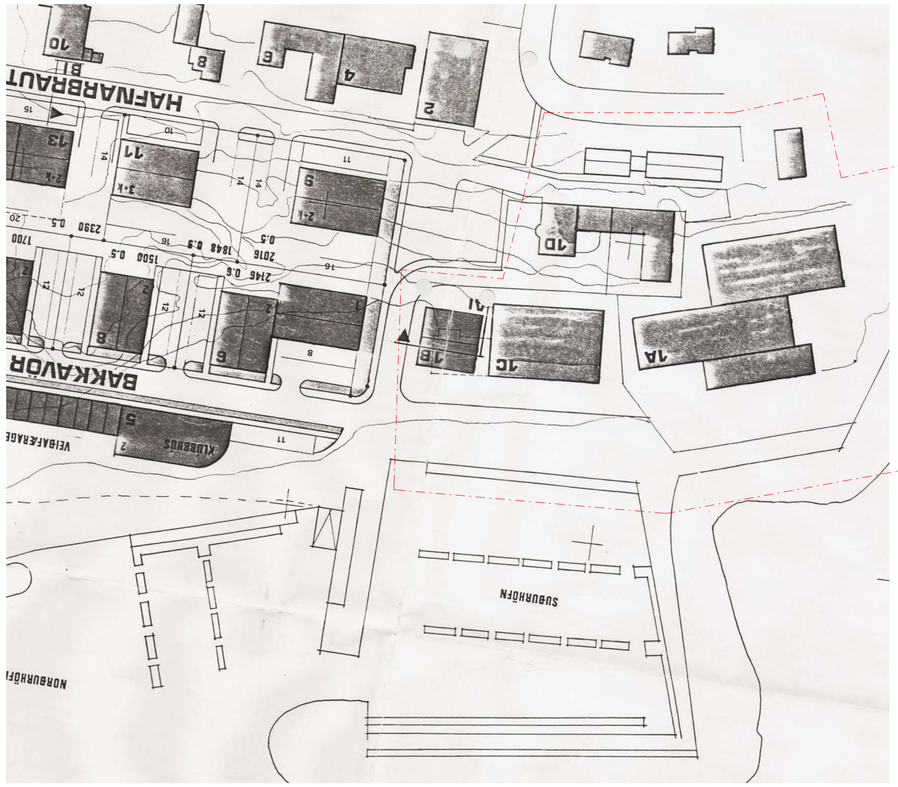
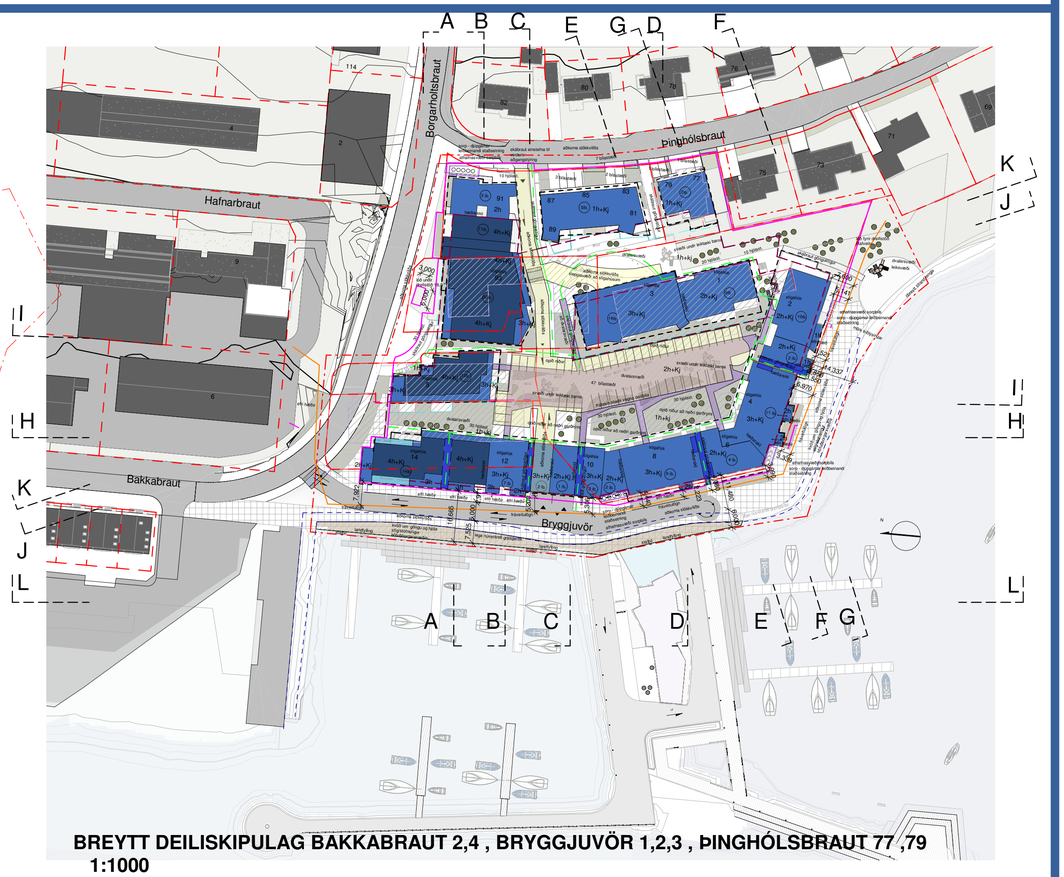
Kársneshöfn, Kópavogi — Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79 — (svæði 13), breytt deiliskipulag.



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



BREYTT DEILISKIPULAG BAKKABRAUT 2,4 , BRYGGJUVÖR 1,2,3 , ÞINGHÓLSBRAUT 77 ,79
1:1000

LOFTMYND AF SKIPULAGSSVÆÐI TEKIN 2020

Skipulagsgreinargerð.

1.Inngangur.

Í gildandi deiliskipulagi: Kársneshöfn Kópavogi, samþykkt í bæjarstjórn 23. janúar 1990 og staðfest af skipulagsstjóra ríkisins 19. mars 1990 koma fram lóðamörk, byggingarreitir og húsanúmer innan þess svæðis sem nær til lóðanna við Bryggjuvör 1a til d og Þinghólsbrautar 79. Með skipulaginu fylgja skipulagsskilmálar sambykktir í bæjarstjórn 23. janúar 1990. Þar kemur m.a. fram að austan Bakkabrautar er gert ráð fyrir fyrirtækjum tengdum sjávarútvegi. 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 lóðamörk breytast, núverandi hús verða rifin og byggðar verða 150 íbúðir á 2-4 hæðum. Gert er ráð fyrir bílakjallara á lóðinni. Nýtingarhlutfall miðað við A rými ofanjarðar verður 1,22 (sjá nánar gr. 6.13 á blaði 002)

Vegna landhalla frá Þinghólsbraut að ströndinni er byggðin láreistari nær Þinghólsbraut. Byggðin myndar skjólgóða og sólríka inngarða sem opnast til suðurs. Reiknað er með að lámarki 0.75 og að hámarki einu bílastæði á hverja íbúð eftir stærð íbúða og gestastæði verið 0.2 stæði á íbúð. Flest bílastæði verða í niðurgrafinni bílageymslu með aðkomu frá Bryggjuvör. Gert er ráð fyrir 2 hjólastæðum á hverja íbúð.

2. Forsendur og fyrirliggjandi skipulagsætlanir
Breytt deiliskipulag er skilgreint sem þróunarsvæði er í samræmi við staðfest Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 en þar er m.a. fjallað um umrætt skipulagssvæði sem eitt af eldri athafnahverfum Kópavogs. Svæðið er í aðalskipulagi einnig skilgreint sem hluti þróunarsvæðis Kársness (PR-1) þar sem áherslu er lögð á uppbyggingu og þéttingu byggðar þar sem gert er ráð fyrir þéttri og vistvænni byggð með blandaðri landnotkun athafnasvæðis, íbúðarsvæðis og verslunar- og þjónustustarfsemi. Byggðin verður alla jafna 2-4 hæðir. Ef um er að ræða 5 hæða hús skal efsta hæðin vera inndregin.
Breytt deiliskipulag er í samræmi við deiliskipulagslýsingu dags. 14. október 2016 þar sem m.a. kemur fram að svæði 13 er gert ráð fyrir 160 íbúðum.
Yfirstandandi uppbygging á þróunarsvæði Kársnes sem og önnur uppbygging á Kársnesi samkvæmt þegar sambykktu deiliskipulagi sem og áætluð byggð til ársins 2040 er í samræmi við tölfu 7.3.2 (Áætlun um uppbyggingu íbúða á Kársnesi) í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Breytt deiliskipulag er í samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040.

Lóðarhafar á reit 13 framkvæma, hafa umsjón með og sjá um viðhald gatna og svæða innan skipulagssvæðisins og skipta kostnaður á milli lóðarhafa í hlutfalli við heildarfermetrafjölda í húsnæði án bílakjallara sem lendir innan núverandi lóða sem og kostnaður vegna spennistöðvar, hækkun Bryggjuvarar og bættum sjóvörnum (stálþils og eða sjóvarnargarðs vestan Bryggjuvarar 8-14. Einnig gerð göngugötu vestan Bryggjuvarar 2 til 8. Bæjarfyrirvöld Kópavogsbæjar áskilja sér rétt til þess að endurskoða fjölda íbúða á svæði 13 ef einstaka lóðarhafar hafa ekki innan 5 ára frá gildistíðku deiliskipulagsins í B- deild Stjórnartíðinda lagt bygginaráform sín til afgreiðslu skipulagsráðs. Þá verður gerð breyting á þessu deiliskipulagi.

