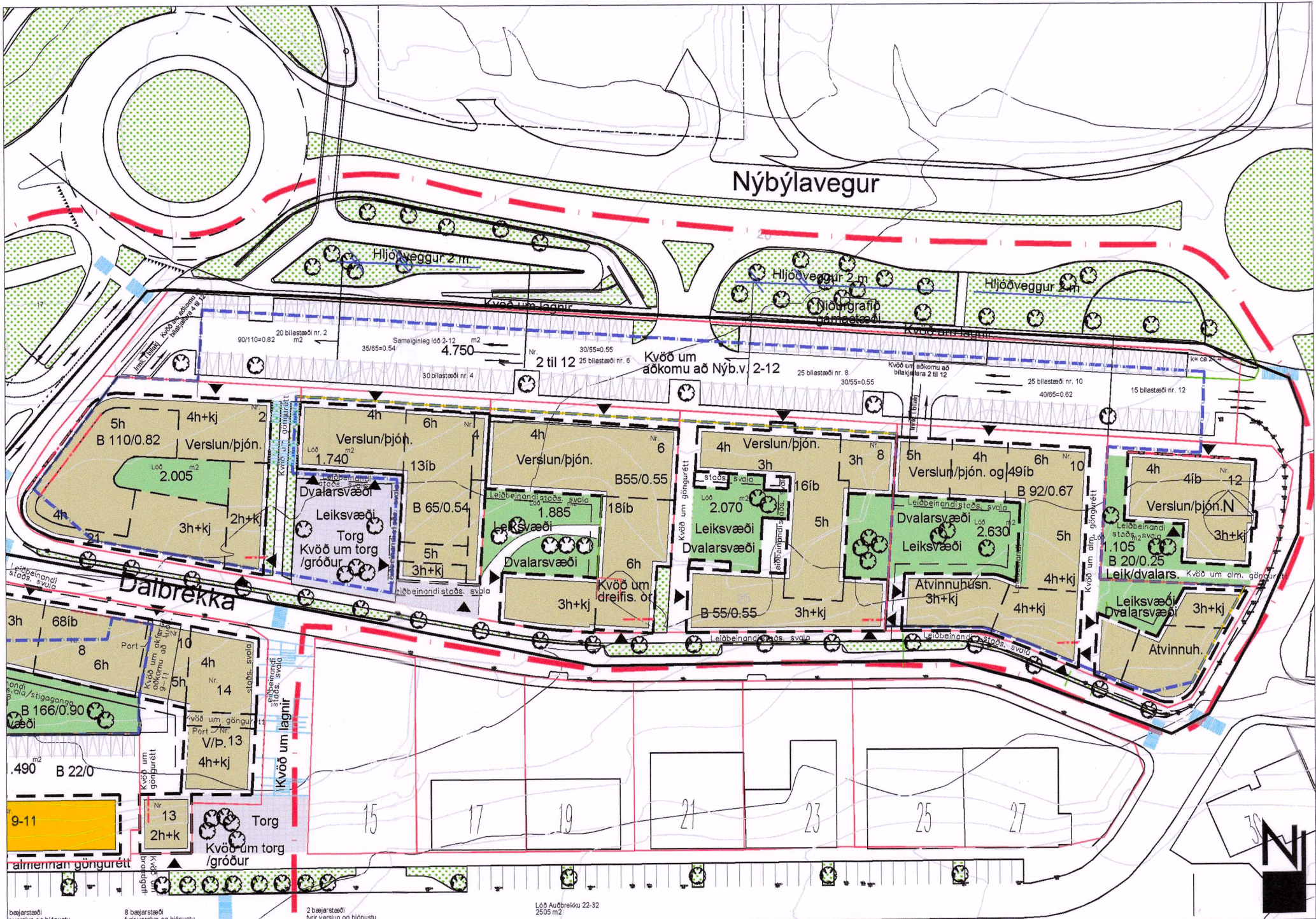
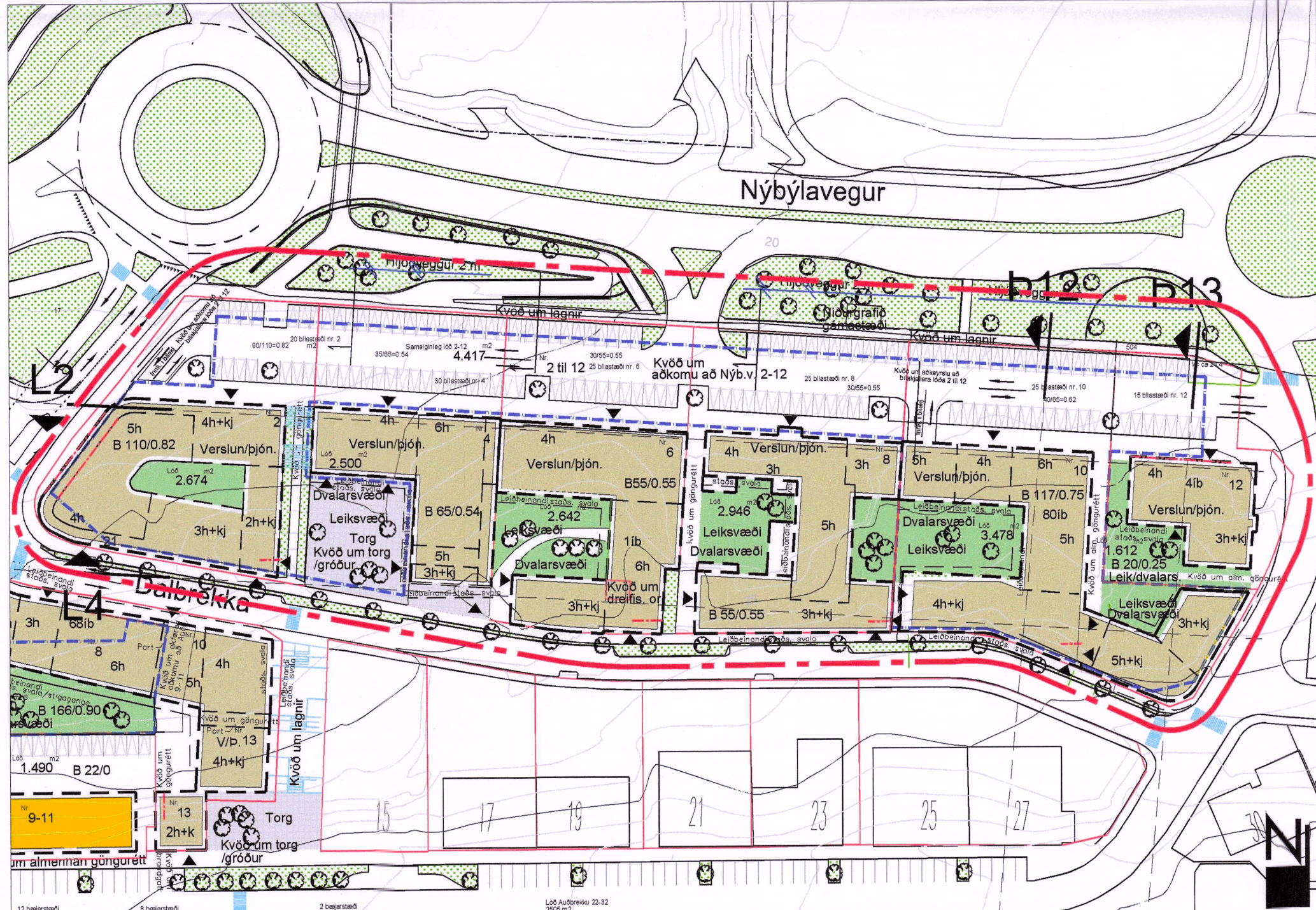




Hluti deiliskipulags. Audbrekka - þróunarsvæði. Svæði 1-3 m.s.br. birt í B- deild Stjórnartíðinda 6. júní 2018 Mk. 1:1000



Breyttu deiliskipulag. Audbrekka - þróunarsvæði. Svæði 1. Nýbýlavegur 2-12 Mk. 1:1000

Audbrekka - þróunarsvæði. Svæði 1 Nýbýlavegur 2-12 Breytt deiliskipulag.

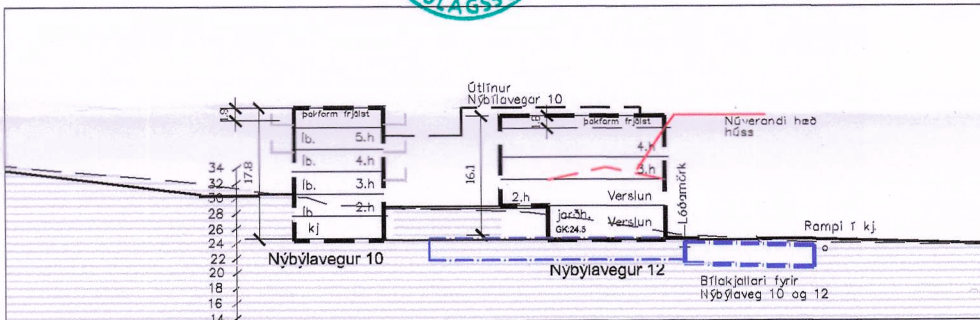
Með uppdrætti þessum fylgja skipulagsskilmálar dags. 18. maí 2020
Breyting á deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/ 2010
Erindi frá fundi skipulagsnefndar nr. 76 - 18. maí 2020 / one 2005168
GREINARGERÐ:

Greinargerð þessi er úrdráttur úr greinargerð sem er í skipulagsskilmáum dags 18. maí 2020 sem fylgja deiliskipulagsbreytingu þessari en þar er nánar fjallað um m.a. tilgang að deiliskipulagi, atvinnustarfsemi, aðkomu og umferð, áhrif byggðar á umhverfið, húsaönnun og nánari útfærslu deiliskipulagsins.
Almennt er vísað er í gildandi deiliskipulagi Audbrekku - þróunarsvæði. Deiliskipulag. Svæði 1,2 og 3. Nýbýlavegur 2-12 og Audbrekka 1-13 oddatölur og 29 m.s.br. fyrir Nýbýlaveg 10 birt í B- deild 6. júní 2018.

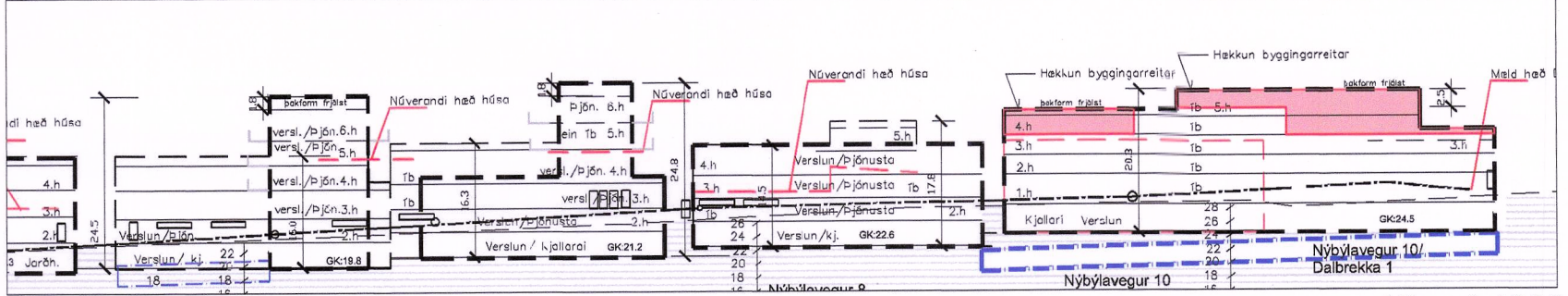
Skipulagssvæðið sem er um 2 ha að stærð afmarkast af Skeljabrekku við Hafnarfjarðarveg til vesturs, lúðarbyggð Lunda til norðurs og Nýbýlavegi 14 til austurs og Dalbrekku til suðurs. Umraedd deiliskipulagsbreyting nær til lóðanna að Nýbýlavegi 2-12. Í breytingunni felst að fallið verði frá sameiginlegri lóð húsanum að Nýbýlavegi 2 til 12 undir niðurgrafna bílagæmslu og að lóðarmörk breytist og lóðir stækka í samræmi við það. Að Nýbýlavegi 4, 6 og 8 er fallið frá að heimila samtals 46 íbúðir og í stað þess gert ráð fyrir 4.600 m² í nýju atvinnuhúsnæði. Að Nýbýlavegi 6 er gert ráð fyrir einni íbúð. Ekki er gert ráð fyrir breytingu á heildarbyggingarmagni, fjölda bílastæða og hæð húsa á umraeddum lóðum miðað við gildandi deiliskipulag. Að Nýbýlavegi 10 verður fallið frá áætlun um atvinnuhúsnæði í suðurhluta byggingarreit og veitt heimild fyrir 33 íbúðum auk bílagæmslu og stoðryma í kjallara. Heildarfjöldi íbúða á lóðinni eftir breytingu verður 80 íbúðir. Heildarflatarmál eykst í 10.615 m² og hluti byggingarreitna hækkar um eina hæð. Nýtingarhlutfall lóðar hækkar úr 2.9 í 3.1 og fjöldi bílastæða eykst úr 92 í 114 stæði eða 1.3 bílastæði á íbúð. Að Nýbýlavegi 2 og 12 eru ekki ráðgerðar aðrar breytingar en lóðarstækkun sbr. ofangreint. Heildarstækkun lóða á Nýbýlavegi 2-12 verður 4.417 m². Að öðru leiti er vísað í gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 26. apríl 2016 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 23. maí 2016 m.s.br. samþykkt í bæjarstjórn 22. maí 2018 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 6. júní 2018.

Ferill máls.
Á fundi skipulagsráðs 18. maí 2020 var samþykkt að framlögð tillaga verði alygð í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Var tillögunni vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 26. maí 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest. Kynningartíma lauk 19. ágúst 2020. Engar athugasemdir eða ábendingar bárust á kynningartímanum. Tillagan var, að nýju að lokinni kynningu, lögð fram í skipulagsráði 7. september 2020. Skipulagsráð samþykkti tillöguna og vísaði henni til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 22. september 2020 var samþykkt skipulagsráðs staðfest.

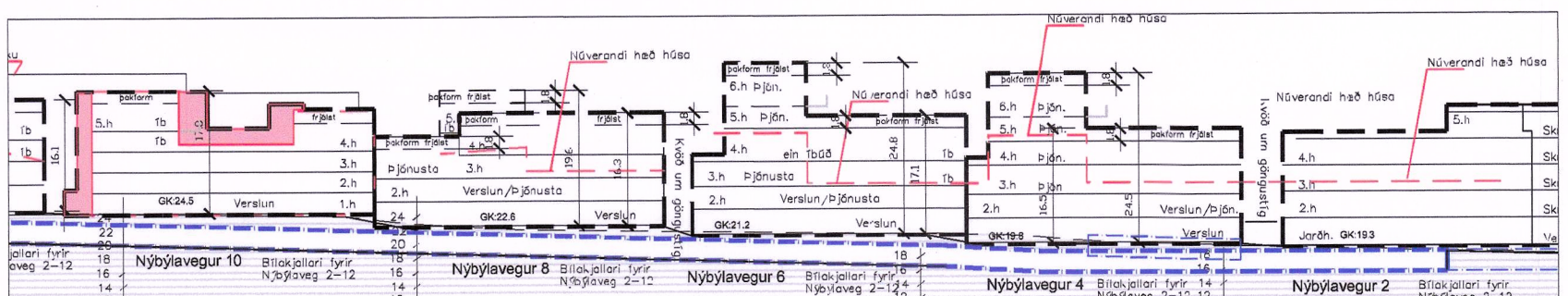
Kópavogi 23. september 2020
Birgir H. Sigurðsson skipulagsstjóri



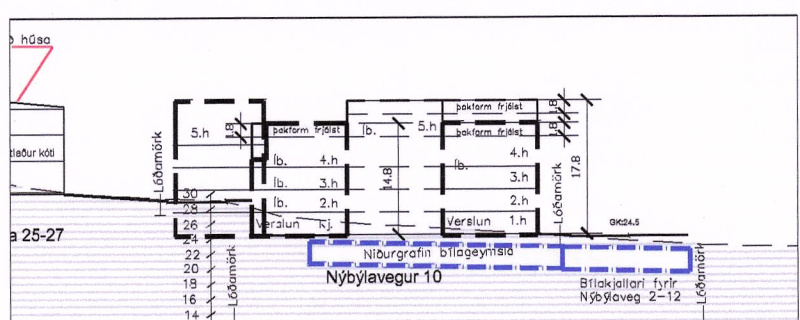
Breytt deiliskipulag Nýbýlavegur 10. Sneiðing p13 Mk. 1:1000



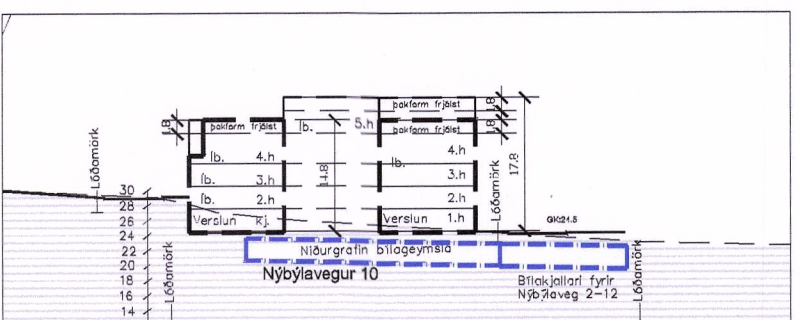
Breytt deiliskipulag Nýbýlavegar 2-12. Sneiðing L4 Mk. 1:1000



Breytt deiliskipulag Nýbýlavegar 2-12. Sneiðing L2 Mk. 1:1000

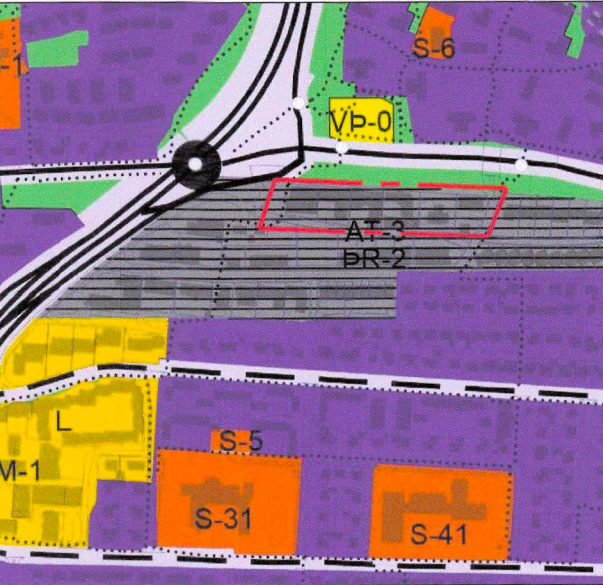


Breytt deiliskipulag Nýbýlavegar 10. Sneiðing 12 Mk. 1:1000



Gildandi deiliskipulag. Nýbýlavegur 10. Sneiðing p12 Mk. 1:1000

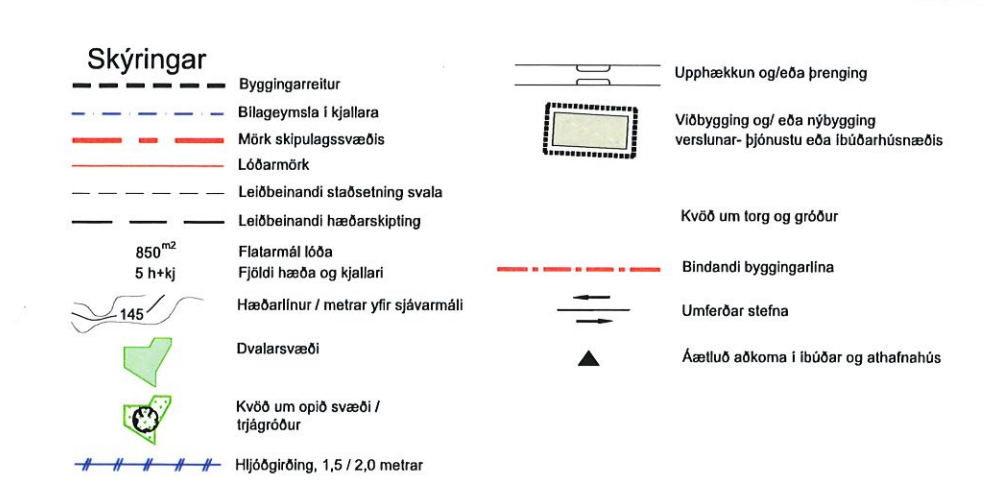
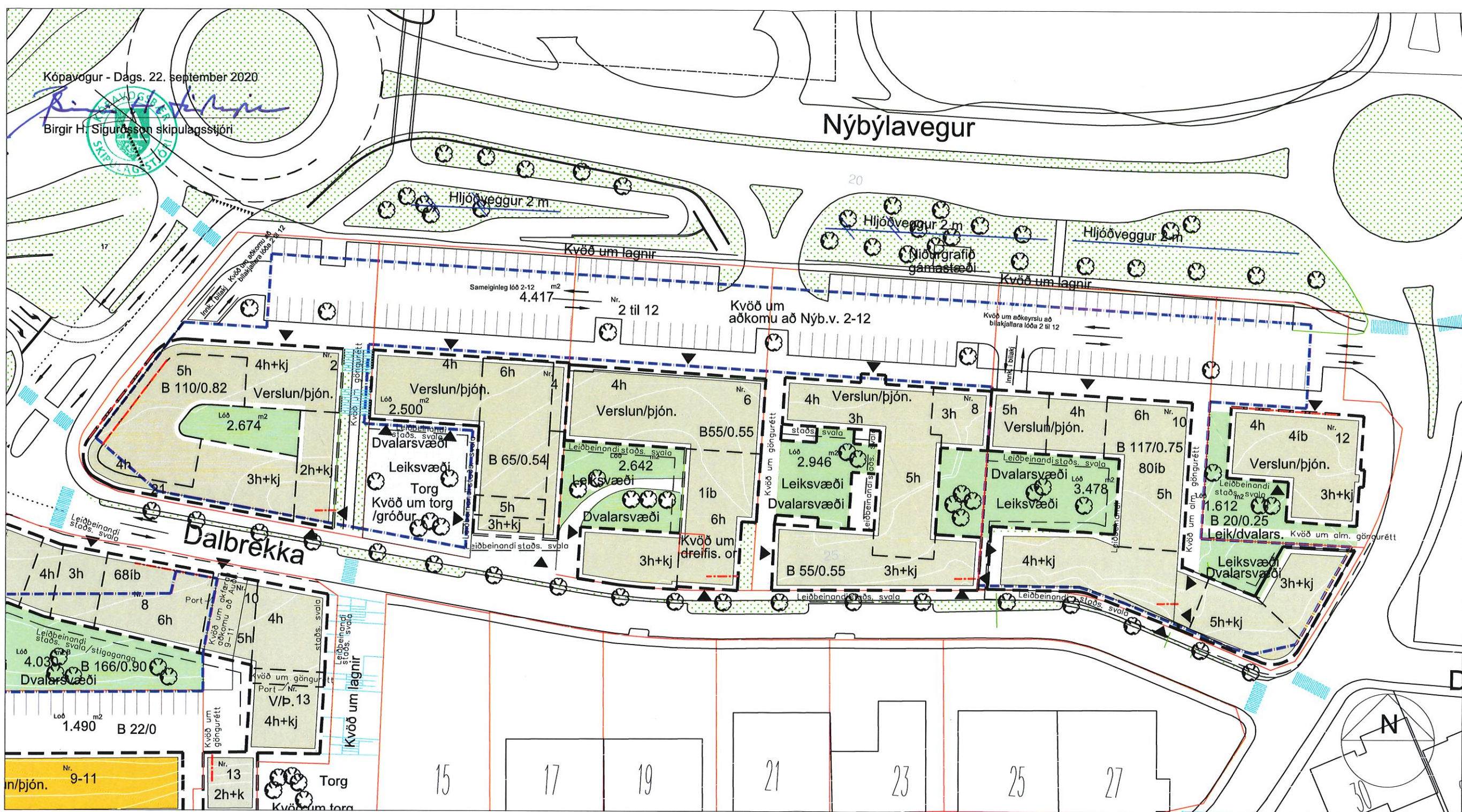
SKÝRINGARMYNDIR:



Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2012 - 2024 Staðfest 24. febrúar 2014

- ### Skýringar
- Byggingarreitur
 - Bílagæmsla í kjallara (byggingarreitur)
 - Mörk skipulagssvæðis
 - Lóðarmörk
 - Flatarmál lóða
 - Fjöldi hæða og kjallari
 - Bindandi byggingarlína
 - Kvæð um torg og / eða gróður
 - Leiðbeinandi staðs. svala
 - Leiðbeinandi hæðaskipting
 - Heildarfjöldi bílast./ hlutfall í niðurg. bílag. Tvístefna í götu
 - Hús sem áætlað er að fjarlægja
 - Viðb. eða ný byggð /leiðb. byggingarlína
 - Áætluð aðkoma í húsnæði
 - Trjágróður /opin svæði / dvalarsvæði
 - Núv. byggð áætluð óbreytt

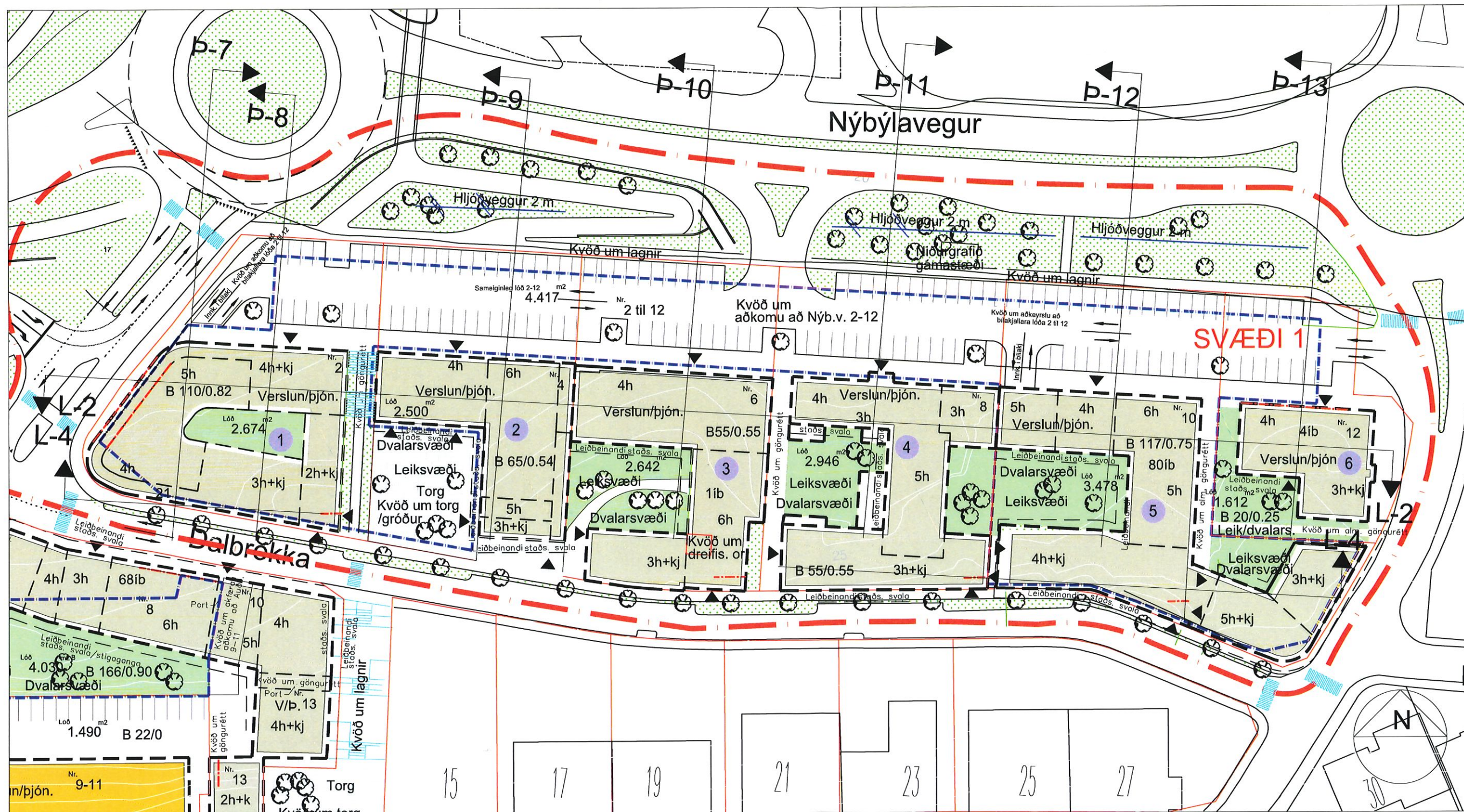
KÓPÁVOGS BÆIR



Skipulagsstofnun
Mótt.: -6. nóv. 2020
Mátnr.

**AUÐBREKKA - ÞRÓUNARSVÆÐI.
DEILISKIPULAG. SVÆÐI 1
SKIPULAGSSKILMÁLAR**

S:\Bæjaráskipulag\200 Austur-Vesturbær\AUÐBREKKA\ER\Auðbrekka\Auðbrekka_Nýbýlavegur_Nýbýlavegur_10_Maí_2020\Nýbýlavegur_10_reitur_1_Skilmálar_Maí_10.dwg



Skýringar

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|---|
| | Byggingarreitir | | Upphækkun og/eða þrænging |
| | Bilageymsla í kjallara | | Viðbygging og/ eða nýbygging verslunar- þjónustu eða íbúðarhúsnæðis |
| | Mörk skipulagssvæðis | | Kvöð um torg og gróður |
| | Lóðarmörk | | Bindandi byggingarlína |
| | Leiðbeinandi staðsetning svala | | Umferðar stefna |
| | Leiðbeinandi hæðarskipting | | Áætluð aðkoma í íbúðar og athafnahús |
| | 850 m ²
5 h+kj | | Tilvísun í svæði |
| | Fjöldi hæða og kjallari | | |
| | Hæðarlínur / metrar yfir sjávarmáli | | |
| | Dvalarsvæði | | |
| | Kvöð um opið svæði / trjágróður | | |
| | Hljóðgírðing, 1,5 / 2,0 metrar | | |

AUÐBREKKA - ÞRÓUNARSVÆÐI.
DEILISKIPULAG. SVÆÐI 1
SKÝRINGARMYND

AUÐBREKKA - ÞRÓUNARSVÆÐI. DEILISKIPULAG. SVÆÐI 1 GREINARGERÐ.

Forsaga:

Í gildi er deiliskipulag; Auðbrekka – Þróunarsvæði, deiliskipulag. Svæði 1, 2 og 3. – Nýbýlavegur 2-12 og Auðbrekka 1-13 oddatölur og 29, samþykkt í bæjarstjórn 26. apríl 2016 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 23. maí 2016. Framkvæmdir eru vel á veg komnar á svæði 3. Ekki hefur verið ráðist í áætlað uppbyggingu á svæði 1 og 2 að undanskilinni lóðinni að Nýbýlavegi 10 þar sem framkvæmdir hafa verið hafnar í samræmi við samþykktar aðalteikningar að athafna- og íbúðarhúsi á norðurhluta lóðarinnar en framkvæmdir hafa verið stöðvaðar á suðurhluta lóðar vegna breyttra áforma lóðarhafa vegna viðsnúnings í markaðsaðstæðum í íslensku þjóðfélagi á sviði ferðamála. Fallið verður frá hugmyndum um að koma fyrir hótélbyggingu með 111 hótélherbergjum.

Í gildandi deiliskipulagi fyrir svæði 1 sem nær nánar til tekið til lóðanna að Nýbýlavegi 2 til 12 með síðari breytingum birt í B-deild Stjórnartíðinda 11. desember 2017 og 6. júní 2018 er gert ráð fyrir 100 íbúðum og þar af 49 íbúðum að Nýbýlavegi 10. Gert er ráð fyrir sameiginlegri lóð undir niðurgrafna bilageymslu norðan húsanna.

Stærð og afmörkun skipulagssvæðis.

Skipulagssvæðið er um 2 ha. að stærð og afmarkast af Skeljabrekku við Hafnafjarðarveg til vesturs, íbúðarbyggð Lundar til norðurs og Nýbýlavegar nr. 14 til austurs og Auðbrekku til suðurs. Svæðinu hallar frá suðri til norðurs og liggur í um 30-40 m.y.s. Sunnan og suðvestan við svæðið er miðbæjarstarfsemi Hamraborgar, með verslun og þjónustu, ásamt annarri starfsemi. Svæðið er hluti þróunarsvæðis Auðbrekku skv. Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 og nær nánar til tekið til lóðanna við Nýbýlaveg nr. 2-12

Forsendur:

Í staðfestu aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024 er umrætt svæði skilgreint sem þróunarsvæði þar sem áhersla verður lögð á uppbyggingu og þéttingu byggðar. Deiliskipulagssvæði Auðbrekku er einnig skilgreint sem þróunarsvæði en ekki er gefin upp framkvæmdartími og er því reiknað með að hverfið byggist upp á næstu 15 árum. Ein af forsendum gildandi deiliskipulagstillögu er skipulagslýsing Auðbrekkusvæðis dags. 4. maí 2015 sem var send hagsmunaaðilum til umsagnar í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög um umhverfismat áætlana nr. 106/2005. Lóðaleigusamningar liggja fyrir á öllum lóðum. Umrædd breyting er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2012 -2024 og Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015 til 2040. Skipulagsskilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir og reiti á skipulagssvæðinu ásamt því að ná yfir götur, stíga, leiksvæði og önnur almenningsrými á skipulagssvæðinu. Lagt er til að stofnuð verði húsfélög þar sem það á við fyrir hverja lóð á skipulagssvæðinu og þá einkum fyrir einstaka lóðir við Nýbýlaveg.

Skipulagsleg rök fyrir breytingu:

Eins og fram kom í forsögu málsins hér að ofan hefur ekki verið ráðist í áætlað uppbyggingu á svæði 1 og 2 þar sem ekki er lengur efnahagslegur hvati til að fara í framkvæmdir á lóðum vegna breyttra aðstæðna á markaði og þá helst að ekki er lengur þörf á því byggingarmagni sem ráðgert var í hótél uppbyggingu og gert var ráð fyrir af lóðarhöfum Nýbýlavegar 10 og svæðis 2. Atvinnuhúsin á svæði 1 eru í misjöfnu ásigkomulagi og ekki fullnýtt undir atvinnustarfsemi. Það er því mat bæjaryfirvalda að nauðsynlegt sé að breyta gildandi deiliskipulagi þannig að uppbygging svæðisins verið í samræmi við þróunaráætlanir í aðalskipulagi og markmið svæðisskipulags um samgöngumiðuð þróunarsvæði. Fyrir liggja einnig erindi lóðarhafa að Nýbýlavegar 4, 6, 8 og 10 þar sem fram koma óskir um breytingar.

Markmið:

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru:

Að bæta umhverfi, búsetugæði og efnahagslega umgjörð eldir byggðar í Kópavogi með aukinni blöndun byggðar sem miðar að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins.
Að auka jafnvægi í dreifingu atvinnusvæða og íbúasvæða og skapa þannig aukin atvinnutækifæri nær íbúðarhverfum
Að draga úr umferðarþörf og stytta vegalengdir á milli íbúða og verslunar, þjónustu og atvinnu með aukinni blöndun byggðar
Að bæta hljóðvist vegna aukinnar umferðar sem útfærð verður í deiliskipulagi.

Þessi markmið eru í samræmi við markmið um þróunarsvæði í aðalskipulagi Kópavogs og í samræmi við stefnu Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins eins og hún birtist í Byggðarþróun, fylgiriti með Höfuðborgarsvæðinu 2040, dags. júní 2015 um atriði eins og sjálfbærni, vaxtarmörk byggðar og kafla 7.1 um þróun skipulags og byggðar.

Fyrirhuguð þétting byggðar kemur til með að styrkja hlutverk Auðbrekkusvæðisins sem er að verða nútímalegt verslunar-þjónustu- og íbúðahverfi með fallega ásýnd, góða nýtingu og tengsl við miðbæjarsvæði Hamraborgar. Þetta yrði gert með að byggja við núverandi byggð þar sem það er hægt en fjarlægja hús þar sem þess er þörf. Tryggja þarf að blöndun íbúða, verslunar og þjónustu verði með hag heildarinnar að leiðarljósi. Heildaryfirbragð hverfisins verður bætt og íbúðir fá tengsl við græn svæði sem tengir skipulagssvæðið saman og gefur því aðlaðandi ásýnd. Í skýringarhefti B sem fylgir gildandi deiliskipulagi eru sýnd velheppnuð dæmi um viðbyggingar við eldri hús og „varðveisla anda hverfisins“ sem nota skal til að móta fjölbreytt íbúðar- og athafnahverfi sem nýta kosti þeirra húsa sem fyrir eru. Til þess að ná fram markmiðum skipulagsins er gert ráð fyrir ákveðinni fjölbreytni í íbúðagerð, t. d. hvað varðar stærðir íbúða og er hámarsfjöldi og meðaltalsstærð íbúða tilgreind í sérákvæðum. Efnisval skal gefa íbúðum hlýlegt og nútímalegt yfirbragð. Tryggð verði göngutengsl um hverfið og að þjónustustarfsemi við Hamraborg og Fannborg. Á hönnunarstigi skal leggja aðaluppdrætti fyrir skipulagsráð Kópavogs til afgreiðslu.

Möguleg áhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð og umhverfið.

Þéttari byggð er einn grundvöllur þess að draga úr umferð sem dregur um leið úr umhverfisáhrifum sem tengjast umferð s.s. hávaða og loftmengun. Með deiliskipulagsbreytingunni sem með tímanum mun leiða til meiri sjálfbærni er gert ráð fyrir að allar húsa- og safngötur verði 30 km götur. Á skipulagssvæðinu verður gott aðgengi að almenningssamgöngum og gönguleiðum í Fossvogsdal. Með þessari skipulagsbreytingu fylgir minnisblað frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 23. ágúst 2015 þar sem farið er yfir möguleg umhverfisáhrif samfara þeim breytingum sem skipulagslýsingin gerir ráð fyrir á öllu þróunarsvæðinu.

Andrúmsloft og umferð.

Fyrirhuguð uppbygging á Auðbrekkusvæði mun valda því að umferð eykst lítillega á nálægar umferðaræðar en hefur ekki veruleg neikvæði áhrif á umhverfisþáttinn andrúmsloft. Deiliskipulagstillagan tekur tillit til hljóðskýrslu sem fylgir skipulagsskilmálum og gerir ráð fyrir mótvægisáðgerðum vegna aukinnar umferðar með því að koma fyrir ljóðveggjum á völdum stöðum.

Borgarlandslag.

Ásýnd og útsýni. Við uppbyggingu Auðbrekkusvæðis mun ásýnd svæðisins styrkjast. Þar sem nú eru mörg atvinnuhús sem ekki eru í fullri nýtingu er gert ráð fyrir að þau verði endurbætt og lagfærð og komi til með að hýsa blandaða byggð íbúða og atvinnureksturs. Auðbrekkusvæðið er heildstætt og sjálfbært hverfi sem einkennist af blöndu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis með fjölskrúðugt mannlíf sem býður upp á staði þar sem fólk hittist, á í samskiptum og nýtur hreifingar og útiveru. Reiknað er með að hluti byggðarinnar (Nýbýlavegur 10) sem fyrir er á svæði 1 hækki um eina hæð. Hækkun þessi mun ekki valda verulegri útsýnisskerðingu frá núverandi íbúðarbyggð að hafi eða að fjöllum. Þó má búast við útsýnisbreytingu frá íbúðarhúsum við Laufbrekku.

Félagslegt umhverfi.

Samfélag. Fyrirhuguð uppbygging á Auðbrekkusvæði styrkir miðbæ Kópavogs og er það í samræmi við markmið í Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins. Bygging íbúða á svæðinu mun hafa áhrif á félagslegt umhverfi á svæðinu og einnig nálæga íbúðabyggð. Þar er einkum horft til aukinnar þarfa á leik- og grunnskólarýmum. Sá grunnskóli sem einkum myndi þjóna Auðbrekkusvæði er Kópavogsskóli og Menntaskólinn í Kópavogi. Kópavogsskóli getur tekið við fjölgun nemenda og mun það styrkja nýtingu skólans.

Efnahagur og atvinnulíf.

Blómleg starfsemi og fjölbreytt íbúðarbyggð eru lykilþættir í að Auðbrekkusvæðið verði áhugavert fyrir íbúa og minni og millistór fyrirtæki til atvinnureksturs. Slík starfsemi dregur að sér vel menntað starfsfólk eða fólk með sérþekkingu og mun að öllum líkindum hafa jákvæð efnahagsleg áhrif. Til að tryggja að Auðbrekkusvæðið hafi jákvæði áhrif þegar horft er til efnahags verður stuðlað að fjölbreytni í gerð og stærð íbúða og fjölbreytni í atvinnustarfsemi.

Eignir.

Stefnumörkun um uppbyggingu verslunar-, þjónustu,- og íbúðarbyggðar á Auðbrekkusvæðinu mun auka enn frekar þau verðmæti sem nú felast í þeirri starfsemi sem er á svæðinu.

Húsakönnun - lýsing.

Í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi og svipmót byggðar og einstaka byggingar sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar. Á grunni þeirrar könnunar eru markmið sett og skilmálar gerðir. Með þessu gildandi deiliskipulagi og umræddri breytingu fylgir húsakönnun fyrir Nýbýlaveg dags. 4. maí 2015 en þar eru helstu upplýsingar um núverandi hús og yfirbragð svæðisins skráð.

Við Nýbýlaveg stendur atvinnuhúsnæði í mismunandi ástandi. Húsin eru byggð á síðari hluta 20. aldar og eru engin húsfriðunarákvæði í gildi um svæðið. Ýmis þjónustustarfsemi hefur verið í húsum. Húsaröð 2-12 við Nýbýlaveg hefur hýst minni iðnaðar- og verkstæðisstarfssemi sem og skrifstofuhúsnæði. Hluti atvinnuhúsnæðis stendur þó ónýttur í dag.

Tillaga að deiliskipulagi fyrir svæði 1:

Svæði 1 er um 2 ha. að flatarmáli. Í breytingunni er gert ráð fyrir að um 85 íbúðir verði innan svæðisins og miðað við 2.5 íbúa á hverja íbúð er því áætlað að um 210 íbúar komi til með að búa á svæðinu fullbyggðu.

Gert er ráð fyrir að fallið verði frá sameiginlegri lóð húsanna að Nýbýlavegi 2 til 12 undir niðurgrafna bílageymslu og að lóðamörk stækki í samræmi við það. Heildarstækkun lóða verður 4.417 m² sem skiptist niður á lóðir eins og greint er frá í sérákvæðum fyrir lóðirnar. Krafa er gerð til þess að þegar framkvæmdir við bílageymslur á norðurhluta lóðanna 2 til 12 hefjast verði annað hvort gerð sér innkeyrsla í hverja bílageymslu fyrir sig eða að lóðarhafar hafi samráð um aðkomur í bílageymslur. Skilyrt er að endanleg útfærsla bílageymslu verði þannig að kvöð verði um gegnumakstur í bílakjallara frá Nýbýlavegi nr. 2 að nr. 12 og að fjöldi bílastæða fyrir hverja lóð í bílakjallara verði í samræmi við lið 7 í sérákvæðum. Gert er ráð fyrir að samnýtingu bílastæða í bílajöllurum á norðurhluta lóðanna.

Ofangreind hús hafa aðkomu frá Nýbýlavegi og Dalbrekku. Þéttleiki deiliskipulagssvæðisins samsvarar um 53 íbúðum að meðaltali á hvern ha eða um 130 íbúum á ha. Heildarbyggingarmagn á hverri lóð er skv. lið 4 í sérákvæðum.

Nánari byggingarlýsing á svæði 1:

Að Nýbýlavegi 4 og 8 er gert ráð fyrir að fallið verði frá áætlunum að heimila alls 29 íbúðir og í þeirra stað verði gert ráð fyrir 2.900 m² í nýju atvinnuhúsnæði. Ekki er gert ráð fyrir breytingu á heildarbyggingarmagni, fjölda bílastæða eða hæð húsa á umræddum lóðum miðað við gildandi deiliskipulag. Gera skal ráð fyrir a.m.k hleðslumöguleika á 10% bílastæða á lóð.

