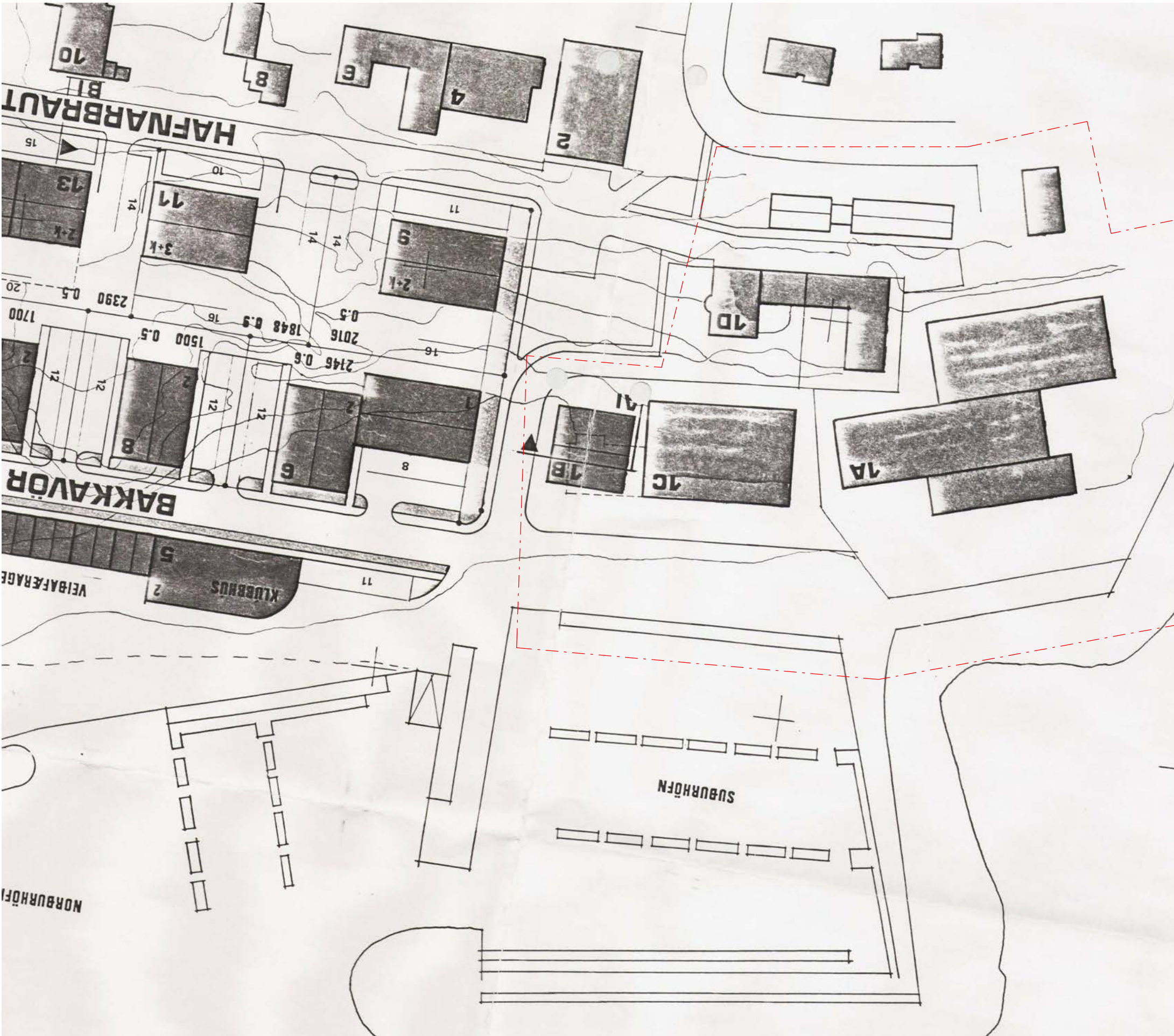


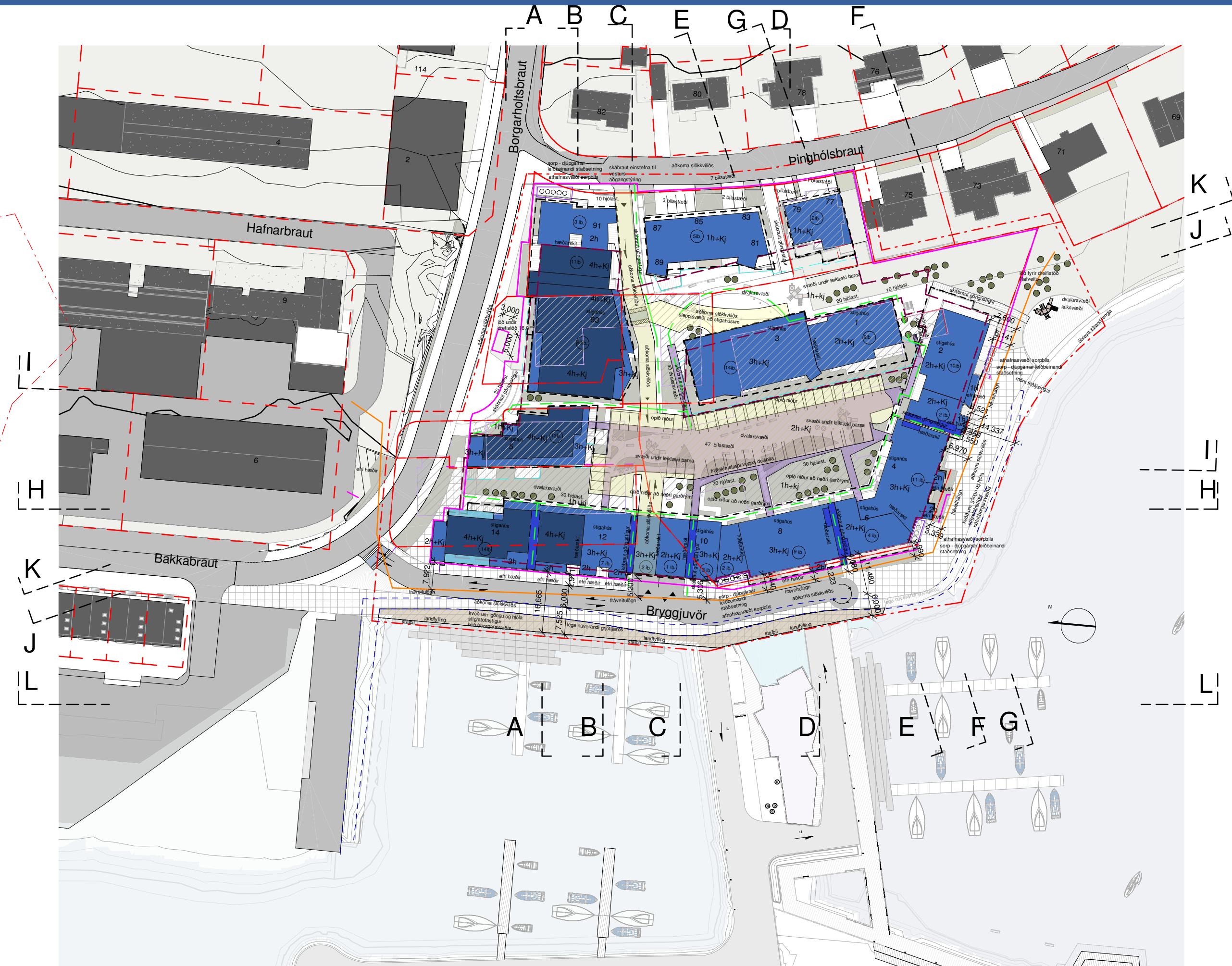
Kársneshöfn, Kópavogi - Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79 (reitur 13), tillaga að breyttu deiliskipulagi.



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. Lóðir innan svæðisins verða sameinaðar og löðarmörk breytast, núverandi hús verða rifin og byggðar verða 150 íbúðir á 2-4 hæðum. Gert er ráð fyrir bílajallara 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. Flist bílastæða verða í niðurgarfinni bílagæmslu með aðkomu frá Bryggjuvör. Gert er ráð fyrir 2 hjólastæðum á hverja íbúð.

2. Forsendur og fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Deiliskipulagsáttalan sem er skilgreint sem þróunarvæði er í samræmi við staðfest Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 en þar er m.a. fjallað um umrætt skipulagssvæði sem eitt af eldri athafnaforum Kópavogs. Svæðið er í aðalskipulagi einnig skilgreint sem hluti þróunarvæðis Kársness (PR-1) þar sem áhersla er lögð á uppbyggingu og þéttingu byggðar þar sem gert er ráð fyrir þéttri og víðvænni byggð með bláandi landnotkun athafna-svæðis, 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. Deiliskipulagsáttalan er í samræmi við deiliskipulagsáttal 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 bílajallara sem lendir innan núverandi löða sem og kostnaður vegna spennistöðvar, hækkun Bryggjuvöru og bættum sjóvörðum (stálpils og eða sjávarmargarós vestan Bryggjuvöru 8-14. Einnig gerð gönguþótt 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 lóðir 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. iðnaður	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 vegtingunni milli Borgarhólsbrautar og Bakkabrautar í norðri, fyrrihugaðs nýs hafnarhalls til vesturs og suðurs.

Með deiliskipulagsáttalinni 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 stæði. Vegna fyrrihugaðrar leigu Borgarinnu norðan skipulagssvæðisins skerdist núverandi löð Bakkabrautar 4 um 404,5 m² og Bryggjuvöru 2 um 202,8 m² Samtals 607,3 m²

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

Önnur löðarmörk eru óbreytt. Á skipulagssvæðinu norðanmegin við byggðina 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 bílajallara 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 hafnarhundur til þessurs 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 deiliskipulagsáttalinni er gert ráð fyrir að allar húsa- og safngötur verði 30 km götur og göðu aðgengi að almenningssvöðum og gönguælium. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 5.000 m² í atvinnuhúsnæði með stæðala umferðarskópum metna á 400 ferðir á sólarhring. Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 240 m² atvinnuhúsnæði með stæðala umferðarskópum metna á um 46 ferðir á sólarhring. (240x0,14x2x0,77). 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 (345x2,7x70%). Fyrir á svæðinu eru um 5.000 m² atvinnuhúsnæði sem verður ríð. (um 400 bílar á sólarhring). Heldisfölgum að frádröginni 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 eldra 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 bílajallara 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 óska eftir áfærðu Skipulagsstjórnar um hvort þar framkvæmdir falli undir lög um mat á umhverfisáhrifum sbr. viðauka 1, 11, 10.23 og eða II, 10.14. Einnig þarf að hafa samráð við Heilbrigðisráðið Hafnarjarðar og Kópavogssvæðis varðandi sameiningu efnis sem kann að verða notað úr husgrunnum og fylgst með að ekki sé um jarðvegsmengað efni að ræða.