2.1. Núverandi staða á skipulagssvæðinu.
Á skipulagssvæðinu eru 5 lóðir undir atvinnuhúsnæði auk íbúðarlóðanna við Þinghólsbraut 77 og 79.
Á lóðunum eru iðnaðarbyggingar frá 1950 til 1980, sjá meðfylgjandi húsakönnun dags. 01.12.2022

2.2. Núgildandi ástand:

Heimilisfang	starfsemi	byggingarár	byggingarmagn	lóðarstærð
Bryggjuvör 1	Iðnaðarhús	1988	119,0 m²	666,0 m²
Bryggjuvör 2	Sérhæfð bygging	1950	691,6 m²	454,0 m²
Bryggjuvör 3	Iðnaðarhús	1971	421,4 m²	750,0 m²
Bakkabraut 2	Vörugeymsla	1968	2.450,8 m²	6.674,0 m²
Bakkabraut 4	Fisku Iðnaður	1959	753,6 m²	1.289,0 m²
Þinghólsbraut 77	Einbýli	1983	409,7 m²	558,0 m²
Samtals byggingarmagn á lóðunum.			4.846,1 m²	
Núverandi lóðarstærðir samtals.				10.391,0 m²
Þinghólsbraut 79 sameinuð lóð breytt deiliskipulag.	Lóð	Kópavogsbæjar.		1.997,0 m²
Samtals.				12.388,0 m²

3. Skipulagssvæðið.
3.1. Afmörkun, umhverfi, umferð:
Skipulagssvæðið afmarkast af Þinghólsbraut og lóðamörkum Þinghólsbrautar 73 og 75 í austri, fyrirhugaðri nýrri vegtengingu milli Borgarholtsbrautar og Bakkabrautar í norðri, fyrirhugaðs nýs hafnarkants til vesturs og suðurs.

Með breyttu deiliskipulagi verða ofangreindar lóðir athafnahúsnæðis og lóðirnar að Þinghólsbraut 77 og 79 sameinaðar ásamt götum og opnu þaðarlandi í eina lóð sem verður eftir breytingu 13.791,6 m²sb stærð.
Vegna fyrirhugaðrar legu Borgarlínu norðan skipulagssvæðisins skerðist núverandi lóð Bakkabrautar 4 um 404,5 m² og Bryggjuvarar 2 um 202,8 m²
Samtals 607,3 m²

Heildarstækkun lóðar með breyttum lóðamörkun er í allt 796,3 m².
Önnur lóðamörk eru óbreytt.

Á skipulagssvæðinu norðanmegin við byggðina er komið fyrir 18 m² lóð undir nýja dreifistöð.
Útlit á stöðinni verður útfært nánar í samstarfi við Veitur á hönnunarstigi.
Haft að leiðarljósi að hún falli látlaust að landhalla svæðisins.

Aðal innkoma að svæðinu verður frá Bakkabraut inn á Bryggjuvör og frá Þinghólsbraut um skábraut að bílastæðum ofanjarðar.
Aðkoma að bílakjallara er frá Bryggjuvör. Gert er ráð fyrir að sorpbílar og slökkvibílar geti keyrt eftir aðkeyrum gönguræfina frá botnlanga Bryggjuvarar að suðvesturhluta lóðarinnar.
Vegna hækkunar á landi á vesturhluta skipulagssvæðisins nánar til tekið vestan Bryggjuvarar nr. 8-14 um allt að 1,5 metra er gert ráð fyrir að rekið verði niður stálþil meðfram Bryggjuvör sem hækkar við þessar framkvæmdir í kóta 4,6. Við þessar færist núverandi hafnarkantur til vesturs um allt að 4 metrum. Reiknað er með að umrætt svæði verði um 500 m2. Gert er ráð fyrir að jarðefni sem fellur til vegna tóku húsagrunna verði notað í fyllingar.

Deiliskipulagið er gert Reykjavíkurhæðarkerfi og Reykjavíkurhnitakerfi.

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 breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að allar húsa- og safngötur verði 30 km götur og góðu aðgengi að almenningsvögnum og gönguleiðum.
Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 5.000 m2 í atvinnuhúsnæði með áætlaða umferðarsköpun metna á 400 ferðir á sólarhring. Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 240 m2 atvinnuhúsnæði með áætlaða umferðarsköpun metna á um 46 ferðir á sólarhring. (240x0.14x2x0,7). Auk þess er gert ráð fyrir um 150 íbúðum. Reiknað er með 2.3 íbúum á hverja íbúð þannig að búast má við 345 íbúum á svæðinu. Af því leiðir að umferðarsköpun af íbúum er metin á um 894 ferðir á sólarhring (345x3.7)x 70%. Fyrir á svæðinu eru um 5.000 m2 í atvinnuhúsnæði sem verður rifið. (um 400 bílar á sólarhring) Heildarfjölgun að frádreginni umferðarsköpun þess húsnæðis sem fjarlægt er er því um 540 bílar á sólarhring. sjá minnisblað VSÓ ráðgjöf dags. 1. desember 2022.

4.2. Umhverfisþættir
Þeir umhverfisþættir sem breytt deiliskipulag er talin hafa áhrif á eru umferð, hljóðvist og andrúmsloft, borgarlandslag (útsýni og skuggavarp) og félagslegt umhverfi.
Samandregin niðurstaða um mögulegu umhverfisáhrifum uppbyggingar á svæði 13
Uppbygging á svæði 13 mun á heildina litið hafa jákvæð áhrif á borgarlandslag og félagslegt umhverfi, þar sem eldra atvinnuhúsnæði verður skipt út fyrir íbúðarbyggð. Ásýnd mun breytast og uppbygging mun skapa aðstæður og aðdráttarafl fyrir fjölbreytt mannlíf. Uppbyggingin á svæðinu mun samt leiða af sér tímabundið ónæði vegna efnisflutninga sem og við undirbúning húsgrunna og bílakjallara á framkvæmdatíma. Gera má ráð fyrir að uppbygging svæðisins nái yfir nokkurra ára tímabil. Þegar henni verður lokið verður umferð ekki mikið meiri en nú er, sem mun ekki leiða af sér verulega aukinn hávaða meðfram umferðarmestu götunum.
Þegar nánari upplýsingar liggja fyrir um umfang og útlit landmótunar meðfram sjávarströnd þarf að óska eftir afstöðu Skipulagsstofnunar um hvort þær framkvæmdir falli undir lög um mat á umhverfisáhrifum sbr. viðauka 1, tl. 10.23 og /eða tl. 10.14. Einnig þarf að hafa samráð við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis varðandi samsetningu efnis sem kann að verða notað úr húsgrunnum og fylgst með að ekki sé um jarðvegsmengað efni að ræða.

Nánar er vísað í minnisblað um umhverfisáhrif sem fylgir breyttu deiliskipulagi þar sem farið er yfir mögulegu umhverfisáhrif samfara þeim breytingum sem skipulagslýsingin gerir ráð fyrir á svæði 13 sem og á öllu þróunarsvæðinu.Þar ber helst að nefna að áhrif á heilsu /hljóðvist eru talin neikvæð eða ekki takin neikvæð vegna aukinnar umferðar (540 bílar á sólarhring)sjá hljóðskýrsluverkfræðistofunnar VSÓ dags.22. maí 2023. Á völdum stöðum má bregðast við með lækkun umferðarhraða. Áhrif á samfélag eru jákvæð og felast í auknu framboði starfa á svæðinu.

4.3. Neikvæð áhrif:
Gera má ráð fyrir aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega um Bakkabraut þar sem ekið er inn í bílgeymslu. Umsagnir og greinargerðir hafa verið unnar af fagaðilum um áhrif á umferð, hljóðvist og loftgæði á undanförnum árum. Hljóðvist er almennt góð í hverfinu og ekki eru neinar stærri umferðar leiðir eða stofnbrautir að byggðinni. sjá hljóðskýrslu verkfræðistofunnar VSÓ dags.22.maí.2023 og minnisblað um umhverfisáhrif dags.19. maí 2023.

5. Breytt deiliskipulag:
5.1. Markmið og rök fyrir breytingunni.
Tími er kominn til að hrinda í framkvæmd áætlunum um uppbyggingu á þróunarsvæði Kársness (PR- 1) svæði 13 eins og kemur fram í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 þar sem núverandi nýting svæðisins er ófullnægjandi og fellur ekki að sambykktri landnotkun. Fram hafa komið óskir lóðarhafa á deiliskipulagssvæðinu um breytta landnotkun.

5.2. Lýsing á breyttu deiliskipulagi.
Heimilt er að rífa allar byggingar sem fyrir eru á lóðunum.
Í stað núverandi bygginga kemur íbúðarbyggð er stallast niður hlíðina. Almennt er uppbygging byggðarinnar lágreist 1-3 hæðir en norðanmegin á lóðinni eru hærri byggingar 2-4.hæðir sem falla vel að þeirri uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðurenda lóðarinnar.
Á svæðinu verða 150 íbúðir og einnig er heimilt að koma fyrir lítlu bátaskýli/bílskúr fyrir Hjálparsveit Skáta í Kópavogi á neðstu hæð á horni við Bakkabraut og Bryggjuvör.
Í stað bátaskýlis verður hægt að nýta rýmið fyrir atvinnuhúsnæði verslun og þjónusturými.
Húsnúmer stigaganga austan megin á lóðinni eru merktir númerum að Þinghólsbraut, miðja og vesturhutinn er merktur húsnúmerum (stigahúsum) að Bryggjuvör.

