

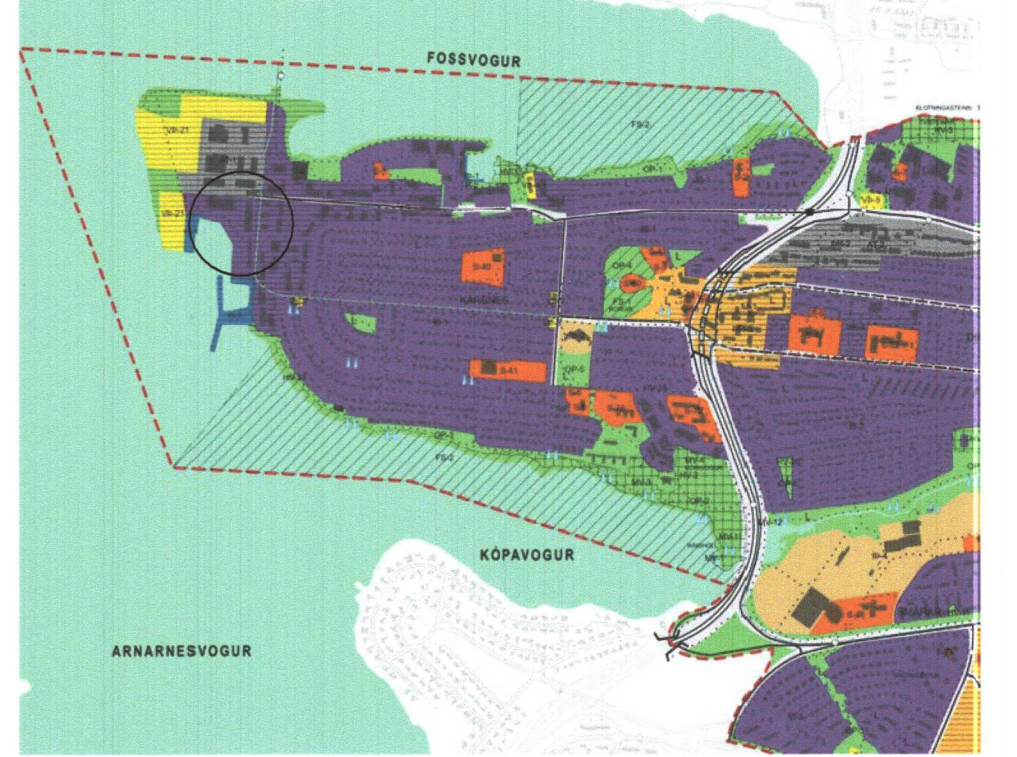


Kársneshöfn, Kópavogi

Bakkabraut 2 og 4, Bryggjuvör 1, 2 og 3 og Þinghólsbraut 77 og 79

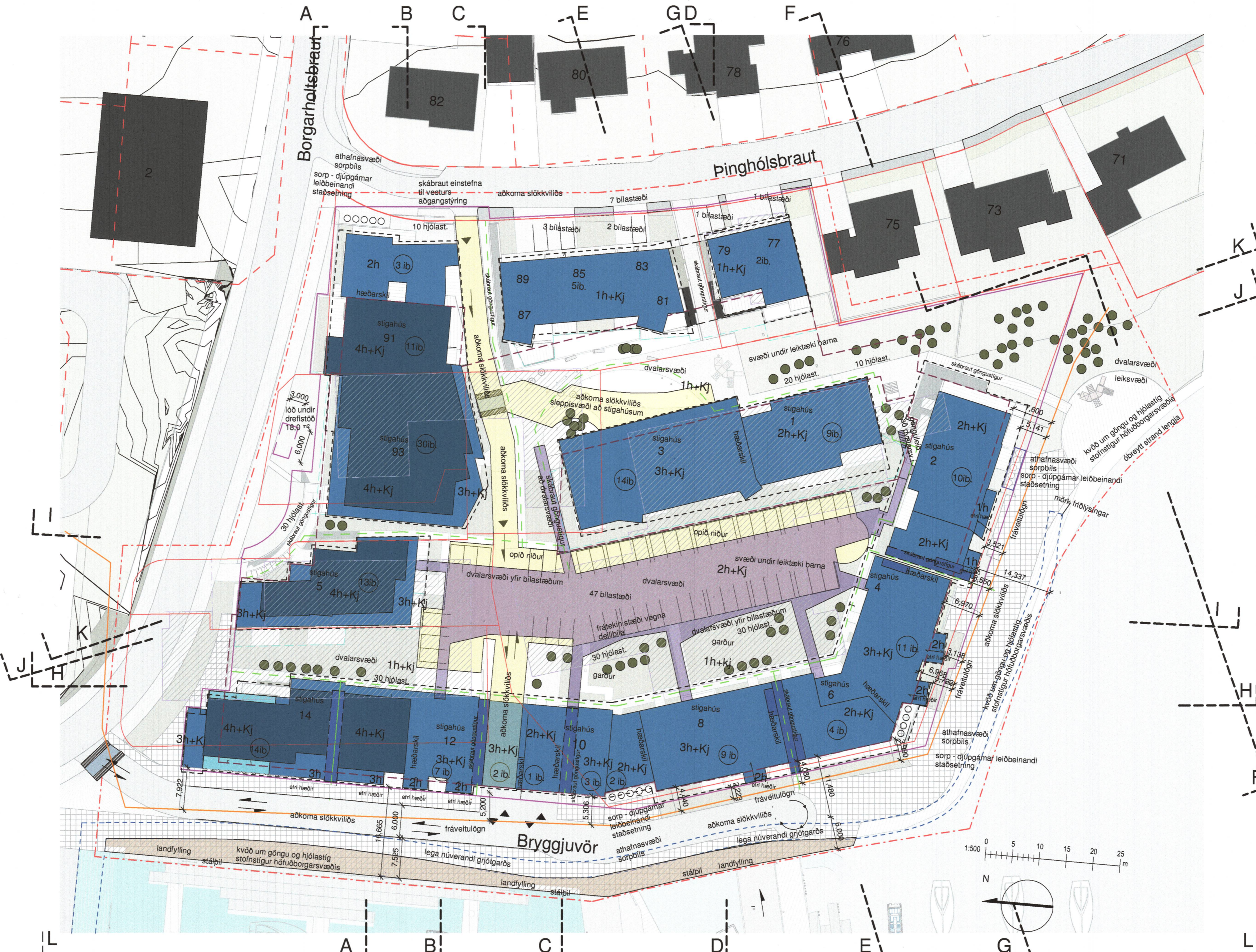
(svæði 13), breytt deiliskipulag.

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



SKÝRINGAR BREYTT DEILISKIPULAG

- Legend for the development plan showing symbols for building types, parking, and other features.



6. Skipulags- og byggingarkímálar: 6.1. Húsaerö og starfsemi. Lagt er til að reisa íbúðarbyggingar/fjölbýlishús, raðhús, þarhús, ásamt bílagæmslu og geymslu í kjallara. Einnig er lagt til að reisa upphækkabán innangöng á vesturhluta lóðanna.

6.2. Íbúðastærðir og gæði íbúða. Íbúðir á lóðinni eru misstórar og þannig ætlað að stúla að fjölbreytlika í samsetningu íbúða. Eftirfarandi stærðir eru til viðmiðunar og mibást við bruttó flatarmál án geymslu: 1 herbergja íbúðir frá ca 35-50 m²

6.3. Byggingarreglur. Byggingarreglur, lágréttir og lóðréttir eru sýndir á uppráttum og skulu allir megin hlutar byggingar rúmast innan þeirra, bæði A, B og C. Allar hámarkshæðir bygginga koma fram á uppráttum/snéðingum. Hæðarkortar K eru leiðbeinandi og verður náðan kveðið um þá á hæðarlóðum.

6.4. Byggingarreglur. Byggingarreglur, lágréttir og lóðréttir eru sýndir á uppráttum og skulu allir megin hlutar byggingar rúmast innan þeirra, bæði A, B og C. Allar hámarkshæðir bygginga koma fram á uppráttum/snéðingum. Hæðarkortar K eru leiðbeinandi og verður náðan kveðið um þá á hæðarlóðum.

6.5. Útlit og yfirbragð byggingar. Útlit og yfirbragð bygginga skal taka mið af meðfylgjandi skýringaruppráttum sem fylgja með breyttu deiliskipulagi. Heimilt verður þó að minnka eða fækka upptrotum til að hagræða við uppsettu eða aðra uppbyggingu húsa.

