SAMKOMULAG

um fyrirhugaða uppbyggingu og þróun á lóðunum
Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1, 2 og 3, Þinghólsbraut 77 og 79

15. ágúst 2023

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11.2026

Aðilar þessa samkomulags eru Kópavogsbær, kt. 700169-3759, Digranesvegi 1, Kópavogi og Fjallasól ehf., kt. 630614-1120, Sundagörðum 8, Reykjavík, í samkomulagi þessu nefndur „lóðarhafi".

Við undirritun samkomulags þessa liggur fyrir þinglýstur kaupsamningur, dags. 13. maí 2022, á milli Vinabyggðar ehf. og Fjallasólar ehf. um kaup á fasteignum á skipulagssvæðinu, sjá nánari útlistun í 2. gr. í samkomulagi þessu. Gjalddagi lokagreiðslu er ekki runninn upp og því hefur kaupverð ekki verið greitt að fullu né afsal gefið út. Verði kaupunum rift, kaupsamningur fellur niður, verður ógiltur eða verður að öðru leyti ekki skuldbindandi þá hefur samkomulag þetta ekki skuldbindingargildi gagnvart Fjallasól ehf.

Samkomulag þetta er jafnframt bindandi fyrir aðra aðila sem gætu komið að verkinu og fá umráð lóða á skipulagssvæðinu með framsali að undangengnu samþykki bæjarráðs.

1. gr.

Inngangur

Árið 2017 var efnt til lokaðrar samkeppni um mögulega útfærslu deiliskipulags fyrir Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79. Samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 mynda lóðirnar þróunarreit nr. 13 á Þróunarsvæði Kársnes, ÞR-1, sem skipt var upp í 13 reiti. Tillaga Atelier arkitekta varð hlutskörpust í samkeppninni. Hinn 27. júní 2023 samþykkti bæjarstjórn Kópavogs nýtt deiliskipulag fyrir reit 13 sem byggir á fyrrgreindri tillögu. Auglýsing um samþykkt deiliskipulag reits 13 bíður birtingar í B-deild Stjórnartíðinda.

2. gr.

Eignarhald lóða á skipulagssvæðinu

Lóðir sem hið samþykkta deiliskipulag reits 13 tekur til eru skráðar í fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) með eftirfarandi hætti. Þó eru byggingarreitir í hinu samþykkta deiliskipulagi sem ná út fyrir núgildandi lóðarmörk og eru á óskilgreindu bæjarlandi:

Lóðir/fasteignir í eigu lóðarhafa :

1. *Bakkabraut 2*, landeignanúmer L114510, flatarmál lóðar er 6.674 m². Á lóðinni er 951,8 m² vörugeymsla (merkt 01-0101), 1.259,4 m² iðnarhús (merkt 02-0101), 224 m² iðnaðarhús/vörugeymsla (merkt 03-0101) og sérhæfð bygging (merkt 04-0101), skráð 15,6 m².

2. *Bryggjuvör 1*, landeignanúmer L114513, flatarmál lóðar er 666 m². Á lóðinni er 119 m² iðnaðarhús (merkt 01-0001), 113 m² iðnaðarhús (merkt 01-0101),

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11.2026

113 m² iðnaðarhús (merkt 01-0102), 101,5 m² iðnaðarhús (merkt 01-0103) 124 m² iðnaðarhús (merkt 01-0201), 111,8 m² iðnaðarhús (merkt 01-0202).

3. *Bryggjuvör 3,* landeignanúmer L114509, flatarmál lóðar er 750 m². Á lóðinni eru 421,4 m² iðnaðarhús.

4. *Þinghólsbraut 77,* landeignanúmer L116530, flatarmál lóðar er 558 m². Á lóðinni er 409,7 m² íbúðarhús.

Lóðir/fasteignir í eigu Kópavogsbæjar:

1. *Bakkabraut 4,* landeignanúmer L114511, flatarmál lóðar er 1289 m². Á lóðinni er 602,4 m² fiskverkunarhús (merkt 01-0101), 20,9 m2 dæluhús (merkt 01-0102 og 130,3 m² iðnaðarhús (merkt 01-0103).

2. *Bryggjuvör 2,* landeignarnúmer L114512, flatarmál lóðar er 454 m². Á lóðinni er 691,6 m² sérhæfð bygging.

3. *Þinghólsbraut 79,* landeignarnúmer L196457, óbyggð íbúðarhúsalóð að stærð 1997 m²

Vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á skipulagssvæði reits 13, í samræmi við samþykkt deiliskipulag fyrir svæðið, gera Kópvogsbær og lóðarhafi með sér samkomulag þetta sem tekur til þróunar og uppbyggingar á lóðunum. Í því felst meðal annars stofnun lóða í samræmi við hið samþykkta deiliskipulag. Samkomulag þetta byggir á samþykktri húsnæðisáætlun fyrir Kópavogsbæ 2020-2027, samþykkt í bæjarstjórn 28. september 2021, Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem og áðurgreindu samþykktu deiliskipulag fyrir reit 13.

3. gr.

Skipulagssvæðið

Deiliskipulagið *Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79, Svæði 13* felur í sér breytingu á eldra deiliskipulagi þar sem gert er ráð fyrir að núverandi atvinnuhúsnæði á lóðunum víki fyrir íbúðarhúsnæði. Gert er ráð fyrir heildarfjölda íbúða á reitnum að hámarki 150 á tveimur til þremur hæðum með inndreginni fjórðu hæð. Samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir að núverandi lóðir á reit 13 verði sameinaðar í eina lóð sem mun einnig taka til svæðis sem er fyrir utan núgildandi lóðamörk. Heildarbyggingarmagn íbúðarhúsnæðis er áætlað 21.195 m² og heildarbyggingarmagn bílakjallara 3.800 m², samtals 24.995 m². Þá er heimilt að koma fyrir 240 m² bátaskýli/bílskúr fyrir Hjálparsveit Skáta í Kópavogi á horni Bakkabrautar og Bryggjuvarar en þó er heimilt að nýta það rými fyrir verslun og þjónustu í stað

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11.2026

bátaskýlis. Nánari útlistun á skiptingu byggingarheimilda á núverandi lóðir er að finna í samþykktu deiliskipulagi í fskj. 1 með samkomulagi þessu.

Samþykkt deiliskipulag gerir jafnframt ráð fyrir að lóðin Þinghólsbraut 79, sem er í eigu Kópavogsbæjar, verði skipt upp í tvær lóðir. Annars vegar Þinghólsbraut 81-89 þar sem gert er ráð fyrir fimm íbúðum og hins vegar Þinghólsbraut 91 þar sem gert er ráð fyrir 14 íbúða fjöleignarhúsi. Samkomulag þetta tekur ekki til nýrrar lóðar Þinghólsbrautar 81-89 samkvæmt samþykktu deiliskipulagi reits 13 en sú lóð er í eigu Kópavogsbæjar. Kópavogsbær hefur samráð við lóðarhafa um lóðamörk á nýrri lóð að Þinghólsbraut 81-89 svo þau skerði ekki nýtingarmöguleika á öðrum hlutum skipulagssvæðisins. Kópavogsbær hefur einnig samráð um setningu kvaða á lóðina sem skilgreina útlit húsanna, frágang á lóðamörkum sem og aðgengi lóðarhafa að hinnu nýju lóð vegna framkvæmda á skipulagssvæðinu. Ný lóð Þinghólsbraut 91, samkvæmt samþykktu deiliskipulagi, verður stofnuð eins fljótt og auðið er.

Hið nýja deiliskipulag gerir ráð fyrir nokkurri innviðauppbyggingu á svæðinu, þar á meðal nýrri spennistöð, hækkun göturýmis Bryggjuvarar, bættum sjóvörnum sem felast í nýju stálþili og/eða sjóvarnargarði vestan Bryggjuvarar 8-14 og gerð göngugötu vestan Bryggjuvarar 2-8. Þá er gert ráð fyrir nýjum grjótvörnum, götum og stígum á svæðinu, þ.m.t. fyrir Borgarlínu, göngu- og hjólastíga og strandstíga. Ennfremur er gert ráð fyrir 18 m^2 lóð fyrir dreifistöð Veitna norðan megin við byggðina og nýju leik- og dvalarsvæði sunnan við byggðina Kópavogsbær og Veitur munu sjá um allar framangreindar framkvæmdir. Fyrirséð er að kostnaður við framangreindar framkvæmdir er umtalsverður og er í því skyni gert ráð fyrir greiðsluþátttöku lóðarhafa sem er nánar tilgreind í 7. gr. samkomulags þessa.

Hið samþykkta deiliskipulag er í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins um þéttingu byggðar og góða nýtingu lands og landgæða. Jafnframt eru það í takt við þá áherslu sem lögð er á blandaða byggð með fjölbreyttu framboði húsnæðis og þjónustu.

4. gr.