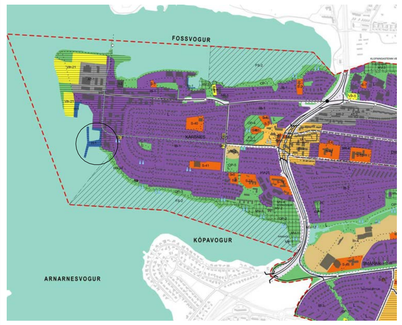
5.3. Almennir skilmálar til að tryggja bæði gæði íbúða, lóðar og umhverfis.
Byggingarmassar eru brotnir upp í hæðum og formi og gerð er krafa um heilsteypt yfirbragð bygginga, sem skal mynda eina sterka heild. Byggingar staðsettar á norðurhluta lóðarinnar er stallaðar frá 2 hæðum í 4 hæðir. Fjórða hæðin verður aðeins að hluta til inndregin. Húsin stallast með nokkuð jöfnu millibili.
Á lóðinni skapast líka tækifæri til að draga úr sjónrænum áhrifum bílreiða en ekið er í bílageymslu vestan megin á svæðinu eða frá Þinghólsbraut að bílastæðum ofanjarðar sem eru undir upphækkuðum garði og dvalarsvæði.
Ekki er gert ráð fyrir bílaumferð við strönðina að suðurhlutanum (Bryggjuvör)nema þá einungis fyrir þjónustubíl vegna djúpgáma og aðkomu slökkviliðs.

Reykjavíkur flugvöllur liggur í næsta nágreni við deiliskipulagssvæðið, áfram skal því gera ráð fyrir hávaða í tengslum við flugumferð á svæðinu. Það þarf að gæta vel að góðri hljóðvist íbúða á hönnunar og framkvæmdarstigi, sjá nánari umfjöllun um umferð flugvéla í minnisblaði verkfræðistofunnar Mannvits dags. 19. maí 2023 um umhverfisáhrif sem fylgir deiliskipulaginu.

Flest bíla og hluti hjólastæða fyrir íbúðir verða í bílgeymslu, með aðkomu frá Bryggjuvör.
Gert verður ráð fyrir hleðslu rafbíla og rafmagnshjóla í bílakjallara. Bílageymsla er niðurgrafin að hluta. Bílageymsla verður á tveimur hæðarkótum vegna landhalla og tengist með skábraut innbyrðis.
Lögð er áhersla á skjólgóða inngarða móti suðri er tilheyra öllum íbúum á lóðinni og er afmarkaður með fallegum gróðri og góðri lýsingu utandyra. Inngarður á vesturhluta lóðarinnar yfir bílastæðum ofanjarðar tengist nálægum stigahúsum sem eru í sömu hæð með tengibrúm.

Gert verður ráð fyrir sjálfbæarum ofanvatnslaustnun til að draga úr áhrifum af steypiregni á lagnir.
Áherala er lögð á að göngustígar innan lóðarinnar er tengi saman húshluta , dvalarsvæði og nærliggjandi byggð.
Einnig skal gera ráð fyrir göngustígum að strandlengjunni, stígar eru ýmist utan við byggingar eða þeir felldir inn í eða undir byggingar.

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



SKÝRINGAR BREYTT DEILISKIPULAG

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Núverandi lóðarmörk
- Byggingarreitur f/ sorp-djúpgáma
- Breytt lóðarmörk
- Ytri byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara
- Lóðrétt skipting hæða
- Bílastæði
- Sérnotafletir 2.hæð
- Heimilt niðurrif
- innri byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga
- Mænissteína efri hæða
- Núverandi byggingar
- Bílakjallari
- Lóðréttur byggingarreitur neðanjarðar
- Afmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í fjær
- Byggingareitir efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í nær
- Grænn svæði
- Bátaskýli aðstaða skáta
- Hellulögn Leiðbeinandi lega stíga
- Trjágröður staðsetning leiðbeinandi
- Umferð
- Inn-útkeyrsla
- Upphækkuð hjóla-, gönguleið, hraðahindrun fráveitulögn
- inngarður ofan við bílastæði ofanjarðar
- lega núverandi grjótgarðs landfylling hjólastígur
- bílastæði ofanjarðar, skábrautir

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

Dgs: 30-03-2022	**Br:** 07-12-2022
uppfært: 25-05-2023	tnr: 001

9. Ferill málsins:
Á fundi skipulagsráðs 18. október 2021 var sambykkt að kynna vinnslutillögu að breyttu deiliskipulagi lóða á svæði 13.
Kynningartíma lauk 17 febrúar 2022. Athugasemdir og ábendingar bárust.
Á fundi skipulagsráðs 14. mars 2022 var sambykkt að vinna verði hafin við gerð tillögu að breyttu deiliskipulagi á umræddu svæði á grundvelli framlagðrar vinnslutillögu og þeirra umsagna, athugasemda og ábendinga sem fram komu í kynningu vinnslutillögu.
Á fundi skipulagsráðs 4. apríl 2022 var lögð fram tillaga Atelier arkitekta f.h. lóðarhafa að breyttu deiliskipulagi lóða á svæði 13 að breyttu deiliskipulagi Kópavogshafnar, lóða við Bakkabraut 2, 4, Bryggjuvör 1, 2, 3 og Þinghólsbraut 77 og 79. Skipulagsráð sambykkti að auglýsa erindið í samræmi við 1 mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundi bæjarstjórnar 12. apríl 2022 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.
Erindið var auglýst í fréttablaði og lögbirtingarblaði 7. júní 2022. Kynningartíma lauk 19. ágúst 2022. Drelibréf þar sem vakin var athygli á breytingunni og opnum kynningarfundi 23. júní 2022 var sent í nágrennið. Athugasemdir og ábendingar bárust.

Á fundi skipulagsráðs 5. september 2022 var erindið lagt fram að nýju ásamt innsendum athugasemdum og því frestað og vísað til umsagnar skipulagsdeildar.
Á fundi hafnarstjórnar 14. desember 2022 var erindið lagt fram. Hafnarstjórn gerir ekki athugasemd og sambykkti erindið fyrir sitt leyti.

Á fundi skipulagsráðs 19. desember 2022 var tillagan lögð fram og sambykkt, dags. 30. mars 2022 og breytt 7. desember 2022 ásamt umsögn skipulagsdeildar dags. 15. desember 2022 og lýsingarmynn tilgreindum í umsögn og á skipulagsuppdrætti. Tillögunni var vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.
Á fundi bæjarstjórnar 10. janúar 2023 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Erindið var sent Skipulagsstofnun þann 2. febrúar 2023 til afgreiðslu í samræmi við 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga

Ábendingar bárust frá Skipulagsstofnun dags. 10. mars 2023, þar sem kom fram að Skipulagsstofnun gat ekki tekið afstöðu til deiliskipulagsbreytingarinnar. Brugðist var við þeim ábendingum, tillagan uppfærð og send aftur til Skipulagsstofnunar til afgreiðslu.

Í kafla 6.2 hefur verið bætt inn áætluðum fjölda eins til fjögurra herbergja íbúðum og stefna Kópavogsbæjar um uppbyggingarsamninga útskýrð.
Í kafla 2 hefur verið bætt við yfirlýsing um áætlaða uppbyggingu íbúða á Kársnesi í samræmi við töflu 7.3.2 í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 og vísað í minnisblað skipulagsfulltrúa dags. 24. mai 2023 sem fylgir nú erindinu.
Í kafla 6.12 eru settir fram ítarlegri skilmálar um hámarkshæðir á húsum, búnað og tæknjum á framkvæmdartíma.
Minnisblað um Umhverfisáhrif frá verkfræðistofunni Mannvits dags. 19. mai 2023. Í skýrslunni kemur meðal annars fram ýtarlegri umfjöllun um hljóðvist vegna flugumferð og að ekki sé þörf á mótvægisaðgerðum vegna umferðarhávaða vegna breytingu á deiliskipulagi Kópavogshafnar, svæði 13.
Minnisblað um Hljóðvist unnin af VSÓ ráðgjöf dags. 22. maí 2023. Í skýrslunni kemur fram að hljóðvist er innan viðmiðunar marka.
Leiðréttingar sem gerðar hafa verið á gögnum breyta tillögunni ekki í grundvallaratriðum.

Kópavogi 25. maí 2023

Auður Dagný Kristinsdóttir
Skipulagsfulltrúi.

Með tillögunni fylgja eftirtalin gögn:
Þrír skýringaruppdrættir dags. 30. mars 2022 og breytt 7. desember 2022.
Minnisblað um samgöngur dags. 17. febrúar 2021 og uppfært 7. desember 2022.
Minnisblað um umhverfisáhrif dags. 27. apríl 2022 og uppfært 19. mai 2023.
Minnisblað um áhættumat vegna loftslagsbreytinga dags. 27. apríl 2022.
Minnisblað, húsakönnun dags. 1. desember 2022 og uppfært 21. apríl 2023.
Minnisblað um hljóðvist dags. 22 mai 2023.