6.6. Akkómur/ingangar í byggingar. Akkómur/ingangar verður þó að hafa skilgreind þegar byggingarmörkin er lögð til byggingarhluta. Akkómur/ingangar verður þó að hafa skilgreind þegar byggingarmörkin er lögð til byggingarhluta.

Byggingarmagn bílajakjallara hámark. B-rými kj. 3.800,0 m² B-rými skábraut 425,0 m² skábraut. Byggingarreglur Stígahús Bryggjuvör 1-3. Fjölbýlishús 2 og 3 hæðir með 23 íbúðum. Tvö lyftu og stíghús skulu vera staðsett innan reitsins.

Byggingarmagn hámark. A-rými kj. 270,0 m² A-rými ofn. 1.750,0 m² B-rými 280,0 m². Byggingarreglur Stígahús Bryggjuvör 4-6. Fjölbýlishús 2 og 3 hæðir auk kjallara með 15 íbúðum. Tvö lyftu og stíghús skulu vera staðsett innan reitsins.

Byggingarmagn hámark. A-rými kj. 270,0 m² A-rými ofn. 1.750,0 m² B-rými 280,0 m². Byggingarreglur Stígahús Bryggjuvör 8-10. Fjölbýlishús 2 og 3 hæðir auk kjallara með 17 íbúðum. Tvö lyftu og stíghús skulu vera staðsett innan reitsins.

Byggingarmagn hámark. A-rými kj. 340,0 m² A-rými ofn. 2.150,0 m² B-rými 360,0 m². Byggingarreglur Stígahús Bryggjuvör 12-14. Fjölbýlishús 3 og 4 hæðir (inndregin 4 hæð) auk kjallara, með 21 íbúðum. Tvö lyftu og stíghús skulu vera staðsett innan reitsins.

Byggingarmagn hámark. A-rými kj. 200,0 m² A-rými ofn. 1.800,0 m² B-rými 200,0 m². Byggingarreglur Stígahús Bryggjuvör 2. Fjölbýlishús 2 hæðir auk kjallara með 10 íbúðum. Tvö lyftu og stíghús mega vera staðsett innan reitsins.

Byggingarmagn hámark. A-rými kj. 200,0 m² A-rými ofn. 1.800,0 m² B-rými 200,0 m². Byggingarreglur Stígahús Bryggjuvör 2. Fjölbýlishús 2 hæðir auk kjallara með 10 íbúðum. Tvö lyftu og stíghús mega vera staðsett innan reitsins.

Byggingarmagn hámark. A-rými kj. 300,0 m² A-rými ofn. 1.150,0 m² B-rými 235,0 m². Byggingarreglur Stígahús Bryggjuvör 2. Fjölbýlishús 2 hæðir auk kjallara með 10 íbúðum. Tvö lyftu og stíghús mega vera staðsett innan reitsins.

Byggingarmagn hámark. A-rými kj. 300,0 m² A-rými ofn. 1.150,0 m² B-rými 235,0 m². Byggingarreglur Stígahús Bryggjuvör 2. Fjölbýlishús 2 hæðir auk kjallara með 10 íbúðum. Tvö lyftu og stíghús mega vera staðsett innan reitsins.

Byggingarmagn hámark. A-rými kj. 350,0 m² A-rými ofn. 2.700,0 m² B-rými 350,0 m². Byggingarreglur Stígahús Bryggjuvör 2. Fjölbýlishús 2 hæðir auk kjallara með 10 íbúðum. Tvö lyftu og stíghús mega vera staðsett innan reitsins.

Byggingarmagn hámark. A-rými kj. 350,0 m² A-rými ofn. 2.700,0 m² B-rými 350,0 m². Byggingarreglur Stígahús Bryggjuvör 2. Fjölbýlishús 2 hæðir auk kjallara með 10 íbúðum. Tvö lyftu og stíghús mega vera staðsett innan reitsins.

Byggingarmagn hámark. A-rými kj. 350,0 m² A-rými ofn. 2.700,0 m² B-rými 350,0 m². Byggingarreglur Stígahús Bryggjuvör 2. Fjölbýlishús 2 hæðir auk kjallara með 10 íbúðum. Tvö lyftu og stíghús mega vera staðsett innan reitsins.

Byggingarmagn hámark. A-rými kj. 350,0 m² A-rými ofn. 2.700,0 m² B-rými 350,0 m². Byggingarreglur Stígahús Bryggjuvör 2. Fjölbýlishús 2 hæðir auk kjallara með 10 íbúðum. Tvö lyftu og stíghús mega vera staðsett innan reitsins.

Byggingarmagn hámark. A-rými kj. 350,0 m² A-rými ofn. 2.700,0 m² B-rými 350,0 m². Byggingarreglur Stígahús Bryggjuvör 2. Fjölbýlishús 2 hæðir auk kjallara með 10 íbúðum. Tvö lyftu og stíghús mega vera staðsett innan reitsins.

Byggingarmagn hámark. A-rými kj. 350,0 m² A-rými ofn. 2.700,0 m² B-rými 350,0 m². Byggingarreglur Stígahús Bryggjuvör 2. Fjölbýlishús 2 hæðir auk kjallara með 10 íbúðum. Tvö lyftu og stíghús mega vera staðsett innan reitsins.

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

Main text area containing detailed regulations, descriptions of building types, and specific rules for different blocks and areas.

ATELIER ARKITEKTA síf. Blóm Skiptastofa er arkitekt hljóðmyndun og skýringarmyndun (tölubú) Notast skal við umhverfisvæn og endringaröð byggingarreglur skv. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal á jafnaðri hátt og hafa áhrif á umhverfið.

Dgs: 30-03-2022 Br: 07-12-2022 tr: 002

Samtals ofn ni. 18.810,0 m² nhl. 1.38 B-rými ofn. 2.385,0 m² Samtala A-B rými ofn. ni. 21.195,0 m² nhl. 1.53

Byggingarmagn bílajakjallara B-rými bílajakjallari kj. 3.800,0 m² Samtala A-B rými ofn. ni. 24.995,0 m² nhl. 1.81 B-rými skábraut 425,0 m² B-rými skábraut 425,0 m²

7.0 Skili á upprætti: Leggia skal byggingarform fyrir skipulagsráðs til afgreiðslu áður en aðalteikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúa. Viðmið hér að neðan sem tengjast lýðheiti, hagskvæmni og umhverfisvæn og endringaröð byggingarreglur skv. byggingarreglugerð. Form og útlit húsa skal á jafnaðri hátt og hafa áhrif á umhverfið.

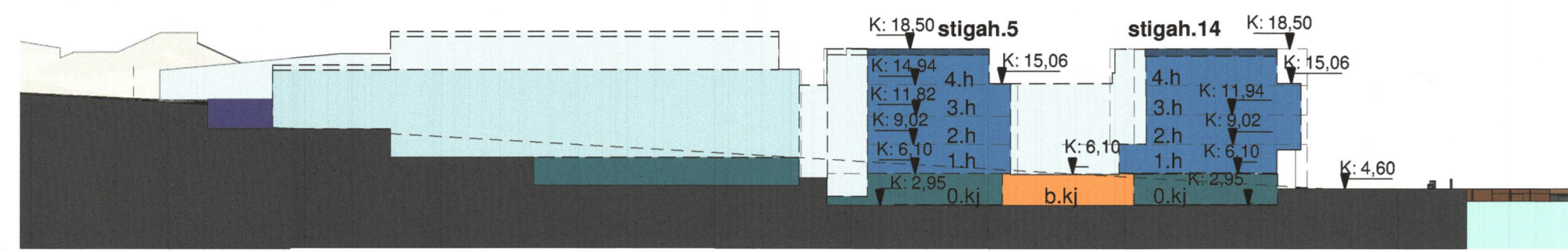
8.1 Meilbúðir sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreglur húss og einn fremur fjölda bílplássanna á lóð og kvæði einhverjar. Hæðarlóðir sýna hæðarlóð (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem sýni að góðu eða innkrýslu (K), gangastíttarhlöð og gólfhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarmörk á mörku lóð (L). Hæðarlóðir sýna lígu og hæð (botnkota) framfarirhlöð (S). Sá fyrri er gerður að lóðastærð og hæðarlóð í deiliskipulagi getur breyst við gæði hærðar og meðlita.

