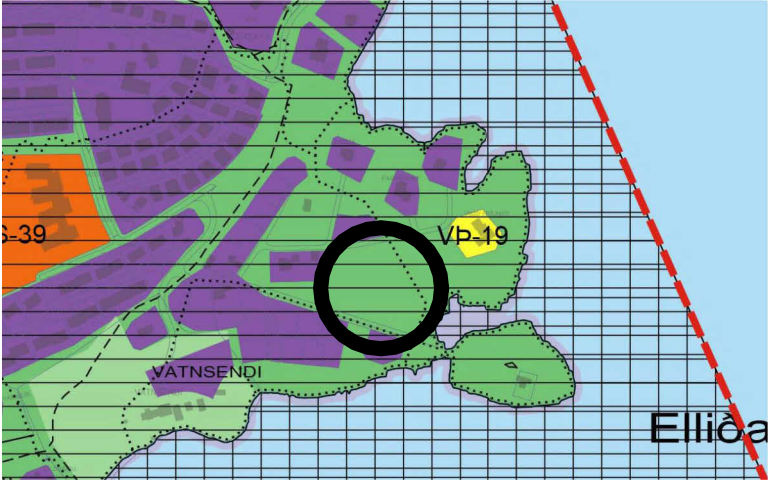
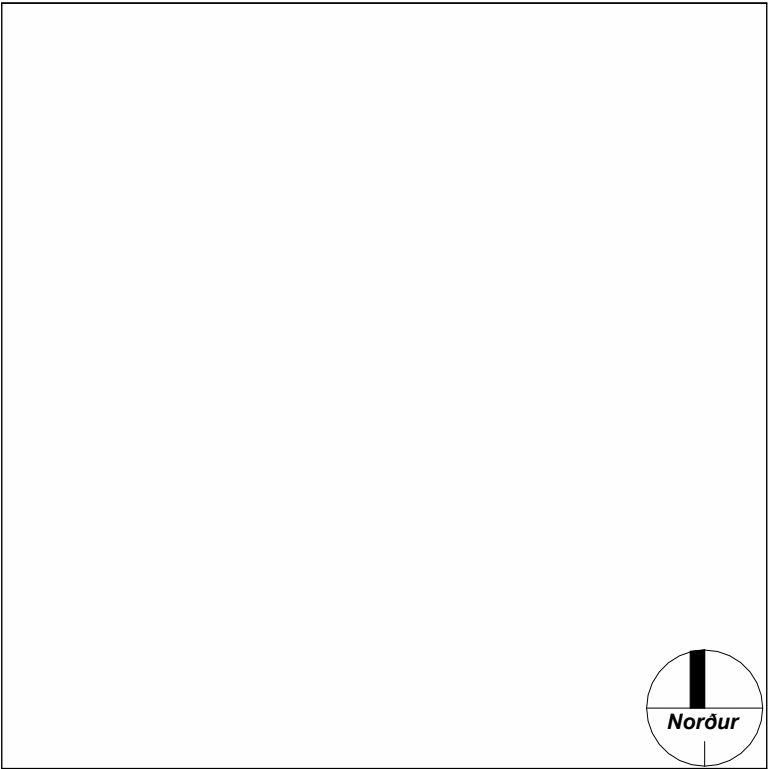




Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2012-2024
Staðfest 24. febrúar 2014

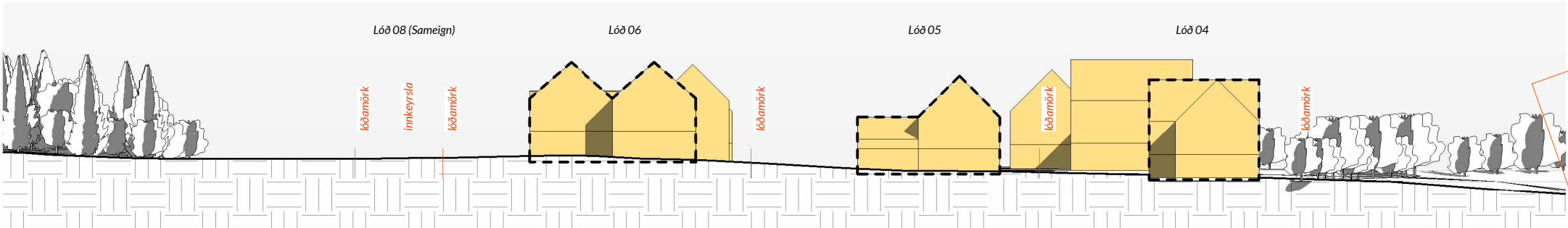


Gildandi deiliskipulag fyrir Vatnsendablettur 1b
samþykkt í bæjarstjórn ____ 20___. Birt í B-deild
Stjórnartíðinda ____ 20___. Í mkv. 1:1000

