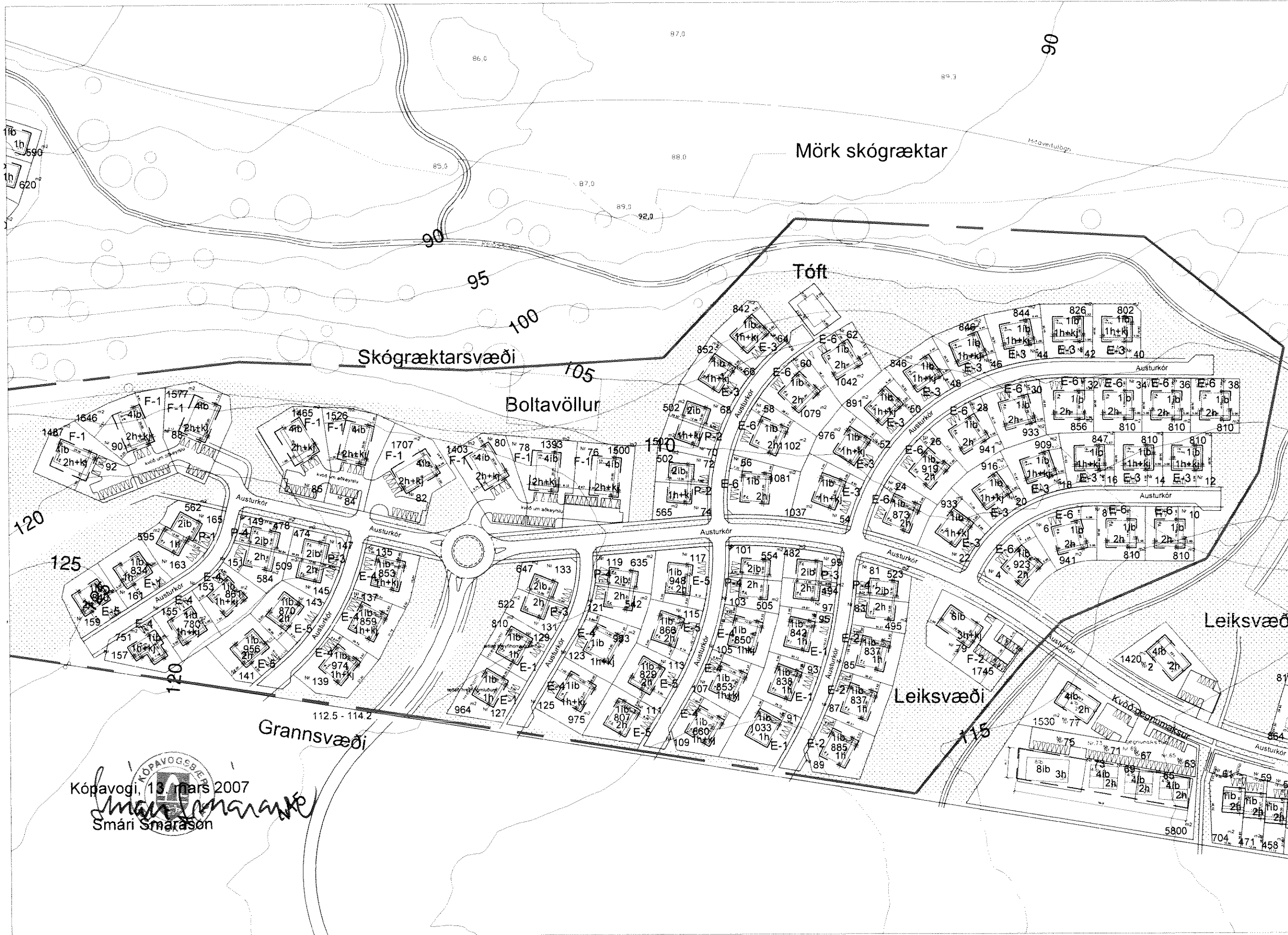


# KÓPAVOGGSBÆR

Deiliskipulag/Rjúpnahæð - Vesturhluti/deli búðasv. Rjúpnahæð Vestur Mars 07 skilmálar enb E-1 til E-6.dwg



Kópavogi, 13. mars 2007  
*Smári Smarason*  
Smári Smarason

Grunnmynd  
mkv. 1:3000







## RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

Deiliskipulag Kópavogs - Smári Smarason 4. júlí 2006. Breytt 18. september 2006.







# KÓPAVVOGGSBÆR

Austurkór4-165  
Svæði 2

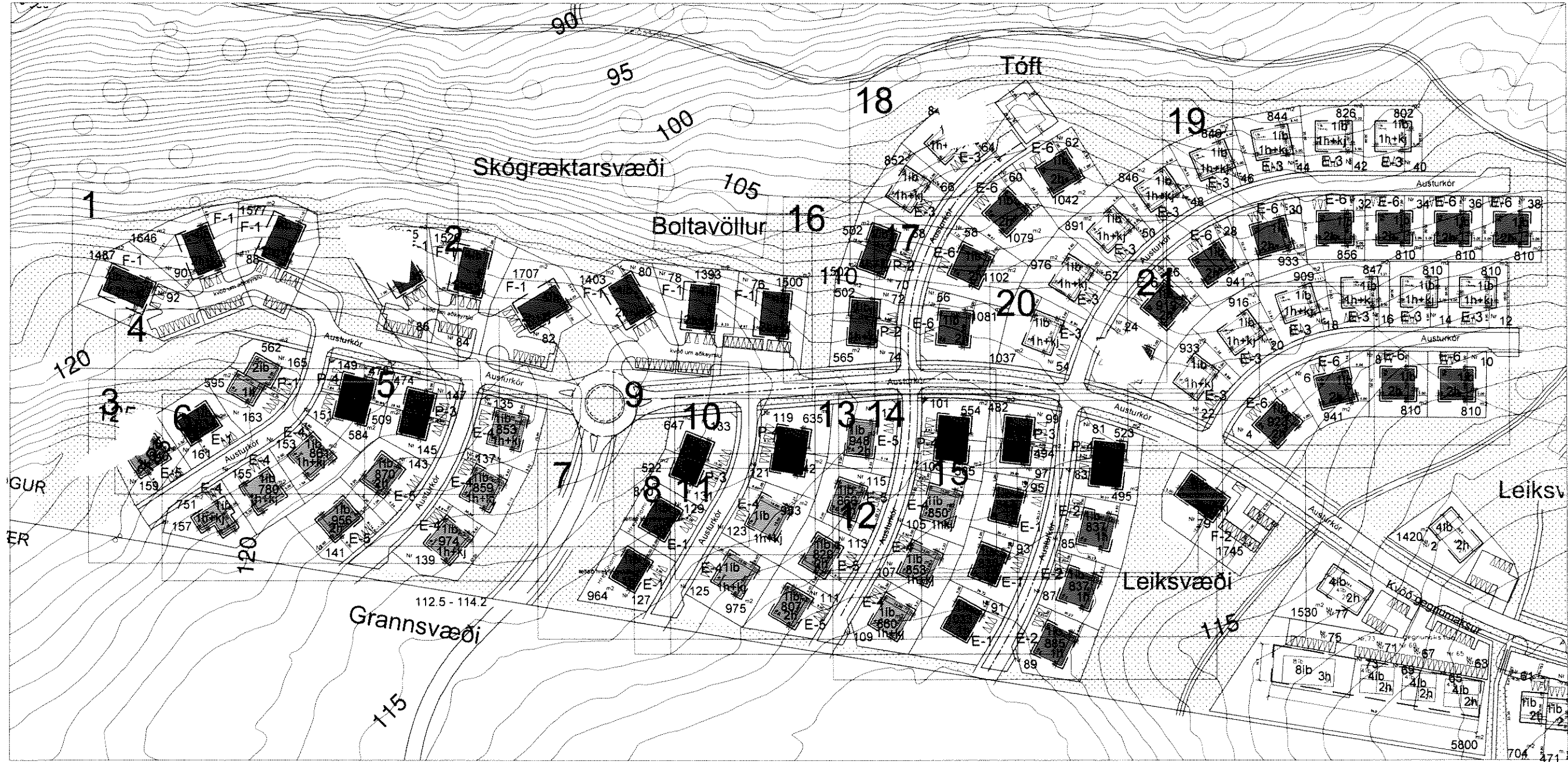
- E-1, 1-hæðar einbýli, ofan götu,
- E-3, 1-hæðar + kjallari, einbýli, neðan götu,
- E-5, 2-hæðar einbýli, ofan götu,
- P-1, 1-hæðar parhús, ofan götu,
- P-3, 2-hæðar parhús, ofan götu,
- F-1, 2-hæðar + kjallari, fjölbýli, neðan götu,

- 6 íb. 
- 16 íb. 
- 7 íb. 
- 2 íb. 
- 6 íb. 
- 36 íb. 

- E-2, 1-hæðar einbýli, neðan götu,
- E-4, 1-hæðar + kjallari, einbýli, neðan götu,
- E-6, 2-hæðar einbýli, ofan götu,
- P-2, 2-hæðar parhús, neðan götu,
- P-4, 2-hæðar parhús, neðan götu,
- F-2, 3-hæðar, + kjallari, fjölbýli, ofan götu,

- 3 íb. 
- 11 íb. 
- 16 íb. 
- 4 íb. 
- 8 íb. 
- 6 íb. 

Alls 121 íb.



Grunnmynd í mkv. 1:3000  
Allar stærðir eru í metrum

--- Ytri byggingarreitur  
- - - Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
YFIRLIT HÚSAGERÐIR

Deiliskipulag/Rjúpnahæð Vesturhluti/deiliflokkur Rjúpnahæð Vesturhluti - Skilmálar - 4. júlí 2006. Brýtt 19. september 2006.

## Greinargerð.

### Stærð og afmörkun:

Deiliskipulagssvæðið sem kallað er Rjúpnahæð vesturhluti liggur í Rjúpnahæð vestanverðri og nær að sveitarfélagsmörkum Garðabæjar til suðurs. Skipulagssvæðið er hluti af heildarskipulagi Vatnsenda og Fífuhammslands og er um 16 ha að flatarmáli. Nánar tiltekið afmarkast skipulagssvæðið af fyrirhugaðri byggð Smalaholts til vesturs, opnu svæði Rjúpnahæðar og sveitarfélagsmörkum Garðabæjar til suðurs, fyrirhugaðri íbúðabyggð Rjúpnahæðar til austurs, og opnu svæði til norðurs.

### Forsendur og markmið:

Í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2002- 2012 er miðað við að á svæðinu risi blönduð íbúðabyggð. Í skipulagi byggðarinnar er tekið mið af staðsetningu og legu hennar í námunda við golfvöll og reiðleiðir og í tengslum við viðáttumikil útivistarsvæði. Viðsýnt er frá svæðinu og gott útsýni m.a. að Esju, Faxaflóa og Bláfjöllum. Leitast hefur verið við að byggð á deiliskipulagssvæðinu fái að stórum hluta yfirbragð sérbýlishúsbýggðar, ný byggð verði lágreist, hún falli sem best að umhverfi svæðisins svo og fyrirhugaðri og núverandi byggð í Kórahvarfi. Skipulag og hönnun gatna taki mið af landslagi, öryggi íbúa og að hljódmengun verði sem minnst. Gert er ráð fyrir 121 íbúð á deiliskipulagssvæðinu eða þéttleika sem jafngildir um 7.8 íbúðum að meðaltali á hvern ha.

### Lýsing á landi og húsakönnun:

Á skipulagssvæðinu norðanverðu hallar landi til norðurs og norðausturs um 6% að meðaltali. Landhallinn hefur áhrif á staðsetningu húsa og legu gatna. Frá þessum hluta svæðisins er gott útsýni yfir Esju og Faxaflóa. Á skipulagssvæðinu sunnanverðu er dalverpi um miðbik svæðisins og hallar landi til suðaustur og norðvesturs frá dalnum. Gott útsýni er frá norðvesturhlíðum og vestasta hluta suðursvæðis til Faxaflóa og Esju. Melar, móar og graslendi einkenna gróðurfar svæðisins sem fer undir byggð en opin svæði eru skógræktarsvæði. Byggðin á deiliskipulagssvæðinu verður frá rúmlega 100 metra h.y.s upp í um 125 metra h.y.s þar sem hún mun standa hæst. Á svæðinu eru ríkjandi austlægar vindáttir. Hönnun mannvirkja og húsa á svæðinu þarf að taka mið af því, auk þess sem reikna má með að snjóalög séu meiri á Rjúpnahæð en víðast annars staðar í byggð í Kópavogi vegna landslags og hæðar yfir sjávarmáli. Byggingar sem koma til með að verða fjarlægðar við framkvæmd skipulagsins eru auðkenndar á deiliskipulagsupprætti með gulum lit. Í fornleifaskrá Kópavogs sem gerð var af Bjarna F. Einarssyni, fornleifafræðingi í júlí 2000 eru skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu norðanverðu.

### Tillaga að deiliskipulagi:

#### Byggð:

Skipulagssvæðið í Rjúpnahæð er um 16 ha. að flatarmáli. Gert er ráð fyrir 121 nýrri íbúð innan deiliskipulagssvæðisins og sé miðað við 3.0 íbúa í íbúð er áætlað að 363 manns komi til með að búa á svæðinu fullbyggðu. Stærstur hluti fyrirhugaðrar byggðar verður í einnar til tveggja hæða sérbýli. Reiknað er með um 59 íbúðum í einbýli; 20 íbúðum í parhúsum; 42 íbúðum í tveggja hæða fjölbýlishúsum. Þéttleiki deiliskipulagssvæðisins samsvarar um 7.8 íbúðum að meðaltali á hvern ha eða um 22 íbúum á ha. Samanlagt flatarmál þess svæðis sem fer undir lóðir er um 8 ha. Nýtingarhlutfall fyrir einstaka landnotkunarreiti er sem hér segir til viðmiðunar: Fyrir fjölbýlishús 0,5 til 0,7; fyrir parhús að meðaltali 0,4 og fyrir einbýlishús að meðaltali 0,3. Ekki er gert ráð fyrir leikskóla á deiliskipulagssvæðinu. Miðað er við að börn sæki grunnskóla í Kórahvarfi. Svæðið er hluti stærri skipulagsheildar Vatnsenda og Fífuhammslands og verður ýmis þjónusta sameiginleg með henni. Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði, fyrir einstaka lóðir fylgja deiliskipulaginu.

#### Aðkoma og umferð:

Aðkoma að Rjúpnahæð verður um Austurkór sem tengist Vatnsendavegi (2ja akbrauta tengivegur) og safngötu sem liggur í landi Garðabæjar. Í skipulagi svæðisins er tekið mið af stigflokkuðu gatnakerfi. 30 km svæði verða sérstaklega auðkennd. Stefnt er að því að allar húsagötur og safngötur verði 30 km götur. Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar aki um Vatnsendaveg og Rjúpnaveg.

#### Gönguleiðir og reiðleiðir:

Gönguleiðir liggja um deiliskipulagssvæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stiga í Vatnsenda- og Fífuhammslandi. Við þær er gert ráð fyrir æfingastöðvum/ leiktækjum á völdum stöðum. Ein reiðleið liggur um svæðið norðaustanvert og tengist öðrum reiðleiðum í Vatnsenda og Rjúpnahæð. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir upphækkunum og/eða þrengingum.

#### Opin svæði:

Deiliskipulagssvæðið liggur að stóru opnu svæði til norðurs og suðurs. Inni í hverfinu verða græn svæði sem nýtast fyrir göngu- og reiðleiðir, leiksvæði og trjárækt. Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins þ.e. grenndarvelli, trjáræktarsvæði, oph. tengjast með stigum. Ósnortin opin svæði verða varðveitt eins og kostur er.

#### Trjábelti:

Í hverfinu er gert ráð fyrir gróðursetningu trjágróðurs til skjólmyndunar, til rýmismyndunar, og/eða til að mynda snjógildir þar sem reynt verður að stýra skafamyndun. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

#### Bílastæði og bílageymslur:

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í fjölbýli (klasahúsum). Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði við fjölbýlishús verði bílastæði fyrir fatlaða. Á einbýlishúsalóðum skal miða við 3 bílastæði innan lóðar en 2 fyrir hverja íbúð í par- og raðhúsum.

#### Hljóðvist í byggingum:

Ekki er gert ráð fyrir hljóðvistarvandamálum í fyrirhuguðu hverfi. Hönnuðir eru þó minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

#### Fráveita:

Gert er ráð fyrir því að öll byggð á deiliskipulagssvæðinu verði tengd holræsa- og lagnakerfi Kópavogsbæjar.

#### Landsími Íslands, mannvirki:

Gert er ráð fyrir að til ársins 2026 standi virk fjarskiptamöstur á leigulandi Landsíma Íslands í vesturhluta Rjúpnahæðar. Bent er á að vanda þarf uppsetningar á sjónvarps og útvarpsloftnetum í íbúðum á skipulagssvæðinu og að truflana gæti gætt í vissum gerðum ferðaútlitum.

#### Fornleifavernd:

Á svæðinu eru fornleifar sem verða varðveittar. Um er að ræða tóftir sem líklega var sel úr landi Fífuhamms. Nú finnast fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnandi skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeigenda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun frá Fornleifavernd ríkisins um hvort halda megi verki áfram og þá með hvaða skilmálum.

### Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:

Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði ásamt skilmálateikningum fyrir einstakar lóðir og hverja húsagerð á skipulagssvæðinu fylgja deiliskipulaginu. Í *almennum ákvæðum* skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarblöð; frágang lóðar; hljóðvist í byggingum; bílageymslur; bílastæði og sorp. Í *sérákvæðum* er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingarreiti; grunnflöt húsa; fjölda íbúða; hæð húsa og þakform. Lóðastærðir á deiliskipulagsupprætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðakótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæðar- og mæliblaða.

### Ferill málsins.

*Lögð var fram til síðari umræðu tillaga bæjarskipulags Kópavogs, dags. 4. júlí 2006 og breytt 19. september 2006, varðandi deiliskipulag á Rjúpnahæð - vesturhluta. Í tillögunni er gert ráð fyrir nýju íbúðarsvæði vestast í Rjúpnahæð. Nánar tiltekið afmarkast deiliskipulagssvæðið af opnu svæði við fyrirhugaða byggð í Smalaholti til vesturs, skógræktarsvæði og golfvelli GKG til norðurs, fyrirhugaðri byggð við Austurkór, Auðnukór og Álmakór til austurs og sveitarfélagsmörkum Kópavogs og Garðabæjar til suðurs. Áætlað er að á svæðinu risi 121 íbúð í sérbýli og fjölbýli. Aðkoma er fyrirhuguð frá Ásakór um Austurkór. Tillagan er sett fram á upprætti í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð og skýringarmyndum.*

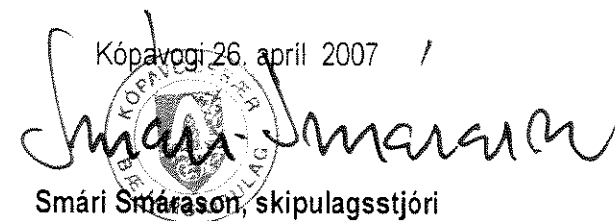
Tillagan var lögð fram til fyrri umræðu á fundi bæjarráðs 13. júlí 2006 og var tillagan samþykkt og skipulagsstjóra falið að auglýsa hana í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Tillagan var auglýst frá 8. ágúst 2006 til 5. september 2006 með athugasemdafresti til 19. september 2006. Tillagan birtist í fréttablaðinu 8. ágúst 2006 og í lögbirtingarblaði 8. ágúst 2006. Athugasemdir og ábendingar bárust frá hestamannafélaginu Gusti og Andvara dags. 11. september 2006. Á fundi skipulagsnefndar þann 19. september 2006 var erindið lagt fram að nýju ásamt áður nefndum athugasemdum og ábendingum og umsögn bæjarskipulags dags. 19. september 2006 þar sem komið er til móts við framkomnar athugasemdir um staðsetningu boltavallar og gerð mana. Skipulagsnefnd samþykkti erindið með áorðnum breytingum dags. 19. september 2006, ásamt umsögn bæjarskipulags dags. 19. september 2006 og vísaði málinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 21. september 2006 var erindið samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 13.3.2007 var framlögð tillaga að deiliskipulagi á Rjúpnahæð - vesturhluta, dags. 4. júlí 2006 og breytt 19. september 2006, ásamt ofangreindri umsögn bæjarskipulags dags. 19. september 2006, samþykkt.

*Að ósk Skipulagsstofnunar sbr. bréf dags. 26. apríl 2007 voru gerðar eftirfarandi breytingar á upprætti þessum.*

- 1. Réttar upplýsingar um málsmeðferð hafa verið færðar inn á deiliskipulagsupprátt.*
- 2. Greinargerð hefur verið lagfærð á upprætti skv. minnisblaði VGK - Hönnunar vegna hljóðvistar frá 12. apríl 2007.*

### Breytingar:

Athugasemdir og ábendingar bárust frá hestamannafélaginu Gusti og Andvara dags. 11. september 2006. Tillagan var lögð fram að nýju í skipulagsnefnd ásamt umsögn Bæjarskipulags 19. september 2006 þar sem komið var til móts við framkomnar athugasemdir um staðsetningu boltavallar og vísað til Bæjarráðs sem samþykkti tillöguna á fundi sínum 21. september 2006.

Kópavogi 26. apríl 2007 /  
  
Smári Smarason, skipulagsstjóri



## Rjúpnahæð vesturhluti

### ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR EINBÝLISHÚS, RADHÚS OG PARHÚS.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús og sérbýlishús og sérákvæði fyrir einstakar húsagerðir. Athuga ber að hér er greint á milli sérbýlishúsa og fjöleignahúsa en í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 teljast m.a. raðhús og parhús til fjöleignahúsa.

### 1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

**a)** Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til glöggvunar á aðstæðum.

**b)** Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

**c)** Hæðarblöð sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

**d)** Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

### 2. AÐALUPPDRÆTTIR.

Aðaluppdrættir eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum, þó svo að málið hafi ekki þurft umfjöllun skipulagsnefndar. Í byggingarreglugerð nr. 441/1998 er nákvæmlega sagt fyrir um gerð aðalteikninga.

### 3. FRÁGANGUR LÓÐA.

**a)** Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landlagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs. Á teikningum skal koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur leiksvæðis. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar. Lóð skal fullgerð þegar lokaúttekt fer fram.

**b)** Í þriðja kafla byggingarreglugerðar eru einnig ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður. Þar kemur m.a. fram að "leita skal samþykkis byggingarnefndar á gerð og frágangi girðingar ef hún er hærri en 1,8 metrar eða nær lóðarmörkum en sem svarar hæð hennar, mælt frá jarðvegshæð við girðinguna eða frá hæð á lóðarmörkum ef hún er meiri". Þar kemur einnig fram að "sé trjám plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki vera meiri en 1,8 metrar nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað". Einnig kemur fram að ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 3,0 metra

**c)** Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda.Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

**d)** Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Stoðveggir og skábrautir í bílakjallara skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau. Fjarlægð milli veggja á lóðarmörkum og götukants skal vera a.m.k. 2,5 metrar.

### 4. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Í sérákvæðum kemur fram ef þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss.

### 5. UMFERÐ.

30 km svæði verða sérstaklega auðkennd. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum /upphækkunum.

### 6. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA.

Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins þ.e. grenndarvellir, almenningsgarður, ásamt leikskóla tengjast stígum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbæjar. Óhreyfð, opin náttúrusvæði verða varðveitt eins ósnortin og kostur er. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

### 7. TRJÁBELTI.

Á nokkrum stöðum í hverfinu verður trjágróður gróðursettur á bæjarlandi til skjólmyndunar, afmörkunar bæjarrýmis og til þess að draga úr skaflamyndun. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti.

### 8. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í raðhúsum og parhúsum en þremur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í einbýli. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum.

### 9. SORP.

Í sorpgeymslum skal vera pláss fyrir tvær tunnur fyrir hverja íbúð til flokkunar á sorpi. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingamefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

### 10. LAGNIR.

a. Lagnir í bílskúrum og niðurföll fyrir framan bílskúra skal tengja inná holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi svæðisins.

b. Lagnir í bílakjöllurum skal tengja inná holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi.

### 11. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsfrárennsli.

## Rjúpnahæð vesturhluti

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLBÝLISHÚS. (KLASAHÚS, FJÓRBÝLISHÚS OG SAMBÝLI)

### 1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

a) Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til glöggvunar á aðstæðum.

b) Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlinur, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

c) Hæðarblöð sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

d) Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

### 2. AÐALUPPDRÆTTIR.

Aðaluppdrættir eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum, þó svo að málið hafi ekki þurft umfjöllun skipulagsnefndar. Í byggingarreglugerð nr. 441/1998 er nákvæmlega sagt fyrir um gerð aðalteikninga.

### 3. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landlagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs. Á teikningum skal koma fram:

Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur leiksvæðis. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar.

b) Í þriðja kafla byggingarreglugerðar eru einnig ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður. Þar kemur m.a. fram að "leita skal samþykkis byggingarnefndar á gerð og frágangi girðingar ef hún er hærri en 1,8 metrar eða nær lóðarmörkum en sem svarar hæð hennar, mælt frá jarðvegshæð við girðinguna eða frá hæð á lóðarmörkum ef hún er meiri".. Þar kemur einnig fram að "sé trjám plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki vera meiri en 1,8 metrar nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað..". Einnig kemur fram að ekki má planta hávöxnum trjategundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 3,0 metra.

c) Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda.Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

d) Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Stoðveggir og skábrautir í bílakjallara skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau. Fjarlægð milli veggja á lóðarmörkum og götukants skal vera a.m.k. 2,5 metrar.

### 4. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Í sérákvæðum kemur fram ef þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss.

### 5. UMFERD.

30 km svæði verða sérstaklega auðkennd. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum /upphækkunum.

### 6. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA.

Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins þ.e. grenndarvellir, almenningsgarður, ásamt leikskóla tengjast stígum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbæjar. Öhreyfð, opin náttúrusvæði verða varðveitt eins ósnortin og kostur er. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

### 7. TRJÁBELTI.

Á nokkrum stöðum í hverfinu verður plantað trjágróðri á bæjarlandi til skjólmyndunar, afmörkunar bæjarrýmis og til þess að draga úr skaflamyndun. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti.

### 8. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð (staði í bílageymslu eða kjallara telst annað tveggja í fjölbýli). Gera skal ráð fyrir að tölfta hvert staði verði bílastæði fyrir fatlaða. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum.

### 9. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum.

### 10. SORP.

Við hönnun sorpgeymslna í fjölbýlishúsum skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85,2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Í sérskilmálum kemur fram þegar ætlast er til að sorpgeymslur verði í niðurgröfnum bílageymslum.

### 11. LAGNIR.

- Lagnir í bilskúrum og niðurföll fyrir framan bilskúra skal tengja inná holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi svæðisins.
- Lagnir í bílakjöllurum skal tengja inná holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi.

### 12. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsfrárennsli.

## E-1 og E-2

### EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ.

Í flokki E-1, Austurkór 91, 93, 95, 127, 129, 161

Í flokki E-2, Austurkór 85, 87, 89

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Einbýlishús á einni hæð með innbyggðri eða stakri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsuppdraetti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.

#### 4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

#### 5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Í flokki E-1	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Í flokki E-2	290 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

Ein íbúð skal vera á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

#### 6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 4,8 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

#### 8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Hún má vera stakstæð. Bílageymslur mega ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 3.4 metrar og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdraetti og skilmálateikningum.