8.2 Skilubreytingar og nánari útfærsla deiliskipulagsins. 8.1 Meilbúðir sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreglur húss og einn fremur fjölda bílplássanna á lóð og kvæði einhverjar. Hæðarlóðir sýna hæðarlóð (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem sýni að góðu eða innkrýslu (K), gangastíttarhlöð og gólfhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarmörk á mörku lóð (L). Hæðarlóðir sýna lígu og hæð (botnkota) framfarirhlöð (S). Sá fyrri er gerður að lóðastærð og hæðarlóð í deiliskipulagi getur breyst við gæði hærðar og meðlita.

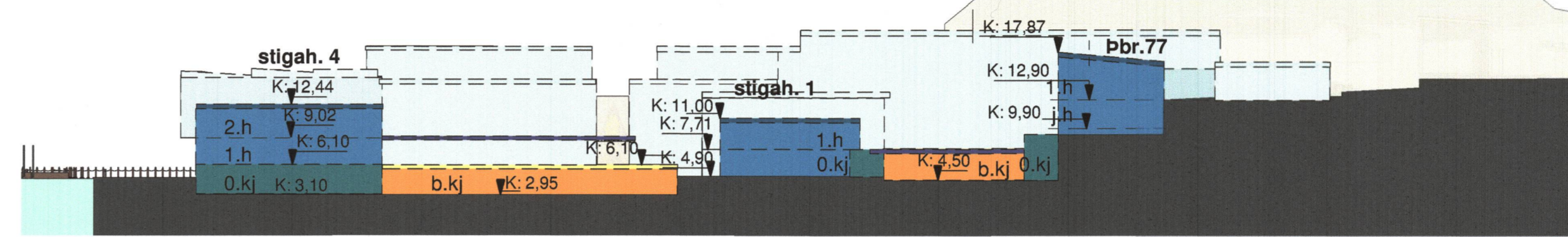
8.3 Skilubreytingar og nánari útfærsla deiliskipulagsins. 8.1 Meilbúðir sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreglur húss og einn fremur fjölda bílplássanna á lóð og kvæði einhverjar. Hæðarlóðir sýna hæðarlóð (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem sýni að góðu eða innkrýslu (K), gangastíttarhlöð og gólfhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarmörk á mörku lóð (L). Hæðarlóðir sýna lígu og hæð (botnkota) framfarirhlöð (S). Sá fyrri er gerður að lóðastærð og hæðarlóð í deiliskipulagi getur breyst við gæði hærðar og meðlita.

8.4 Skilubreytingar og nánari útfærsla deiliskipulagsins. 8.1 Meilbúðir sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreglur húss og einn fremur fjölda bílplássanna á lóð og kvæði einhverjar. Hæðarlóðir sýna hæðarlóð (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem sýni að góðu eða innkrýslu (K), gangastíttarhlöð og gólfhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarmörk á mörku lóð (L). Hæðarlóðir sýna lígu og hæð (botnkota) framfarirhlöð (S). Sá fyrri er gerður að lóðastærð og hæðarlóð í deiliskipulagi getur breyst við gæði hærðar og meðlita.

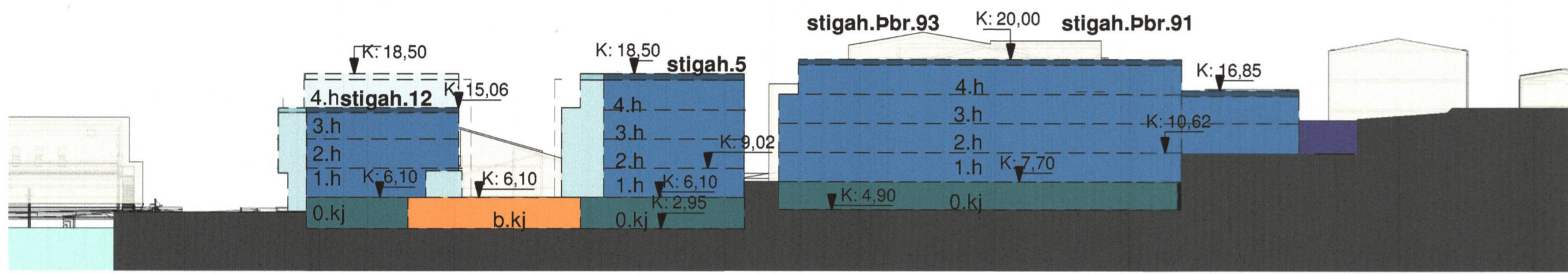
8.5 Skilubreytingar og nánari útfærsla deiliskipulagsins. 8.1 Meilbúðir sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreglur húss og einn fremur fjölda bílplássanna á lóð og kvæði einhverjar. Hæðarlóðir sýna hæðarlóð (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem sýni að góðu eða innkrýslu (K), gangastíttarhlöð og gólfhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarmörk á mörku lóð (L). Hæðarlóðir sýna lígu og hæð (botnkota) framfarirhlöð (S). Sá fyrri er gerður að lóðastærð og hæðarlóð í deiliskipulagi getur breyst við gæði hærðar og meðlita.



