

FRUMRIT  
MÁ EGGETTALLEGJA



BÆJARSKIPULAG

FRUMRIT  
MÁ EGGETTALLEGJA

**NÓNHÆÐ.**

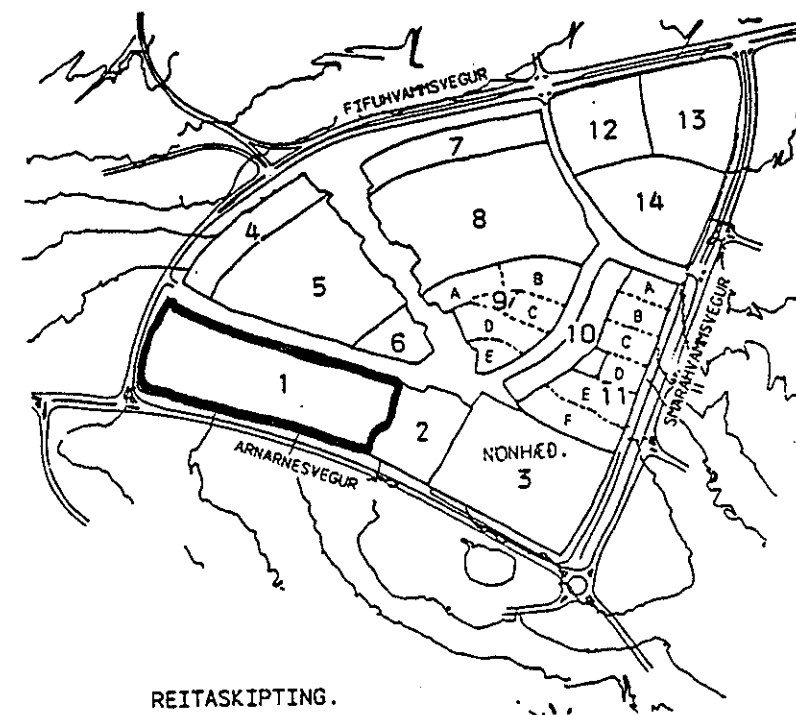
**SKIPULAGSSKILMÁLAR**

5. nóvember 1997









SAMBYLISHUS A ÞREMUR HÆÐUM AUK KJALLARA.  
Reitur 1.

## SAMBYLISHÚS A ÞREMUR HÆÐUM AUK KJALLARA.

Reitur 1.

## ALMENN AKVÆÐI

## 1. UPPDRÆTTIR.

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

## 1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

## 1.2.

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirliggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Hönnun sambylishúsalóða skal liggja fyrir samtímis hústeikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn garðyrkjustjóra Kópavogs.

## 2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.

## 2.1

Mæliblöß sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

## 2.2

Hæðablöß sýna hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að að götu (H), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðablöß sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna.

## 3. HUSFELUG.

Lóðarhafa ber að hlutast til um stofnun húsfélags í hverju húsi, í samræmi við lög og reglugerðir um fjölbylishús.

## 4. FRAGANGUR LÓÐA.

## 4.1

Þar sem sérkenni í landslagi er fyrir hendi skal varðveita það eftir því sem við verður komist.

## 4.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Áhersla skal lögð á notkun trjágróðurs á lóðum sambylishúsa. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í íbúðir. Bæjarráð hefur heimild til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlyta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

## 4.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn /fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

## 4.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafn langt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja hærri en 0.5 m yfir jarðvegysfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

## 4.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnu kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem víkur frá uppgefnu kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

## 4.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkun lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati garðyrkjustjóra Kópavogs samb. 4.1.

## 4.7

Jarðvegur við húsvegg er snýr að baklóð má að öllu jöfnu ekki vera lægri en 1.0 m neðan við uppgefna hæðartölu aðkomuhæðar (sbr. skilmálateikningu).

## 5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota.

## 6. ÖNNUR ALMENN AKVÆÐI.

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. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennislisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög fyrir regnvatnsafrennsli.

# SAMBYLISHÚS A ÞREMUR HÆÐUM AUK KJALLARA.

## Reitur 1.

### S'ERAKVÆÐI

#### 1. HUSAGERÐ.

Þriggja hæða sambylishús auk kjallara (undir öllu húsinu eða hluta þess). Um er að ræða eitt stakstætt hús (hús A) og tvö samtengd hús (hús B og hús C), með samtals 24 íbúðum á sameiginlegri lóð (samanber skipulagsupprátt og skilmálateikningu).

#### 2. HÖNNUN HUSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvorutveggja falli sem best að því landslagi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum B og C og skal hann geta 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 mynd á mæliblaði og skilmálateikningu. Byggingarreitur sýnir ystu mörk í grunnfleti húss (heildregin lína). Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit.

Heimilt er að byggja léttar útbyggingar út fyrir byggingarreitinn. Útbygginga (svo sem glerskálar og svalir) mega ekki ná út fyrir ytri byggingarreit (slitin lína). Breidd útbyggingar má ekki vera meiri en 1/4 af viðkomandi hlið hússins.

Ef aðalhús er styttra eða mjórara en hámarksbyggingarreitur leyfir (heildregin lína) geta útbyggingar verið stærri að flatarmáli.

#### 4. STÆRÐ HUSA OG FJOLDI IBUÐA.

Sambylishús A: (kjallari ekki meðtalinn)	
hámarks grunnflötur aðalhúss	200.0 m <sup>2</sup>
hámarks grunnflötur útbygginga	30.0 m <sup>2</sup>
stigahús	22.5 m <sup>2</sup>

heildar grunnflötur (hámark) 252.5 m<sup>2</sup>  
hámarksfjöldi íbúða í húsi A er 6.

Sambylishús B: (kjallari ekki meðtalinn)	
hámarks grunnflötur aðalhúss (stigahús meðtalið)	300.0 m <sup>2</sup>
hámarks grunnflötur útbygginga (samanber lið 3)	18.6 m <sup>2</sup>

heildar grunnflötur (hámark) 318.6 m<sup>2</sup>  
hámarksfjöldi íbúða í húsi B er 9.

Sambylishús C: (kjallari ekki meðtalinn)	
hámarks grunnflötur aðalhúss (stigahús meðtalið)	300.0 m <sup>2</sup>
hámarks grunnflötur útbygginga (samanber lið 3)	18.6 m <sup>2</sup>

heildar grunnflötur (hámark) 318.6 m<sup>2</sup>  
hámarksfjöldi íbúða í húsi C er 9.

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

#### 5. HÆÐ HUSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru myndir á hæðarblaði (gólflkótar)

Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði:

fyrir hús A: 10.50 m  
- - B: 10.90 m  
- - C: 10.90 m

Sjá nánar á skilmálateikningu.

#### 6. STEFNA HUSA.

Stefna húsa er mynd á mæliblaði og skipulagsupprátti og er hún bundin.

#### 7. ÞAKFORM.

Þakform á húsi A skal vera valmabak og án kvista (sjá skilmálateikningu).

Þakform á húsum B og C er óbundið.

#### 8. BILSKURAR OG FJOLDI BILASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir átta bílskúrun á hverri lóð. Staðsetning þeirra er mynd á mæliblaði og skilmálateikningu. Eskilegt er að byggingu þeirra ljúki samtímis sambylishúsunum. Stærð hvers bílskúrs getur orðið mest 28.0 m<sup>2</sup>. Þök skulu vera "flöt".

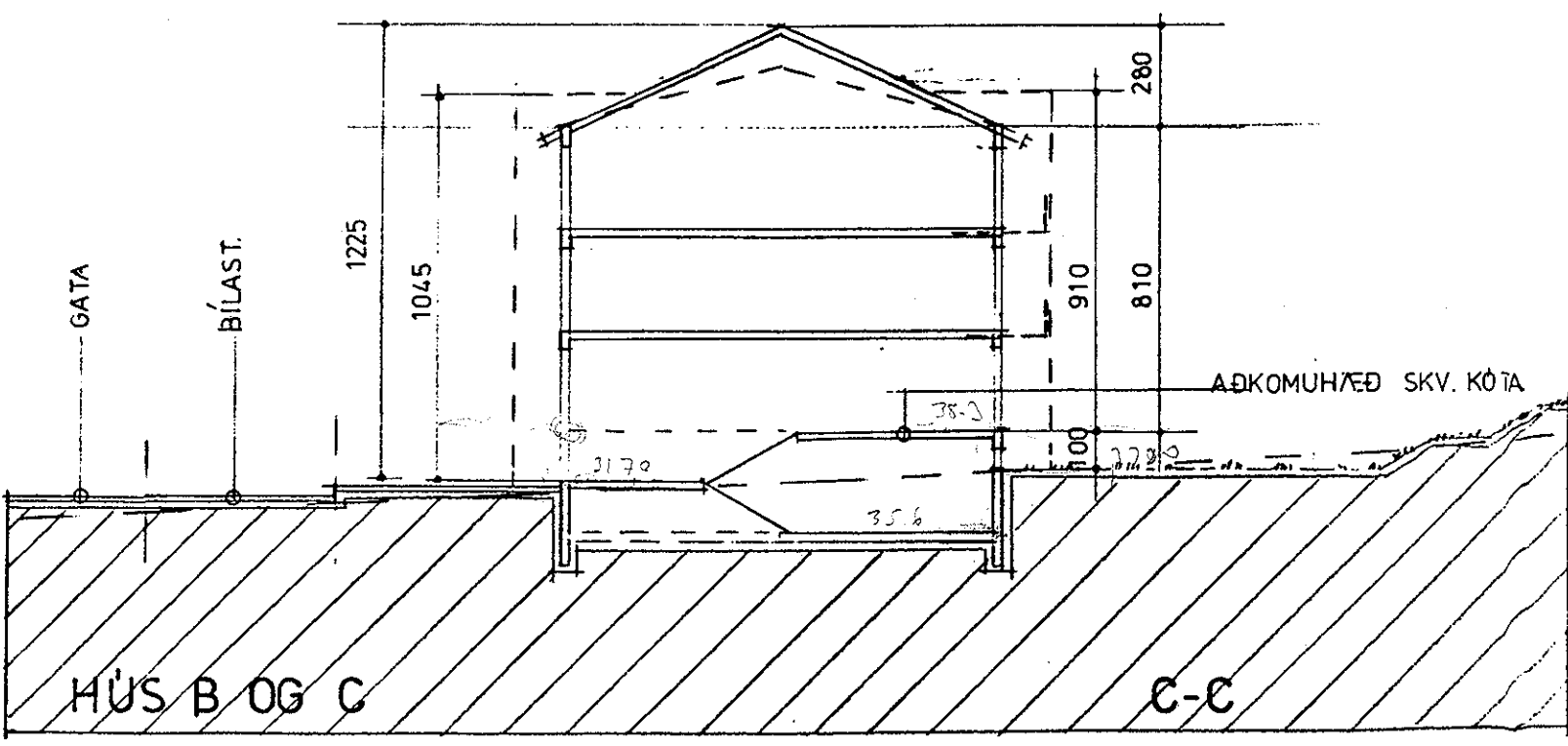
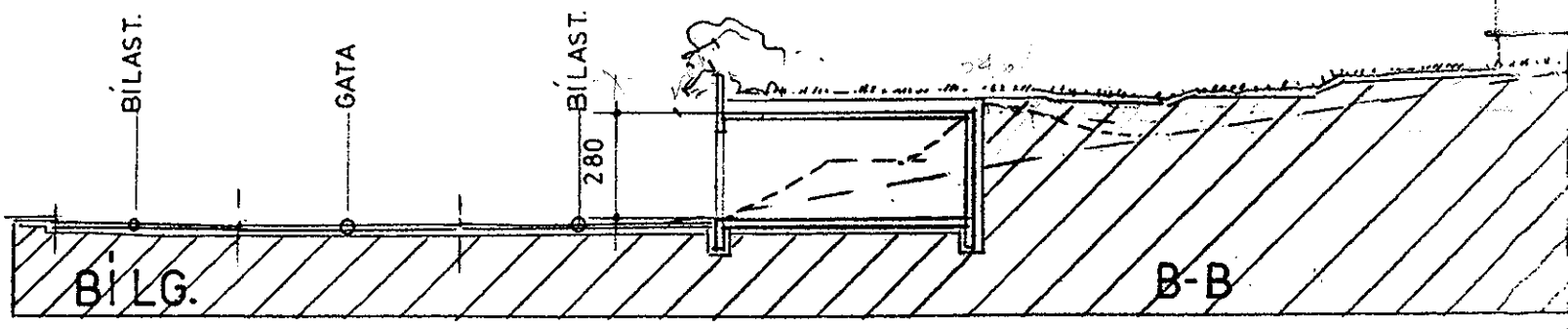
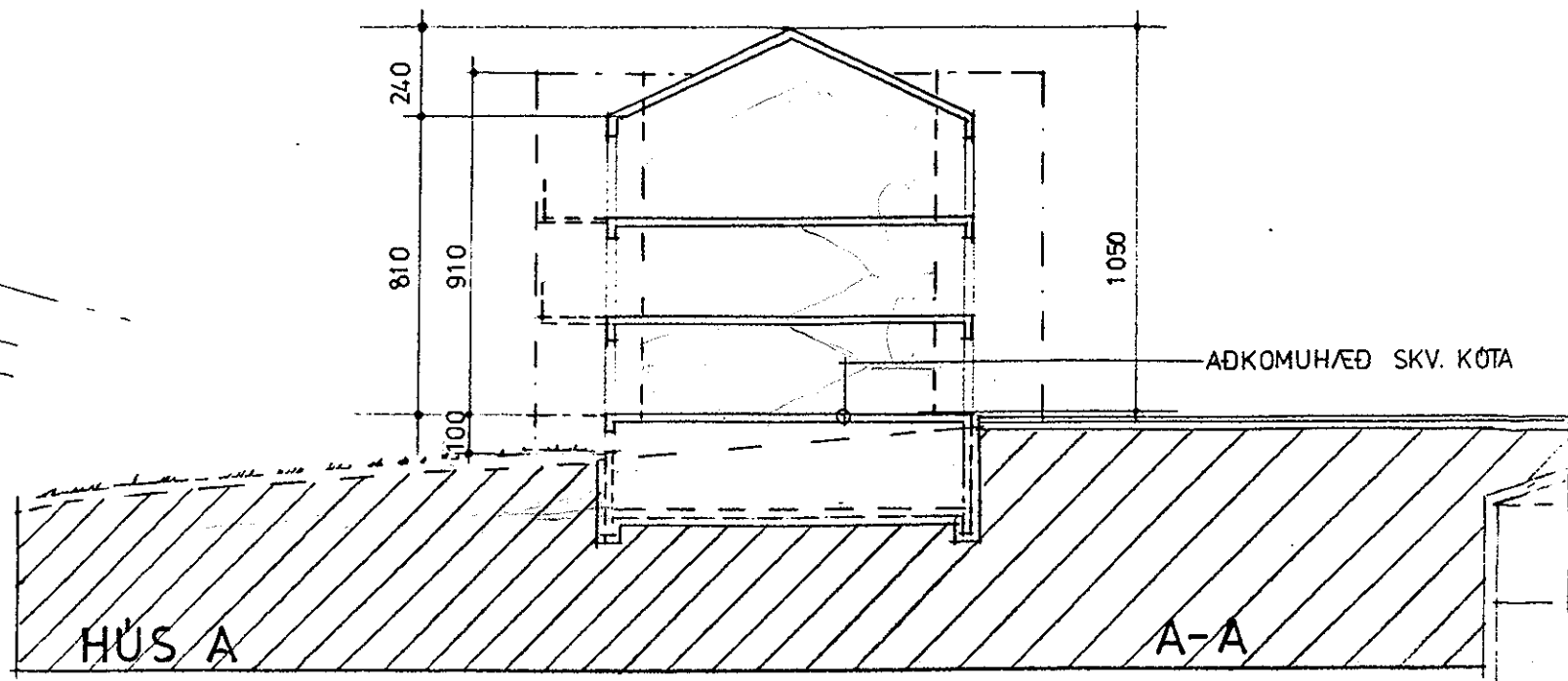
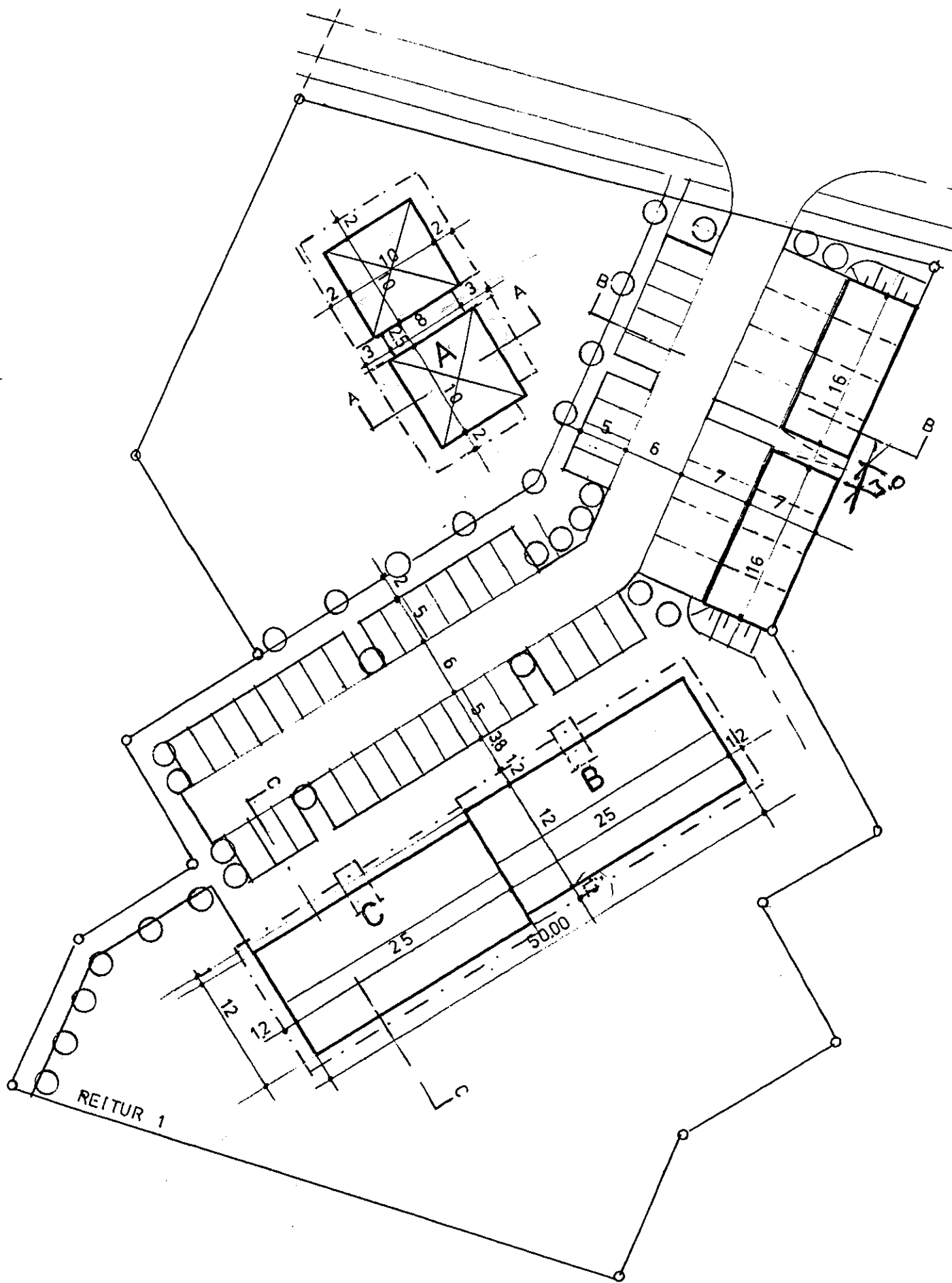
Að öllum hliðum bílskúranna, nema innaksturshlið, skal ryðja jarðveggi eins og sýnt er á skilmálateikningu. Fláar skulu tyrftir. Þök bílskúra

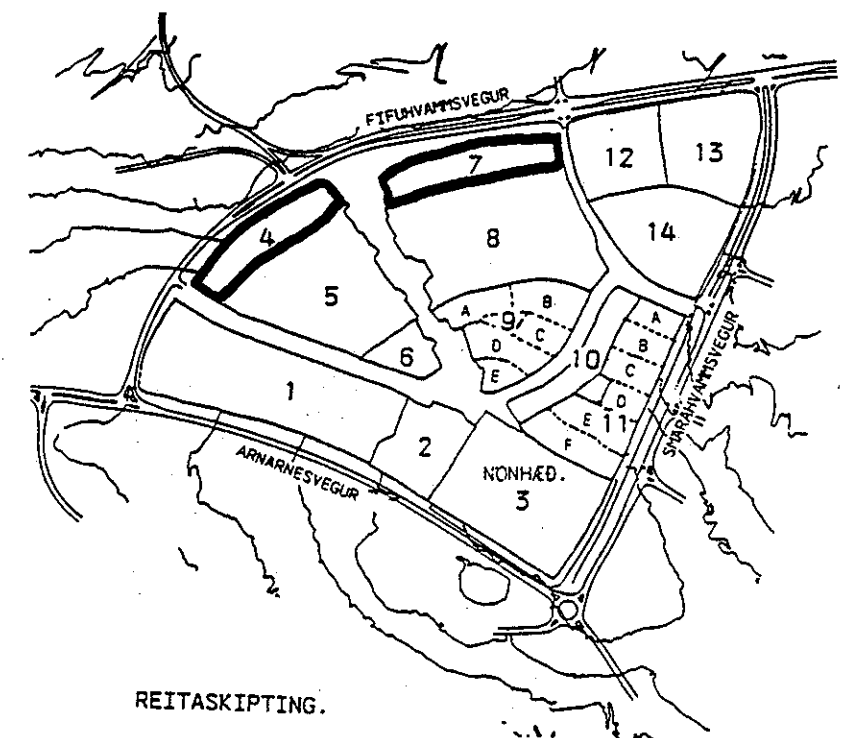
skulu tyrft eða hellulögð.

