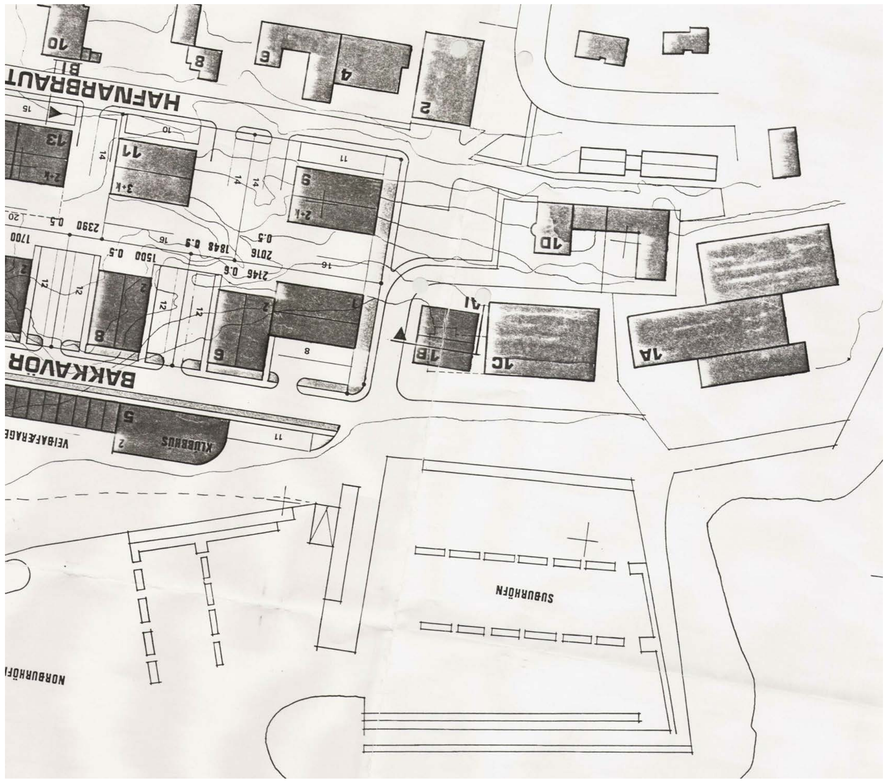
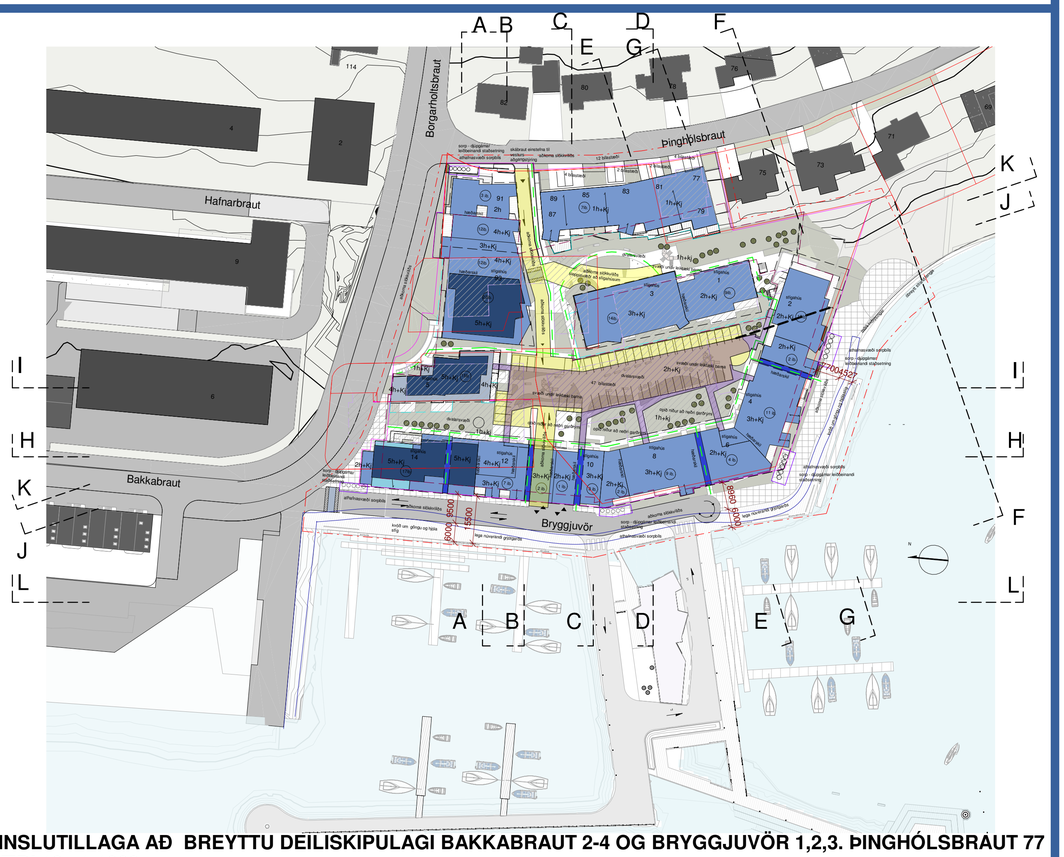
Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi

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



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



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



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

Skipulagsgreinargerð.

1. Inngangur.

Í gildi er deiliskipulag athafnasvæði Kársneshöfn Kópavogi samþykkt í bæjarstjórn 23. janúar 1990
Um er að ræða hafnarsvæði 16. Ha að stærð . Deiliskipulagið gerir ráð fyrir þriskiptingu hafnarsvæðisins. 1. Hafsækin iðnaður, 2 útgerð og fiskvinnsla 3. Flutningar.
Í megin athriðum er um 2.hæða byggingar að ræða. Ekki er gert ráð fyrir kjöllurum.
Gert er ráð fyrir nýrri götu Bakkabraut í deiliskipulaginu.
Samsvæmt gildandi deiliskipulagi er nýtingarhlutfall á svæðinu 0,5 og reiknað er með1 staði á hverja 50 $_{m2}$ húsnæðis.
Ósað 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 byggð verður íbúðabyggð 2-5 hæðir fyrir 160 íbúðir. Gert er ráð fyrir bílakjallara á lóðinni.
Nýtingarhlutall miðað við A rými ofanjarðar verður 1,29 (sja nánar tnr 002)
Skifaðir eru nýir sérskilmálar miðað við breytta uppbyggingu.
Um er að ræða deiliskipulag á Svæði 13 á Kársnesi (þ-1) í Kópavogi.
Markmið þróunarsvæðisins er að byggja blandaða byggð með áherslu á vistvænan samgöngumáta.
Sjö lóðir verða sameinaðar í eina lóð undir íbúðarbyggð,ásamt lóð í eigu Kópavogsbæjar og lóðinni þingholtsbraut 79 .Einnig verða aðreinar við Bryggjuvör 1 og 3 aflagðar og sameinaðar lóðinni ásamt landi milli Bryggjuvarar og Bakkabrautar 2.
Samkvæmt tillögunni er heimilt að byggja 160 íbúðir með hámark 2-5.hæðir.
Heimilt er að rífa hús sem eru fyrir á lóðinni og í staðinn kemur fjölbreytt íbúðarbyggð, með fjölbreyttum húsgerðum og íbúðum í mismunandi stærðum og gerðum.
Byggðin stallast miklð 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** er lóðin innan **þróunarsvæðis** (þ-1).
Þar er gert ráð fyrir íbúðarbyggð og160 íbúðum á reitnum.

