

AUÐBREKKA - ÞRÓUNARSVÆÐI. DEILISKIPULAG. SVÆÐI 4. GREINARGERÐ.

Inngangur:

Kópavogsbær efndi til hugmyndasamkeppni um skipulag þróunarsvæðis Auðbrekku. Niðurstaða samkeppninnar lá fyrir síðla árs 2014 og var tillaga ASK arkitekta valin. Í kjölfarið var unnin skipulagslýsing (Auðbrekka, nýjar leiðir- ný markmið- nýtt hlutverk) dags. 4. maí 2015 á grundvelli vinningstillögunnar sem var áfangaskipt í 6 svæði og gerði grein fyrir skipulagsáætlunum og væntanlegri þéttingu byggðar á Auðbrekku svæðinu.

Lýsingin var kynnt og auglýst í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og bárust athugasemdir við tillögunna sem hafðar voru til hliðsjónar þegar unnin var deiliskipulagstillaga fyrir hluta svæðisins, svæði 1, 2 og 3. Skipulagsvinnunni lauk með samþykktu deiliskipulagi og birtingu þess í B- deild stjórnartíðinda 23. maí 2016. Á fundi skipulagsráðs 20. janúar 2017 var samþykkt erindi skipulags- og byggingardeildar um að hefja deiliskipulagsvinnu við svæði 4, 5 og 6.

Samráðsfundur var haldinn með hagsmunaaðilum og íbúum í nágrenni Auðbrekku 29. janúar 2015. Samráðsfundur þar sem áform um skipulag á svæði 4 í samræmi við samþykktu skipulagslýsingu dags. 4. maí 2015 var haldinn með hagsmunaaðilum og lóðarhöfum Auðbrekku 15-27 þann 2. maí 2019 og frestur til að skila inn ábendingum gefinn til 30. ágúst 2019. Ekki bárust athugasemdir við skipulagslýsinguna fyrir þann tíma.

Eftir 30. ágúst 2019 hafa borist óskir og erindi frá lóðarhöfum Auðbrekku 15-27 um breytingar og í kjölfar auglýsingar á nýju Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 hafa borist athugasemdir sem lúta að hlutfalli íbúða og atvinnuhúsnæðis og ósk um aukinn fjölda íbúða á skipulagssvæðinu.

Á fundi skipulagsráðs 21. október 2024 var samþykkt erindi skipulagsdeildar um að hafin verði vinna við gerð deiliskipulags fyrir svæði 4 á þróunarsvæði Auðbrekku, nánar tiltekið á Auðbrekku 15-27, oddatölur og að drög á vinnslustigi yrðu kynnt fyrir lóðarhöfum. Fundir voru haldnir með lóðarhöfum á tímabilinu frá desember 2024 til febrúar 2025. Í kjölfar funda hafa borist óskir frá lóðarhöfum um aukinn fjölda íbúða og aukinn fjölda minni íbúða.

Stærð og afmörkun skipulagssvæðis.

Skipulagssvæðið sem er um 0.8 ha að stærð, afmarkast af Dalbrekku 14 og Auðbrekku 13 til vesturs, Auðbrekku 16-38 til suðurs, Dalbrekku 30 og Laufbrekku 30 til austurs og Nýbýlavegi 4 til 12 til norðurs. Svæðinu hallar frá suðri til norðurs og liggur í um 25-35 m.y.s. Sunnan og suðvestan við svæðið er miðbæjarstarfsemi Hamraborgar, með verslun og þjónustu, ásamt annarri starfsemi. Svæðið er hluti þróunarsvæðis Auðbrekku / Nýbýlavegar skv. Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og nær nánar til tekið til lóðanna við Auðbrekku nr. 15 ,17, 19, 21, 23 og 25-27.

Forsendur og samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040:

Í staðfestu aðalskipulagi Kópavogs 2019 – 2040 er umrætt svæði skilgreint sem þróunarsvæði þar sem áhersla verður lögð á uppbyggingu og þéttingu byggðar ásamt því hvernig svæðið hefur möguleika á að breytast frá því að vera nær eingöngu fyrir iðnað og athafnasvæði í verslun- þjónustu- og íbúðarsvæði. Með vísan í samþykktu skipulagslýsingu miðast skipulag hverfisins við að auka hlut verslunar og þjónustu eða starfsemi sem er tengd henni auk þess að fjölga íbúðum á svæðinu.

Einnig er tekið fram í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 að árið 2019 voru um 90 íbúðir ýmist í byggingu eða þegar byggðar. Í dag eru 164 íbúðir byggðar á svæðinu og heimildir fyrir 38. Á þróunarsvæðinu öllu er gert ráð fyrir samtals 410 íbúðum eða 246 íbúðum til viðbótar til 2040 og gert ráð fyrir um 20.000 nýjum fermetrum í atvinnuhúsnæði. Þar til viðbótar verða sums staðar bílageymslur neðanjarðar. Hlutfall innan þróunarsvæðisins í heild er misjafnt eftir reitum innan svæðis en stefnt er að því að hlutur íbúðarhúsnæðis verði 50%. Breytingin mun leiða til þess að ásynd norðurhluta Kópavogs mun batna. Í töflu 3-1 er tekið fram að nýtingarhlutfall hækki úr 0.9 til 1.1 í 0.8 til 2.3 fyrir þróunarsvæði Auðbrekku. Tekið er fram að vikmörk atvinnuhúsnæðis í hverfum geta verið -10%/+20%. Vikmörk fyrir einstaka hverfi eru ekki sjálfgefin. Þau eru háð samþykki skipulagsráðs á hverjum tíma. Með tilgreindum vikmörkum má gera ráð fyrir að allt að 75% svæðis 4 verði íbúðir ca 8.900 m² og 25% atvinnurekstur ca 3.000 m² með þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði s.s. skrifstofur, opinber grunnþjónusta, verslanir, menningarhús og íþróttahús (líkamsrækt). Gisti- og hótelfstarfsemi er ekki heimiluð á reit 4. Deiliskipulagssvæði Auðbrekku er einnig skilgreint sem þróunarsvæði en ekki er gefinn upp framkvæmdartími og er því reiknað með að hverfið byggist upp á næstu 15 árum. Svæði 1, 2 og 3 samþykkt 2016 og ætti því að vera byggt upp fyrir 2031. Ekki eru í gildi deiliskipulagsáætlanir á skipulagssvæðinu (svæði 4) en árið 1998 var samþykkt deiliskipulag fyrir Auðbrekku 13 til 15 fyrir athafnahús á tveimur hæðum og kjallara sem ekki hefur verið byggt. Við gildistöku nýs deiliskipulags fellur umrætt deiliskipulag Auðbrekku 13-15 úr gildi. Á deiliskipulagssvæðinu svæði 4 eru fyrir 5 atvinnuhús af mismunandi stærð. Atvinnuhúsin eru í misjöfnu ásigkomulagi og ekki fullnýtt undir atvinnustarfsemi.

