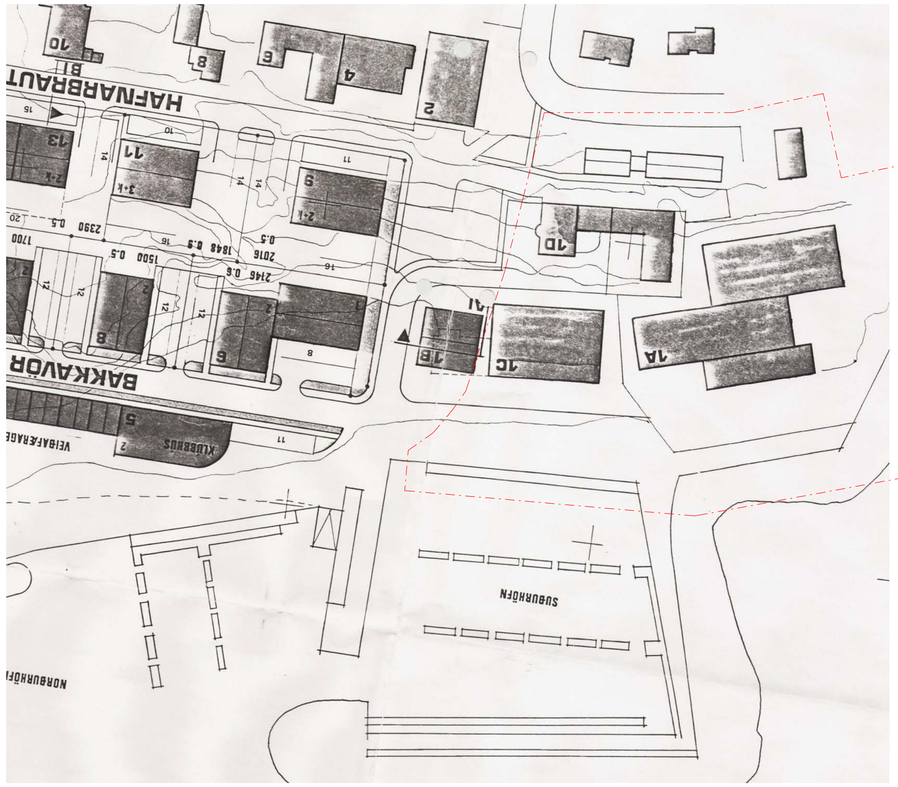
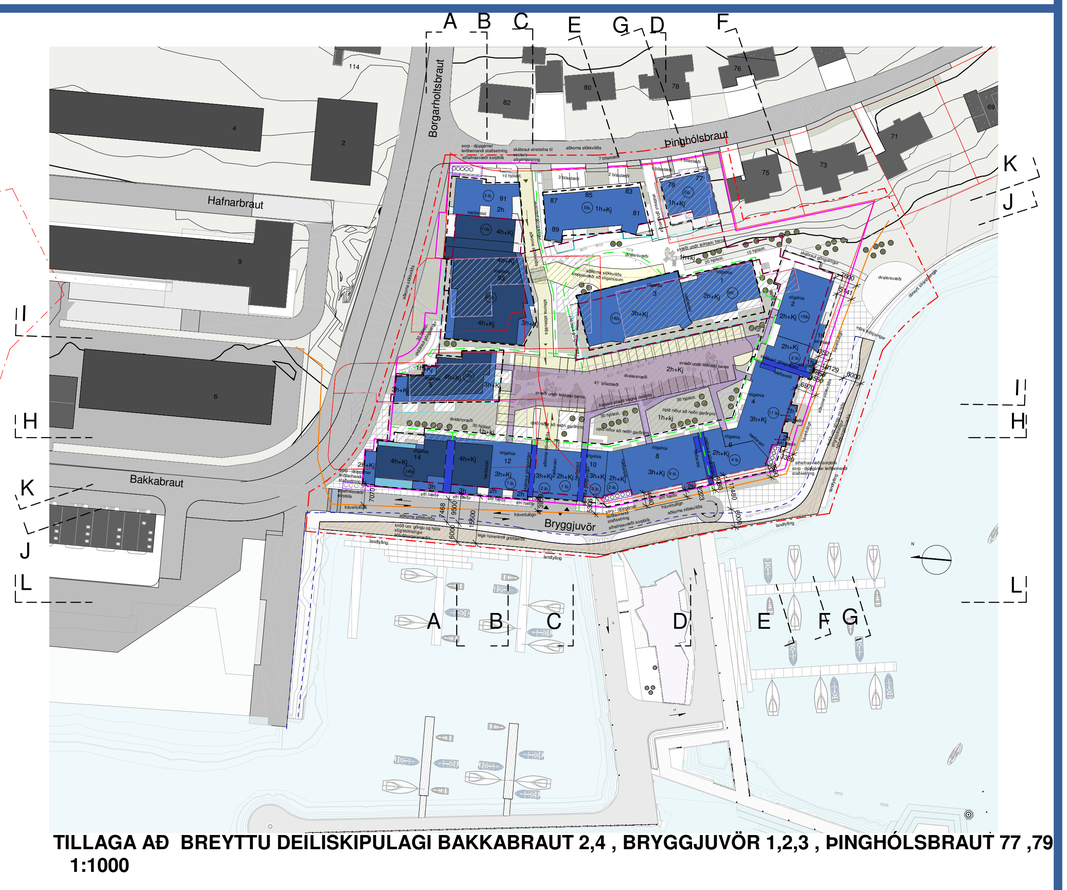
Tillaga að breyttu deiliskipulagi

BAKKABRAUT 2,4 , BRYGGJUVÖR 1,2,3 , ÞINGHÓLSBRAUT 77,79 .



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



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



YFIRLITSMYND AF SKIPULAGSSVÆÐI BAKKABRAUT 2,4 , BRYGGJUVÖR 1,2,3 ,ÞINGHÓLSBRAUT 77,79
1:1000

Skipulagsgreinargerð.

1. Inngangur.

Í gildi er deiliskipulagið athafnasvæði Kársneshöfn Kópavogi samþykkt í bæjarstjórn 23. janúar 1990
Um er að ræða hafnarsvæði 16 Ha að stærð. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir þriskiptingu hafnarsvæðisins. 1. Hafsækin iðnaður, 2. Útgerð og fiskvinnsla og 3. Flutningar.
Í megin atriðum er um 2. hæða byggingar að ræða. Ekki er gert ráð fyrir kjöllurum.
Gert er ráð fyrir nýrri götu Bakkabraut í deiliskipulaginu.
Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er nýtingarhlutfall á svæðinu 0,5 og reiknað er með 1 stæði á hverja 50 m2 húsnæðis.
Óskað er eftir að fá að breyta núverandi deiliskipulagi og fella úr gildi núverandi skilmála þess.