Að Nýbýlavegi 6 er gert ráð fyrir að fallið verði frá áætlunum að heimila 18 íbúðir og í þeirra stað verði gert ráð fyrir 1.700 m² í nýju atvinnuhúsnæði og einni íbúð. Ekki er gert ráð fyrir breytingu á heildarbyggingarmagni, fjölda bílastæða eða hæð húsa á lóðinni miðað við gildandi deiliskipulag. Gera skal ráð fyrir a.m.k hleðslumöguleika á 10% bílastæða á lóð.

Að Nýbýlavegi 10 er þegar búið að reisa verslunar- og íbúðarhús á 3 til 6 hæðum í norður og austurhluta byggingarreits. Fallið verður frá áætlun um atvinnuhúsnæði (hótel með 111 herbergjum) í suðurhluta byggingarreits og í þess stað gert ráð fyrir byggingu með 33 íbúðum auk bílageymslu og stoðryma í kjallara. Heildarfjöldi íbúða eftir breytingu verður 80 íbúðir. Heildarflatarmál húsanna eykst úr 7.134 m² í 10.615 m². Byggingarreitur stækkar til austurs um 23 m² og til vesturs um 5 m². Hluti byggingarreitar í suðurhluta lóðarinnar hækkar um eina hæð og verður 3-5 hæðir og hækkar hámarkshæð um 2,5 metra og verður eftir breytingu 20,3 metrar. Hámarkshæð byggingarreitar í norðurhluta lóðar er óbreytt en hluti hans hækkar um 2.3 metra. Nýtingarhlutfall lóðar breytist og hækkar úr 2.9 í 3.1. Fjöldi bílastæða eykst úr 92 í 112 stæði. Leiðbeinandi hæðarskipting og byggingarflötur sem táknaður er með slitinni svartri grannri línu sbr. lið 3 í sérákvæðum breytist. Gera skal ráð fyrir a.m.k hleðslumöguleika á 10% bílastæða á lóð.

Að Nýbýlavegi 2 og 12 eru ekki ráðgerðar aðrar breytingar en lóðarstækkun. Heildarbyggingarmagn er í samræmi við lið 4 í sérákvæðum. Gera skal ráð fyrir a.m.k hleðslumöguleika á 10% bílastæða á lóð.

Nálægð byggð - skólar og þjónusta.

Sunnan við svæðið er íbúðarbyggð með eins til þriggja hæða húsum sem standa hátt í landi. Vestan við það er miðbæjar-þjónustu- og menningarsvæði miðbæjar Kópavogs í um 400m fjarlægð. Austan við svæðið við Nýbýlaveg eru verslunar- og þjónustufyrirtæki í stærri lágreistari húsum, sem standa neðar og lægra í landi.

Einn framhaldsskóli (MK) og einn grunnskóli (Kópavogsskóli) eru sunnan við svæðið (í um 400m fjarlægð). Annar grunnskóli, Snælandsskóli er austan við svæðið (í um 1,2 km fjarlægð). Miðað er við að unglingar á grunnskólaaldri á Auðbrekkusvæði sækí þessa skóla.

Atvinnustarfsemi.

Krafa er gerð um atvinnustarfsemi á jarðhæð bygginga við Nýbýlaveg 10. Um er að ræða verslanir, verkstæði og minni þjónustustarfsemi. Takmarkanir eru þó á þessari starfsemi og er hér einkum litið til atriða er varða umhverfisþætti svo sem hávaða og mengun af ýmsum toga. Nánar er vísað til leyfisveitinga frá þeim lögboðnu aðilum er málið varða.

Aðkoma og umferð.

Aðkoma að svæðinu er frá austri og vestri um Nýbýlaveg og Auðbrekku að norðan en um Hamrabrekku og Löngubrekku að sunnan. Gert er ráð fyrir í gildandi skipulagslýsingu að Hamrabrekka verði botnlangi í vesturenda götunnar og þannig komið í veg fyrir gegnumakstur og um leið sköpuð skilyrði fyrir rólegri aðkomu að íbúðum við Hamrabrekku. Ný tenging verður frá hringtorgi Nýbýlavegar að Skeljabrekku og Dalbrekku. 30 km svæðin verða auðkennd sérstaklega. Þar sem stofn- og tengistígar

þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum og hraðahindrunum. Stefint er að því að allar húsagötur og safingötur verði 30 km götur. Gert er ráð fyrir góðu aðgengi íbúa að almenningsvögnum og útivistarsvæðum.

Gönguleiðir.

Gönguleiðir liggja meðfram svæðinu og göngutengsl eru tryggð þvert á hverfið frá Nýbýlaveg að miðbæjarsvæði Hamraborgar og Fannborgar. Kvaðir eru settar þar sem almennar gönguleiðir liggja innan lóða.

Opin svæði og gatnagerð.

Þar sem að íbúðar- og atvinnuhús svæðisins liggja þétt að húsagötum er gert er ráð fyrir því að gera þau svæði sem liggja handan framhliða húsanna að kyrrlátum svæðum sem best úr garði með áherslu á “grænt” yfirbragð. Þannig er gert ráð fyrir að þök bílakjallara verði að meirihluta hulin gróðri. Hverfistorgi er komið fyrir við suðurhluta lóðarinnar að Nýbýlavegi 4. Svæði til leikja og útiveru verða innan lóða í góðum tengslum við göngustíga sem liggja einnig innan lóða og tengjast milli lóða og göngustígum húsagatna. Framkvæmdir, gatnagerð og viðhald húsagatna utan lóða verður á vegum Kópavogsbæjar. Gatnagerð innan lóða er á höndum lóðarhafa sbr. almenn ákvæði fyrir svæði 1 s.s. húsagata norðan Nýbýlavegar 2-12.

Gróður

Gert er ráð fyrir að á opnu svæði norðan húsanna við Nýbýlaveg 2 til 12 verði gróður til skjólmyndunar og afmörkunar á rými. Þök bílakjallara verði þannig frágengin að gert sé ráð fyrir gróðursetningu. Með vali á gróðri verði þó tekið tillit til skuggamyndunar og útsýnis frá íbúðum. Nánar er vísað til greinar um frágang lóða í skipulagsskilmálum. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar.

Bílastæði og bílageymslur

Bílastæði íbúða og atvinnuhúsnæðis eru að hluta til í bílajöllurum og nánar útskýrt í meðfylgjandi skipulagsskilmálum. Miðað er við 1,3 stæði fyrir hverja íbúð og 1 stæði fyrir hverja 55 m² í atvinnuhúsnæði. Gert er ráð fyrir bílastæði við Nýbýlaveg sem eru fyrir framan verslanir og þjónustu á jarðhæð að norðanverðu nýtist atvinnustarfseminni en ekki íbúðum.

Hljóðvist í byggingum

Í skipulagsskilmálum eru sérákvæði er varða hávaða frá atvinnustarfsemi í byggingum. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

Fornleifavernd

Ekki eru skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu. Finnist fornleifar sem áður voru ókunnar skal finnandi skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er og stöðvaða framkvæmdir.

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; frágang lóðar; hljóðvist í byggingum; bílageymslur; bílastæði og sorp. Í sérákvæðum er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingarreiti; grunnflöt húsa; fjölda íbúða; hæð húsa og þakform. Lóðastærðir á deiliskipulagsuppdratti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðarkótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega geta breyst við gerð hæðar og mæliblaða.

Ferill málsins

Á fundi skipulagsráðs 18. maí 2020 var samþykkt að framlögð tillaga verði auglýst í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Var tillögunni vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 26. maí 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest. Kynningartíma lauk 19. ágúst 2020. Engar athugasemdir eða ábendingar bárust á kynningartímanum. Tillagan var, að nýju að lokinni kynningu, lögð fram í skipulagsráði 7. september 2020. Skipulagsráð samþykkti tillöguna og vísaði henni til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 22. september 2020 var samþykkt skipulagsráðs staðfest.

Auðbrekka - Svæði 1

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SVÆÐI 1, HÚS OG LÓÐIR.

1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

1.1 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.

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

1.3 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) frárennislislagna.

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

2. VIÐMIÐ UM HÖNNUN OG FRÁGANG HÚSA OG LÓÐA.

Þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og lóða á Auðbrekkusvæðinu. Þeim tilmælum er beint til lóðarhafa á reit 1 að kynni sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan. Jafnframt er mikils um vert að lóðarhafar á svæðinu kynni sér þau viðmið sem fram koma í *skýringarhefti B* sem fylgir gildandi deiliskipulagi. Þar eru viðmið sem m.a. tengjast lýðheilsu, hagkvæmni og fagurfræði sem og dæmi eða fyrirmyndir um meginform fyrirhugaðra húsa á svæðinu, útlit þeirra og efnisnotkun ásamt meginlínunum í hönnun lóða.

- | | |
|----------------|--|
| Viðmið: | |
| 2.1 | Áhersla skal lögð á vandaða <i>hönnun einstakra húsa og svæða</i> . Í hönnuninni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma í <i>skýringarhefti B</i> eða öðrum sambærilegum dæmum. |
| 2.2 | Notast skal við <i>umhverfisvæn</i> og <i>endingargóð</i> byggingarefni skv. byggingarreglugerð og <i>einangra</i> hús að utan |
| 2.3 | <i>Efnisnotkun í útlit</i> húsa skal að jafnaði vera a.m.k. þrískipt og skal því breytt eftir 10 til 20 metra í lóðréttum flötum í útvegg. Einnig er heimilt að brjóta upp útlit húsa í láréttum flötum. Uppbroti í útveggjum er td. náð fram með litum, útbyggingum, svölum o.þ.h. líkt og um mörg aðskilin hús sé að ræða. Þannig verður fjölbreytileiki í yfirbragði hverfisins sem best tryggður. Þakform bygginga er frjálst en yfirbragð byggðar skal vera blanda af flötum þökum með uppbrotum. |
| 2.4 | Áhersla skal lögð á <i>vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að t.d. lýsingu, skiltum, hellulögn og frágangi gróðursvæða</i> . Hönnun og efnisnotkun <i>skjólveggja á lóð</i> skal vera í samræmi við hús á viðkomandi lóð þó þannig að áhersla skuli lögð á samræmingu milli lóða hvað þessi atriði varðar innan hverfis. Í hönnuninni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma í <i>skýringarhefti B</i> eða öðrum sambærilegum dæmum. |
| 2.5 | Áhersla skal lögð á að <i>íbúðarstærðir og fjöldi herbergja, í hverju húsi</i> , komi til með að höfða til sem flestra. Áhersla skal lögð á að athafnahúsnæði í hverju húsi, stuðli að fjölbreyttu atvinnulífi á skipulagssvæðinu. |

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1 Skipulag og hönnun lóðar (lóðaruppdráttur) skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Skal lóðaruppdráttur hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Á lóðaruppdrætti skal koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis og meðhöndlun yfirborðs bílageymslna. 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 slökkviliðsbíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

b) Í kafla 7.2.3 byggingarreglugerðar eru ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður. Þar kemur m.a. fram að girðing eða skjólveggur á mörkum lóða er alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggs og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggs. Í gr. 7.2.2 kemur fram að ekki megi gróðursetja hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,8 m nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Heimilt er að reisa smáhýsi til geymslu garðáhalda o.þ.h. á lóð utan byggingarreits í samræmi við gr. 2.3.5, g- lið nema annað sé tekið fram í sérákvæðum í skipulagsskilmálum.

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. Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna á lóðarmörkum nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

d) Í lóðarleigusamningi eru ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Stoðveggir og skábrautir í bílakjallara skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á aðaluppdráttum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau.

4. SÉRSTAÐA SVÆÐISINS OG BYGGINGARÁFORM OG ÁFANGASKIPTING.

Sérstaða þessa byggðarsvæðis felst m.a. í því hve miðlægt það er á höfuðborgarsvæðinu og nálægð þess við Hamraborgina, miðbæ Kópavogs. Svæðið er vel tengt aðalgatnakerfi og allri þjónustu. Hið nýja blandaða atvinnu- og íbúðarsvæði hefur því alla burði til að verða eftirsóknarvert til búsetu og/eða til atvinnureksturs. Jafnframt verður þéttleiki svæðisins meiri en gerist og gengur í úthverfum Kópavogs. Því er mikilvægt að vel takist til í mótun byggðarinnar og þær væntingar sem skipulagsyfirvöld bera til svæðisins um vandaða og góða byggð skili sér í hönnun, útliti og útfærslu einstakra húsa og lóða innan þess. Þar sem gert er ráð fyrir að fallið verði frá sameiginlegri lóð húsanna að Nýbýlavegi 2 til 12 undir niðurgrafna bílageymslu og að lóðamörk lóða stækki í samræmi við það þurfa lóðarhafar Nýbýlavegar 2-12 (svæði 1) að sameinast um framkvæmdaráætlun og áfangaskiptingu bílageymslu undir húsagötu norðan húsa þar sem kvöð veitir aðkomu og göngurétt að bílastæðum og húsum. Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er sagt fyrir um gerð aðalteikninga. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. Skilmálateikning skal sýna hvernig aðalteikningar húsa falla að skipulagsskilmálum einstakra lóða. Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsnefnd til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram ofangreind skilmálateikning, áform og áfangaskiptingu samnýtanlegra bílageymslna, hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða, núverandi og nýrra skilta, gatna, vistgatna og opinna svæða innan lóða fellur að ofangreindum viðmiðum í lið 2 hér að framan og hvernig þau falla að þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma í skýringarhefti B sem fylgdi gildandi deiliskipulagi frá samþykkt í bæjarstjórn 26. apríl 2016 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 23. maí 2016

5. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Í sérákvæðum kemur fram ef þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss. Sjá einnig skýringarhefti: Hljóðvist í Auðbrekku, dags. 8. júlí 2015 minnisblað verkfræðistofunnar Mannvits, sem fylgir þessum skipulagsskilmálum. Á öllum íbúðarlóðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka 50 dB(A) á minnsta kosti einni húshlið samkvæmt ÍST 45:2011.

Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) þarf hönnun húss að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss): **5.1** Þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A) og gert er ráð fyrir opnanlegum gluggum verður að gera ráð fyrir hljóðdeyfðum loftráðum til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti. **5.2** Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A). Gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Nýbýlavegi og Hafnarfjarðarvegi þurfi að vera meiri en hefðbundið er. Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum t.d. með því að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar, lokaðar og/eða handrið “þét”.

6. UMFERÐ OG GERÐ HÚSAGATNA.

Allar götur hverfisins eru með 30 km /klst hámarks hraða eða lægri sem er ein skilvirkasta leiðin til að draga úr neikvæðum áhrifum bílaumferðar sem og umferðaróhöppum, hávaða og mengun. 30 km svæði verða sérstaklega auðkennd á skipulagsuppdrætti sem húsagötur. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum. Göngustígar, hellulögð svæði, götur, vistgötur og torg sem liggja innan lóða skulu gerðar í samræmi við sambærileg svæði sem bæjaryfirvöld leggja s.s. Dalbrekka og torg austan Auðbrekku 13 og fullnægja kröfum bæjaryfirvalda. Á þetta einnig við um lýsingu sem og þá hluti sem tilheyra götum svo sem skilti, girðingar, gangstéttar og gróður. Hellulagt göngusvæði verði umhverfis allar byggingar. Lóðarhafar á reit 1 framkvæma, hafa umsjón með og sjá um viðhald gatna, vistgötu milli Auðbrekku

5 og 7, torga og opinna svæða innan lóða og skiptist kostnaður á milli lóðarhafa í hlutfalli við heildarfermetraffjölda í húsnaði án bílajakallara á hvorri lóð. Yfirborðsvatn gatna skal leitt í lagnir sem tengjast lagnakerfi bæjarins. Hluti torgs austan Auðbrekku 13 og göngustígur er innan bæjarlands og skiptist kostnaður á milli lóðarhafa og Kópavogsbæjar í hlutfalli við heildarfermetraffjölda á lóð umrædds svæðis. Yfirborðsvatn gatna skal leitt í lagnir sem tengjast lagnakerfi bæjarins. Lagnatengingar eru skilgreindar á mæliblöðum.

7. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA OG LEIKSVÆÐI.

Á skipulagssvæðinu eru ekki almenn opin svæði til leikja og útiveru en þess í stað almenningstorg og vistgötur innan lóða og á bæjarlandi. Þess vegna þarf sérstaklega að leggja áherslu á góð leiksvæði fyrir börn innan lóða. Á deiliskipulagsupprætti eru sýnd stærð leiksvæða og staðsetning innan lóða. Framkvæmdir og viðhald opinna svæða utan lóða eru á vegum Kópavogsbæjar.

8. TRJÁBELTI.

Á nokkrum stöðum í hverfinu verður plantað trjágróðri á bæjarlandi til skjólmyndunar og bæjarrýmis. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar. Leiðbeinandi staðsetning trjáa kemur fram á deiliskipulagsupprætti. Á nokkrum lóðum fjölbýlishúsa er gerð krafa um trjágróður og grassvæði ofan á niðurgröfnum bílageymslum og kemur leiðbeinandi staðsetning og gerð fram í sérákvæðum í skipulagsskilmálum í lið 7.

9. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Að jafnaði er gert er ráð fyrir 1.3 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera í samræmi við gr. 6.2.6 í byggingarreglugerð og fjöldi skv. töflu 6.01. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Svæði yfir niðurgröfnum bílageymslum/skýlum skulu vera gróðursvæði með minnst 0.15 til 0.5 metra jarðveg fyrir gras og runna og 1 meter fyrir trjágróður þar sem því verður við komið. Skipulagsuppráttur sýnir hvar gert er ráð fyrir grænum svæðum yfir bílageymslum. Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbíla í niðurgröfnum bílageymslum og gera ráð fyrir möguleika á að 10 % bílastæða gerir ráð fyrir hleðslustöðvum á hverja lóð við bílastæði ofanjarðar. Skulu þær sýndar á aðaluppráttum.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA OG SKJÓLVEGGIR.

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir þar sem það er hægt og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum. Séu settir upp skjólveggir við hús m.a. til að afmarka skika til einkaafnota skulu þeir var í samræmi við viðmið 2.4 og útfærsla skjólveggja á lóð vera samræmd hvað varðar hönnun og efnisval.

11. SORP.

Sorpgeymslum skal komið fyrir í tengslum við byggingar eða í kjöllurum nema að annað sé tekið fram í sérákvæðum í skipulagsskilmálum. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Ef sorpgeymslur eru stakstæðar skal staðsetning þeirra koma fram á aðalteikningum og skal frágangi hennar lokið samhliða byggingu húss. Þakform sorpgeymsla er frjáls en hámarkshæð verði ekki meiri en 2,8 metrar. Þar sem sorp er í kjallara eru hönnuðir minntir á að útfæra rampa með það í huga að auðvelda aðgengi. Gert er ráð fyrir safn gámum fyrir endurvinnslumóttöku (dósir, fernur, pappír) við opið svæði sunnan Nýbýlavegar nánar til tekið við norður lóðarmörk Nýbýlavegar nr. 8

12. LAGNIR.

Lagnir í bílageymslum/-kjöllurum/-skýlum og niðurföll fyrir framan bílageymslur skal tengja inná holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi svæðisins.

13. LEIKSKÓLI.

Leikskóli við Lund verður byggður þegar bæjaryfirvöld telja þörf liggja fyrir. Bæjaryfirvöld ganga frá útisvæði leikskólans.

14. GÁMASVÆÐI.

Í íbúðarhverfinu eru fyrirhugaðir grenndargámar við Nýbýlaveg. sjá lið 11

16. GIRÐINGAR.

Settar eru kvaðir um legu og gerð girðinga á og innan lóðarmarka. Girðingar skulu ekki vera hærri en 1 metri á þeim stöðum þar sem heimilt er að girða á lóðarmörkum. Í sérákvæðum koma fram nánari útfærsla og kvaðir um girðingar innan lóða.

17. SVALIR OG SVALAGANGAR

Byggingarreitir svala og svalaganga er sýndir á deiliskipulagsupprætti og skipulagsskilmálum. Ekki er heimilt að hafa svalaganga sem snúa að götu og þeir svalagangar sem liggja garðmegin húsa mega ekki veita aðgang að fleiri íbúðum en fimm. Heimilt er að gera ráð fyrir svalalokunum og skal þá gert ráð fyrir þeim í aðalteikningum, þær byggðar samtímis íbúðarhúsum og gerðar að mestu gegnsæjar.

18. ÞAKSVALIR.

Þaksvalir eru heimilaðar. Stærð þeirra skal nema allt að helmingi grunnflatar þaks sem stendur til ráðstöfunar. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsæir. Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstu hæðum húsa.

19. ÞAKGARÐAR.

Þakgarðar eru heimilaðir á efstu hæð bygginga sem sameign hvers stigagangs á allt að helmingi þakflatar á húsunum við Nýbýlaveg 2-12 og Auðbrekku 1 og 3-5 og skal þá gert ráð fyrir þakgörðum í aðalteikningum og þeir gerðir samtímis íbúðarhúsum. Gera má ráð fyrir skjólveggjum og skulu þeir vera gegnsæir og ekki hærri en 1.5 metrar. Girðingar sem afmarka þakgarð verða að vera gegnsæjar og mega ekki koma nær útvegg en 3 metra. Stigagangar mega ná uppfyfir hámarkshæð byggingarreita fyrir aðgengi að þakgörðum.

20 . GERVIHNATTADISKAR OG FJARSKIPTAMÖSTUR.

Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún nema þeir séu staðsettir á þaki og það innarlega á þaki að þeir sjáist ekki frá aðliggjandi húsagötum. Sækja þarf um staðsetningu og uppsetningu fjarskiptamastar til bæjaryfirvalda.

21. SPENNISTÖÐ.

Ekki er gert ráð fyrir nýrri spennistöð á svæðinu en kvöð er um að núverandi dreifistöð að Nýbýlavegi 6 verði áfram staðsett á þeirri lóð.

22. SAMBÚÐ ATVINNUREKSTURS OG ÍBÚÐA.

Í aðalskipulagi Kópavogs er gert ráð fyrir að hlutfall fermetra í íbúðarhúsnaði/atvinnuhúsnaði verði 40/60. Vegna blandaðrar landnotkunar íbúða og atvinnureksturs skal gæta þess að atvinnustarfsemi valdi sem minnstum óþægindum vegna bílaumferðar, mengunar, hávaða ljósanotkunar eða annars ónæðis.