A mæliblaði og skilmálateikningu er mynd sá fjölda bílastæða sem leysa skal innan lóðar þ.e. 2 stæði á íbúð eða alls 48 stæði. Staðsetning bílastæða innan lóðar skal vera samkvæmt mæliblaði og skilmálateikningu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

#### 9. SORPGEYMSLUR.

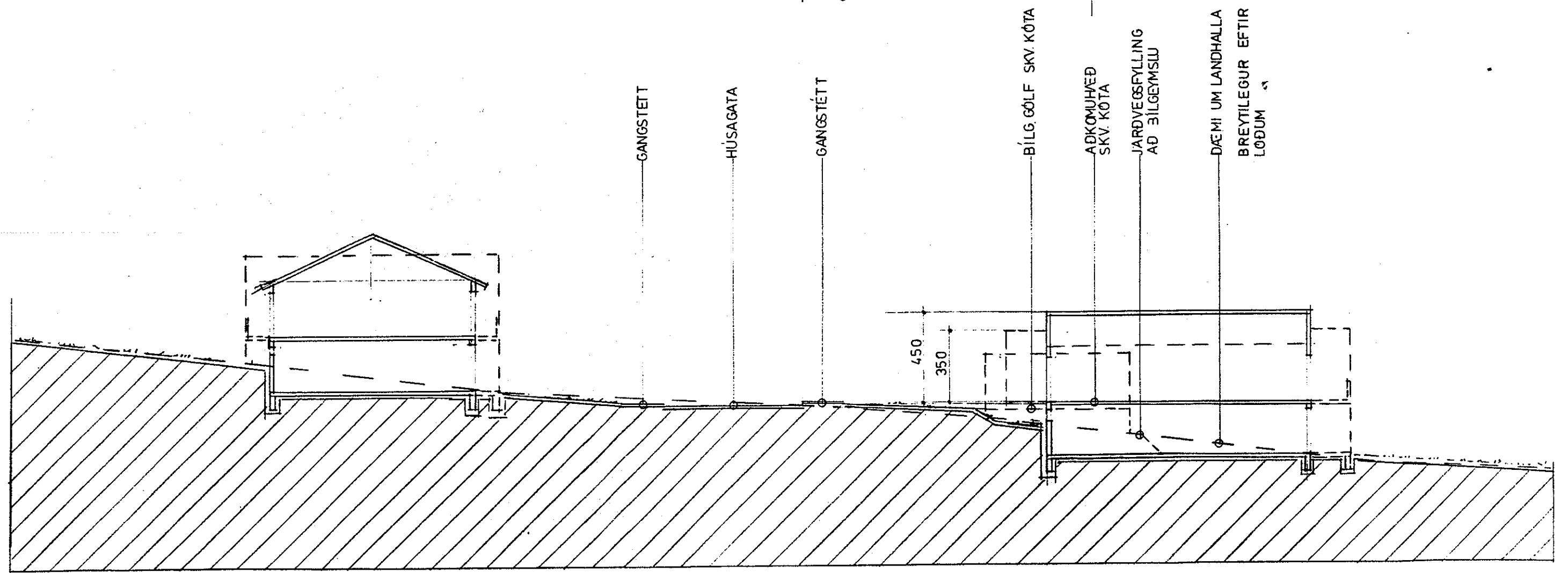
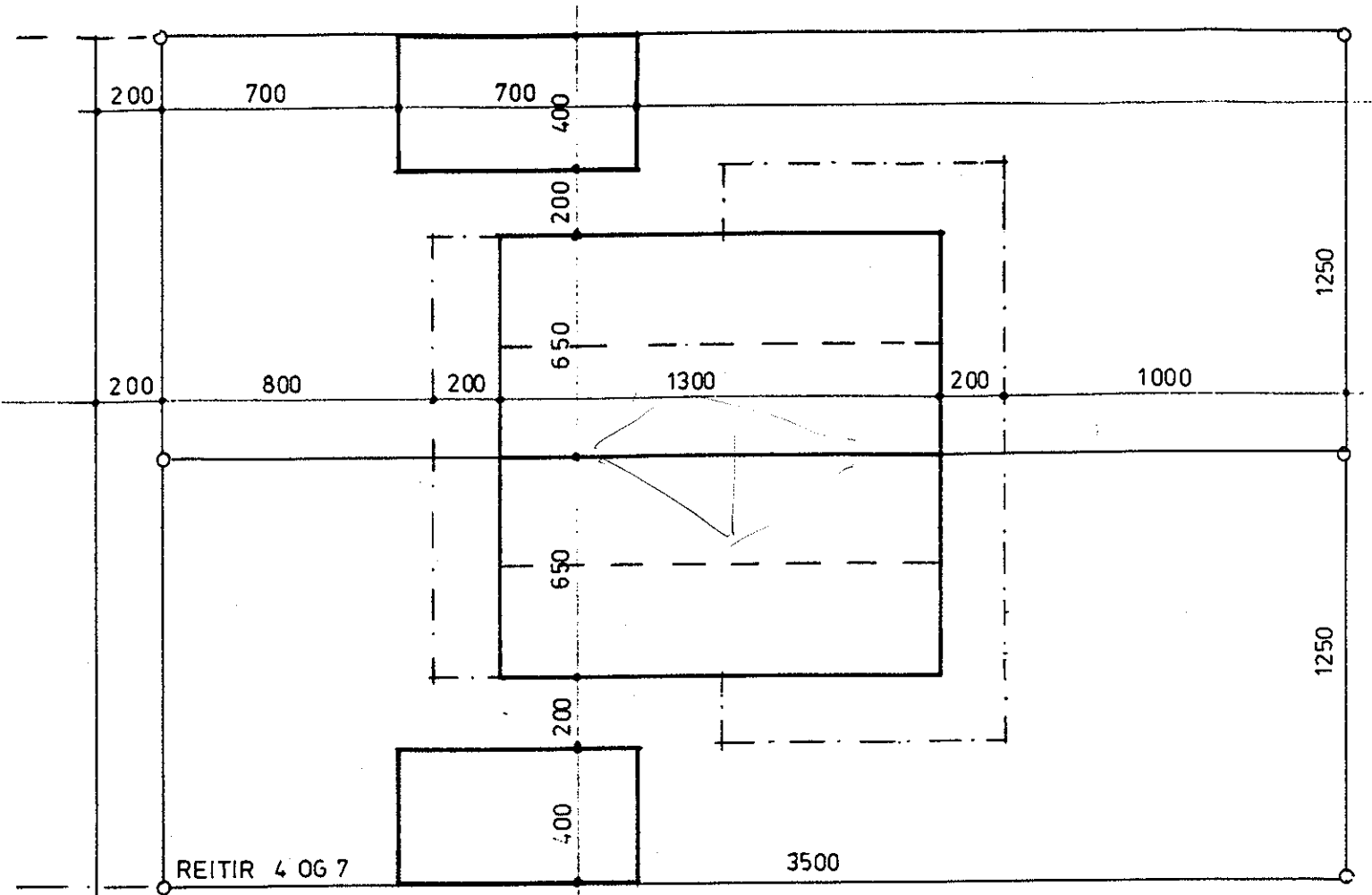
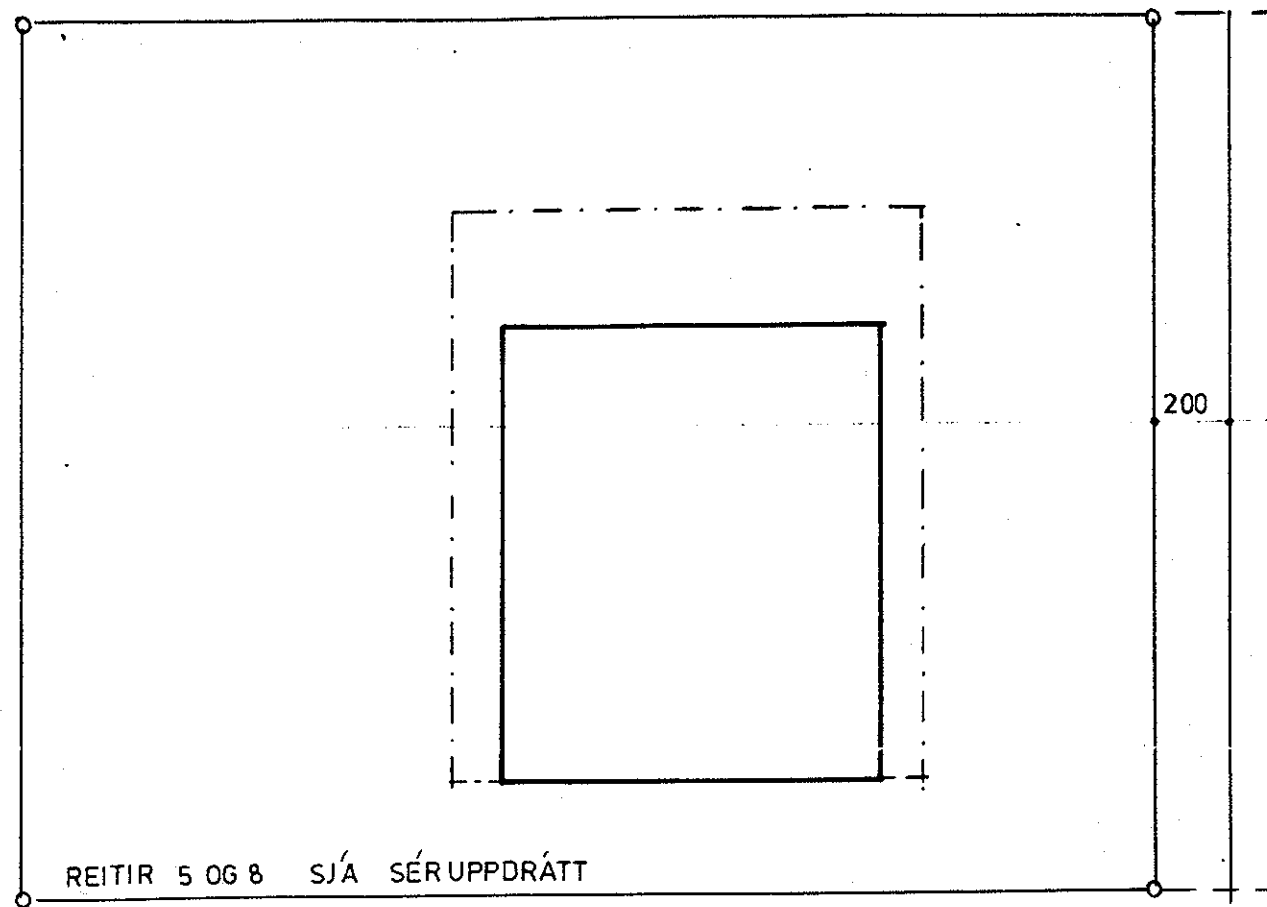
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert stigahús. Stærð hennar skal vera samkvæmt gr. 6.8 í byggingarreglugerð.





PARHUS A TVEIMUR HÆÐUM.  
Reitir 4 og 7.





**ALMENN AKVÆÐI****1. UPPDRÆTTIR.**

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

**1.1**

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

**1.2.**

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum.

**2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.****2.1**

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

**2.2**

Hæðablöð sýna hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að að götu (H), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðablöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

**3. FRAGANGUR LÓÐA.****3.1**

Þar sem sérkenni í landslagi er fyrir hendi skal vaðrveita það eftir því sem við verður komist.

**3.2**

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum og hlyta úrskurð byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

**3.3**

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

**3.4**

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafn langt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja hærrí en 0.5 m yfir jarðvegysfirborði á lóðarmörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

**3.5**

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnu kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem víkur frá uppgefnu kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

**3.6**

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkun lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða, nema þar sem óhreyft landslag byður upp á betri lausn að mati garðyrkjustjóra Kópavogs samb. 3.1.

**4. ÖNNUR ALMENN AKVÆÐI**

Lóðarhafa er skylt að fylgja skilmálum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nyta skal afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli.

**S'ERAKVÆÐI****1. HÖNNUN HUSA OG LÓÐA.**

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvorutveggja falli sem best að því landslagi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Í lóðum þar sem landi hallar er hvatt til hagnýtingar á pallaskiptum gólfum til að nálgast ofangreint markmið. Parhús skulu gerð af einum og sama hönnuði.

**2. HUSAGERÐ.**

Tveggja hæða parhús. Bílskúrar stakstæðir.

**3. BYGGINGARREITUR.**

Staðsetning byggingarreits er sýnd á mæliblaði og skilmálateikningu. Byggingarreitur sýnir ystu mörk í grunnfleti húss (heildregin lína). Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit og ekki eru kvaðir um bindandi byggingarlínu. Heimilt er að byggja léttar útbyggingar út fyrir byggingarreitinn. Útbyggingar (svo sem glerskálar og svalir) mega ekki ná út fyrir ytri byggingarreit (slitin lína). Breidd útbygginga má ekki vera meiri en 1/2 af viðkomandi hlið hússins (sjá skilmálateikningu). Ef aðalhús er styttra eða mjórara en hámarksbyggingarreitur leyfir (heildregin lína) geta útbyggingar verið stærri að flatarmáli.

**4. STÆRD HUSA.**

Samanlagður gólfplötur parhúss (hvor íbúð) skal ekki vera stærri en 205.5 m<sup>2</sup> sem skiptist þannig:

hámarksgrunnplötur aðalhúss	1. hæð	84.5 m <sup>2</sup>
	2. hæð	84.5 m <sup>2</sup>
		-----
		169.0 m <sup>2</sup>
samanlagður hámarksgólfplötur útbygginga		36.5 m <sup>2</sup>
		-----
		205.5 m <sup>2</sup>

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að gólfleti.

**5. HÆÐ HUSA.**

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði og getur sú hæð verið mest 5.0 m. (sjá skilmálateikningu).

**6. STEFNA HUSA.**

Stefna húsa og þaka skal vera samkvæmt skilmálateikningu og skipulagsuppdrætti og er því bundin.

**7. ÞAKFORM.**

Þakform skal vera mænispak, samanber skilmálateikningu.

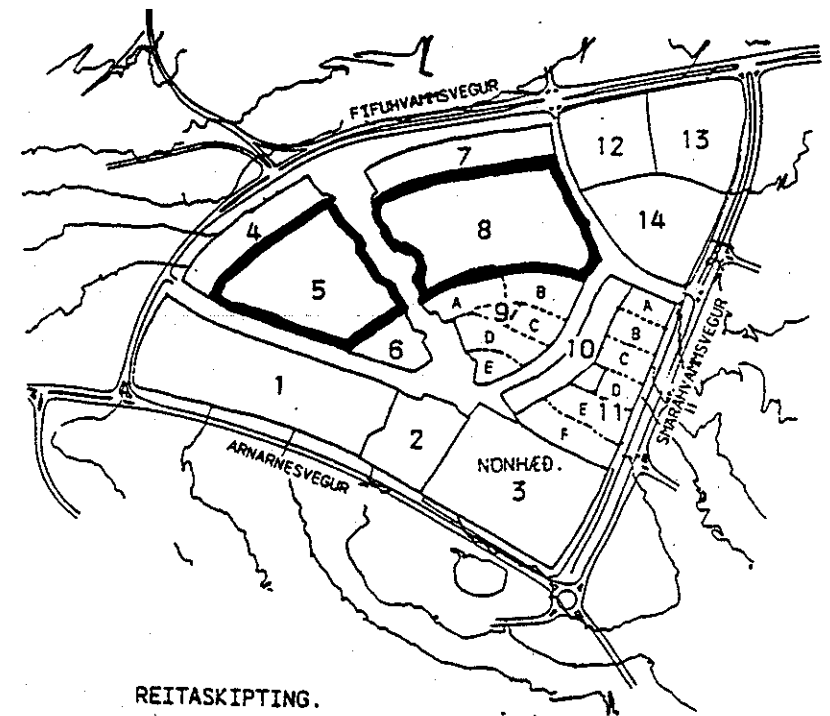
**8. BÍLSKURAR OG BÍLASTÆÐI.**

Gera skal ráð fyrir einum bílskúr á hverri lóð. Staðsetning bílskúra er sýnd á mæliblaði og skal byggingu þeirra ljúka samhliða byggingu íbúðarhúss. Þök skulu vera "flöt". Stærð bílskúrs getur orðið mest 28 m<sup>2</sup>. Bílskúr skal samtengdur bílskúr aðliggjandi lóðar og skal gæta samræmis í gerð og hönnun þeirra. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílskúrshurð skal vera minnst 7.0 m. Jarðvegur við norðurvegg bílskúrs má að öllu ekki vera lægri en 1.0 m miðað við uppgefnar hæðartölur á bílskúrgólfi.

Á mæliblaði er sýndur sá fjöldi bílastæða sem vera skal innan hvorrar lóðar. Staðsetning bílastæða innan lóðar er ekki bundin. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

**9. SORPGEYMSLUR.**

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðaðst við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiddur aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.



EINBYLISHUS A TVEIMUR HÆÐUM.  
Reitir 5 og 8.

## ALMENN AKVÆDI

## 1. UPPDRÆTTIR.

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

## 1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

## 1.2.

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum.

## 2. MÆLIBLÖD OG HÆDABLÖD.

## 2.1

Mæliblöd sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

## 2.2

Hæðablöd sýna hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að að götu (H), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðablöd sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna.

## 3. FRÁGANGUR LÓÐA.

## 3.1

Þar sem sérkenni í landslagi er fyrir hendi skal vaðrveita það eftir því sem við verður komist.

## 3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

## 3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fléa frá lóðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

## 3.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafn langt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja hærri en 0.5 m yfir jarðveggyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

## 3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnu kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem víkur frá uppgefnu kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

## 3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem synd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkun lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati garðyrkjustjóra Kópavogs samb. 3.1.

## 4. ÖNNUR ALMENN AKVÆDI

Lóðarhafa er skylt að fylgja skilmálum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta skal afrennislisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli.

## SERAKVÆDI

## 1. HÖNNUN HUSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miðað við að hvorutveggja falli sem best að því landslagi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Í lóðum þar sem landi hallar er hvatt til hagnýtingar á pallaskiptum gólfum til að nálgast ofangreint markmið.

## 2. HUSAGERÐ.

Tveggja hæða einbyli með innbyggðum bílskúr.

