

KÓPAVOGGSSBÆR

Vatnendi/Deil. Þróðarsv. okt 01 skilmálar (16)

Byggingar- og skipulagsáætlun / Smári Smarason, maí 2002 / breitt 29.07.02



Kópavogi 29. júlí 2002
Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri

REITUR 2

Norður

Grunnmynd af reit 2

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

Greinargerð.

Stærð og afmörkun:

Deiliskipulagssvæðið, Vatnsendi Norðursvæði, er í austurhlíðum Vatnsendahvarfs og er hluti af heildarskipulagi alls Vatnsendastæðis. Skipulagssvæðið er 41 ha að flatarmáli. Svæðið afmarkast af athafnarvæði og Vatnsendahvarfi til norðurs og vesturs, núverandi byggð við Dimmu og fyrirhugaðri íbúðabyggð á s.k. *F-reit* og hverfinu *Milli vatns og vegar* til suðurs og austurs.

Forsendur og markmið:

Frá um 1983 eða frá því að fyrst var unnið aðalskipulag yfir Vatnsenda hefur verið gert ráð fyrir íbúðahvarfi á deiliskipulagssvæðinu. Í Aðalskipulagi er miðað við að á svæðinu risi blönduð íbúðarbyggð auk grunnskóla og tveggja leikskóla. Leitast hefur verið við að byggð á deiliskipulagssvæðinu fái að stórum hluta yfirbragð sérbýlishúsa byggðar, ný byggð falli vel að umhverfi svæðisins og núverandi byggð. Gótuhönnun teki mið af öryggi íbúa og að hljódmengun verði sem minnst. Gert er ráð fyrir um 500 íbúðum á deiliskipulagssvæðinu eða þéttleika sem jafngildir um 12 íbúðum að meðaltali á hvern ha. Þéttleiki deiliskipulagssvæðisins ásamt Hvörfunum (sveit í bæ) og á s.k. *F-reit* er áætlaður 8.5 íbúðir á ha. (brúttó)

Lýsing á landi og húsakönnun:

Landi á skipulagssvæðinu hallar til austurs að meðaltali um 7%. Landhallinn hefur áhrif á staðsetningu húsa og legu gatna. Frá fyrirhuguðu byggingarsvæði er mikið og fagurt útsýni yfir Elliðaavatn og Heiðmörk og allt að Hengilssvæðinu, Vífilsfelli og Bláfjöllum. Melar, móar og grástlendi einkenna gróðurfar svæðisins. Á nokkrum stöðum er fóngulegur trjágróður sem í skipulagi svæðisins er leitast við að halda og ný byggð felld að. Byggðin á deiliskipulagssvæðinu verður frá tæplega 95 metra h.y.s upp í um 123 metra h.y.s þar sem hún mun standa hæst. Á svæðinu eru ríkjandi austlægir vindáttir. Hönnun mannvirkja og húsa á svæðinu þarf að taka mið af því, auk þess sem reikna má með að snjálög séu meiri í Vatnsenda en annars staðar í byggð í Kópavogi vegna landslags og hæðar yfir sjávarmáli. Í Vatnsendahvarfi austanverðu finnast sbr. berggrunnkort útfelið 1993, jarðsprungur (ein kemur fram á deiliskipulagsuppdráttinum). Sprungurnar eru gamlar og óvirkar og engin sýnileg hreyfing hefur átt sér stað um þær á "núttíma". Hugsanlega leynast fleiri eldri sprungur undir hulu lausra jarðefna á svæðinu. Ekki er hægt að útiloka að einhver hreyfing geti orðið um þessar sprungur ef veruleg umbrot verða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar hvað þetta varðar. Samhlíða hönnun gatna mun Kópavogsbær gera úttekt á sprungum. Skipulagið fellur að 10 íbúðarhúsum sem fyrir eru á svæðinu og hefur sú aðlögun verið mótandi þáttur í deiliskipulagi svæðisins og unnin í samráði við íbúa húsananna. Þau eru auðkennd með rauðum lit á deiliskipulagsuppdráttinum: Ennishvarf 27 (Vbl. 507), Ennishvarf 17 (Vbl. 245), Ennishvarf 13 (Vbl. 102a), Breiðahvarf 4 (Vbl. 57), Breiðahvarf 10 (Vbl. 119), Fossahvarf 4 (Vbl. 130a), Fákahvarf 4 (Vbl. 202), Akurhvarf 16 (Vbl. 181), Asparhvarf 12 (Vbl. 265) og Asparhvarf 12 (Vbl. 132). Á deiliskipulagssvæðinu mun samarbústaðurinn að Breiðahvarfi 2 (vbl. 55) standa áfram. Aðrar byggingar koma til með að verða fjarlægðar við framkvæmd skipulagsins enda flestar gamlar og í slökku ástandi. Eru þær auðkenndar á deiliskipulagsuppdrátti með gulum lit.

Áhrif byggðar á umhverfið:

Unnin var sérstök greinargerð um áhrif byggðar á umhverfið: *Vatnsendahvarfi Greinargerð um áhrif byggðar á umhverfi og lífríki Elliðaavats og Elliðaáa og hreinsun ofarvatns í settjórum*, dags. í febrúar 2002. Auk þess sem Kópavogsbær ásamt Reykjavíkurborg hafa, samkvæmt sérstök samkomulagi frá 1. desember 2000, ráðist í viðamiklar rannsóknir á svæðinu, sem munu verða grundvöllur að umhverfissvöktun *Elliðaavats* og svæðisins næst vatninu. Miðað er við að umhverfissvæðinu liggi fyrir að mestu leiti fyrir hausti 2002. Jafnframt er vísað í: *Samþykkt um umgengni og þrífnað utanhúss í Bessastaðahreppi, Garðabæ, Hafnarfirði og Kópavogi, Stjórnartíðindi - B nr. 251/2000*. Þá er hluti deiliskipulagssvæðisins innan *vatnsverndar, fjarvæði B*. Á því svæði gilda ákvæðnar reglur um notkun efna t.d. við gatnagerð og ræktun svo og húsdýrahald.

Tillaga að deiliskipulagi:

Byggð:

Skipulagssvæðið er 41 ha. að flatarmáli. Gert er ráð fyrir 480 nýjum íbúðum á svæðinu fyrir fjölbýli og sérbýli. Áætlaður íbúðafjöldi á skipulagssvæðinu miðað við 3 íbúa í íbúð verður tæplega 1.500 íbúar. Fjölbýlishúsin verða tveggja og þriggja hæða auk kjallara en sérbýlishúsin ein til tvær hæðir. Þéttleiki deiliskipulagssvæðisins samsvarar um 12 íbúðum að meðaltali á hvern ha. Samanlagt flatarmál þess svæðis sem fer undir lóðir er um 30 ha. Nýtingarhlutföll fyrir einstaka landnotkunareiti er sem hér segir til viðmiðunar: Fyrir fjölbýlishúsum 0,5 til 0,7, fyrir keðjuhúsum 0,4 til 0,6, fyrir raðhúsum að meðaltali 0,5, fyrir parhúsum að meðaltali 0,4 og fyrir einbýlishúsum að meðaltali 0,3. Deiliskipulagið er felld að 10 einbýlishúsum sem nú eru á svæðinu og einum samarbústað (sjá hér að ofan). Aðrar byggingar eru fjarlægðar. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 68 nýjum einbýlishúsum, 20 íbúðum í tvíbýli, 30 íbúðum í raðhúsum, 65 íbúðum í klasahúsum, 297 íbúðum í fjölbýli og einu sambýli fyrir fatlaða að Breiðahvarfi 1. Hesthús ásamt gerði má byggja á tilteknum lóðum eins og fram kemur í sérákvæðum skipulagsskilmála er fylgja deiliskipulaginu. Lóðirnar eru: Ennishvarf 2, 4, 6, 8, 15, Breiðahvarf 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 13, 15, 17, Asparhvarf 18, 20, 22 og Akurhvarf 16. Við Fossahvarf 4 og Asparhvarf 12 er gert ráð fyrir að núverandi hesthús verði færð og endurbýggð. Gert er ráð fyrir heildstæðum grunnskóla og tveimur leikskólum á deiliskipulagssvæðinu auk sambýlis fyrir fatlaða. Svæðið er hluti stærra skipulagsheildar í Vatnsenda og verður ýmis þjónusta sameiginleg með henni. Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði, fyrir einstaka lóðir fylgja deiliskipulaginu.

Aðkoma og umferð:

Aðkoma að byggðinni verður um Vatnsendaveg (2ja akbrauta tengivegur) sem tengist í norðri við Amarnesveg (stofnbraut) og Vatnsendahvarf (tengibraut) sem tengist Breiðholtsbraut (stofnbraut) í norður. Meðfram Vatnsendavegi verða jarðvegsmánir. Vegurinn verður girtur á kaffa. Vatnsendahvarf miðlar í byrjun allri umferð að og frá svæðinu en kemur til með, er gatnakerfið verður að fullu mótað, að taka aðeins við umferð sem kemur úr vestri eftir Breiðholtsbraut og hleypa einungis umferð inná Breiðholtsbraut til austurs. Í seinni áfanga tengist íbúðarsvæðið um Vatnsendaveg með mislægum gatnamótum við Amarnesveg og Breiðholtsbraut. Í suður og vestur tengist deiliskipulagssvæðið Garðabæ og Salahlvarfi. Innra gatnakerfi svæðisins er flokkað í safngötur og húsagötur. Núverandi aksturstenging Vatnsendavegar og Breiðholtsbrautar við Skyggni verður lögð niður. 30 km svæði verða sérstaklega auðkennd. Gert er ráð fyrir að almenningavagnar aki um Vatnsendaveg.

Hluti húsgatna (aðkomugötur) á deiliskipulagssvæðinu eru innan einstakra lóða eins og við fyrirhuguð fjölbýlishúsum við Álfkonuhvarf og Akurhvarf og við einbýlishúsin Ennishvarf 2 og 4, Breiðahvarf 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 og 17. Þar sem þannig háttar skulu lóðarhafa hafa samráð um gatnagerð á lóðamörkum. Kostnaður við húsgötur innan lóðarmarkna greiðist af lóðarhafa/höfum. Þar sem húsgötur liggja á lóðarmörkum skiptist gatnakostnaður milli lóðarhafa í hlutfalli við stærð lóða. Við húsgötur verði kantsteinn milli götu og gangstéttar og götulýsing. Yfirborðsvatn þess hluta húsgatna sem eru innan lóða skal leiða í lagnakerfi bæjarins. Lagnaleiðir verða nánar útlitaðar á mæliblöðum og hæðarblöðum.

Gönguleiðir og reidleiðir:

Gönguleiðir liggja um deiliskipulagssvæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stíga í Vatnsenda. Við þær er gert ráð fyrir æfingastöðvum/leikstækjum á völdum stöðum. Reidleiðir liggja við jaðar svæðisins og tengjast þær einnig öðrum reidleiðum í Vatnsenda. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir upphækkunum og/eda þrængingum.

Opin svæði:

Deiliskipulagssvæðið liggur að stóru opnu svæði til vesturs í Vatnsendahvarfi. Inni í hverfinu verða græn svæði sem nýtast fyrir göngu- og reidleiðir, leiksvæði og trjárækt. Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins þ.e. grenndarvelli, trjáræktarsvæði, ásamt leikskóla og grunnskóla, tengjast með stígum. Ósnortin opin svæði verða varðveitt eins og kostur er.

Trjábelti:

Á völdum stöðum í hverfinu er í deiliskipulaginu gert ráð fyrir gróðursetningu trjágróðurs til skjólmyndunar, til rýmismyndunar eða til að mynda snjógildur þar sem reynt verður að draga úr skafamyndun. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsuppdrátti.

Bilageymslur og bílastæði:

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í fjölbýli og í klasahúsum. Hjá fjölbýlishúsum við Álfkonuhvarf, Andarhvarf og Asparhvarf skal um helmingur stæðanna vera í stakstæðri bílageymslu eða bílarkjallara. Gera skal ráð fyrir að tólfita hvert stæði við fjölbýlishúsum verði bílastæði fyrir fatlaða. Á einbýlishúsum skal miða við 3 bílastæði innan lóðar en 2 í tvíbýli, parhúsum og raðhúsum.

Hljóðvist í byggingum:

Í skipulagsskilmálum eru sérákvæði vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

Frávella: Gert er ráð fyrir því að öll byggð á deiliskipulagssvæðinu verði tengd holræssa- og lagnakerfi bæjarins. Ofarvatn verður leitt í settjórum sem fyrirhuguð er norðan Elliðaavatsstífu. Sjá deiliskipulagsuppdrátt í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð, hönnunarforsendum og skýringamyndum dags. 20. febrúar 2002.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:

Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði ásamt skilmálateikningum fyrir einstakrar lóðir og hverja húsagerð á skipulagssvæðinu fylgja deiliskipulaginu. Í *almennum ákvæðum* skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarblöð; frávik frá skipulagsskilmálum; húsfélög; frágang lóðar; hljóðvist í byggingum; bílageymslur; bílastæði og sorp. Í *sérákvæðum* er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingareiti; grunnflöt húsa; fjölda íbúða; hæð húsa og þakform.

Lóðastærðir á deiliskipulagsuppdrátti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrátti og mæliblöðum þá gilda mæliblöðin. Hæðakótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins.

Eftirfarandi leiðréttingar voru samþykktar í skipulagsnefnd 16. júlí 2002 og færðar inná deiliskipulags og skýringaruppdrátt:

Húsanúmerum að Breiðahvarfi og Ennishvarfi breytt. Innkeyrsla við Breiðahvarf 2 færð um ca 10 metra til suðurs. Samarbústaður við Breiðahvarf 2 fær ótakmarkaðan stöðurétt. Hvertisverslun við Elliðaavattarmál sumarihúss á svæði 14, reit 2 lagfært.

Jaframt hafa verið gerðar að ósk Skipulagsstofnunar sbr. bréf dags. 13. ágúst 2002 eftirfarandi breytingar:

Kafli um frávik, uppdrætti og kostnað í skilmálum færður á skýringaruppdrátt. Heildarflatarmál sumarihúss á svæði 14, reit 2 lagfært. Vitnað í byggingarreglugerð gr. 84 í sérákvæðum varðandi sorpgeymslur. Vísað til reglugerðar nr. 933/1999 varðandi hávaða.

Tilgreint að staðsetning hestagerða er aðeins leiðbeinandi. Sérákvæði fyrir Fossahvarf 4, Fákahvarf 4 og Breiðahvarf 10 útskýrt betur.

Jaframt hafa verið gerðar að ósk Skipulagsstofnunar sbr. bréf dags. 5. september 2002 eftirfarandi breytingar:

Nýtingarhlutfalli fyrir landnotkunarvæði bætt við í greinargerð, umfjöllun um hesthús bætt við fyrir svæði 5 og 16 á reit 2 og fjöldi íbúða í sambýli tilgreindur.

Ferill málsins:

Á fundi bæjarstjórnar þann 9. apríl 2002 var lögð fram tillaga Bæjarskipulags að meðfylgjandi deiliskipulagi íbúðarbyggðar á sk. norðursvæði í Vatnsendalandi. Deiliskipulagssvæðið afmarkast af fyrirhuguðu athafnarvæði og Vatnsendahvarfi til vesturs og norðurs, núverandi byggð við Dimmu og fyrirhugaðri íbúðarbyggð á sk. *F-reit* og hverfinu *Milli vatns og vegar* til suðurs og austurs. Tillagan er sett fram á uppdráttum í mkv. 1:2000, ásamt greinargerð, skýringamyndum og skipulagsskilmálum, dags. 19. mars 2002. Tillagan var auglýst í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 frá 24. apríl til 28. maí 2002. Fréstur til að skila inn athugasemdum og ábendingum rann út 11. júní 2002. Tillagan var auglýst í 39. tölublaði Lögbirtingablaðsins 24. apríl 2002. Athugasemdir og ábendingar bárust. Á fundi skipulagsnefndar 16. júlí 2002 var tillagan lögð fram að nýju ásamt framkomnum athugasemdum og ábendingum ásamt umsögn skipulagsstjóra sem er dags. 16. júlí 2002. Skipulagsnefnd samþykkti framlagða tillögu ásamt framangreindri umsögn. Tillagan, ásamt umsögn skipulagsstjóra, var lögð fram og samþykkt í bæjarráði 26. júlí 2002.



Auk Smára Smárasonar arkitekts komu eftirfarandi starfsmenn Bæjarskipulags Kópavogs og tæknideildar að þessu deiliskipulagi: Andri H. Sigurðsson landlagsarkitekt, Áslaug Katrín Aðalsteinsdóttir landlagsarkitekt, Birgir H. Sigurðsson skipulagsstjóri, Málfriður Kristiansen arkitekt, Steingrímur Hauksson deildarstjóri hönnunardeildar og Þóririnn Hjaltason bæjarverkfræðingur. Málfriður Kristiansen og Áslaug Katrín Aðalsteinsdóttir auk skipulagsstjóra voru starfsmenn Bæjarskipulags á þeim tíma er tillaga að byggðarmynd og frumdrög að skipulagi svæðisins voru unnin.

KÓPAVOGGSBÆIR

Valsendi/del. Þjóðsv. sk1 01 skilmolar (16)



Byggingsskipting Kópavogs / Smátt Smáttason 19. mars 2002

Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

Reitur 2

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLEIGNARHÚS.

1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

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

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

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

d) Ef fram kemur mismunur á deiliskipulagsupprætti og skilmálateikningu annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar gilda hin síðartöldu.

2. AÐALUPPDRÆTTIR.

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

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

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

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

Einnig að ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 3,0 metra.

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

d) Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Lóðarveggir og skábrautir í bílakjallara skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau. Fjarlægð milli lóðarveggjar og götukants skal vera a.m.k. 2,5 metrar.

4. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

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

5. UMFERÐ.

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

6. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA.

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

7. TRJÁBELTI.

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

8. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð (stæði í bílageymslu eða kjallara telst annað tveggja í fjölþýli). Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða.

9. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

10. SORP.

Við hönnun sorpgeymslan í fjölþýlishúsum skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85,2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými. Í sorpgeymslum í sérþýli (einþýli og raðhúsum) skal vera pláss fyrir tvær tunnur fyrir hverja íbúð til flokkunar á sorpi. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

11. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

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

Reitur 2

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR EINBÝLISHÚS, RAÐHÚS OG PARHÚS.

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

1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

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

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

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

d) Ef fram kemur mismunur á deiliskipulagsupprætti og skilmálateikningu annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar gilda hin síðartöldu.

2. AÐALUPPDRÆTTIR.

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

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

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

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

Einnig að ekki má planta hávöxnum trjategundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 3,0 metra

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

d) Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Lóðarveggir og skábrautir í bílakjallara skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau. Fjarlægð milli lóðarveggjar og götukants skal vera a.m.k. 2,5 metrar.

4. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

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

5. UMFERÐ.

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

6. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA.

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

7. TRJÁBELTI.

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

8. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í raðhúsum, parhúsum og klasahúsum (stæði í niðurgrafinni bílageymslu telst annað tveggja), en þremur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í einbýli.

9. SORP.

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

10. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

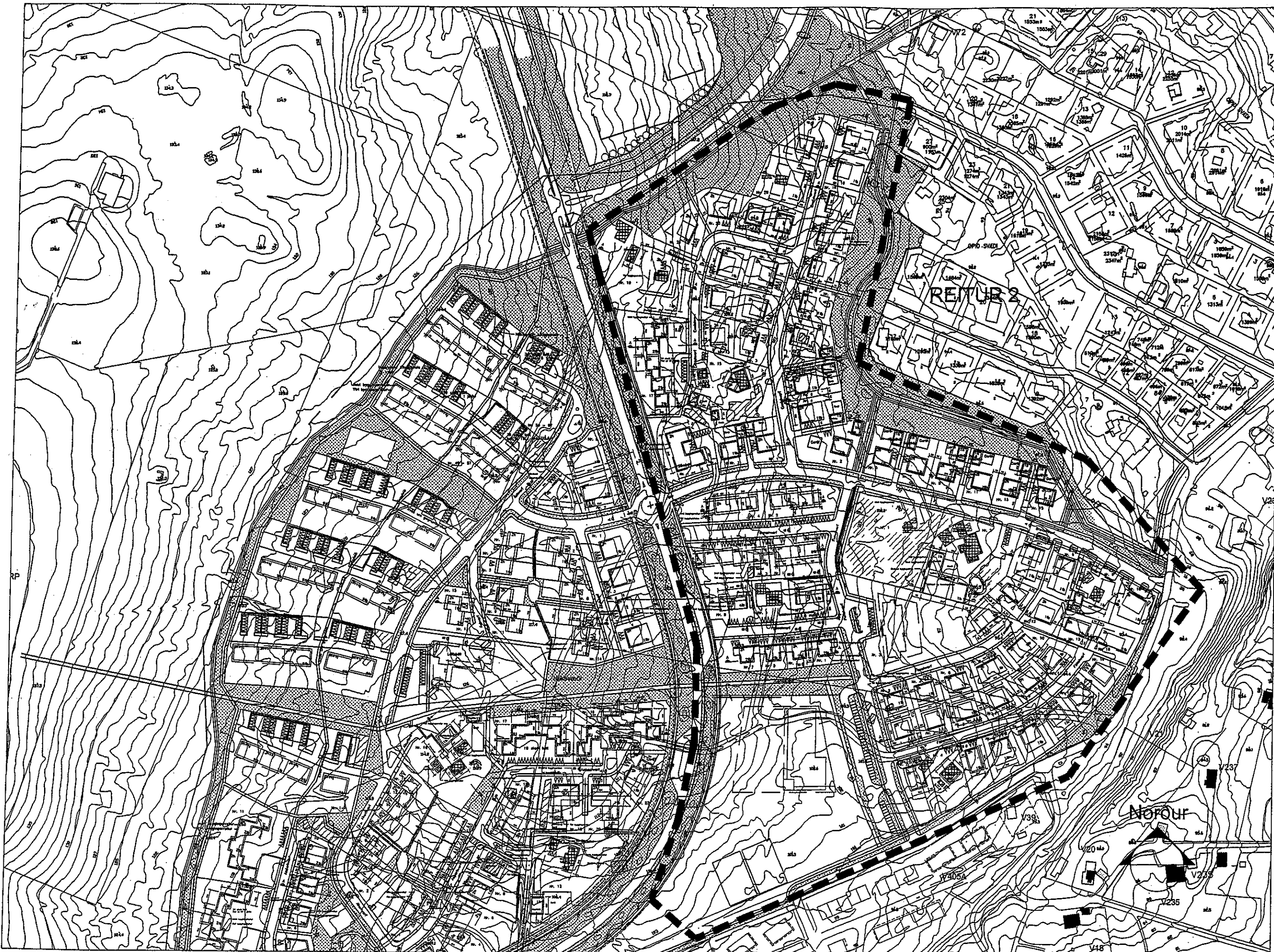
Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss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

KÓPAVOGGSSBÆR

SVÆÐI 1

Votendi/del. íbúðarsv._okt 01 skilmálar (16)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smíðl Smiðraeon. 19. mars 2002



Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

Reitur 2 svæði 1

FJÖLBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM, 8 ÍBÚÐIR.

Fannahvarf 2 (gildir einnig fyrir Fannahvarf 4)

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða fjölbýlishús, stallað með allt að 8 íbúðum. Gert er ráð fyrir kjöllumur undir hluta húss. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar.

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

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á þremur hæðum:

Innri byggingarreitur húss: 350,0 fermetrar.
Hámarksgrunnflötur útbygginga: 50,0 fermetrar.

Hámarksgrunnflötur húss: 400,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál húss: 800,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 8 íbúðum á hverri lóð. Gert er ráð fyrir séringöngum fyrir allar íbúðir. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

Mænisstefna skal vera samsíða götu, en þök geta verið hvort sem er hefðbundin mænisþök eða valmaþök. Ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvernar lóðar og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð stærri en 80 fermetrar, en eitt bílastæði ef íbúð er minni en 80 fermetrar. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna í fjölbýlishúsum skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85,2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými. Í sorpgeymslum í sérbýli (einbýli og raðhúsum) skal vera pláss fyrir tvær tunnur fyrir hverja íbúð til flokkunar á sorpi. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafanir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

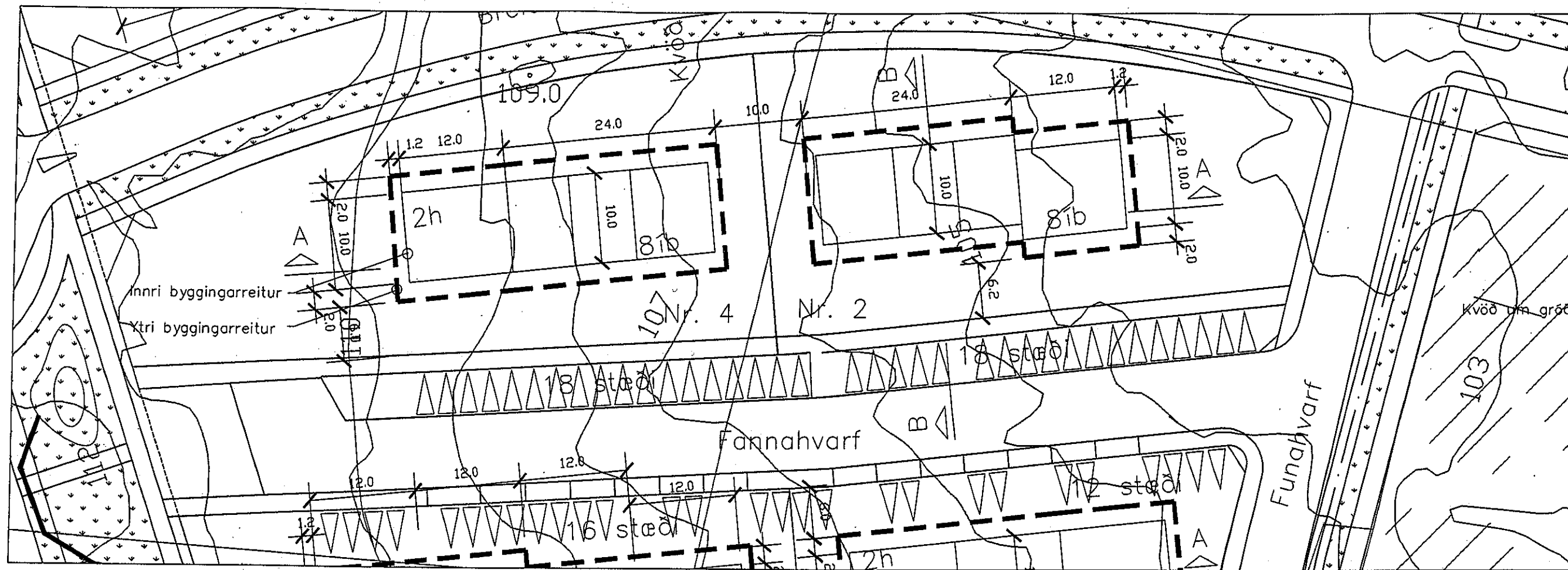
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum.