#### 9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpilát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

#### 10. HLJÓÐVIST.

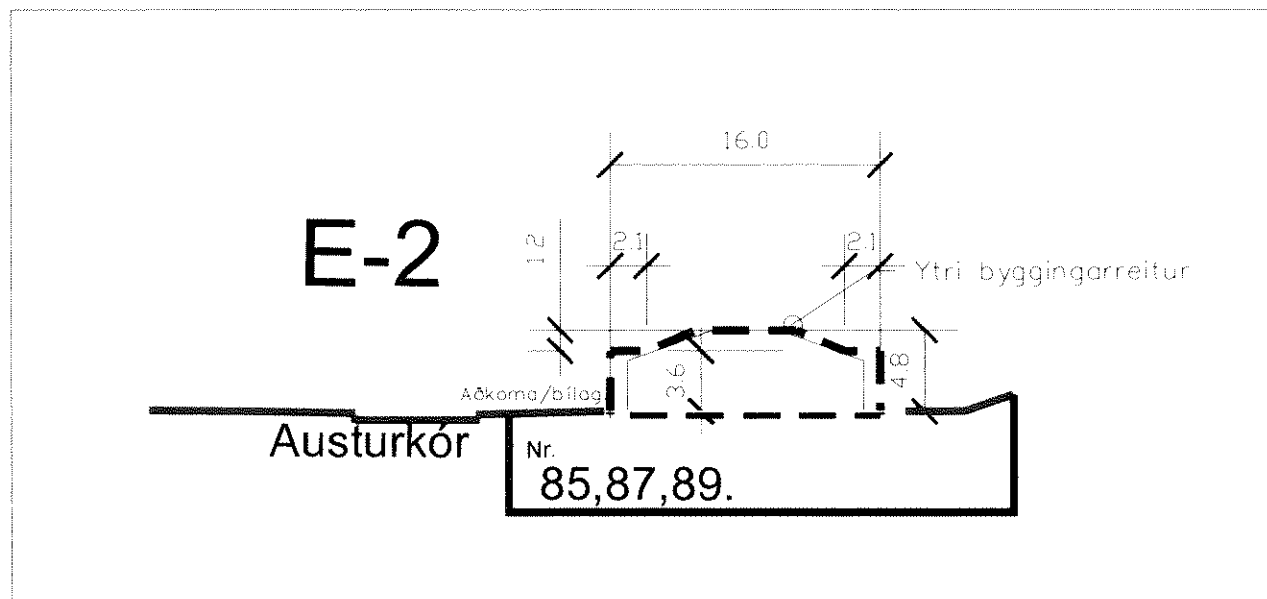
Við er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

# KÓPAVVOGGSBÆR

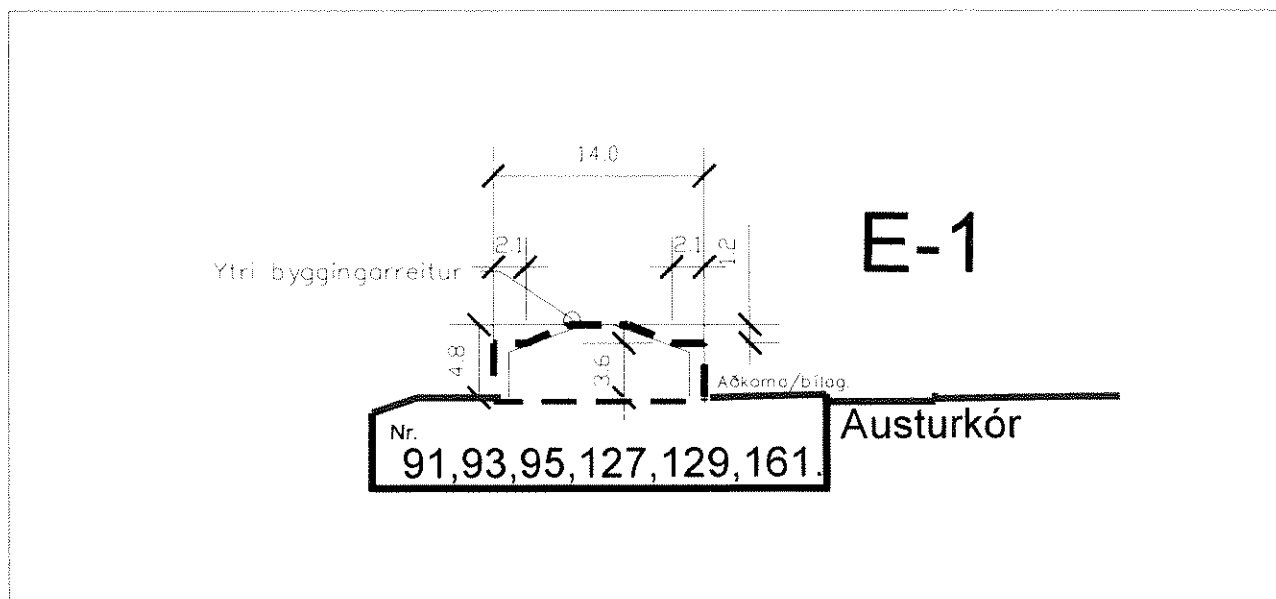
Austurkór 4-165  
Svæði 2

deiliskipulag/Rjúpnahæð-Vesturhluti/deilifloasv Rjúp vestur Mars 07 skilmálar einb E-1 til E-6.dwg

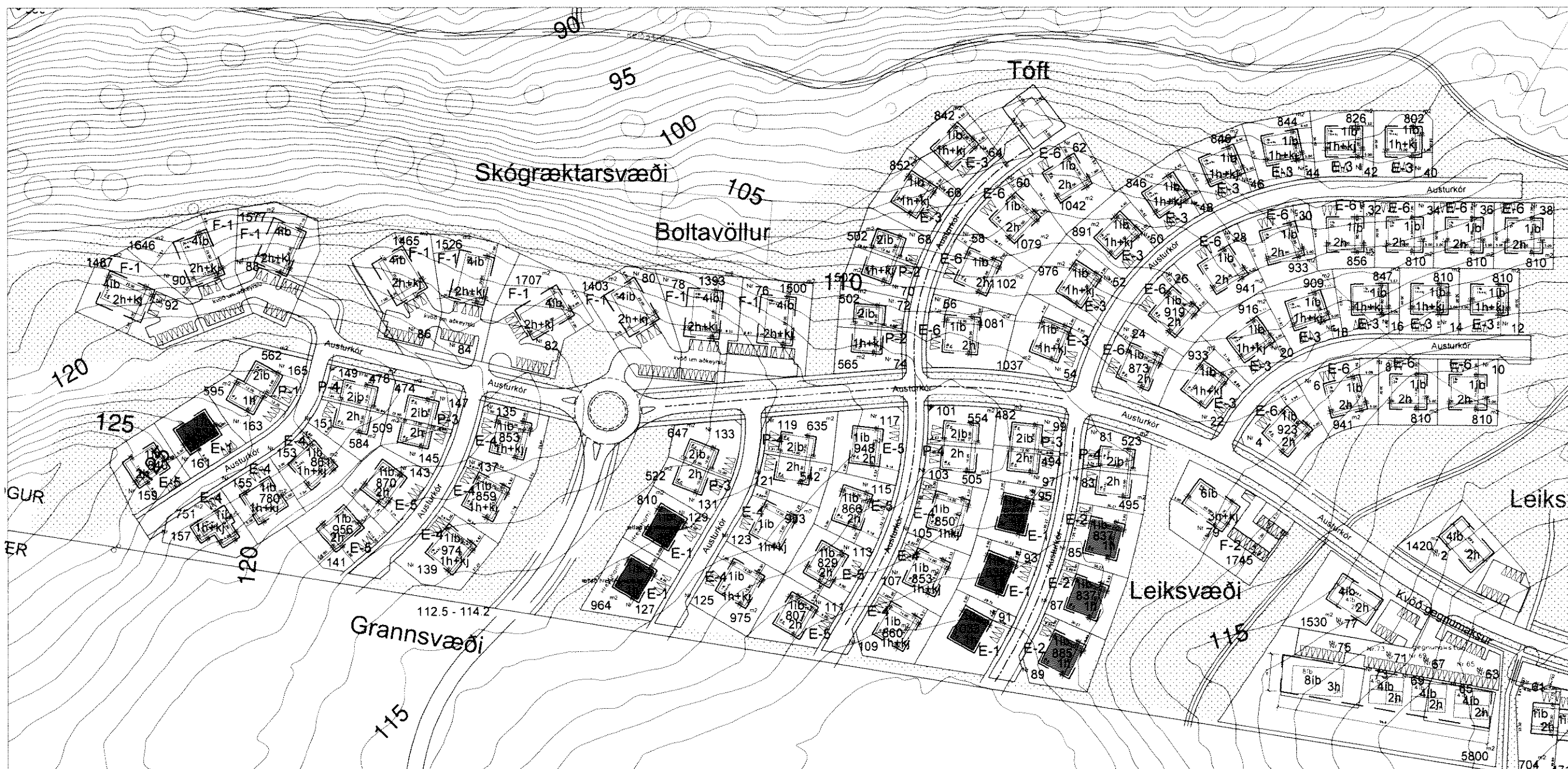
Bæriskipulag Kópavogssvæðis Smáfr Smáfrason 4. júlí 2006. Breytt 19. september 2008.



E-2, 1-hæðar einbýli, neðan götu, mkv. 1:200



E-1, 1-hæðar einbýli, ofan götu, mkv. 1:200



Grunnmynd í mkv. 1:3000  
Allar stærðir eru í metrum



Ytri byggingarreitur  
Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ (9/121 ÍBÚÐIR)

## E-3 og E-4 (a,b og c)

### EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ MEÐ KJALLARA.

Í flokki E-3, Austurkór 12-22, 40-54, 64-66

Í flokki E-4 (a,b og c), Austurkór 105-109, 123-125, 135-139, 153-157.

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Eins hæða einbýlishús frá götu séð með kjallara og með innbyggðri eða stakri bilageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bilageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.

#### 4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

#### 5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum m. bilageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Í flokki E-3	250 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Í flokki E-4a	240 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
E-4b	260 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>
E-4b	280 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

Ein íbúð skal vera á hverri lóð. Heimilt er að hafa íveruherbergi í kjallara.

#### 6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 4,8 metrar. Mesta hæð húss frá kjallara er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

#### 8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bilageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bilageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Hún má vera stakstæð. Bilageymslur mega ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bilageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bilageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 3.4 metrar og lengd meiri en 9 metrar. Bilageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bilageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bilageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum.

#### 9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpilát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

#### 10. HLJÓÐVIST.

Við er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

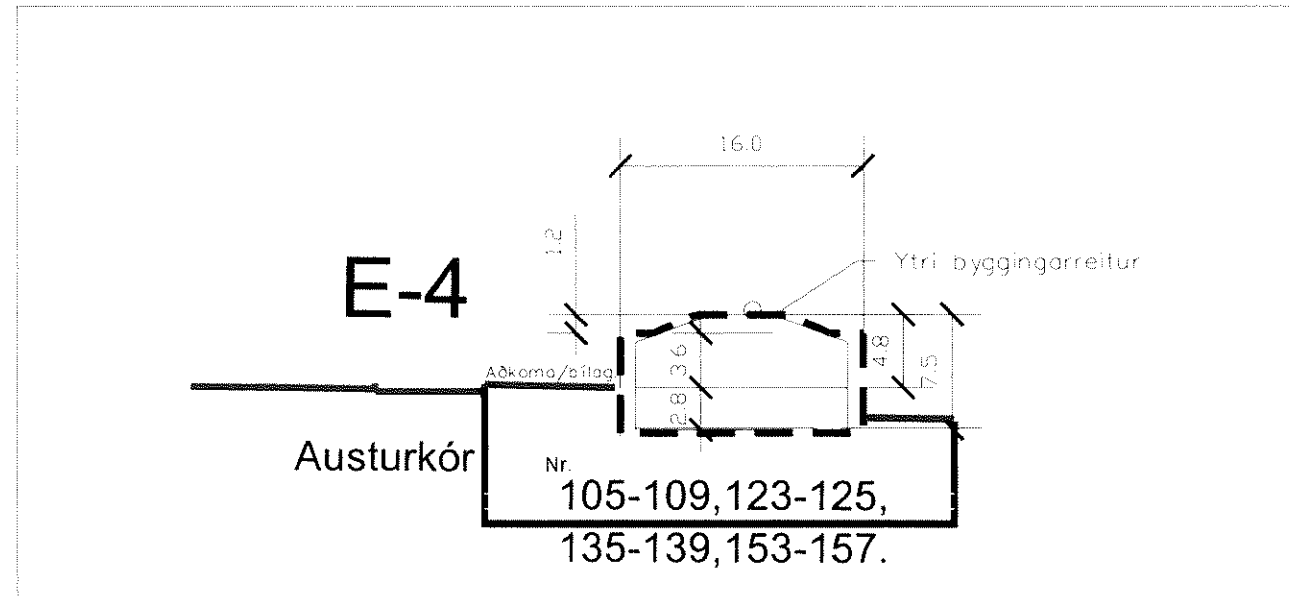
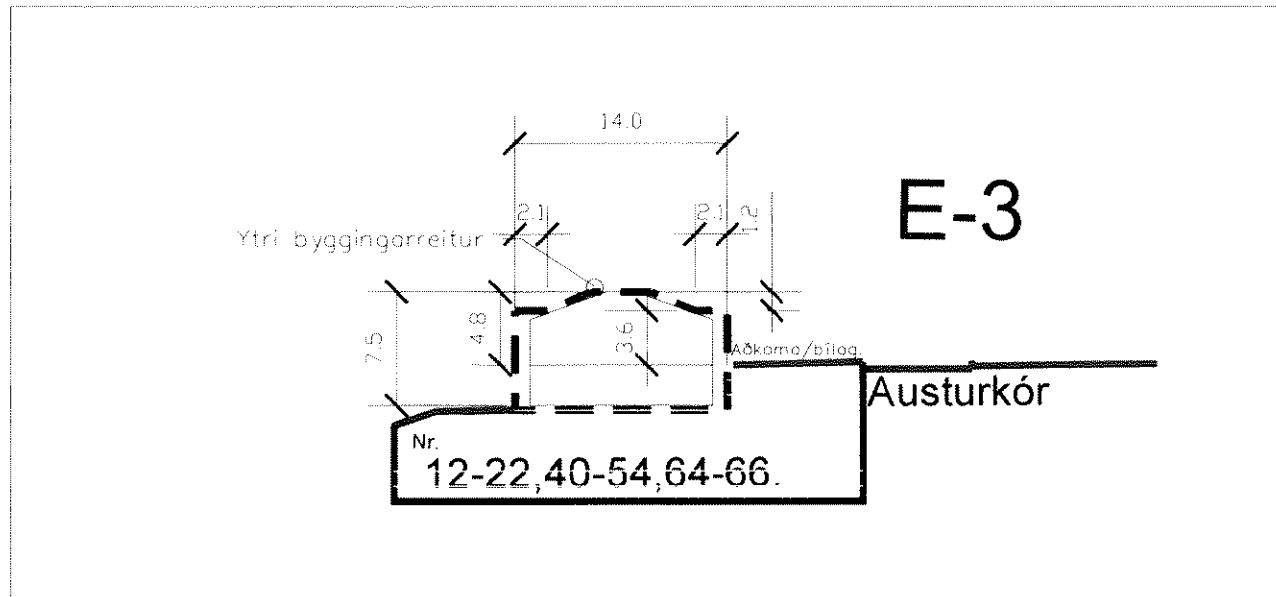


# KÓPAVOGGSBÆIR

Austurkór 4-165  
Svæði 2

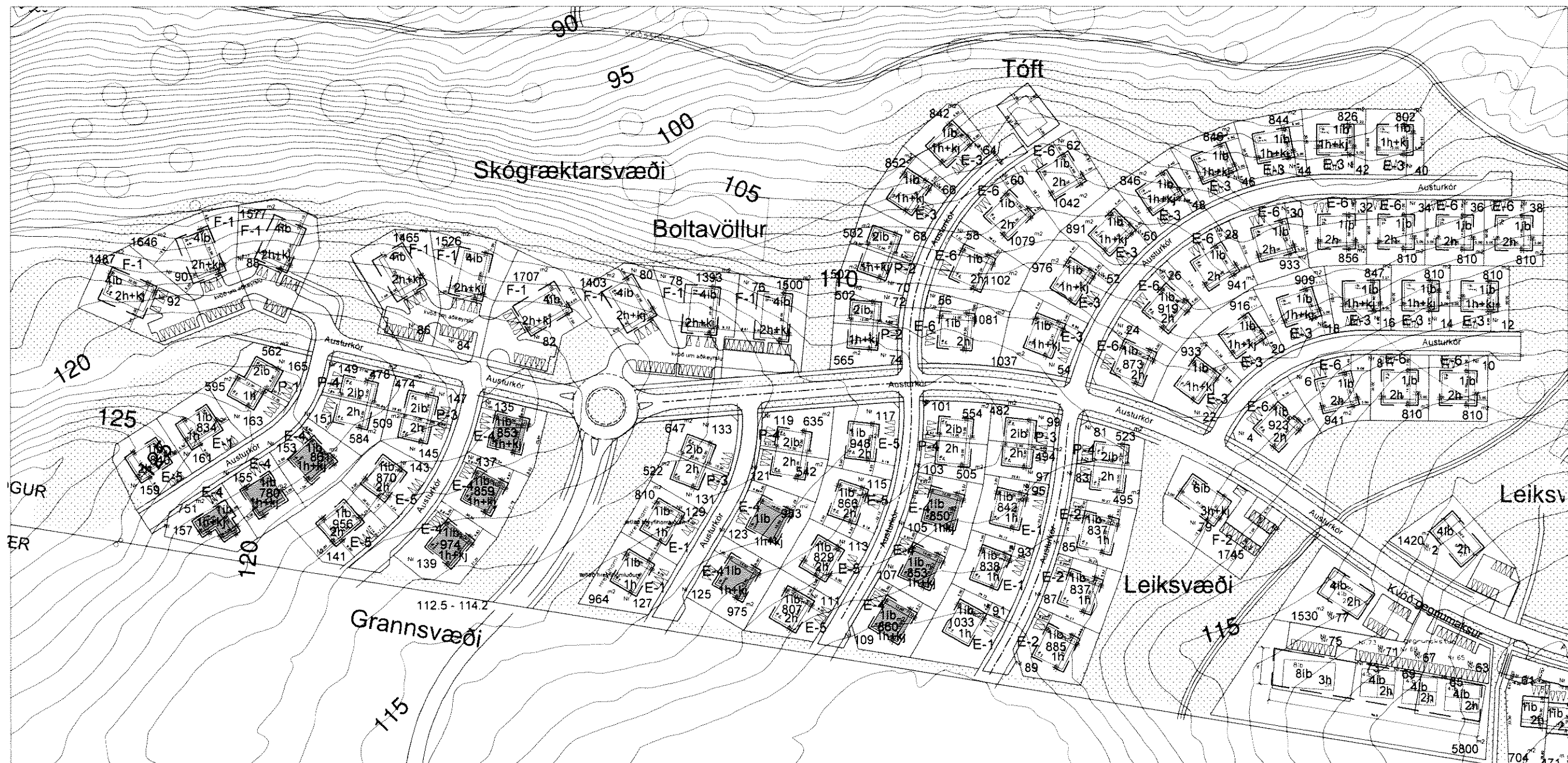
deiliskýplag/Rjúpnahæð - Vesturhluti/dell Þaðasv Rjúpa vestur Mars 07 skilmálar einb E-1 til E-6 dwg

Reiðarskýplag Kópavogs - Smári Smarason 4. júlí 2006. Breytt 19. september 2008.



E-3, 1-hæðar + kjallari, einbýli, neðan götu, mkv. 1:200

E-4, 1-hæðar + kjallari, einbýli, neðan götu, mkv. 1:200



Grunnmynd í mkv. 1:3000  
Allar stærðir eru í metrum

--- Ytri byggingarreitur  
- - - Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ (27/121 ÍBÚÐIR)

## E-5 og E-6

### EINBÝLISHÚS TVEIMUR HÆÐUM.

Í flokki E-5, Austurkór 111-117, 141-143, 159

Í flokki E-6, Austurkór 4-10, 24-38, 56-62

SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri eða stakri bilageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bilageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.

#### 4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

#### 5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum m. bilageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Í flokki E-5	250 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Í flokki E-6	250 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

Ein íbúð skal vera á hverri lóð.

Komi í ljós við gerð mæli og hæðarblaða að hægt sé að koma fyrir húsi á einni hæð með eða án kjallara veitir skipulagsnefnd það leyfi og tæknideild kópavogs ákveður þá hæðarsetningu húss.

#### 6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

#### 8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bilageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bilageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Hún má vera stakstæð. Bilageymslur mega ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bilageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bilageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 3.4 metrar og lengd meiri en 9 metrar. Bilageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bilageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bilageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum.

#### 9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpilát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingamefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

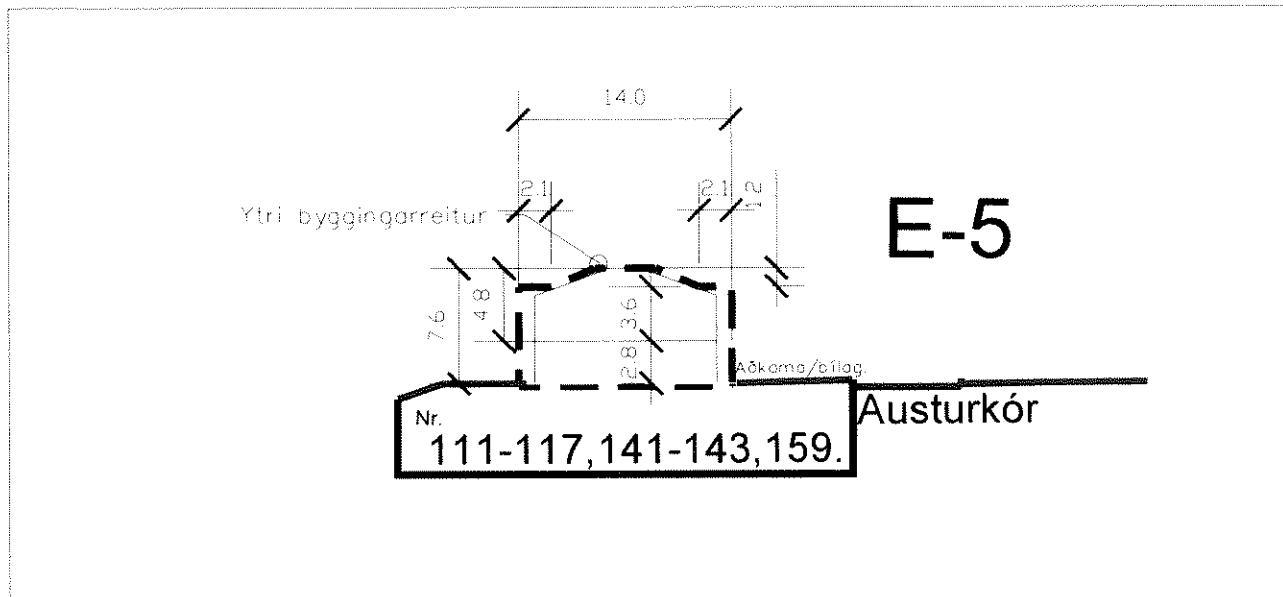
#### 10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

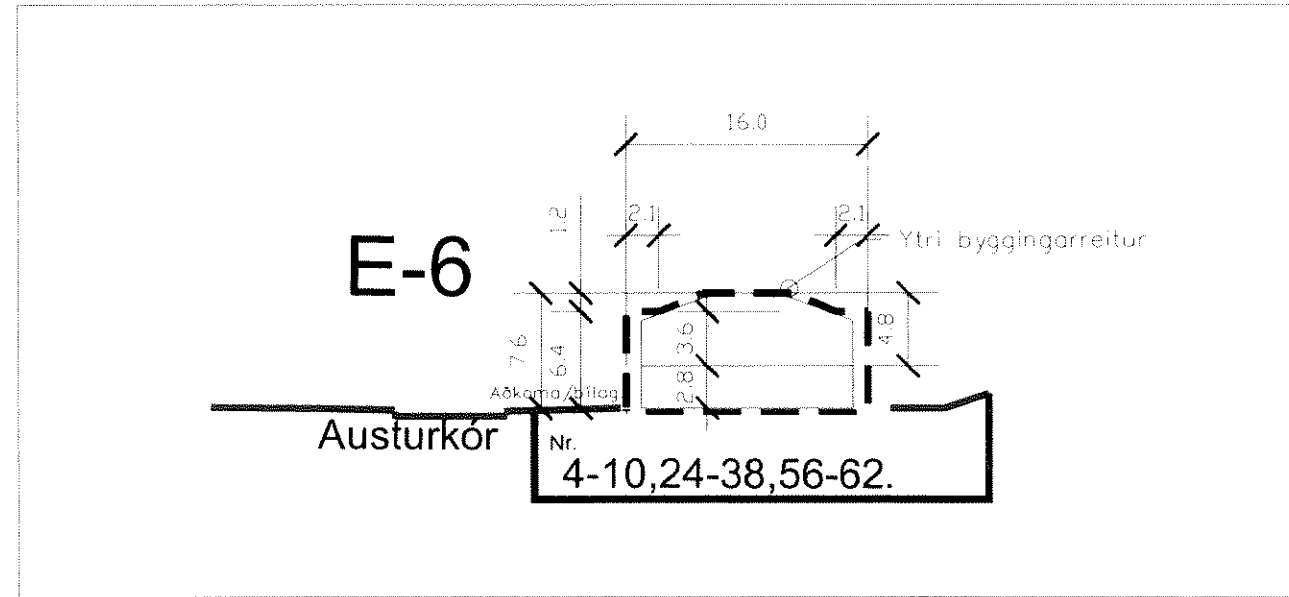
# KÓPAVVOGGSBÆR

Austurkór 4-165  
Svæði 2

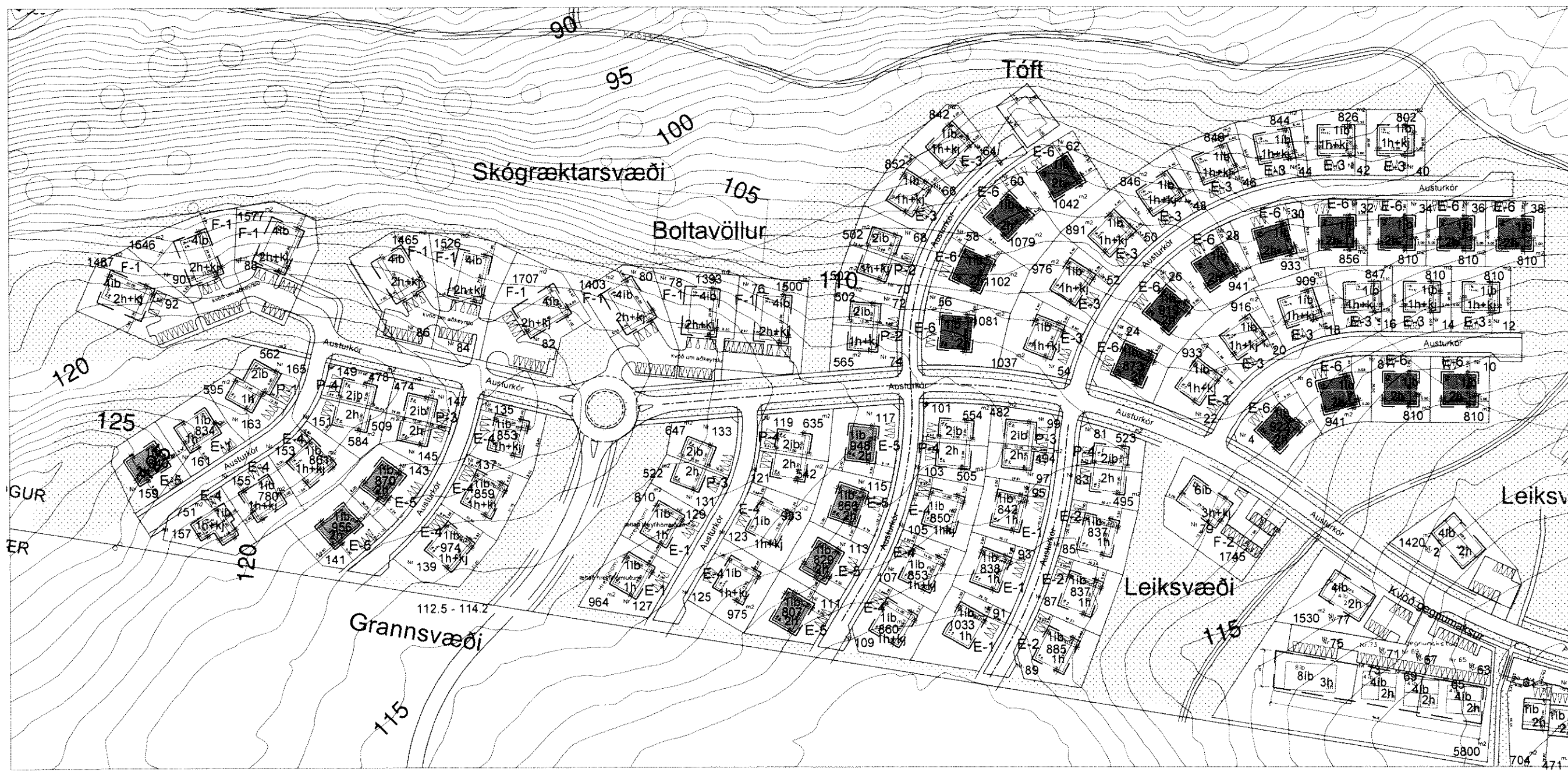
deifiskipulag/Rjúpnahæð - Vesturhluti/dal 76000sv Rjúp vestur Mars 07 skilmálar einb E-1 til E-6 dwg  
Bæriskipulag Kópavogss - Smár Smáratson 4 júl 2006 Breytt 19 september 2006



E-5, 2-hæðar einbýli, ofan götu, mkv. 1:200



E-6, 2-hæðar einbýli, ofan götu, mkv. 1:200



Grunnmynd í mkv. 1:3000  
Allar stærðir eru í metrum

--- Ytri byggingarreitur  
- - - Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ (23/121 ÍBÚÐIR)

## P-1

### PARHÚS Á EINNI HÆÐ.

Í flokki P-1, Austurkór 163-165

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða parhús með innbyggðum bilageymslum. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bilageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.

#### 4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

#### 5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. íbúðar í fermetrum.	Hámarksflatarmál íbúðar í fermetrum án kjallara.
Í flokki P-1		
• Austurkór 163	170m <sup>2</sup>	170m <sup>2</sup>
• Austurkór 165	170m <sup>2</sup>	170m <sup>2</sup>

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

#### 6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. úrveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og lofttræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

#### 8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bilageymslu á hverri lóð og amk. tveimur bilastæðum. Bilastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bilageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Bilageymslur mega ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bilageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bilageymslu við úrvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 3.4 metrar og lengd meiri en 9 metrar. Bilageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bilastæða og aðkomu að bilageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bilastæða og bilageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum.

