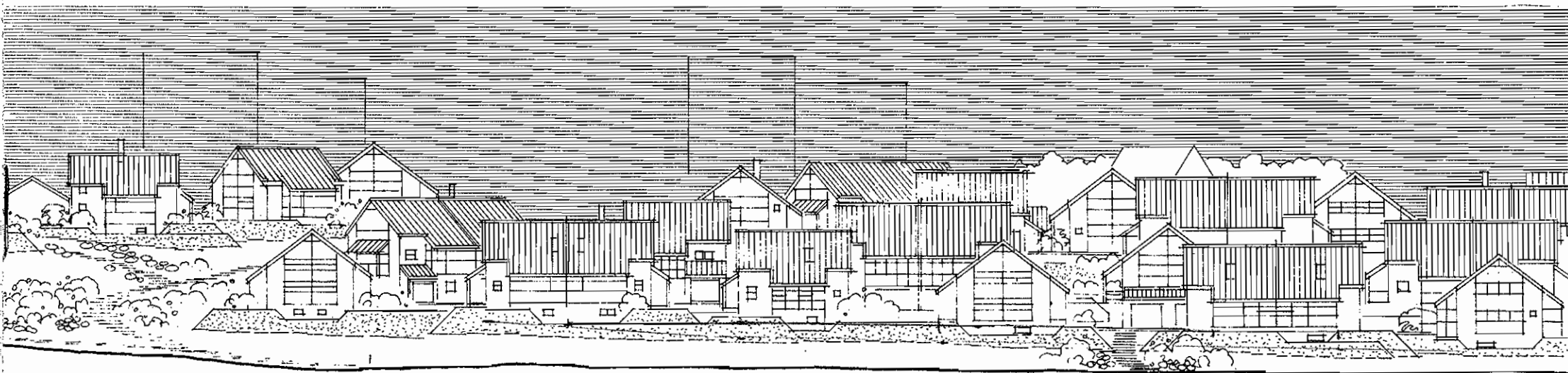




BÆJARVERKFRÆÐINGUR  
KÓPAVOGS

# ÁSTÚNSHVERFI

BREKKUTÚN · DALTÚN



skýringar, skilmálar og teikningar varðandi lóðaúthlutun · júní 1981

EFNISYFIRLIT

1.	<u>INNGANGUR</u>	bls.	2	3.11	Um sölu húseignar	"	10
1.1	Forsaga	"	2	3.12	Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum	"	10
1.2	Skipulagstillagan, lýsing	"	3	3.13	Skilmálar veitustofnana	"	10
2.	<u>SKIPULAGS- OG HÖNNUNARSKILMÁLAR</u>			3.14	Ágreiningur	"	10
2.1	Lóðagerðir	"	3	4.	<u>ALMENNIR SKILMÁLAR BÆJAR- VERKFRÆÐINGS OG LEIÐBEININGAR</u>		
2.2	Hönnun	"	3	4.1	Úthlutunarbréf	"	11
2.3	Húsagerðir	"	4	4.2	Lóðar- og hæðarblað	"	11
2.4	Bílskúrar og bílastæði	"	4	4.3	Séruppdrættir	"	11
2.5	Kynningarteikningar	"	4	4.4	Lóðarleyfi	"	11
2.6	Frágangur á lóðamörkum	"	4	4.5	Fastmerki	"	11
2.7	Skýringarmynd, skipulag	"	5	4.6	Mælingar	"	11
2.8	Deiliskipulag, afstöðumynd	"	6	4.7	Landnot	"	12
2.9	Deiliskipulag, sneiðingar	"	7	4.8	Afhending lóðar	"	12
3.	<u>ALMENN ÁKVÆÐI UM ÚTHLUTUN</u>			4.9	Hæðarmunur á lóðarmörkum	"	12
3.1	Úthlutun	"	8	4.10	Einka- gestabílastæði	"	13
3.2	Gjöld	"	8	4.11	Losun umframefnis	"	13
3.3	Tímamörk	"	8	4.12	Gröftur í götur	"	13
3.4	Lóðarfélög	"	8	4.13	Holræsalagnir	"	13
3.5	Afturköllun úthlutunar	"	9	4.14	Tenging holræsa- og vatnslagna	"	13
3.6	Framkvæmdir á kostnað lóðarhafa	"	9	4.15	Eldri lagnir	"	13
3.7	Tryggingar	"	9	5.	<u>KYNNINGARTEIKNINGAR</u>		
3.8	Endurúthlutun	"	10	5.1	Teikningar	"	14-26
3.9	Lóðarleigusamningur	"	10	5.2	Stærðir húsa	"	27
3.10	Framsál lóðarréttinda	"	10				

## 1. INNGANGUR

### 1.1 Forsaga

Hinn 20. janúar 1978 samþykkti bæjarstjórn Kópavogs svohljóðandi tillögu:

"Bæjarstjórn Kópavogs samþykkir, að við úthlutun raðhúsaloða í Ástúnshverfi, skuli bærinn afhenda alla nauðsynlega uppdrætti af húsunum.

Um gerð húsateikninga skal fara fram samkeppni og skal leita samráðs við samkeppnisnefnd AÍ um tilhögun hennar.

Hönnuðir húsanna skulu valdir samkvæmt niðurstöðum samkeppninnar.

Bæjarstjórn felur bæjarráði að gera nánari tillögur um framkvæmd samkeppninnar þ.m.t. um upphæð verðlauna og tímamörk.

Tillögur bæjarráðs liggja fyrir á síðari fundi bæjarstjórnar í mars nk."

Björn Ólafsson

Hinn 31. júlí 1979 gerir bæjarráð Kópavogs svohljóðandi samþykkt:

"Í framhaldi af fyrri samþykkt bæjarstjórnar, samþykkir bæjarráð að efna til samkeppni um gerð raðhúsa í Ástúnshverfi og óska eftir aðstoð Arkitektafélags Íslands þar að lútandi."

28. ágúst tilnefndi bæjarráð þrjá fulltrúa í undirbúnings- og dómnefnd um fyrirhugaða samkeppni, en Arkitektafélagið hafði áður tilnefnt tvo fulltrúa í nefndina.

20. nóvember samþykkir bæjarráð tillögu undirbúnings- og dómnefndar um fjárveitingu til verðlauna og kaupa á úrlausnum að upphæð samtals 7 milljónir króna.

Vegna framkominna óska frá undirbúnings- og dómnefnd, þá samþykkti bæjarráð hinn 4. desember 1979 "að heimilt skuli að gera tillögur til breytinga á skipulagi auk tillagna um húsgerðir á reit þeim, sem samkeppnin fjallar um."

Í útboðslýsingu að samkeppninni segir:

"Tilgangur keppninnar er að fá fram tillögur að deiliskipulagi og íbúðargerðum." Enn fremur áttu íbúðirnar að henta fólki til fram-búðar og stefna skyldi að því, að sem flestir hefðu til umráða einkagarð.

Niðurstaða dómnefndar var, að sú tillaga sem hér liggur fyrir í nokkuð breyttri mynd, skyldi hljóta 1. verðlaun, og lagði dómnefndin til, að byggt yrði eftir tillögunni.

Þann 4. nóvember 1980 samþykkti bæjarráð Kópavogs að fela höfundum verðlaunatillögunnar að fullvinna hana í samráði við skipulagsnefnd Kópavogs. Fullvinnsla verðlaunatillögunnar hefur fætt af sér það skipulag sem hér liggur fyrir og samþykkt var í skipulagsnefnd Kópavogs 24. febrúar 1981.

## 1.2 Skipulagstillagan, stutt lýsing

Svæði það sem skipulagstillagan fjallar um, er um 3.9 ha að stærð. Það afmarkast af götunni Ástúni að sunnan, Furugrund að vestan, Fossvogsdal að norðan og fyrirhuguðum verzlunum og dagheimili að austan. Jarðvegsdýpi er í meðallagi, eða víðast frá 1.5 - 3.5 metrar, en nokkru minna sumstaðar við Brekkutún. Byggingarsvæðið hallar mjög á móti norðri og gefur tilefni til ýmissa sérlausna. Landhallinn er mestur um mitt svæðið, og gefur það tilefni til að skipta byggðinni í tvo hluta: "Brekkutún" að austan og "Daltún" að vestan. Á milli túnanna er síðan aðal leiksvæði hverfisins og gönguleið niður í Fossvogsdal. Gönguleiðin þjónar einnig íbúum fjölbýlishúsanna við Ástún, sem með þessu opna svæði eiga greiðari aðgang niður í dalinn. Talsverður munur er á byggðinni vil Daltún og Brekkutún. Við Daltún raða hús sér við tvær götur, og eru bílageymslur húsa norðan götu sérstaðar, en bílageymslur húsa sunnan götu í kjallara. Hér er einungis um húsagötur að ræða með takmarkaðri bílaumferð. Hægt er að afmarka mismunandi nýtanleg rými á götunni með gróðri, hleðslum ofl. Lítið leiksvæði er fyrir byggðina við Daltún. Við Brekkutún eru hús flest einbýlishús, sem standa í þyrpingu, fjögur og fjögur saman, og eru bílageymslur fyrir hverja þyrpingu sameiginlegar. Hver þyrping á sameiginlega aðkomulóð, sem hægt er að nýta til ýmissa hluta, t.d. sem sameiginlegt leiksvæði, til gróðursetningar ofl. Bílageymslur eru í kjöllumum fjögurra einbýlishúsa við Brekkutún. Stefnt er að því, að ganga frá yfirborði gatna með malbiki og hellulögn þegar framkvæmdum er lokið, en lóðum verður úthlutað með undir-

lagsmalbiki á götum.

Til að sólar njóti sem best á einkalóð, eru húsini reist á stöllum, þannig að hæðarmunur er tekinn upp á fáum stöðum, en þeim mun ákveðnar hverju sinni. Gerðar eru sérstakar kröfur um frágang fláanna.

Á svæðinu eru 60 íbúðir, 28 í einbýlishúsum og 32 í parhúsum

Áhersla er lögð á að góð tengsl séu á milli íbúða og útisvæða og að sólar njóti sem best í einkagarði.

## 2. SKIPULAGS- OG HÖNNUNARSKILMÁLAR

### 2.1. Lóðagerðir

Lóðir eru þrenns konar:

1. Einbýlishúsalóðir; þe. 11 lóðir við Daltún og 4 við Brekkutún.

2. Parhúsalóðir, þe. 13 lóðir við Daltún.

3. Lóðir með lóðaraðild að sameignarlóð undir bílskúra, bílastæði og aðkomu. Þetta gildir um lóðir 19 íbúða við Brekkutún, þe. einbýlishúsalóðir nr. 1-7, 9-15 og 17-23 og parhúsalóð nr. 2-4 ásamt einbýlishúsalóð nr. 6 og parhúsalóðir nr. 8-14.

### 2.2. Hönnun

Húsaönnun og skipulag annast að teiknistofa sf., Bergstaðastræti 44. Arkitektar Knútur Jeppesen, Árni Friðriksson og Páll Gunnlaugsson kynningarteikningar sem fylgja úthlutunargögnum eru grundvöllur húsaönnunnar.

### 2.3. Húsagerðir

Íbúðarhús eru einnar hæðar með rispaki, og nýtanlegri rishæð. Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefa til efni til, sem er á nær öllum lóðum. Stefna mænis er sýnd á skipulagsupprætti. Aðal byggingarefnið er steinsteypa, en gaflar eru að hluta til úr timbri svo og útbyggingar. Þakefni er sömu gerðar á öllum húsum. Markmiðið með húsaönnuninni er að fá fram byggð, sem hefur yfir sér mjög ákveðna heildarmynd, þótt einstök hús verði að nokkru leyti mismunandi. Öll húsin eiga sér samnefnara í þakhalla, gerð og formi. Gert er ráð fyrir að steiptur hluti húsa verði hvítur, en litaval á fyllingar á göflum og útbyggingum sé frjálst, svo og gerðir glugga, að því marki sem meðfylgjandi upprættir sýna. Litir á þökum verða samræmdir.