Nánar er vísað í minnisblað frá verkfræðisstofnun Mannvít dags. 27. apríl 2022 og upplæft 21. nóvember 2022 sem fylgir deiliskipulagsáttalinni þar sem farið er fyrir möguleg umhverfisáhrif samfara þeirri breytingum sem skipulagsáttalin gerir ráð fyrir á svæði 13 sem og á öllu þróunarvæðinu. Þar er helst að nefna að áhrif á heilsu, hjólvist og tækniráðgjafi vegna aukinnar umferðar (540 bílar á sólarhring). Á völdum stöðum má bregðast við með lækun umferðarháða. Áhrif á samfélag er jákvæð í auknu framboði starfa á svæðinu.

4.3. Neikvæð áhrif:

Gera má ráð fyrir aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega um Bakkabraut þar sem ekki er inni í bílagæmslu. Umsagnir og greinargerðir hafa verið unnar af fagaðilum 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. Skipulagsáttalan:

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 samþykktir 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 byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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/bílskúri fyrir Hljóarsveit Skála í Kópavogi á reitnum hálfa. Almennir er uppbygging byggðarinnar lögð 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

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. Húsaðgerð og starfsemi.

Lagt er til að reisa lúðarbyggingar/fjölbýlishús, rafhús, þarhús, ásamt bilageymslu og geymslum í kjallara. Einnig er lagt til að reisa upphækkaban inná og vesturlitla lóðannar.

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 grunnflatar 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 mismótar og þannig ætlað að stuðla að fjölbreytileika í samsetningu lúða.

Eftirfarandi stærðir eru til viðmiðunar og mibást við bruttó flatarmál 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.

Heimilt verður að víkja 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.

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

Paksvalir eru heimlar, 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 lóðréttir 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 séráttatölafletir sem snúa inn í garðyrmin eða í norðurátt að Borgarinn, þá ber að sýna á aðalupprættum.

Lúðir á neðstu hæð með strandvegna lóðanna á lóðinni.

Innarmál lyftustokka má ná 3,80 metra frá gólfkotta efstu hæða. Reykháfar mega ná 1,60 metra frá þakbrún efstu hæða. Skyggni geta verið allt að 2,0 metrar þar sem það á við svæði og þakvalir efstu hæða.

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

Það á einnig við um skyggni við svæði efstu hæða.

Nánar fjallað um í sérskilmálum hvers stigahúss.

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

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

Heimildir utan byggingarreit:

Einstaka minniháttar mannvirki svo sem: skyggni, lyftustokkar, reykháfar og þakgluggar mega fara litlsháttar út fyrir byggingareit nýbyggjanna, það á einnig við um stöðvegna er myndar þar vegna landfalla á lóðinni.

Innarmál lyftustokka má ná 3,80 metra frá gólfkotta efstu hæða. Reykháfar mega ná 1,60 metra frá þakbrún efstu hæða. Skyggni geta verið allt að 2,0 metrar þar sem það á við svæði og þakvalir efstu hæða.

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

Það á einnig við um skyggni við svæði efstu hæða.

Nánar fjallað um í sérskilmálum hvers stigahúss.

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

Einnig er heimilt fyrir að byggja **upphækkad garðyrmin** á vesturlitla lóðannar til að skylla 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 verður þó að minnka eða fækka uppbotnum til að hagraða við uppsetu eða aðra uppbyggingu húsa.

Gert er krifa um vandad yfirbragð/einval húsliða og svæla en um leið að yfirbragð skapi eina sterka helld.

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

Uppbrót og fjölbreytni í yfirbragð/einvali skal aðallega vera í hæðir og stærri byggingarhlutum og vera í samræmi við lóðréttu og lærétta stóllum byggingarmassans. Þetta á aðallega við byggingarhluta á norðurhluta lóðanna.

Uppbrót og stóllur skal stuðla að fjölbreytileika umhverfisins og um leið draga sjónræm til umfangi hærra byggingarhluta.

Almennt skal notast við hvítu, gráu, svargráu og brún tóna lit á útvegjum, á þeim byggingum.

Litasamsetning byggingarinnar dregr dæm af nálægu þó sjónum og klettötta, grófbyggða ströndina, þ.e. djúpar blár sjávarflutur, hvítur litur frýssandi alda.

Litad gler má vera í allt að 30% svæla, sem endurspeglar regnboga vatns og sólar við sjávarsiðuna, gulu, fjólbáru og bláu. Almennt skal þó nota litad gler að inngróðum.

Almennt skulu húsin einangruð að utan og klædd viðhaldsfrum klæðningum.

Leyft verður að einangra að utan allt að 20% útvegja.

Pók 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.

Blakjallari/bilgeymsla/kjallari

Kjallari er heimlaður undir hluta af lóðinni, nýta má hann fyrir fylgrymi lúðanna og einnig sem bilgeymslu.

Blakjallari er á tveimur hæðarkotum er tengjast innbyrðis með skábrautum.

Aðkoma að kjallara er aðallega um lyftur og stigahús innan hvers byggingarreit nýbyggjanna.

Hluti lúða efstu hæða er heimilt að hafa lókuð blakjalli.

Hluti lúða getur einnig haft geymslur framman við bilastæði að blakjallaranum.

Nánar er gert grein frá því í sérskilmálum hvers byggingareits.

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

Núðir með viðmiðun bilastæði að lármarki 0,75 eða að hámarks 1,0 pr. lúðu miðað við stærð lúða. Gestastæði um 0,2 pr. lúðu samkv. blá og hlóast. Kópavogs Reiknað er með 1 hlóastæði pr. lúðu stæðast að blakjallara / 150 stöðum. Flest bilastæði fyrir lúðir verða á bilgeymslu, með aðkomu frá Bryggjuvör.

Gert verður ráð fyrir hleðslu rafhlöa og rafmagnshjóna á blakjallara.

Reikna skal með 1bæst pr lúðu sem er 3+ herbergi. Lúðir með blakjalli geta haft allt að 3 bæt. og stærri eignir geta haft 2 stæði.

Byggingarmagn blakjallara 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 lúðum.

Tvö lyftu og stigahús skulu vera staðsett innan reitsins.

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

Lúðir geta haft geymslur framman við bilastæði í efri blakjallara.

Lúðir á neðstu hæð hafa séráttatölaflet. Skjólveggir skulu klæðast sama yfirborðsefni og húsið.

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

Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbyggjanna, en leyflegt er þó að hafa 50% svæla að ytri byggingareit.

Stöðvegir við endahús mega fara út ytri byggingareit.

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

Byggingarmagn. hámark.

A rými kj. 2.250,0 m²

B rými kj. 350,0 m²

Byggingarreitir Stigahús Bryggjuvör 5.

Fjölbýlishús 4 hæðir með 13 lúðum.

Eitt lyftu og stigahús skal vera staðsett innan reitsins.

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

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

Lúðir á neðstu hæð hafa séráttatölaflet. Skjólveggir skulu klæðast sama yfirborðsefni og húsið.

Heimilt er að hafa þakvalir á 4. hæð, á þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishliði.

Tveimur lúðum á eftu hæðum getur fylgt lókuð blakjalli auk bilastæðis.

Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbyggjanna.

Byggingarmagn. hámark.

A rými kj. 300,0 m²

A rými kj. 1.600,0 m²

B rými kj. 200,0 m²

Byggingarreitir Stigahús Bryggjuvör 2.

Fjölbýlishús 2 hæðir auk kjallara með 10 lúðum.

Tvö lyftu og stigahús mega vera staðsett innan reitsins.

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

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

Heimilt er að hafa þakvalir á 4. hæð, á þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishliði.

Tveimur lúðum á eftu hæðum getur fylgt lókuð blakjalli auk bilastæðis.

Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbyggjanna.

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

Skjólveggir skulu einungis taka stefnu þvert fyrir svalir samsíða víðkomandi húsgalli, þannig þeir birgi ekki útsýni húsa innar á lóðinni. Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftur og stigahús.

Heimilt er að hafa þakvalir á 4. hæð, á þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishliði.

Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbyggjanna.

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

Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbyggjanna.

Tveim lúðum á eftu hæðum getur fylgt lókuð blakjalli auk bilastæðis.

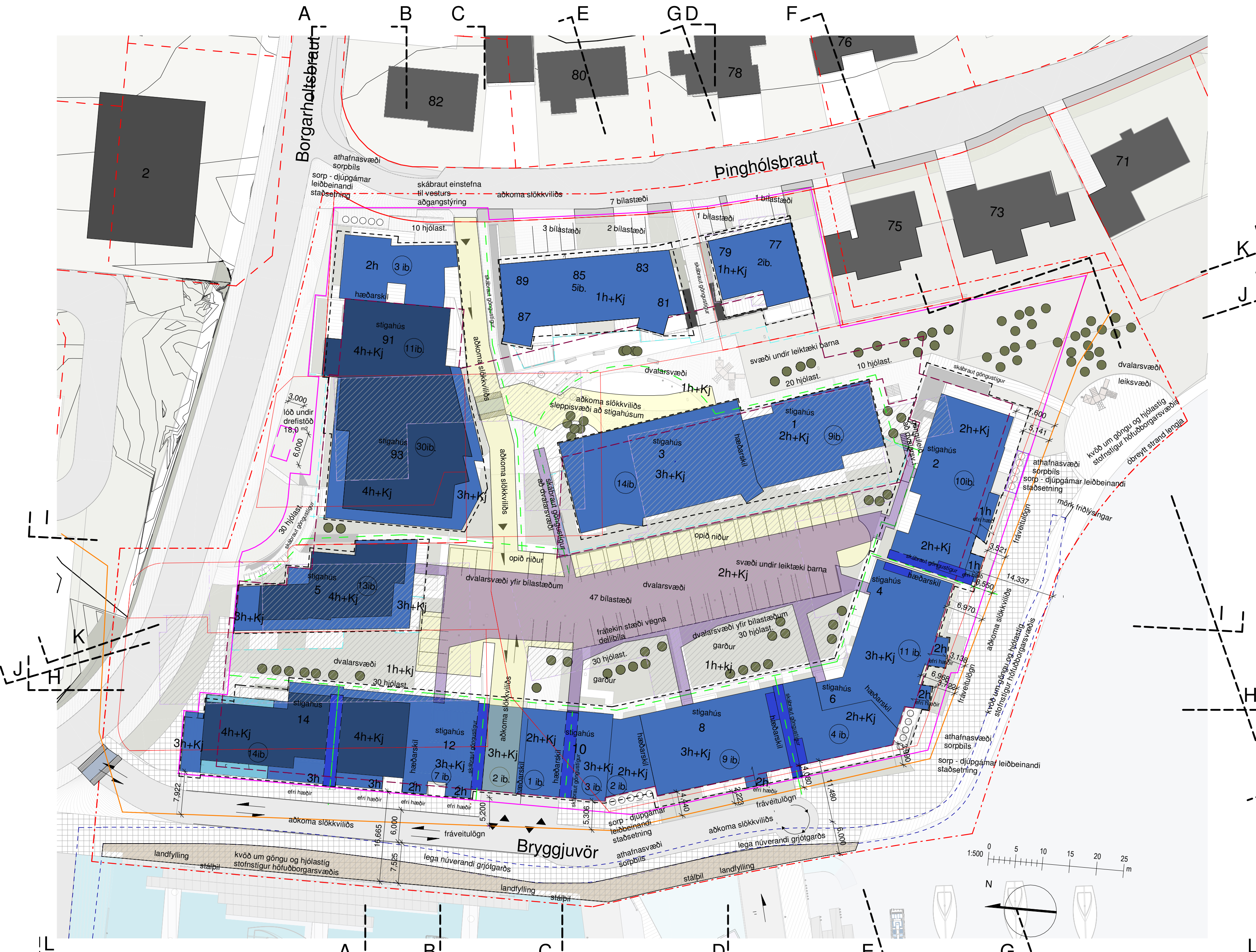
Heimilt er að hafa einhalla þak á útstæðum byggingarhluta.

