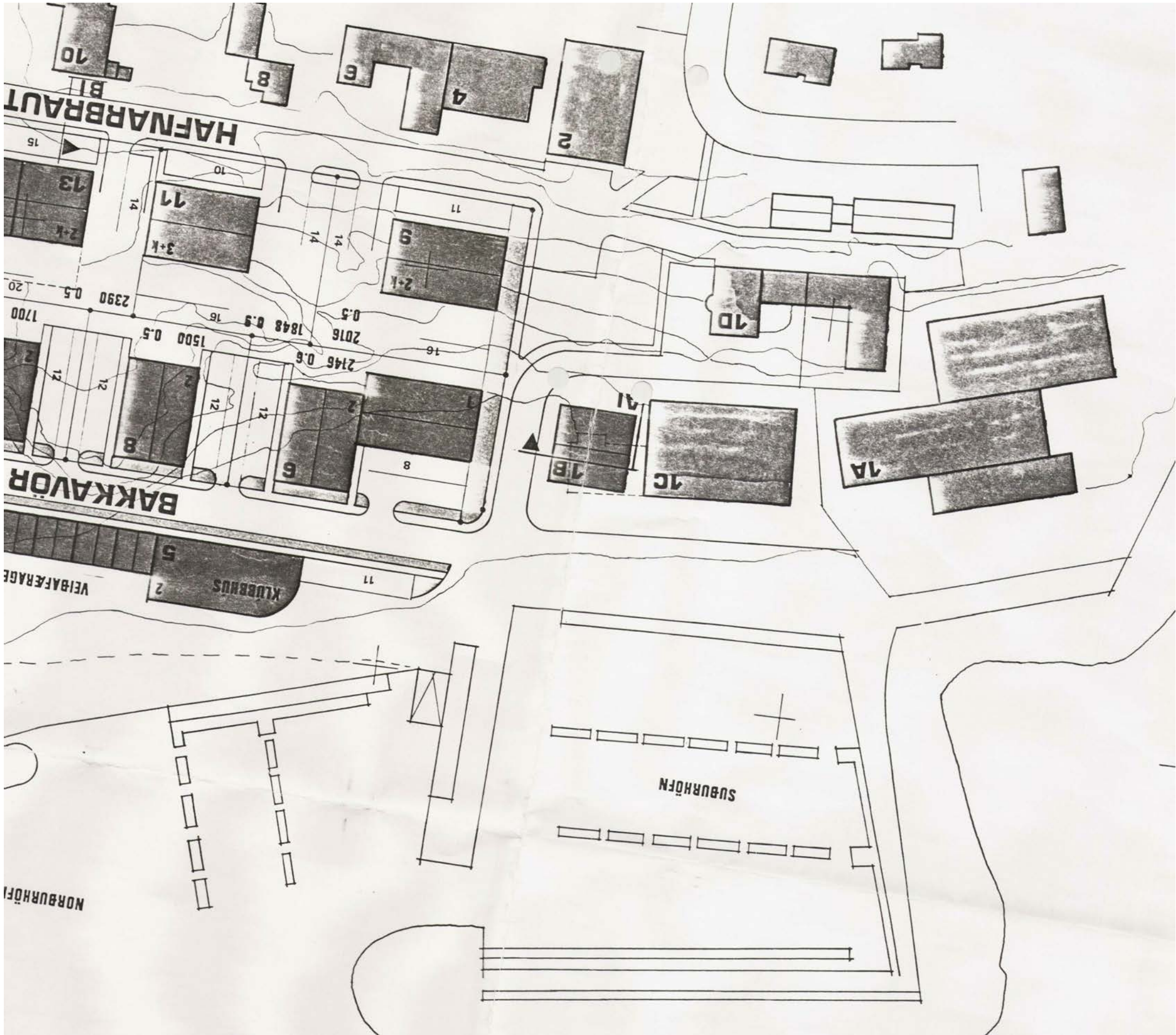
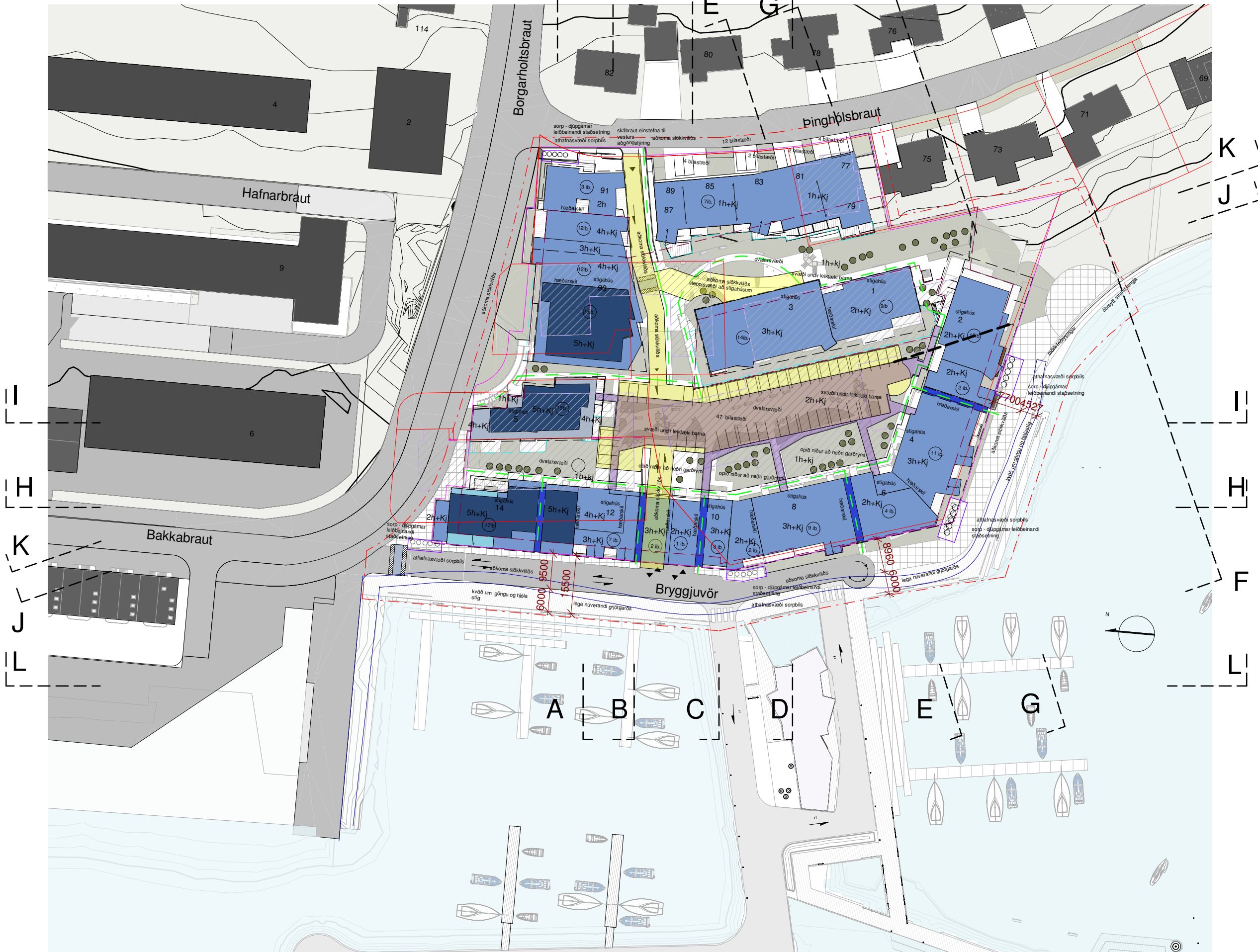




HIUTI GILDANDI DEILISKIPULAG KÁRSNESHÖFN KÓPAVOGI . samþykkt í bæjarstjórn 23. janúar 1990 1:1000