Helstu breytingar.
Lóðir innan svæðisins verða sameinaðar og lóðarmörk 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 1,20 (sjá nánar tnr 002)
Skrifaðir eru nýir sérskilmálar miðað við breytta uppbyggingu.
Um er að ræða deiliskipulags tillögu á Reit 13 á Kársnesi (þ-1) í Kópavogi.
Markmið þróunarsvæðisins er að byggja blandaða byggð með áherslu á vistvænan samgöngumáta.
Sjó lóðir verða sameinaðar í eina lóð undir íbúðarbyggð, ásamt lóð í eigu Kópavogsbæjar við Þinghólsbraut 79. Einnig verða aðreinar við Bryggjuvör 1 og 3 aflagðar og sameinaðar lóðinni ásamt landi milli Bryggjuvarar og Bakkabrautar 2.

Heimilt er að rífa hús sem eru fyrir á lóðinni og í staðinn kemur fjölbreytt íbúðarbyggð, með fjölbreyttum húsgerðum og íbúðum í mismunandi stærðum og gerðum.
Byggðin stallast mikið í hæðum vegna landhalla frá Þinghólsbraut að ströndinni.
Byggðin myndar skjólgóða og sólríka inngarða sem opnast til suðurs.
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.

2. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir
2.1. Aðalskipulag Kópavogs **2019-2040**
Deiliskipulagsgisving Þróunarsvæðið Kársnes 2016
2.2. Núgildandi ástand:
Á svæðinu eru fimm lóðir með iðnaðarbyggingum byggðum á mismunandi tímum. Á einni lóð er einbýlishús Þinghólsbraut 77.

Bryggjuvör 1	Iðnaðarhús	byggingarár	1988	119,0 m²	lóðarst.	666,0 m²
Bryggjuvör 2	Sérhæfð bygging núv. aðstaða hjálparsv.sk.Kv.	byggingarár	1950	691,6 m²	lóðarst.	454,0 m²
Bryggjuvör 3	Iðnaðarhús	byggingarár	1971	421,4 m²		750,0 m²
Bakkabraut 2	Vörugeymsla	byggingarár	1968	2.450,8 m²	lóðarst.	6.674,0 m²
Bakkabraut 4	Fiskv. Iðnaður	byggingarár	1950	753.6 m²	lóðarst.	1.289,0 m²
núv. aðstaða hjálparsv.sk. Kv.						
Þinghólsbraut 77	Einbýli	byggingarár	1983	409,7 m²	lóðarst.	558.0 m²

Samtals byggingarmagn á lóðunum. 4.846,1 m²

Núverandi Lóðarstærðir samtals. 10.391,0 m²

Þinghólsbraut 79 lóð Kópavogsbæjar. 1.997,0 m²
sameinuð lóð í deiliskipulags tillögu.

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 deiliskipulags tillögunni mun lóðin stækka og verða 14.039,8 m² með aðreinum og öðrum lóðarhlutum milli núverandi lóða.
Vegna legu Borgarlínu að byggðinni 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 1.044,5 m².
Önnur lóðamörk eru óbreytt. Svæðið austan og sunnan megin er að mestu fullbyggt og einkennist af íbúðarhúsum á 1-2 hæðum.

Svæðið norðanmegin er svæði í uppbyggingu 2-6 hæðir samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.
Ný lega Borgalínu mun liggja norðanmegin við lóðina. Austanmegin eru húsagötur Borgarholtsbraut og Þinghólsbraut.
Aðal aðkoma inn að skipulagssvæðinu verður frá Bakkabraut í norðri og vestanmegin að svæðinu, en einnig er gert ráð fyrir umferð frá þinghólsbraut að svæðinu um skábraut að bílastæðum ofanjarðar, og um vesturhlíð að aðalaðkomu frá Bakkabraut.
Undir upphækkuðum garði er gert ráð fyrir bíla- og hjólastæðum ofanjarðar ásamt stæði fyrir deilibíla. Bílageymsla neðanjarðar er á tveimur hæðarköstum vegna landhalla og tengist með skábrautum. Gert er ráð fyrir bílastæðum við íbúðarhús 1h með kjallara að Þinghólsbraut.
Dílískipulags tillögunni fylgir einnig minnisblað um samgöngur frá VSÓ ráðgjöf dags. 17. febrúar 2021.

Sótt er um tilfærslu á núverandi hafnarkanti /steingarði til vesturs og suðurs með fyllingu um 730,0 m2.
Ný gata með/fram byggðinni í framhaldi af Bakkabraut er hækkuð í kóta 4,60
Reiknað er með að hluti fyllingar komi undan grefri á lóðinni.
Inn og útakstur að bílakjallara verður á vesturhliðinni að auki er reiknað með akbraut sunnar fyrir aðkomu slökkvi og sorphirðubíla.
Gert er ráð fyrir tvöföldum aðskildum göngu- og hjólastíg ám breiðum að ströndinni, stofnstígur höfuðborgarsvæðis. Hluti fyllingar fyrir göngu og hjólastíg geti verið úr bol og timburverki aðlagað að ströndinni. Hvergi verður minna en 4 metrar frá útbrún kjallara og 1 hæðar að fráveitulögn er liggur vestanmegin að lóðinni.
Faglegt samstarf skal vera við Bæjaryfirvöld Kópavogs vegna frágang lands vestanmegin.
Lausnir verða kynntar skipulagsráði ásamt byggingaráformum áður en sótt er um byggingarleyfi.

4. Umhverfisáhrif
4.1. Núverandi byggingar.

Á lóðunum eru iðnaðarbyggingar byggðar frá 1950 og 1988. Byggingar eru margar í slæmu ástandi og falla ekki vel að landi eða við núverandi íbúðarbyggð.
Gert er ráð fyrir að húsakönnun fylgi endanlegu deiliskipulagi og vísað er í lýsingu á þróunarsvæði Kársnes.

4.2. Jákvæð áhrif:
Lóðir og þau mannvirki er á þeim standa hafa verið í niðurníðslu lengi og orðið mjög aðþrengt að þeirri starfsemi. Deiliskipulags tillagan er í takti við þær breytingar og þá uppbyggingu sem þegar hafa átt sér stað norðar á svæðinu.

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við stefnu um þéttingu byggðar og uppbyggingu íbúðarbyggðar á Kársnesinu samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og er í samræmi við þá uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað.
Með tillögunni fjölgar íbúum á svæðinu sem stuðlar að betri nýtingu á núverandi innviðum og fjárfestingum Bæjarins og mun styrkja Borgarlínu er fer um svæðið.

Staðsetning íbúðabyggðarinnar er í útjaðri uppbyggingarsvæðisins og tengist vel helstu göngu- og hjólaleiðum innan bæjarmarka auk þess að almenningssamgöngur verða mjög góðar með tilkomu Borgarlínu og nýrrar brúar yfir Fossvogsinn.

Í hinni nýju deiliskipulags tillögu er fyrirkomulag bygginga innan lóðarinnar þannig úr garði gert að sóðriki og skjólgott útivistarsvæði skapast fyrir íbúa lóðarinnar þar sem gert ráð fyrir grænu yfirbragði og talsverðri aukningu á gróðri.

Uppbygging á lóðinni mun auka á fjölbreytileika og styrkja yfirbragð hverfisins.
Lögð er áhersla á gæði og mun hin nýja byggð falla vel að umhverfinu. Aðal aðkoma norðvestanmegin á lóðinni er lítt áberandi og sérstaklega er hugsað til þess að fá bílastæði verði sýnileg ofanjarðar en almennt eru bílastæði frekar áberandi á svæðinu. Bílastæði ofanjarðar eru falin undir upphækkuðum garðpalli. Á öllum dvalarsvæðum er komið fyrir leikstækjum, gróðri og bekkjum.