Fyrirhuguð uppbygging

Samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir að núverandi lóðir á reit 13 verði sameinaðar í eina lóð sem verði 13.791,6 m^2. Aðilar samkomulags þessa eru hins vegar sammála um að skoða breytingar á samþykktu deiliskipulagi með það að markmiði að gera uppbygginguna á reit 13 skilvirkari. Í því samhengi kemur m.a. til skoðunar að stofna nýjar lóðir fyrir hvern byggingarreit til að útgáfa lóðarleigusamninga og greiðslur skv. 7. gr. taki mið af fyrirhugaðri uppbyggingu og áfangaskiptingu framkvæmda á reit 13.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11.2026

5. gr.

Framkvæmdartími

Kópavogsbær leggur ríka áherslu á að byggingarframkvæmdir gangi greiðlega fyrir sig og mun tryggja eftir fremsta megni að afgreiðslu erinda er snúa að framkvæmdunum verði hraðað eins og kostur er. Rík áhersla er lögð á að tímaáætlanir standist og að ónæði og raski sem slíkum framkvæmdum fylgir verði haldið í lágmarki.

Lóðarhafi mun gefa út framkvæmdaráætlun eigi síðar en 90 dögum frá undirritun samkomulags þessa og er hún háð samþykki Kópavogsbæjar. Gert er ráð fyrir að framkvæmdir byrji eigi síðar en apríl 2026 og ljúki eigi síðar en í árslok 2029 Útgefin framkvæmdaráætlun verður hluti af samkomulagi þessu. Lóðarhafi skal hafa samráð við Kópavogsbæ ef breytingar verða á útgefinni framkvæmdaráætlun.

6. gr.

Framkvæmdarsvæðið

Tryggt skal að ásýnd framkvæmdarsvæðisins verði til fyrirmyndar á meðan á framkvæmdum stendur og skal það gert m.a. með að girða svæðið af með lokuðum girðingum. Jafnframt skulu girðingar klæddar og merktar með kynningarskiltum um uppbyggingaráform svæðisins. Gerð er sú krafa að girðingarnar séu þannig úr garði gerðar að þær þoli íslenskt veðurfar og frágangur við uppsetningu þeirra sé vandaður til að tryggja að svæðið sé ekki aðgengilegt óviðkomandi aðilum og ekki stafi hætta af.

Samhliða samþykkt byggingaráforma verður staðsetning girðinga, vinnubúða, krana, efnislagers, megin aðkomuleiðum o.fl. nánar útfært og er háð samþykki Kópavogsbæjar.

Mikil áhersla er lögð á að lágmarka ónæði á framkvæmdartíma eins og kostur er. Í því samhengi skal gæta að því að allur aðbúnaður, skipulag og umgengni á framkvæmdarsvæði taki mið af því að valda sem minnstu ónæði fyrir nærliggjandi byggð. Lóðarhafi skuldbindur sig að fylgja eftirfarandi skilyrðum er varðar umgengni á framkvæmdarsvæðinu:

- Óheimilt er að hafa framkvæmdarsvæði upplýst utan vinnutíma að undanskilinni hefðbundinni öryggislýsingu.
- Flutningur á jarðvegi og öðrum efnum af framkvæmdarsvæðinu skal hagað á þann veg að fullt tillit sé tekið til nærliggjandi byggðar.

Lóðarhafi mun sjá um allan frágang innan framkvæmdarsvæðis að framkvæmdum loknum. Lóðarhafi mun afhenda Kópavogsbæ afmörkun framkvæmdarsvæði til samþykktar eigi síðar er 90 dögum frá undirritun samkomulags þessa og verður afmörkunin fylgiskjal með samkomulagi þessu. Kópavogsbær skal hafa samráð um innviðauppbyggingu samkvæmt 3. gr. þannig að þeir verkþættir sem ekki eru

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11.2026

nauðsynlegir fyrir uppbyggingu fasteigna á svæðinu skulu framkvæmdir eftir að byggingu nærliggjandi fasteigna er lokið svo ekki þurfi að tvívinna verk.

7. gr.

Greiðsluþátttaka lóðarhafa

Kostnaður við fyrirhugaðar framkvæmdir á svæðinu, sbr. 4. mgr. 3. gr. samkomulags þessa, er verulega umfram áætlaðar tekjur af gatnagerðargjöldum sem greiðist af uppbyggingu á svæðinu. Lóðarhafi skuldbindur sig til að greiða hlutdeild í þessum kostnaði en greiðsluþátttaka lóðarhafa byggir á verðmætaaukningu þeirra fasteigna sem samkomulag þetta gildir um, sem getur falist í breyttri notkun, þ.e. úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði og auknu byggingarmagni.

Að því marki sem samþykkt deiliskipulag fyrir reit 13 heimilar breytta notkun og aukið byggingarmagn en er nú þegar á lóðunum, sem falla undir samkomulag þetta, samþykkir lóðarhafi þátttöku í kostnaði við þróun og enduruppbyggingu svæðisins með eftirfarandi tæmandi hætti:

1. Lóðarhafi greiðir Kópavogsbæ kr. **40.000,-** í byggingarréttargjald fyrir hvern fermetra (A+B) nýbyggingar eða viðbyggingar ofanjarðar á lóðum í eigu lóðarhafa, sbr. fskj. 2, sem nýtt verður fyrir íbúðir að frádregnum kr. **6.000**,- fyrir hvern m^2 af atvinnuhúsnæði sem fyrir er á lóðunum. Lóðarhafi skal greiða sömu fjárhæð fyrir hvern fermetra í þeim tilvikum þegar nýtt deiliskipulag heimilar breytta notkun núverandi húsnæðis úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, hvort sem byggt sé við núverandi húsnæði eða ekki. Lóðarhafi greiðir ekki byggingarréttargjald fyrir nýbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði, að því marki sem slíkir fermetrar atvinnuhúsnæðis eru í eigu lóðarhafa við undirritun samkomulags þessa.

2. Þar sem núverandi íbúðarhúsnæði í eigu lóðarhafa verður rifið eða við það byggt greiðir lóðarhafi byggingarréttargjald skv. 1. tl. fyrir aukið byggingarmagn sem raunverulega verður byggt.

3. Auk kaupverðs fyrir Bakkabraut 4 og Bryggjuvör 2 (Bryggjuvör 5 og Bryggjuvör 12-14 skv. samþykktu deiliskipulagi), sbr. 1. og 2. tl. 11. gr. samkomulags þessa greiðir lóðarhafi Kópavogsbæ **kr. 15.500,-** í byggingarréttargjald fyrir hvern fermetra (A+B) nýbyggingar eða viðbyggingar ofanjarðar.

4. Lóðarhafi greiðir ekki byggingarréttargjald fyrir Þinghólsbraut 91 og það bæjarland sem er hluti Bryggjuvarar 10 skv. samþykktu deiliskipulagi enda er byggingarréttargjald innifalið í kaupverði lóða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11.2026

Fjárhæð byggingarréttargjalda fyrir hvern fermetra miðast við byggingarvísitölu í júlí 2023 sem er 115,1 stig og skal fermetraverðið framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi samkomulags þessa til greiðsludags. Ofangreint gildir einnig um frádrátt vegna núverandi byggingarmagns í atvinnuhúsnæði skv. 1. tl. 2. mgr.

Byggingarréttargjald er greitt fyrir byggða fermetra. Getur því endanlega fjárhæð tekið breytingum til hækkunar eða lækkunar ef breytingar verða á byggðum fermetrum skv. samþykktu deiliskipulagi fyrir svæðið.

Byggingar- eða framkvæmdaleyfi, þ.m.t. takmarkað byggingarleyfi, verða ekki gefin út fyrr en greiðsla fyrir byggingarrétt skv. 1.-3. tl. 2. mgr. hefur verið greidd, sbr. 7. gr. samkomulags þessa og greiðsluáætlun sem aðilar koma sér saman um og verður fylgiskjal með samkomulagi þessu.

Auk greiðslu fyrir breytta notkun og aukin byggingarrétt skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin gjöld, svo sem skipulags-, bílastæða-, framkvæmdaleyfis-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni samkvæmt gildandi gjaldskrá Kópavogsbæjar við samþykkt byggingaráforma. Kópavogsbær mun ekki leggja á ný sértæk gjöld á skipulagssvæðinu á framkvæmdatíma.

Inneign gatnagerðargjalda vegna húsa á lóðum lóðarhafa, sem gert er ráð fyrir að verði rifin, skal ganga upp í væntanleg gatnagerðargjöld lóða lóðarhafa í samræmi við 4. og 5. mgr. 3. gr. laga nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og 4. gr. samþykktar um gatnagerðargjöld í Kópavogi, dags. 8. apríl 2013, samkvæmt gildandi gjaldskrá Kópavogsbæjar hverju sinni.