### 2.4. Bílskúrar og bílastæði

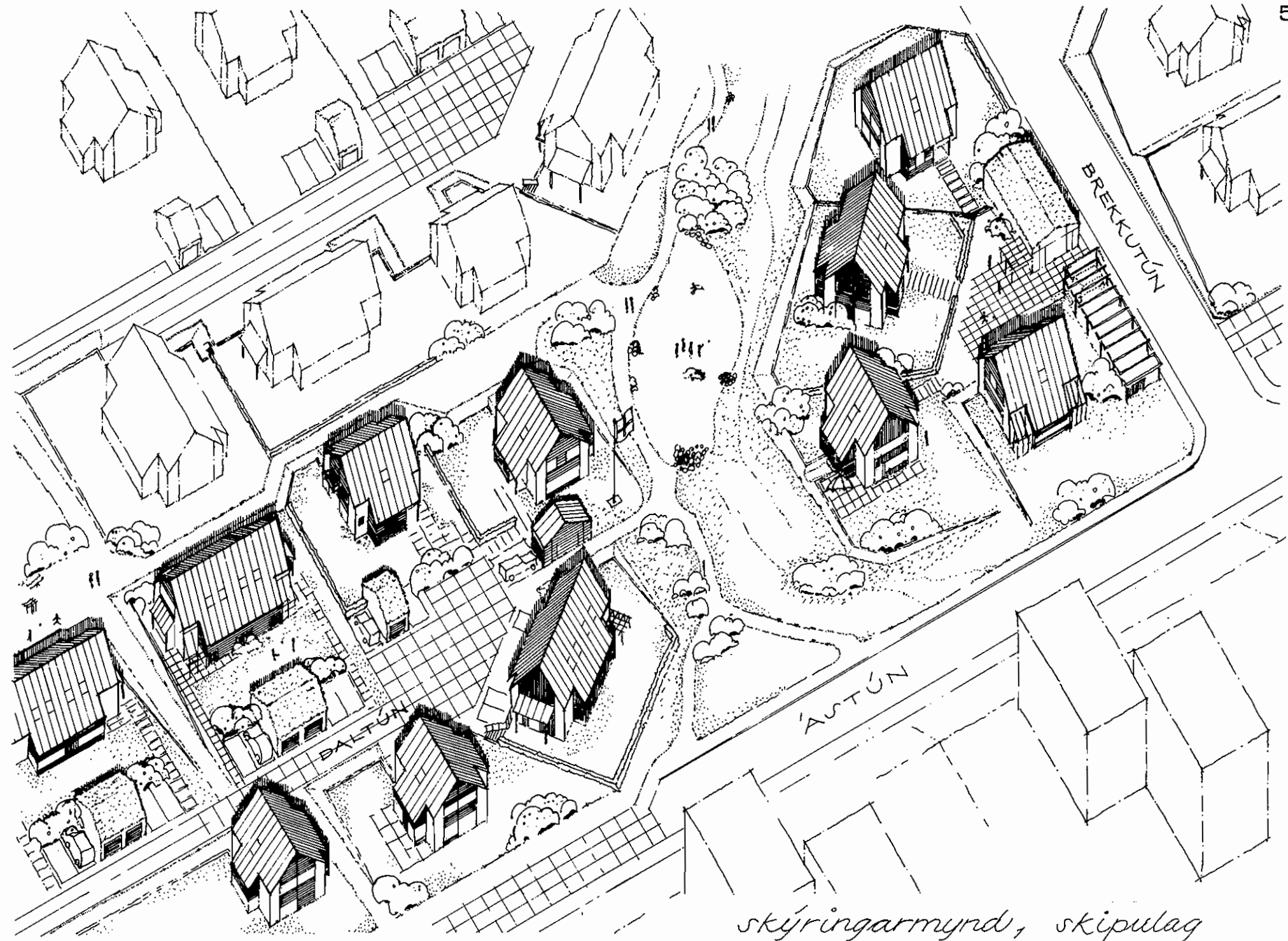
Bílskúr fylgir öllum íbúðum. Í Daltúni hafa hús ofan götu bílskúra í kjallara, en hús neðan götu hafa sérstæða bílskúra. Við Brekkutún eru sameiginlegir bílskúrar fyrir hús nr. 1-7, 9-15, 17-23, 2-6 og 8-14. Önnur hús við Brekkutún hafa bílskúra í kjallara. Tvö bílastæði eru á hverri einbýlishúsalóð og þrjú til fjögur á hverri parhúsalóð, nema á lóðum nr. 1-7, 9-15, 17-23, 2-6 og 8-14 við Brekkutún, þar sem bílastæði eru á sameignarlóðum sbr. lið 2.1 (3). Sérstæða bílskúra skal byggja samtímis húsum og ganga frá þeim að utan.

### 2.5. Kynningarteikningar

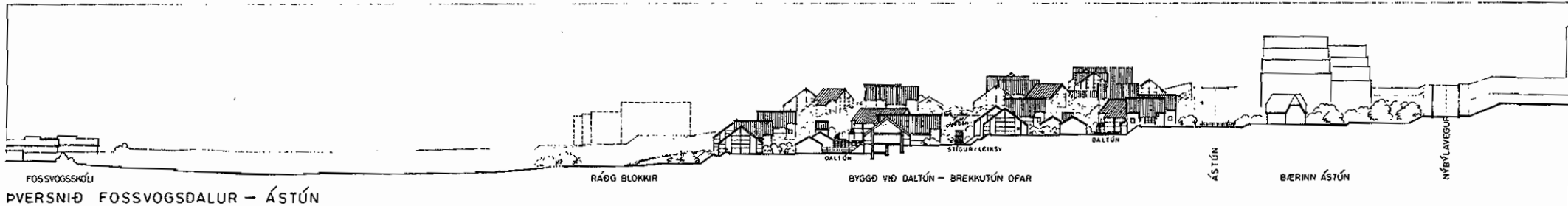
Skilmálum þessum fylgja teikningar sbr. lið 2.2 og 2.3. Kynningarteikningunum er ætlað það hlutverk að sýna möguleika á fyrirkomulagi og útliti húsa. Lóðarhafar geta valið sér einhverja af teikningunum, og keypt á verði samkvæmt gjaldskrá Arkitektafélags Íslands fyrir týpuhús (35% af fullu verði). Að sjálfsögðu standa lóðarhafa til boða minni háttar breytingar, honum að kostnaðarlausu, en allar veigameiri breytingar verða unnar í tímavinnu. Lóðarhöfum standa til boða allar verkfræðiteikningar á sömu kjörum, þe. burðarþolsteikningar, lagnateikningar og rafmagnsteikningar.

### 2.6. Frágangur á lóðamörkum

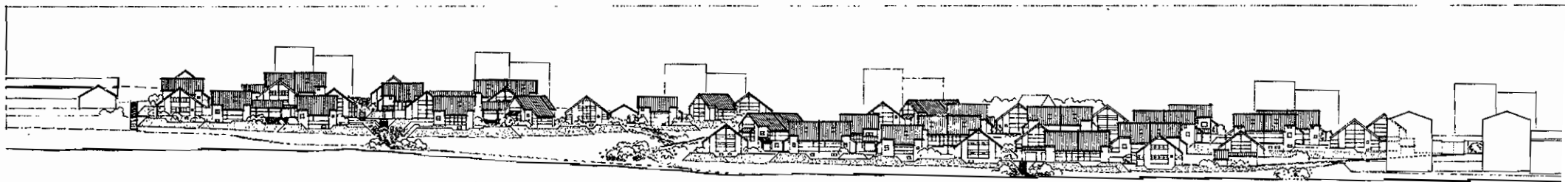
Sýna skal á byggingarnefndarteikningum, auk þess sem getið er um í grein 3.2 í byggingarreglugerð, skipulag lóðar í höfuðdráttum, skjólveggi og önnur mannvirki á lóð, hæðarkóta á landi við hús og á lóðarmörkum. Samráð skal hafa við nággranna um frágang lóðar á sameiginlegum lóðamörkum. Landhalli er tekinn upp með fláum, sem í öllum tilfellum eru inni á einkalóðum. Lóðarhafa er skylt að ganga frá og viðhalda fláa inni á einkalóð.



skýringarmynd, skipulag



FOSSVOGSDALUR - ÁSTÚN



LANGSNIÐ EFTIR FOSSVOGSDAL

m. 1 : 2000

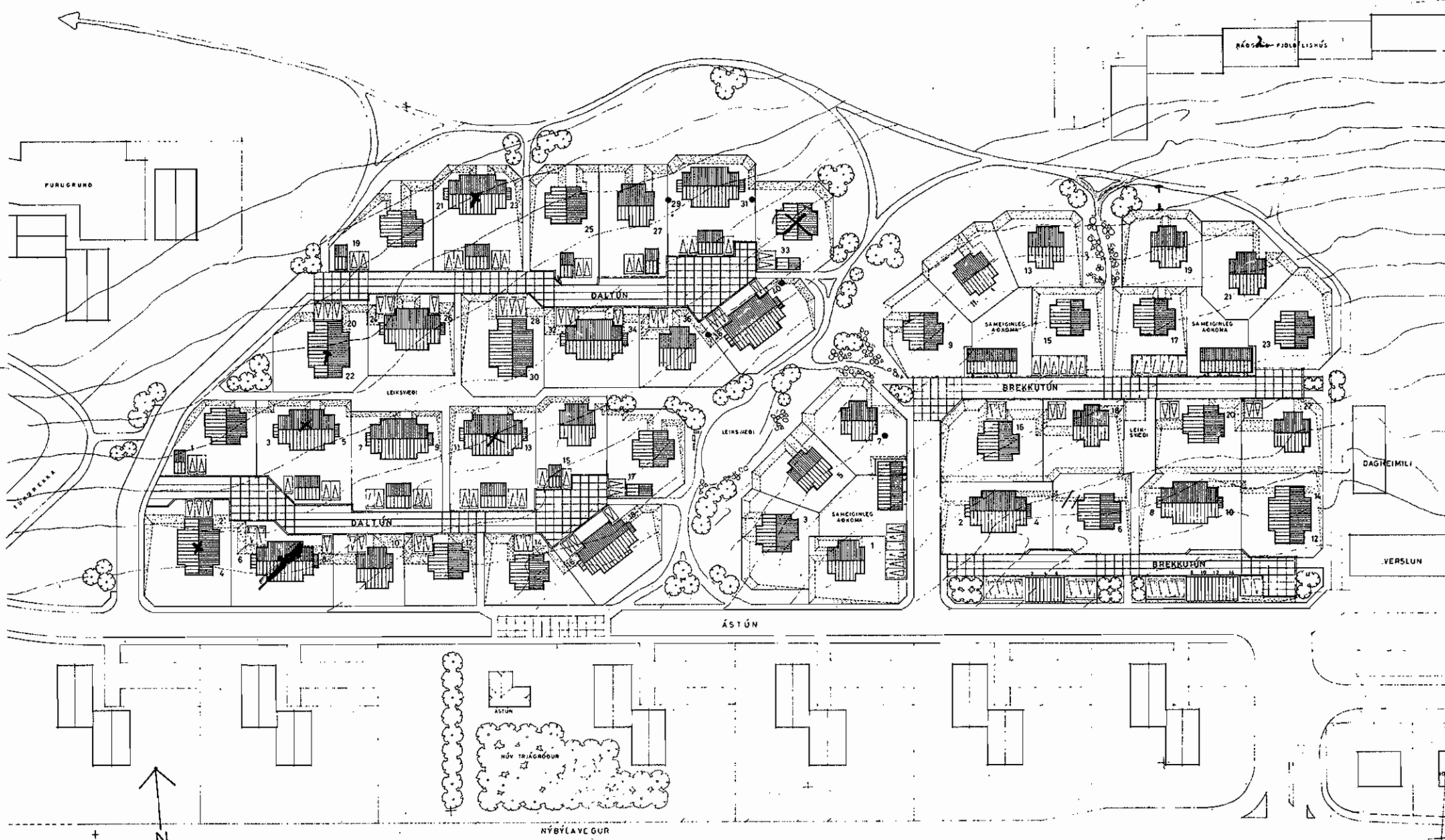
ÁSTÚNSHVERFI KÓPAVOGI

SNEIDINGAR

MRV  
DAGS APR '91  
TEIKN A.P.  
BR

Teiknabofa s.f. Bergadestætti 44, Sími  
Knutur Jeppesen, Arni Fridriksson, Páll Gunnlaugsson ef





