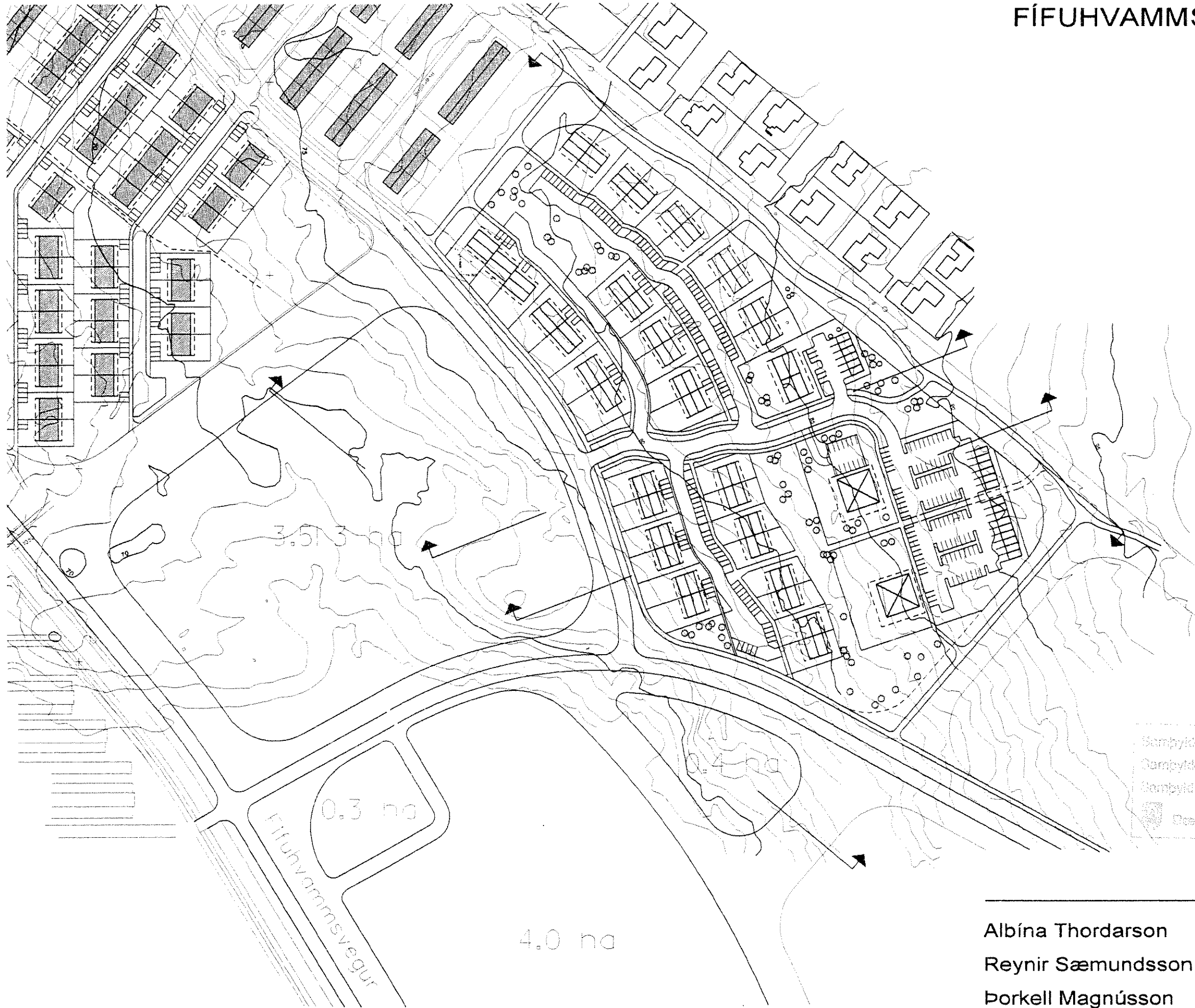


FÍFUHVAMMSLAND Í KÓPAVOGI
SALIR: REITUR 1



GREINARGERÐ

sp. 4.7.97
Alfante

Samþykkt í skipanagættinni 13.05.1997
Samþykkt í bæjarráði
Samþykkt í bæjarstjórn 27.05.1997
Deildarvæðing Kópavogis
maí 1997



Albína Thordarson arkitekt faí Teiknistofa
Reynir Sæmundsson arkitekt faí Víðihlíð 45
Þorkell Magnússon arkitekt faí s: 5888630

DEILISKIPULAG Á REIT 1 Í SÖLUM Í FÍFUHVAMMSLANDI.