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 BRYGGJUVER 1,2,3. ÞINGHÓLSBRAUT 77,79 1:500

Byggingarreitir Þinghólsbraut 77-79.

Því rafhúsum með 5 íbúðum, og þarhúsum 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.

Í húsum er gert ráð fyrir 1 bilastæði við hverja íbúð. Heimilt er að hafa lókuð blakjalli við allar íbúðir að þinghólsbraut.

Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbyggjanna.

Á jarðhæð hafa lúðir séráttatölaflet að innangri. Skjólveggir skulu klæðast saman yfirborðsefni og húsið.

Heimilt að hafa heita potta með læstri öryggishliði á séráttatölaflet.

Heimilt er að hafa einhalla þak.

Byggingarmagn. hámark.

A rými 1.280,0 m²

B rými 130,0 m²

Byggingarreitir Þinghólsbraut 91-93.

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 blakjallara.

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

Lúðir á neðstu hæð hafa séráttatölaflet. Skjólveggir skulu klæðast saman yfirborðsefni og húsið.

Heimilt er að hafa þakvalir á 4. hæð, á huta þak aðlöðandi hæða. Á þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishliði.

Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbyggjanna.

Heimilt er að stöðvegir þá sérlega að Kársnesbraut (Borgarinn) geti verið að lóðarmörkum vegna landfalla.

Tveimur lúðum á eftu hæðum getur fylgt lókuð blakjalli auk bilastæðis.

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 blakjallara.

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

Heimilt er að hafa þakvalir á 4. hæð, á þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishliði.

Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbyggjanna.

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

Skjólveggir skulu einungis taka stefnu þvert fyrir svalir samsíða víðkomandi húsgalli, þannig þeir birgi ekki útsýni húsa innar á lóðinni. Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftur og stigahús.

Heimilt er að hafa þakvalir á 4. hæð, á þaksvólum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishliði.

Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbyggjanna.

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

Svalir skulu rúmast innan ytri byggingarreit nýbyggjanna.

Tveim lúðum á eftu hæðum getur fylgt lókuð blakjalli auk bilastæðis.

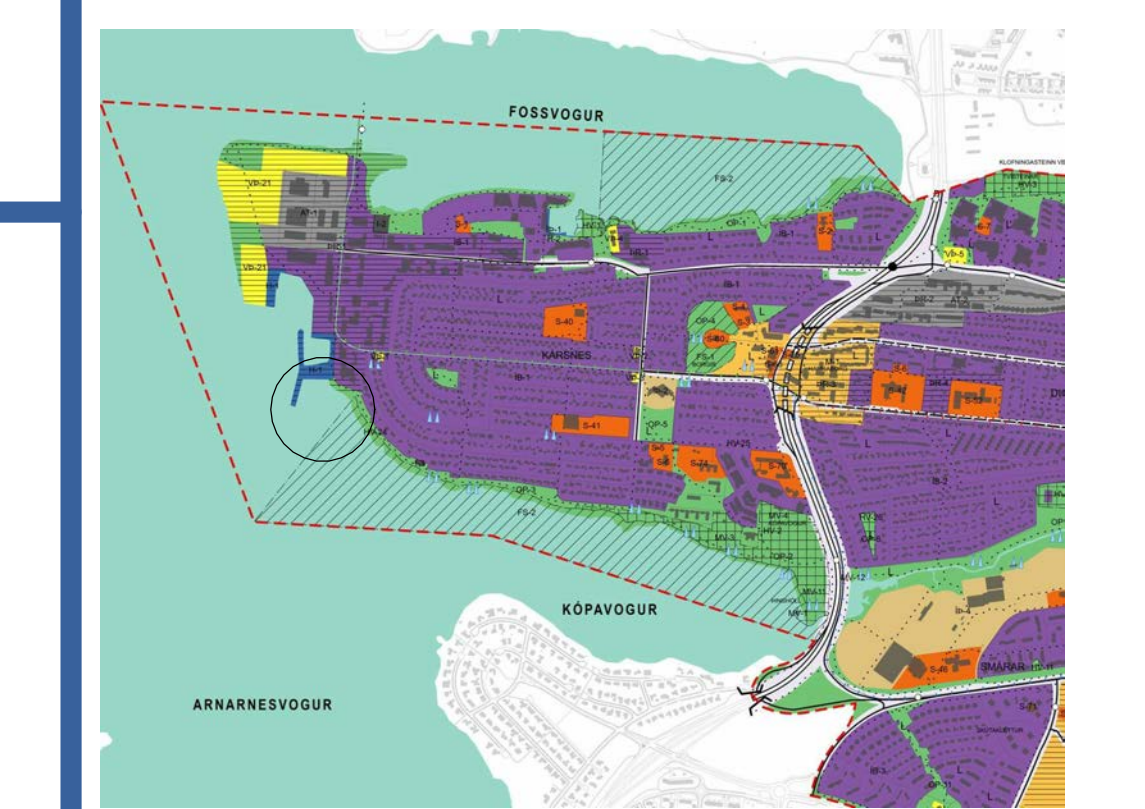
Heimilt er að hafa einhalla þak á útstæðum byggingarhluta.

Byggingarmagn. hámark.

A rými kj. 350,0 m²

A rými kj. 2.700,0 m²

B rými kj. 350,0 m²



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

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

	Mörk deiliskipulagssvæðis		Bilakjallari
	Núverandi lóðarmörk		Lóðréttir byggingarreitir neðanjarðar
	Byggingarreitir / sorp-djúpgárna		Afmörkun útlits nýbyggjanna sem ekki er snælt í fjær
	Breytt lóðarmörk		Byggingarreitir efstu hæða nýbyggjanna sem ekki er snælt í nær
	Ytri byggingarreitir		Græn svæði
	Byggingarreitir kjallara		Bátskýli aðbasta skáta
	Lóðrétt skipting hæða		Hellulögn lóðabíðandi lega stiga
	Bilastæði		Trjágróður staðsetning leiðbeinandi
	Sérnotatölafletir 2.hæð		Umferð
	Heimilt núðir		Inn-Útkeyrsla
	innri byggingarreitir nýbyggjanna		Upphækkuð hjóla- gönguleið, hraðahindrun fráveitulegn
	Byggingarreitir efstu hæða nýbyggjanna		innangarð ofan við bilastæði ofanjarðar, skábrautir
	Mænistefna efri hæða		lega núverandi grjótgarðs landfylling hjólastigur
	Núverandi byggingar		bilastæði ofanjarðar, skábrautir

ATELIER ARKITEKTA síf.

Bljón Skaptason arkitekt ísl.
Borgarinn 3, 4. hæð
Sími 5666880
Sími 5666877
Netfang bjorn@atelier.is

Dgs: 30-03-2022

Br: 07-12-2022

tnr: 002

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-deilo stjórnsýslunnar þann _____ 2022.

7.0. Skil á upprætti:

Leggja skal byggingarform fyrir skipulagsráði til afgreiðslu áðan en aðteikningar eru lagðar fyrir byggingarformum skilgáttu fram skráðaleikningu og útskýra hvernig hönnun og lagfærist er eftir að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlit húsa og lóðar á svæði 13. Vörð:

Aðreisa skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. – Hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blá 006). Notast skal við umhverfið og endinngörð byggingareits skil. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal að jafnhá vera með upprótt á 10 til 15 metra köllum. – Þakform byggingar er frjálst.

Byggingarformum skal leggja fram skráðaleikningu og útskýra hvernig hönnun og lagfærist er eftir að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlit húsa og lóðar á svæði 13. Vörð:

Aðreisa skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. – Hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blá 006). Notast skal við umhverfið og endinngörð byggingareits skil. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal að jafnhá vera með upprótt á 10 til 15 metra köllum. – Þakform byggingar er frjálst.

Byggingarformum skal leggja fram skráðaleikningu og útskýra hvernig hönnun og lagfærist er eftir að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlit húsa og lóðar á svæði 13. Vörð:

Aðreisa skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. – Hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blá 006). Notast skal við umhverfið og endinngörð byggingareits skil. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal að jafnhá vera með upprótt á 10 til 15 metra köllum. – Þakform byggingar er frjálst.

Byggingarformum skal leggja fram skráðaleikningu og útskýra hvernig hönnun og lagfærist er eftir að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlit húsa og lóðar á svæði 13. Vörð:

Aðreisa skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. – Hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blá 006). Notast skal við umhverfið og endinngörð byggingareits skil. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal að jafnhá vera með upprótt á 10 til 15 metra köllum. – Þakform byggingar er frjálst.

Byggingarformum skal leggja fram skráðaleikningu og útskýra hvernig hönnun og lagfærist er eftir að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlit húsa og lóðar á svæði 13. Vörð:

Aðreisa skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. – Hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blá 006). Notast skal við umhverfið og endinngörð byggingareits skil. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal að jafnhá vera með upprótt á 10 til 15 metra köllum. – Þakform byggingar er frjálst.

Byggingarformum skal leggja fram skráðaleikningu og útskýra hvernig hönnun og lagfærist er eftir að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlit húsa og lóðar á svæði 13. Vörð:

Aðreisa skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. – Hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blá 006). Notast skal við umhverfið og endinngörð byggingareits skil. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal að jafnhá vera með upprótt á 10 til 15 metra köllum. – Þakform byggingar er frjálst.

Byggingarformum skal leggja fram skráðaleikningu og útskýra hvernig hönnun og lagfærist er eftir að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlit húsa og lóðar á svæði 13. Vörð:

Aðreisa skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. – Hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blá 006). Notast skal við umhverfið og endinngörð byggingareits skil. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal að jafnhá vera með upprótt á 10 til 15 metra köllum. – Þakform byggingar er frjálst.

Byggingarformum skal leggja fram skráðaleikningu og útskýra hvernig hönnun og lagfærist er eftir að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlit húsa og lóðar á svæði 13. Vörð:

Aðreisa skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. – Hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blá 006). Notast skal við umhverfið og endinngörð byggingareits skil. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal að jafnhá vera með upprótt á 10 til 15 metra köllum. – Þakform byggingar er frjálst.