Deiliskipulag þetta er sett fram sem deiliskipulagsuppdráttur og greinargerð með skilmálum. Greinargerð þessi er annarsvegar almennir skilmálar fyrir mannvirki og umhverfi (hús og lóðir) og hinsvegar sérákvæði. Með skilmálum fylgir skýringarhefti B þar sem fram koma 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 meginlínun í hönnun lóða. Skipulagsskilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir/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 þar sem lóðarhafar eru margir.

Kópavogsbær efndi til hugmyndasamkeppni um skipulag Auðbrekkusvæðis. Niðurstaða samkeppninnar lá fyrir síðla árs 2014 og var tillaga ASK arkitekta valin. Á grundvelli tillögunnar sem vann var unnin rammatillaga að deiliskipulagi fyrir þróunarsvæðið í heild og hefur þegar verið samþykkt deiliskipulag fyrir svæði 1, 2 og 3.

Ein af forsendum deiliskipulagstillögunnar 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. Ábendingar og athugasemdir bárust frá lóðarhafa Auðbrekku 2, Minjastofnun Íslands, Vegagerðinni, HHK, Umhverfisstofnun, OR og Skipulagsstofnun. Skipulags- og byggingardeild Kópavogs hefur tekið mið af innsendum athugasemdum og ábendingum í deiliskipulagsvinnu Auðbrekku.

Haldnir voru fundir með lóðarhöfum 12 og 17. desember 2024 og 12. febrúar 2025 þar sem áform deiliskipulagsins voru kynnt í samræmi við 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Niðurstaða fundanna var að ekki voru gerðar athugasemdir við framlagðar tillögur skipulagsdeildar Kópavogs. Lóðaleigusamningar liggja fyrir á lóðum nr. 17-27 að Auðbrekku.

Tillagan að deiliskipulagi er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 og svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 og er sett fram sem deiliskipulagsuppdráttur og greinargerð með skilmálum. Greinargerð þessi er annarsvegar almennir skilmálar fyrir mannvirki og umhverfi (hús og lóðir) og hinsvegar sérákvæði.

Markmið:

Markmið deiliskipulagstillögunnar sem er:

Að bæta umhverfi, búsetugæði og efnahagslega umgjörð eldri byggðar í Kópavogi með aukinni blöndun byggðar sem miðar að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins.

Að auka jafnvægi í dreifingu atvinnu- og íbúðarsvæða 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.

Að fjölga hjólastæðum innan- og utandyra samkvæmt nýjum viðmiðum í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 á samgöngumiðuðum svæðum.

Þessi markmið eru í samræmi við markmið um þróunarsvæði í aðalskipun lagi Kópavogs og í samræmi við stefnu Svæðisskipulags 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 ásynd, 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 þar að blöndun íbúða, verslunar og þjónustu verði með hag heildarinnar að leiðarljósi. Heildaryfirbragð hverfisins verður bætt og íbúðir fái tengsl við græn svæði sem tengir skipulagssvæðið saman og gefur því aðlaðandi ásynd. Í skýringarhefti B 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/Fannborg.

Rök fyrir nýju deiliskiplagi:

Tími er kominn til að hrinda í framkvæmd áætlunum um uppbyggingu á þróunarsvæði Auðbrekku áfanga 4 eins og kemur fram í greinargerð aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 þar sem núverandi nýting svæðisins er ófullnægjandi. Erindi hafa borist frá lóðarhöfum Auðbrekku 15, 17, 19 ,21, 23 og 25-27 um fjölgun íbúða í stað atvinnuhúsnæðis og aukið byggingarmagn.

Áhrif byggðar á 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. Í deiliskipulagstillögunni sem með tímanum mun leiða til meiri sjálfbærni er gert ráð fyrir að allar húsa- og safngötur verði 30 km götur og góðu aðgengi að almenningsvögnum og gönguleiðum.

Með þessari skipulagsbreytingu fylgir minnisblað um umhverfisáhrif dags. 30. maí 2025 þar sem farið er yfir möguleg umhverfisáhrif samfara þeim breytingum sem skipulagslýsingin gerir ráð fyrir á öllu þróunarsvæðinu.

Á svæði 4 er í dag 6.500 m2 í verslunar og þjónustuhúsnæði (ásamt heimild fyrir 1000m2 á lóð nr. 15 við Auðbrekku) með áætlaða umferðarsköpun metna á 2.100 ferðir á sólarhring. (7.500x0.14)x2. Engin íbúð er skráð á svæðinu. Í breyttu deiliskipulagi er áfram gert ráð fyrir um 3.000 m2 atvinnuhúsnæði með áætlaða umferðarsköpun metna á um 840 ferðir á sólarhring. (3.000x0.14)x2. Auk þess er gert ráð fyrir um 94 íbúðum með 8.900 m2 í íbúðarhúsnæði án niðurgrafinnar bílageymslu. Reiknað er með 2.1 íbúum á hverja íbúð þannig að búast má við 200 íbúum á svæðinu. Af því leiðir að umferðarsköpun af íbúum er metin á um 740 ferðir á sólarhring (200x3.7). Ekki er áætlað að fjarlægja atvinnuhúsnæði sem fyrir er á svæðinu.

Með deiliskipulagi þessu verður því fækkun um 500 ferðir á sólarhring miðað við fullbyggt svæði. Breytingin miðar við fullbyggt deiliskipulagsvæði. Áhrif á heilsu /hljóðvist eru talin óveruleg vegna þess að umferð er nánast óbreytt. Áhrif á samfélag eru jákvæð og felast í auknu framboði íbúða og starfa á svæðinu

Umferð

Gera má ráð fyrir að með uppbyggingu íbúðarbyggðar minnki umferð og umferðarsköpun fari úr 2.100 í 1.600 bíla á sólarhring. Í forsendum er gert ráð fyrir að mest umferð verði um Auðbrekku eða 60% umferðar en 40% fari um Dalbrekku. Með stefnu Kópavogsbæjar og markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um vistvæna samgöngumáta og breytta samgöngumáta má gera ráð fyrir að umferð verði minni en áætlað er.

Andrúmsloft

Fyrirhuguð og yfirstandandi uppbygging á Auðbrekkusvæði fyrir svæði 1, 2 og 3 sem er nú þegar samþykkt mun valda því að umferð eykst á nálægar umferðaræðar. Tillaga að uppbyggingu á umræddu svæði á Auðbrekku, svæði 4 mun ekki valda umferðaraukningu þar sem bílastæðum er einungis að fjölga um u.þ.b 25 stæði en í dag er lóð nr. 15 við Auðbrekku nýtt sem bílastæði með plássi fyrir a.m.k 25 bíla. Í tillögu eru u.þ.b 115 bílastæði innan lóðar ásamt u.þ.b 47 bílastæðum í bæjarlandi, samtals u.þ.b 162. Aukningin hefur ekki í för með sér áhrif á andrúmsloft með tilliti til núverandi ástands.