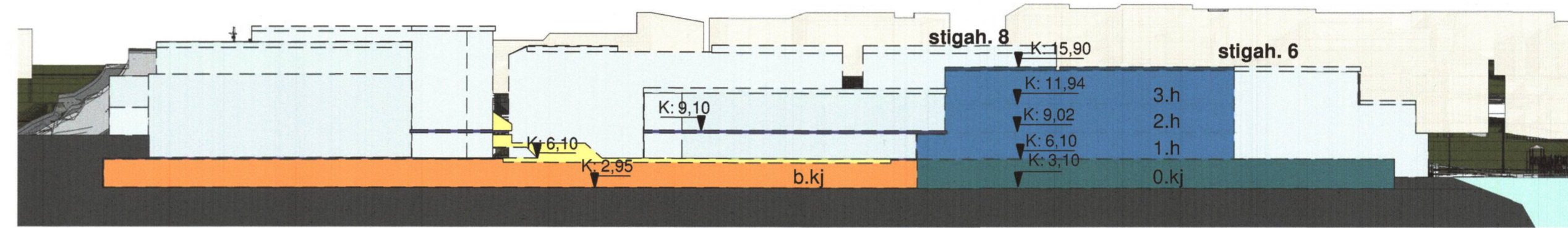
snið A  
1 : 500



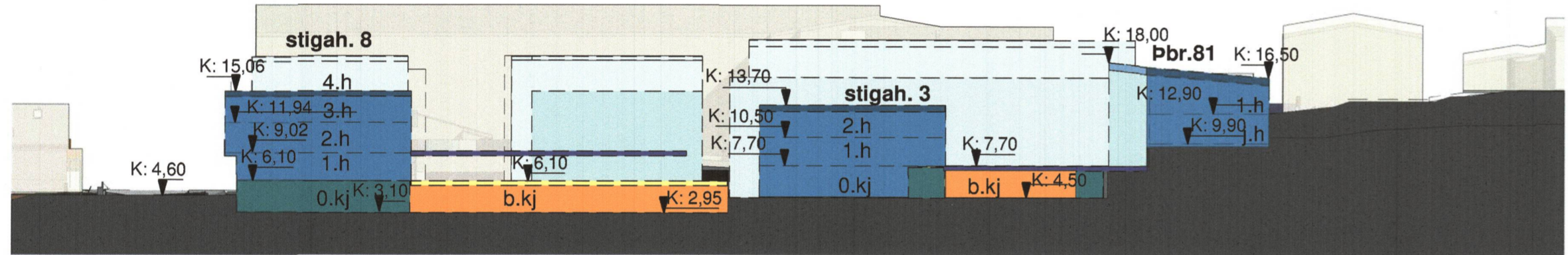
snið G  
1 : 500



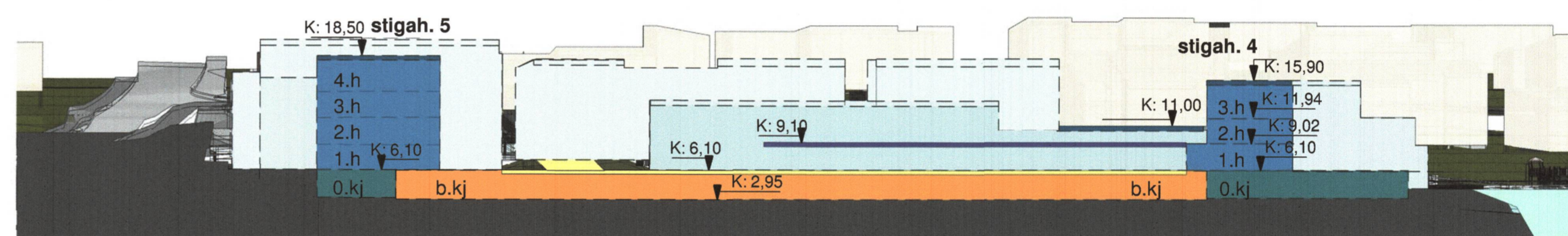
snið B  
1 : 500



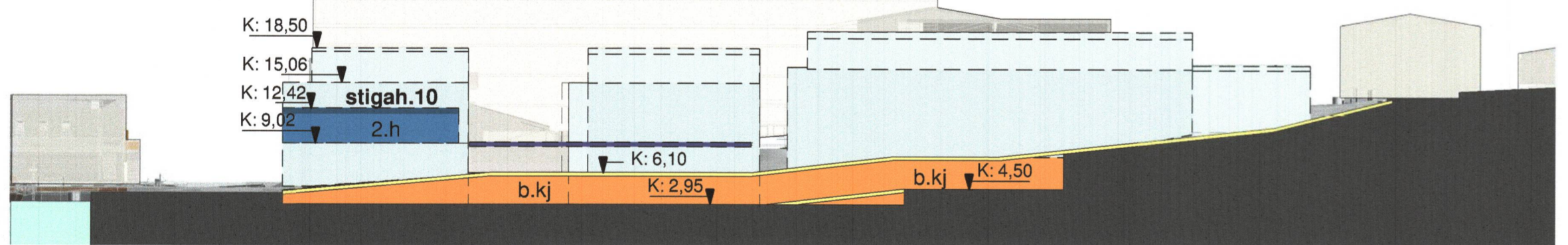
snið H  
1 : 500



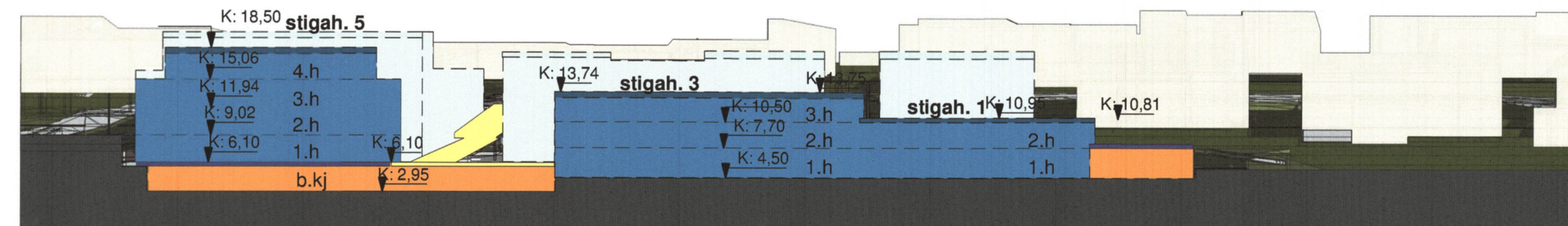
snið C  
1 : 500



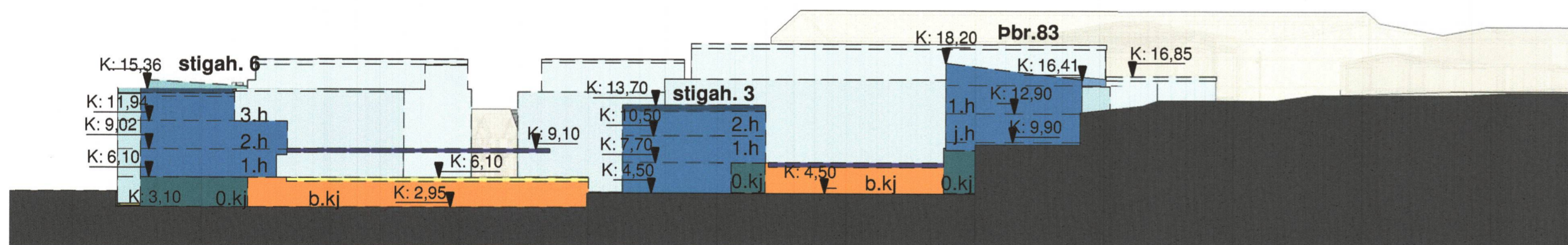
snið I  
1 : 500



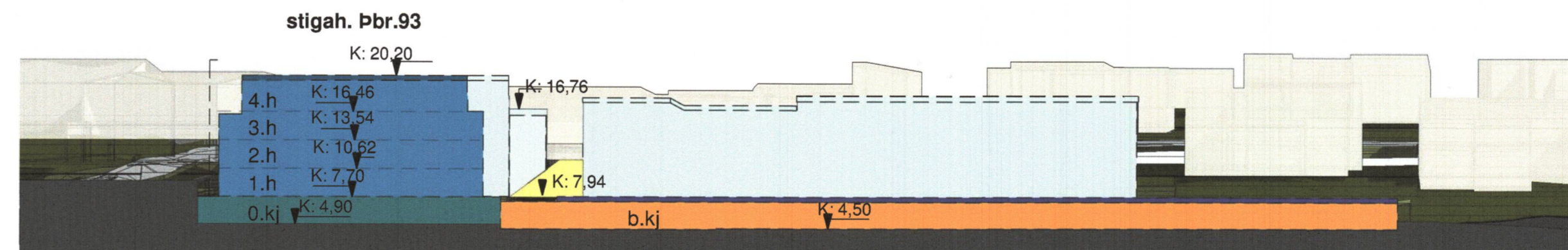
snið D  
1 : 500



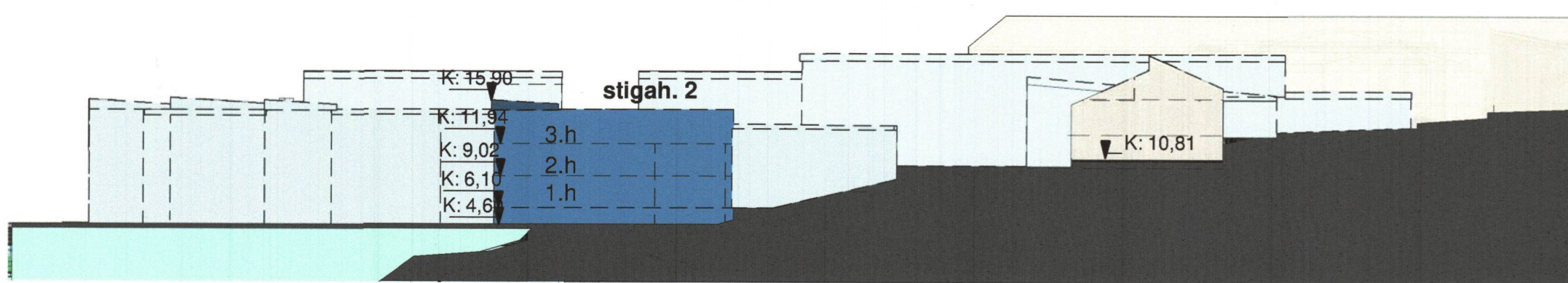
J  
1 : 500



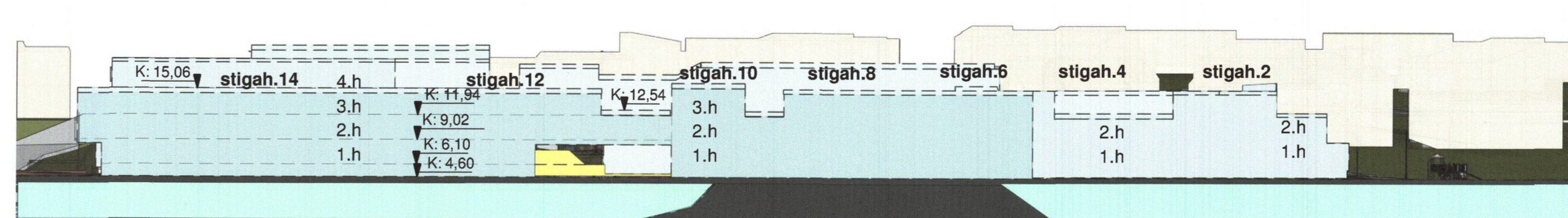
snið E  
1 : 500



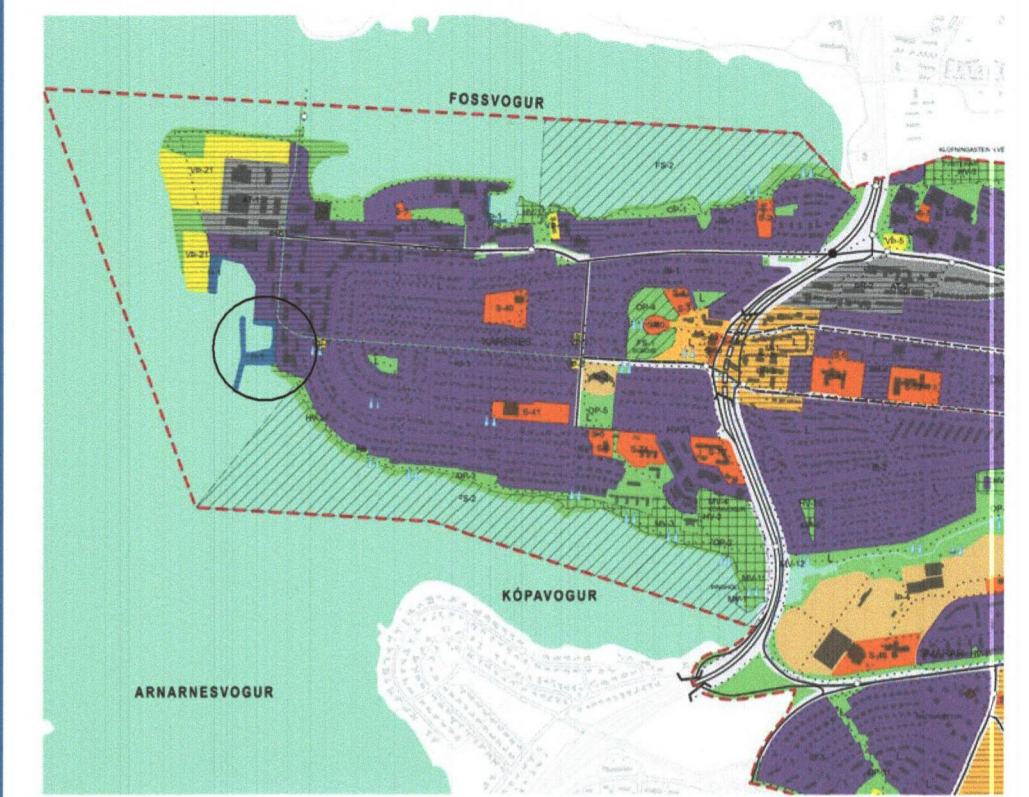
snið K  
1 : 500



Sniðmynd F hæðarlega Þinghólsbraut 75  
1 : 500



snið L  
1 : 500



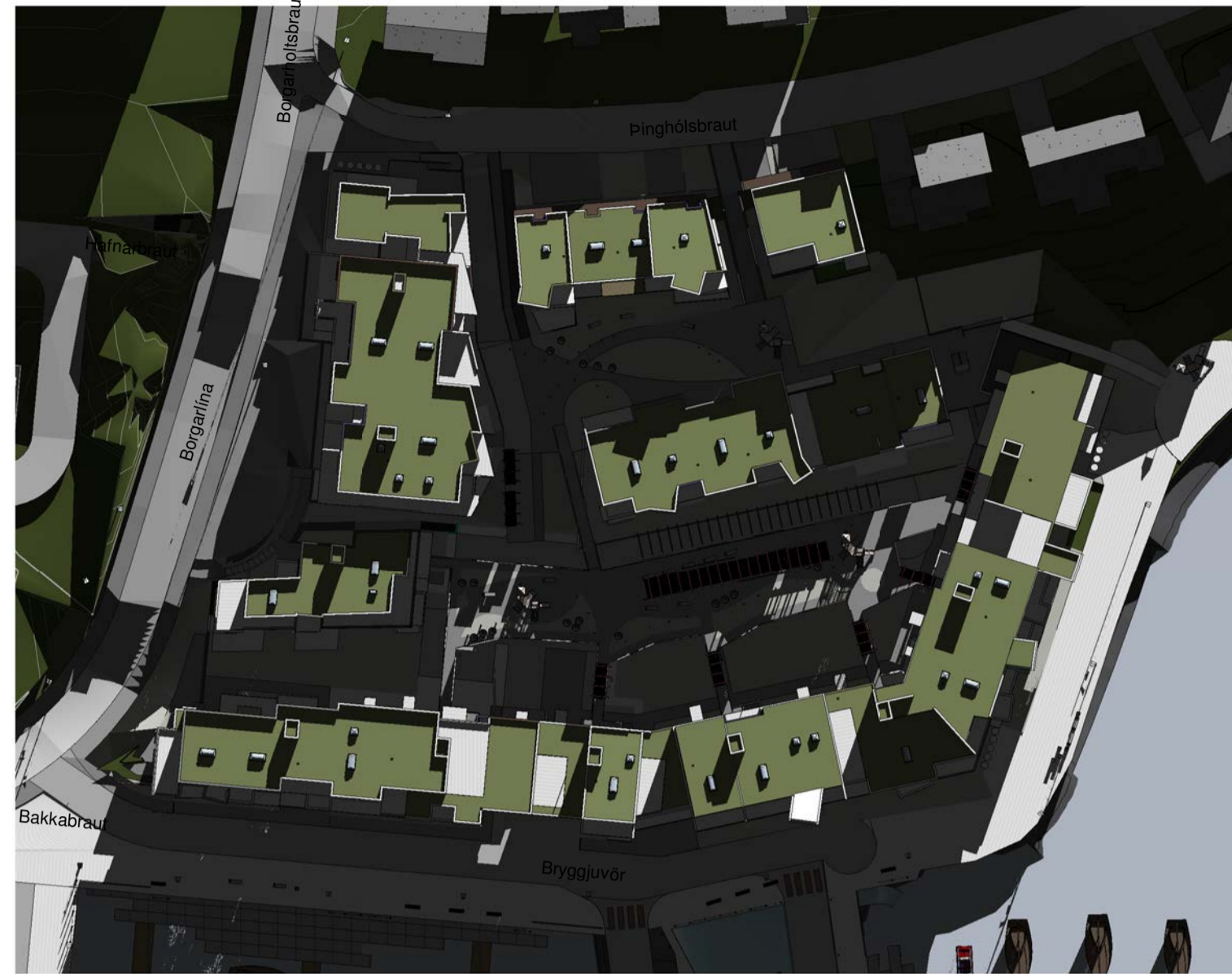
SKÝRINGAR BREYTT DEILISKIPULAG

	Mörk deiliskipulagssvæðis		Blakjallari
	Núverandi lóðarmörk		Löðréttur byggingarreitir neðanjarðar
	Byggingarreitir til scop-djúpgátanna		Afmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í fjar
	Breytt lóðarmörk		Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í nær
	Ytri byggingarreitir		Græn svæði
	Byggingarreitir kjallara		Bátaskýli aðstaða skáta
	Löðrét skipting hæða		Hellulögn Leibbeinandi lega stiga
	Bilastæði		Trjágröður staðsetning leiðbeinandi
	Sémotaleitir 2.hæð		Umferð
	Heimilt niðurrif		Inn-útkeyrsla
	Innri byggingarreitir nýbygginga		Upphækkuð hjóla-, göngu- og hraðhindrun frævelög
	Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga		Inngarður ofan við bilastæði ofanjarðar
	Mannistofna efri hæða		lega núverandi grjótgárgar landfylling hjólastígur
	Núverandi byggingar		bilastæði ofanjarðar, skábrautir

**ATELIER ARKITEKTA sif.**  
 Björn Skaptason arkitekt tel.  
 Bógafun 3 sími 5686600  
 KÍ 450913-0650 gem 6968977  
 netfang bjorn@atelier.is