2.2. Núgildandi ástand:

Á svæðinu eru fimm lóðir með iðnarbyggingum byggðum á mismunandi tímum. Á einni lóð er einbýlishús þingholtsbraut 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.** sameinuð lóð með tilliggu að dsk.					1.997,0 m²
• **Samtals.**					12.388,0 m²

3. Skipulagssvæðið.

3.1. Afmörkun, umhverfi, umferð:

Skipulagssvæðið afmarkast af lóðamörkum að Þinghólsbraut í austur, að Borgarholtsbraut (leið Borgarlínu) mót norðri, að Bakkabraut og strandlengjunni til vesturs (Bryggjuvör) og að núverandi íbúðarbyggð meðfram stöndinni sunnan megin.

- **Með deiliskipulagstillögunni 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 fastmótað 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 skipulagssvæðið.Austanmegin eru húsagötur Borgarholtsbraut og þingholtsbraut.
Aðal aðkoma inn að skipulagsvæðinu verður frá Bakkabraut í norðri og vestanmegin að svæðinu, en einnig er gert ráð fyrir umferð frá þingholtsbraut að svæðinu um skábraut að bílastæðum ofanjarðar, og um vesturhlið að aðalaðkomu frá Bakkabraut.
Undir upphækkuðum garði er gert ráð fyrir bílastæðum ofanjarðar.Bílreiðageymsla neðanjarðar er á tveimur hæðarkótum vegna landhalla og tengist með skábrautum. Gert er ráð fyrir bílastæðum við íbúðarhús 1h með kjallara að Þinghólsbraut.

4. Umhverfisáhrif

4.1. Núverandi byggingar.

Á lóðunum eru nú hinar ýmsu iðnaðarbyggingar byggðar álöngu tímabili þó aðalega byggt 1950 og 1988 , bifreiðaverkstæði, fiskverkun, og Hjálparsveit skáta í Kópavogi.
Byggingar eru margar í slæmu ástandi og falla ekki vel að landi eða við núverandi íbúðarbyggð.

4.2. Jákvæð áhrif:

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

Tillagan er í samræmi við stefnu um þéttingu byggðar og uppbyggingu íbúðarbyggðar á Kársnesinu samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Með tillögunni fylgar 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 útjarðri uppbyggingarsvæðisins og tengist vel helstu göngu- og hjólaleiðum innan bæjarmarka auk þess að almenningssamgöngur verða mjög góðar með tilkomu Borgarlínu og nýrrar brúar yfir Fossvogin.

Í hinni nýju deiliskipulagstillögu er fyrirkomulag byggina innan lóðarinnar þannig úr garði gert að sólrikt og skjólgott útivistarsvæði skapast fyrir íbúa lóðarinnar þar sem gert ráð fyrir grænu yfirbragði og talsverði aukningu á gróðri. Efri byggðir munu skýla fyrir austanátt með jákvæðum áhrifum á aðliggjandi svæði.

Uppbygging á lóðinni mun auka á fjölbreytileika og styrkja yfirbragð hverfisins.
Lögð er áhersla á gæði og mun hin nýja bygð falla vel að umhverfinu. Aðal aðkoma norð vestanmegin á lóðinni er lítt áberandi og sérstaklega er hugsað til þess að fá bílreiðastæði 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 ólegt 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 er óheilstæð og fellur illa að núverandi íbúðarbyggð.
Vegna dreifðs eignarhald á lóðunum mun áfangaskipting verða þannig að uppbygging á lóðunum Bakkabraut 4 og Bryggjuvör 2
Getur verið í sér áfanga óháð annari uppbygging á svæðinu.

4.3. Neikvæð áhrif:

Gera má ráð fyrir aukinni umferð á svæðinu, sérstaklega um Bakkabraut þar sem ekið er inn í bílgeymslu. Umsagnir og greinagerðir hafa verið unnar af fagaðilum um áhrif á umferð, hljóðvis 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 tillögu að deiliskipulagi er leitast við að vinna með uppbyggingu á lóðinni sem eina skipulagsheild þar sem haft er að leiðarljósi að móta forsendur fyrir aðliggandi íbúðaumhverfi sem lagar sig vel að nærliggjandi byggð. Íbúðir skulu vera fjölbreyttar að stærð og gæði hófð í fyrirrúmi. Bílastæði verða bæði ofanjarðar og í bílgeymslu.Útivistarsvæði einkennast af gróðri og skjóli.

5.2. Lýsing á tillögu.

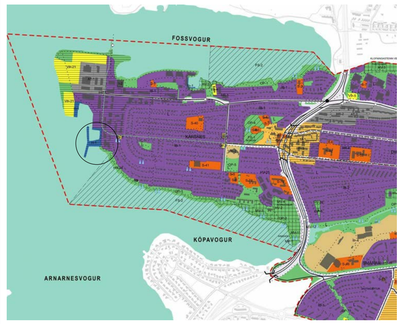
- Heimilt er að rífa allar byggingar sem fyrir eru á lóðunum.
- Í stað núverandi bygginga á lóð kemur íbúðarbyggð er stallast niður hlíðina. Almennt er uppbygging byggðarinnar lágreist 1-3 hæðir en norðanmegin á lóðinni eru hærri byggingar 2-6.hæðir sem falla vel að þeirri uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á Kársnesinu nálægt norðurenda lóðarinnar.
- Á reitnum verða 160 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.
- Ekki er gert ráð fyrir verslunar og þjónusturými.
- Húsnúmer stigagangar austanmegin á lóðinni eru merktir númerum að Þinghólsbraut ,miðja og vesturhutinn 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 5 hæðir.Fimmta hæðin er inndregin. Húsin stallast með nokkuð jöfnu millibili.
- Á svæðinu skapast líka tækifæri til að draga úr sjónrænum áhrifum bílreiða en ekið er í bílageymslu vestan megin á svæðinu eða frá Þingholtsbraut að bílastæðum ofanjarðar sem eru undir upphækkuðu 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 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 bílastæði fyrir íbúðir verða í bílgeymslu, með aðkomu frá Bryggjuvör.
- Gert verður ráð fyrir hleðslu
- rafbíla og rafmagnshjóla í bílakjallara.
- Flest bílastæði eru í bílageymslu sem er niðurgrafin að hluta.Bílageymsla verður á tveimur hæðarkótum vegna landhalla og tengist með skábraut innbyrðis . Lögð er áhersla á skjólgóða inngarða móti suðri er tilheyra öllum íbúum á lóðinni og er afmarkaður með fallegum gróðri og góðri lýsingu utandyra.Inngarður á vesturhluta lóðarinnar yfir bílastæðum ofanjarðar tengist nálægðum stigahúsum sem eru í sömu hæð með tengibrúm.
- Lögð verður áhersla á sjálfbærar ofanvatnslausnir til að tryggja gróðurvænt umhverfi.
- Sjö lóðir verða sameinaðar í eina lóð undir íbúðarbyggð,ásamt lóð í eigu Kópavogsbæjar og þingholtsbraut 79. 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 og dvalarsvæði.