KÓPAVVOGGSBÆR

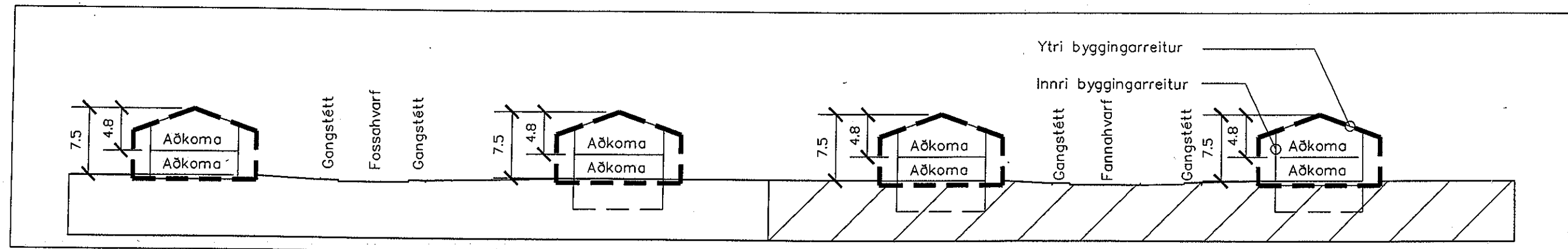
Fannahvarf 2 og 4
Svæði 1

Vatlendi/deli. Töðarsv. okt 01 skilmálar (2)

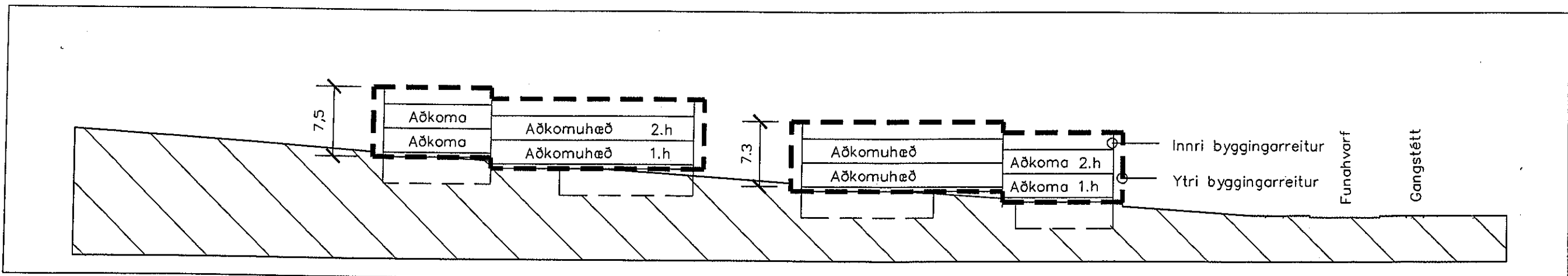
Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason mars 2002/breft 20.07.02



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir í metrum

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS 2 HÆÐIR. (16 íbúðir)

KÓPAVOGGSBÆIR

SVÆÐI 2

Votsemd/deli. Þjóðarsv...skilnúmer (15)

Byrjarskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 19. mars 2002



Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

Reitur 2 svæði 2

FJÖLBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM, 14 ÍBÚÐIR.

Fannahvarf 1 og 3

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða fjölbýlishús með allt að 6 og 8 íbúðum. Gert er ráð fyrir kjöllumur undir hluta húss. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mælublöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar.

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

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á tveimur hæðum, Fannahvarf 1:

Innri byggingarreitur húss: 360,0 fermetrar.
Hámarksgrunnflötur útbygginga: 50,0 fermetrar.

Hámarksgrunnflötur húss: 410,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál húss: 820,0 fermetrar án kjallara.

Fjölbýlishús á tveimur hæðum, Fannahvarf 3:

Innri byggingarreitur húss: 480,0 fermetrar.
Hámarksgrunnflötur útbygginga: 75,0 fermetrar.

Hámarksgrunnflötur húss: 555,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál húss: 1110,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 6 íbúðum á lóð nr.1 og 8 íbúðir á lóð nr. 3. Gert er ráð fyrir sérinngöngum fyrir allar íbúðir. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

Mænisstefna skal vera samsíða götu, en þök geta verið hvort sem er hefðbundin mænispök eða valmapök. Ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mælublöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvernar lóðar og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir fatlaða á hvorri lóð

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna í fjölbýlishúsum skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85,2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými. Í sorpgeymslum í sérbyli (einbyli og raðhúsum) skal vera pláss fyrir tvær tunnur fyrir hverja íbúð til flokkunar á sorpi. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli.

9. HLJÓÐVIST.

Vísad er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

- Ráðstafanir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.
- Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

KÓPAVOGGSSBÆIR

SVÆÐI 3

Vátsendi/Deil. 15. ársráðgjaf. - ák. 01 skilmálar (16)

Bæjarstjófningsráð Kópavogis / Smári Smarason. 19. maí 2002



Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

Reitur 2 svæði 3

FJÖLBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM, 4 ÍBÚÐIR.

Fossahvarf 2 (gildir einnig fyrir Fossahvarf 6)

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða fjölbýlishús með allt að 4 íbúðum. Gert er ráð fyrir kjöllumur undir hluta húss. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar. Bent er á samning milli Kópavogsbæjar og lóðarhafa um endurbyggingarrétt og lóðarstærð á lóðinni Fossahvarfi 4. Sjá sérákvæði fyrir svæði 5A reit 2

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útdalarsvæði sem snúa í suður - vestur.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar.

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

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á tveimur hæðum:

Innri byggingarreitur húss: 220,0 fermetrar.
Hámarksgrunnflötur útbygginga: 50,0 fermetrar.

Hámarksgrunnflötur húss: 270,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál húss: 540,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 4 íbúðum á hverri lóð. Gert er ráð fyrir sérinngöngum fyrir allar íbúðir. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

Mænisstefna skal vera samsíða götu, en þök geta verið hvort sem er hefðbundin mænispök eða valmáþök. Ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvernar lóðar og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir fatlaða.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna í fjölbýlishúsum skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85,2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými. Í sorpgeymslum í sérbyli (einbýli og raðhúsum) skal vera pláss fyrir tvær tunnur fyrir hverja íbúð til flokkunar á sorpi. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli.

9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafanir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

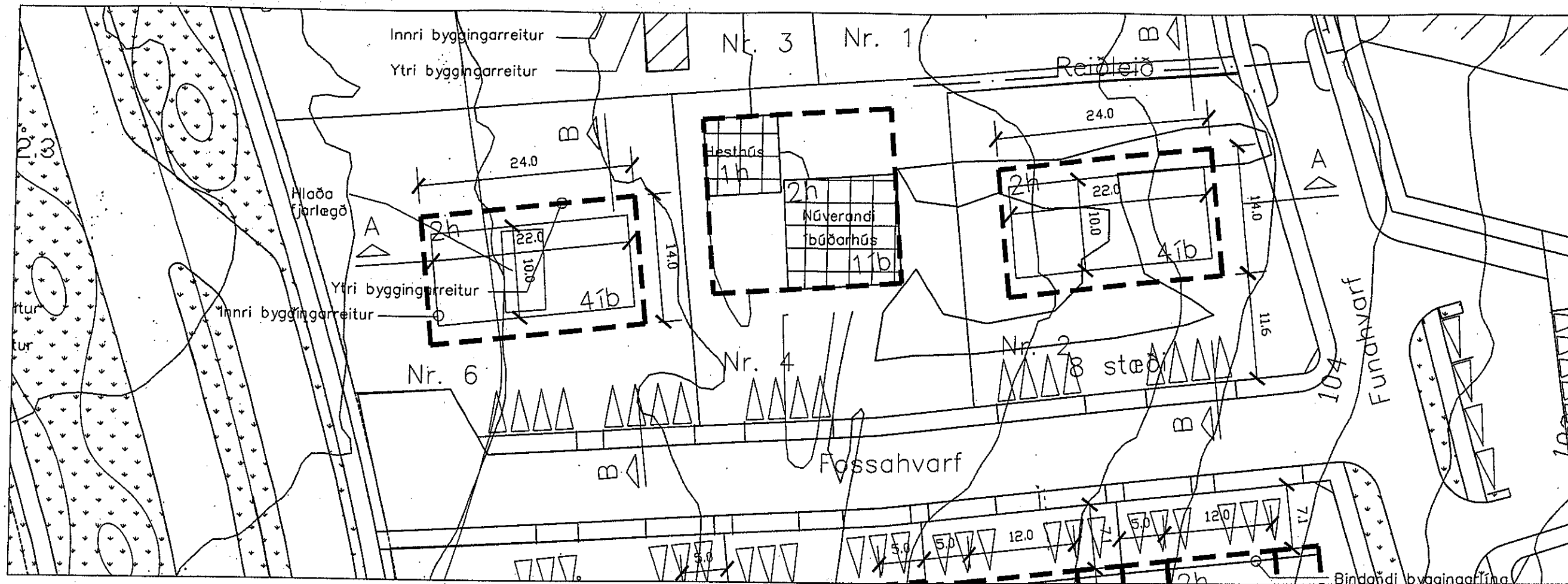
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum.

KÓPAVVOGGSBÆR

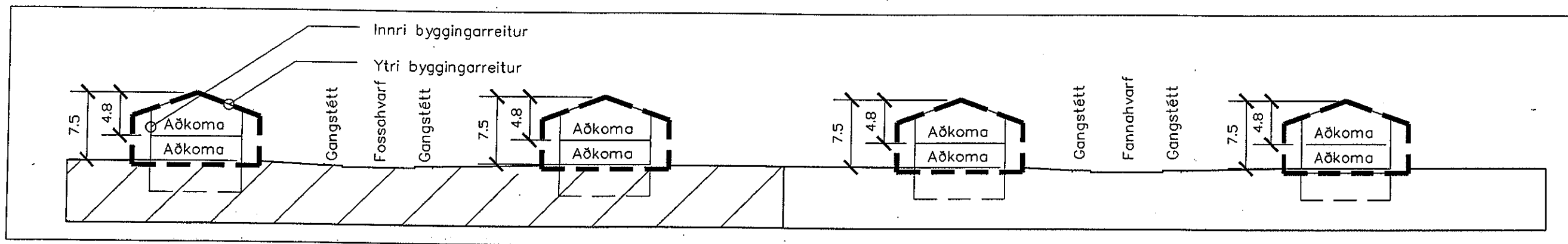
Fossahvarf 2 og 6
Svæði 3

Vatnsendi/deil, íbúðarsv., okl 01 skilmálar (12)

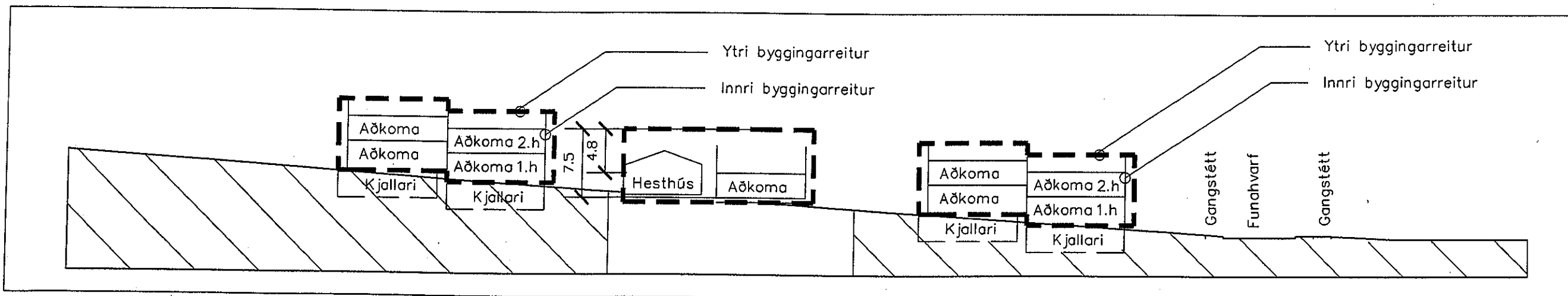
Bejarstjórnungr Kópavogs / Smári Smásson, mars 2002/beykt 29.07.02



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÓRBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (8 ÍBÚÐIR)

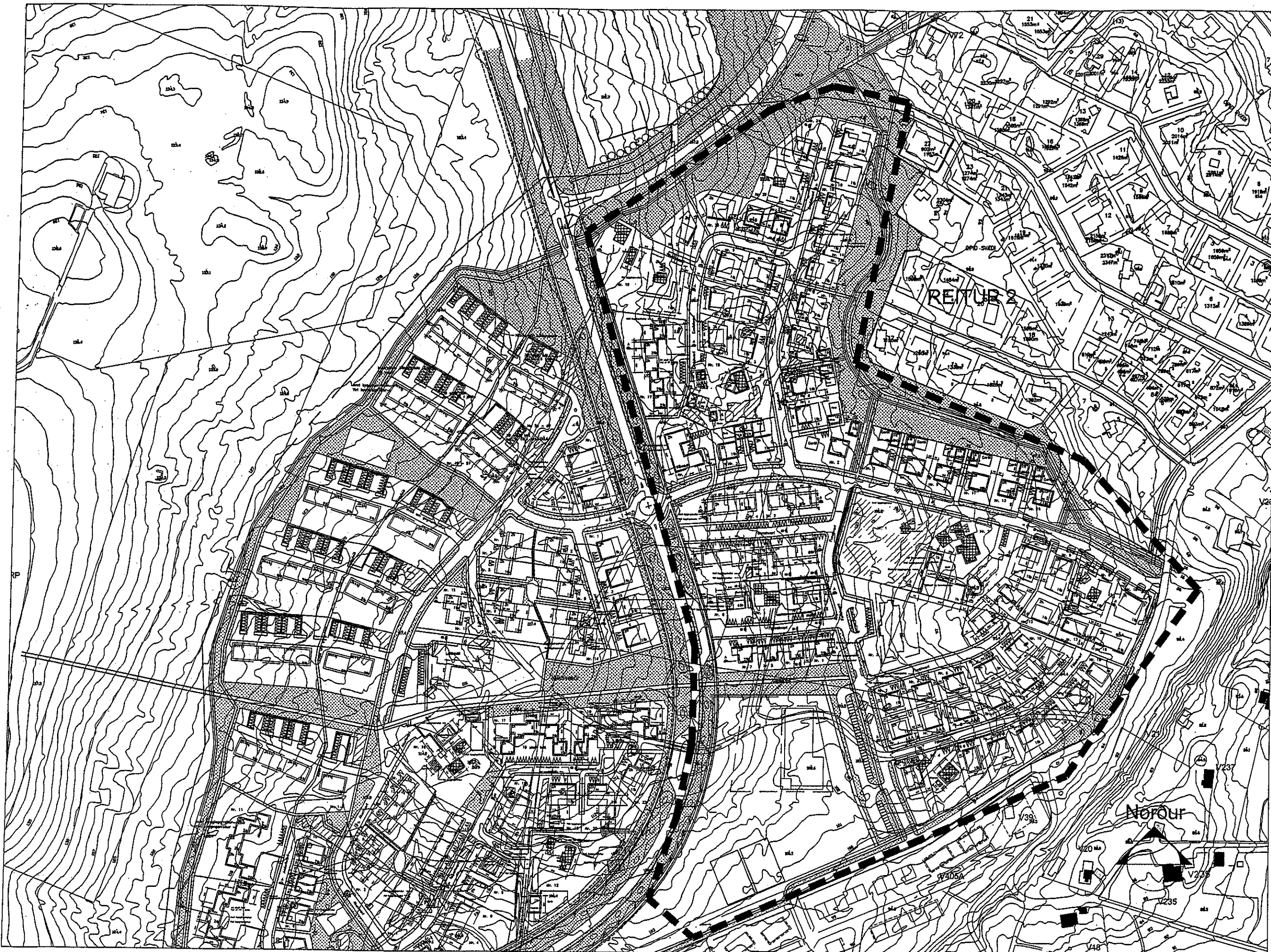
REITUR 2

KÓPAVOGGSBÆIR

SVÆÐI 4

Vátsendi/deli: fiddarsv._okt 01 skilmálar (16)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 19. mars 2002



Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

Reitur 2 svæði 4

TVÍBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM (SÉRHÆÐIR) MEÐ BÍLSKÚRUM

Fossahvarf 1, 3, 5 og 7

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða tvíbýlishús með bílageymslum. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar. Bent er á samning milli Kópavogsbæjar og lóðarhafa um endurbyggingarrétt og lóðarstærð á lóðinni Fossahvarfi 4. Sjá sérákvæði fyrir svæði 5A á reit 2

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er á viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á þessum lóðum og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þerra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vara í samræmi við grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar og tröppur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Sérbýlishús á tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur endahúss: 205,0 fermetrar með bílageymslu
Hámarksgrunnflötur bílageymslna. 70,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál endahúss: 340,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál bílageymslna. 70,0 fermetrar.

Hámarksgrunnflötur millihúss: 200,0 fermetrar með bílageymslum.
Hámarksgrunnflötur bílageymslna 70,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál millihúss: 330,0 fermetrar með bílageymslum.
Hámarksflatarmál bílageymslna. 70,0 fermetrar

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

Að hámarki er gert ráð fyrir tveimur íbúðum á hverri lóð. Gert er ráð fyrir sérinnngöngum fyrir allar íbúðir. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

Mænisstefna skal vera samsíða götu, en þök geta verið hvort sem er hefðbundin mænispök eða valmaþök. Ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir bílageymslum við hvert hús og amk. tveimur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 7,0 metrar. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Á millihúsum er æskilegt að skipuleggja húsinn þannig að auðvelt sé að komast frá bílageymslu út að baklóð, t.d. um geymslu eða þvottahús. Sami hönnuður skal vera af íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsum.

8. SORPGEYMSLUR.

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

9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

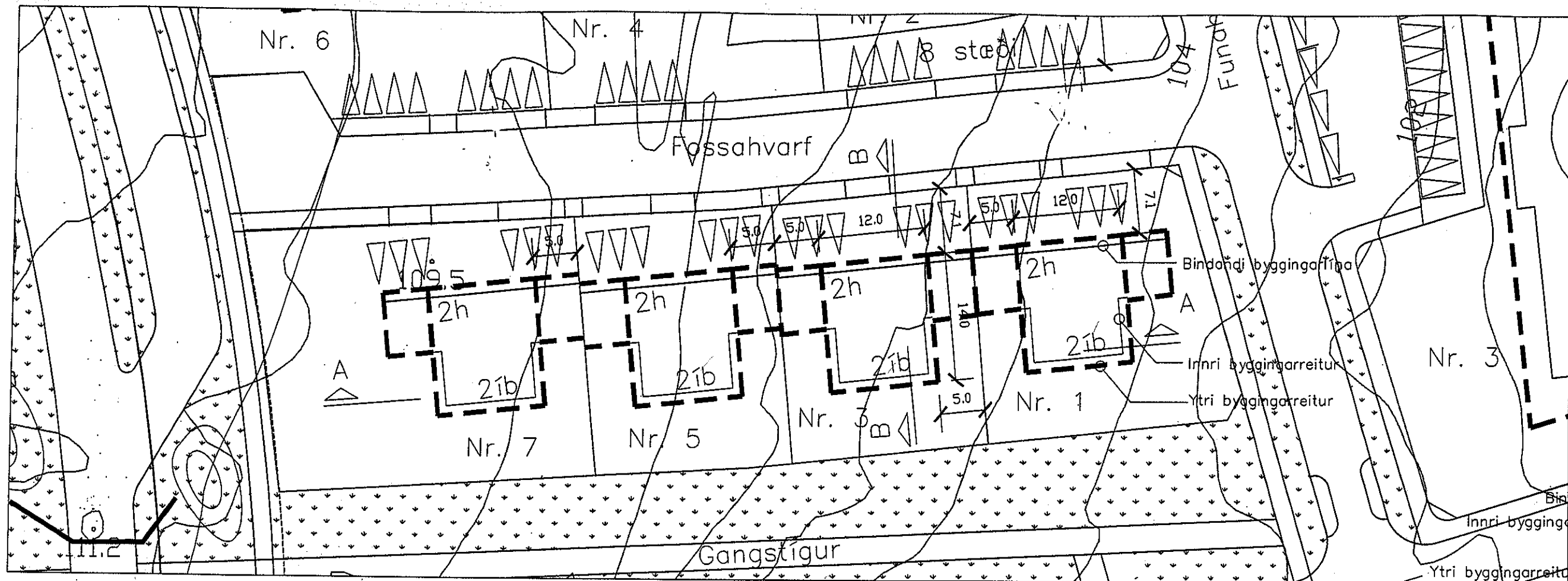
Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

KÓPAVVOGGSBÆR

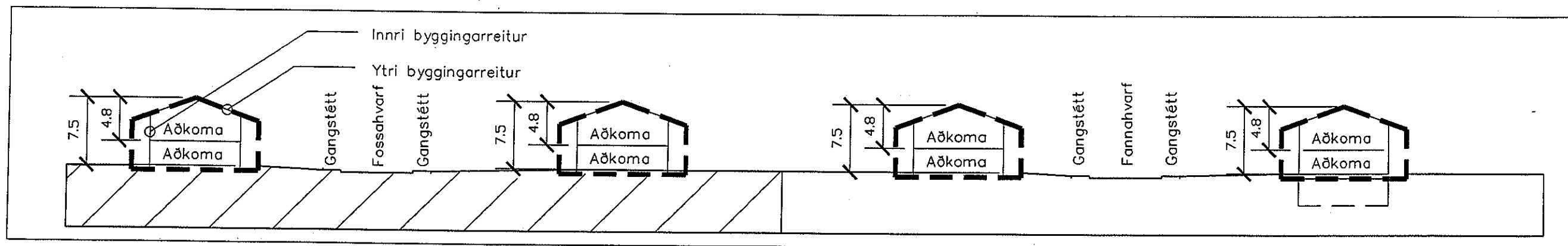
Fossahvarf 1,3,5 og 7
Svæði 4

Vatnsendi/del. íbúðarsv. okt 01 skilmálar (4)

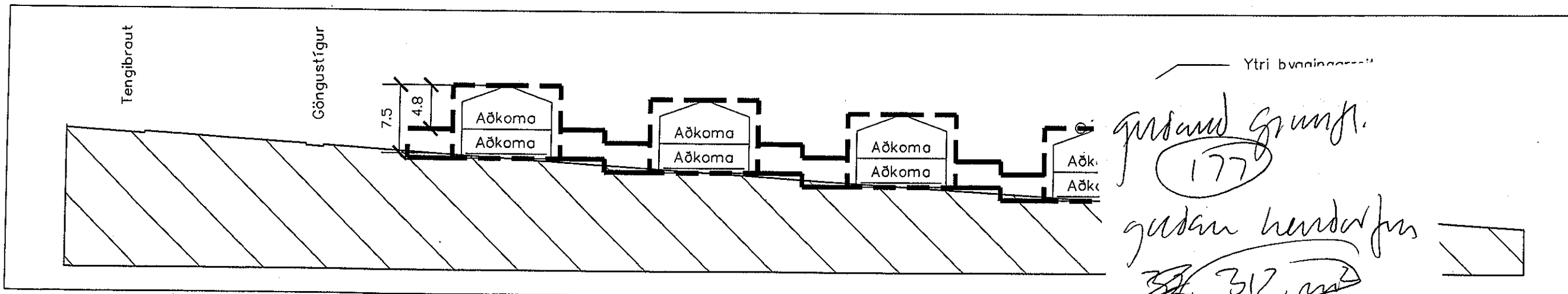
Reiðarskipting Kópavogs / Smári Smarason, mars 2002/breytt 29.07.02



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

VATNSENDI, Í
TVÍBÝLISHÚS

REITUR 2

Reitur 2 svæði 5

EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM.

Fossahvarf 4

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Á lóðinni er þegar staðsett einbýlishús og hesthús.

Endurbýggingarréttur er sem hér segir: Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum með innbyggðri eða stakstæðri bílageymslu og hesthús. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar. Núverandi lóðarhafi að Fossahvarfi 4 hefur rétt til að ákvarða hvenær framkvæmdir skv. skipulaginu verði hafnar skv. samningum við Kópavogsbæ. Sjá skýringarmynd fyrir svæði 5A á reit 2 sem sýnir hvernig umrædd lóð gæti litið út í millitíðinni.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

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

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mælublöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vara í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, allar og tröppur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarlínu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSS OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum með innbyggðri eða stakstæðri bílageymslu:

Hámarksgrunnflötur húss: 160,0 fermetrar með bílageymslu.
Hámarksflatarmál húss: 300,0 fermetrar með bílageymslu.

