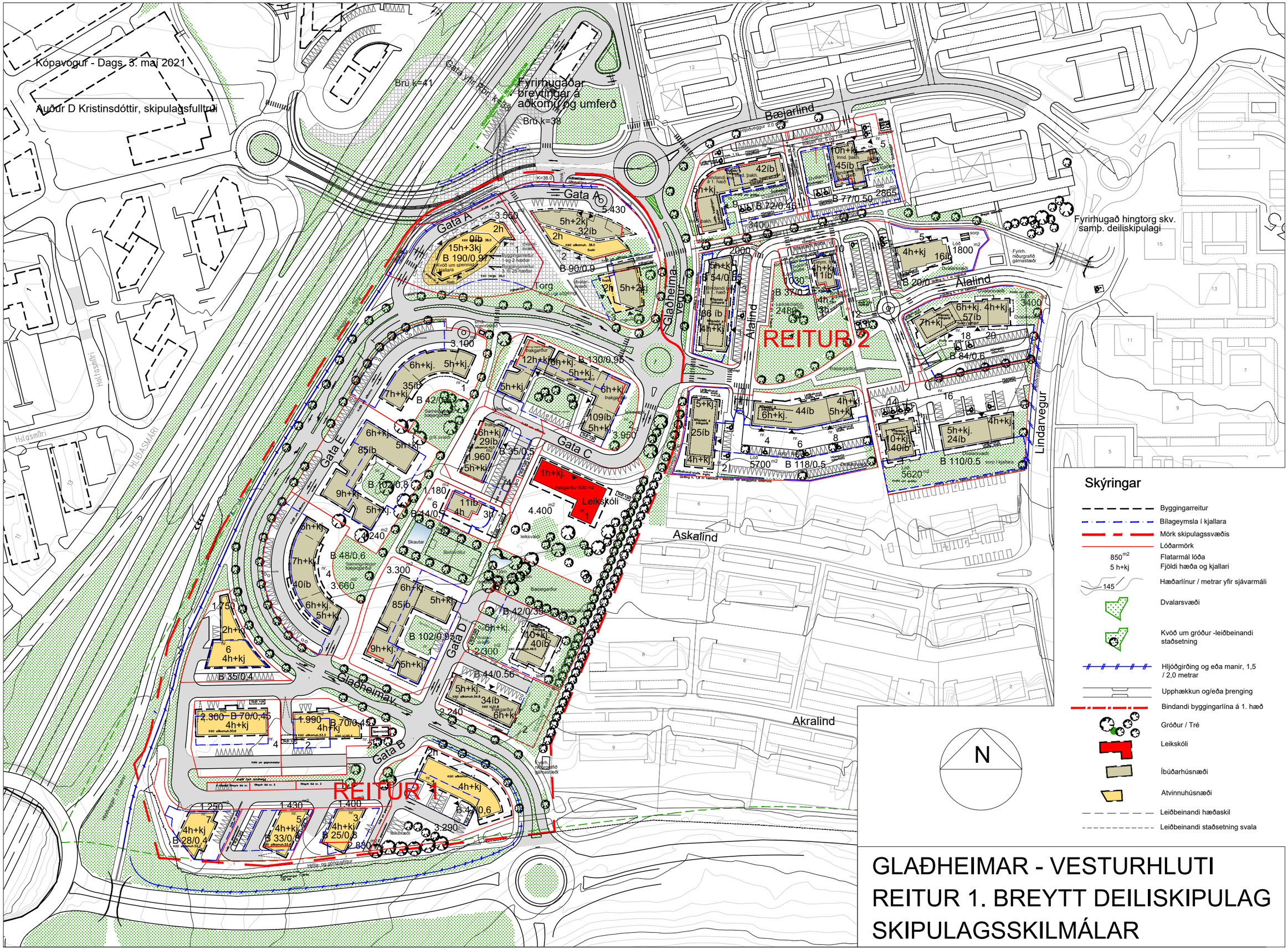
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogur - Dags. 3. maí 2021

Auður D Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi



GLAÐHEIMAR - VESTURHLUTI
REITUR 1. BREYTT DEILISKIPULAG
SKIPULAGSSKILMÁLAR

S:\Baejarskipulag\201 Smárar-Lindir-Salir\Gladheimar\Gladheimar Vesturhluti Breytt Deili April 2021\Gladheimar_vestur Skilmalar 19 April 2021.dwg

KÓPAVOGSBÆR

Umhverfissvið, skipulags- og byggingardeild

Smári Smárason, arkitekt. 19. apríl 2021

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

GLAÐHEIMAR - VESTURHLUTI
REITUR 1. BREYTT DEILISKIPULAG
SKÝRINGARMYND

S:\Baejarskipulag\201 Smáarar-Lindir-Salir\Gláðheimar\Gláðheimar Vesturhluti Breytt Deili April 2021\Gladheimar_vestur Skilmalar 19 April 2021.dwg

KÓPAVOGSBÆR

Umhverfissvið, skipulags- og byggingardeild

Smári Smárason, arkitekt. 19. apríl 2021

Glaðheimar - vesturhluti. Reitur 1

BREYTT DEILISKIPULAG. GREINARGERÐ

Stærð og afmörkun skipulagssvæðis.
Skipulagssvæði Glaðheima skiptast í vestursvæði (reitur 1) og austursvæði (reitur 2) og er um 12,6 ha að stærð. Breyting sú sem hér er kynnt nær aðeins til vesturhluta svæðisins (reit 1) sem er um 8.6 ha að stærð. Svæðið afmarkast af veghelgunarsvæði Reykjanesbrautar til vesturs, fyrirhugaðri tengibraut undir Reykjanesbraut til norðurs, Álalind 1-3 og 2 ásamt Askalind og Akralind til austurs og veghelgun Arnarnesvegar til suðurs.
Svæðið er hluti þróunarsvæðis Glaðheima og nær nánar til tekið til lóðanna við húsagötu A 1, 2 og 3, húsagötu B, 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7, húsagötu C 1, 2, 4 og 6 húsagötu D 1 og 2 og 4 og húsagötu E , 1, 2 og 4. Gert er ráð fyrir spennistöð á lóð við húsagötu 2 ásamt smáspennistöð sem stendur á bæjarlandi (bæjargarði) við húsagötu D og E og á lóð við húsagötur A nr. 1. Skipulagsskilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir og reiti á skipulagssvæðinu ásamt því að ná yfir götur og önnur almenningsrými.