Nánari útlistun á heildarfjárhæðum er að finna í fskj. 2 með samkomulagi þessu. Greiðsluáætlun liggur ekki fyrir við undirritun samkomulags þessa en aðilar munu koma sér saman um greiðsluáætlun sem verður fylgiskjal með samkomulagi þessu.

8. gr.

Kaupréttur félagslegra íbúða

Í samræmi við húsnæðisstefnu Kópavogsbæjar eru aðilar sammála um að Kópavogsbær hafi kauprétt á markaðsverði á allt að 4,5% af heildarfjölda íbúða undir félagslegt húsnæði í húsum sem lóðarhafi byggir á reit 13. Kópavogsbær hefur val um tegund íbúða þó þannig að hámarksstærð íbúðar sé 80 m² að birtu flatarmáli. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði í bílageymslu fylgir ekki íbúðunum skv. þessari grein.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11 2026

a. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45- 60 m² að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m².
b. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m² að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m².

Kaupréttur skal boðinn skriflega samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Kópavogi og skal Kópavogsbær svara því hvort hann nýti sér kaupréttinn innan 60 daga frá því að kauprétturinn var boðinn. Að þeim tíma liðnum fellur kauprétturinn niður. Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður þegar byggingarfulltrúi hefur gefið út vottorð um fokheldi. Skal Kópavogsbær greiða 10% af kaupverði íbúðar við kaupsamning, 80% við afhendingu og eftirstöðvar kaupverðs við útgáfu afsals 30 dögum síðar. Að öðru leyti skulu aðilar koma sér saman um efni kaupsamningsins, þ.m.t. stærð og staðsetningu íbúðar.

9. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við markmið Kópavogsbæjar um íbúðauppbyggingu, þar sem m.a. er lögð áhersla á uppbyggingu 1.-3. herbergja íbúða, sem eru minni en 90 m², samþykkir lóðarhafi að 10% íbúða á reit 13 falli undir þau stærðarmörk. Þær íbúðir sem falla undir greinda kvöð skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, íbúðir fyrir fyrstu kaupendur, íbúðir fyrir aldraða og/eða búseturéttaríbúðir á sameiginlegri lóð eða eftir atvikum á lóðum lóðarhafa á reit 13 ef fallið verði frá hugmynd um sameiningu lóða á reitnum í nýju deiliskipulagi. Íbúðir sem Kópavogsbær hefur kauprétt að, sbr. 8. gr., eru hluti þessara íbúða.

Aðilar skulu útbúa sérstaka yfirlýsingu sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð, nýja lóð eða sameiginlega lóð skv. samþykktu deiliskipulagi. Kvöðin skal falla niður við endursölu.

10. gr.

Framsal

Lóðarhafa er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að lóðum sem falla undir samkomulag þetta áður en greiðslur samkvæmt 7. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar, nema með samþykki Kópavogsbæjar. Kvöð um að framsal sé óheimilt nema að fenginni staðfestingu Kópavogsbæjar á nýjum framsalshafa skal getið á veðbandayfirlitum fasteigna lóðarhafa sem falla undir samkomulag þetta.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11.2026

Kópavogsbær skal leitast við að samþykkja nýjan framsalshafa. Kvöðinni skal aflýst þegar greiðslur skv. 7. gr. hafa verið greiddar að fullu.

11. gr.

Sala til lóðarhafa

Aðilar samkomulags þessa hafa gert samkomulag um þrjá kaupsamninga, þar sem Kópavogsbær lofar að selja og lóðarhafi lofar að kaupa eftirfarandi fasteignir ásamt öllu sem eignunum fylgir og fylgja ber, þar með talið aðliggjandi bæjarland:

1. Bakkabraut 4, fasteignanúmer F2061135, F2267082, F2267083 (Bryggjuvör 5 og Bryggjuvör 12-15 skv. samþykktu deiliskipulagi)

2. Bryggjuvör 2. fasteignanúmer F2061136 (Bryggjuvör 5 og Bryggjuvör 12-15 skv. samþykkti deiliskipulagi)

3. Þinghólsbraut 91. Lóðinni verður skipt út úr Þinghólsbraut 79, landeignanúmer L196457. Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að heimilt verði að byggja á nýrri lóð 1.590,9 m² af íbúðarhúsnæði eða að hámarki 14 íbúðir.

4. Bæjarland sem tilheyrir Bryggjuvör 10 skv. samþykktu deiliskipulagi sem heimilar þrjár íbúðir.

Sala á Bakkabraut 4 og Bryggjuvör 2 er háð því ófrávíkjanlega skilyrði að lóðarhafi láti rífa fasteignir á lóðunum og byggi íbúðir í samræmi við samþykkt deiliskipulag, sbr. fskj. 1 með samkomulagi þessu.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að sækja um niðurrif til byggingarfulltrúa fyrir mannvirkjum á Bakkabraut 4 og Bryggjuvör 2 eigi síðar en níu mánuðum frá afhendingu fasteignanna sem áætluð er 15. febrúar 2025. Lóðarhafa er þó heimilt að nýta mannvirkin undir vinnuaðstöðu eða geymslu aðfanga vegna uppbyggingar á svæðinu og seinkar þá niðurrifum uns framkvæmdir hefjast á þeim lóðum sem nú eru Bakkabraut 4 og Bryggjuvör 2. Lóðarhafi skal upplýsa Kópavogsbæ ef hann hyggur á að nýta húsin vegna framkvæmda á skipulagssvæðinu.

Lóðarhafa er óheimilt að ráðstafa hinu selda fyrr en gjöld skv. 7. gr. hafa verið greidd að fullu nema með samþykki bæjarráðs. Ítarlegri ákvæði vegna greindra fasteignakaupa verða útlistuð í kaupsamningum milli aðila sem skal undirritaðir samhliða undirritun samkomulags þessa.

Samhliða undirritun kaupsamnings fyrir greindar fasteignir skal lóðarhafi, og eftir atvikum veðhafar viðkomandi lóða, undirrita og þinglýsa viðauka við

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11.2026

lóðarleigusamninga lóðanna Bakkabraut 4 og Bryggjuvör 2, áður en nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar tekur gildi, þar sem fjárhæð greiðsluþátttöku lóðarhafa á hvorri lóð er reiknuð út í samræmi við 7. gr. samkomulags þessa. Jafnframt skal viðaukinn innihalda bann við sölu/framsali lóðarréttinda og fasteigna á lóðunum, að hluta eða heild, áður en greiðsla samkvæmt þessari grein hefur verið greidd að fullu, nema að fengnu samþykki bæjarráðs.

12. gr.

Fylgiskjöl

Eftirfarandi fylgiskjöl eru hluti af samkomulagi þessu:

1. Deiliskipulagið *Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79. Svæði 13,* samþykkt af bæjarstjórn Kópavogs þann 27. júní 2023, með áorðnum breytingum.
2. Yfirlit yfir byggingarréttargjöld, gatnagerðargjöld, kaupverð o.fl., dags. 14. ágúst 2023.

13. gr.

Annað

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðir lóðarhafa á reit 13, nýjar lóðir eða sameiginlega lóð reits 13 verði lóðir á reitnum sameinaðar.

Til staðfestu framanrituðu rita aðilar nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Kópavogur, 15. ágúst 2023

F.h. Fjallasólar ehf.

ÁSDÍS KRISTJÁNSDÓTTIR
F.h. Kópavogsbæjar
með fyrirvara um samþykki bæjarráðs

F.h. Fjallasólar ehf.

Vitundarvottar að réttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift aðila:

Nafn

050778 3135
kennitala

Nafn

180674-5199
kennitala

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11.2026

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

Fylgiskjal 1.

staðfest 28. desember 2021

SKÝRINGAR BREYTT DEILISKIPULAG

Mörk deiliskipulagssvæðis
Núverandi lóðamörk
Byggingareitur fyrir aðalbyggingu
Breyti lóðamörk
Yfri byggingareitur
Byggingarmörk kjallara
Lóðarmörk skipulag hafna
Bílastæði
Sérmerkt lóð 2. lunið
Hesmið núverið
Inn akreyrsla
Byggingareitir ofanjarðar
Mænisstefna efri hæða
Núverandi byggingar
Bílastæði
Lóðarlínur byggingareitur neðanjarðar
Almennur útsýnis nýbyggingar sem ekki er unnið í hlíð
Byggingareitir ofanjarðar hæða nýbyggingar sem ekki er unnið í hlíð
Dökkt svæði
Bátaskýli aðstaða skáli
Hellulögn Leiðbeinandi lega stíga
Trjágróður staðsetning leiðbeinandi
Umferð
Upphrekkuð hólar gönguleið hraðahindrun hávegtálgun
Inngarður ofan við bílastæði ofanjarðar
Inga núverandi grýtigarða landvörn hólastígur
bílastæði ofanjarðar, yfirborður

ATELIER ARKITEKTA ehf.
Efni Svanborg arkitekt
Sóltúni 3
kt.452613-3850
netfang
arkitektar
sími 5666477
box@arkitekt.is

Dags: 30-03-2022 Br: 07-12-2022

uppfært: 25-05-2023 Þnr: 202

Kópavogi 25. maí 2023

Auður Dagný Kristinsdóttir
Skipulagsfulltrúi.