Hesthús á einni hæð:

Hámarksgrunnflötur húss: 60,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál húss: 60,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir tveimur íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

Mænisstefna skal vera samsíða götu, en þök geta verið hvort sem er hefðbundin mænisþök eða valmaþök. Ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 7,5 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mælublöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

8. SORPGEYMSLUR.

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

9. HLJÓÐVIST.

Visað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnareglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

- Ráðstafanir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.
- Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

10. HESTHÚS.

Á lóðunum má að auki byggja hesthús ásamt gerði og þurfa þessi mannvirki að falla vel að umhverfinu og þeim húsum sem fyrir eru. Hesthúsið má rúma 4 til 6 hesta, ásamt lítilli hlöðu. Grunnur húsa skal vera steypdur en efnisval skal að öðru leyti vera í samræmi við aðrar byggingar á lóðinni. Rafmagn þarf að vera í húsinu og kalt vatn. Gerði skal vera við hesthúsið og þarf það að vera vel girt t.d. með rimlagirðingu úr járnörum. Á deiliskipulagsuppdraetti eru sýnd leiðbeinandi staðsetning gerða.

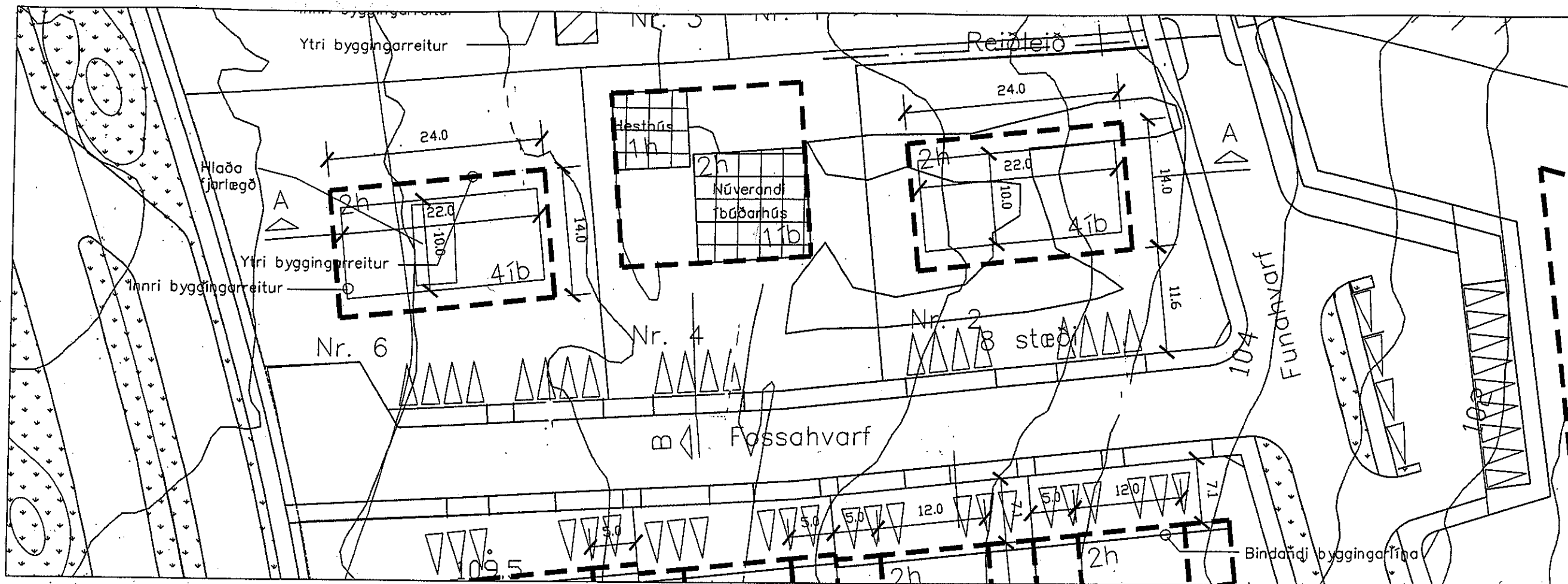
Steyp yfirbyggð taðþró skal vera undir hesthúsinu. Áætla skal þrjá m³ rými fyrir tað frá hverjum hesti. Í þróna má einungis setja hrossatað og moð. Lóðarhafi skal láta tæma taðþró reglulega og áður en hún yfirfyllist. Hreinsun taðþróar, hreinsun hesthúss og skála skal vera með þeim hætti, að ekki stafi af óþrifnaður. Sigvatn frá þeim skal leiða í fráveitu. Taðþróna skal ætíð tæma strax er hross eru komin í haga, þó ekki síðar en 1. júlí hvert ár. Vanræki þróareigandi að vinna verkið fyrir tilskilinn tíma er bæjaryfirvöldum heimilt að láta vinna það á kostnað hans.

KÓPAVOGGSBÆR

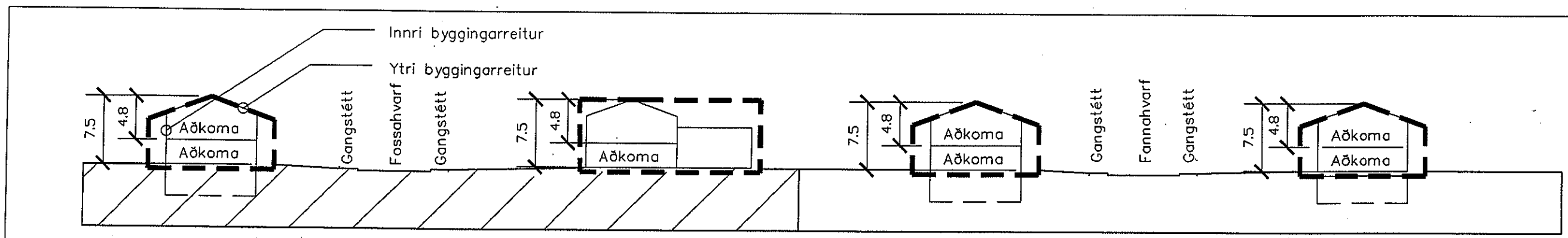
Fossahvarf 4
Svæði 5

Vatnsendi/deil. íbúðarsv. okt 01 skilmálar (13)

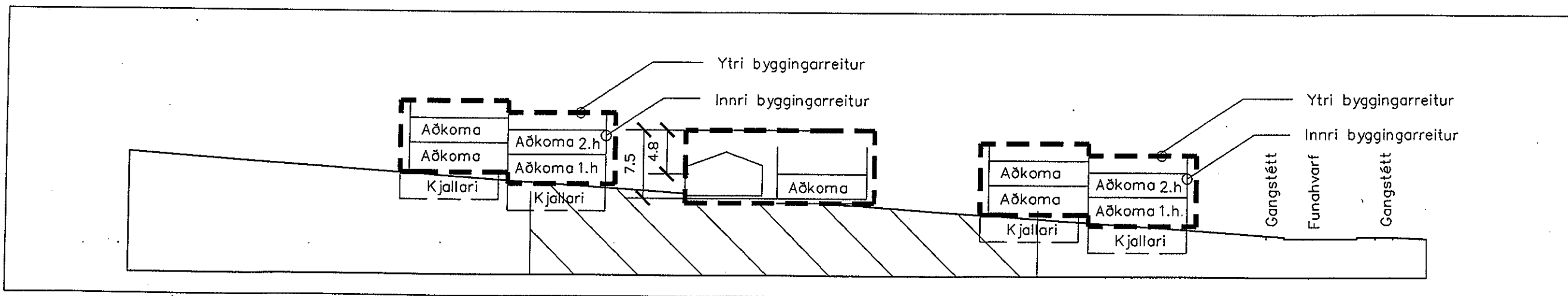
Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, mars 2002/ bréfi 29.07.02



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (ÍBÚÐ, HLAÐA, HESTHÚS)

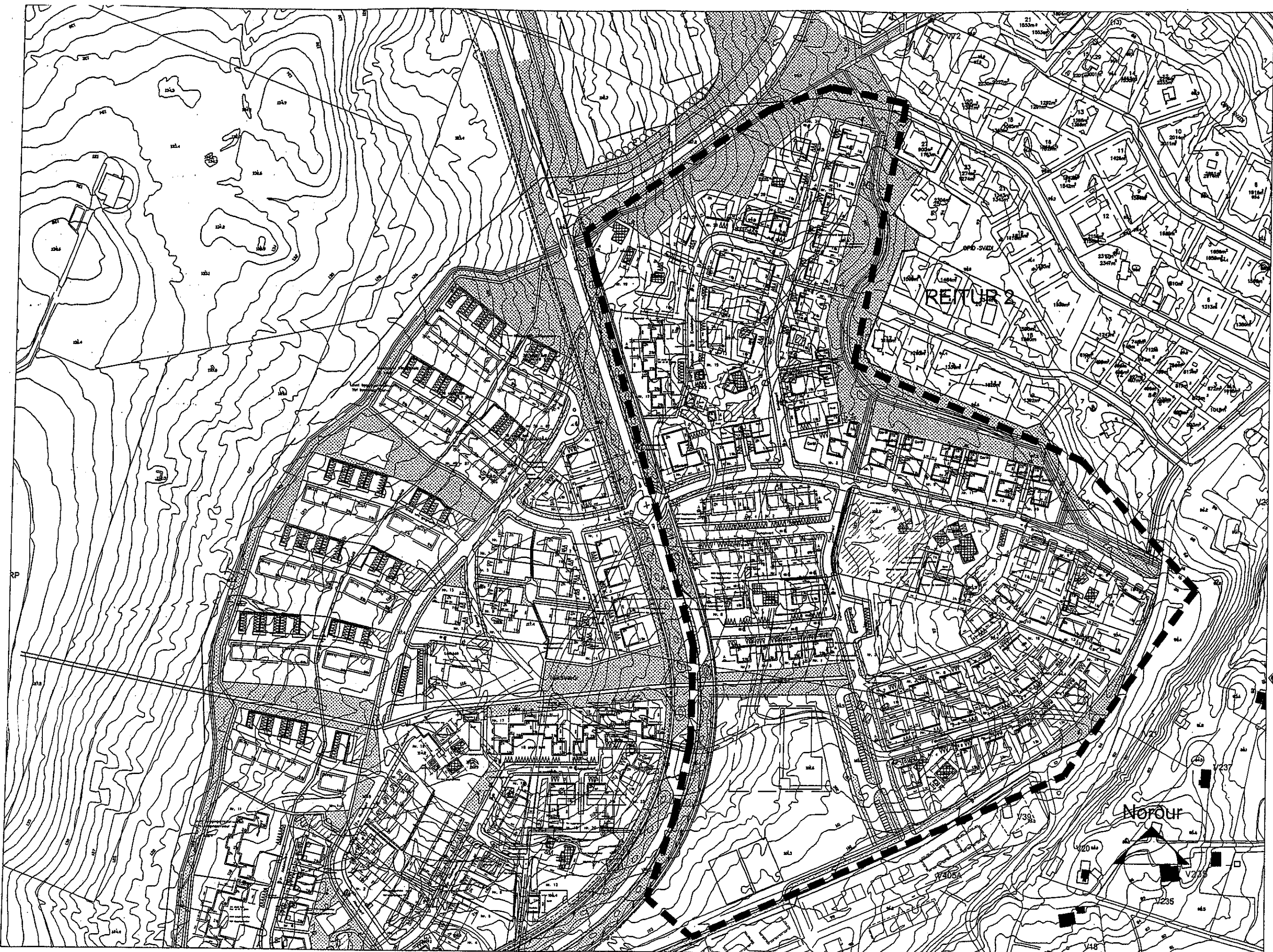
REITUR 2

KÓPAVOGSSBÆR

Votendi/del. íbúðarsv. okt 01 skilmálar (16)

SVÆÐI 5A

REITUR 2



Byggingarmáttak Kópavogs / Smári Smarason. 19. maí 2002

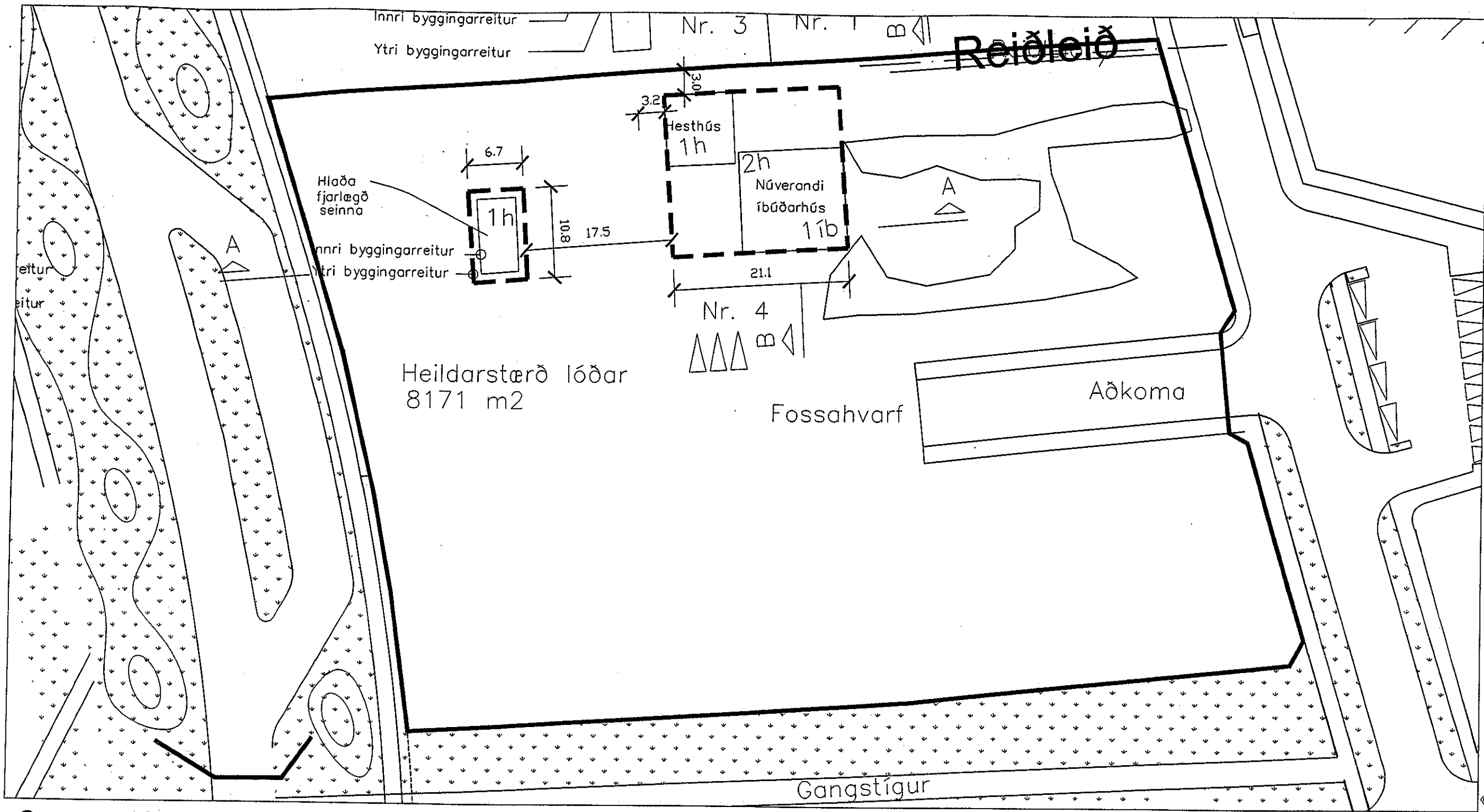
Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI -

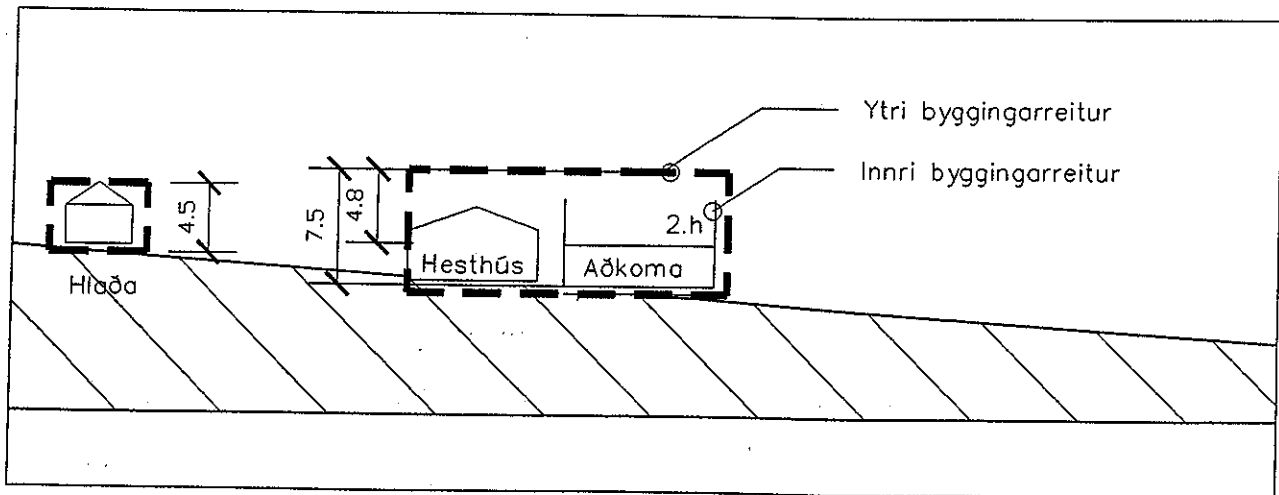
KÖPAVVOGGSBÆR

Fossahvarf 4
Svæði 5 A

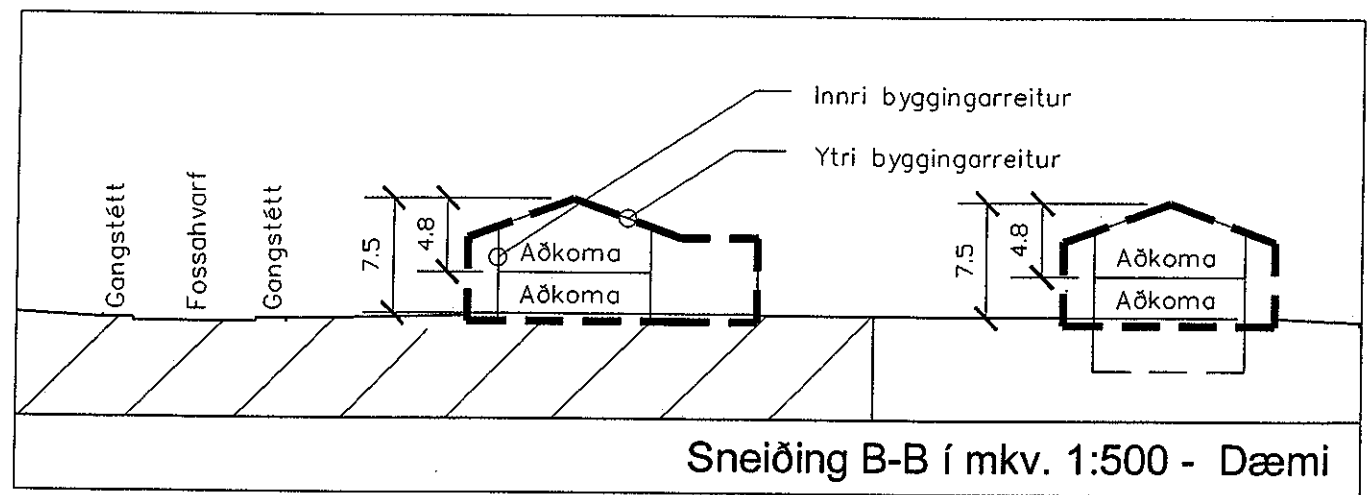
Vatnsendi/deli: Norðursv. - oki 01 skilindur 3 (7)



Grunnmynd í mkv. 1:1000 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKÝRINGAMYND
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (1 ÍBÚÐ, HESTHÚS OG HLAÐA) REITUR 2

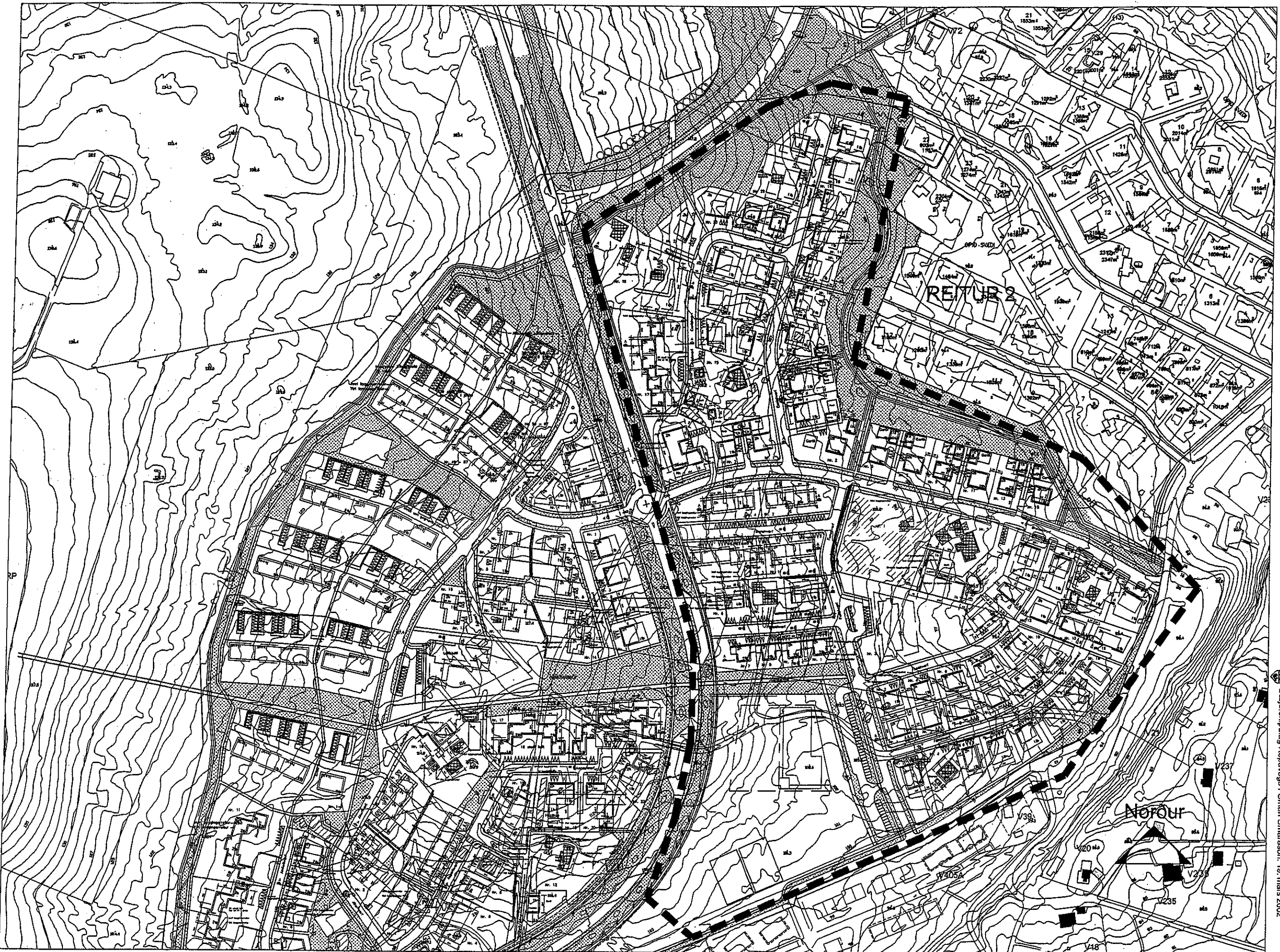
BæjarSKIPULAG Kópavogs / Smári Smárason, mars 2002/ breytt 29.07.02

KÓPAVOGSSBÆIR

SVÆÐI 6

Vatlendi/ del. íbúðarsv. okt 01 skilmálar (16)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smátt Smáttason. 18. mars 2002



Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

Reitur 2 svæði 6

EINBYLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM.