#### 9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpilát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

#### 10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.



## P-2

### PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Í flokki P-2, Austurkór 68-70, 72-74

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða parhús með innbyggðum bilageymslum. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bilageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.

#### 4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

#### 5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. íbúðar í fermetrum.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum án kjallara.
Í flokki P-2	170m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

#### 6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

#### 8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bilageymslu á hverri lóð og amk. tveimur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bilageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Bilageymslur mega ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bilageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 3.4 metrar og lengd meiri en 9 metrar. Bilageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bilageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bilageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum.

#### 9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpilát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

#### 10. HLJÓÐVIST.

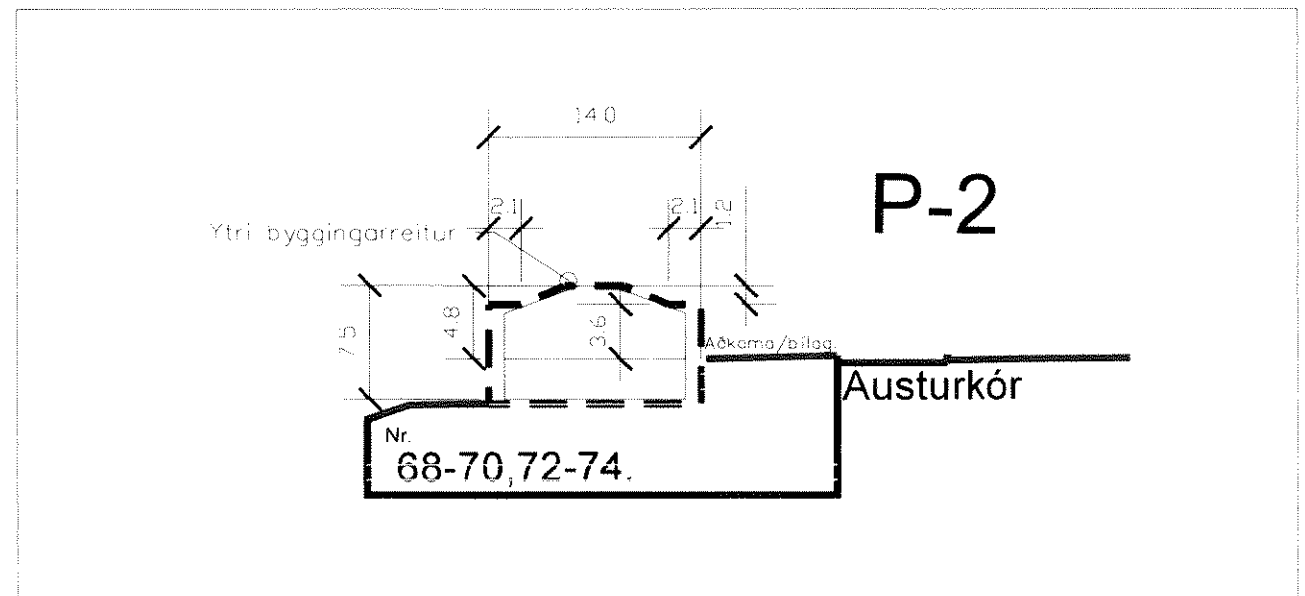
Vísad er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

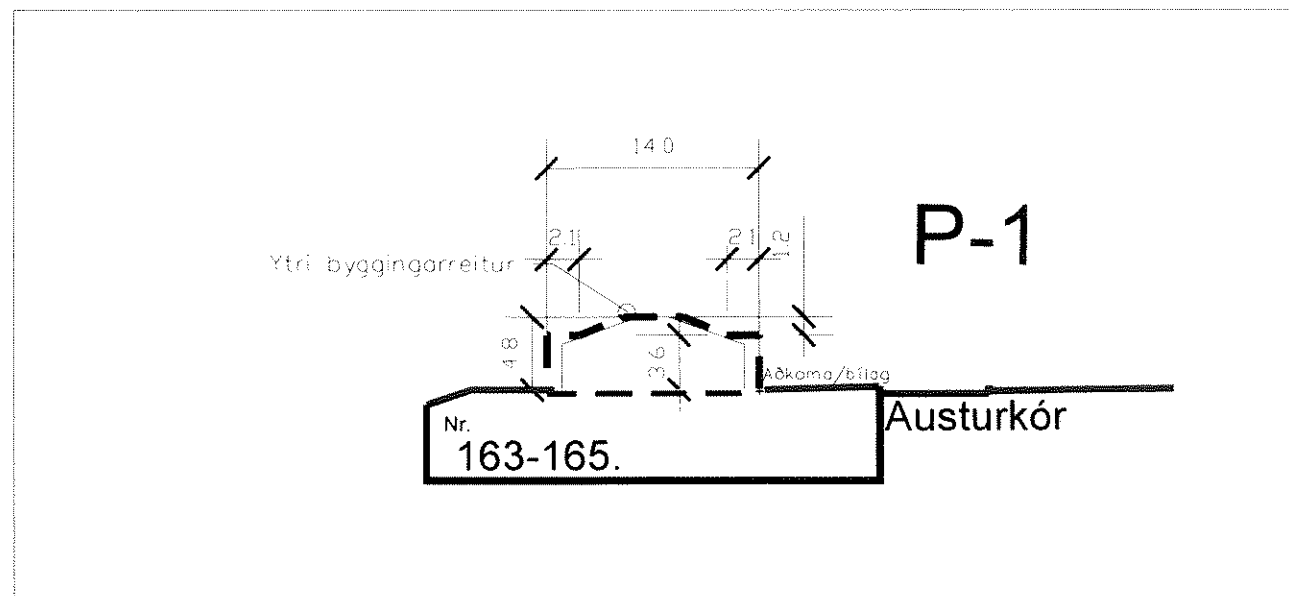
# KÓPAVOGGSBÆIR

Austurkór 4-165  
Svæði 2

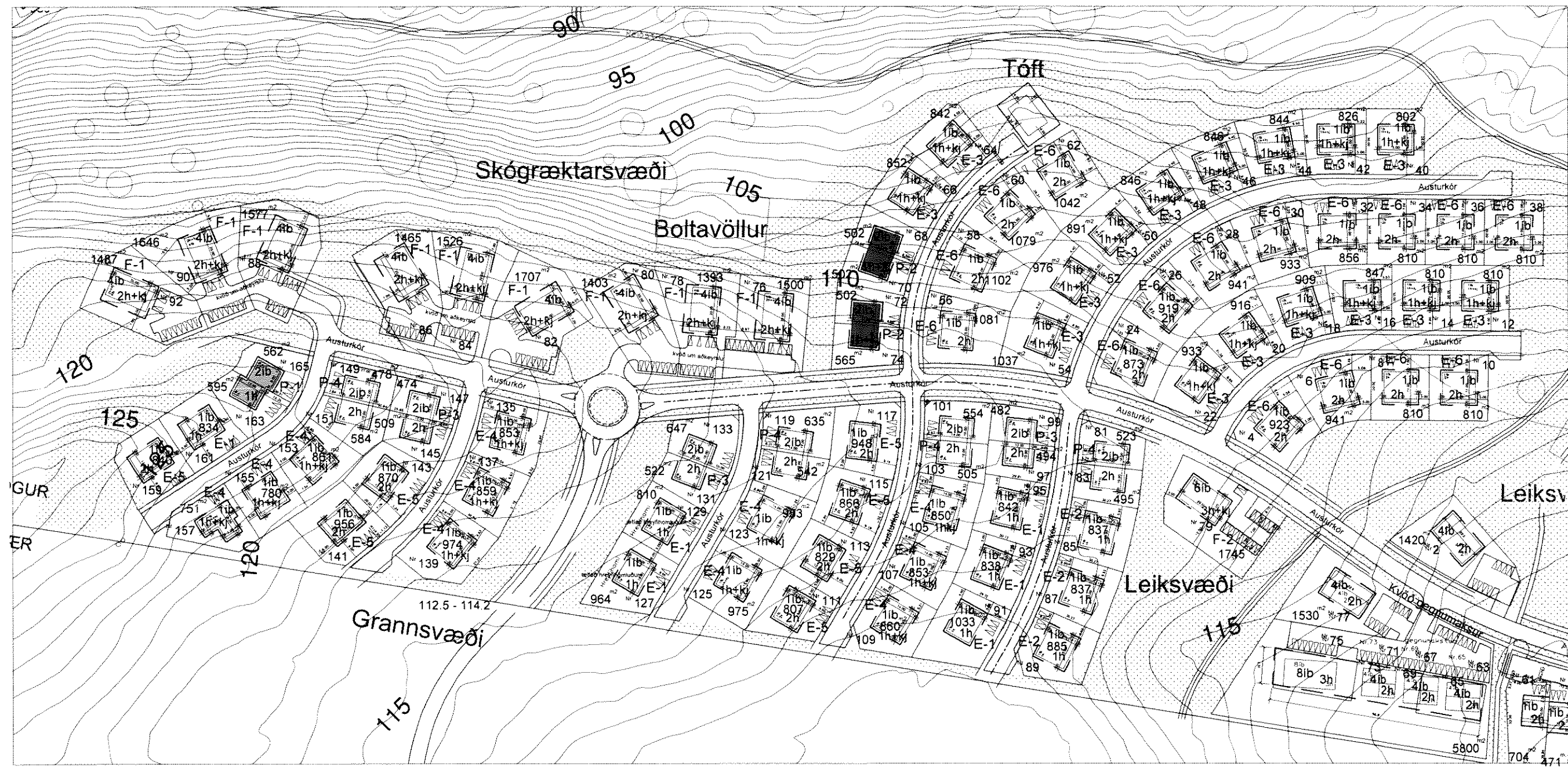
deiliskaupag/Rjúpnahæð-Vesturhluti/öel íbúðasv. Rjúg vestur Mars 07 skilmálar einb E-1 til E-6 dwg



P-2, 2-hæðar parhús, neðan götu, mkv. 1:200



P-1, 1-hæðar parhús, ofan götu, mkv. 1:200



Grunnmynd í mkv. 1:3000  
Allar stærðir eru í metrum

--- Ytri byggingarreitur  
- - - - - Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
PARHÚS Á 1 HÆÐ OG PARHÚS Á 2 HÆÐUM(6/121 ÍBÚÐIR)

Rekurskiliðag Kópavogs / Smári Smárason 4. júlí 2006, Breytt 19. september 2006

## P-3 og P-4

### PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Í flokki P-3, Austurkór 97-99, 131-133, 145-147

Í flokki P-4, Austurkór 101-103, 119-121

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða parhús með innbyggðum bílageymslum. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprátti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.

#### 4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

#### 5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. íbúðar: í fermetrum.	Hámarksflatarmál íbúðar: í fermetrum án kjallara.
Í flokki P-3	170m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>
Í flokki P-4	170m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

#### 6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólflkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

#### 8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. tveimur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Bílageymslur mega ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 3.4 metrar og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprátti og skilmálateikningum.

#### 9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpilát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

#### 10. HLJÓÐVIST.

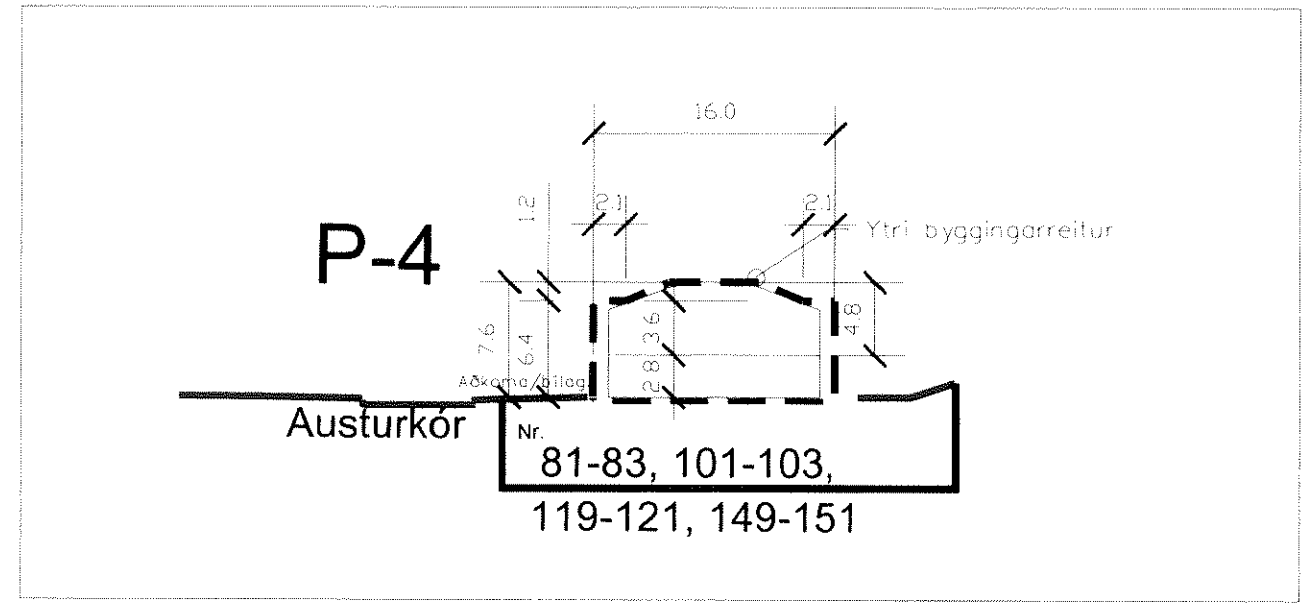
Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

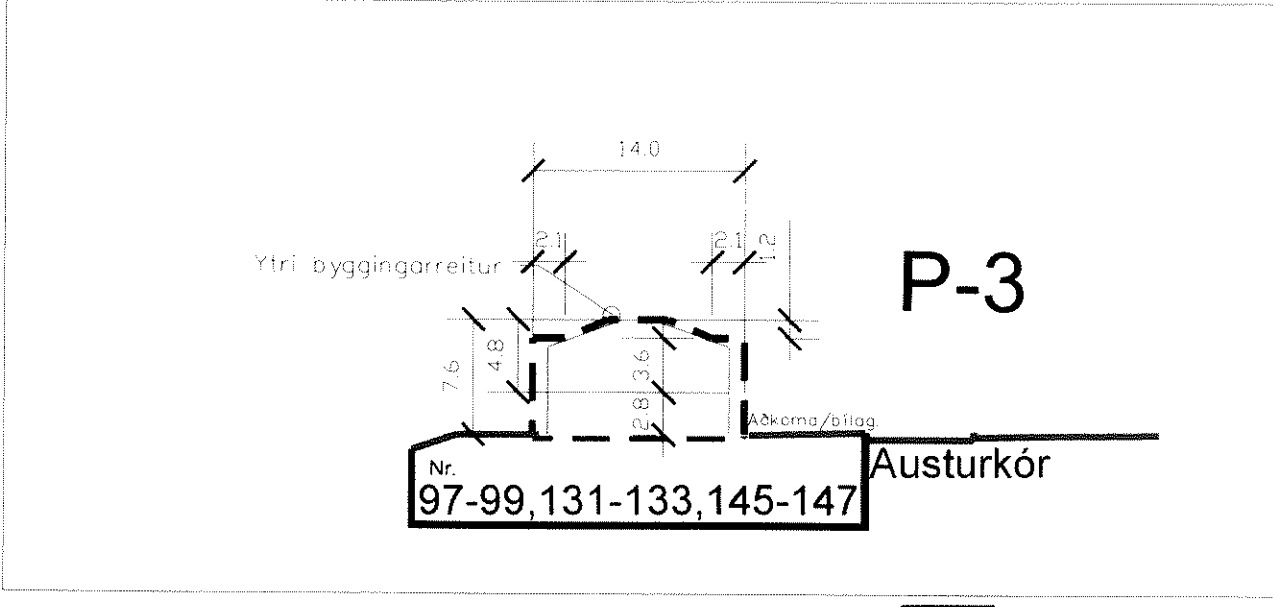
# KÓPAVVOGGSBÆIR

Austurkór4-165  
Svæði 2

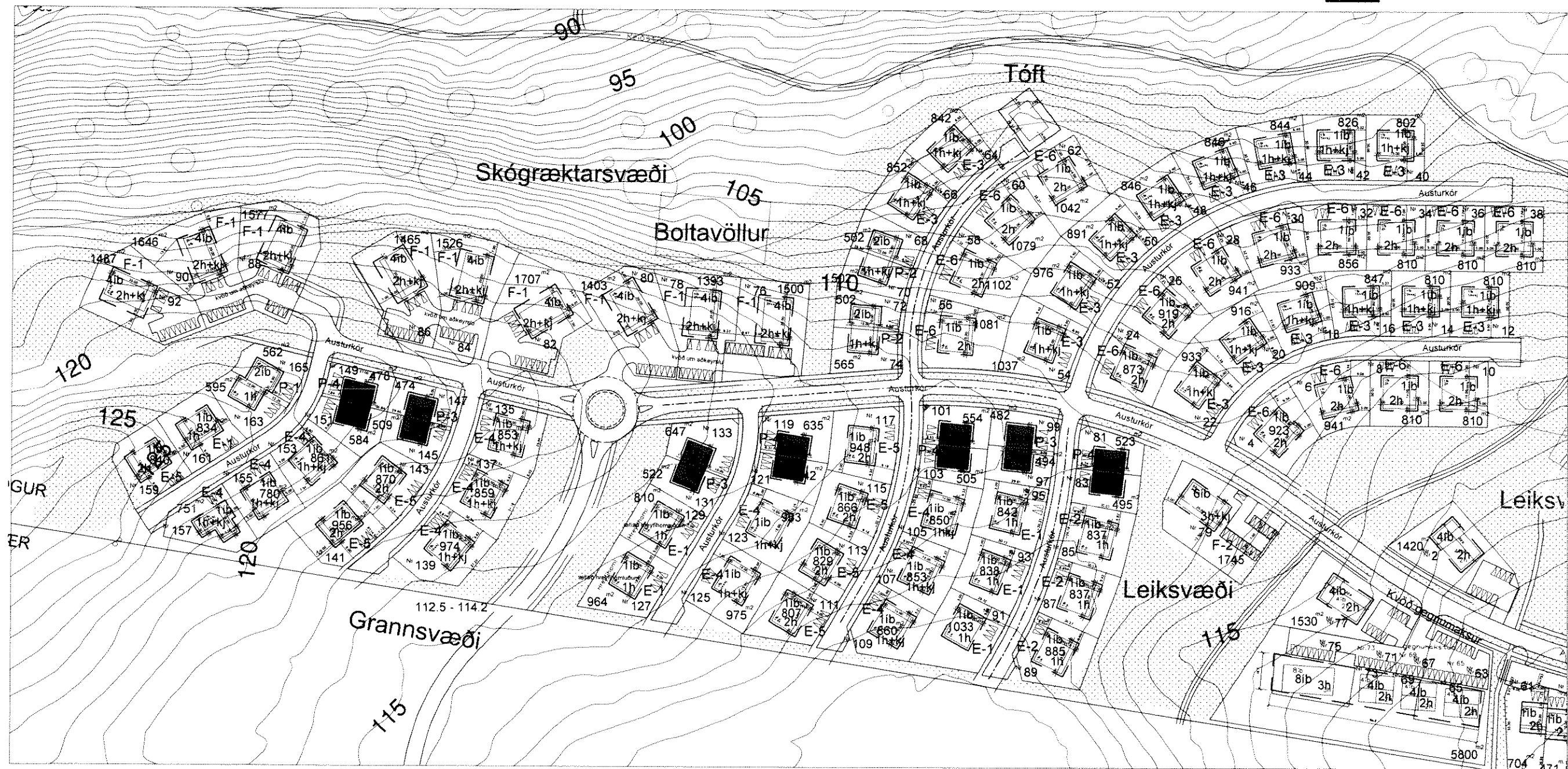
deiliskipulag/Rjúpnahæð - Vesturhluti/deli íbúðasv. Rjúpnahæð vestur Mars 07 skilmálar anb. E-1 til E-6 d.m.g.



P-4, 2-hæðar parhús, neðan götu, mkv. 1:200



P-3, 2-hæðar parhús, ofan götu, mkv. 1:200



Grunnmynd í mkv. 1:3000  
Allar stærðir eru í metrum

--- Ytri byggingarreitur  
- - - - - Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
PARHÚS Á 2 HÆÐUM (14/121 ÍBÚÐIR)

Berjarskipulag Kópavogs - Símar Smásson 4. júlí 2006. Breytt 19. september 2006.



## F-1

### FJÖLBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM AUK KJALLARA.

Í flokki F-1, Austurkór 76-92

#### SÉRÁKVÆÐI.

##### 1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða fjölbýlishús auk kjallara með innbyggðum eða stökum bílageymslum. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

##### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

##### 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.

##### 4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

##### 5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum án kjallara.
Í flokki F-1	350 m <sup>2</sup>	1050 m <sup>2</sup>

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

Að hámarki er gert ráð fyrir 4 íbúðum á hverri lóð.

##### 6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

##### 7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

##### 8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð sem er stærrí en 80 fermetrar en einu bílastæði fyrir íbúðir minni en 80 fermetrar. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð.

##### 9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílat. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

##### 10. HLJÓÐVIST.

Vísáð er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

## F-2

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM AUK KJALLARA.

Í flokki F-2, Austurkór ~~76-92~~

#### SÉRAKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

ÞRIGGJA hæða fjölbýlishús auk kjallara með innbyggðum eða stökum bilageymslum. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bilageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.

#### 4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

#### 5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum án kjallara.
Í flokki F-2	305 m <sup>2</sup>	915 m <sup>2</sup>

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

Að hámarki er gert ráð fyrir 6 íbúðum á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna.

#### 6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

#### 8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bilageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 fermetrar en einu bílastæði fyrir íbúðir minni en 80 fermetrar. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögd.

#### 9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpilát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

#### 10. HLJÓÐVIST.

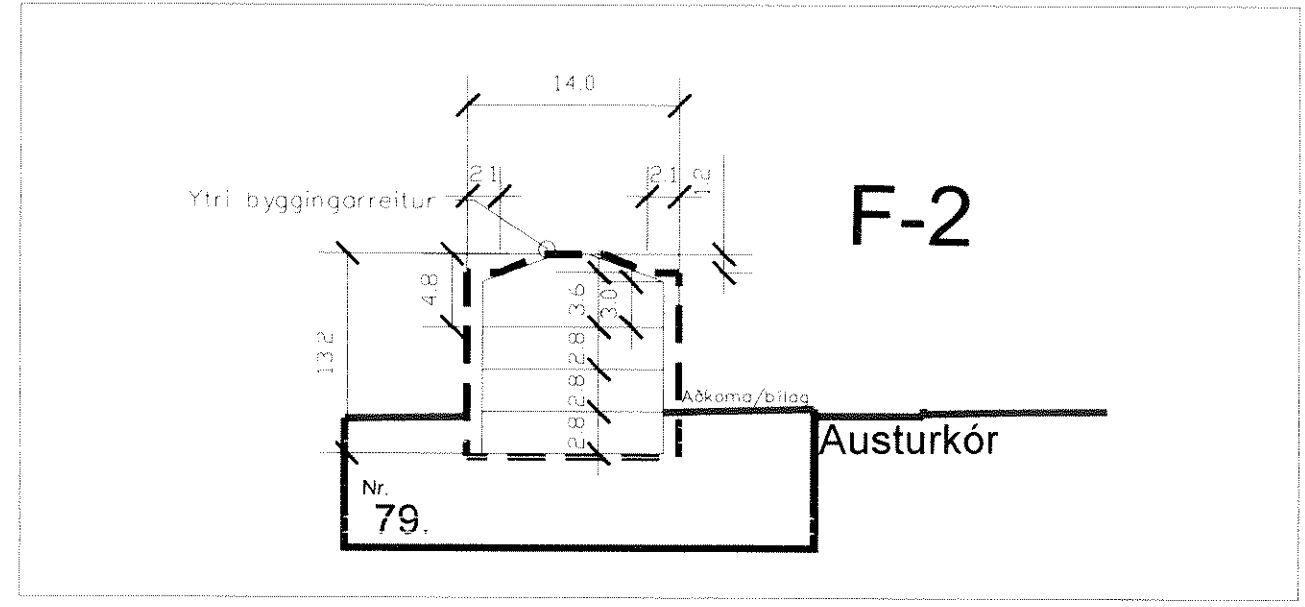
Vísad er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfð fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

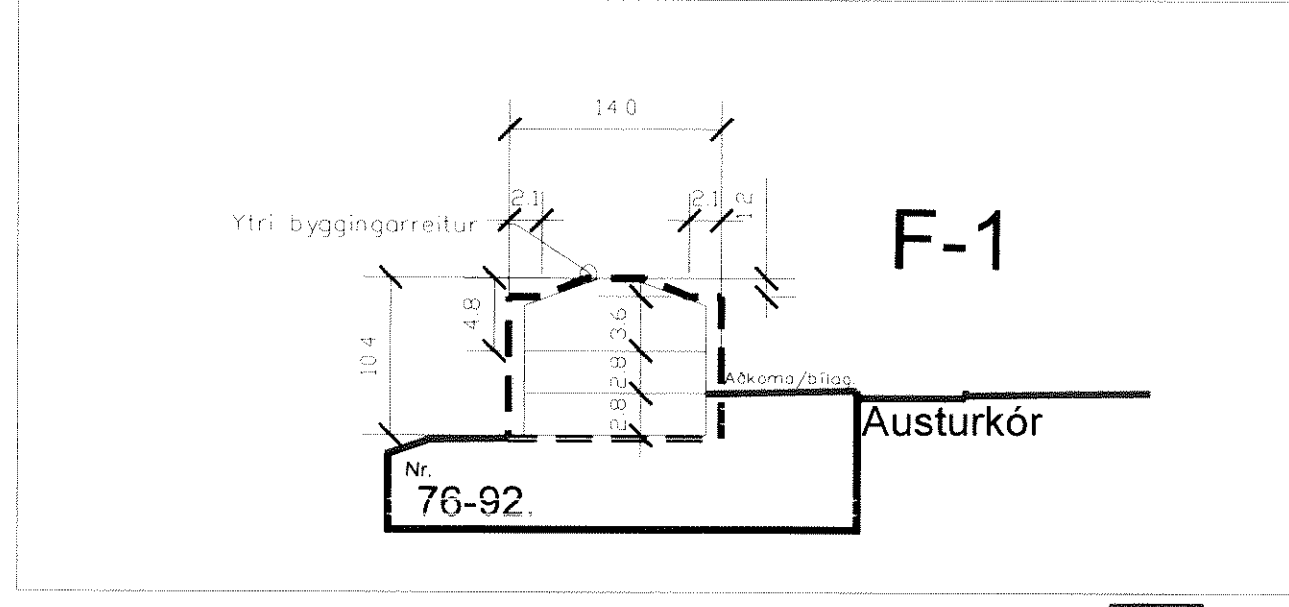
# KÓPAVOGGSBÆIR

Austurkór 4-165  
Svæði 2

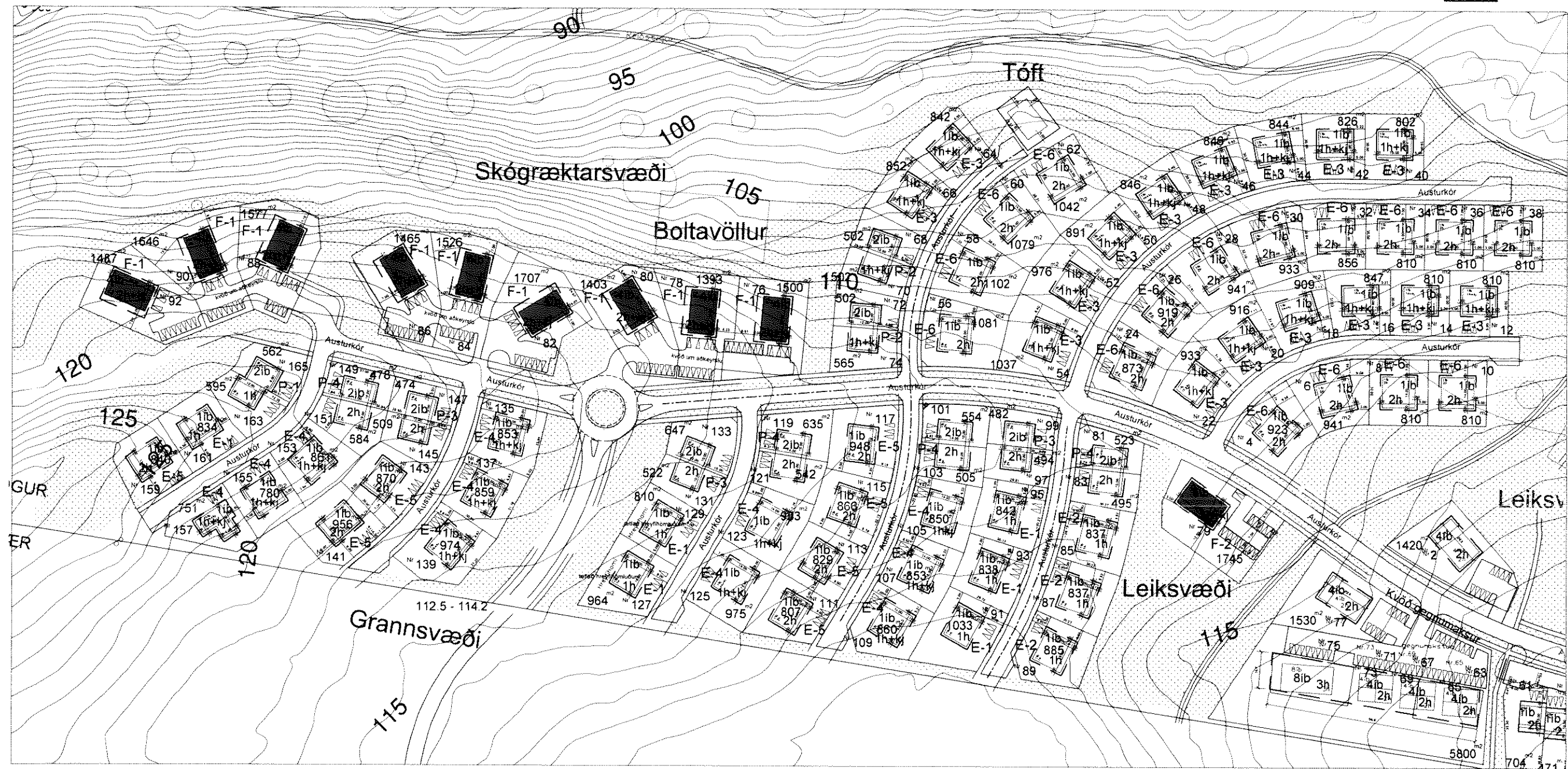
deiliskipulag/Rjúpnahæð - Vesturhluti/deilifloosv Rjúpn vestur Mars 07 skilmálar enb E-1 til E-6 d.wg