Borgarlandslag

Við uppbyggingu Auðbrekkusvæðis mun ásýnd svæðisins að einhverju leyti breytast þó svo að yfirbragðið verði svipað og er nú. Gert er ráð fyrir að atvinnuhúsnæði sem ekki er í fullri nýtingu verði endurbætt og lagfært og komi til með að hýsa blandaða byggð íbúða og atvinnureksturs. Með því mun breytingin leiða af sér jákvæða almenna breytingu á ásýnd svæðisins. Reiknað er með því að allar byggingar á svæði 4 muni hækka um eina til tvær hæðir ásamt nýbyggingu á lóð nr. 15 við Auðbrekku. Hækkun þessi mun ekki valda verulegri útsýnisskerðingu frá núverandi íbúðarbyggð. Þó má búast við skerðingu á útsýni frá efstu hæð húsa við Auðbrekku 16-32. Áhrif eru jákvæð þegar horft er til heildarmyndarinnar og yfirbragðs svæðisins en neikvæð í augum þeirra sem verða fyrir skerðingu útsýnis og þeirra sem vilja að þessar byggingar séu áfram 2-3 hæðir.

Félagslegt umhverfi.

Áframhaldandi uppbygging Auðbrekkusvæðis styrkir miðbæ Kópavogs og er það í samræmi við markmið í svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins og aðalskipulagi Kópavogs. Bygging íbúða á svæðinu mun hafa áhrif á félagslegt umhverfi á svæðinu og einnig nálæga íbúðarbyggð. Þar er einkum horft til aukinnar þarfar á leik- og grunnskólarýmum. Sá grunnskóli sem einkum myndi þjóna svæði 4 í Auðbrekku er Kópavogsskóli og Menntaskólinn í Kópavogi. Kópavogsskóli getur tekið við þeirri fjölgun nemenda sem gert er ráð fyrir með fjölgun íbúða en skv. skýrslu „Grunnskóla og frístundastarf í Kópavogi, Lykiltölur skólaárið 2023- 2024“ er gert ráð fyrir fjölgun grunnskólabarna um 0,25 per íbúð í þessu hverfi og mun stækkun við Kópavogsskóla taka við fjölgun nemenda vegna uppbyggingar. 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 samfélagsleg áhrif. Til að tryggja að Auðbrekkusvæðið hafi jákvæð áhrif þegar horft er til samfélags og efnahags, verður stuðlað að fjölbreytni í gerð og stærð íbúða og fjölbreytni í atvinnustarfsemi. 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.

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 bygginga sem fyrir eru með gerð húsakönnunar. Á grunni þeirrar könnunar eru markmið og skilmálar gerðir. Meðfylgjandi deiliskipulagi þessu er húsakönnun fyrir Auðbrekku dags. 4. maí 2015 en þar eru helstu upplýsingar um núverandi hús og yfirbragð svæðisins skráð. Við Auðbrekku stendur atvinnuhúsnæði í mismunandi ástandi. Húsín eru byggð á síðari hluta 20. aldar og eru engin húsfriðunarákvæði í gildi um svæðið. Ýmis þjónustustarfsemi hefur verið í húsunum. Möguleiki er að bæta við 1-2 hæðum við núverandi byggingar á svæði 4.

Tillaga að deiliskipulagi

Á deiliskipulagssvæðinu (svæði 4) sem er um 0.9 ha að stærð er gert ráð fyrir að auka byggingarmagn og koma fyrir 94 nýjum íbúðum, að hluta til í núverandi atvinnuhúsnæði en að hluta til í nýju húsnæði sem kemur sem hækkun og stækkun á núverandi byggingarreitum við Auðbrekku 17-27 og svo nýju húsnæði sem rís að Auðbrekku 15 fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði með niðurgrafinni bílageymslu á tveimur hæðum. Gert er ráð fyrir að möguleiki verði á því að koma fyrir bílageymslum í núverandi kjöllumur við Auðbrekku 21-27. Núverandi heildarfermetrafjöldi í atvinnuhúsnæði á svæði 4 er um 6.500 m² en 7.800 m² með samþykktu deiliskipulagi vegna Auðbrekku 15. Áætlað er að fermetrum í atvinnuhúsnæði fækki um 3.000 m² og verði um 3.500 m² eftir breytingar. Heildarbyggingarmagn íbúða er áætlað að verði um 8.900 m² þar af um 3.500 m² í niðurgröfnum bílageymslum. Fjöldi bílastæða er áætlaður um 115 innan lóða. Heildarfermetrafjöldi í húsnæði er áætlaður um 16.500 m² þar af um 9.800 nýir fermetrar. Áætlað er að reitanýting á svæði 4 breytist og hækki úr 0.7 í 1.4. sjá nánar í sérákvæðum í skipulagsskilmálum. Miðað við 2.1 íbúa á hverja íbúð er áætlað að um 200 íbúar komi til með að búa á svæðinu fullbyggðu. Húsnæði sem liggur á jarðhæð og snýr út að Auðbrekku er eingöngu ætlað sem verslunar- og þjónusturými. Núverandi meðaltals lóðaytingarhlutfall á deiliskipulagssvæði 4 er um 1.05 en reitanýting um 0.8 Áætlað er að lóðanýting á svæði 4 breytist og verði 2 en reitanýting er áætluð 1.8. Þéttleiki deiliskipulagssvæðisins, svæði 4 er áætlaður 104 íbúðir að meðaltali á hvern ha eða um 219 íbúar á ha. Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði, fyrir einstaka lóðir fylgja deiliskipulaginu.

Að Auðbrekku 15 (og Dalbrekku 16 og 18) er heimilt að reisa nýtt íbúðar- og verslunarhús á 5 hæðum með 38 íbúðum og um 300 m2 í verslunarhúsnæði með aðkomu frá Auðbrekku og 200 m2 í verslunarhúsnæði með aðkomu frá Dalbrekku ásamt göngugötu/tröppum með dvalarsvæði og torgi vestan við hús. Gert er ráð fyrir bílakjallara á tveimur hæðum með innkeyrslu frá Dalbrekku. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjól og vagna. Gert er ráð fyrir 45 bílastæðum í kjallara, þar af 4 bílastæðum fyrir atvinnustarfsemi innan lóðar.

Að Auðbrekku 17 (og Dalbrekku 20) er heimilt að byggja við núverandi húsnæði eina hæð auk inndreginni þakhæð og koma fyrir 8 íbúðum á efri hæðum. Auk þess er gert ráð fyrir 300 m2 í verslun og þjónustu á jarðhæð með aðkomu frá Auðbrekku. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjól og vagna. Gert er ráð fyrir 11 bílastæðum. Aðkoma er sameiginleg með Auðbrekku 19.

