghólsbraut 91-93.

Stallabú fjölbýlishús 2-4 hæðir (indregin 4. hæð) með 44 íbúðum

Tvö lyftu og stigahús skulu vera staðsett innan reitsins.**

Stigahús og lyfta skal tengjast að sameign í kjallara og að bilakjallara.

Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftu og stigahús

Íbúðir á neðstu hæð hafa séráttatíflar. Skjólveggir skulu klæðast saman yfirborðsefni og húsið.

Heimilt er að hafa þaksvallir á 4. og 4. hæð á hluta þaks aðlögðandi hæða. A þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlið.

Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbyggingar.

Heimilt er að stóbveggir þá sérlega að Kársnesbraut (Borgarlínu) geti verubú að lóðarmörkum vegna landfalla.

Tveimur íbúðum á eftu hæðum getur fylgt lóðu bilskýli auk bilastæði.

Byggingarmagn hámark.

A rými kj. 340,0 m²

A rými kj. 2.150,0 m²

B rými kj. 360,0 m²

Byggingarreitir Stigahús Bryggjuvör 12-14.

Fjölbýlishús 3 og 4 hæðir (indregin 4. hæð) auk kjallara, með 21 íbúðum

Tvö lyftu og stigahús skulu vera staðsett innan reitsins.

Stigahús og lyfta skal tengjast að sameign í kjallara og að bilakjallara.

Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftu og stigahús

Heimilt er að hafa þaksvallir á hluta þaks 2. og 3. hæðar

Heimilt er að hafa skjólveggi að aðlögðandi þaksvólum 180cm háð.

Svalir skulu einungis taka stefnu þvert fyrir svalir samsíða viðkomandi húsgalli, þannig þeir birgi ekki útsýni húsa innar á lóðinni. A þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlið.

Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbygginganna.

Endi á byggingareit við hús 14 má vera 2h+2 og 3. hæð.

Að hámarks 240 m² grunntíflar í hæðir við Bryggjuvör 14 má vera fyrir bátskýli ætlað hjólaþrástíktu í Kópavogi.

Skýli skal falla vel að heildarlit og vera látaust og óþærð.

Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbygginganna.

Tveim íbúðum á efri hæðum geta fylgt lóðu bilskýli auk bilastæði.

Heimilt er að hafa einhalla þak á útstæðum byggingarhluta.

Byggingarmagn hámark.

A rými kj. 350,0 m²

A rými kj. 2.700,0 m²

B rými kj. 350,0 m²

Vanda skal til frágangs og yfirbragð á inngróðum og gera ráð fyrir leik og dvalarsvæði.

Upphækkabú garður á vesturlitla lóðanna innar ásamt tengingum í stigahús er samtals 1.150,0 m².

Garðurinn skal vera hellugur og þakinn gras beðum með einstaka gróðurkerjum.

Önnur garðyrmi er almennt krafu um að allt að 25% af grunnfelli inngráða verubú með jarðvegssýlingu sem er meira en 60 cm þykk til landmörku og gróðursetningar runnargróðurs en annars staðar skal það vera að lágmarki 30cm. Auk þess ber að gera ráð fyrir að 10%, hlö minnsta, af grunnfelli inngráðu sé upprætt gróðurker fyrir trjágróður.

Staðsetning takna fyrir trjágróður og gróðurbeði á upprætti eru til viðmiðunar.

Yfirborð lóðanna er að vera þakbúðir, hæðir, gras, mál og gróður.

Vanda skal frágang gangstíga innan svæðisins og meðfram húsum svo sem með hellulögn.

Komib skal fyrir lýsingu við göngustíga að inngróðum og í einstaka gróðurbeum við húsin.

Það á einng við um skábrautir og svæði ætlað bilastæðum ofanjarðar undir inngarði Skjólveggir að séráttatíflum á neðstu hæð skulu klæðast sama yfirborðsefni og viðkomandi hús.

Þeir skulu einungis vera til hliðar við séráttatífla,langhlið þeirra að inngróðum skal vera með steyplum kerjum 50cm háum ætluðum lagvöxnum runnargróði.

Tvö svæði undir leiksvæði barna skal koma fyrir á lóðinni, nákvæm staðsetning og útfærsla er háð frekari hönnun lóðanna, en leiðbeinandi staðsetning kemur fram á upprættum.

Göngu og hjólaðstíga fyrir almenna útlit og á þjáfarlandi inngráðu lóðarmörkum að ströndinni. Reikna verubú með landfyllingu og færslu á núverandi gróðurgróðir.

Öl nánan hönnuð á aðlögðandi landi að reitnum verubú útfærð í samræmi við Kópavogsbær og orkuveita þar sem lagin eru undir svæðinu.

Kvób verubú um að gæta þurfi að samræmingu lands og byggingar sem mun liggja við nýja legu Borgarhólsbrautar svo ekki þurfi að útbúa sérstakan vegg eða flata til að koma fyrir umráðandi götu.

6.8. Bilastæði ofanjarðar, deilistæði, hljóastæði, bilageymsla:

Kjallari og bilageymsla er heimil innan sérstaks byggingareits, byggingarreitir er á mismunandi hæðarkótum vegna legu lands og landfalla.

Reiknað er með viðmiðun bilastæði að lármarki 0,75 eða að hámarks 1,0 pr. íbúð miðað við stærð íbúða. Reiknað er með 2 hljóast pr. íbúð. Flest bilastæði fyrir íbúðir verubú á bilageymslu, með aðkomu frá Bryggjuvör. Reikna skal með gestastæði allt að 0,2 pr. íbúð.

Gert verubú ráð fyrir hliðslu rafbla og rafmagnshjola á bilakjallara.

Innan lóðanna er reiknað með um 47 stæðum utan bilageymslu sem eru feld undir upphækkabán inngráð, og 7 stæðum við rafhús þarna að þinghólsbraut. Hluti bilastæða ofanjarðar undir inngráði ætlað deililubum.

Eitt hljóastæði skal vera pr. íbúð ofanjarðar. Önnur hljóastæði eru tengd bilakjallaranum.

Sýni fyrirkomulag inngráðu er birtandi en fyrirkomulag bilastæði og nákvæm fjöldi á yfirborði eru ekki birtandi. Bilastæði ofanjarðar eru sýnd á upprætti innar á lóðinni.

Aktúrelt er meðfram vesturlitla lóðanna að tveim skábrautum ein á bilakjallara og önnur að bilastæðum ofanjarðar. Skábraut frá Þinghólsbraut verubú með einstakvæðni og aðgangsgötu.

Hægt skal vera að snúa við snúnnar við Bryggjuvör utan við lóðna.

Aktúrelt verubú fyrir aðkomu slökkviliðs og gámbála fyrir sorp sunnar á svæðið meðfram hljóla og göngustígum meðfram strandvegnum.

Hljóla/vagnageymslur og almennar geymslur fyrir íbúðir eru í kjallara.

6.9. Krófur um hljóastig innan lúða og utanhúss:

Hljóastígaþrástíktu skulu fylgja fyrirkomulag byggingarmyndatækingum og nákvæm lýsing á því hvernig hljóastígarótum er mætt. Hljóastígarótur fyrir ekki deiliskipulagi þessu.

Hljóastíga reitnum vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákveðið reglugerðar um hávaða nr. 724/2008.

Samskipt lúðabýggðar og nálægrar atvinnustarfssemi í þétta skipulagi og möguleg þjónusta á neðstu hæð á Bryggjuvör 14 gerir það að verkum að mikinn vægi er að hugað sé að kröfum til atvinnuhúsnæðis með hliðsjón af mengun, s.s. vegna lykta og hljóðmengunar.

6.10. Sorp

Sorpflökkur í djúppánum verubú staðsett á fimm stöðum fjórar djúppástáðóvar eru staðsettar á vesturlitla utan lóðamarka. Lóðanna.

Byggingarreitir fyrir djúppána er sýndur á upprætti.

Gert verubú ráð fyrir 5 flökkum úrgangs; almennur flökkabúur úrgangur, pappsefni, píst, gler og málmar.

Eitt flát fyrir hvern flokk. Djúppástáðstærð steypukassa í jörð 185x185cm og dýpi um 250cm um 5m³.

Aðgangssýring og öryggisbúnaður verubú á gámasamstæðum.

Gámasamsetning og frágangur yfirborðs, lógan og öryggisbúnaður samkvæmt IST EN 13071 og samkvæmt samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Kópavogi.

Staðsetja þar gámana þannig að krani náði í gámana án þess að billi heiti umferð inn á lóðna.

Nánari fjöldi djúppána, staðsetning, fyrirkomulag og umhúra verubú ákveðið við frekari hönnun í samræmi við Kópavogsbær.

6.11. Afangaskipting:

Gert er ráð fyrir að uppbygging á lóðinni verubú í 3-4 átöngum ásamt bilageymslu og lóð þó heimilt sé að byggja upp reitinn í einum átöng.