F-2, 3-hæðar, + kjallari, fjölbýli, ofan götu, mkv. 1:200



F-1, 2-hæðar + kjallari, fjölbýli, neðan götu, mkv. 1:200



Grunnmynd í mkv. 1:3000  
Allar stærðir eru í metrum

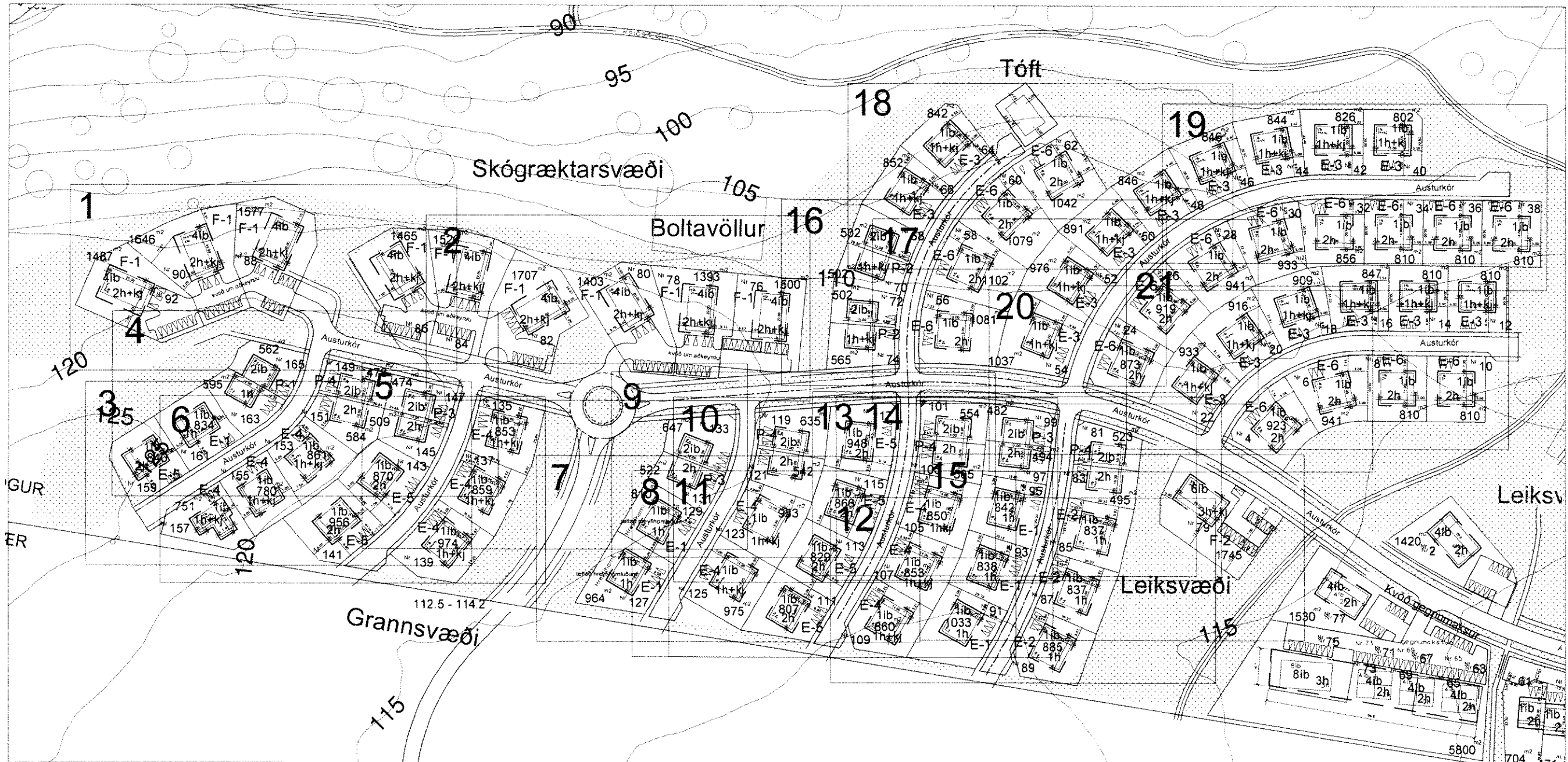


Ytri byggingarreitur  
Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM OG 3 HÆÐUM AUK KJALLARA (42/121 ÍBÚÐIR)

Byggingarvæðing Kópavogssvæðis - Samráð Smásson 4. júlí 2006. Blátt 19. september 2006.

Austurkór 4,	Blað: 20	Austurkór 38,	Blað: 19	Austurkór 72,	Blað: 16	Austurkór 79,	Blað: 15	Austurkór 113,	Blað: 8, 11	Austurkór 147,	Blað: 5
Austurkór 6,	Blað: 20, 21	Austurkór 40,	Blað: 19	Austurkór 74,	Blað: 16	Austurkór 81,	Blað: 13	Austurkór 115,	Blað: 8, 11	Austurkór 149,	Blað: 4
Austurkór 8,	Blað: 21	Austurkór 42,	Blað: 19	Austurkór 76,	Blað: 2	Austurkór 83,	Blað: 13	Austurkór 117,	Blað: 10	Austurkór 151,	Blað: 4
Austurkór 10,	Blað: 21	Austurkór 44,	Blað: 19	Austurkór 78,	Blað: 2	Austurkór 85,	Blað: 12, 15	Austurkór 119,	Blað: 9	Austurkór 153,	Blað: 6
Austurkór 12,	Blað: 21	Austurkór 46,	Blað: 19	Austurkór 80,	Blað: 2	Austurkór 87,	Blað: 12, 15	Austurkór 121,	Blað: 9	Austurkór 155,	Blað: 6
Austurkór 14,	Blað: 21	Austurkór 48,	Blað: 18	Austurkór 82,	Blað: 2	Austurkór 89,	Blað: 12	Austurkór 123,	Blað: 8, 10, 11	Austurkór 157,	Blað: 6
Austurkór 16,	Blað: 21	Austurkór 50,	Blað: 18	Austurkór 84,	Blað: 2	Austurkór 91,	Blað: 12	Austurkór 125,	Blað: 8, 11	Austurkór 159,	Blað: 3
Austurkór 18,	Blað: 21	Austurkór 52,	Blað: 17	Austurkór 86,	Blað: 1	Austurkór 93,	Blað: 12	Austurkór 127,	Blað: 7	Austurkór 161,	Blað: 3
Austurkór 20,	Blað: 20, 21	Austurkór 54,	Blað: 17, 20	Austurkór 88,	Blað: 1	Austurkór 95,	Blað: 14	Austurkór 129,	Blað: 7	Austurkór 163,	Blað: 4
Austurkór 22,	Blað: 20, 21	Austurkór 56,	Blað: 17	Austurkór 90,	Blað: 1	Austurkór 97,	Blað: 14	Austurkór 131,	Blað: 5, 9	Austurkór 165,	Blað: 4
Austurkór 24,	Blað: 17, 20	Austurkór 58,	Blað: 17	Austurkór 92,	Blað: 1	Austurkór 99,	Blað: 14	Austurkór 133,	Blað: 5, 9		
Austurkór 26,	Blað: 17	Austurkór 60,	Blað: 18			Austurkór 101,	Blað: 9, 13	Austurkór 135,	Blað: 5, 6		
Austurkór 28,	Blað: 17	Austurkór 62,	Blað: 18			Austurkór 103,	Blað: 9, 13	Austurkór 137,	Blað: 5, 6		
Austurkór 30,	Blað: 19	Austurkór 64,	Blað: 18			Austurkór 105,	Blað: 8, 10, 11, 13	Austurkór 139,	Blað: 6		
Austurkór 32,	Blað: 19	Austurkór 66,	Blað: 18			Austurkór 107,	Blað: 8, 11	Austurkór 141,	Blað: 3, 6		
Austurkór 34,	Blað: 19	Austurkór 68,	Blað: 16			Austurkór 109,	Blað: 8, 11	Austurkór 143,	Blað: 3, 6		
Austurkór 36,	Blað: 19	Austurkór 70,	Blað: 16			Austurkór 111,	Blað: 8, 11	Austurkór 145,	Blað: 5		



Deiliskortlagið / Rjúpnahæð - Vesturhluti / Gæli: 10.03.2006 Rjúpnahæð - Vesturhluti - Mars 07 skilmálar einb E-1 til E-6 dwg

Bæriskúlið / Rjúpnahæð - Vesturhluti - Svæði 2 / Gæli: 10.03.2006 Rjúpnahæð - Vesturhluti - Svæði 2 - 19. september 2006

# KÓPAVOGGSBÆIR

Austurkór 4-165  
Svæði 2

Yfirlit skilmálateikningar í mkv. 1:3000  
Allar stærðir eru í metrum



Ytri byggingarreitur  
Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
SKIPTING Í SVÆÐI



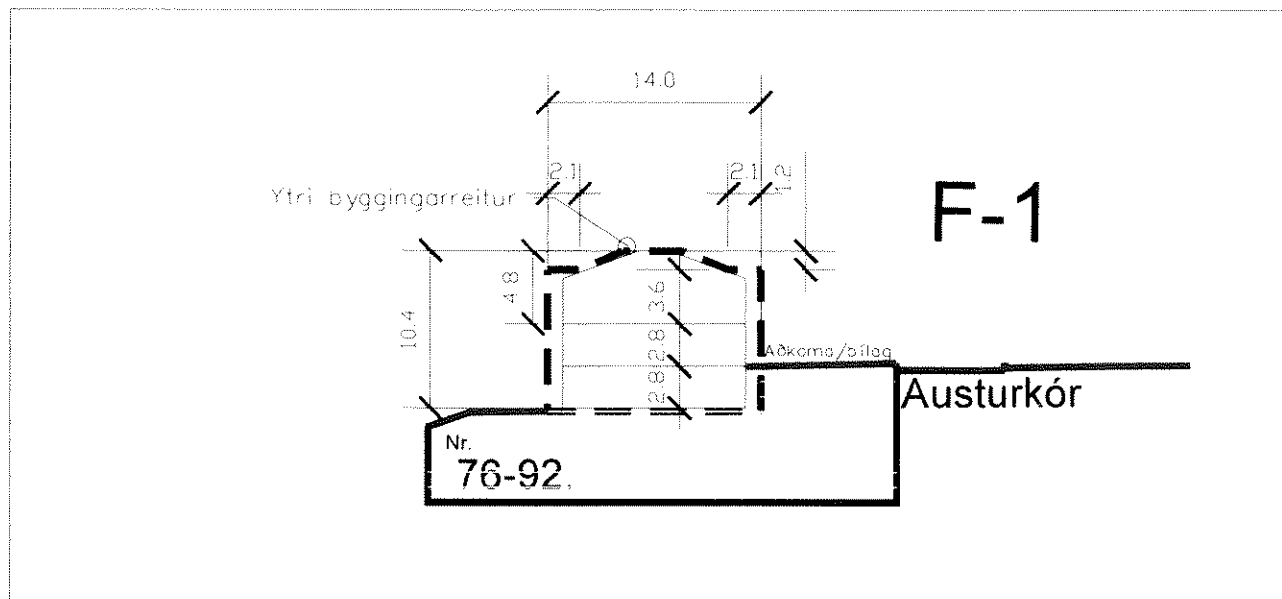
# KÓPAVOGGSBAER

Austurkór 4-165  
Svæði 2

1

deiskunag/Rjúpnahæð - Vesturhluti/dell íbúðarv Rjúpn Vestur Mars 07 skilmálar einb E-1 til E-6.dwg

BæjarSKIPULAG Kópavogsv. Svanh Smárason 4. júlí 2006. Breytt 19. september 2006.



F-1, 2-hæðar + kjallari, fjölbýli, neðan götu, mkv. 1:500

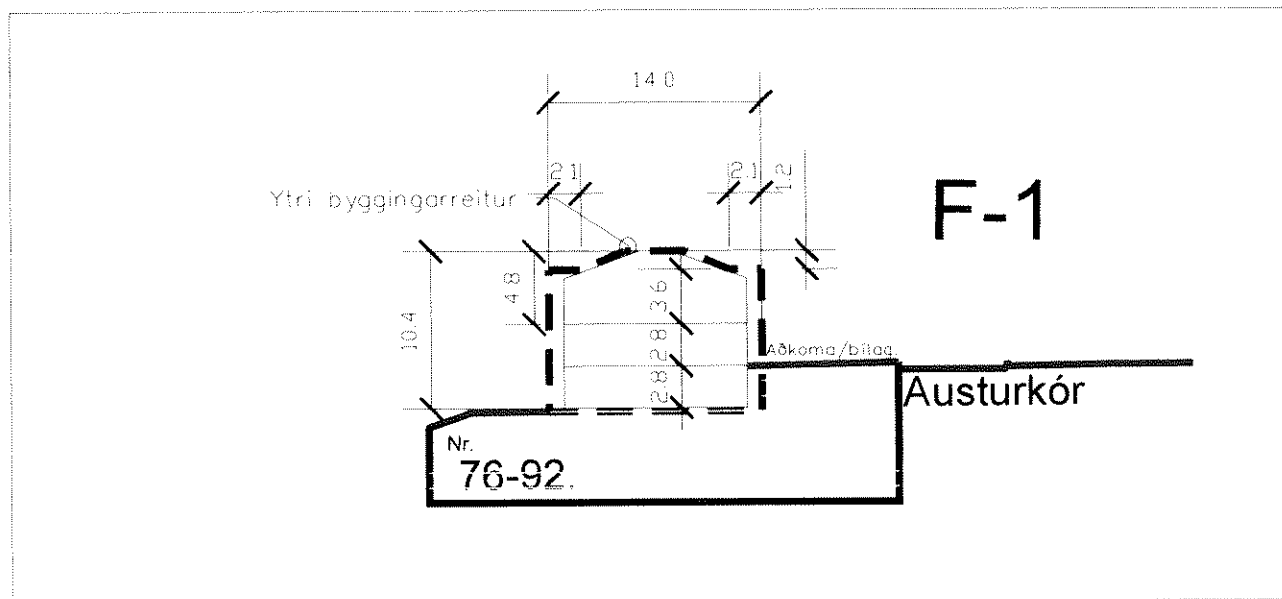


Grunnmynd í mkv. 1:500  
Allar stærðir eru í metrum

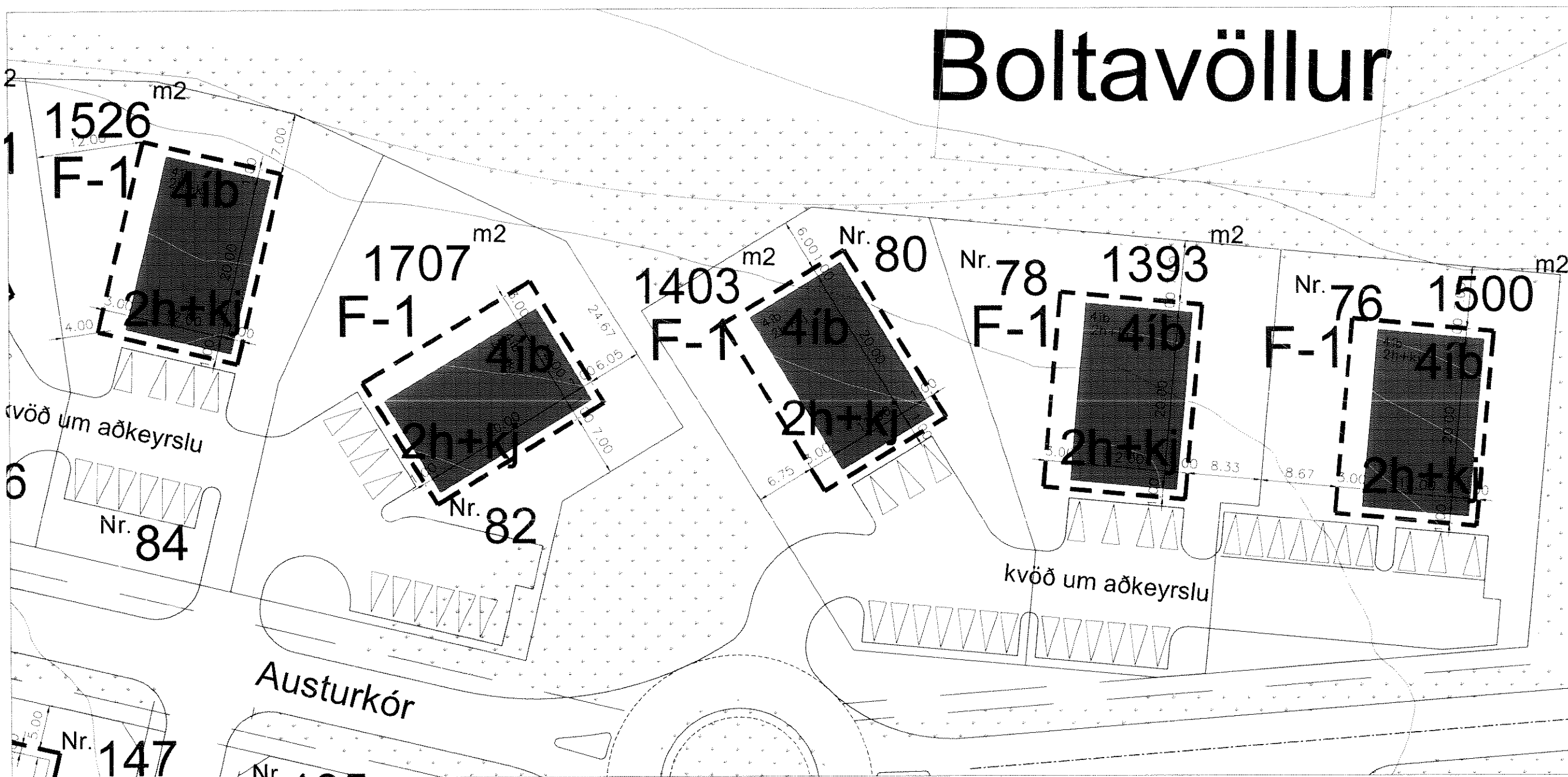


Ytri byggingarreitur  
Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM AUK KJALLARA



F-1, 2-hæðar + kjallari, fjölbýli, neðan götu, mkv. 1:500



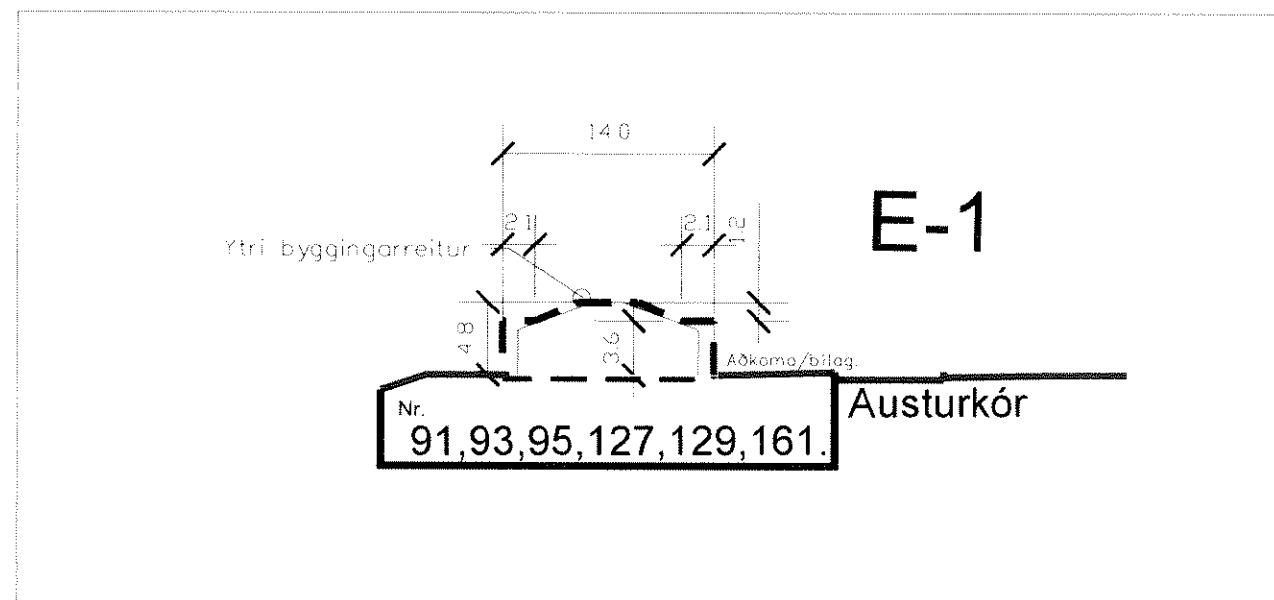
Grunnmynd í mkv. 1:500  
Allar stærðir eru í metrum

--- Ytri byggingarreitur  
- - - Leiðbeinandi byggingarflötur

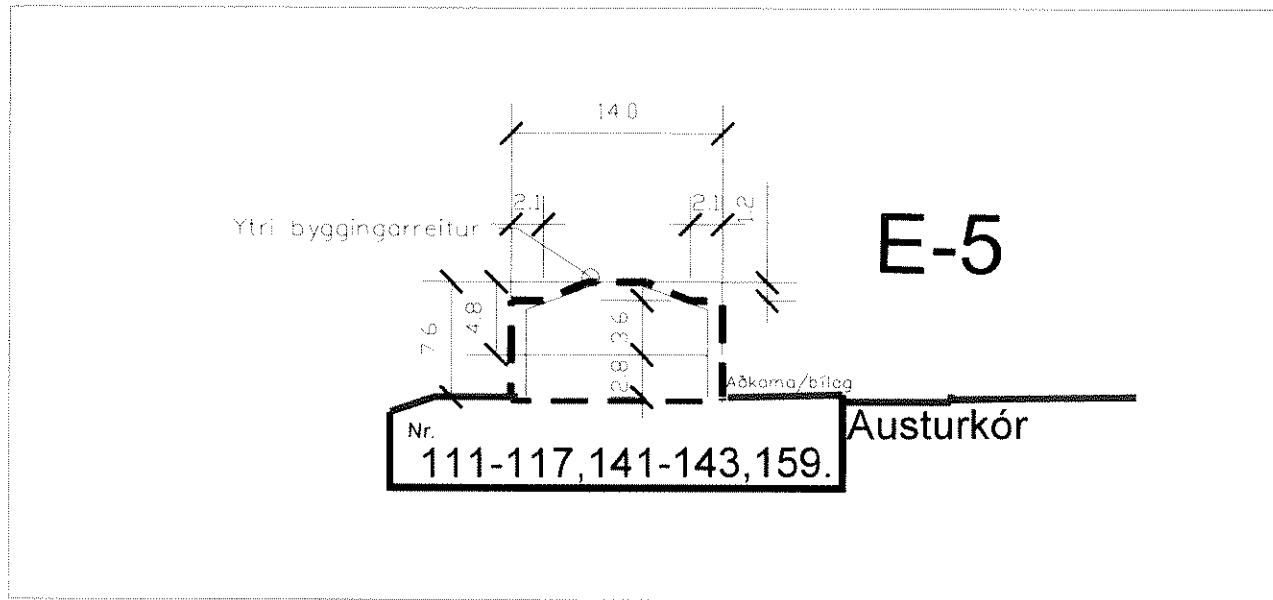
RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM AUK KJALLARA

deiliskipulag/Rjúpnahæð - Vesturhluti / deiliskipulag - Rjúpnahæð - Vesturhluti - Mör 07 skilmálar einb. E-1 til E-6 dkg

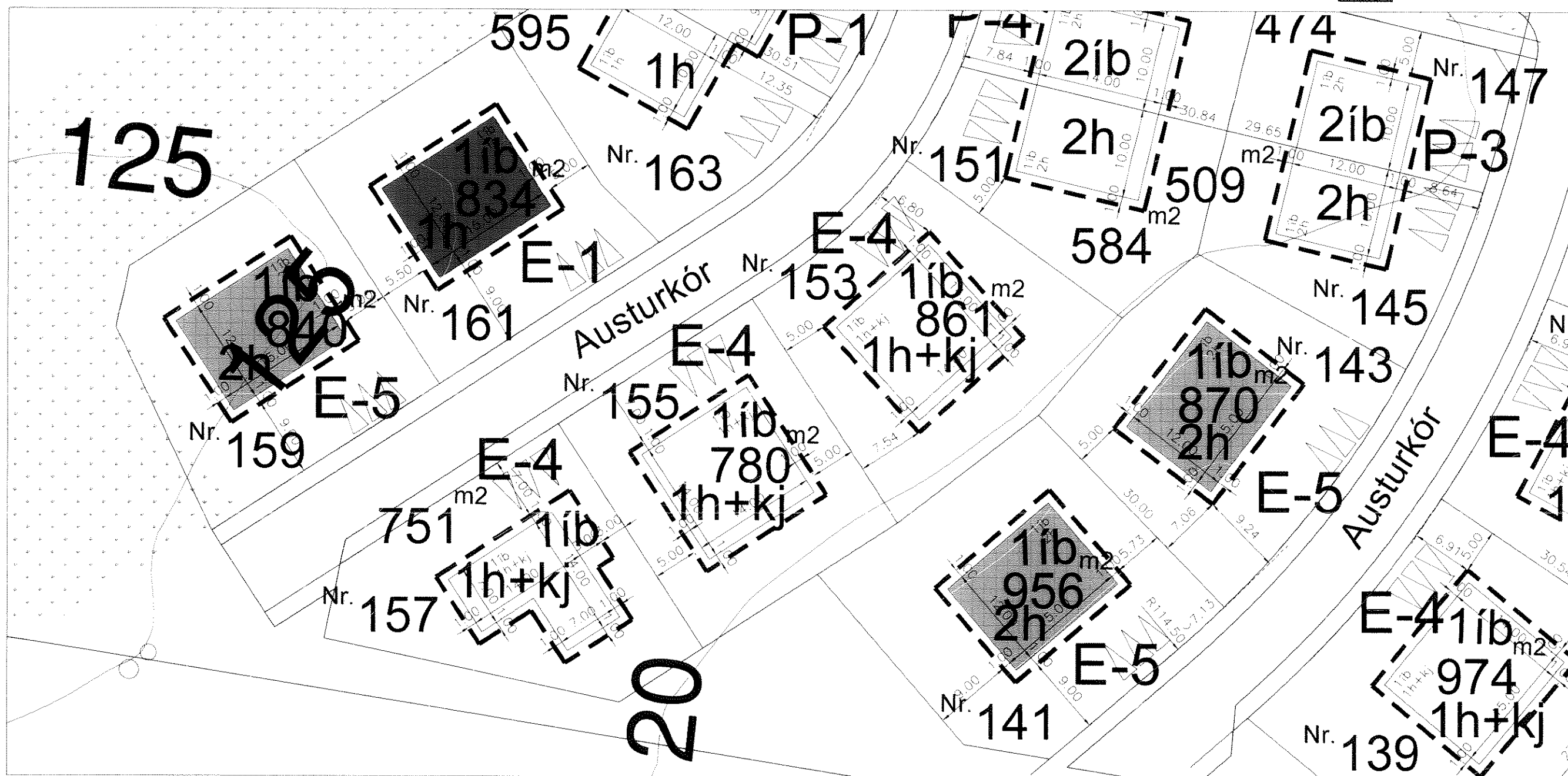
Beitarstjórnungráðgjafi / Smita Svarason 4. júlí 2006. Breytt 19. september 2008.