## 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er synd á mæliblaði og skilmálateikningu. Byggingarreitur sýnir ystu mörk í grunnfleti húss (heildregin lína). Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit og ekki eru kvaðir um bindandi byggingarlínu.

Heimilt er að byggja léttar útbyggingar út fyrir byggingarreitinn. Utbyggingar (svo sem glerskálar, bílskúrar og svalir) mega ekki ná út fyrir ytri byggingarreit (slitin lína). Breidd útbygginga má ekki vera meiri en 1/3 af viðkomandi hlið hússins.

Ef aðalhús er styttra eða mjórra en hámarksbyggingarreitur leyfir (heildregin lína) geta útbyggingar verið stærri að flatarmáli.

## 4. STÆRD HUSA.

Samanlagður gólfplötur húsa skal ekki vera stærri en 279.2 m<sup>2</sup> sem skiptist þannig:

hámarksgrunnflötur aðalhúss	1. hæð 120.0 m <sup>2</sup>
-----	2. hæð 120.0 m <sup>2</sup>
	-----
	240.0 m <sup>2</sup>
samanlagður hámarksgólfplötur útbygginga	39.2 m <sup>2</sup>
	-----
	279.2 m <sup>2</sup>

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að gólfleti.

## 5. HÆÐ HUSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru syndir á hæðarblaði (gólfkótar). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Fyrir öll tveggja hæða hús staðsett neðan við götu getur sú hæð verið mest 5.0 m. Fyrir tveggja hæða hús ofan götu er samsvarandi hæð 7.7 m þ.e. íbúðarhæð aðkomuhæðar að viðbættum 5.0 m (sjá skilmálateikningu).

## 6. STEFNA HUSA.

Stefna húsa eða þaka er óbúndin, en mælt er til þess að hún sé í samræmi við synda stefnu á skipulagsuppdrætti.

## 7. ÞAKFORM.

Þakform er óbúndið.

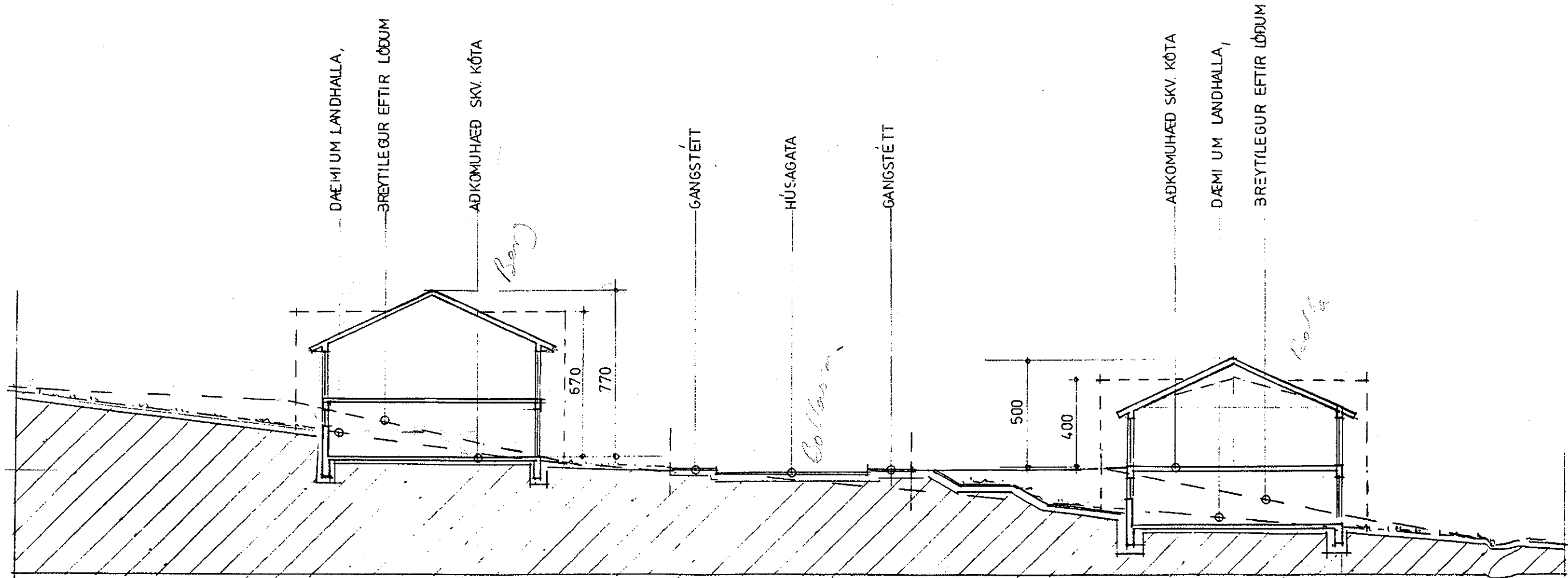
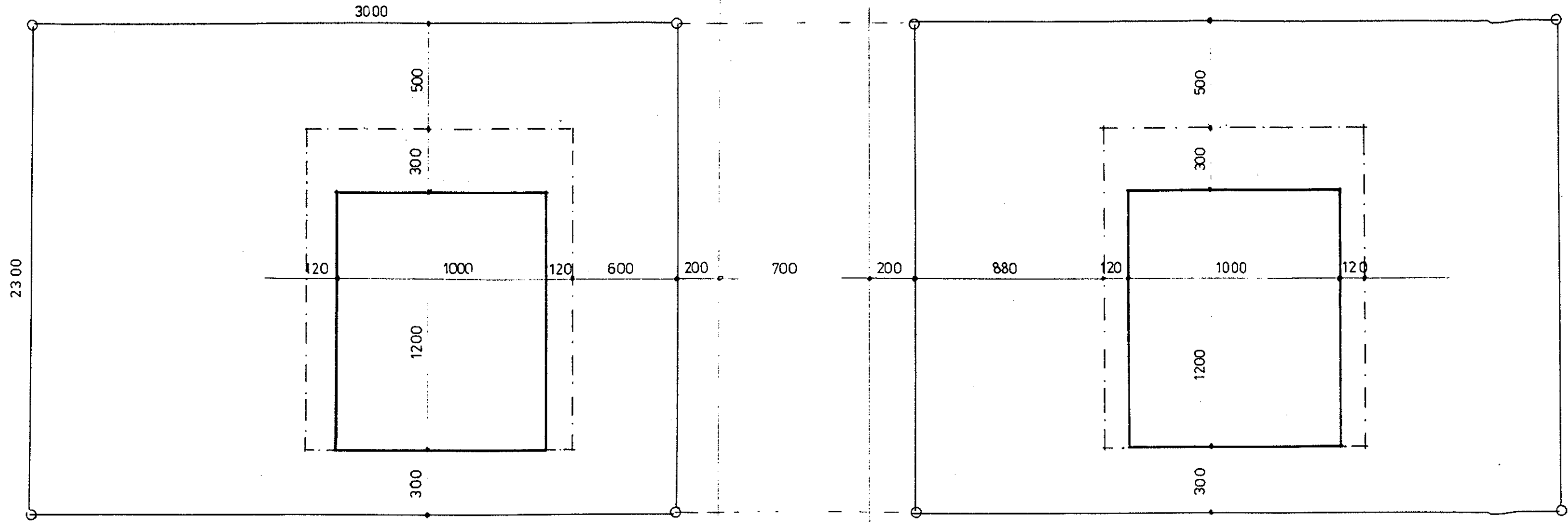
## 8. BÍLSKURAR OG BÍLASTÆDI.

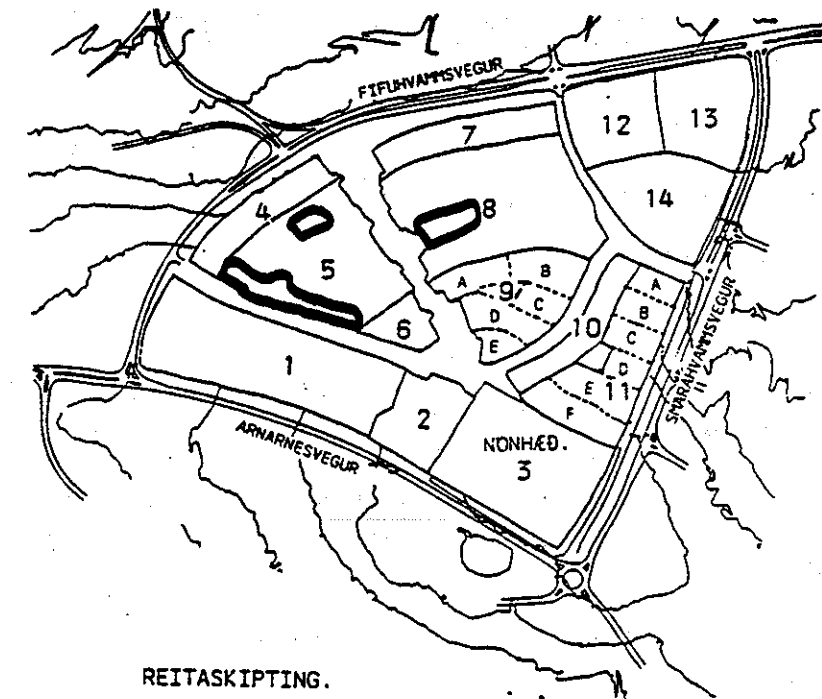
Gera skal ráð fyrir einum til tveimur bílskúrum innan byggingarreits á hverri lóð. Staðsetning bílskúra innan byggingarreits er ekki bundin. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílskúrshurð skal vera minnst 6.0 m fyrir hús ofan götu, en 10.0 m neðan götu.

A mæliblaði er syndur sá fjöldi bílastæða sem vera skal innan hvernar lóðar. Staðsetning bílastæða innan lóðar er ekki bundin. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

## 9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðaðst við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiddur aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.





EINBYLISHUS A EINNI HÆÐ.  
(pallaskipt gólf).  
Reitur 5 og 8.

Bollasmári 1 og 2; Bergsmári 1,2 og 4; Bakkasmári 2, 12 og 14. Grund-  
arsmári 11,13,15 og 17.

## ALMENN AKVÆÐI

## 1. UPPDRÆTTIR.

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

## 1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

## 1.2.

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum.

## 2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.

## 2.1

Mæliblöß sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

## 2.2

Hæðablöß sýna hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að að götu (H), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðablöß sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

## 3. FRAGANGUR LÓÐA.

## 3.1

Þar sem sérkenni í landslagi er fyrir hendi skal vaðrveita það eftir því sem við verður komist.

## 3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlyta úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

## 3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

## 3.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafn langt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja hærri en 0.5 m yfir jarðvegsyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

## 3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnu kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem vikur frá uppgefnu kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

## 3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem synd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkun lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða, nema þar sem óhreyft landslag byður upp á betri lausn að mati garðyrkjjustjóra Kópavogs samb. 3.1.

## 4. ÖNNUR ALMENN AKVÆÐI

Lóðarhafa er skylt að fylgja skilmálum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta skal afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög fyrir regnvatnsafrennsli.

## SERAKVÆÐI

## 1. HÖNNUN HUSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miðað við að hvorutveggja falli sem best að því landslagi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Í lóðum þar sem landi hallar er hvatt til hagnýtingar á pallaskiptum gólfum til að nálgast ofangreint markmið.

## 2. HUSAGERÐ.

Einnar hæða einbyli (pallaskipt gólf) með innbyggðum bílskúr. Mögulegt er að nýta hluta þakrymis sem hluta íbúðar (sjá skilmálateikningu).

## 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er synd á mæliblaði og skilmálateikningu. Byggingarreitur sýnir ystu mörk í grunnfleti húss (heildregin lína). Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit og ekki eru kvaðir um bindandi byggingarlínu.

Heimilt er að byggja léttar útbyggingar út fyrir byggingarreitinn. Utbyggingar (svo sem glerskálar, bílskúrar og svalir) mega ekki ná út fyrir ytri byggingarreit (slitin lína). Breidd útbyggingar má ekki vera meiri en 1/3 af viðkomandi hlið hússins.

Ef aðalhús er styttra eða mjórra en hámarksbyggingarreitur leyfir (heildregin lína) geta útbyggingar verið stærri að flatarmáli.

## 4. STÆRÐ HUSA.

Samanlagður gólfplötur húsa skal ekki vera stærri en 179.6 m<sup>2</sup> sem skiptist þannig:

hámarksgrunnflötur aðalhúss	120.0 m <sup>2</sup>
hámarksgrunnflötur í þakrymi	40.0 m <sup>2</sup>
samanlagður hámarksgólfplötur útbygginga	19.6 m <sup>2</sup>
	-----
	179.6 m <sup>2</sup>

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að gólfleti.

## 5. HÆÐ HUSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru syndir á hæðarblaði (gólfkótar) Mesta hæð húss er miðað við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Fyrir öll hús staðsett neðan við götu getur sú hæð verið mest 5.0 m, en 6.0 m ofan götu (sjá skilmálateikningu).

## 6. STEFNA HUSA.

Stefna húsa eða þaka er ekki bundin, en mælt er til þess að hún sé í samræmi við synda stefnu á skipulagsuppdrætti.

## 7. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið.

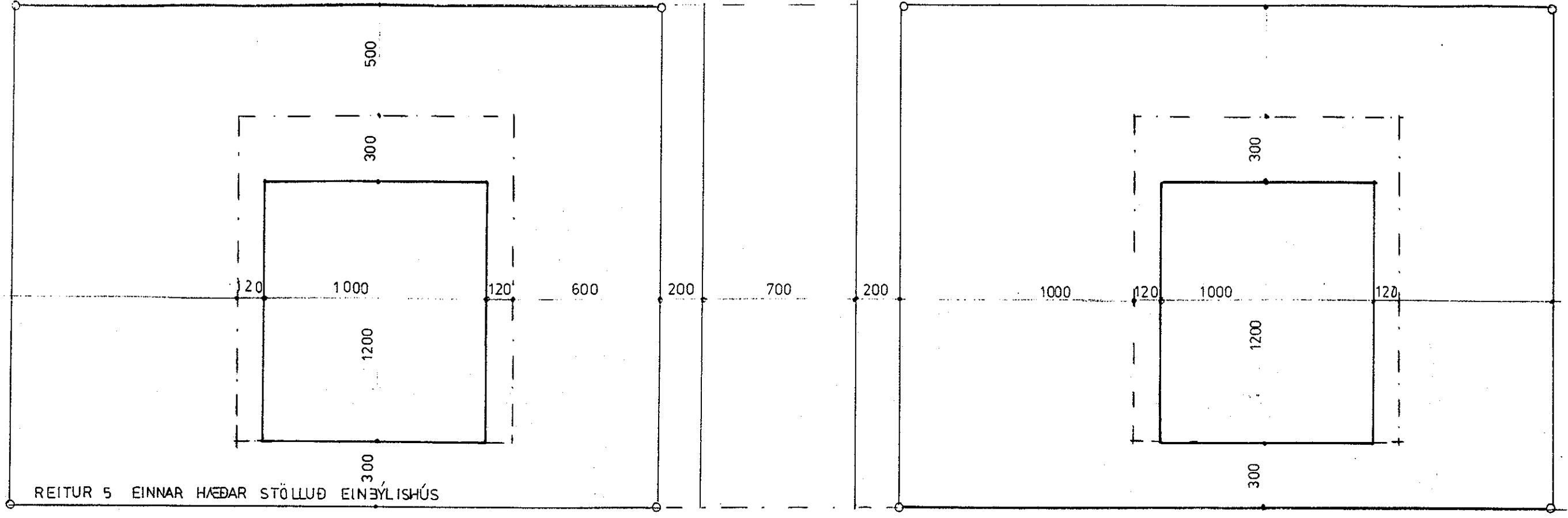
## 8. BILSKURAR OG BILASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einum bílskúr innan byggingarreits á hverri lóð. Staðsetning bílskúra innan byggingarreits er ekki bundin. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílskúrshurð skal vera minnst 6.0 m fyrir hús ofan götu, en 10.0 m neðan götu.

A mæliblaði er syndur á fjöldi bílastæða sem vera skal innan hvernar lóðar. Staðsetning bílastæða innan lóðar er ekki bundin. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

## 9. SORPGEYMSLUR.

Lökuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðaðst 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 m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.



REITUR 5 EINNAR HÆÐAR STÖLLUÐ EINEYLIÐSHÚS

DAEMI UM LANDHALLA

STÖLLUN GÖLFA 80-100 cm  
ADLÖGUN AD LANDI

HUGSANLEG NÝTING PAKRYMIS

ADKOMUHÆÐ SKV. KÖTA

GANGSTÉTT

HÚSAGATA

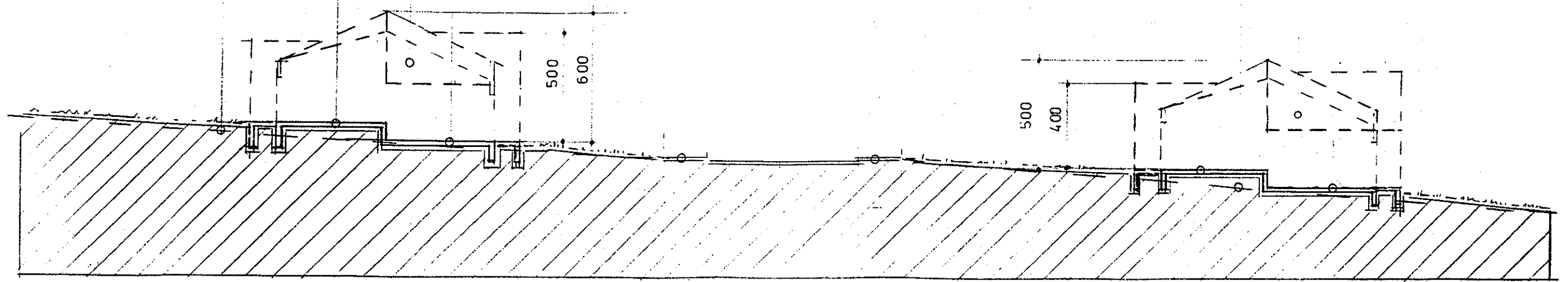
GANGSTÉTT

ADKOMUHÆÐ SKV. KÖTA

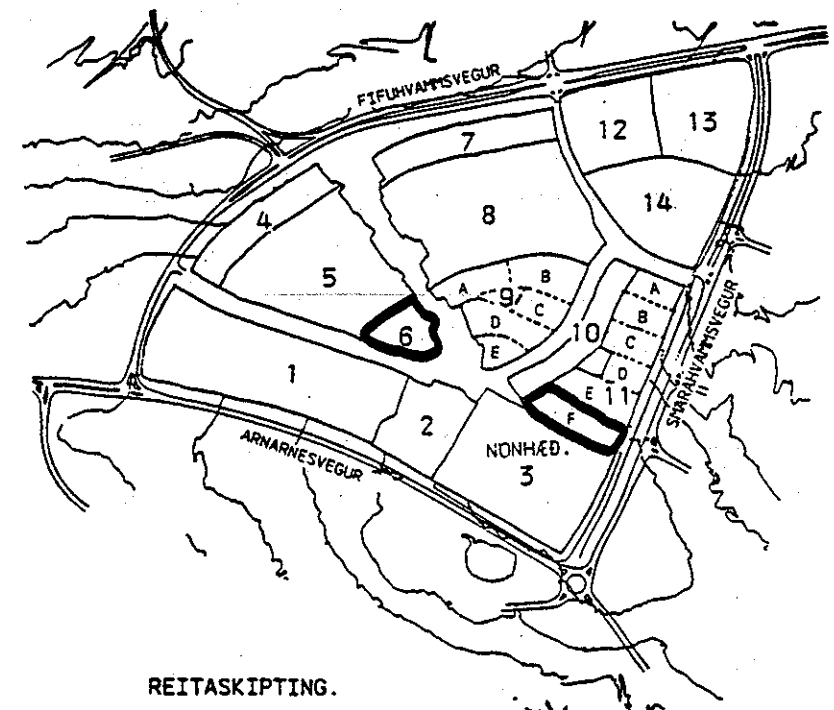
DAEMI UM LANDHALLA

HUGSANLEG NÝTING PAKRYMIS

STÖLLUN GÖLFA 80-100 cm  
ADLÖGUN AD LANDI







RADHUS OG PARHUS A TVEIMUR HÆÐUM.  
Reitir 6 OG 11 F.