SKÝRINGAR:  
m. 1 : 2000



● RÁÐSTÓFUÐ LÓÐ

252 1981 SKIPULAGSÁRÁÐGAFI  
332 1981 SKIPULAGSÁRÁÐGAFI  
372 1981 SKIPULAGSÁRÁÐGAFI

**ÁSTÚNSHVERFI KÓPAVOGI**  
SKIPULAGSUPPRÁTTUR  
- AFSÓÐUMYND -  
MAY 1981  
DAGS. FEB. 1981  
TEIKN. PG. 22  
08. MAR. 81

Teiknistofa ef  
Knutur Jepsen, Ami Fróðksson, Páll Gunnlaugsson arkitektar  
Knutur Jepsen, Ami Fróðksson, Páll Gunnlaugsson arkitektar

Bergadestræti 44. Sími 21



### 3. ALMENN ÁKVÆÐI UM ÚTHLUTUN

#### 3.1 Úthlutun

Úthlutað er lóðum undir 60 íbúðir, 28 í einbýlishúsum og 32 í parhúsum, sbr lið 2.1. Úthlutað verður til einstaklinga, er skulu undirrita úthlutunarbréf, þegar bæjarráð Kópavogs hefur samþykkt að gefa þeim kost á að taka á leigu lóð til íbúðarbyggingar. Hver sá, sem fær úthlutað lóð er nefndur lóðarhafi í skilmálum þessum.

#### 3.2 Gjöld

Innan mánaðar frá dagsetningu úthlutunarbréfs skal lóðarhafi greiða 75% af áætluðu gatnagerðargjaldi vegna þáttöku lóðarhafa í kostnaði við gatna- og holræsagerð, skv. 4. gr. úthlutunarbréfs. Innan mánaðar frá því að teikning hefur verið samþykkt í byggingarnefnd skal greiða eftirstöðvar gatnagerðargjalda. Enn fremur ber þá að greiða byggingarleyfisgjald, mælingargjald og stofn-, tengi- og heimæðargjöld vegna vatns- og holræsalausna.

#### 3.3 Tímamörk

Teikningar skulu hafa borist byggingarnefnd til samþykktar eigi síðar en 15. mars 1982. Lokið skal gerð grunnplötu eigi síðar en 1. september 1982 að öðrum kosti fellur úthlutun sjálfkrafa úr gildi, sbr. lið 3.5. Ári síðar skal lóðarhafi hafa gert hús fókelt og gengið frá að utan (þe. múrað og grunnmálað eða annað tilsvarandi). Sama

gildir um bílskúra er standa sér, einn eða fleiri sambyggðir. Ennfremur skal hann hafa lokið við allar lagnir í lóð (eignarhluta ef um sameign er að ræða), sett hana nokkurn vegin í endanlega hæð ~~undir yfir- og rykbunna~~ ~~borðslag, td. undir 15 sm gróðurmold eða undir hellur ofrv.~~ Einnig skal gengið frá mörkum við aðrar lóðir, götur eða opin svæði, sbr. úthlutunarbréf og almenna skilmála.

#### 3.4 Lóðarfélag

Um sameign á parhúsalóðum og skiptingu hennar fer eftir lögum um sambýlishús.

Í skipulags- og hönnunarskilmálum lið 2.1.3 er getið um aðild að sameignarlóðum.

Hlutdeild í sameignarlóðum er tilgreind á mæliblöðum.

Um þá sameignarlóð sem lóðarhafi á hlutdeild í, skal stofna lóðarfélag og er öllum viðkomandi skylt að taka þátt í slíku félagi. Aðild innan hvers félags skal vera í samræmi við tilgreinda hlutdeild á mæliblaði. Þegar fleiri en einni íbúð er úthlutað til sama aðila, ber sá aðili allar skyldur þessara íbúða, meðan á byggingu stendur.

Lóðarhafar hafa sameiginlegum skyldum að gegna og bera sameiginlega ábyrgð gangvart Kópavogskaupstað á því er að sameignarlóðum lýtur. Auk þess ber hver lóðarhafi ábyrgð á sinni einkalóð.

Viðurlög við vanefndum eiga við hvern einstakan lóðarhafa, ef um einbýlishús er að ræða, en að öðrum kosti alla lóðarhafa viðkomandi félags sem heild.

Verkefni lóðarfélags er að ganga endanlega

frá sameignarlóð í samræmi við samþykktu teikningu og kosta og annast allan rekstur lóðarinnar. Rekstur og viðhald sameignarlóða greiðist af öllum hlutaðeigandi íbúðum samkvæmt hlutdeild hverrar lóðar í sameigninni eins og tilgreint er á mæliblaði. Kópavogsskaupstaður greiðir þó rekstur og viðhald lýsingar á göngustígum. Skilyrði fyrir útgáfu lóðarleigusamnings er, að lokið sé myndun lóðarfélags og búið að kjósa stjórn. Skal skrifleg tilkynning stjórnar þar um, undirrituð af stjórnarmönnum afhent byggingarfulltrúa, strax og stjórnarkjöri er lokið.

### 3.5 Afturköllun úthlutunar

Úthlutun fellur sjálfkrafa úr gildi án sérstakrar samþykktar bæjarráðs þar um, í eftirfarandi tilfellum:

1. Sé gatnagerðargjald og önnur tilskilin gjöld ekki greidd innan tilskilins frests, sbr. lið 3.2.
2. Hafi teikningar af fyrirhuguðu húsi ekki borist byggingarnefnd til samþykktar fyrir 15. mars 1982.
3. Hafi grunnplata ekki verið steipt fyrir 1. september 1982.

Lóðarhafa verður tilkynnt bréflega þegar úthlutun hefur fallið úr gildi vegna vanefnda á einhverju framantalinna skilyrða. Verði að öðru leyti ekki staðið við skilmála þessa, þá getur bæjarráð, hvenær sem er, afturkallað úthlutun lóðarinnar. Ákveði bæjaryfirvöld að beita þessari málsgrein, skal tilkynna það lóðarhafa það bréflega með viku fyrirvara. Allar framkvæmdir á lóð eru óheimilar eftir að úthlutun er

fallin úr gildi, eða úthlutun hefur verið afturkölluð.

Bæjarsjóður mun í slíku tilfelli greiða lóðarhafa bætur fyrir þau mannvirki, sem á lóðinni kunna að vera, samkvæmt mati eins og greinir í úthlutunarbréfi.

### 3.6 Framkvæmdir á kostnað lóðarhafa

1. Nú stendur lóðarhafi (húsbyggjandi) ekki við framangreind tímamörk, sbr. grein 3.3, eða önnur ákvæði þessara skilmála og ákvæðum í grein 3.5 er ekki beitt, þá getur bæjarráð látið framkvæma það sem ógert kann að vera á kostnað lóðarhafa.

2. Hafi lóðarhafi (húsbyggjandi) eigi innan 12 mánaða frá því að hús var fókelt lokið innivinnu, þannig að aðliggjandi parhús geti orðið fyrir tjóni að dómi byggingarfulltrúa, getur byggingarfulltrúi látið einangra veggja þá er á milli húsanna eru, á kostnað fyrrnefnds húsbyggjanda. Verður því einum víxli samkvæmt lið 3.7 haldið þar til séð verður, að eigi muni til þess koma. Hliðstætt á við um frágang sameiginlegrar lóðar.

### 3.7 Tryggingar

Til tryggingar því, að staðið sé við skilmála þessa, skal lóðarhafi samþykkja þrjá víxla um leið og greiðsla gatnagerðargjalds fer fram, að upphæð kr. 10.000.-, 20.000.- og 30.000.-. Vixlar þessir eru ennfremur til tryggingar hvers konar kostnaði, sem kann að falla á lóðarhafa, ef úthlutun er afturkölluð. Vixlunum verður skilað aftur til lóðarhafa þegar lokið er við að uppfylla alla skilmála

að dómi byggingarfulltrúa. Einn eða fleiri víxlar falla í gjalddaga á 8. degi eftir dagsetningu tilkynningar frá bæjarráði um að skilmálar hafi verið brotnir.

### 3.8 Endurúthlutun

Við endurúthlutun ákveður bæjarráð með hliðsjón af því sem lokið er af framkvæmdum á lóðinni, hve langan frest nýr lóðarhafi fær til að ljúka því sem skilmálar þessir kveða á um, svo og upphæð nýrra tryggingarvíxla. Bæjarráð selur nýjum lóðarhafa mannvirkin á matsverði, sbr. lið 3.5 hér að framan, að viðbættum verðbótum frá því að mat fór fram, þar til úthlutað er að nýju.

### 3.9 Lóðarleigusamningur

Lóð og mannvirki á henni verða ekki veðhaf fyrir en lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út. Lóðarleigusamningur fæst ekki útgefinn fyrir en hús er fokhelt og staðið hefur verið við ákvæði skilmála þessarra um tímamörk og stofnun lóðarfélags samkvæmt liðum 3.3 og 3.4 og framkvæmdum við sameiginlega lóð er lokið. Skilmálar þessir í heild verða fylgiskjal með lóðarleigusamningi og hluti hans, þar til hús og lóð eru fullgerð.

### 3.10 Framsal lóðarréttinda

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi fyrir en lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn, nema sérstakt leyfi bæjarráðs komi til sbr. 10 grein í úthlutunarbréfi.

### 3.11 Um sölu húseignar

Ekki er heimilt að selja húseign á lóð fyrr en lóðarleigusamningu er fenginn, nema til komi sérstakt leyfi bæjarráðs sbr. lið 3.10. Aldrei má selja bílskúr eða aðra aukabyggingu frá þeirri íbúð, sem byggingin á að tilheyra, samkvæmt samþykktu skipulagi. Ákvæði þess efnis verða sett í lóðarleigusamning.

### 3.12 Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum

Greiðsla á 75% af gatnagerðargjaldi sbr. grein 3.2 telst um leið vera viðurkenning lóðarhafa á því, að hann hafi kynnt sér ýtarlega alla skilmála sem varða lóðina, og ennfremur að hann hafi samþykkt að hlíta þeim.

### 3.13 Skilmálar veitustofnana

Lóðarhafar skulu jafnframt hlíta skilmálum veitustofnana, sem gilda fyrir þetta hverfi (þe. um götur, vatnsveitu, hitaveitu, rafmagnsveitu og skilmálum Bæjarsíma Reykjavíkur. Ákvæði þessara skilmála gilda einnig um brot á skilmálum veitustofnana.

### 3.14 Ágreiningur

Bæjarráð sker úr um ágreining sem kann að rísa um túlkun einstakra ákvæða skilmála þessara.

#### 4. ALMENNIR SKILMÁLAR BÆJARVERKFRÆÐINGS OG LEIÐBEININGAR.

##### 4.1 Úthlutunarbréf

Þegar bæjarráð hefur samþykkt að úthluta ákveðnum umsækjanda lóð, þá fær hann svonefnt úthlutunarbréf, þar sem greint er frá ýmsum skilmálum er lóðinni fylgja, ss. tímafresti á greiðslu gatnagerðargjalda, hvenær hinum ýmsu þáttum byggingarframkvæmda skuli lokið osfrv.