E-1, 1-hæðar einbýli, ofan götu, mkv. 1:500



E-5, 2-hæðar einbýli, ofan götu, mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500  
Allar stærðir eru í metrum

----- Ytri byggingarreitur  
————— Leiðbeinandi byggingarflötur

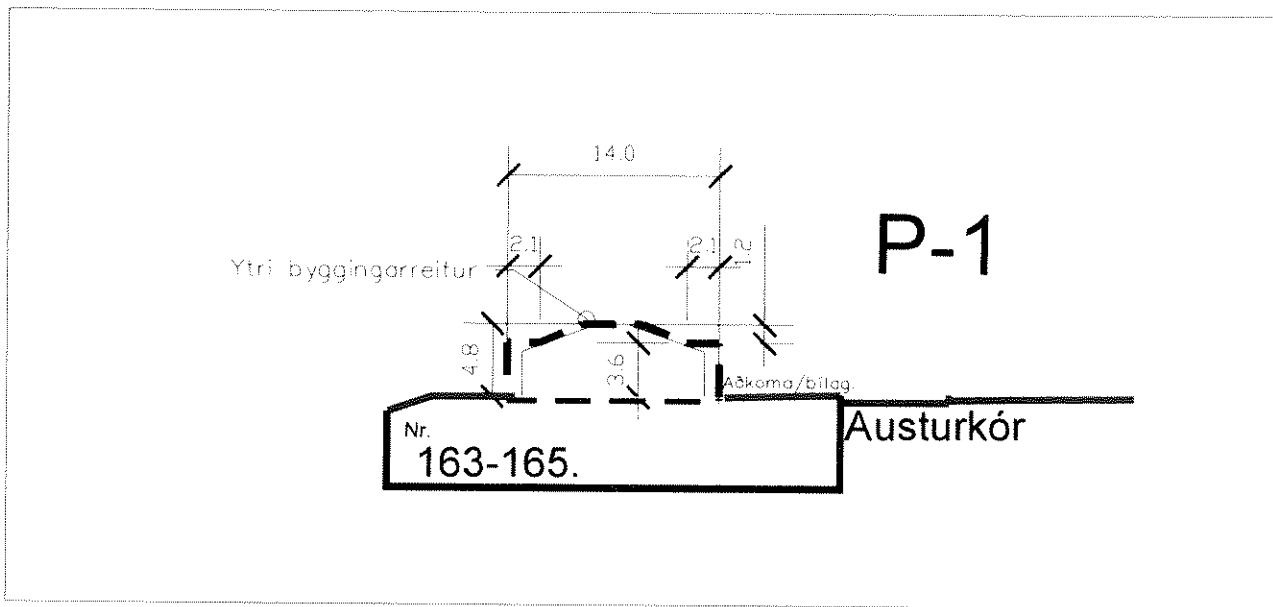
RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ OG 2 HÆÐUM

# KÓPAVÖGGSBÆIR

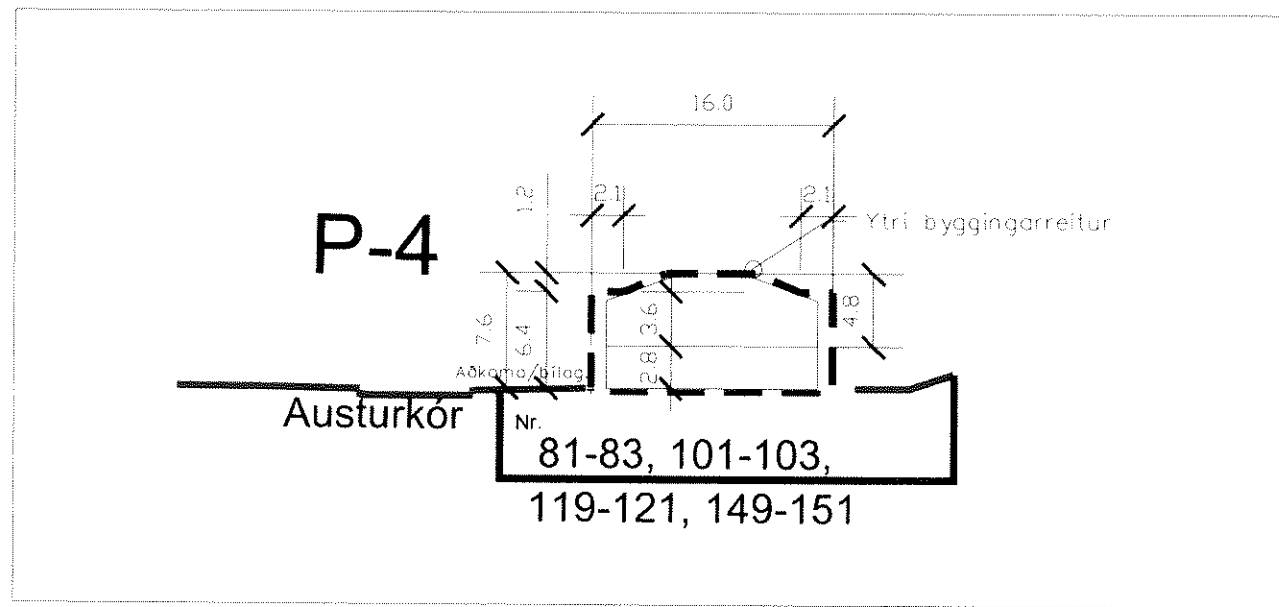
Austurkór 4-165  
Svæði 2

4

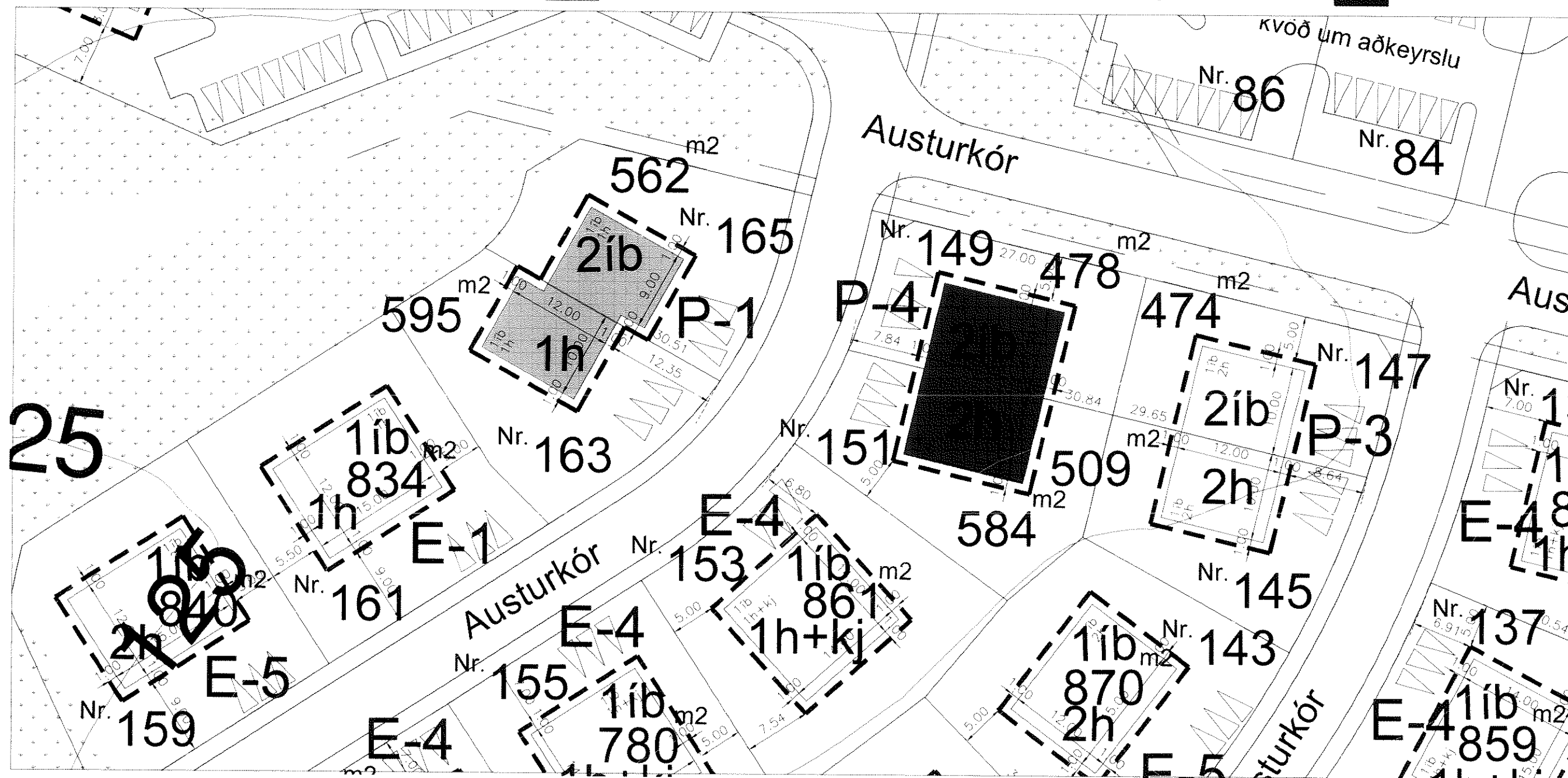
deitiskipun/Rjúpnahæð - Vesturhluti/del trúðasv Rjúp vestur Mars 07 skilmálar einb E-1 til E-6.dwg



P-1, 1-hæðar parhús, ofan götu, mkv. 1:500



P-4, 2-hæðar parhús, neðan götu, mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500  
Allar stærðir eru í metrum

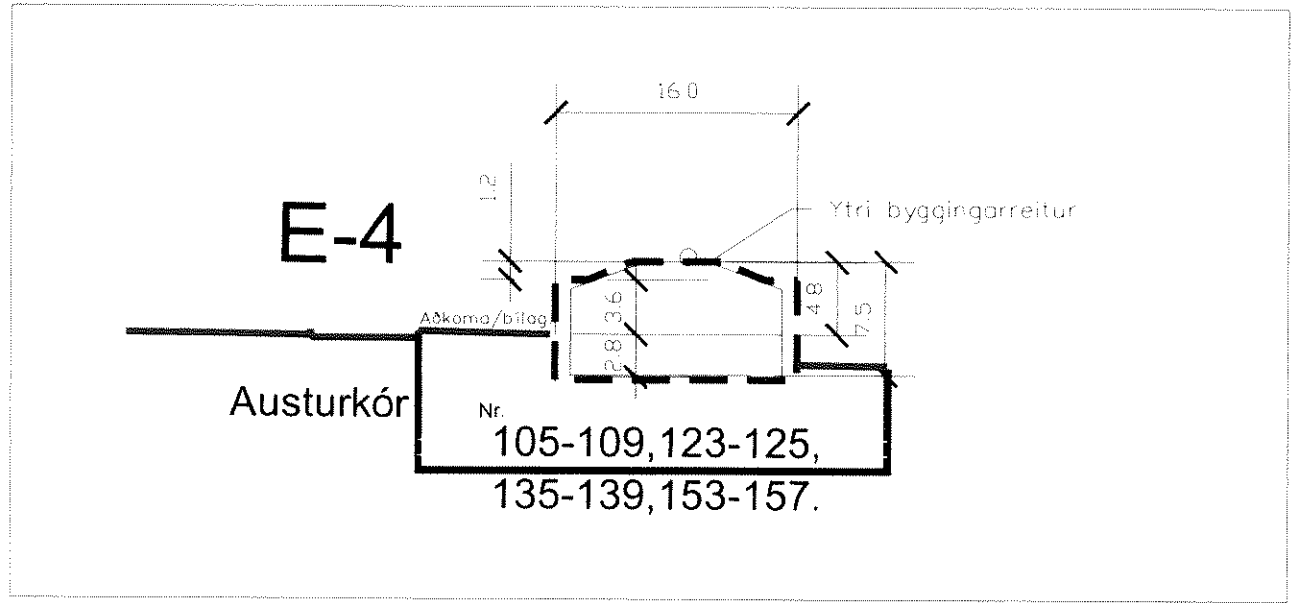
----- Ytri byggingarreitur  
————— Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
PARHÚS Á 1 HÆÐ OG 2 HÆÐUM

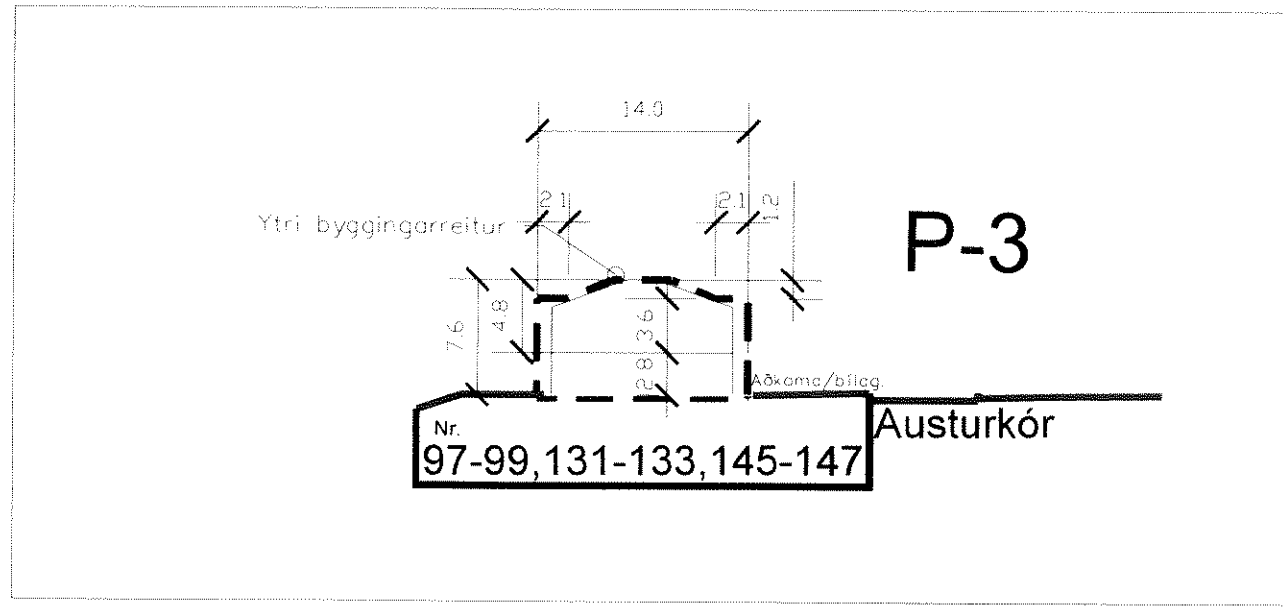
Bæriskráning Kópavogs - Símar Smarason 4. júlí 2006 Breytt 19. september 2006



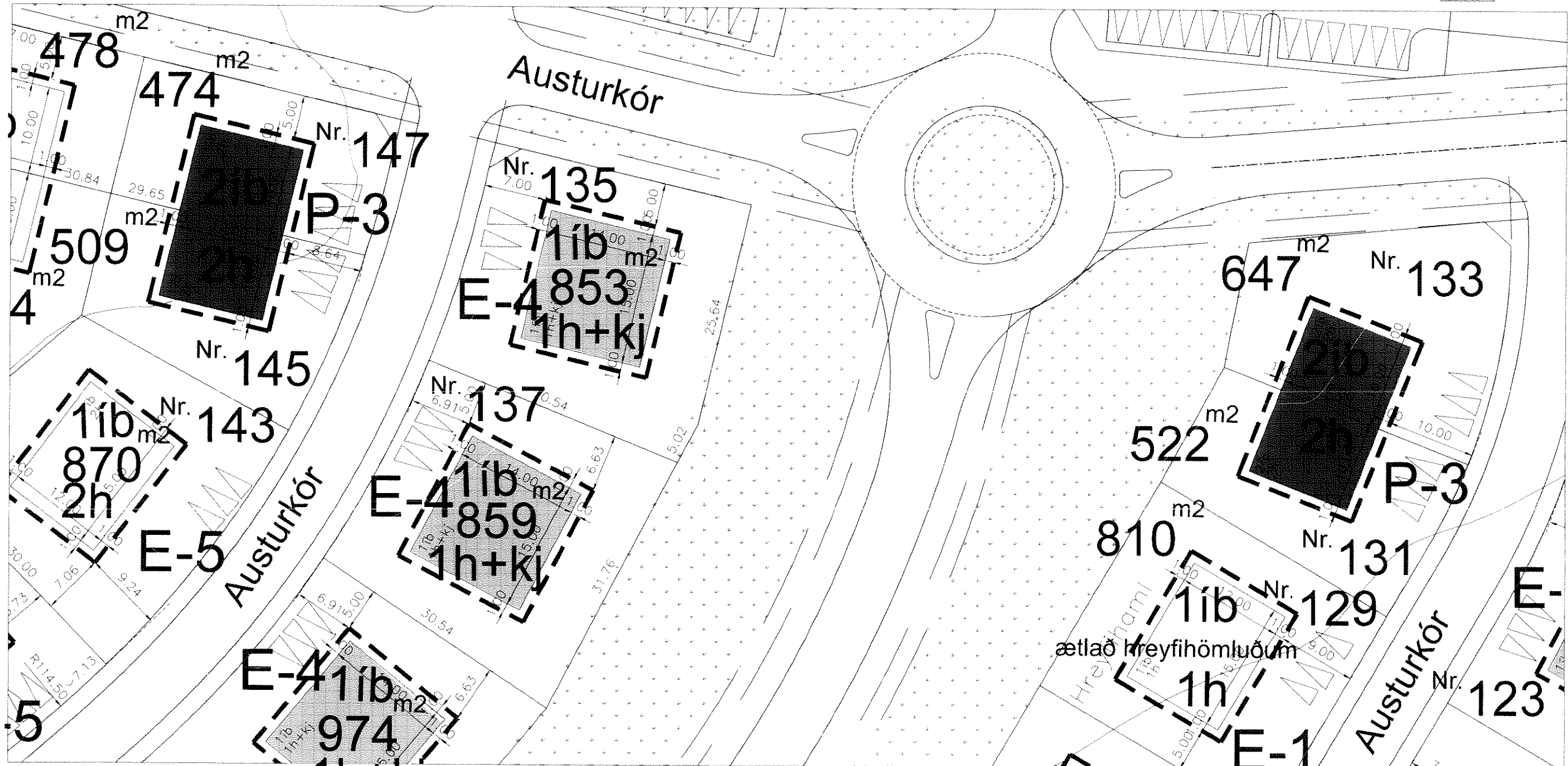
deiliskipulag/Rjúpnahæð - Vesturhluti/deil fóbassv. Rjúp vestur Mars 07 skilmálar. aub E-1 til E-6 dv.



E-4, 1-hæðar + kjallari einbýli, neðan götu, mkv. 1:500



P-3, 2-hæðar parhús, ofan götu, mkv. 1:500

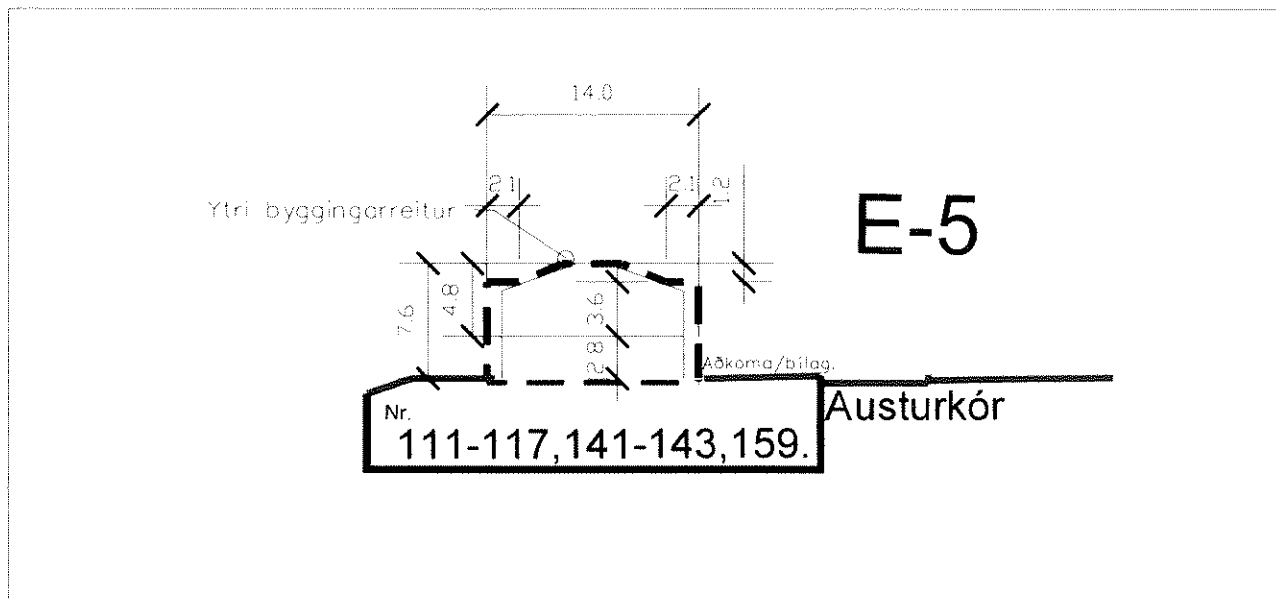


Grunnmynd í mkv. 1:500  
Allar stærðir eru í metrum

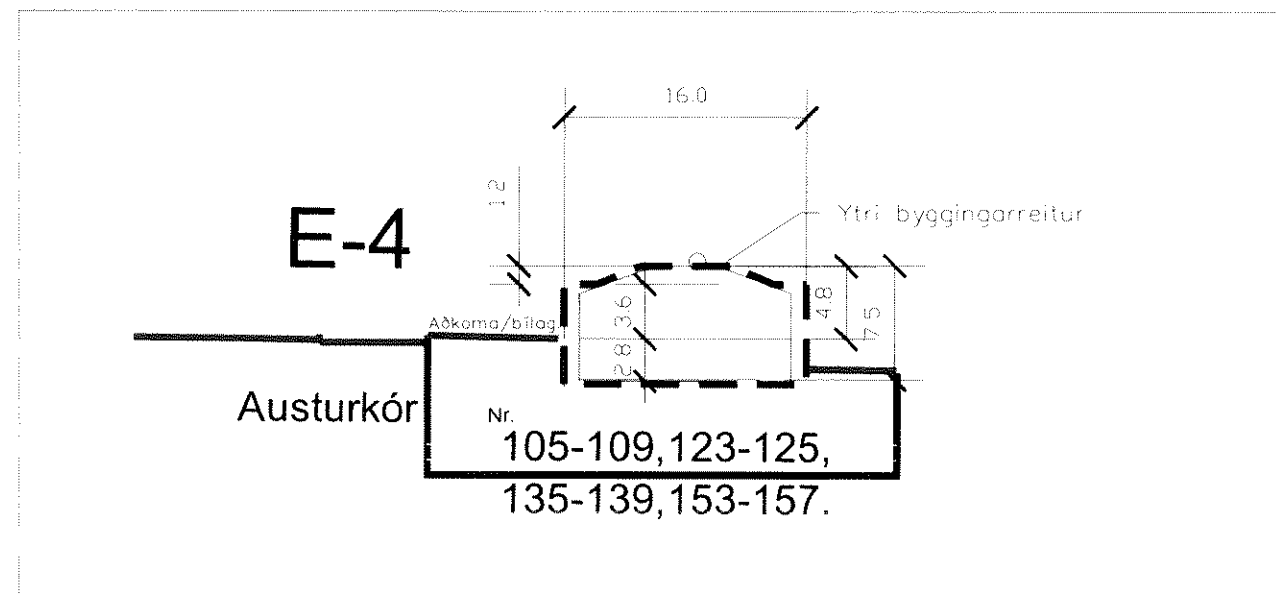
----- Ytri byggingarreitur  
- - - - - Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ + KJALLARI OG PARHÚS Á 2 HÆÐUM

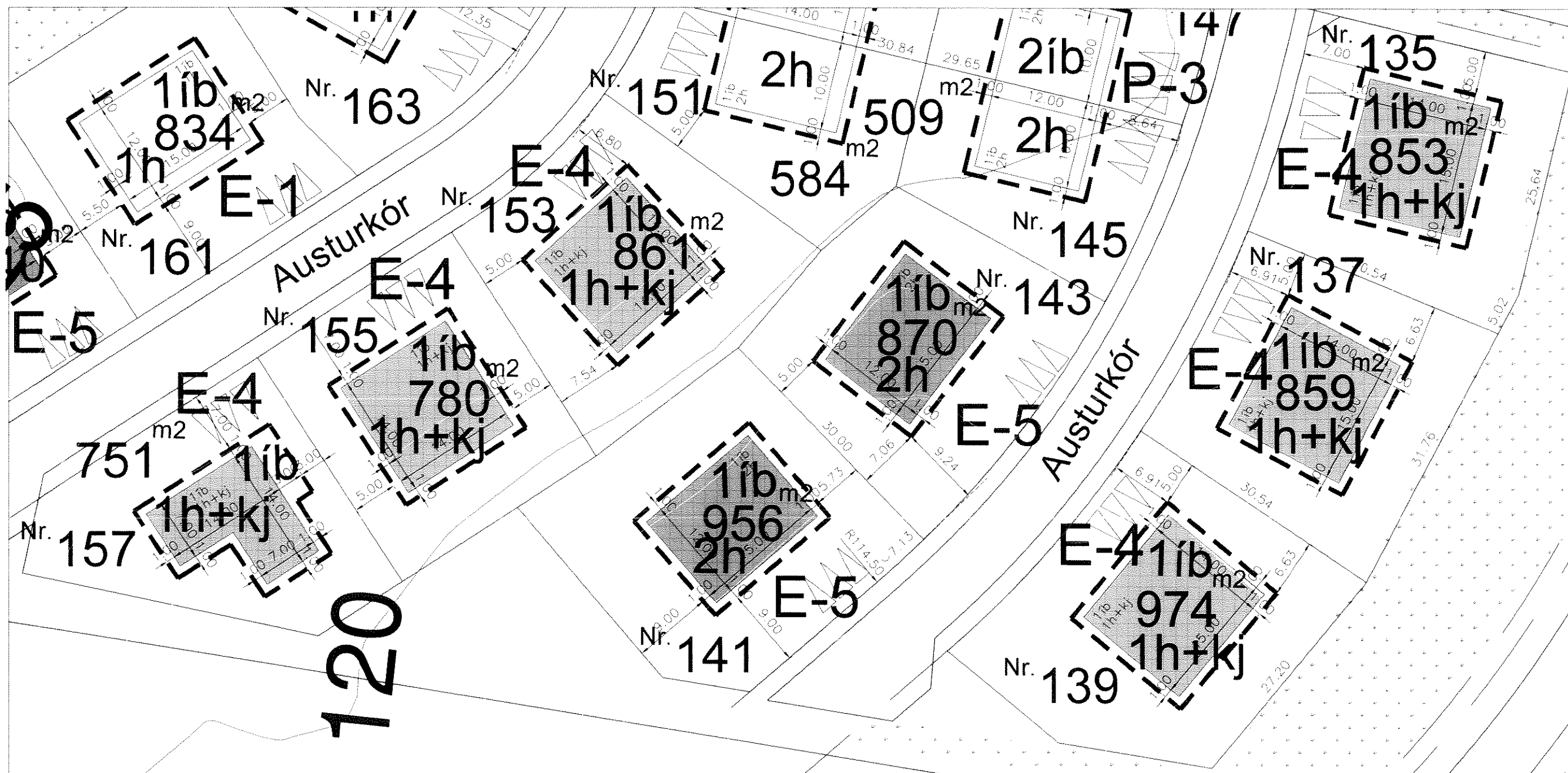
Rannsóknir og skipulag - Smiti Smitarsen 4. júlí 2006. Breytt 19. september 2006.