Byggingarformum skal leggja fram skráðaleikningu og útskýra hvernig hönnun og lagfærist er eftir að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlit húsa og lóðar á svæði 13. Vörð:

Aðreisa skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. – Hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blá 006). Notast skal við umhverfið og endinngörð byggingareits skil. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal að jafnhá vera með upprótt á 10 til 15 metra köllum. – Þakform byggingar er frjálst.

Byggingarformum skal leggja fram skráðaleikningu og útskýra hvernig hönnun og lagfærist er eftir að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlit húsa og lóðar á svæði 13. Vörð:

Aðreisa skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. – Hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blá 006). Notast skal við umhverfið og endinngörð byggingareits skil. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal að jafnhá vera með upprótt á 10 til 15 metra köllum. – Þakform byggingar er frjálst.

Byggingarformum skal leggja fram skráðaleikningu og útskýra hvernig hönnun og lagfærist er eftir að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlit húsa og lóðar á svæði 13. Vörð:

Aðreisa skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. – Hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blá 006). Notast skal við umhverfið og endinngörð byggingareits skil. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal að jafnhá vera með upprótt á 10 til 15 metra köllum. – Þakform byggingar er frjálst.

Byggingarformum skal leggja fram skráðaleikningu og útskýra hvernig hönnun og lagfærist er eftir að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlit húsa og lóðar á svæði 13. Vörð:

Aðreisa skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. – Hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blá 006). Notast skal við umhverfið og endinngörð byggingareits skil. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal að jafnhá vera með upprótt á 10 til 15 metra köllum. – Þakform byggingar er frjálst.

Byggingarformum skal leggja fram skráðaleikningu og útskýra hvernig hönnun og lagfærist er eftir að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlit húsa og lóðar á svæði 13. Vörð:

Aðreisa skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. – Hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blá 006). Notast skal við umhverfið og endinngörð byggingareits skil. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal að jafnhá vera með upprótt á 10 til 15 metra köllum. – Þakform byggingar er frjálst.

Byggingarformum skal leggja fram skráðaleikningu og útskýra hvernig hönnun og lagfærist er eftir að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlit húsa og lóðar á svæði 13. Vörð:

Aðreisa skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. – Hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blá 006). Notast skal við umhverfið og endinngörð byggingareits skil. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal að jafnhá vera með upprótt á 10 til 15 metra köllum. – Þakform byggingar er frjálst.

Byggingarformum skal leggja fram skráðaleikningu og útskýra hvernig hönnun og lagfærist er eftir að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlit húsa og lóðar á svæði 13. Vörð:

Aðreisa skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. – Hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blá 006). Notast skal við umhverfið og endinngörð byggingareits skil. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal að jafnhá vera með upprótt á 10 til 15 metra köllum. – Þakform byggingar er frjálst.

Byggingarformum skal leggja fram skráðaleikningu og útskýra hvernig hönnun og lagfærist er eftir að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlit húsa og lóðar á svæði 13. Vörð:

Aðreisa skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. – Hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blá 006). Notast skal við umhverfið og endinngörð byggingareits skil. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal að jafnhá vera með upprótt á 10 til 15 metra köllum. – Þakform byggingar er frjálst.

Byggingarformum skal leggja fram skráðaleikningu og útskýra hvernig hönnun og lagfærist er eftir að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlit húsa og lóðar á svæði 13. Vörð:

Aðreisa skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. – Hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blá 006). Notast skal við umhverfið og endinngörð byggingareits skil. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal að jafnhá vera með upprótt á 10 til 15 metra köllum. – Þakform byggingar er frjálst.

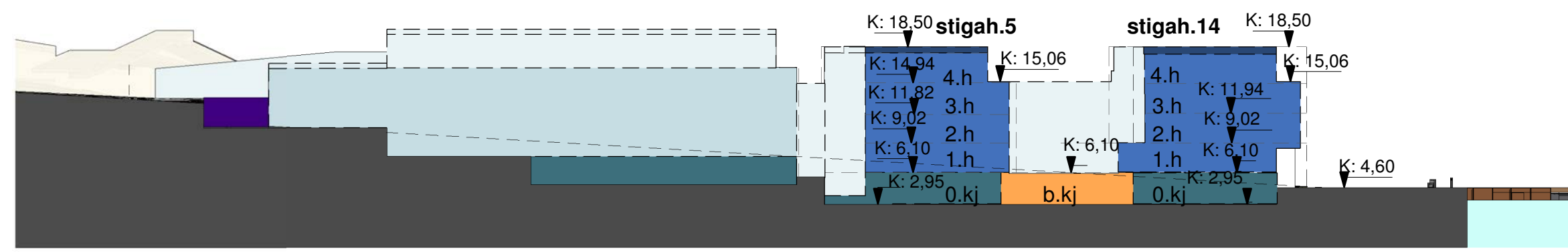
Byggingarformum skal leggja fram skráðaleikningu og útskýra hvernig hönnun og lagfærist er eftir að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlit húsa og lóðar á svæði 13. Vörð:

Aðreisa skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. – Hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blá 006). Notast skal við umhverfið og endinngörð byggingareits skil. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal að jafnhá vera með upprótt á 10 til 15 metra köllum. – Þakform byggingar er frjálst.

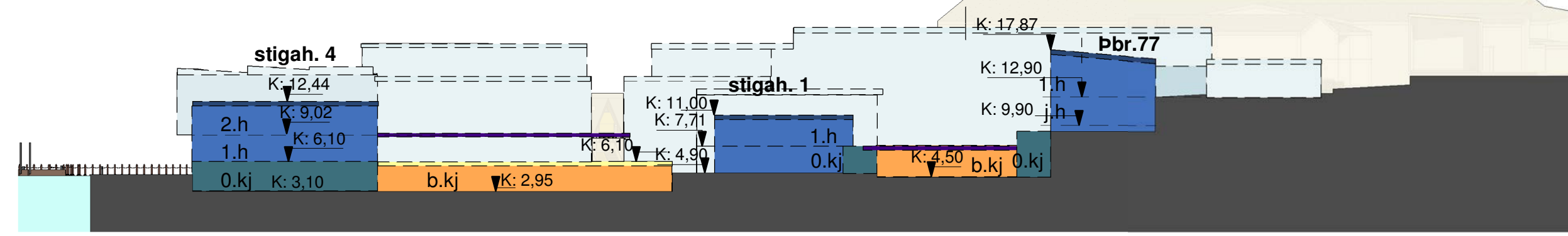
Byggingarformum skal leggja fram skráðaleikningu og útskýra hvernig hönnun og lagfærist er eftir að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlit húsa og lóðar á svæði 13. Vörð:

Aðreisa skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. – Hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blá 006). Notast skal við umhverfið og endinngörð byggingareits skil. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal að jafnhá vera með upprótt á 10 til 15 metra köllum. – Þ

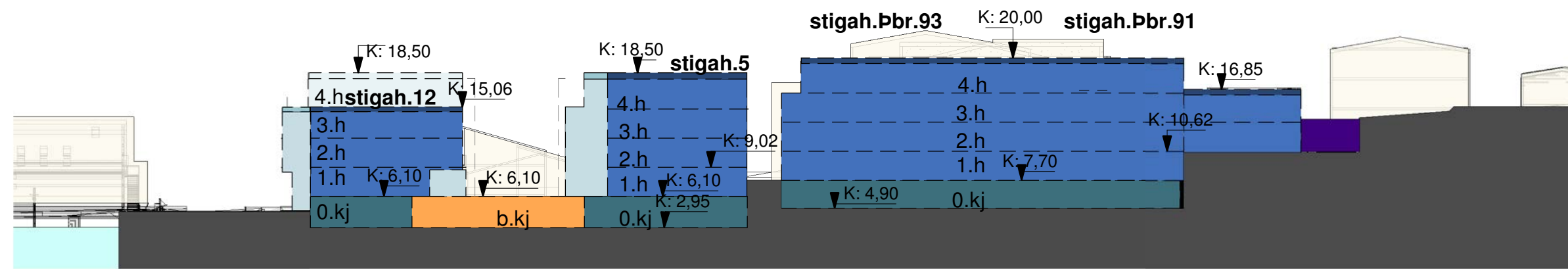
Kársneshöfn, Kópavogi - Bakkabraut 2 og 4, Bryggjjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79 (reitur 13), tillaga að breyttu deiliskipulagi.