1. STÆRD OG AFMÖRKUN REITSINS.

Deiliskipulagssvæðið í Sölum, reitur 1, sem þessi greinargerð fjallar um, liggur milli Hvammsvegar í suðri og ónefndrar götu (Leirdalsvegur) í suðaustri annars vegar, en hins vegar opinna svæða með göngustígum og reiðstígum í vestri og norðri. Á opna svæðinu norðan við reit 1 eru bæjarmörk Kópavogs. Í austri er opið svæði með göngustíg, sem aðskilur næsta byggingarsvæði, reit 6 í Sölum.

Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 121 íbúðum. Íbúafjöldi er áætlaður um það bil 400 og nýtingarhlutfallið er 0,4. Stærð svæðisins er 4,8 ha og landhalli er í vestur.

Í vesturhluta reitsins er gert ráð fyrir opnu leiksvæði fyrir þá byggð sem er austan safngötunnar inn á deiliskipulagssvæðið en í austurhluta reitsins sunnan við háhýsin er opið leiksvæði fyrir byggðina austan safngötunnar. Göngustígar tengja opnu svæðin við göngustígakerfi Kópavogs.

2. FYRIRHUGAÐ BYGGINGARLAND.

Frá byggingarlandinu er fallett útsýni allt frá Álftanesi í suðaustri, yfir Arnarnesvog, Kópavog, Fossvog, Seltjarnarnesið, Reykjavík og Snæfellsjökul, allt til Esju í norðri. Leitast hefur verið við að tryggja sem flestum hlutdeild í útsýninu.

Melar og holtagróður er ríkjandi á svæðinu. Sérstakar vindmælingar eru ekki til fyrir Fífu Hvammsland. Hins vegar hefur verið tekið mið af vindmælingum í suðurhluta Breiðholts en þar eru suðaustlægir vindar ríkjandi eins og algengt er á þessum slóðum.

3. UMFERÐ.

Aðkoma inn á reit 1 í Sölum er frá Hvammsvegi. Ein safnbraut liggur til norðurs upp í svæðið. Húsagötur liggja frá henni til vesturs og austurs. Húsagöturnar eru 7 metra breiðar með gangstígum beggja vegna, og er gangstígurinn öðru megin 1m á breidd en 2 m hinum megin. Heildarbreidd húsagötu verður því 1m + 7 m + 2 m eða alls 10 metrar. Húsagötur eru allar blindgötur.

Bílastæðum er komið fyrir á einkalóðum parhúsa og raðhúsa. Bílastæði við fjórbylíshúsin eru einnig innan lóðarmarka en kvöð er um gangstíg meðfram bílastæðum inni á lóðum. Bílastæði fjórbylíshúsa og háhýsa eru á sameiginlegum lóðum. Miðað er við 2 bílastæði á hverja íbúð. Við háhýsin er gert ráð fyrir bílskúsrétti fyrir 15 bíla. Gert er ráð fyrir að bílskúrar verði felldir inn í land eins og kostur er. Við háhýsin er auk þess gert ráð fyrir bílageymslurétti fyrir allt að 15 bíla.

4. OPIN SVÆÐI.

Á deiliskipulagssvæðinu eru tvö almenn leiksvæði, annað í vesturhluta og hitt í austurhluta. Vestara leiksvæðið er næst opnu svæði með göngustíg og reiðstíg, en það skilur Lindir frá Sölum. Austara leiksvæðið er milli lóða háhýsanna og fjórbylíshúsanna sunnan þeirra og liggur út að útivistarsvæðinu milli reits 1 og reits 6. Opin svæði, leiksvæði og lóðir skal hanna samtímis og byggingar og skal þar komið fyrir trjám og öðrum gróðri, leiktækjum o.þ.h.

Göngustígar sem liggja milli lóða og út í almenna stígakerfið eru malbikaðir og er breidd þeirra 3 m en breidd malbiks er 2 m.

Hljóðmön er sunnan byggðar næst safnbraut (Leirdalsvegi) en fjarlægð húsa frá götu er 22 m. Hljóðmönin er utan marka deiliskipulagsins.