Á Auðbrekkusvæðinu, svæði 1 og 2 eru veittar eftirfarandi heimildir um blöndun atvinnureksturs og íbúða:

Allt að 40% svæðisins má vera íbúðir og 60% atvinnurekstur með þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði s.s. skrifstofur, opinber grunnþjónusta, verslanir, hótél, menningarhús og íþróttahús (líkamsrækt).

Á svæðum 1 og 2 þar sem gera má ráð fyrir blandaðri landnotkun íbúða og atvinnustarfsemi og svæði 2 þar sem reiknað er með verslun og þjónustu veitir Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis starfsleyfi. Eftirfarandi þættir verða metnir þegar lagt er mat á það hvort starfsemi hæfir ofangreindum svæðum:

Hávaði frá starfsemi skal vera undir viðmiðum byggingarreglugerðar og ÍST 45:2011 Hljóðfræði og hljóðmælingar.

Lyktarmengun, útlöftun skal ávalt vera upp fyrir þak.

Starfsemi sem hefur í för með sér mikla umgengni og ónæði skal aðeins vera starfrækt á virkum dögum milli 9:00 og 17:00.

Auglýsingarskilti skulu ekki hafa truflandi áhrif svo sem vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar. Sækja þarf um leyfi hjá byggingarfulltrúa Kópavogs fyrir auglýsingarskiltum í hverfinu.

23. ÞÁTTTAKA ÍBÚA.

Þeir sem búa og starfa á Auðbrekkusvæðinu verða að vera tilbúnir til ákveðinnar „grænnar“ hegðunar þegar kemur að mengunarvörnum, bílaeign, sorpflokkun og samgöngur. Samskipti íbúða eru ein helsta forvörn til að koma í veg fyri glæpi og eignaspjöll inna hverfis

24. MINNIHÁTTAR FRAMKVÆMDIR SEM UNÐARÞEGNAR ERU BYGGINGARLEYFI.

Minniháttar framkvæmdir skv. gr. 2. 3. 5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 liður a) Framkvæmdir innanhúss í íbúðarhúsnaði eru undanþegnar byggingarleyfi. Aðrar ekki.

25. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsfrárennsli. Sjónarmið algildrar hönnunar skulu höfð að leiðarljósi við hönnun byggingar og umhverfis þeirra. Skuggavarp, yfirlitsmyndir og almennar skýringarmyndir eru í skýringahefti B sem fylgja gildandi deiliskipulagi birt í B- deild Stjórnartíðinda 23. maí 2016.

Svæði 1 – Reitur 1

NÝBÝLAVEGUR 2. VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 2-5 HÆÐUM AUK KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU/SKÝLI.

NUVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 1 – REIT 1

Ofangreindur reitur er ein lóð, Nýbýlavegur 2 sem skráð er 1.550 m² að stærð. (1.548 m² skv. mæliblaði) Á lóðinni er athafnahús /verslunarhús á tveimurhæðum og skriðkjallara sem er um 3.000 m² að stærð.

Annað hvort er gert ráð fyrir að byggt verði við hluta núverandi atvinnuhús eða það fjarlægt og þess í stað byggt nýtt athafnahús.

SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 1 – REIT 1 EFTIR BREYTINGU.

Gert er ráð fyrir að fallið verði frá sameiginlegri lóð húsanna að Nýbýlavegi 2 til 12 undir niðurgrafna bílageymslu og að lóðamörk Nýbýlavegar 2 stækki um 669 m² (miðað við fasteignamat) í samræmi við það og verður eftir breytingu 2.674 m².

Krafa er gerð til þess að þegar framkvæmdir við bílageymslur á norðurhluta lóðanna 2 til 12 hefjast verði annað hvort gerð sér innkeyrsla í hverja bílageymslu fyrir sig eða að lóðarhafar hafi samráð um aðkomur í bílageymslur. Skilyrt er að endanleg útfærsla bílageymslu verði þannig að kvöð verði um gegnumakstur í bílakjallara frá Nýbýlavegi nr. 2 að nr. 12 og að fjöldi bílastæða fyrir hverja lóð í bílakjallara verði í samræmi við lið 7 í sérákvæðum. Gert er ráð fyrir að samnýtingu bílastæða í bílakjöllurum á norðurhluta lóðanna.

Eftir breytinguna verður til eitt hús á lóðinni með aðkomu frá Nýbýlavegi og Dalbrekku og mun það fá húsánúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðarlýting eykst og verður skv. lið 4 Annað hvort er gert ráð fyrir að byggt verði við hluta núverandi athafnahúss eða það fjarlægt og þess í stað byggt verslunar og þjónustuhús á 3 til 4 hæðum með inndreginni þakhæð, kjallara og bílageymslu. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu/skýli fyrir a.m.k. 90 bíla og gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur og tæknirými. Gert er ráð fyrir teimur til þremur stigagöngum í húsinu með aðkomu á jarðhæð húss að norðan og á fyrstu og annari hæð húss að sunnanverðu. Ekki er gert er ráð fyrir íbúðum í húsinu. 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. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Mikilvægt er að fjölbreytileiki einkenni hliðar húsa við götur. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan samfelldan vegg heldur sé uppbroti náð fram með litum , útbyggingum, svölum o.þ.h. líkt og um mörg aðskilin hús sé að ræða. Bílageymsla norðan hússins er sameiginleg með Nýbýlavegi 4-12 og skal hún hönnuð samhliða hönnun atvinnuhússins og í samræmi við byggingaráform bygðarinnar við Nýbýlaveg 4-12 og áfangaskiptingu sbr. lið 4 í almennum skilmálum.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir Auðbrekku svæði 1, 2 og 3 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Nýbýlaveg 2) er í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti og fyrirmyndir (bls. 4-6, 19 og 21), inndregnar bindandi byggingarlínur (bls. 8), fyrirmyndir um fagurfræði (bls. 17, 19 og 22), fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými (bls. 25), frágang lóða, tröppur og torg (bls. 22 og 25) og opin svæði innan lóða (bls. 21 og 24)

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsupprætti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

Byggingarflötur í Svæði 1 – Reitur 1

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits nema ytri byggingarreitur svala, svalagangs, útbygginga og stigaganga sem er sýndur á deiliskipulagsupprætti sem leiðbeinandi staðsetning. Ekki er heimilt að hafa svalaganga á húsašliðum sem snú á móti húsagötum. Útveggir bygginga að sem snúa út að götum skulu að jafnaði fylgja ytri byggingarreit, en á 40% úthliða á efri hæðum er leyfilegt að byggja 120 cm út fyrir byggingareit léttar útbyggingar og svalir. Útbyggingar og svalir að inngörðum á efri hæðum, mega fara 2 metra út fyrir ytri byggingarreit á 40% úthliða.
- Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð og inndregna þakhæð hússins að Nýbýlavegi 2 er táknaður með rauðri slitinni línu.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.

- Leiðbeinandi hæðaskipting og byggingarflötur táknaður með slitinni svartri grannri línu sem afmarkar áætlaða hæðarskiptingu innan yrti byggingarreitar. Hæðaskipting er ekki bindandi.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitir húss:	1,500 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	50 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1.550 m²
Hámarks flatarmál húss:	6.000 m² án bílageymslu en með kjallara.
Hámarks flatarmál kjallara:	100 m²
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis	2.000 m² á nr. 2 og 2-12 (um 25 m² pr. bifreið)
Hámarks flatarmál:	8.000 m²

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

Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta hússins.

Byggingarflötur í Svæði 1 – Reitur 1

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæða byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 20.2 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Eins og kemur fram í lið 3 um byggingarreiti er hæðaskipting innan ytri byggingarreitar ekki bindandi og er hönnuðum heimilt að vinna með hæð húss innan ytri byggingarreits á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð veggghæð með allt að tveimur metrum.

Byggingarflötur í Svæði 1 – Reitur 1

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir plötu efstu hæð hússins má reikna með 1.8 metrum til að koma fyrir þaki með uppbotrum.

Byggingarflötur í Svæði 1 – Reitur 1

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsdeildar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á mæli- og hæðarblöðum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² í atvinnuhúsnæði að fráðregnum m² í kjallara eða um 110 stæði í allt, þar af skal koma fyrir að minnsta kosti 90 bílastæðum í niðurgrafinni bílageymslu / skýli. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál niðurgrafinnar bílageymslu er áætlaðu um 2.000 m². Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á hluta bílageymslu norðan við húsið eins og fram kemur á deiliskipulagsupprætti og almennum ákvæðum hér að ofan í lið nr. 9. Bílastæði verslunar og þjónustu eru samnýtanleg samk. þinglýstu fyrirkomulagi.

Byggingarflötur í Svæði 1 – Reitur 1

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera í eða við niðurgrafna bílageymslu/skýli. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

Byggingarflötur í Svæði 1 – Reitur 1

9. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 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.

Byggingarflötur í Svæði 1 – Reitur 1

10. SMÁHÝSI

Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

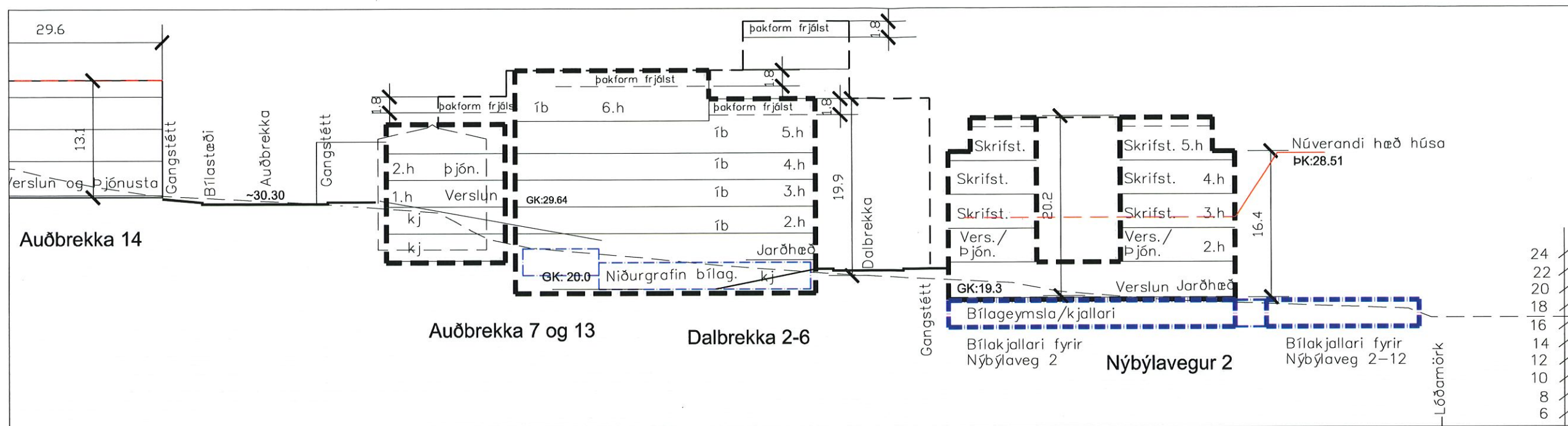
Byggingarflötur í Svæði 1 – Reitur 1

12. GIRÐINGAR

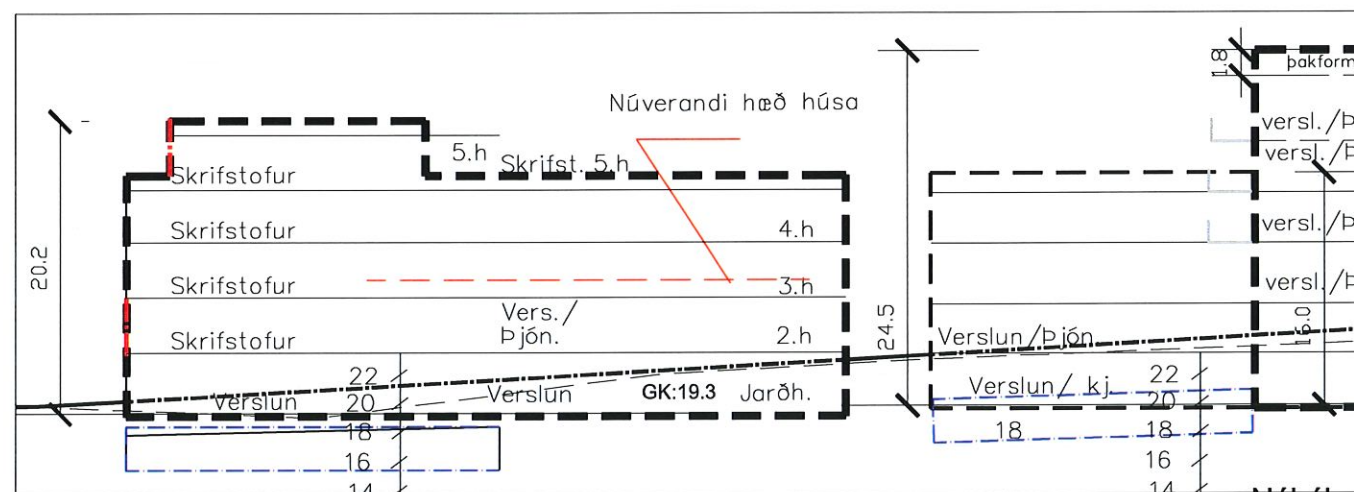
Lóðarhöfum er ekki heimilt að afgirða lóðina. Bæjaryfirvöldum er heimilt að setja upp hljóðgirðingu á lóðarmörkum við Nýbýlaveg. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

AUÐBREKKA- PRÓUNARSVÆÐI, SVÆÐI 1 - SKIPULAGSSKILMÁLAR

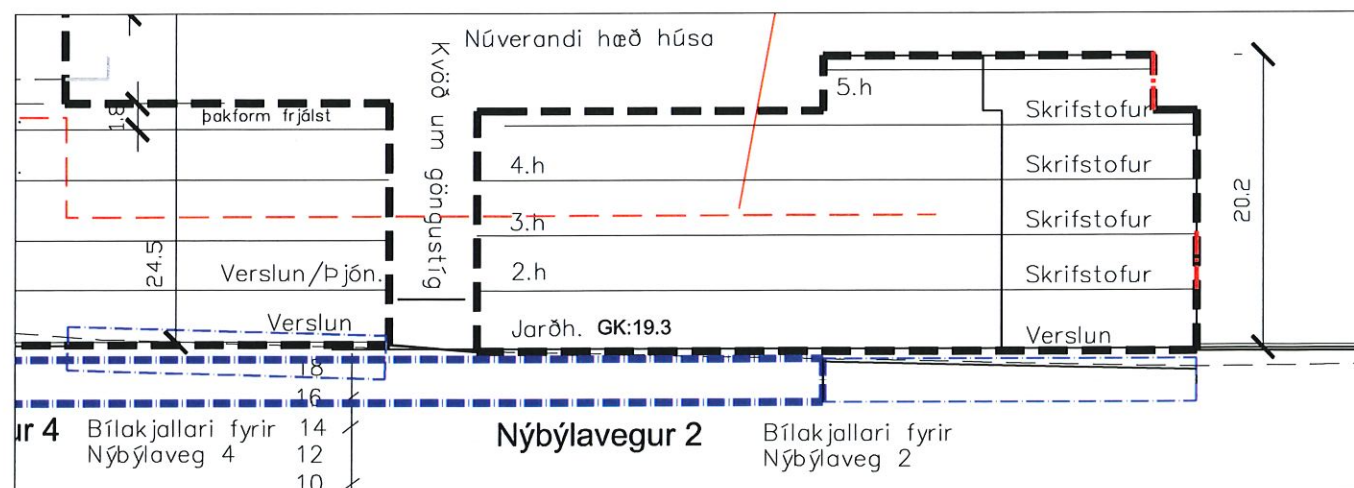
Nýbýlavegur 2
Svæði 1 - Reitur 1



Sneiðing Þ-8 í mkv. 1:500

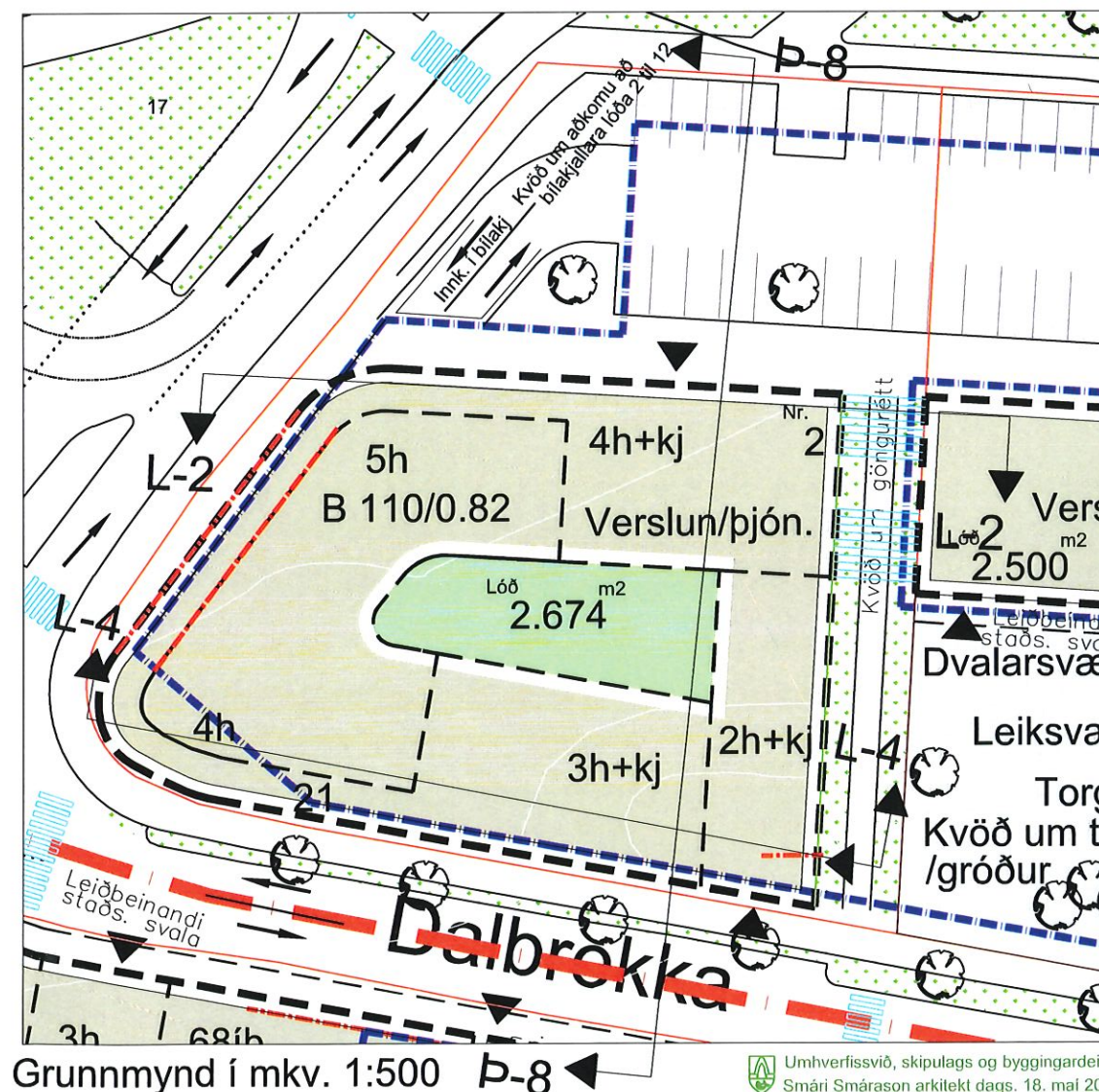


Sneiðing L-4 í mkv. 1:500



Sneiðing L-2 í mkv. 1:500

- - - - - Bindandi byggingarlína á 1. hæð
- - - - - Leiðbeinandi staðsetning svala
 Allar stærðir eru í metrum
- - - - - Byggingarreitur bilg.
- - - - - Leiðbeinandi hæðarskipting



Grunnmynd í mkv. 1:500

VERSLUNAR/ÞJÓNUSTUHÚS Á
2-5H AUK KJALLARA OG BÍLAGEYMSLU.

Svæði 1 – Reitur 2

NÝBÝLAVEGUR 4. VERSLUNAR/ ÞJÓNUSTU,- OG ÍBÚARHÚS Á 4 TIL 6 HÆÐUM AUK KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU/SKÝLI.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 1 – REIT 2

Ofangreindur reitur er ein lóð, Nýbýlavegur 4 sem skráð er 1.747 m² að stærð. (1.741 m² skv. mæliblaði) Á lóðinni er athafnahús /verslunarhús á tveimur til fjórum hæðum og er um 2.800 m² að stærð. Gert er ráð fyrir að byggt verði við núverandi húsnaði.

SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 1 – REIT 2 EFTIR BREYTINGU.

Gert er ráð fyrir að fallið verði frá sameiginlegri lóð húsanna að Nýbýlavegi 2 til 12 undir niðurgrafna bílageymslu og að lóðamörk Nýbýlavegar 4 stækki um 760 m² (miðað við fasteignamat) í samræmi við það og verður eftir breytingu 2.500 m². Krafa er gerð til þess að þegar framkvæmdir við bílageymslur á norðurhluta lóðanna 2 til 12 hefjast verði annað hvort gerð sér innkeyrsla í hverja bílageymslu fyrir sig eða að lóðarhafar hafi samráð um aðkomur í bílageymslur. Skilyrt er að endanleg útfærsla bílageymslu verði þannig að kvöð verði um gegnumakstur í bílakjallara frá Nýbýlavegi nr. 2 að nr. 12 og að fjöldi bílastæða fyrir hverja lóð í bílakjallara verði í samræmi við lið 7 í sérákvæðum. Gert er ráð fyrir að samnýtingu bílastæða í bílakjöllurum á norðurhluta lóðanna.