Að Auðbrekku 19 (og Dalbrekku 22) er heimilt að byggja við núverandi húsnæði eina hæð og koma fyrir 8 íbúðum þar af 4 íbúðum á annarri hæð og 4 íbúðum á þriðju hæð. Auk þess er gert ráð fyrir 300 m2 í verslun og þjónustu á jarðhæð með aðkomu frá Auðbrekku. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjól og vagna. Gert er ráð fyrir 11 bílastæðum.

Að Auðbrekku 21 (og Dalbrekku 24) er heimilt að byggja við núverandi húsnæði eina hæð og koma fyrir 9 íbúðum .Auk þess er gert ráð fyrir 400 m2 í verslun og þjónustu á jarðhæð með aðkomu frá Auðbrekku. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjól og vagna auk bílageymslu fyrir 4 bíla. Gert er ráð fyrir 11 bílastæðum fyrir íbúðir og 2 bílastæðum fyrir atvinnuhúsnæði innan lóðar.

Að Auðbrekku 23 (og Dalbrekku 26) er heimilt að byggja við núverandi húsnæði eina hæð og koma fyrir 10 íbúðum. Auk þess er gert ráð fyrir 400 m2 í verslun og þjónustu á jarðhæð með aðkomu frá Auðbrekku. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjól og vagna auk bílageymslu fyrir 6 bíla. Gert er ráð fyrir 12 bílastæðum fyrir íbúðir og 2 stæðum fyrir atvinnustarfsemi innan lóðar.

Að Auðbrekku 25-27 (og Dalbrekku 28) er heimilt að byggja við núverandi húsnæði eina hæð auk inndreginni þakhæð og koma fyrir 21 íbúð. Auk þess er gert ráð fyrir 800 m2 í verslun og þjónustu á jarðhæð með aðkomu frá Auðbrekku. Í kjallara er gert ráð fyrir geymslum og þjónusturýmum fyrir hjól og vagna auk bílageymslu fyrir 16 bíla. Gert er ráð fyrir 27 bílastæðum fyrir íbúðir og 4 fyrir atvinnustarfsemi. Í sérákvæðum hér að neðan er fjallað nánar um fjölda bíla.

Nálægð byggð - skólar og þjónusta

Sunnan við svæðið er íbúðarbyggð með 1-3. 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 sæki þessa skóla.

Atvinnustarfsemi

Á jarðhæð bygginga við Auðbrekku er áfram gert ráð fyrir að verði atvinnustarfsemi af ýmsum toga. Um er að ræða verslanir, og þjónustustarfsemi. Takmarkanir eru þó á þessari starfsemi og er hér einkum litið til atriða er varða umhverfisþætti svo sem, hávaða, titring 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 Auðbrekku og Dalbrekku. 30 km svæði verða auðkennd sérstaklega. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum og hraðahindrunum. Dalbrekka og Auðbrekka eru nú þegar komnar með hámarkshraða 30 kl/klst. Gert er ráð fyrir góðu aðgengi íbúa að almenningsvögnum.

Gönguleiðir

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

Opin svæði

Þar sem að íbúðar,- og atvinnuhús svæðisins liggja þétt að húsagötum er gert er ráð fyrir því að gera þau svæði sem liggja sunnan Dalbrekku sem best úr garði með áherslu á “grænt” yfirbragð. Þannig er gert ráð fyrir að þök bílakjallara þar sem það er hægt verði að meirihluta hulin gróðri og þakgörðum komið fyrir á flötum þökum íbúðarhúsa. Svæði til leikja, dvalar og útiveru verða milli húsa nr. 15 og 17, Auðbrekku 25-27 ásamt minni dvalarsvæðum í bæjarlandi, Auðbrekkumegin í tengslum við starfsemi sem verður á jarðhæð Auðbrekku megin. Framkvæmdir, gatnagerð og viðhald húsagatna utan lóða verður á vegum Kópavogsbæjar. Gatnagerð (aðkomugata norðan húsa) innan lóða er á höndum lóðarhafa sbr. almenn ákvæði fyrir svæði 4.

Gróður

Á nokkrum stöðum á skipulagssvæðinu við Auðbrekku er gerð krafa um gróður og kemur leiðbeinandi staðsetning gróðurbeða og trjáa fram á deiliskipulagsupprætti. Með vali á gróðri verði þó tekið tillit til skuggamyndunar og útsýnis frá íbúðum. Nánar er vísað til greinar um frágang lóða í skipulagsskilmálum.

Bílastæði og bílageymslur

Bílastæði íbúða og atvinnuhúsnaðis eru að hluta til í bílakjöllurum og nánar útskýrt í meðfylgjandi skipulagsskilmálum. Miðað er við 1,2 stæði fyrir hverja íbúð og 1 stæði fyrir hverja 50 - 200 m² í atvinnuhúsnaði. Gert er ráð fyrir bílastæðum við Auðbrekku sem nýtast þjónustustarfsemi jarðhæðar með þeim takmörkunum að ekki megi leggja lengur en 1 klukkustund að viðlögum sektum.

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 framkvæmdir stöðvaðar.

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 deiliskipulagsupprætti 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 21. október 2024 var samþykkt að hefja vinnu við gerð deiliskipulags fyrir svæði 4 á þróunarsvæðinu Auðbrekku.

Auðbrekka - Svæði 4

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SVÆÐI 4, 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) frárennslislagna.

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 að kynna 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 skipulagsskilmálum þessum. 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 meginlínum 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 BREEAM staðli.
2.3	<i>Efnisnotkun í útliti</i> húsa skal að jafnaði vera a.m.k. þrískipt. 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 frjáls en yfirbragð byggðar skal vera blanda af flötum þökum með uppbotum.
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.
2.5	Áhersla skal lögð á fjölbreytileika í <i>íbúðarstærðum og fjöldi herbergja, í hverju húsi</i> .

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. fyrirliggjandi 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 töluverður eða um 250 íbúar á ha í íbúðum og við það bætist um 25 manns að jafnaði á ha í athafnahúsnaði. Því er mikilvægt að vel takist til í mótun bygðarinnar 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. Á svæði 4 þurfa lóðarhafar að sameinast um að haga umferð á norðurhluta lóða þannig að aðeins sé um tvær megin inn og útaksturs leiðir að bílastæðum og aðkomu að húsum eins og sýnt er á uppdrætti og kvaðir segja til um. Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er sagt fyrir um gerð aðalteikninga. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. En 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.

5. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Visað 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 hljóðísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar, lokaðar og/eða handrið “þétt”.