##### 4.2 Lóðarblað og hæðarblað

Að fengnu úthlutunarbréfi fær lóðarhafi í hendur uppdrátt af lóð, lóðarblað og uppdrátt, svonefnt hæðarblað, er sýnir lóðarhæð í m yfir meðalsjávarborð svo og hæð á neðsta gólfi væntanlegs húss. Hæðir þessar nefnast kótar. Uppdrættir þessir eru í mælikvarða 1:500 og verða afhentir í tvíriti sbr. 6. lið í úthlutunarbréfi. Annað eintak hvors uppdráttar skal fylgja teikningum ásamt byggingarleyfisbeiðni til byggingarnefndar. Lóðarblað getur jafnframt verið hæðarblað.

##### 4.3 Séruppdrættir

Allar járna og burðarþolsteikningar svo og séruppdrættir af skolp-, vatns- og hitalögnum skal skila til byggingarfulltrúa sbr. grein 3.3 í byggingarreglugerð. Óheimilt er að hefja byggingu húss fyrr en uppdrættir þessir hafa verið samþykktir. Teikningar af raf- lögnum skal leggja inn til samþykktar hjá

Rafmagnsveitu Reykjavíkur. Öll mannvirki á lóðinni, ss. skjólgarðar, stoðmúrur, tröppur ofl. eru háð samþykki byggingarnefndar og skulu sýnd á byggingarnefndarteikningum.

##### 4.4 Lóðarleyfi

Að uppfylltum þeim skilyrðum sem að framan greinir, gefur byggingarfulltrúi lóðarhafa leyfi til þess að hefja framkvæmdir á lóðinni, svonefnt lóðarleyfi.

##### 4.5 Fastmerki

Auðkennd mælingarmerki, svonefnd fastmerki eru á byggingarsvæðinu. Út frá merkjum þessum er ákvörðuð lega og staðsetning lóðar og húsa í næsta nágrenni. Ef nauðsynlegt reynist að fjarlægja fastmerki vegna framkvæmda á lóð, skal lóðarhafi leggja inn, með nægum fyrirvara skriflega ósk þar um á skrifstofu bæjarverkfræðings. Mun þá verða komið fyrir nýju fastmerki á haganlegri stað, og það innmelt frá eldra merkinu áður en unnt er að fjarlægja það. Ef skemmdir verða á fastmerkjum af völdum lóðarhafa eða starfsmanna hans, áskilur Kópavogsbær sér fullar bætur fyrir það tjón, sem af því hlýst, svo og greiðslu þess kostnaðar, sem verður af að koma upp nýju merki.

##### 4.6 Mælingar

Þegar byggingarfulltrúi hefur veitt lóðarleyfi má óska eftir staðsetningarmælingu

fyrir húsi og lóðarmörkum á skrifstofu bæjarverkfræðings. Gjald fyrir staðsetningar-mælingu er greitt með gatnagerðargjöldum, en sérstakt gjald verður tekið fyrir endurmælingu ef mælingamerki glatast. Gjald það er greitt um leið og mælingarinnar er óskað á bæjar-skrifstofu Kópavogs.

#### 4.7 Landnot

Lóðarhöfum er óheimilt að nota annað land en lóð sína undir uppgröft, byggingarefni og annað sem að framkvæmdunum lýtur. Allan uppgröft úr grunni, sem ekki þarf til jöfnunar lóðar, skal fjarlægja þegar grafið er. Sé frá þessu vikið, er lóðarhafa skylt að fjarlægja á eigin kostnað allt slíkt efni utan marka lóðarinnar, þegar í stað eða innan þess frests sem byggingarfulltrúi setur, ella verður það gert á kostnað lóðarhafa. Úttektir á byggingaráföngum verða ekki framkvæmdar, nema byggjandi sinni þessari kvöð eða greiði áfallinn kostnað við úrbætur.

#### 4.8 Afhending lóðar

Lóðarhafi skal setta sig við ástand lóðarinnar eins og það er við afhendingu, þe. þegar veitt er lóðarleyfi. Bærinn áskilur sér rétt til að jafna út upp-greftri vegna framkvæmda yfir úthlutaðar en óafhentar lóðir, eftir því sem eðlilegt þykir hverju sinni.

#### 4.9 Hæðarmunur á lóðarmörkum

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum, og bera allan kostnað af því. Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:1 nema leyfi byggingarfulltrúa komi til. Veggir og fláar skulu ver inni á lóð. Frágangi skal lokið áður en endanlega er gengið frá götu, þó eigi síðar en tímamörk lóðarfrágangs tilgreina samkvæmt skipulagsskilmálum. Flái eða veggur milli tveggja lóða, eða einkalóðarhluta skal að jafnaði vera inni á lægri lóðinni. Skipulagsyfirvöld og bæjarverkfræðingur geta þó sett aðrar reglur varðandi þetta atriði. Athuga skal að notkun veggja og fláa á lóðarmörkum, er jafnan háð samþykki byggingar-nefndar. Ef ekki er um veruleg frávík að ræða frá leiðbeinandi kótum á hæðarblaði á mörkum milli lóða, skal kostnaður á frágangi á mörkum að jafnaði skiptast jafnt á milli þeirra lóðarhluta sem að mörkunum liggja. Að öðrum kosti skal sá sem víkur frá leiðbeinandi kótum greiða aukakostnað þann, sem af því hlýst. Verði ágreiningur um kostnað, eða annað þessu viðkomandi, sker bæjarráð úr málinu. Getur það ennfremur notað tryggingarvixil til greiðslu kostnaðar við að ganga frá lóð í rétta hæð.

#### 4.10 Einkabílastæði, gestabílastæði

Lóðarhafar skulu setja bílastæði í rétta hæð samkvæmt hæðarblaði og lóðaruppdrætti ásamt tilheyrandi niðurföllum. Bílastæðin skulu lögð hellum, malbiki, steypu eða oliumöl. Fylla skal undir með hrauni eða grús, amk. 90 sm þykkt.

Á mæliblaði eru gestabílastæði merkt G inni á lóðum. Lóðarhöfum er skylt að gera þau stæði sem eru inni á viðkomandi lóð. Þar sem gestabílastæði lenda inni á sameignarlóð, skulu lóðarhafar bera sameiginlega kostnað af gerð þeirra.

#### 4.11 Losun umframefnis

Verkstjórar bæjarins veita upplýsingar um það, hvar má losa uppgröft úr grunnum. Viðtalstími þeirra er kl. 11-12 fh. á virkum dögum nema laugardaga. Sími 4 15 70.

#### 4.12 Gröftur í götur

Athygli er vakin á því, að samkvæmt lögreglusamþykkt Kópavogs er óheimilt að grafa í götur bæjarins án leyfis bjarverkfræðings og lögreglustjóra. Skrifstofa bjarverkfræðings tekur við beiðnum um slík leyfi.

Yfirleitt má gera ráð fyrir, að lóðarhafi sé ábyrgur fyrir því tjóni, sem verða kann á götum, stígum og lögnum af völdum byggingaframkvæmda hans. Lóðarhöfum er ráðlagt að ráðfæra sig við verkstjóra bæjarins viðvíkjandi framkvæmdum í eða við götustæði.

#### 4.13 Holræsalagnir

Leggja skal tvöfalt holræsakerfi frá húsunum. Afrennslisvatn hitaveitu fari í ræsi fyrir yfirborðsvatn.

Æskilegt er að afrennslisvatn sé notað til upphitunar gangstétta eða gróðurskála oph. og þannig kælt áður en það er leitt í holræsi.

#### 4.14 Tenging holræsa og vatnslagna

Verkstjórar bæjarins sjá um tengingu holræsalagna frá húsum og lóðum við holræsakerfi bæjarins og tengingu vatnsheimæða við götuæðar.

Engir aðrir en starfsmenn bæjarins mega framkvæma slíkar tengingar.

#### 4.15 Eldri lagnir

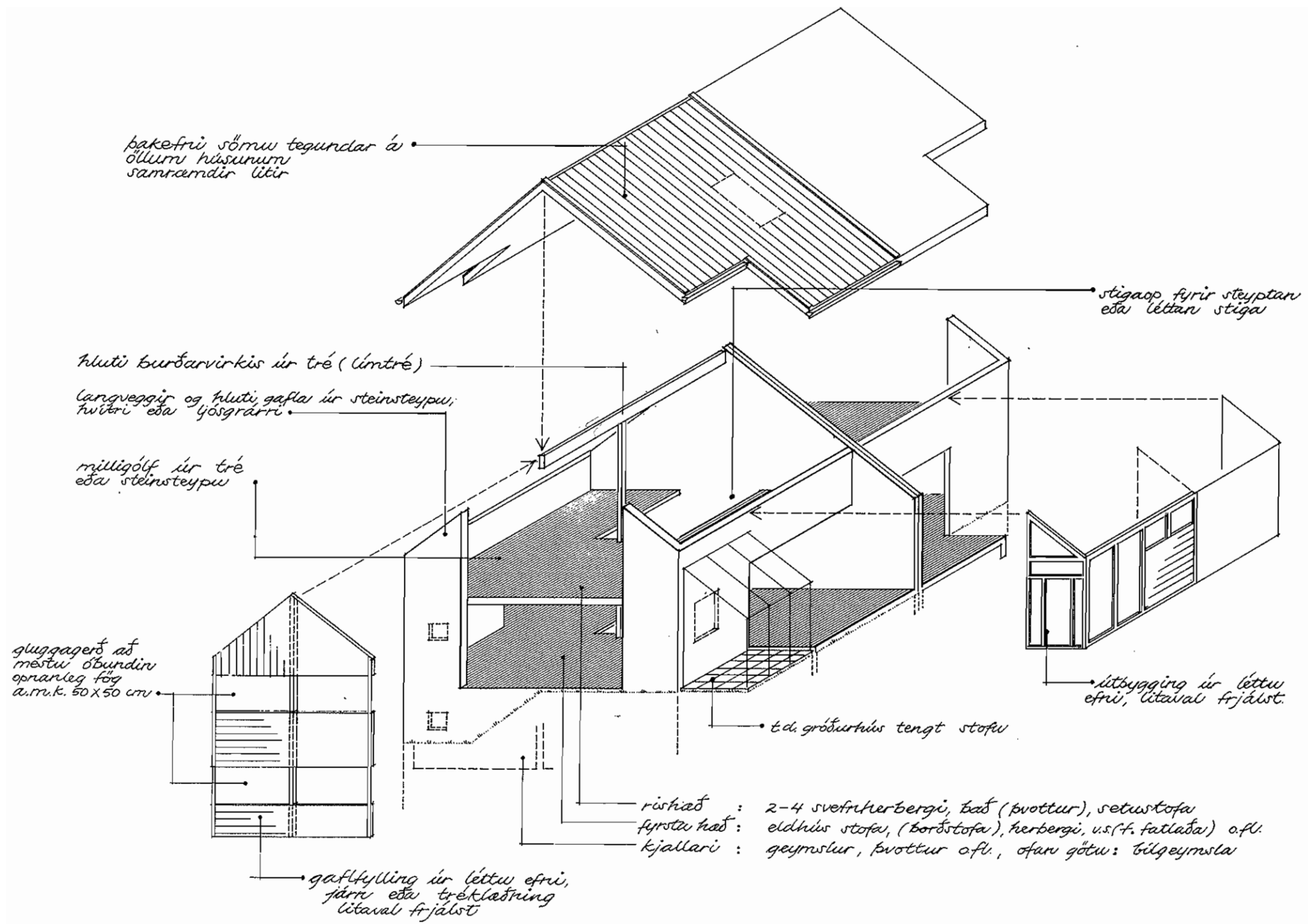
Séu einhverjar leiðslur fyrir í lóðinni, má lóðarhafi búast við að þurfa að sæta töfum á meðan nauðsynlegar breytingar eru framkvæmdar.

Hér á eftir eru kynningarteikningar af tveimur einbýlishúsum og sex íbúðum þriggja parhúsa. Varðandi endanlega vinnslu teikninganna og verð, vísast í grein 2.5 í skipulags- og hönnunar-skilmálum.