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
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga
- Mænisstefna
- Núverandi byggingar
- Bílakjallari
- Lóðréttur byggingarreitur neðanjarðar
- Afmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í
- Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í
- Grænt svæði
- Báta skýli aðstaða skáta
- Hellulögn Leiðbeinandi lega stíga
- Trjágróður staðsetning leiðbeinandi
- Umferð
- Inn-útkeyrsla
- Upphækkuð hjóla-, gönguleið, hraðahindrun
- inngarður ofan við bílastæði ofanjarðar
- lega núverandi grjótgarðs
- 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 2021_____

var samþykkt í _____ þann 2021 _____

og í _____ þann 2021.

Tillagan var auglýst frá _____ 2021 með

athugasemdafresti til _____ 2021. Auglýsing um gildistöku

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

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

Reitur 13

Kársnes Kópavogur

Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi

DRÖG

Deiliskipulag	**Áfangi**
Landnr.:	**Staðgr.:**
Hönnun: Atelier arkitektar	**Stj:** BS
Yfirfarið: BS	**Teiknað:** BS
Mvk:	**Dgs:** 01/09/21
V.nr: 20-003	**Blað:** 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 sott at 0000000000 dagsi: 10.11.2026

Blaðastærð: A1

Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi

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

6. Skipulags- og byggingarskilmálar:

6.1. Húsagerð og starfsemi.

- Heimilt er að reisa íbúðarbyggingar/fjölbýlishús, raðhús, ásamt bifreiðageymslu og geymslum í kjallara.Einnig er heimilt að reisa upphækkaðan inngarð á vesturhluta lóðarinnar.
- Hæðir húsa skulu vera frá 1 hæð með kjallara og hæðst 5. hæðir í samræmi við reiti þá sem sýndir eru á uppdrætti.
- Efstu hæðir (5. hæð) eru a inndregnar frá úthlið um 2 metra og draga þannig úr vægi massans. Þær eru í norðanmegin á lóðinni.
- Að hámarki 240 m² grunnflatar 1. hæðar við Bryggjuvör 14 má vera fyrir bátaskýli fyrir hjálaparsveit skáta í Kópavogi.

6.2. Íbúðastærðir og gæði íbúða.

Íbúðir á skipulagssvæðinu eru misstórar og þannig ætlað að stuðla að fjölbreytileika í samsetningu íbúa.
Eftirfarandi stærðir eru til viðmiðunar og 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 og miðjuhúsum á reitnum verða geymslur innan íbúða.
- Heimilt er þó að geymslur verði leistar 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 umferðaraðar er liggja að svæðinu.En reikna skal með að hljóðstig uppfylli byggingarreglugerð.og verði nánar skilgreind þegar byggingarumsókn er lögð til byggingarnefndar.

Þaksvalir eru heimilar, á efstu hæðum háð stöðlun og fyrirkomulagi byggingar innan hvers stigagangs.
Hannisvsveggir skyggni og skjólveggir á þaksvölum skal þannig leystur að útsýni nálægðra byggingarhluta verði ekki skertur.

Almennt um byggingarreiti.

6.4. Byggingareitur:

- Byggingarreitir, lágréttir og lóðréttir eru sýndir á uppdráttum og skulu allir megin hlutar byggingar* rúmast innan þeirra, bæði A, B rými.
- Allar hámarkshæðir byggninga koma fram á uppdráttum/sneiðingum. Hæðartölur K eru leiðbeinandi og verður nánar kveðið á um þá á hæðarblöðum.
- Ólum íbúðum á neðstu hæðum fylgja sérafnotafletir sem snúa inn í garðrými eða í norðurátt að Borgarlínu, þá ber að sýna á aðaluppdráttum.
- Íbúðir á nestu hæð að strandlengjunni hafa hins vegar svalir í stað sérnotaflatar.
- Á efri hæðum fiestra byggingarhluta verður leyft að hafa þakgarða á hluta af þökum.
- Heimilt er að setja skjólveggi til að afmarka hlíðar séfafnotaflata og skal útlit þeirra vera samræmt og vera í sama klæðningarefni og viðkomandi húshluti og að hámarki 180 cm á hæð. Þeir skulu koma fram á aðaluppdrætti arkitekts. Einnig er heimilt er að gróðursetja lágan runnagróður sem það á við framan við sérnotafleti til afmörkunar.
- Heimilt verður að hafa lokuð bílskýli í kjallara að bifreiðageymslu er fylgja stærri stærri eignum á deiliskipulagsreitnum. Ef bátaskýli við hús Bryggjuvör 14 verður hluti af byggingu mun það skerða fjölda íbúða um 2-3 íbúðir , heimilt er því fyrir að dreifa þeim fjölda íbúða á aðra staði á deiliskipulagsreitnum.

Heimildir utan byggingareita:

- Heimilt er að einstaka minniháttar mannvirki svo sem: skyggni, lyftustokkar, reykháfar og þakgluggar fari 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 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.
- Heimilt er að gera skábraut og göngustíg frá þingoltsbraut að bílastæðum ofanjarðar á vesturhluta lóðarinnar. Einnig er heimilt fyrir að byggja **upphækkað garðrými** á vesturhluta lóðarinnar til að skýla bílastæðum.Garðrýmið tengist stigahúsum vestan og norðan megin á lóðinni.Einnig skal gera skal ráð fyrir almennt aðgengi að garðrýminu fyrir hús austanmegin.

6.5. Útlit og yfirbragð byggingar:

- Útlit og yfirbragð bygginga skal taka mið af meðfylgjandi skýringaruppdráttum sem fylgja með deiliskipulagsáætluninni.
- Heimilt verður þó að minnka eða fækka uppbotum til að hagræða við uppsteypu eða aðra uppbyggingu húsa.
- Byggingarmassinn skal brotinn upp og 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 aláðandi að sjávarfletinum.
- Uppbrot og fjölbreyttni í yfirbragði/efnisvali skal aðalega vera í hærri og stærri byggingarhlutum og vera í samræmi við lóðrétta og láréttta stöllun bygginarmassans.Petta á aðallega við bygginarhluta á norðurhluta að borgarlínu.
- Uppbrot og stöllun skal stuðla að fjölbreytileika umhverfisins og um leið draga sjónrænt úr umfangi hærri bygginarhluta.
- Almennt skall notast við hvíta, gráa, svargráa og brún tóna lit á útveggjum,á þeim byggingum.
- Litasamsetning byggingarinnar dregur dám af nálægð við sjóinn og klettótta, grjótbyggða ströndina, þ.e. djúpur blár sjávarlitur, hvítur litur fyssandi aldna,.
- Litað gler má vera í allt að 30% svala, sem endurspeglar regnboga vatns og sólar við sjávarsíðuna, gulur, fjólublár og blár.Almment 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 skábautum.
Aðkoma að kjallara er aðallega um lyftur og stigahús innan hvers byggingarreit nýbygginga
Hluti íbúða efstu hæða er heimilt að hafa lokuð bílskýli.
Hluti íbúða getur einnig haft geymslur framan við bílastæði að bílakjallaranum.
Nánar er gert grein frá því í sérskilmálum hvers byggingareits
Að Bryggjuvör er hæð kjallara 150cm neðar en aðkomuhæð götu. Reiknað er með viðmiðun bílastæða að 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.
Gert verður ráð fyrir hleðslu rafbíla og rafmagnshjóla í bílakjallara.
Reikna skal með 1bst/ pr íbúð sem er 3+ herbergi. Íbúðir með bílskýli geta haft allt að 3 bst.og stærri eignir geta haft 2 - stæði.