Faxahvarf 1, 3, 2, 4, 6, 8, 10, 12 og Fákahvarf 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 8, 10, 12, 14, 16 og 18

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Eins eða tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri eða stakri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á hverri lóð fyrir sig 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 byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

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

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingu í lóðarmörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vara í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarlínu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarksflatarmál húss: í fermetrum

Faxahvarf 1	200 m ²	300 m ²
Faxahvarf 3	180 m ²	300 m ²
Faxahvarf 2	180 m ²	300 m ²
Faxahvarf 4	180 m ²	300 m ²
Faxahvarf 6	180 m ²	300 m ²
Faxahvarf 8	180 m ²	300 m ²
Faxahvarf 10	200 m ²	300 m ²
Faxahvarf 12	180 m ²	300 m ²
Fákahvarf 1	180 m ²	300 m ²
Fákahvarf 3	180 m ²	300 m ²
Fákahvarf 5	180 m ²	300 m ²
Fákahvarf 7	180 m ²	300 m ²
Fákahvarf 9	180 m ²	300 m ²
Fákahvarf 11	180 m ²	300 m ²
Fákahvarf 13	180 m ²	300 m ²
Fákahvarf 8	170 m ²	300 m ²
Fákahvarf 10	170 m ²	300 m ²
Fákahvarf 12	170 m ²	300 m ²
Fákahvarf 14	180 m ²	300 m ²

Fákahvarf 16	155 m ²	300 m ²
Fákahvarf 18	250 m ²	300 m ²

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

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

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 7,0 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún há út fyrir byggingarreit skv. eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 2 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast 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 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa) og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

- Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.
- Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísosegfni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

KÓPAVOGGSBÆR

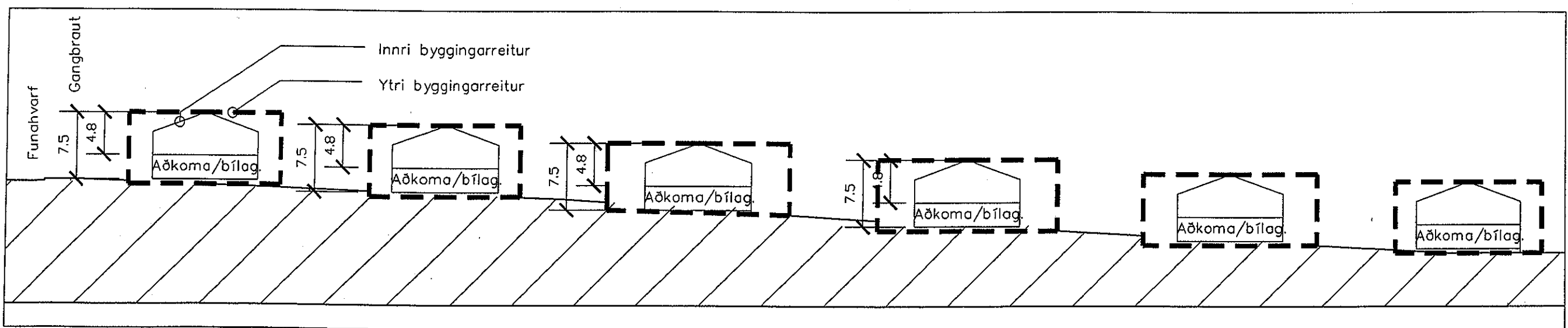
Fákahvarf 1 - 16 og
Faxahvarf 1 - 12
Svæði 6

Vatnsendi/deil. íbúðarsv. ákt 01 skilmálar (5)

Bejarstjupúling Kópavogs / Smári Smárason, maísr 2002/þeyt 29.07.02



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (1 ÍBÚÐ)

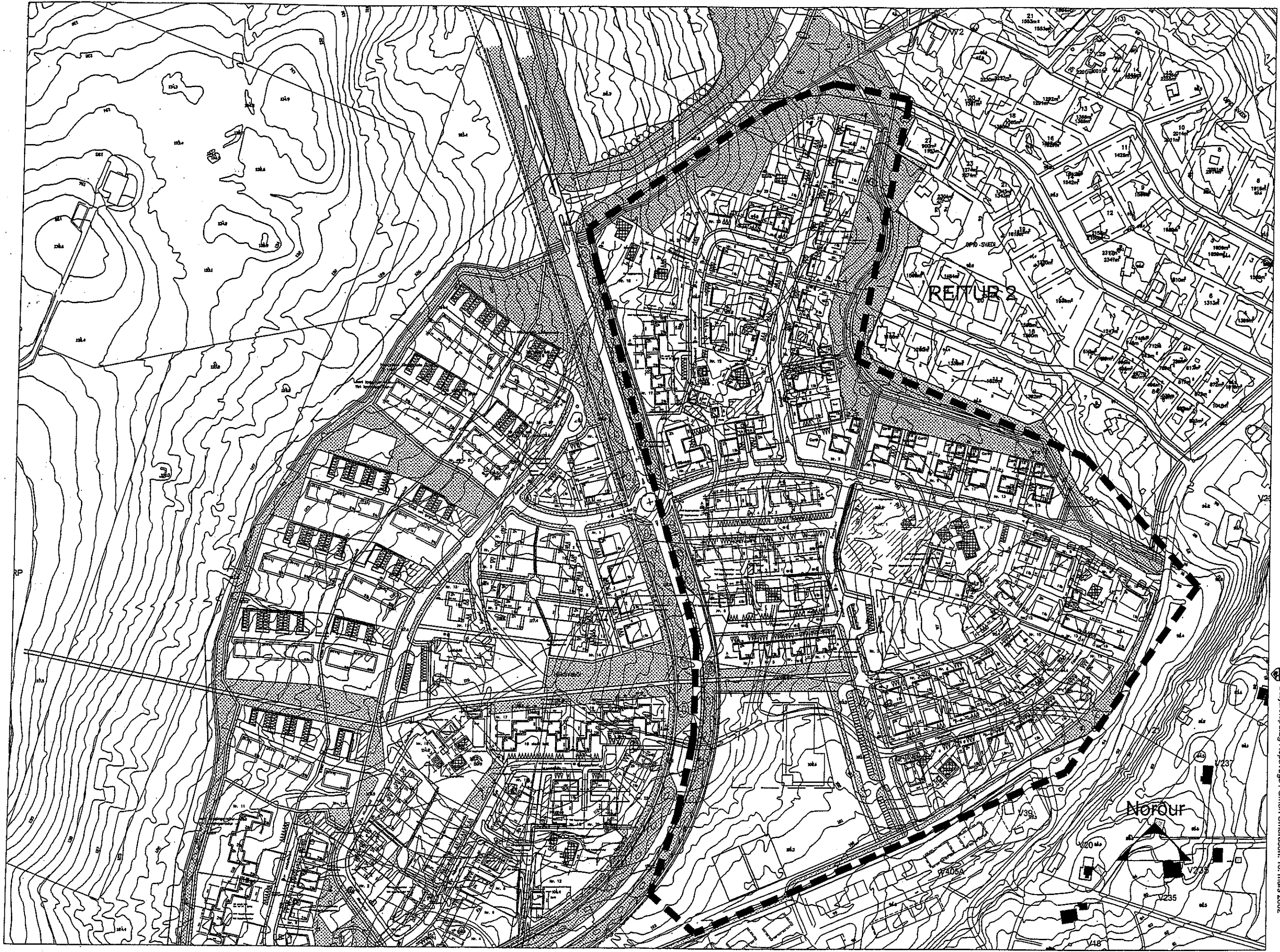
REITUR 2

KÓPAVOGGSBÆIR

SVÆÐI 7

Votendi/ deil. íbúðarsv. okt 01 skilmálar (16)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smíð Smíðason. 19. mars 2002



Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

Reitur 2 svæði 7

EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM.

Breiðahvarf 6 og 8

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Eins eða tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri eða stakri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á hverri lóð fyrir sig 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 byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

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

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingu í lóðarmörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vara í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar og tröppur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarlínu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarksflatarmál húss: í fermetrum

Breiðahvarf 6	250 m ²	300 m ²
Breiðahvarf 8	250 m ²	300 m ²

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

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

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 7,0 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

8. SORPGEYMSLUR.

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

9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunaryrnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

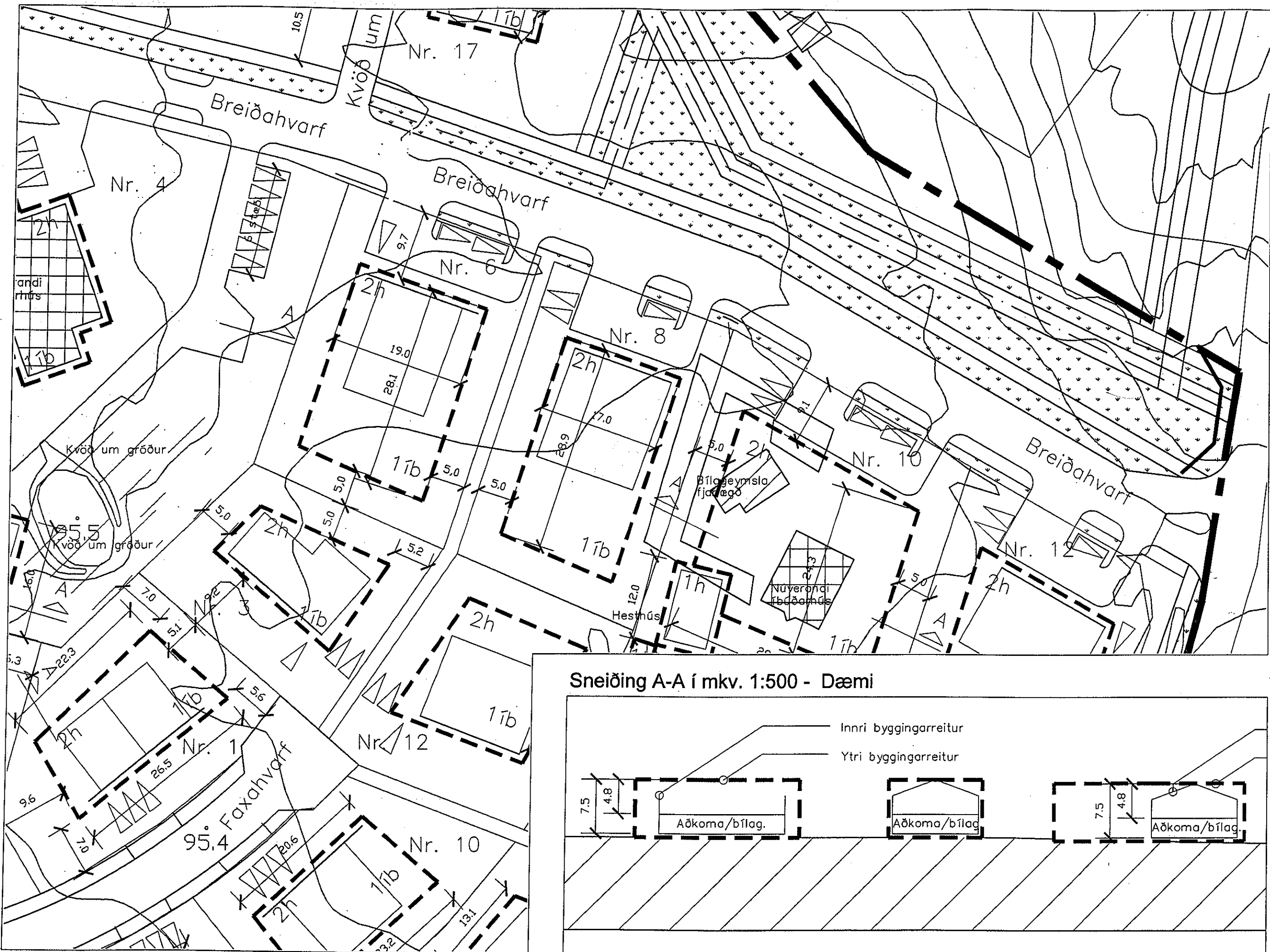
Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð isogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

KÓPAVOGGSBÆR

Breiðahvarf 6 og 8
Svæði 7

Vatnsendi/deil. Nördursv. - skilmálar (6)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smátt Smáráson, maí 2002/ breytt 29.07.02



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi

VATNSENDI, NORDURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (1 ÍBÚÐ)

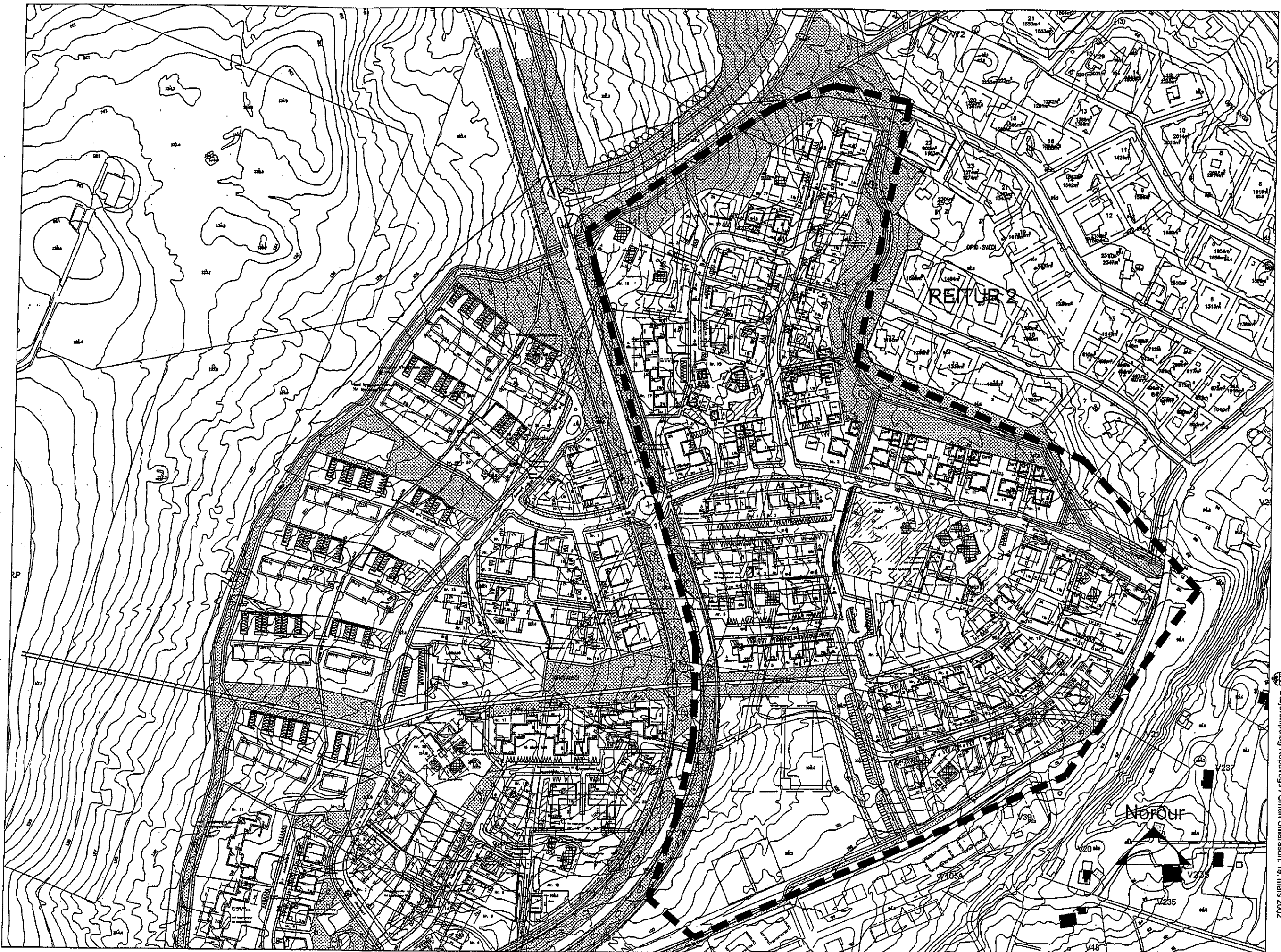
REITUR 2

KÓPAVOGGSBÆR

SVÆÐI 8

Votendi/del. íbúðarsv. Okt 01 skilmálar (16)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 19. mars 2002



Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

Reitur 2 svæði 8

EINBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM MEÐ HESTHÚSI

Breiðahvarf 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 og Ennishvarf 2

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

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

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á hverri lóð fyrir sig 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 byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

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

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

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar og tröppur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarlínu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss: 182,0 fermetrar. (ásamt bílageymslu)
Hámarksgrunnflötur hesthúss: 60,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál húss: 350,0 fermetrar.

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

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

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 7,5 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

8. SORPGEYMSLUR.

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

9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

- Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.
- Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísad til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

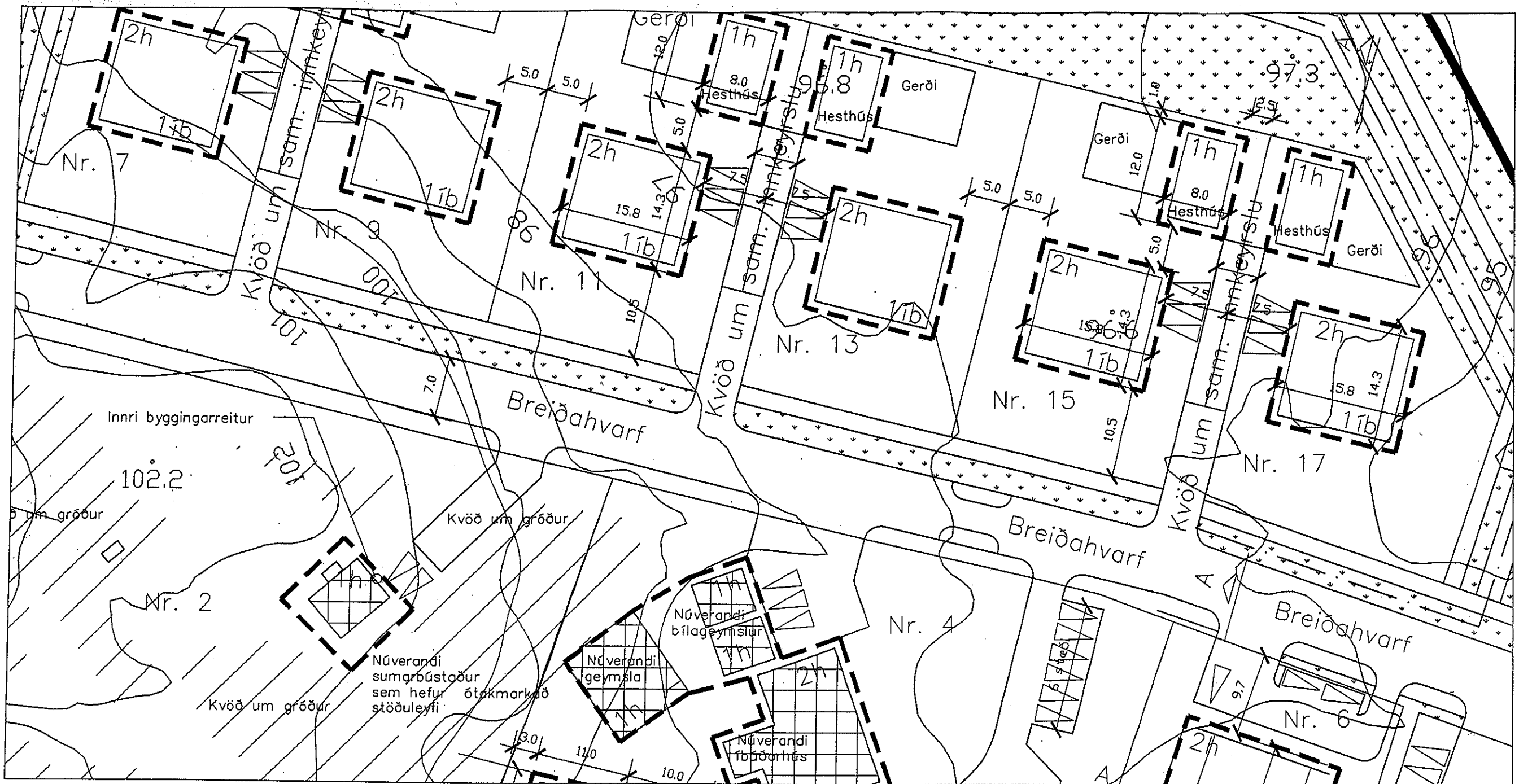
10. HESTHÚS.

Á lóðunum má að auki byggja hesthús ásamt gerði og þurfa þessi mannvirki að falla vel að umhverfinu. Hesthúsið má rúma 4 til 6 hesta, ásamt lítilli hlöðu. Grunnur húsa skal vera steiptur en efnisval skal að öðru leyti vera í samræmi við aðrar byggingar á lóðinni. Rafmagn þarf að vera í húsinu og kalt vatn. Gerði skal vera við hesthúsið og þarf það að vera vel girt t.d. með rimlagirðingu úr járnörum. Á deiliskipulagsupprætti eru sýnd leiðbeinandi staðsetning gerða. Steipt yfirbyggð taðþró skal vera við eða undir hverju hesthúsi. Áætla skal þrjá m3 rými fyrir tað frá hverjum hesti. Í þróna má einungis setja hrossatað og moð. Eigendur skulu láta tæma taðþrær reglulega og áður en þær yfirfyllast. Hreinsun taðþróa og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti, að ekki stafi af óþrifnaður. Sigvatn frá þeim skal leiða í fráveitu. Taðþrær skulu ætíð tæmdar strax er hross eru komin í haga, þó ekki síðar en 1. júlí hvert ár. Vanræki þróareigandi að vinna verkið fyrir tilskilinn tíma er bæjaryfirvöldum heimilt að láta vinna það á kostnað hans. Hús og gerði skal vera í a.m.k. 1 m fjarlægð frá lóðarmörkum aðliggjandi lóðar.

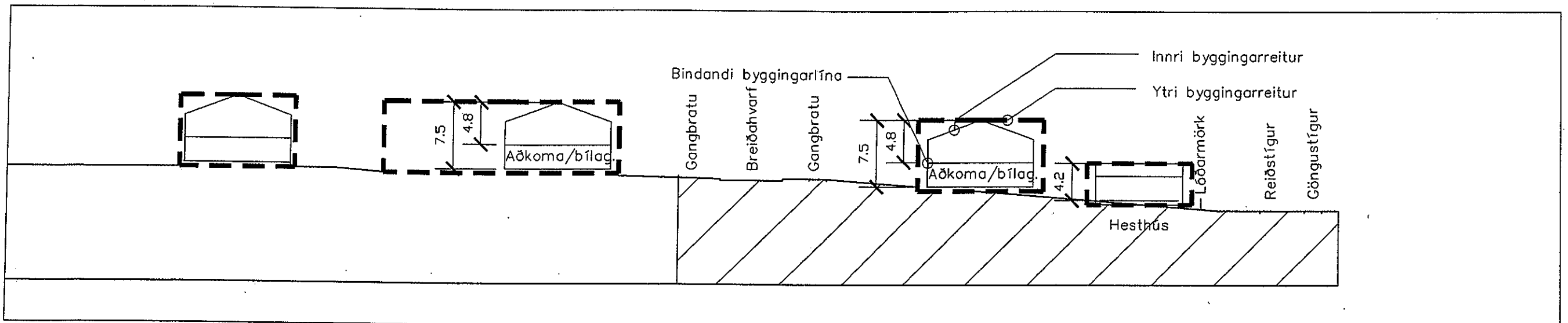
KÓPAVOGGSBÆR

Breiðahvarf 3,5,7,9,11,13,
15 og 17 og Ennishvarf 2
Svæði 8

Vatnsendi/deil. Tíðarsv. okt 01 skilmálar (7)



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (1 ÍBÚÐ) OG HESTHÚS

REITUR 2

Bejarstjupaug Kópavogs / Smári Smárason, mars 2002 breytt 29.07.02

KÓPAVOGGSSBÆR

SVÆÐI 9

Vatlendi/del. íbúðarsv. okt 01 skilmálar (16)

Borgarskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 19. maí 2002



Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

Reitur 2 svæði 9

EINBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM MEÐ HESTHÚSI

Ennishvarf 4, 6, og 8

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

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

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á hverri lóð fyrir sig 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 byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

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

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

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar og tröppur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarlínu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss: 182,0 fermetrar. (ásamt bílageymslu)
Hámarksgrunnflötur hesthúss: 60,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál húss: 350,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á hverri lóð. Ekki skulu vera íbúðir í þakhæð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 7,5 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast 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 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðar húsa) og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarrglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

- Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.
- Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda lofturnaðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð isogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

10. HESTHÚS.

Á lóðunum má að auki byggja hesthús ásamt gerði og þurfa þessi mannvirki að falla vel að umhverfinu. Hesthúsið má rúma 4 til 6 hesta, ásamt lítilli hlöðu. Grunnur húsa skal vera steypdur en efnisval skal að öðru leyti vera í samræmi við aðrar byggingar á lóðinni. Rafmagn þarf að vera í húsinu og kalt vatn. Gerði skal vera við hesthúsið og þarf það að vera vel girt t.d. með rimlagirðingu úr járnörum. Á deiliskipulagsuppráttinu eru sýnd leiðbeinandi staðsetning gerða. Steypt yfirbyggð taðþró skal vera við eða undir hverju hesthúsi. Áætla skal þrjá m3 rými fyrir tað frá hverjum hesti. Í þróna má einungis setja hrossatað og moð. Eigendur skulu láta tæma taðþrær reglulega og áður en þær yfirfyllast. Hreinsun taðþróa og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti, að ekki stafi af óþrifnaður. Sigvatn frá þeim skal leiða í fráveitu. Taðþrær skulu ætíð tæmdar strax er hross eru komin í haga, þó ekki síðar en 1. júlí hvert ár. Vanræki þróareigandi að vinna verkið fyrir tilskilinn tíma er bæjaryfirvöldum heimilt að láta vinna það á kostnað hans. Hús og gerði skal vera í a.m.k. 1 m fjarlægð frá lóðarmörkum aðliggjandi lóðar.