Öll uppbygging miðast við að byggingar falli vel að landi og að nýbyggingar aðlagist eins vel og kostur er núverandi byggð austan og sunnanmegin við svæðið. Byggingar munu hafa rólegt yfirbragð, fyrirhugað er að öll þök verða þakin úthagatorfi og litil sjónmengun verður af bílum.

Hæð húsa miðast við að sem minnst skerðing verði á útsýni að haffletinum. Reiknað er með að Borgarlína hafi jákvæð áhrif og muni draga úr umferð á svæðinu. Með hinni nýju byggð kemur heilstæð byggð í stað byggðar sem fellur vel að núverandi íbúðarbyggð.
Vegna dreifðs eignarhald á lóðunum mun ákangaskipting verða þannig að uppbygging á lóðunum Bakkabraut 4 og Bryggjuvör 2
Getur verið í sér áfanga áhað annarri uppbygging á svæðinu.

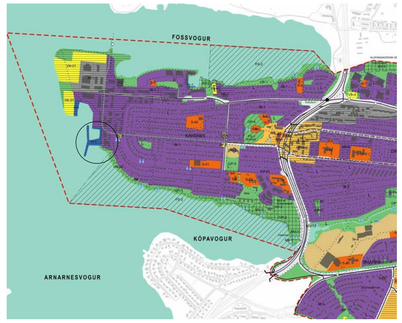
4.3. Neikvæð áhrif:
Gera má ráð fyrir aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega um Bakkabraut þar sem ekki er inn í bílgeymslu. Umsagnir og greinargerðir hafa verið unnar af fagaðilum um áhrif á umferð, hljóðvist og loftgæði á undanförnum árum. Hljóðvist er almennt góð í hverfinu og ekki eru neinar stærri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

5. Skipulagstillagan:
5.1. Markmið.
Í framlagðri deiliskipulags tillögu er leitast við að vinna með uppbyggingu á lóðinni sem eina skipulagsheild þar sem haft er að leiðarljósi að móta forsendur fyrir aðliggjandi íbúðaumhverfi sem lagar sig vel að nærliggjandi byggð.
Íbúðir skulu vera fjölbreyttar að stærð og gæði hlíð í fyrirrúmi. Bíla og hjólastæði verða bæði ofanjarðar og í bílgeymslu. Útivistarsvæði einkennast af gróðri og skjóli.
Hjólastæði ofanjarðar eru dreifð víðsvegar á lóðinni. Hluti reiðhjóla er geymdur í þar til gerðum svæðum tengdum bílakjallara.

5.2. Lýsing á deiliskipulags tillögu.
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 reitnum verða 150 íbúðir og einnig er heimilt að koma fyrir litlu 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 versluna og þjónusturými.
Húsnúmer stigaganga austan megin á lóðinni eru merktir númerum að Þinghólsbraut, miðja og vesturhlutinn er merktur húsnúmerum (stigahúsum) að Bryggjuvör.

Ýmsir skilmálar eru settir til að tryggja bæði gæði íbúða og lóðar/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 að hluta til inndregin. Húsin stallast með nokkuð jöfnu millibili.
Á lóðinni skapast líka tækifæri til að draga úr sjónrænum áhrifum bifreiða 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 umferð við ströndina að suðurhlutanum (Bryggjuvör)nema þá einungis fyrir þjónustubíl vegna djúpgáma og aðkomu slökkviliðs

Í bílastæðaskilmálum deiliskipulags tillögu er reiknað 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 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 hæðarköstum vegna landhalla og tengist með skábraut innbyrðis. Lögð er áhersla á skjólgóða inngarða móti suðri er tilheyra öllum íbúðum á lóðinni og er afmarkaður með fallegum gróðri og góðri lýsingu utandyra. Inngarður á vesturhluta lóðarinnar yfir bílastæðum ofanjarðar tengist nálægðum stigahúsum sem eru í sömu hæð með tengibrúm.
Lögð verður áhersla á sjálfbærar ofanvatnslausnir til að tryggja gróðurvænt umhverfi.
Sjó lóðir verða sameinaðar í eina lóð undir íbúðarbyggð, ásamt lóð þar á meðal lóðin Þinghólsbraut 79 og lóð í eigu Kópavogsbæjar. Aðreinar við Bryggjuvör 1 og 3 verða aflagðar og land milli Bryggjuvarar og Bakkabrautar 2. sameinað lóð með nýjum lóðamörkum. **Heildarstækkun verður 1.044,3 m².** með tilliti til skertra núverandi lóðamarka Bakkabrautar 4 og Bryggjuvarar 2. vegna legu borgarlínu.
Gert er ráð fyrir göngustígum innan lóðarinnar er tengja 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

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

- 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
- Grænt 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
- bílastæði ofanjarðar, skábrautir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi

við ákvæði 1.mgr. 43. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Tillagan var lögð fram í _____ þann 2022_____

var samþykkt í _____ þann 2022 _____

og í _____ þann 2022.

Tillagan var auglýst frá _____ 2022 með

athugasemdafresti til _____ 2022. Auglýsing um gildistöku

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

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

Reitur 13

Kársnes Kópavogur

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Deiliskipulag	**Áfangi**
Landnr.:	**Staðgr.:**
Hönnun: Atelier arkitektar	**Stj:** BS
Yfirfarið: BS	**Teiknað:** BS
Mvk:	**Dgs:** 03/30/22
V.nr: 20-003	**Blað:** 001
S.þykkt:	Björn Skaptason
Dgs:	**Br:**
Dgs:	**Br:**
Dgs:	**Br:**

All Rights Reserved Atelier arkitekta
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI
Skal skoða á 0000000000 dags: 10.11.2026

Blaðastærð: A1

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

BAKKABRAUT 2,4 , BRYGGJUVÖR 1,2,3 , ÞINGHÓLSBRAUT 77,79.

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 útlið 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.
Eftirfarandi stærðir eru til viðmiðunar og miðast við brúttó flatarmál án geymslu:
1 herbergja íbúðir frá ca 35-50 m²
2 herbergja íbúðir frá ca 55-60 m²
3 herbergja íbúðir frá ca 65-84 m²
4 herbergja íbúðir frá ca 85- 120 m²
5 herbergja íbúðir frá ca 120-200 m²
Íbúðir efstu hæða innan hvers stigagangs geta verið allt að 250 m².
Heimilt verður að víkja frá ofangreindum viðmiðum til að bjóða upp á stærri íbúðir með færri herbergjum og stærri alrýmum ef þess þykir þörf.
Settir eru eftirfarandi skilmálar til að tryggja blöndun íbúðagerða og gæði íbúða:
Hlutfall 1-2 herbergja íbúða má ekki fara yfir 40%
Gert er ráð fyrir að geymslur og önnur sameign verði almennt í kjallara en í raðhúsum,parhúsi og miðjuhúsum á reitnum verða geymslur innan íbúða.
Heimilt er þó að geymslur verði innan íbúða ef það á við. Allar íbúðir skulu hafa hljóðláta hlið, 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. En reikna skal með að hljóðstig uppfylli byggingarreglugerð og verði nánar skilgreind þegar byggingarumsókn er lögð til byggingaryfirvalda.
Þaksvalir eru heimilar, á efstu hæðum háð stöllun og fyrirkomulagi byggingar innan hvers stigagangs.
Handriðsveggir skyggni og skjólveggir á þaksvölum skal þannig leystur að útsýni nálægðra bygginarhluta verði ekki skertur.