Byggingarmagn.bílakjallara hámark.

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

Byggingarreitur Stigahús Bryggjuvör 1-3.°

- Heimilt er að reisa fjölbýlishús 2 og 3 hæðir með 23 íbúðum.
- Tvö lyftu og stigahús skulu vera staðsett innan reitsins
- Stigahús og lyftur skulu tengjast að sameining í kjallara og að bílakjallara.
- Íbúðir geta haft geymslur framan við bílastæði í efri bílakjallara.
- Íbúðir á neðstu hæð hafa sérafnotaflöt. Skjólveggir skulu klæðast sama yfirborðsefni og húsið.
- Heimilt er að hafa 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 meiga 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.

- Heimilt er að reisa fjölbýlishús 5 hæðir með 15 íbúðum
- Eitt lyftu og stigahús skal vera staðsett innan reitsins.
- Stigahús og lyfta skal tengjast að sameining í kjallara og að bílakjallara
- Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftur og stigahús
- Íbúðir á neðstu hæð hafa sérafnotaflöt. Skjólveggir skulu klæðast sama yfirborðsefni og húsið.
- Heimilt er að hafa þaksvalir á 6.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 bygginarreit nýbyggingar.

Byggingarmagn. hámark.

- A rými kj. 250,0m²
- A rými ofj. 1.950,0 m²
- B-rými 250,0 m²

Byggingarreitur Stigahús Bryggjuvör 2.

- Heimilt er að reisa fjölbýlishús 2 hæðir auk kjallara með 10 íbúðum
- Tvö lyftu og stigahús meiga vera staðsett innan reitsins.
- Stigahús og lyfta skal tengjast að sameining í kjallara og að bílakjallara
- Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftur og stigahús
- Heimilt er að hafa þaksvalir á hluta þaks 2.hæðar.
- Heimilt er að hafa skjólveggi að aðliggjandi þaksvölum í 180cm hæð.
- Skjólveggir skulu einungis taka stefnu þvert yfir svalir samsíða víðkomandi 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 yrti byggingarreit nýbyggingarinna.
- Tveim íbúðum á efri hæðum getur fylgt lokað bílskýli auk bílastæðis.
- Heimilt er að hafa einhalla þak á útsteðum 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.

- Heimilt er að reisa fjölbýlishús 2 og 3 hæðir auk kjallara með 15 íbúðum
- Tvö lyftu og stigahús skulu vera staðsett innan reitsins.
- Stigahús og lyfta skal tengjast að sameining 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 víðkomandi 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 yrti byggingarreit nýbyggingarinna.
- Tveim íbúðum á efstu hæðum getur fylgt lokað bílskýli auk bílastæðis.
- Heimilt er að hafa einhalla þak á útsteðum byggingarhluta. Endi á byggingareit við hús 16 má vera 2h á 3 og 4 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 látlaust og áberandi.

Byggingarmagn. hámark.

- A rými kj. 400,0 m²
- A rými ofj. 3.000,0 m²
- B-rými 400,0 m²

Byggingarreitur Stigahús Bryggjuvör 8-10.

- Heimilt er að reisa fjölbýlishús 2 og 3 hæðir auk kjallara með 17. íbúðum
- Tvö lyftu og stigahús skulu vera staðsett innan reitsins.
- Stigahús og lyfta skal tengjast að sameining 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 víðkomandi 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 yrti byggingarreit nýbyggingarinna.
- Tveim íbúðum á efstu hæðum getur fylgt lokað bílskýli auk bílastæðis.
- Heimilt er að hafa einhalla þak á útsteðum byggingarhluta. Göngustígur skábraut er að sjávarsíðunni, frá kjallara eða 1.hæð.
- Tenging er við stigahús á 2.hæð að upphækkuðum inngarði.

Byggingarmagn. hámark.

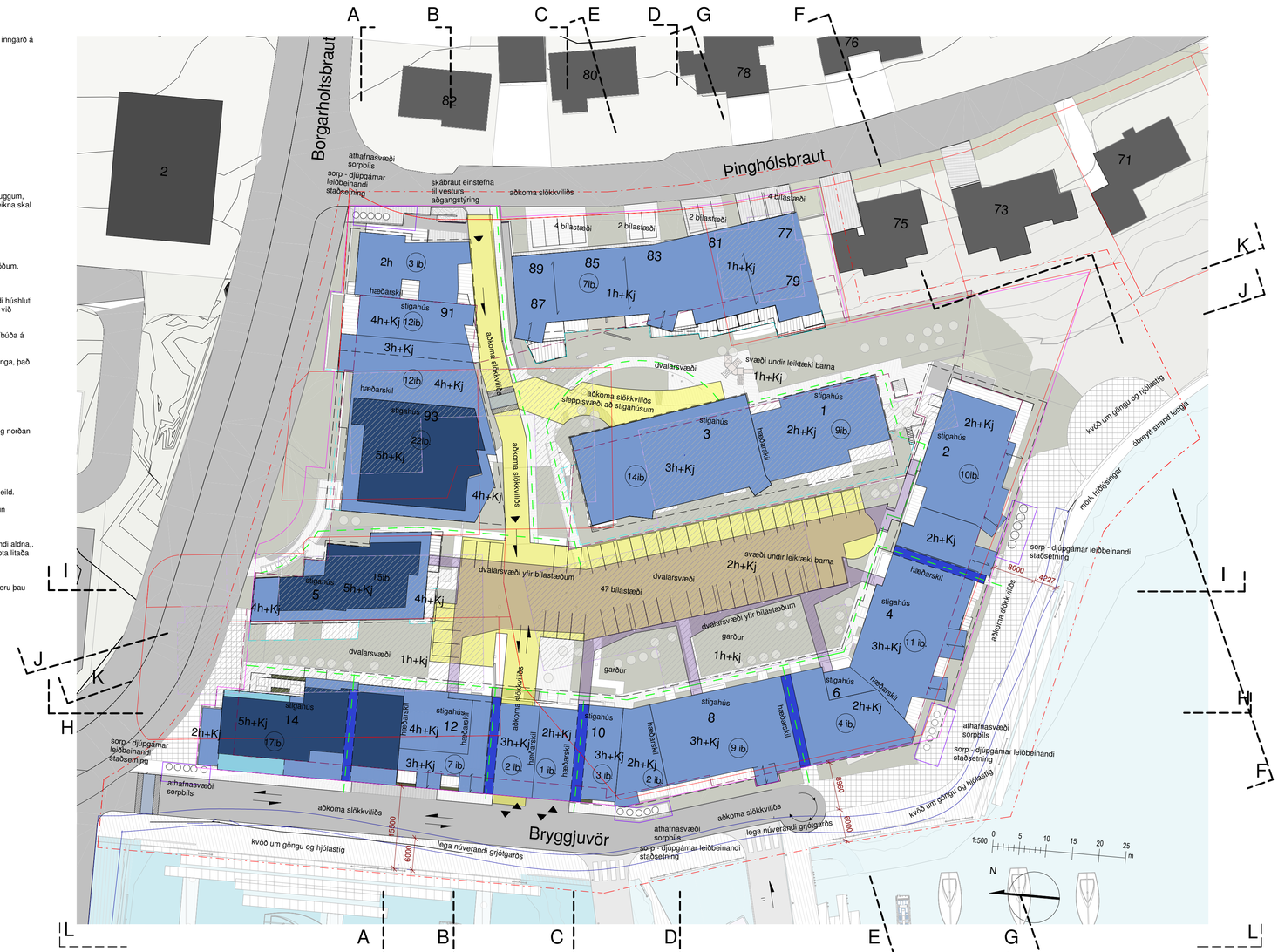
- A rými kj. 380,0 m²
- A rými 2.150,0 m²
- B-rými 360,0 m²

Byggingarreitur Stigahús Bryggjuvör 12-14.