Hús við Bryggjuvör nr. 5, 12, 14 eru ný fjölbýlishús á lóð HSSK og öll innan núverandi lóðarmarka HSSK og því hægt að byggja í sér átöng.

Innkensýsla í bilakjallara frá Bakkabraut er við lóðarmörk á lóð HSSK og því hægt að átangaskipta byggingu bilakjallara og lóð. Nánari útfærsla og tenging við bilakjallara undir lóð HSSK verubú ákveðið við frekari hönnun og í samræmi við skipulagsfyrirbúð.

6.12. Núðir og skjólfyrir framkvæmdar:

Taka skal fullt tillit til nágranna og fylgja öllum gildandi lögum og reglugerðum varðandi hávaða og umhverfa. Gróða skal framkvæmdarverubú af og setja upp skjilt þar sem allar heitu upplýsingar um framkvæmdina koma fram.

Aður en núðirferð hefst á reit 13 skal framkvæmdarabill vera í samræmi við ísavia um tækni og búnað.

Flokkar skal byggingaröngungur við núðirferð þeirra bygginga sem eru á reitnum og spíllernum skilab á þar til bærast stund.

Fara skal að viðeigandi lögum og reglugerðum varðandi flökun og urðun úrgangs frá byggingarsvæðinu.

Aður en núðirferð hefst á þar liggja fyrir samþykkt hönnunargögn hjá byggingarhlutinu.

Núðirferð núverandi bygginga **4.861,6 m²**

6.13. Stærðir í deiliskipulagstillögu:

Núverandi stærð lóða: 12.388,0 m²

Skerðing lóða v.ú. línú 607,3 m²

Stærktu lóðar: 796,3 m²

Stærktu lóð samtalts: 13.791,6 m²

A- rými kj. 16.830,0 m² nh. 1,22

A- rými kjallara 1.980,0 m²

Samtalts af rými 18.810,0 m² nh. 1,36

B- rými kj. 2.385,0 m²

Samtalts A-B rými kj. nh. 21.195,0 m² nh. 1,53

Byggingarmagn bilakjallara

B- rými bilakjallari kj. 3.800,0 m²

Samtalts A-B rými kj. nh. 24.995,0 m² nh. 1,61

B- Skábrautir 425,0 m²

B- Inngráður 1.150,0 m²

7.0. Skil á upprætti:

Leggja skal byggingarform fyrir skipulagsráði til afgreiðslu áður en aðalteikningar eru lagðar til byggingarúlla.

Stæpa og lóða tellur að ofangreindum viðmiðum og skýringarmyndum á blaði 006.

Byggingarform verubú fjallað átarlega um.

Hljóastíga reitnum.

Umferð og gerð húsgatna.

Skikta til einkaafnota og skjólveggja.

Lagna á svæðinu.

Gernivinnatækni og fjarskipaþra.

Sambúar atvinnurekstri og lóða.

8. Skipulagskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins.

8.1. Mætti lóð sýna stærð lóða, lóðarmörk, byggingareit húsa og enn fremur fjöldu bilastæði á lóð og kvadré af einhverja eru. Hæðarblóð sýna hæðarblóð (kóla) fyrir gólflata þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkensylu (K), gangstígaþrástíktu og göluþæði við lóðarmörk (O) og lóðarmörk á mórum lóða (L). Hæðarblóð sýna legu og lóðu (þókinnta) framsíttaríngna. Sá fyrir er gerubú að lóðarmörk og hæðarlega í deiliskipulagi getur breyst við gerð hæðar- og lóðarmörk.

Lóðarmörk er skýtt að fylgja ákveðnum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðum, reglum um aðgengi fatasíða, svo sem við á ákveðnum velutafotnara svo og öllum almennum ákveðnum er varða úthlutan, tímamörk og byggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta áframfærslu til snjóbræðslu utanhúss.



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040
staðfest 28. desember 2021

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

- | | | | |
|--|---------------------------------------|--|--|
| | Mörk deiliskipulagssvæðis | | Bilakjallari |
| | Núverandi lóðarmörk | | Lóðirerit byggingareitir neðanjarðar |
| | Byggingarreitir / sorp-djúppána | | Afmörkun útlis nýbygginga sem ekki er sneitt í fjær |
| | Breytt lóðarmörk | | Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í nær |
| | Ytri byggingarreitir | | Græn svæði |
| | Byggingarreitir kjallara | | Bátskýli aðbasta skáta |
| | Lóðreitt skipting hæða | | Hellulögn aðlæðandi lega stíga |
| | Bilastæði | | Trjágróður staðsetning leiðbeinandi |
| | Sérnotatíflir 2. hæð | | Umferð |
| | Heimilt núðirferð | | Inn-Útkensýsla |
| | innri byggingareitir nýbygginga | | Upphækkuð hljóla-, göngulögn, hraðahindrun frávélulögn |
| | Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga | | inngráður ofan við bilastæði ofanjarðar |
| | Mænistefna efri hæða | | lega núverandi gróðurgróðir landfylling hljóastigir |
| | Núverandi byggingar | | bilastæði ofanjarðar, skábrautir |

ATELIER ARKITEKTA síf.

Björn Skaptason arkitekt fal
Borgarinn 3 smi 566680
K-40201-3-0550 gem 688977
netfang bjorn@atelier.is

Dgs: 30-03-2022

Br: 07-12-2022

tnr: 002

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákveðið 1.mgr. 43. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í tillagan var lögð fram í _____ þann 2022

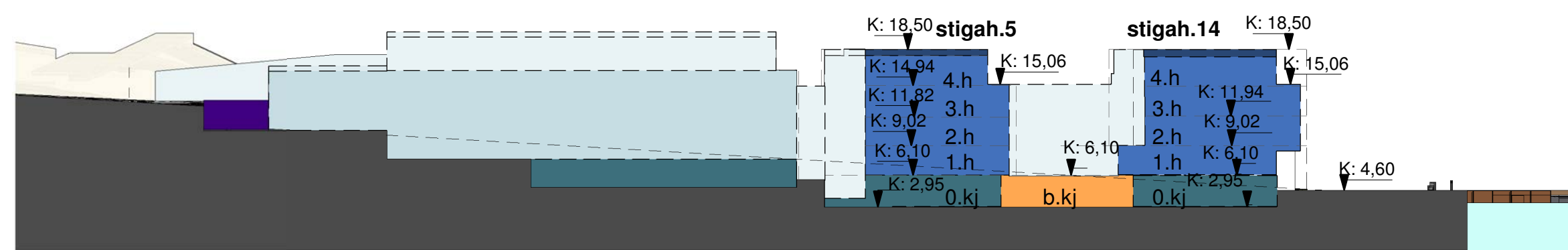
var samþykkt í _____ þann 2022

og í _____ þann 2022.

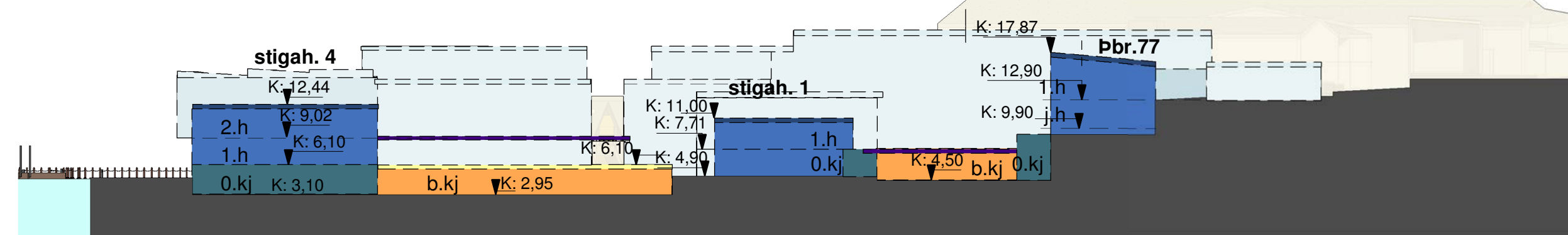
Tillagan var auglýst frá _____ 2022 með

athugasemdafrest til

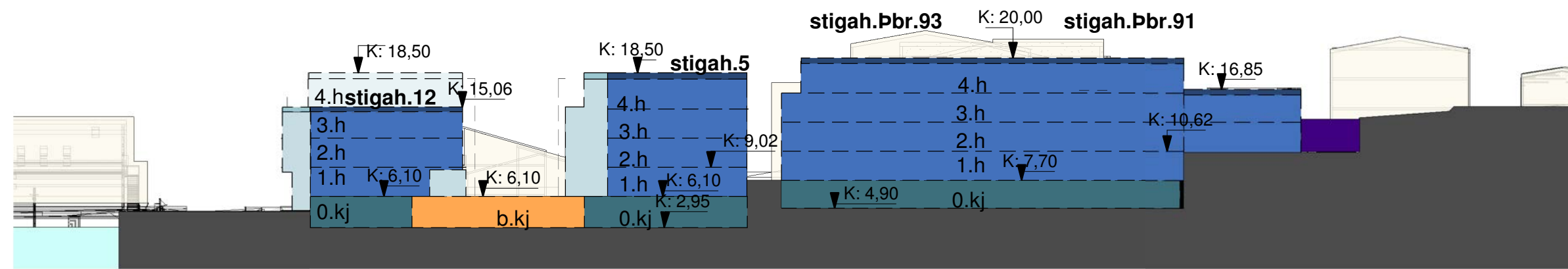
Kársneshöfn, Kópavogi - Bakkabraut 2 og 4, Bryggjjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79 (reitur 13), tillaga að breyttu deiliskipulagi.