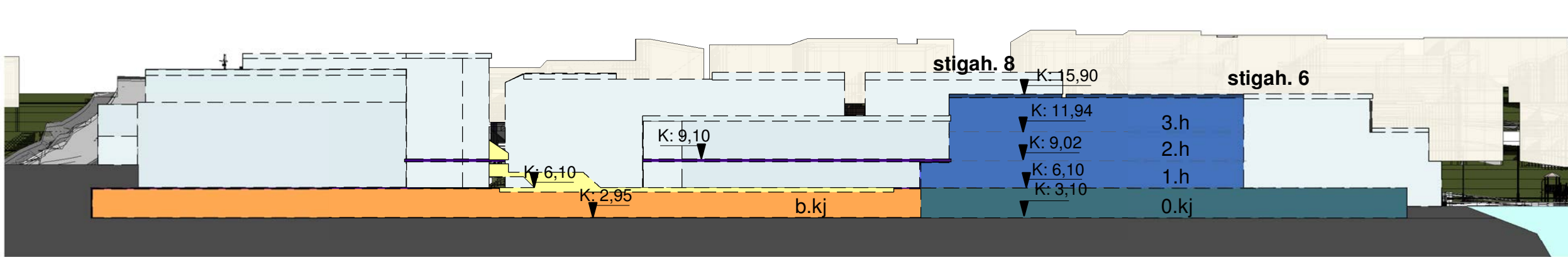
snið A
1 : 500



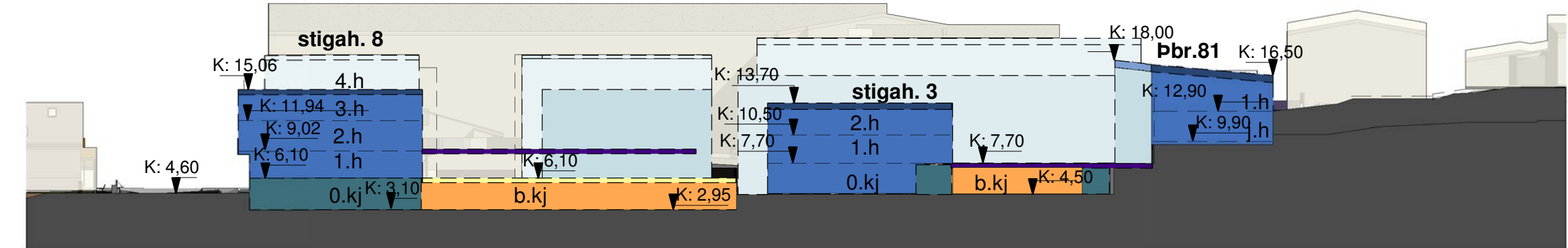
sniž G
1 : 500



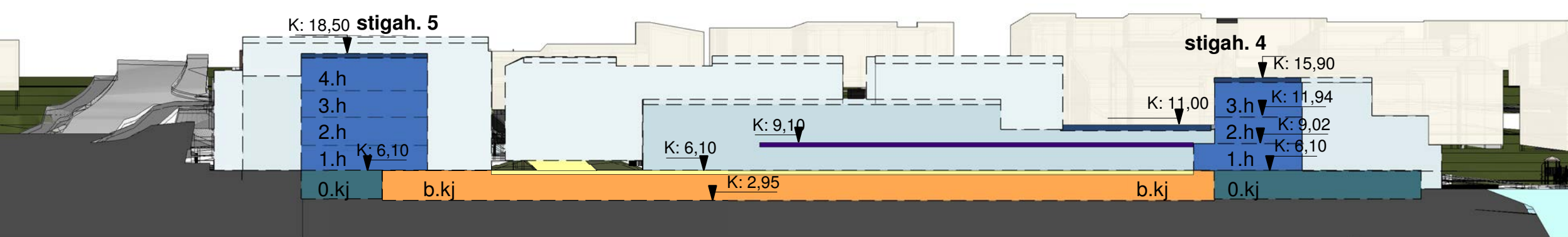
sniõ B
1 : 500



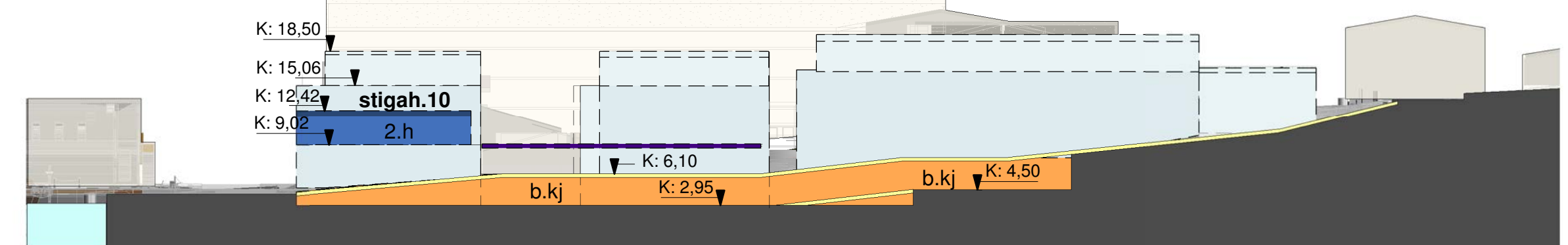
snið H
1 : 500



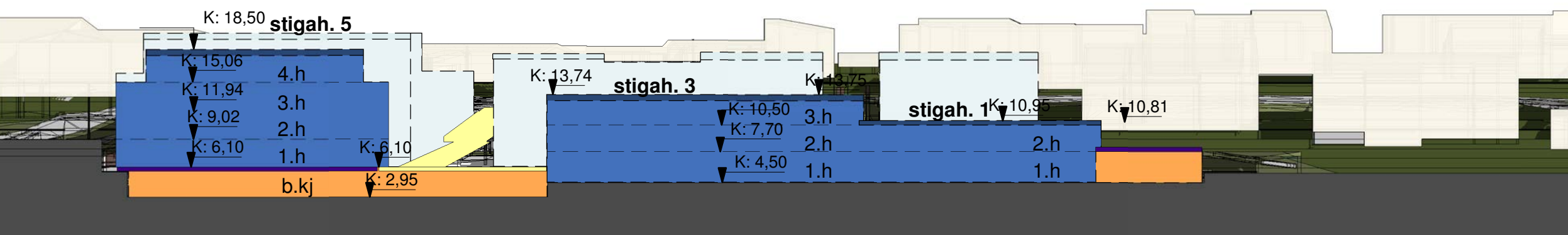
snið C
1 : 500



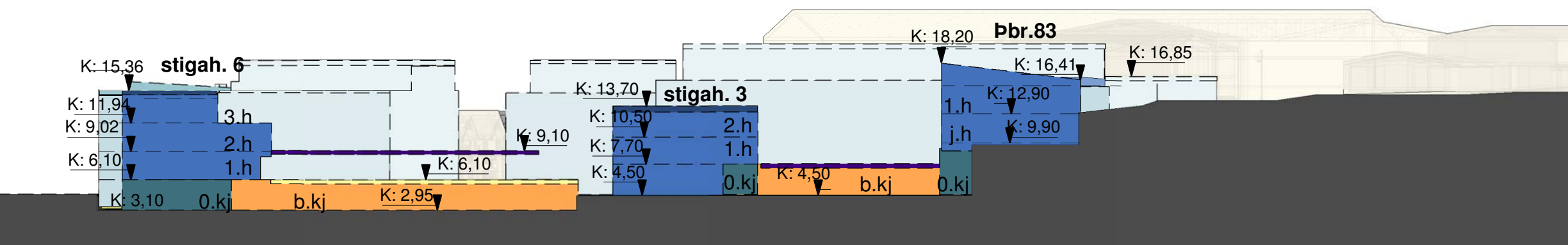
sniž I
1 : 500



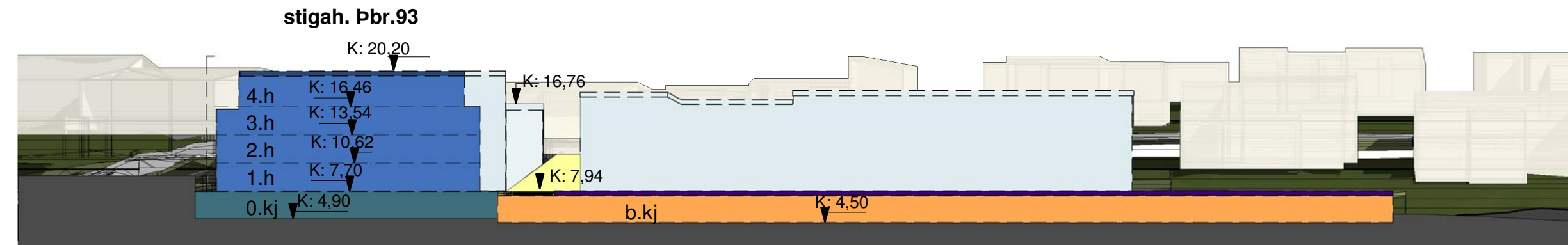
sniõ D
1 : 500



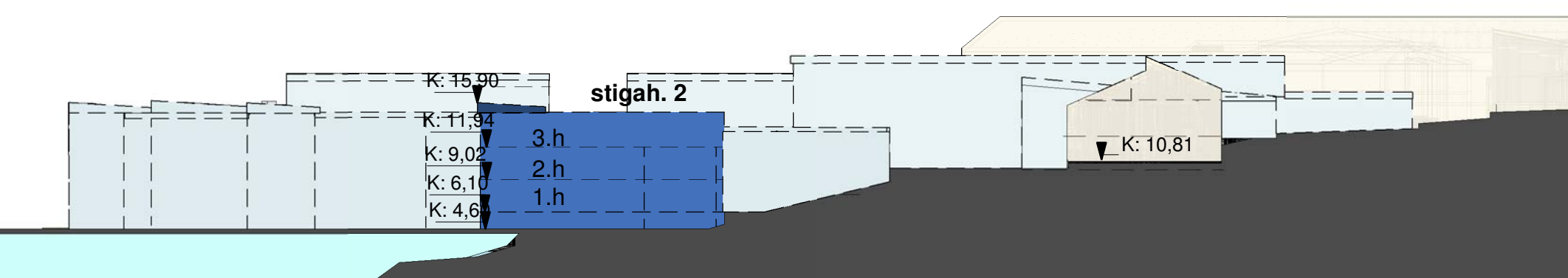
J
1 : 500



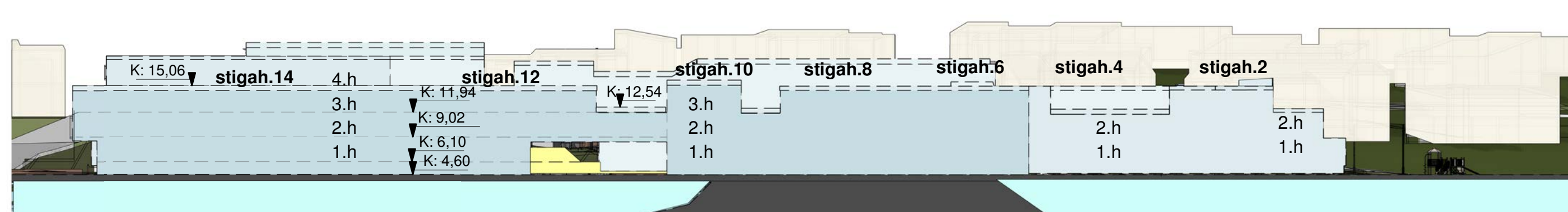
snið E
1 : 500



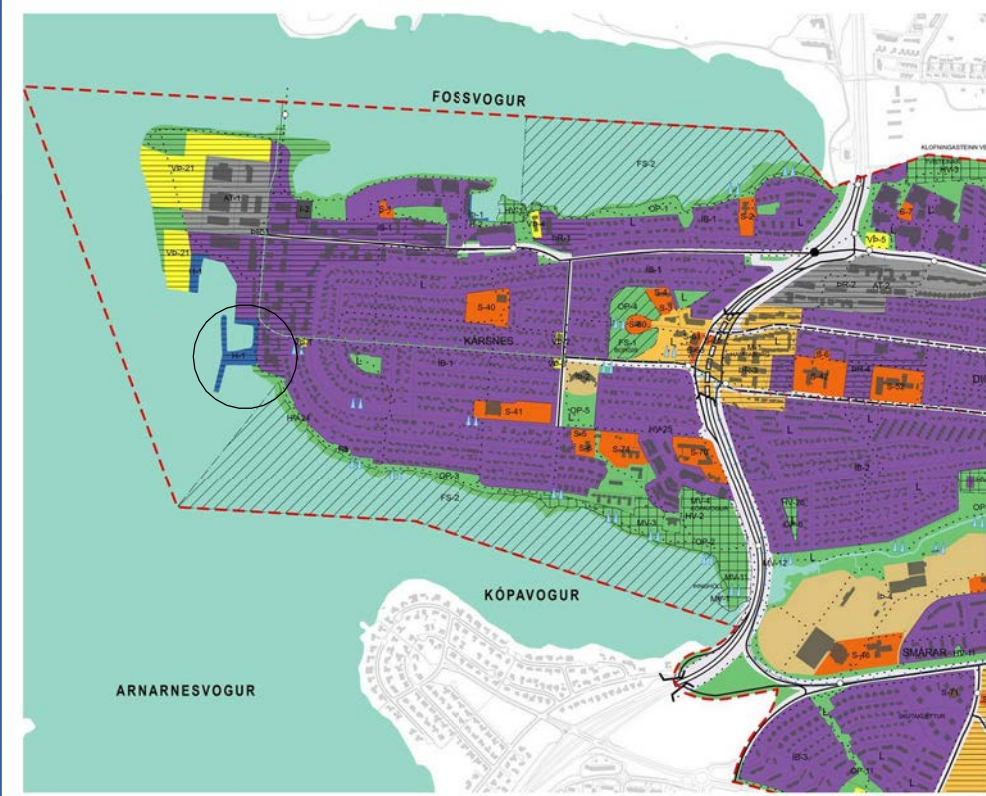
sniõ K
1 : 500



Sniðmynd F hæðarlega Þinghólsbraut 75



snið L
1 : 500



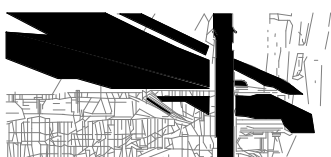
HLUTI AF AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040
staðfest 28. desember 2021