E-5, 2-hæðar einbýli, ofan götu, mkv. 1:500



E-4, 1-hæðar + kjallari einbýli, neðan götu, mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500  
Allar stærðir eru í metrum

----- Ytri byggingarreitur  
————— Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ + KJALLARI OG 2 HÆÐUM

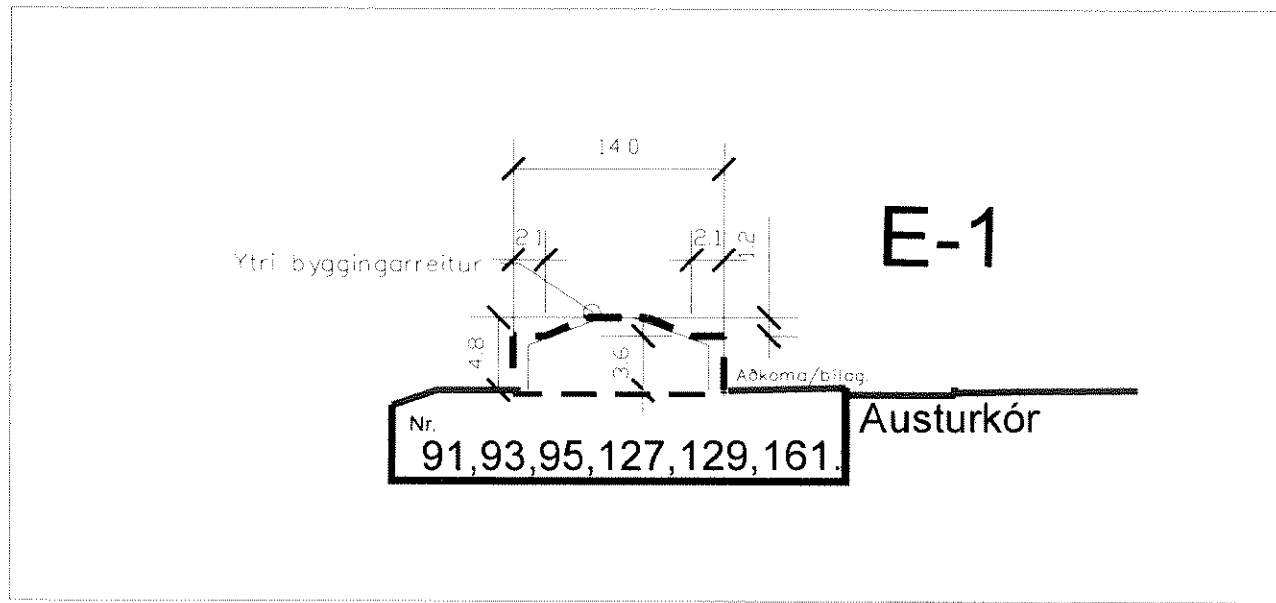
# KÓPAVOGGSBÆIR

Austurkór 4-165  
Svæði 2

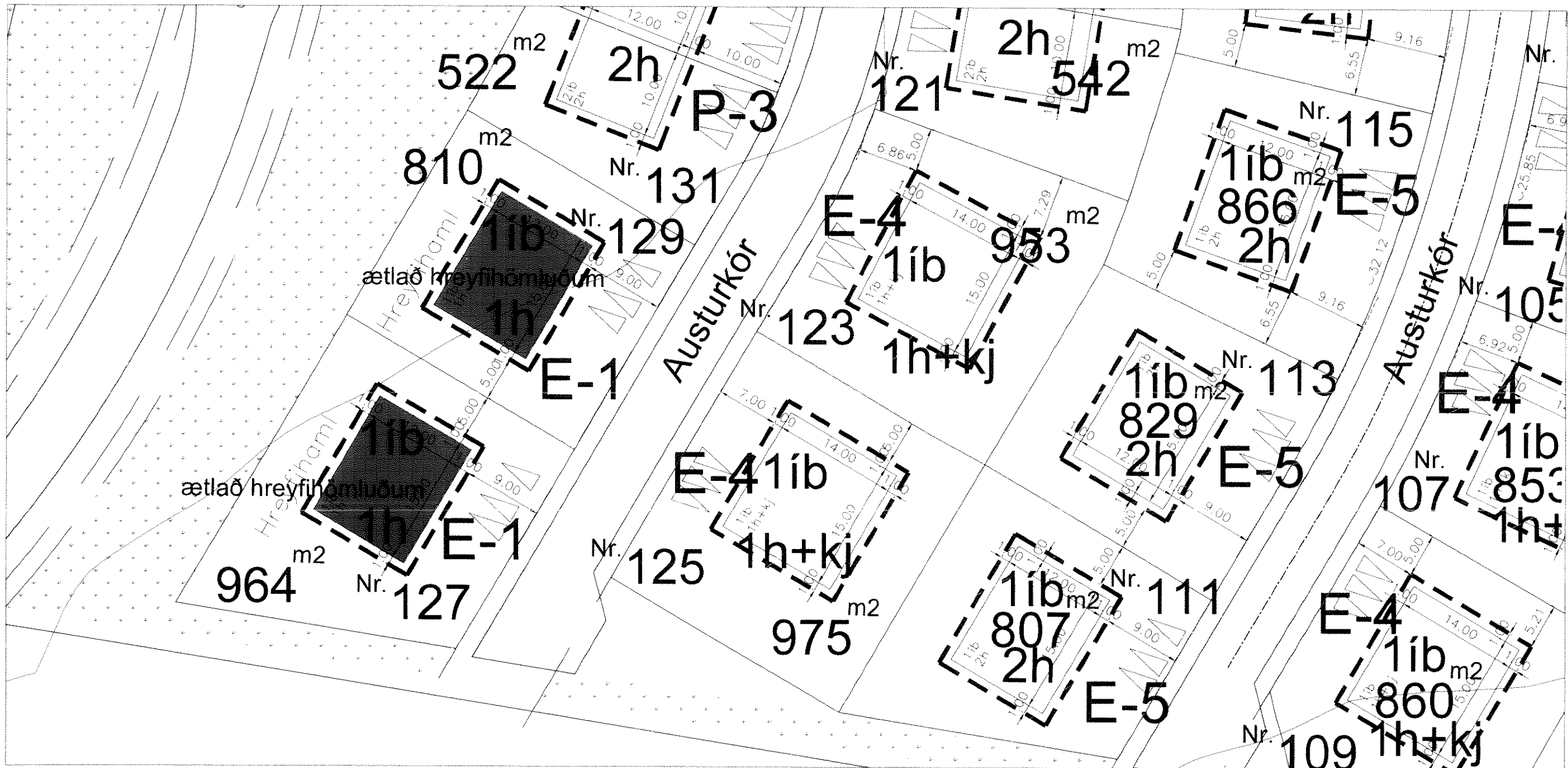
7

deiliskipulag/Rjúpnahæð - Vesturhluti / deil trúðasv. Rjúp vestur Mars 07 skilmáðir einb E-1 til E-6 d.wg

Baustekningaúlag Kópavogs : Snaði Smárason 4. júlí 2006. Breytt 19. september 2006.



E-1, 1-hæðar einbýli, ofan götu, mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500  
Allar stærðir eru í metrum

----- Ytri byggingarreitur  
----- Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ

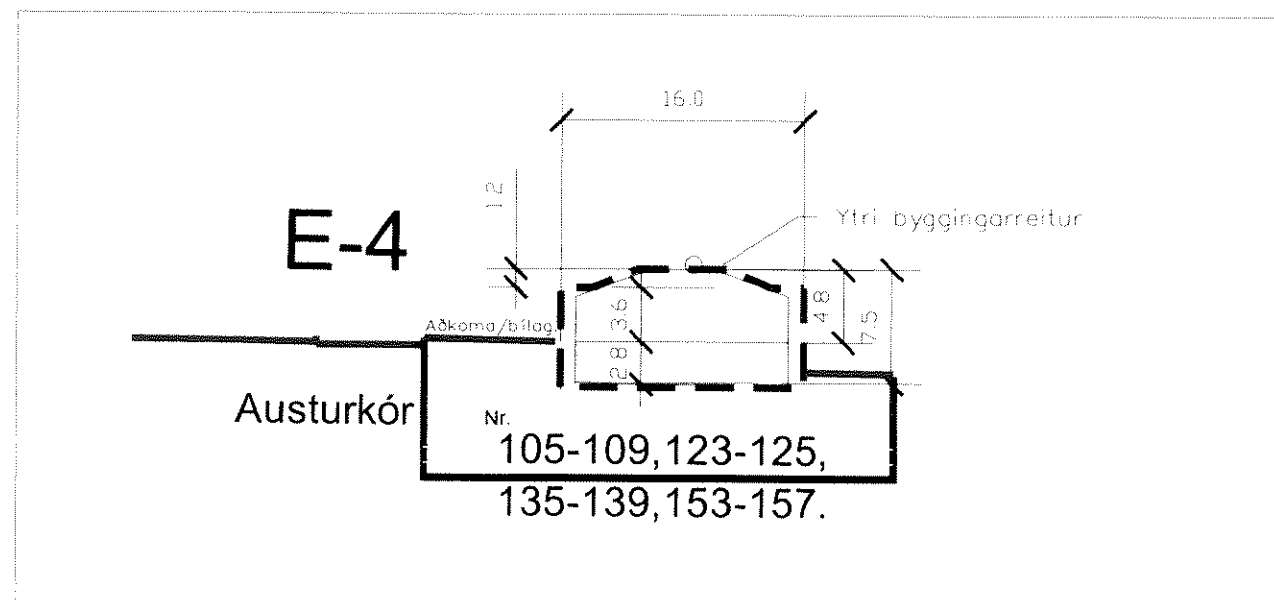
# KÓPAVOGGSBÆR

Austurkór 4-165  
Svæði 2

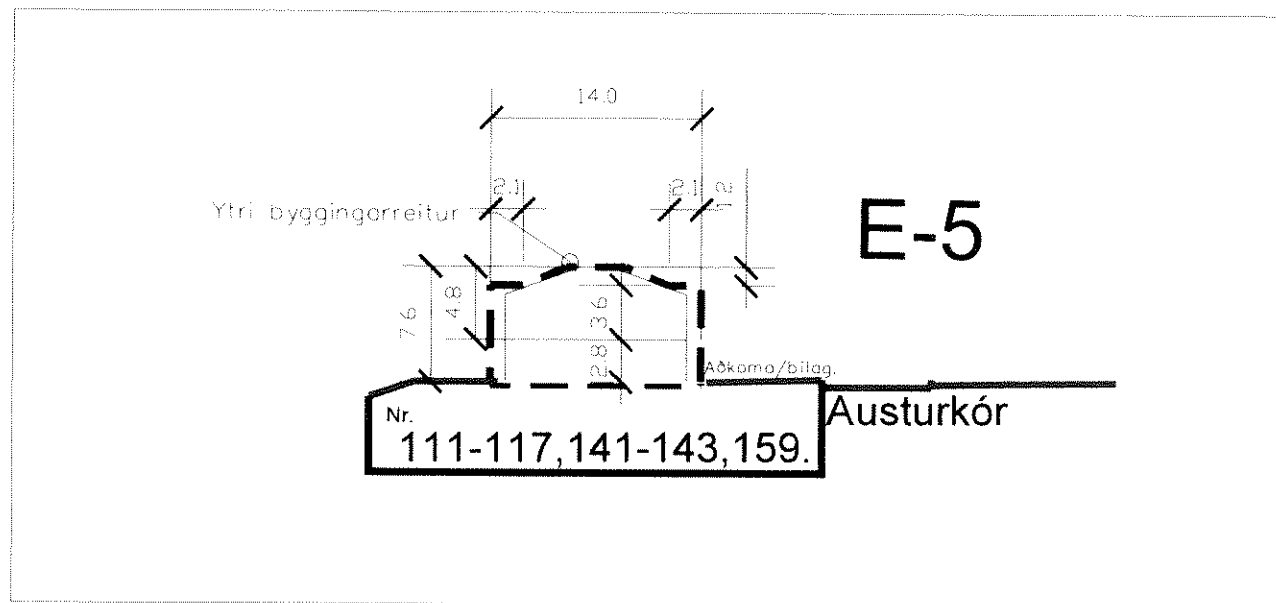
8

deiliskipulag/Rjúpnahæð - Vesturhluti / deiliskipulag - Rjúpnahæð - Vesturhluti - Skilmálar um E-1 til E-6 dág

Byggingarritun / Skilmálar um E-1 til E-6 dág



E-4, 1-hæðar + kjallari einbýli, neðan götu, mkv. 1:500



E-5, 2-hæðar einbýli, ofan götu, mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500  
Allar stærðir eru í metrum

----- Ytri byggingarreitur  
————— Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ + KJALLARI OG 2 HÆÐUM





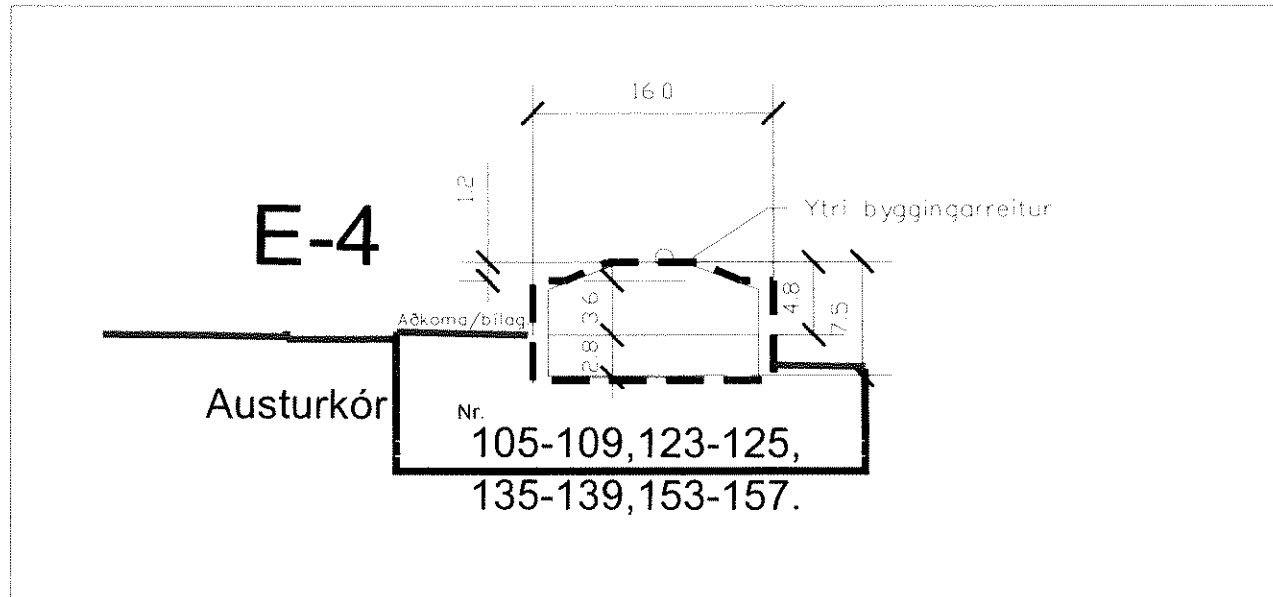
# KÓPAVOGGSBÆIR

Austurkór 4-165  
Svæði 2

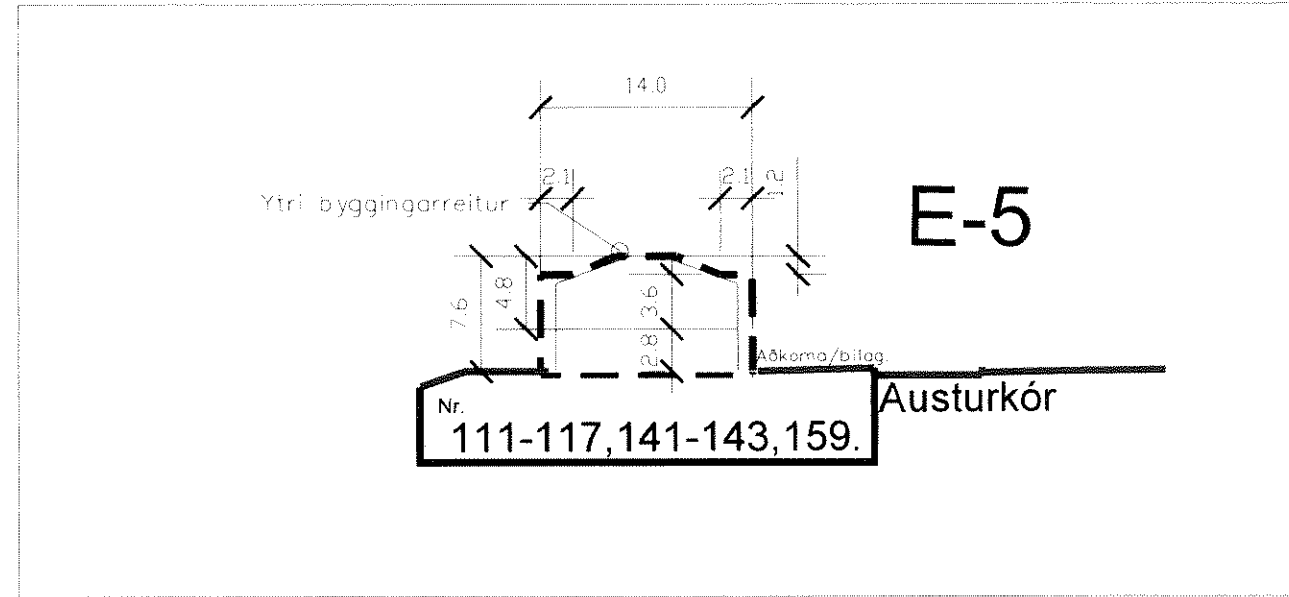
10

Deiliskauplag/Rjúpnahæð - Vesturhluti/Deiliflokkur Rjúpa vestur Mars 07 skráðar einb E-1 til E-6 dwg

Bæjarstjórn Kópavogs - Smári Smárason 4. júlí 2006 Breytt 19. september 2006



E-4, 1-hæðar + kjallari, einbýli, neðan götu, mkv. 1:500



E-5, 2-hæðar einbýli, ofan götu, mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500  
Allar stærðir eru í metrum

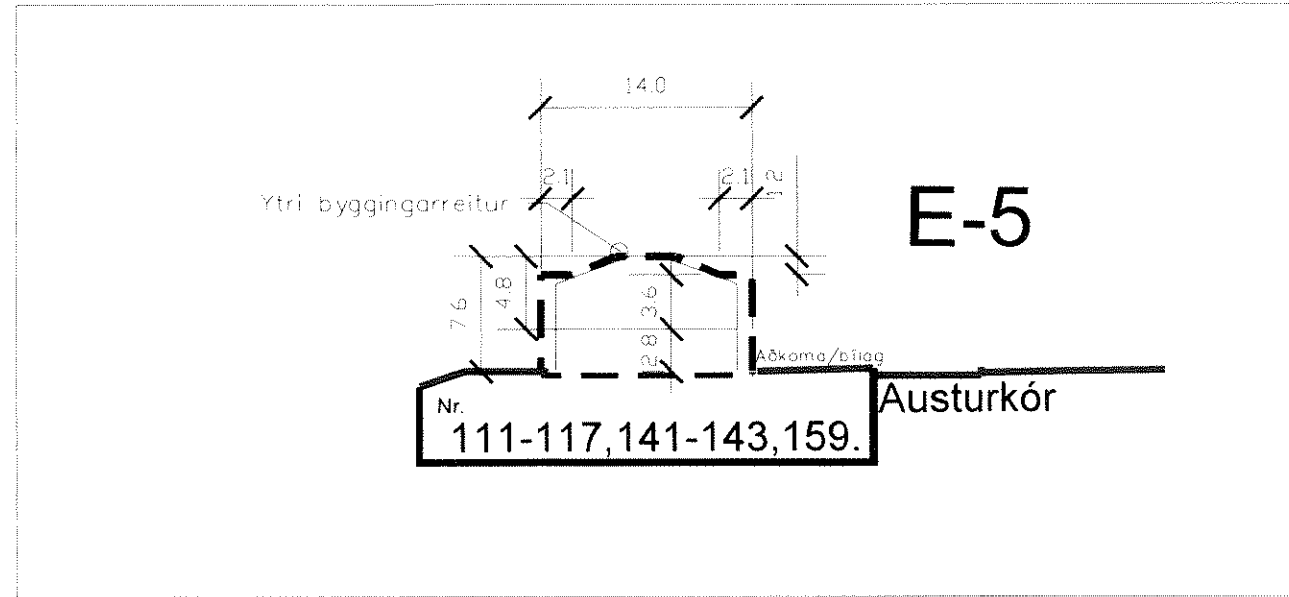
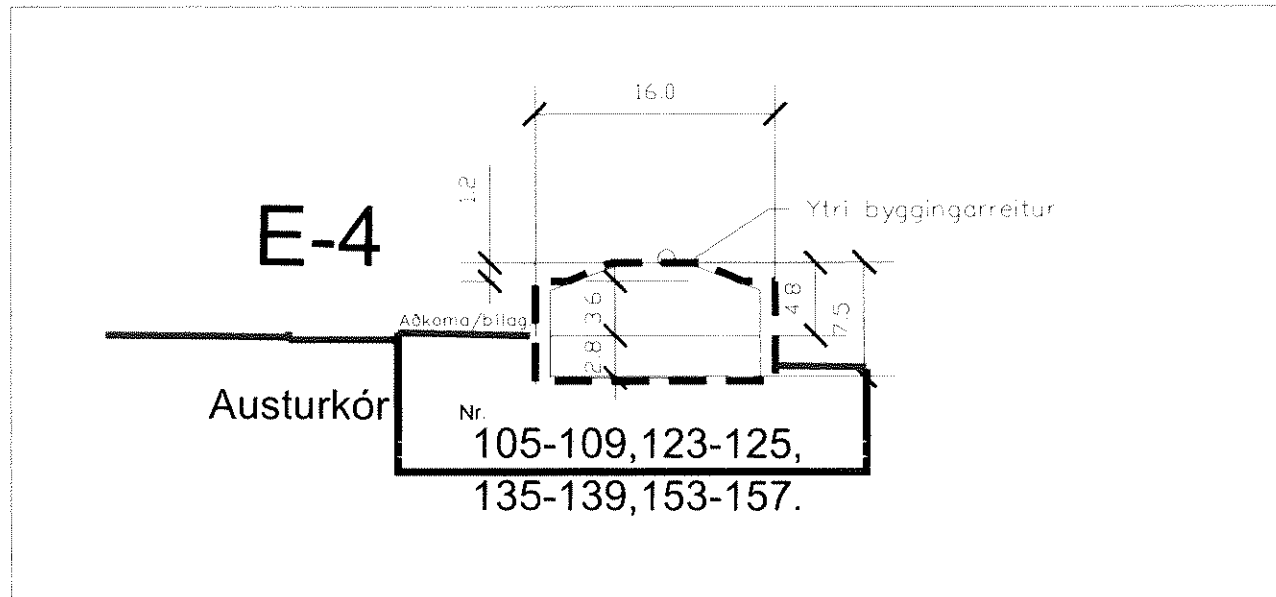
--- Ytri byggingarreitur  
- - - Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ + KJALLARI OG 2 HÆÐUM

# KÓPAVOGGSBÆIR

Austurkór 4-165  
Svæði 2

11



E-4, 1-hæðar + kjallari, einbýli, neðan götu, mkv. 1:500

E-5, 2-hæðar einbýli, ofan götu, mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500  
Allar stærðir eru í metrum

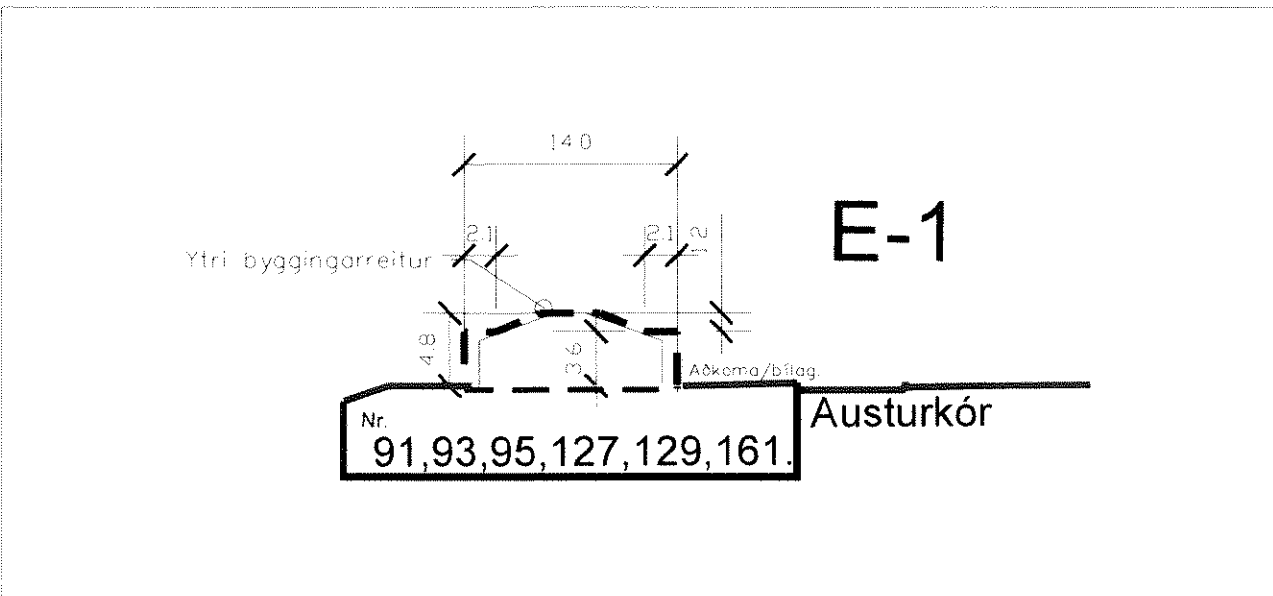
----- Ytri byggingarreitur  
----- Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ + KJALLARI OG 2 HÆÐUM

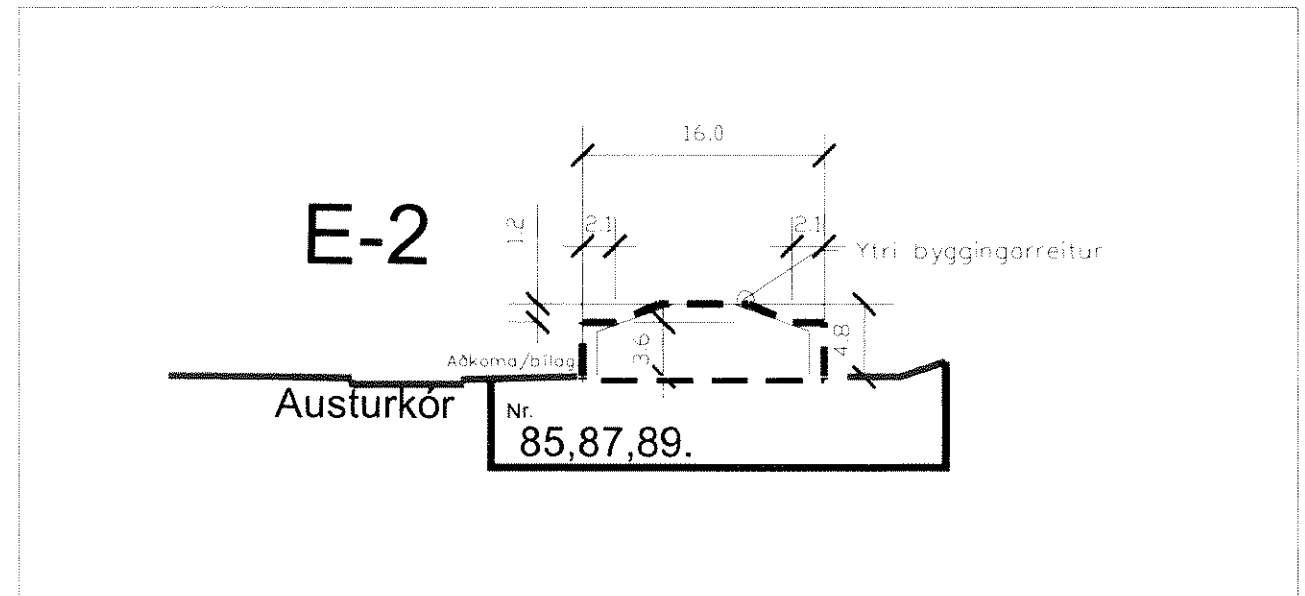
geislakopulag/Rjúpnahæð - Vesturhluti/dæli þrúðasv. Rjúpa vestur Mars 07 skilmálar einb E-1 til E-6.dwg

Rannsóknir og útdráttir - Smári Smárason 4. júlí 2006. Breytt 19. september 2006.

deiliskipulag/Rjúpnahæð Vesturhluti/del. búðasv. Rjúpn. vestur Mars 07 skilmálar einb. E-1 til E-6.dwg  
 Bæjarstjórnungráðgjafar - Svanir Smárason 4. júlí 2006. Breytt 19. september 2006.