KÓPAVVOGGSBÆR

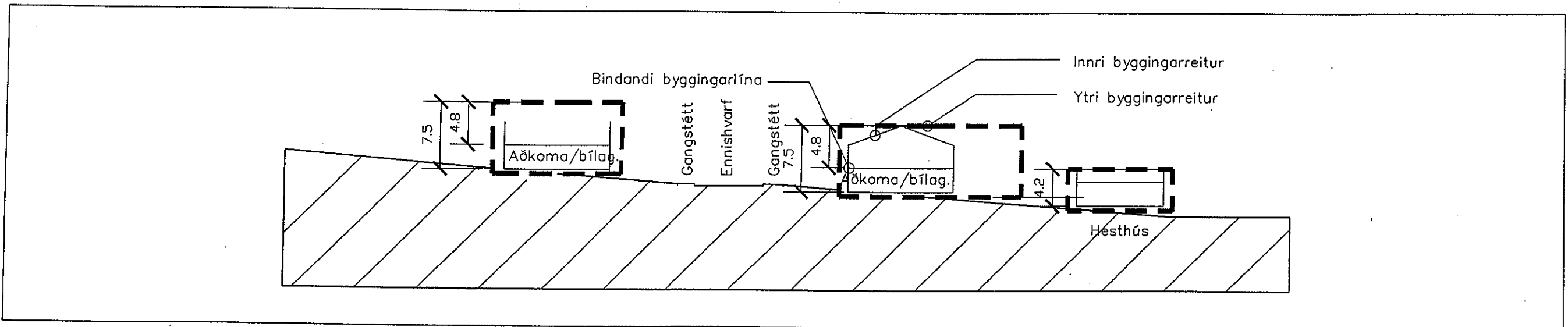
Ennishvarf 4, 6 og 8
Svæði 9

Votsendi/del. íbúðarsv. okt 01 skilmálar (8)

Bæjarstjórn Kópavogs / Smátt Smáttason, mars 2002/bréfi 29.07.02



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi

VATSENÐI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (1 ÍBÚÐ) OG HESTHÚS

REITUR 2

KÓPAVOGGSSBÆIR

SVÆÐI 10

Votendi/del. íbúðarsv. okt. 01 skilmálar (16)

Rejarskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 19. mars 2002



Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

Reitur 2 svæði 10

EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM.

Ennishvarf 10, 12, 14, 16, 18 og 20

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Eins eða tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri eða stakri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

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

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarrita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

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

- Innri byggingarreitir, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingu í lóðarmörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vara í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð. Húsið skal vera að öllu leiti innan byggingarreits og skal amk. hálf framhlið húss snerta byggingarreit.

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymsla mega skaga út fyrir byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarlínu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss: 190,0 fermetrar. (ásamt bílageymslu)

Hámarksflatarmál húss: 335,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á hverri lóð. Ekki skulu vera íbúðir í þakhæð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,5 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast 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 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa) og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

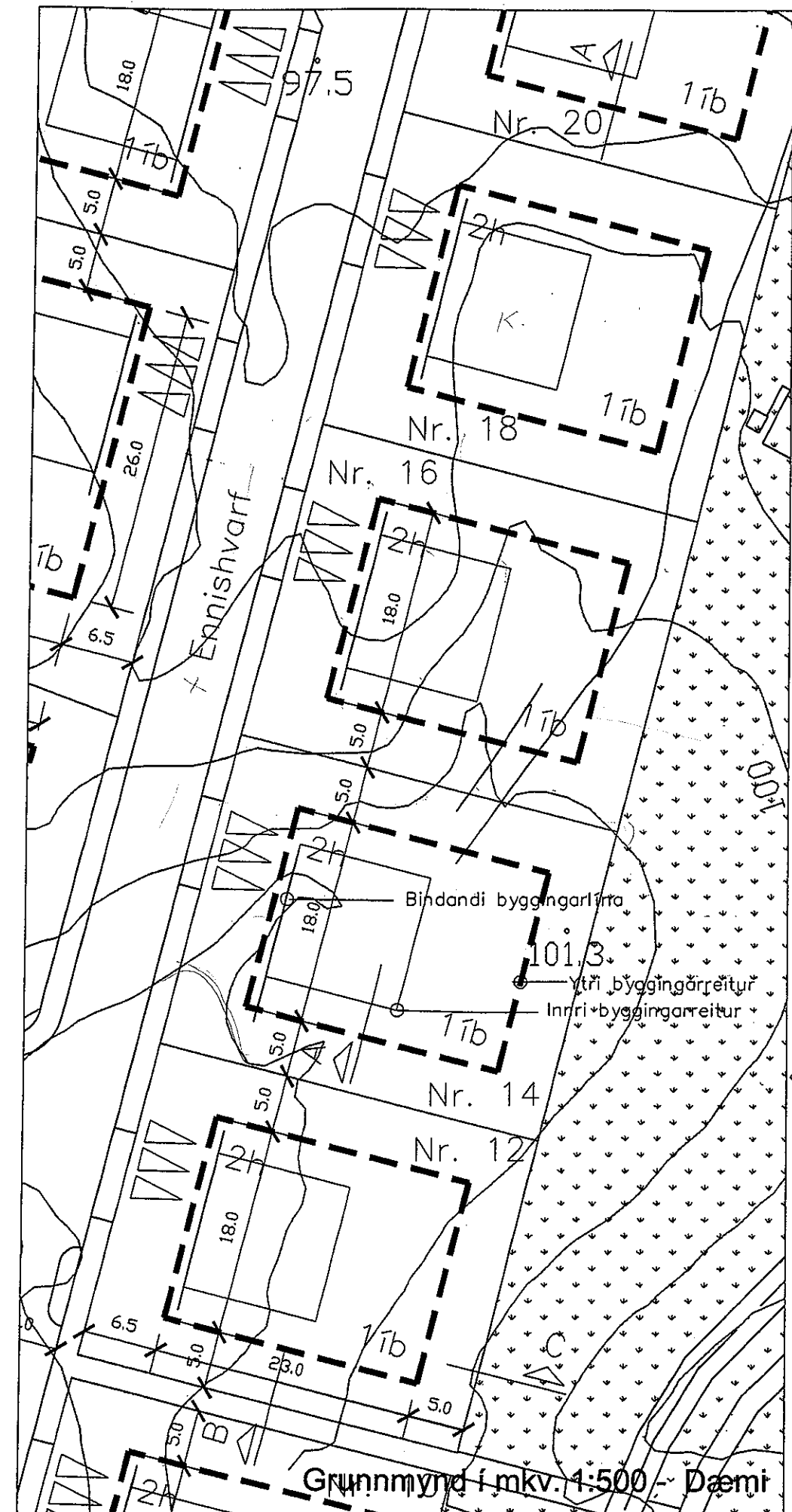
Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

KÓPAVOGGSBÆR

Ennishvarf 8,10,12,14
16,18 og 20
Svæði 10

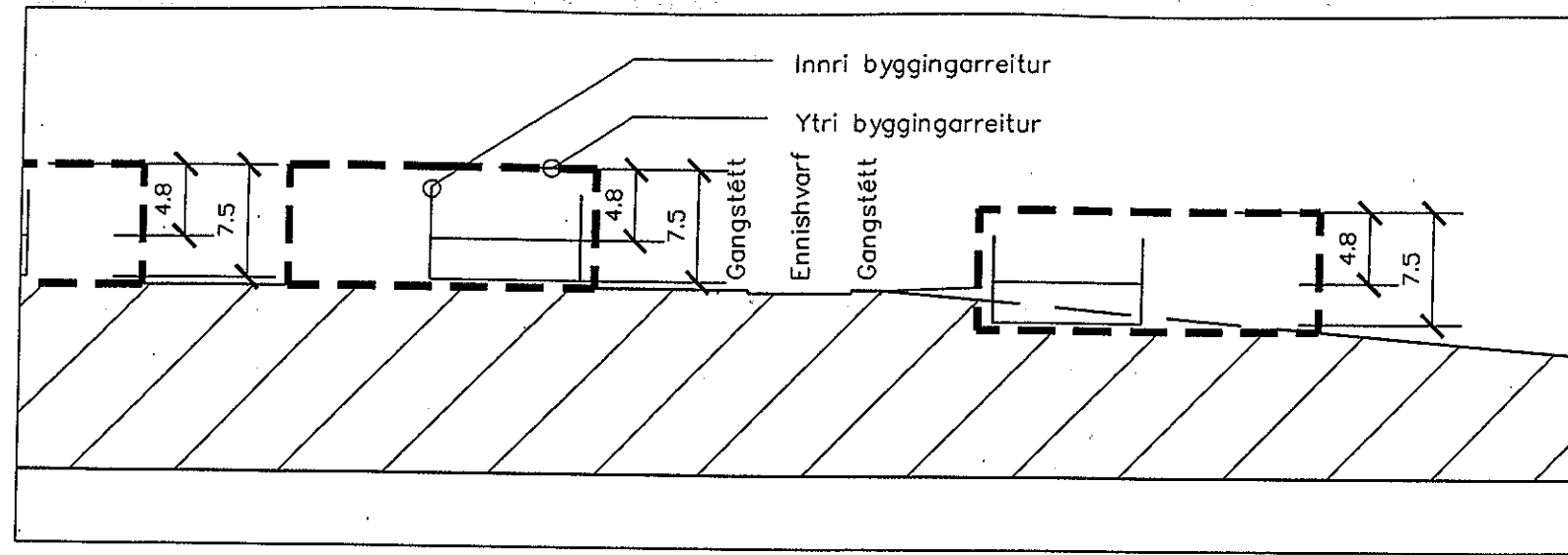
Vatnsendi/del. íbúðarsv._okt 01 skilmálar (9)

Bærjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, mars 2002/ breytt 29.07.02

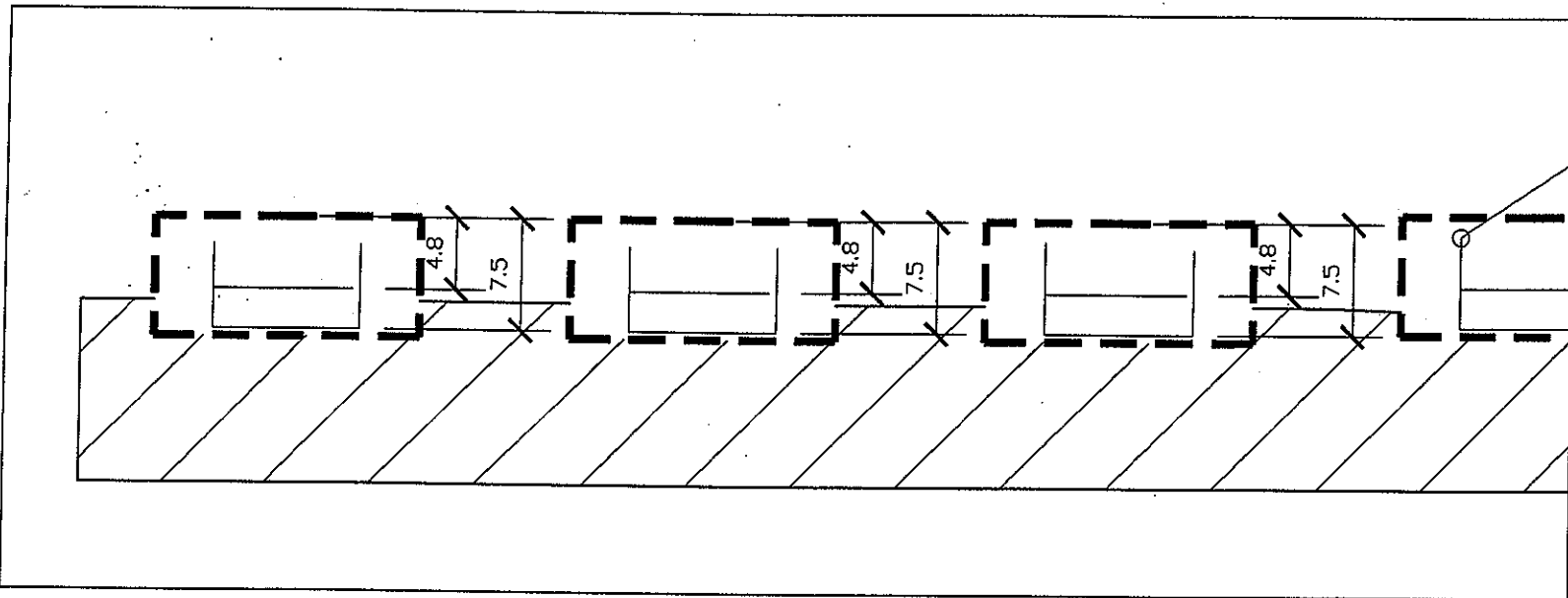


VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM M. BÍLAGEYMSLU (1 ÍBÚÐ)

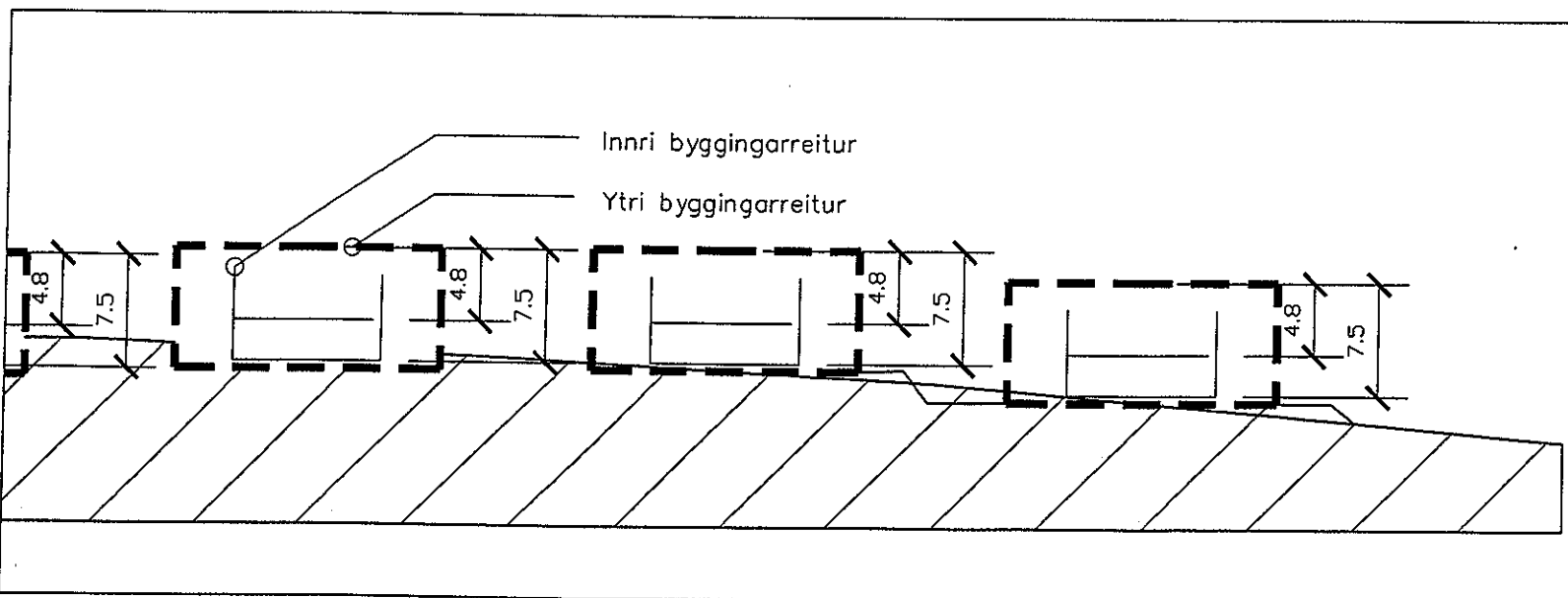
REITUR 2



Sneiðing C-C í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

KÓPAVOGGSBÆIR

Valsendi/dell. Ísúðorsv., okt 01 skilmálar (16)

SVÆÐI 11

REITUR 2



Bæjarskipulag Kópavogs / Smátt Smáfræson. 19. mars 2002

Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

Reitur 2 svæði 11

EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM.

Ennishvarf 1, 3, 5, 7, 9, 11, 19, 21, 23, 25 og 29

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Eins eða tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri eða stakri bilageymslu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

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

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

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

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingu í lóðarmörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vara í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

- Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. heimingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bilageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná ytri byggingarlínu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss: í fermetrum m. bilageymslu. Hámarksflatarmál húss: í fermetrum

Ennishvarf 1	200 m ²	300 m ²
Ennishvarf 3	200 m ²	300 m ²
Ennishvarf 5	230 m ²	300 m ²
Ennishvarf 7	230 m ²	300 m ²
Ennishvarf 9	190 m ²	300 m ²
Ennishvarf 11	200 m ²	300 m ²
Ennishvarf 19	200 m ²	300 m ²
Ennishvarf 21	230 m ²	300 m ²
Ennishvarf 23	190 m ²	300 m ²
Ennishvarf 25	190 m ²	300 m ²
Ennishvarf 29	200 m ²	300 m ²

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

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

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bilageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða heillulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bilageymslu er 6,5 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bilageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bilageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bilageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bilageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bilageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annari staðsetningu.

8. SORPGEYMSLUR.

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

9. HLJÓÐVIST.

Vísad er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnareglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafanir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísad til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

KÓPAVOGGSBÆR

Ennishvarf 1,3,5,7,9,11,19,21
23,25, og 29
Svæði 11

Vatnsendi/del. íbúðarsv. okt 01 skilmálar (10)

Bejarstjórnun Kópavogs / Smári Smárason, mars 2002/brétt 29.07.02



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (1 ÍBÚÐ)

REITUR 2

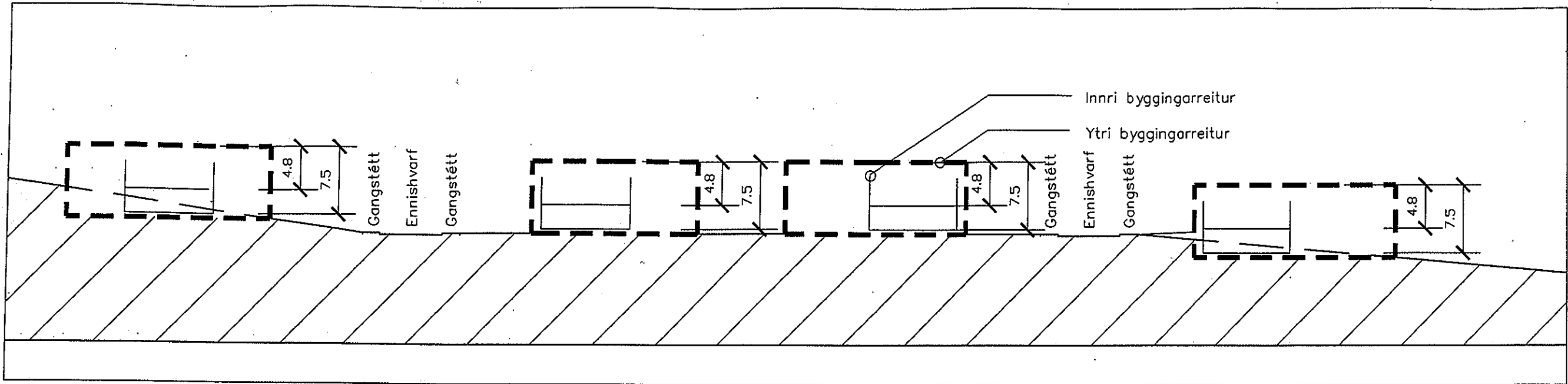
KÓPAVVOGGSBÆR

Ennishvarf 1,3,5,7,9,11,19,21
23,25 og 27
Svæði 11

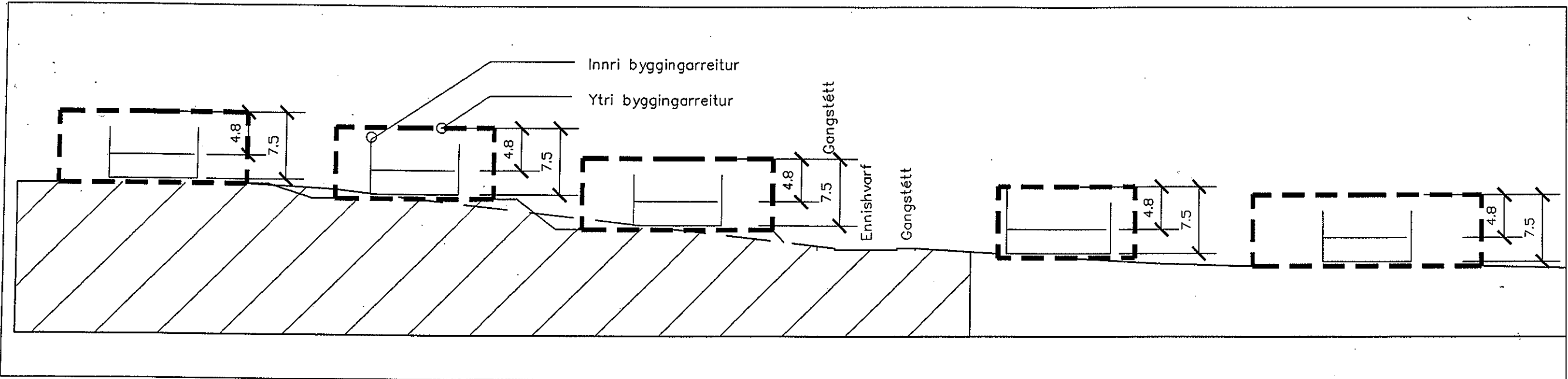
REITUR 2

Vatnsendi/deil. Tíððarsv., okt 01 skilmálar (11)

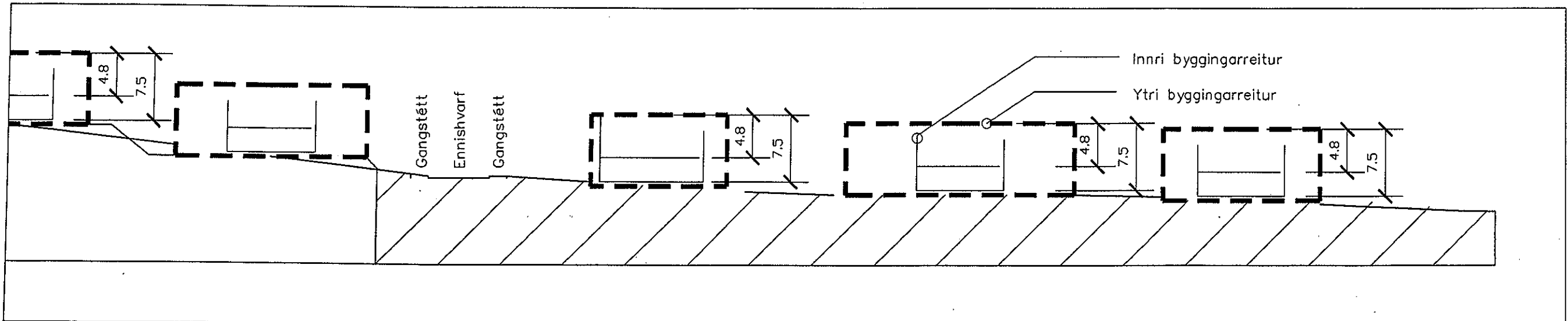
Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, mars 2002/breyt 29.07.02



Sneiðing C-C í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (1 ÍBÚÐ)

KÓPAVOGGSSBÆIR

SV/ÆDI 12

Vatnsendi/deil, íbúðarsv., okl. 01 skilmálar (16)

Byggingarstjórnun Kópavogs / Smári Smarason, 19. mars 2002



Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

Reitur 2 svæði 12

EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM MEÐ STAKRI GEYMSLU OG BÍLAGEYMSLU

Ennishvarf 17

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Á lóðinni eru þegar staðsett íbúðarhús, bílageymsla og geymsla. Sjá hæðar og mæliblöð.

Endurbýggingarréttur á lóðinni er sem hér segir: Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum og bílageymsla á einni hæð. Sjá nánar skipulagsupplýsingar og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á hverri lóð fyrir sig 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 byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

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

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

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarlínu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss:	250,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál húss:	350,0 fermetrar.

Bílageymsla á einni hæð:

Hámarksgrunnflötur bílageymslu:	100,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál bílageymslu:	100,0 fermetrar.

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

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

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefinn upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndar á hæðarblaði (gólfkótar -k).

Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 7,5 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast 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 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðar húsa) og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

Við er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarrglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer fyrir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

- Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.
- Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

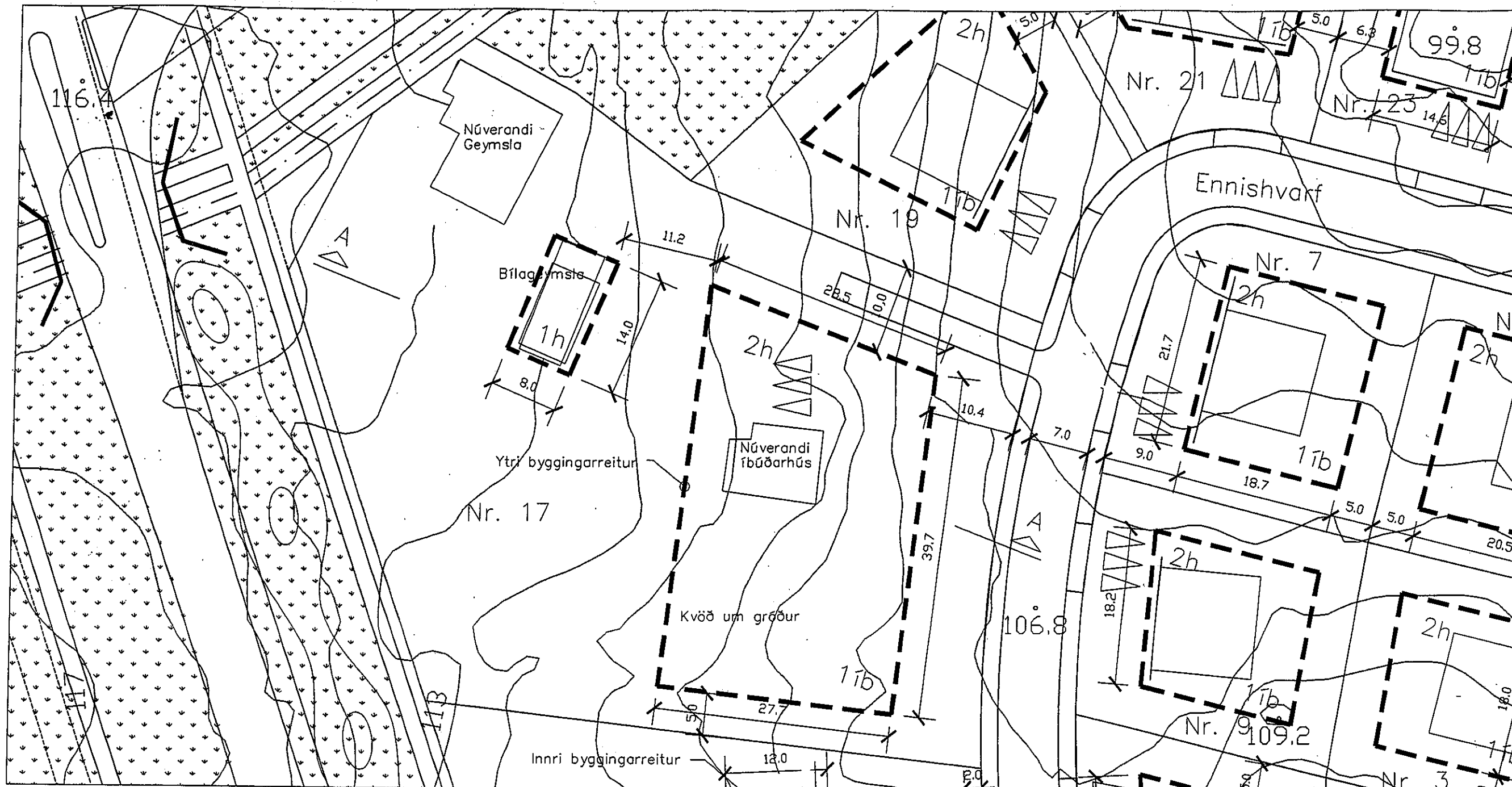
Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

KÓPAVOGGSBÆR

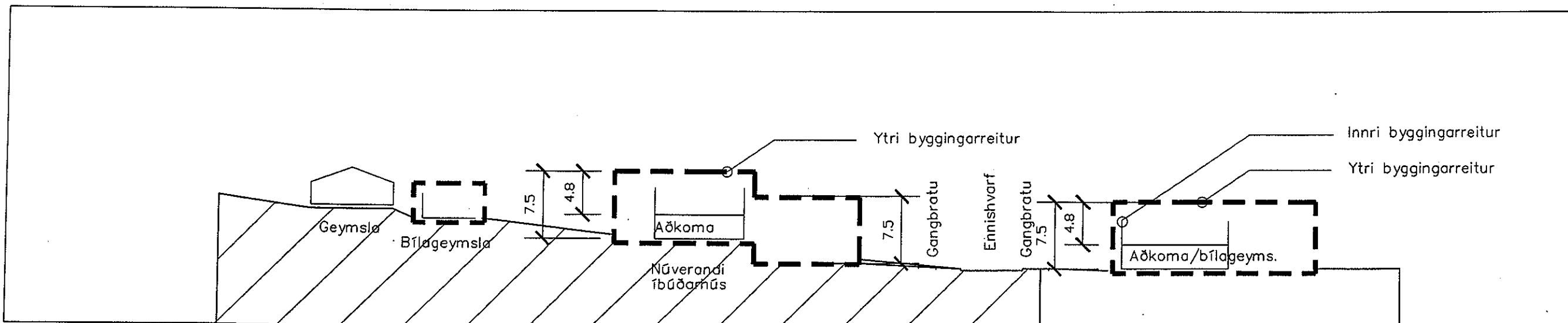
Ennishvarf 17
Svæði 12

Vatnsendi/deil. íbúðarsv., okt 01 skilmálar 3 (15)

Bæjarstjófnungráðgjafi / Smári Smarason, mars 2002 breykt 29.07.02



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

VATNSENDI, NORDURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (1 ÍBÚÐ, BÍLAGEYMSLA OG GEYMSLA)

REITUR 2

KÓPAVOGGSSBÆIR

SV/ÆDI 13

Vatlendi/del. íbúðarsv. okl. 01 skilmálar (16)

Baugskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 19. mars 2002

REITUR 2



Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

Reitur 2 svæði 13

EINBYLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM MEÐ HESTHÚSI, HLÖÐU OG BÍLAGEYMSLU

Ennishvarf 13

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Á lóðinni eru þegar staðsett eitt íbúðarhús og bílageymsla. Sjá hæðar og mæliblöð. Endurbyggingarréttur á lóðinni er sem hér segir: Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum, bílageymslu, hesthúsi og hlöðu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgöð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á hverri lóð fyrir sig 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 byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

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

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

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og stigahús mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarlínu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni og tveimur hæðum:	
Hámarksgrunnflötur einbýlishúss:	225,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál einbýlishúss:	300,0 fermetrar.
Bílageymsla á einni hæð:	
Hámarksgrunnflötur bílageymslu:	40,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál bílageymslu:	40,0 fermetrar.
Hesthús á einni hæð:	
Hámarksgrunnflötur hesthúss:	60,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál hesthúss:	60,0 fermetrar.
Hlaða á einni hæð:	
Hámarksgrunnflötur hlöðu:	35,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál hlöðu:	35,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 7,5 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annari staðsetningu.

8. SORPGEYMSLUR.

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

9. HLJÓÐVIST.

Vísuð er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnareglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer fyrir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

- Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.
- Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

10. Hesthús.

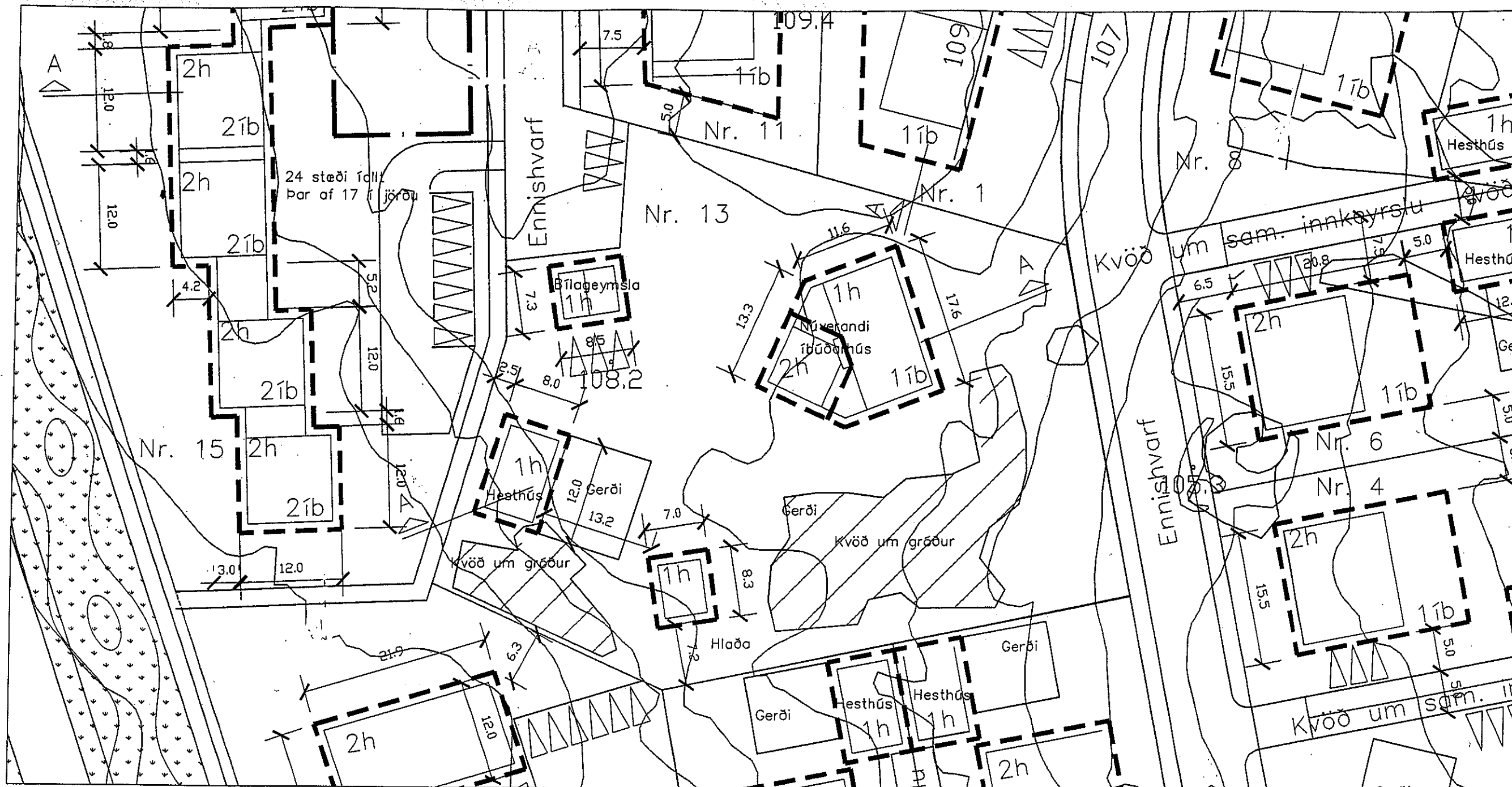
Á lóðunum má að auki byggja hesthús ásamt gerði og þurfa þessi mannvirki að falla vel að umhverfinu. Hesthúsið má rúma 4 til 6 hesta, ásamt lítilli hlöðu. Grunnur húsa skal vera steypdur en efnisval skal að öðru leyti vera í samræmi við aðrar byggingar á lóðinni. Rafmagn þarf að vera í húsinu og kalt vatn. Gerði skal vera við hesthúsið og þarf það að vera vel girt t.d. með rimlagirðingu úr járnörum. Á deiliskipulagsupprætti eru sýnd leiðbeinandi staðsetning gerða. Steypt yfirbyggð taðþró skal vera við eða undir hverju hesthúsi. Áætla skal þrjá m³ rými fyrir tað frá hverjum hesti. Í þróna má einungis setja hrossatað og moð. Eigendur skulu láta tæma taðþrær reglulega og áður en þær yfirfyllast. Hreinsun taðþróa og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti, að ekki stafi af óþrifnaður. Sigvatn frá þeim skal leiða í fráveitu. Taðþrær skulu ætíð tæmdar strax er hross eru komin í haga, þó ekki síðar en 1. júlí hvert ár. Vanræki þróareigandi að vinna verkið fyrir tilskilinn tíma er bæjaryfirvöldum heimilt að láta vinna það á kostnað hans. Hús og gerði skal vera í a.m.k. 1 m fjarlægð frá lóðarmörkum aðliggjandi lóðar.

KÓPAVOGGSBÆR

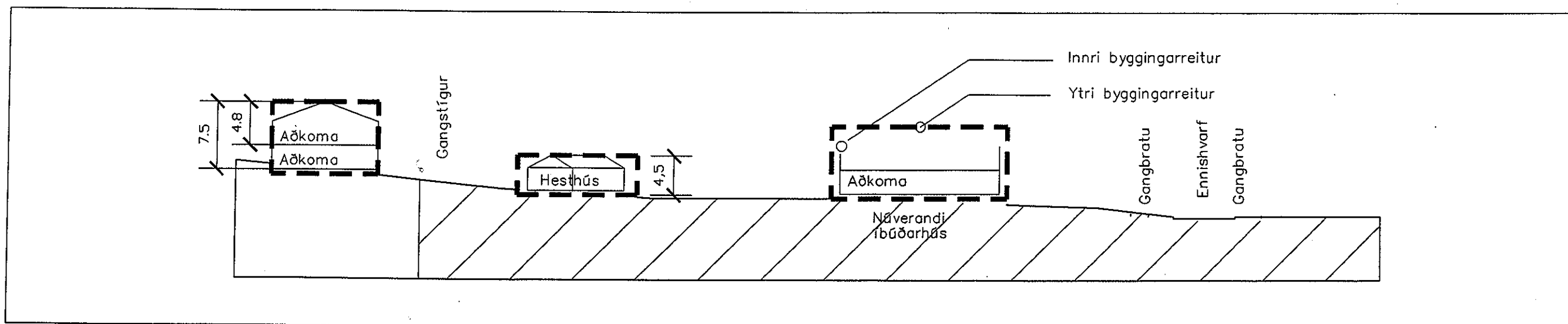
Ennishvarf 13
Svæði 13

Vatnsendi/Deil. íbúðarsv. okt 01 skilmálar 3 (12)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smarason, maí 2002 breytt 29.07.02



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

VATNSENDI, NORDURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (1 ÍBÚÐ, HESTHÚS, HLAÐA OG BÍLAGEYMSLA)

REITUR 2

KÓPAVOGGSBÆIR

Votendi/del. íbúðarsv.ókt. 01 skilmálar (16)

SV/EDI 14

REITUR 2



Baeraskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 19. mars 2002

Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

Reitur 2 svæði 14

SUMARHÚS Á EINNI HÆÐ

Breiðahvarf 2

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Á lóðinni er þegar staðsett eitt sumarhús sem fær ótakmarkaðan stöðurétt. Sjá hæðar og mæliblöð. Endurbýggingarréttur á lóðinni er sem hér segir: Sumarhús á einni hæð með ótakmarkaðan stöðurétt. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning innribyggingarreits er sýndur á mæliblöðum og skilmálateikningum.

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

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Sumarbústaður á einni hæð:

Hámarksgrunnflötur sumarhúss:	80,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál sumarhúss:	80,0 fermetrar.

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

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

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

Þakform er fjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast 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 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðar húsa) og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni

greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer fyrir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

- Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.
- Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

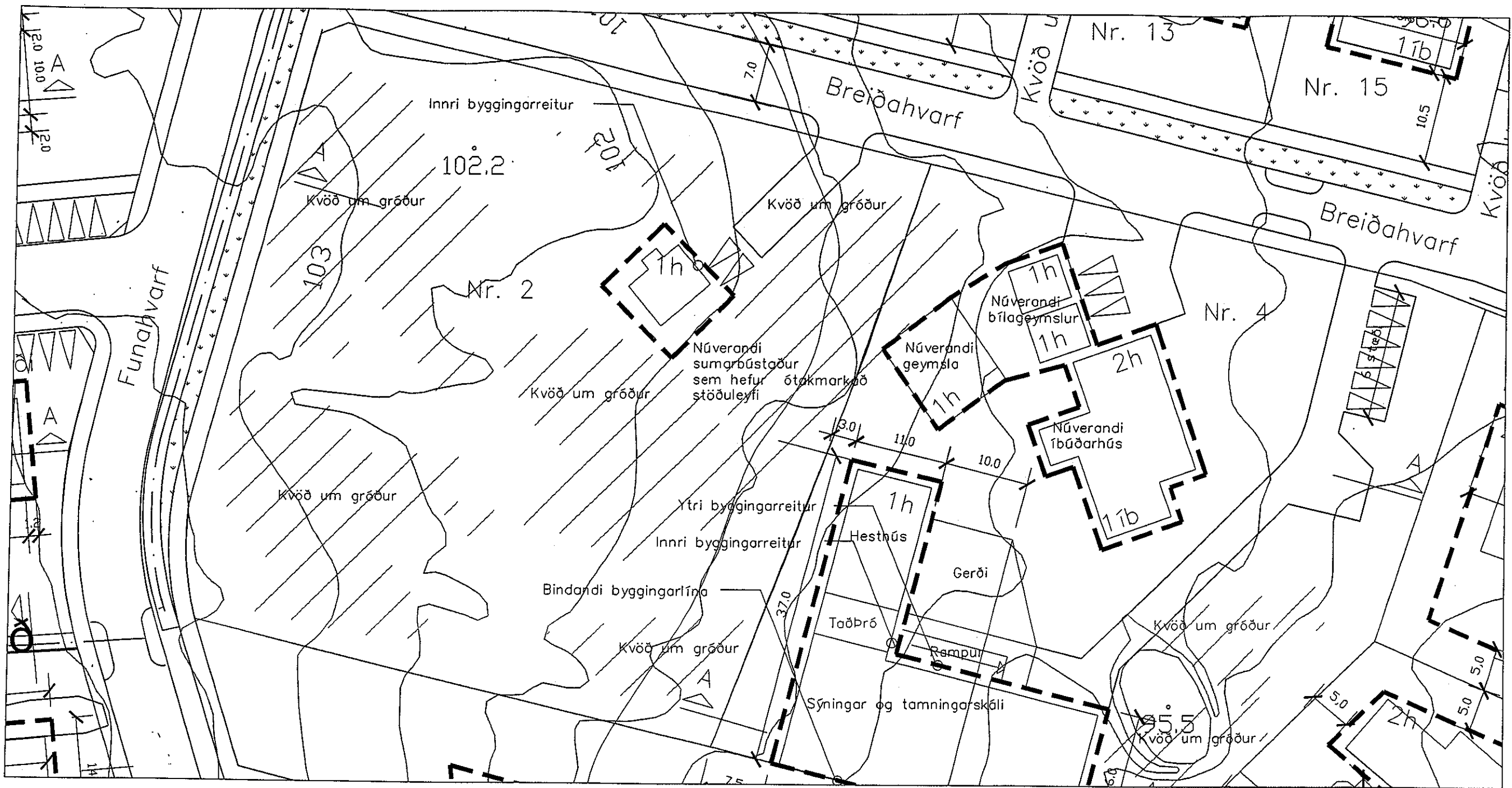
Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

KÓPAVOGGSBÆR

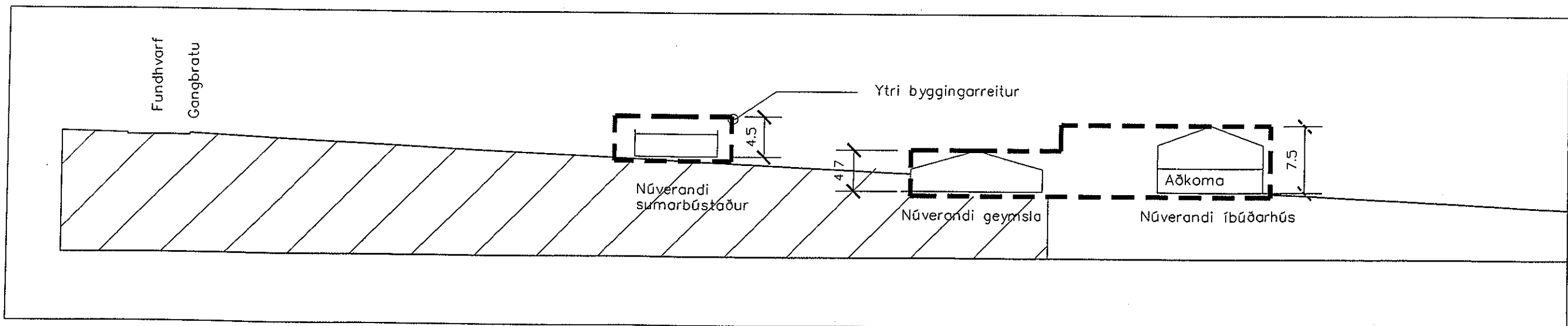
Breiðahvarf 2
Svæði 14

Vatnsendi/deil. íbúðarsv. oki 01 skilmálar 3 (11)

Bæjarstjórnungráðgjafing / Smári Smárason, mars 2002/ breytt 29.07.02



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
SUMARBÚSTAÐUR Á EINNI HÆÐ

REITUR 2

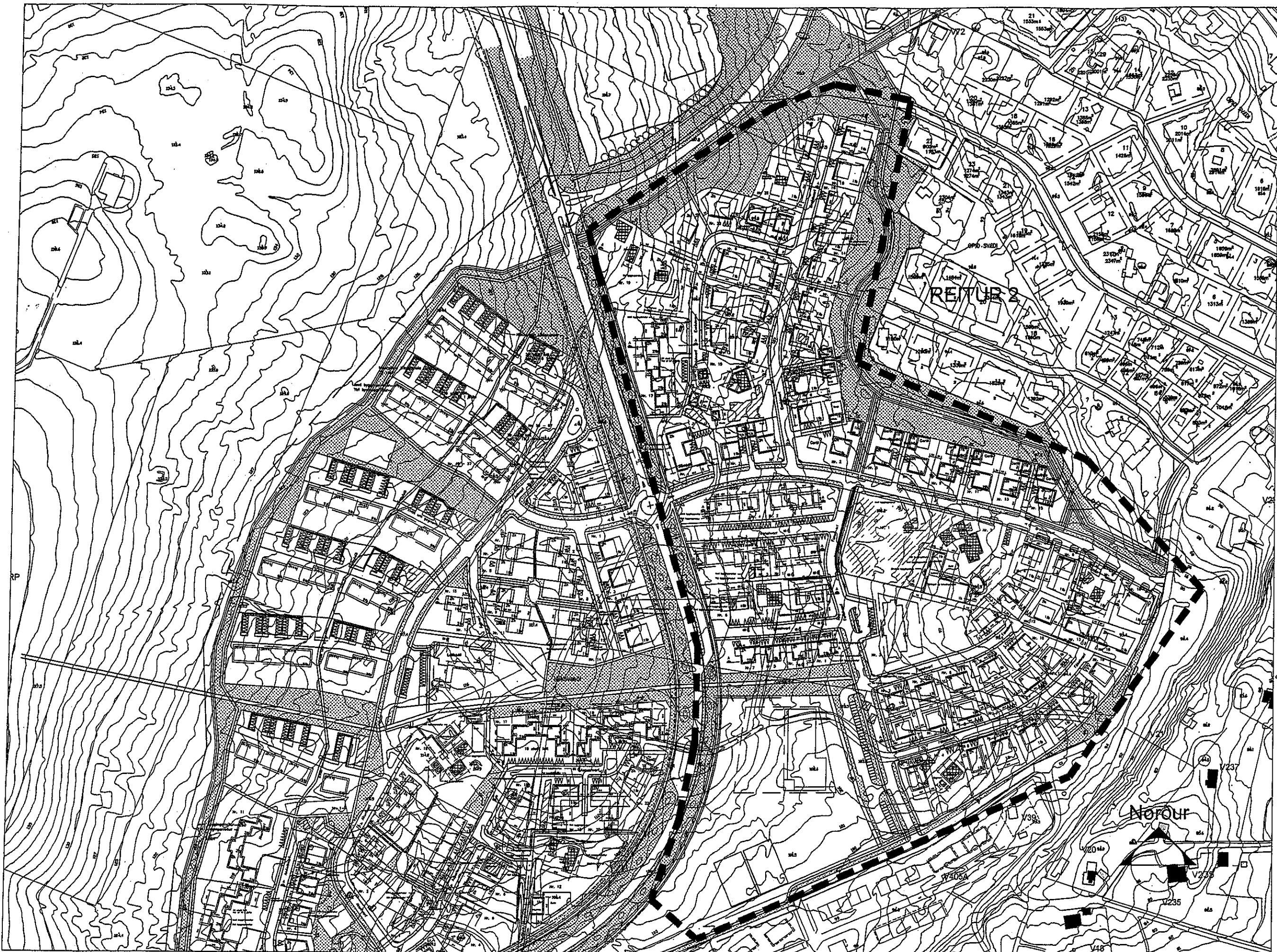
KÓPAVOGGSBÆIR

SVÆÐI 15

Votlendi / del. íbúðarsv. okt. 01 skilmálar (16)

Bjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 19. maí 2002

REITUR 2



Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

Reitur 2 svæði 15

EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM MEÐ HESTHÚSI, GEYMSLU OG BÍLAGEYMSLU.
Breiðahvarf 4

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Á lóðinni eru þegar staðsett eitt íbúðarhús, bílageymsla og geymsla. Sjá hæðar og mæliblöð.
Endurbýggingarréttur á lóðinni er sem hér segir: Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum, bílageymsla, hesthús, sýningar/tanningskáli og geymsla. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á hverri lóð fyrir sig 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 byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

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

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

- Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og stigahús mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarlínu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur einbýlishúss: 240,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál einbýlishúss: 350,0 fermetrar.

Bílageymsla á einni hæð

Hámarksgrunnflötur bílageymslu: 66,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál bílageymslu: 66,0 fermetrar.

Hesthús og skáli á einni hæð:

Hámarksgrunnflötur húss: 645,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál húss: 645,0 fermetrar.

Geymsla á einni hæð:

Hámarksgrunnflötur geymslu: 115,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál geymslu: 115,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á lóðinni. Ekki skulu vera íbúðir í þakhæð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverju lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 7,5 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annari staðsetningu.

8. SORPGEYMSLUR.

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

9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efrí hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafanir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

10. HESTHÚS.

Á lóðunum má að auki byggja hesthús ásamt gerði og þurfa þessi mannvirki að falla vel að umhverfinu og þeim húsum sem fyrir eru. Hesthúsið má rúma 16 stíur, ásamt lítilli hlöðu. Grunnur húsa skal vera steypdur en efnisval skal að öðru leyti vera í samræmi við aðrar byggingar á lóðinni. Rafmagn þarf að vera í húsinu og kalt vatn. Gerði skal vera við hesthúsið og þarf það að vera vel girt t.d. með rimlagirðingu úr járnrorum. Á deiliskipulagsupprætti eru sýnd leiðbeinandi staðsetning gerða.