## ALMENN AKVÆÐI

## 1. UPPDRÆTTIR.

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

## 1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

## 1.2.

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum.

## 2. MELIBLÖÐ OG HÆDABLÖÐ.

## 2.1

Mæliblöß sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

## 2.2

Hæðablöß sýna hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að að götu (H), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðablöß sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

## 3. FRAGANGUR LÓÐA.

## 3.1

Þar sem sérkenni í landslagi er fyrir hendi skal vaðrveita það eftir því sem við verður komist.

## 3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlyta úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

## 3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

## 3.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafn langt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja hærrí en 0.5 m yfir jarðvegysfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

## 3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnu kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem víkur frá uppgefnu kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

## 3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem synd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkun lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati garðyrkjustjóra Kópavogs samb. 3.1.

## 4. ÖNNUR ALMENN AKVÆÐI

Lóðarhafa er skylt að fylgja skilmálum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nyta skal afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli.

## SERAKVÆÐI

## 1. HÖNNUN HUSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvorutveggja falli sem best að því landslagi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Í lóðum þar sem landi hallar er hvatt til hagnýtingar á pallaskiptum gólfum til að nálgast ofangreint markmið. Gæta skal samræmis í hönnun og gerð samtengdra húsa hvað varðar útlit og frágang þ.á m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Eskilegt er að samtengd hús séu gerð af einum og sama hönnuði.

## 2. HUSAGERÐ.

Tveggja hæða raðhús/parhús með innbyggðum bílskúr.

## 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er synd á mæliblaði og skilmálateikningu. Byggingarreitur sýnir ystu mörk í grunnfleti húss (heildregin lína). Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit og ekki eru kvaðir um bindandi byggingarlínu.

Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreitinn (heildregin lína) sem nemur 1/2 vegglangd beggja hliða hússins, þó ekki út fyrir ytri byggingarreit (slitin lína). Breidd útbygginga á gafli endaraðhúsa (svo sem glerskáli) má ekki vera meiri en 1/4 af viðkomandi hlið hússins. Ef aðalhús er styttra eða mjórara en hámarksbyggingarreitur leyfir (heildregin lína) geta útbyggingar verið stærri að flatarmáli.

## 4. STERÐ HUSA.

Samanlagður gólfplötur húsa skal ekki vera stærri en 240.0 m<sup>2</sup> og í endaraðhúsum ekki stærri en 250.0 m<sup>2</sup> sem skiptist þannig:

"mið" raðhús:		
hámarksgrunnflötur aðalhúss	1. hæð 100.0 m <sup>2</sup>	
	2. hæð 100.0 m <sup>2</sup>	
	200.0 m <sup>2</sup>	
samanlagður hámarksgólfplötur útbygginga	40.0 m <sup>2</sup>	
	240.0 m <sup>2</sup>	
"enda" raðhús:		
hámarksgrunnflötur aðalhúss	1. hæð 100.0 m <sup>2</sup>	
	2. hæð 100.0 m <sup>2</sup>	
	200.0 m <sup>2</sup>	
samanlagður hámarksgólfplötur útbygginga	50.0 m <sup>2</sup>	
	250.0 m <sup>2</sup>	

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að gólfleti.

## 5. HÆÐ HUSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru syndir á hæðarblaði (gólfkótar) Mesta hæð húss er miðað við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Fyrir öll tveggja hæða hús staðsett neðan við götu getur sú hæð verið mest 5.0 m. Fyrir tveggja hæða hús ofan götu er samsvarandi hæð 7.7 m þ.e. íbúðarhæð aðkomuhæðar að viðbættum 5.0 m (sjá skilmálateikningu).

## 6. STEFNA HUSA.

Stefna húsa eða þaka er ekki bundin, en mælt er til þess að hún sé í samræmi við synda stefnu á skipulagsuppdrætti.

## 7. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið.

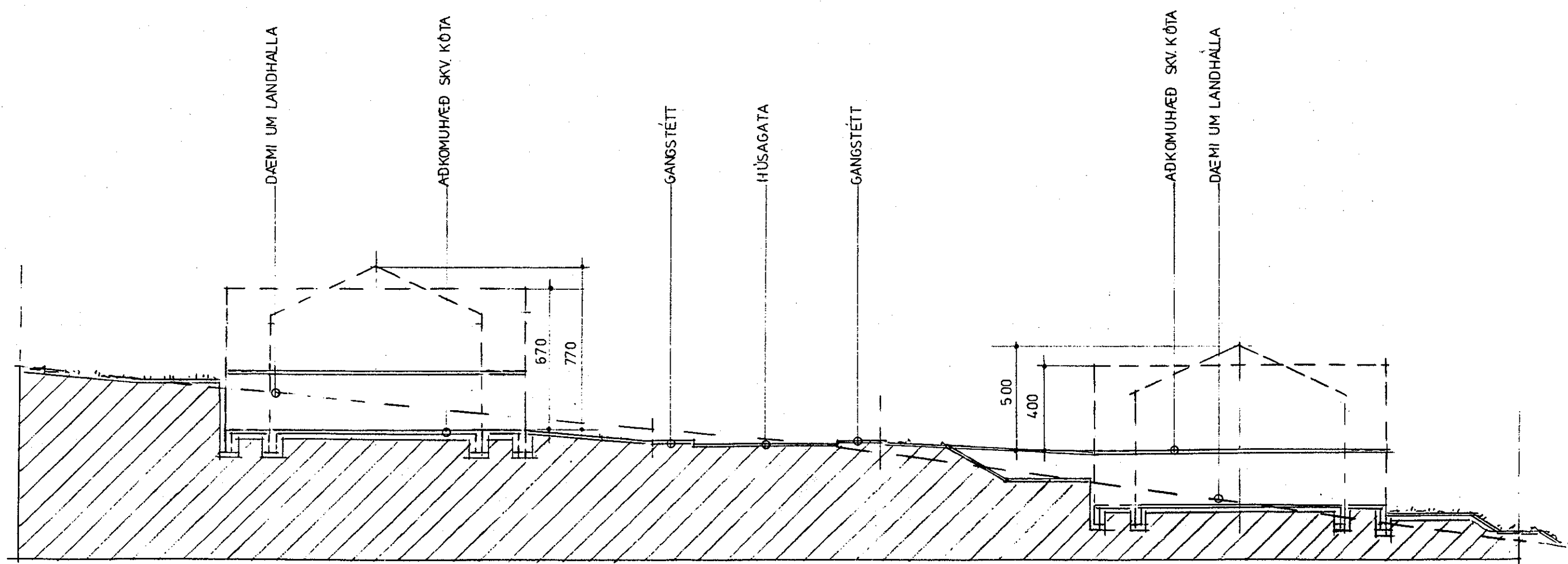
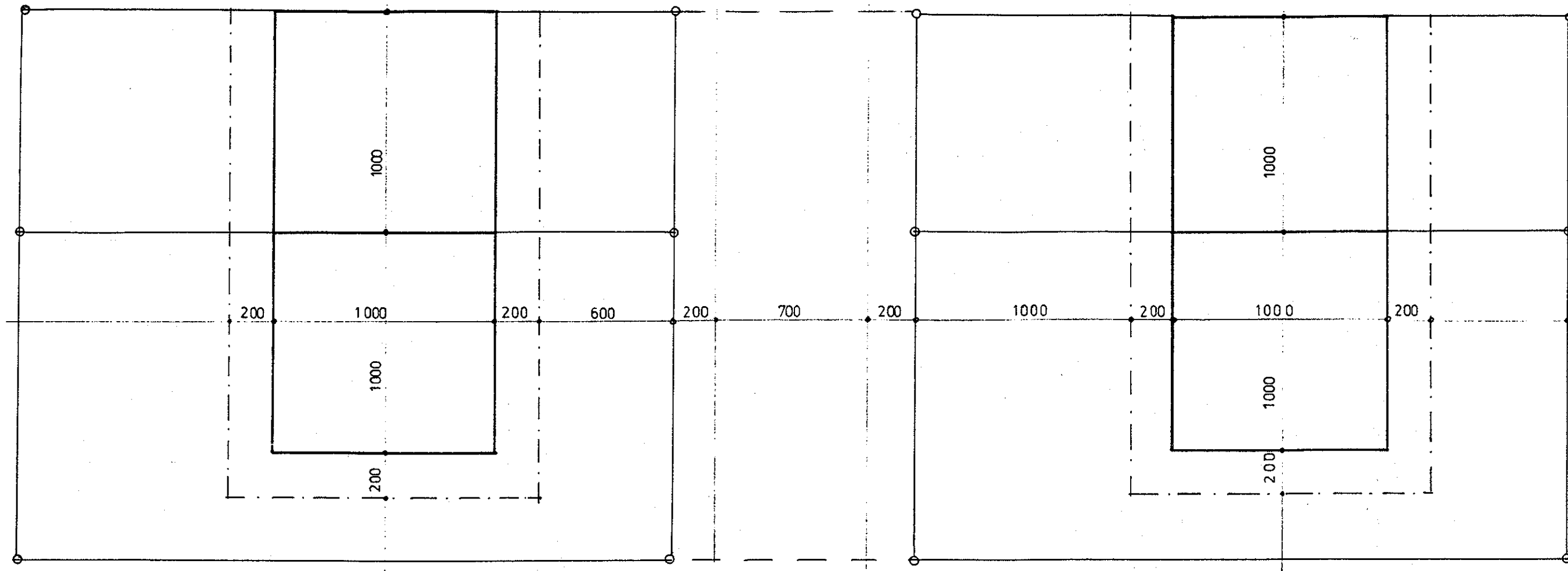
## 8. BILSKURAR OG BILASTÆÐI.

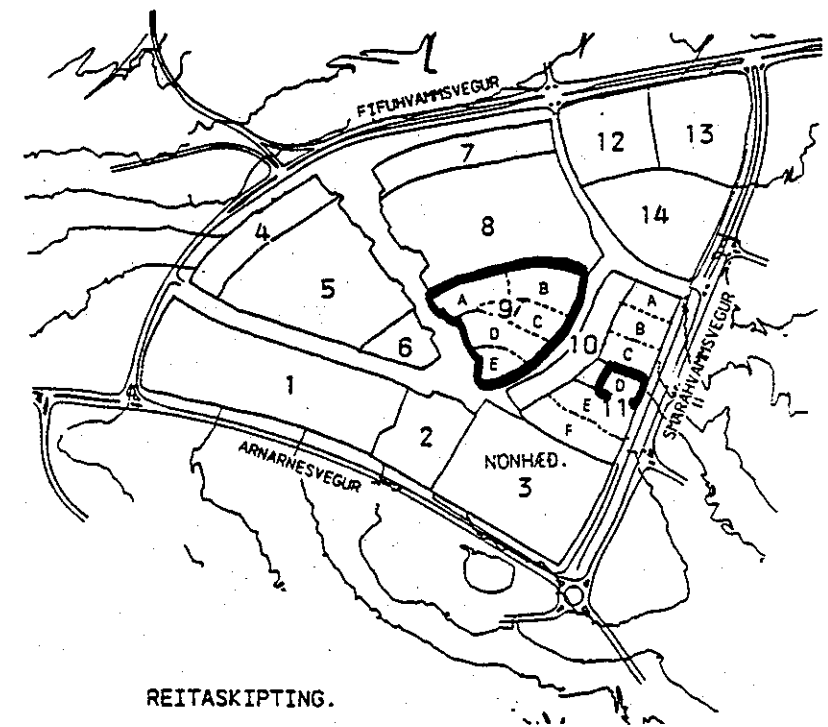
Gera skal ráð fyrir einum bílskúr innan byggingarreits á hverri lóð. Staðsetning bílskúrs innan byggingarreits er ekki bundin. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílskúrshurð skal vera minnst 6.0 m fyrir hús ofan götu, en 10.0 m neðan götu.

Á mæliblaði er syndur á fjöldi bílastæða sem vera skal innan hvorrar lóðar. Staðsetning bílastæða innan lóðar er ekki bundin. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

## 9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðaðst við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.





RADHUS A EINNI HÆD.  
Reitir 9 A-E og 11 D.

## ALMENN AKVÆÐI

## 1. UPPDRETTIR.

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

## 1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

## 1.2.

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum.

## 2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.

## 2.1

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

## 2.2

Hæðablöð sýna hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að að götu (H), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðablöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

## 3. FRAGANGUR LÓÐA.

## 3.1

Þar sem sérkenni í landslagi er fyrir hendi skal vaðrveita það eftir því sem við verður komist.

## 3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlyta úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

## 3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

## 3.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafn langt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja hærri en 0.5 m yfir jarðvegssyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

## 3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnu kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem vikur frá uppgefnu kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

## 3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkun lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati garðyrkjustjóra Kópavogs samb. 3.1.

## 4. ÖNNUR ALMENN AKVÆÐI

Lóðarhafa er skylt að fylgja skilmálum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nyta skal afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lagn fyrir regnvatnsafrennsli.

## SERAKVÆÐI

## 1. HÖNNUN HUSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvorutveggja falli sem best að því landslagi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Í lóðum þar sem landi hallar er hvatt til hagnytingar á pallaskiptum gólfum til að nálgast ofangreint markmið. Gæta skal samræmis í hönnun og gerð samtengdra húsa hvað varðar útlit og frágang þ.á m. Þakhalla, Þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Æskilegt er að samtengd hús séu gerð af einum og sama hönnuði.

## 2. HUSAGERÐ.

Einnar hæðar raðhús með innbyggðum bílskúr.

## 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýnd á mæliblaði og skilmálateikningu. Byggingarreitur sýnir ystu mörk í grunnfleti húss (heildregin lína). Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit og ekki eru kvaðir um bindandi byggingarlínu. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreitinn (heildregin lína) sem nemur 1/2 vegg lengd beggja hliða hússins, þó ekki út fyrir ytri byggingarreit (slitin lína). Breidd útbygginga á gaflum endaraðhúsa (svo sem glerskáli) má ekki vera meiri en 1/4 af viðkomandi hlið hússins. Ef aðalhús er styttra eða mjörtra en hámarksbyggingarreitur leyfir (heildregin lína) geta útbyggingar verið stærri að flatarmáli.

## 4. STÆRÐ HUSA.

Samanlagður gólfplötur húsa skal ekki vera stærri en 120.0 m<sup>2</sup> og í endaraðhúsi 125.0 m<sup>2</sup> sem skiptist þannig:

## "mið" raðhús:

hámarksgrunnflötur aðalhúss	100.0 m <sup>2</sup>
hámarksgrunnflötur útbygginga	20.0 m <sup>2</sup>

---

120.0 m<sup>2</sup>

## "enda" raðhús:

hámarksgrunnflötur aðalhúss	100.0 m <sup>2</sup>
hámarksgrunnflötur útbygginga	25.0 m <sup>2</sup>

---

125.0 m<sup>2</sup>

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

## 5. HÆÐ HUSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Fyrir öll raðhús bæði ofan og neðan við götu getur sú hæð verið mest 5.0 m. (sjá skilmálateikningu).

## 6. STEFNA HUSA.

Stefna húsa eða þaka er ekki bundin, en mælt er til þess að hún sé í samræmi við synda stefnu á skipulagsuppdrætti.

## 7. ÞAKFORM.

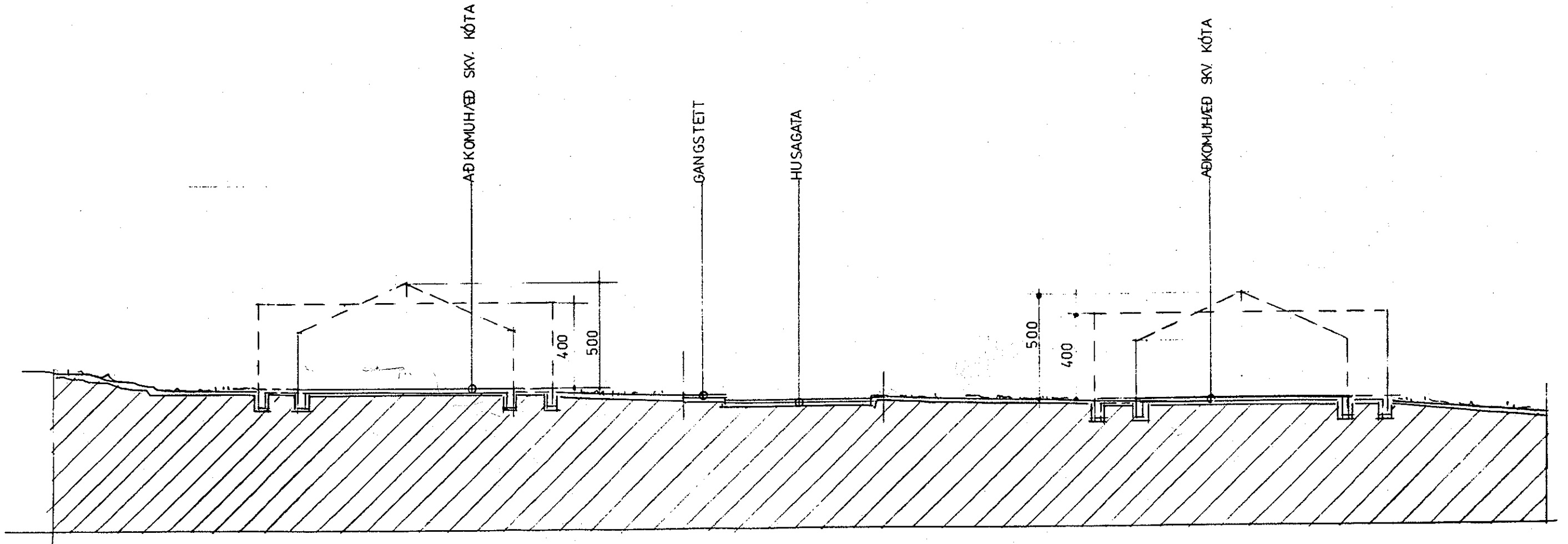
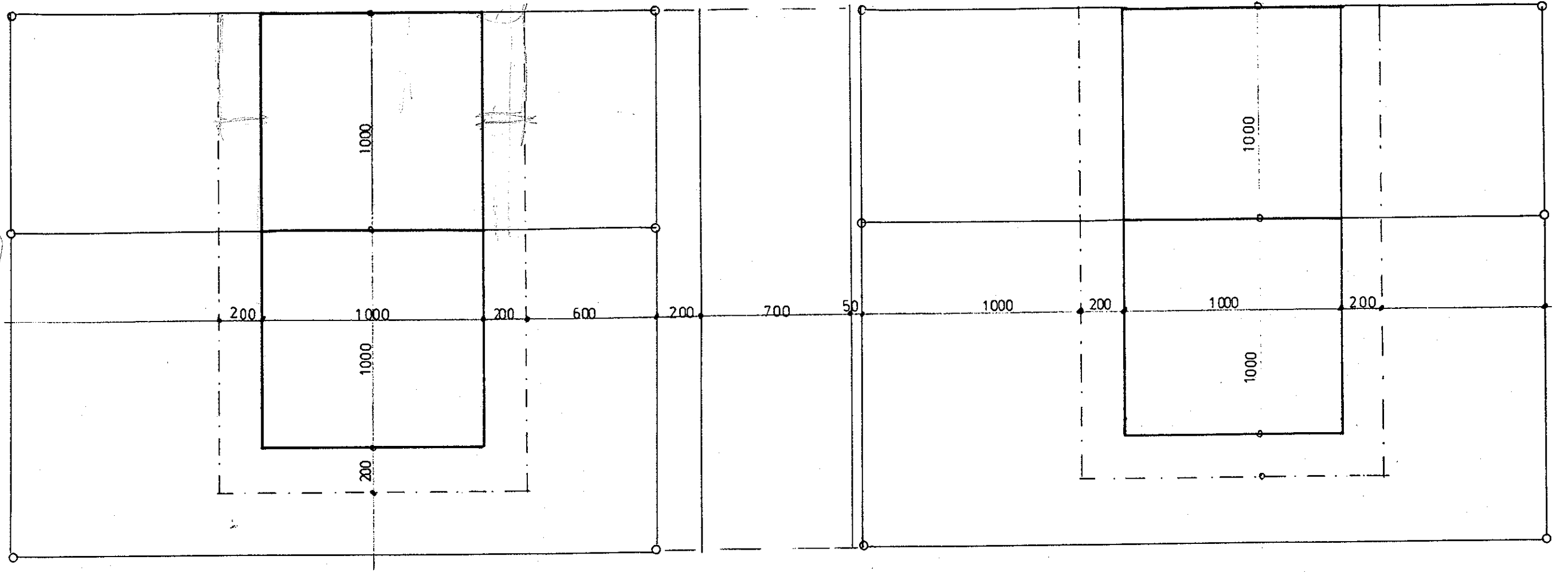
Þakform er óbundið.