Dgs: 30-03-2022 Br: 07-12-2022  
 trn: 003

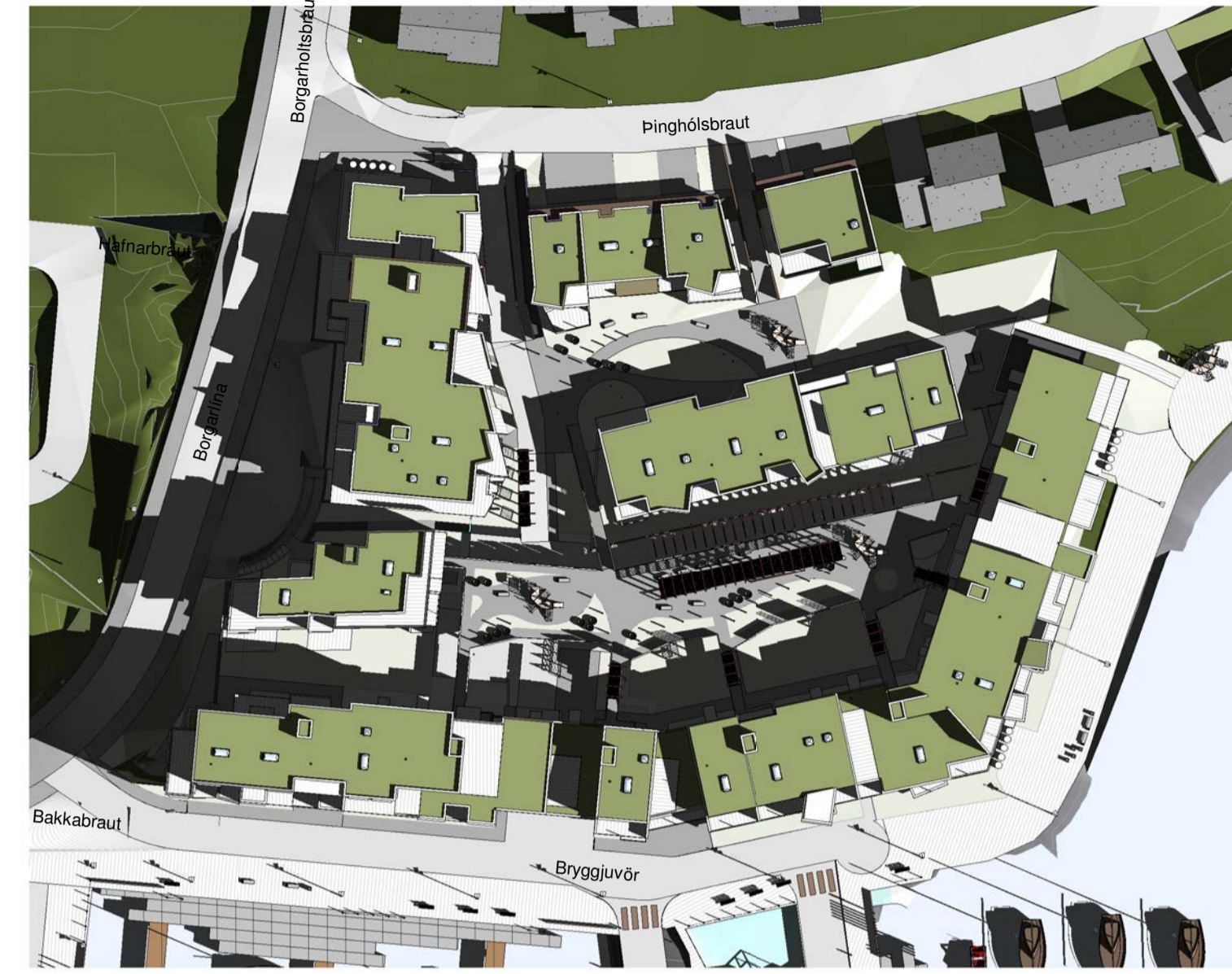
All Rights Reserved/Auður Kristinsdóttir