1. Skipulags- og byggingarskilmálar:

1.1. Hlutverk og staðsetning.

Í gildi er til að reka útivistarsvæði fyrir bátaflota, raðhús, parhús, fjölbýlishús og gróðurlítil á Kársnesi. Einnig er lagt til að reka upprekkaðan smágarð á reitum við Bakkabraut.

Í reitum hafa skuli verið að hafa hæð með kjallara og hæðum 4. hæðir í samræmi við reit að sem synir eru á uppdrætti.

Þjónusta hafnar á hlaupin norðanmegin lóðinni eru innleiðingar frá Ø860 um 1-2 metra og dregur þannig í vægt mansard.

Til hámarks 240 m² grunnflatar 1. hæðar við Bryggjuvör 14 má vera lyng bátaskýli lyng hjálparsvæði skála í Kópavogi, eða í stað bátaskýla með almennri þjónustu.

1.2. Íbúðasvæðið og gamli íbúðir.

Búðir á íbúðum eru mismunandi og þannig ætlað að skuli að fjölbreytileika í samsetningu íbúða.

Stefnt er að gerð deiliskipulagsbreytinga við lóðarhafa á svæði 13 til að ná fram stórnum Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 um fjölbreyttar íbúðir, hlismunandi húsagerðum og hlismunandi á viðráðanlegu verði eins og segir hafa verið undanfarin ár á ódýrum þéttingarsvæðum, til að mynda á Traðarreit, Emmisvör skal 4-5% af byggðum íbúðum á svæðinu uppfylla skilyrði húsnæðislaga.

Áætlanandi stærðir eru til viðmiðunar og miðast við brúttó flatarmál án geymslu:

Sem er að fyrir 10	35-50 m²	ena herbergja íbúðum
Sem er að fyrir 35	55-63 m²	þriggja herbergja íbúðum
Sem er að fyrir 40	83-94 m²	þriggja herbergja íbúðum
Sem er að fyrir 50	95-125 m²	fjögurra herbergja íbúðum
Sem er að fyrir 15	120-200 m²	fimm herbergja íbúðum

Þróttur skal hafa innan hvers stigagangs gera verið að að 250 m².

1.3 Blöndun íbúðagerða og gerði íbúða:

Rúmlið 1-3 herbergja íbúðir 35-84m² skal ekki vera minna en 40% af heildar fermetrum íbúða á svæðinu. Gert að krafa að Kópavogsbær hafi kynni kaupréttá sem íbúðum.

Sem er að fyrir að geymslur og annar samnegin með almenni í kjallara en í ráðhúsum þarfnar og hefðbúnum á reitnum verða geymslur innan íbúða.

Heimild er þó að geymslur verði innan íbúða að baði á við en þá skal fermetrar í kjallara að minnka sem því nemur. Allar íbúðir skulu hafa hlóðtaka með, a.m.k. 3 metra samliðt með svölum og gluggum, sem eigi að lágmarksflatarmál við byggðina. Hlóðtaka eigi er almennt gert ráðið engar hávaðmælingar umferðarhraði er lágt að lágmarki.

Reikna skal með að hlóðtaka upphá byggingarhlutverki og verði nánar skilgreind þegar hljóðmælingar er lágt til byggingaraðilinn, hafa svalir eru hærrihar. Á skilu hæðum hlóðtaka og íbúðum og fyrirhuguðu byggingar innan hvers skipagangs.

Þaksvölð á reitnum skyggni og veðurvarpi á bakrýðum skal þannig tryggtur að Jöfnu nálægðra þessarar hæðu verði ekki skertur.

1.4. Almennir skilmálar um byggingarreiti.

Byggingarreitur

Byggingarreitir, lagnaðir og lóðréttir eru sýndir á uppdráttum og skulu allir mega hýsa byggingar rúmast innan þeirra, hæðir A, B nýrr.

Mar í samræmi hæðir byggingu koma fram á uppdráttum/viðmiðum, mæðumörkur K eru leiðbeinandi og verður nánar kveðið á um þá á hæðarblöðum.

Öllum íbúðum á meðalbi hæðum fylgja sérafnotaréttur sem innar hin í garðhýsi eða í norðurátt að Borgarholtsbr. þá ber að sýna á aðaluppdráttum.

Lyftur á meðalbi hæð að sérafnotagrunni hafa hins vegar aðeir í stað sérsvalaréttar.

Í efri hæðum hlestu byggingarreita verður leyft að hafa þakgarða á stöðu að þökum.

Heimil er að setja skjólveggi til að afmarka hlíðar sérafnotaflata og skal útlit þeirra vera samræmt og vera í klæðningarefni viðkomandi hlíðhúsa og að hámarki 180 cm á hæð. Þess skulu vera fram á aðaluppdrætti arnkistu. Einnig er heimil er að gróðursetja lágan runnagróður sem það á við hlemar við sérverðlaði ni mörkunar.

Heimil verður að hafa lokuð bílskýli í kjallara að bílageymslu en hýsa aðeins íbúðum á lóðunni.

Til bílaskýli við hús Bryggjuvör 14 verður ekki hafa að byggingu, verður hægt að nýta fjölda lyrir atvinnuhúsnæði verslun og þjónustulýmí.

Ekki verður heimil að aðstæðuka þar gisti eða hótelstarfsemi né skemmtistað.

Aðr byggingarreita:

Leyfilega mænishæðir manoverhi svo sem: skyggni, lyftuhús o.þ.r. myrkhlóar og þakgluggar megu fara hlóðanáttar úl lyrir byggingarmé nýbyggingna. það á einnig við um skjólveggi er mynda þarf vegna sérafnota á lóðinni.

Hámarkshæð lyftuhúsa má ná 3,80 metra frá gólfhæð efstu hæðar. Reyndarleg megi má 1,20 metra frá þakbrún efstu hæðar. Skyggni gefa.

Áveð allt að 2,0 metrar þar sem það á við vegna sérafnota efstu hæðar.

Svalir megu vera utan byggingarreita nýbyggninga á útveðnum stöðum en skulu rúmast innan við byggingarreita.

Við á annað við um staðsetn við svalir eftir hæðir.

Minni þaklað um í samræmi við hvern stigahús.

Reikna skal með að svalalokun á hlíðum hæðum sé heimil.

Heimilt er að gera skjólveggi til að afmarka sérafnotaflata á hlíðum hæðum.

Einnig er heimil að gróðursetja lágan runnagróður sem það á við hlemar við sérverðlaði ni mörkunar.

Heimilt er að hafa lokuð bílskýli í kjallara að bílageymslu en hýsa aðeins íbúðum á lóðunni.

Til bílaskýli við hús Bryggjuvör 14 verður ekki hafa að byggingu, verður hægt að nýta fjölda lyrir atvinnuhúsnæði verslun og þjónustulýmí.

Ekki verður heimil að aðstæðuka þar gisti eða hótelstarfsemi né skemmtistað.

Þak byggingarreita:

Þök og yfirbragð bygginga skal taka mið af meðfylgjandi skýringaruppdrátt um form hýsa með breyttu deiliskipulagi.

Heimil verður þó að hlemka efra þakhýs uppdráttum til að hagnæma við upprunalu eða sérstaka svæðum og eru þau sér nánar á á uppdrátt um.

Gerð er krafa um vandaðl yfirbragð efnisval útlit og áferð á öllum byggingum.

Þök skulu vera flöt eða með lítilli halla, mest 5°.

Heimilt er að hafa gróður á þökum.

Þakkantur skal vera hlíðrétt og ekki hærri en 1,2 metrar frá gólfhæð efstu hæðar.

Skyggni megu vera utan byggingarreita nýbyggninga á útveðnum stöðum en skulu rúmast innan við byggingarreita.

Við á annað við um staðsetn við svalir eftir hæðir.

Minni þaklað um í samræmi við hvern stigahús.

Reikna skal með að svalalokun á hlíðum hæðum sé heimil.

Heimilt er að gera skjólveggi til að afmarka sérafnotaflata á hlíðum hæðum.

Einnig er heimil að gróðursetja lágan runnagróður sem það á við hlemar við sérverðlaði ni mörkunar.

Hæðarlínr/bílageymsla/kjallar:

Jafnt er hæðarlínr sem hlíðir að lóðmörk, nýta má hæðr fyrir fyrir nýr sérafnotaflata og annað sem á þeim er.

Hæðarlínr er á teiknaðr hæðarblöðum er fylgir hverjum reit.

Innan hvers byggingarreit nýbyggninga á útveðnum stöðum en skulu rúmast innan við byggingarreita.