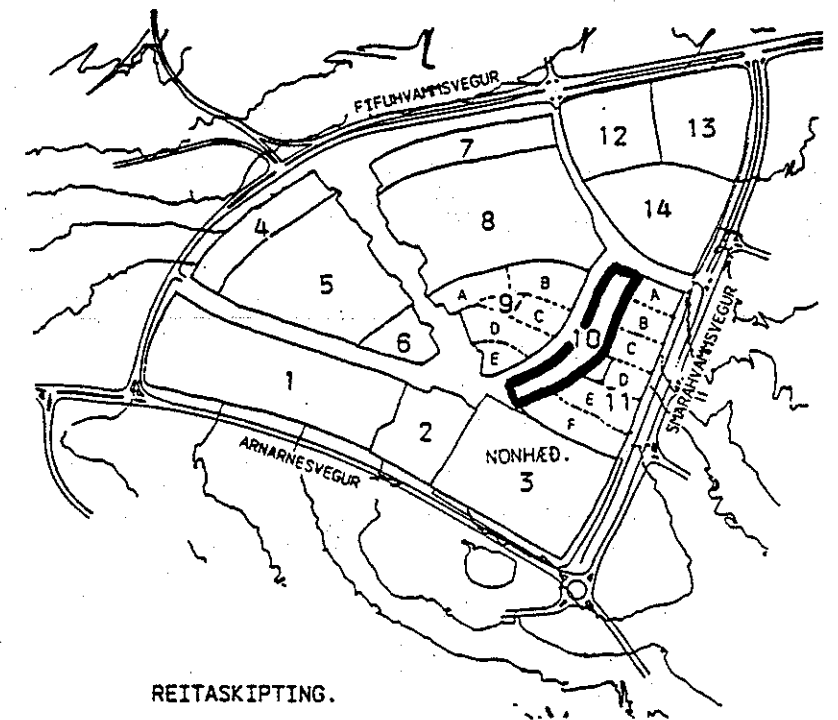
## 8. BÍLSKURAR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einum bílskúr innan byggingarreits á hverri lóð. Staðsetning bílskúrs innan byggingarreits er ekki bundin. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílskúrshurð skal vera minnst 6.0 m fyrir hús ofan götu, en 10.0 m neðan götu. Á mæliblaði er sýndur sjá fjöldi bílastæða sem vera skal innan hvernar lóðar. Staðsetning bílastæða innan lóðar er ekki bundin. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

## 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 m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiddur aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.





TVÍBYLISHUS A TVEIMUR HÆÐUM. EIN IBÚÐ A HÆÐ.  
Reitur 10.

## ALMENN AKVÆDI

## 1. UPPDRETTIR.

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

## 1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

## 1.2.

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirliggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum.

## 2. MÆLIBLÖD OG HÆDABLÖD.

## 2.1

Mæliblöd sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit íbúðarhúss og bíla-geymslu, ennfremur byggingarlinur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

## 2.2

Hæðablöd sýna hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að að götu (H), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðablöd sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

## 3. FRAGANGUR LÓÐA.

## 3.1

Þar sem sérkenni í landslagi er fyrir hendi skal vaðrveita það eftir því sem við verður komist.

## 3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlyta úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

## 3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

## 3.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafn langt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja hærrí en 0.5 m yfir jarðvegsyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

## 3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnu kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem vikur frá uppgefnu kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

## 3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem synd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkunum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati garðyrkjustjóra Kópavogs samb. 3.1.

## 4. ÖNNUR ALMENN AKVÆDI

Lóðarhafa er skylt að fylgja skilmálum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nyta skal afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli.

## SERAKVÆDI

## 1. HÖNNUN HUSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvorutveggja falli sem best að því landslagi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Í lóðum þar sem landi hallar er hvatt til hagnýtingar á pallaskiptum gólfum til að nálgast ofangreint markmið.

## 2. HUSAGERÐ.

Tveggja hæða tvíbyli. Ein íbúð á hæð. Bílskúrar stakstæðir.

## 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er synd á mæliblaði og skilmálateikningu. Byggingarreitur sýnir ystu mörk í grunnfleti húss (heildregin lína). Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit og ekki eru kvaðir um bindandi byggingarlinu.

Heimilt er að byggja léttar útbyggingar út fyrir byggingarreitinn. Utbyggingar (svo sem glerskálar og svalir) mega ekki ná út fyrir ytri byggingarreit (slitin lína) og skal breidd þeirra ekki vera meiri en 1/4 af viðkomandi hlið hússins. Opnar tröppur, upp á efri hæð hússins, mega ná út fyrir ytri byggingarreit.

Ef aðalhús er styttra eða mjórra en hámarksbyggingarreitur leyfir (heildregin lína) geta útbyggingar verið stærri að flatarmáli.

## 4. STÆRD HUSA.

Samanlagður gólfplötur beggja íbúðarhæða skal ekki vera stærri en 324.0 m<sup>2</sup>. Grunnplötur íbúðarhæðar skal ekki vera stærri en 162 m<sup>2</sup> sem skiptist þannig:

hámarksgrunnplötur aðalhúss	144.0 m <sup>2</sup>
hámarksgrunnplötur útbygginga	19.2 m <sup>2</sup>
	-----
	163.2 m <sup>2</sup>

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

## 5. HÆD HUSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru syndir á hæðarblaði (gólfkótar). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði og getur sú hæð verið mest 8.0 m. (sjá skilmálateikningu).

## 6. STEFNA HUSA.

Stefna húsa og þaka er bundin og skal hún vera samkvæmt skilmálateikningu og skipulagsuppdrætti.

## 7. ÞAKFORM.

Þök húsa skulu vera valmaþök. Kvistir eru ekki leyfðir en útbyggingar mega tengjast þaki.

## 8. BILSKURAR OG BILASTÆDI.

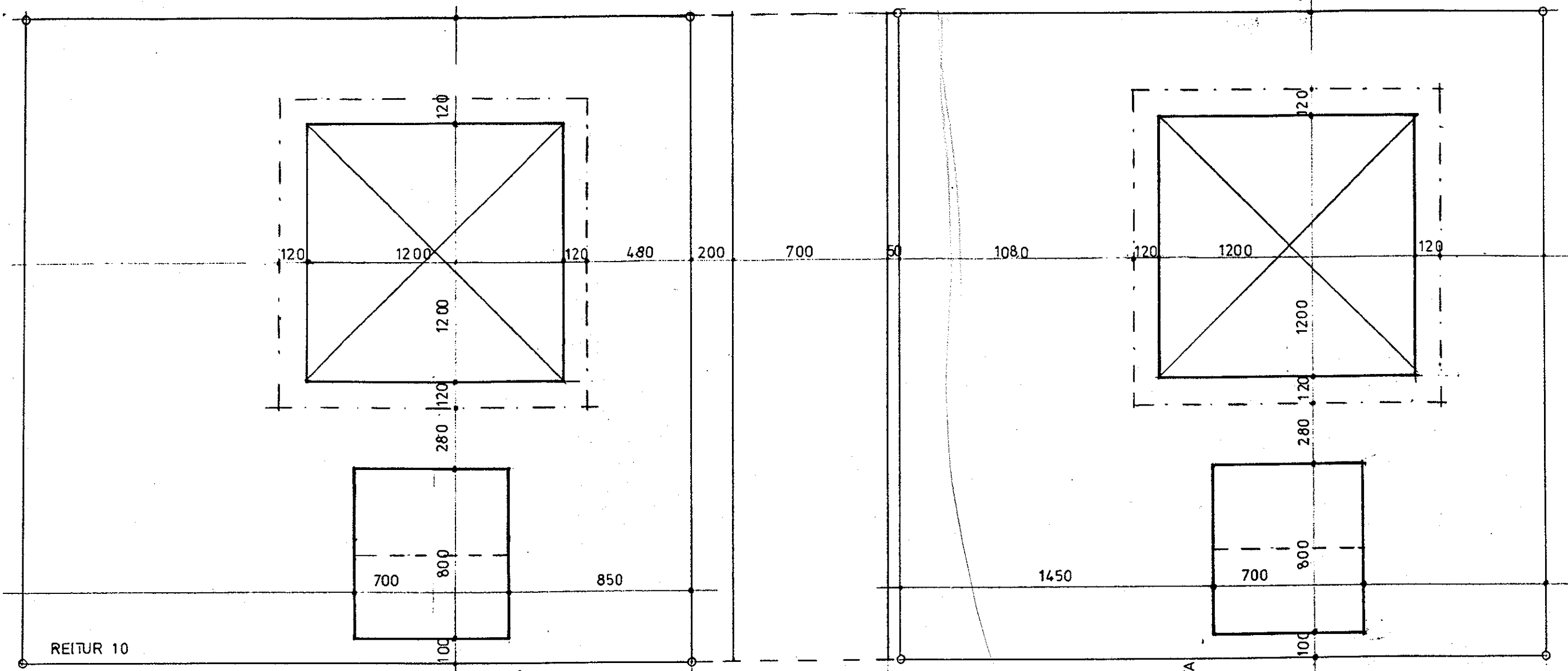
Gera skal ráð fyrir tveimur sambyggðum bílskúrum á hverri lóð og skal stærð þeirra samanlögð ekki vera meiri en 56.0 m<sup>2</sup>. Staðsetning bílskúra er synd á mæliblaði og skal byggingu þeirra ljúka samhliða byggingu íbúðarhúss. Fjarlægð frá lóðamörkum að bílskúrshurð skal vera minnst 6.0 m fyrir hús bæði ofan og neðan við götu. Þök skulu vera "flöt".

A mæliblaði er syndur sá fjöldi bílastæða sem vera skal innan hverrar lóðar. Staðsetning bílastæða innan lóðar er ekki bundin. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

## 9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðaðst við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílat á íbúð. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningu og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.



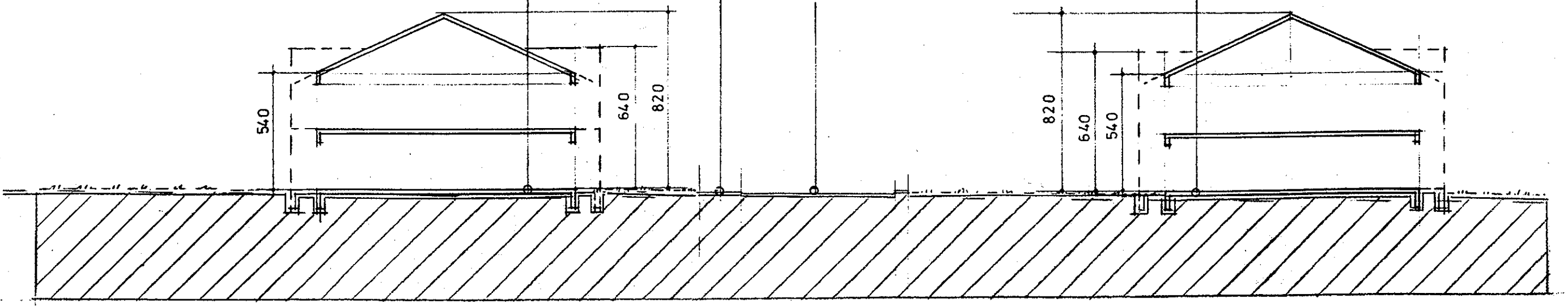


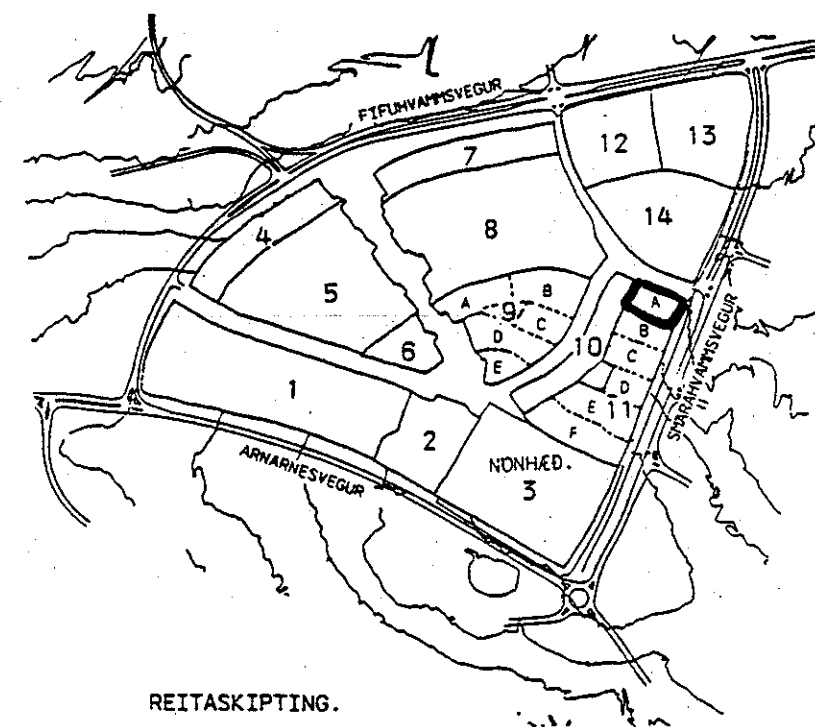
ADKOMUHAED SKV. KOTA

GANGSTETT

HUSAGATA

ADKOMUHAED SKV. KOTA





RADHUS. EIN OG HALF HÆD.  
Reitir 11 A.

## ALMENN AKVÆÐI

## 1. UPPDRÆTTIR.

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

## 1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

## 1.2.

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum.

## 2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.

## 2.1

Mæliblöß sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

## 2.2

Hæðablöß sýna hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snyr að að götu (H), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðablöß sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

## 3. FRAGANGUR LÓÐA.

## 3.1

Þar sem sérkenni í landslagi er fyrir hendi skal vaðrveita það eftir því sem við verður komist.

## 3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlyta úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

## 3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

## 3.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafn langt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja hærrí en 0.5 m yfir jarðvegysfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

## 3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnu kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem víkur frá uppgefnu kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

## 3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem synd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkun lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati garðyrkjustjóra Kópavogs samb. 3.1.

## 4. ÖNNUR ALMENN AKVÆÐI

Lóðarhafa er skylt að fylgja skilmálum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nyta skal afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögð fyrir regnvatnsafrennsli.

## SERAKVÆÐI

## 1. HÖNNUN HUSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miðað við að hvorutveggja falli sem best að því landslagi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Í lóðum þar sem landi hallar er hvatt til hagnýtingar á pallaskiptum gólfum til að nálgast ofangreint markmið. Gæta skal samræmis í hönnun og gerð samtengdra húsa hvað varðar útlit og frágang þ.á m. Þakhalla, Þakfrágang, ofnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Æskilegt er að samtengd hús séu gerð af einum og sama hönnuði.

## 2. HUSAGERÐ.

Einnar og hálftrar hæðar raðhús með innbyggðum bílskúr.

## 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er synd á mæliblaði og skilmálateikningu. Byggingarreitur sýnir ystu mörk í grunnfleti húss (heildregin lína). Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit og ekki eru kvaðir um bindandi byggingarlínu. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreitinn (heildregin lína) sem nemur 1/2 af lengd hvorrar hliðar hússins, þó ekki út fyrir ytri byggingarreit (slitin lína). Breidd útbygginga á gaffli endaraðhúsa (svo sem glerskáli) má ekki vera meiri en 1/4 af viðkomandi hlið hússins. Ef aðalhús er styttra eða mjórra en hámarksbyggingarreitur leyfir (heildregin lína) geta útbyggingar verið stærri að flatarmáli.

## 4. STÆRÐ HUSA.

Samanlagður gólfplötur húsa skal ekki vera stærri en 216.0 m<sup>2</sup> og í endaraðhúsi 221.0 m<sup>2</sup>.

## "mið" raðhús:

hámarksgrunnflötur aðkomuhæðar og efragólfs	120.0 m <sup>2</sup>
neðragólfs	60.0 m <sup>2</sup>

---

180.0 m<sup>2</sup>

samanlagður hámarksgólfplötur útbygginga	36.0 m <sup>2</sup>
--	---------------------

---

216.0 m<sup>2</sup>

## "enda" raðhús:

hámarksgrunnflötur aðkomuhæðar og efragólfs	120.0 m <sup>2</sup>
neðragólfs	60.0 m <sup>2</sup>

---

180.0 m<sup>2</sup>

samanlagður hámarksgólfplötur útbygginga	41.0 m <sup>2</sup>
--	---------------------

---

221.0 m<sup>2</sup>

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að gólfleti.

## 5. HÆÐ HUSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru syndir á hæðarblaði (gólfkótar). Mesta hæð húss er miðað við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði og getur sú hæð verið mest 6.35 m. (sjá skilmálateikningu).

## 6. STEFNA HUSA.

Stefna húsa eða þaka er ekki bundin, en mælt er til þess að hún sé í samræmi við synda stefnu á skipulagsuppdrætti.

## 7. ÞAKFORM.

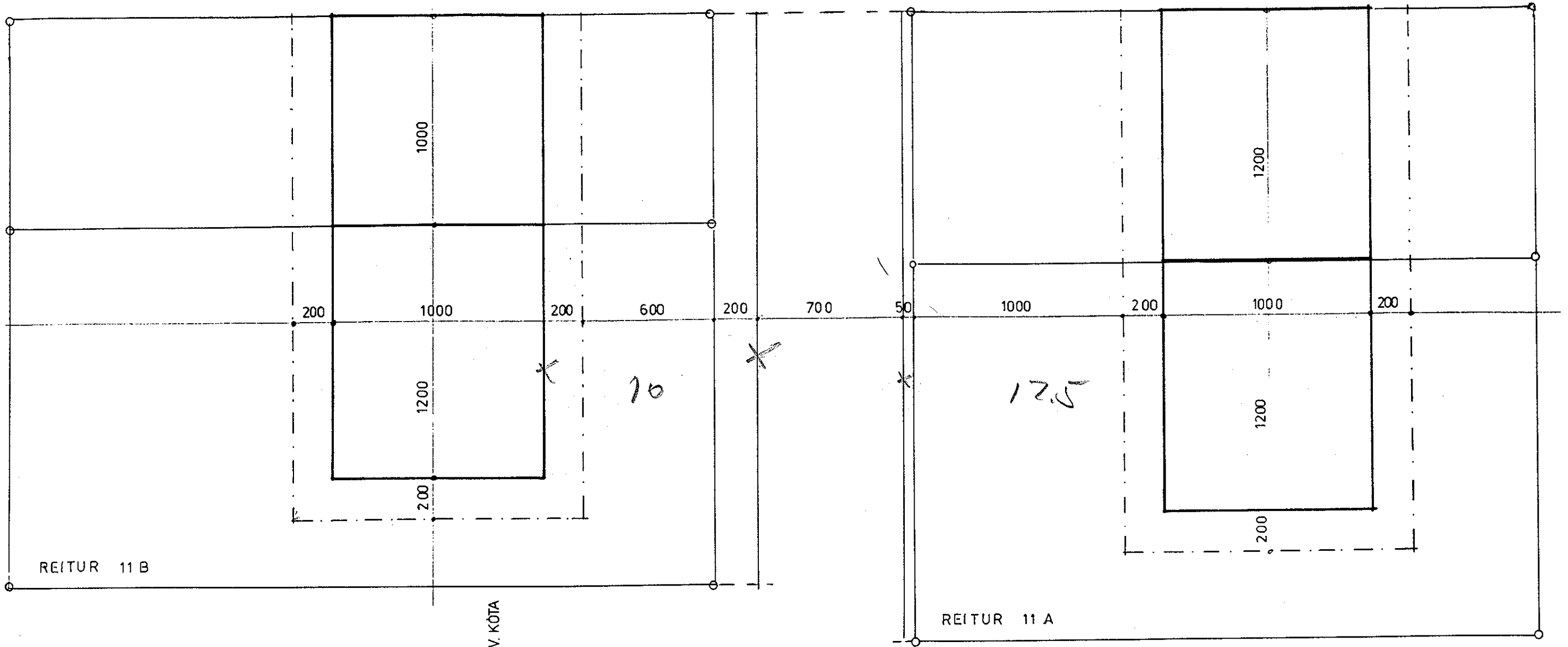
Þakform er óbundið.