5. HÚSAGERÐ

Deiliskipulagssvæðið verður byggt parhúsum, raðhúsi, tveggja hæða fjórbylíshúsum, tveimur 6 íbúða fjórbylíshúsum á 3 hæðum og tveimur háhýsum.

Háhýsin eru efst á deiliskipulagssvæðinu og er austara húsið 8 hæðir en hið vestara 10 hæðir. Þeim fylgir byggingaréttur fyrir 15 bílskúra og byggingaréttur fyrir bílageymslu allt að 15 bíla. Þrjár íbúir eru á hverri hæð. Bílskúsréttur fylgir hluta íbúðanna í báðum húsunum, og bílageymsluréttur fylgir hluta íbúða í 10 hæða húsinu.

Tvö þriggja hæða fjórbylíshús eru vestan við háhýsin, norðan við efri húsagötuna í vesturhlutanum. Þeim fylgir bílskúsréttur fyrir 6 bílskúra og fylgir bílskúsréttur hluta íbúðanna í báðum húsunum. Mænistefna er í sömu stefnu og húsagötur.

Tveggja hæða fjórbylíshús án bílskúra eru norðan við efri húsagötuna vestast á vesturhluta svæðisins og einnig norðan við neðri húsagötuna í austurhlutanum. Mænisstefna er samsíða húsagötum.

Tveggja hæða fjórbylíshús með innbyggðum bílskúrum eru norðan við neðri húsagötuna á vesturhluta svæðisins. Mænisstefna er samsíða húsagötum.

Parhús á einni hæð eru næst Hvammsvegi, sunnan við neðri húsagötuna í vesturhlutanum. Þau eru með innbyggðum bílskúr. Mænisstefna er samsíða húsagötum.

Raðhús á einni hæð með innbyggðum bílskúr er næst Hvammsvegi, innst við neðri húsagötuna í vesturhlutanum. Þau eru með innbyggðum bílskúr. Mænisstefna er samsíða húsagötum.

Parhús á tveimur hæðum með bílskúr eru næst Hvammsvegi, sunnan við neðri húsagötuna í austurhlutanum. Þau eru með innbyggðum bílskúr á efri hæð. Mænisstefna er samsíða húsagötum.

TEGUND HÚSNÆÐIS OG FJÖLDI ÍBÚÐA

1) Fjórbylíshús á 8 og 10 hæðum með bílageymslu- og bílskúsrétti, alls 54 íbúðir.

Grunnflötur byggingarreits er 324 m². Hámarksgrunnflötur hvernar hæðar er 420 m² með útbyggingum. Á hverri hæð eru 3 íbúðir. Gengið er inn í húsin að norðanverðu. Byggingaréttur er fyrir 15 bílskúra og bílageymslu fyrir allt að 15 bíla. Lóðarstærðir eru 2110 og 2180 m². Sameiginleg lóð vegna bílastæða er 5331 m².

2) Fjórbylíshús á 3 hæðum, 1 hús, alls 6 búðir. Húsagata D

Grunnflötur byggingarreits er 264 m². Hámarksgrunnflötur hvernar hæðar er 300 m² með útbyggingum. Gengið er inn í húsin að norðanverðu. Bílskúsréttur er fyrir 6 bílskúra. Lóðarstærðir eru 1088 og 1345 m². Sameiginleg lóð vegna bílastæða er 1268 m².

3) Fjórbylíshús á 2 hæðum án bílskúrs, 8 hús, alls 36 íbúðir. Húsagata B og C

Grunnflötur byggingarreits er hvors enda er 110 m² en hámarksgrunnflötur með útbyggingum er 160 m². Gengið er inn í húsin að sunnanverðu. Lóðarstærðir eru 490 m² - 620 m².

4) Fjórbylíshús á 2 hæðum með bílskúr, 3 hús, alls 12 íbúðir. Húsagata B

Grunnflötur byggingarreits hvors enda er 110 m² en hámarksgrunnflötur með útbyggingum er 150 m². Gengið er inn í húsin að norðanverðu. Lóðarstærðir eru 450 m² - 675 m².