9 fyrir hádegi 20.mars



12 á hádegi 20.mars



3 eftir hádegi 20. mars



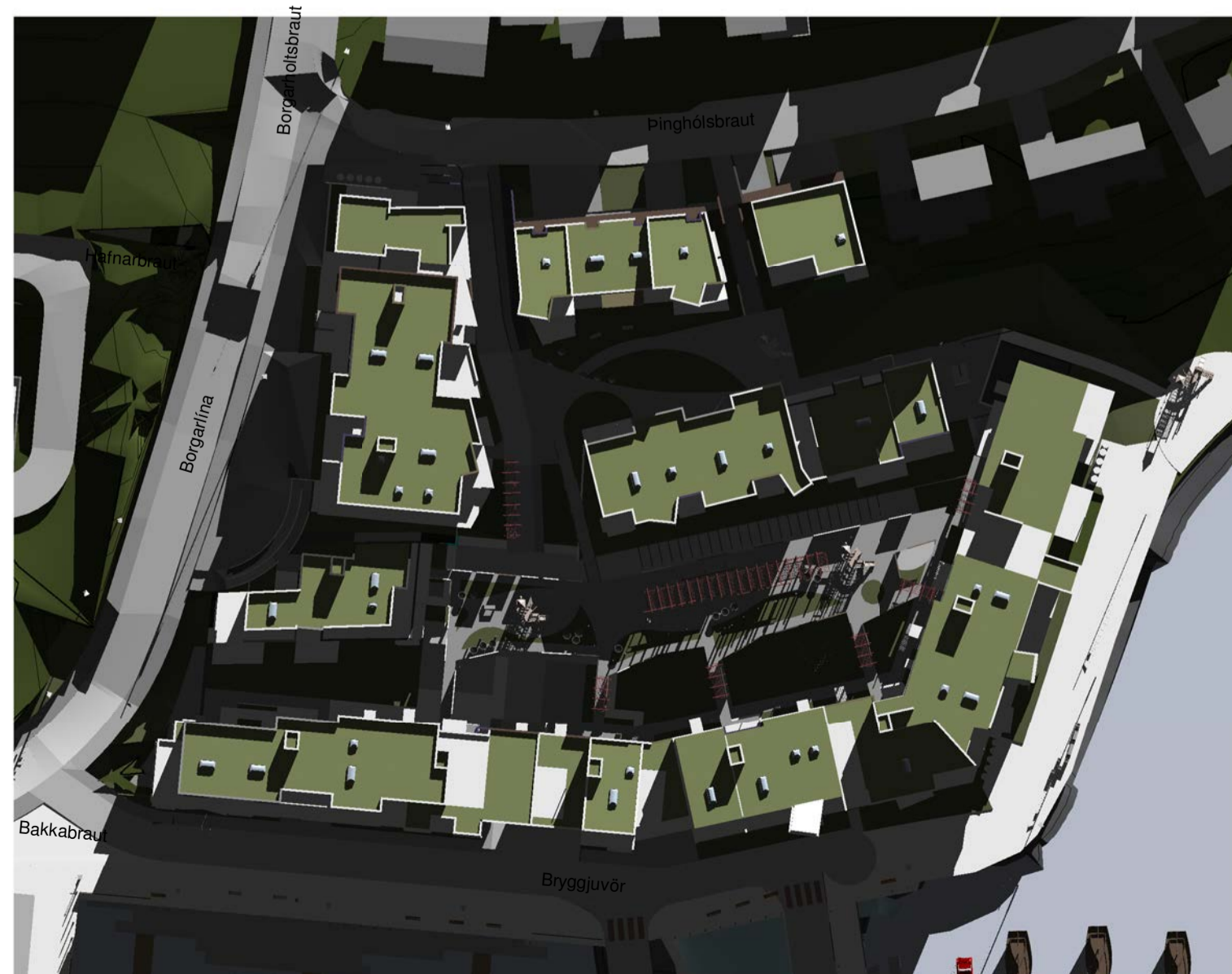
9 fyrir hádegi 21.júní



12 á hádegi 21. júní



3 eftir hádegi 21.júní



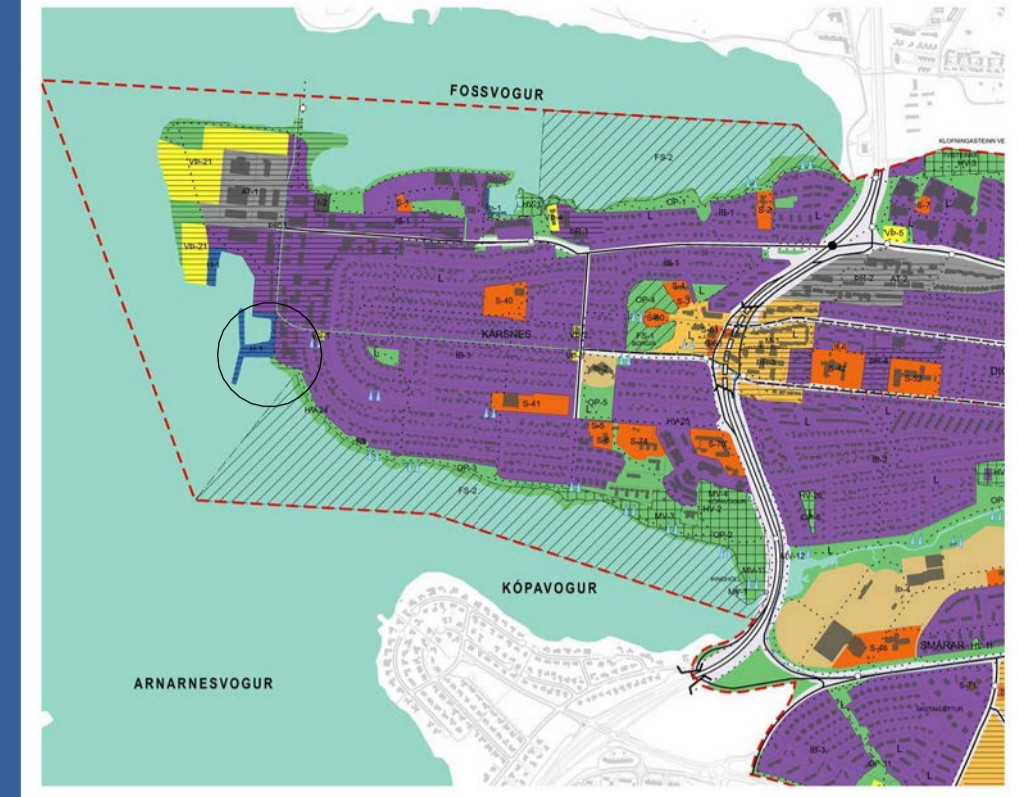
9 fyrir hádegi 22.september



12 á hádegi 22 september



3 eftir hádegi 22.september



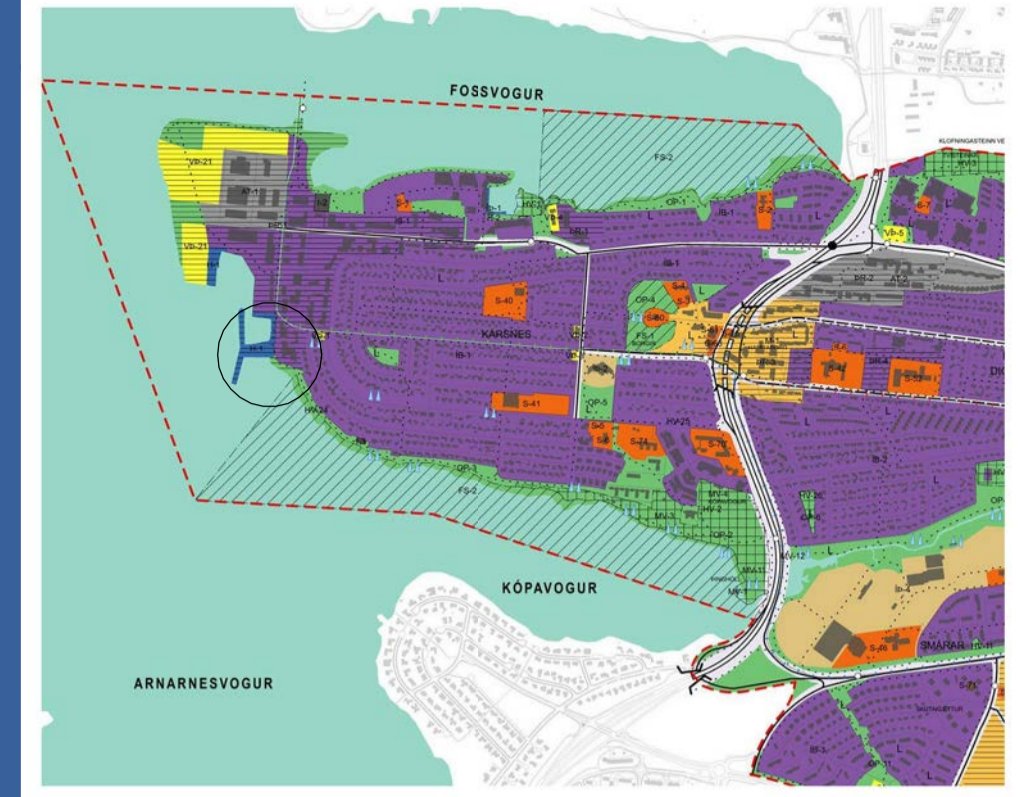
**SKÝRINGAR BREYTT DEILISKIPULAG**

	Mörk deiliskipulagssvæðis		Bilakjallari
	Núverandi lóðarmörk		Löðréttur byggingarreitir ofanjarðar
	Byggingarreitir / sorp-djúpgama		Afmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í fjar
	Breytt lóðarmörk		Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í nær
	Ytri byggingarreitir		Græn svæði
	Byggingarreitir kjallara		Bátaskýli aðstaða skáta
	Löðrétt skipting hæða		Heilluögn Leiðbeinandi lega stíga
	Bilastaði		Trjágróður stásetning leiðbeinandi
	Sémtalflétir 2.hæð		Umferð
	Heimilt niðurrif		Inn-útkeyrsla
	innri byggingarreitir nýbygginga		Upphækkuð hjóla-, gönguleið, hraðahindrun fraveitulegn
	Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga		inngarður ofan við bilastaði ofanjarðar
	Mænisstefna efri hæða		lega núverandi grjótarbás landfylling hjólastígur
	Núverandi byggingar		bilastaði ofanjarðar, skábrautir

Skuggavarp

**ATELIER ARKITEKTA slf.**  
 Björn Skaptason arkitekti fsi  
 Bogartún 3 sími 5686690  
 kt.420913-0650 gam 6969377  
 netfang bjorn@atelier.is

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



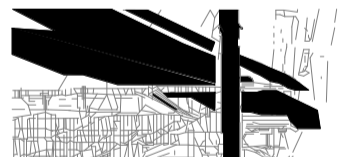
SKÝRINGAR BREYTT DEILISKIPULAG

	Mörk deiliskipulagssvæðis		Bilakjallari
	Núverandi löðarmörk		Löðréttur byggingarreitur neðanjarðar
	Byggingarreitur / sorp-djúpgáma		Afmörkun útlitis nýbygginga sem ekki er sneiðt í fjar
	Breytt löðarmörk		Byggingarreitur efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneiðt í nær
	Ytri byggingarreitur		Græn svæði
	Byggingarreitur kjallara		Bátaskýli aðstæða skáta
	Löðrétt skipting hæða		Heilluögn Leiðbeinandi lega stíga
	Bilastæði		Triágróður stöðsetning leiðbeinandi
	Sérmataleitr 2.hæð		Umferð
	Heimilt niðurrif		Inn-útkerstla
	Innri byggingarreitur nýbygginga		Ljphækkub hjóla-, göngu- og hraðhindrun fráveituluön
	Byggingarreitur efstu hæða nýbygginga		Inngarður ofan við bilastæði ofanjarðar
	Mænisstefna efri hæða		lega núverandi grjótarðs landfylling hjólastígur
	Núverandi byggingar		bilastæði ofanjarðar, skábrautir

Skýringaruppdráttur



ATELIER ARKITEKTA slf.  
Björn Skaptason arkitekt ísl  
Bogartún 3 sími 5686680  
Kl. 40013-0650 gam 6969977  
netfang bjorn@atelier.is



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

tnr: 005



SKÝRINGAR SKÝRINGARMYND

- Nýbygging
- Bilastæði/skábrautir
- Hjól og vagnar
- Göngustígar / garður 2.hæð
- Græn svæði
- Hjólstæði