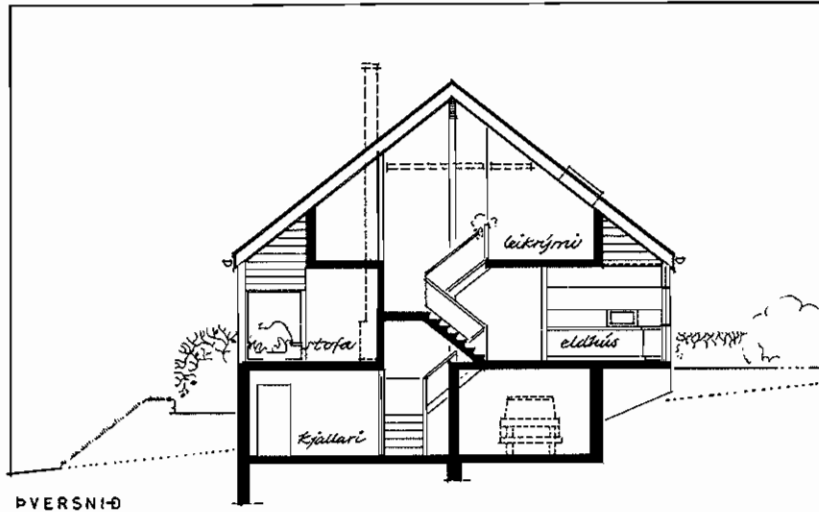
Teikningar í stærri mælikvarða (m. 1:100) eru fáanlegar á teiknistofunni Bergstaðastræti 44, í kjallara. Sími þar er 21790. Öll afritun, eða önnur notkun þessara teikninga er óheimil nema með leyfi höfunda.

Árni Friðriksson  
Knútur Jeppesen  
Páll Gunnlaugsson

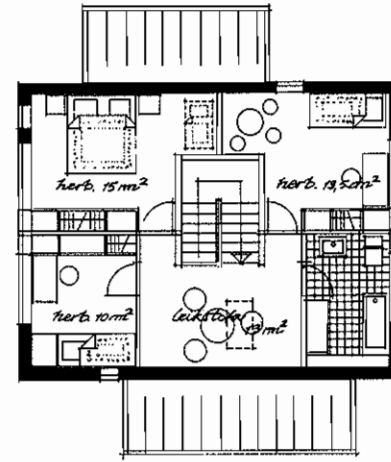




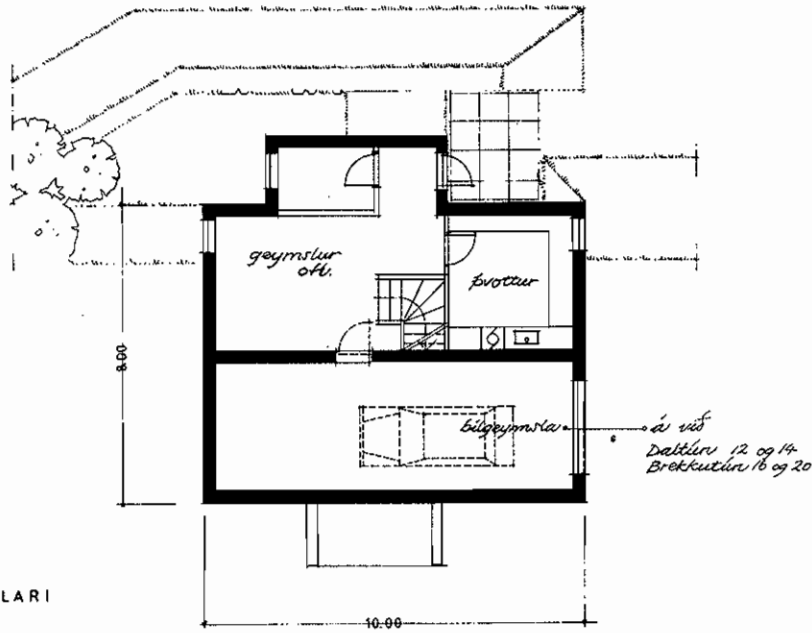
skýringarmynd, húsgert o.fl.