Forsendur:
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Glaðheima vesturhluta verður auglýst samhliða nýju Aðalskipulagi Kópavogs 2019 – 2040. Í greinargerð aðalskipulagsins eru Glaðheimar vesturhluti skilgreindir sem þróunarsvæði og miðsvæði en íbúðasvæði austurhluta Glaðheima (svæði 2) miðsvæði. Þar er tekið fram að áætluð svæðisnýting á vesturhluta Glaðheimasvæðis (svæði 1) verði um 1.25 án bílageymslna og að heildarfjöldi íbúða í Glaðheimum vesturhluta (M-6, ÞR-6) ásamt Glaðheimum austurhluta (M-6) sé áætlaður um 850 íbúðir.
Gert er ráð fyrir um 500 nýjum íbúðum á vestursvæði Glaðheima frá 2019 til 2040 sem byggt verður í tveimur áföngum. Í fyrri áfanga eru áætlaðar 500 íbúðir austan Glaðheimavegar og í síðari áfanga verslunar- og þjónustuhúsnæði vestan Glaðheimavegar. Lögð er áhersla á verslun og þjónusta verði á jarðhæðum og fyrstu hæðum atvinnuhúsnæðis með 80% gegnsæi (gleri). Allar byggingar skulu vera í háum gæðaflokki. Reiknað er með 2,5 íbúum á hverja íbúð.
Áætlað er að Glaðheimasvæðinu þar sem uppbyggingu verður skipt í tvo áfanga verði fullbyggt um eða fyrir 2030. Auk íbúða er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði, skrifstofum, þjónustu, verslun og leikskóla á svæðinu. Í fyrri áfanga er íbúðabyggðinni (500 íbúðir) lýst þannig að hún sé í 9 fjölbýlishúsum á 3-12 hæðum auk kjallara en í seinni áfanga rís atvinnuhúsnæðið á 2-15 hæðum auk kjallara.
Á norðurhluta svæðisins, Bæjarlind (Glaðheimar norður), er gert ráð fyrir miðbæjarstarfsemi, verslun og þjónustu, ekki íbúðum. Ekki er gert ráð fyrir að taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem allar meginforsendur deiliskipulagsbreytingarinnar liggja fyrir í tillögu að nýju aðalskipulagi.
Hið breytta deiliskipulag er sett fram á deiliskipulagsuppdrætti og skipulagsskilmálum sem innihalda greinargerð, almenna skipulagsskilmála og 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 meginlínum 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. Allar lóðir eru í eigu Kópavogsbæjar.
Miðbæjarsvæði svæðiskjarnans liggur innan hindrunarflatar Reykjarvíkurflugvallar (láréttur flötur 55) og þar á meðal fyrirhugað deiliskipulagssvæði. Með tillögunni fylgir skýrsla um háar byggingar í nágrenni Reykjavíkurflugvallar sem gerð var af Integra A/S dags. í október 2007. Í henni koma fram ákvæði sem fylgja þarf eftir til að reisa þann turn sem ráðgerður var í gildandi deiliskipulagi frá 2009 en hæð hans var þar áætluð 32 hæðir. Hæsta bygging á svæðinu er verslunar og þjónustu turn á norðvesturhluta skipulagssvæðisins og er hann 15 hæðir og verður mesta hæð bygginga á Glaðheimasvæðinu um 94 metrar h.y.s. eða svipuð hæð og turninn við Smáratorg 3.
Eins og fram kemur í gildandi deiliskipulagi takmarkast hæð byggingarkrana við gildandi hindrunarfleti og sú krafa er lögð á herðar framkvæmdaaðila á svæðinu að byggingarkranar sem þörf er á við framkvæmdir á svæðinu verði settir upp í samráði við Isavia. Skipulagsreglur fyrir Reykjavíkurflugvöll samþykktar af samgönguráðherra 23. júlí 2009 gilda fyrir skipulagssvæðið.
Tillagan er einnig í samræmi við meginmarkmið í svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2015 - 2040 og stefnu um uppbyggingu svæðiskjarnans við Smára og Mjódd og bílastæðakröfur á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum.
Tillagan sem hér um ræðir er breyting á gildandi deiliskipulagi Lindahverfis 1 samþykkt í bæjarstjórn 15. janúar 1994 m.s.br. samþykkt í bæjarstjórn 10. nóvember 2009 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 27. nóvember 2009.
Það deiliskipulag gerir ráð fyrir 245 íbúðum á austurhluta byggðarinnar og verslunar, þjónustu og atvinnuhúsnæði á vesturhluta svæðisins. Í gildandi deiliskipulagi Glaðheimasvæðis er heildarbyggingarmagn á vestur- og austurhluta áætlað um 126.000 m^2 án kjallara. Gerðar hafa verið breytingar á austurhluta Glaðheimasvæðis sem nú er í uppbyggingu og er nú gert ráð fyrir 341 íbúð á svæðinu með um 38.000 m^2 heildarbyggingarmagni án niðurgrafinna bílageymslna en 47.000 m^2 með bílageymslum og fallið er frá fyrirhuguðu atvinnuhúsnæði.
Ráðgert er að hefja skipulagsvinnu við deiliskipulag Reykjanesbrautar þar sem festar verða í sessi umferðatengingar við umrætt deiliskipulagssvæði Glaðheima og miðbæjarsvæði Smárans.

Skipulagsleg rök fyrir breytingu:
Áætlanir um uppbyggingu á vesturhluta svæðisins sbr. gildandi deiliskipulag frá 2009 sem gerir ráð fyrir verslun og þjónustu eru ekki lengur nýtanlegar sem skildi þar sem áherslur og stefnumörkun bæjaryfirvalda um landnýtingu á skipulagssvæðinu hefur breyst frá árinu 2009 í þá átt að auka hlut íbúðarbyggðar.
Byggingarreitir skv. gildandi deiliskipulagi eru sniðnir að fyrri áformum bæjaryfirvala um sem gerir ráð fyrir miklu byggingarmagni atvinnuhúsnæðis sem átti að samnýta stórar niðurgrafnar bílageymslur sem liggja þvert á lóðarmörk. Það fyrirkomulag hentar ekki lengur áformum bæjaryfirvalda um fyrirhugaða uppbyggingu svæðisins þar sem hver lóð er sjálfstæð eining. Slíkar útfærslur eru að mati bæjaryfirvald nú úreltar og ekki auðveldar í framkvæmd þar sem úthlutun lóða er ekki á höndum fárra aðila eins og gert var ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi heldur er nú gert ráð fyrir að uppbygging og framkvæmdir geti farið af stað fyrir einstakar lóðir án aðildar og samþykki aðliggjandi lóða.
Í rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2012 - 2024 kemur fram stefnumörkun bæjaryfirvalda um Glaðheima- og Smárasvæði, en gert er ráð fyrir að svæðið sé nú skilgreint sem miðsvæði og þróunarsvæði með markmið um að þar skuli gera ráð fyrir blönduðu verslunar- þjónustu og íbúðarsvæði. Tekið er fram að uppbygging við Reykjanesbraut haldi áfram að þróast sem miðstöð verslunar og þjónustu og íbúðasvæðis eins og gerst hefur í uppbyggingu Smárans.
Ennfremur er þörf á því að lengja heildarvegalengd tengibrautarinnar Glaðheimavegar til að minnka heildarhalla brautarinnar.
Bæjaryfirvöld telja að tími sé kominn til að hrinda í framkvæmd áætlunum um uppbyggingu á miðsvæði eins og fram kemur í greinargerð í Aðalskipulagi Kópavogs 2012 - 2024.

Núverandi staða svæðisins og lýsing á landi:
Á skipulagssvæðinu voru staðsett hesthús Gusts sem fjarlægð hafa verið og nýtt hesthúsasvæði risið að Kjóavöllum. Landið er í eigu Kópavogsbæjar. Landinu hallar til norðurs að meðaltali um 8% frá Arnarnesvegi að Bæjarlind. Landhallinn hefur áhrif á staðsetningu húsa og legu gatna. Frá svæðinu er útsýni yfir byggð í Kópavogsdal, á Kársnes og að Digraneshálsi og yfir að Esju. Landið er óbyggt og gróðurvaxið að hluta.

Markmið:
Með vísan í Aðalskipulag Kópavogs 2019 - 2040 um stefnumörkun fyrir svæðiskjarna Smárans og Glaðheima er í þessari tillögu lagt til að gera breytingar á vesturrhluta Glaðheimasvæðisins reit 1 þar sem m.a. verður dregið úr byggingarmagni athafnahúsnæðis en þess í stað er komið fyrir íbúðum einkum á því svæði sem liggur í beinum tengslum við íbúðabyggð austurhluta Glaðheimasvæðis. Deiliskipulagstillaga styður markmið Aðalskipulags Kópavogs 2019 - 2040 um heildstætt miðbæjarsvæði og hagkvæma uppbyggingu atvinnuhúsnæðis og íbúða sem stuðlar að betri nýtingu innviða sveitarfélagsins en í greinargerð gildandi aðalskipulags er tekið fram m.a. að Kópavogsbær stuðli að nýsköpun í atvinnumálum og skapi umhverfi og tækifæri fyrir frumkvöðla til að setjast að með starfsemi sína við samgöngumiðað þróunarsvæði svæðiskjarnans.
Bent er á í greinargerð aðalskipulagsins að huga beri að ásýnd verslunar- og þjónustusvæða frá stofnbrautum eins og Reykjanesbraut og vanda skuli sérstaklega hönnun og frágang húsa og annarra mannvirkja sem liggja næst stofnbrautum.

Markmið deiliskipulagstillögunnar eru:
Að tryggja að áframhaldandi uppbygging Glaðheima verði fest í sessi í lögformlegu skipulagi.
Að auka jafnvægi í dreifingu atvinnusvæða og íbúðasvæða 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 með mótvægisaðgerðum og má þar nefna stjórnun á umferðarhraða og hljóðveggi.
Þessi markmið eru í samræmi við markmið um þróunarsvæði í aðalskipulagi 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 svæðiskjarnans sem er að verða nútímalegt verslunar/ þjónustu og íbúðahverfi með fallega ásýnd, góða nýtingu og góða tengingu við almenningssamgöngur, hjóla og gönguleiðir milli Smárans og Glaðheima.
Tryggja þarf að blöndun íbúða, verslunar og þjónustu verði með hag heildarinnar að leiðarljósi. Heildaryfirbragð hverfisins verði bætt og íbúðir fái tengsl við opin svæði sem tengir skipulagssvæðið saman og gefur því aðlaðandi ásýnd.
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 að fyrirhugaðri brúartengingu milli Glaðheima og Smárans með tengibraut undir Reykjanesbraut og brú yfir. Á hönnunarstigi skal leggja aðaluppdrætti fyrir skipulagsráð Kópavogs til afgreiðslu.