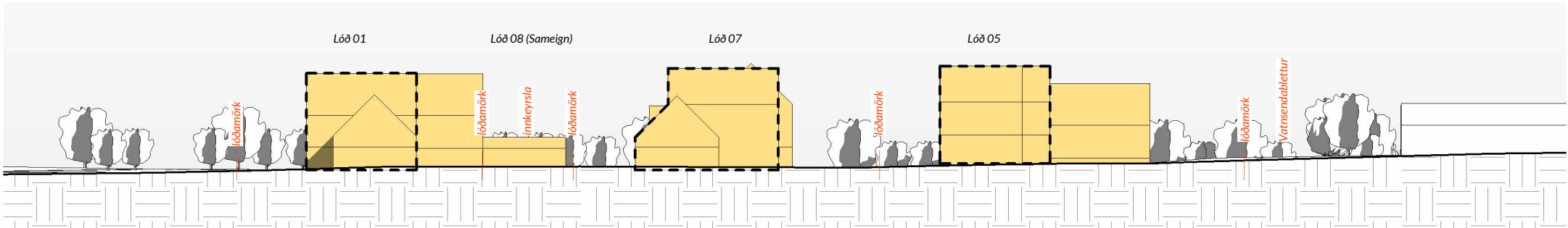
Lóðarstærðir	Íbúð	Íbúð	Íbúð	Íbúð
Lóð 01	1000 m ²	Íbúð 01	275m ²	50m ²
Lóð 02	1000 m ²	Íbúð 02	275m ²	50m ²
Lóð 03	1000 m ²	Íbúð 03	275m ²	50m ²
Lóð 04	1000 m ²	Íbúð 04	275m ²	50m ²
Lóð 05	1000 m ²	Íbúð 05	275m ²	50m ²
Lóð 06	1000 m ²	Íbúð 06	275m ²	50m ²
Lóð 07	1000 m ²	Íbúð 07	275m ²	50m ²
Lóð 08 (Sameign)	1312 m ²	Alls: 7 einbýlishús		2275m ²
Alls: 8	8312 m ²	Nýtingarhlutfall		0.27



Skýringaruppdráttur
1:500



Snið 01
1:500



Snið 02
1:500

- Skýringar
- Ytri byggingarreitur
 - Innri byggingarreitur
 - Mörk skipulagssvæðis
 - Lóðarmörk
 - Flatarmál lóða
 - Fjöldi hæða og rís
 - Göngustígur
 - Bindandi byggingarreitur 1. hæðar
 - Kvæð um trjágróður
 - Bílastæði - bílskúr

GREINARGERÐ

Forsendur og markmið:
Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðir Vatnsendablettur 1b, samþykkt í
bæjarstjórn Kópavogs ____ 20___. Birt í B-deild
Stjórnartíðinda ____ 20___. Lóðin er ónýtt og er innan
íbúðasvæðis sbr. gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.

Tillaga að skiptingu lóðarinnar á Vatnsendablettur 1b (8.312m² að
flatarmáli) í 8 lóðir, þar af ein lóð sem er undir sameiginlegum
garði og götusvæði með aðkomu frá Vatnsendablettur og
Kriunesveg og 7 lóðir fyrir einbýlishús allt að 275m² á 2 hæðum
með rísi og 50m² bílskúr. Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall lóða
sé 0,27 og að hámarkstærð efri hæða nýbygginga sé undir 150m².
Fjöldi íbúa á deiliskipulagssvæðinu er áætlaður 19 miðað við 2,7
íbúa á íbúð.

Markmið tillögunar er að reisa vistvæna byggð í gróðursælu
umhverfi og um leið auka framboð lítilla íbúða og þétta byggð.