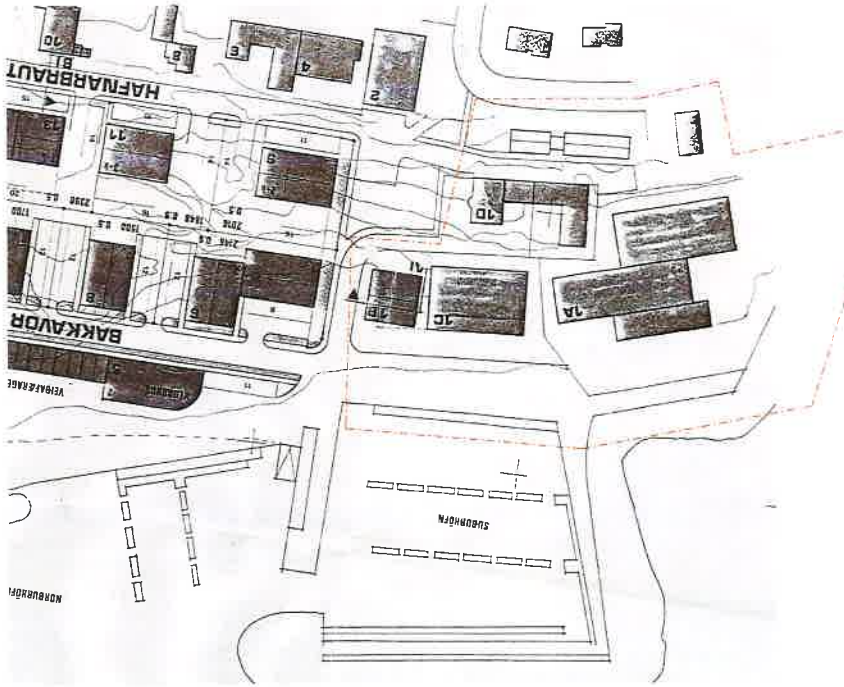
Bílageymsl er heimil að hafa innan hvers byggingarreit nýbyggninga.

Á Bryggjuvör er heimil að hafa bílageymslu á tveimur hæðum.

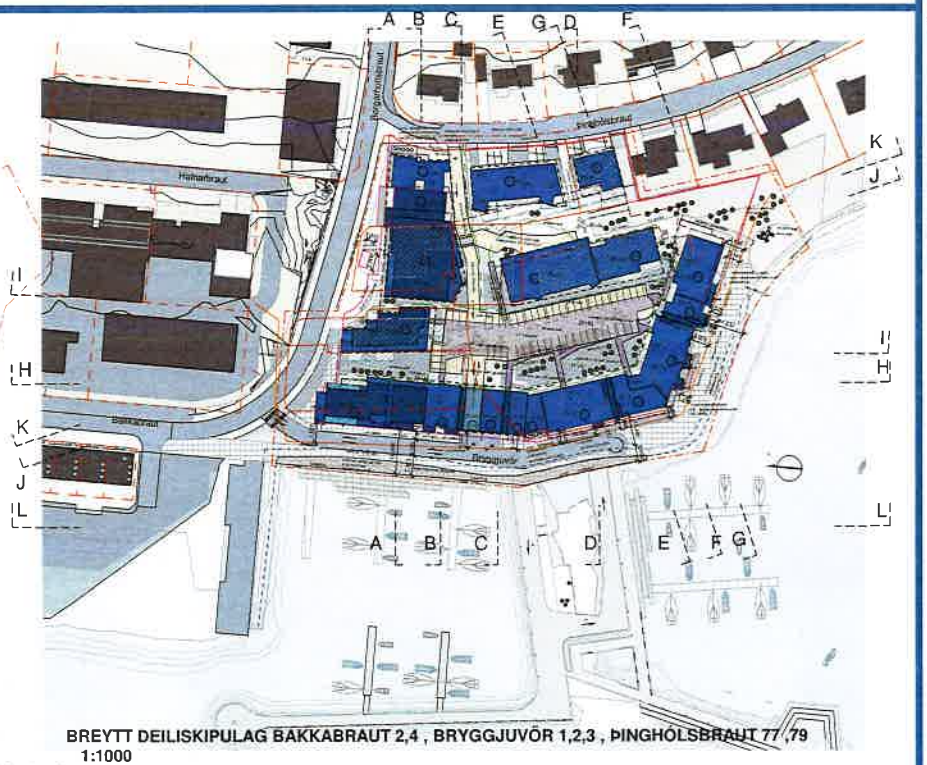
Á Þinghólsbraut er heimil að hafa bílageymslu á einni hæð.

Innkeyrslur í bílageymslur skulu vera sameiginlegar fyrir hverja byggingu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11.2026



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 skipulagsstjórn ríkisins 19. mars 1990 kemur fram hvernig byggingarreitir og húsanúmer innan þess svæðis sem nær til lóðanna við Bryggjuvör 1a til og með Þinghólsbraut 75. Með síðgreindu lýstu skipulagsákvæði samþykkir í bæjarstjórn 23. janúar 1990. Þar kemur m.a. fram að austan Bakkabrautar er gert ráð fyrir íbúðarhúsum lengstum einnarhæðar. Eftirfarandi breytingar hafa þó, a.m.k. verið gerðar á gildandi deiliskipulagi:
Bakkabraut 9, 11 og 13
Vesturvör 29 Vesturvör 30, Vesturvör 32, 34 og 36 Vesturvör 32 til 38.
Kársnesbúin svæði 8 Bakkabraut 1 til 23. Nesvör / 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 190 íbúðir á 2-4 hæðum. Gert er ráð fyrir bílakjallara á lóðinni. Nýtingarhlutfall miðað við á nýrri atvinjarðar verður 1,22 (sjá nánar kl. 6.12 á blað 002)

Vegna landfalla ins Þinghólsbraut að sitrandinni er byggðin liðreistan inter Þinghólsbraut. Byggðin myndar skýlisgóða og sólríka inngarða sem opnast til suðurs. Reiknað er með að lamaði 0,75 og að hámarki eru bílastæði á hverja íbúð alls stæði íbúða og gestastæði verði 0,2 stæði á íbúð. Flest bílastæði verða í neðanjarðri bílageymslu með aðkomu frá Bryggjuvör. Gert er ráð fyrir 2 hjólastæðum á hverja íbúð.

2. Forsendur og fyrirliggjandi skipulagsákvarðanir
Breytt deiliskipulag er skilgreint sem þéttingarsvæði er í samræmi við staðfest Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 en þar er m.a. fjallað um umrædd skipulagssvæði sem eitt af eldri atvinnuhverfum Kópavogs. Svæðið er í aðalskipulagi einnig skilgreint sem hluti þéttingarreita Kársness (NR-1) þar sem áherslu er lögð á uppbyggingu og þróunar byggðar þar sem gert er ráð fyrir þéttri og vistvænni byggð með blandaðri landnotkun atvinnusvæðis, íbúðarsvæða og verslunar- og þjónustustarfsemi. Byggðin verður alls jafnv 2-4 hæðir. Ef um er að ræða 5 hæða hús skal efsta hæðin vera inndregin.
Breytt deiliskipulag er í samræmi við deiliskipulagsákvörðun dags. 14. október 2015 þar sem m.a. kemur fram að á svæði 13 er gert ráð fyrir 160 íbúðum.
Yfirstandandi uppbygging á þróunarsvæði Kársnes sem og önnur uppbygging á Kársnesi samkvæmt þegar samþykktu deiliskipulagi sem og áætluð byggð til ársins 2040 er í samræmi við kafla 2.3.2 Aðalrúm um uppbyggingu íbúða á Kársnesi í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040

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

Lóðamörk á reit 13 framkvæmd hafa umsjón með og sú um vöktuð gatna og svæðis innan skipulagssvæðisins og skipist kostnaður á milli lóðarhafa í hlutfalli við heildarfermetrafjölda í húsnæði án bílakjallara sem lender innan nálverandi lóða sem og kostnaður vegna samveitubrar, hakkvæi Bryggjuvarar og bætum sjóvörnum (stálþils og eða sjóvarnargarða vestan Bryggjuvarar 5-14. Einnig gerð göngustíg vestan Bryggjuvarar 2 til 8 Bílageymsluhús Kópavogsbæjar áskilja sér rétt til þess að endurnýja lóðir íbúða á svæði 13 af einhuti a lóðarhafar hafa eftir innan 5 ára frá gildistöku deiliskipulagsins í B- deild Stjórnartíðinda lagi byggingarfulltrúa sín til afgreiðslu skipulagsráðs. Þá verður gerð breyting á þessu deiliskipulagi.