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026

Möguleg umhverfisáhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð og umhverfið:
Þétt byggð eins og fyrirhuguð er á skipulagssvæðinu er grundvöllur þess að draga úr umferð á höfuðborgarsvæðinu. Það dregur jafnframt úr umhverfisáhrifum sem tengjast umferð s.s. hávaða og loftmengun. Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að allar húsagötur svæðisins verði 30 km götur með góðu aðgengi að almenningsvögnum og gönguleiðum en umferðarhraði á Glaðheimavegi verður 50 km/klst.
Með vísan í 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 fylgir þessari skipulagsbreytingu minnisblað – Glaðheimar- Breyting á deiliskipulagi -umhverfismat - frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 19. apríl 2021. Þar er farið yfir möguleg umhverfisáhrif samfara þeim breytingum sem fyrirhugaðar eru á skipulagssvæðinu ásamt nærliggjandi verslunar- og þjónustubyggð. Með erindinu fylgja hljóðvistarútreikningar dags. 19. apríl 2021. Með erindinu fylgir áhættumat vegna loftslagsbreytinga.
Varðandi áhrif byggðar á umhverfið er jafnframt vísað til matslýsingar (apríl 2009) og umhverfisskýrslu verkfræðistofunnar Mannvits dags. í maí 2009. Enn fremur er vísað í greinargerð þá sem fylgir aðalskipulagi fyrir Glaðheima en þar er m.a. fjallað um forsendur og markmið tillögunnar, áhrif byggðar á umhverfið, aðkomu og umferð og lýsingu á landi.
Þeir umhverfisþættir sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru umferð, hljóðvist og andrúmsloft, borgarlandslag og félagslegt umhverfi.

Umferð:
Til útreikninga á fyrirhugaðri umferðaraukningu er í auglýstri tillögu gert ráð fyrir eftirtöldu byggingarmagni í atvinnu- og íbúðarhúsnæði. (skráð án bílageymslna):

Húsagata A nr. 1 14.500 m^2 í (verslun og þjónusta) auk 1.500 m^2 í geymslum og stoðrýmum í kjallara.
Húsagata A nr. 2 og 3 (32) íbúðir og 3.000 m^2 í (verslun og þjónustu) auk 1.300 m^2 í geymslum og stoðrýmum í kjallara.

Húsagata B nr. 1 (verslun og þjónusta) 3.500 m^2 auk 1.100 m^2 í geymslum og stoðrýmum í kjallara.
Húsagata B nr. 2 (verslun og þjónusta) 2.200 m^2 auk 300 m^2 í geymslum og stoðrýmum í kjallara.
Húsagata B nr. 3 (verslun og þjónusta) 1.400 m^2 auk 100 m^2 í geymslum og stoðrýmum í kjallara.
Húsagata B nr. 4 (verslun og þjónusta) 2.400 m^2 auk 200 m^2 í geymslum og stoðrýmum í kjallara.
Húsagata B nr. 5 (verslun og þjónusta) 1.500 m^2 auk 100 m^2 í geymslum og stoðrýmum í kjallara.
Húsagata B nr. 6 (verslun og þjónusta) 2.500 m^2 auk 300 m^2 í geymslum og stoðrýmum í kjallara.
Húsagata B nr. 7 (verslun og þjónusta) 1.600 m^2 auk 200 m^2 í geymslum og stoðrýmum í kjallara.

Húsagata C nr. 1 (leikskóli) 1.200 m^2 auk 300 m^2 í geymslum og stoðrýmum í kjallara.
Húsagata C nr. 2 (109 íbúðir)
Húsagata C nr. 4 (29 íbúðir)
Húsagata C nr. 6 (11 íbúðir)

Húsagata D nr. 1 (85 íbúðir)
Húsagata D nr. 2 (34 íbúðir)
Húsagata D nr. 4 (40 íbúðir)

Húsagata E nr. 1 (35 íbúðir)
Húsagata E nr. 2 (85 íbúðir)
Húsagata E nr. 2 (40 íbúðir)

Samanlagðir fermetrar í atvinnuhúsnæði án kjallara og bílageymslna eru áætlaðir: 32.600 m^2 en 36.400 m^2 með geymslum.
Samanlagðir fermetrar í íbúðum án kjallara og bílageymslna eru áætlaðir: um 60.000 m^2 en 68.000 m^2 með geymslum.
Samanlagðir fermetrar í þjónustuhúsnæði (leikskóli) eru áætlaðir 1.200 m^2 en 1.500 m^2 með geymslum og 50 m^2 í spennistöð.

Í allt 105.860 m^2 í atvinnu- og íbúðarhúsnæði án bílageymslna og spennistöð
Í allt 135.000 m^2 í atvinnu- og íbúðarhúsnæði með bílageymslum sem eru samanlagt 29.140 m2.

Til útreikninga á umferðarmagni er stuðst við að samanlagðir fermetrar í atvinnuhúsnæði án bílageymslna séu um 36.400 m^2 (þar af 3.800 m^2 í geymslum í atvinnuhúsnæði) og að 500 íbúðir verði á svæðinu.
Núverandi umferðarsköpun úr skipulagssvæðinu er engin þar sem ekki er um byggt svæði að ræða.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 2009 var gert ráð fyrir að umferðarsköpun úr Glaðheimasvæði vesturhluta reiti 1 yrði um 22.700 bílar á sólarhring. Sjá jöfnu hér að neðan.
Jafnan: 77.000 m^2 í verslun og þjónustu x 0.14x2= 21.560+ 10.000 m^2 í geymslum c = 800 bílar + 336 bílar vegna leikskóla) í allt um 22.500 bílar.

Samkvæmt kynntri tillögu má gera ráð fyrir að með uppbyggingu verslunar og þjónustu og íbúðarbyggðar aukist umferð og verði um 14.382 bílar miðað við óbreyttar ferðavenjur sjá jöfnu hér að neðan, en um 8- 9.000 bílar á sólarhring miðað við breyttar ferðavenjur.

Jafnan: (500 íbúðir =1.250 íbúar x 3,7 = 4.625 bílar + 32.600 m^2 í verslun x 0.14x2 = 9.128 bílar + 3.800 m^2 í geymslum x 0.04x2= 304 bílar + 325 bílar vegna leikskóla) í allt um 14.382 bílar

Miðað við áætlað umferðarmagn í gildandi deiliskipulagi er um að ræða fækkun úr vesturhluta Glaðheimasvæðis um 10.800 bíla á sólarhring án breyttra ferðavenja.
Í núgildandi Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 eru sett fram markmið um breyttar ferðavenjur. Þau markmið lúta að því að draga úr aukningu bílaumferðar miðað við það sem annars mætti gera ráð fyrir miðað við óbreytta þróun, og er markmiðið að hlutdeild almenningssamgangna innan höfuðborgarsvæðisins verði a.m.k. 12% árið 2040 og hlutdeild göngu og hjólreiða í öllum ferðum verði a.m.k. 30% árið 2040 (SSH, 2015). Miðað við þessi markmið þá er á því svæði sem hér um ræðir gert ráð fyrir að fjöldi bílferða dragist saman um 5-15% frá óbreyttri þróun. Miðað breyttar áherslur í fjölda bílastæða á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum og forsendur sem koma fram í minnisblaði verkfræðistofunnar Mannvits má búast við meiri fækkun en 5-15%.
Markmið um breyttar ferðavenjur byggja á ýmsum þáttum þar ber hæst uppbygging Borgarlínu, en einnig þétting byggðar og uppbygging göngu- og hjólastígakerfis. Umferðartölur sem hér eru settar fram miða því við að markmið um breyttar ferðavenjur gangi eftir og að hlutdeild almenningssamgangna aukist í takti við þær áætlanir sem settar hafa verið fram. Út frá þeim forsendum má gera ráð fyrir að umferð sem nemur um 8.500 bílum/sólarhring tengist þessum þremur uppbyggingarreitum (þ.e. Húsagötu A, B, C, D og E) og byggja umferðarreikningar fyrir svæðið á þessum tölum. Mynd 3 (sjá minnisblað verkfræðistofunnar Mannvits) sýnir mun á núverandi umferð og umferðarspá miðað við fulla uppbyggingu. Miðað við umferðarspá er áætluð uppbygging ekki líkleg til að hafa veruleg neikvæð áhrif á umferðarflæði nærliggjandi byggðar. Miðað við umferðarmagn í gildandi deiliskipulagi er um að ræða fækkun um 14.000 bíla á sólarhring miðað við breyttar ferðavenjur.
Nánari útskýringar á umferð og umferðarþunga á Glaðheimavegi er í umhverfisskýrslu dags. 19. apríl 2021 og minnisblaði um forsendur umferðaáætlunar dags. 15. apríl 2021 frá verkfræðistofunni Mannviti.
Einnig er það mat bæjaryfirvalda að þjónustustig umferðar á nærliggjandi götur verði ekki í samræmi við aukinn umferðarþunga vegna þess að gert er ráð fyrir bættu umferðarflæði m.a. með nýrri tengibraut undir Reykjanesbraut milli Glaðheimasvæðis og Smárans og nýrri tengibraut Glaðheimavegi sem tengir Arnarnesveg og Bæjarlind.
Í ofangreindu minnisblaði kemur fram hvaða aðgerðir dreifa álagi og minnka hættu á töfum og slysum og hvaða áhrif hin nýja tengibraut milli Glaðheima og Smárans og hin nýja tengibraut milli Bæjarlindar og Arnarnesvegar hafi. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.
Samkvæmt útreikningum hér að ofan mun sólarhringsumferð minnka (án breyttra ferðavenja um 8.000 bíla á sólarhring miðað við gildandi deiliskipulag. Vegna breytinga á tengingum við stofnbrautir og gerð tengibrauta er talið að hluti umferðar muni færast af Reykjanesbraut yfir á Arnarnesveg og Glaðheimaveg og að vegfarendur muni frekar velja nýja tengingu undir Reykjanesbraut til að komast inn á Smárann sökum þess að sú leið verður orðin greiðfærari. Mun það létta nokkuð á umferð á Reykjanesbraut milli Arnarnesvegar og Fífuhvammsvegar /Breiðholtsbrautar sem og á Fífuhvammsveg og Arnarnesveg. Þær breytingar á umferð og gatnakerfi sem kynntar eru í deiliskipulagi eru í samræmi við þær tillögur sem gerðar voru af vinnustofunni Þverá dags. í júní 2007 og Almennu verkfræðistofunni dags. í desember 2007 um umferð í svæðiskjarnanum. Unnið hefur verið eftir umræddum tillögum í svæðiskjarnanum og er nú komið að lið 22 sem er tenging milli Hagasmára og Bæjarlindar, lið 23 sem er tenging frá Bæjarlind inn á Reykjanesbraut og lið 16 sem gerir ráð fyrir Glaðheimavegi sem tengir Bæjarlind við Arnarnesveg.