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI
All Rights Reserved Atelier arkitekta
Skal sott at 0000000000, dags: 24.10.2026

Blaðastærð: A1

Kársneshöfn, Kópavogi — Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79 — (svæði 13), breytt deiliskipulag.

6. Skipulags- og byggingarskilmálar:
6.1. Húsagerð og starfsemi.
Lagt er til að reisa íbúðarbyggingar/fjölbýlishús, raðhús, parhús,ásamt bílageymslu og geymslum í kjallara. Einnig er lagt til að reisa upphækkaðan inngarð á vesturhluta lóðarinnar.
Hæðir húsa skulu vera frá einni hæð með kjallara og hæðst 4. hæðir í samræmi við reiti þá sem sýndir eru á uppdrætti.
Fjórða hæðin á húsum norðanmegin lóðinni eru inndregnar frá útlitið um 1-2 metra og dregur þannig úr vægi massans.
Að hámarki 240 m² grunnflatar 1. hæðar við Bryggjuvör 14 má vera fyrir bátaskýli fyrir hjálparsveit skáta í Kópavogi, eða í stað bátaskýlis undir atvinnustarfsemi.

6.2. Íbúðastærðir og gæði íbúða.
Íbúðir á lóðinni eru misstórar og þannig ætlað að stuðla að fjölbreytileika í samsetningu íbúa.
Stefnt er að gerð uppbyggingarsamninga við lóðarhafa á svæði 13 til að ná fram átormum Áðalskipulags Kópavogs 2019-2040 um fjölbreyttar íbúðir, mismunandi búsetuform og húsnæði á viðráðanlegu verði eins og gert hefur verið undanfarin ár á öðrum þróunarsvæðum, til að mynda á Traðarreit. Ennfremur skal 4-5% af byggðum íbúðum á svæðinu uppfylla skilyrði hlutdeildalána.

Eftirfarandi stærðir eru til viðmiðunar og miðast við brúttó flatarmál án geymslu:
Gert er ráð fyrir 10 35-50 m² eins herbergja íbúðum
Gert er ráð fyrir 35 55-60 m² tveggja herbergja íbúðum
Gert er ráð fyrir 40 65-84 m² þriggja herbergja íbúðum
Gert er ráð fyrir 50 85-120 m² fjögurra herbergja íbúðum
Gert er ráð fyrir 15 120-200 m² fimm herbergja íbúðum
Íbúðir efstu hæða innan hvers stigagangs geta verið allt að 250 m².

6.3 Blöndun íbúðagerða og gæði íbúða:

Hlutfall 1-3 herbergja íbúða 35-84m² skal ekki vera minna en 40% af heildar fermetrum íbúða á svæðinu. Gerð sú krafa að Kópavogsbær hafi fyrsta kauprétt á þeim íbúðum.
Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði almennt í kjallara en í raðhúsum,þarhúsi og miðjuhúsum á reitnum verða geymslur innan íbúða.
Heimilt er þó að geymslur verði innan íbúða ef það á við en þá þurfi fermetrar í kjallara að minnka sem því nemur. Allar íbúðir skulu hafa hljóðblátt hlíð, a.m.k. 3 metra samfellt með svölum og gluggum, sem snýr að Borgarholtsbraut við borgarlínu. Hljóðvistarstig er almennt gott enda engar hávaðamiklar umferðaræðar er liggja að svæðinu , þó skal hafi í huga umferð flugvéla sjá nánar í minniblaði um umhverfisáhrif sem fylgir með deiliskipulaginu.
Reikna skal með að hljóðstig uppfylli byggingarreglugerð og verði nánar skilgreind þegar byggingarumsókn er lögð til byggingarulltrúa.
Þaksvalir eru heimilar, á efstu hæðum háð stöðlun og fyrirkomulagi byggingar innan hvers stigagangs.
Handriðsveggir skyggni og skjólveggir á þaksvölum skal þannig leystur að útsýni nálægöra bygginarhluta verði ekki skertur.

6.4. Almennir skilmálar um byggingarreiti.
Byggingarreitur:
Byggingarreitir, lágréttir og lóðréttir eru syndir á uppdráttum og skulu allir megin hlutar byggingar rúmast innan þeirra, bæði A, B rými.
Allar hámarkshæðir bygginga koma fram á uppdráttum/sneiðingum. Hæðarkótar K eru leiðbeinandi og verður nánar kveðið á um þá á hæðarblöðum.
Öllum íbúðum á neðstu hæðum fylgja sérafnotaflettir sem snúa inn í garðrýmin eða í norðurátt að Borgarlínu, þá þar að sýna á aðaluppdráttum.
Íbúðir á neðstu hæð að strandlengjunni hafa hins vegar svalir í stað sérnotaflatar.
Á efri hæðum flestra bygginarhluta verður leyft að hafa þakgarða á hluta af þökum.
Heimilt er að setja skjólveggi til að afmarka hlíðar sérafnotaflata og skal útlit þeirra vera samræmt og vera í klæðningarefni viðkomandi húshluta og að hámarki 180 cm á hæð. Þeir skulu koma fram á aðaluppdrætti arkitekts. Einnig er heimilt er að gróðursetja lágan runnagróður sem það á við framan við sérnotafleti til afmörkunar.
Heimilt verður að hafa lokuð bílskýli í kjallara að bílageymslu er fylgja stærri íbúðum á lóðinni.
Ef bátaskýli við hús Bryggjuvör 14 verður ekki hluti af byggingu, verður hægt að nýta rýmið fyrir atvinnuhúsnæði verslun og þjónusturými.
Ekki verður heimilt að stafrækja þar gisti eða hótelstarfsemi né skemmtistað.
Utan byggingarreits:
Einstaka minniháttar mannvirki svo sem: skyggni, lyftustokkar, reykháfar og þakgluggar mega fara lítilsháttar út fyrir byggingareit nýbygginga, það á einnig við um stoðveggi er mynda þarf vegna landhalla á lóðinni.
Innanmál lyftustokka máná 3,80 metra frá gólfköta 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 svalir og þakvalir efstu hæða.
Svalir mega vera utan byggingareits nýbygginga á ákveðnum stöðum en skulu rúmas innan yti byggingareits.
Það á einnig við um skyggni við svalir efstu hæða.
Nánar fjallað um í sérskilmálum hvers stigahúss.
Reiknað er með að gera skábraut og göngustíg frá Þinghólsbraut að bílastæðum ofanjarðar á vesturhluta lóðarinnar.
Einnig er heimilt fyrir að byggja **upphækkað garðrými** á vesturhluta lóðarinnar til að skýla bílastæðum. Garðrýmið tengist stigahúsum vestan og norðan megin á lóðinni.Einnig skal gera skal ráð fyrir almennt aðgengi að garðrýminu fyrir hús austanmegin.
6.5. Útlit og yfirbragð byggingar:
Útlit og yfirbragð bygginga skal taka mið af meðfylgjandi skýringaruppdráttum sem fylgja með breyttu deiliskipulagi.
Heimilt verður þó að minnka eða fækka uppbrotum til að hagræða við uppsteypu eða aðra uppbyggingu húsa.
Gerð er krafa um vandað yfirbragð/efnisvali húshliða og svala en um leið að yfirbragð skapi eina sterka heild.
Lægri byggingar skulu vera ljósar og að mestu leyti með sama yfirborðs efni. Hvítur litur skal þó vera alráðandi að sjávarfleti inum.
Uppbrot og fjölbreytni í yfirbragði/efnisvali skal aðalega vera í hærri og stærri byggingarhlutum og vera í samræmi við lóðrétta og lárétta stöðllun byggingarmassans. Þetta á aðallega við byggingarhluta á norðurhluta að borgarlínu.
Uppbrot og stöðlun skal stuðla að fjölbreytileika umhverfisins og um leið draga sjónræent úr umfangi hærri byggingarhluta.
Almennt skall notast við hvíta, gráa, svargrá og brún tóna liti á útveggjum, á þeim byggingum.
Litasamsetning byggingarinnar dregur dám af nálægð við sjónin og klettótta, grjótbyggða strönndina, þ.e. djúpur blár sjávarlitur, hvítur litur fryssandi aldna,.
Litað gler má vera í allt að 30% svala, sem endurspeglar regnboga vatns og sólar við sjávarsíðuna, gulur, fjólublár og blár. Almennt skal þó nota litaða gleriið að inngörðum.
Almennt skulu húsin einangruð að utan og klædd viðhaldsfríum klæðningum.
Leyft verður að einangra að innan og þússa að utan allt að 20% útveggja
Þök skulu almennt vera flöt og þakin úthagatorfi til að byggðin falli vel inn í landslagið. Leyfilegt er að hafa einhalla þök á einstaka svæðum og eru þau sér merkt á á uppdráttum.

Bílakjallari/bílgeymsla/kjallari
Kjallari er heimilaður undir hluta af lóðinni, nýta má hann fyrir fylgirými íbúðanna og einnig sem bílgeymslu.
Bílakjallari er á tveimur hæðarkótum er tengjast innbyrðis með skábrautum.
Aðkoma að kjallara er aðallega um lyftur og stigahús innan hvers byggingarreit nýbygginga
Hluti íbúða efstu hæða er heimilt að hafa lokuð bílskýli.
Hluti íbúða getur einnig haft geymslur framan við bílastæði að bílakjallaranum.
Nánar er gert grein frá því í sérskilmálum hvers byggingareits
Að Bryggjuvör er hæð kjallara 150cm neðar en aðkomuhæð götu.
Reiknað er með viðmiðun bílastæða að hámarki 0,75 eða að hámarki 1,0 pr. íbúð miðað við stærð íbúða. Gestastæði um 0,2 pr. íbúð.samkv. bíla og hjólast. Kópavogs.Reiknað er með 1 hjólastæði þr. íbúð staðsett að bílakjallara / 150 stæðum. Flest bílastæði fyrir íbúðir verða í bílgeymslu, með aðkomu frá Bryggjuvör.
Gert verður ráð fyrir hleðslu rafbíla og rafmagnshjóla í bílakjallara.
Reikna skal með 1bst/ pr íbúð sem er 3+ herbergi. Íbúðir með bílskýli geta haft allt að 3 bst. og stærri eignir geta haft 2 stæði.