- Heimilt er að reisa fjölbýlishús 3 og 5 auk kjallara, hæðir með 24. íbúðum
- Tvö lyftu og stigahús skulu vera staðsett innan reitsins.
- Stigahús og lyfta skal tengjast að sameining í kjallara og að bílakjallara.
- Aðkoma til og frá kjallara skal vera um lyftur og stigahús
- Heimilt er að hafa þaksvalir á hluta þaks 3 og 4.hæðar
- Heimilt er að hafa skjólveggi að aðliggjandi þaksvölum 180cm hæð.
- Skjólveggir skulu einungis taka stefnu þvert yfir svalir samsíða víðkomandi 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 yrti byggingarreit nýbyggingarinna.
- Tveimur íbúðum á efstu hæðum getur fylgt lokað bílskýli auk bílastæðis.
- Heimilt er að hafa einhalla þak á útsteðum bygginarhluta. Endi á byggingareit við hús 16 má vera 2h á 3 og 4 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 látlaust og áberandi.

Byggingarmagn. hámark.

- A rými kj. 400,0 m²
- A rými ofj. 3.000,0 m²
- B-rými 400,0 m²



VINNSLUTILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI 1:500 BAKKABRAUT 2-4 OG BRYGGJUVÖR 1,2,3. ÞINGHÓLSBRAUT 77 SVÆÐI 13

Byggingarreitur Þinghólsbraut 77-89.

- Heimilt er að reisa fimm raðhús með 7 íbúðum, 5 íbúðir á 1.hæð auk kjallara (jarðhæðar)
- **heimilt er að hafa tvær séríbúðir** á jarðhæð í endahúsum.
  Í húsum er gert ráð fyrir 2-3 bílastæðum við hvert hús auk bílskýlis.
- Heimilt er að hafa lokað bílskýli við allar íbúðir að þinghólsbraut.
- Svalir skulu rúmast innan yrti byggingarreit nýbyggingarinna.
- Á jarðhæð hafa íbúðir séráfnotaflöt að inngarði. Skjólveggir skulu klæðast saman yfirborðsefni og húsið.
- Heimilt að hafa heita potta með læstri öryggishlíf á séráfnotaflötum.
- Heimilt er að hafa einhalla þak .

Byggingarmagn. hámark.

- A rými 1.500,0 m²
- B-rými 160,0m²

Byggingarreitur Þinghólsbraut 91-93.

- Heimilt er að reisa stallað fjölbýlishús 2-5 hæðir með 49 íbúðum.
- Tvö lyftu og stigahús skulu 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 séráfnotaflöt. Skjólveggir skulu klæðast saman yfirborðsefni og húsið.
- Heimilt er að hafa þaksvalir á 3,4 og 5.hæð,á hluta þaks aðliggjandi hæða.Á þaksvölum er heimilt að hafa heitan pott með læstri öryggishlíf.
- Svalir skulu rúmast innan yrti byggingarreit nýbyggingarinna.
- Heimilt er að stoðveggir þá sérlega að Kársnesbraut (Borgarlínu) geti verið að lóðarmörkum vegna landhalla.
  þremur íbúðum á efstu hæðum getur fylgt lokað bílskýli auk bílastæðis.

Byggingarmagn. hámark.

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

6.6. Aðkomur/inngangar í byggingar:

- Innkeyrsla í bifreiðageymslu verður frá Bryggjuvör frá Bakkabraut á vesturhlið lóðarinnar.
- Aðkoma slökkviliðs er merkt á uppdrætti. Gert er ráð fyrir að bílar geti keyrt inn að vesturhlið og geti snúið við.
- Gert er ráð fyrir að göngustígar frá lóðinni tengist að sjávarsíðunni og að aðliggjandi stigagkerfi 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 stíga utan sem innan lóðarinnar svo úr verði heildaryfirbragð.

Lóðauppdrættir skulu fylgja byggingarleyfisumsókn og frágangur lóðar í samræmi við skilmála skal vera lokið um leið og lokaúttekt byggingar á sér stað og hún tekin í notkun

Hægt verður þó að selja og afhenda ákveðin stigahús gegn öryggisúttekt og/eða lokaúttekt að hluta, að því gefnu að hluti bílakjallara sé tekin í notku.

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.

- Blágrænar ofanvatnslausnir er leið til að veita ofanvatni í þéttbýli á náttúrulegan hátt niður í jarðvegin, í stað þess að veita því í hefðbundin fráveitukerfi. Þær nýta í raun aðferðir náttúrunnar og líkja eftir náttúrulegri hringrás vatns. Ofanvatnið er leitt niður í jarðvegsinn sem næst þeim stað þar sem það fellur og yfirborð er haft eins gropið og kostur er. Ofanvatni sem ekki nær að síga niður strax er veitt yfir í net grænna geira og svæð.Við innleiðingu blágrænna lausna á lóðinni skal faglegt samstarf vera við Bæjarfyrirvöld Kópavogs.
- Vanda skal til frágangs og yfirbragð á inngörðum og gera ráð fyrir leik og dvalarsvæði.
- Upphækkaður garður á vesturhluta lóðarinnar ásamt tengingum í stigahús er samtals 1.150,0 m².
- Garðurinn skal vera hellulagður og þakinn gras beðum með einstaka gróðurkerjum.
- Önnur garðrými er almenn krafa um að allt að 25% af grunnfleti inngarða verði með jarðvegstyllingu sem er meira en 60 sm þykkt til landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs en annars staðar skal það vera að lágmarki 30sm. Auk þess ber að gera ráð fyrir að 10%, hið minnsta, af grunnfleti ingnarðs séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður. Staðsetning tákna fyrir trjágróður og gróðurbeð á uppdrætti eru til viðmiðunar.
- Yfirborð lóðarinnar á að vera þakið hellulögn, harðviði, grasi,möl og gróðri.
- Vanda skal frágang gangstíga innan svæðisins og meðfram húsum svo sem með hellulögn.
- Komið skal fyrir lýsingu við göngustíga að inngörgum og í einstaka gróðurbeðum við húsin.
- Tvö svæði undir leiksvæði barna skal koma fyrir á lóðinni, nákvæm staðsetning og útfærsla er háð frekari hönnun lóðarinnar, en leiðbeinandi staðsetning kemur fram á uppdáttum.
- Göngu og hjólreiðastígur fyrir almenna umferð er á bæjarlandi meðfram lóðarmörkum að ströndinni. Reikna verður með landfyllingu og færslu á núverandi grjótgarði að reitnum.
- Öll nánari hönnun á aðliggjandi landi að reitnum verði útfærð í samráði við Kópavogsbæar og orkuveitu,þar sem lagnir eru undir svæðinu.