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



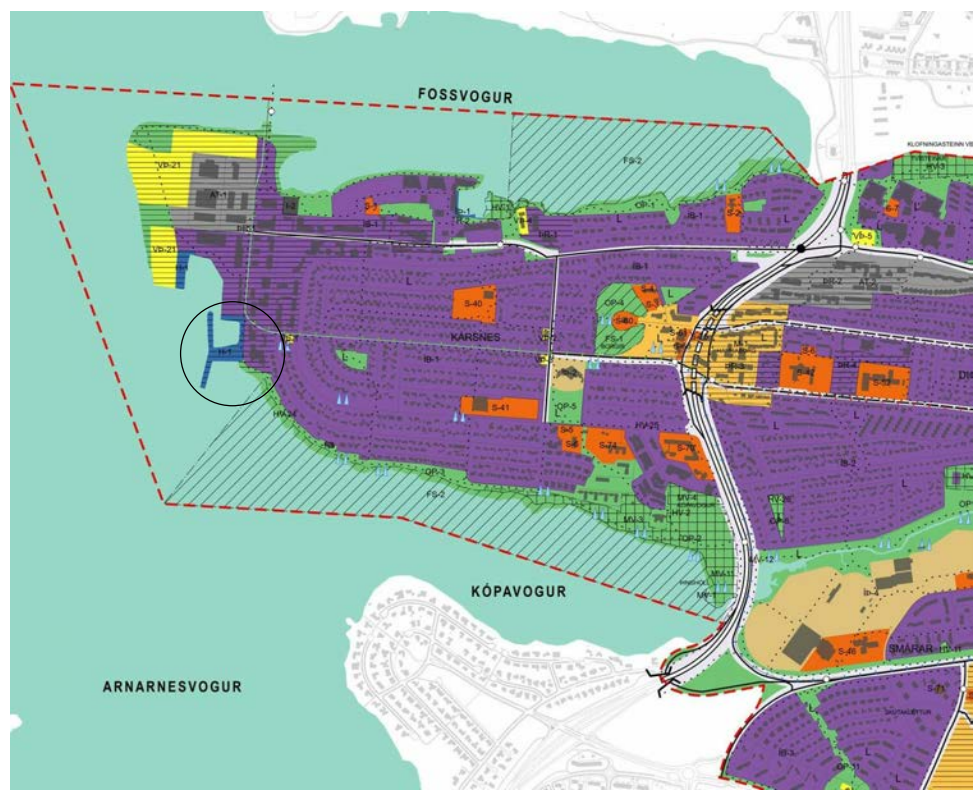
VINNSLUTILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI BAKKABRAUT 2-4 OG BRYGGJUVÖR 1,2,3. ÞINGHÓLSBRAUT 77 SVÆÐI 13 1:1000

Skipulagsgreinargerð.
1. Inngangur.
Í gildi er deiliskipulag athafnasvæði Kársneshöfn Kópavogi samþykkt í bæjarstjórn 23. janúar 1990.
Um er að ræða hafnarsvæði 16. Ha að stærð. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir þrískiptingu hafnarsvæðisins. 1. Hafskólinið, 2. útgætt og fiskivinnsla 3. Flutningar.
Í megin athrónum er um 2 hæða byggingar að ræða. Ekki er gert ráð fyrir kjóluurum.
Gert er ráð fyrir nýrri götu Bakkabraut í deiliskipulaginu.
Samsvæmt gildandi deiliskipulagi er nýtingarhlutfall á svæðinu 0,5 og reiknað er með 1 stæði á hverja 50 m² húsavæðis.
Óað er eftir að lá, að breyta núverandi deiliskipulagi og fella úr gildi núverandi skilmála þess.
Helstu breytingar.
Lóðir innan svæðisins verða sameinaðar og lóðarmörk breytast, núverandi hús verða rífin og byggð verður íbúðabyggð 2-5 hæðir fyrir 160 íbúðir. Gert er ráð fyrir bílakjallara á lóðinni.
Nýtingarhlutfall miðað við A rými ofanjarðar verður 1,29 (sja nánar ínr 002).
Skilaðir eru nýir sérskilmálar miðað við breytta uppbyggingu.
Um er að ræða deiliskipulag á Svæði 13 á Kársnesi (þ-1) í Kópavogi.
Lóðir innan svæðisins er að byggja bílagaða byggð með áherslu á vistvænan samgungumála.
Sjö lóðir verða sameinaðar í eina lóð undir íbúðarbyggð, ásamt lóð í eigu Kópavogsbæjar og lóðinni Þinghólsbraut 79. Einnig verða aðreinar víð Bryggjuvör 1 og 3 aflagðar og sameinaðar lóðinni ásamt landi milli Bryggjuvöru og Bakkabrautar 2.
Samkvæmt tillögunni er heimilt að byggja 160 íbúðir með hámark 2-5 hæðir.
Heimilt er að rífa hús sem eru fyrir á lóðinni og í staðinn kemur fjölbreytt íbúðarbyggð, með fjölbreyttum húsgæðum og lóðum í mismunandi stærðum og gerðum.
Byggðin staltast mikið í hæðum vegna landhalla frá Þinghólsbraut að ströndinni.
Byggðin myndar skýlgöðva og sófíka inngræða sem opnast til suðurs.
Reiknað er með viðmiðum bílastæða að lámarki 0,75 eða að hámarki 1,0 pr. íbúð miðað við stærð íbúða. Reiknað er með 2 hjólastæðum pr. íbúð. Flest bílastæði fyrir íbúðir verða í bílagæmslu, með aðkomu frá Bryggjuvör.
2. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir
2.1. Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040
Er lóðin innan þróunarsvæðis (þ-1).
Par er gert ráð fyrir íbúðarbyggð og 160 íbúðum á reitnum.
2.2. Nágildandi ástand:
Á svæðinu eru fimmi lóðir með íbúðarbyggðum byggðum á mismunandi tímum. Á einni lóð er einbýlishús Þinghólsbraut 77.

	Byggjagjörð	1968	119,0 m ²	lóðarst.	666,0 m ²
• Bryggjuvör 1 íbúðarhúsið	byggjagjörð	1968	119,0 m ²	lóðarst.	666,0 m ²
• Bryggjuvör 2 Sérhæfð bygging núv. aðstaða hjálparsv. sk.kv.	byggjagjörð	1950	691,6 m ²	lóðarst.	454,0 m ²
• Bryggjuvör 3 íbúðarhúsið	byggjagjörð	1971	421,4 m ²		750,0 m ²
• Bakkabraut 2 Vöngumála	byggjagjörð	1968	2.450,8 m ²	lóðarst.	6.674,0 m ²
• Bakkabraut 4 Fiskv. önaður	byggjagjörð	1950	753,6 m ²	lóðarst.	1.289,0 m ²
• núv. aðstaða hjálparsv. sk. kv.					
• Þinghólsbraut 77 Einbýli	byggjagjörð	1983	409,7 m ²	lóðarst.	558,0 m ²

	Samtals byggingarmagn á lóðum.	
• Samtals.	4.846,1 m ²	
• Núverandi Lóðarstærðir samtals.		10.391,0 m ²
• Þinghólsbraut 79 lóð Kópavogsbæjar. sameinuð lóð með tillögu að dsk.		1.997,0 m ²
• Samtals.		12.388,0 m ²