Áætlað byggingarmagn atvinnuhúsnæðis í umræddri breytingartillögu sem hefur áhrif á umferð er um 36,400 m^2. (um 32.600 m^2 í atvinnuhúsnæði og um 3.800 m^2 í geymsluhúsnæði í kjallara). Umferðarsköpunin mun hafa áhrif til aukningar innan gatnakerfis Kópavogs sem og á svæðisvísu vegna tengingar við Reykjanesbraut. Miðað við þær umferðarspár sem gerðar hafa verið er ekki ástæða til að ætla að fyrirliggjandi áætlanir bæjaryfirvalda með uppbyggingu á svæðinu leiði til of mikillar umferðar á nærliggjandi gatnakerfi. (sjá nánari umfjöllun í minnisblaði Mannvits dags. í apríl 2020).

Mannvit vann nánari greiningu á umferðarsköpun samkvæmt breyttu deiliskipulagi á vestursvæð Glaðheima. Í núgildandi deiliskipulagi er mun hærra hlutfall af atvinnustarfsemi en nú er gert ráð fyrir, sem að jafnaði myndar meiri bílaumferð en íbúðir. Í núgildandi deiliskipulagi voru einnig mun rýmri bílastæðakröfur en eru í endurskoðuðu deiliskipulagi. Nú er gert ráð fyrir 1 stæði per íbúð, 0,2 gestastæðum per íbúð og 1 stæði per 75m^2 og 100m^2 atvinnuhúsnæðis. Einnig hefur önnur umferð

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

t.d. á Reykjanesbraut og á Arnarnesvegi aukist mikið síðan umferðin var skoðuð síðast. Niðurstöður nýrrar umferðarsköpunar eru sýndar á mynd 1 í meðfylgjandi minnisblaði Mannvits en þar er einnig farið yfir helstu forsendur fyrir nýmyndun umferðar innan hverfisins. Forsendur fyrir umferð á Reykjanesbraut, Arnarnesvegi og nýrrar tengingar undir Reykjanesbraut eru áætlað með nýju samgöngulíkani fyrir höfuðborgarsvæðið og byggt á spá samgönguáttmála fyrir höfuðborgarsvæðið og spáárið 2034. Til að stuðla að breyttum ferðavenjum er ráðgert að koma fyrir allt að 10 deilibílum í kjallara eða lóð atvinnuhúsnæðisins við húsagötu A nr. 1

Eins og kom fram í skipulagsvinnu við Glaðheimasvæði frá 2009 mun Kópavogsbær vakta hljóðvist og loftgæði á svæðinu og fara að úrlausnum þeim sem lagðar eru til í minnisblaði EFLU verkfræðistofu í skýrslunum: Hljóðvist á deiliskipulagssvæði dags. 7. júní 2009 og Mat á loftgæðum og vöktunaráætlun dags. 5. júní 2009.

Varðandi áhrif byggðar á umhverfið er jafnframt vísað til matslýsingar (apríl 2009) og umhverfisskýrslu verkfræðistofunnar Mannvits dags. í maí 2009. Ennfremur er vísað í greinargerð þá sem fylgir aðalskipulagi fyrir Glaðheima en þar er m.a. fjallað um forsendur og markmið tillögunar, áhrif byggðar á umhverfið, aðkomu og umferð og lýsingu á landi.

Hljóðvist:
Í hljóðvistarútreikningum sem unnir voru var miðað við heildarbreytingu á umferð á Reykjanesbraut, Bæjarlind, Arnarnesvegi og Glaðheimavegi. Umferðarsköpun frá kynntri tillögu að breyttu deiliskipulagi Glaðheimasvæði vesturhluta (reit 1) er eins og áður segir um 14.400 bílar á sólarhring miðað við óbreyttar ferðarvenjur en 8.000 bílar miðað við breyttar ferðavenjur. Það er mikil aukning frá núverandi stöðu svæðisins sem er óbyggt en fækkun miðað við gildandi deiliskipulag sem gerir ráð fyrir um 22.500 bílum á sólarhring.
Samkvæmt útreikningum veldur fyrirhuguð uppbygging á skipulagssvæðinu því að hávaði verður í mörgum tilvikum minni á núverandi íbúðabyggð Glaðheimasvæðis vesturhluta en gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi. Því veldur minni umferð og breytt lega Glaðheimavegar.
Miðað við núverandi stöðu á skipulagssvæðinu má gera ráð fyrir að umferðarniður frá Reykjanesbraut verði minni í þeirri íbúðabyggð sem er austan Glaðheimavegar en nú er og orsakast það fyrst og fremst af skermunarháhrifum fyrirhugaðrar byggðar meðfram Reykjanesbraut á umferðarhávaða frá Reykjanesbraut.

Gert er ráð fyrir að við húshliðar fjölbýlishúsanna við húsagötu C og D sem snúa að Glaðheimavegi verði hljóðvist undir 65 dB(A) en hluti húshliða fjölbýlishúsanna við húsagötu E nr. 1, 2 og 4 sem og við húsagötu A nr. 2-3 verður hávaði af umferð yfir mörkum þ.e.a.s yfir 65 dB(A) á nokkrum stöðum. Þess vegna er gert ráð fyrri að hvert hús við húsagötu E hafi kyrrlát útivistarsvæði þar sem hávaði verði ekki yfir 50 dB(A) við húshliðar og á dvalarsvæðum. Frá Reykjanesbraut berst hávaði að norðurhlið verslunar- þjónustu- og fjölbýlishússins við húsagötu A nr. 2-3 sem fer 65 dB(A) og þarf þess vegna að grípa til sértækra ráðstafana sem felast m.a. í því að vera með hljóðeinangrandi svalalokanir á norðurhlið húss. Sjá nánar umfjöllun Mannvits. Gert verður ráð fyrir svalir á fjölbýlishúsunum við húsagötu E nr. 1 ,2 og 4 sem snúa að Glaðheimavegi verði með svalalokunum sem eru sérstaklega hannaðar og útfærðar til að verjast hávaða.
Þar sem uppbygging á Glaðheimum vesturhluta samkvæmt gildandi deiliskipulagi er ekki hafin mun umferð aukast frá því sem hún er í dag. Áhrif á hljóðvist eru því óhjákvæmileg. Hins vegar er hægt að milda þau áhrif með því að breyta ferðavenjum og með því að halda umferðarhraða niðri og vinna markvisst að þeim aðgerðum sem Kópavogsbær hefur lagt til og kynntar eru í skýrslu VSÓ - Uppbygging á Glaðheimasvæði – Áhrif á umferð hljóðvist og loftgæði. Þess utan þarf að skoða hvort þörf sé á sértækum mótvægisaðgerðum á vissum svæðum sem geta t.d falist í þreföldu gleri eða hljóðveggjum.