6.8. Bílastæði ofanjarðar , hjólastæði ,bílageymsla:

- Kjallari/bifreiðageymsla er heimil innan sérstaks byggingarreits, byggingareitur er á mismunandi hæðarkótum vegna legu landis og landhalla.
  Reiknað er með viðmiðun bílastæða að lámarki 0,75 eða að hámarki 1,0 pr. íbúð miðað við stærð íbúða.Reiknað er með 2 hjólastæðum pr. íbúð .Flest bílastæði fyrir íbúðir verða í bílgeymslu, með aðkomu frá Bryggjuvör.
- Gert verður ráð fyrir hleðslu rafbíla og rafmagnshjóla í bílakjallara.
- Innan lóðarinnar er reiknað með um 47 stæðum utan bifreiðageymslu sem eru felld undir upphækkaðam inngarð, og 12 stæðum við raðhús að þinghólsbraut.
- Eitt hjólastæði skal vera pr. íbúð.ofanjarðar
- Sýnt fyrirkomulag innkeyrslu er bindandi en fyrirkomulag bílastæða og nákvæmur fjöldi á yfirborði eru ekki bindandi. Bílastæð ofanjarðar í eru sýnd á uppdrætti innan reitsins á vesturhluta og meðfram Þinghólsbraut.
- Akstursleið er meðfram vesturhlið lóðarinnar að tveim skábrautum ein að bílakjallara og önnur að bílastæðum ofanjarðar.Skábraut frá Þinghólsbraut verður með einstefnuakstri og aðgangstýrð.
- Hægt skal vera að snúa við sunnar við Bryggjuvör utan við lóðina.
- Akstursleið verður fyrir aðkomu slökkviliðs og gámabila fyrir sorp sunnar á svæðið.með fram hjóla og göngustíg meðfram strandlegnjunni.
- 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 lóðarmarka. lóðarinnar. Bygginarreitur fyrir djúpgáma er sýndur á uppdrætti.
- Gert verði ráð fyrir 5 flokkum úrgangs; almennur óflokkaður úrgangur, pappírsefni, plast, gler og málmar

Eitt ílát fyrir hvern flokkanna. Djúpgámastærð steypukassa í jörð 185x185cm og dýpi um 255cm um 5m3.

- Aðgangstýring og öryggisþjónaður verður á gámasamstæðum.
- Gámasamsetning 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 bíll hefti umferð inn á lóðina.
- Nánari fjöldi djúpgáma, fyrirkomulag og umhirða verði ákveðið í samráði við Kópavogsbæ.

6.11. Áfangaskipting:

- Uppbygging á svæðinu skal vera í 3-4 áföngum ásamt bifreiðageymslu og garðrými.
  Hús við Bryggjuvör nr 5,14 og 16. standa innan núverandi lóðamarka Bakkabrautar 4 og Bryggjuvarar 1.
  Hægt verður að byggja upp svæðið og taka í notkun óháð uppbyggingu þeirra.
  Einnig er leyfilegt að byggja upp svæðið í einum áfanga.

6.12. Niðurrif og skilyrði framkvæmdar:

- Taka skal fullt tillit til nágranna og fylgja öllum gildandi lögum og reglugerðum varðandi hávaða og vinnutíma. Girða skal framkvæmdasvæðið af og setja upp skilti þar sem allar helstu upplýsingar um framkvæmdina koma fram.
- Flokka skal byggingarúrgang við niðurrif þeirra bygginga sem eru á reitnum og spilliefnum skilað á þar til bæran 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. 18.100,0 m² nhl. 1,29
A- rými kjallara 2.180,0 m²

Samtals ofj nj. 20.280,0 m² nhl. 1,44

B- rými ofj. 2.595,0 m²
Samtals A-B rými ofj. nj. 22.875,0 m² nhl 1,63

Byggingarmagn.bílakjallara

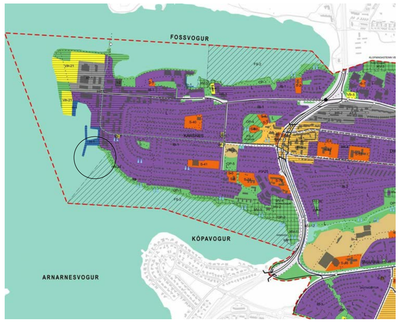
B -rými bílakjallari kj. 3.800,0 m²

Samtals A-B rými ofj.nj 26.675,0 m² nhl 1,90

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

7.0 Skil á uppdrætti:

Kynna skal áform um uppbyggingu lóðar í tveimur áföngum:
1.
Fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til skipulagsfulltrúa og umhverfis- og skipulagsráðs til samþykktar þar sem öll meginatriði byggingar koma fram, þ.á.m: fjöldi og stærð íbúða; hönnun, efnisval, uppbrot bygginga.
2.
Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð og endanlegur lóðaruppdráttur sem geri grein fyrir 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
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga
- Mænisstefna
- Núverandi byggingar
- Bílakjallari
- Lóðréttur byggingarreitur neðanjarðar
- Afmörkun útilits nýbygginga sem ekki er sneitt í
- Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í
- Grænt svæði
- Bátaskýli aðstaða skáta
- Hellulögn Leiðbeinandi lega stíga
- Trjágróður staðsetning leiðbeinandi
- Umferð
- Inn-útkeyrsla
- Upphækkuð hjóla-, gönguleið, hraðahindrun
- inngarður ofan við bílastæði ofanjarðar
- lega núverandi grjótgarðs
- 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 2021_____

var samþykkt í _____ þann 2021 _____

og í _____ þann 2021.

Tillagan var auglýst frá _____ 2021 með

athugasemdafresti til _____ 2021. Auglýsing um gildistöku

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

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



Reitur 13

Kársnes Kópavogur

Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi

Deiliskipulag	**Áfangi**

Landnr.:		**Staðgr.:**	
Hönnun:	Atelier arkitektar	**Stj:**	BS
Yfirfarið:	BS	**Teiknað:**	BS
Mvk:	As indicated	**Dgs:**	01/09/21
V.nr:	-- ---	**Blað:**	002

S.þykkt: Björn Skaptason

DRÖG

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

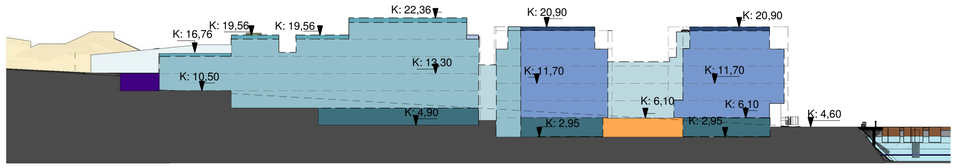
All Rights Reserved Atelier arkitekta

Blaðastærð: A1

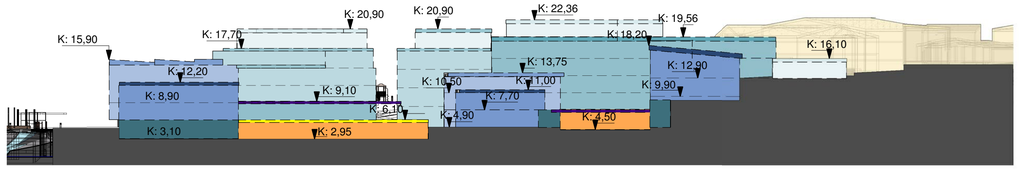
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi

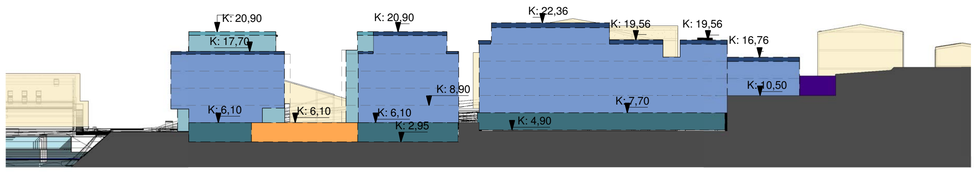
BAKKABRAUT 2-4 OG BRYGGJUVÖR 1,2,3. ÞINGHÓLSBRAUT 77 SVÆÐI 13



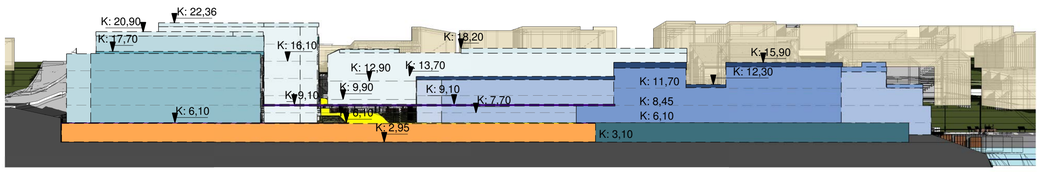
snið A
1 : 500



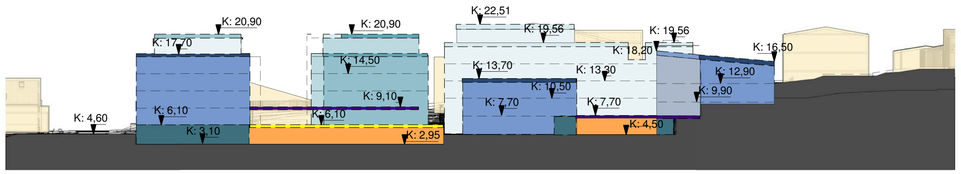
snið G
1 : 500



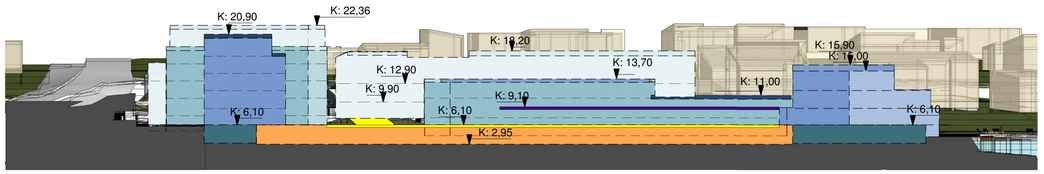
snið B
1 : 500



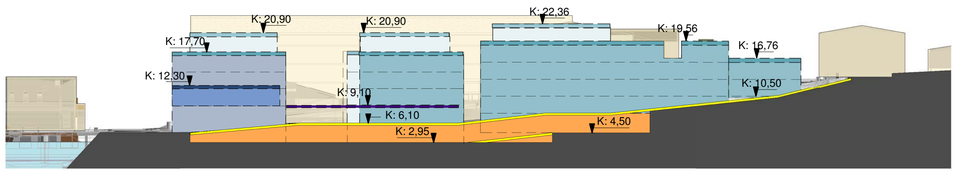
snið H
1 : 500



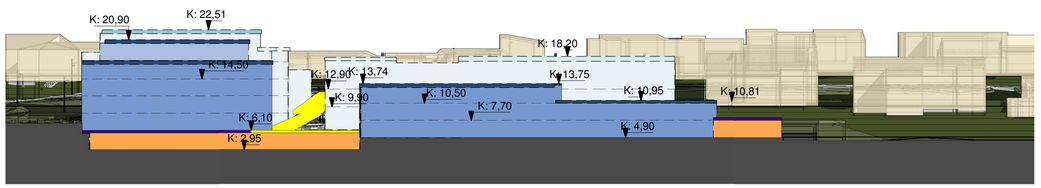
snið C
1 : 500



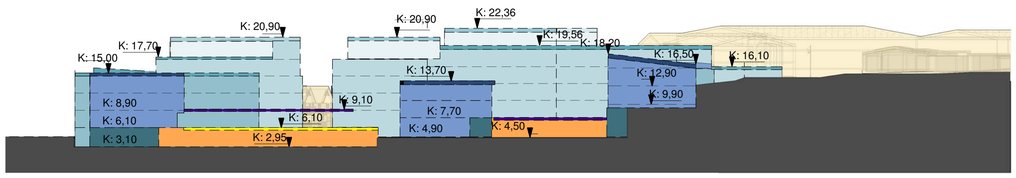
snið I
1 : 500



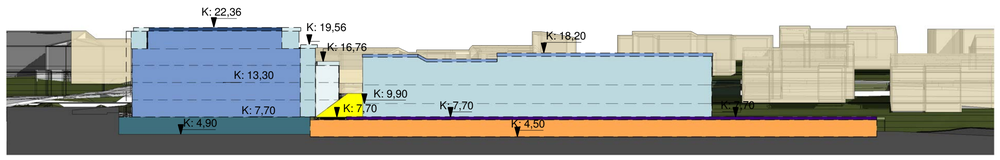
snið D
1 : 500



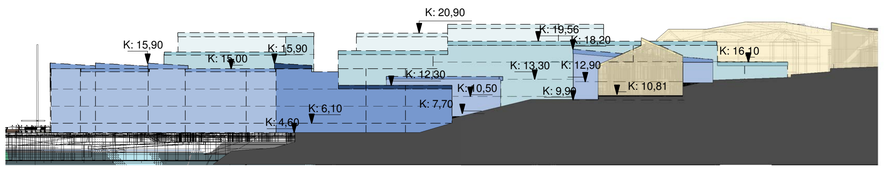
J
1 : 500



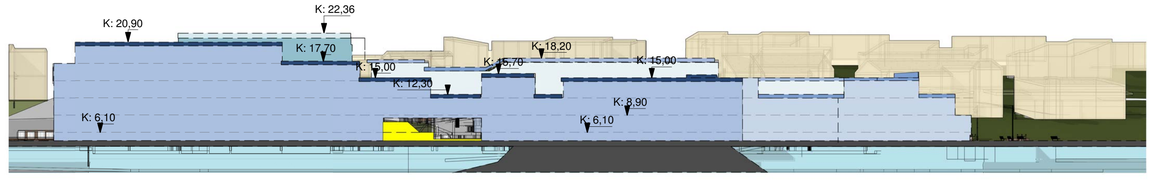
snið E
1 : 500



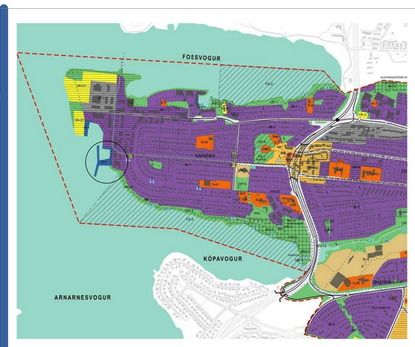
snið K
1 : 500



Sniðmynd F hæðarlega Þinghólsbraut 75
1 : 500



snið L
1 : 500



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
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga
- Mænisstefna
- Núverandi byggingar
- Bílakjallari
- Lóðréttur byggingarreitur neðanjarðar
- Afmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í
- Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í
- Grænn svæði
- Bátaskýli aðstaða skáta
- Hellulögn Leiðbeinandi lega stíga
- Trjágróður staðsetning leiðbeinandi
- Umferð
- Inn-útkeyrsla
- Upphækkuð hjóla-, gönguleið, hraðahindrun
- inngarður ofan við bílastæði ofanjarðar
- lega núverandi grjótgarðs
- 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 2021_____

var samþykkt í _____ þann 2021 _____

og í _____ þann 2021.