Eftir breytinguna verður til eitt hús á lóðinni með aðkomu frá Nýbýlavegi og Dalbrekku og mun það fá húsánúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðarlýting eykst og verður skv. lið 4 Byggt verður við núverandi verslunar og þjónustuhúsnæði sem er um 2.800 m² að stærð um 1.500 m² byggingu á fimmtu og sjöttu hæð fyrir skrifstofuhúsnæði og viðbót við kjallara. Gert er ráð fyrir allt að 4.300 m² í verslun og þjónustu. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu/-skýli fyrir a.m.k. 35 bíla. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, sorp, tæknirými, hjól og vagna. Gert er ráð fyrir tveimur stigagöngum í húsinu með aðkomu á jarðhæð húss að norðan og á 1. hæð húss að sunnan. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á lóðinni. 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 í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Bílageymsla norðan hússins er sameiginleg með Nýbýlavegi 2 og 6-12 og skal hún hönnuð samhliða hönnun atvinnuhússins og í samræmi við byggingaráform byggðarinnar við Nýbýlaveg 2 og 6-12 og áfangaskiptingu sbr. lið 4 í almennum skilmálum. Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir Auðbrekku svæði 1, 2 og 3 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Nýbýlaveg 4) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti og fyrirmyndir (bls. 4-6, 19 og 21), fyrirmyndir um fagurfærði (bls. 17, 18, 19 og 22), fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými (bls. 25), frágang lóða (bls. 25) og opin svæði innan lóða (bls. 21 og 24)

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsupprætti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits nema ytri byggingarreitur svala, svalagangs, útbygginga og stigaganga sem er sýndur á deiliskipulagsupprætti sem leiðbeinandi staðsetning. Ekki er heimilt að hafa svalaganga á húsahliðum sem snú á móti húsagötum. Útveggir bygginga að sem snúa út að götum skulu að jafnaði fylgja ytri byggingarreit, en á 40% úthliða á efri hæðum er leyfilegt að byggja 120 cm út fyrir byggingareit léttar útbyggingar og svalir. Útbyggingar og svalir að inngörðum á efri hæðum, mega fara 2 metra út fyrir ytri byggingarreit á 40% úthliða.
- Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Nýbýlavegi 4 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.
- Leiðbeinandi hæðaskipting og byggingarflötur táknaður með slitinni svartri grannri línu sem afmarkar áætlaða hæðarskiptingu innan yrti byggingarreitar. Hæðaskipting er ekki bindandi.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitir húss:	900 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	50 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	950 m²
Hámarks flatarmál húss:	4.300 m² í atvinnuhúsnæði án bílageymslu en með kjallara
Hámarks flatarmál kjallara:	400 m²
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis	900 m² á nr. 2-12 (um 25 m² pr. bifreið)
Brúttó meðalstærð íbúða áætluð	100 m²
Hámarks flatarmál:	5.200 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur, hjól, vagna og sorp undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegg hæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 24.5 metrar. Hámarksvegg hæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Eins og kemur fram í lið 3 um byggingarreiti er hæðaskipting innan ytri byggingarreitar ekki bindandi og er hönnuðum heimilt að vinna með hæð húss innan ytri byggingarreits á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegg hæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir plötu efstu hæð hússins má reikna með 1.8 metrum til að koma fyrir þaki með uppbrotum.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og *dæmi* um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsdeildar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á mæli- og hæðarblöðum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² í atvinnuhúsnæði að frádregnum m² í kjallara eða um 65 stæði í allt, þar af skal koma fyrir að minnsta kosti 35 bílastæðum í niðurgrafinni bílageymslu/skýli. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál niðurgrafinnar bílageymslu er áætlaðu um 1.000 m². Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á hluta bílageymslu norðan við húsið og í porti norðan Dalbrekku eins og fram kemur á deiliskipulagsupprætti og almennum ákvæðum hér að ofan í lið nr. 9. Bílastæði íbúða og verslunar og þjónustu eru samnýtanleg samk. þinglýstu fyrirkomulagi.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera við hvert stigahús eða við niðurgrafna bílageymslu. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorplát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

9. HLJÓÐVIST.

Hvað varðar hljóðvist er vísað til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr eða til að koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað fyrir reit 2 miðað við ákveðnar gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. því verður

hljóðvist á dvalarsvæðum lóðar (sunnan húss) innan viðmiðunarmarka 4. gr. ofangreindrar reglugerðar, samkvæmt 5. gr. reglugerðarinnar og ÍST 45:2011 um hljóðstig innan 50 dB(A) á minsta kosti einni húshlið. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) þarf hönnun húss að uppfylla skilyrði sem talinn eru upp í lið 5 í almennum ákvæðum hér að framan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Nýbýlavegi þurfi að vera meiri en hefðbundið er. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins. Heimilt er að koma fyrir svalarlokunum á svölum hússins sjá lið 17 í almennum ákvæðum. Með vísan í minnisblað verkfræðistofunnar Mannvits um hljóðvist dags. 23. ágúst 2015 er gert ráð fyrir hljóðvegg 2-3 metra á hæð norðan lóðarmarka sameiginlegrar lóðar Nýbýlavegar 2-12.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir þar sem það er hægt og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. GIRDINGAR

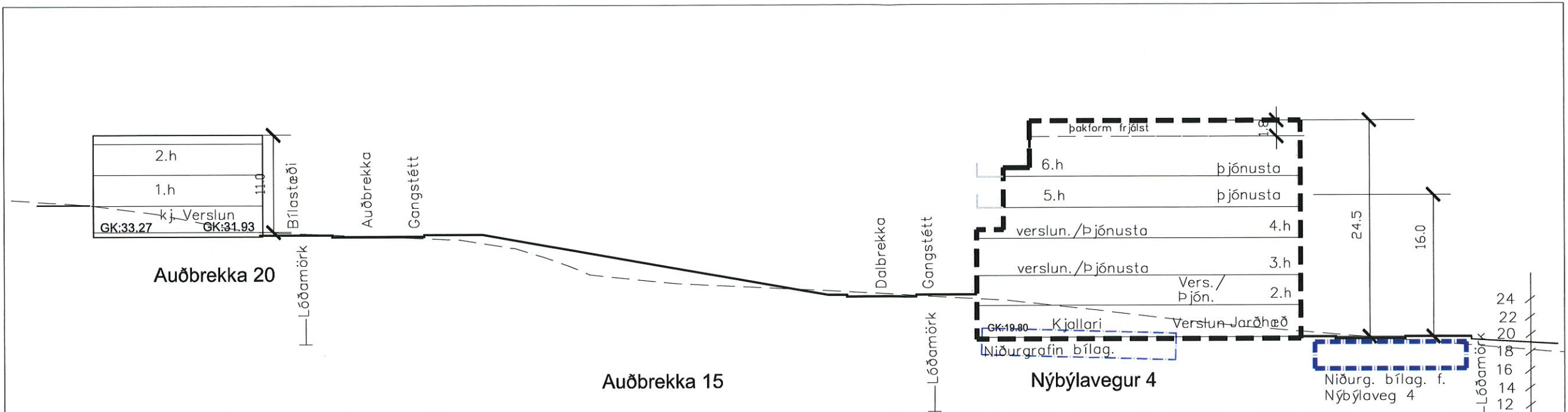
Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðina með eins metra hárrí girðingu á suður lóðarmörkum í samræmi við viðmið í skýringarhefti B Bæjaryfirvöldum er heimilt að setja upp hljóðgirðingu á lóðarmörkum við Nýbýlaveg. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hættu af hæðarmun.

S:\Bæjarstjórn\200 Austur-Vesturbær\AUSTUR-REI\Audbrekka\Audbrekka_Nýbýlavegur_10_Mai_2020\Nýbýlavegur_10_reitur_1_Skilnámur_Mai_10.dwg

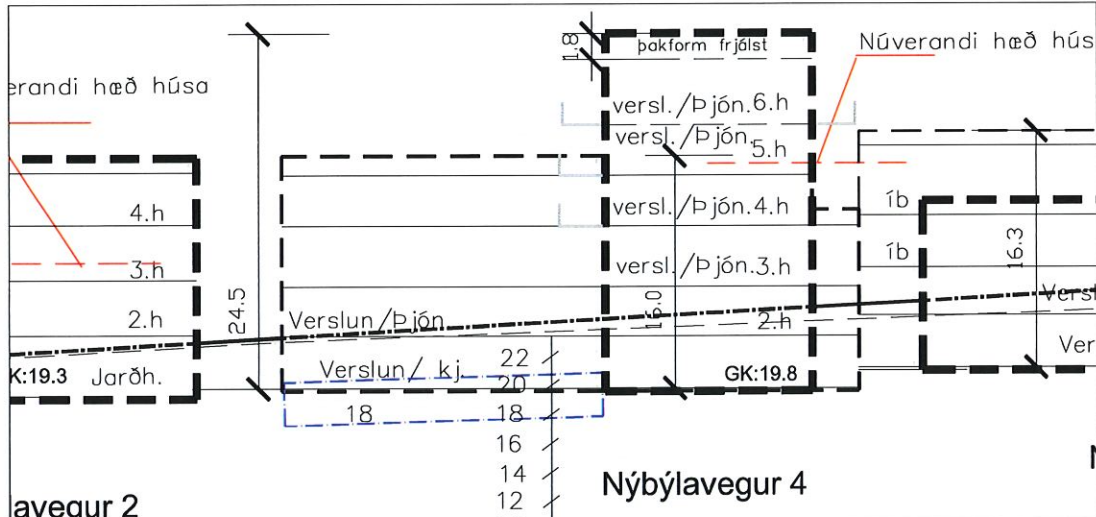
AUDBREKKA- PRÓUNARSVÆÐI, SVÆÐI 1 - SKIPULAGSSKILMÁLAR

KÓPAVOGGSBÆR

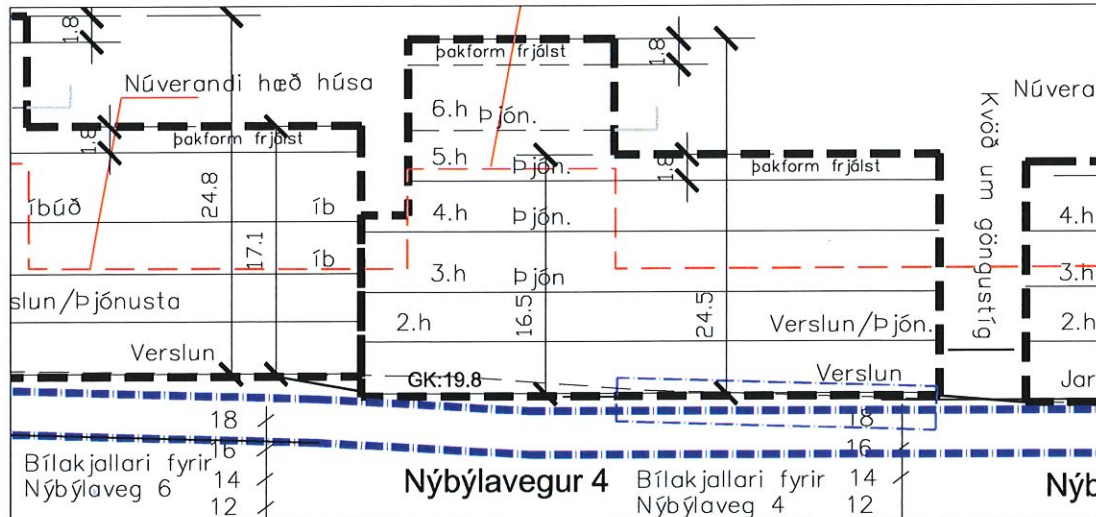
Nýbýlavegur 4
Svæði 1 - Reitur 2



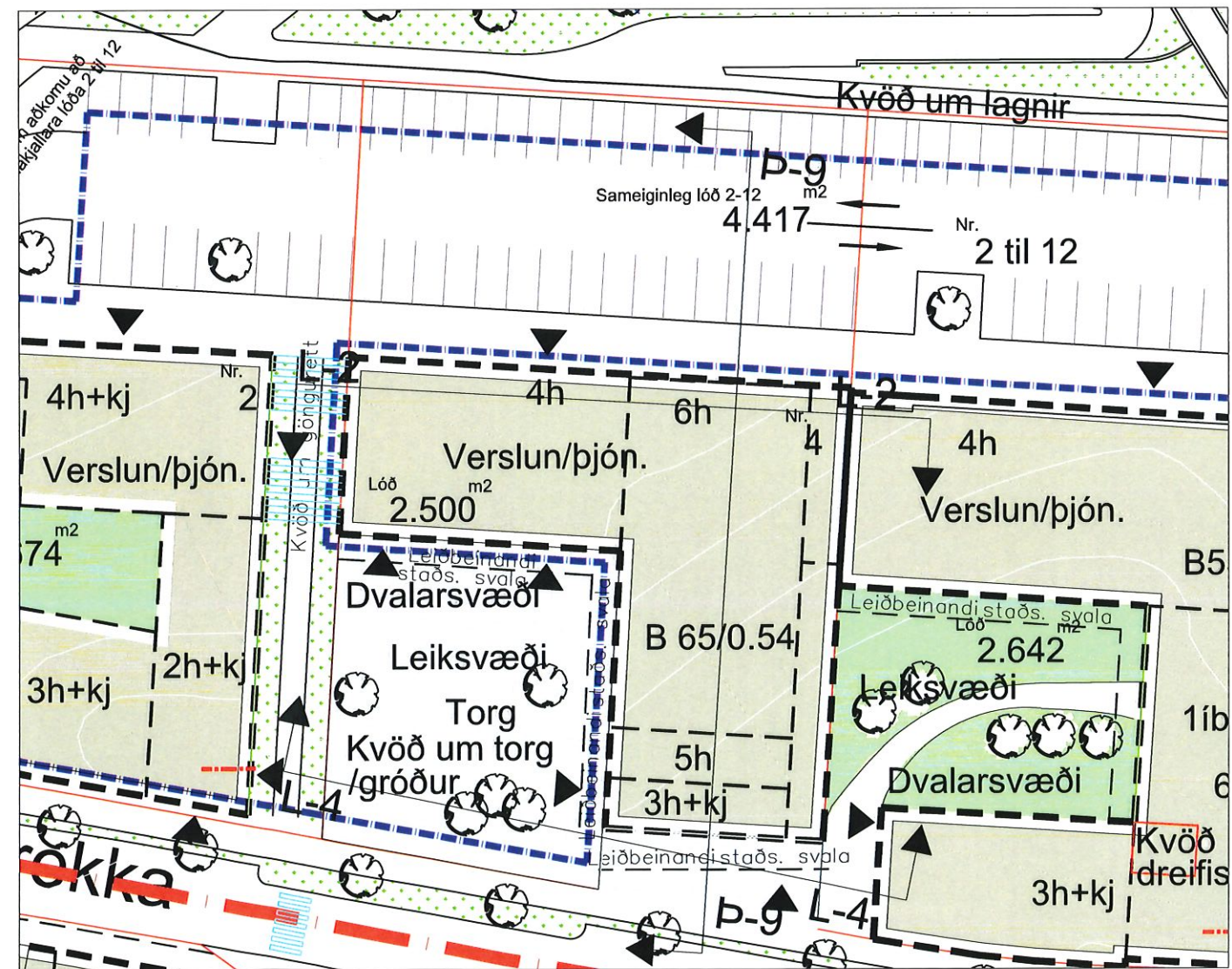
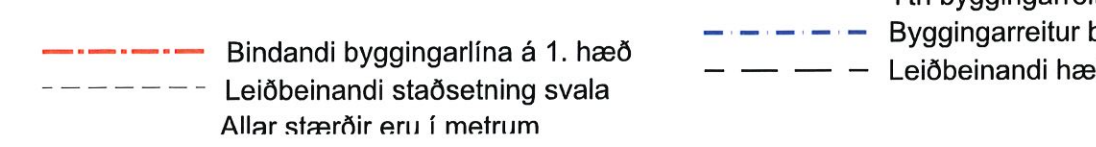
Sneiðing P-9 í mkv. 1:500



Sneiðing L-4 í mkv. 1:500



Sneiðing L-2 í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS
Á 3-6H AUK KJALLARA. OG BÍLAGEYMSLU. 0 ÍBÚÐIR

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smáráson arkitekt dags. 18. maí 2020

Svæði 1 – Reitur 3

NÝBÝLAVEGUR 6. VERSLUNAR/ ÞJÓNUSTU,- OG ÍBÚARHÚS Á 2 TIL 6 HÆÐUM AUK KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU/SKÝLI.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 1 – REIT 3

Ofangreindur reitur er ein lóð, Nýbýlavegur 6 sem skráð er 1.890 m² að stærð. (1.884 m² skv. mæliblaði) Á lóðinni er athafnahús /verslunarhús á tveimur til fjórum hæðum og er um 2.508 m² að stærð. Gert er ráð fyrir að byggt verði við núverandi húsnæði.

SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 1 – REIT 3 EFTIR BREYTINGU.

Gert er ráð fyrir að fallið verði frá sameiginlegri lóð húsanna að Nýbýlavegi 2 til 12 undir niðurgrafna bílageymslu og að lóðamörk Nýbýlavegar 6 stækki um 757 m² (miðað við fasteignamat) í samræmi við það og verður eftir breytingu um 2.642 m². Krafa er gerð til þess að þegar framkvæmdir við bílageymslur á norðurhluta lóðanna 2 til 12 hefjast verði annað hvort gerð sér innkeyrsla í hverja bílageymslu fyrir sig eða að lóðarhafar hafi samráð um aðkomur í bílageymslur. Skilyrt er að endanleg útfærsla bílageymslu verði þannig að kvöð verði um gegnumakstur í bílakjallara frá Nýbýlavegi nr. 2 að nr. 12 og að fjöldi bílastæða fyrir hverja lóð í bílakjallara verði í samræmi við lið 7 í sérákvæðum. Gert er ráð fyrir að samnýtingu bílastæða í bílakjöllum á norðurhluta lóðanna.

Byggt verður við núverandi verslunar og þjónustuhúsnæði sem er um 2.500 m² að stærð um 2.000 m² byggingu á fimmtu og sjöttu hæð fyrir íbúðir og viðbót við kjallara. Íbúðum verðu einnig komið fyrir á þriðju og fjórðu hæð. Gert er ráð fyrir einni íbúð í húsinu sem verður um 100 m² og 4.400 m² í verslun og þjónustu. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu/-skýli fyrir a.m.k. 30 bíla. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, sorp, tæknirými, hjól og vagna. Gert er ráð fyrir tveimur stigagöngum í húsinu með aðkomu á jarðhæð húss að norðan og á 1. hæð húss að sunnan. Um 2% af byggingarmagni lóðarinnar án bílageymslu er áætlað undir íbúðir. Gert er ráð fyrir einni íbúð á lóðinni. 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 í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Bílageymsla norðan hússins er sameiginleg með Nýbýlavegi 2, 4 og 8-12 og skal hún hönnuð samhliða hönnun atvinnuhússins og í samræmi við byggingaráform byggðarinnar við Nýbýlaveg 2, 4 og 8-12. og áfangaskiptingu sbr. lið 4 í almennum skilmálum.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir Auðbrekku svæði 1, 2 og 3 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Nýbýlaveg 6) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti og fyrirmyndir (bls. 4-6, 19 og 21), fyrirmyndir um fagurfræði (bls. 17, 18, 19 og 22), fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými (bls. 25), frágang lóða (bls. 25) og opin svæði innan lóða (bls. 21 og 24)

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits nema ytri byggingarreitur svala, svalagangs, útbygginga og stigaganga sem er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti sem leiðbeinandi staðsetning. Ekki er heimilt að hafa svalaganga á húsašliðum sem snú á móti húsagötum. Útveggir bygginga að sem snúa út að götum skulu að jafnaði fylgja ytri byggingarreit, en á 40% úthliða á efri hæðum er leyfilegt að byggja 120 cm út fyrir byggingareit léttar útbyggingar og svalir. Útbyggingar og svalir að inngörðum á efri hæðum, mega fara 2 metra út fyrir ytri byggingarreit á 40% úthliða.
- Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Nýbýlavegi 6 táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgraffinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.