5) Parhús á 1 hæð með bílskúr, 2 hús, alls 4 íbúðir. Húsagata A

Grunnflötur byggingarreits er 140 m² en hámarksgrunnflötur með útbyggingum er 190 m². Gengið er inn í húsin að norðanverðu. Lóðarstærðir eru 560 m² - 650 m².

6) Raðhús á 1 hæð með bílskúr, 1 hús, alls 3 íbúðir. Húsagata A

Grunnflötur byggingarreits hvernar húss er 140 m² en hámarksgrunnflötur með útbyggingum er 190 m². Gengið er inn í húsin að norðanverðu. Lóðarstærðir eru 440 m² - 590 m².

7) Parhús á 2 hæðum með bílskúr, 3 hús, alls 6 íbúðir. Húsagata C

Grunnflötur byggingarreits er 110 m² en hámarksflatarmál beggja hæða er 220 m² og með útbyggingum er 260 m². Gengið er inn í húsin að norðanverðu. Lóðarstærðir eru 450 m² - 520 m².



F1	flórbylihus
F2	flórbylihus með bílakúr
F3	flórbylihus 3 h. 6 íbúðir
	flórbylihus 8 og 10 hæðir
P1	parhus 1 h.
P2	parhus 2 h. með bílakúr
R1	raðhus 1 h. með bílakúr

36	• í flórbylihusum á 2 hæðum
12	• í flórbylihusum á 2 h. m. bílakúr
6	• í 6 íbúða flórbyli á 3 hæðum
54	• í flórbylihusum 8 og 10 hæða
4	• í parhusum á 1 hæð með bílakúr
6	• í parhusum á 2 hæð með bílakúr
3	• í raðhusi á 1 hæð með bílakúr

121 íbúðir samtals á 4.8 ha

**FÍFUHAMMSLAND Í KÓPAVOGI
REITUR 1: SALIR**

deiliskipulag	teikn. 1-01
grunnmynd	mív. 1:1000
	22.06.1997

Alína Thordarson arkitekt í hl. Telknotofa
 Reynir Sæmundsson arkitekt í hl. Víðihlíð 45
 Þorkell Magnússon arkitekt í hl. s. 568 8630

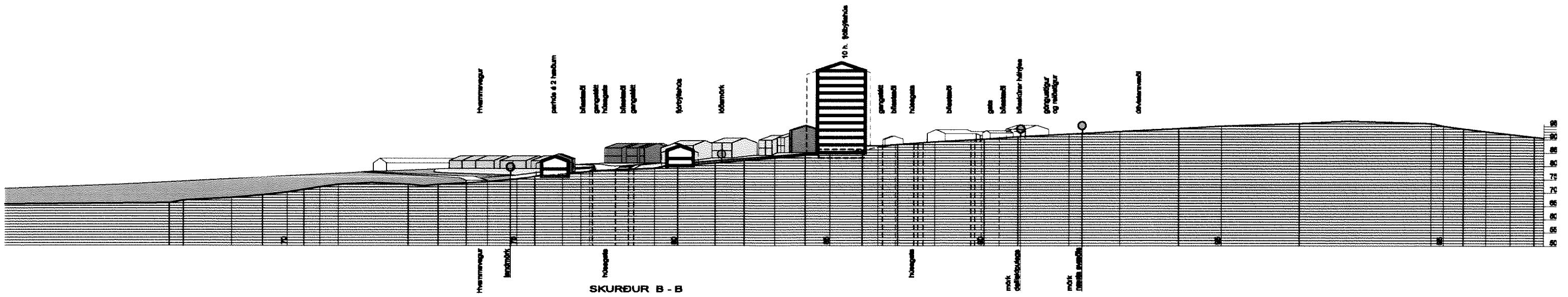
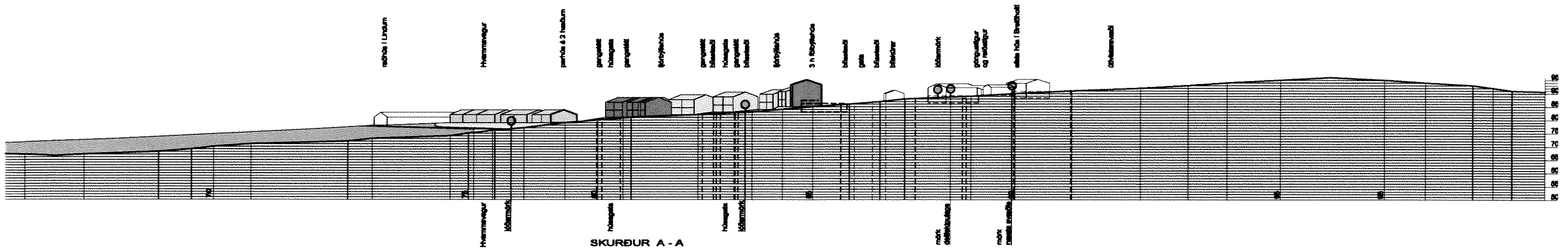