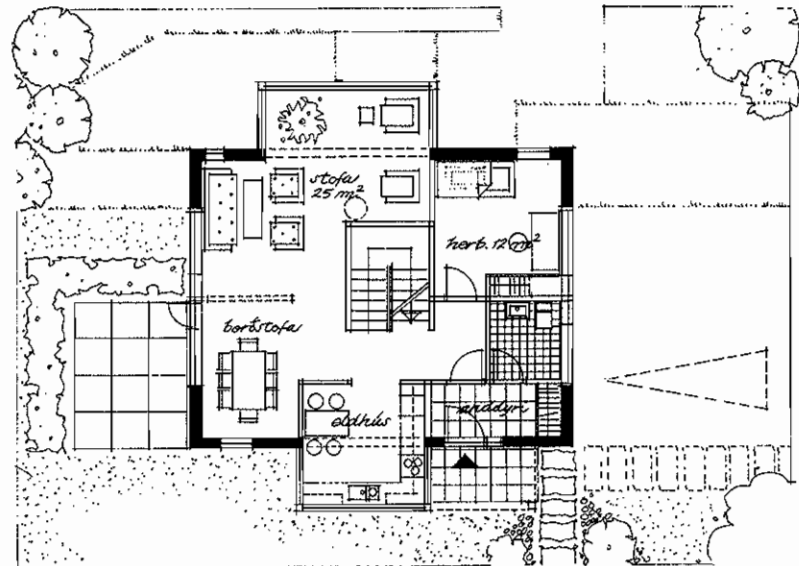
ÞVERSNIÐ



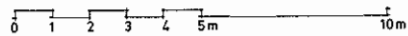
RISHÆÐ

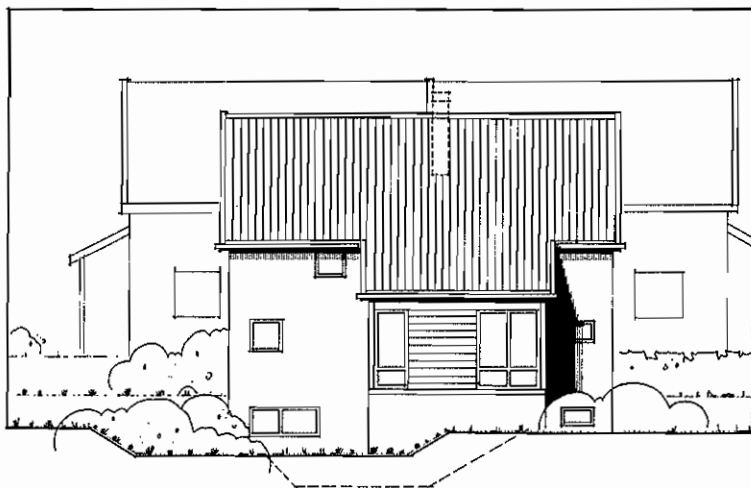


KJALLARI



GRUNNMYND FYRSTU HÆÐAR

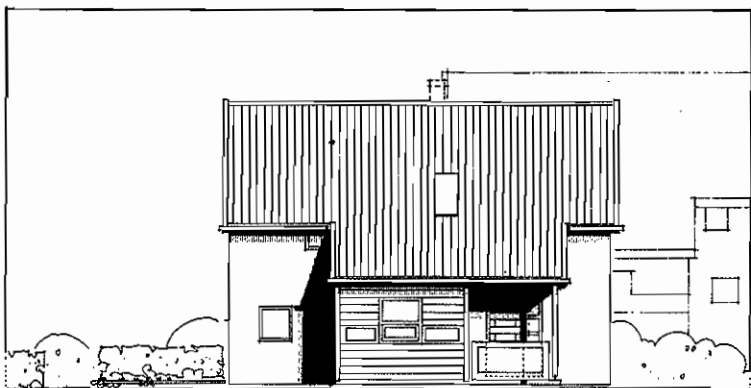




VESTUR



NORÐUR



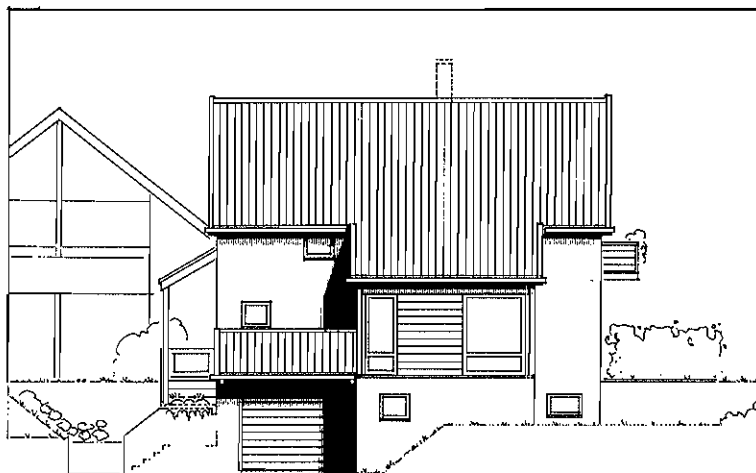
AUSTUR



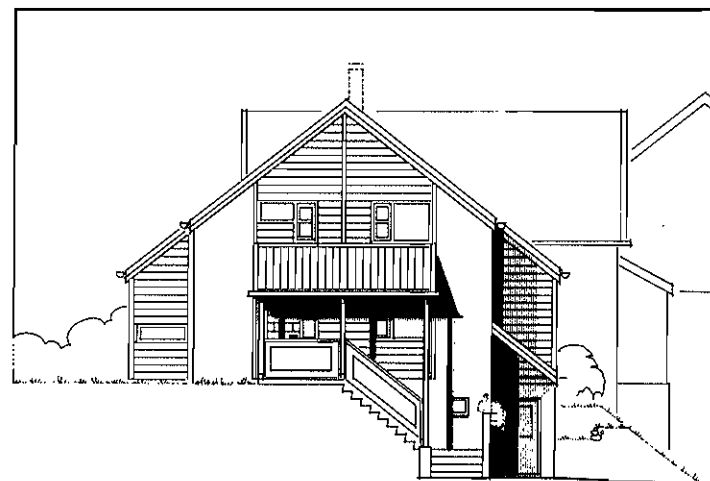
SUÐUR

*einbýlistúsi, tegund: A*

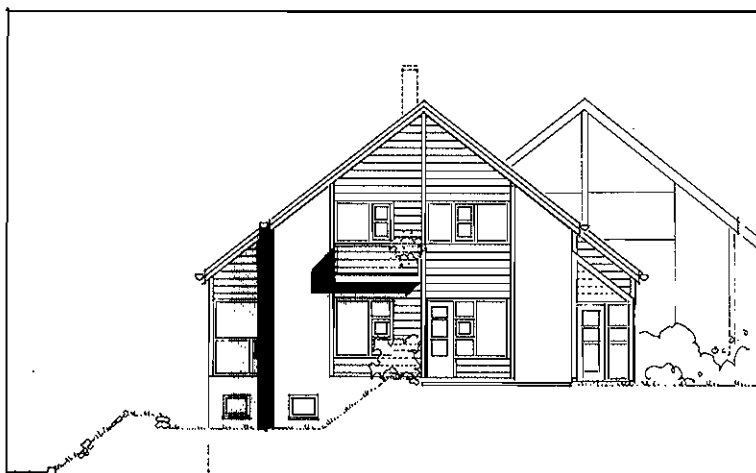




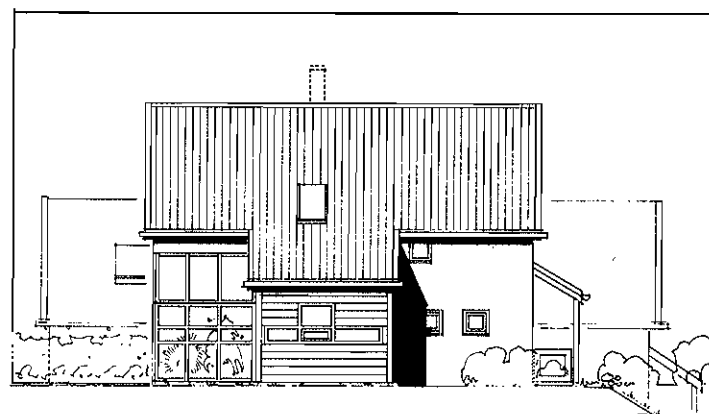
NORÐUR



AUSTUR

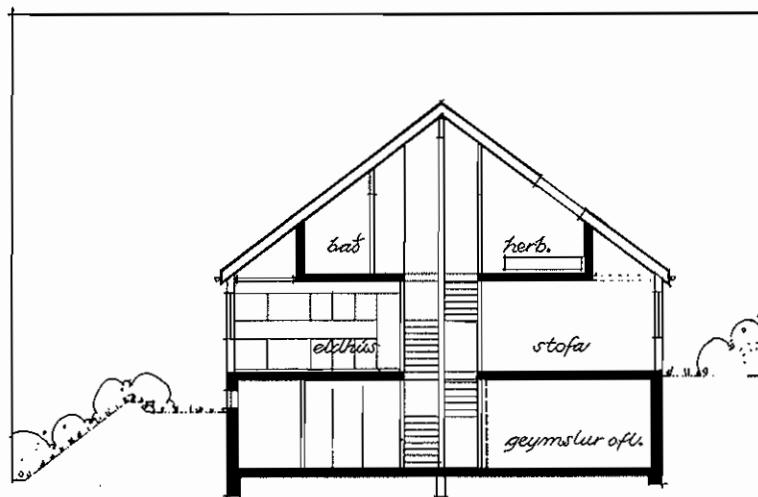


VESTUR

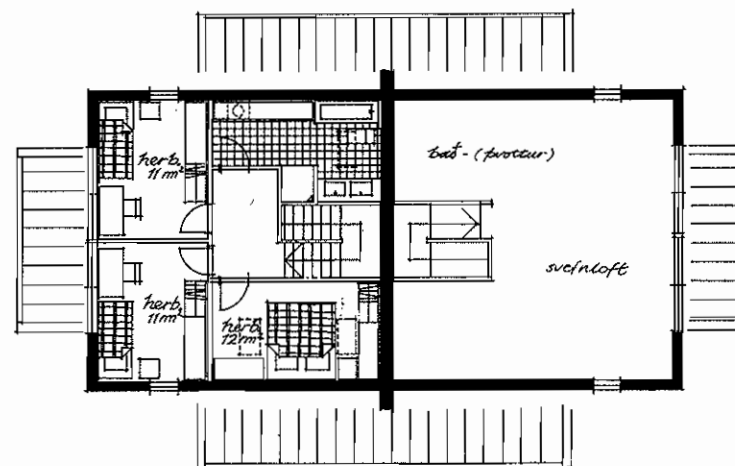


SUÐUR

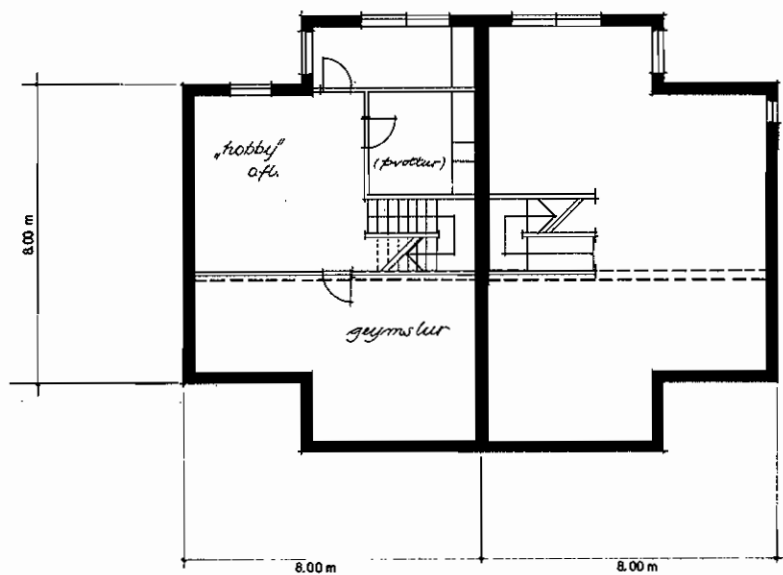
einbýlishús, tegund: **B**



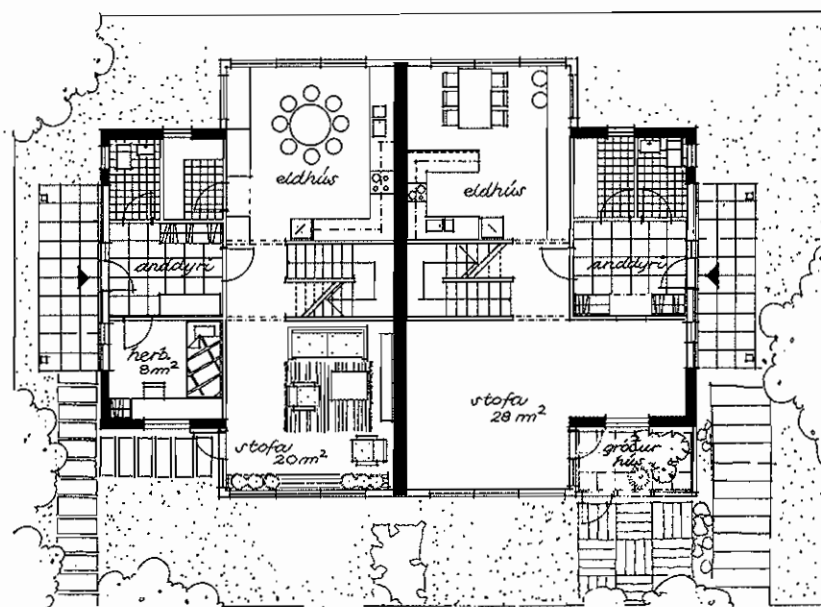
PYERSNIÐ



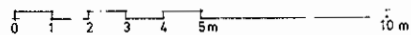
RISHÆÐ



KJALLARI