3. Skipulagssvæði.
3.1. Afmörkun, umhverfi, umferð:
Skipulagssvæðið afmarkast af lóðarmörkum að Þinghólsbraut í austur, að Borgarhólsbraut (í lóð Borgarlinnu) mót norðri, að Bakkabraut og strandlínunni til vesturs (Bryggjuvör) og að núverandi íbúðarbyggð meðfram ströndinni sunnan megin.
• **Með deiliskipulagstillögunni mun lóðin stækka og verða 14.039,8 m² með aðreinu og öðrum lóðarlutum milli núverandi lóða.**
• **Vegna legu Borgarlinnu** að byggðinni skerlist núverandi lóð Bakkabrautar 4 um 404,5 m² og Bryggjuvöru 2 um 202,8 m²
• **Samtals 607,3 m²**
• **Heildarstæðum lóðar** með breyttum lóðarmörkunum 1.044,5 m².
Önnur lóðarmörk eru óbreytt. Svæðið austan og sunnan megin er að mestu fullbyggð og fastmóð og einkennist af íbúðarhúsum á 1-2 hæðum.
5. Skipulagstillagan:
5.1. Markmið.
Í framlagðri tillögu að deiliskipulagi er leitað við að vinna með uppbyggingu á lóðinni sem eina skipulagsheild þar sem haft er að leðarlýsi að móta forsendur fyrir aðbæði íbúðumhverfi sem lagar sig vel að nærliggjandi byggð. Íbúðir skulu vera fjölbreyttar að stærð og gæði hóð í fyrirlit. Bílastæði verða bæði ofanjarðar og í bílagæmslu. Útivistarsvæði einkennast af gröðni og skógi.
5.2. Lýsing á tillögu.
• Heimilt er að rífa allar byggingar sem fyrir eru á lóðunum.
• Í stað núverandi bygginga á lóð kemur íbúðarbyggð er staltast nýr hliðin. Almenn er uppbygging byggðarinnar lágrest 1-3 hæðir en norðanmegin á lóðinni eru hærra byggingar 2-6 hæðir sem falla vel að þeirri uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðanenda lóðarinnar.
• Á reitnum verða 160 íbúðir og einnig er heimilt að koma fyrir lítilu bátaskýliðiliskur fyrir hjálparsvæði Skáta í Kópavogi á neðstu hæð á horni við Bakkabraut og Bryggjuvör.
• Ekki er gert ráð fyrir verslunar og þjónusturými.
• Húsnúmer sigagangar austanmegin á lóðinni eru merktir númerum að Þinghólsbraut, miðja og vesturhlutinn er merktur húsnúmerum (stígahúsum) að Bryggjuvör.
Ymsir skilmálar eru settir til að tryggja bæði gæði íbúða og lóðarumhverfis.
• Byggingarmassar eru brotnar upp í hæðum og formi og gerð er krafa um hellesteypt yfirborð bygginga sem skal mynda eina sterka heild.
• Byggingar staðsettar á norðurhluta lóðarinnar er stallaðar frá 2 hæðum í 5 hæðir. Fimmta hæðin er indregin. Húsin staltast með nokkuð jöfnu milli.
• Á svæðinu skapast líka tækifæri til að draga úr sjónrænum áhrifum bílreiða en ekki er í bílagæmslu vestan megin á svæðinu eða frá Þinghólsbraut að bílastæðum ofanjarðar sem eru undir upphækkðu garð og dválarsvæði.
• Ekki er gert ráð fyrir umferð við ströndina að suðurhlutanum (Bryggjuvör) ínema þá einungis fyrir þjónustubíla vegna djúpgáma og aðkomu slökkviliðs.
• Í bílastæðaskilmálum deiliskipulags er reiknað með viðmiðum bílastæða að lámarki 0,75 eða að hámarki 1,0 pr. íbúð miðað við stærð íbúða. Reiknað er með 2 hjólastæðum pr. íbúð. Flest bílastæði fyrir íbúðir verða í bílagæmslu, með aðkomu frá Bryggjuvör.
• Gert verður ráð fyrir hleðslu rafbíla og rafmagnshjólá í bílakjallara.
• Flest bílastæði eru í bílagæmslu sem er niðurgöfnin að hluta. Bílagæmsla verður á tveimur hæðarkótum vegna landhalla og tengist með skábraut innbyrðis. Lóð er áhersla á skýlgöðva inngræða mót suðri og tilhryra öllum íbúum á lóðinni og er afmarkaður með tallegum gröðni og göðri lýsingu utandyra. Inngarður á vesturhluta lóðarinnar fyrir bílastæðum ofanjarðar tengist nálægðum stígahúsum sem eru í sömu hæð með tengibum.
• Lóð verður áhersla á sjálfbærar ofanvistarslausnir til að tryggja góðvænt umhverfi.
• Sjö lóðir verða sameinaðar í eina lóð undir íbúðarbyggð, ásamt lóð í eigu Kópavogsbæjar og Þinghólsbraut 79. Aðreinar víð Bryggjuvör 1 og 3 verða aflagðar og land milli Bryggjuvöru og Bakkabrautar 2, sameinað lóð með vöngum lóðarmörkunum.
• **Heildarstæðum verður 1.044,3 m² með lóðili til skerta núverandi lóðarmarkka Bakkabrautar 4 og Bryggjuvöru 2.** vegna legu borgarlinnu.
• Gert er ráð fyrir göngustígum innan lóðarinnar er tengja saman húshúta og dválarsvæði.
• Einnig skal gera ráð fyrir göngustígum að strandlínunni, stígar eru ymist utan við byggingar eða þeir feldir inn í eða undir byggingar.



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

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 athugasemdafresti til _____ 2021. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann _____ 2021.

ATELIER ARKITEKTA síf.
Björn Skaptason
Borgun 3
Kt. 402013-0050
netfang
arkitekt faf
sími 5666680
gsm 6688977
bjorn@atelier.is

Reitur 13
Kársnes Kópavogur

Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi

Deiliskipulag	Áfangi
Landnr.:	Staðgr.:
Hönnun: Atelier arkitektar	Stj: BS
Yfirfarið: BS	Teiknað: BS
Mvk:	Dgs: 01/09/21
V.nr: 20-003	Blad: 001
S.þykkt:	Björn Skaptason
Dgs:	Br:
Dgs:	Br:
Dgs:	Br:

Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi

BAKKABRAUT 2-4 OG BRYGGJUVÖR 1,2,3. ÞINGHÓLSBRAUT 77 SVÆÐI 13

6. Skipulags- og byggingarskilmálar:
- 6.1. Husagerð og starfsemi.
- Heimilt er að reisa íbúðarbyggingar/fjölbýlishús, raðhús, ásamt bifreiðageymslu og geymslum í kjallara.Einnig er heimilt að reisa upphækkaðan inngarð á vesturlhuta lóðarinnar.
 - Hæðir hús skulu vera frá 1 hæð með kjallara og hæðist 5. hæðir í samræmi við reili þá sem sýndir eru á uppdrætti.
 - Eftu hæðir (5. hæð) eru á inndregnar frá úthlið um 2 metra og draga þannig ír vægi massans. Þær eru í norðanmegin á lóðinni.
 - Að hámarki 240 m² grunnflatar 1. hæðar við Bryggjuvör 14 má vera fyrir bátskilyfi fyrir hjálparsveit skata í Kópavogi.

- 6.2. Íbúðastærðir og gæði íbúða.
- Íbúðir á skipulagssvæðinu eru misstórar og þannig ætlað að stuðla að fjölbreytileika í samsetningu íbúa.
- Eftirfarandi stærðir eru til viðmiðunar 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 65-84 m²
 - 4 herbergja íbúðir frá ca 85-120 m²
 - 5 herbergja íbúðir frá ca 120-200 m²
- Íbúðir eftu hæða innan hvers stigagangs geta verið allt að 250 m².
- Heimilt verður að víkja frá ofangreindum viðmiðum til að bjóða upp á stærri íbúðir með færri herbergjum og stærri alrylmum ef þess þykir þörf.

- Settur eru eftirfarandi skilmálar til að tryggja blóðnum íbúðagerða og gæði íbúða:
- Huttali 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 40%.
 - Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði almennt í kjallara en í raðhúsum og miðbúsum á reitnum verða geymslur innan íbúða.
 - Heimilt er þó að geymslur verði leistar innan íbúða ef það á við. Allar íbúðir skulu hafa hjólaðsta hlíð, a.m.k. 3 metra samfellt með svólum og gluggum, sem snýr að Borgarholtsbraut við borgarlínu. Hjóðvistarstigi er almennt gott enda engar hvarðamarklar umferðar á lögja að svæðinu.En reikna skal með að hjólaðstí uppfylli byggingarreglugerð og verði nánar skilgreint þegar byggingarumskö er lögð til byggingarulltrúa.
 - Paksvalir eru heimildir, á eftu hæðum háð stöllum og tyfrkomulagi byggingar innan hvers stigagangs.
 - Hanníðaveggir skuggi og skjólveggir á þaksvólum skal þannig leystur að útsýni nálægðra byggingarhluta verði ekki skertur.

- 6.4. Byggingarrellur.
- Byggingarrellir, lágréttir og lóðréttir eru sýndir á uppdráttum og skulu allir megin hlutar byggingar* rúmast innan þeirra, bæði A, B rými.
 - Allar hámarksþæðir bygginga koma fram á uppdráttum/snéðingum. Hæðarkortir K eru leiðbeinandi og verður nánar kvæðið á um þá á hæðarblóðum.
 - Öllum íbúðum á neðstu hæðum fylgja séráfnafatletir sem snúa inn í garðyrmin á milli íbúða og í norðurtátt að Borgarlínu, þá þer að sýna á aðaluppdráttum.
 - Íbúðir á nestu hæð að strandlengjum hafa hins vegar svafr í stað séráfnafatlet.
 - Á efri hæðum flestra byggingarhluta verður leytt að hafa þakgarða á hluta af þökum.
 - Heimilt er að setja skjólveggi til að almanka hlíðar séráfnafatleta og skal útlit þeirra vera samræmt og vera í sama klæðningu og viðkomandi húshluti og að hámarki 180 cm á hæð. Þær skulu koma fram á aðaluppdrætti arkitekts. Einnig er heimilt er að gróðursetja lágan runnagróður sem þak á við framan við séráfnafatlet til afmörkunar.
 - Heimilt verður að hafa lokað, bílskily í kjallara að bifreiðageymslu er fylgja stærri stærri eignum á deiliskipulagsreitnum.
 - Efti bátskily við hús Bryggjuvör 4 verður hluti af byggingu mun það skerða fjölda íbúða um 2-3 íbúðir, heimilt er því fyrir að dreifa þeim fjölda íbúða á öðra staði á deiliskipulagsreitnum.
- Heimildir utan byggingarrellta:
- Heimilt er að einstaka minniháttar mannvirki svo sem: skuggi, lyftustokkar, reykháfar og þakgluggar fari ílitsháttar út fyrir byggingareit nýbygginga, það á einng við um stobvegir er myndar þarf vegna landhalla á lóðinni.
 - Innarmál lyftustokka má ná 3,80 metra frá gólflöta eftu hæða. Reykháfar mega ná 1,60 metra frá þakbrún eftu hæða.Skuggi geta Verið allt að 2,0 metrar þar sem það á við þakvalir eftu hæða.
 - Svafr mega vera utan byggingareits nýbygginga á ákveðnum stóðum en skulu rúmas innan ytri byggingareits.
 - Það á einng við um skuggi við svafr eftu hæða.
 - Nánar fjallað um í sérskilmálum hvers stigahúss.
 - Heimilt er að gera skábraut og göngustíga frá þingóltsbraut að blaðstæðum ofanjarðar á vesturlhuta lóðarinnar.
 - Einnig er heimilt fyrir að byggja **upphækkad garðyrmi** á vesturlhuta lóðarinnar til að skýla blaðstæðum.Garðyrmið tengist stigahúsum vestan og norðan megin á lóðinni.Einnig skal gera skal ráð fyrir almennt aðgengi að garðyrminu fyrir hús austanmegin.