Byggingarmagn bílakjallara hámark.

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

Byggingarreitur Stigahús Bryggjuvör 1-3.

Fjölbýlishús 2 og 3 hæðir með 23 íbúðum.
Tvö lyftu og stigahús skulu vera staðsett innan reitsins
Stigahús og lyftur skulu tengjast að sameign í kjallara og að bílakjallara.
Íbúðir geta haft geymslur framan við bílastæði í efri bílakjallara.
Íbúðir á neðstu hæð hafa sérafnotaflöt. Skjólveggir skulu klæðast sama yfirborðsefni og húsið.
1 þaksvalir að þaki 2. hæðar, á þaksvölum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlíf.
Svalir skulu almennt rúmast innan byggingarreit nýbyggingar, en leyfilegt er þó að hafa 50% svala að yti byggingarreit.
Stoðveggir vir endahús mega fara út fyrir byggingarreit.
Gert er ráð fyrir aðrein austan megin við húsin (sleppistæði að stigahúsum)
Byggingarmagn. hámark.
A rými ofj. 2.250,0 m²
B-rými 350,0m²

Byggingarreitur Stigahús Bryggjuvör 5.

Fjölbýlishús 4 hæðir með 13 íbúðum
Eitt lyftu og stigahús skal vera staðsett innan reitsins.
Stigahús og lyftur skal tengjast að sameining í kjallara og að bílakjallara
Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftur og stigahús
Íbúðir á neðstu hæð hafa sérafnotaflöt. Skjólveggir skulu klæðast sama yfirborðsefni og húsið.
Heimilt er að hafa þaksvalir á 4. hæð, á þaksvölum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlíf.
Tveim íbúðum á efri hæðum getur fylgt lokuð bílskýli auk bílastæðis.
Svalir skulu rúmast innan yti byggingarreit nýbyggingar.

Byggingarmagn. hámark.

A rými kj. 200,0m²
A rými ofj. 1.600,0 m²
B-rými 200,0 m²

Byggingarreitur Stigahús Bryggjuvör 2.

Fjölbýlishús 2 hæðir auk kjallara með 10 íbúðum
Tvö lyftu og stigahús mega vera staðsett innan reitsins.
Stigahús og lyftur skal tengjast að sameign í kjallara og að bílakjallara
Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftur og stigahús
Heimilt er að hafa þaksvalir á hluta þaks 2. hæðar.
Heimilt er að hafa skjólveggi að aðliggjandi þaksvölum í 180cm hæð.
Skjólveggir skulu einungis taka stefnu þvert yfir svalir samsíða viðkomandi húsgafli, þannig þeir birgi ekki útsýni
húsa innar á reitnum. Á þaksvölum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlíf.
Svalir skulu rúmast innan yti byggingarreit nýbyggingarinnar.
Tveim íbúðum á efstu hæðum getur fylgt lokuð bílskýli auk bílastæðis.
Heimilt er að hafa einhalla þak á útstæðum byggingarhluta.

Byggingarmagn. hámark.

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

Byggingarreitur Stigahús Bryggjuvör 4-6.

Fjölbýlishús 2 og 3 hæðir auk kjallara með 15 íbúðum
Tvö lyftu og stigahús skulu vera staðsett innan reitsins.
Stigahús og lyfta skal tengjast að sameign í kjallara og að bílakjallara
Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftur og stigahús
Heimilt er að hafa þaksvalir á hluta þaks 2. hæðar
Heimilt er að hafa skjólveggi að aðliggjandi þaksvölum 180cm hæð.
Skjólveggir skulu einungis taka stefnu þvert yfir svalir samsíða viðkomandi húsgafli, þannig þeir birgi ekki útsýni
húsa innar á reitnum. Á þaksvölum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlíf.
Svalir skulu rúmast innan yti byggingarreit nýbyggingarinna.
Tveim íbúðum á efstu hæðum getur fylgt lokað bílskýli auk bílastæðis.
Heimilt er að hafa einhalla þak á útstæðum byggingarhluta.
Göngustígur skábraut er að sjávarsíðunni, frá kjallara eða 1.hæð.
Tenging er við stigahús á 2. hæð að upphækkuðum inngarði.

Byggingarmagn. hámark.

A rými kj. 270,0 m²
A rými ofj. 1.750,0 m²
B-rými 260,0 m²

Byggingarreitur Stigahús Bryggjuvör 8-10.

Fjölbýlishús 2 og 3 hæðir auk kjallara með 17 íbúðum
Tvö lyftu og stigahús skulu vera staðsett innan reitsins.
Stigahús og lyfta skal tengjast að sameign í kjallara og að bílakjallara.
Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftur og stigahús
Heimilt er að hafa þaksvalir á hluta þaks 2. hæðar
Heimilt er að hafa skjólveggi að aðliggjandi þaksvölum 180cm hæð.
Skjólveggir skulu einungis taka stefnu þvert yfir svalir samsíða viðkomandi húsgafli, þannig þeir birgi ekki útsýni húsa innar á reitnum. Á þaksvölum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlíf.
Svalir skulu rúmast innan yti byggingarreit nýbyggingarinna.
Tveim íbúðum á efstu hæðum getur fylgt lokað bílskýli auk bílastæðis.
Heimilt er að hafa einhalla þak á útstæðum byggingarhluta.
Göngustígur skábraut er að sjávarsíðunni, frá kjallara eða 1.hæð.
Tenging er við stigahús á 2. hæð að upphækkuðum inngarði.

Byggingarmagn. hámark.

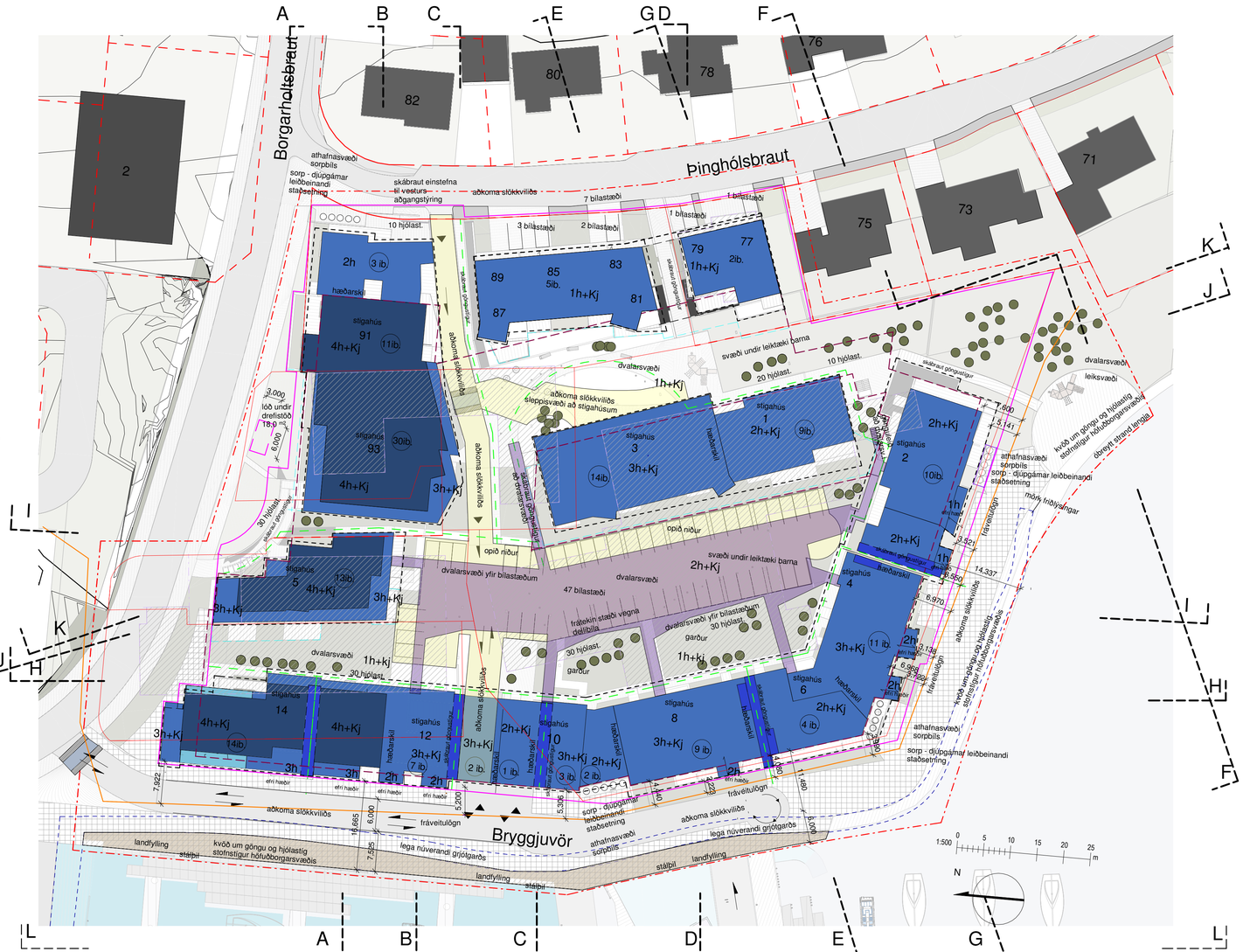
A rými kj. 340,0 m²
A rými 2.150,0 m²
B-rými 360,0 m²

Byggingarreitur Stigahús Bryggjuvör 12-14.