Almennt um byggingarreiti.
6.4. Byggingarreitur:
Byggingarreitir, lágréttir og lóðréttir eru sýndir 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 séreignarsvalir sem snúa inn í garðrými eða í norðurátt að Borgarlínu, þá ber 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 séreignarsvalir 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 sérnotaflöti 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.

Heimildir utan byggingarreita:
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 má ná 3,80 metra frá gólfkóta 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 ytri byggingareits.
Það á einnig við um skyggni við svalir efstu hæða.
Nánar fjallað um í sérskilmálum hvers stigahúss.
Reikað 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. Garðrými 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 deiliskipulagsáætluninni.
Heimilt verður þó að minnka eða fækka uppbrotum til að hagræða við uppsteypu eða aðra uppbyggingu húsa.
Gerð er krafa um vandað yfirbragð/efnisval 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 aráðandi að sjávarfletinum.
Uppbrot og fjölbreytni í yfirbragði/efnisvali skal aðalega vera í hærri og stærri bygginarhlutum og vera í samræmi við lóðrétta og láréttа stöllun byggingarmassans. Þetta á aðallega við byggingarhluta á norðurhluta að borgarlínu.
Uppbrot og stöllun skal stuðla að fjölbreytileika umhverfisins og um leið draga sjónrænt úr umfangi hærri byggingarhluta.
Almennt skall notast við hvíta, gráa, svargráa og brún tóna lití á útveggjum, á þeim byggingum.
Litasamsetning byggingarinnar dregur dám af nálægð við sjóinn og klettótta, grjótbyggða strönding, 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 glerið að inngörðum.
Almennt skulu húsin einangruð að utan og klædd viðhaldsfríum klæðningum.
Leyft verður að einangra að innan og pússa 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 bílakjallararnum.
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 lámarki 0,75 eða að hámarki 1,0 pr. íbúð miðað við stærð íbúða Reiknað er með 1 hjólastæði pr. íbúð staðsett að bílakjallara / 150 staðum. Flest bílastæði fyrir íbúðir verða í bílgeymslu, með aðkomu frá Bryggjuvör.
Gert verður ráð fyrir hleðslu rafbíla og rafmagnshjóla í bílakjallara.
Reikna skal með 1bstr pr íbúð sem er 3+ herbergi. Íbúðir með bílskýli geta haft allt að 3 bst. og stærri eignir geta haft 2 staði.

Byggingarmagn bílakjallara hámark.

B 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 séríafnotaflöt. 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 ytri byggingarreit.
Stoðveggir við 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 lyfta 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 séríafnotaflöt. 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 ytri byggingareit 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 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 sameign 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 ytri byggingareit nýbyggingarinnar.
Tveim íbúðum á efstu hæðum getur fylgt lokað bílskýli auk bílastæðis.
Heimilt er að hafa einhalla þök 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 ytri byggingareit nýbyggingarinnar.

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 ytri byggingareit nýbyggingarinnar.
Tveim íbúðum á efstu hæðum getur fylgt lokað bílskýli auk bílastæðis.
Tenging er við stigahús á 2. hæð að upphækkuðum inngarði.

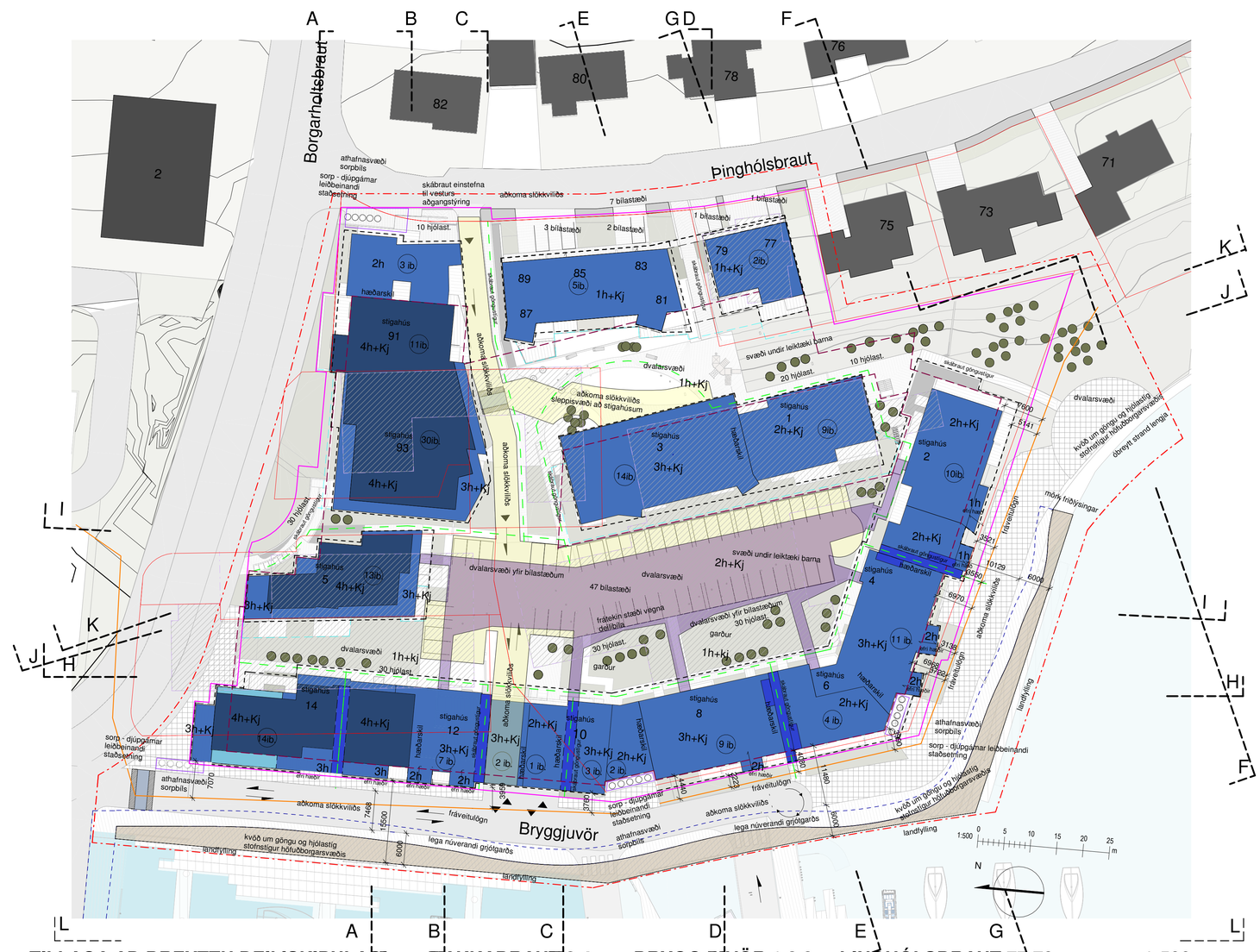
Byggingarmagn. hámark.