3.1. Núverandi staða á skipulagssvæðinu.
Á skipulagssvæðinu eru 5 lóðir undir atvinnustarfsemi auk íbúðarlóðanna við Þinghólsbraut 77 og 79.
Á svæðinu eru tíu einbeitbyggingar frá 1951 til 1981, sjá meðfylgjandi húsakönnun dags. 01.12.2022

2.2. Núgildandi ástand:

Heimilisfang	stærsemi	byggingarár	byggingarmagn	lóðarstærð
Bryggjuvör 1	Iðnaðarhús	1968	1110 m²	666.0 m²
Bryggjuvör 2	Somerfé bygging	1950	631.6 m²	454.0 m²
Bryggjuvör 3	Íbúðarhús	1971	431.4 m²	750.0 m²
Bakkabraut 2	Vinnuvélar	1968	2.450,8 m²	5.674.0 m²
Bakkabraut 4	Fiskv. lónaður	1959	753.0 m²	1.289.0 m²
Þinghólsbraut 77	Eirvyn	1963	496,7 m²	558.0 m²
Samtals byggingarmagn á lóðunum.			4.346,1 m²	
Núverandi lóðarstærðir samtals.				10.391,0 m²
Þinghólsbraut 79	Lób		Kópavogsbæjar	1.997,0 m²
samanlögð lóð breytt deiliskipulag				12.388,0 m²
Samtals.				

3. Skipulagsákvæði.
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, fyrirhuguðu nýju hafnarkanti til vesturs og suðurs.

Með breytu deiliskipulagi verða núgrenndar lóðir sameinaðar/stækkaðar, og lóðamörk að Þinghólsbraut 77 og 79 sameinaðar lóðum og opnu svæðunum á milli sem verður eitt svæði/lóð. (3.791,6 m²) að stærð.
Vegna fyrirhugaðrar legu Borgarlínu verður skipulagssvæðisins skerðist núverandi lóð Bakkabrautar 4 um allt 5 m² og Bryggjuvarar 2 um 262,8 m².
Samtals 607,3 m²

Heildarstærðir lóðar með breytum lóðamörkum er í allt 796,3 m².
Önnur lóðamörk eru óbreytt.

Á skipulagssvæðinu núðanm egm við Lyggðina er komið fyrir 18 m² lóð undir rýjir greiðslu.
Útí á skjólmi verður útgerð núnar í samstarfi við Veitur á höfuðnesbyggi.
Haft að leðarljósi að hún fæki fáilaust að landhalla svæðisins.

Allar breytna að svæðinu verður hjá Bakkabraut inn á Bryggjuvör og hjá Þinghólsbraut um akstursá að bílastæðum einstaklinga.
Aðkoma að bílakjallara er frá Bryggjuvör. Gert er ráð fyrir að sorptúlar og aðskotahlutir geti keyrt eftir aðkomum gönguleiða hjá lóðhöfum Bryggjuvarar að suðvesturhluta lóðarinnar. Vegna hæðarmun á leiðir á vesturhluta skipulagssvæðisins, meðal til mið vestan Bryggjuvarar nr. 8-14 um allt að 1,5 metra er gert ráð fyrir að reist verði milli núðir stoðveggir að bílageymslu/bílakjallara. Hæð veggja fer mest í um 1,5 metra. Reiknað er með að umrædd veggi verði um 590 m2. Gert er ráð fyrir að jarðefni sem fellur til vegna þessa framgreinda verði notað í fyllingar.

Deiliskipulagið er gert Reykjavíkurhafnarhöfn og Reykjavíkurborgarsvæði.

4. Mögueg ávrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð og umhverfið.

4.1. Umferð.
Helstu ávrif er eitt grundvallar þessa að skapa úr umferð sem dreyar um lóð úr umhverfisstærðum sem leyggast umferð s.s. hávaða og loftmengun. Í breytu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að aðar hæsa- og aðrgstur verði 30 km gátur og góðu stígengi við atvinnuvegsvæðum og göngustígum.
Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 9.000 m2 í atvinnuhúsnæði með samtals umferðarflötum metra á 400 ferðir á sólarhring. Í breytu deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 340 m2 atvinnuhúsnæði með samtals umferðarskjum metra á um 96 ferðir á sólarhring (2400 í 4x23x30). Auk þess er gert ráð fyrir um 150 íbúðum. Reiknað er með 2,3 íbúum á meðal íbúð sbeng að baðar ma við 345 íbúum á svæðinu. Af þei leiðir að umferðarflötum af íbúum er metra á um 994 ferðir á sólarhring (345x2,7)= 931. Fyrir á svæðinu eru um 3.000 m2 í atvinnuhúsnæði sem verður rifið. Um 400 bílar á sólarhring ásamt bílaumferð vegna umferðarskjóli þess húsnæðis sem farlegt er þ.e um 340 bílar á sólarhring, sjá meðfylgjandi VSÓ ráðgjöf dags. 1. desember 2022.

4.2. Umhverfisáætlir
Þar í umhverfisáætlir sem breytt deiliskipulag er sem hafa áhrif á sitt umhverfi, hljóðvist og andrúmsloft, borgarfornminja (áður og síðgreinist) og líffræðilegt umhverfi.
Samandregin niðurstaða sem möguleg umhverfisáhrifum uppbyggingar á svæði 13
Uppbygging á svæði 13 mun á heildina lítið hafa jákvæð áhrif á borgarlandslag og líffræðilegt umhverfi, þar sem eldra atvinnuhúsnæði verður eyðt og fyrir íbúðarbyggð. Áskyld mun breytsei og uppbygging mun skapa aðstæður on aðaðlacrall fyrir íþróttir, útivist. Uppbygging á svæðinu mun samt leiða af sér óhjákvæmilegt neikvæð áhrif á hljóðvist vegna aukinnar umferðar sem og við framkvæmdir sem eru við lýði en mat á umhverfisáhrifum sbr. viðauka I, 3, 10.23 og viðauka II, 12.16. Einnig þarf að hafa samráð við Heilbrigðiseftirlit Höfuðborgarsv. og Kópavogs vegna væntanlegs samaðlegrar efnis sem kann að verða notað úr hugsanlegum eg hyggt með að eiðt sé sem umhverfisvænasta efni að verða.

Annar er vísað í minnisblað um umhverfisáhrif sem fylgir breytu deiliskipulagi þar sem farið er yfir möguleg umhverfisáhrif vegna breytingar sem greinargerðinni gerir ráð fyrir á svæði 13 sem og á öðrum svæðum sem þar eru hafðir að nefna að áhrif á heilsu. Hljóðvist en sem reiknað eða eiðt sem reiknað vegna aukinnar umferðar (642 bílar á sólarhring sjá hljóðmælingaskýrslu frá VSÓ dags. 22. mar. 2023. A veldara stöðum ma breytast við með tækkun umferðarhraða. Áhrif á loftgæði eru jákvæð og felast í aukinni hlutdeild starfa á svæðinu.

4.3. Neikvæð áhrif:
Gera má ráð fyrir neikvæðum umferð á svæðinu, sérstaklega um Bakkabraut þar sem eldri er inni í gegnreiðu. Umsagnir og greinargerðir hafa verið unnar af fagaðilum um áhrif á umferð hljóðvist og loftgæði á umræddum ásum. Hljóðvist er almennt góð í hverfinu og ekki eru neinar stórir umferðar leiðir eða stofnvegir að bygðinni, sjá hljóðskýrslu verkfræðistofunnar VSÓ dags 22. mar 2023 og minnisblað um umhverfisáhrif dags. 19. maí 2023.

5. Breytt deiliskipulag:
5.1. Markmið og rök fyrir breytingunni.
Tími er komin til að hverfið í heildrænni ásetningum um uppbyggingu á þróunarsvæði Kársness (ÞH-1) svæði 12 eins og kemur fram í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 þar sem núverandi nýting svæðisins er óhagkvæmt og lítur ekki að samhljóða landnotkun. Fram hafa komið óskir lóðarhafa á deiliskipulagsbreytingu um breytta landnotkun.

5.2. Lýsing á breyttu deiliskipulagi.
Heimilt er að rífa allar byggingar sem fyrir eru á lóðunum í það núverandi byggingar kemur Bílakjallari en staðsi mður hlíðina. Almennt er uppbygging byggðanna er lagreist 1-3 hæðir en norðanmegin á lóðum cu. Ivy. byggingar 2-4 hæðir sem hlíta vel að þeim uppbyggingu sem þegar hefur að sér stað á Kársnesbú nokegi norðurenda lóðanna.
A vesturhluta verða 150 íbúðir og einng er heimilt að koma fyrir litlu bátaskýlabátaskýl fyrir hjá Kópavogi á nóðsu hæð á móti við Bakkabraut og Bryggjuvör.
Í stað bílastæða hangi að nýta rými fyrir atvinnuhúsnæði vorðinn og þjónustuými.
Hámarkur byggingar danlan magn á lóðinni eru mælkur númerum að Þinghólsbraut, miðja og vesturhlutinn er mælkur húsnumerum (sigaðhúsum) að Bryggjuvör.