- 6.5. Útlit og yfirbragð byggingar:
- Útlit og yfirbragð bygginga skal taka mið af meðfylgjandi skýringaruppdráttum sem fylgja með deiliskipulagsáætluninni.
 - Heimilt verður þó að minnka eða fækka uppbotum til að hagræða við uppsetpu eða aðra uppbyggingu hús.
 - Byggingarmassinn skal brottinn upp og gerð er krata um vandadó yfirbragð/einvali húshlída og svafr en um leið að yfirbragð skapi eina sterka heild.
 - Ágöf byggingar skulu vera ljóðar og að mestu leyti með sama yfirborði efni. Hvítur litur skal þó vera alíðandi að sjávarflötinum.
 - Uppbort og fjölbreyttni í yfirbragð/einvali skal aðalega vera í hæðir og stærri byggingarhlutum og vera í samræmi við lóðréttar og láréttar stöllum byggingarmassans.Þetta á aðalega við byggingarhluta á norðurhluta að borgarlínu.
 - Uppbort og stöðun skal stuðla að fjölbreytileika umhverfisins og um leið draga sjónrætt úr umfangi hærrí byggingarhluta.
 - Almennt skal notast við hvíta, grúa, svargrúa og brún tóna líti á útveggjum á þeim byggingum.
 - Litasamsetning byggingarinnar dregur dæm af nálægð við sjóinn og klettotta, grjótbýggða ströndina, þ.e. djúpur blár sjávarflitur, hvítur litur fyssandi aldaín.
 - Litad gler má vera í allt að 30% svafr, sem endurspeglar regnboga vatns og sólar við sjávarsiðuna, gular, fjólbálar og blár.Almennt skal þó nota litaða glerið að inngöngum.
 - Almennt skulu húsin einangruð að utan og klædd viðhaldsfrium klæðningum.
 - Leyft verður að einangra að innan og þússa að utan allt að 20% útveggja.
 - Þök skulu almennt vera flöt og þakinn úttagatorfi til að byggjinn falli vel inn í landslagið.Leyflegt er að hafa einhalla þök á einstaka svæðum og eru þau sér merkt á á uppdráttum.

Blakjallari bílgeymsla/kjallari

Kjallari er heimilaður undir hluta af lóðinni,nýttá má hann fyrir fylgrymi íbúðanna og einng sem bílgeymslu. Blakjallari er á tveimur hæðarkótum er tengjast innbyrðis með skáðautum. Aðkoma að kjallara er aðalega um lyftur og stigahús innan hvers byggingarreit nýbygginga. Hluti íbúða eftu hæða er heimilt að hafa lokað bílskily. Heimilt er að byggja einng haft geymslur framan við blaðstæði að blakjallaranum. Nánar er gert grein frá því í sérskilmálum hvers byggingareits. Að Bryggjuvör er hæð kjallara 150cm neðar en aðkomuhæð götu. Reiknað er með viðmiðum blaðstæða að lámarki 0,75 eða að hámarki 1,0 pr. íbúð miðað við stærð íbúða. Reiknað er með 2 hjólaðstæði fyrir íbúðir verða í bílgeymslu, með aðkomu frá Bryggjuvör.

Gert verður ráð fyrir hleðslu rafhlöa og rafmagnshjólá í blakjallara.

Reikna skal með 1stíli pr. íbúð sem er 3 herbergi. Íbúðir með bílskily geta haft allt að 3 bst.og stærri eignir geta haft 2 - stæði.

Byggingarmagn,blakjallara hámark.

- B rými kj. 3.800,0 m²
- B-rými 425,0 m² skábrautir

Byggingarrellur Stigahús Bryggjuvör 1-3.*

Heimilt er að reisa fjölbýlishús 2 og 3 hæðir með 23 íbúðum.

Tvö lyftu og stigahús skulu vera staðsett innan reitsins.

Stigahús og lyftu skulu tengjast að sameiningu í kjallara og að blakjallara.

Íbúðir geta haft geymslur framan við blaðstæði í efri blakjallara.

Klæðast sama yfirborðsefni og húsið.

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

Tveim íbúðum á eftu hæðum getur fylgt lokað bílskily auk blaðstæðis.

Svafr skulu rúmast innan ytri byggingareit nýbyggingar, en leyflegt er þó að hafa 50% svafr á ytri byggingareit.

Stobvegir við endahús meiga fara út ytri byggingareit.

Gert er ráð fyrir aðreir austan megin við húsin (leppistæði að stigahúsum).

Byggingarmagn, hámark.

- A rými oflj. 2.250,0 m²
- B-rými 350,0 m²

Byggingarrellur Stigahús Bryggjuvör 5.

Heimilt er að reisa fjölbýlishús 5 hæðir með 15 íbúðum.

Eitt lyftu og stigahús skal vera staðsett innan reitsins.

Stigahús og lyfta skal tengjast að sameiningu í kjallara og að blakjallara.

Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftu og stigahús.

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

Heimilt er að hafa þaksvallir á 6.hæð, á þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri örggshifli.

Tveim íbúðum á efri hæðum getur fylgt lokað bílskily auk blaðstæðis.

Svafr skulu rúmast innan ytri byggingareit nýbyggingar.

Byggingarmagn, hámark.

- A rými kj. 250,0 m²
- A rými oflj. 1.850,0 m²
- B-rými 250,0 m²

Byggingarrellur Stigahús Bryggjuvör 2.

Heimilt er að reisa fjölbýlishús 2 hæðir auk kjallara með 10 íbúðum.

Tvö lyftu og stigahús meiga vera staðsett innan reitsins.

Stigahús og lyfta skal tengjast að sameiningu í kjallara og að blakjallara.

Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftu og stigahús.

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

Heimilt er að hafa þaksvallir á 6.hæð, á þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri örggshifli.

Tveim íbúðum á efri hæðum getur fylgt lokað bílskily auk blaðstæðis.

Svafr skulu rúmast innan ytri byggingareit nýbyggingar.

Byggingarmagn, hámark.

- A rými kj. 250,0 m²
- A rými oflj. 1.850,0 m²
- B-rými 250,0 m²

Byggingarrellur Stigahús Bryggjuvör 15.

Heimilt er að reisa fjölbýlishús 5 hæðir með 15 íbúðum.

Eitt lyftu og stigahús skal vera staðsett innan reitsins.

Stigahús og lyfta skal tengjast að sameiningu í kjallara og að blakjallara.

Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftu og stigahús.

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

Heimilt er að hafa þaksvallir á 6.hæð, á þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri örggshifli.

Tveim íbúðum á efri hæðum getur fylgt lokað bílskily auk blaðstæðis.

Svafr skulu rúmast innan ytri byggingareit nýbyggingar.

Byggingarmagn, hámark.

- A rými kj. 250,0 m²
- A rými oflj. 1.850,0 m²
- B-rými 250,0 m²

Byggingarrellur Stigahús Bryggjuvör 12-14.

Heimilt er að reisa fjölbýlishús 3 og 5 auk kjallara, hæðir með 24 íbúðum.

Tvö lyftu og stigahús skulu vera staðsett innan reitsins.

Stigahús og lyfta skal tengjast að sameiningu í kjallara og að blakjallara.

Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftu og stigahús.

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

Heimilt er að hafa þaksvallir á 6.hæð, á þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri örggshifli.

Tveim íbúðum á efri hæðum getur fylgt lokað bílskily auk blaðstæðis.

Svafr skulu rúmast innan ytri byggingareit nýbyggingar.

Byggingarmagn, hámark.

- A rými kj. 250,0 m²
- A rými oflj. 1.850,0 m²
- B-rými 250,0 m²

Byggingarrellur Stigahús Bryggjuvör 2.

Heimilt er að reisa fjölbýlishús 2 hæðir auk kjallara með 10 íbúðum.