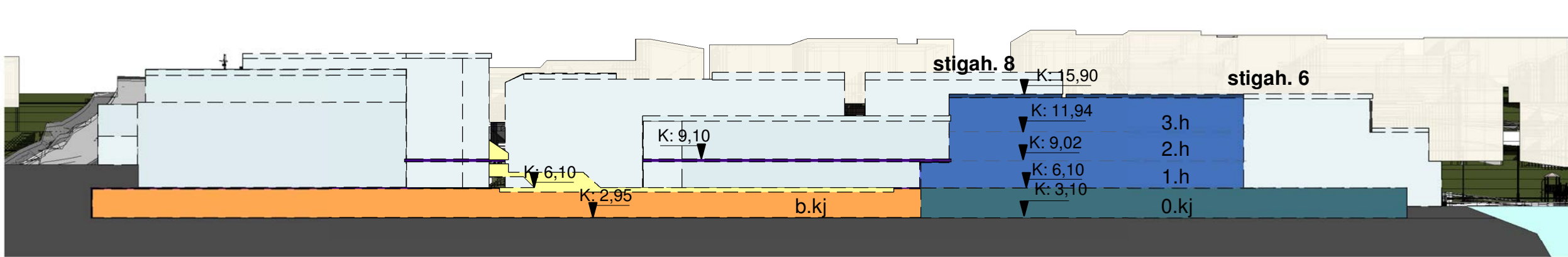
snið A
1 : 500



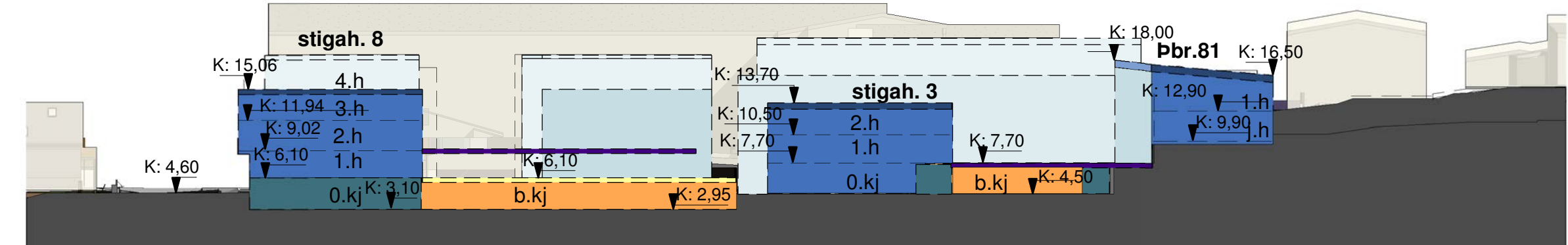
sniž G
1 : 500



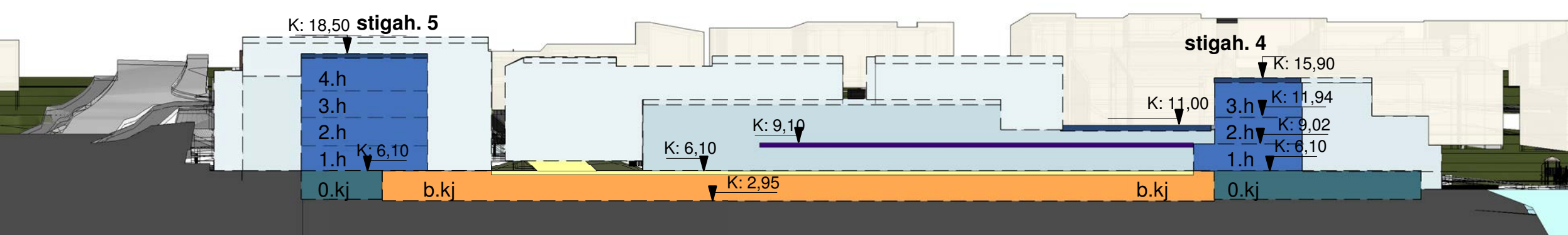
sniõ B
1 : 500



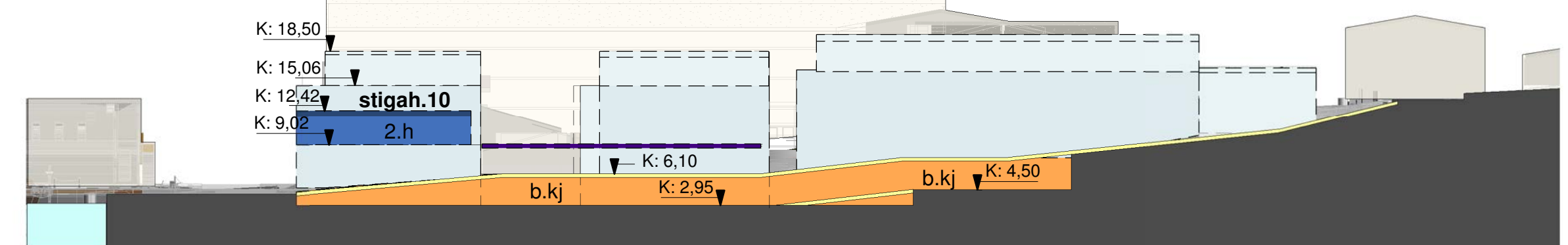
snið H
1 : 500



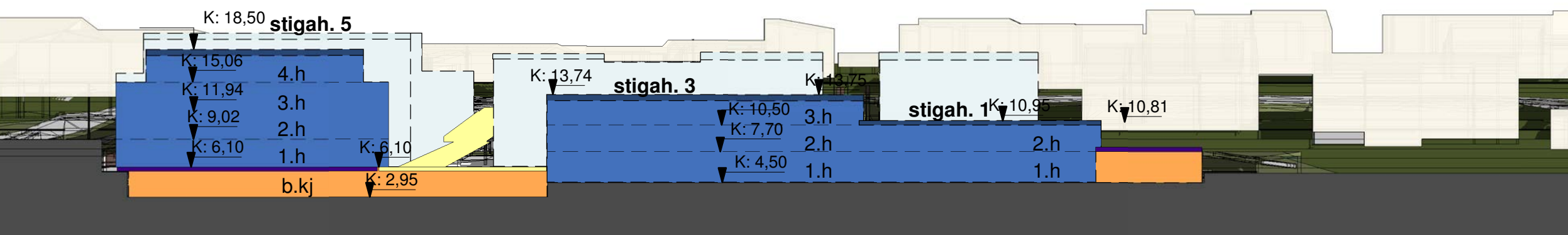
snið C
1 : 500



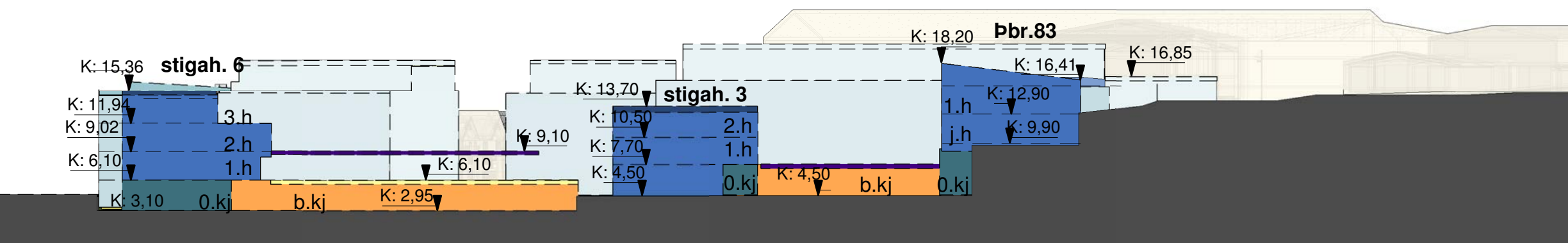
sniž I
1 : 500



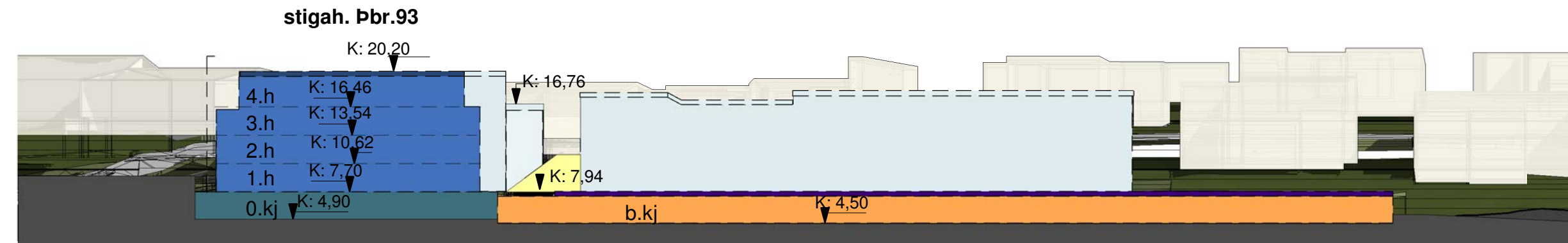
sniõ D
1 : 500



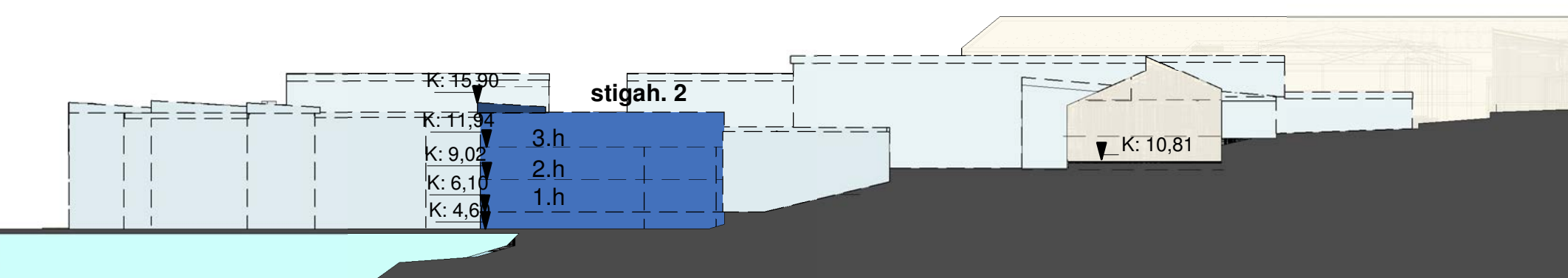
J
1 : 500



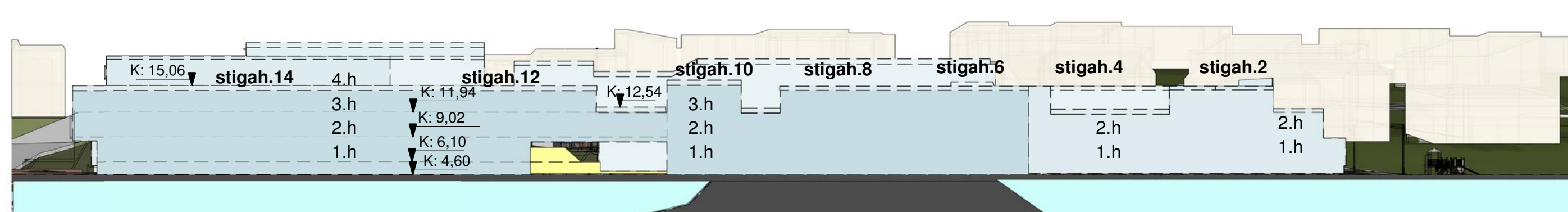
sniõ E
1 : 500



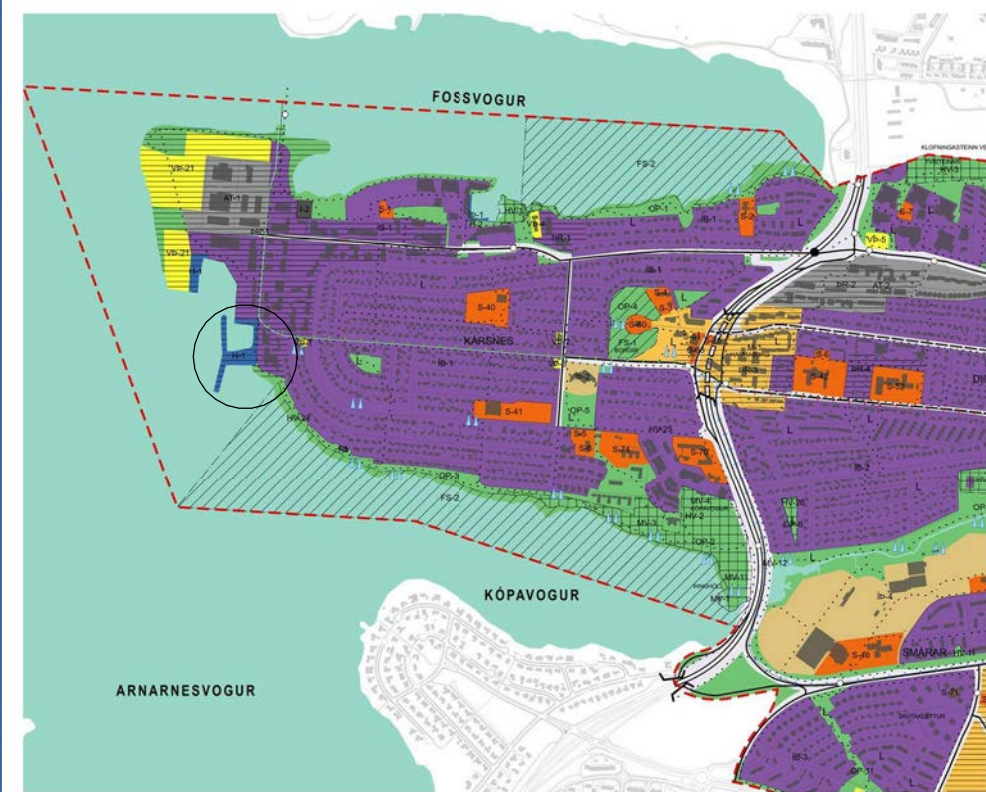
sniõ K
1 : 500



Sniðmynd F hæðarlega Þinghólsbraut 75



snið L
1 : 500



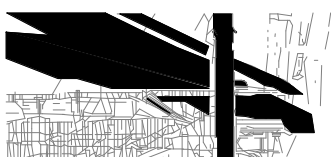
HLUTI AF AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040
staðfest 28. desember 2021

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

	Mörk deiliskipulagssvæði		Blískjallari