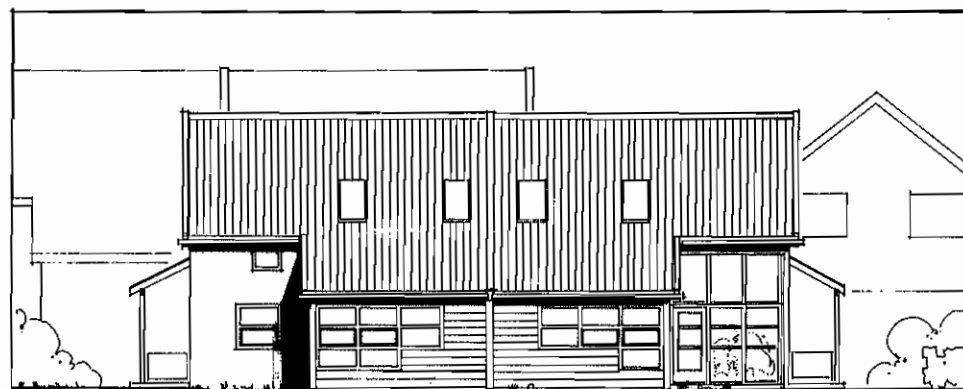


GRUNNMYND 1. HÆÐAR





VESTUR



SUÐUR



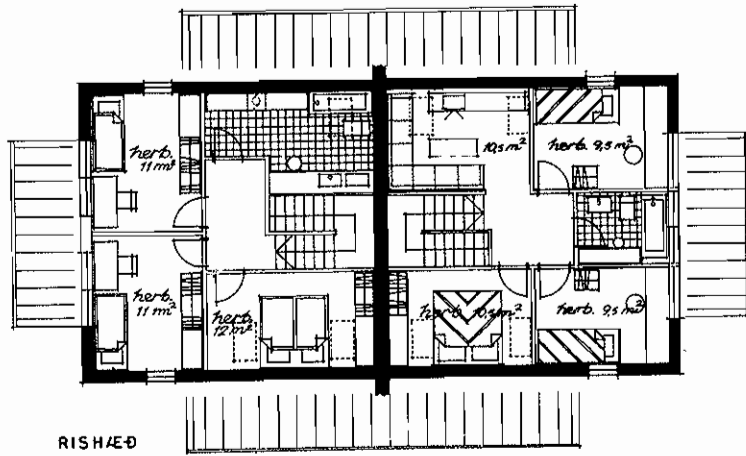
AUSTUR



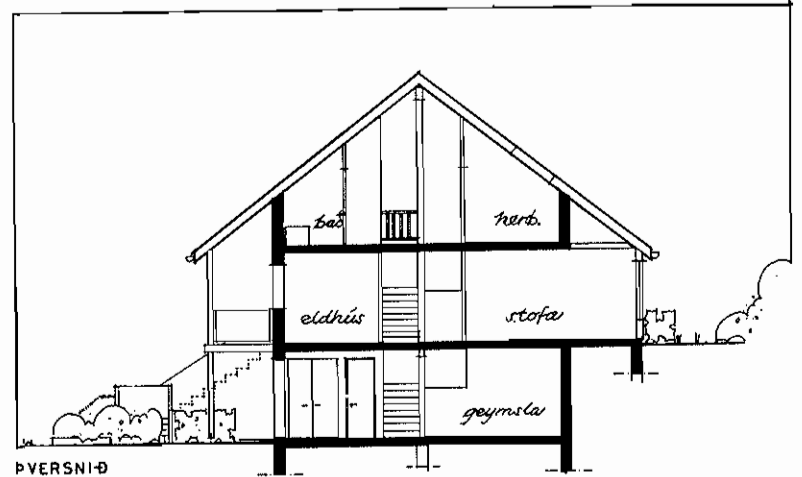
NORÐUR

*partíus, tegund: C—D*

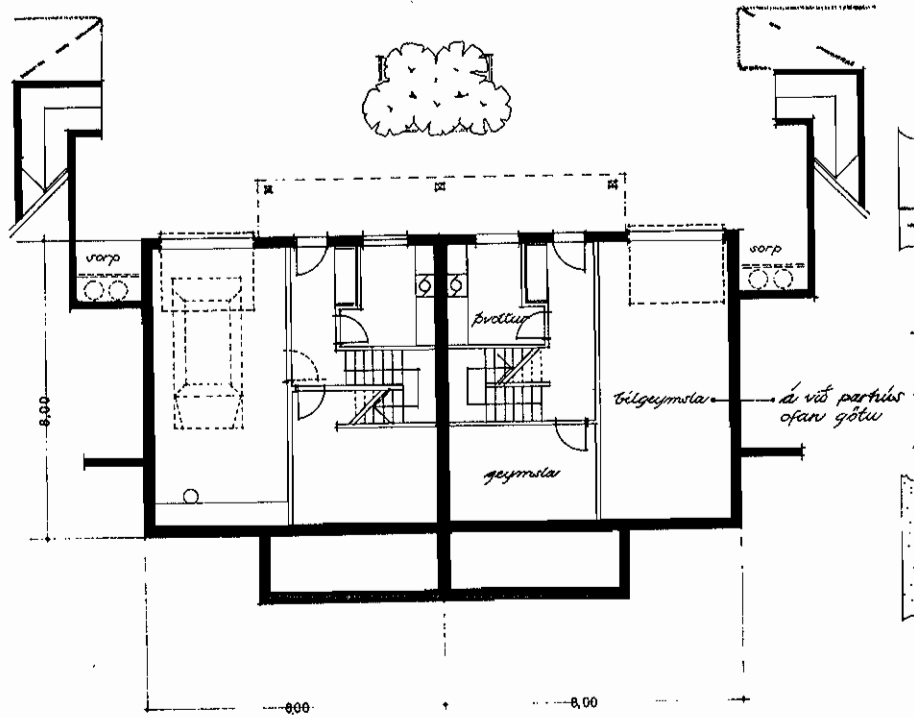




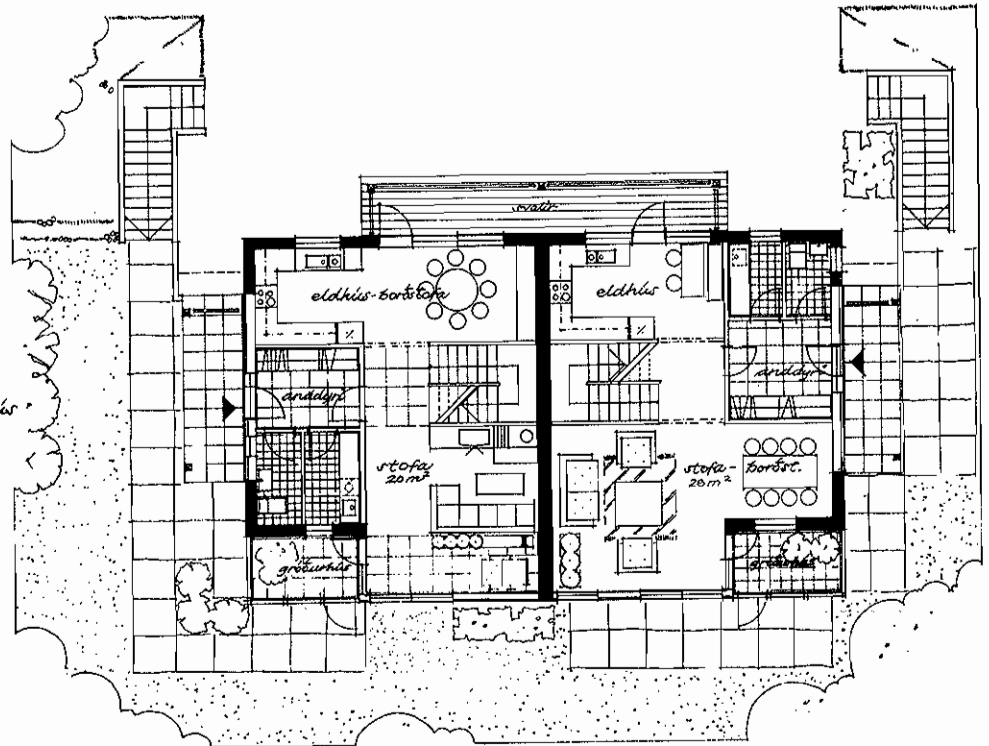
RISHÆÐ



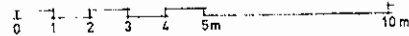
ÞVERSNIÐ

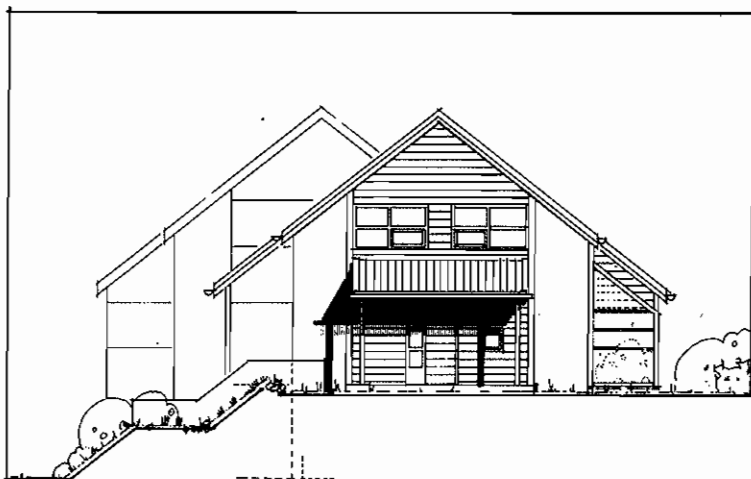


KJALLARI

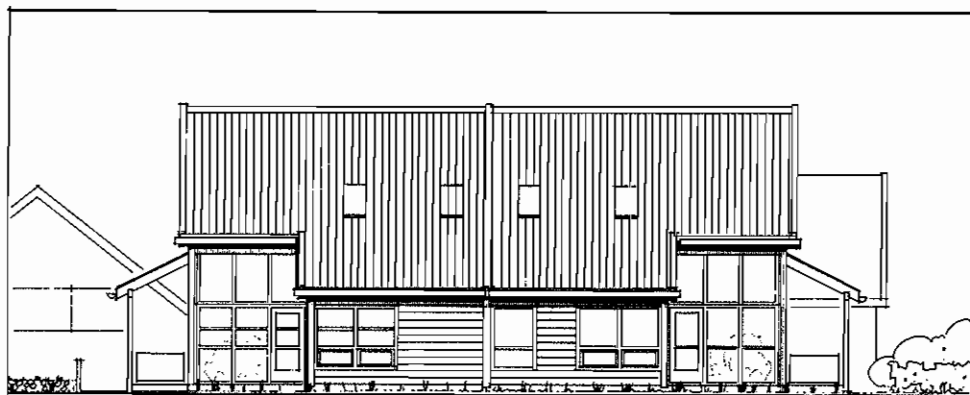


GRUNNMYND 1. HÆÐAR

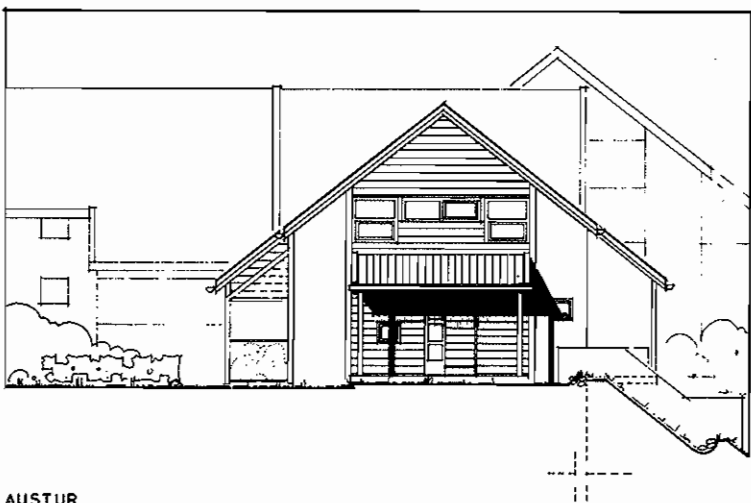




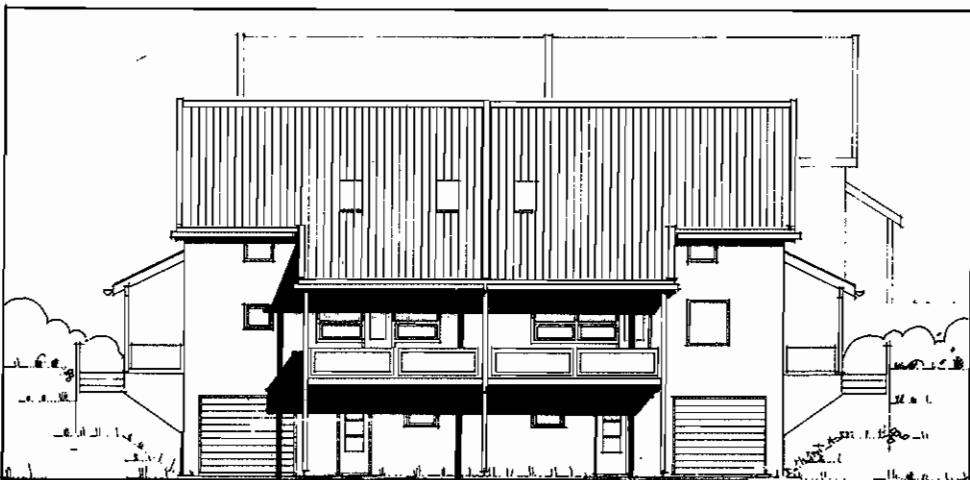
VESTUR



SUÐUR

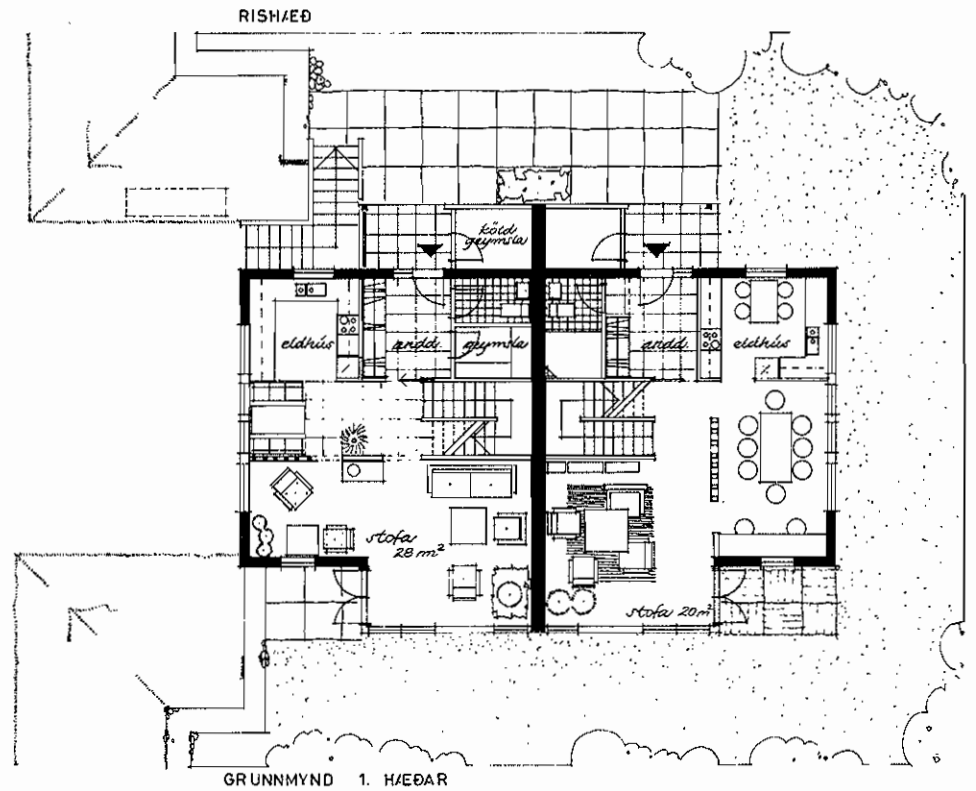
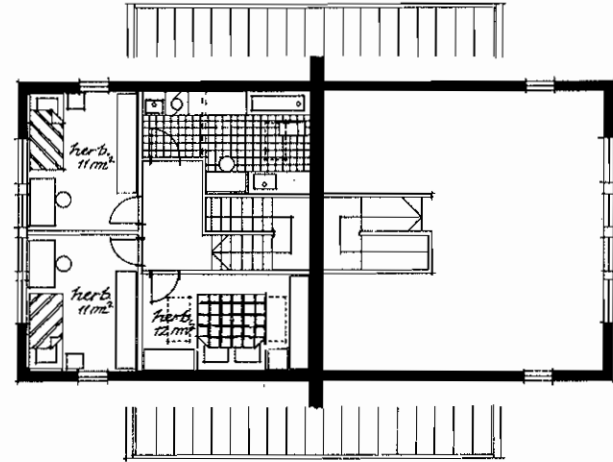
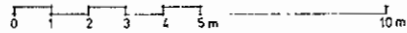
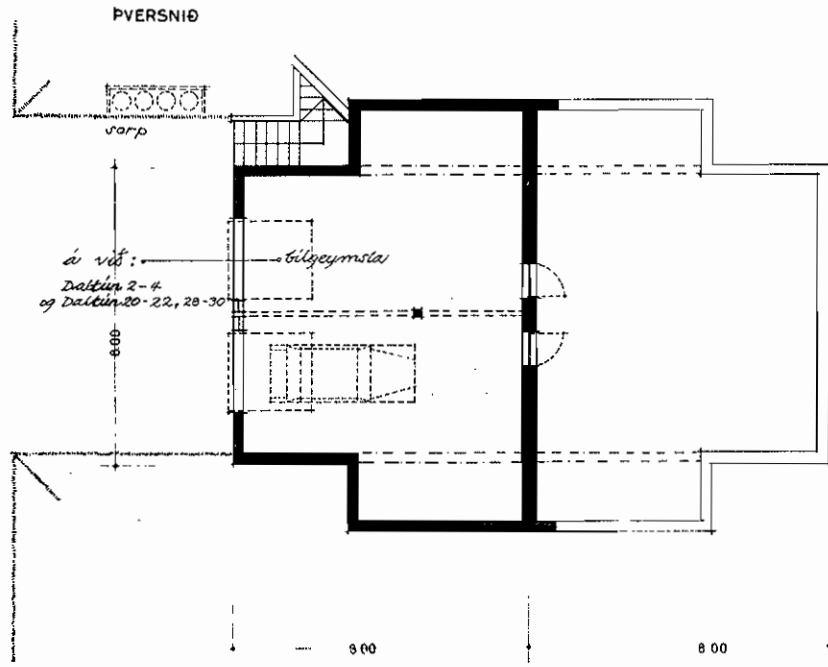
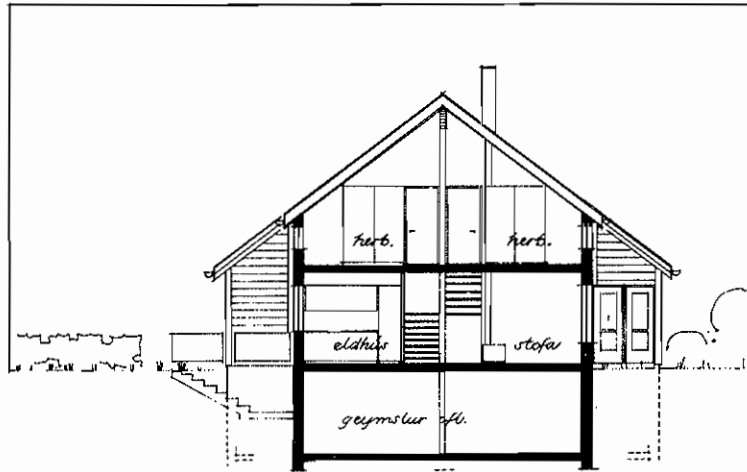