- Leiðbeinandi hæðaskipting og byggingarflötur táknaður með slitinni svartri grannri línu sem afmarkar áætlaða hæðarskiptingu innan yrti byggingarreitar. Hæðaskipting er ekki bindandi.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitir húss:	1.200 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	120 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1.320 m²
Hámarks flatarmál húss:	4.500 m² án bílageymslu en með kjallara
þar af um	4.400 m² í atvinnuhúsnæði með kjallara
og	100 m² í íbúðum með kjallara / sorp, hjól, vagna, geymslur
Hámarks flatarmál kjallara:	750 m²
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis	800 m² á nr. 2-12 (um 25 m² pr. bifreið)
Brúttó meðalstærð íbúða áætluð	100 m²
Hámarks flatarmál:	5.300 m²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 1 íbúð á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er gert ráð fyrir íveruherbergjum í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæða byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð hússins nr. 1 talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 24.8 metrar. Hámarksveggshæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Eins og kemur fram í lið 3 um byggingarreiti er hæðaskipting innan ytri byggingarreitar ekki bindandi og er hönnuðum heimilt að vinna með hæð húss innan ytri byggingarreits á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftresibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð veggshæð með allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir plötu efstu hæð hússins má reikna með 1.8 metrum til að koma fyrir þaki með uppbrotum.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgraffinni bílageymslu/skýli og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsdeildar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á mæli- og hæðarblöðum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 2 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 2 stæði og um 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² í atvinnuhúsnæði að frádregnum m² í kjallara eða um 79 stæði í allt, þar af skal koma fyrir að minnsta kosti 30 bílastæðum í niðurgraffinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál niðurgraffinnar bílageymslu er áætlaðu um 1000 m². Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á hluta bílageymslu norðan við húsið eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdrætti og almennum ákvæðum hér að ofan í lið nr. 9. Bílastæði íbúða og verslunar og þjónustu eru samnýtanleg samk. þinglýstu fyrirkomulagi.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera við hvert stigahús eða við niðurgrafna bílageymslu. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

Hvað varðar hljóðvist er vísað til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr eða til að koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað fyrir reit 3 miðað við ákveðnar gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. því verður hljóðvist á dvalarsvæðum lóðar (sunnan húss) innan viðmiðunarmarka 4. gr. ofangreindrar reglugerðar, samkvæmt 5. gr. reglugerðarinnar og ÍST 45:2011 um hljóðstig innan 50 dB(A) á minsta kosti einni húshlið. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) þarf hönnun húss að uppfylla skilyrði sem talinn eru upp í lið 5 í almennum ákvæðum hér að framan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Nýbýlavegi þurfi að vera meiri en hefðbundið er. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins. Heimilt er að koma fyrir svalarlokunum á svölum hússins sjá lið 17 í almennum ákvæðum. Með vísan í minnisblað verkfræðistofunnar Mannvits um hljóðvist dags. 23. ágúst 2015 er gert ráð fyrir hljóðvegg 2-3 metra á hæð norðan lóðarmarka sameiginlegrar lóðar Nýbýlavegar 2-12.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA – SMÁHÝSI

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir þar sem það er hægt og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. TRJÁGRÓÐUR

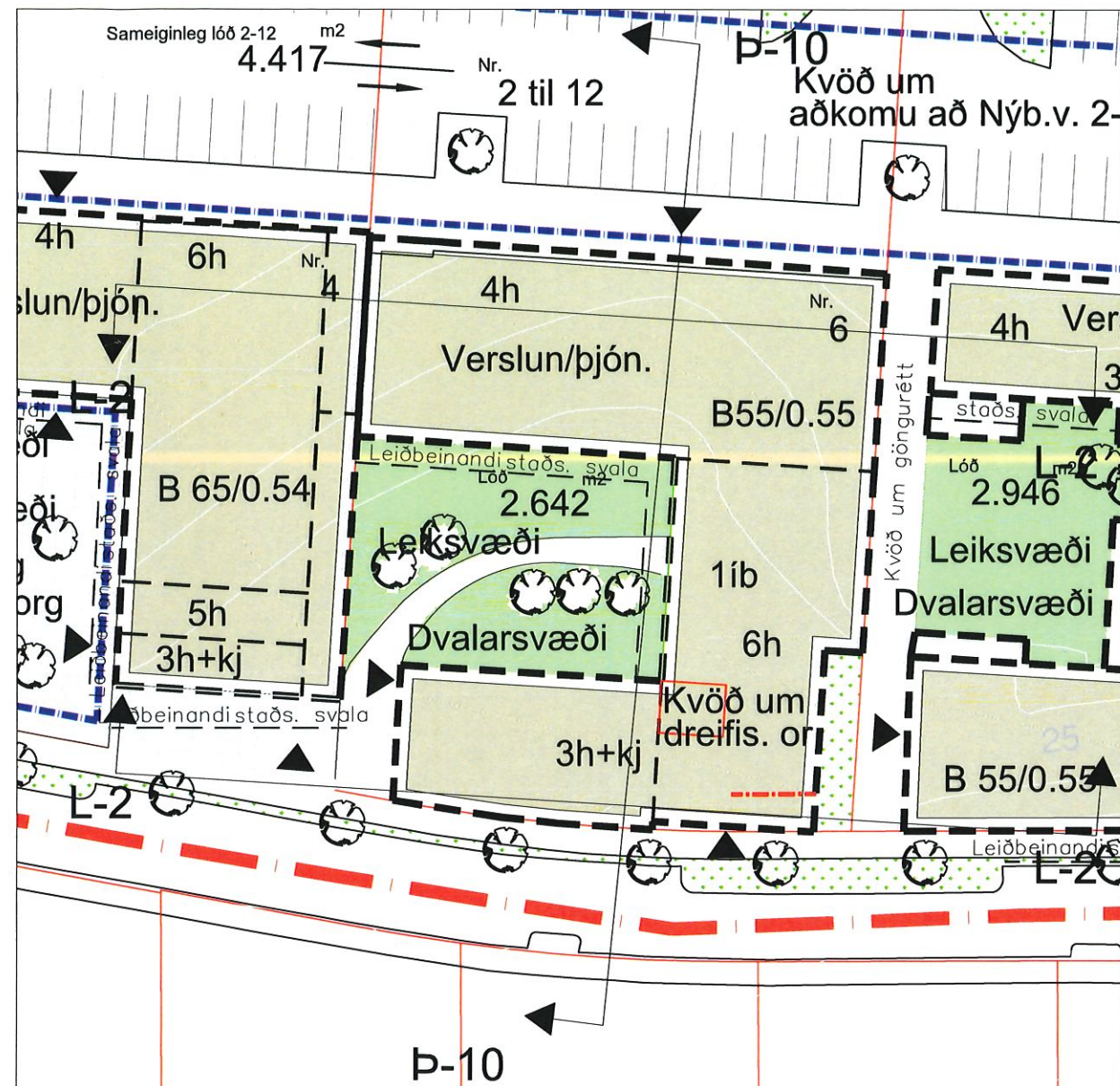
Í samræmi við gr. 7.2.2 um tré og runna í byggingarreglugerð 112/2012 er sett kvöð um trjágróður á norðaustur hluta lóðarinnar

12. GIRÐINGAR

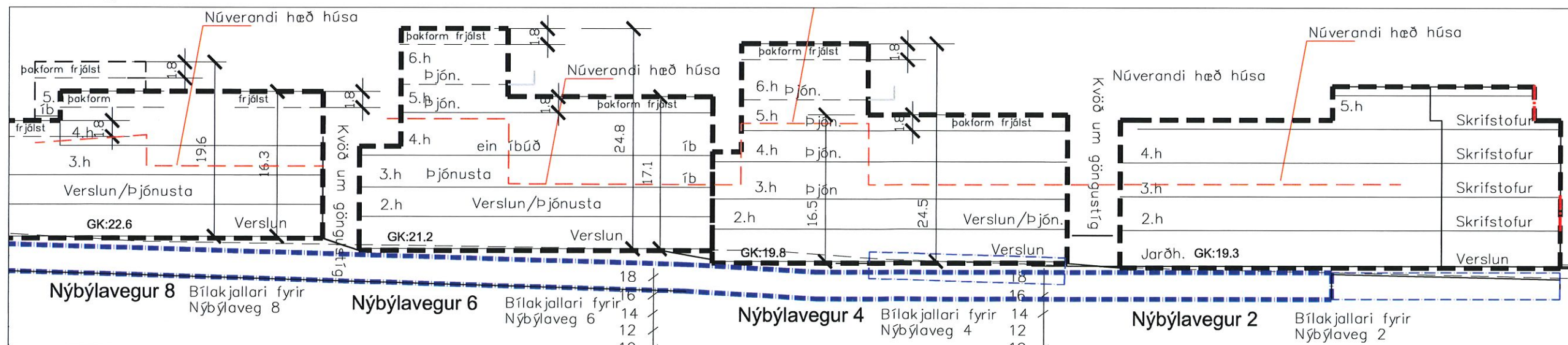
Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðina með eins metra hárrí girðingu á suður lóðarmörkum í samræmi við viðmið í skýringarhefti B Bæjaryfirvöldum er heimilt að setja upp hljóðgirðingu á lóðarmörkum við Nýbýlaveg. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hættu af hæðarmun.

NÝBÝLAVEGUR 6
Svæði 1 - Reitur 3

AUDBREKKA- PRÓUNARSVÆÐI, SVÆÐI 1 - SKIPULAGSSKILMÁLAR



Grunnmynd í mkv. 1:500



Sneiðing L-2 í mkv. 1:500

- - - - - Bindandi byggingarlína á 1. hæð
 - - - - - Leiðbeinandi staðsetning svala
 Allar stærðir eru í metrum

- - - - - Ytri byggingarreitur
 - Byggingarreitur bílg.
 - - - - - Leiðbeinandi hæðarskipting

 Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smárason arkitekt dags. 18. maí 2020

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA AUK ÍBÚÐAR
3-6 H AUK KJALLARA OG BÍLAGEYMSLU. 1 ÍBÚÐ.

Svæði 1 – Reitur 4

NÝBÝLAVEGUR 8. VERSLUNAR/ ÞJÓNUSTU,- OG ÍBÚARHÚS Á 3 TIL 5 HÆÐUM AUK KJALLARA OG NIÐURGRAFENNI BÍLAGEYMSLU/SKÝLI.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 1 – REIT 4

Ofangreindur reitur er ein lóð, Nýbýlavegur 8 sem skráð er 2.073 m² að stærð. (2.071 m² skv. mæliblaði) Á lóðinni er athafnahús /verslunarhús á tveimur til fjórum hæðum og er um 2.405 m² að stærð. Gert er ráð fyrir að byggt verði við núverandi húsnæði.

SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 1 – REIT 4 EFTIR BREYTINGU.

Gert er ráð fyrir að fallið verði frá sameiginlegri lóð húsanna að Nýbýlavegi 2 til 12 undir niðurgrafna bílageymslu og að lóðamörk Nýbýlavegar 8 stækki um 876 m² (miðað við fasteignamat) í samræmi við það og verður eftir breytingu 2.946 m². Krafa er gerð til þess að þegar framkvæmdir við bílageymslur á norðurhluta lóðanna 2 til 12 hefjast verði annað hvort gerð sér innkeyrsla í hverja bílageymslu fyrir sig eða að lóðarhafar hafi samráð um aðkomu í bílageymslur. Skilyrt er að endanleg útfærsla bílageymslu verði þannig að kvöð verði um gegnumakstur í bílakjallara frá Nýbýlavegi nr. 2 að nr. 12 og að fjöldi bílastæða fyrir hverja lóð í bílakjallara verði í samræmi við lið 7 í sérákvæðum. Gert er ráð fyrir að samnýtingu bílastæða í bílakjöllurum á norðurhluta lóðanna. Eftir breytinguna verður til eitt hús á lóðinni með aðkomu frá Nýbýlavegi og Dalbrekku og mun það fá húsánúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðalýting eykst og verður skv. lið 4 hér að neðan. Byggt verður við núverandi verslunar og þjónustuhúsnæði sem er um 2.400 m² að stærð um 2.000 m² viðbyggingu á fimmtu hæð fyrir íbúðir og viðbót við kjallara. Íbúðum verður einnig komið fyrir á þriðju og fjórðu hæð. Gert er ráð fyrir allt að 4.400 m² í verslun og þjónustu. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu/-skýli fyrir a.m.k. 30 bíla. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, tæknirými. Gert er ráð fyrir tveimur stigagöngum í húsinu með aðkomu á jarðhæð húss að norðan og á 1. hæð húss að sunnan. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á lóðinni. 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. Leitastskal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Bílageymsla norðan hússins er sameiginleg með Nýbýlavegi 2, 4, 6 og 10-12 og skal hún hönnuð samhliða hönnun atvinnuhússins og í samræmi við byggingaráform byggðarinnar við Nýbýlaveg 2, 4, 8 og 10-12 og áfangaskiptingu sbr. lið 4 í almennum skilmálum.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir Auðbrekku svæði 1, 2 og 3 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Nýbýlaveg 8) er í *skýrningarhefti B* sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti og fyrirmyndir (bls. 4-6, 19 og 21), fyrirmyndir um fagurfræði (bls. 17, 19 og 22), fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými (bls. 25), frágang lóða (bls. 25) og opin svæði innan lóða (bls. 21 og 24)

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslu/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits nema ytri byggingarreitur svala, svalagangs, útbygginga og stigaganga sem er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti sem leiðbeinandi staðsetning. Ekki er heimilt að hafa svalaganga á húsahliðum sem snú á móti húsagötum. Útveggir bygginga að sem snúa út að götum skulu að jafnaði fylgja ytri byggingarreit, en á 40% úthliða á efri hæðum er leyfilegt að byggja 120 cm út fyrir byggingareit léttar útbyggingar og svalir. Útbyggingar og svalir að inngörðum á efri hæðum, mega fara 2 metra út fyrir ytri byggingarreit á 40% úthliða.
- Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Nýbýlavegi 8 táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Leiðbeinandi hæðaskipting og byggingarflötur táknaður með slitinni svartri grannri línu sem afmarkar áætlaða hæðarskiptingu innan yrti byggingarreitar. Hæðaskipting er ekki bindandi.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitir húss:	1.200 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	60 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1.260 m²
Hámarks flatarmál húss:	4.400 m² í atvinnuhúsmæði án bílageymslu en með kjallara
Hámarks flatarmál kjallara:	800 m²
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	800 m² á nr. 2-12 (um 25 m² pr. bifreið)
Brúttó meðalstærð íbúða áætluð	90 m²
Hámarks flatarmál:	5.200 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er gert ráð fyrir íveruherbergjum í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegg hæða byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólflkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð hússins nr. 1 talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 19.6 metrar. Hámarksvegg hæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Eins og kemur fram í lið 3 um byggingarreiti er hæðaskipting innan ytri byggingarreitar ekki bindandi og er hönnuðum heimilt að vinna með hæð húss innan ytri byggingarreits á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegg hæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð vegg hæð með allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er fjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir plötu efstu hæð hússins má reikna með 1.8 metrum til að koma fyrir þaki með uppbotrum.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsdeildar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á mæli- og hæðarblöðum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1.3 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 21 stæði og um 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² í atvinnuhúsnæði að frádregnum m² í kjallara eða um 55 stæði í allt, þar af skal koma fyrir að minnsta kosti 30 bílastæðum í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál niðurgrafinnar bílageymslu er áætlaðu um 1000 m². Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á hluta bílageymslu norðan við húsið eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdrætti og almennum ákvæðum hér að ofan í lið nr. 9. Bílastæði íbúða og verslunar og þjónustu eru samnýtanleg samk. þinglýstu fyrirkomulagi.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera við hvert stigahús eða í eða við niðurgrafna bílageymslu. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sörpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 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 samkvæmt 4. gr. ofangreindra laga á dvalarsvæðum lóðar (sunnan húss) innan viðmiðunarmarka reglugerðar, samkvæmt 5. gr. ofangreindrar laga og íST 45:2011 um hljóðstig innan 50 dB(A) á minsta kosti einni húshlið. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum

fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla skilyrði sem talinn eru upp í lið 4 í almennum ákvæðum hér að ofan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Gera þarf ráð fyrir að hljóðcinangrun húshliða sem snúa að Nýbýlavegi þurfi að vera meiri en hefðbundið er. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins. Með vísan í minnisblað verkfræðistofunnar Mannvits um hljóðvist dags. 23. ágúst 2015 er gert ráð fyrir hljóðvegg 2-3 metra á hæð norðan lóðarmarka sameiginlegrar lóðar Nýbýlavegar 2-12. Heimilt er að koma fyrir svaralokunum á öllum svölum húss.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir þar sem það er hægt og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. TRJÁGRÓÐUR

Í samræmi við gr. 7.2.2 um tré og runna í byggingarreglugerð 112/2012 er sett kvöð um trjágróður á norðaustur hluta lóðarinnar

12. GIRÐINGAR

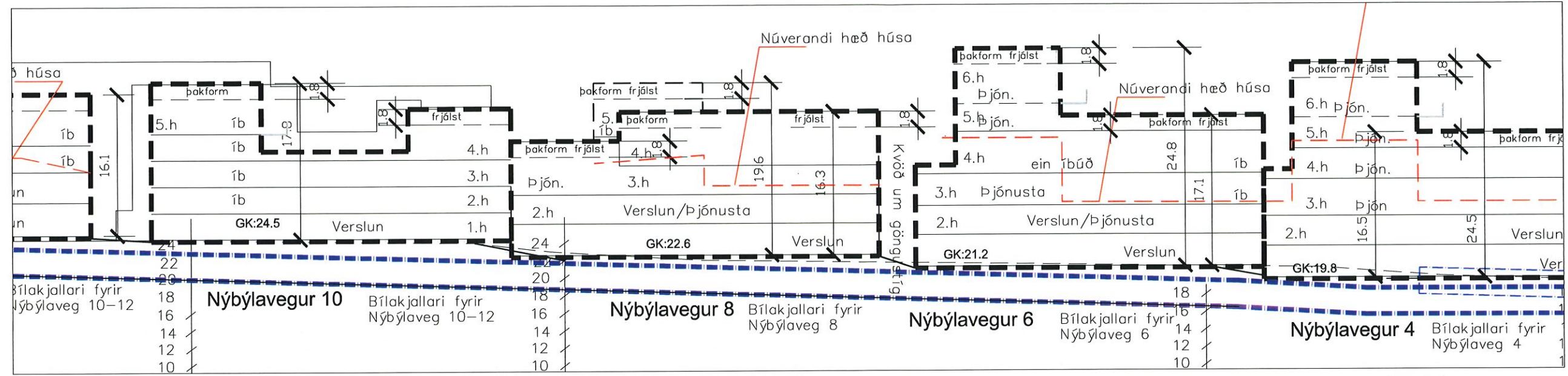
Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðina með eins metra hárrí girðingu á suður lóðarmörkum í samræmi við viðmið í skýringarhefti B Bæjaryfirvöldum er heimilt að setja upp hljóðgirðingu á lóðarmörkum við Nýbýlaveg. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

KÓPAVOGGSBÆR

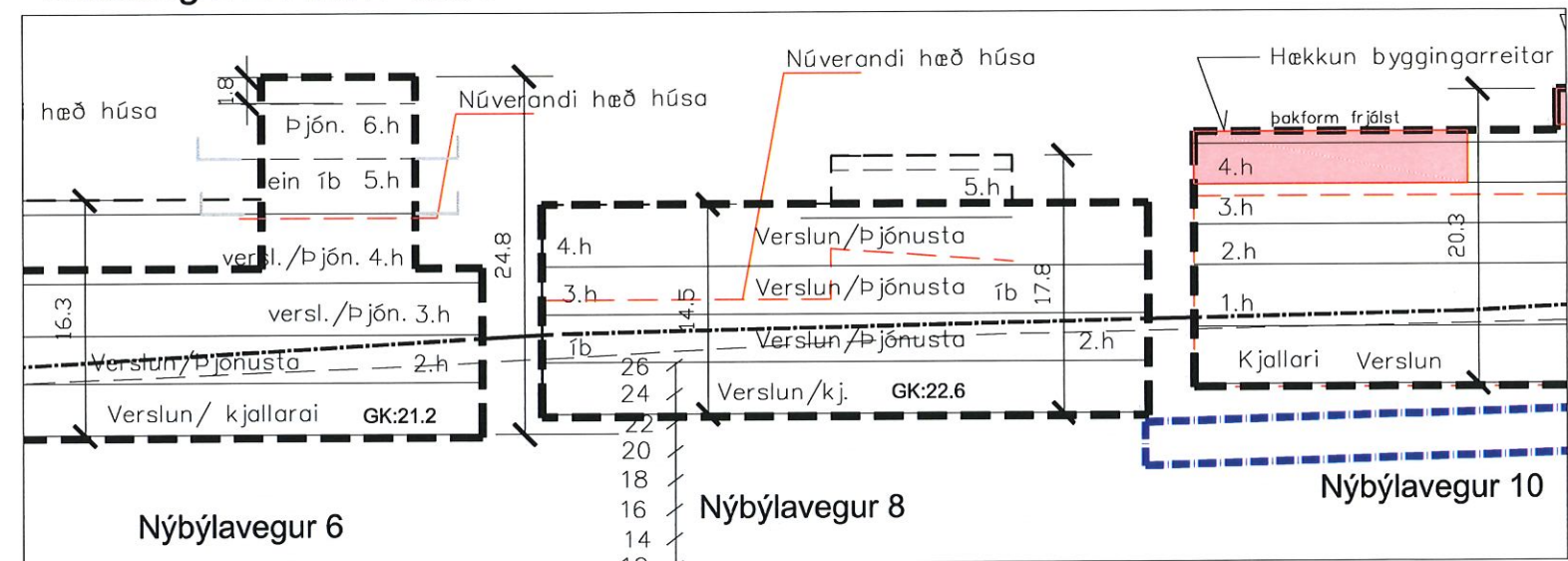
AUDBREKKA- PRÓUNARSVÆÐI, SVÆÐI 1 - SKIPULAGSSKILMÁLAR

Nýbýlavegur 8
Svæði 1 -Reitur 4

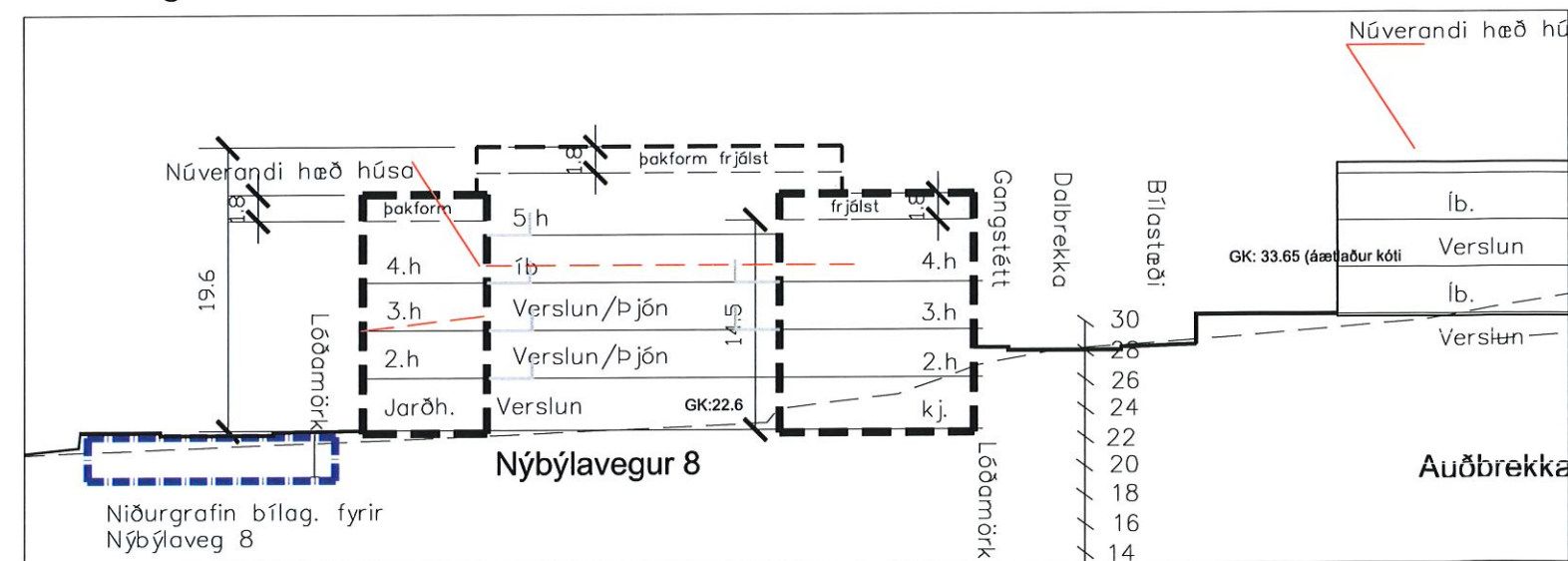
S:\Bæjarstjórn\200 Austur-Vesturbær\AUÐBREKKA\Auðbrekka_Nýbýlavegur_10_Mai_2020\Nýbýlavegur_10_reitur_1_Skilmaalr_Mai_10.dwg