	Núverandi löbarmörk		Löðréttur byggingarreitur neðanjarðar
	Byggingarreitur f/ sorp-djúpgáma		Almörkun útlits nýbygginga sem ekki er snellt í fjær
	Breytt löbarmörk		Byggingarreitur elstu hæða nýbygginga sem ekki er snellt í nær
	Ytri byggingarreitur		Græn svæði
	Byggingarreitur kjallara		Bátaskýli aðstaða skata
	Löðrétt skipting hæða		Heilulögn Leiðbeinandi lega stíga
	Bilastæði		Trjágróður staðsetning leiðbeinandi
	Sérnotafleitr 2.hæð		Umferð
	Heimilt niðurrif		Inn-úteyrsla
	innri byggingarreitur nýbygginga		Upphækkuð hjóla-, gönguleið, hraðahindrun fráveitilögn
	Byggingarreitur elstu hæða nýbygginga		inngarður ofan við blástæði ofanjarðar
	Mænissítefna efri hæða		lega núverandi grjótgarbs landfylling hjólastígar
	Núverandi byggingar		blástæði ofanjarðar, skábrautir



ATELIER ARKITEKTA slf.
Björn Skaptason arkitekt faí
Bogartún 3 sími 5686680
kt.450913-0650 gsm 6968977
netfang bjorn@atelier.is