Unnin var ítarleg greining á hávaða vegna fyrra deiliskipulags[1]. Miðað við þær forsendur var hæsta reiknað hljóðstig um 73 dB(A). Talið var að með mótvægisaðgerðum mætti lækka hljóðstig, en þær gætu falist í uppsetningu hljóðvarna, að draga úr umferðarhraða eða breytingum á húsum. Samkvæmt útreikningum á þeim tíma var þörf á mótvægisaðgerðum svo kröfur reglugerðar yrðu uppfylltar við nokkur hús. Með breyttu deiliskipulagi er umferðarsköpun minni sem leiðir af sér minni hávaða. Mesta hljóðstig fyrir utan húshlið í Glaðheimum vesturhluta er áætlað 67 dB(A).

Umferð flugvéla hefur í för með sér tímabundinn hávaða í fyrirhugaðri íbúðabyggð Glaðheimasvæðis. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.

Andrúmsloft:
Ekki er talið líklegt að umferð sem fylgir fyrirhugaðri uppbyggingu muni hafa veruleg áhrif á loftgæði á svæðinu.
Með tilvísun í loftgæðamælingar á Grensásvegi í Reykjavík var dregin sú ályktun að hugsanlega fari sólahringsgildi fyrir svifryk við íbúðarhús næst Reykjanesbraut og Glaðheimavegar nokkrum sinnum á ári yfir heilsuverndarmörk, en heimilt er að fara yfir þau mörk sjö sinnum á ári. Bent er á að þar sem veðurfarsaðstæður skipta miklu máli varðandi styrk svifryks væri mjög gagnlegt að mæla loftgæði á umræddu svæði á þeim tímabilum sem líklegast er að styrkur sé mestur þ.e. að vetrarlagi þegar þurrt og kalt er í veðri og vindstyrkur er lítill. Benda má á að Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis hefur yfir að ráða færanlegri mælistöð sem mælir loftgæði, en mælistöðin hefur verið staðsett í Dalsmára um nokkurt skeið. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits þar sem m.a. er fjallað um mótvægisaðgerðir eins og götuhreinsun. Háar byggingar geta haft áhrif á vindafar og myndað vindsveipi í næsta nágrenni. Lóðarhöfum húsagötu A nr. 1, C nr. 2, D nr. 10 ber að sýna úrfærslur sem draga úr neikvæðum áhrifum hárra bygginga á nærviðri.

Borgarlandslag:
Í auglýstri tillögu eru fyrirhugaðar háreistar byggingar sem munu hafa áhrif á yfirbragð svæðisins og borgarlandslag verslunar- og þjónustusvæðisins í Smáranum og Glaðheimum. Miðað er við að hæsta byggingin verði 15 hæðir og mun hún samkvæmt tillögunni rísa næst Reykjanesbraut. Verður byggingin kennileiti svæðisins. Meðfram brautinni verður byggðin 2-9 hæðir auk kjallara í verslunar- þjónustu- og íbúðarhúsnæði. Austanvert við Glaðheimaveg verður íbúðabyggðin á 3 til 12 hæðum auk kjallara. Í kynntri tillögu breytist borgarlandslag (byggingarreitir, hæð og lögun) miðað við gildandi deiliskipulag á þann hátt að dregið er úr hæð fyrirhugaðs 32 hæða háhýsis á norðvestur hluta deiliskipulagssvæðisins og gert ráð fyrir 15 hæða byggingu. Breytt byggingaráform á austurhluta deiliskipulagssvæðisins þar sem í stað atvinnuhúsnæðis á 5-8 hæðum kemur íbúðarbyggð á 3-12 hæðum hefur jákvæð áhrif á nærliggjandi byggð þar sem skuggavarp minnkar til suðausturs og útsýni frá fjölbýlishúsum við Álalind 2 og 1-3 eykst miðað við gildandi deiliskipulag. Í suðurhluta lóðar er byggingarreitum atvinnuhúsnæðis snúið þannig að þeir loki síður á útsýni til norðurs frá fyrirhugaðri byggð í Hnoðraholti. Í deiliskipulagstillögunni er lögð áhersla á nútímalega hönnun og vandaða útfærslu göturýma og opinna svæða. (Núverandi staða svæðisins er að það er óbyggt opið svæði sem áður var hesthúsabyggð.) Í fyrirhugaðri byggð er hæð húsa og fyrirkomulag byggðar á lóð háttað þannig að hún valdi sem minnstri útsýnisskerðingu eða skuggavarpi á núverandi íbúðabyggð í Glaðheimahverfi austurhluta. Fyrirhuguð byggð veldur minni skugga á núverandi íbúðabyggð en gildandi deiliskipulagstillaga.

Félagslegt umhverfi:
Uppbygging verslunar- og þjónustuhúsnæðis mun styðja við markmið um vistvæna ferðamáta og gefur einnig möguleika á að fólk sæki sér vinnu nær heimili sínu, enda mun umfang verslunar- og skrifstofuhúsnæðis aukast mikið frá því sem nú er í Smáranum.
Aukning í atvinnuhúsnæði sem verður á svæðinu mun valda því að íbúðahverfi Digraness, Smára og Fífuhvamms hafi meira aðdráttarafl sem búsetu- og/eða atvinnusvæði, takist vel til við hönnun húsnæðis og umhverfis eins og stefnt er að. Slíkt leiðir til að með tímanum muni verðmæti þeirra eigna sem fyrir eru aukast.
Fyrirhuguð uppbygging að Glaðheimum styrkir markmið aðalskipulags Kópavogs sem miðar að því að breyta ónýttu opnu svæði í blómlega atvinnustarfsemi og er það í samræmi við markmið í Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins.
Bygging verslunar- og þjónustuhúsnæðis á svæðinu mun hafa góð áhrif á félagslegt umhverfi á svæðinu og einnig nálæga íbúðabyggð. Þar er einkum horft til betri nýtingar á grunnþjónustu.
Blómleg starfsemi að Glaðheimum er lykilþáttur í að íbúðasvæði Digraness, Smárans og Fífuhvamms þrífist vel og atvinnusvæðið að Glaðheimum verði áhugavert fyrir minni og millistór fyrirtæki. Til að tryggja að svæðið hafi jákvæði áhrif þegar horft er til efnahags verður stuðlað að fjölbreytni í gerð og stærð atvinnuhúsa á svæðinu og fjölbreytni í atvinnustarfsemi sem tengist þjónustu og verslun.
Glaðheimasvæðið er eitt að lykilsvæðum innan svæðiskjarnans hvað uppbyggingu íbúðabyggðar varðar. Þar verður mikil viðbót í formi íbúðarhúsnæðis, eða alls 500 íbúðir. Uppbygging íbúða í þéttri byggð mun styðja við markmið um vistvæna ferðamáta og gefur einnig möguleika á að fólk finni sér íbúð nær vinnu, enda mun umfang verslunar- og skrifstofuhúsnæðis aukast mikið frá því sem nú er á miðbæjarsvæðinu. Sú fjölgun íbúða sem verður í Glaðheimum leiðir til þess að miðsvæðið hafi alla burði til að hafa mikið aðdráttarafl sem búsetu og/eða vinnustaður, takist vel til við hönnun húsnæðis og umhverfis eins og stefnt er að (sjá skýringarhefti B). Bygging íbúða á svæðinu mun hafa góð áhrif á félagslegt umhverfi á svæðinu og einnig nálæga íbúðabyggð. Þar er einkum horft til betri nýtingar á grunnþjónustu. Grunnskólinn sem einkum myndi þjóna Glaðheimum er Lindarskóli. Í Glaðheimum austurhluta eru fluttir inn um 540 íbúðar þar af 46 börn á grunnskólaaldri. Miðað við að gert sé ráð fyrir 1.250 íbúum í Glaðheimum vesturhluta og með sama hlutfalli barna og í austurhluta Glaðheima má búast við að liðlega 100 börn verði á grunnskólaaldri. Ef svo verður er ekki gert er ráð fyrir að þörf verði að byggja við Lindaskóla en það er þó möguleiki ef fjöldi barna eykst umfram áætlun eða að lausum kennslustofum verði komið tímabundið fyrir. Nýr leikskóli á Glaðheimasvæði getur tekið við þeim fjölda barna sem búast má við með þéttingu byggðar.