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 ytri byggingareit nýbyggingarinnar.
Tveimur íbúðum á efstu hæðum getur fylgt lokað bílskýli auk bílastæðis.
Heimilt er að hafa einhalla þak á útstæðum byggingarhluta.
Endi á byggingareit við hús 16 má vera 2h á 2. og 3. hæð,
Að hámarki 240 m² grunnflatar 1. hæðar við Bryggjuvör 16 má vera fyrir bátaskýli ætlað hjálparsveit skáta í Kópavogi.
Skýli skal falla vel að heildarútlit og vera láglaust og áberandi.
Í stað bátaskýlis má reisa byggingarhluta með að nýta rýmið fyrir atvinnuhúsnæði verslun og þjónusturými.
Byggingarmagn. hámark.

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



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI 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 ytri byggingarreit nýbyggingarinna.
Á jarðhæð hafa íbúðir séríafnotaflöt að inngarði. Skjólveggir skulu klæðast saman yfirborðsefni og húsið.
Heimilt að hafa heita potta með læstri öryggishlíf á séríafnotaflötum.
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 séríafnotaflöt. Skjólveggir skulu klæðast saman yfirborðsefni og húsið.
Heimilt 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 ytri byggingareit nýbyggingar.
Heimilt er að staðvegger 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 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 stróndina.

6.7. Skipulag og hönnun lóðar:
Frágangur gatna, gangstétta, stíga og 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 og notkun Hægt verður þó að selja og afhenda ákveðin stigahús gegn óryggisútkett og/eða lokaúttekt að hluta, að því gefnu að hluti bílakjallara sé tekin í notkun. **Frágangur lóðar í samræmi við skilmála skal vera lokið um leið og lokaúttekt byggingar á sér stað og hún tekin í**
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 náttúrulegu 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 fagleg samstarf vera við Bæjaryfirvöld Kópavogs. Lausnir verða kynntar skipulagsráði ásamt byggingaráformum áður en sótt er um byggingarleyfi
Mælt er með að notast við blágrænar ofanvatnslausnir á lóðinni.
Ávinningur blágrænna ofanvatnslausna er heilbrigðara og grænna umhverfi, auk sjálfbærari vatnsbúskapar. Blágrænu ofanvatnslausnunum er því beitt til að draga úr álagi á fráveitukerfi og viðhalda um leið heilbrigðum og sjálfbærum vatnsbúskap.

Hægt skal vera að snúa við sunnar við Bryggjuvör utan við lóðina.
Akstursleið verður fyrir aðkomu slökkviliðs 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 reitnum vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða nr. 724/2008.

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

6.11. Átangaskipting:
Gert er ráð fyrir að uppbygging á lóðinni verði í 3-4 áföngum ásamt bílageymslu og lóð þó heimilt sé að byggja upp reitinn í einum áfanga.
Hús við Bryggjuvör nr. 5, 12, 14 eru ný fjölbýlishús á lóð HSSK og öll innan nærsvæðis lóðarmarka HSSK og því hægt að byggja í sér áfanga.
Innkeysla 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:
Gert er ráð fyrir að húskönnun fylgi endanlegu deiliskipulagi en vísað er í lýsingu á þróunarsvæði Kársnes.

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.
Flokka skal byggingarúrgang við niðurrif þeirra bygginga sem eru á reitnum og spilliefnum skilað á þar til bærar stað.
Fara skal að viðeigandi lögum og reglugerðum varðandi flokkun og urðun úrgangs frá byggingarsvæðinu.
Aður en niðurrif er heimilað þarf að liggja fyrir samþykkt hönnunargögn hjá byggingarfulltrúa.
Niðurrif núverandi bygginga **4.846,1 m²**

***6.13.* Stærðir í deiliskipulagstillögu:**
Núverandi stærð lóða: 12.388,0 m²
Skerðing lóða /v b.línu 607,3 m²
Stækkun lóðar: 1.044,5 m².
Stækkuð lóð samtals: 14.039,8 m²

Helstu stærðir:
A- rými ofj. 16.830,0 m² nhl. 1,20
A- rými kjallara 1.980,0 m²

Samtals ofj ni. 18.810,0 m² nhl. 1,34

B- rými ofj. 2.385,0 m²
Samtals A-B rými ofj, nj. 21.195,0 m² nhl 1,50

Byggingarmagn.bílakjallara

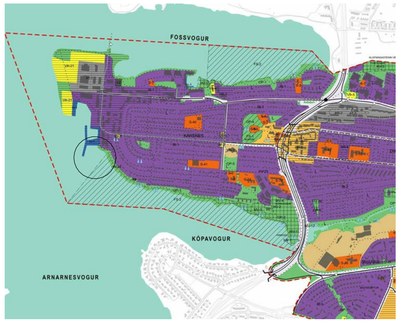
B -rými bílakjallari kj. 3.800,0 m²

Samtals A-B rými ofj.nj 24.995,0 m² nhl 1,78

B- Skábrautir 425,0 m²
B- inngarður 1.150,0 m²

7.0 Skil á uppdrætti:

Kynna skal byggingaráform fyrir skipulagsráði áður en sótt er um byggingarleyfi:
Skila inn uppdrætti og áformum inn til skipulagsfulltrúa og skipulagráðs til samþykktar í mkv. 1:100 eða 1:200 þar sem öll meginatriði byggingar lóðarfrágang koma fram, þ.á.m.: fjöldi og stærð íbúða; hönnun, efnisval, upphrot bygginga, landslagshönnun á lóð, gróðri, setbekkjum, sorpaðstöðu og gangstígum.



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

- 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 útilits nýbyggинga sem ekki er sneitt í fjær
- Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í nær
- Græn svæði
- Báta skýli 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
- bílastæði ofanjarðar, skábrautir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Tillagan var lögð fram í _____ þann 2022_____

var samþykkt í _____ þann 2022 _____

og í _____ þann 2022.

Tillagan var auglýst frá _____ 2022 með

athugasemdafresti til _____ 2022. Auglýsing um gildistöku

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

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

Reitur 13
Kársnes Kópavogur

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Deiliskipulag	**Áfangi**

Landnr.:		**Staðgr.:**	
Hönnun:	Atelier arkitektar	**Stj:**	BS
Yfirfarið:	BS	**Teiknað:**	BS
Mvk:	As indicated	**Dgs:**	0330/22
V.nr:	-- ---	**Blað:**	002
S.þykkt:		Björn Skaptason	