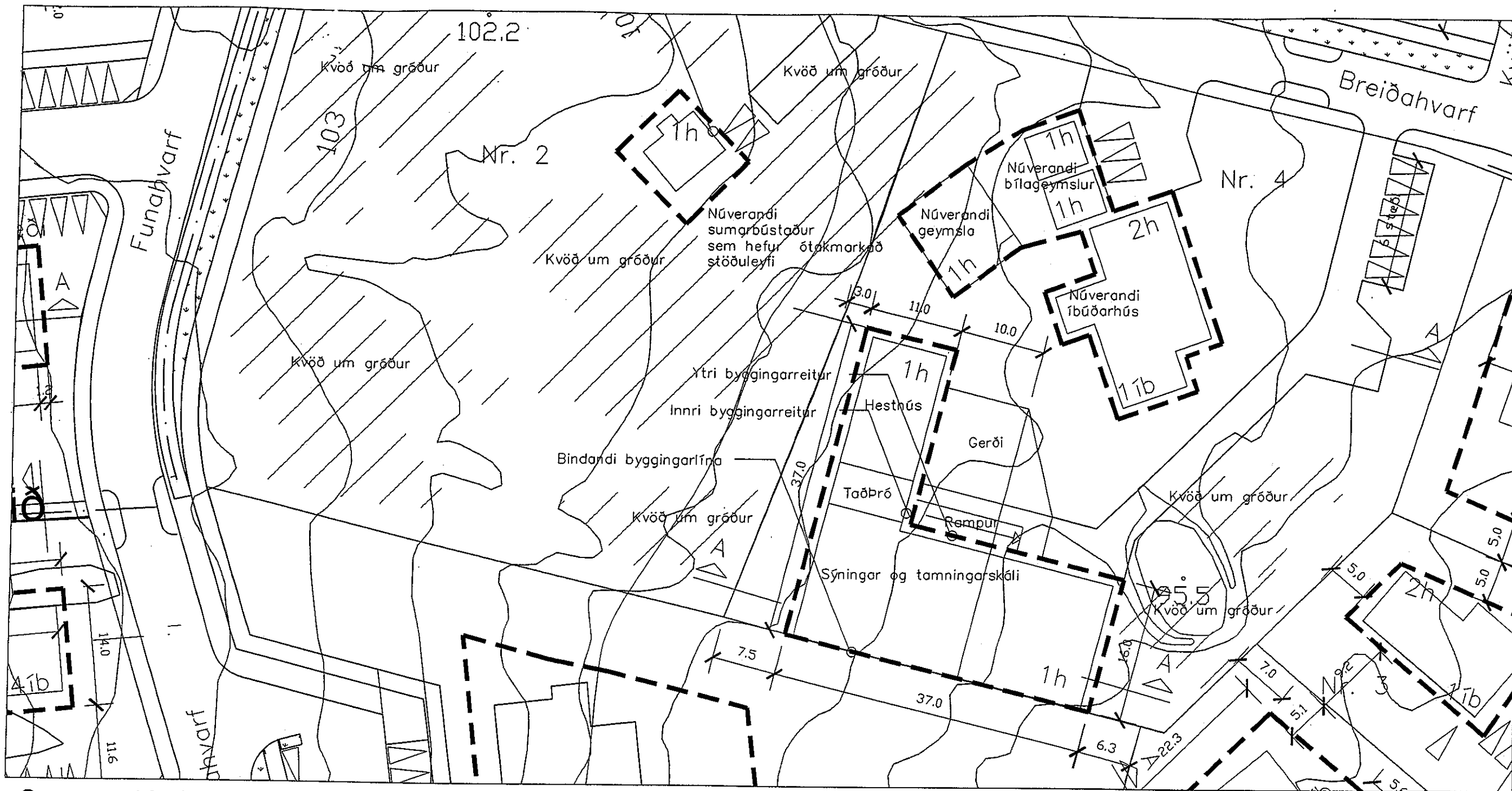
Steyp yfirbyggð taðþró skal vera undir hesthúsinu. Áætla skal þrjá m³ rými fyrir tað frá hverjum hesti. Í þróna má einungis setja hrossatað og moð. Lóðarhafi skal láta tæma taðþró reglulega og áður en hún yfirfyllist. Hreinsun taðþróar, hreinsun hesthúss og skála skal vera með þeim hætti, að ekki stafi af óþrifnaður. Sigvatn frá þeim skal leiða í fráveitu. Taðþróna skal ætíð tæma strax er hross eru komin í haga, þó ekki síðar en 1. júlí hvert ár. Vanræki þróareigandi að vinna verkið fyrir tilskilinn tíma er bæjaryfirvöldum heimilt að láta vinna það á kostnað hans.

KÖPAVVOGGSBÆR

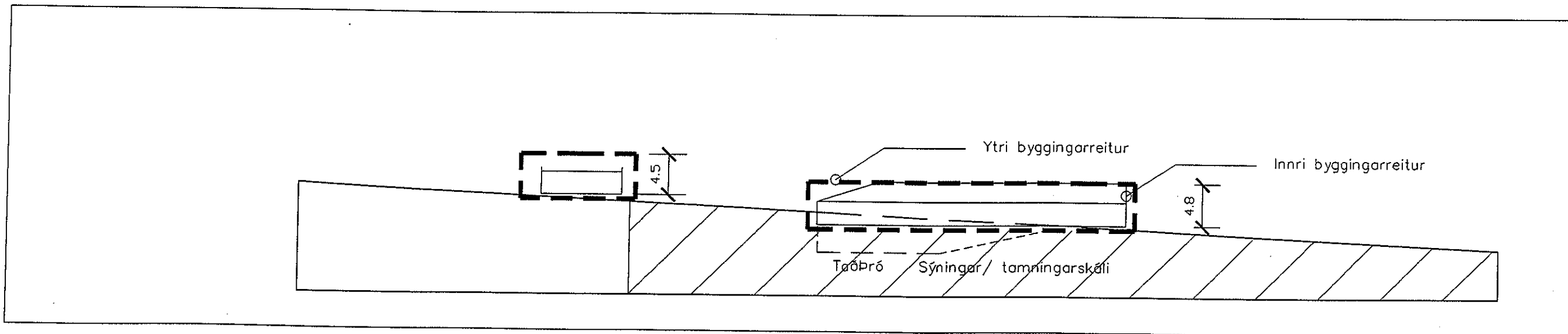
Breiðahvarf 4
Svæði 15

Vatnsendi/Deil. Töðursv.-akt 01 skilmálar 3 (10)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smarason, mars 2002 breytt 29.07.02



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (1 ÍBÚÐ, HESTHÚS, BÍLAGEYMSLA OG GEYMSLA)

REITUR 2

KÓPAVOGGSBÆIR

SV/ÆDI 16

Votendi/dæli: Tögðarsv., dkt. 01 skilmálar (16)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smátt Smáttason, 19. maí 2002



Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

Reitur 2 svæði 16

EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM GEYMSLA, HESTHÚS OG BÍLAGEYMSLA.

Breiðahvarf 10 og 12

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Fyrir Breiðahvarf 12: Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum með innbyggðri eða stakri bílageymslu.

Á lóðinni Breiðahvarf 10 eru þegar staðsett eitt íbúðarhús, bílageymsla og geymsla. Sjá hæðar og mæliblöð.

Endurbýggingarréttur er á lóðinni er sem hér segir: Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum með innbyggðri eða stakri bílageymslu, hesthúsi og geymslu. Núverandi lóðarhafi að Breiðahvarfi 10 hefur rétt til að ákvarða hvenær framkvæmdir skv. skipulaginu verði hafnar skv. samningum við Kópavogsbæ. Sjá skýringarmynd fyrir svæði 16A á reit 2 sem sýnir hvernig umrædd lóð gæti litið út í millitíðinni.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á hverri lóð fyrir sig 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 byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

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

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

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús að Breiðahvarfi 10 á einni eða tveimur hæðum, með innbyggðri eða stakri bílageymslu:

Hámarksgrunnflötur einbýlishúss: 200,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál einbýlishúss: 350,0 fermetrar.

Hesthús:

Hámarksgrunnflötur hesthúss: 60,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál hesthúss: 60,0 fermetrar.

Geymsla á einni hæð:

Hámarksgrunnflötur geymslu: 12,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál geymslu: 12,0 fermetrar.

Einbýlishús að Breiðahvarfi 12 á einni eða tveimur hæðum, með innbyggðri eða stakri bílageymslu:

Hámarksgrunnflötur einbýlishúss: 200,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál einbýlishúss: 350,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 7,5 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

8. SORPGEYMSLUR.

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

9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarruglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

10. HESTHÚS.

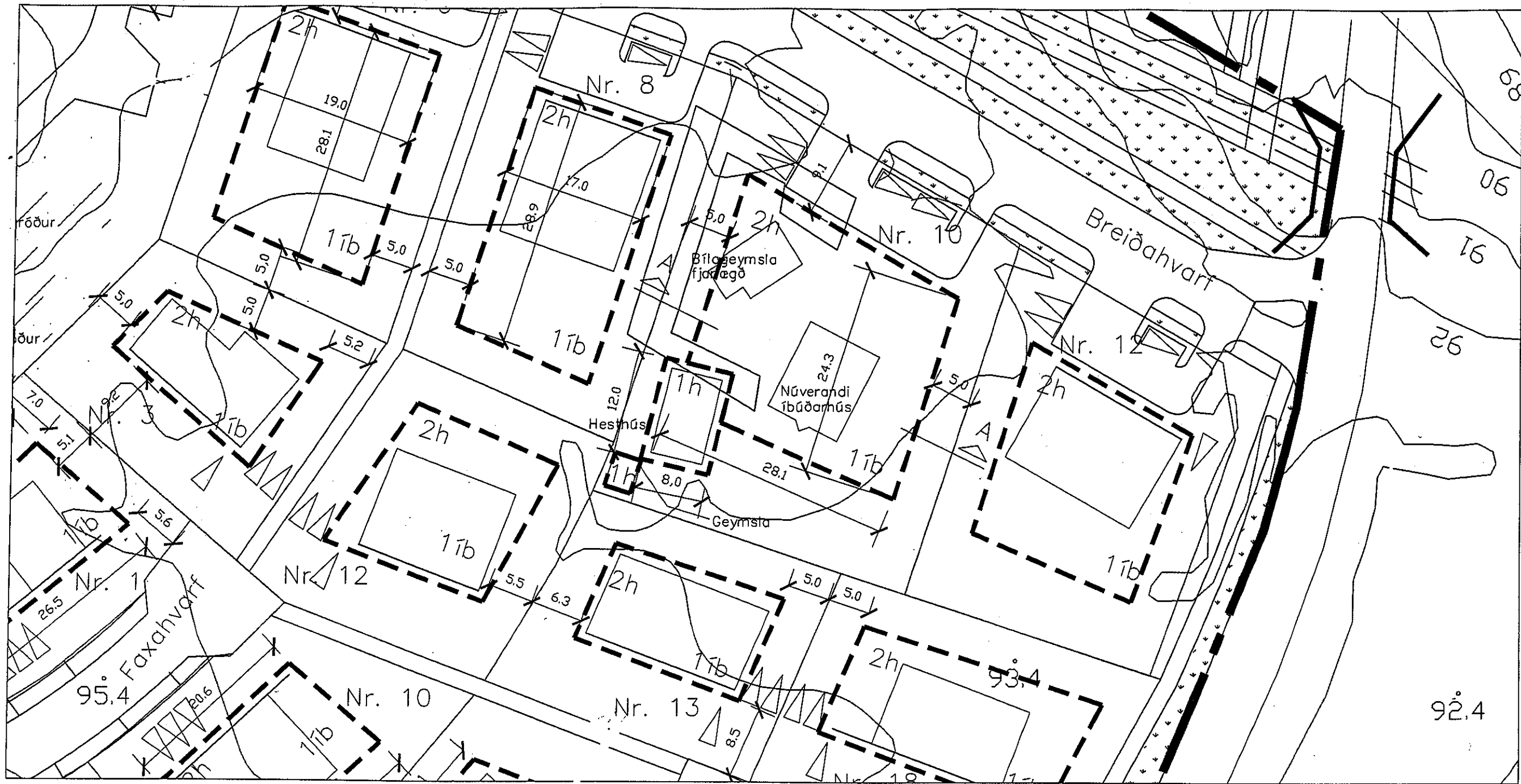
Á lóðunum má að auki byggja hesthús ásamt gerði og þurfa þessi mannvirki að falla vel að umhverfinu og þeim húsum sem fyrir eru. Hesthúsið má rúma 4 til 6 hesta, ásamt lítilli hlöðu. Grunnur húsa skal vera steypdur en efnisval skal að öðru leyti vera í samræmi við aðrar byggingar á lóðinni. Rafmagn þarf að vera í húsinu og kalt vatn. Gerði skal vera við hesthúsið og þarf það að vera vel girt t.d. með rimlagirðingu úr járnörum. Á deiliskipulagsupprætti eru sýnd leiðbeinandi staðsetning gerða.

Steypd yfirbyggð taðþró skal vera undir hesthúsinu. Áætla skal þrjá m3 rými fyrir tað frá hverjum hesti. Í þróna má einungis setja hrossatað og moð. Lóðarhafi skal láta tæma taðþró reglulega og áður en hún yfirfyllist. Hreinsun taðþróar, hreinsun hesthúss og skála skal vera með þeim hætti, að ekki stafi af óþrifnaður. Sigvatn frá þeim skal leiða í fráveitu. Taðþróna skal ætíð tæma strax er hross eru komin í haga, þó ekki síðar en 1. júlí hvert ár. Vanræki þróareigandi að vinna verkið fyrir tilskilinn tíma er bæjaryfirvöldum heimilt að láta vinna það á kostnað hans.

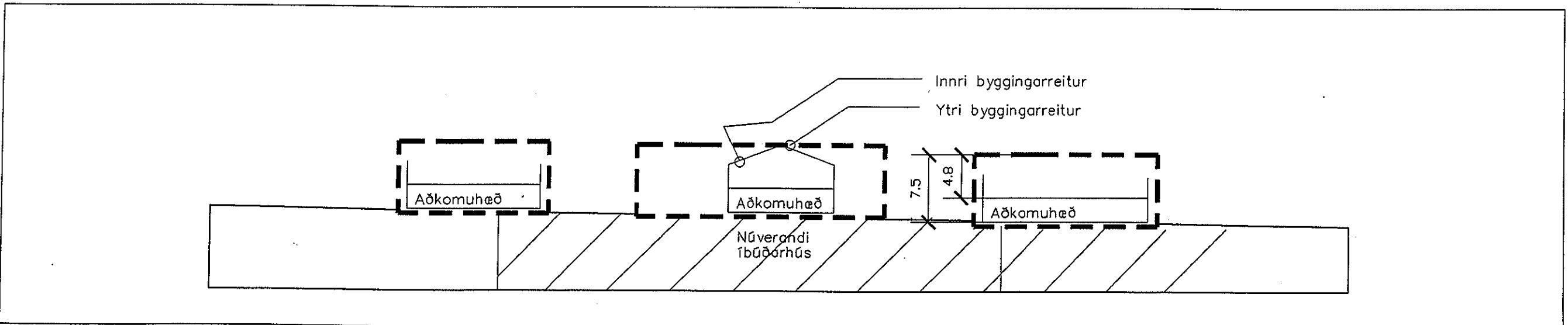
KÓPAVOGGSBÆR

Breiðahvarf 10 og 12
Svæði 16

Vatnsendi/deil. Tábúarsv., skt 01 skilmálar 3 (9)



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM M. BÍLAGEYMSLU (1 ÍBÚÐ, HESTHÚS OG GEYMSLA)

REITUR 2

Bæjarskipulag Kópavogs / Smart Smáratrasón, mars 2002/ breytt 29.07.02

KÓPAVOGGSBÆR

Vatendi/dafr. 1600arsv.-okt 01 skilmálar (16)

SVÆÐI 16A

REITUR 2



Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI -

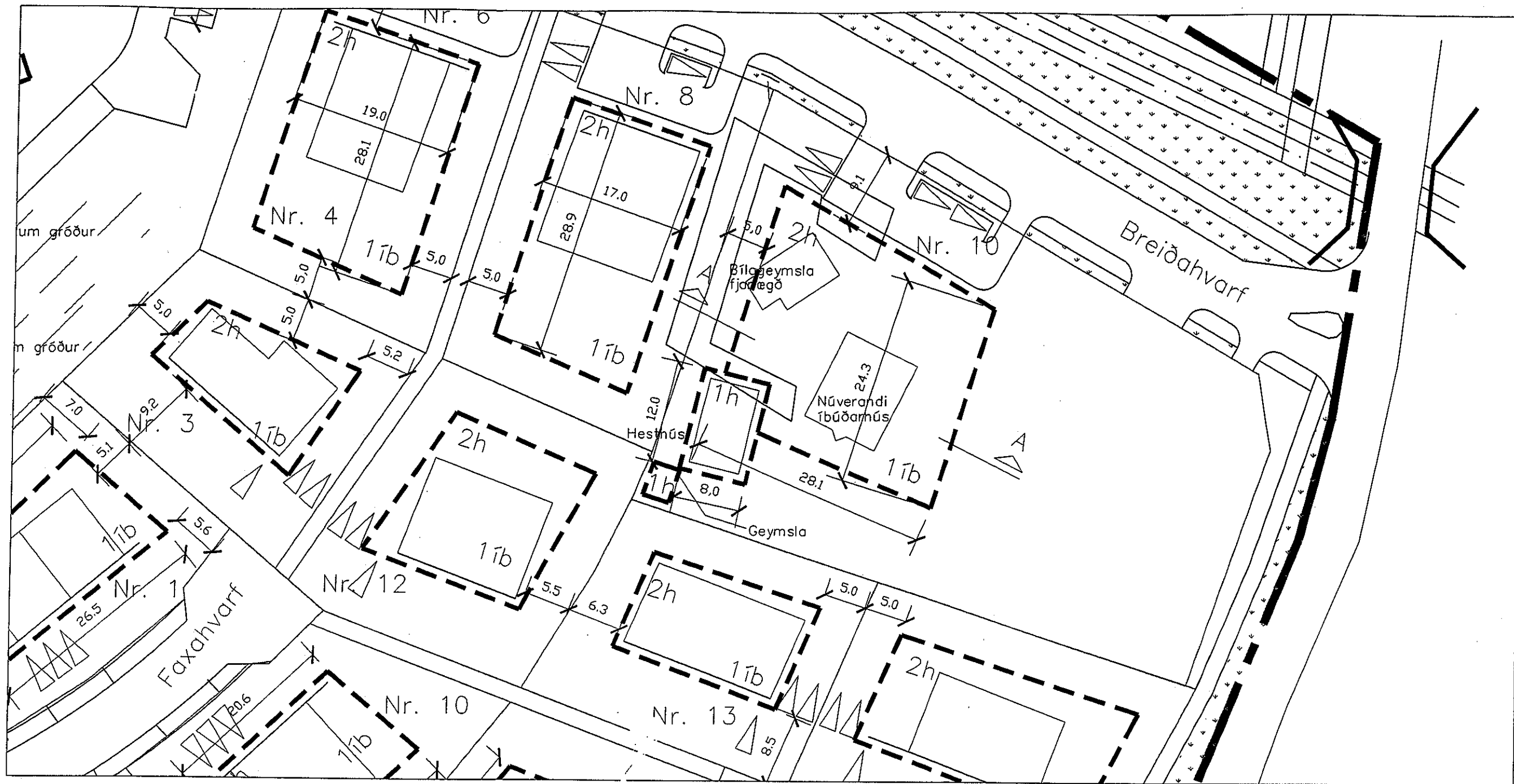
Bæjarskipulag Kópavogs / Smáttímalasmiðja 19. maí 2002

KÓPAVOGGSBÆR

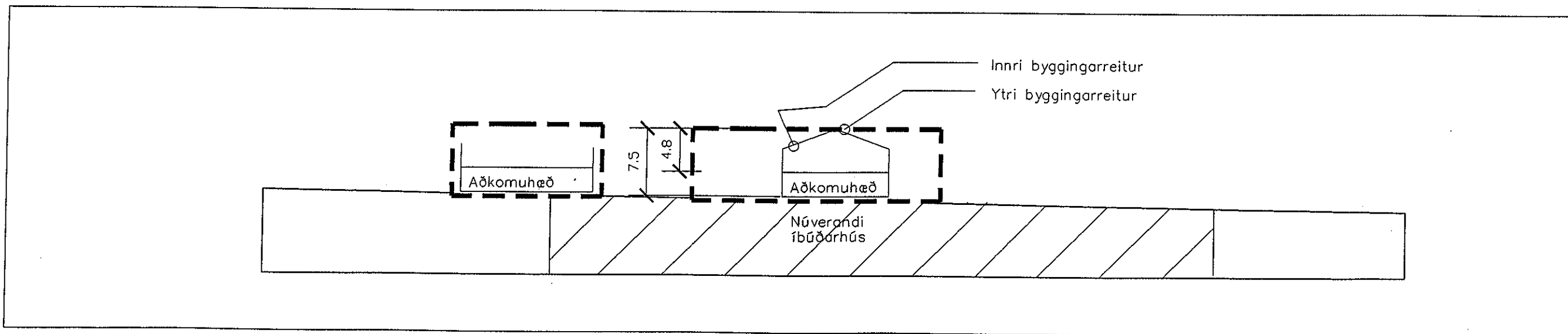
Breiðahvarf 10
Svæði 16 A

Vatnsendi/dæll. Töðursv. okt 01 skilmálar 3 (18)

Bæjarstjórn Kópavogs / Smári Smáráson, mars 2002, bréfi 29.07.02



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKÝRINGAMYND
EINBYLISHÚS Á 2 HÆÐUM M. BÍLAGEYMSLU (1 ÍBÚÐ, HESTHÚS OG GEYMSLA)

REITUR 2

KÓPAVOGGSSBÆIR

SVÆÐI 17

Votendi/del. íbúðarsv. okl 01 skilmálar (16)

Byggingisráðgjafi Kópavogs / Smári Smarason, 19. maí 2002

REITUR 2



Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

Reitur 2 svæði 17

EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM MEÐ BÍLAGEYMSLU.

Fákahvarf 2, 4 og 6

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Á lóðinni Fákahvarfi 4 eru þegar staðsett eitt íbúðarhús, bílskúr og geymsla. Sjá hæðar og mæliblöð. Endurbýggingarréttur er á lóðunum sem hér segir: Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum með innbyggðri eða stakri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar. Núverandi lóðarhafi að Fákahvarfi 4 hefur rétt til að ákvarða hvenær framkvæmdir skv. skipulaginu verði hafnar skv. samningum við Kópavogsbæ. Sjá skýringarmynd fyrir svæði 17A á reit 2 sem sýnir hvernig umrædd lóð gæti litið út í millitíðinni.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á hverri lóð fyrir sig 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 byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

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

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

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og stigahús mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarlínu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum, Fákahvarf 2:

Hámarksgrunnflötur einbýlishús: Í fermetrum með bílageymslu.	180,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál einbýlishúss: Í fermetrum með bílageymslu.	300,0 fermetrar.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum, Fákahvarf 4:

Hámarksgrunnflötur einbýlishús: Í fermetrum með bílageymslu.	230,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál einbýlishúss: Í fermetrum með bílageymslu.	300,0 fermetrar.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum, Fákahvarf 6:

Hámarksgrunnflötur einbýlishús: Í fermetrum með bílageymslu.	230,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál einbýlishúss: Í fermetrum með bílageymslu.	300,0 fermetrar.