E-1, 1-hæðar, einbýli, ofan götu, mkv. 1:500



E-2, 1-hæðar einbýli, neðan götu, mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500  
Allar stærðir eru í metrum

Ytri byggingarreitur  
 Leiðbeinandi byggingarflötur

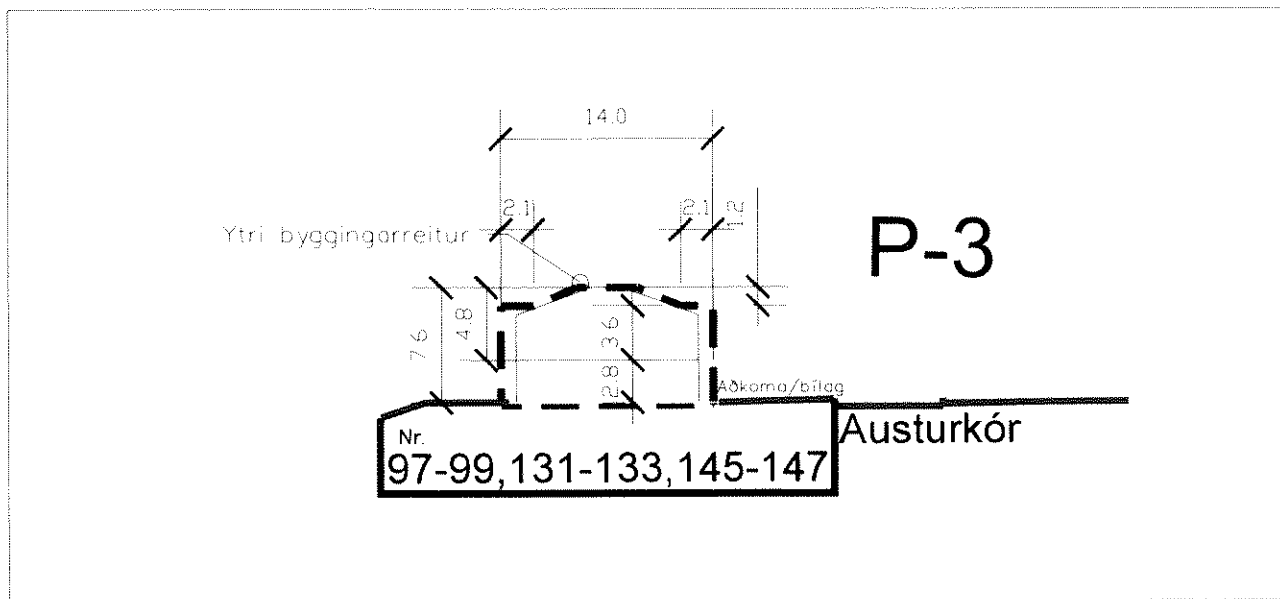
RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ



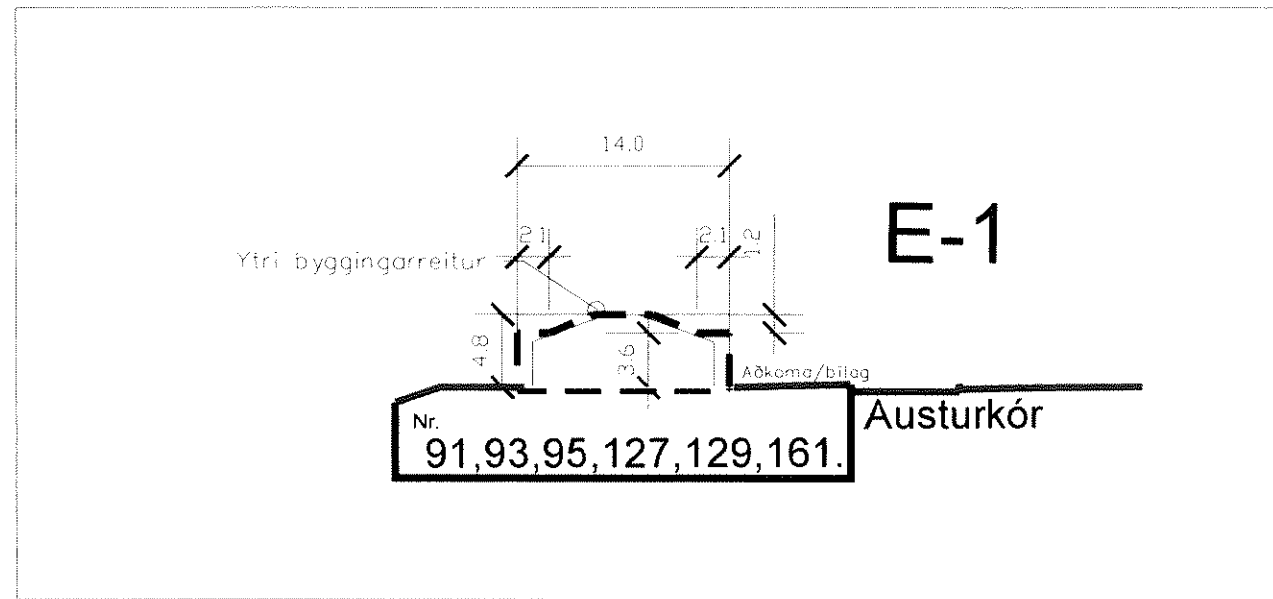


deiliskipulag/Rjúpnahæð - Vesturhluti/deiliskipulag Rjúpnahæð Vestur Mars 07 skilmálar einb E-1 til E-6 dkw

Berjarskúlið Kópavogis: Smári Smáráson 4. júlí 2006. Breytt 19. september 2006.



P-3, 2-hæðar, parhús, ofan götu, mkv. 1:500



E-1, 1-hæðar, einbýli, ofan götu, mkv. 1:500

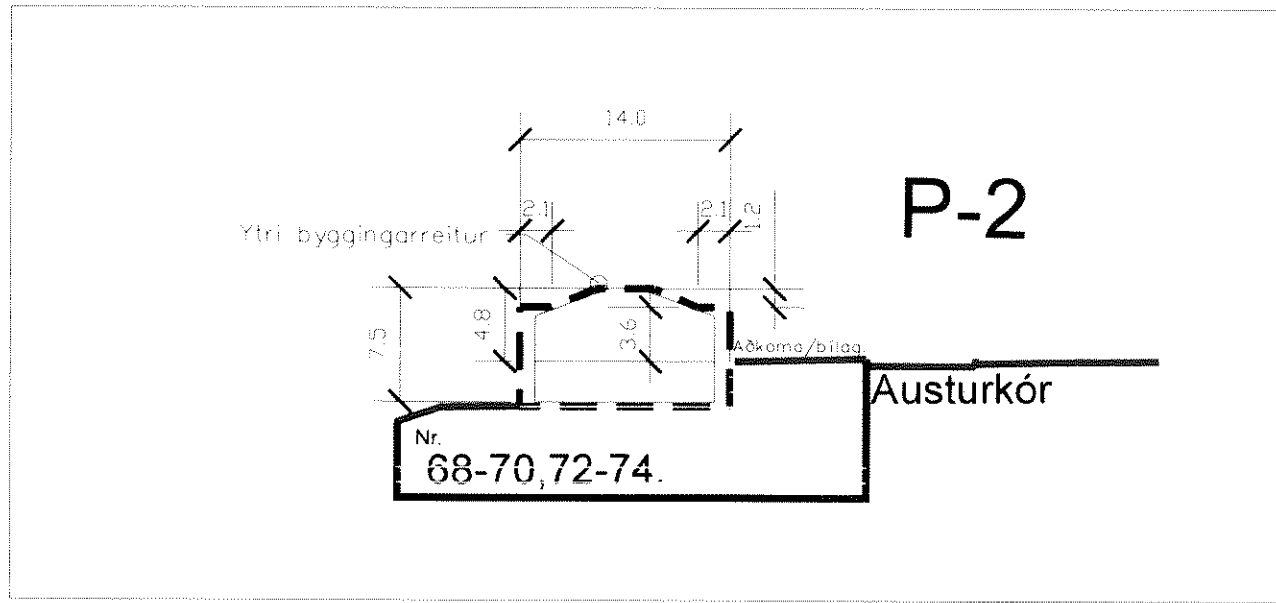


Grunnmynd í mkv. 1:500  
Allar stærðir eru í metrum

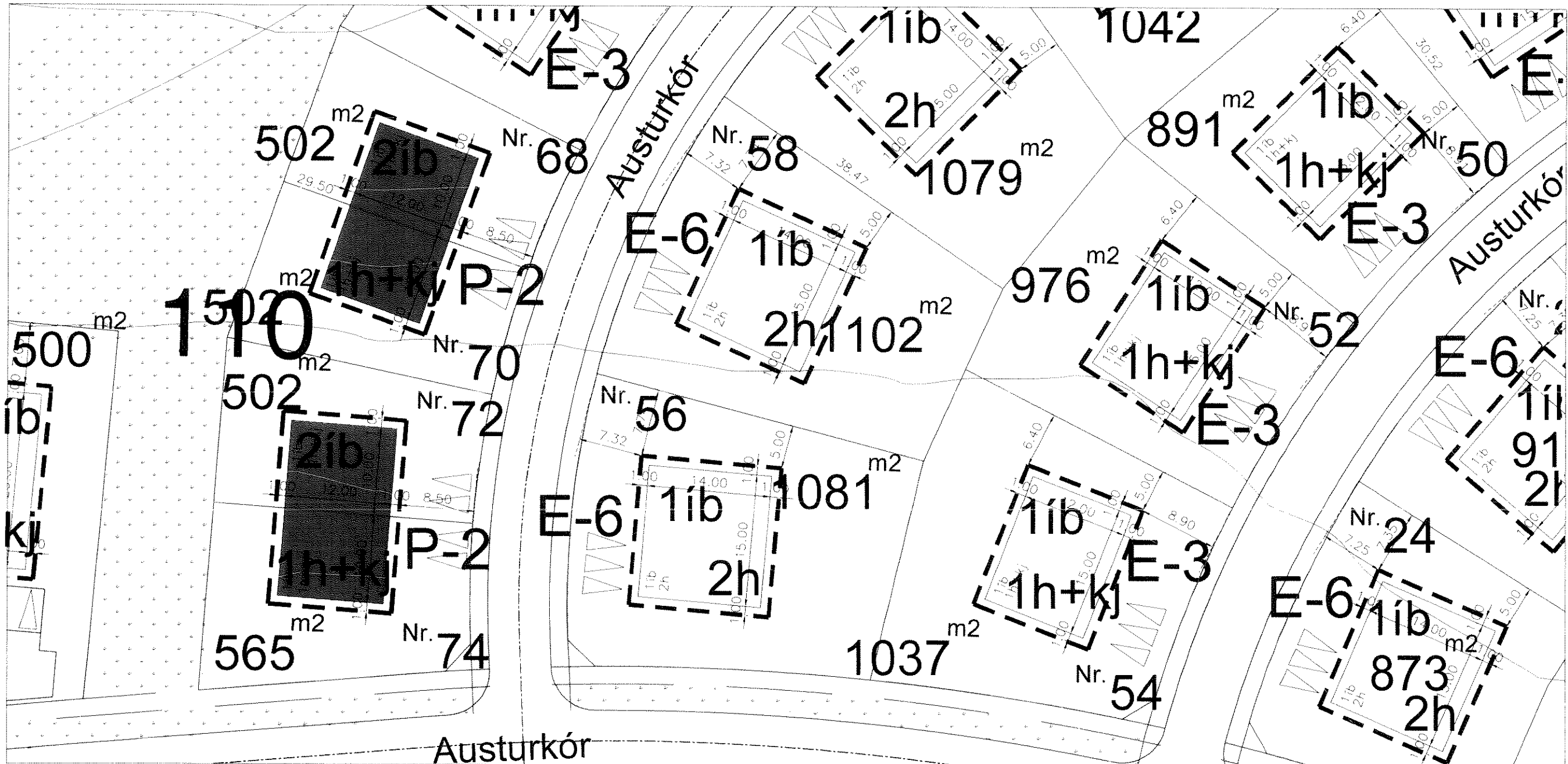
--- Ytri byggingarreitur  
— Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ OG PARHÚS Á 2 HÆÐUM





P-2, 2-hæðar, parhús, neðan götu, mkv. 1:500

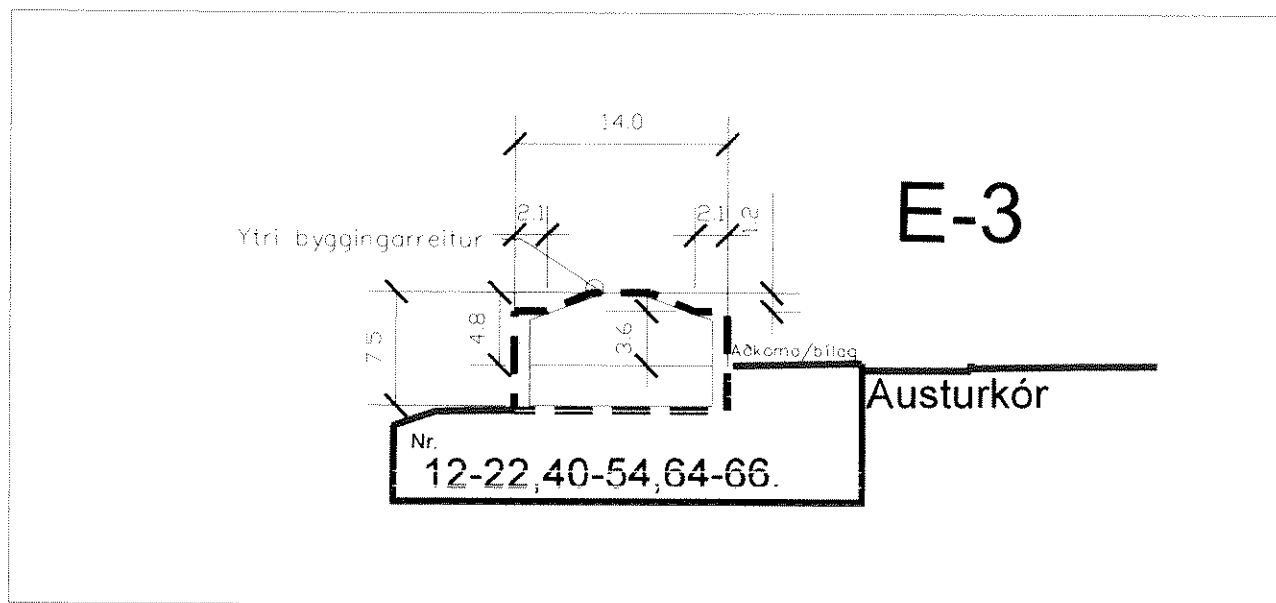


Grunnmynd í mkv. 1:500  
Allar stærðir eru í metrum

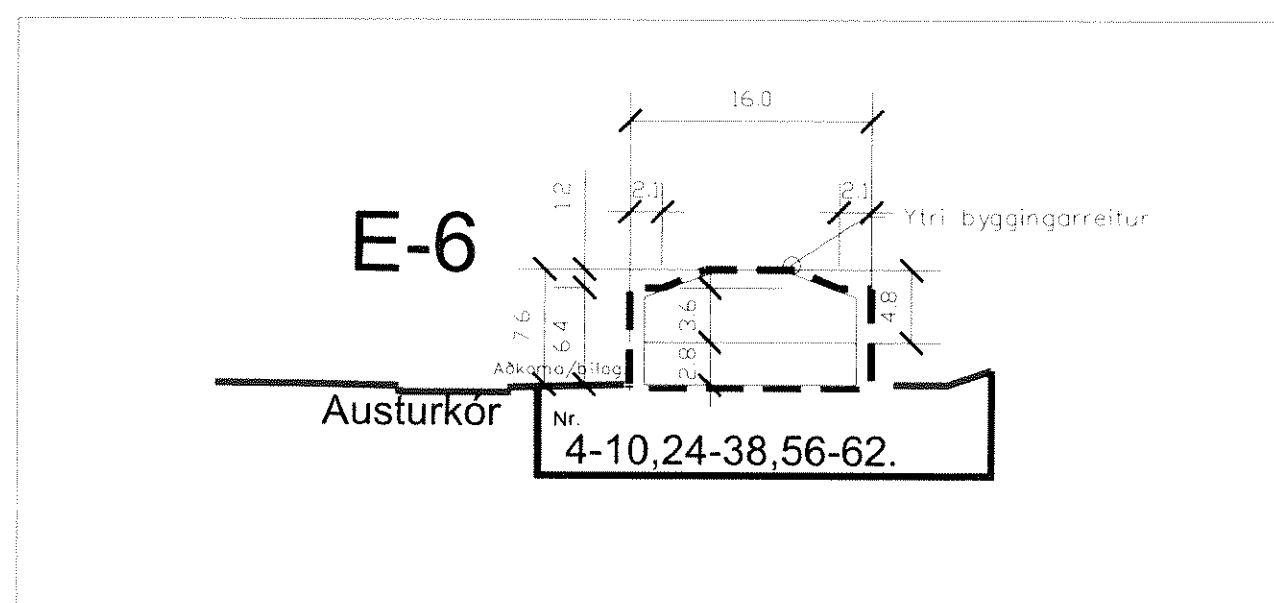
--- Ytri byggingarreitur  
- - - Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
PARHÚS Á 2 HÆÐUM

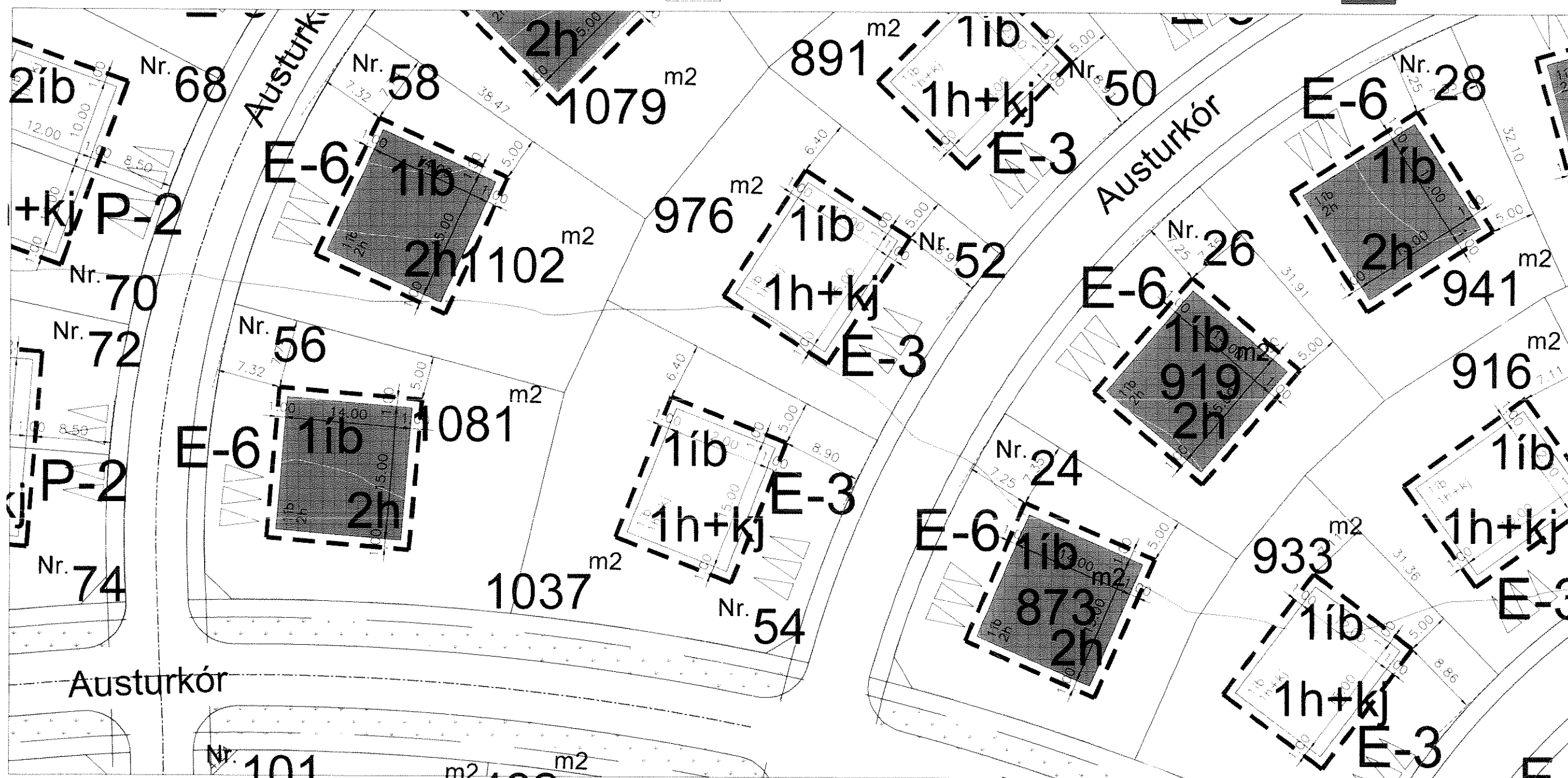




E-3, 1-hæðar + kjallari, einbýli, neðan götu, mkv. 1:500



E-6, 2-hæðar einbýli, ofan götu, mkv. 1:500

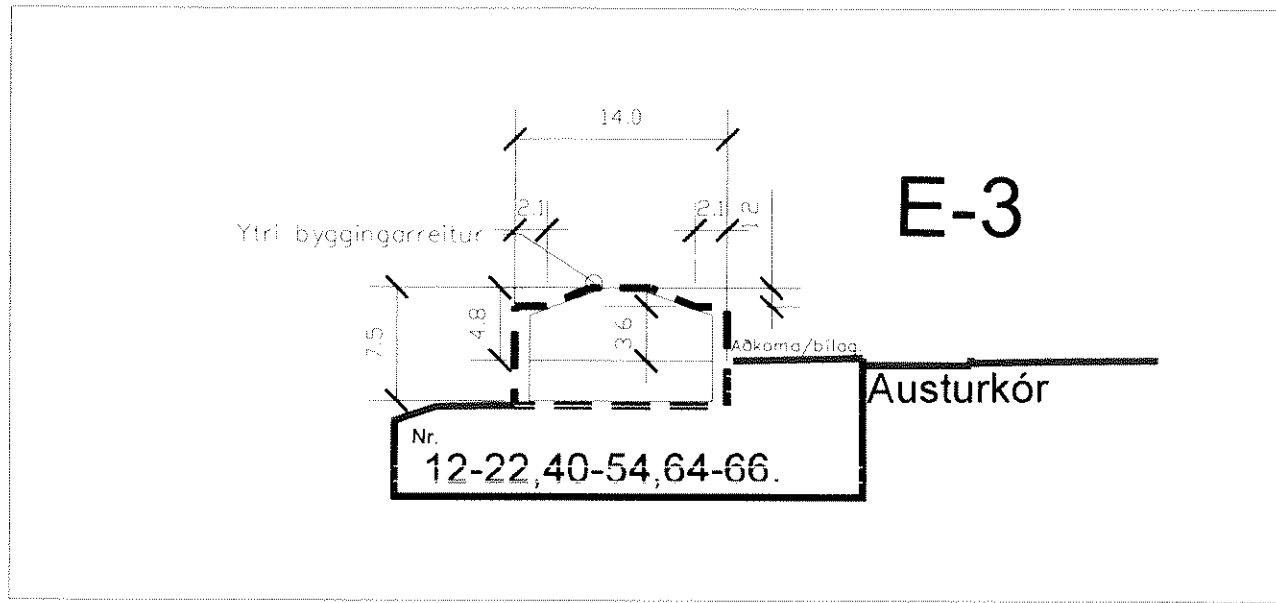


Grunnmynd í mkv. 1:500  
Allar stærðir eru í metrum

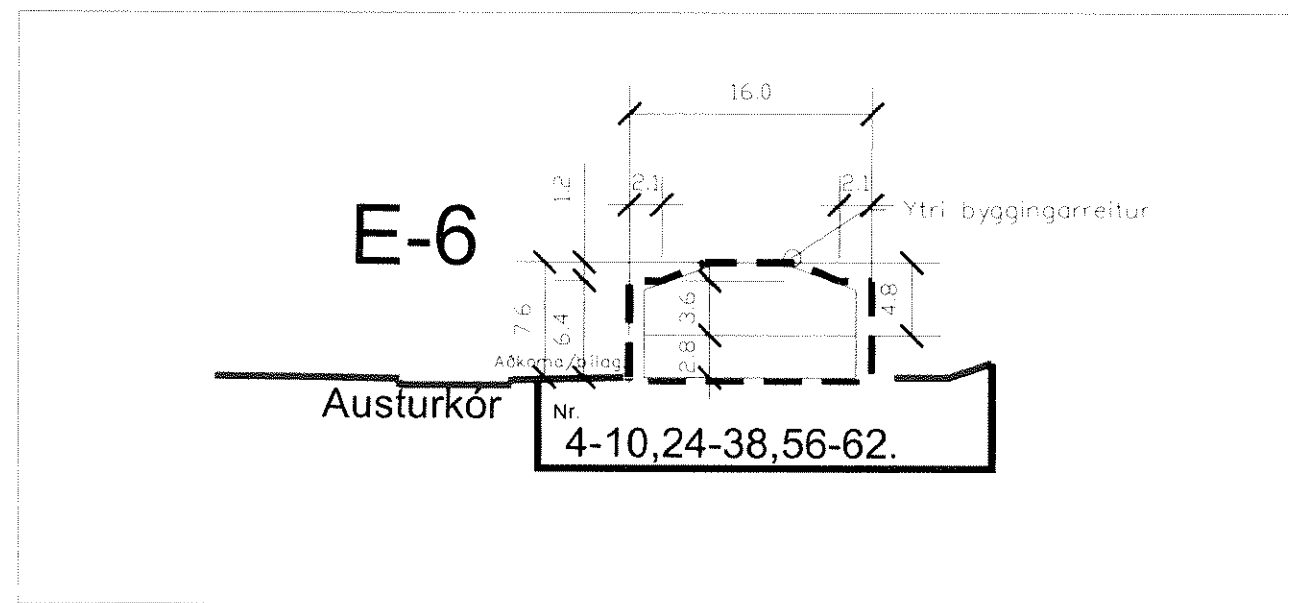
----- Ytri byggingarreitur  
————— Leidbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ + KJALLARI OG 2 HÆÐUM

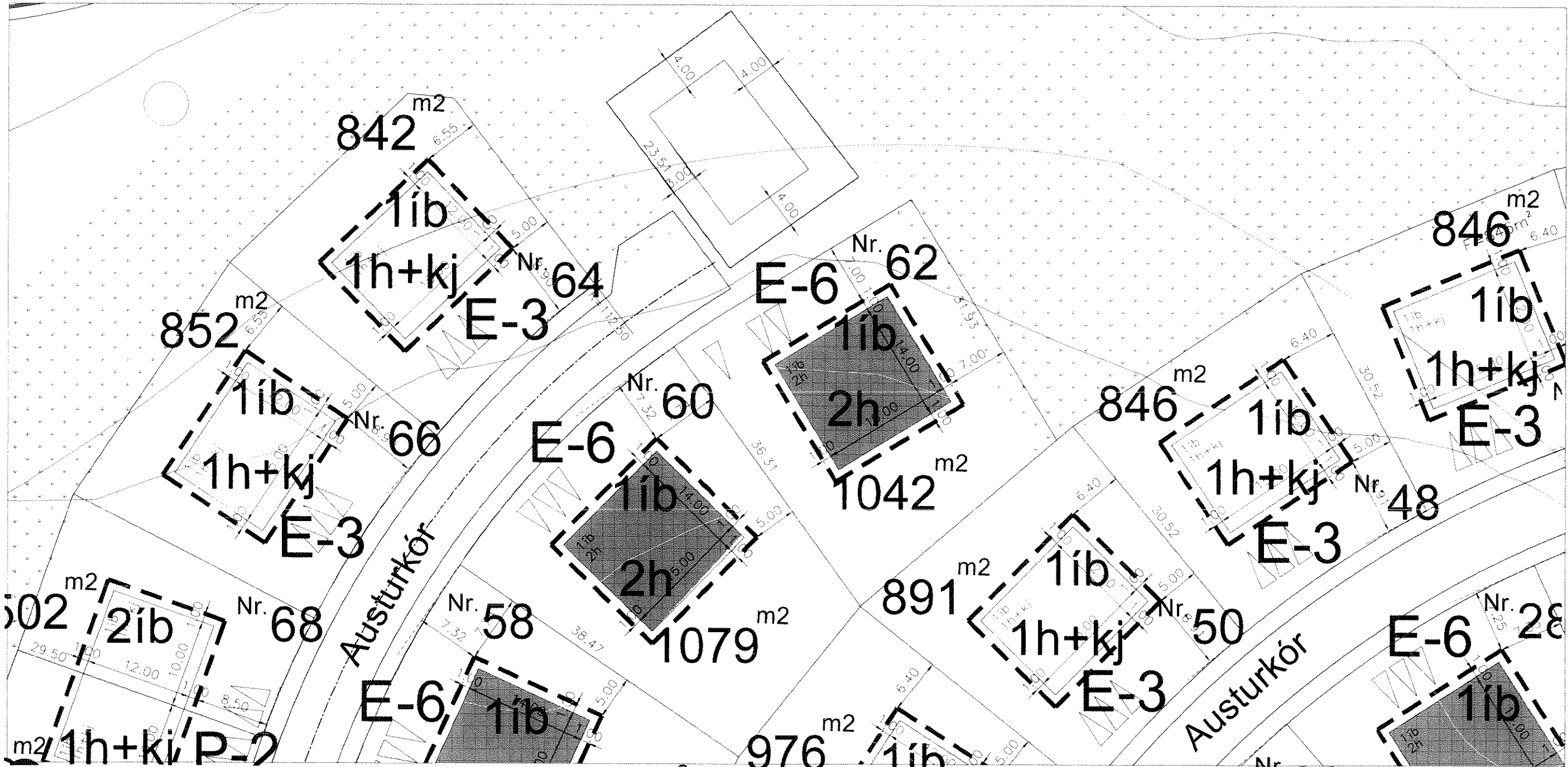
deiliskaupag/Rjúpnahæð - Vesturhluti/deil. löððasv. Rjúp. vestur Mars 07 skráningur einb. E-1 til E-6.dwg



E-3, 1-hæðar + kjallari, einbýli, neðan götu, mkv. 1:500



E-6, 2-hæðar einbýli, ofan götu, mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500  
Allar stærðir eru í metrum

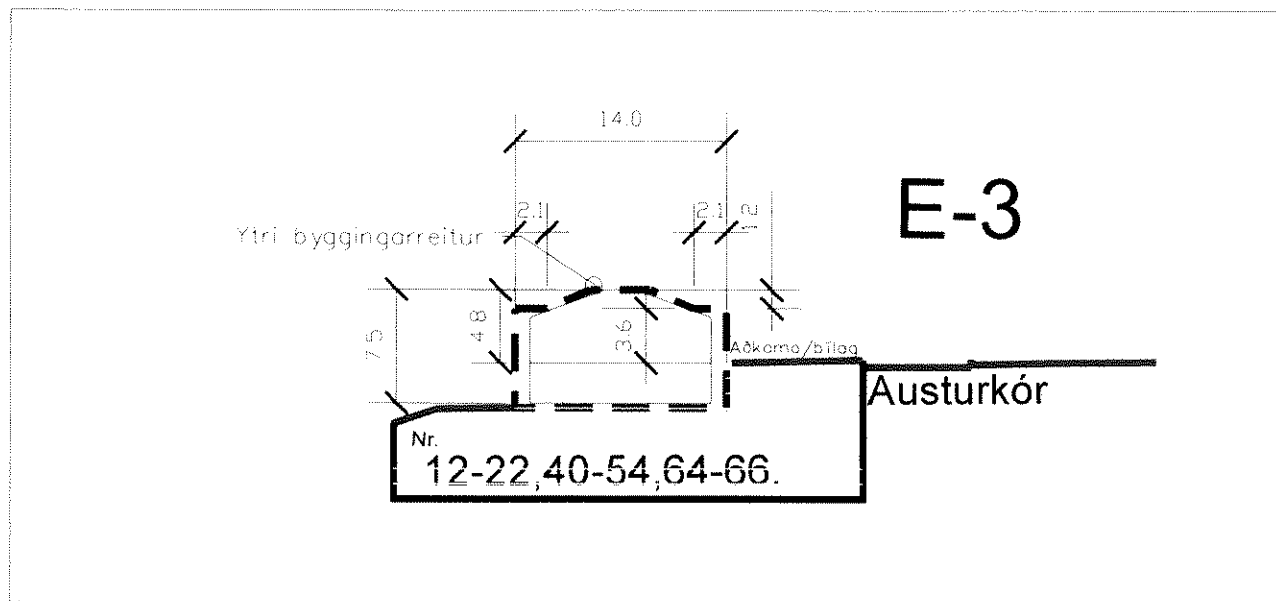
--- Ytri byggingarreitur  
— Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ + KJALLARI OG 2 HÆÐUM