Dgs: 30-03-2022	Br: 07-12-2022
	tnr: 003

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi

Tillagan var lögð fram í _____ þann 2022

var samþykkt í _____ þann 2022 _____

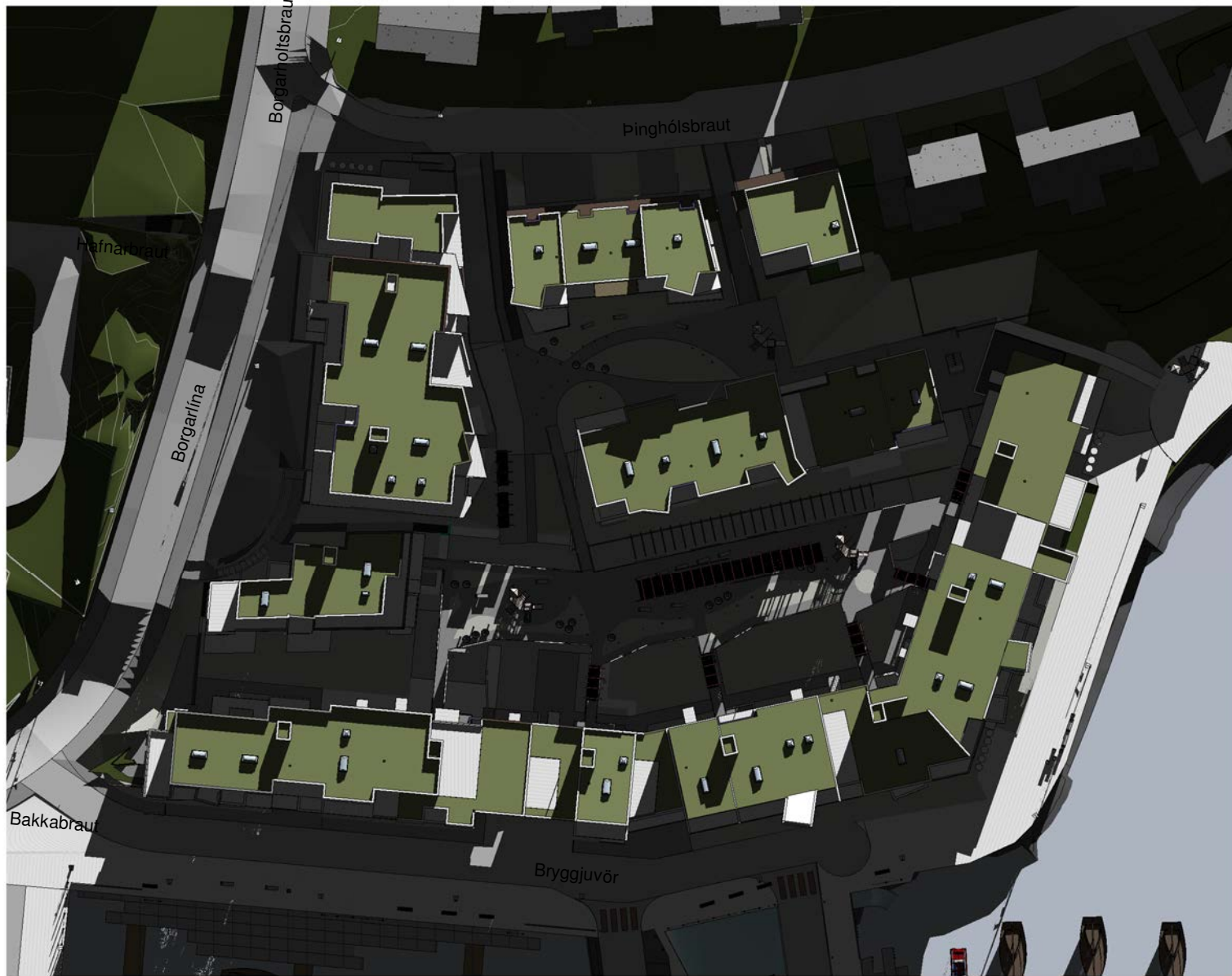
og í _____ þann 2022.

Tillagan var auglýst frá _____ 2022 með

athugasemdafresti til _____ 2022 Afnúsing um gildistöku

breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2022.

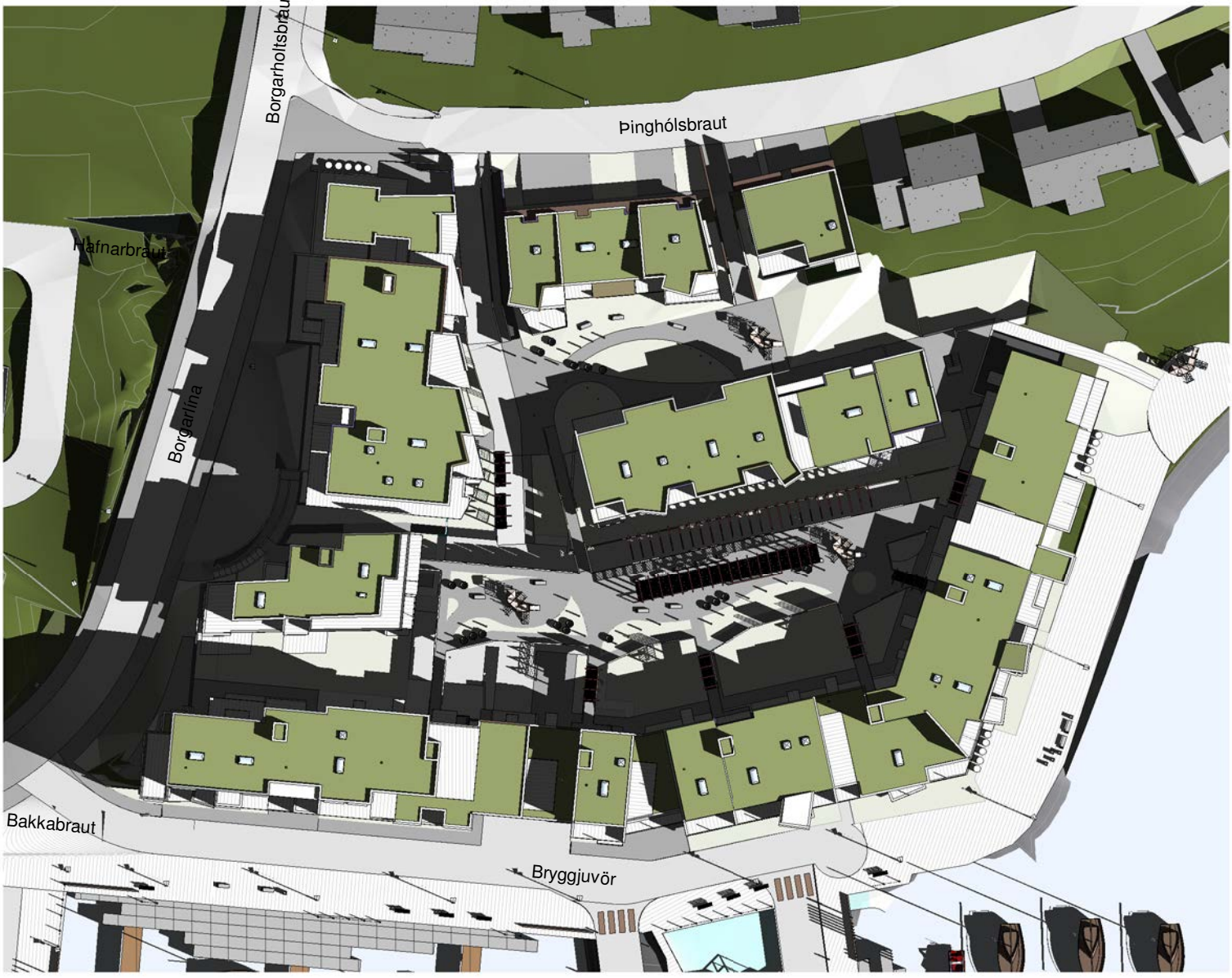
Kársneshöfn, Kópavogi - Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79 (reitur 13), tillaga að breyttu deiliskipulagi.