Viðmið:
Bygðin verður skipulögð í þyrpingar af nútímalegum húsum með
flötum göflum og bröttum þökum með tilvisum í hefðbundinn stíl
(vernacular). Vandlega hannaðir fletir úr fjölbreyttum efni við og
mismunandi lífrænum, jarðtönum sem varpa mjúkum og hlýlegum
blæ á byggðina, líkt og sýnt er á meðfylgjandi myndum.

Tekið er tillit til staðsetningar hvers húss til að hámarka sólarljós
og útsýni – frá nánast öllum húsum verður hægt að bera
stöðuvatnið augum. Byggð raðhúsa í kringum sameiginlegan garð
skapar íbúasamfélag sem hækkar virði hverrar einingar.

Notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv.
gildandi byggingarreglugerð og BREEAM staði. Miðað er við
kolefnisjafnaða uppbyggingu, notast skal við timburverk og
lífrænan frágang og skaðlitla jarðvegsvinnu.

Landmótunin, einnig hönnun á innkeyrslum, mun skapa hlýja,
snotra og félagslega stemningu á milli húsanna. Girðingar á milli
húsanna skulu vera trjágróður eða annars ekki hærri en 1,1m.
Leita skal samþykkis aðalhönnuðar við efnisval á girðingum við
lóðarmörk.

Byggingaráform og áfangaskipting:
Mikilvægt er að vel takist til í mótun og hönnunnn fyrirhugaðrar
bygginga og þær væntingar sem skipulagsyfirvöld bera til
svæðisins um vandaða og góða hönnun skili sér í útliti og útfærslu
einstakra húsa og lóða innan þess. Í byggingarreglugerð nr.
112/2012 er sagt fyrir um gerð aðalteikningar. Skilmálateikning
skal fylgja aðalteikningum. En hún skal sýna hvernig
aðalteikningar húsa falla að skipulagsfyrirmælum einstakra lóða
eins og koma fram hér að ofan í tillögu að breyttu deiliskipulagi í
þessari greinargerð. Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir
byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja
byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í
þeim skal koma fram ofangreind skilmálateikning, hvernig
hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að viðmiðum og þeim
dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma á skýringaruppdrætti
sem fylgir deiliskipulagi þessu.

Aðkoma og umferð:
Aðkoma akandi að húsunum mun vera beint frá Vatnsendablett
eða í gegnum innkeyrsluna og þar af í gegnum húsagarð. Yfirborð
innkeyrslunnar skal vera hellulögn sem einnig hentar fótgangandi
og liggur meðfram gróðri og er stigurinn lýstur með ljósum sem
ekki ber mikið á. Umhirda s.s. snjómokstur og viðhald á
sameiginlegum lóðum er á kostnað lóðarhluthafa.

Lagnir:
Skólpr frá byggð verð veitt í skólplagnir og veitt til dælustöðva og
út í sjó. Fráveitulögn er til staðar á svæðinu og hægt að dæla
skólpi frá umræddum húsum í skólplagnir Kópavogsbæjar.

Sorp:
Sameiginleg sorpilát til flokkunar er á ____ mismunandi stöðum
á sameiginlegri lóð.

Bílastæði:
Minnst 2 bílastæði munu fylgja hverju húsi og þeim verður dreift
líkt og sést á meðfylgjandi útskýringarmynd. Gestabílastæði
verða staðsett við aðalinnkeyrsluna.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:
Almennt er vísað í greinargerð Vatnsenda - Hvörf, samþykkt í
bæjarráði Kópavogs 13. ágúst 1992.

Lóðastærðir á deiliskipulagsuppdrætti eru leiðbeinandi og
ákvarðast nánar við gerð mælblaða. Hæðakótar húsa og lóða eru
leiðbeinandi og koma nánar fram á hæðarblaði. Mæli- og
hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá
fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við
gerð hæðar- og mælblaða.

1. Lóðarteikningar sem sýna fyrirkomulag á lóð skulu liggja fyrir
samþimis aðalteikningum. Á teikningum skal koma fram:

a. Yfirborðsfrágangur lóðar, með áherslu á hæðarsetningar og
frágang lands á lóðarmörkum.
b. Frágangur og hæð mannvirkja á lóð s.s. girðinga, skjólveggja,
hleðslna og trappa.
c. Tillaga að gróðurvali sem sýnir staðsetningu tjátægunda hærri
en 1,8m.