Framkvæmdatími:
Sú uppbygging sem kynnt er í þessari deiliskipulagsáætlun mun eiga sér stað á nokkrum árum. Gera má ráð fyrir að við töku húsagrunna og bílakjallara verði hávaði og ónæði vegna sprenginga þar sem gert ráð fyrir niðurgrafinni bílageymslu við hvert hús og í norðurhluta skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir bílakjöllurum á tveimur og þremur hæðum. Heildarbyggingarmagn

[1] Efla 2009, Hljóðvist á deiliskipulagssvæði.

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026

kjallara og bílageymslna er um 41.000 m^2. Auk þess verður jarðrask við gerð fyrirhugaðrar tengibrautar undir Reykjanesbraut. Einnig verður aukið tímabundið álag á gatnakerfinu aðallega á Arnarnesveg vegna flutninga efnis á svæðinu auk efnisflutninga úr húsagrunnum og vegna gatnagerðar. Reynt verður að nota efni úr húsagrunnum til landmótunar þar sem þess er þörf. Sjá nánar umfjöllun í minnisblaði Mannvits.

Samandregin niðurstaða um möguleg umhverfisáhrif vegna uppbyggingar á Glaðheimasvæði:
Uppbygging í Glaðheimum vesturhluta (reit 1) mun á heildina litið hafa jákvæð áhrif á borgarlandslag og félagslegt umhverfi, þar sem heildaryfirbragð hverfisins tekur ásýndarbreytingu í takt við framtíðarsýn bæjaryfirvalda um uppbyggingu svæðiskjarnans. Fyrirhuguð uppbygging mun skapa aðstæður og aðdráttarafl fyrir fjölbreytt mannlíf og atvinnulíf. Uppbyggingin á svæðinu mun samt leiða af sér tímabundið ónæði vegna efnisflutninga sem og við undirbúning húsgrunna og bílakjallara á framkvæmdatíma. Gera má ráð fyrir að uppbygging svæðisins nái yfir nokkurra ára tímabil. Þegar henni verður lokið verður umferð meiri en nú er þar sem svæðið er nú óbyggt, sem leiðir af sér aukinn hávaða meðfram umferðarmestu götunum sem nemur um 1-7 dB.
Fjallað var ítarlega um áhrif fyrirhugaðrar byggðar á Glaðheimasvæðinu í umhverfisskýrslum sem fylgdu öllum skipulagsstigum Glaðheimasvæðis frá árinu 2009 og vísast hér með í eftirtalin gögn. Glaðheimar – Kópavogi, Deiliskipulag. Umhverfisskýrsla dags. í maí 2009 gerð af verkfræðistofunni Mannvit. Glaðheimar, breytt deiliskipulag, greinargerð með endanlegri áætlun dags. 3. september 2009. Einnig er vísað til áfangaskýrslu gerða af Almennu verkfræðistofunni dags. í desember 2007 og í minnisblað frá 6. október um umferðarsköpun.
Áhrif á heilsu /hljóðvist eru talin neikvæð vegna aukinnar umferðar miðað við núverandi stöðu þar sem umrætt svæði er óbyggt en jákvætt miðað við áætlaða breytingu þar sem áætluð umferðarsköpun minnkar miðað við gildandi deiliskipulag.
Áhrif á samfélag eru jákvæð og felast í aukinni atvinnustarfsemi á svæðinu. Breytingin mun hafa áhrif á andrúmsloft, veðurfar og borgarlandslag með og án mótvægisaðgerða en óveruleg áhrif á félagslegt umhverfi með mótvægisaðgerðum og óveruleg áhrif á eignir. Uppbygging svæðisins mun krefjast þess að byggður verður nýr leikskóli en ekki er talin þörf á nýjum grunnskóla og munu börn úr hverfinu sækja Lindarskóla. Bygging íbúða á Glaðheimasvæðinu mun hafa jákvæð áhrif á verðmæti þeirra eigna sem fyrir eru. Þegar til lengri tíma er litið mun uppbygging verslunar, þjónustu og skrifstofuhúsnæðis í Glaðheimum hafa jákvæð efnahagsleg áhrif enda er svæðið í miðju höfuðborgarsvæðisins.

Húsakönnun:
Engar byggingar eru á deiliskipulagssvæðinu.

Tillaga að deiliskipulagi:
Í breytingunni felst að landnotkun á austari hluta deiliskipulagssvæðisins nánar tiltekið við húsagöturnar C og D og er breytt sem og á suður- og norðurhluta svæðisins.
Fallið er frá hluta verslunar- þjónustu- og athafnahúsnæði og í þess stað komið fyrir 500 íbúðum í fjölbýlishúsabyggð þar af 468 íbúðum í 9 fjölbýlishúsum á 3-12 hæðum austanvert við Glaðheimaveg og 32 íbúðum á efrihæðum í verslunar og þjónustuhúsi við bæjartorgið í norðausturhluta skipulagssvæðisins. Auk þess er gert ráð fyrir að lega tengibrautar í framhaldi af núverandi Glaðheimavegi að Arnarnesvegi breytist sem og staðsetning hringtorga. Fimm nýjar húsagötur verða gerðar og leikskóla komið fyrir á stórri lóð sem nýtist sérstaklega fyrirhugaðri byggð sem og núverandi byggð Glaðheima austurhluta.
Í suðurhluta skipulagssvæðisins vestan Glaðheimavegar breytast byggingarreitir, lóðir og lóðastærðir verslunar- þjónustu- og athafnahúsa sem og aðkoma og fjöldi bílastæða en ekki er um verulega breytingu á heildaryfirbragði þess hluta Glaðheimasvæðis vesturhluta sem nær til verslunar- þjónustu- og athafnarhúsnæðis við húsagötu B nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7
Gert er ráð fyrir að hæð turns við norðvesturhluta bæjartorgsins lækki úr 32 hæðum í 15 hæðir og gert er ráð fyrir breyttum byggingarreit sem og aðkomu, fjölda bílastæða og bílakjallara. Skipulagssvæðið tengist nærliggjandi verslunar- þjónustu- og íbúðarbyggð Smárans þar sem gert er ráð fyrir göngubrú yfir Reykjanesbraut sem og göngu- og hjólaleið undir Reykjanesbraut við gerð fyrirhugaðrar tengibrautar. Göngu- og hjólaleiðir liggja frá svæðinu að nærliggjandi íbúðabyggð Glaðheima sem og að athafnasvæði Fífuhvamms, íbúðabyggð og þjónustu. Gert er ráð fyrir að svæðið samanstandi af fjölbreyttu byggðarformi þar sem útlínur bygginga eru brotnar upp og eru í háum gæðaflokki með fjölbreytilega efnis- og litanotkun. Sjá nánar ákvæði í almennum skilmálum og sérákvæði. Þar sem íbúðalóðir Glaðheimahverfis eru ekki stórar miðað við fjölbýlishús í efribyggðum Kópavogs er gert er ráð fyrir hverfisgarði suður af leikskóla hverfisins og austanvert við fjölbýlishúsin við húsagötu E með aðstöðu fyrir íbúa Glaðheima til að njóta útiveru, m.a stað fyrir grill, skautasvelli og boltavelli. Í hverfinu er „bæjartorg“ í norðurhluta svæðisins sem skal nýtast íbúum Glaðheima sem og öllum bæjarbúum sem útisvæði. Á torginu má reikna með fjölbreyttri starfsemi s.s. veitingahús og kaffihús sem gera útivist ákjósanlega. Gert er ráð fyrir spennistöð sem staðsett er austanvert við húsagötu B nr. 2 og smáspennistöð norðan við húsagötu E nr. 1 og við húsagötu D. Mögulegt er að koma þurfi spennistöð í kjallara atvinnuhússins nr. 1 við húsagötu A. Svæði fyrir grenndargáma verður við gatnamót Arnarnesvegar og Glaðheimavegar. Auk kjallara undir öllum húsum er gert ráð fyrir niðurgröfnum bílageymslum á einni til þremur hæðum.