Tvö lyftu og stigahús meiga vera staðsett innan reitsins.

Stigahús og lyfta skal tengjast að sameiningu í kjallara og að blakjallara.

Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftu og stigahús.

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

Heimilt er að hafa þaksvallir á 6.hæð, á þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri örggshifli.

Tveim íbúðum á efri hæðum getur fylgt lokað bílskily auk blaðstæðis.

Svafr skulu rúmast innan ytri byggingareit nýbyggingar.

Byggingarmagn, hámark.

- A rými kj. 250,0 m²
- A rými oflj. 1.850,0 m²
- B-rými 250,0 m²

Byggingarrellur Stigahús Bryggjuvör 2.

Heimilt er að reisa fjölbýlishús 2 hæðir auk kjallara með 10 íbúðum.

Tvö lyftu og stigahús meiga vera staðsett innan reitsins.

Stigahús og lyfta skal tengjast að sameiningu í kjallara og að blakjallara.

Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftu og stigahús.

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

Heimilt er að hafa þaksvallir á 6.hæð, á þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri örggshifli.

Tveim íbúðum á efri hæðum getur fylgt lokað bílskily auk blaðstæðis.

Svafr skulu rúmast innan ytri byggingareit nýbyggingar.

Byggingarmagn, hámark.

- A rými kj. 300,0 m²
- A rými oflj. 1.150,0 m²
- B-rými 235,0 m²

Byggingarrellur Stigahús Bryggjuvör 4-6.

Heimilt er að reisa 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 sameiningu í kjallara og að blakjallara.

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 skjólveggir að aðliggjandi þaksvólum 180cm hæð.

Skjólveggir skulu einungis taka stefnu þvert yfir svafr.

Samsæða viðkomandi húsgaffi, þannig þeir birgi ekki útsýni hús innar á reitnum, á þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri örggshifli.

Svafr skulu rúmast innan ytri byggingareit nýbygginganna.

Tveim íbúðum á eftu hæðum getur fylgt lokað bílskily auk blaðstæðis.

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 upphækkubum inngarði.

Byggingarmagn, hámark.

- A rými kj. 300,0 m²
- A rými oflj. 1.750,0 m²
- B-rými 280,0 m²

Byggingarrellur Stigahús Bryggjuvör 8-10.

Heimilt er að reisa 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 sameiningu í kjallara og að blakjallara.

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 skjólveggir að aðliggjandi þaksvólum 180cm hæð.

Skjólveggir skulu einungis taka stefnu þvert yfir svafr.

Samsæða viðkomandi húsgaffi, þannig þeir birgi ekki útsýni hús innar á reitnum, á þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri örggshifli.

Svafr skulu rúmast innan ytri byggingareit nýbygginganna.

Tveim íbúðum á eftu hæðum getur fylgt lokað bílskily auk blaðstæðis.

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 upphækkubum inngarði.

Byggingarmagn, hámark.

- A rými kj. 380,0 m²
- A rými oflj. 2.150,0 m²
- B-rými 360,0 m²

VINNSLUTILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI BAKKABRAUT 2-4 OG BRYGGJUVÖR 1,2,3. ÞINGHÓLSBRAUT 77 SVÆÐI 13

1:500

Byggingarrellur Þinghólsbraut 77-89.

Heimilt er að reisa firm raðhús með 7 íbúðum, 5 íbúðir á 1.hæð auk kjallara (jarðhæðar).

Heimilt er að hafa tveir séríbúðir á jarðhæð, endahúsum.

Í húsum er gert ráð fyrir 2-3 blaðstæðum við hvert hús auk bílskily.

Heimilt er að hafa lokað bílskily við allar íbúðir að þinghólsbraut.

Svafr skulu rúmast innan ytri byggingareit nýbygginganna.

Svafr skulu rúmast innan ytri byggingareit nýbygginganna.

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

Heimilt að hafa heila potta með læstri örggshifli á séráfnafatletum.

Heimilt er að hafa einhalla þak.

Byggingarmagn, hámark.

- A rými 1.500,0 m²
- B-rými 1.60,0 m²

Byggingarrellur Þinghólsbraut 91-93.

Heimilt er að reisa staðlað fjölbýlishús 2-5 hæðir með 49 íbúðum.

Tvö lyftu og stigahús skulu vera staðsett innan reitsins.

Stigahús og lyfta skal tengjast að sameiningu í kjallara og að blakjallara.

Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftu og stigahús.

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

Heimilt er að hafa þaksvallir á 3.4. og 5.hæð á hluta þaks aðliggjandi hæða.Á þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri örggshifli.

Svafr skulu rúmast innan ytri byggingareit nýbyggingar.

Heimilt er að stobvegir þá sérlega að Kársnesbraut (Borgarlínu) geti verið að lóðarmörkum vegna landhalla.

Þremur íbúðum á eftu hæðum getur fylgt lokað bílskily auk blaðstæðis.

Byggingarmagn, hámark.

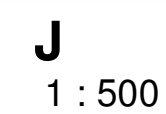
- A rými kj. 550,0 m²
- A rými oflj. 4.350,0 m²
- B-rými 580,0 m²

6.6. Aðkomu/innangangur í byggingar:

Innkeysla í bifreiðageymslu verður frá Bryggjuvör frá Bakkabraut á vesturlhuta lóðarinnar.

Aðkoma slökkviliðs er merkt á uppdrætti. Gert er ráð

BAKKABRAUT 2-4 OG BRYGGJUVÖR 1,2,3. ÞINGHÓLSBRAUT 77 SVÆÐI 13



SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

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.

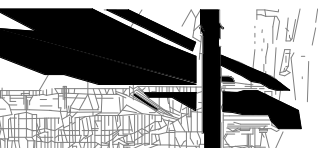
Tillagan var auglýst frá _____ 2021 með

athugasemdafresti til _____ 2021. Auglýsing um gildistöku

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

ATELIER ARKITEKTA s.lf.