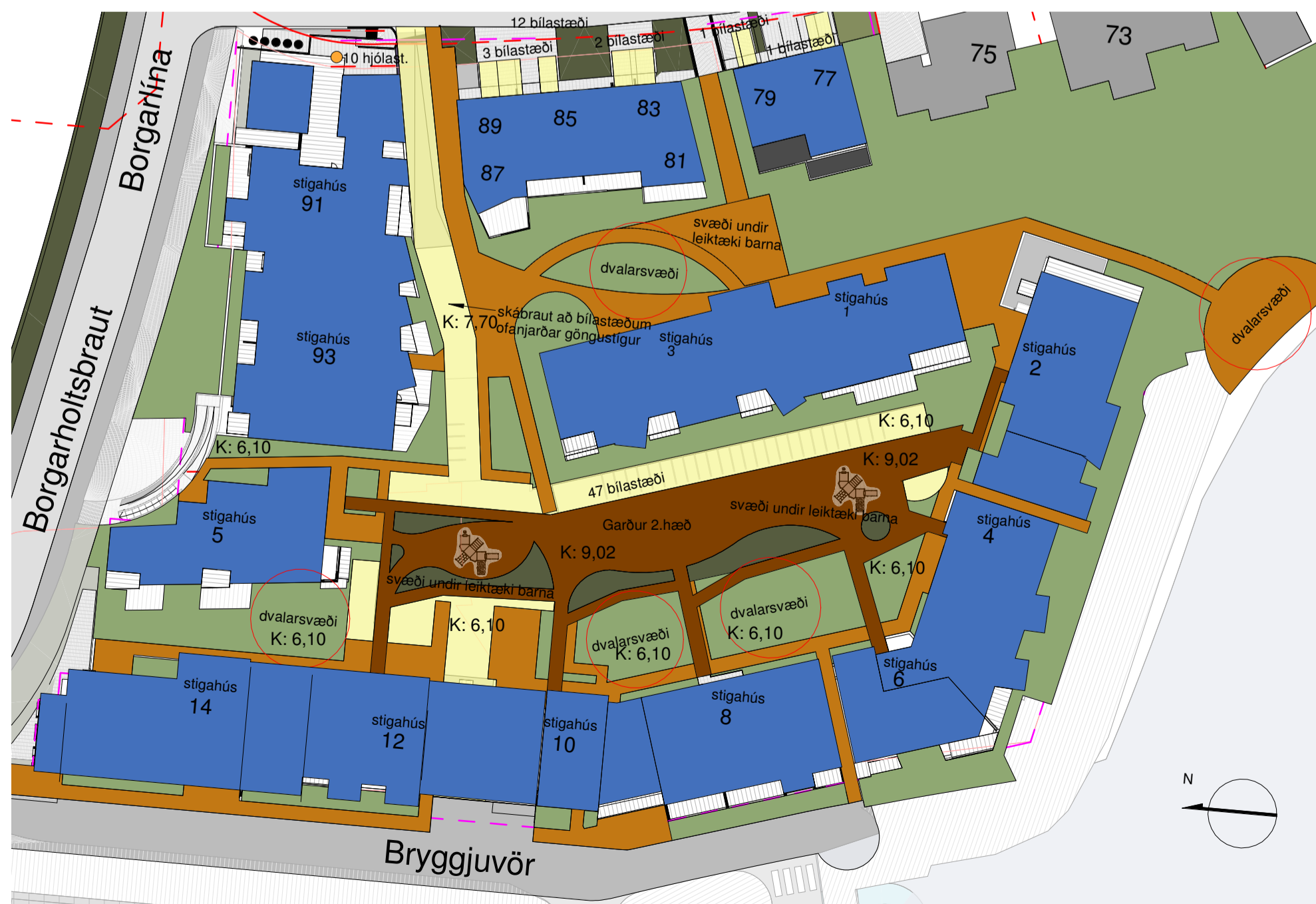
Skýringarmynd - kjallari, neðri og efri hluti bílakjallara/skábrautir



- Nýbygging
- Bilastæði/skábrautir
- Hjól og vagnar
- Göngustígar / garður 2.hæð
- Græn svæði
- Hjólstæði



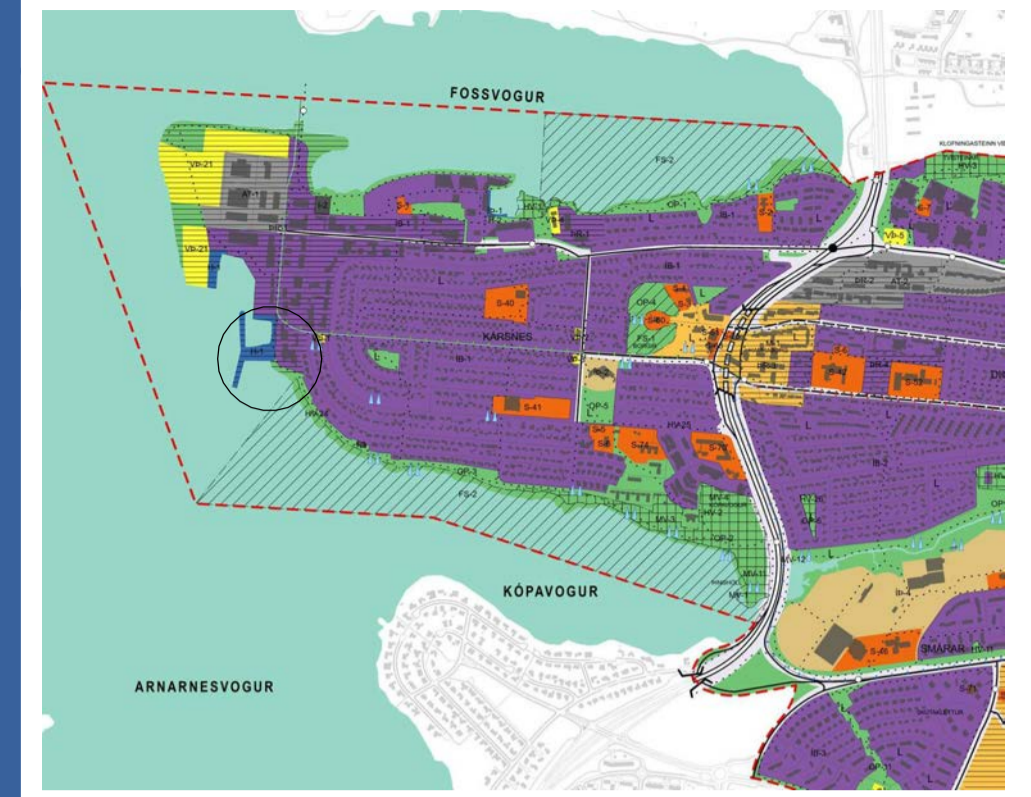
Skýringarmynd - 1.hæð, bílast. ofanjarðar/gögnust./dvalarsv.



- Nýbygging
- Bilastæði/skábrautir
- Hjól og vagnar
- Göngustígar / garður 2.hæð
- Græn svæði
- Hjólstæði



Skýringarmynd - 2.hæð, garður/gögnustígar/dvalarsvæði



SKÝRINGAR BREYTT DEILISKIPULAG

- |   |   |
|---|---|
| <span style="border-bottom: 1px dashed red; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Mörk deiliskipulagssvæðis   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bílakjallari  |
| <span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Núverandi löðarmörk  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Löðréttur byggingarreitir neðanjarðar                      |
| <span style="border-bottom: 1px solid purple; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Byggingarreitir / f. sopp-djúppáma                                      | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Afmörkun útlits nýbygginga sem ekki er snelli í ljós       |
| <span style="border-bottom: 1px solid pink; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Breytt löðarmörk  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: teal; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga sem ekki er snelli í ljós |
| <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Ytri byggingarreitir  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Græn svæði   |
| <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Byggingarreitir kjallara  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: cyan; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bátaskýli aðstæða skáta   |
| <span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Löðrétt skipting hæða  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Heilluögn Leibéinandi lega stíga                                |
| <span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Bilastæði  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px; border-radius: 50%;"></span> Trjágróður stöðsetning leibéinandi     |
| <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Sérmataleitir 2.hæð   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: black; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Umferð   |
| <span style="border-bottom: 1px solid purple; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Heimilt niðurrif  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: black; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Inn-útkerstla  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Inni byggingarreitir nýbygginga           | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Upphækkub hjóla-, göngu- og hraðhindrun fráveitluögn       |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Inngarður ofan við bilastæði ofanjarðar                       |
| <span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Mænisstefna efri hæða  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: grey; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Lega núverandi grjótgarðs landfylling hjólstígar                |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Núverandi byggingar                     | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bilastæði ofanjarðar, skábrautir                              |

Skýringaruppdráttur

**ATELIER ARKITEKTA slf.**  
 Björn Skaptason arkitekti fsi  
 Bogartún 3 sími 5886690  
 kt.45013-0550 gam 6969377  
 netfang bjorn@atelier.is

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

tnr: 006