6. UMFERÐ OG GERÐ HÚSAGATNA.

Allar götur hverfisins eru með 30 km /klst hámarkshraða 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 (á norðurhluta lóða) sem liggja innan lóða skulu gerðar í samræmi við sambærileg svæði sem bæjaryfirvöld leggja s.s. Dalbrekku og Auðbrekku 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. 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. Í þess stað eru almenningstorg og vistgata rétt vestan við skipulagssvæðið sem nýtist til útiveru. Leggja þarf áherslu á að gera góð leiksvæði fyrir börn innan lóða þar sem sýnd eru á deiliskipulagsuppdrætti dvalarsvæði. Framkvæmdir og viðhald opinna svæða utan lóða eru á vegum Kópavogsbæjar.

8. TRJÁBELTI.

Á nokkrum stöðum á skipulagssvæðinu við Auðbrekku er gerð krafa um gróður og kemur leiðbeinandi staðsetning trjáa fram á deiliskipulagsuppdrætti. Að Auðbrekku 15 og 25 er gerð krafa um trjágróður og grassvæði ofan á niðurgrofnum bílageymslum og palli yfir bílastæði 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 í samræmi við viðmið í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eitt stæði 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 að mestu hluta vera gróðursvæði með minnst 0.15 til 0.5 metra jarðveg fyrir gras og runna og 1 meter fyrir trjágróður. 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 setja upp að minnsta kosti 2 hleðslustöðvar á hverja lóð við bílastæði ofanjarðar. Skulu þær sýndar á aðaluppráttum. Gera skal ráð fyrir 1 stæði á hverja 75 m² í verslun og þjónustu og 1 stæði á hverja 100 m² í öðru atvinnuhúsnæði. sjá nánar skiptingu í sérákvæðum hér að neðan.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA OG SKJÓLVEGGIR.

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir 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 kjöllumur 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 auðvelða 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. Heimilt er að koma fyrir djúpgámum samkvæmt leiðbeiningum Kópavogsbæjar.

12. LAGNIR.

Lagnir í bílageymslum/-kjöllumur/-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 útsvæði leikskólans.

14. GÁMASVÆÐI.

Í íbúðarhverfinu eru 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 gegnsær. 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 Auðbrekku 15 til 25 og skal þá gert ráð fyrir þakgörðum í aðalteikningum og þeir gerðir samtímis íbúðarhúsum. Gera má ráð fyrir skjólveggjum og skulu þeir vera gegnsær 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 uppfyrir 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 innanlega 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 spennistöð á skipulagssvæðinu.

22. SAMBÚÐ ATVINNUREKSTURS OG ÍBÚÐA.

Í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir að hlutfall fermetra í íbúðarhúsnæði/atvinnuhúsnæði á öllu þróunarsvæðinu verði 50/50 með vökmörkum -10%/+20% Með ofangreindum vökmörkum má gera ráð fyrir að allt að 75% deiliskipulagssvæðisins að Auðbrekku 15-27 verði íbúðir ca 8.900 m² og 25% atvinnurekstur ca 3.000 m² með þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði s.s. skrifstofur, opinber grunnþjónusta, verslanir, menningarhús og líkamsrækt. Í aðalskipulagi er tekið fram að vegna blandaðrar landnotkunar íbúða og atvinnureksturs skal gæta þess að atvinnustarfsemi valdi sem minnstum óþægindum vegna bílaumferðar, mengunar, hávaða ljósanotkunar eða annars ónæðis. Á deiliskipulagssvæðinu þar sem gera má ráð fyrir blandaðri landnotkun íbúða og atvinnustarfsemi 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, útloftun 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. ÞÁTTTTAKA 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 UNDAÐÞEGNAR ERU BYGGINGARLEYFI.

Minniháttar framkvæmdir skv. gr. 2. 3. 5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 liður a) Framkvæmdir innanhúss í íbúðarhúsnæði 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. Skuggavarþ, yfirlitsmyndir og almennar skýringarmyndir eru í skýringahefti B.

Svæði 4 – Reitur 11

AUÐBREKKA 15. VERSLUNAR- ÞJÓNUSTU OG FJÖLBÝLISHÚS Á 5 HÆÐUM AUK KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU Á TVEIMUR HÆÐUM.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 11

Ofangreindur reitur er ein lóð, Auðbrekka 15 sem skráð er 1.450 m² að stærð. Lóðin er óbyggð en í gildi er samþykkt deiliskipulag Auðbrekka 13-15 samþykkt í bæjarráði þann 22. maí 1998 sem gerir ráð fyrir athafna- og verslunarhúsi á 2 hæðum og kjallara. Heildarbyggingarmagn skv. gildandi deiliskipulagi er áætlað um 1.500 m². Skráður lóðarhafi er Auð 15 efh.

SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 11 EFTIR BREYTINGU.

Núverandi lóðarmörk breytast og minnkar lóð til vesturs og verður eftir breytingu um 1.130 m². Eftir breytinguna verður til eitt hús á lóðinni með aðkomu frá Auðbrekku og Dalbrekku og mun það fá húsánúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting eykst skv. lið 4 hér að neðan. Gert er ráð fyrir verslunar- þjónustu og fjölbýlishúsi á 5 hæðum auk kjallara og bílageymslu á tveimur hæðum sem er um 1600 m² að stærð. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu/skýli fyrir a.m.k. 45 bíla og gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur og tæknirými. Gert er ráð fyrir einum stigangangi í húsinu með aðkomu að fyrstu hæð húss að norðan og að efri kjallara milli á vesturhlið húss. Gert er ráð fyrir 38 íbúðum í húsinu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar. Byggingarmagn íbúða verður um 3.500 m² og atvinnuhúsnæðis um 460 m² í verslun og þjónustuhúsnæði á 1 hæð húss sem snýr að Auðbrekku og 280 m² í (geymslum og stoðrymum) í kjallara sem snýr að Dalbrekku. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, sorp, tæknirými, hjól og vagna. Gert er ráð fyrir einum stigangangi í húsinu með aðkomu á jarðhæð húss að norðan og á 1. hæð húss að sunnan. 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. 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. Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir Auðbrekku svæði 4 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Auðbrekku 15) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti og fyrirmyndir.

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 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 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.

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	820 m²
Hámarks flatarmál húss:	4240 m² án bílageymslu en með kjallara.
þar af um	460 m² í atvinnuhúsnæði á jarðhæð Auðbrekku megin,
ásamt	280 m2 í atvinnuhúsnæði á jarðhæð Dalbrekku megin
og	3.500 m² í íbúðum með kjallara / sorp, hjól, vagna og geymslur
Hámarks flatarmál kjallara:	2.000 m²
Áætlað flatarmál bílageymslu	1.600 m²
Hámarks flatarmál:	6.240 m²

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

Gert ráð fyrir 38 íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta hússins.