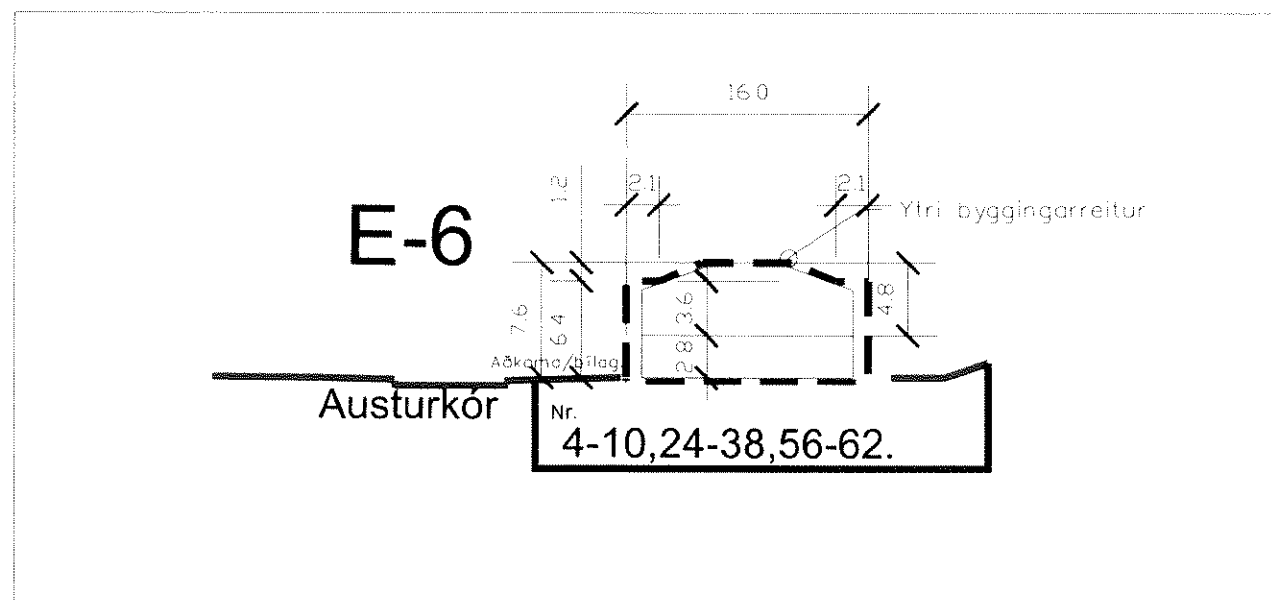
Bæriskráning Kópavogs - Sritu Smáratson 4 júlí 2006. Hættf. 19. september 2006.

deftiskipulag/Rjúpnahæð - Vesturhluti/dell í bókun Nr. 104 vestr Mars 07 skilmálar einb E-1 til E-6.dwg

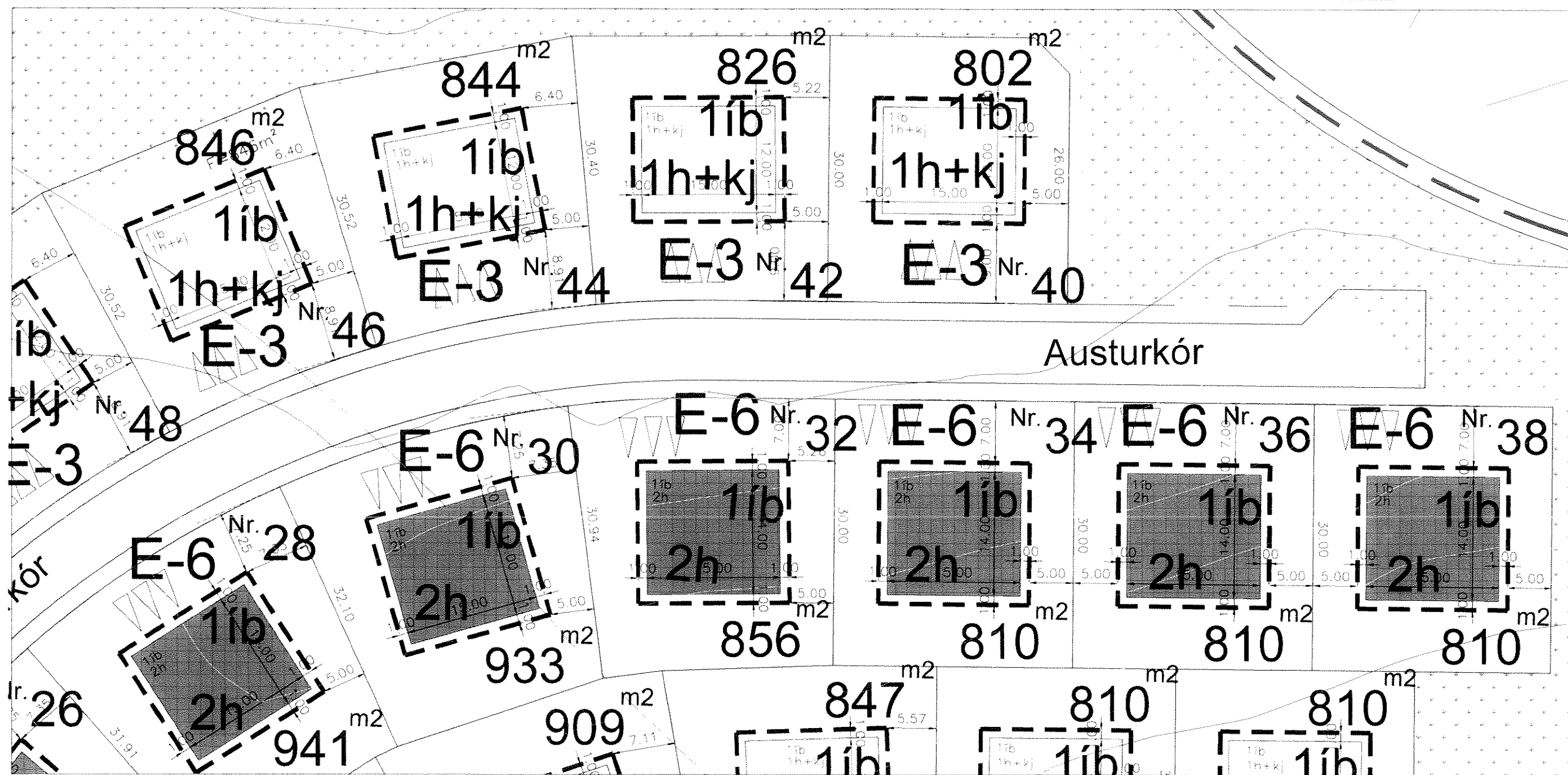
Byggingarkort Kópavoggs - Svein Smárason 4. júlí 2006 Breytt 19. september 2008



E-3, 1-hæðar + kjallari, einbýli, neðan götu, mkv. 1:500



E-6, 2-hæðar einbýli, ofan götu, mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500  
Allar stærðir eru í metrum

--- Ytri byggingarreitur  
— Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ + KJALLARI OG 2 HÆÐUM

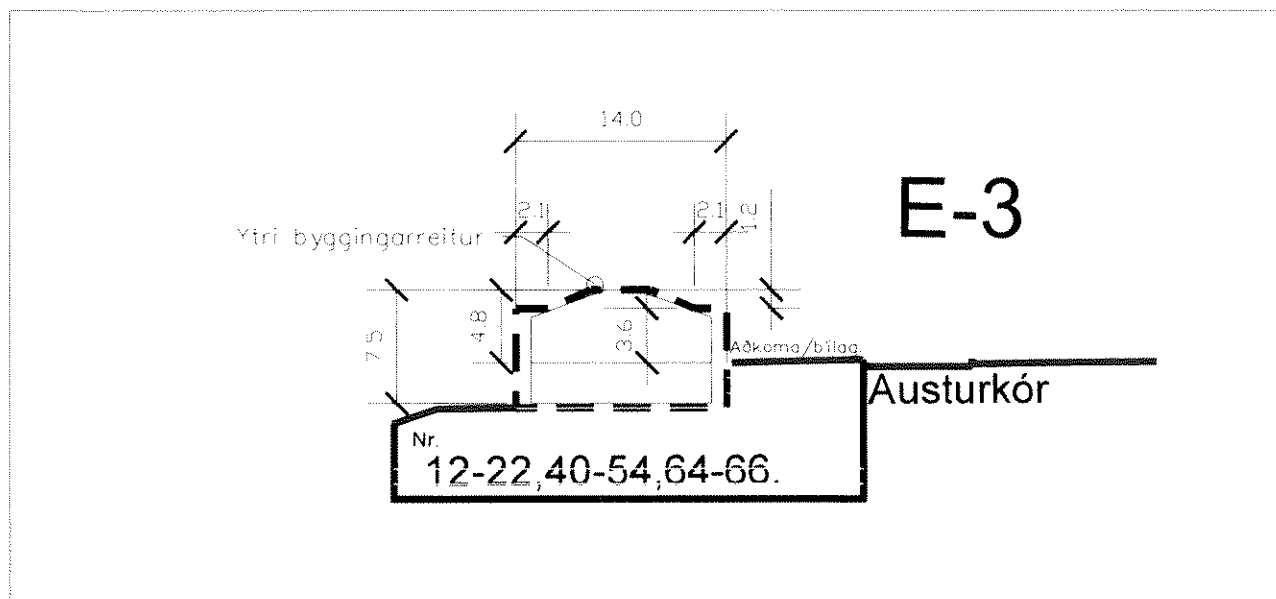
# KÓPAVOGGSBÆIR

Austurkór 4-165  
Svæði 2

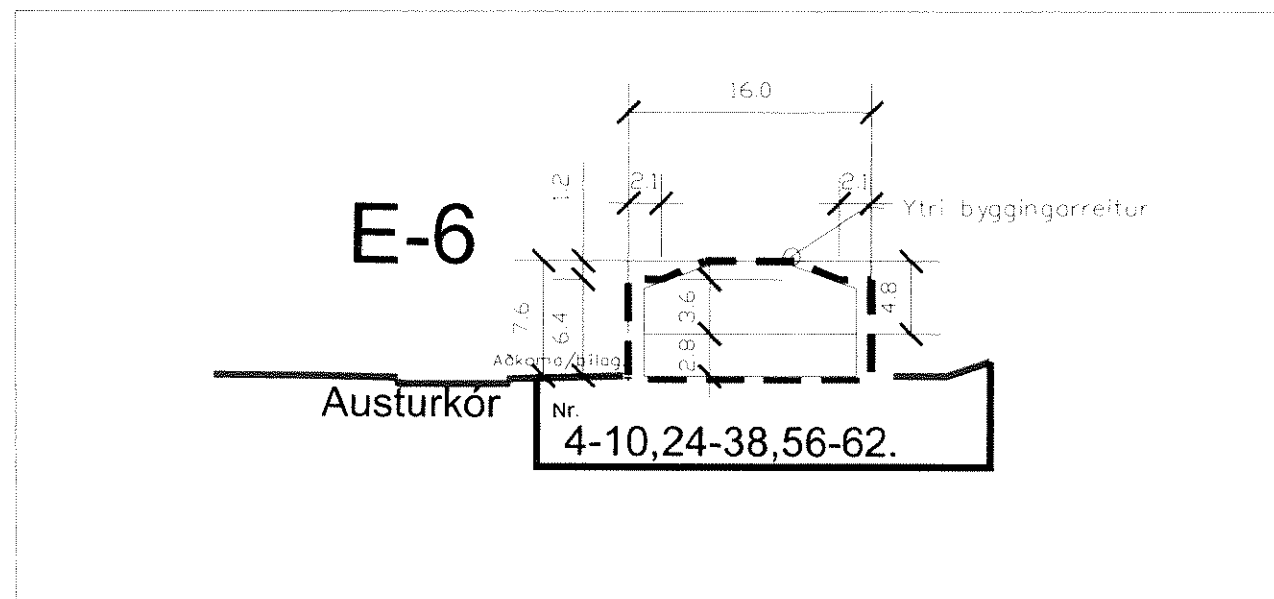
20

deiliskauplag/Rjúpnahæð - Vesturhluti/teil trúðsösv Rjúpn vestur Mars 07 skilmálar einb E-1 til E-6 dwg

Bærjarskipulag Kópavogsvs í Smitan Smitáttan 4 síli 2006. Breytt 19. september 2006



E-3, 1-hæðar + kjallari, einbýli, neðan götu, mkv. 1:500



E-6, 2-hæðar einbýli, ofan götu, mkv. 1:500

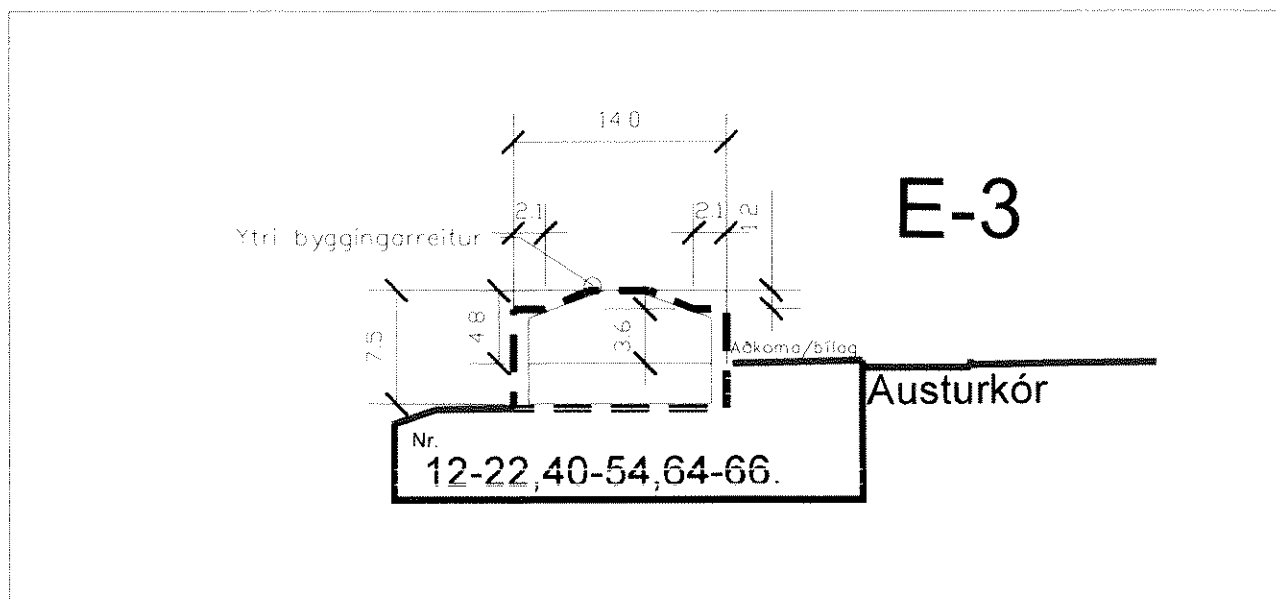


Grunnmynd í mkv. 1:500  
Allar stærðir eru í metrum

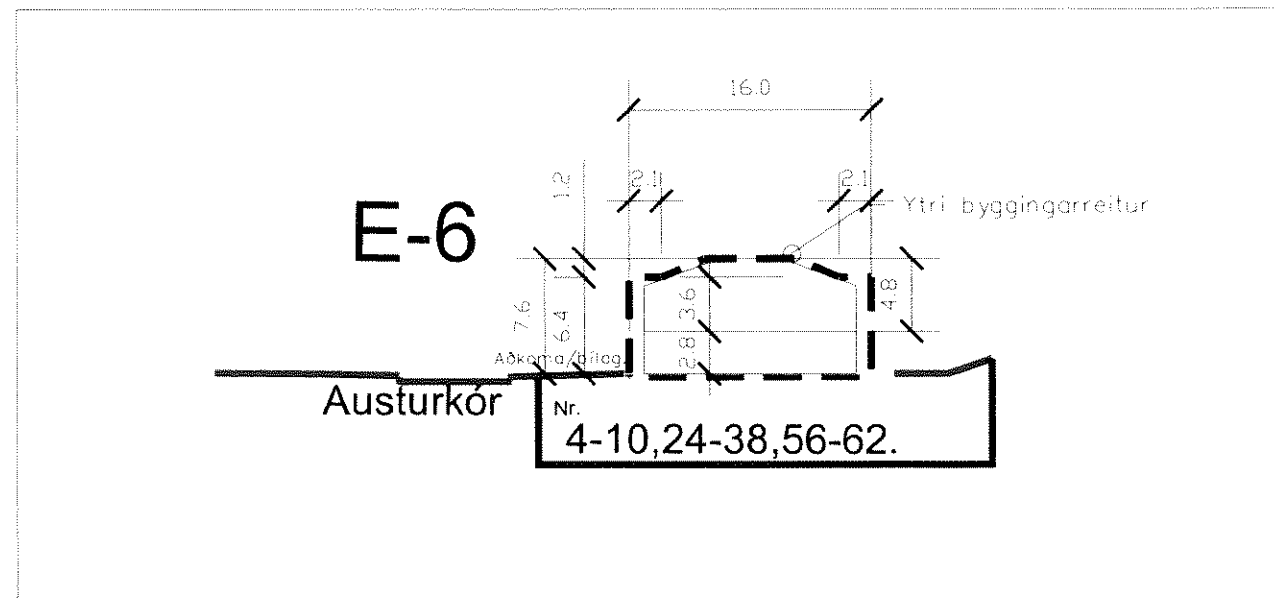
--- Ytri byggingarreitur  
— Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ + KJALLARI OG 2 HÆÐUM

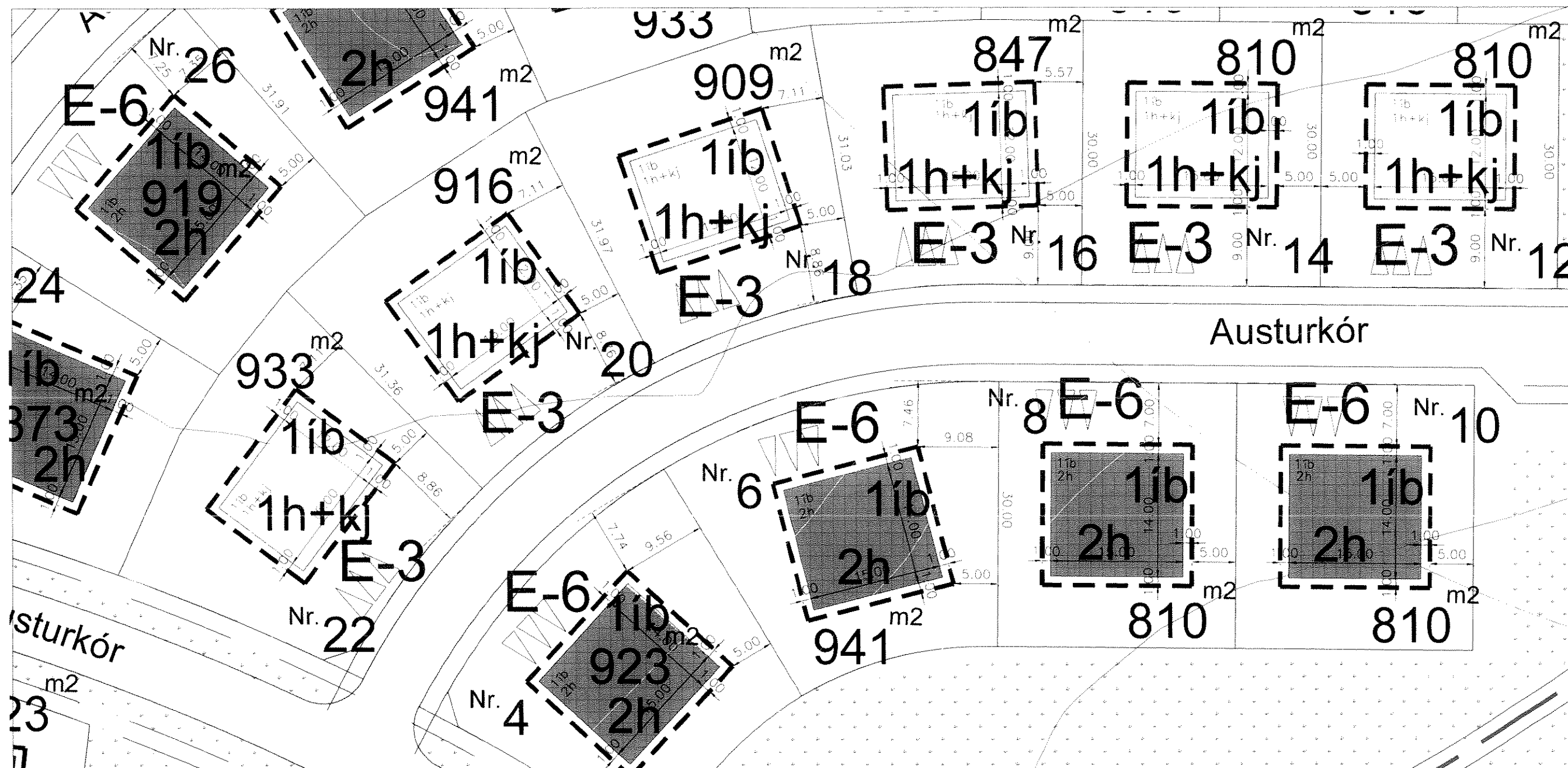




E-3, 1-hæðar + kjallari, einbýli, neðan götu, mkv. 1:500



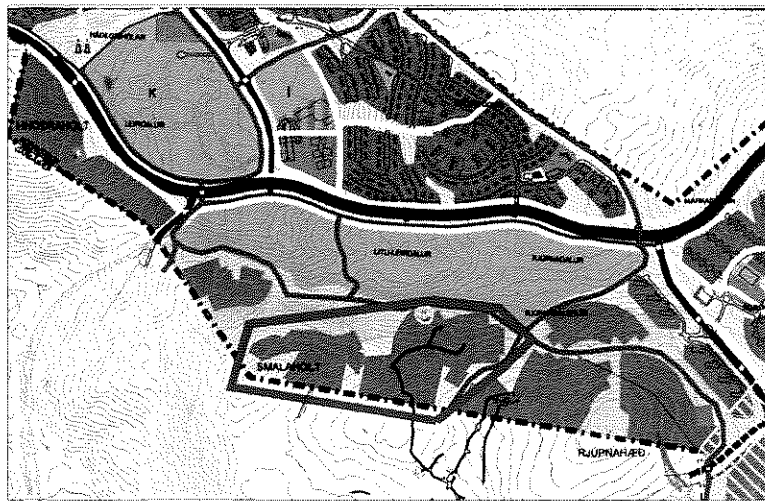
E-6, 2-hæðar einbýli, ofan götu, mkv. 1:500



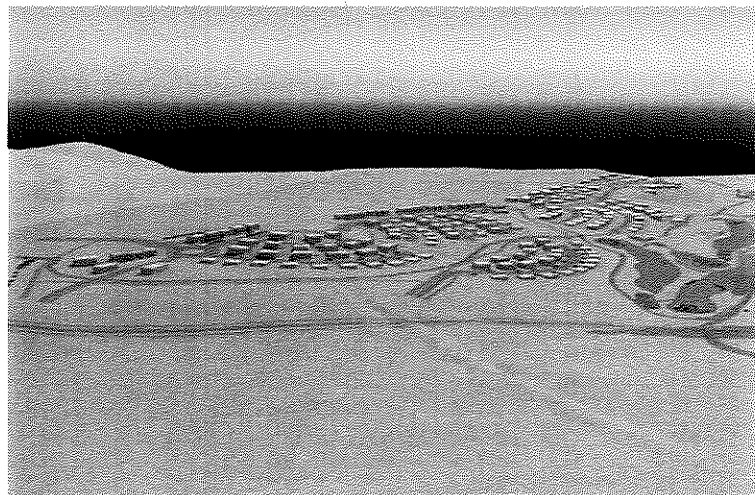
Grunnmynd í mkv. 1:500  
Allar stærðir eru í metrum

----- Ytri byggingarreitur  
————— Leiðbeinandi byggingarflötur

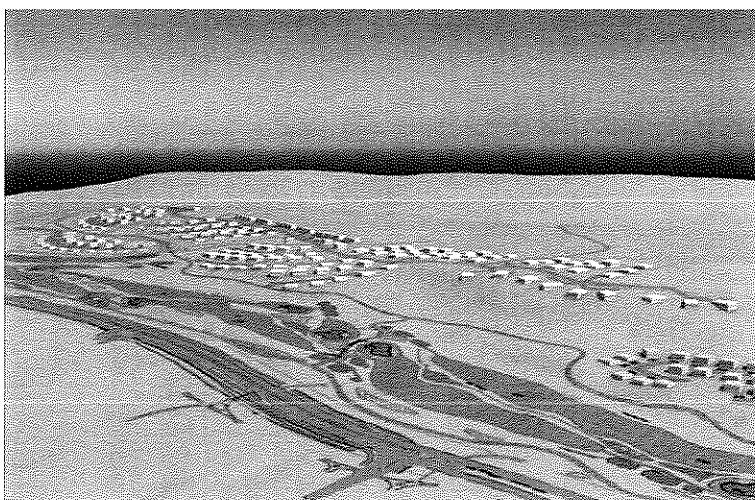
RJÚPNAHÆÐ VESTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ + KJALLARI OG 2 HÆÐUM



Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2000-2012



Loftmynd horft til vesturs



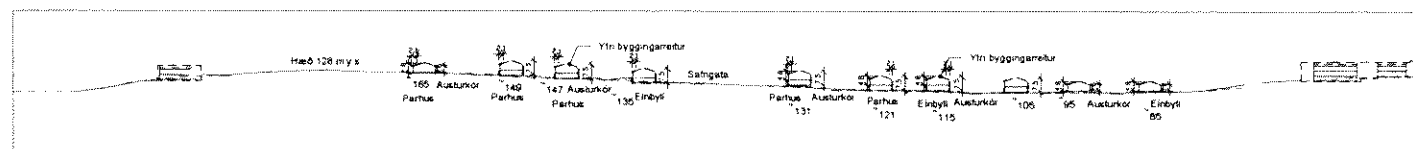
Loftmynd horft til austurs



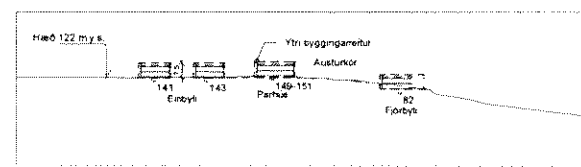
Skýringarmynd. Grunnmynd Mkv. 1:2000

Kópavogi 13. mars 2007

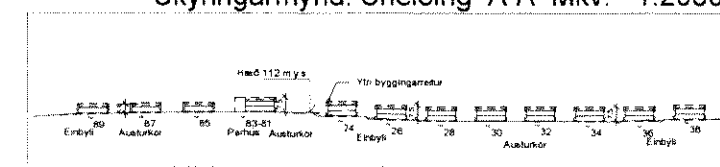
Smári Smáráson



Skýringarmynd. Sneiðing A-A Mkv. 1:2000



Skýringarmynd. Sneiðing C-C Mkv. 1:2000



Skýringarmynd. Sneiðing B-B Mkv. 1:2000

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Byggingarretur</li> <li>--- Bítageymsta í kjallara</li> <li>--- Mörk skipulagssvæðis</li> <li>--- Lóðarmörk</li> <li>N m<sup>2</sup></li> <li>5 h+k</li> <li>▨ Kvóð um trjágróður</li> <li>▨ Óþið óbyggt svæði</li> <li>▨ Skógræktarsvæði</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Öryggisgrönd við vegi</li> <li>--- Reiðleið</li> <li>--- Göngustígur</li> <li>▨ Hús fjarlægð</li> <li>▨ Manir, hæð um 2,5 metrar</li> <li>--- Upphækkun og/eða þrenging</li> <li>--- Heildarfjöldi bílastæða/ hutfall í kjallara</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Einbýlishús 1 til 2 hæðir</li> <li>▨ Parhús 1-2 hæðir</li> <li>▨ Fjölbýlishús 2 til 3 hæðir auk kjallara</li> </ul> |
|---|--|--|

## Skýringar