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 frávelutögn
	Byggingarreitur elstu hæða nýbygginga		inngarður ofan við blástæði ofanjarðar
	Mánisstefna efri hæða		lega núverandi grjótgarbs landfylling hjólastígur
	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 _____

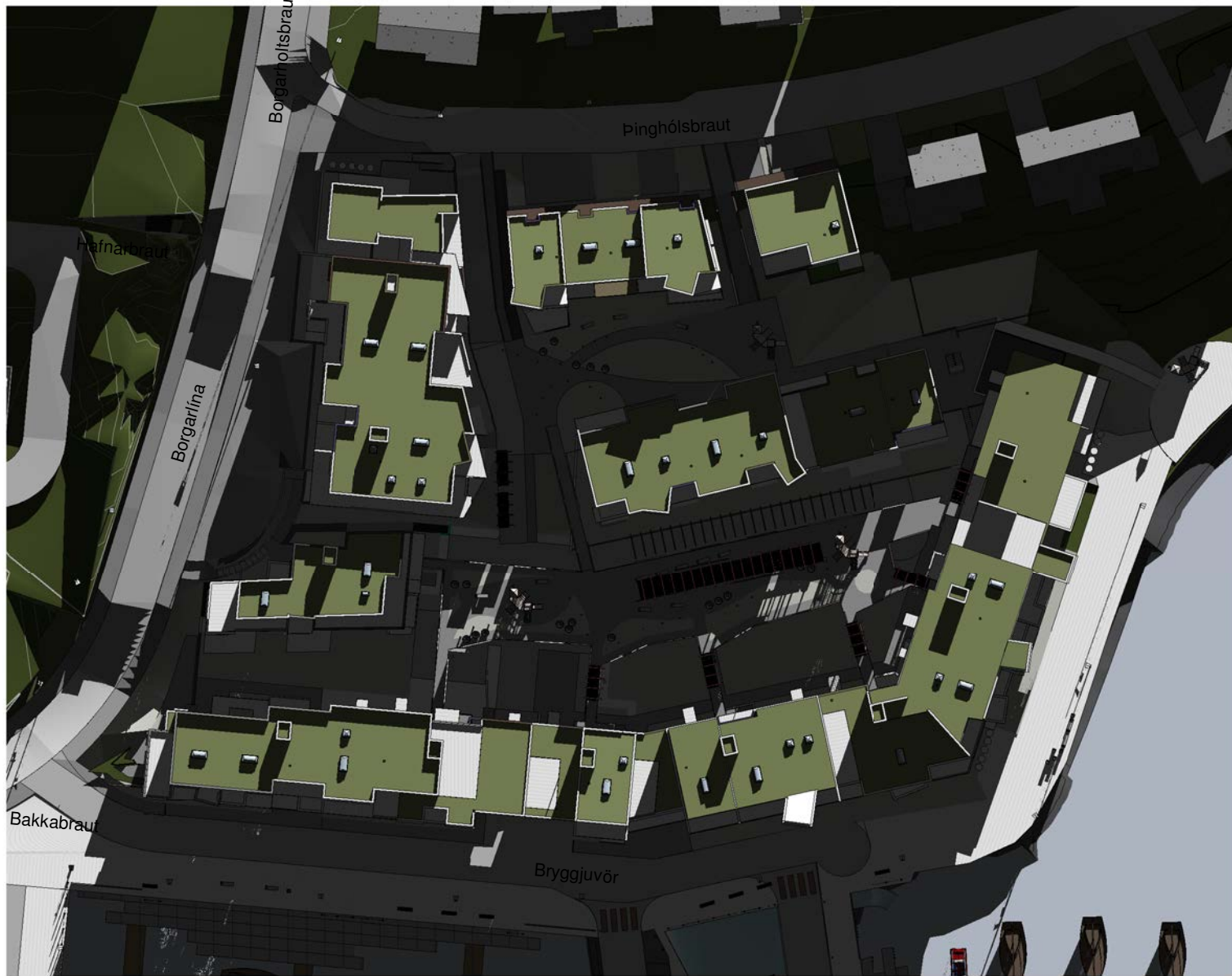
og í _____ þann 2022.

Tillagan var auglýst frá _____ 2022 með

athugasemdafresti til _____ 2022 Afnúsing um gildistöku

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

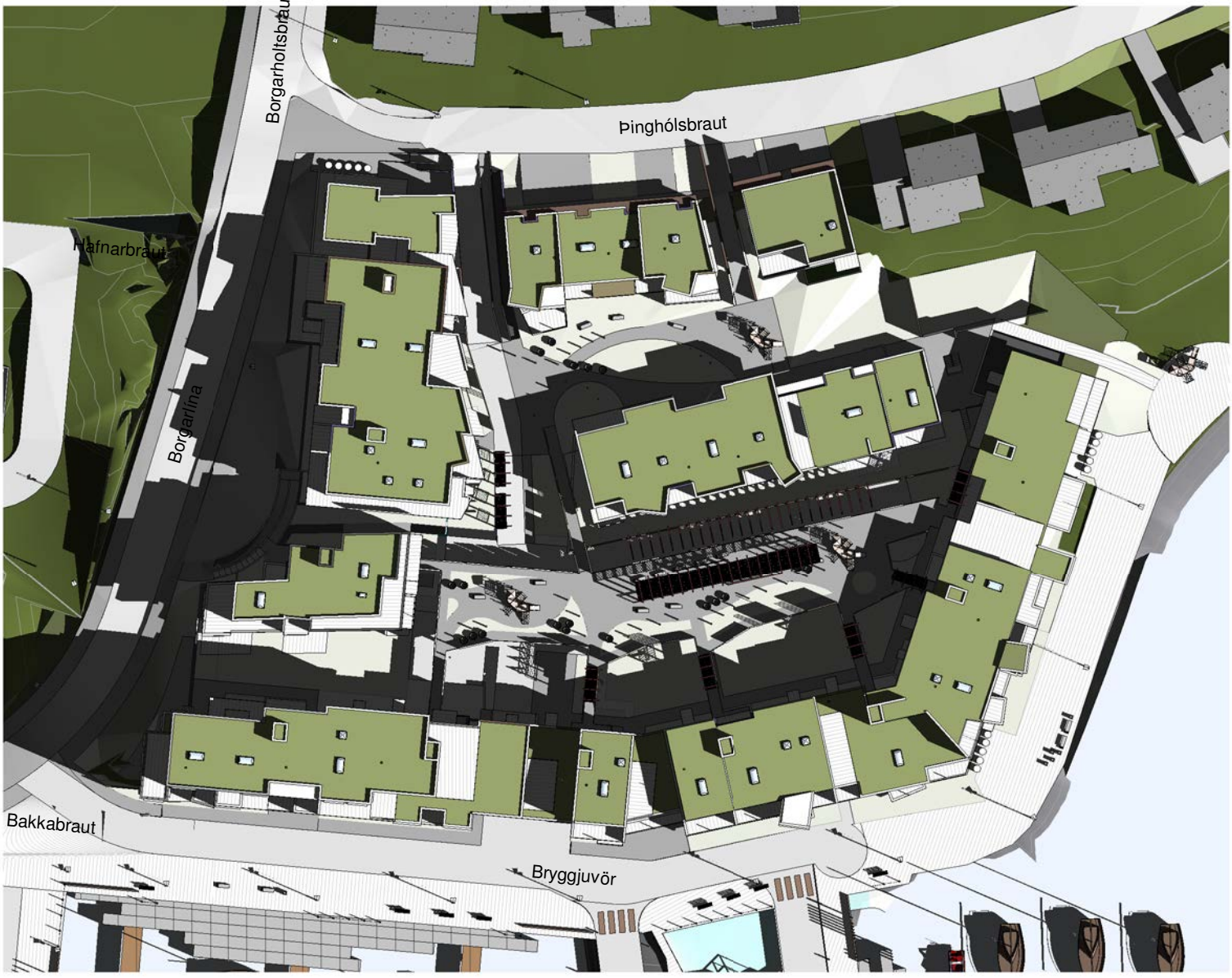
Kársneshöfn, Kópavogi - Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79 (reitur 13), tillaga að breyttu deiliskipulagi.