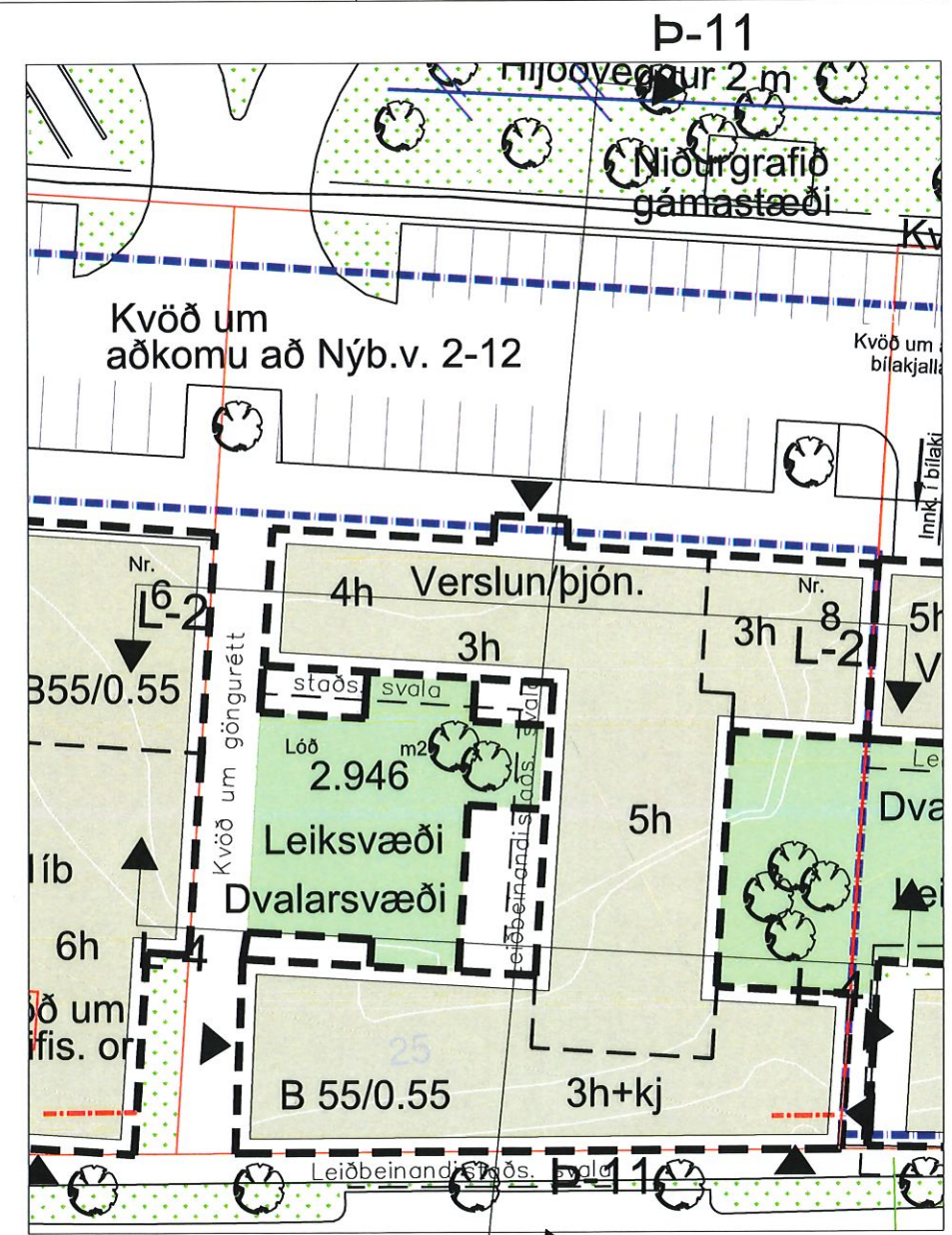
Sneiðing L-2 í mkv. 1:500



Sneiðing L-4 í mkv. 1:500



Sneiðing Þ-11 í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS
Á 2-5 H AUK KJALLARA OG BÍLAGEYMSLU. 0 ÍBÚÐIR.

- Bindandi byggingarlína á 1. hæð
- Leiðbeinandi staðsetning svala
- Allar stærðir eru í metrum
- Ytri byggingarreitur
- Byggingarreitur bílg.
- Leiðbeinandi hæðarskipting

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smáráson arkitekt dags. 18. maí 2020

Svæði 1 – Reitur 5

NÝBÝLAVEGUR 10. (Áður Nýbýlavegur 10 og Auðbrekka 29). VERSLUNAR/ÞJÓNUSTU,- OG ÍBÚARHÚS Á 3 TIL 5 HÆÐUM AUK KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU/SKÝLI.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 1 – REIT 5

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi samþykkt í bæjarstjórn 22. maí 2018 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 6. júní 2018 er lóð Nýbýlavegar 10 sem skráð er 2,630 m² að stærð. Á lóðinni er athafnahús /verslunarhús og íbúðarhús á þremur til 6 hæðum með 47 íbúðir. Heildarbyggingarmagn er 13.000 m². Framkvæmdir eru þegar hafnar á norðurhluta byggingarreitar.

SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 1 – REIT 5 EFTIR BREYTINGU.

Gert er ráð fyrir að fallið verði frá sameiginlegri lóð húsanna að Nýbýlavegi 2 til 12 undir niðurgrafna bílageymslu og að lóðamörk Nýbýlavegar 10 stækki um 848 m² (miðað við fasteignamat) í samræmi við það og verður eftir breytingu 3.478 m². Krafa er gerð til þess að þegar framkvæmdir við bílageymslur á norðurhluta lóðanna 2 til 12 hefjast verði annað hvort gerð sér innkeyrsla í hverja bílageymslu fyrir sig eða að lóðarhafar hafi samráð um aðkomu í bílageymslur. Skilyrt er að endanleg útfærsla bílageymslu verði þannig að kvöð verði um gegnumakstur í bílakjallara frá Nýbýlavegi nr. 2 að nr. 12 og að fjöldi bílastæða fyrir hverja lóð í bílakjallara verði í samræmi við lið 7 í sérákvæðum. Gert er ráð fyrir að samnýtingu bílastæða í bílakjöllurum á norðurhluta lóðanna.

Á lóðinni er þegar búið að reisa verslunar- og íbúðarhús á 3 til 6 hæðum í norður og austurhluta byggingarreits.

Fallið verður frá áætlun um atvinnuhúsnaði (hótel með 111 herbergjum) í suðurhluta byggingarreits og í þess stað gert ráð fyrir byggingu með 33 íbúðum auk bílageymslu og stoðryma í kjallara. Eftir breytinguna verða tvö hús á lóðinni með aðkomu frá Nýbýlavegi og Dalbrekku og mun þau fá húsanúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsín.

Heildarfjöldi íbúða eftir breytingu verður 80 íbúðir. Heildarflatarmál húsanna eykst úr 7.134 m² í 10.720 m². Byggingarreitur stækkar til austurs um 23 m² og til vesturs um 5 m². Hluti byggingarreitar í suðurhluta lóðarinnar hækkar um eina hæð og verður 3-5 hæðir og hækkar hámarkshæð um 2,5 metra og verður eftir breytingu 20,3 metrar. Hámarkshæð byggingarreitar í norðurhluta lóðar er óbreytt en hluti hans hækkar um 2.3 metra. Nýtingarhlutfall lóðar breytist og hækkar úr 2.9 í 3.1. Fjöldi bílastæða eykst úr 92 í 112 stæði. Leiðbeinandi hæðarskipting og byggingarflötur sem táknaður er með slitinni svartri grannri línu sbr. lið 3 í sérákvæðum breytist. Gera skal ráð fyrir a.m.k hleðslumöguleika á 10% bílastæða á lóð.

Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta húsanna fyrir sorp, geymslur, tæknirými, hjól og vagna. Um 80% af byggingarmagni lóðarinnar án bílageymslu er áætlað undir íbúðir. 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 í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Bílageymsla norðan hússins er sameiginleg með Nýbýlavegi 2-10 og 12 og skal hún hönnuð samhliða hönnun atvinnuhússins og í samræmi við byggingaráform byggðarinnar við Nýbýlaveg 2-10 og 12 og áfangaskiptingu sbr. lið 4 í almennum skilmálum. Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir Auðbrekku svæði 1, 2 og 3 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Nýbýlaveg 10) er í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti og fyrirmyndir (bls. 4-6, 19 og 21), fyrirmyndir um fagurfræði (bls. 17, 19, 22 og 23), fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými (bls. 25), frágang lóða (bls. 25) og opin svæði innan lóða (bls. 21 og 24)

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir er upp byggingarreitur fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits nema ytri byggingarreitur svala, svalagangs, útbygginga og stigaganga sem er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti sem leiðbeinandi staðsetning. Ekki er heimilt að hafa svalaganga á húsahliðum sem snú á móti húsagötum. Útveggir bygginga að sem snúa út að götum skulu að jafnaði fylgja ytri byggingarreit, en á 40% úthliða á efri hæðum er leyfilegt að byggja 120 cm út fyrir byggingareit léttar útbyggingar og svalir. Útbyggingar og svalir að inngörðum á efri hæðum, mega fara 2 metra út fyrir ytri byggingarreit á 40% úthliða.

- Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Nýbýlavegi 10 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.
- Leiðbeinandi hæðaskipting og byggingarflötur táknaður með slitinni svartri grannri línu sem afmarkar áætlaða hæðarskiptingu innan yrti byggingarreitar. Hæðaskipting er ekki bindandi.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitir húss	1.500 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	150 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1.650 m²
Hámarks flatarmál húss:	7.700 m² án bílageymslu en með kjallara
þar af um	300 m² í atvinnuhúsnaði með kjallara
og	7.400 m² í íbúðum með kjallara / sorp, hjól, vagnar, geymslur
Hámarks flatarmál kjallara:	1.000 m²
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	3.000 m² á nr. 10 (um 25 m² pr. bifreið)
Brúttó meðalstærð íbúða áætluð	100 m²
Hámarks flatarmál:	10.700 m²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 80 íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er gert ráð fyrir íveruherbergjum í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegg hæða byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð hússins nr. 10 talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 20.2 metrar. Hámarksvegg hæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Eins og kemur fram í lið 3 um byggingarreiti er hæðaskipting innan ytri byggingarreitar ekki bindandi og er hönnuðum heimilt að vinna með hæð húss innan ytri byggingarreits á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegg hæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð vegg hæð með allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir plötu efstu hæð hússins má reikna með 1.8 metrum til að koma fyrir þaki með uppbotum.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsdeildar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á mæli- og hæðarblöðum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1.3 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 104 stæði og um 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² í atvinnuhúsnaði að frádregnum m² í kjallara eða um 112 stæði í allt, þar af skal koma fyrir að minnsta kosti 80 bílastæðum í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál niðurgrafinnar bílageymslu er áætlaðu um 1000 m². Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á hluta bílageymslu norðan við húsið og í porti eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdrætti og almennum ákvæðum hér að ofan í lið nr. 9. Bílastæði íbúða og verslunar og þjónustu eru samnýtanleg samk. þinglýstu fyrirkomulagi. Gert er ráð fyrir rampa á norðurhluta sameiginlegrar lóðar Nýbýlavegar 2-12 eða við norður lóðarmörk lóðarinnar eða með kröfu um aðkomu fyrir Auðbrekku 2-12.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera við hvert stigahús eða í eða við niðurgrafna bílageymslu. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Gott aðgengi skal

vera fyrir losun sorps. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

Hvað varðar hljóðvist er vísað til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr eða til að koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað fyrir reit 5 miðað við ákveðnar gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. því verður hljóðvist á dvalarsvæðum lóðar (sunnan húss) innan viðmiðunarmarka 4. gr. ofangreindrar reglugerðar, samkvæmt 5. gr. reglugerðarinnar og ÍST 45:2011 um hljóðstig innan 50 dB(A) á minsta kosti einni húshlið. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) þarf hönnun húss að uppfylla skilyrði sem talinn eru upp í lið 5 í almennum ákvæðum hér að framan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Nýbýlavegi þurfi að vera meiri en hefðbundið er. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins. Heimilt er að koma fyrir svalarlökunum á svölum hússins sjá lið 17 í almennum ákvæðum. Með vísan í minnisblað verkfræðistofunnar Mannvits um hljóðvist dags. 23. ágúst 2015 er gert ráð fyrir hljóðvegg 2-3 metra á hæð norðan lóðarmarka sameiginlegrar lóðar Nýbýlavegar 2-12.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir þar sem það er hægt og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. TRJÁGRÓÐUR

Í samræmi við gr. 7.2.2 um tré og runna í byggingarreglugerð 112/2012 er sett kvöð um trjágróður á lóðamörkum leikskólalóðarinnar og bæjargarðs.

12. GIRÐINGAR

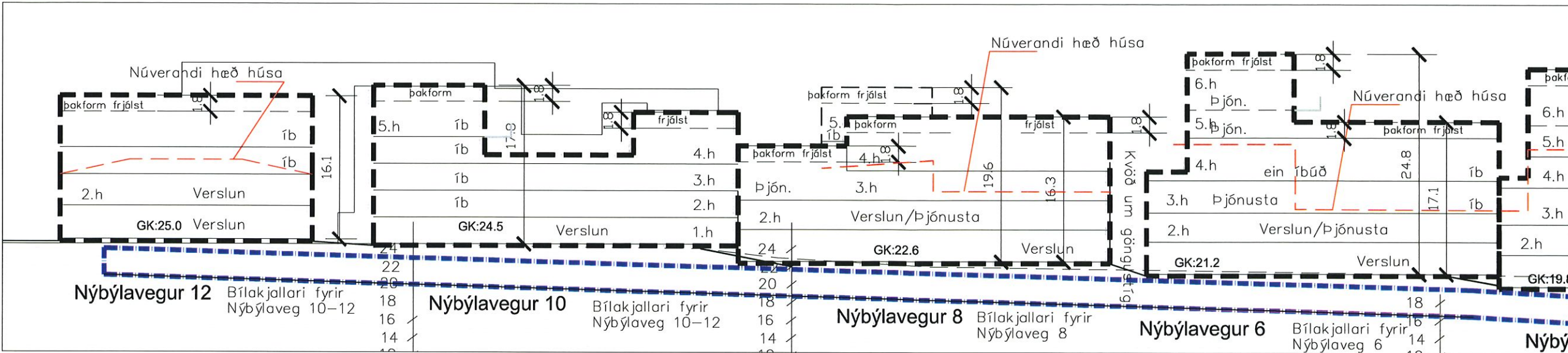
Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðina með eins metra hárrí girðingu á suður lóðarmörkum í samræmi við viðmið í skýringarhefti B Bæjaryfirvöldum er heimilt að setja upp hljóðgirðingu á lóðarmörkum við Nýbýlaveg. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

KÓPAVOGGSBÆR

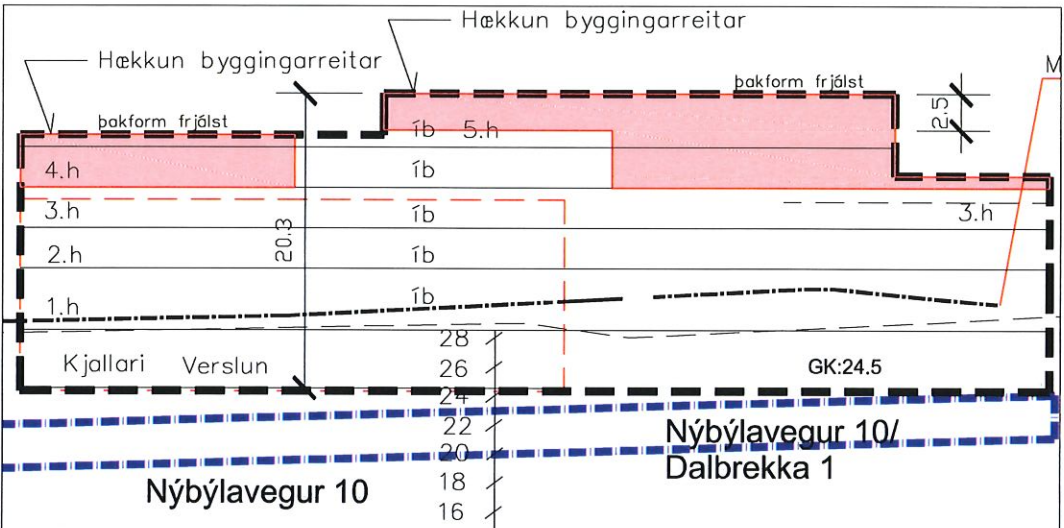
AUBREKKA- PRÓUNARSVÆÐI, SVÆÐI 1 - SKIPULAGSSKILMÁLAR

NÝBÝLAVEGUR 10
Svæði 1 - Reitur 5

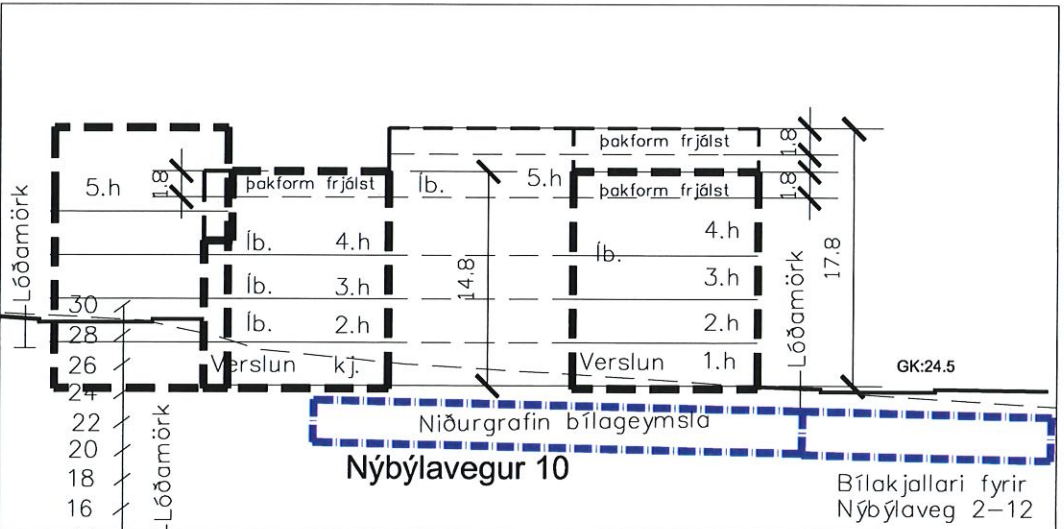
Staðsetningsskiptunag 200 Austur-Vesturbær í Nýbýlavegi 10, Svæði 1, Reitur 5, 18. maí 2020



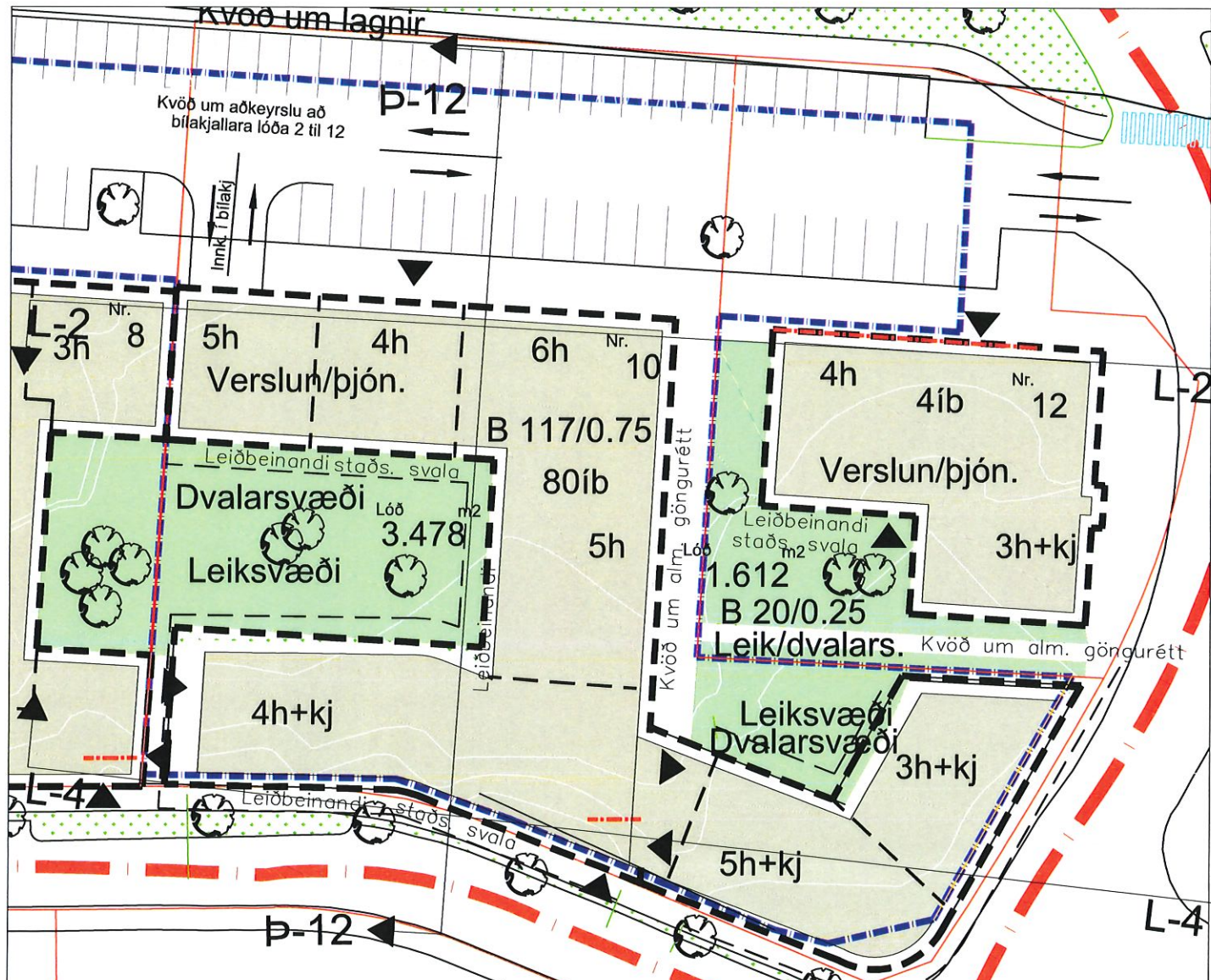
Sneiðing L-2 í mkv. 1:500



Sneiðing L-4 í mkv. 1:500



Sneiðing P-12 í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

- Bindandi byggingarlína á 1. hæð
- Leiðbeinandi staðsetning svala
- Allar stærðir eru í metrum
- Ytri byggingarreitur
- Byggingarreitur bílg.
- Leiðbeinandi hæðarskipting

VERSLUNAR/ÞJÓNUSTU OG
FJÖLBÝLISHÚS Á 3 TIL 6 H AUK KJALLARA OG BÍLAGEYMSLU. 80 ÍB.