Fjölbýlishús 3 og 4 hæðir (inndregin 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 bílakjallara.
Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftur og stigahús
Heimilt er að hafa þaksvalir á hluta þaks 2. og 3. hæðar
Heimilt er að hafa skjólveggi að aðliggjandi þaksvölum 180cm hæð.
Skjólveggir skulu einungis taka stefnu þvert yfir svalir samsíða viðkomandi húsgafli, þannig þeir birgi ekki útsýni húsa innar á reitnum. Á þaksvölum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlíf.
Svalir skulu rúmast innan yti byggingarreit nýbyggingarinna.
Tveimur íbúðum á efstu hæðum getur fylgt lokað bílskýli auk bílastæðis.
Endi á byggingareit við hús 14 má vera 2h á 2. og 3. hæð.
Að hámarki 240 m² grunnflatar 1. hæðar við Bryggjuvör 14 má vera fyrir bátaskýli ætlað hjálparsveit skáta í Kópavogi.
Skýli skal falla vel að heildarútliti og vera látlaust og áberandi.
Í stað bátaskýlis verður hægt að nýta rýmið fyrir atvinnuhúsnæði verslun og þjónusturými.Ekki verður heimilt að stafrækja þar gisti eða hótelstarfsemi né skemmtistað.

Byggingarmagn. hámark.

A rými kj. 350,0 m²
A rými ofj. 2.700,0 m²
B-rými 350,0 m²



BREYTT DEILISKIPULAG — BAKKABRAUT 2,4 — BRYGGJUVÖR 1,2,3. — ÞINGHÓLSBRAUT 77,79 — 1:500

Byggingarreitur Þinghólsbraut 77-89.
þrjú raðhús með 5 íbúðum, og parhús með 2 íbúðum alls 5 íbúðir á 1. hæð auk kjallara (jarðhæðar)
heimilt er að hafa tvær séríbúðir á jarðhæð í endahúsum við hús nr 81-89.
Í húsum er gert ráð fyrir 1 bílastæði við hverja íbúð .Heimilt er að hafa lokað bílskýli við allar íbúðir að Þinghólsbraut.
Svalir skulu rúmast innan yti byggingarreit nýbyggingarinna.
Á jarðhæð hafa íbúðir sérafnotafláti að inngarði. Skjólveggir skulu klæðast saman yfirborðsefni og húsið.
Heimilt að hafa heita potta með læstri öryggishlíf á sérafnotaflötum.
Heimilt er að hafa einhalla þak.

Byggingarmagn. hámark.
A rými 1.280,0 m²
B-rými 130,0 m²

Byggingarreitur Þinghólsbraut 91-93.
Stallað fjölbýlishús 2-4 hæðir (inndregin 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 bílakjallara.
Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftur og stigahús
Íbúðir á neðstu hæð hafa sérafnotaflöt. Skjólveggir skulu klæðast saman yfirborðsefni og húsið.
Heimil er að hafa þaksvalir á 3, og 4.hæð,á hluta þaks aðliggjandi hæða. Á þaksvölum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlíf.
Svalir skulu rúmast innan yti byggingarreit nýbyggingar.
Heimilt er að stoðveggir þá sérlega að Kársnesbraut (Borgarlínu) geti verið að lóðarmörkum vegna landhalla.
Þremur íbúðum á efstu hæðum getur fylgt lokað bílskýli auk bílastæðis.

Byggingarmagn. hámark.
A rými kj. 550,0 m²
A rými ofnj 3.950,0 m²
B-rými 500,0m²

6.6. Aðkomur/inngangar í byggingar:
Innkeyrsla í bílageymslu verður frá Bryggjuvör frá Bakkabraut á vesturhlið lóðarinnar.
Aðkoma slökkviliðs er merkt á uppdrætti. Gert er ráð fyrir að bílar geti keyrt inn að vesturhlið og geti snúið við.
Gert er ráð fyrir að göngustígar frá lóðinni tengist að sjávarsíðunni og að aðliggjandi stigakerfi við strönding.
Lýst er að náið samspil er á þessum stað á milli byggingarreita og samgangna og mikilvægt er að þetta verði unnið saman svo vel fari, skal því hafi náið samráð við Vegagerðina hvað varðar útfærslur og lausn mála.

6.7. Skipulag og hönnun lóðar:
Frágangur gatna, gangstétta, stígog garðrýmis skal vera vandaður. Aðlaga skal frágang á lóðarmörkum við nærliggjandi land og stiga utan sem innan lóðarinnar svo úr verði heildaryfirbragð.
Lóðauppdrættir skulu fylgja byggingarleyfisumsókn. Hægt verður þó að selja og afhenda ákveðin stigahús gegn Öryggisúttekt og aðra lokaúttekt á hús þó svo gefnu að hluti bílakjallara sé tekin í notkun.
Blágrænar ofanvatnslausnir er leið til að veita ofanvatni í þéttbýli á náttúrulegan hátt niður í jarðveginn, í stað þess að veita því í hefðbundin fráveitukerfi. Þær nýta í raun aðferðir náttúrunnar og líkja eftir náttúrulegri hringrás vatns. Ofanvatnið er leitt niður í jarðveginn sem næst þeim stað þar sem það fellur og yfirborð er haft eins gropið og kostur er. Ofanvatni sem ekki nær að síga niður strax er veitt yfir í net grænna geira og svæð.Við innleiðingu blágrænna lausna á lóðinni skal faglegt samstarf vera við Bæjaryfirvöld Kópavogs.
Lausnir verða kynntar skipulagsráði ásamt byggingaráformum áður en sótt er um byggingarleyfi
Gert er ráð fyrir að notast við blágrænar ofanvatnslausnir á lóðinni.
Ávinningur blágrænna ofanvatnslausna er heilbrigðara og grænna umhverfi, auk sjálfbærari vatnsbúskapar. Blágrænu ofanvatnslausnunum er því bætt til að draga úr álagi á fráveitukerfi og viðhalda um leið heilbrigðum og sjálfbærum vatnsbúskap. Flest þök verða með úthagatorfi til seinkunar á gusuvatni.
Vanda skal til frágangs og yfirbragð á inngörðum og gera ráð fyrir leik og dvalarsvæði.
Upphækkaður garður á vesturhluta lóðarinnar ásamt tengingum í stigahús er samtals 1.150,0 m².
Garðurinn skal vera hellulagður og þakinn gras beðum með einstaka gróðurkerjum.
Önnur garðrými er almenn krafa um að allt að 25% af grunnfleti inngarða verði með jarðvegsfyllingu sem er meira en 60 cm þykkt til landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs en annars staðar skal það vera að lágmarki 30sm. Auk þess ber að gera ráð fyrir að 10%, hið minnsta, af grunnfleti inngarðs séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður. Staðsetning tákna fyrir trjágróður og gróðurbeð á uppdrætti eru til viðmiðunar.
Yfirborð lóðarinnar á að vera þakið hellulögn, harðviði, grasi, möl og gróðri.
Vanda skal frágang gangstíga innan svæðisins og meðfram húsum svo sem með hellulögn.
Komið skal fyrir lýsingu við göngustíga að inngöngum og í einstaka gróðurbeðum við húsin.
Það á einnig við um skábrautir og svæði ætlað bílastæðum ofanjarðar undir inngarði
Skjólveggir að sérafnotaflötum á neðstu hæð skulu klæðast sama yfirborðsefni og viðkomandi hús.
Þeir skulu einungis vera til hlíðar við sérnotafleti.Langhlið þeirra að inngörðum skal vera með steyptum kerjum 50cm háum ætluðum lagvöxnum runnagróðri.
Tvö svæði undir leiksvæði barna skal koma fyrir á lóðinni, nákvæm staðsetning og útfærsla er háð frekari hönnun lóðarinnar, en leiðbeinandi staðsetning kemur fram á uppdráttum.
Göngu og hjólreiðastígur fyrir almenna umferð er á bæjarlandi meðfram lóðarmörkum að strönd.inni. Reikna verður með landfyllingu og færslu á núverandi grjótgarði að reitnum.

Öll nánari hönnun á aðliggjandi landi að reitnum verði útfærð í samráði við Kópavogsbær og orkuveitu þar sem lagnir eru undir svæðinu.
Svæð verður um að gæta þurfi að samræmingu lands og byggingar sem mun liggja við hliðina á Bryggjuvör og þá sérstaklega vegg eða flála til að koma fyrir umræddri götu.