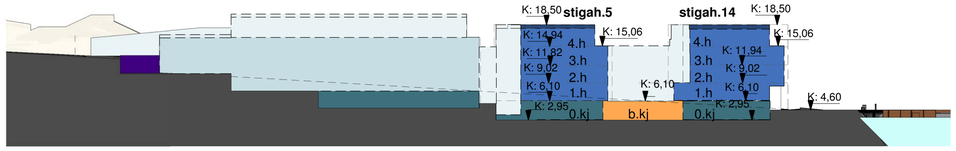
Dgs:	**Br:**
Dgs:	**Br:**
Dgs:	**Br:**

Blaðstærð: A1

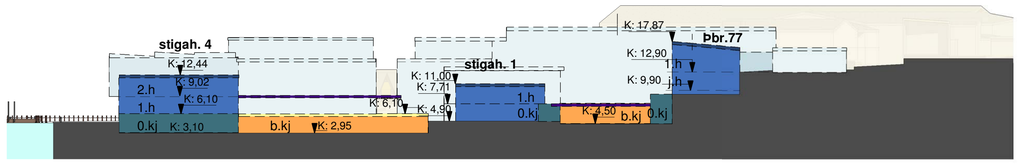
All Rights Reserved Atelier arkitekta
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI
Skal sott at 00000000000, dags: 10.11.2026

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

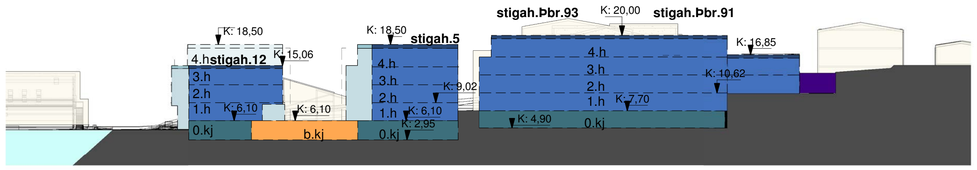
BAKKABRAUT 2,4 , BRYGGJUVÖR 1,2,3 , ÞINGHÓLSBRAUT 77,79.



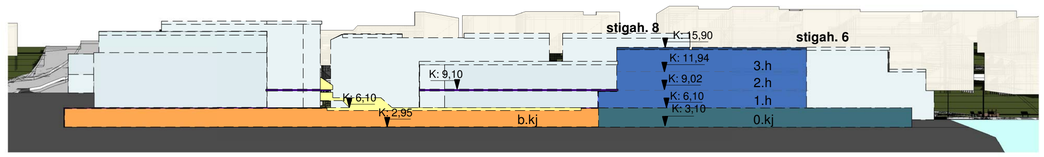
snið A
1 : 500



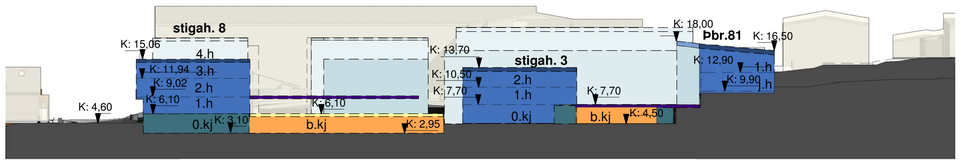
snið G
1 : 500



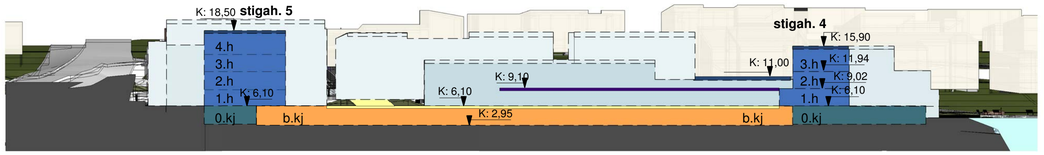
snið B
1 : 500



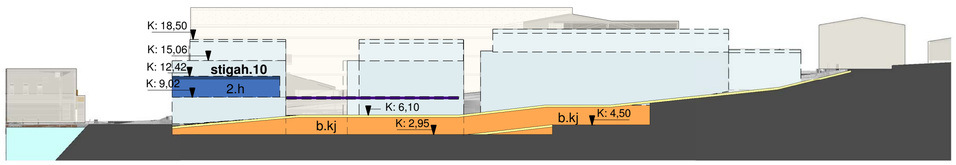
snið H
1 : 500



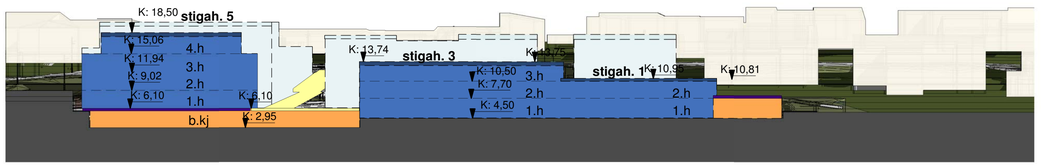
snið C
1 : 500



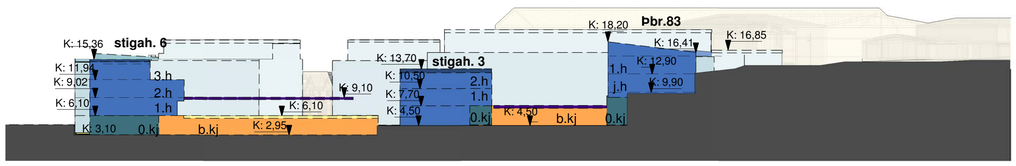
snið I
1 : 500



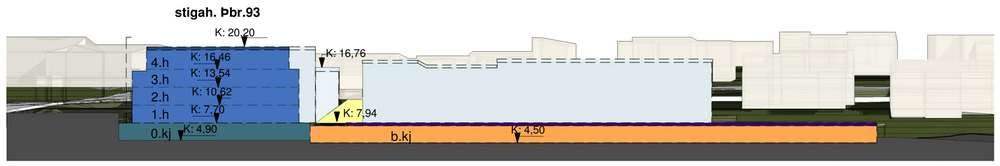
snið D
1 : 500



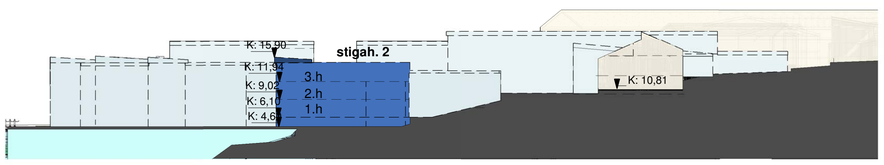
snið J
1 : 500



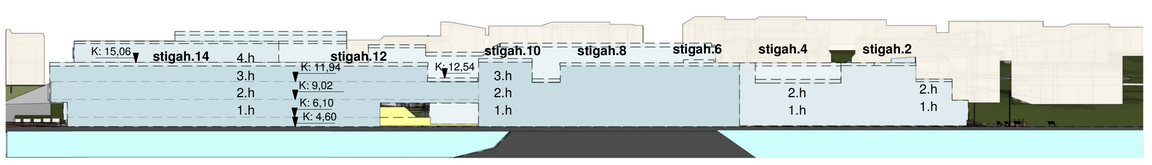
snið E
1 : 500



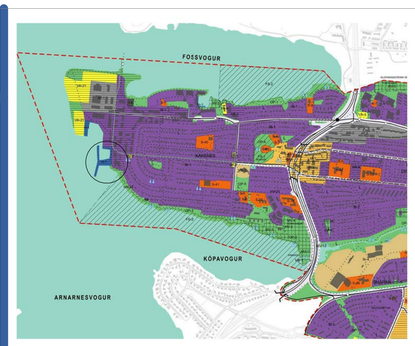
snið K
1 : 500



Sniðmynd F hæðarlega Þinghólsbraut 75
1 : 500



snið L
1 : 500



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

- 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
- Átmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í þar
- 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
- bílastæði ofanjarðar, skábrautir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Tillagan var lögð fram í _____ þann 2022_____

var samþykkt í _____ þann 2022 _____

og í _____ þann 2022.