**FÍFUHVAMMSLAND Í KÓPAVOGI
REITUR 1 : SALIR**

delliskýpung	tekn. 1-02
grunnmynd	mkv. 1:500
	22.06. 1997

Alína Thordarsen arkitekt fal
 Reynir Sæmundsson arkitekt fal
 Þorkell Magnússon arkitekt fal

Telkristofa
 Vísindis 45
 s. 588 8830



Athugið að slir kótar eru viðmiðunarkótar en geta tekið breytingum við nánnari úrvinnslu og hönnun gæta

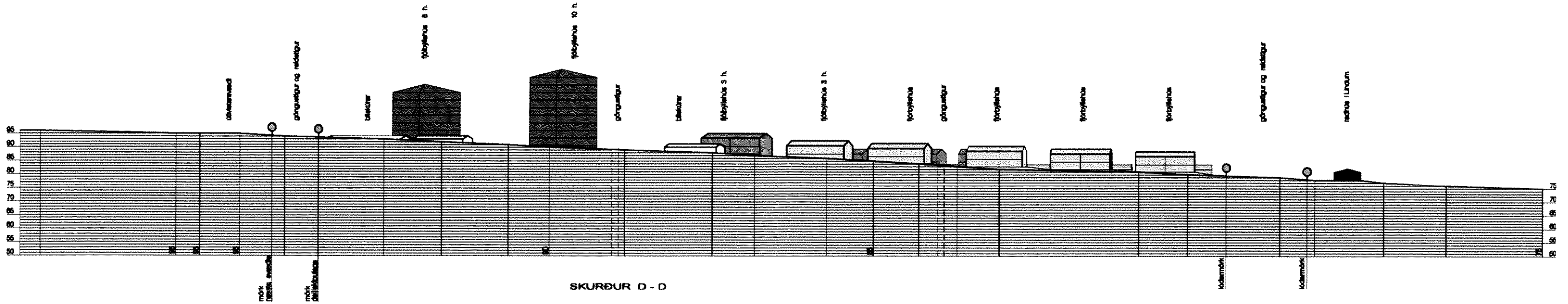
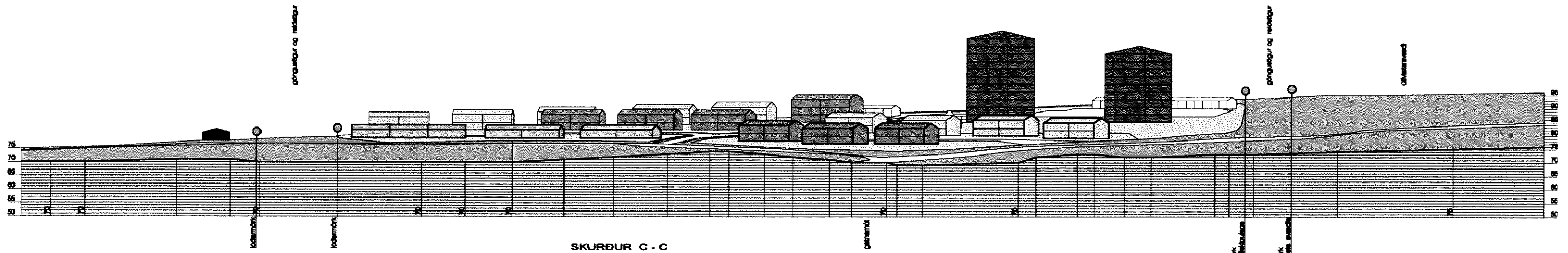
FÍFU-VAMMSLAND Í KÓPAVOGI
REITUR 1 : SALIR