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



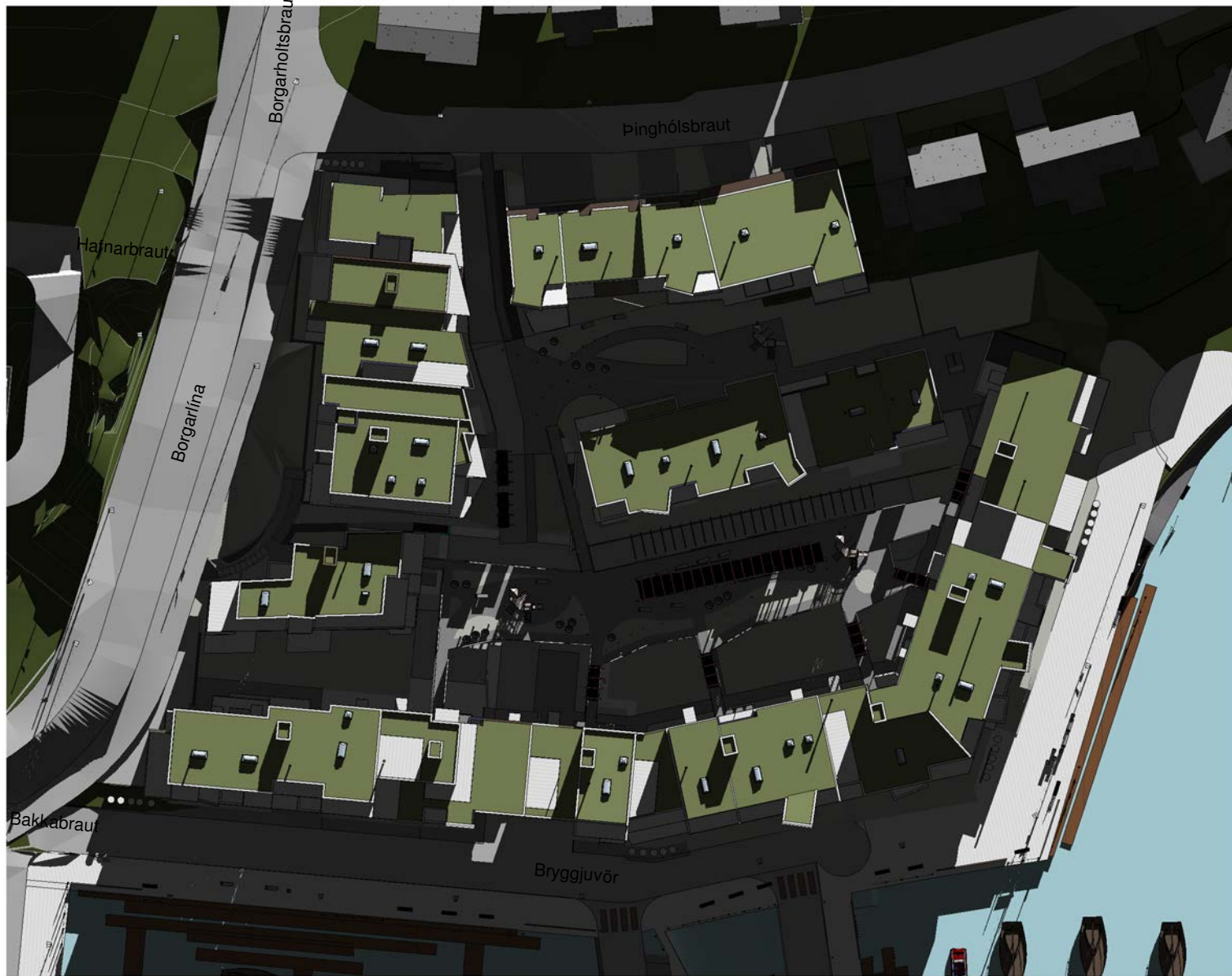
Reitur 13

Kársnes Kópavogur

Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi

DRÖG

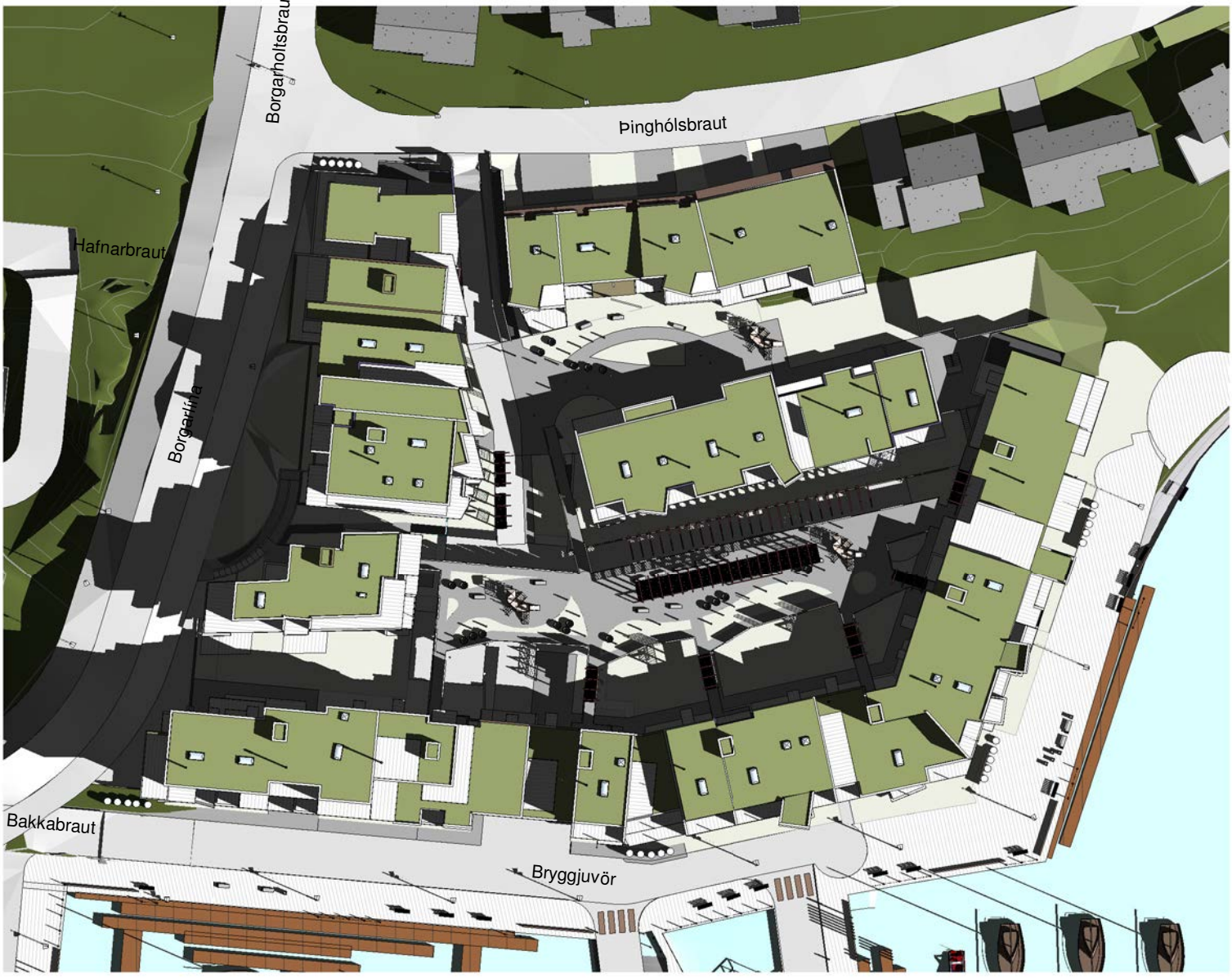
Dgs:	Br:
Dgs:	Br:
Dgs:	Br:



9.fyrir hádegi 20.mars



12 á hádegi 20.mars



3 eftir hádegi 20. mars



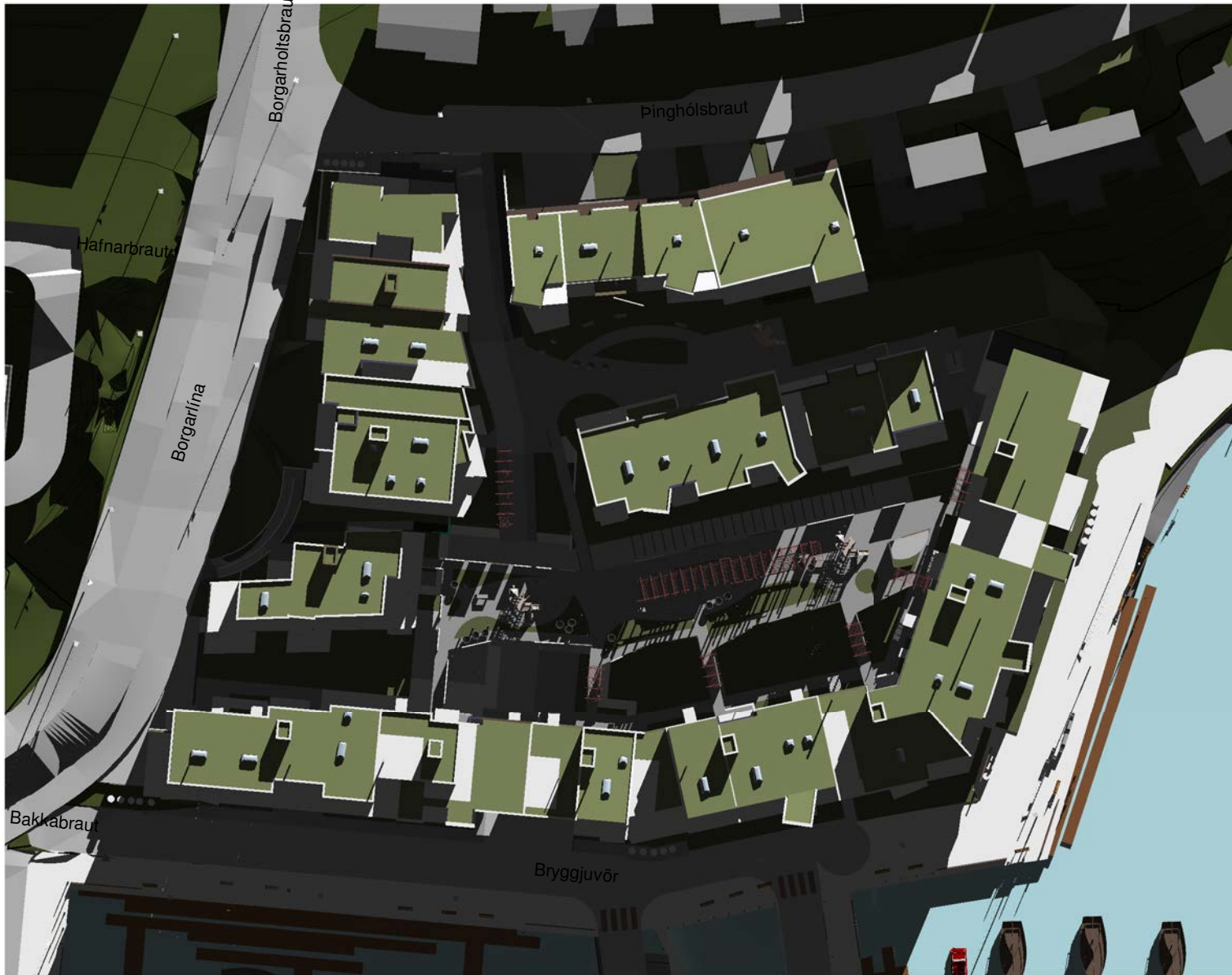
9 fyrir hádegi 21.júní



12 á hádegi 21. júní



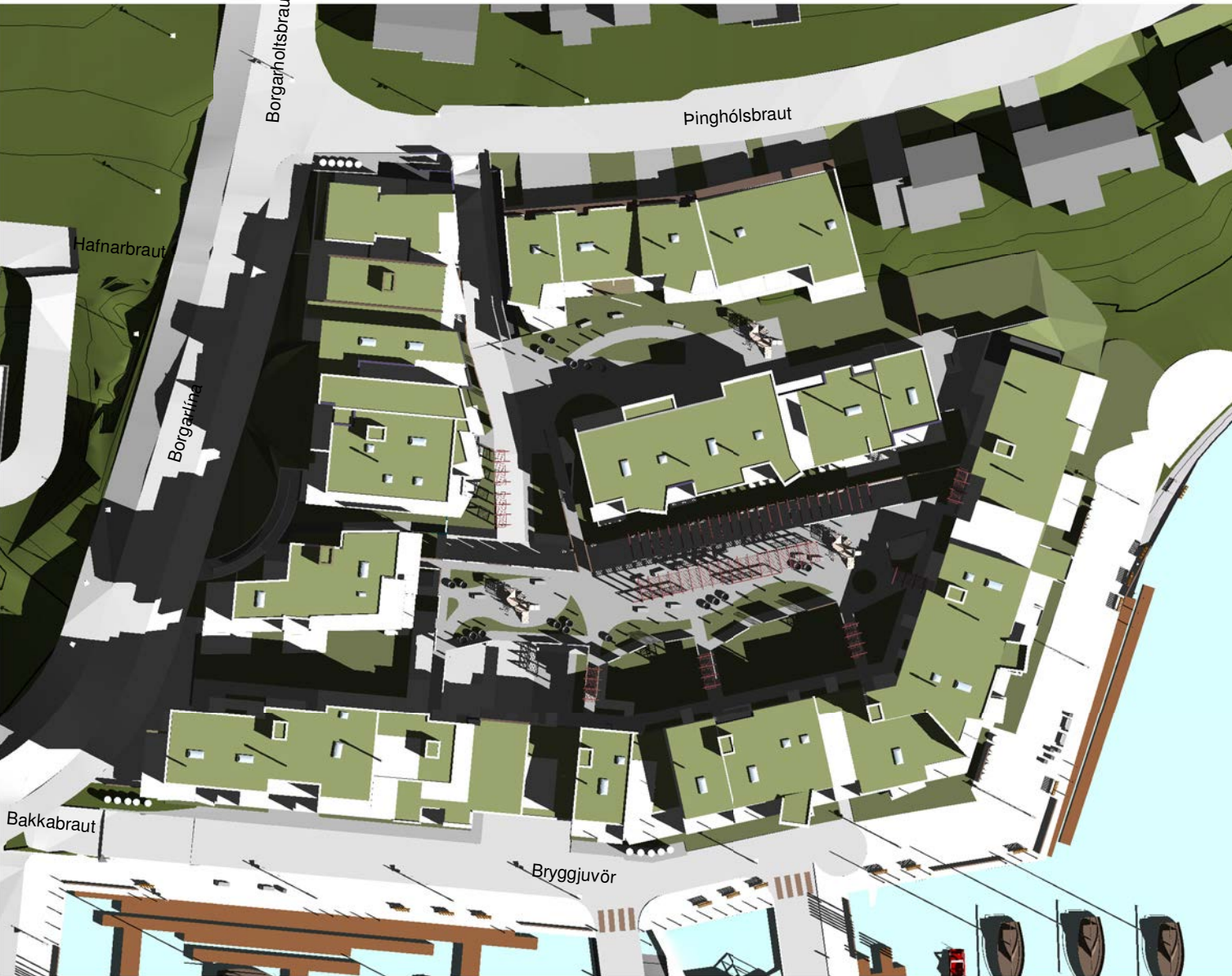
3 eftir hádegi 21.júní



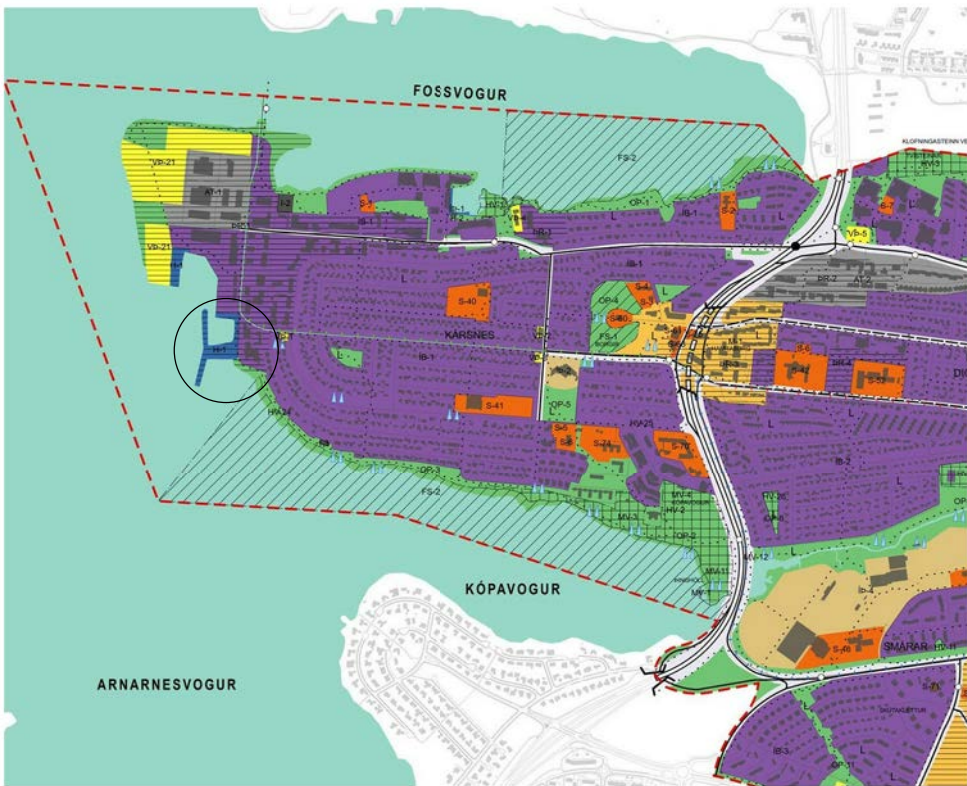
9 fyrir hádegi 22.september



12 á hádegi 22 september



3 eftir hádegi 22.september



HLUTI AF ADALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

	Mörk deiliskipulagssvæðis		Bilakjallari
	Núverandi lóðarmörk		Löðrétur byggingarreitir neðanjarðar
	Byggingarreitir /f/ sorp-djúpgama		Afmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í
	Breytt lóðarmörk		Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í
	Ytri byggingarreitir		Græn svæði
	Byggingarreitir kjallara		Bátaskýli aðstaða skáta
	Löðrét skipting hæða		Heilulögn Leðbrennandi lega stiga
	Bilastaði		Trjágróður staðsetning leiðbrennandi
	Sérnotaleitir 2.hæð		Umferð
	Heimilt niðurrif		Inn-útkrysla
	Byggingarreitir nýbygginga		Upphækkuð hjóla-, gönguleið, hraðahindrun
	Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga		Inngarður ofan við bilastaði ofanjarðar
	Mænisstefna		lega núverandi grjótgærs
	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 Tillagan var lögð fram í _____ þann 2021 var samþykkt í _____ þann 2021 og í _____ þann 2021. Tillagan var auglýst frá _____ 2021 með athugasemdafresti til _____ 2021. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2021.