9.fyrir hádegi 20.mars



12 á hádegi 20.mars



3 eftir hádegi 20. mars



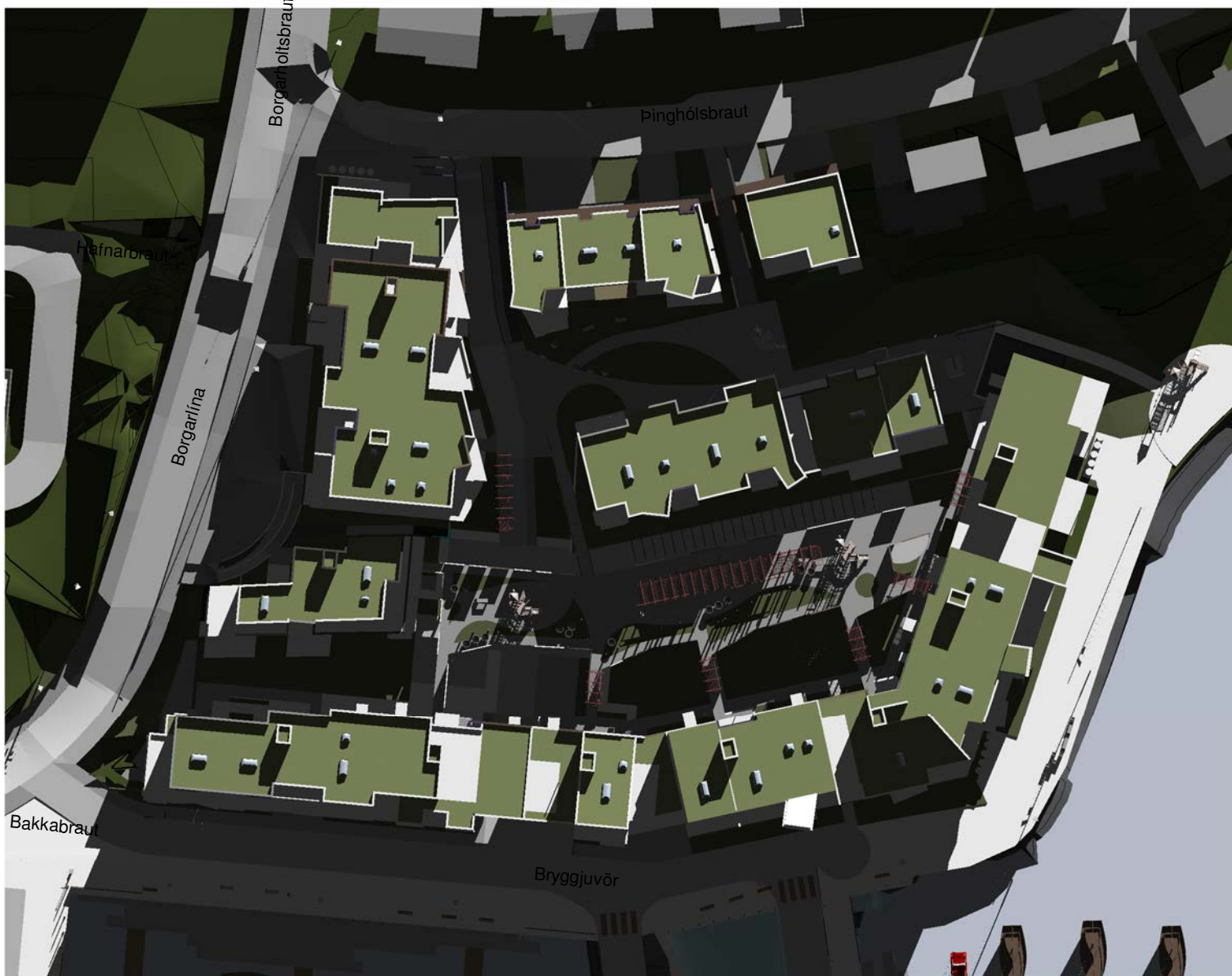
9 fyrir hádegi 21.júní



12 á hádegi 21. júní



3 eftir hádegi 21.júní



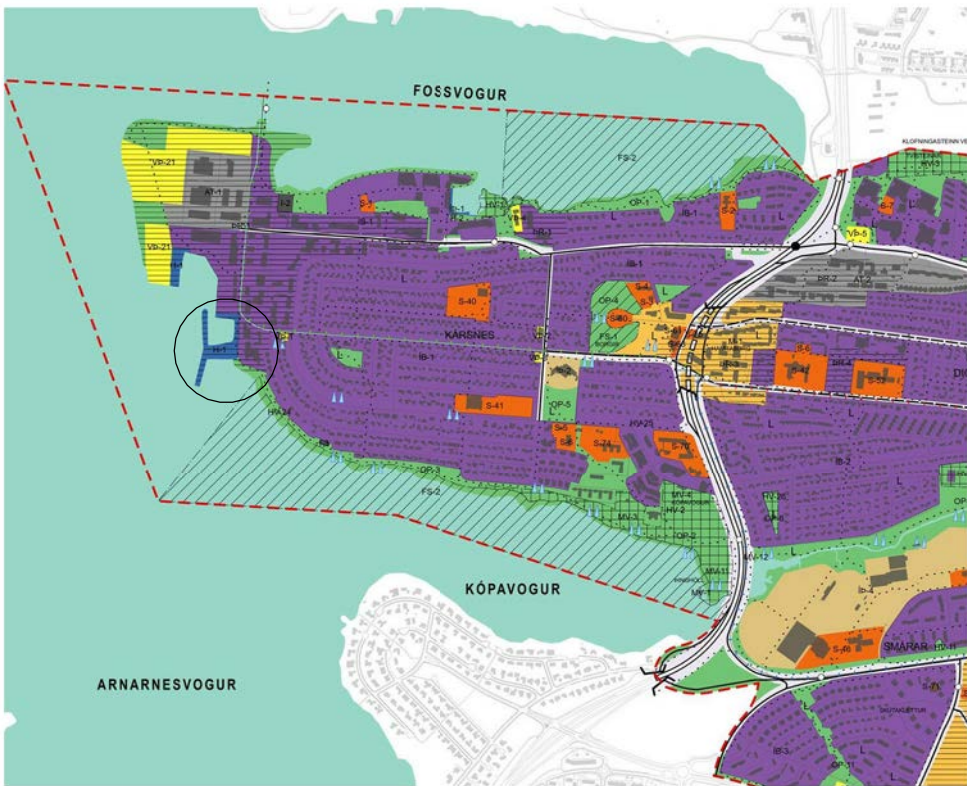
9 fyrir hádegi 22.september



12 á hádegi 22 september



3 eftir hádegi 22.september



HLUTI AF ADALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040
staðfest 28. desember 2021

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

	Mörk deiliskipulagssvæðis		Blakjallari
	Núverandi lóðarmörk		Lóðréttur byggingarreitir neðanjarðar
	Byggingarreitir f/ sorp-djúpgráma		Almörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í fjar
	Breytt lóðarmörk		Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í nær
	Ytri byggingarreitir		Græn svæði
	Byggingarreitir kjallara		Bátaskýli abstaða skáta
	Lóðrétt skipting hæða		Heiðulögn Leiðbeinandi lega stiga
	Bilastæði		Trjágróður staðsetning leiðbeinandi
	Sérnotafleir 2.hæð		Umferð
	Heimilt niðurrif		Inn-útreysla
	innri byggingarreitir nýbygginga		Upphækkun hjóla- gönguleið, hraðahindrun fráveitilögn
	Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga		inngráður ofan við bilastæði ofanjarðar
	Mænissstefna efri hæða		lega núverandi grjótgæðs landfylling hjólastigur
	Núverandi byggingar		bilastæði ofanjarðar, skábrautir

ATELIER ARKITEKTA s.f.