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 46-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 (jarðhæð Dalbrekku) er 23 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 loftræsibúnaður 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 niðurgrafinni bílageymslu/skýli og *dæmi* um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan 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 0.8 bílastæði fyrir hverja íbúð og 0,2 gestastæðum á hverja íbúð eða um 36 stæði og um eitt bílastæði á hverja 75 m² í verslun og þjónustu eða um 4 stæði og eitt stæði á hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði eða um 2 stæði. Í allt um 42 stæði þar af skal koma fyrir að minnsta kosti 30 bílastæðum í niðurgrafinni bílageymslu í kjallara. Bílastæði Auðbrekku megin eru aðeins fyrir verslunar og þjónustuhúsnæði lóðarinnar og eru samnýtanleg með öðru verslunar- og þjónustuhúsnæði við Auðbrekku 2-32 á almennum opnunartíma verslunar að hámarki tvo tíma í senn. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum í kjallara. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 50 m² í verslun og tveimur hjólastæðum á hverja íbúð í lokaðri hjólageymslu með gott aðgengi og sjálfvirkan hurðaopnara. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 10% bíla.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera í eða við niðurgrafna bílageymslu/skýli. Flokkun fyrir fjóra úrgangsflokka sorps verði í sameiginlegri sorpgeymslu. 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.

10. SMÁHÝSI

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

12. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að afgirða lóðina. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

13. HJÓLASKÝLI

Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð. Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags.

Svæði 4 – Reitur 12

AUÐBREKKA 17. VERSLUNAR- ÞJÓNUSTU,- OG FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM AUK KJALLARA.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 12

Ofangreindur reitur er ein lóð, Auðbrekka 17 sem skráð er 894 m² að stærð. Á lóðinni er athafna- og verslunarhús á tveimur hæðum auk kjallara og er um 905 m² að stærð. Skráðir lóðarhafar eru: D16 ehf, Cockatoo ehf og Fasteignafélagið E&E ehf.

SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 12 EFTIR BREYTINGU.

Eftir breytinguna verður til eitt hús á lóðinni með aðkomu frá Auðbrekku og Dalbrekku og mun það fá húsanúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting eykst skv. lið 4 hér að neðan. Heimild verður fyrir að byggja eina hæð ofan á núverandi hús um 300 m² að stærð og koma fyrir í allt 4 íbúðum. Á annarri hæð hússins er heimilt að koma fyrir allt að 4 íbúðum í stað núverandi atvinnuhúsnæðis. Byggingarmagn íbúða verður um 600 m² og atvinnuhúsnæðis 300 m² í verslun og þjónustuhúsnæði á 1 hæð húss sem snýr að Auðbrekku. Ekki er gerð krafa um niðurgrafna bílageymslu. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, sorp, tæknirými, hjól og vagna. Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu með aðkomu á jarðhæð húss að norðan og á 1. hæð húss að sunnan. 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. Kvöð er um umferð milli lóðanna Auðbrekku nr. 17 og 19. Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir Auðbrekku svæði 4 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Auðbrekku 17) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti og fyrirmyndir.

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 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 blárrí slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.
- Leiðbeinandi staðsetning svala*, er táknað með svartri grannri slitinni línu. Sýnir mögulega staðsetningu svala.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Hámarks grunnflötur húss:	300 m²
Hámarks flatarmál húss:	1.200 m² án bílageymslu en með kjallara
þar af um	300 m² í atvinnuhúsnæði á jarðhæð Auðbrekku megin
og	750 m² í íbúðum með kjallara / sorp, hjól, vagna og geymslur
Hámarks flatarmál kjallara:	280 m²
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis	0 m²
Brúttó meðalstærð íbúða áætluð	75 m²
Hámarks flatarmál:	1.200 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 6 íbúðum á lóðinni við Auðbrekku 17. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur, hjól, vagna og sorp undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara eða á 1. hæð hússins sem snýr að Auðbrekku.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæð 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 11.2 metrar. Hámarksveggghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggghæð, 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 íbúð og 0,2 gestastæðum á hverja íbúð eða um 10 stæði og um eitt bílastæði á hverja 75 -100 m² í atvinnuhúsnæði. Bílastæði Auðbrekku megin eru aðeins fyrir verslunar og þjónustuhúsnæði lóðarinnar og eru samnýtanleg með öðru verslunar- og þjónustuhúsnæði við Auðbrekku 2-32 á almennum opnunartíma verslunar að hámarki tvo tíma í senn. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum í kjallara. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 50 m² í verslun og tveimur hjólastæðum á hverja íbúð í lokaðri hjólageymslu með gott aðgengi og sjálfvirkan hurðaopnara. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 10% bíla.

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 sorpilát fyrir fjóra úrgangsflokka. 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 minnsta 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 Auðbrekku þurfi að vera meiri en hefðbundið er. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins. Heimilt er að koma fyrir svalalokunum á svölum hússins sjá lið 17 í almennum ákvæðum.

10. SMÁHÝSI

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

11. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að afgirða lóðina. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

Svæði 4 – Reitur 13

AUÐBREKKA 19. VERSLUNAR- ÞJÓNUSTU,- OG FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM AUK KJALLARA.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 13

Ofangreindur reitur er ein lóð, Auðbrekka 19 sem skráð er 823 m² að stærð. (821 m² skv. mæliblaði) Á lóðinni er athafna- og verslunarhús á tveimur hæðum auk kjallara og er um 920 m² að stærð. Skráðir lóðarhafar eru: Auðbrekka 19 ehf, Goddi ehf og Takk fyrir slf.

SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 13 EFTIR BREYTINGU.

Eftir breytinguna verður til eitt hús á lóðinni með aðkomu frá Auðbrekku og Dalbrekku og mun það fá húsanúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting eykst skv. lið 4 hér að neðan. Heimild verður fyrir að byggja eina hæð ofan á núverandi hús um 340 m² að stærð og koma fyrir í allt 4 íbúðum. Á annarri hæð hússins er heimilt að koma fyrir allt að 4 íbúðum í stað núverandi atvinnuhúsnaðis. Byggingarmagn íbúða verður um 680 m² og atvinnuhúsnaðis um 680 m² þar af 340 m² í verslun og þjónustuhúsnaði á 1 hæð húss sem snýr að Auðbrekku og 340 m² í athafnahúsnaði (geymslum og stoðrymum) í kjallara sem snýr að Dalbrekku. Ekki er gerð krafa um niðurgrafna bílageymslu. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, sorp, tæknirými, hjól og vagna. Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu með aðkomu á jarðhæð húss að norðan og á 1. hæð húss að sunnan. 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. Kvöð er um umferð milli lóðanna Auðbrekku nr. 17, 19 og 21. Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir Auðbrekku svæði 4 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Auðbrekku 19) er í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti og fyrirmyndir.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdraetti. 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 deiliskipulagsuppdraetti 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.
- Leiðbeinandi staðsetning svala*, er táknað með svartri grannri slitinni línu. Sýnir mögulega staðsetningu svala.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Hámarks grunnflötur húss:	340 m²
Hámarks flatarmál húss:	1.360 m² án bílageymslu en með kjallara
þar af um	340 m² í atvinnuhúsnaði á jarðhæð Auðbrekku megin
og	680 m² í íbúðum með kjallara / sorp, hjól, vagna og geymslur
Hámarks flatarmál kjallara:	340 m²
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis	0 m² (um 25 m² pr. bifreið)
Brúttó meðalstærð íbúða áætluð	85 m²
Hámarks flatarmál:	1.360 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 6 íbúðum á lóðinni við Auðbrekku 19. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur, hjól, vagna og sorp undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara eða á 1. hæð hússins sem snýr að Auðbrekku.