ATELIER ARKITEKTA s.f.
Björn Skaptason
Bogurinn 3
Kl. 45021 3-0650
netfang

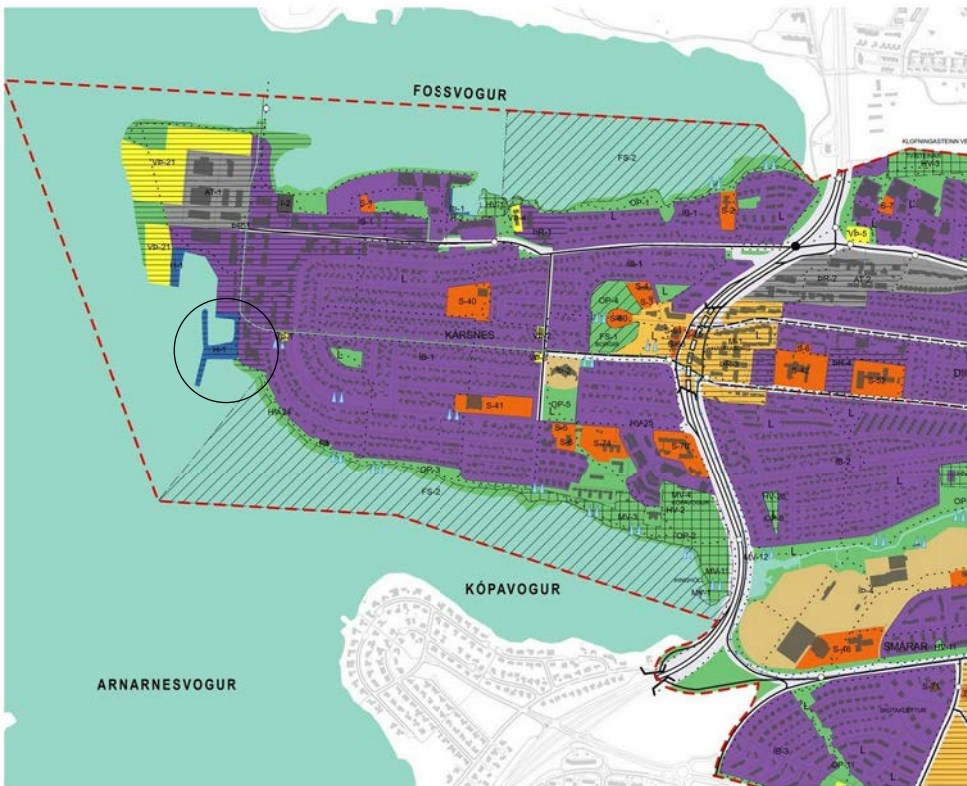
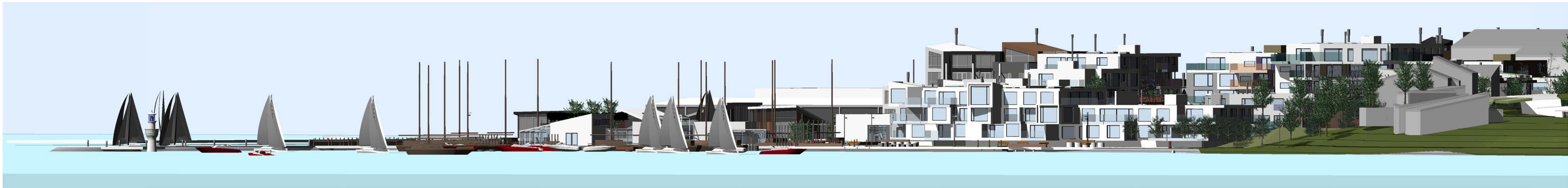
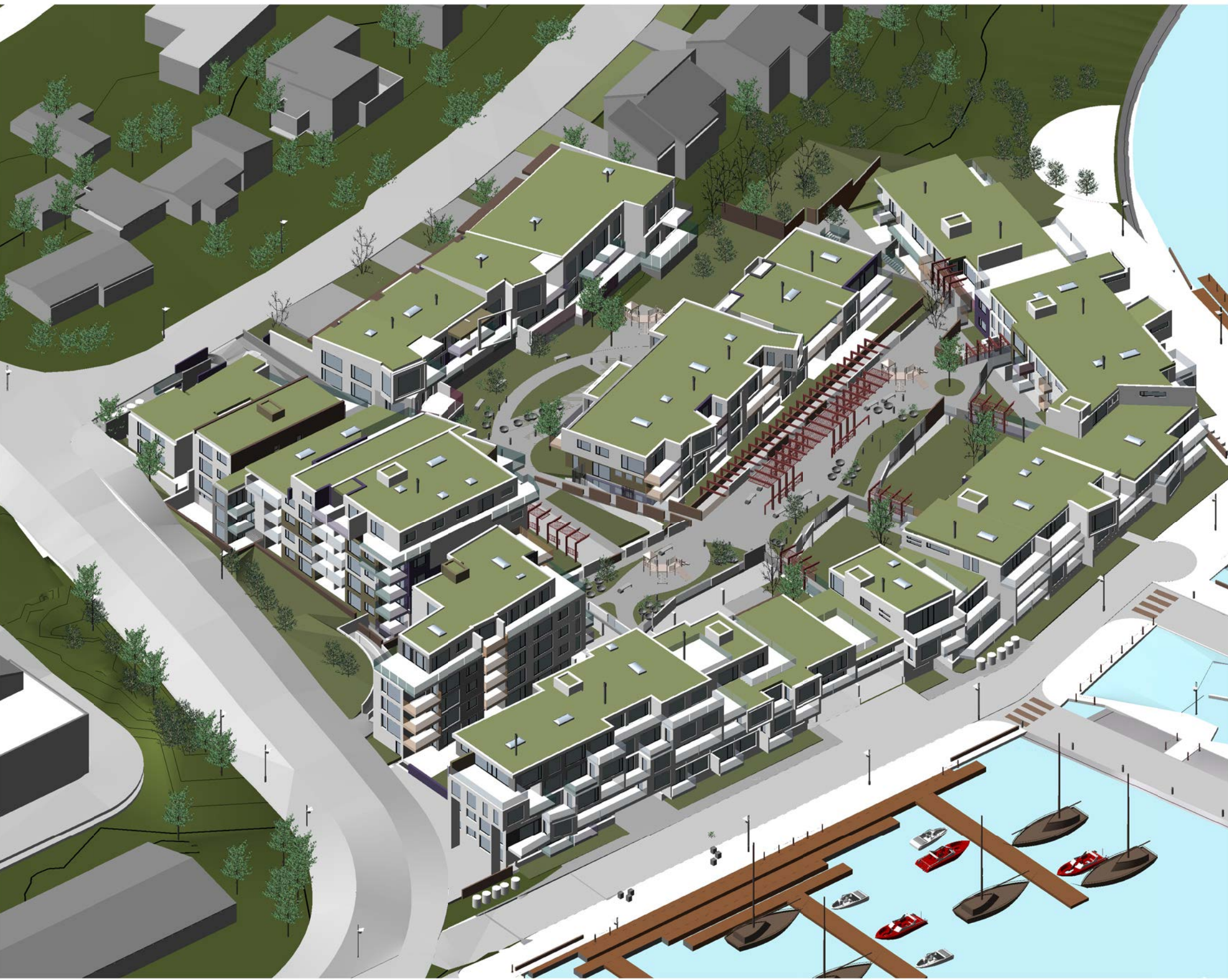
arkitekt fal
sími 5666680
gsm 6989977
bjorn@atelier.is

Reitur 13
Kársnes Kópavogur
Skuggavarp
Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi

Deiliskipulag	Áfangi
Landnr.: _____	Staðgr.: _____
Hönnun: Atelier arkitektar	Stj.: BS
Yfirfarið: BS	Teiknað: BS
Mvk: _____	Dgs: 01/09/21
V.nr: 20-003	Blað: 004
S.pykkt:	Björn Skaptason

Dgs: _____	Br: _____
Dgs: _____	Br: _____
Dgs: _____	Br: _____

Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi BAKKABRAUT 2-4 OG BRYGGJUVÖR 1,2,3. PINGHÓLSBRAUT 77 SVÆÐI 13



HLUTI AF ADALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040
SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

	Mörk deiliskipulagssvæðis		Bilskjallari
	Núverandi löðarmörk		Löðrætt 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 aðstaða skáta
	Löðrætt skipting hæða		Heilulögn Leifurinnandi lega stiga
	Bilastaði		Trjágróður staðsetning leiðbeinandi
	Sérnotafleir 2.hæð		Umferð
	Heimilt niðurrif		Inn-útteyrsla
	Byggingarreitir nýbygginga		Upphækkun hjóla- gönguleið, hraðahindrun
	Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga		Inngarður ofan við bilastaði ofanjarðar
	Mænisstefna		lega núverandi grjótgæðs
	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 Tillagan var lögð fram í _____ þann 2021 var samþykkt í _____ þann 2021 og í _____ þann 2021. Tillagan var auglýst frá _____ 2021 með athugasemdafresti til _____ 2021. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2021.

ATELIER ARKITEKTA slf.
Björn Skaptason arkitekt fal
Bogartun 3 sími 5666660
Kl. 45021 3-0650
netfang bjorn@atelier.is

Reitur 13
Kársnes Kópavogur
Skýringaruppdráttur
Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi

DRÖG

Deiliskipulag	Áfangi
Landnr.:	Staðgr.:
Hönnun: Atelier arkitektar	Stj: BS
Yfirfarið: BS	Teiknað: BS
Mvk: . . .	Dgs: 01/09/21
V.nr: 20-003	Blað: 005
S.þykkt:	Björn Skaptason

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