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

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

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,5 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast 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 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðar húsa) og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarrglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafanir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

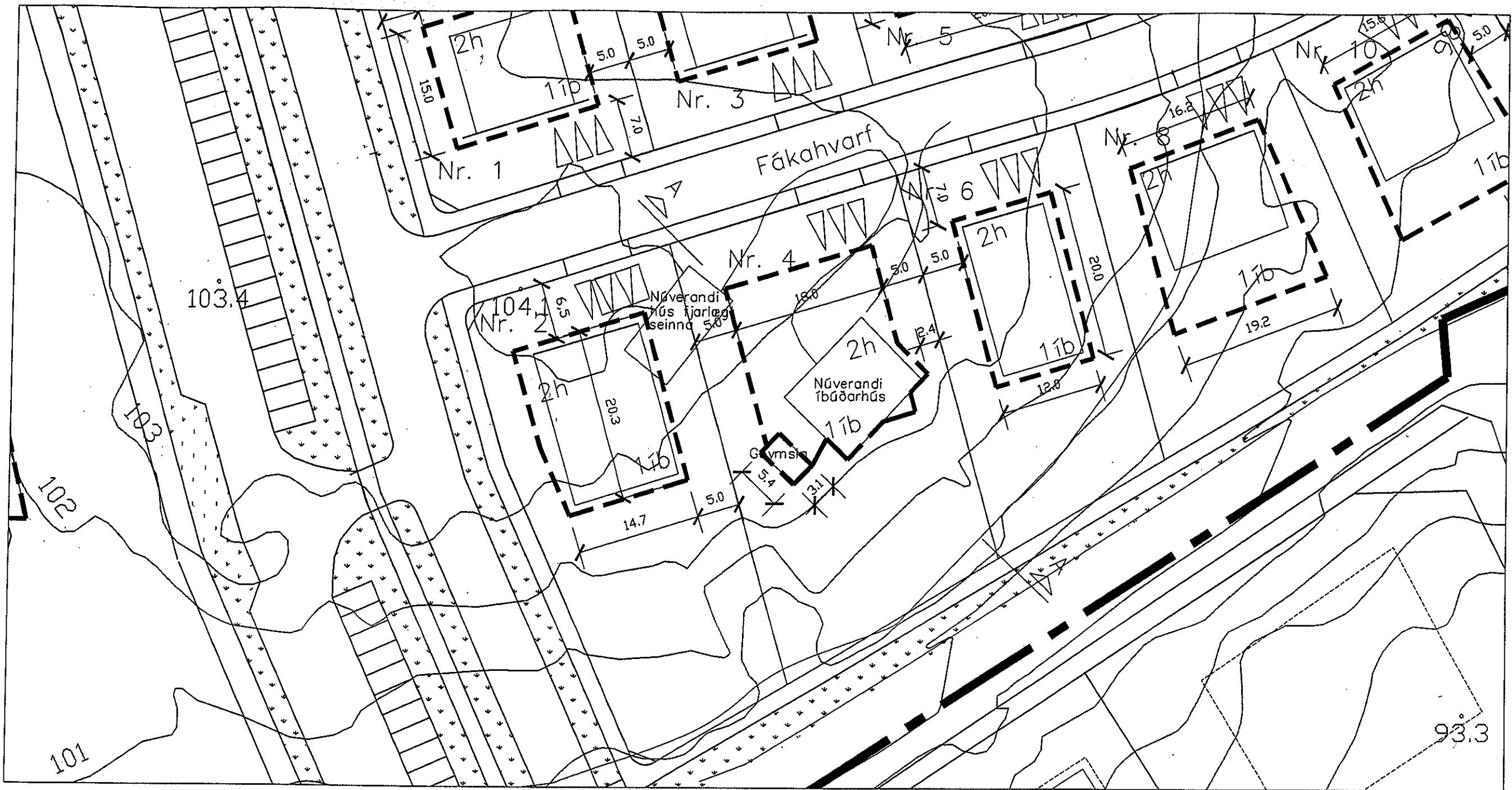
Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

KÓPAVVOGGSBÆIR

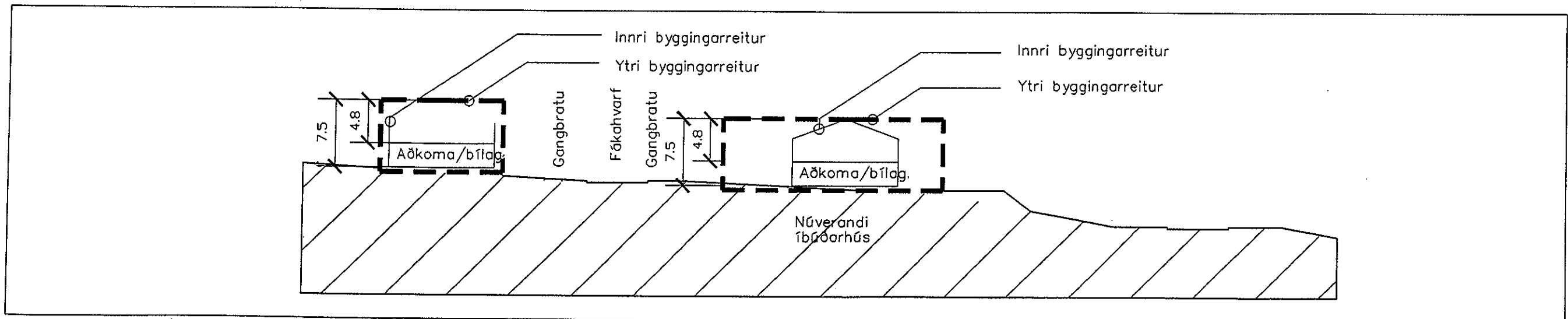
Fákahvarf 2, 4 og 6
Svæði 17

Vatnsendi/deil. íbúðarsv., október 01 skilmálar 3 (8)

Bæjarstjófnungr Kópavogs / Smári Smárason, mars 2002/breytt 29.07.02



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

VATNSENDI, NORDURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM M. INNB. BÍLAGEYMSLU (1 íbúð)

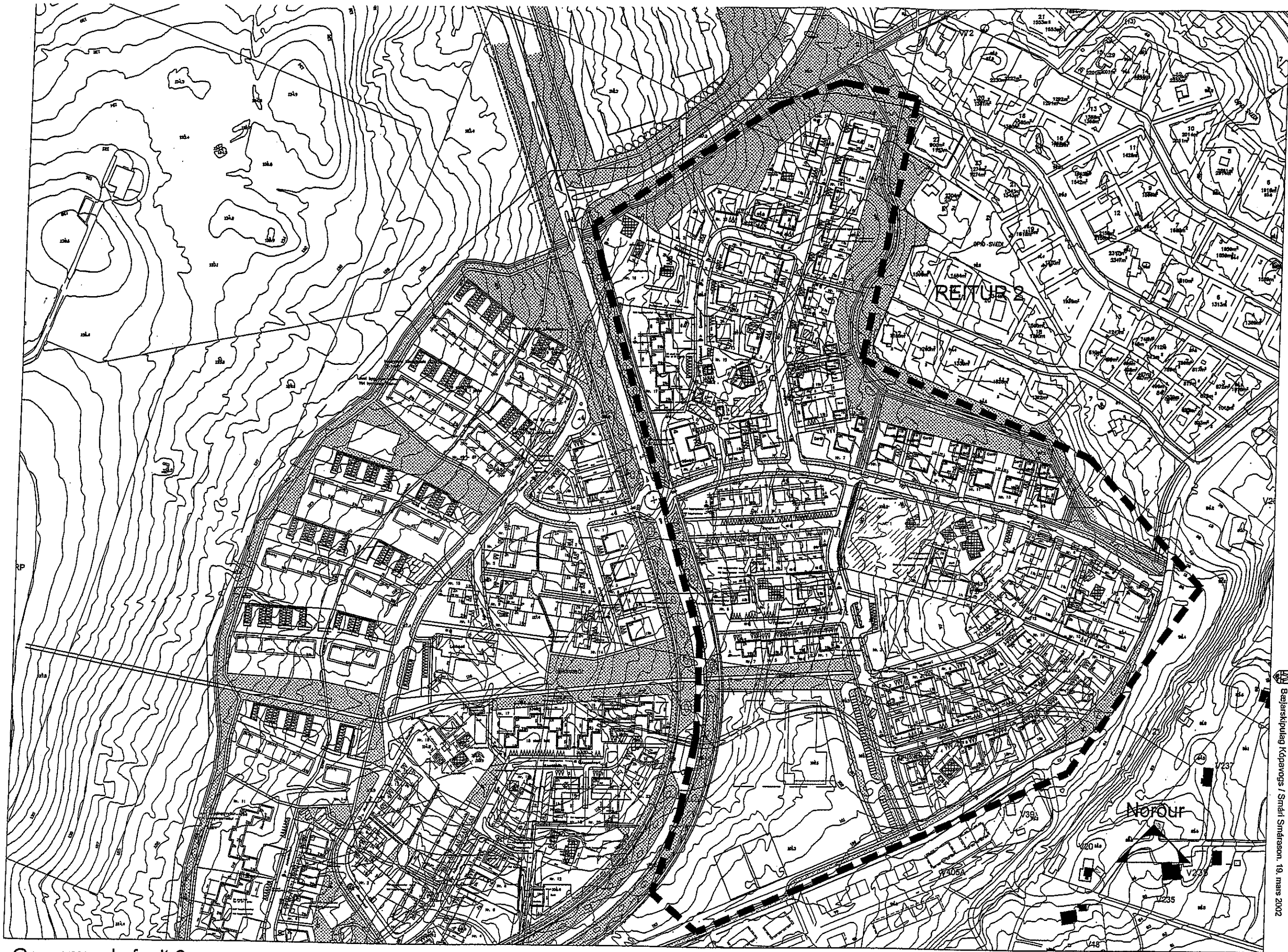
REITUR 2

KÓPAVOGSSBÆIR

Valsendi/dal. Töðubarsv., okti 01 skilmálar (16)

SVÆÐI 17A

Byggingar- og húsnæðisáætlun / Smátt Smáráson, 19. maí 2002



Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI -

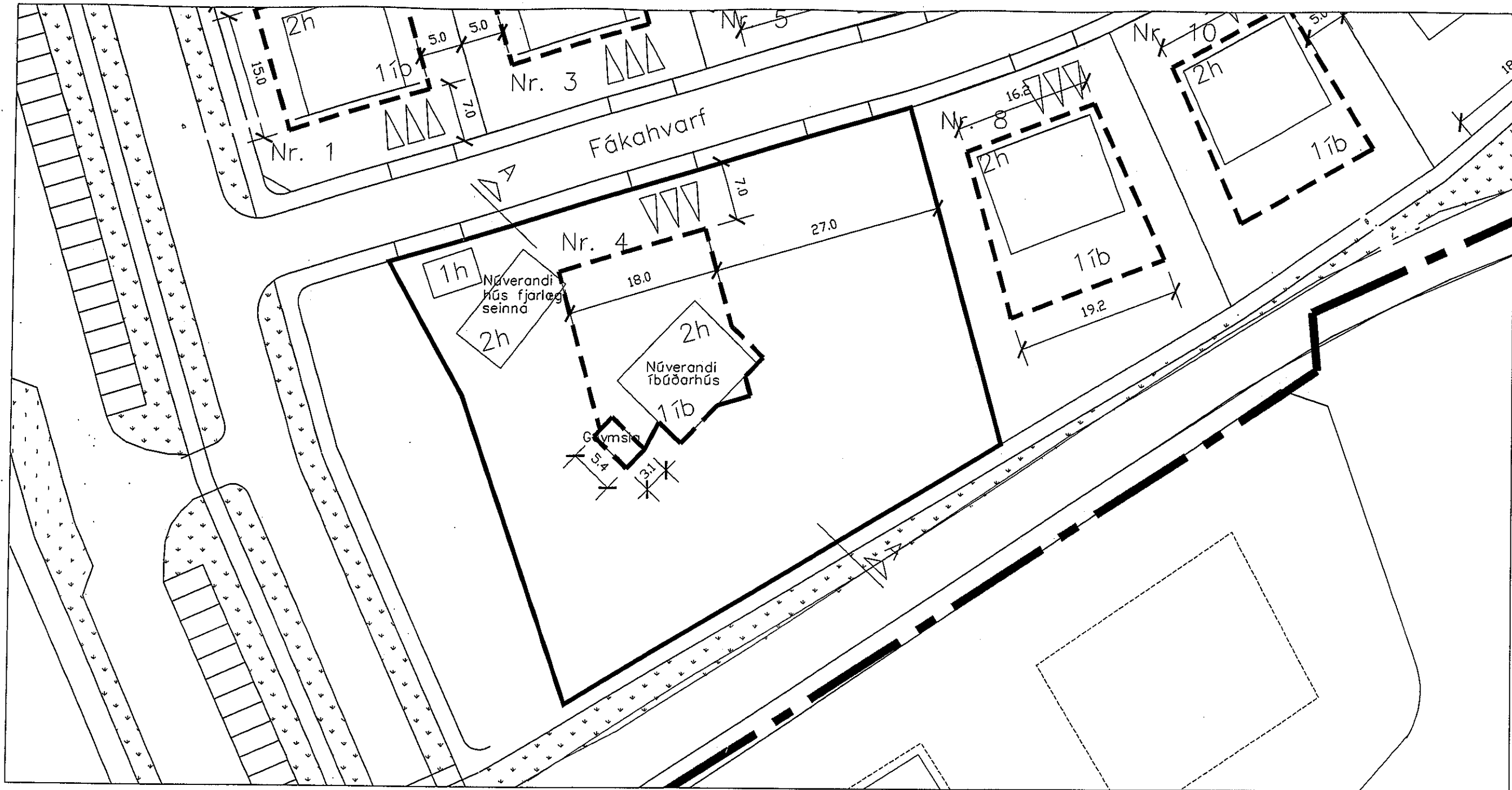
REITUR 2

KÓPAVVOGGSBÆR

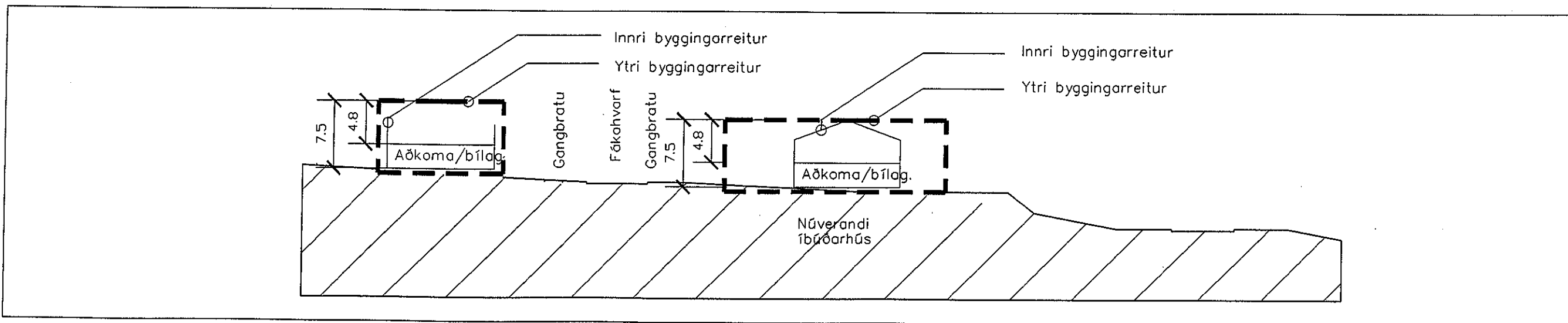
Fákahvarf 4
Svæði 17 A

Vatnsendi/deil. Tíðborsv., okti 01 skilmálar 3 (17)

Bæjarstjófnun Kópavogs / Smári Smarason, maí 2002/ breykt 29.07.02



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKÝRINGAMYND
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM M. INNB. BÍLAGEYMSLU (1 íbúð)

REITUR 2

KÓPAVOGGSBÆR

SVÆÐI 18

Valsendi / deil. 16dóarsv. - okl. 01 skilmálar (16)

Borgarskipulag Kópavogs / Smári Smarason. 19. maí 2002



Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

Reitur 2 svæði 18

EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM.

Ennishvarf 27

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Á lóðinni eru þegar staðsett eitt íbúðarhús. Sjá hæðar og mæliblöð.

Endurbýggingarréttur á lóðinni er sem hér segir: Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum með innbyggðri eða stakri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á hverri lóð fyrir sig 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 byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

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

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

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggmi, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og stigahús mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarlínu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss:	Í fermetrum með bílageymslu	250,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál húss:	Í fermetrum með bílageymslu	300,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 7,5 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

8. SORPGEYMSLUR.

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

9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

- Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.
- Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísosegfni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrifi "þétt".

KÓPAVOGGSSBÆR

SVÆÐI 19

Votendi/del. íbúðarsv.ókt 01 skilmálar (16)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 19. mars 2002



Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

Reitur 2 svæði 19

RAÐHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Ennishvarf 15

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða raðhús í klasa (sérhæðir) með niðurgrafinni bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

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

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

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

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

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Klasahús á tveimur hæðum (sérhæðir):

Hámarksgrunnflötur hús alls: 690,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál hús alls: 1380,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 10 íbúðum á lóðinni. Gert er ráð fyrir séringöngum fyrir allar íbúðir. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir niðurgrafinni bílageymslu á lóðinni og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuður er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsunum.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast 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 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa) og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

KÓPAVOGGSBÆIR

SVÆÐI 20

Volsendi/deli: 15úðarsv. - ökt 01 skilmálar (16)

Bjarkskipulag Kópavogs / Smarti Smárason, 19. maí 2002



Grunnmynd af reit 2

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

Reitur 2 svæði 20

FJÖLBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM, SAMBÝLI.

Breiðahvarf 1

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Eins eða tveggja hæða sambylishús með íbúðir fyrir íbúa með sérparfir. Gert er ráð fyrir kjöllumur undir hluta húss. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar. Vakin er athygli á að heimilt er að byggja hesthús á nágrannalóðunum að Breiðahvarfi 3 og 5 og Ennishvarfi 13

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útdvalarsvæði sem snúa í suður - vestur.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mælublöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar.

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

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhlíðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og stigahús mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarlínu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbylishús á tveimur hæðum:

Innri byggingarreitur húss: 570,0 fermetrar.
Hámarksgrunnflötur útbygginga: 50,0 fermetrar.

Hámarksgrunnflötur húss: 620,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál húss: 1240,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 10 íbúðum á lóðinni. Á jarðhæð húsa er æskilegt að gera ráð fyrir inngangi frá garði sem tengist stigagöngum. Ekki skulu vera íbúðir í þakhæð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

Mænisstefna skal vera samsíða götu, en þök geta verið hvort sem er hefðbundin mænispök eða valmaþök. Ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mælublöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvernar lóðar og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 fermetrar en einu bílastæði fyrir íbúðir minni en 80 fermetrar. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert stigahús skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna í fjölbylishúsum skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85,2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurymi. Í sorpgeymslum í sérbyli (einbyli og raðhúsum) skal vera pláss fyrir tvær tunnur fyrir hverja íbúð til flokkunar á sorpi. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli.

9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnareglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafanir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

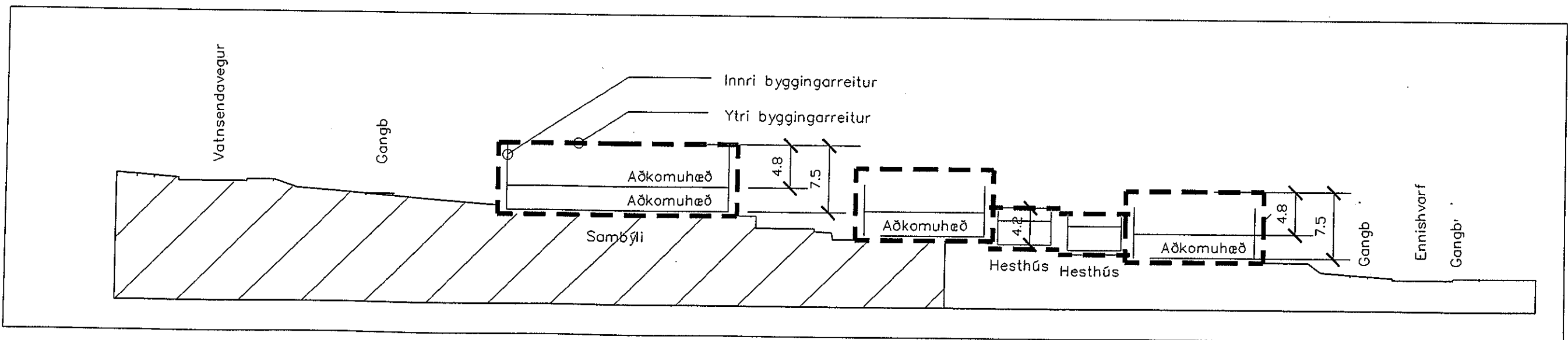
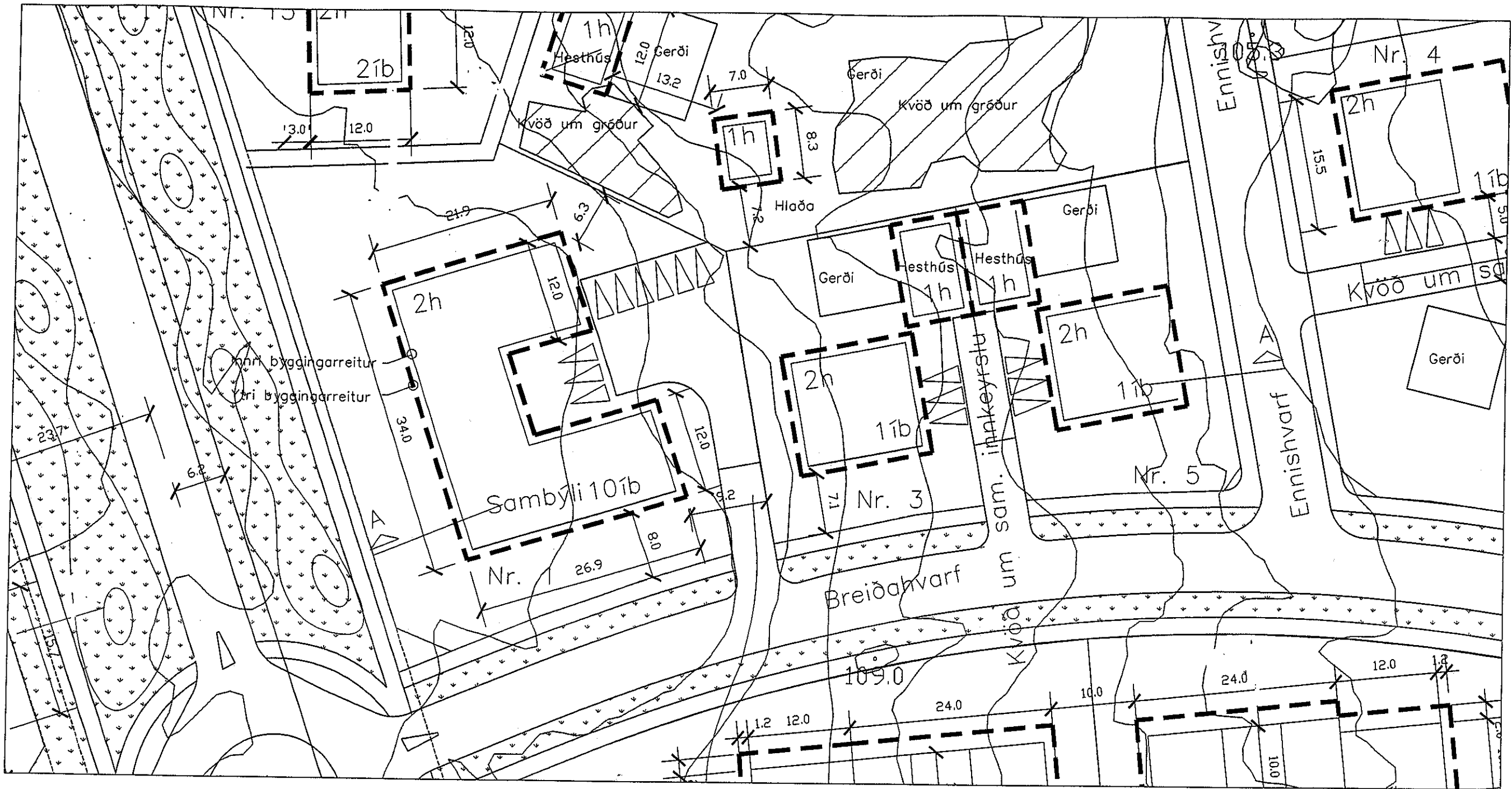
10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

KÓPAVOGGSSBÆR

Breiðahvarf 1
Svæði 20

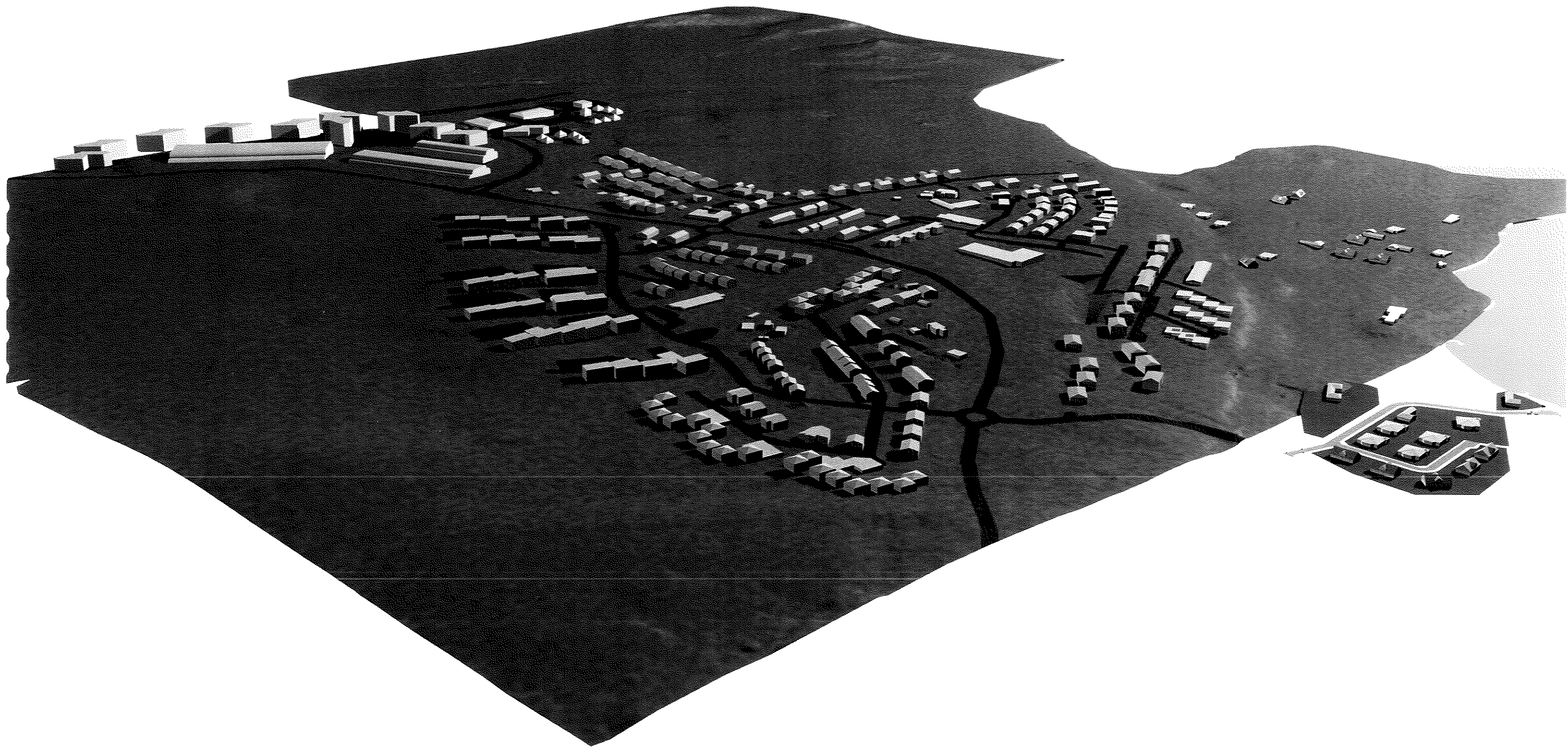
Votsendi/dell. íbúðarsv. oki 01 skilmálar3 (2)



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi

VATSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (sambyli)

Loftmynd, horft til austurs



Loftmynd, horft til suðurs