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 11.2 metrar. Hámarksvegg hæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. 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 annan 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 íbúð og 0,2 gestastæðum á hverja íbúð eða um 10 stæði og um eitt bílastæði á hverja 75-100 m² í atvinnuhúsnaði. Bílastæði Auðbrekku megin eru aðeins fyrir verslunar og þjónustuhúsnaði lóðarinnar og eru samnýtanleg með öðru verslunar- og þjónustuhúsnaði við Auðbrekku 2-32 á almennum opnunartíma verslunar að hámarki tvo tíma í senn. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum í kjallara. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 50 m² í verslun og tveimur hjólastæðum á hverja íbúð í lokaðri hjólageymslu með gott aðgengi og sjálfvirkan hurðaopnara á hverja íbúð. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 10% bíla.

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 sorpilát fyrir fjóra úrgangsflokka. 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 minnsta 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 svalalokunum á svölum hússins sjá lið 17 í almennum ákvæðum.

10. SMÁHÝSI

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

11. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að afgirða lóðina. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

Svæði 4 – Reitur 14

AUÐBREKKA 21. VERSLUNAR- ÞJÓNUSTU,- OG FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM AUK KJALLARA.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 14

Ofangreindur reitur er ein lóð, Auðbrekka 21 sem skráð er 809 m² að stærð. (814 m² skv. mæliblaði) Á lóðinni er athafna- og verslunarhús á tveimur hæðum auk kjallara og er um 1.190 m² að stærð. Skráðir lóðarhafar eru: Ganghjól ehf.

SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 15 EFTIR BREYTINGU.

Eftir breytinguna verður til eitt hús á lóðinni með aðkomu frá Auðbrekku og Dalbrekku og mun það fá húsanúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting eykst skv. lið 4 hér að neðan. Heimild verður fyrir að byggja eina hæð ofan á núverandi hús um 400 m² að stærð og koma fyrir í allt 5 íbúðum. Á annarri hæð hússins er heimilt að koma fyrir allt að 5 íbúðum í stað núverandi atvinnuhúsnæðis. Byggingarmagn íbúða verður um 800 m² og atvinnuhúsnæðis um 600 m² þar af 400 m² í verslun og þjónustuhúsnæði á 1 hæð húss sem snýr að Auðbrekku og 200 m² í athafnahúsnæði (geymslum og stoðrymum) í kjallara sem snýr að Dalbrekku. Gert er ráð fyrir bílageymslu í kjallara um 200 m² að stærð. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, sorp, tæknirými, hjól og vagna. Gert er ráð fyrir einum stigangangi í húsinu með aðkomu á jarðhæð húss að norðan og á 1. hæð húss að sunnan. 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. Kvöð er um umferð milli lóðanna Auðbrekku nr. 19, 21 og 23. Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir Auðbrekku svæði 4 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Auðbrekku 21) er í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti og fyrirmyndir.

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 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 niðurgraffinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárrí slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.
- *Leiðbeinandi staðsetning svala*, er táknað með svartri grannri slitinni línu. Sýnir mögulega staðsetningu svala.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Hámarks grunnflötur húss:	400 m²
Hámarks flatarmál húss:	1.400 m² án bílageymslu en með kjallara
þar af um	340 m² í atvinnuhúsnæði á jarðhæð Auðbrekku megin
og	800 m² í íbúðum með kjallara / sorp, hjól, vagna og geymslur
Hámarks flatarmál kjallara:	400 m²
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis	200 m²
Brúttó meðalstærð íbúða áætluð	80 m²
Hámarks flatarmál:	1.600 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 10 íbúðum á lóðinni við Auðbrekku 21. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur, hjól, vagna og sorp undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara eða á 1. hæð hússins sem snýr að Auðbrekku.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og veggghæð 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 11.2 metrar. Hámarksveggghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggghæð, 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 annan 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 íbúð og 0,2 gestastæðum á hverja íbúð eða um 12 stæði og um eitt bílastæði á hverja 75 -100 m² í atvinnuhúsnæði. 8 bílastæði rúmast á lóð og er rest komið fyrir í bílarkjallara. Bílastæði Auðbrekku megin eru aðeins fyrir verslunar og þjónustuhúsnæði lóðarinnar og eru samnýtanleg með öðru verslunar- og þjónustuhúsnæði við Auðbrekku 2-32 á almennum opnunartíma verslunar að hámarki tvo tíma í senn. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 50 m² í verslun og tveimur hjólastæðum á hverja íbúð íbúð í lokaðri hjólageymslu með gott aðgengi og sjálfvirkan hurðaopnara. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 10% bíla.

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 tæp tvö sorpílát fyrir fjóra úrgangsflokka 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 minnsta 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 svalarokunum á svölum hússins sjá lið 17 í almennum ákvæðum.

10. SMÁHÝSI

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

11. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að afgirða lóðina. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

Svæði 4 – Reitur 15

AUÐBREKKA 23. VERSLUNAR- ÞJÓNUSTU,- OG FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM AUK INNDREGINNÍ ÞAKHÆÐ, KJALLARA.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 15

Ofangreindur reitur er ein lóð, Auðbrekka 23 sem skráð er 808 m² að stærð. (813 m² skv. mæliblaði) Á lóðinni er athafna- og verslunarhús á tveimur hæðum auk kjallara og er um 1.020 m² að stærð. Skráðir lóðarhafar eru: Vaki ehf og Jákó sf.

SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 15 EFTIR BREYTINGU.