9.fyrir hádegi 20.mars



12 á hádegi 20.mars



3 eftir hádegi 20. mars



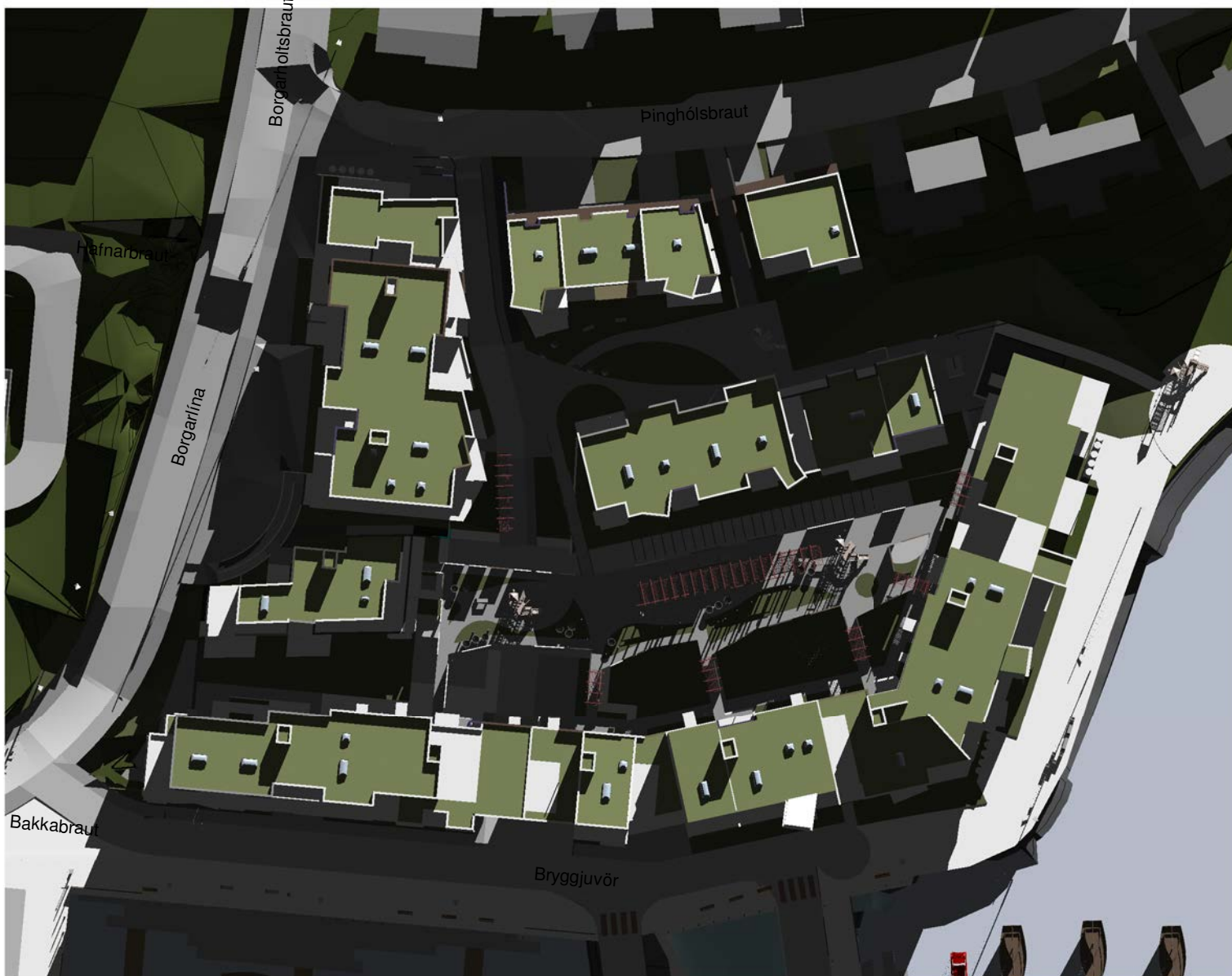
9 fyrir hádegi 21.júní



12 á hádegi 21. júní



3 eftir hádegi 21.júní



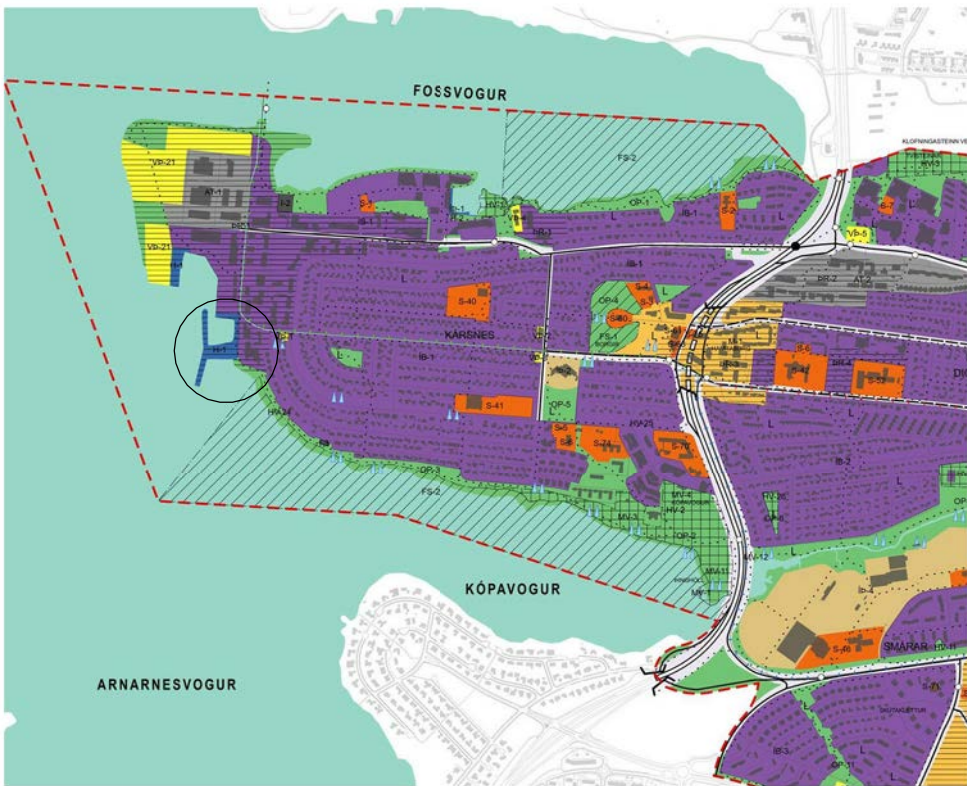
9 fyrir hádegi 22.september



12 á hádegi 22 september



3 eftir hádegi 22.september



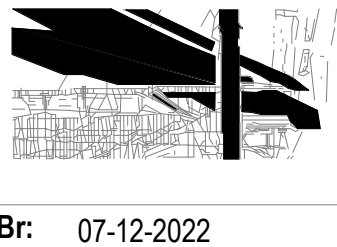
HLUTI AF ADALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040
staðfest 28. desember 2021

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

	Mörk deiliskipulagssvæðis		Blakjallari
	Núverandi lóðarmörk		Lóðréttur byggingarreitir neðanjarðar
	Byggingarreitir f/ sorp-djúpgráma		Afmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í fjór
	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 slf.
Blóm Skiptason
Bogartún 3
Kt. 4021 3-0650
netfang
arkitekt fal
sími 5666680
gsm 698977
bjorn@atelier.is

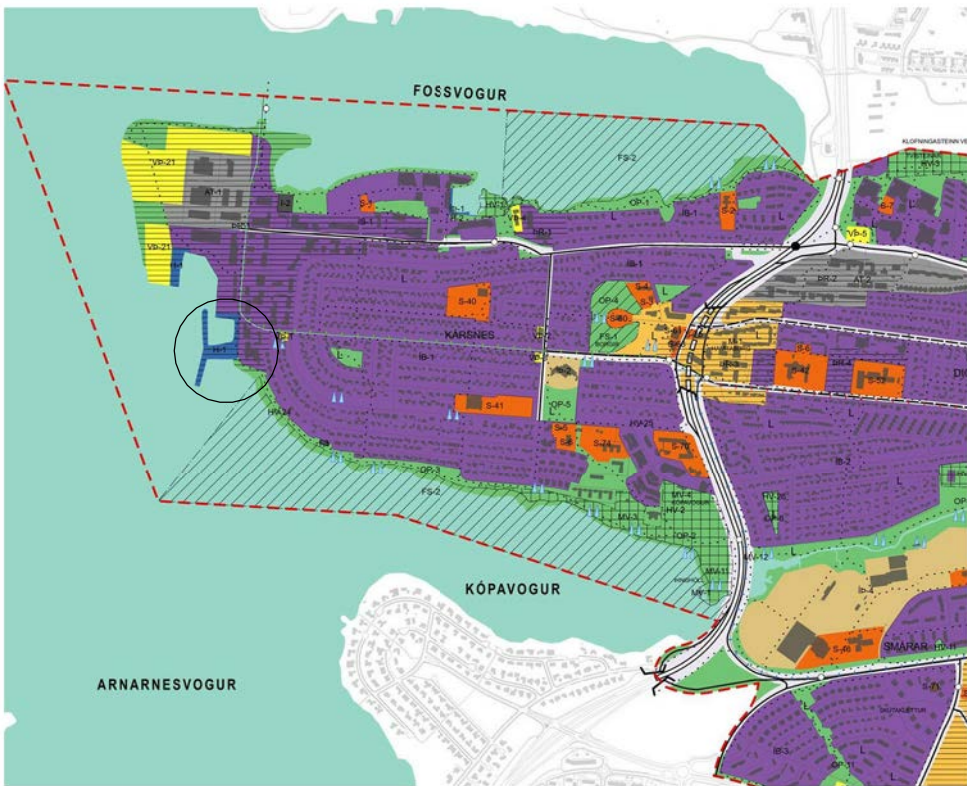
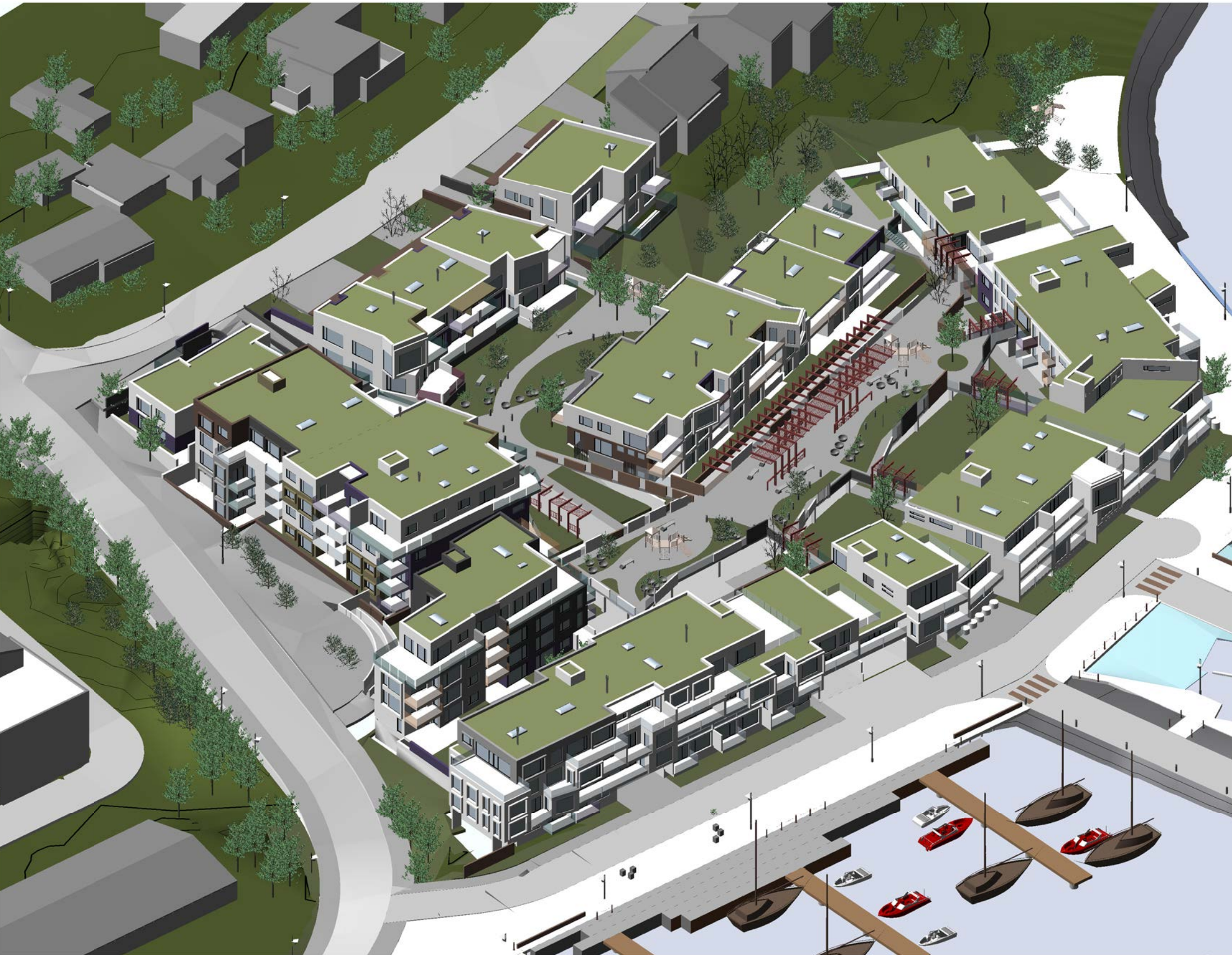