6.8. Bílastæði ofanjarðar, deilistæði, hjólastæði,bílageymsla:
Kjallari og bílageymsla er heimil innan sérstaks byggingarreits, byggingareitur er á mismunandi hæðarkótum vegna legu lands og landhalla.
Reiknað er með viðmiðun 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 bílgeymslu, með aðkomu frá Bryggjuvör.Reikna skal með gestastæðum allt að 0,2 pr. íbúð.
Gert verður ráð fyrir hleðslu rafbíla og rafmagnshjóla í bílakjallara.
Innan lóðarinnar er reiknað með um 47 stæðum utan bílageymslu sem eru felld undir upphækkaðan inngarð, og 7 stæðum við raðhús,þarhús að þinghólsbraut. Hluti bílastæða ofanjarðar undir inngarði ætlað deilibílum
Eitt hjólastæði skal vera þr. íbúð ofanjarðar. Önnur hjólastæði eru tengd bílakjallaranum.
Sýnt fyrirkomulag innkeyrslu er bindandi en fyrirkomulag bílastæða og nákvæmur fjöldi á yfirborði eru ekki bindandi. Bílastæði ofanjarðar eru sýnd á uppdrætti innan reitsins á vesturhluta og meðfram Þinghólsbraut.
Akstursleið er meðfram vesturhlið lóðarinnar að tveim skábrautum ein að bílakjallara og önnur að bílastæðum ofanjarðar. Skábraut frá Þinghólsbraut verður með einstefnuakstri og aðgangsýrð.
Hægt skal vera að snúa við sunnar við Bryggjuvör utan við lóðina.
Akstursleið verður fyrir aðrein Borgarholtsbraut og gámabíla fyrir sorp sunnar á svæðið meðfram hjóla og göngustígum meðfram strandlengjunni.
Hjóla/vagnageymslur og almennar geymslur fyrir íbúðir eru í kjallara.

6.9. Kröfur um hljóðstig innan íbúða og utanhúss:
Hljóðvistarmælingar skulu fylgja fyrirhuguðum byggingarnefndarteikningum og nákvæm lýsing á því hvernig hljóðvistarkröfum er mætt. Hljóðvistarskýrsla fylgir ekki deiliskipulagi þessu.
Hljóðstig á svæðinu vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða nr. 724/2008.
Samspil íbúðabyggðar og nálægar atvinnustarfsemi í þéttu skipulagi og möguleg þjónusta á neðstu hæð á Bryggjuvör 14 gerir það að verkum að mikilvægt er að hugað sé að kröfum til atvinnuhúsnæðis með hliðsjón af mengun, s.s. vegna lyktar og hljóðmengunar. Lóðarhafar og hönnuðir þurfa að kynna sér væntanleg umhverfisáhrif varðandi hljóðstig vegna flugumferðar sem fylgir þessu deiliskipulagi.

6.10. Sorp
Sorpflokkun í djúpgámum verður staðsett á fimm stöðum fjórar djúpgámastöðvar eru staðsettar á vesturhluta utan lóðamarka. lóðarinnar. Bygginarreitur fyrir djúpgáma er sýndur á uppdrætti.
Gert verði ráð fyrir 5 flokkum úrgangs; almennur ólífrænn úrgangur, pappírsefni, plast, gler og málmar
Eitt lítið fyrir hvern flokk. Djúpgámastæð steypukassa í jörð 185x185cm og dýpi um 255cm um 5m3.
Aðgangsstýring og öryggisbúnaður verður á gámasamstæðum.
Gámasamsetning og frágangur yfirborðs, lúgan og öryggisbúnaður samkvæmt IST EN 13071 og samkvæmt samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Kópavogi.
Staðsetja þarf gámana þannig að krani nái í gámana án þess að bíll hefti umferð inn á lóðina.
Nánari fjöldi djúpgáma, staðsetning, fyrirkomulag og umhirða verði ákveðið við frekari hönnun í samráði við Kópavogsbæ.

6.11. Áfangaskipting:
Gert er ráð fyrir að uppbygging á lóðinni verði í 3-4 áföngum ásamt bílageymslu og lóð þó heimilt sé að byggja upp svæðið í einum áfanga.
Hús við Bryggjuvör nr. 5, 12, 14 eru ný fjölbýlishús á lóð HSSK og öll innan núverandi lóðarmarka HSSK og því hægt að byggja í sér áfanga.
Innkeyrsla í bílakjallara frá Bakkabraut er við lóðarmörk á lóð HSSK og því hægt að áfangaskipta byggingu bílakjallara og lóð. Nánari útfærsla og tenging við bílakjallara undir lóð HSSK verður ákveðin við frekari hönnun og í samráði við skipulagsyfirvöld.

6.12. Niðurrif og skilyrði framkvæmdar:
Taka skal fullt tillit til nágranna og fylgja öllum gildandi lögum og reglugerðum varðandi hávaða og vinnutíma. Girða skal framkvæmdasvæðið af og setja upp skilti þar sem allar helstu upplýsingar um framkvæmdina koma fram.
Skilyrt er að hæð krana og annarra tímabundina tækja eða búnað sem notuð eru við byggingu húsa á svæðinu fari ekki upp í hindranafláti fyrir flugumferð, 28 m.y.s. Bent er á að skipulagsreglur og hæðartakmarkanir ná t.d. Til byggingarkrana, bílkrana, dæluröra steypubíla og sækja þarf um leyfi til rekstraraðila flugvallarins ef líkur er á að tæki eða búnaður fari upp í hindranaflötinn þó aðeins sé í skamman tíma.
Ef fornleifarnar/forngripimir finnast við framkvæmdir skal stöðva vinnu á svæðinu og hafa samband við Minjastofnun Íslands. Stofnun sendir í kjölfarið starfsmann á staðinn sem metur eðli og umfang fundarins. Í kjölfarið tekur Minjastofnun ákvörðun um næstu skref.
Flokka skal byggingarúrgang við niðurrif þeirra bygginga sem era á reitnum og spilliefnum skilað á þar til bærran stað.
Fara skal að viðeigandi lögum og reglugerðum varðandi flokkun og urðun úrgangs frá byggingarsvæðinu.
Áður en niðurrif er heimilað þarf að liggja fyrir sambykkt hönnunargögn hjá byggingarfulltrúa.
Niðurrif núverandi bygginga **4.846,1 m²**

6.13.Stærðir breytt deiliskipular:
Núverandi stærð lóða: 12.388,0 m²
Skerðing lóða /v b.linu 607,3 m²
Stækkun lóðar: 796,3 m².
Stækkuð lóð samtals: 13.791,6 m²

Heistu stærðir:	stærðir	Nýtingarhlutfall
A- rými ofj.	16.830,0 m²	nhl. 1,22
A- rými kjallara	1.980,0 m²	
Samtals ofj nj.	18.810,0 m²	nhl. 1,36
B- rými ofj.	2.385,0 m²	
Samtals A-B rými ofj. nj.	21.195,0 m²	nhl 1,53

Byggingarmagn.bílakjallara

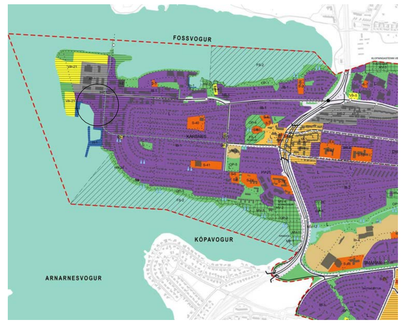
B -rými bílakjallari kj.	**3.800,0 m².**
Samtals A-B rými ofj.nj	**24.995,0 m² nhl 1,81**
B- Skábrautir	**425,0 m².**
B- inngarður	**1.150,0 m².**

7.0 Skil á uppdrætti:
Leggja skal byggingaráform fyrir skipulagsráðs til afgreiðslu áður en aðalteikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúa. Viðmið hér að neðan sem tengjast lýðheilsu, hagkvæmni og fagurfræði er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útlíti húsa og lóðar á svæði 13.
Viðmið:
Áhersla skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. – Í hönnun skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem sýnd eru á skýringarmyndum (blað 006)- Notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv. byggingarreglugerð.- Form og útlit húsa skal að jafnaði vera með uppbroti á 10 til 15 metra kóflum. – Þakform byggingar er frjálst.
Í byggingaráformum skal leggja fram skilmálateikningu og útskýra hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að ofangreindum viðmiðum og skýringarmynda á blaði (006)
Í byggingaráformum verður fjallað ýtarlega um.
Hljóðvist í byggingum.
Umferð og gerð húsagatna.
Skika til einkaafnota og skjólveggja.
Lagna á svæðinu.
Gervihnattadiska og fjarskiptamastra.
Sambúðar atvinnureksturs og íbúða.

8. Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins.
8.1 Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreiti húss og enn fremur fjölda bílastæða á lóð og kvaðir er einhverjar eru. Hæðarblöð sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum lóðar (L) Hæðarblöð sýna legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.
Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega í deiliskipulagi getur breyst við gerð hæðar- og mæliblaða.
Lóðarhöfum er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á. Ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss.