Eftir breytinguna verður til eitt hús á lóðinni með aðkomu frá Auðbrekku og Dalbrekku og mun það fá húsanúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting eykst skv. lið 4 hér að neðan. Heimild verður fyrir að byggja eina hæð ofan á núverandi hús um 415 m² að stærð og koma fyrir í allt 4 íbúðum. Á annarri hæð hússins er heimilt að koma fyrir allt að 5 íbúðum í stað núverandi atvinnuhúsnæðis. Byggingarmagn íbúða verður um 1.000 m² og atvinnuhúsnæðis um 300 m² í verslun og kjallari fyrir geymslur, sorp, tæknirými, hjól og vagna. Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu með aðkomu á jarðhæð húss að norðan sem snýr að Dalbrekku. Gert er ráð fyrir bílageymslu í kjallara um 200 m² að stærð. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, sorp, tæknirými, hjól og vagna. Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu með aðkomu á jarðhæð húss að norðan og á 1. hæð húss að sunnan. Sjá nánar skipulagssupprátt 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. Kvöð er um umferð milli lóðanna Auðbrekku nr. 21, 23 og 25. Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir Auðbrekku svæði 4 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Auðbrekku 23) er í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali, útliti og fyrirmyndir.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagssupprætti. 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 deiliskipulagssupprætti 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 blárrí slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.
- Leiðbeinandi staðsetning svala*, er táknað með svartri grannri slitinni línu. Sýnir mögulega staðsetningu svala.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Hámarks grunnflötur húss:	415 m²
Hámarks flatarmál húss:	1.675 m² án bílageymslu en með kjallara
þar af um	300 m² í atvinnuhúsnæði á jarðhæð Auðbrekku megin
og	1.045 m² í íbúðum með kjallara / sorp, hjól, vagna og geymslur
Hámarks flatarmál kjallara:	215 m²
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis	200 m²
Brúttó meðalstærð íbúða áætluð	80 m²
Hámarks flatarmál:	1.875 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 12 íbúðum á lóðinni við Auðbrekku 23. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur, hjól, vagna og sorp undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara eða á 1. hæð hússins sem snýr að Auðbrekku.

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 13.5 metrar. Hámarksvegg hæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. 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 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. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan 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 íbúð og 0,2 gestastæðum á hverja íbúð eða um 12 stæði og um eitt bílastæði á hverja 75-100 m² í atvinnuhúsnæði. U.þ.b 8-10 stæði rúmast á lóð og restinni af bílastæðum skal koma fyrir í bílageymslu í kjallara. Bílastæði Auðbrekku megin eru aðeins fyrir verslunar og þjónustuhúsnæði lóðarinnar og eru samnýtanleg með öðru verslunar- og þjónustuhúsnæði við Auðbrekku 2-32 á almennum opnunartíma verslunar að hámarki tvo tíma í senn. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 50 m² í verslun eða 8 reiðhjól og tveimur hjólastæðum á hverja íbúð í lokaðri hjólageymslu með gott aðgengi og sjálfvirkan hurðaopnara. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 10% bíla.

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 fyrir fjóra úrgangsflokka 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 minnsta 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 svalarokunum á svölum hússins sjá lið 17 í almennum ákvæðum.

10. SMÁHÝSI

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

11. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að afgirða lóðina. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

Svæði 4 – Reitur 16

AUÐBREKKA 25-27. VERSLUNAR- ÞJÓNUSTU,- OG FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM AUK KJALLARA.

NÚVERANDI LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 16

Ofangreindur reitur er ein lóð, Auðbrekka 25-27 sem skráð er 1.803 m² að stærð. (1.800 m² skv. mæliblaði) Á lóðinni er athafna- og verslunarhús á tveimur hæðum auk kjallara og er um 2.267 m² að stærð. Skráðir lóðarhafar eru: Sólkatla ehf og UTS fasteignir ehf. SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 4 – REIT 16 EFTIR BREYTINGU.

Eftir breytinguna verður til eitt hús á lóðinni með aðkomu frá Auðbrekku og Dalbrekku og mun það fá húsanúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting eykst skv. lið 4 hér að neðan. Heimild verður fyrir að byggja eina hæð ofan á núverandi hús um 800 m² að stærð og koma fyrir í allt 7 íbúðum og byggja 400 m² þakhæð og koma fyrir 4 íbúðum. Á annarri hæð hússins er heimilt að koma fyrir allt að 11 íbúðum í stað núverandi atvinnuhúsnæðis. Norðanmegin á 1. hæð er gert ráð fyrir að koma fyrir allt að 4 íbúðum. Byggingarmagn íbúða verður um 2.500 m² og atvinnuhúsnæðis um 800 m² þar af 300 m² í verslun og þjónustuhúsnæði á 1 hæð húss sem snýr að Auðbrekku og 500 m² í athafnahúsnæði (geymslum og stoðrymum) í kjallara sem snýr að Dalbrekku. Gert er ráð fyrir bilageymslu í kjallara um 300 m² að stærð. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, sorp, tæknirými, hjól og vagna. Gert er ráð fyrir einum stigangangi í húsinu með aðkomu á jarðhæð húss að norðan og á 1. hæð húss að sunnan. 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. Kvöð er um umferð milli lóðanna Auðbrekku nr. 21, 23 og 25. Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir Auðbrekku svæði 4 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Auðbrekku 25) er í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti og fyrirmyndir

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bilageymslur og niðurgrafnar bilageymslur/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 Auðbrekku 25 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bilageymslu er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Hámarks grunnflötur húss:	800 m²
Hámarks flatarmál húss:	3.700 m² án bilageymslu en með kjallara
þar af um	800 m² í atvinnuhúsnæði á jarðhæð Auðbrekku megin
og	2.900 m² í íbúðum með kjallara / sorp, hjól, vagna og geymslur
Hámarks flatarmál kjallara:	500 m²
Áætlað flatarmál bilageymslu / skýlis	0 m²
Brúttó meðalstærð íbúða áætluð	80 m²
Hámarks flatarmál:	3.600 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 21 íbúð á lóðinni við Auðbrekku 25-27. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur, hjól, vagna og sorp undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara eða á 1. hæð hússins sem snýr að Auðbrekku.

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 11.2 metrar. Hámarksvegg hæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. 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 bilageymslu/skýli og *dæmi* um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsdeildar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bilageymslna 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 íbúð og 0,2 gestastæðum á hverja íbúð eða um 27 stæði og um eitt bílastæði á hverja 75 m² í verslun og þjónustu eða um 4 stæði og eitt stæði á hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði eða um 5 stæði. Í allt um 31 stæði þar af skal koma fyrir að minnsta kosti 6 bílastæðum í niðurgrafinni bilageymslu í kjallara. Bílastæði Auðbrekku megin eru aðeins fyrir verslunar og þjónustuhúsnæði lóðarinnar og eru samnýtanleg með öðru verslunar- og þjónustuhúsnæði við Auðbrekku 2-32 á almennum opnunartíma verslunar að hámarki tvo tíma í senn. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum í kjallara. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 50 m² í verslun eða 6 reiðhjól og tveimur hjólastæðum á hverja íbúð eða 46 hjólastæði. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bilageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 10% bíla.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera við hvert stigahús eða við niðurgrafna bilageymslu. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tæp tvö sorpilát fyrir fjóra úrgangsflokka 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 minnsta 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 svalarokunum á svölum hússins sjá lið 17 í almennum ákvæðum.

10. SMÁHÝSI

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

11. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að afgirða lóðina. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.