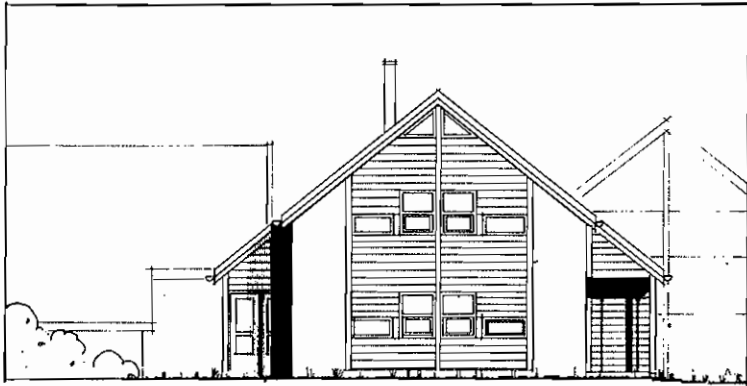
AUSTUR



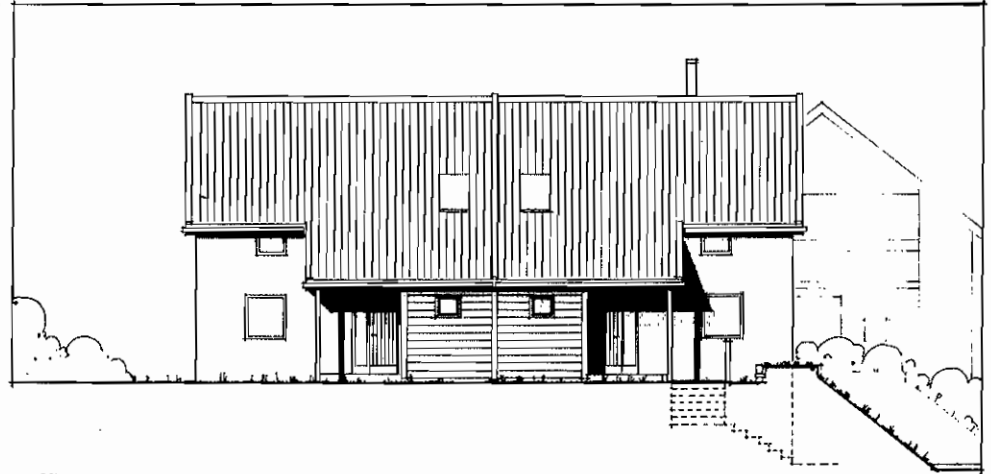
NORÐUR

*partíús, tegund:* E—F

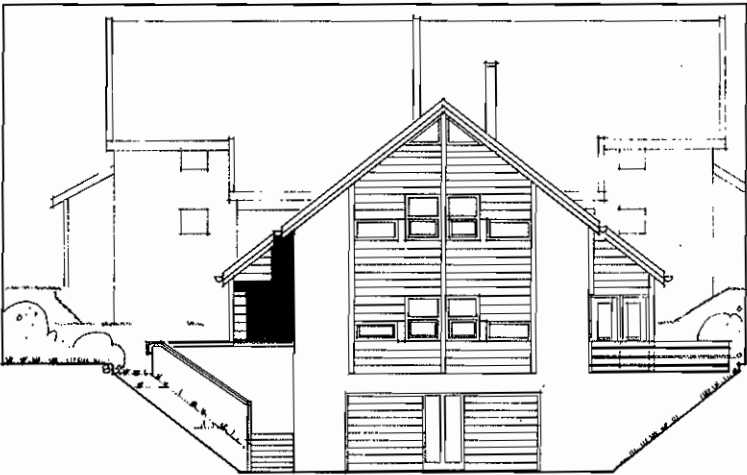




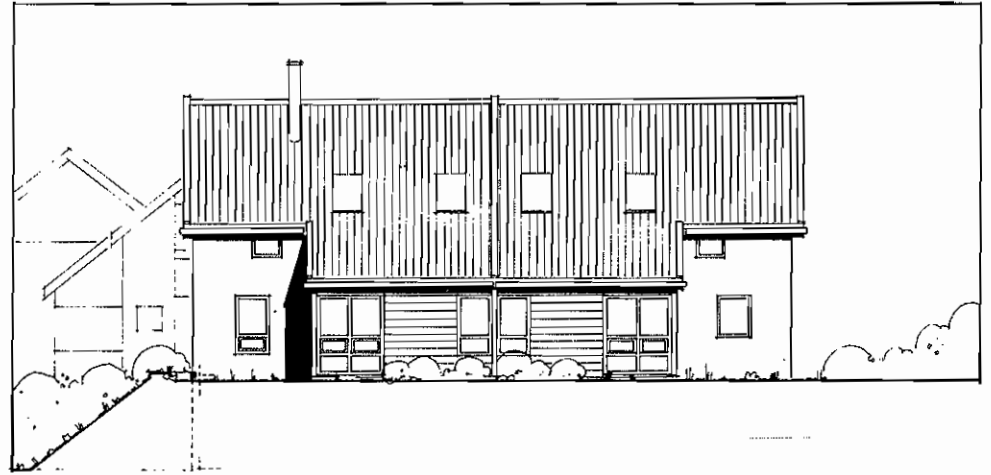
SUÐUR



AUSTUR

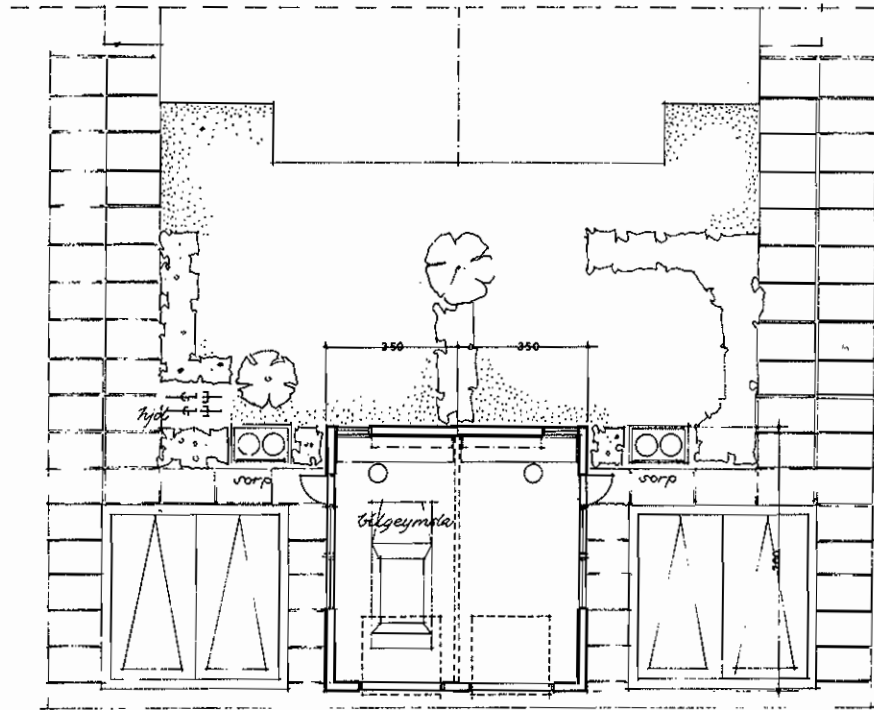


NORÐUR

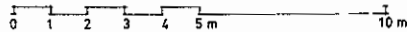
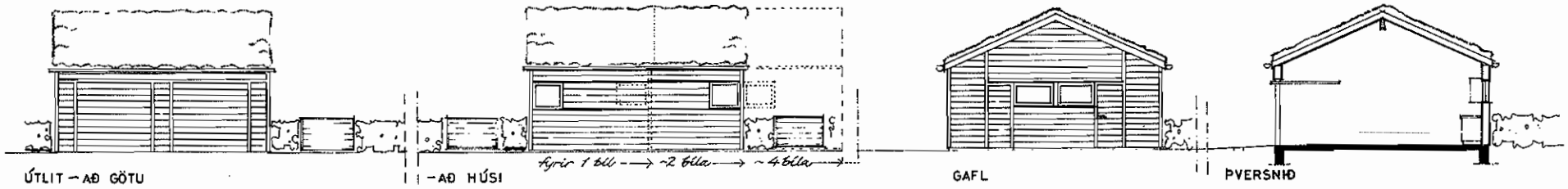


VESTUR

*partíus, tegund:* G—H



GRUNNMYND



sérstakar bílgeymslur fyrir 1 — 4 bíla

## 5.2 Stærðir húsa

	Rúmmál kjallara	Rúmmál íbúðar	Rúmmál bílskúrs <sup>1)</sup>	Flatarmál íbúðar <sup>2)</sup>
A	213 m <sup>3</sup>	525 m <sup>3</sup>	(98)m <sup>3</sup>	181 m <sup>2</sup>
B	173 "	525 "	(98) "	181 "
C, D	196 "	428 "	86 "	117 "
E, F	153 "	398 "	(86) "	108 "
G, H	87 "	413 "	(86) "	112 "

1) á við, ef um stakstæðan bílskúr er að ræða

2) gólffermetrar íbúðarhúsnæðis nettó (kjallara útveggjum og stiga sleppt)