Blórn Skiptason
Bogurinn 3
Kt. 40201 3-0650
netfang

arkitekt fal
sími 5666680
gsm 6989977
blorn@atelier.is

Dgs: 30-03-2022

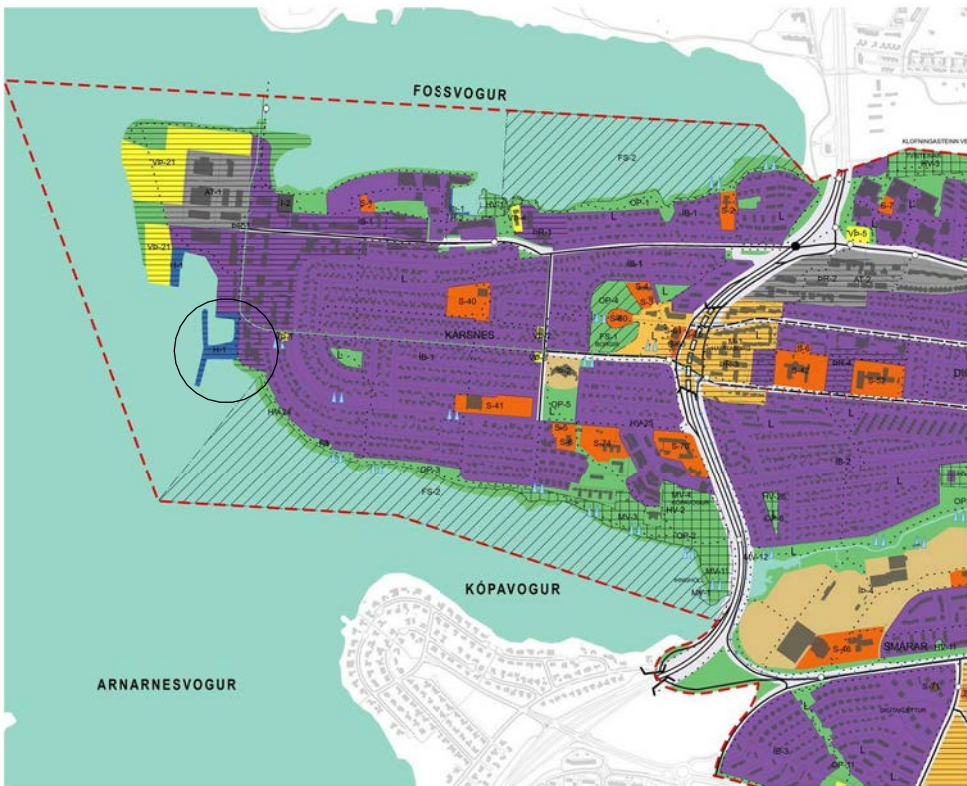
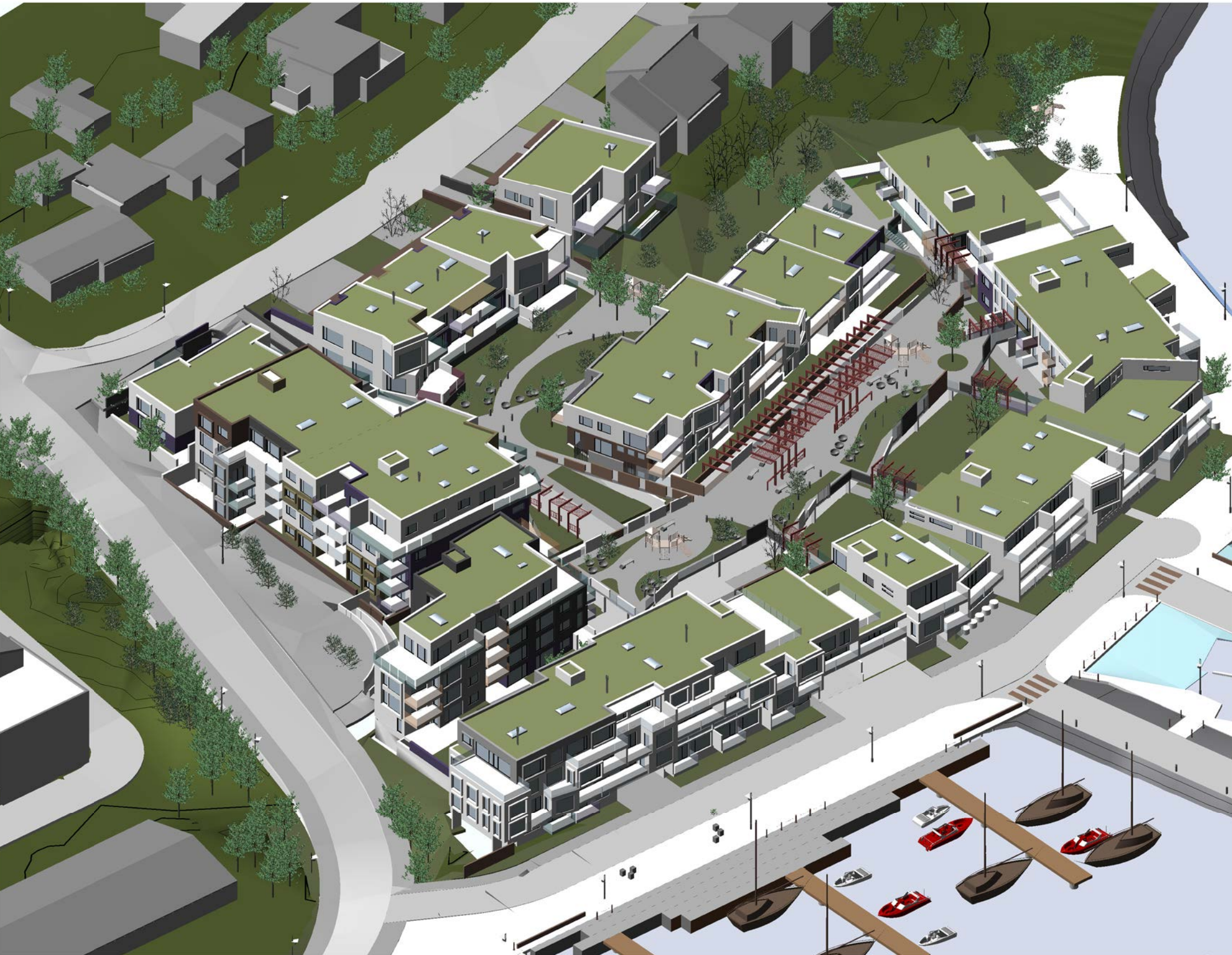
Br: 07-12-2022

tnr: 004

Skuggavarp

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 2022 var samþykkt í _____ þann 2022 og í _____ þann 2022. Tillagan var auglýst frá _____ 2022 með athugasemdafrest til _____ 2022. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann _____ 2022.

Kársneshöfn, Kópavogi - Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79 (reitur 13), tillaga að breyttu deiliskipulagi.



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040
staðfest 28. desember 2021

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

	Mörk deiliskipulagssvæðis		Bílastæði
	Núverandi löðarmörk		Löðréttur byggingarreitir neðanjarðar
	Byggingarreitir f/ sorp-djúpgráma		Almörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í fjær
	Breytt löðarmörk		Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í nær
	Ytri byggingarreitir		Græn svæði
	Byggingarreitir kjallara		Bátaskýli aðstaða skáta
	Löðrétt skipting hæða		Hellulögn Leiðbeinandi lega stiga
	Bílastæði		Trjágröður staðsetning leiðbeinandi
	Sérnotafleir 2.hæð		Umferð
	Heimilt niðurrif		Inn-útheysla
	innri byggingarreitir nýbygginga		Upphækkun hjóla-gönguleið, hraðahindrun fráveitilögn
	Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga		inngröður ofan við bílastæði ofanjarðar
	Mannistefna efri hæða		lega núverandi grjótgæðs landfylling hjólastigur
	Núverandi byggingar		bílastæði ofanjarðar, skábrautir

ATELIER ARKITEKTA slf.
Björn Skaptason
Bogartún 3
Kt. 4501 3-0550
netfang

arkitekt fal
sími 5666880
gsm 5669377
bjorn@atelier.is

Dgs: 30-03-2022

Br: 07-12-2022
tnr: 005

Skýringaruppráttur

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 2022 var samþykkt í _____ þann 2022 og í _____ þann 2022. Tillagan var auglýst frá _____ 2022 með athugasemdafresti til _____ 2022. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2022.

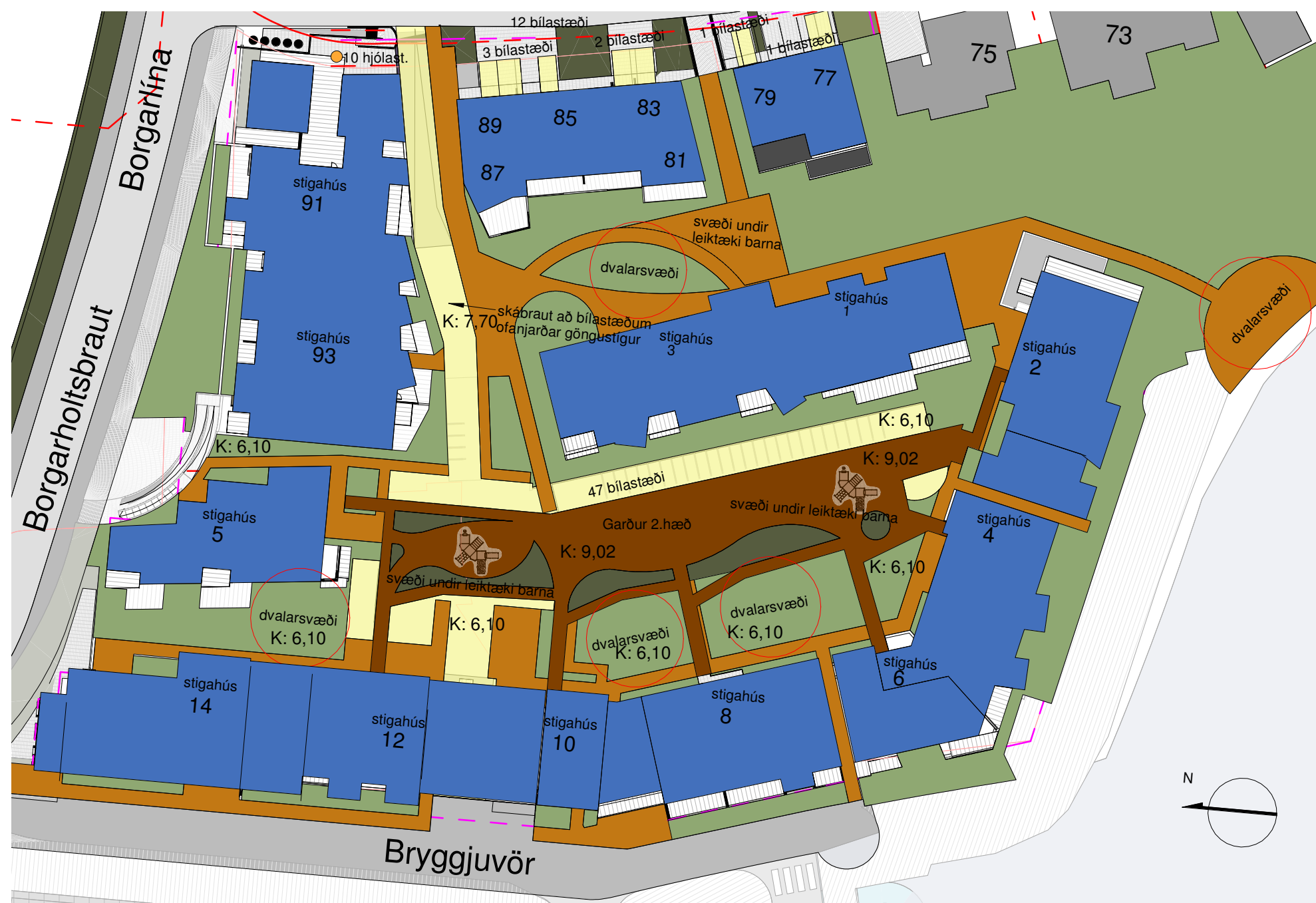
Kársneshöfn, Kópavogi - Bakkabraut 2 og 4, Bryggjjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79 (reitur 13), tillaga að breyttu deiliskipulagi.