Tillagan var auglýst frá _____ 2022 með

athugasemdafresti til _____ 2022. Auglýsing um gildistöku

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

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

Reitur 13

Kársnes Kópavogur

þinghólsbraut 75 73

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Deiliskipulag	**Áfangi**
Landnr.:	**Staðgr.:**
Hönnun: Atelier arkitektar	**Stj:** BS
Yfirfarið: BS	**Teiknað:** BS
Mvk:	**Dags:** 0330/22
V.nr: 20-003	**Blað:** 003
S.þykkt:	Björn Skaptason

Dgs:	**Br:**
Dgs:	**Br:**
Dgs:	**Br:**

All Rights Reserved Atelier arkitekta

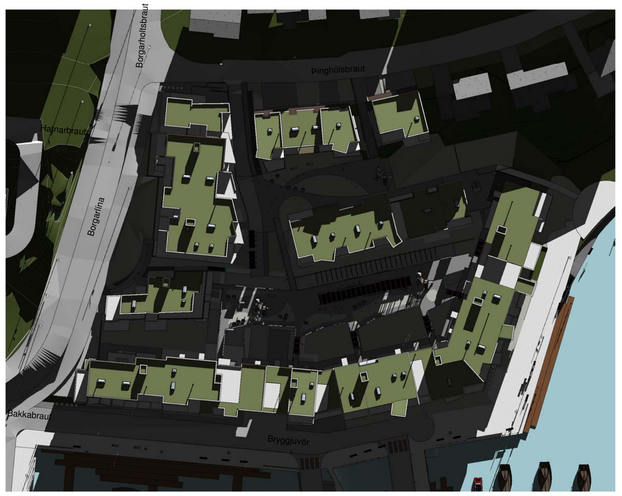
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Skal stöð at 0000000000, dags: 10.11 2026

Blaðastærð: A1

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

BAKKABRAUT 2,4 , BRYGGJUVÖR 1,2,3 ,ÞINGHÓLSBRAUT 77,79.



9.fyrir hádegi 20.mars



12 á hádegi 20.mars



3 eftir hádegi 20. mars



9 fyrir hádegi 21.júní



12 á hádegi 21. júní



3 eftir hádegi 21.júní



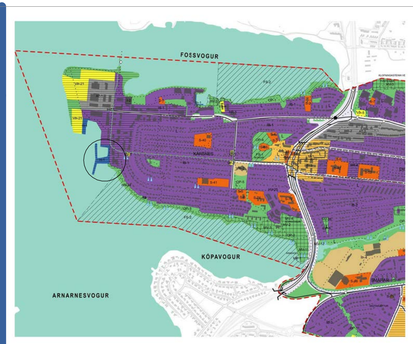
9 fyrir hádegi 22.september



12 á hádegi 22 september



3 eftir hádegi 22.september



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

- 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 nýbyggginga
- Byggingarreitir efstu hæða nýbyggginga
- Mænisstefna efri hæða
- Núverandi byggingar
- Bílakjallari
- Lóðréttur byggingarreitur neðanjarðar
- Átmörkun útlits nýbyggginga sem ekki er sneitt í fjær
- Byggingarreitir efstu hæða nýbyggginga sem ekki er sneitt í nær
- Grænt 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
- bílastæði ofanjarðar, skábrautir

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

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

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

Reitur 13

Kársnes Kópavogur

Skuggavarp

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Deiliskipulag	Áfangi

Landnr.:		Staðgr.:	
Hönnun:	Atelier arkitektar	Stj:	BS
Yfirfarið:	BS	Teiknað:	BS
Mvk:		Dgs:	0330/22
V.nr:	20-003	Blað:	004
S.þykkt:		Björn Skaptason	

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

All Rights Reserved Atelier arkitekta

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

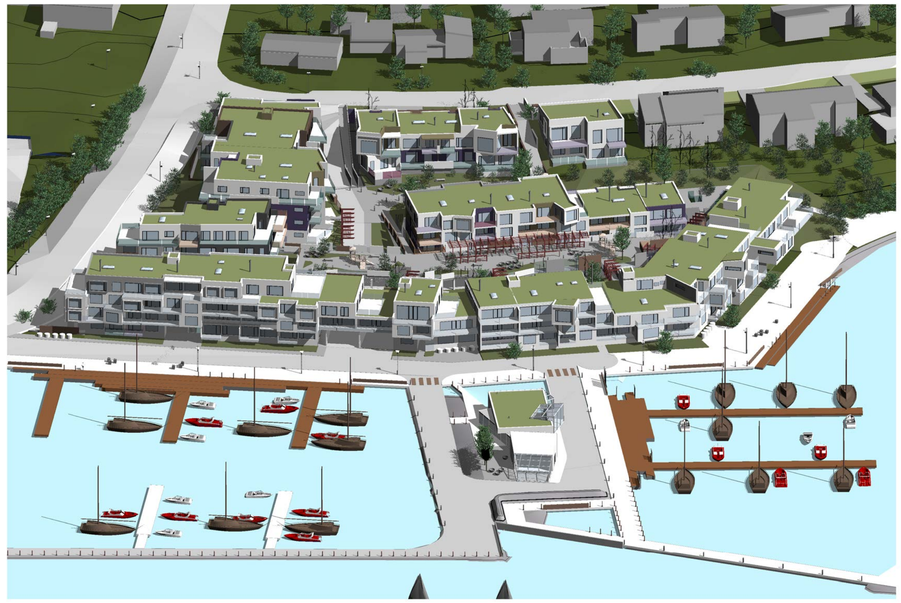
Skal stöt at 0000000000' dags: 10.11.2026

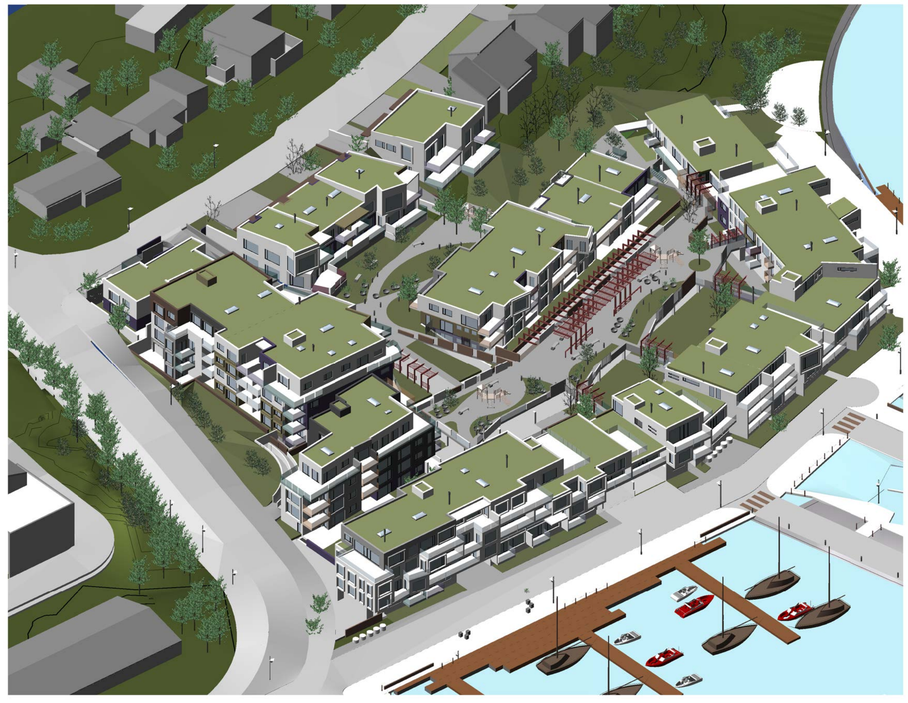
Blaðastærð: A1

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

BAKKABRAUT 2,4 , BRYGGJUVÖR 1,2,3 , ÞINGHÓLSBRAUT 77,79 .