Dgs: 30-03-2022Br: 07-12-2022
tnr: 004

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 ADALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040
staðfest 28. desember 2021

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

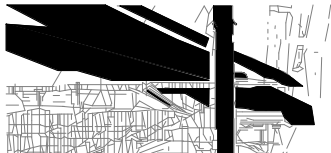
	Mörk deiliskipulagssvæðis		Bilakjallari
	Núverandi löðarmörk		Löðréttir byggingarreitur neðanjarðar
	Byggingarreitur f/ sorp-djúpgräma		Afmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í fjær
	Breytt löðarmörk		Byggingarreitur efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í nær
	Ytri byggingarreitur		Græn svæði
	Byggingarreitur kjallara		Bátaskýli abstaða skáta
	Löðrétt skipting hæða		Hellulögn Leiðbeinandi lega stiga
	Bilastæði		Trjágröður staðsetning leiðbeinandi
	Sérnotafleir 2.hæð		Umferð
	Heimilt niðurrif		Inn-útheysla
	innri byggingarreitur nýbygginga		Upphækkun hjóla- gönguleið, hraðahindrun fráveitilögn
	Byggingarreitur efstu hæða nýbygginga		inngröður ofan við bilastæði ofanjarðar
	Mannistefna efri hæða		lega núverandi grjótgærs landfylling hjólastigur
	Núverandi byggingar		bilastæði ofanjarðar, skábrautir



ATELIER ARKITEKTA slf.

Blóm Skaptason
Bogartún 3
Kt. 4501 3-0650
netfang

arkitekt fal
sími 5666660
gsm 5666677
bjorn@atelier.is



Dgs: 30-03-2022

Br: 07-12-2022
tnr: 005

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 athugasemdafresti til _____ 2022. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2022.

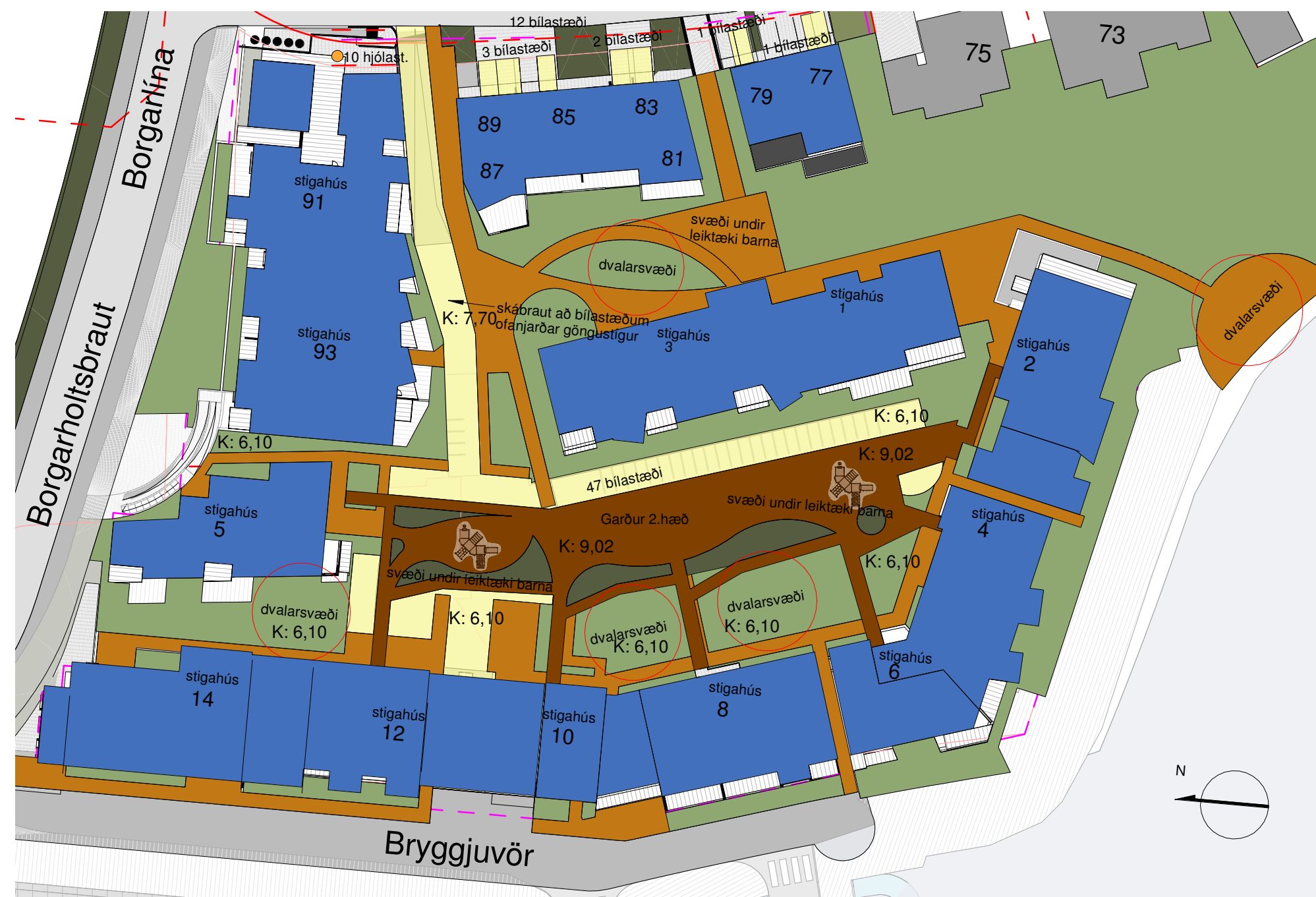
Kársneshöfn, Kópavogi - Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79 (reitur 13), tillaga að breyttu deiliskipulagi.



Skýringarmynd - kjallari_neðri og efri hluti bílarkjallara/skábrautir



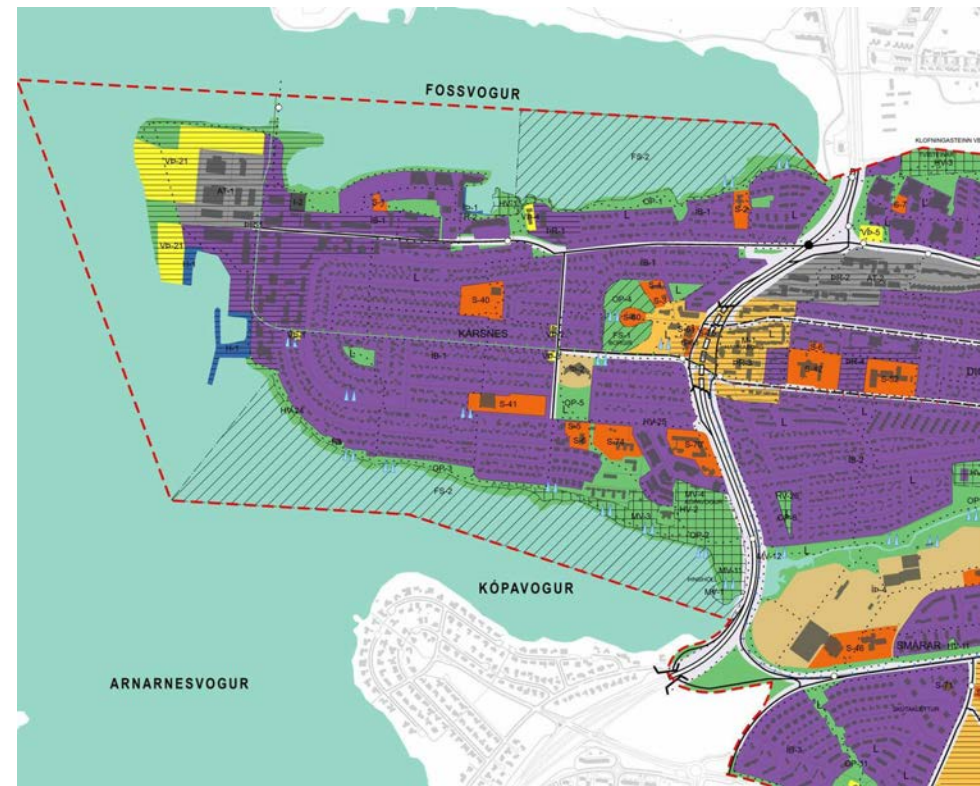
Skýringarmynd - 1.hæð_bílast. ofanjarðar/gögnust./dvalarsv.



Skýringarmynd - 2.hæð_garður/gögnustígar/dvalarsvæði

SKÝRINGAR SKÝRINGARMYND

- Nýbygging
- Bílastæði/skábrautir
- Hjól og vagnar
- Göngustígar / garður 2.hæð
- Græn svæði
- Hjólástæði



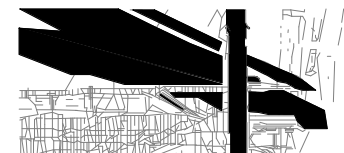
HLUTI AF AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040
staðfest 28. desember 2021

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Núverandi löðarmörk
- Byggingarreitir f/ sorp-djúpgáma
- Breytt löðarmörk
- Ytri byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara
- Löðrétt skipting hæða
- Bílastæði
- Sérnotafleir 2.hæð
- Heimilt niðurnif
- inni byggingarreitir nýbygginga
- Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga
- Mænisstefna efri hæða
- Núverandi byggingar
- Bílakjallari
- Löðréttur byggingarreitir neðanjarðar
- Afmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í fjar
- Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í nær
- Græn svæði
- Bátaskýli aðstaða skáta
- Hellulögn Leiðbeinandi lega stiga
- Trjágröður staðsetning leiðbeinandi
- Umferð
- Inn-útkerisla
- Upphækkuð hjóla-, gönguleið, hraðahindrun fráveitilögn
- inngráður ofan við bílastæði ofanjarðar
- lega núverandi grjótagarðs landfylling hjólastígar
- bílastæði ofanjarðar, skábrautir



ATELIER ARKITEKTA s.f.
Björn Skaptason arkitekt fal
Bogartún 3 sími 5666980
Kt.450213-0650 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 athugasemdafresti til _____ 2022. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2022.