## 8. BILSKURAR OG BILASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einum bílskúr innan byggingarreits á hverri lóð. Staðsetning bílskúrs innan byggingarreits er ekki bundin. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílskúrshurð skal vera minnst 10.0 m. Á mæliblaði er syndur á fjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvorrar lóðar. Staðsetning bílastæða innan lóðar er ekki bundin. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

## 9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sörpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðaðst við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sörpílát. Þar sem sörpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1.0 m. Sörpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiddur aðgangur. Frágangi sörpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

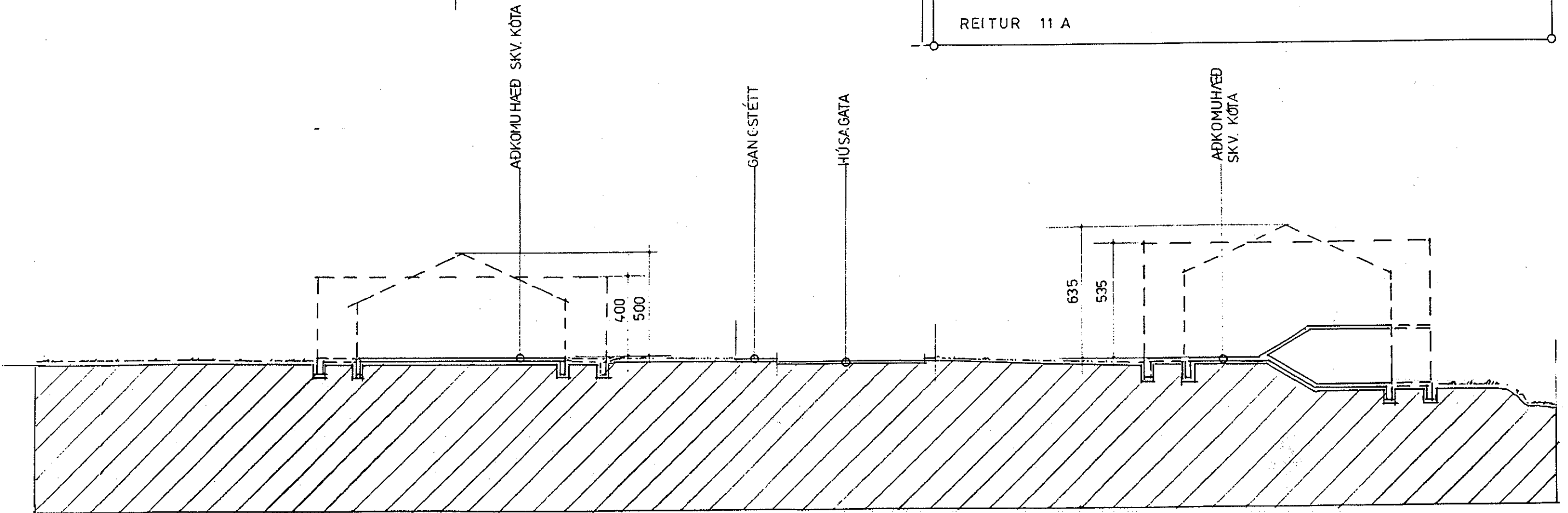


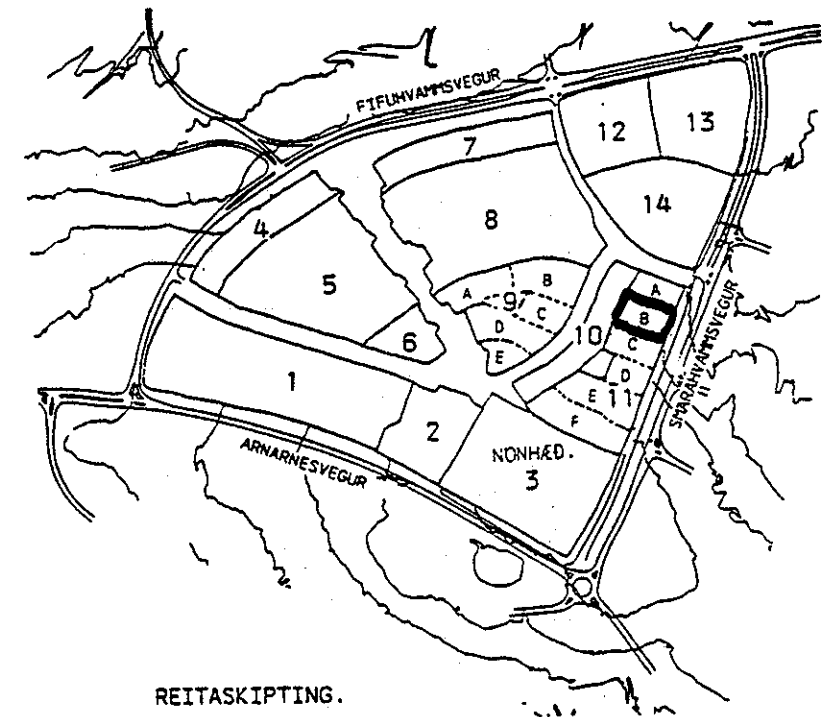
ADKOMUHAÆÐ SKV. KÖTA

GAN C-STÉTT

HÚSA-GATA

ADKOMUHAÆÐ SKV. KÖTA





RADHUS A EINNI HAED.  
Reitur 11 B.

## ALMENN AKVÆÐI

## 1. UPPDRETTIR.

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

## 1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

## 1.2.

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirliggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum.

## 2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.

## 2.1

Mæliblöß sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

## 2.2

Hæðablöß sýna hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að að götu (H), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðablöß sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

## 3. FRAGANGUR LODA.

## 3.1

Þar sem sérkenni í landslagi er fyrir hendi skal vaðrveita það eftir því sem við verður komist.

## 3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlyta úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

## 3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

## 3.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafn langt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja hærrí en 0.5 m yfir jarðvegsyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

## 3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnu kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem víkur frá uppgefnu kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

## 3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem synd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkun lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati garðyrkjjustjóra Kópavogs samb. 3.1.

## 4. ÖNNUR ALMENN AKVÆÐI

Lóðarhafa er skylt að fylgja skilmálum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nyta skal afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli.

## SÆRAKVÆÐI

## 1. HÖNNUN HUSA OG LODA.

Við hönnun húsa og lóða skal miðað við að hvorutveggja falli sem best að því landslagi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Í lóðum þar sem landi hallar er hvatt til hagnýtingar á pallaskiptum gólfum til að nálgast ofangreint markmið. Geta skal samræmis í hönnun og gerð samtengdra húsa hvað varðar útlit og frágang þ.á m. Þakhalla, Þakfrágang, ofnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Æskilegt er að samtengd hús séu gerð af einum og sama hönnuði.

## 2. HUSAGERÐ.

Einnar hæðar raðhús með innbyggðum bílskúr.

## 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er synd á mæliblaði og skilmálateikningu. Byggingarreitur sýnir ystu mörk í grunnfleti húss (heildregin lína). Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit og ekki eru kvaðir um bindandi byggingarlínu. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreitinn (heildregin lína) sem nemur 1/2 vegg lengd beggja hliða hússins, þó ekki út fyrir ytri byggingarreit (slitin lína). Breidd útbygginga á gafli endaraðhúsa (svo sem glerkáli) má ekki vera meira en 1/4 af viðkomandi hlið hússins. Ef aðalhús er styttra eða mjórara en hámarksbyggingarreitur leyfir (heildregin lína) geta útbyggingar verið stærri að flatarmáli.

## 4. STÆRD HUSA.

Samanlagður grunnflötur húsa skal ekki vera stærri en 120.0 m<sup>2</sup> og í endaraðhúsi 149.0 m<sup>2</sup> sem skiptist þannig:

"mið" raðhús:	
hámarksgrunnflötur aðalhúss	100.0 m <sup>2</sup>
hámarksgrunnflötur útbygginga	20.0 m <sup>2</sup>
	-----
	120.0 m <sup>2</sup>
"enda" raðhús:	
hámarksgrunnflötur aðalhúss	120.0 m <sup>2</sup>
hámarksgrunnflötur útbygginga	29.0 m <sup>2</sup>
	-----
	149.0 m <sup>2</sup>

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

## 5. HÆÐ HUSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru syndir á hæðarblaði (gólfkótar). Mesta hæð húss er miðað við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Fyrir öll raðhús bæði ofan og neðan við götu getur sú hæð verið mest 5.0 m. (sjá skilmála teikningu).

## 6. STEFNA HUSA.

Stefna húsa eða þaka er ekki bundin, en mælst er til þess að hún sé í samræmi við synda stefnu á skipulagsuppdrætti.

## 7. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið.

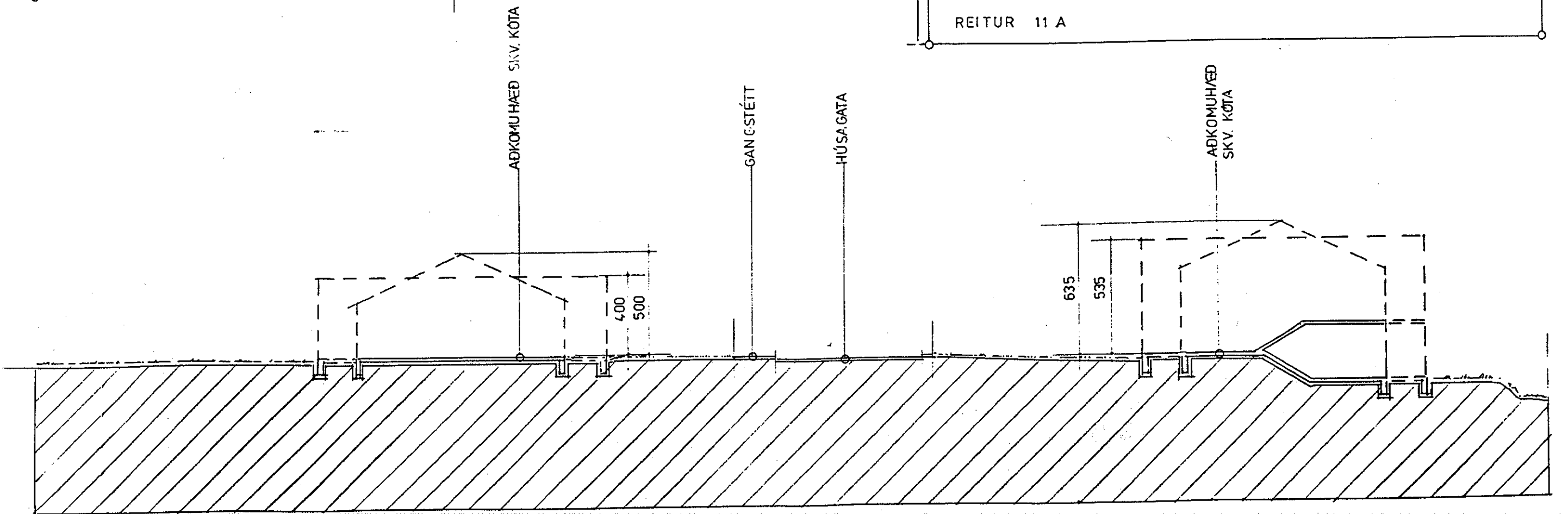
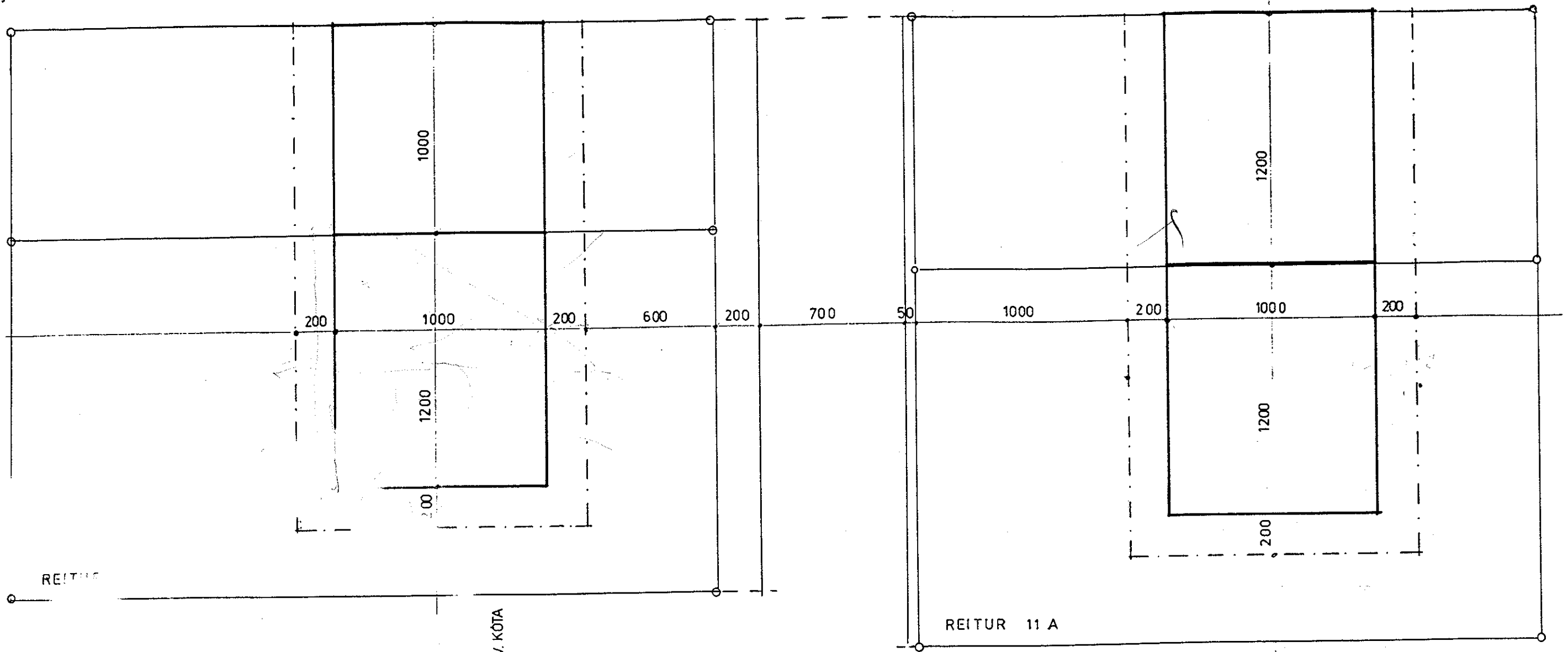
## 8. BÍLSKURAR OG BÍLASTÆÐI.

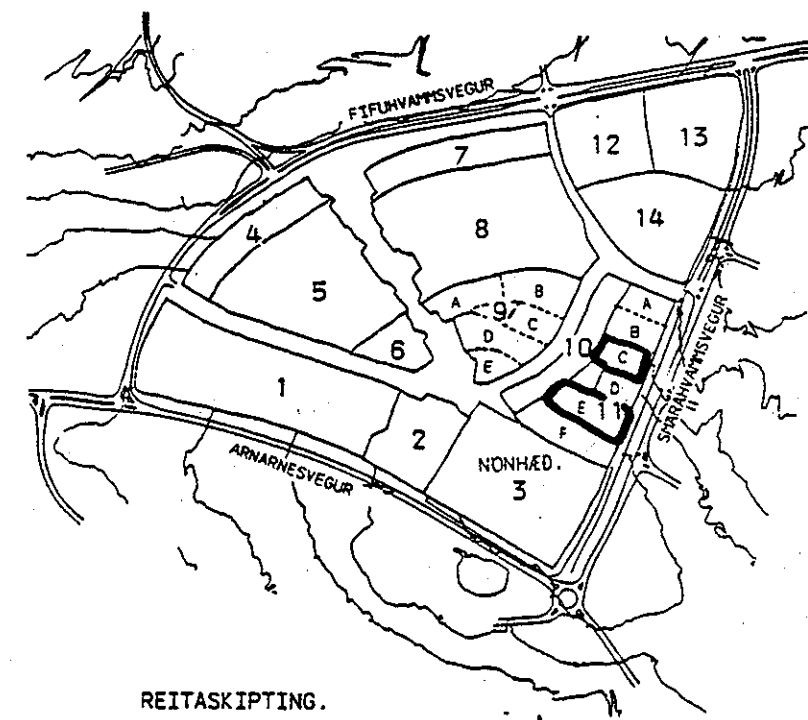
Gera skal ráð fyrir einum bílskúr innan byggingarreits á hverri lóð. Staðsetning bílskúrs innan byggingarreits er ekki bundin. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílskúrshurð skal vera minnst 6.0 m.

A mæliblaði er syndur sá fjöldi bílastæða sem vera skal innan hverrar lóðar. Staðsetning bílastæða innan lóðar er ekki bundin. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

## 9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðaðst við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.





REITASKIPTING.

RADHUS A EINNI HÆD.  
Reitur 11 C og 11 E.



## ALMENN AKVÆÐI

## 1. UPÐRETTIR.

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

## 1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

## 1.2.

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirliggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum.

## 2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.

## 2.1

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvæðir ef einhverjar eru o.fl.

## 2.2

Hæðablöð sýna hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að að götu (H), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðablöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

## 3. FRÁANGUR LÓÐA.

## 3.1

Þar sem sérkenni í landslagi er fyrir hendi skal vaðrveita það eftir því sem við verður komist.

## 3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlyta úrskurðir byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

## 3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

## 3.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafn langt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja hærri en 0.5 m yfir jarðveggyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

## 3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnu kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem víkur frá uppgefnu kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

## 3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem synd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati garðyrkjustjóra Kópavogs samb. 3.1.

## 4. ÖNNUR ALMENN AKVÆÐI

Lóðarhafa er skylt að fylgja skilmálum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta skal afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögna fyrir regnvatnsafrennslu.

## SÆRAKVÆÐI

## 1. HÖNNUN HUSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvorutveggja falli sem best að því landslagi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Í lóðum þar sem landi hallar er hvatt til hagnytingar á pallaskiptum gólfum til að nálgast ofangreint markmið. Gæta skal samræmis í hönnun og gerð samtengdra húsa hvað varðar útlit og frágang þ.á m. Þakhalla, Þakfrágang, efniaval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Æskilegt er að samtengd hús séu gerð af einum og sama hönnuði.

## 2. HUSAGERÐ.

Einnar hæðar raðhús með innbyggðum bílskúr.

## 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er synd á mæliblaði og skilmálateikningu. Byggingarreitur sýnir ystu mörk í grunnfleti húss (heildregin lína). Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit og ekki eru kvæðir um bindandi byggingarlínu.

Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreitinn (heildregin lína) sem nemur 1/2 vegg lengd beggja hliða hússins, þó ekki út fyrir ytri byggingarreit (slitin lína). Breidd útbygginga á gafli endarahúsa (svo sem glerskáli) má ekki vera meira en 1/4 af viðkomandi hlið hússins. Ef aðalhús er styttra eða mjórra en hámarksbyggingarreitur leyfir (heildregin lína) geta útbyggingar verið stærri að flatarmáli.

## 4. STÆRD HUSA.

Samanlagður grunnflötur húsa skal ekki vera stærri en 144.0 m<sup>2</sup> og í endarahúsi 149.0 m<sup>2</sup>.

## "mið" raðhús:

hámarksgrunnflötur aðalhúss	120.0 m <sup>2</sup>
hámarksgrunnflötur útbygginga	24.0 m <sup>2</sup>

---

144.0 m<sup>2</sup>

## "enda" raðhús:

hámarksgrunnflötur aðalhúss	120.0 m <sup>2</sup>
hámarksgrunnflötur útbygginga	29.0 m <sup>2</sup>

---

149.0 m<sup>2</sup>

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

## 5. HÆÐ HUSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru syndir á hæðarblaði (gólfkótar). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Fyrir öll raðhús bæði ofan og neðan við götu getur sú hæð verið mest 5.0 m. (sjá skilmálateikningu).