Heildarstærð atvinnuhúsnæðis með kjallara og bílageymslum er áætluð: 49.300 m^2 þar af 12.900 m^2 í bílageymslu og 36.400 í atvinnuhúsnæði. Heildarstærð íbúðarhúsnæðis með kjallara og bílageymslum er áætluð um: 89.000 m^2. Þar af 21.000 í bílageymslum, 60.000 m^2 í íbúðarhúsnæði og 8.000 í geymslum. Heildarstærð leikskóla með kjallara er áætluð: 1.500 m^2.
Hámarks byggingarmagn íbúða og athafnahúsnæðis með kjöllurum og bílageymslum er: 135.000 m^2. Sjá nánari umfjöllun um stærðir í sérákvæðum.
Miðað við 2,5 íbúa á íbúð er áætlað að á svæðinu verði um 1.250 íbúar. Nýtingarhlutfall reitsins sem er hlutfallið milli heildargólffflatar á landnotkunarreit og flatarmáls svæðisins án bílageymslna (sbr. útreikninga í gildandi aðalskipulagi) minnkar lítillega frá áætlaðri nýtingu og verður 1.24 en með bílageymslum er nýtingarhlutfallið um 1.57

Tillaga að byggð fyrir lóðina Húsagata B nr. 1, reitur 1, svæði 1
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu B nr. 1 sem er 3.290 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 4 hæðum auk kjallara fyrir atvinnuhúsnæði, verslun og þjónustu. Heildar byggingarmagn á lóð er áætlað 5.200 m^2
Hámarks byggingarmagn er áætlað 3.500 m^2 í verslunar- og þjónustuhúsnæði. Byggingarmagn niðurgrafinnar bílageymslu og rými í kjallara undir geymslur er áætlað 1.700 m^2. Sjá nánari lýsingu í skipulagsskilmálum undir sérákvæðum.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Húsagata B nr. 2, reitur 1, svæði 2
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu B nr. 2 sem er 1.990 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 4 hæðum auk kjallara fyrir atvinnuhúsnæði, verslun og þjónustu. Heildar byggingarmagn á lóð er áætlað 2.900 m^2
Hámarks byggingarmagn er áætlað 2.200 m^2 í verslunar- og þjónustuhúsnæði. Byggingarmagn niðurgrafinnar bílageymslu og rými í kjallara undir geymslur er áætlað 700 m^2. Sjá nánari lýsingu í skipulagsskilmálum undir sérákvæðum.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Húsagata B nr. 3, reitur 1, svæði 3
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu B nr. 3 sem er 1.400 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 4 hæðum auk kjallara fyrir atvinnuhúsnæði, verslun og þjónustu. Heildar byggingarmagn á lóð er áætlað 2.000 m^2
Hámarks byggingarmagn er áætlað 1.400 m^2 í verslunar- og þjónustuhúsnæði. Byggingarmagn niðurgrafinnar bílageymslu og rými í kjallara undir geymslur er áætlað 600 m^2. Sjá nánari lýsingu í skipulagsskilmálum undir sérákvæðum.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Húsagata B nr. 4, reitur 1, svæði 4
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu B nr. 4 sem er 2.300 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 4 hæðum auk kjallara fyrir atvinnuhúsnæði, verslun og þjónustu. Heildar byggingarmagn á lóð er áætlað 3.300 m^2
Hámarks byggingarmagn er áætlað 2.400 m^2 í verslunar- og þjónustuhúsnæði. Byggingarmagn niðurgrafinnar bílageymslu og rými í kjallara undir geymslur er áætlað 900 m^2. Sjá nánari lýsingu í skipulagsskilmálum undir sérákvæðum.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Húsagata B nr. 5, reitur 1, svæði 5
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu B nr. 5 sem er 1.430 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 4 hæðum auk kjallara fyrir atvinnuhúsnæði, verslun og þjónustu. Heildar byggingarmagn á lóð er áætlað 2.100 m^2
Hámarks byggingarmagn er áætlað 1.500 m^2 í verslunar- og þjónustuhúsnæði. Byggingarmagn niðurgrafinnar bílageymslu og rými í kjallara undir geymslur er áætlað 600 m^2. Sjá nánari lýsingu í skipulagsskilmálum undir sérákvæðum.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Húsagata B nr. 6, reitur 1, svæði 6
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu B nr. 6 sem er 1.750 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 2-4 hæðum auk kjallara fyrir atvinnuhúsnæði, verslun og þjónustu. Heildar byggingarmagn á lóð er áætlað 3.300 m^2
Hámarks byggingarmagn er áætlað 2.500 m^2 í verslunar- og þjónustuhúsnæði. Byggingarmagn niðurgrafinnar bílageymslu og rými í kjallara undir geymslur er áætlað 800 m^2. Sjá nánari lýsingu í skipulagsskilmálum undir sérákvæðum.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Húsagata B nr. 7, reitur 1, svæði 7
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu B nr. 7 sem er 1.250 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 4 hæðum auk kjallara fyrir atvinnuhúsnæði, verslun og þjónustu. Heildar byggingarmagn á lóð er áætlað 2.500 m^2
Hámarks byggingarmagn er áætlað 1.600 m^2 í verslunar- og þjónustuhúsnæði. Byggingarmagn niðurgrafinnar bílageymslu og rými í kjallara undir geymslur er áætlað 900 m^2. Sjá nánari lýsingu í skipulagsskilmálum undir sérákvæðum.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Húsagata A nr. 1, reitur 1, svæði 8
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu A nr. 1 sem er 3.550 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á tveimur til 15 hæðum fyrir verslun og þjónustu. Heildar byggingarmagn á lóð er áætlað 24.000 m^2. Hámarks byggingarmagn er áætlað 14.500 m^2 í verslun og þjónustu. Byggingarmagn niðurgrafinnar bílageymslu sem er á þremur hæðum og rými í kjallara undir geymslur er áætlað 9.500 m^2. Sjá nánari lýsingu í skipulagsskilmálum undir sérákvæðum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Tillaga að byggð fyrir lóðina Húsagata A nr. 2 og 3, reitur 1, svæði 9
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu A nr. 2-3 sem er 5.430 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á tveimur til 5 hæðum. Verslun og þjónusta verður á fyrstu 2 hæðum en íbúðir á 3 til 5 hæð. Heildar byggingarmagn á lóð er áætlað 11.000 m^2. Hámarks byggingarmagn er áætlað 3.000 m^2 í verslun og þjónustu og 3.700 m^2 í íbúðarhúsnæði. Byggingarmagn niðurgrafinnar bílageymslu sem er á einni hæð og rými í kjallara undir geymslur og þjónusturými er áætlað 4.300 m^2. Sjá nánari lýsingu í skipulagsskilmálum undir sérákvæðum.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Húsagata C nr. 1, reitur 1, svæði 10
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu C nr. 1 sem er 4.000 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á einni hæð auk kjallara fyrir leikskóla. Heildar byggingarmagn á lóð er áætlað 1.500 m^2
Hámarks byggingarmagn leikskólans er áætlað 1.200 m^2. Byggingarmagn í kjallara undir geymslur er áætlað 300 m^2. Sjá nánari lýsingu í skipulagsskilmálum undir sérákvæðum.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Húsagata C nr. 2, reitur 1, svæði 11
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu C nr. 2 sem er 3.950 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 5-12 hæðum auk kjallara á tveimur hæðum. Heildar byggingarmagn á lóð er áætlað 16.000 m^2
Hámarks byggingarmagn íbúðarhúsnæðis er áætlað 11.000 m^2. Byggingarmagn niðurgrafinnar bílageymslu og rými í kjallara undir geymslur er áætlað 5.000 m^2. Gert er ráð fyrir 109 íbúðum á lóðinni. Sjá nánari lýsingu í skipulagsskilmálum undir sérákvæðum.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Húsagata C nr. 4, reitur 1, svæði 12
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu C nr. 4 sem er 1.960 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 5-6 hæðum auk kjallara. Heildar byggingarmagn á lóð er áætlað 4.700 m^2
Hámarks byggingarmagn íbúðarhúsnæðis er áætlað 3.500 m^2. Byggingarmagn niðurgrafinnar bílageymslu og rými í kjallara undir geymslur er áætlað 1.200 m^2. Gert er ráð fyrir 29 íbúðum á lóðinni. Sjá nánari lýsingu í skipulagsskilmálum undir sérákvæðum.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Húsagata C nr. 6, reitur 1, svæði 13
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu C nr. 4 sem er 1.180 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 3-4 hæðum auk kjallara. Heildar byggingarmagn á lóð er áætlað 2.000 m^2
Hámarks byggingarmagn íbúðarhúsnæðis er áætlað 1.460 m^2. Byggingarmagn niðurgrafinnar bílageymslu og rými í kjallara undir geymslur er áætlað 540 m^2. Gert er ráð fyrir 11 íbúðum á lóðinni. Sjá nánari lýsingu í skipulagsskilmálum undir sérákvæðum.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Húsagata D nr. 1, reitur 1, svæði 14
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu D nr. 1 sem er 3.3000 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 5-9 hæðum auk kjallara á tveimur hæðum. Heildar byggingarmagn á lóð er áætlað 13.000 m^2
Hámarks byggingarmagn íbúðarhúsnæðis er áætlað 9.000 m^2. Byggingarmagn niðurgrafinnar bílageymslu og rými í kjallara undir geymslur er áætlað 4.000 m^2. Gert er ráð fyrir 85 íbúðum á lóðinni. Sjá nánari lýsingu í skipulagsskilmálum undir sérákvæðum.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Húsagata D nr. 2, reitur 1, svæði 15
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu D nr. 2 sem er 2.240 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 5-6 hæðum auk kjallara fyrir íbúðarhús. Heildar byggingarmagn á lóð er áætlað 4.800 m^2
Hámarks byggingarmagn íbúðarhúsnæðis er áætlað 3.500 m^2. Byggingarmagn niðurgrafinnar bílageymslu og rými í kjallara undir geymslur er áætlað 1.300 m^2. Gert er ráð fyrir 36 íbúðum á lóðinni. Sjá nánari lýsingu í skipulagsskilmálum undir sérákvæðum.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Húsagata D nr. 4, reitur 1, svæði 16
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu D nr. 4 sem er 2.300 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 10 hæðum auk kjallara fyrir íbúðarhús. Heildar byggingarmagn á lóð er áætlað 9.500 m^2
Hámarks byggingarmagn íbúðarhúsnæðis er áætlað 7.600 m^2. Byggingarmagn niðurgrafinnar bílageymslu og rými í kjallara undir geymslur er áætlað 1.900 m^2. Gert er ráð fyrir 40 íbúðum á lóðinni. Sjá nánari lýsingu í skipulagsskilmálum undir sérákvæðum.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Húsagata E nr. 1, reitur 1, svæði 17
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu E nr. 1 sem er 3.1000 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 5-7 hæðum auk kjallara fyrir íbúðarhús. Heildar byggingarmagn á lóð er áætlað 5.200 m^2
Hámarks byggingarmagn íbúðarhúsnæðis er áætlað 3.800 m^2. Byggingarmagn niðurgrafinnar bílageymslu og rými í kjallara undir geymslur er áætlað 1.400 m^2. Gert er ráð fyrir 35 íbúðum á lóðinni. Sjá nánari lýsingu í skipulagsskilmálum undir sérákvæðum.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Húsagata E nr. 2, reitur 1, svæði 18
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu E nr. 2 sem er 4.240 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 5-9 hæðum auk kjallara fyrir íbúðarhús. Heildar byggingarmagn á lóð er áætlað 13.000 m^2
Hámarks byggingarmagn íbúðarhúsnæðis er áætlað 9.000 m^2. Byggingarmagn niðurgrafinnar bílageymslu og rými í kjallara undir geymslur er áætlað 4.000 m^2. Gert er ráð fyrir 85 íbúðum á lóðinni. Sjá nánari lýsingu í skipulagsskilmálum undir sérákvæðum.