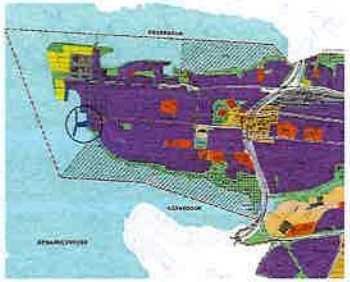
5.3. Almennir skilmálar til að tryggja hæfi gæði íbúða. lóðar og umhverfis.
Byggingarmassar eru brotin upp - hæðum og form og gerð er krafa um hæðarlegt yfirbragð byggingar, sem skal mynda eina greinda heild. Byggingar staðsettar á meðurkvæmu lóðarmörk er staðsettar frá 2 metrum í 4 metr. Fyrsta hæðin verður að hluta til inndregin. Hvert þrettánd metri reiknað í þessu máli.
Á lóðinni skapast líka tækifæri til að skapa úr sameiginlegt áhrifum á milli er í bílageymslu/ yrsjón hæðin á svæðinu eða til Þinghólsbraut að lóðamörkum sbr. skýringar sem eru undir upphafstorgum gatna og aðalsvæðum.
Eitt er gert ráð fyrir bílastæðum við aðkomuna að aðalbílastæðum Bílageymslu (merkt þá sérstaklega sem slík) undir upphafstorgum gatna og aðkomu við Bryggjuvör.

Reykjavíkur Bygvöllur liggur í næsta nágrenni við aðalstarfsemi svæðisins, Allmennt skal gera ráð fyrir því að hávaða í lengstum við flugumferð á svæðinu. Það þarf að gæta vel að góðri hljóðvist íbúða á hönnunar- og framkvæmdarstigi, sjá nánari umfjöllun um umferð Bygvöllur í minnisblaði verkfræðistofunnar Mannvits dags. 19. maí 2023 um umhverfisáhrif sem fylgir deiliskipulagnu.

Flest búa og hluti hjólastæða fyrir íbúðir verður í bílageymslu, með aðkomu frá Bryggjuvör.
Gert verður ráð fyrir hleðslu rafbíla og sálmagnshjóla í bílakjallara. Bílageymsla er mögurlegt að hluta. Bílageymsla verður á tveimur hæðarskilum vegna landhalla og tengist með sakbraut innbyrðis. Lagð er áherslu á góða tengsla milli bílageymslu og atvinnuhúsnæðis sem er á jarðhæð og er athugað með fallegum gróðri og góðri lýsingu svæðis, sérgætur á vesturhluta svæðisins þar sem hæðarmunur er mestur. Gert er ráð fyrir að tengsl bílageymslu og atvinnuhúsnæðis verði góð.

Gert verður ráð fyrir aðalbílastæði við vatnsbílastæðum til að draga úr umferð að bílageymslu á lægra.
Aðkoma er með 2 að gönguleiðum sem liggja milli lóðamarka og lóðarhúsa , aðalstæðis og hæðtengsl byggð.
Einnig skal gera ráð fyrir gönguleiðum að strandlengjunni, sjónar eru þær sem við byggingar eða þau tengja við lóðu sem byggingar.

staðfest 28. desember 2021



SKÝRINGAR BREYTT DEILISKIPULAG

Mörk deiliskipulagssvæðis
Núverandi lóðamörk
Byggingarreitur fyrir sorp-dyrageymslu
Breytt lóðamörk
Nýr byggingarreitur
Byggingarreitur fyrir bílageymslu
Lóðrétt snyting hæða
Bílastæði
Hámarks byggingarmagn á lóðunum
Núverandi lóðarstærðir
Samsvarandi lóðarstærðir
Hámarks hæðarfjöldi
Inngangur
Aðkoma ökutækja
Aðkoma gangandi
Aðkoma hjólandi
Aðkoma bílageymslu
Aðkoma sorpbíla
Aðkoma slökkvibíla
Aðkoma sjúkrabíla
Aðkoma vöruflutningabíla
Aðkoma hreyfihamlaðra
Aðkoma gangandi að strandlengju
Aðkoma hjólandi að strandlengju
Aðkoma bílageymslu að strandlengju
Aðkoma sorpbíla að strandlengju
Aðkoma slökkvibíla að strandlengju
Aðkoma sjúkrabíla að strandlengju
Aðkoma vöruflutningabíla að strandlengju
Aðkoma hreyfihamlaðra að strandlengju
Bílastæði
Almennt lóðrétt nýbyggingum sem eiki er snerti hjar
Byggingarreitir eldra hæða nýbyggingum
Ómerkt svæði
Bátaskýli lóðrétta skala
Hellulögn Leiðbeinandi lega stíga
Trjágróður staðsetning leiðbeinandi
Umferð
Inn útkeyrsla
Upphækkuð hjóla-gangsvæði, hraðahindrun hámarkshraði
Inngangur eðan við bílastæði allmennar
Lega núverandi gróðurbelti landhalli/lega hólastígur
Lóðarblað stærðir, skalmerki

ATELIER ARKITEKTA ehf.
Eden Skipholti 31 270 Mosfellsbær
kt.450213-0650 vsk. 126658
verktaki gsm. 6968877
netfang: ggg@atelier.is

Dags: 30-03-2022
Br: 07-12-2022
uppfært: 25-05-2023
Innr. 001

9. Fertil meðmæli:
A fundi sá þskjalsvalds 14. október 2021 var samþykkt að hefja undirbúning að breytu deiliskipulagi á svæði 13 Kársnesbrautar frá 1. febrúar 2022. Afmörkuðust og áðurdregar tillögu.
A fundi skipulagsráðs 7. mars 2022 var samþykkt að vinna verði tillögu að breytu deiliskipulagi á umræddu svæði á grundvelli fyrirliggjandi verkefnislýsingu, að gerðar verði breytingar á skipulagi í samræmi við umræður á fundinum og kynna hagsmunaaðilum og almenningi.
A fundi sá þskjalsvalds 4. apríl 2022 samþykkt fram lögða tillögu Atelier arkitekta fh. Klasahús að breytu á deiliskipulagi á svæði 13 að breytu deiliskipulagi Kársnesbrautar, lóða við Þinghólsbraut 77, 79, Bryggjuvör 1, 2, 3 og Þinghólsbraut 77 og 79 að samræmi við greinargerð dags. 22. mars 2022 og uppdrætti dags. 22.2.22 og 24.3.22 og auglýsa hana ásamt umhverfisskýrslu, dags. 12. apríl 2022 var ákvörðun þessi staðfest.
Erindi var auglýst í lögbirtingablaðinu 7. júní 2022. Kynningarfundur var 8. júní 2022. Deiliskipulagið var síðan auglýst frá 23. júní 2022 til og með 4. ágúst 2022. Athugasemdir og ábendingar bárust.
A fundi skipulagsráðs 5. september 2022 var erindi tekið fyrir á ný, ásamt erindum sem athugasemdum og fyrirliggjandi umsögnum á skipulagstíma.
A fundi skipulagsráðs 14. desember 2022 var erindi tekið fyrir á ný, ásamt erindum sem athugasemdum og fyrirliggjandi umsögnum á skipulagstíma. Tillögum var vísað til áfram/óbr. breytartil og samþykktar.
Á fundi bæjarstjórnar 18. janúar 2023 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.
Erindi var auglýst í lögbirtingablaðinu [illegible] 2023 til og með [illegible]. Engar athugasemdir bárust.
Aðendingar bárust frá Skipulagsstofnun dags. 10. mars 2023, þar sem fram að Skipulagsstofnun gaf ekki álit á tillögu Hraðbrautaskipulagsbreytingarinnar. Skipti þ var við þeim ábend ingum í lagi sem að Skipulagsstofnun er að afgreiðslu.

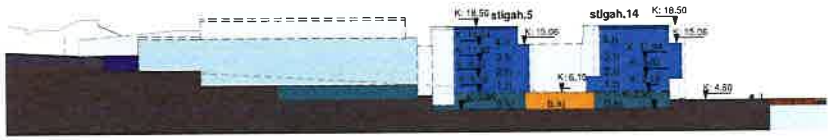
[illegible] 2022 var erindi tekið fyrir á ný, ásamt erindum sem athugasemdum og fyrirliggjandi umsögnum á skipulagstíma. Tillögum var vísað til áfram/óbr. breytartil og samþykktar.
Á fundi bæjarstjórnar 18. janúar 2023 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.
Erindi var auglýst í lögbirtingablaðinu [illegible] 2023 til og með [illegible]. Engar athugasemdir bárust.
Aðendingar bárust frá Skipulagsstofnun dags. 10. mars 2023, þar sem fram að Skipulagsstofnun gaf ekki álit á tillögu Hraðbrautaskipulagsbreytingarinnar. Skipti þ var við þeim ábend ingum í lagi sem að Skipulagsstofnun er að afgreiðslu.