Svæði 1 – Reitur 6

NÝBÝLAVEGUR 12. VERSLUNAR, ÞJÓNUSTU OG FJÖLBÝLISHÚS Á 4 HÆÐUM AUK NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU/SKÝLI OG KJALLARA

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 1 – REIT 6

Ofangreindur reitur er ein lóð, Nýbýlavegur 12 sem skráð er 1.105 m² að stærð. (1.105 m² skv. mæliblaði) Á lóðinni er athafnahús /verslunarhús á tveimur hæðum og er um 780 m² að stærð. Gert er ráð fyrir að byggt verði við núverandi húsnaði.

SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 1 – REIT 6 EFTIR BREYTINGU.

Gert er ráð fyrir að fallið verði frá sameiginlegri lóð húsanna að Nýbýlavegi 2 til 12 undir niðurgrafna bílageymslu og að lóðamörk Nýbýlavegar 12 stækki um 507 m² (miðað við fasteignamat) í samræmi við það og verður eftir breytingu 1.612 m². Krafa er gerð til þess að þegar framkvæmdir við bílageymslur á norðurhluta lóðanna 2 til 12 hefjast verði annað hvort gerð sér innkeyrsla í hverja bílageymslu fyrir sig eða að lóðarhafar hafi samráð um aðkomu í bílageymslur. Skilyrt er að endanleg útfærsla bílageymslu verði þannig að kvöð verði um gegnumakstur í bílakjallara frá Nýbýlavegi nr. 2 að nr. 12 og að fjöldi bílastæða fyrir hverja lóð í bílakjallara verði í samræmi við lið 7 í sérákvæðum. Gert er ráð fyrir að samnýtingu bílastæða í bílajöllumurum á norðurhluta lóðanna.

Byggt verður við núverandi verslunar og þjónustuhúsnaði sem er um 780 m² að stærð um 420 m² viðbyggingu á þriðju og 4. hæð fyrir íbúðir. Gert er ráð fyrir allt að 4 íbúðum í húsinu á 420 m² og 780 m² í verslun og þjónustu. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu/-skýli fyrir a.m.k. 5 bíla. Gert er ráð fyrir tveimur stigagöngum í húsinu með aðkomu á jarðhæð húss að norðan og á 1. hæð húss að sunnan. Um 33% af byggingarmagni lóðarinnar án bílageymslu er áætlað undir íbúðir. 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 í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Bílageymsla norðan hússins er sameiginleg með Nýbýlavegi 2-10 og skal hún hönnuð samhliða hönnun atvinnuhússins og í samræmi við byggingaráform byggðarinnar við Nýbýlaveg 2-10 og áfangaskiptingu sbr. lið 4 í almennum skilmálum. Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir Auðbrekku svæði 1, 2 og 3 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Nýbýlaveg 12) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti og fyrirmyndir (bls. 4-6, 19 og 21), fyrirmyndir um fagurfræði (bls. 17, 19 og 22), fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými (bls. 25), frágang lóða (bls. 25) og opin svæði innan lóða (bls. 21 og 24)

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrátti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

- *Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits nema ytri byggingarreitur svala, svalagangs, útbygginga og stigaganga sem er sýndur á deiliskipulagsuppdrátti sem leiðbeinandi staðsetning. Ekki er heimilt að hafa svalaganga á húsahliðum sem snú á móti húsagötum. Útveggir bygginga að sem snúa út að götum skulu að jafnaði fylgja ytri byggingarreit, en á 40% úthliða á efri hæðum er leyfilegt að byggja 120 cm út fyrir byggingareit léttar útbyggingar og svalir. Útbyggingar og svalir að inngörðum á efri hæðum, mega fara 2 metra út fyrir ytri byggingarreit á 40% úthliða.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.
- Leiðbeinandi hæðaskipting og byggingarflötur táknaður með slitinni svartri grannri línu sem afmarkar áætlaða hæðarskiptingu innan ytri byggingarreitar. Hæðaskipting er ekki bindandi.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitir húss:	390 m ²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	50 m ²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	440 m ²
Hámarks flatarmál húss:	1.200 m ² án bílageymslu en með kjallara
þar af um	800 m ² í atvinnuhúsnaði.
og	420 m ² í íbúðum
Hámarks flatarmál kjallara:	0 m ²
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	200 m ² (um 25 m ² pr. bifreið)
Brúttó meðalstærð íbúða áætluð	105 m ²
Hámarks flatarmál:	1.400 m ²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 4 íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er gert ráð fyrir íveruherbergjum í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegg hæða byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð hússins talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 16.1 metrar. Hámarksveghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Eins og kemur fram í lið 3 um byggingarreiti er hæðaskipting innan ytri byggingarreitar ekki bindandi og er hönnuðum heimilt að vinna með hæð húss innan ytri byggingarreits á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð veggshæð með allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er fjárlst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Yfir plötu efstu hæð hússins má reikna með 1.8 metrum til að koma fyrir þaki með uppbotrum.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsdeildar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á mæli- og hæðarblöðum.. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1.3 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 5 stæði og um 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² í atvinnuhúsnaði að frádregnum m² í kjallara eða um 20 stæðum í allt, þar af skal koma fyrir að minnsta kosti 5 bílastæðum í niðurgrafinni bílageymslu / skýli. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingareglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál niðurgrafinnar bílageymslu er áætlaðu um 200 m². Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á hluta bílageymslu norðan við húsið eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdrátti og almennum ákvæðum hér að ofan í lið nr. 9

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingareglugerð nr. 112/2012 skal vera við hvert stigahús eða í eða við niðurgrafna bílageymslu. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

Hvað varðar hljóðvist er vísað til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr eða til að koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað fyrir reit 6 miðað við ákveðnar gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. því verður hljóðvist á dvalarsvæðum lóðar (sunnan húss) innan viðmiðunarmarka 4. gr. ofangreindrar reglugerðar, samkvæmt 5. gr. reglugerðarinnar og ÍST 45:2011 um hljóðstig innan 50 dB(A) á minsta kosti einni húshlið. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) þarf hönnun húss að uppfylla skilyrði sem talinn eru upp í lið 5 í almennum ákvæðum hér að framan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Nýbýlavegi þurfi að vera meiri en hefðbundið er. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins. Heimilt er að koma fyrir svalarlokunum á svölum hússins sjá lið 17 í almennum ákvæðum. Með vísan í minnisblað verkfræðistofunnar Mannvits um hljóðvist dags. 23. ágúst 2015 er gert ráð fyrir hljóðvegg 2-3 metra á hæð norðan lóðarmarka sameiginlegrar lóðar Nýbýlavegar 2-12 og 2 metra hljóðvegg austanvert við húsið.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

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

Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. TRJÁGRÓÐUR

Í samræmi við gr. 7.2.2 um tré og runna í byggingarreglugerð 112/2012 er sett kvöð um trjágróður á norðaustur hluta lóðarinnar

12. GIRDINGAR

Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðina með eins metra hárrí girðingu á suður og austur lóðarmörkum í samræmi við viðmið í skýringarhefti B Bæjaryfirvöldum er heimilt að setja upp hljóðgirðingu á lóðarmörkum við Nýbýlaveg og Auðbrekku. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

Svæði 1 – Reitur 1 til 6

NÝBÝLAVEGUR 2 TIL 12. NIÐURGRAFIN BÍLAGEYMSLA.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 1 – REIT 1 TIL 6

Ofangreindir reitir eru lóðir Nýbýlavegar 2 til 12 þar sem fjallað er um niðurgrafna bílageymslu sem er nauðsynleg framkvæmd ef þetta á byggð í samræmi við sérákvæði tilgreindra lóða.

SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 1 – REITIR 2 TIL 12 EFTIR BREYTINGU.

Fallið verður frá að gert sé ráð fyrir sameiginlegri lóð Nýbýlavegar 2-12 og í stað þess stækka umræddar lóðir til norðurs. Heildarstækkun lóða verður 4. 417 m² sem skiptist niður á lóðir á eftirfarandi hátt.

Lóðin að Nýbýlavegi 2 stækkar um 669 m² og verður eftir breytingu 2.674 m².
Lóðin að Nýbýlavegi 4 stækkar um 760 m² og verður eftir breytingu 2.500 m².
Lóðin að Nýbýlavegi 6 stækkar um 757 m² og verður eftir breytingu 2.642 m².
Lóðin að Nýbýlavegi 8 stækkar um 876 m² og verður eftir breytingu 2.946 m².
Lóðin að Nýbýlavegi 10 stækkar um 848 m² og verður eftir breytingu 3.478 m².
Lóðin að Nýbýlavegi 12 stækkar um 507 m² og verður eftir breytingu 1.612 m².

2. HÖNNUN BÍLAKJALLARA OG LÓÐA.

Við hönnun bílakjallara og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa og bílageymslu hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Bílageymsla norðan hússins er sameiginleg með Nýbýlavegi 2-10 og skal hún hönnuð samhliða hönnun atvinnuhússins og í samræmi við byggingaráform byggðarinnar við Nýbýlaveg 2-10 og áfangaskiptingu sbr. lið 4 í almennum skilmálum. Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir Auðbrekku svæði 1, 2 og 3 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang lóðar (Nýbýlaveg 2-12) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um frágang lóða (bls. 25) og opin svæði innan lóða (bls. 21 og 24)

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.

4. FLATARMÁL BÍLAKJALLARA.

Nýbýlavegur 2 flatarmál bílakjallara niðri:	870 m²
Nýbýlavegur 4 flatarmál bílakjallara niðri:	330 m²
Nýbýlavegur 6 flatarmál bílakjallara niðri:	650 m²
Nýbýlavegur 8 flatarmál bílakjallara niðri:	640 m²
Nýbýlavegur 10 flatarmál bílakjallara niðri:	690 m²
Nýbýlavegur 12 flatarmál bílakjallara niðri:	350 m²

Nýbýlavegur 2 flatarmál bílastæða uppi:	490 m²
Nýbýlavegur 4 flatarmál bílastæða uppi:	670 m²
Nýbýlavegur 6 flatarmál bílastæða uppi:	770 m²
Nýbýlavegur 8 flatarmál bílastæða uppi:	590 m²
Nýbýlavegur 10 flatarmál bílastæða uppi:	690 m²
Nýbýlavegur 12 flatarmál bílastæða uppi:	320 m²
Nýbýlavegur 2 flatarmál bílakjallara/ stæða samt.	1.360 m²
Nýbýlavegur 4 flatarmál bílakjallara/ stæða samt.	1.000 m²
Nýbýlavegur 6 flatarmál bílakjallara/ stæða samt.	1.420 m²
Nýbýlavegur 8 flatarmál bílakjallara/ stæða samt.	1.230 m²

Nýbýlavegur 10 flatarmál bílakjallara/ stæða samt.	1.380 m²
Nýbýlavegur 12 flatarmál bílakjallara/ stæða samt.	670 m²

Áætlað flatarmál bílageymslu/skýlis neðanj. samt.	3.530 m²
Áætlað flatarmál bílageymslu/skýlis ofanj. samt.	3.530 m²

Samtals	7.060 m²
---------	----------

Heimilt er að byggja kjallara og bílastæði sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

5. HÆÐ BÍLAKJALLARA.

Hæð er gefin upp sem bindandi hæðafjöldi. Hæðarkótar fyrir botnplötu bílakjallara er sýndur á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð bílakjallara er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu bílakjallara. Mesta hæð kjallara talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar eru 3 metrar. Hámarksveggghæð má vera hin sama og hámarkshæð bílakjallara. Eins og kemur fram í lið 3 um byggingarreiti er hæðaskipting innan ytri byggingarreitar ekki bindandi og er hönnuðum heimilt að vinna með hæð húss innan ytri byggingarreits á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð veggghæð með allt að tveimur metrum.

6. YFIRBORD.

Yfirborð skal gert í samræmi við almennann götufrágang með kantsteini og hellulögn.

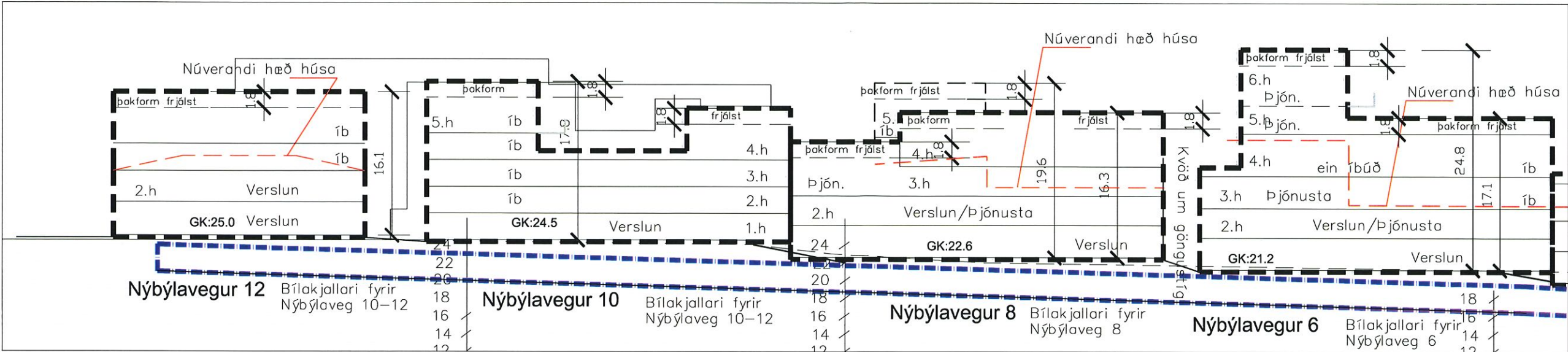
7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsdeildar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á mæli- og hæðarblöðum.. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Gert er ráð fyrir rafhleðslu í 80% bílastæða í bílakjöllum.

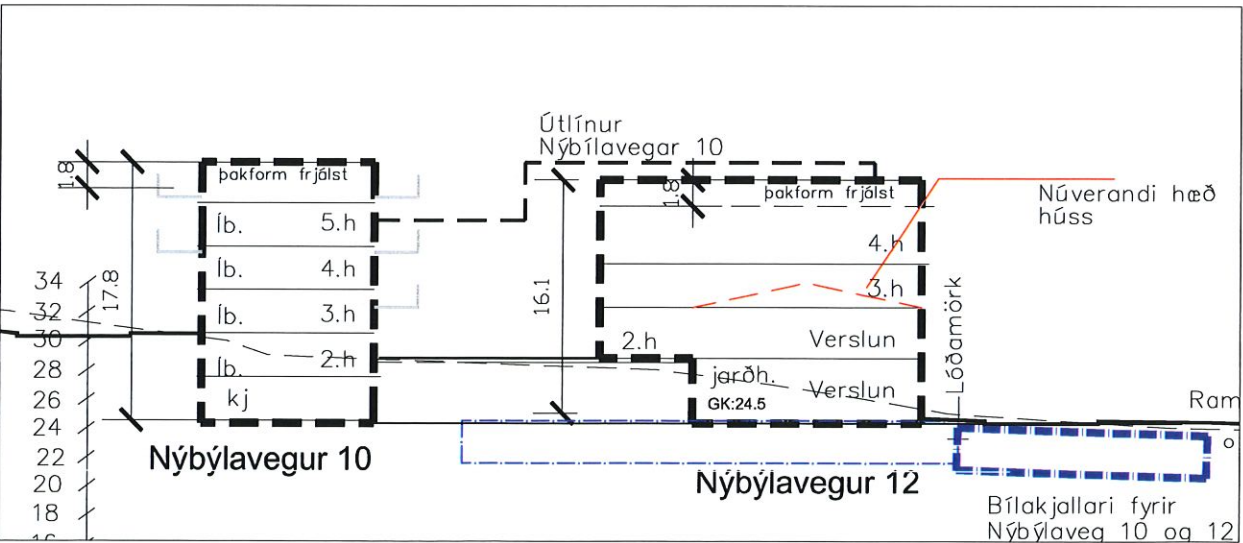
Í heild skal gera skal ráð fyrir eftirfarandi bílastæðum á lóðinni:

Nýbýlavegur 2 / 40 stæði í kjallara og 20 stæði ofan á kjallara.
Nýbýlavegur 4 / 15 stæði í kjallara og 30 stæði ofan á kjallara.
Nýbýlavegur 6 / 15 stæði í kjallara og 25 stæði ofan á kjallara.
Nýbýlavegur 8 / 15 stæði í kjallara og 25 stæði ofan á kjallara.
Nýbýlavegur 10 / 15 stæði í kjallara og 30 stæði ofan á kjallara.
Nýbýlavegur 12 / 15 stæði í kjallara og 15 stæði ofan á kjallara.

Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál niðurgrafinnar bílageymslu er áætlaðu um 3.530 m². Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á hluta bílageymslu norðan við húsið eins og fram kemur á deiliskipulagsuppdrætti og almennum ákvæðum hér að ofan í lið nr. 9



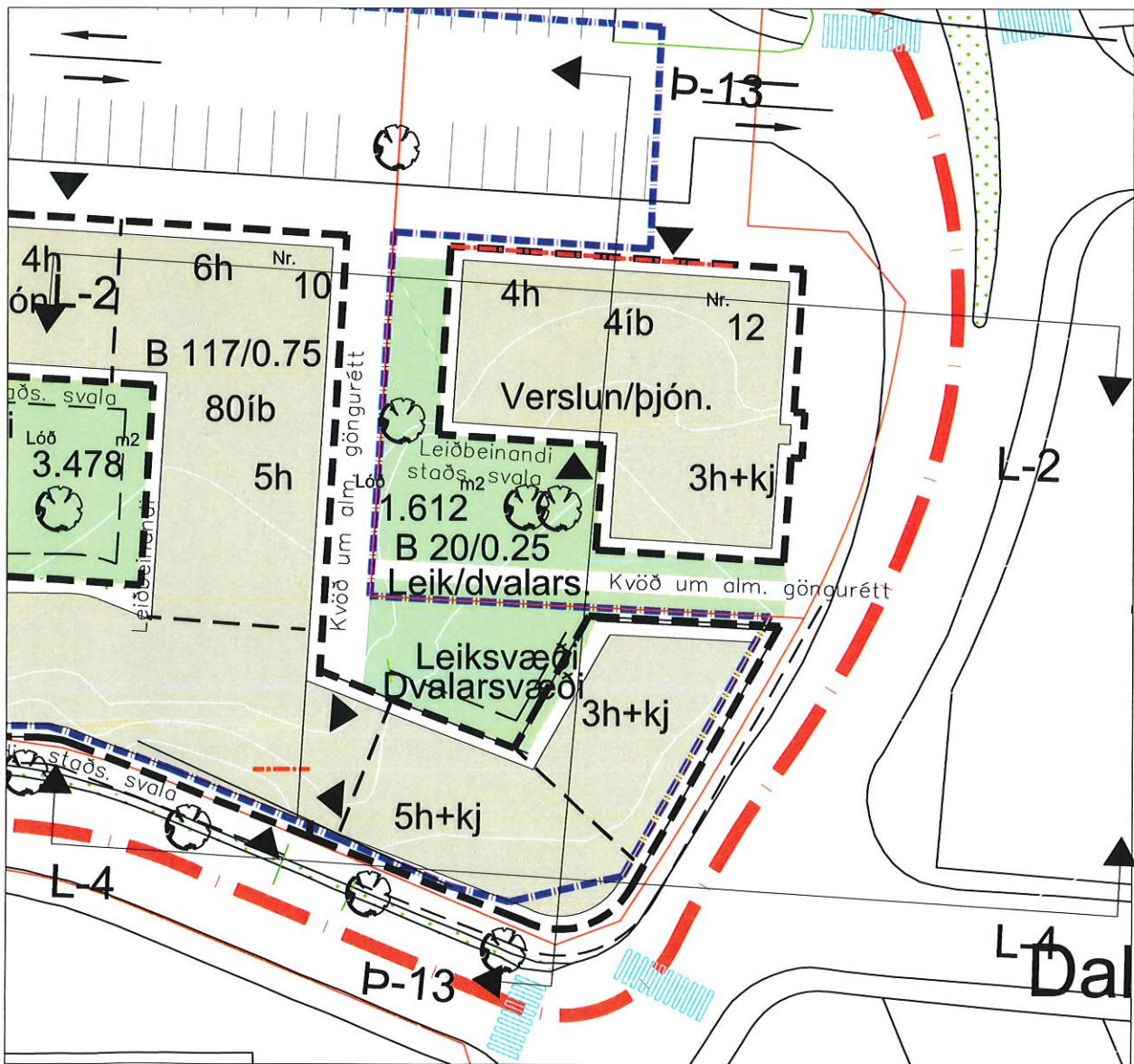
Sneiðing L-2 í mkv. 1:500



Sneiðing P-13 í mkv. 1:500

- Bindandi byggingarlína á 1. hæð
- Leiðbeinandi staðsetning svala
- Allar stærðir eru í metrum
- Ytri byggingarreitur
- Byggingarreitur bílg.
- Leiðbeinandi hæðarskipting

Grunnmynd í mkv. 1:500



VERSLUNAR/ÞJÓNUSTU OG
FJÖLBÝLISHÚS Á 4 H AUK BÍLAGEYMSLU. 4 ÍBÚÐIR.

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smáráson arkitekt dags. 18. maí 2020

Staðsetningarlína 200 Austur-Vesturbær/AUSTURBÆR/Audbrekka/Audbrekka_Nýbýlavegur, Nýbýlavegur 10 Maí 2020/Nýbýlavegur 10_reitur 1 Skilningar Maí 10.dag

KÓPAVOGGSBÆR

NÝBÝLAVEGUR 12
Svæði 1 - Reitur 6

AUDBREKKA- PRÓUNARSVÆÐI, SVÆÐI 1 - SKIPULAGSSKILMÁLAR