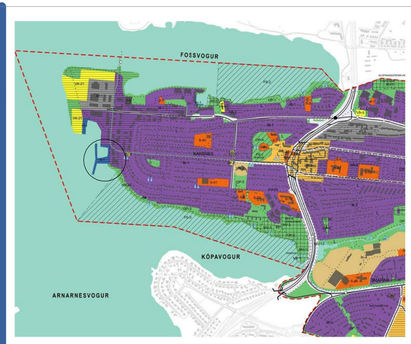












HLUTI AF AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

- 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
- Átmörkun 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
- bílastæði ofanjarðar, skábrautir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi

við ákvæði 1.mgr. 43. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Tillagan var lögð fram í _____ þann 2022_____

var samþykkt í _____ þann 2022 _____

og í _____ þann 2022.

Tillagan var auglýst frá _____ 2022 með

athugasemdafresti til _____ 2022. Auglýsing um gildistöku

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

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

Reitur 13

Kársnes Kópavogur

Skýringaruppdráttur

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Deiliskipulag	Áfangi

Landnr.:		Staðgr.:	
Hönnun:	Atelier arkitektar	Stj:	BS
Yfirfarið:	BS	Teiknað:	BS
Mvk:	. . .	Dgs:	0330/22
V.nr:	20-003	Blað:	005
S.þykkt:		Björn Skaptason	

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

All Rights Reserved Atelier arkitekta

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Blaðastærð: A1

Skal stöð at 0000000000 dagsr 10.11 2026

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

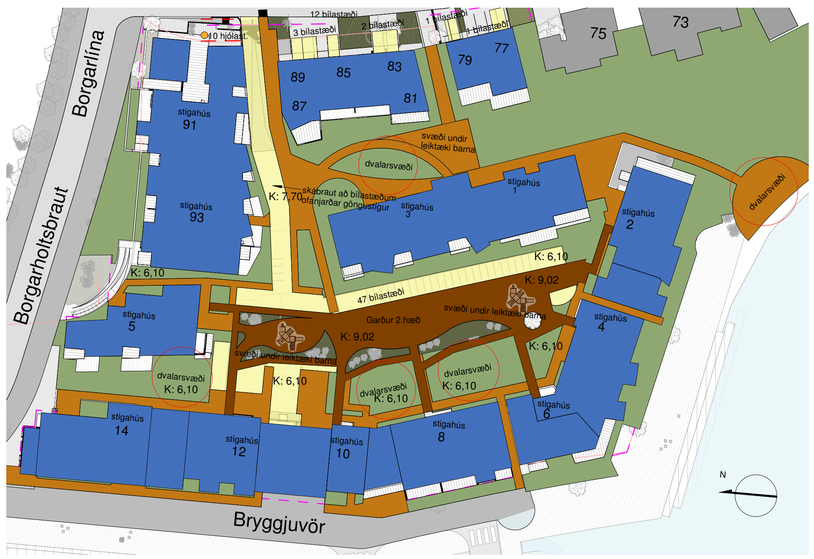
BAKKABRAUT 2-4 OG BRYGGJUVÖR 1,2,3. ÞINGHÓLSBRAUT 77 SVÆÐI 13



Skýringarmynd - kjallari_neðri og efri hluti bílakjallara/skábrautir



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



Skýringarmynd - 2.hæð_garður/gögnustígar/dvalarsvæði

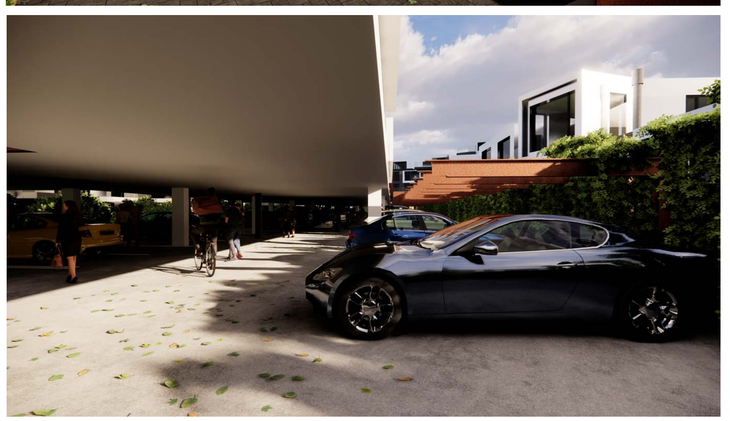
SKÝRINGAR SKÝRINGARMYNDA

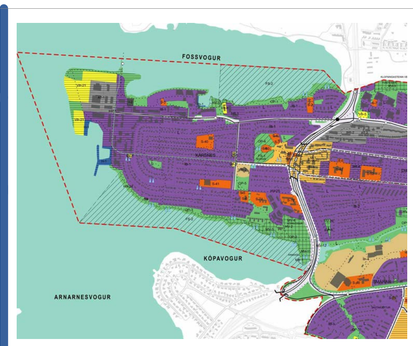
- Nýbygging
- Bílastæði/skábrautir
- Hjól og vagnar
- Göngustígar / garður 2.hæð
- Græn svæði
- Hjólastæði











HLUTI AF AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

- 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
- 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
- Mænisstefna efri hæða
- bílastæði ofanjarðar, skábrautir

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi

við ákvæði 1.mgr. 43. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Tillagan var lögð fram í _____ þann 2022_____

var samþykkt í _____ þann 2022 _____

og í _____ þann 2022.

Tillagan var auglýst frá _____ 2022 með

athugasemdafresti til _____ 2022. Auglýsing um gildistöku

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

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

Reitur 13

Kársnes Kópavogur

Skýringaruppdráttur

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Deiliskipulag	**Áfangi**
Landnr.:	**Staðgr.:**
Hönnun: Atelier arkitektar	**Stj:** BS
Yfirfarið: BS	**Teiknað:** BS
Mvk: As indicated	**Dags:** 0330/22
V.nr: 20-003	**Blað:** 006
S.þykkt:	Björn Skaptason

Dags:	**Br:**
Dags:	**Br:**
Dags:	**Br:**

Blaðastærð: A1

All Rights Reserved Atelier arkitekta

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Skal sott at 00000000000, dags: 10.11.2026