Skýringarmynd - kjallari_neðri og efri hluti bílakjallara/skábrautir

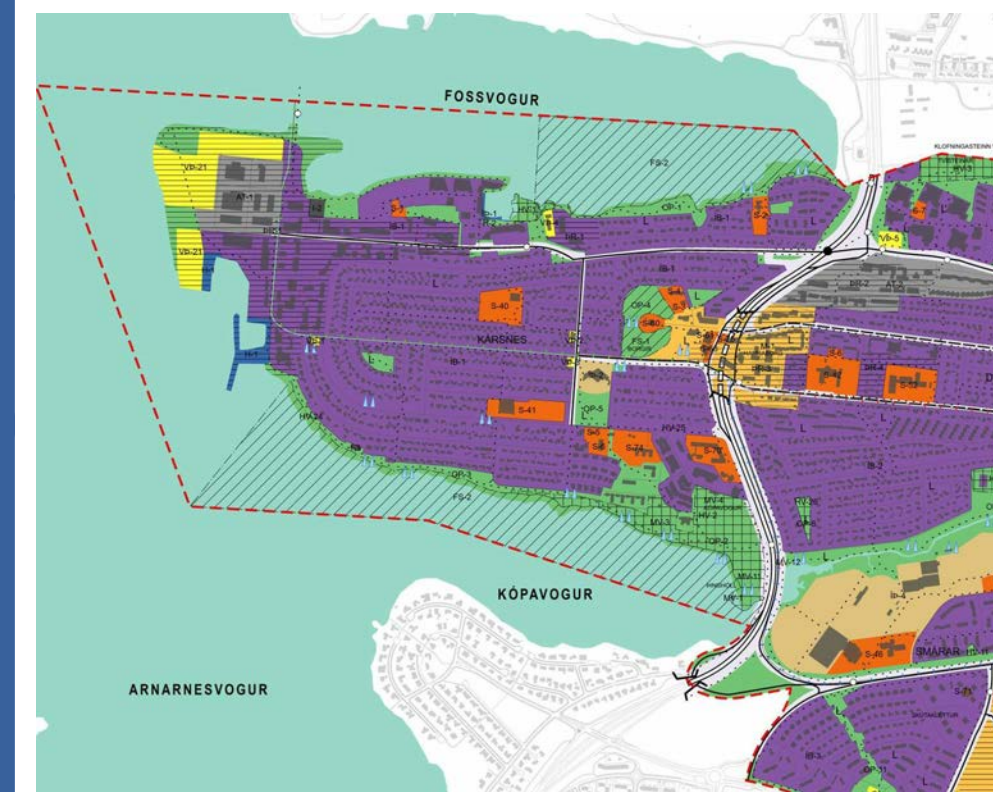


Skýringarmynd - 1.hæð_bílast. ofanjarðar/gögnust./dvalarsv.



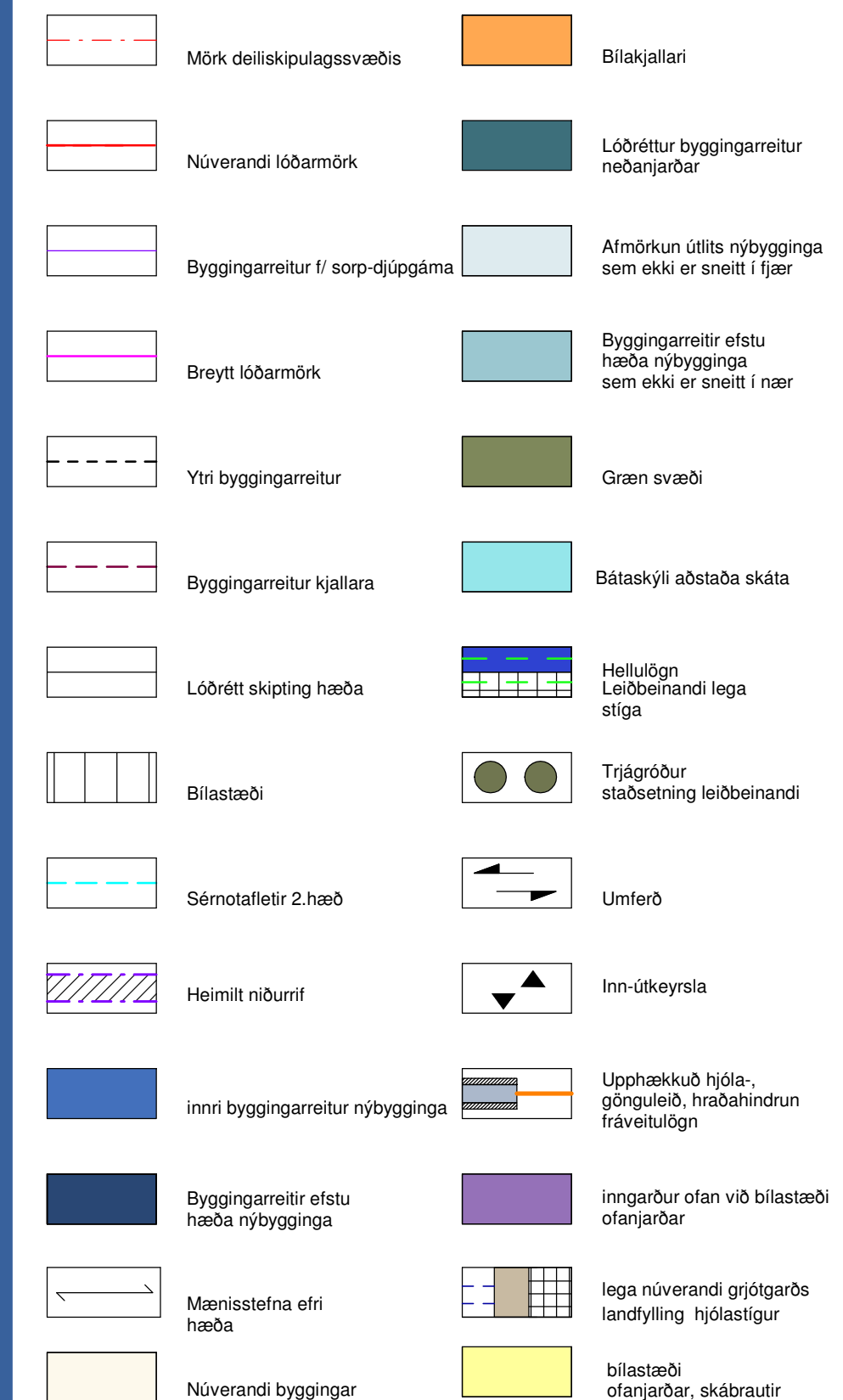
Skýringarmynd - 2.hæð_garður/gögnustígar/dvalarsvæði

SKÝRINGAR SKÝRINGARMYNDAR

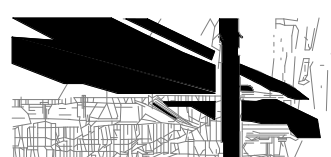


HLUTI AF AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040
staðfest 28. desember 2021

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU



ATELIER ARKITEKTA slf.
Björn Skaptason arkitekt faí
Bogartún 3 simi 5686680
kt.450913-0650 gsm 6968977
netfang bjorn@atelier.is



Dgs: 30-03-2022	Br: 07-12-2022
	tnr: 006

Skýringaruppdráttur

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 2022 _____

var samþykkt í _____ þann 2022 _____

og í _____ þann 2022.

Tillagan var auglýst frá _____ 2022 með

athugasemdafrestri til _____ 2022. Auglýsing um gildistöku

breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2022.