## 6. STEFNA HUSA.

Stefna húsa eða þaka er ekki bundin, en mælt er til þess að hún sé í samræmi við synda stefnu á skipulagsuppdrætti.

## 7. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið.

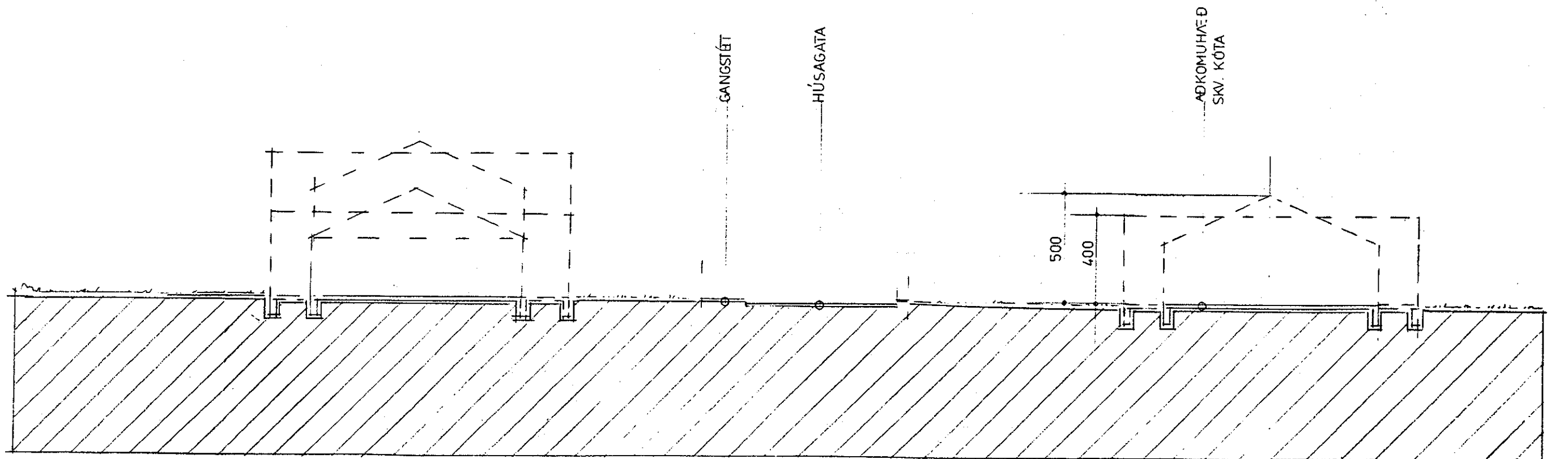
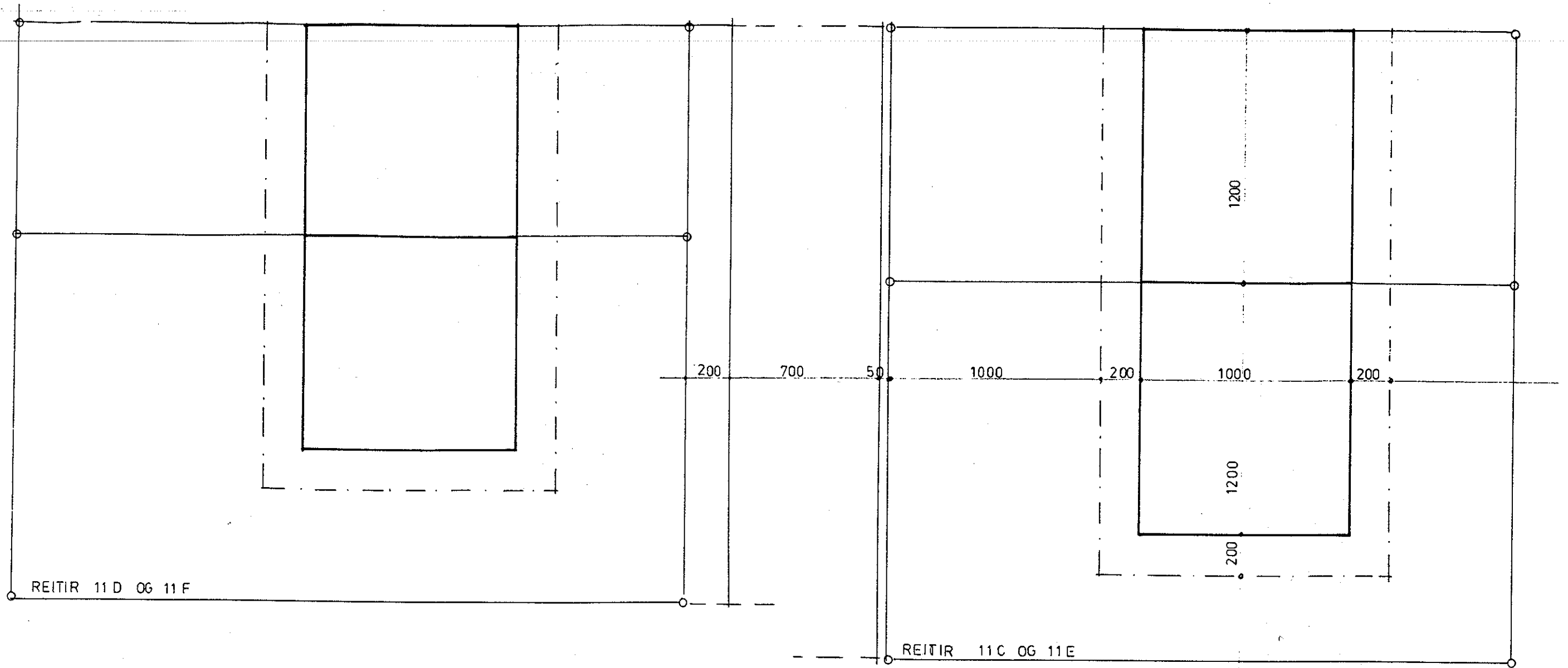
## 8. BILSKURAR OG BILASTÆÐI.

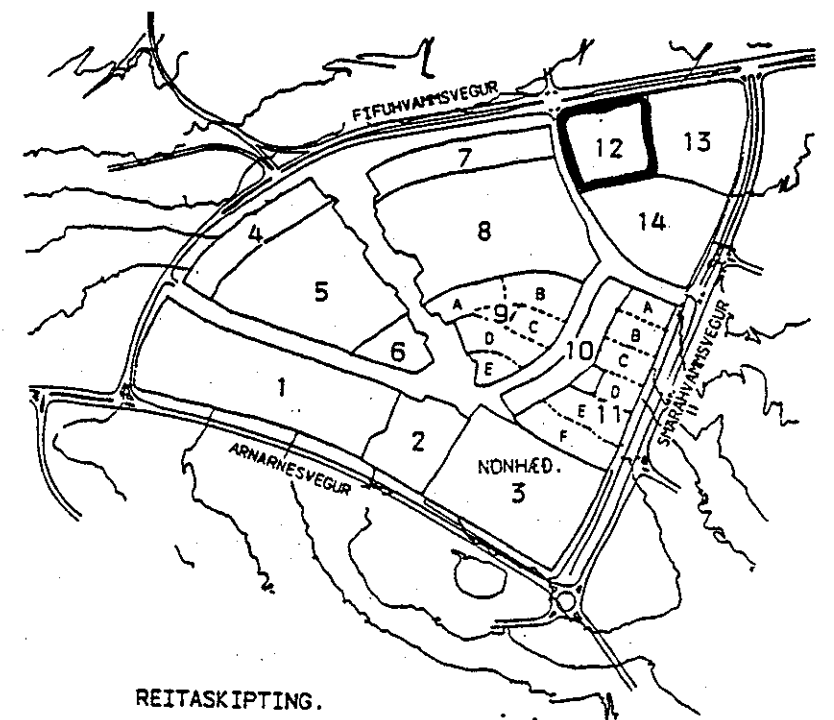
Gera skal ráð fyrir einum bílskúr innan byggingarreits á hverri lóð. Staðsetning bílskúrs innan byggingarreits er ekki bundin. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílskúrshurð skal vera minnst 10.0 m.

Á mæliblaði er syndur sá fjöldi bílastæða sem vera skal innan hvernar lóðar. Staðsetning bílastæða innan lóðar er ekki bundin. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

## 9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðaðst við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.





SAMBYLISHUS A TVEIMUR TIL ATTA HÆÐUM AUK KJALLARA  
Reitur 12.

**1. UPPDRÆTTIR.**

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

**1.1**

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

**1.2.**

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirliggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Hönnun sambylishúsalóða skal liggja fyrir samtímis hústeikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn garðyrkjustjóra Kópavogs.

**2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.****2.1**

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

**2.2**

Hæðablöð sýna hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að að götu (H), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðablöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

**3. HUSFELOG.**

Lóðarhafa ber að hlutast til um stofnun húsfélags í hverju húsi, í samræmi við lög og reglugerðir um fjölbylishús.

**4. FRAGANGUR LÓÐA.****4.1**

Þar sem sérkenni í landslagi er fyrir hendi skal varðveita það eftir því sem við verður komist.

**4.2**

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Ahersla skal lögð á notkun trjágróðurs á lóðum sambylishúsa. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í íbúðir. Bæjarráð hefur heimild til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlyta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

**4.3**

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

**4.4**

Veggur (steiptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafn langt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja hærrí en 0.5 m yfir jarðvegsyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

**4.5**

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnu kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem víkur frá uppgefnu kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

**4.6**

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem synd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkun lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða, nema þar sem óhreyft landslag byður upp á betri lausn að mati garðyrkjustjóra Kópavogs samb. 4.1.

**5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.**

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota.

**6. ÖNNUR ALMENN AKVÆÐI.**

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. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögna fyrir regnvatnsafrennslu.

**SERAKVÆÐI****1. HUSAGERÐ.**

Tveggja til átta hæða sambylishús auk kjallara með samtals 50 íbúðum á sameiginlegri lóð (samanber mæliblað og skipulagsuppdrátt).

**2. HÖNNUN HUSA OG LÓÐA.**

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvorutveggja falli sem best að því landslagi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á reitnum 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 synd á mæliblaði og skipulagsuppdrætti. Byggingarreitur synir ystu mörk í grunnfleti húss. Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit.

**4. STÆRD HUSA.**

Samantagður bruttó gólfplötur húsa skal ekki vera stærri en 5.000 m<sup>2</sup>. Heimilt er að byggja hús sem eru minni að gólfleti.

**5. HÆÐ HUSA.**

Fjöldi hæða er syndur á mæliblaði og skipulagsuppdrætti. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru syndir á hæðarblaði (gólfkótar). Salarhæð miðaðs við 2.70 að jafnaði fyrir hverja hæð.

**6. STEFNA HUSA.**

Stefna húsa er synd á mæliblaði og skipulagsuppdrætti og er hún bundin.

**7. ÞAKFORM.**

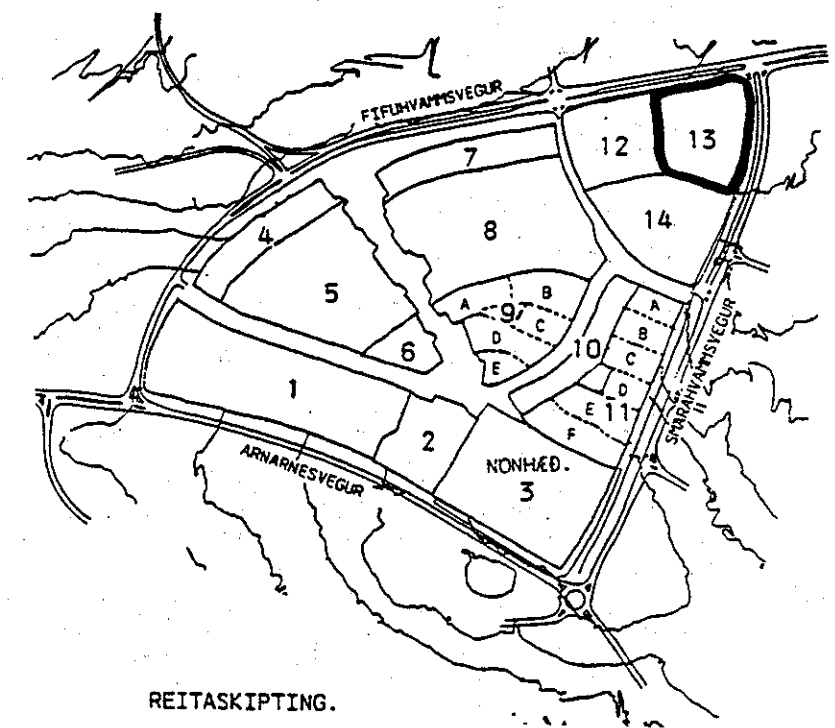
Þakform húsa er óbundið en mikilvægt er að gott samræmi sé á milli húsa á reitnum innbyrðis (sbr. lið 2).

**8. BILGEYMSLUR OG FJÖLDI BILASTÆÐA.**

Gera skal ráð fyrir a.m.k. 25 bílastæðum í kjallara á reitnum. Á mæliblaði og skipulagsuppdrætti er syndur sá fjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar þ.e. a.m.k. 2 stæði á íbúð eða 100 stæði alls. Staðsetning bílastæða innan lóðar skal vera samkvæmt mæliblaði og skipulagsuppdrætti. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

**9. SORPGEYMSLUR.**

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert stigahús. Stærð hennar skal vera samkvæmt gr. 6.8 í byggingarreglugerð.



SAMBYLISHUS A TVEIMUR TIL TOLF HÆÐUM AUK KJALLARA  
Reitur 13.

**1. UPPDRÆTTIR.**

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

**1.1**

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

**1.2**

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Hönnun sambylishúsalóða skal liggja fyrir samtímis hústeikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn garðyrkjustjóra Kópavogs.

**2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.****2.1**

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

**2.2**

Hæðablöð sýna hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að að götu (H), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðablöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna.

**3. HUSFELOG.**

Lóðarhafa ber að hlutast til um stofnun húsfélags í hverju húsi, í samræmi við lög og reglugerðir um fjölbylishús.

**4. FRAGANGUR LÓÐA.****4.1**

Þar sem sérkenni í landslagi er fyrir hendi skal varðveita það eftir því sem við verður komist.

**4.2**

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Áhersla skal lögð á notkun trjágróðurs á lóðum sambylishúsa. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í íbúðir. Bæjarráð hefur heimild til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlyta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

**4.3**

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

**4.4**

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafn langt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja hærrí en 0.5 m yfir jarðvegsyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

**4.5**

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnu kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem víkur frá uppgefnu kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

**4.6**

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem synd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkun lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati garðyrkjustjóra Kópavogs samb. 4.1.

**5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.**

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota.

**6. ÖNNUR ALMENN AKVÆÐI.**

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. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennislisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lagn fyrir regnvatnsafrennsli.

**SERAKVÆÐI****1. HUSAGERÐ.**

Einnar til tólf hæða sambylishús auk kjallara með samtals 100 íbúðum á sameiginlegri lóð (samanber mæliblað og skipulagsuppdrátt).

**2. HÖNNUN HUSA OG LÓÐA.**

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvorutveggja falli sem best að því landslagi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á reitnum 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 synd á mæliblaði og skipulagsuppdrætti. Byggingarreitur synir ystu mörk í grunnfleti húss. Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit.

**4. STÆRD HUSA.**

Samanlagður bruttó gólfplötur húsa skal ekki vera stærri en 10.000 m<sup>2</sup>. Heimilt er að byggja hús sem eru minni að gólfpleti.

**5. HÆÐ HUSA.**

Fjöldi hæða er syndur á mæliblaði og skipulagsuppdrætti. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru syndir á hæðarblaði (gólfkótar). Salarhæð miðaðs við 2.70 að jafnaði fyrir hverja hæð.

**6. STEFNA HUSA.**

Stefna húsa er synd á mæliblaði og skipulagsuppdrætti og er hún bundin.

**7. ÞAKFORM.**

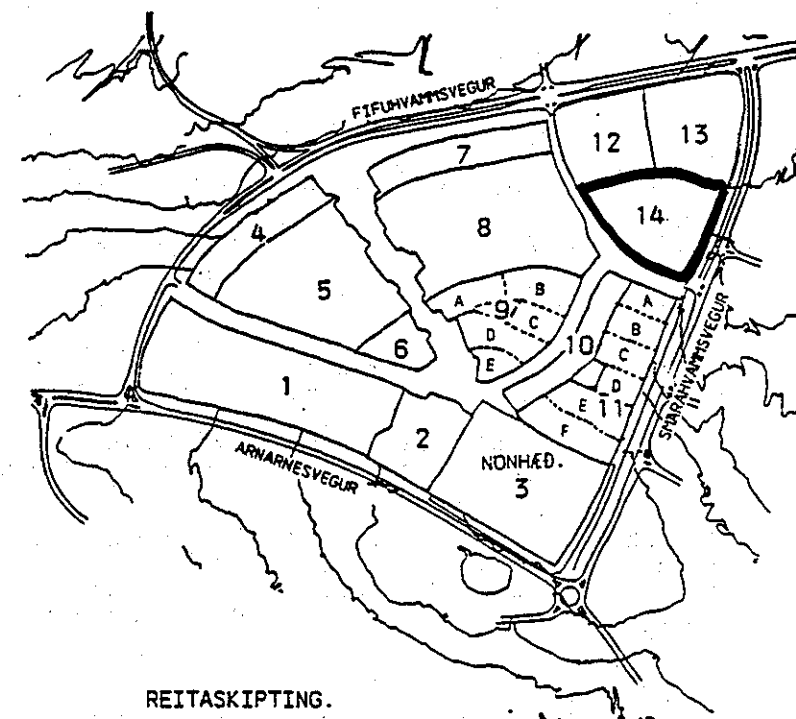
Þakform á húsa er óbundið en mikilvægt er að gott samræmi sé á milli húsa á reitnum innbyrðis (sbr. lið 2).

**8. BILGEYMSLUR, BILSKURAR OG FJÖLDI BILASTÆÐA.**

Gera skal ráð fyrir a.m.k. 25 bílastæðum í kjallara á reitnum. Gera skal ráð fyrir a.m.k. 28 bílskúrum á reitnum. Staðsetning þeirra er synd á mæliblaði og skipulagsuppdrætti. Stærð hvers bílskúrs getur orðið mest 28.0 m<sup>2</sup>. Þök skulu vera "flöt". Að öllum hliðum bílskúranna, nema innaksturshlið, skal ryðja jarðvegi eins og synt er á skipulagsuppdrætti. Fláar skulu tyrftir. Á mæliblaði og skipulagsuppdrætti er syndur sá fjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar þ.e. a.m.k. 1.15 stæði á íbúð eða 115 stæði alls (þar af a.m.k. 25 stæði í kjallara sbr. lið 8). Staðsetning bílastæða innan lóðar skal vera samkvæmt mæliblaði og skipulagsuppdrætti. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

**9. SORPGEYMSLUR.**

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert stigahús. Stærð hennar skal vera samkvæmt gr. 6.8 í byggingarreglugerð.



SAMBYLISHUS A PREMUR TIL SJO HÆÐUM AUK KJALLARA.  
Reitur 14.

**1. UPPDRÆTTIR.**

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

**1.1**

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

**1.2.**

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Hönnun sambylishúsalóða skal liggja fyrir samtímis hústeikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn garðyrkjustjóra Kópavogs.

**2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.****2.1**

Mæliblöß sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

**2.2**

Hæðablöß sýna hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að að götu (H), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðablöß sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

**3. HUSFELOG.**

Lóðarhafa ber að hlutast til um stofnun húsfélags í hverju húsi, í samræmi við lög og reglugerðir um fjölbylishús.

**4. FRAGANGUR LÓÐA.****4.1**

Þar sem sérkenni í landslagi er fyrir hendi skal varðveita það eftir því sem við verður komist.