Tillagan var auglýst frá _____ 2021 með athugasemdafresti til _____ 2021. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2021.

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

Reitur 13

Kársnes Kópavogur

Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi

Deiliskipulag	**Áfangi**

DRÖG

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

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

Blaðastærð: A1

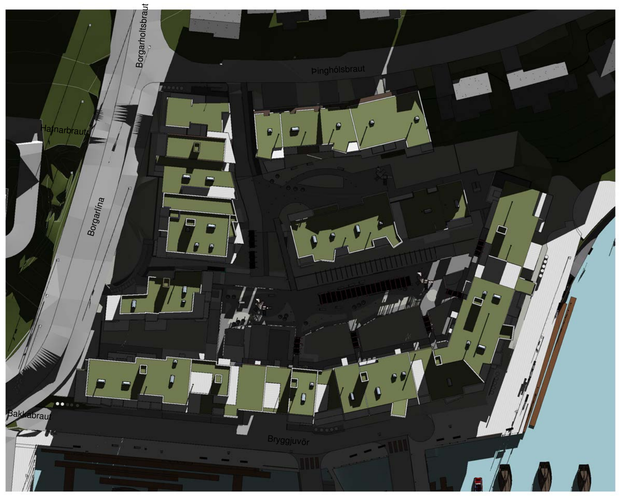
All Rights Reserved Atelier arkitekta

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

Skal stöt at 0000000000, dags: 10.11.2026

Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi

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



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



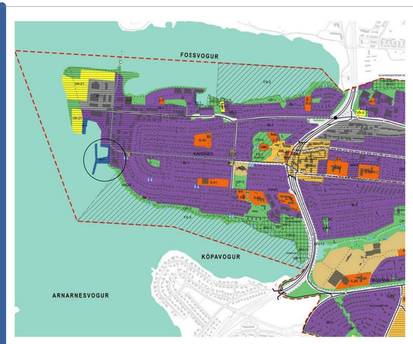
9 fyrir hádegi 22.september



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
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga
- Mænisstefna
- Núverandi byggingar
- Bílakjallari
- Lóðréttur byggingarreitur neðanjarðar
- Átmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í
- Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í
- Grænn svæði
- Bátaskýli aðstaða skáta
- Hellulögn Leiðbeinandi lega stíga
- Trjágróður staðsetning leiðbeinandi
- Umferð
- Inn-útkeyrsla
- Upphækkuð hjóla-, gönguleið, hraðahindrun
- inngarður ofan við bílastæði ofanjarðar
- lega núverandi grjótgarðs
- 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 2021_____ var samþykkt í _____ þann 2021 _____ og í _____ þann 2021.

Tillagan var auglýst frá _____ 2021 með athugasemdafresti til _____ 2021. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2021.

ATELIER ARKITEKTA slf.
Björn Skaptason arkitekt fai
Bogartún 3 sími 5686680
kt.450913-6650 gsm 6968977
netfang bjorn@atelier.is

Reitur 13

Kársnes Kópavogur

Skuggavarp

Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi

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

DRÖG

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

All Rights Reserved Atelier arkitekta

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

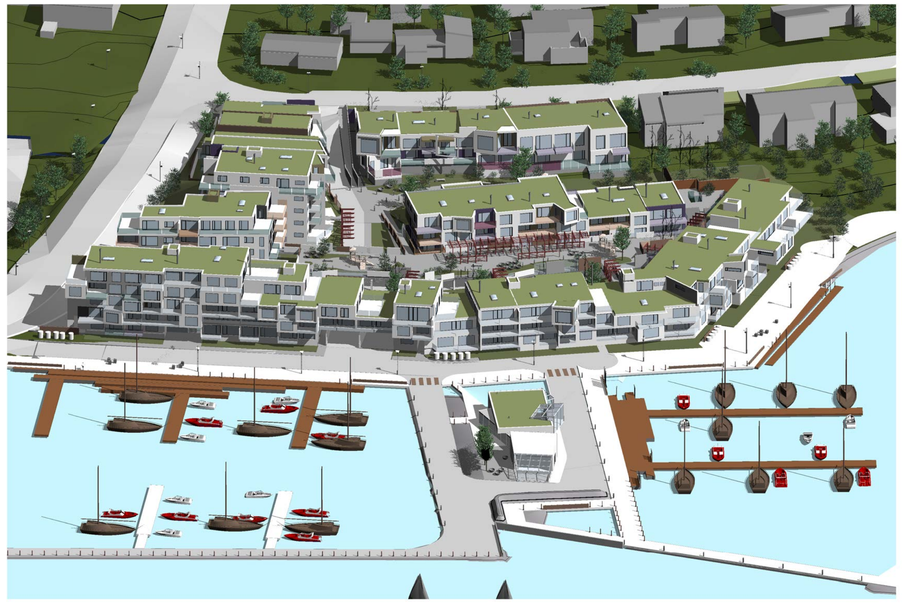
Skjal sótt af 0000000000, dags: 10.11.2026

Blaðastærð: A1

Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi

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

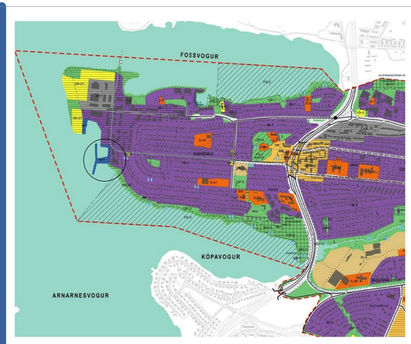












HLUTI AF AÐALSKIPULAGI KÓPAVOGS 2019-2040

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
- Byggingarreitur nýbygginga
- Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga
- Mæníisstefna
- Núverandi byggingar
- Bílakjallari
- Lóðréttur byggingarreitur neðanjarðar
- Átmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í
- Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í
- Grænn svæði
- Bátaskýli aðstaða skáta
- Hellulögn Leiðbeinandi lega stíga
- Trjágróður staðsetning leiðbeinandi
- Umferð
- Inn-útkeyrsla
- Upphækkuð hjóla-, gönguleið, hraðahindrun
- inngarður ofan við bílastæði ofanjarðar
- lega núverandi grjótgarðs
- 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 2021_____

var samþykkt í _____ þann 2021 _____

og í _____ þann 2021.

Tillagan var auglýst frá _____ 2021 með

athugasemdafresti til _____ 2021. Auglýsing um gildistöku

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

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

Reitur 13

Kársnes Kópavogur

Skýringaruppdráttur

Vinnslutillaga að breyttu deiliskipulagi

DRÖG

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

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

Blaðastærð: A1

All Rights Reserved Atelier arkitektar

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

Skal sott at '0000000000' dags: 10.11.2026