2. Í 7. hluta byggingarreglugerðar eru ákvæði um girðingar,
stöðveggi of gróður. Þar kemur m.a. fram að girðing eða
skjólvegur á mörkum lóða er alltaf háður samþykki beggja
lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggis og skal samþykkis
leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggis.
Aflla skal byggingarleyfis vegna girðinga og skjólveggja á lóðum
nema framkvæmdirnar séu undanþegnar byggingarleyfi skv. f-lið
1. mgr. 2.3.5 gr.

3. Í gr. 7.2.2 kemur fram að ekki megi planta hárvöxnum
trjátægundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0m. Sé
trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal
hæð þeirra ekki verða meira en 1,8m nema lóðarhafa beggja
lóða séu sammála um annað. Heimilt er að reisa smáhýsi til
geymslu garðáhalda o.þ.h. á lóð utan byggingarreitis í samræmi
við gr. 2.3.5, f-lið nema annað sé tekið fram í sérákvæðum í
skipulagsskilmálum.

4. 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 lönunum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber
að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun til
væntanlegra kaupenda. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í
beinni línu milli uppgefina hæðartalna nema annað sé tekið fram
eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp
ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta
úrskurði byggingarfulltrúa um lausn málsins. Flái við lóðarmörk
skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Þar sem sérkenni í
landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

5. Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber
að fara eftir. Ekki er heimilt að moka eða ryða jarðvegi út fyrir
lóðarmörk. Stöðveggi og skábrautir í bílageymslur skulu vera í
samræmi við skilmála þessa og skal sýna á
byggingarnefndarteikningum. Stöðveggi eru hlutir af hönnun
húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau.

Kópavogi, ____ 2022,

Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsstjóri

DRÖG

VATNSENDALETTUR 1b

Breyting skv. 1. mgr. 43.gr.
skipulagslaga nr. 123/201

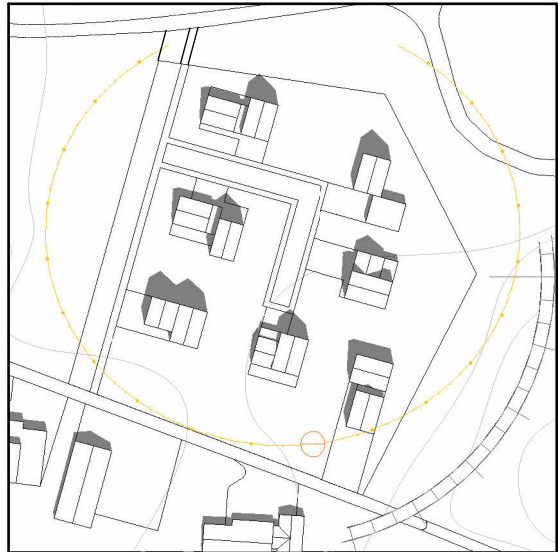
ONE / ____

02/09/2022

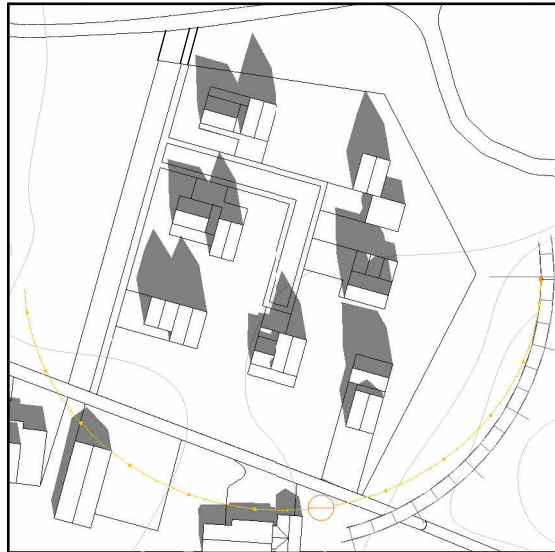
Deiliskipulag

rcdpa

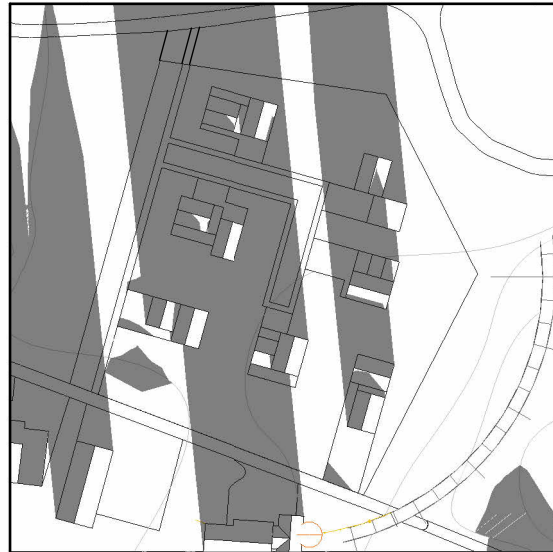
RCDP Arkitektar EHF
kt.490187-2359
rafael@jorp.is
00 354 8497928