Skal stoð núverandi, dags. 24.10.2024

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



SKÝRINGAR BREYTT DEILISKIPULAG

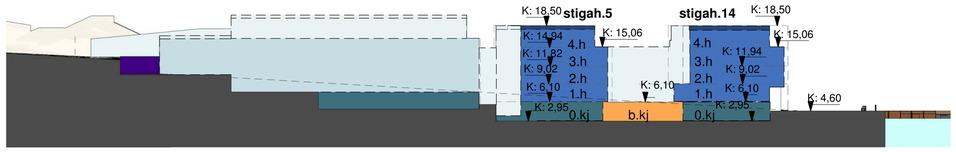
- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Núverandi lóðarmörk
- Byggingarreitur f/ sorp-djúpgáma
- Breytt lóðarmörk
- Ytri byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara
- Lóðrétt skipting hæða
- Bílastæði
- Sérnotafletir 2.hæð
- Heimilt niðurrif
- innri byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga
- Mænisstefna efri hæða
- Núverandi byggingar
- Bílakjallari
- Lóðréttur byggingarreitur neðanjarðar
- Afmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í fjær
- Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í nær
- Grænn svæði
- Bátaskýli aðstaða skáta
- Hellulögn Leiðbeinandi lega stíga
- Trjágróður staðsetning leiðbeinandi
- Umferð
- Inn-útkeyrsla
- Upphækkuð hjóla-, gönguleið, hraðahindrun fráveitulögn
- inngarður ofan við bílastæði ofanjarðar
- lega núverandi grjótgarðs landfylling hjólastígur
- bílastæði ofanjarðar, skábrautir

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

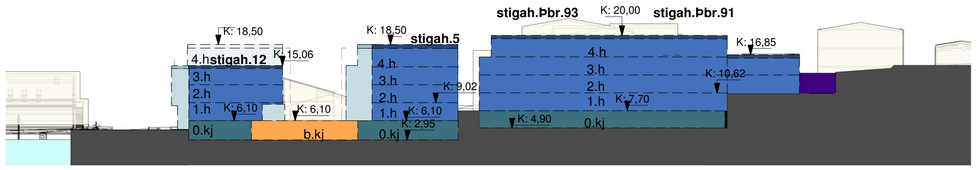
Dgs:	30-03-2022	**Br:**	07-12-2022
uppfært: 25-05-2023		tnr:	002

**Kópavogi 25. maí

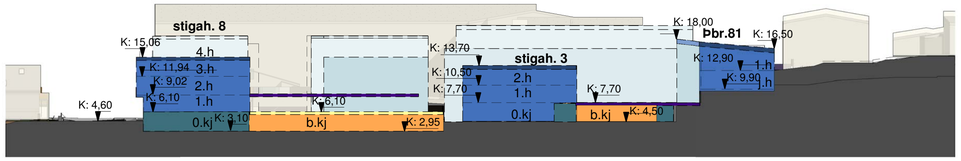
Kársneshöfn, Kópavogi — Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79 — (svæði 13), breytt deiliskipulag.



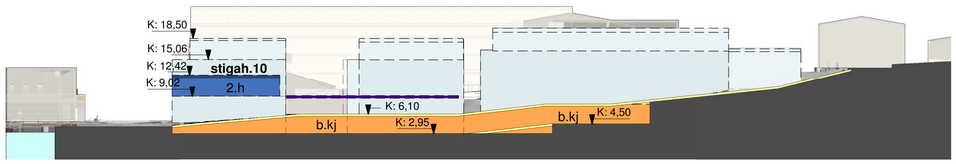
snið A
1 : 500



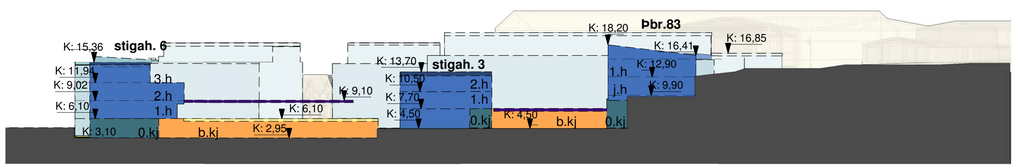
snið B
1 : 500



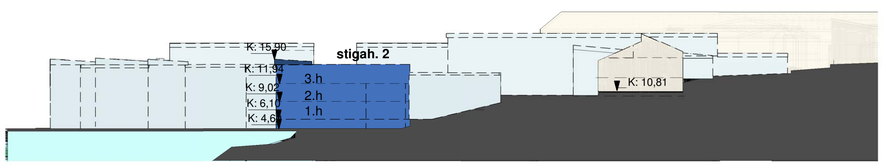
snið C
1 : 500



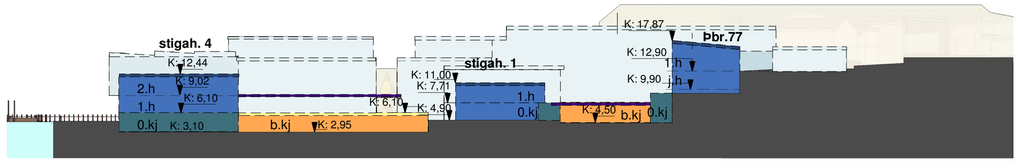
snið D
1 : 500



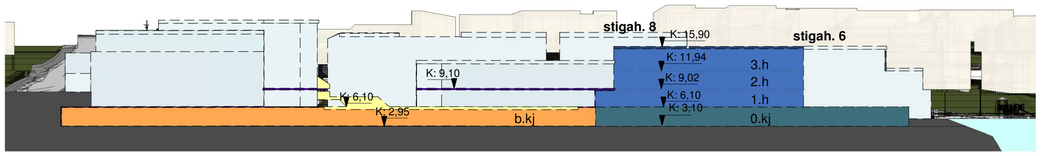
snið E
1 : 500



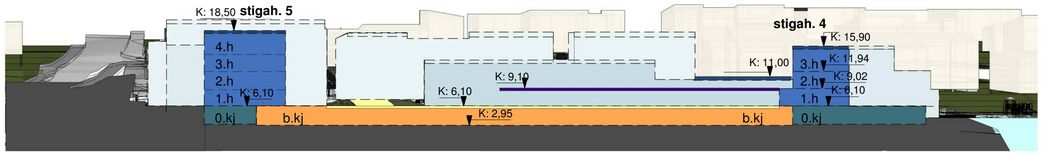
Sniðmynd F hæðarlega Þinghólsbraut 75
1 : 500



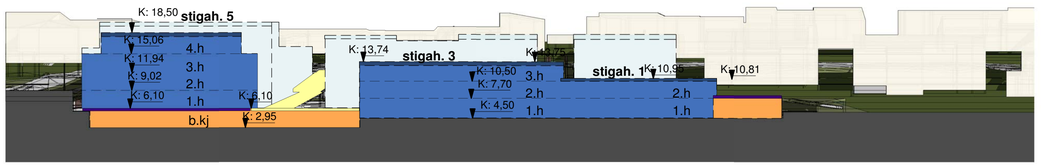
snið G
1 : 500



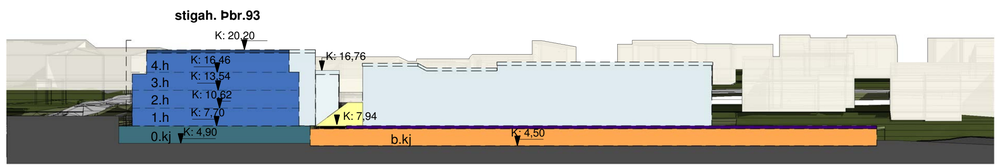
snið H
1 : 500



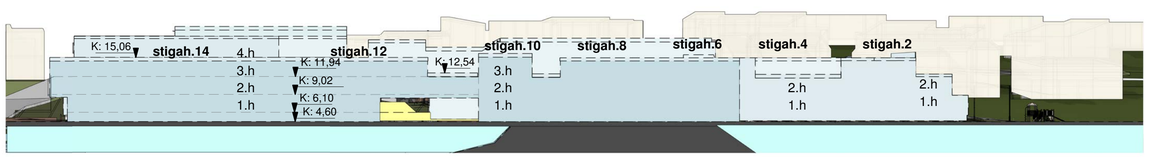
snið I
1 : 500



J
1 : 500

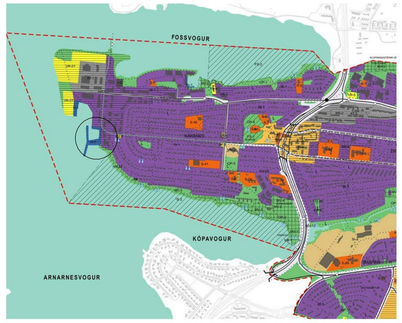


snið K
1 : 500



snið L
1 : 500

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



SKÝRINGAR BREYTT DEILISKIPULAG

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Núverandi lóðarmörk
- Byggingarreitur f/ sorp-djúpgáma
- Breytt lóðarmörk
- Ytri byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara
- Lóðrétt skipting hæða
- Bílastæði
- Sérnotafletir 2.hæð
- Heimilt niðurrif
- innri byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga
- Mænisstefna efri hæða
- Núverandi byggingar
- Bílakjallari
- Lóðréttur byggingarreitur neðanjarðar
- Afmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í fjær
- Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í nær
- Græn svæði
- Bátaskýli aðstaða skáta
- Hellulögn Leiðbeinandi lega stíga
- Trjágróður staðsetning leiðbeinandi
- Umferð
- Inn-útkeyrsla
- Upphækkuð hjóla-, gönguleið, hraðahindrun fráveitulögn
- inngarður ofan við bílastæði ofanjarðar
- lega núverandi grjótgarðs landfylling hjólastígur
- bílastæði ofanjarðar, skábrautir

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

Dgs: 30-03-2022	Br: 07-12-2022
uppfært: 25-05-2023	tnr: 003

Kópavogi 25. mai 2023

Auður Dagný Kristinsdóttir
Skipulagsfulltrúi.

All Rights Reserved Atelier arkitekta
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI
Skal sott af 0000000000, dags: 24.10.2026

Blaðastærð: A1