dröfingur tekið 1-03

skurðir A - A og B - B mál. 1:500

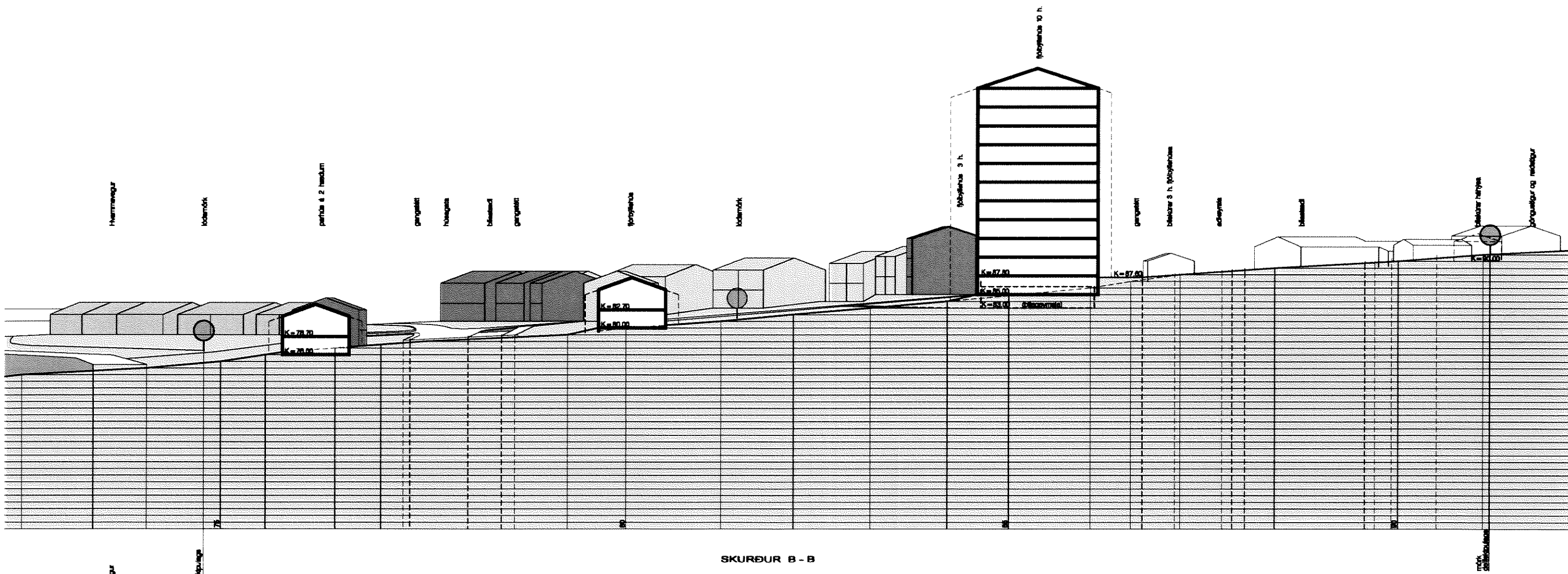
22.06.1997

Alína Thordarsen arkitekt í Tölvubústað
Reyrið Semundsson arkitekt í VÖR 45
Þorvald Magnússon arkitekt í s. 688 8630



Athugið að allir kótar eru viðmiðunarkótar en geta tekið breytingum við nánnari úrvinnslu og hönnun getna

FÍFUHAMMSLAND Í KÓPAVOGI
 REITUR 1 : SALIR
 dattspunng tölur. 1-04
 skurðir C - C og D - D málr. 1:200
 22.06.1997
 Alína Thordarsen arkitekt í hl. Tölvustofa Reykir
 Reynir Sveinsson arkitekt í hl. VÍÐ 45
 Þorvald Magnússon arkitekt í hl. a. 508 6530



SKURÐUR B - B

Athugið að allar kótar eru viðmiðunarkótar en geta tekið breytingum við nánari úrvinnslu og hönnun gagna.

REITUR 16: LINDIR

dekkur 3 h. þrygghúsa
 skurður B - B
 teikning 1-06
 mál. 1:200
 22.06.1997

Alína Thordarsen arkitekt hf. Tölvustofa Reytr Samvinnu arkitekt hf. Vöðvöð 45 Þorvald Magnússon arkitekt hf. a. 588 8530