Skuggar - Sumar - 21/06 13:00



Skuggar - Vor/Haust - 20/03 13:00



Skuggar - Vetur - 21/12 13:00



DRÖG

VATNSENDALETTUR 1b

Breyting skv. 1. mgr. 43.gr.
skipulagslaga nr. 123/201

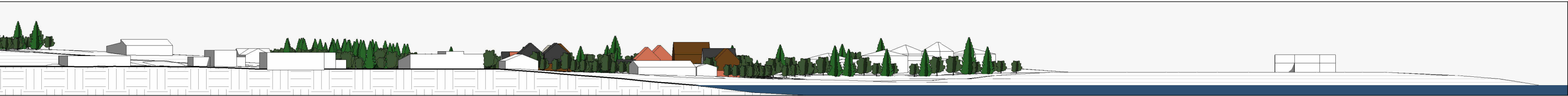
ONE / ____

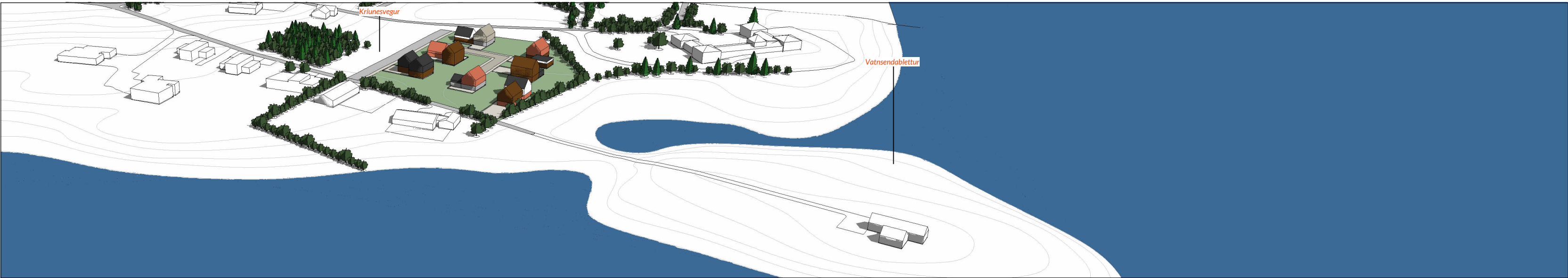
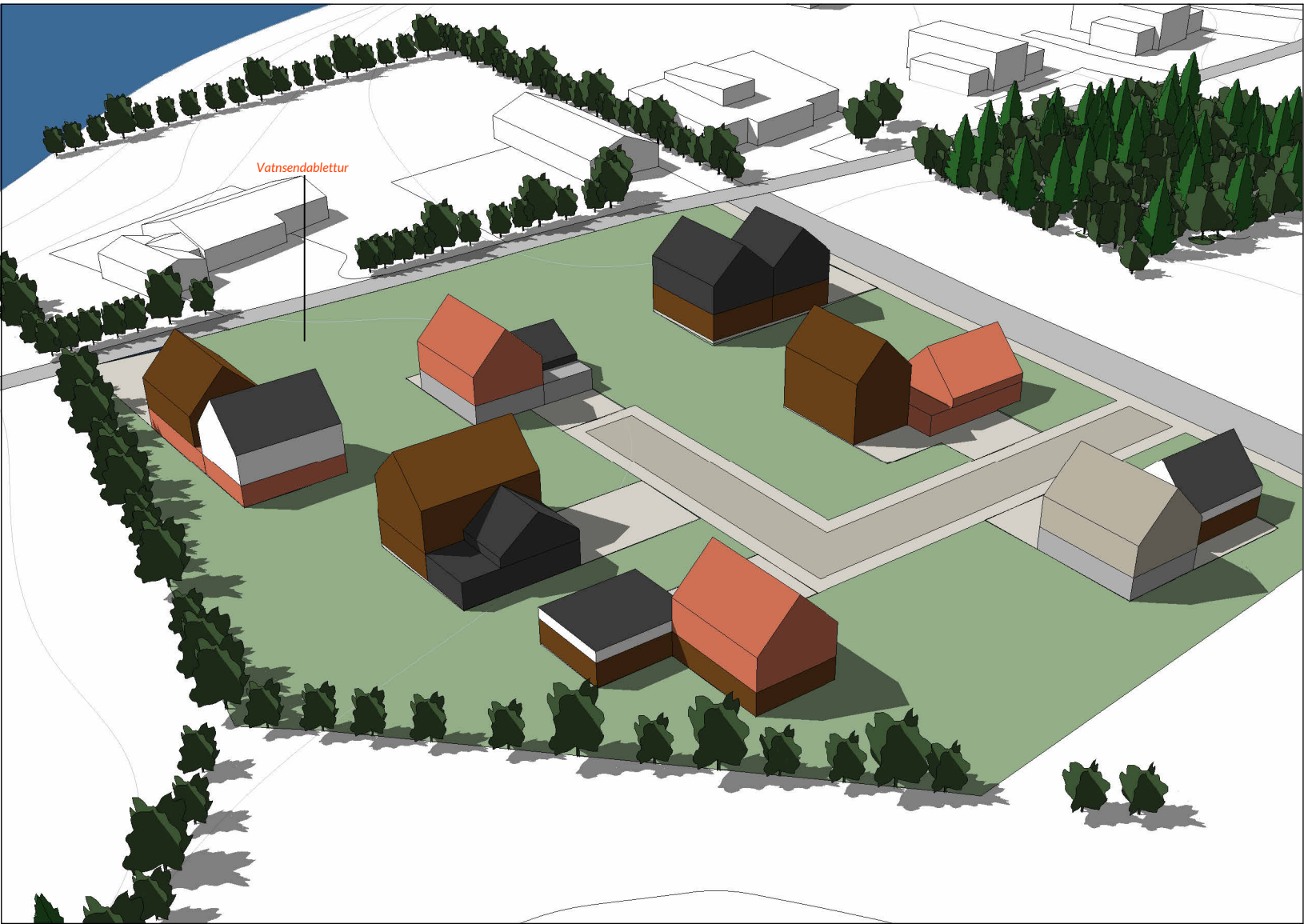
02/09/2022