**4.2**

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Ahersla skal lögð á notkun trjágróðurs á lóðum sambylishúsa. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í íbúðir. Bæjarráð hefur heimild til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlyta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

**4.3**

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

**4.4**

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafn langt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja hærrí en 0.5 m yfir jarðvegysfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

**4.5**

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnu kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem víkur frá uppgefnu kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

**4.6**

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem synd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkun lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati garðyrkjustjóra Kópavogs samb. 4.1.

**5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.**

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota.

**6. ÖNNUR ALMENN AKVÆÐI.**

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála- og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á, ákvæðum um veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög fyrir regnvatnsafrennsli.

**SERAKVÆÐI****1. HUSAGERÐ.**

Þremur til sjö hæða sambylishús auk kjallara með samtals 70 íbúðum á sameiginlegri lóð (samanber mæliblað og skipulagsuppdrátt).

**2. HÖNNUN HUSA OG LÓÐA.**

Við hönnun húsa og lóða skal miðað við að hvorutveggja falli sem best að því landslagi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á reitnum og skal hann geta 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 synd á mæliblaði og skipulagsuppdrætti. Byggingarreitur sýnir ystu mörk í grunnfleti húss. Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit.

**4. STÆRÐ HUSA.**

Samanlagður bruttó gólfplötur húsa skal ekki vera stærri en 7.000 m<sup>2</sup>. Heimilt er að byggja hús sem eru minni að gólfleti.

**5. HÆÐ HUSA.**

Fjöldi hæða er syndur á mæliblaði og skipulagsuppdrætti. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru syndir á hæðarblaði (gólfkótar). Salarhæð miðaðs við 2.70 að jafnaði fyrir hverja hæð.

**6. STEFNA HUSA.**

Stefna húsa er synd á mæliblaði og skipulagsuppdrætti og er hún bundin.

**7. ÞAKFORM.**

Þakform á húsa er óbundið en mikilvægt er að gott samræmi sé á milli húsa og reitnum innbyrðis (sbr. lið 2).

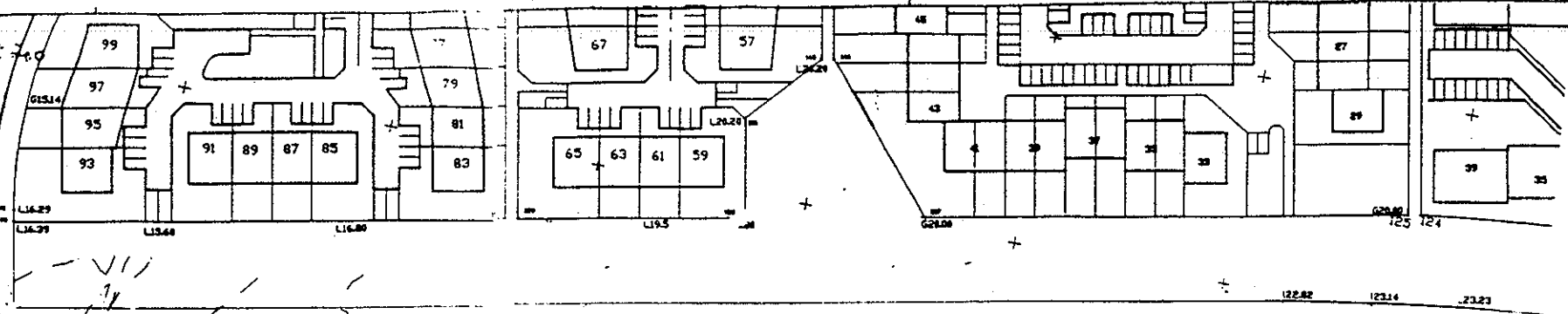
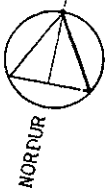
**8. FJÖLDI BILASTÆÐA.**

Á mæliblaði og skipulagsuppdrætti er syndur sá fjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar þ.e. a.m.k 1.93 stæði á íbúð eða 135 stæði alls. Staðsetning bílastæða innan lóðar skal vera samkvæmt mæliblaði og skipulagsuppdrætti. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

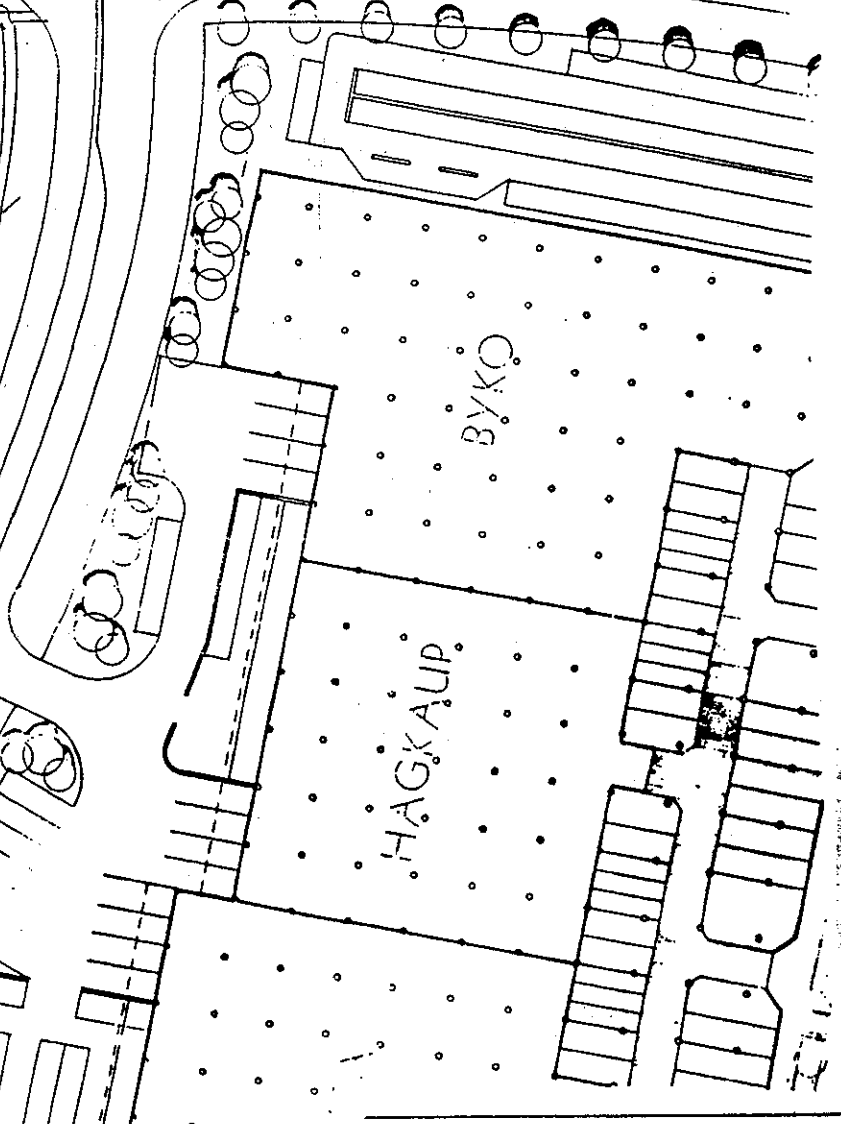
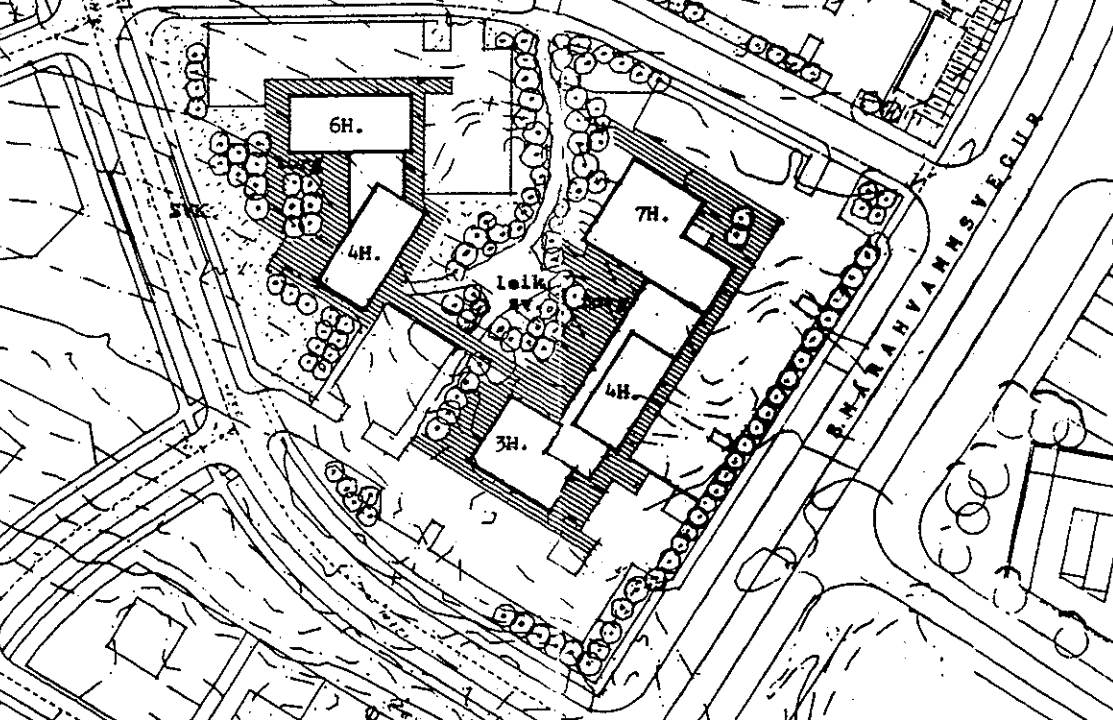
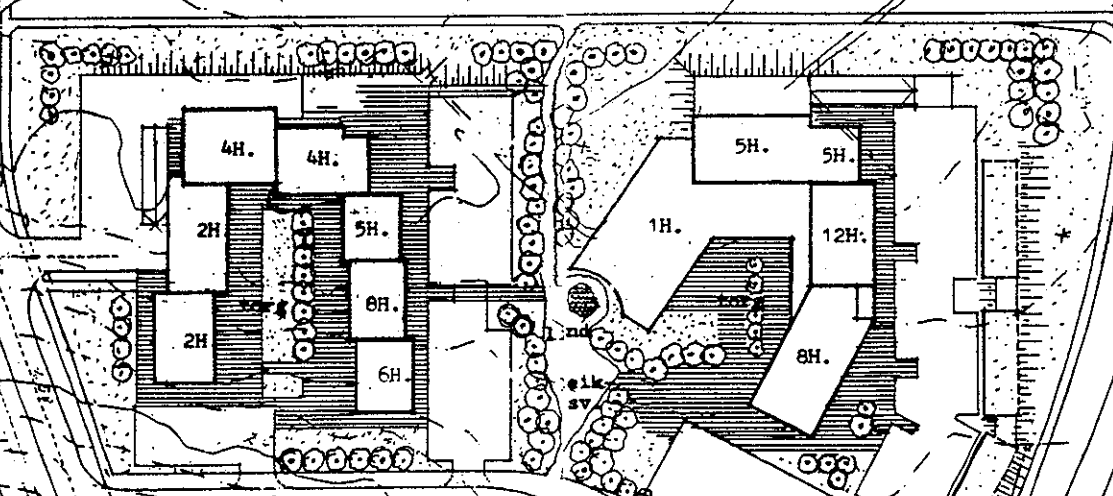
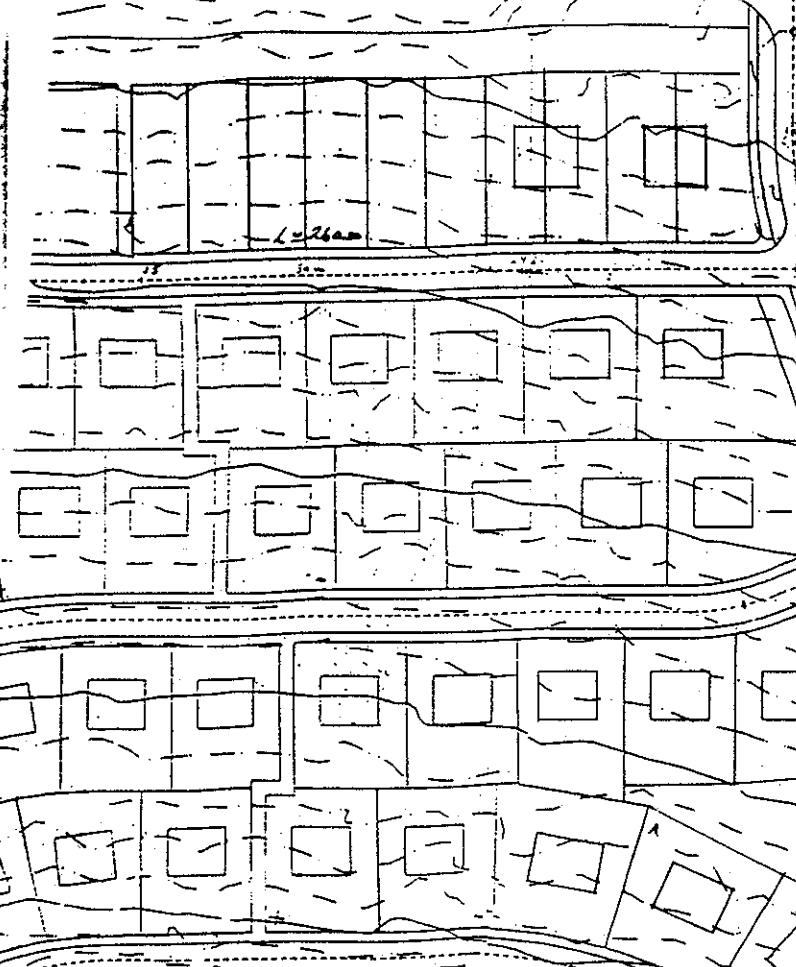
**9. SORPGEYMSLUR.**

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert stigahús. Stærð hennar skal vera samkvæmt gr. 6.8 í byggingarreglugerð.





FÍFUHVAMMSVEGUR



OFNKO

N Ó N H E D  
fjölbýlishús: deiliskipulag  
uppdráttur nr. 1

Daga: 1.09.1991  
Mkv. 1 : 1000  
Greyingar

Tölu nr. 1

**Arkitektar sf**  
Laufteveg 19  
101 Reykjavík  
Símar (91) 11010-19580  
Ari Friðriksson arkitekt FAI  
Páll Gunnarsson arkitekt FAI  
Valdimer Harðarson arkitekt FAI

Fyrirhugað íbúðarhús og skóli

Íbúðir í fjölbýli

F. FURHVAMMSVEGUR

S. FURHVAMMSVEGUR

ÍBÚÐIR F. ALMENNAN MARKAD

ÞJÓNUSTU-ÍBÚÐIR F. ALMENNAN MARKAD

**12**

**13**

9.700 m<sup>2</sup> 168  
fjöldi íbúða: 50 stk. - 100 stöðir  
brúttó gólfm. 5.000 m<sup>2</sup> (25 í kj.)  
N= 0,51

12.100 m<sup>2</sup> 168  
fjöldi íbúða: 100 stk. - 115 bílastöðir  
brúttó gólfm. 10.000 m<sup>2</sup> (25 stöðir í kj.)  
N= 0,83

ÍBÚÐIR F. VASKINGARV. / FÉLAGSL. KERFI

**14**

13.050 m<sup>2</sup> 168  
fjöldi íbúða 70 stk.  
135 bílastöðir  
brúttó gólfm. 7.000 m<sup>2</sup>  
N= 0,51

BYKO  
HAGKALUP

N. hlutf. efri svæðis í heil.  
N= 0,64

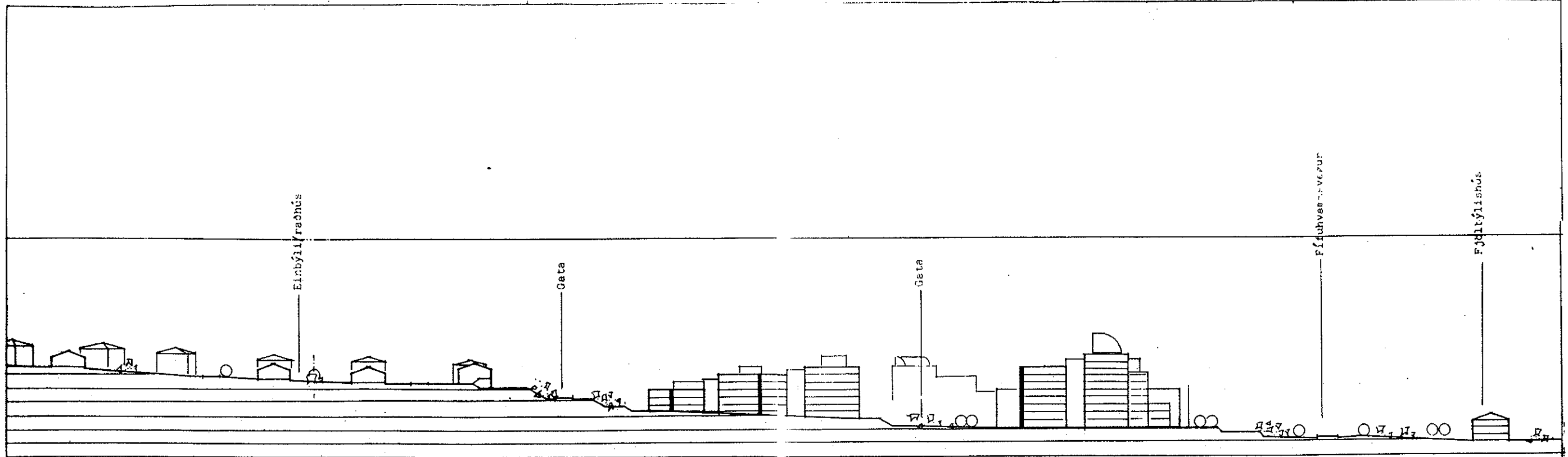
teikning: heiliskinnlag  
upprættur nr: 2

Dags: 17.09.1991  
Mkv.  
Breytingar

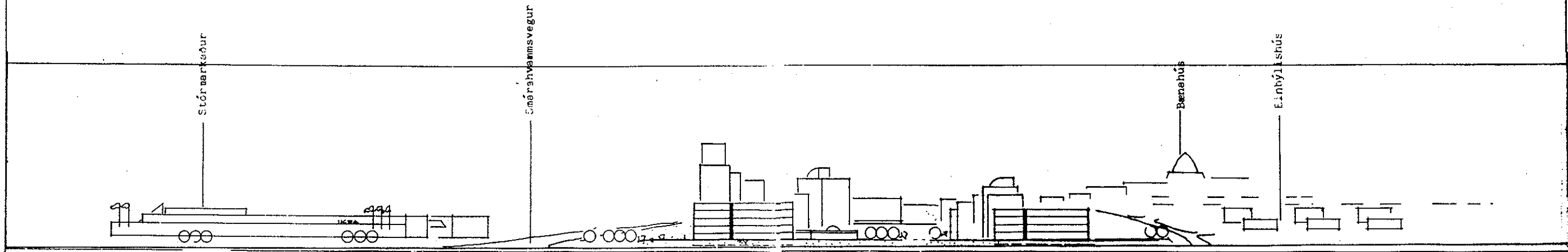
Arktektar sf  
Laufásveg 19  
101 Reykjavík  
Símar (91) 11010 - 19580

Arni Fróðkisson arkitekt FAI  
Páll Gunnlaugsson arkitekt FAI  
Valdimar Harðarson arkitekt FAI

2



Sneiðing um Smárahvænnsveg  
Mkv. 1:1000



Sneiðing um Fífuhrvænnsveg  
Mkv. 1:1000

Númer :  
Fjöldi teikna : deiliskipulag  
sneiðingar

Dags. 17.09.1991  
Mkv. 1:1000  
Breytingar

Teikn.n.  
**3**

**Arkitektar sf**

Laufasveg 19  
101 Reykjavík  
Símar (91) 11010 - 19580

Arni Fróðriksson arkitekt FAI  
Páll Gunnlaugsson arkitekt FAI  
Valkmar Harðarson arkitekt FAI