Kopavogi 25. mai 2023

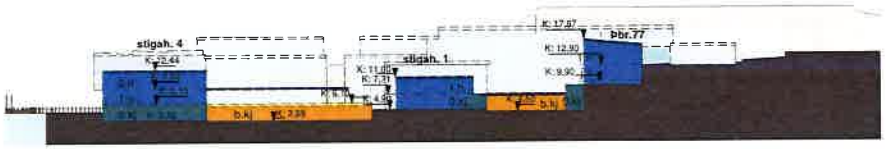
Auður Dagný Kristinsdóttir
Skipulagsfulltrúi.

Með tilkynnum fylgja eftirtalin gögn:
Sem skýringaruppdrættir dags. 30. mars 2022 og breyt 7. desember 2022.
Minnisblað um samgöngur dags. 17. febrúar 2023 og uppfært 7. desember 2022.
Minnisblað um umhverfisáhrif dags. 07. apríl 2022 og uppfært 19. maí 2023.
Minnisblað um skuggavarp vegna lóðaskipsbreytinga dags. 27. apríl 2022.
Minnisblað hljóðkönnun dags. 1. desember 2022 og uppfært 21. apríl 2023.

Skjal sótt af 0000000000 dags: 13.11.2026

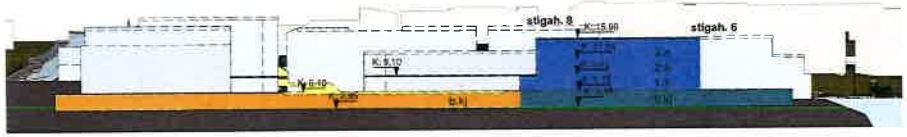


snið A
1 : 500

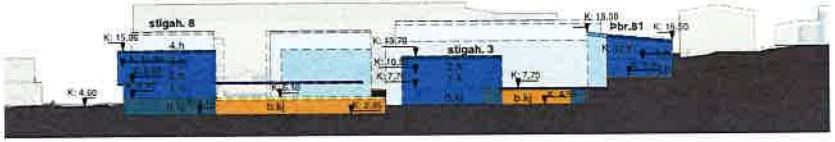


snið G
1 : 500

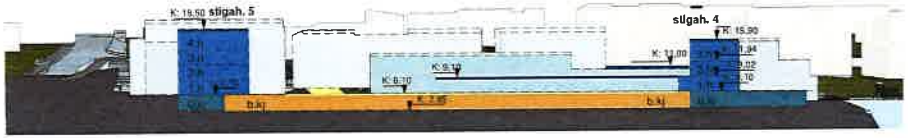
snið B
1 : 500



snið H
1 : 500

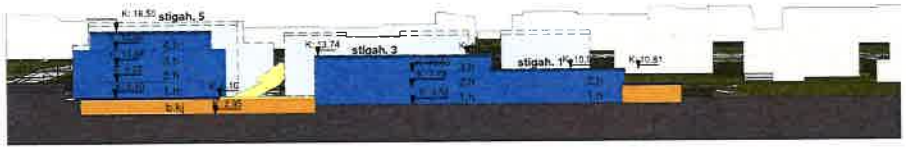


snið C
1 : 500

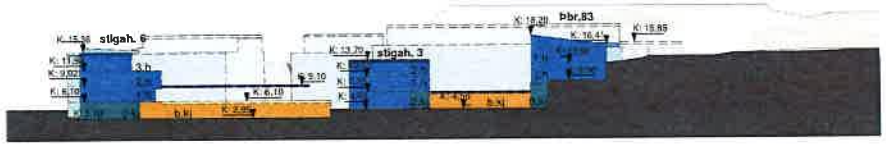


snið I
1 : 500

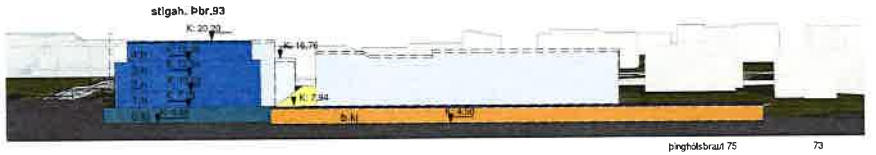
snið D
1 : 500



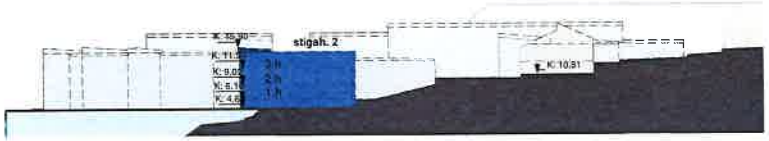
J
1 : 500



snið E
1 : 500



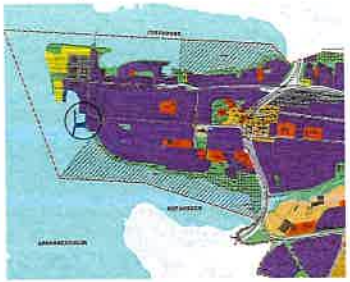
snið K
1 : 500



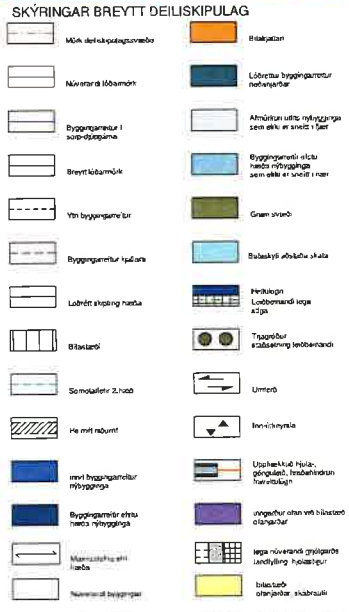
Sniðmynd F hæðarlega Þinghólsbraut 75
1 : 500

snið L
1 : 500

ALGILT AÐALSKIPULAG KÓPAVOGS 2019-2040
staðfest 28. desember 2021



SKÝRINGAR BREYTT DEILISKIPULAG



ATELIER ARKITEKTA slf.
Bæjarlind 2
kt.450610-0650
netfang

Dags: 30-03-2022
Br: 07-12-2022
uppfært: 25-05-2023
br: 003

Kópavogi 25. maí 2023

Auður Dagný Kristinsdóttir
Skipulagsfulltrúi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11 2026

REITUR 13

Fylgiskjal 2.

Samningur um uppbyggingu Reits 13

Greiðsla lóðagjalda á verðlagi júlí 2023

Bv 1.7.2023 183,8

Bv 1.1.2023 180

Land í leigu Fjallasólar/Vinabyggðar		Lóðir	Íbúðir	Íbúðir	Byggingarmagn	Gggj. Íb	Bílast.	Atvinnuh.	Gggj. At	Byggingarr.	Alls G+B
		m2	m2/íb	stk	m2	þkr.	m2	m2	þkr.	þkr.	þkr.
										6000	
Verð kr/m2						19.027	4.757		23.440	40.000	
Byggingar í eigu lóðarhafa sem verða rifnar											
Bryggjuvör 1		666			682				-15.993		-15.993
Bryggjuvör 3		750			421				-9.877		-9.877
Bakkabraut 2		6.674			2.451				-57.446		-57.446
Þinghólsbraut 77		558			410	-7.796					-7.796
Samtals					3.964					-23.785	-23.785
Byggingarmagn A og B-rými ofanjarðar					**11.506**	218.923				460.228	679.151
Bílakjallari					3.800	18.076					18.076
Alls tekjur Kóp					**11.506**	**229.204**		**0**	**-83.316**	**436.443**	**582.331**

Land í eigu Kópavogsbæjar		Lóðir	Íbúðir	Íbúðir	Byggingarmagn	Verð fyrir lóð	Gggj. Íb	Bílast.	Atvinnuh.	Gggj. At	Byggingarr.	Alls
	þkr.	m2	m2/íb	stk	m2		þkr.	m2	m2	þkr.	þkr.	þkr.
Verð kr/m2							19.027	4.757		23.440	15.500	
Verð per íbúð	14.400											
Þinghólsbraut 91- A og B rými ofanjarðar				14	1.416	201.600	26.943					228.543
Byggingarreitur Stigahús Bryggjuvör 5 (Skátareitur)				13	1.800	187.200	34.249				27.900	249.349
Byggingarreitur Stigahús Bryggjuvör 12-14 (Skátareitur)				21	3.050	302.400	58.034				47.275	407.709
Bæjarland innan reits (hluti af Bryggjuvör 10)				3	443	43.200	8.429					51.629
Samtals				**51**	**6.709**	**734.400**	**127.655**	**0**	**0**	**0**	**75.175**	**937.230**

Samtals	**1.519.560**	þús kr.

Gatnagerðar-og byggingarréttargjald er miðast við byggingarvísitölu júlí 2023

ATH: Útreikningur gjalda er ekki endanlegur þar sem hönnun er ekki lokið

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11 2026