Deiliskipulag

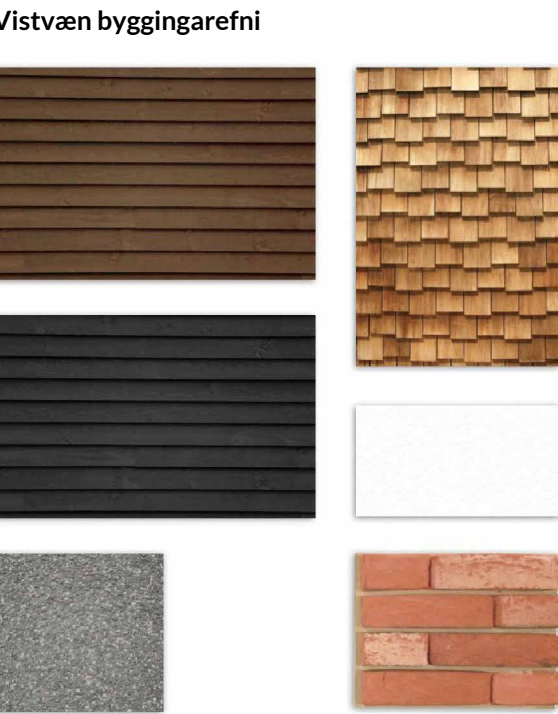
rcdpa

RCDP Arkitektar EHF
kt.490187-2359
rafael@jorp.is
00 354 8497928





Yfirlit



Vistvæn byggingarefni

DRÖG

VATSENDABLETTUR 1b

Breyting skv. 1. mgr. 43.gr.
skipulagslaga nr. 123/201

ONE / ____

02/09/2022

Deiliskipulag

r^{cd}pa

RCDP Arkitektar EHF
kt.490187-2359
rafael@jorpl.is
00 354 8497928