Tillaga að byggð fyrir lóðina Húsagata E nr. 4, reitur 1, svæði 19
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu E nr. 4 sem er 3.660 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 5-7 hæðum auk kjallara fyrir íbúðarhús. Heildar byggingarmagn á lóð er áætlað 9.000 m^2
Hámarks byggingarmagn íbúðarhúsnæðis er áætlað 7.400 m^2. Byggingarmagn niðurgrafinnar bílageymslu og rými í kjallara undir geymslur er áætlað 1.600 m^2. Gert er ráð fyrir 40 íbúðum á lóðinni. Sjá nánari lýsingu í skipulagsskilmálum undir sérákvæðum.

Ábendingar Isavia til framkvæmdaaðila: *Samráð skal haft við Isavia við undirbúning framkvæmda. Ekki er heimilt að setja upp byggingarkrana eða annan lyftibúnað á lóðunum nema í samráði við Isavia.“ Rétt er að benda á að byggingar á þessu svæði eru innan áhrifasvæðis Reykjavíkurflugvallar og því mikilvægt að örugglega sé farið eftir öllum öryggisreglum varðandi flugöryggi.*

Nálægð byggð - skólar og þjónusta:
Með deiliskipulagsbreytingu þessari er verið að bæta við 500 íbúðum við heildarfjölda íbúða í Fífuhvammi. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir aukningu á fjölda íbúða á miðsvæði Kópavogs. Tveir grunnskólar eru í nágrenni skipulagssvæðisins og eru ráðgerðar stækkanir á þeim í samræmi við þéttingu byggðar. Nýr leikskóli á Glaðheimasvæði getur tekið við þeim fjölda barna sem búast má við með þéttingu byggðar. Með nýrri íbúðarbyggð í Glaðheimum vesturhluta (reit 1) svæðinu eykst íbúafjöldi í Lindum um 1.250 íbúa. Meðalfjöldi barna á grunnskólaaldri í Kópavogi er 15-16 % af íbúafjölda bæjarins. Miðað við reynslu úr Glaðheimum austurhluta má gera ráð fyrir að börn á grunnskólaaldri í fyrirhuguðu hverfi verði liðlega 100 talsins.
Ljóst er að nemendafjöldi Lindaskóla hefur náð hámarki. Á skólaárinu 2006-2007 voru um 590 nemendur í skólanum en á árinu 2020 um 560. Samkvæmt upplýsingum frá Fræðslusviði Kópavogs er líklegt að nemendum í Lindaskóla komi enn til með að fækka næstu 2-3 árin uns jafnvægi verði náð í kringum 500 nemendamarkið. Gert er ráð fyrir nýjum leikskóla á skipulagssvæðinu.

Flugumferð:
Með tilvísun í auglýsta tillögu að breyttu deiliskipulagi Glaðheima er gert ráð fyrir að á norðvesturhluta svæðisins rísi 25 hæða bygging. Í samvinnu við flugmálayfirvöld unnið áhættumat vegna Reykjavíkurflugvallar. Í áhættumatsskýrslu „Tall buildings in Kópavogur close to Reykjavík Airport saftey case“, Integra A/S, október 2007. Í skýrslunni er ekki gerð athugasemd við svo háar byggingar á umræddu svæði ef aðflugsbúnaður á braut 31 verður bættur, þ.e. ef settur verður aðflugsstefnuviti og fjarlægðarmælir (LLZ+DME) á þá braut. Meðfylgjandi deiliskipulagsgögn eru:
Skipulagsskilmálar fyrir reit 1 og 2, dags. 19. mars 2009, breytt 26. ágúst og 26. október 2009. Hljóðvist: Sjá greinargerð EFLU verkfræðistofu dags. 7. júní 2009. Loftgæði: Sjá greinargerð EFLU verkfræðistofu dags. 5. júní 2009. Umhverfisskýrsla frá Mannviti dags. í maí 2009. Teikningar sem sýna skuggavarp. dags. 21. september 2009. Umsögn skipulagsnefndar 26. ágúst 2009. Greinargerð með endanlegri áætlun dags. 3. september 2009 og breytt 26. október 2009. Minnisblað um umferð frá Almennu verkfræðistofunni dags. 6 október 2008. Áhættumat, skýrslan „Tall buildings in Kópavogur close to Reykjavík Airport saftey case“, Integra A/S, október 2007 um aðflugsbúnað á braut 1-3. Í skipulagsskilmálum koma fram kvaðir um flugöryggi fyrir húsin nr. 3 við götu B, nr. 8 og 9 við götu D og nr. 1 við götu C. Með vísan í umsögn skipulags- og byggingardeildar dags. 19. október og minnisblað Mannvits br. 17. október 2020 lækkar turn á norðvesturhluta skipulagssvæðisins í 15 hæðir og verður mesta hæð bygginga á Glaðheimasvæðinu um 94 metrar h.y.s. eða svipuð hæð og turninn við Smáratorg 3.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Atvinnustarfsemi:
Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi af ýmsum toga á skipulagssvæðinu. Um er að ræða verslanir, verkstæði og minni athafna- og þjónustustarfsemi. Takmarkanir eru þó á atvinnustarfsemi vegna nálægðar við íbúðarsvæði og er hér einkum litið til atriða er varða umhverfisþætti svo sem hávaða og mengun af ýmsum toga.
Nánar er vísað til leyfisveitinga frá þeim lögboðnu aðilum er málið varða svo sem Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar og Kópavogs.

Aðkoma og umferð:
Aðkoma að svæðinu er óbreytt en nýjar húsagötur verða lagðar á bæjarlandi sem og innan lóða. Aðaltengingar inn á svæðið verða frá Arnarnesvegi og Reykjanesbraut en einnig verða tengingar við Bæjarlind, Álalind og Lindarveg. Um deiliskipulagssvæðið liggur tengibraut (Glaðheimavegur). Gatnamót tengibrautarinnar og Arnarnesvegar verður hringtorg sem og gatnamót í norðurhluta svæðisins sem tengist að- og fráreinum við Reykjanesbraut, nýjum undirgöngum undir Reykjanesbraut að Hagasmára í vestur og Bæjarlind í austur. Vísað er í minnisblað um umferð dags. 6.október 2008 sem fjallar um deiliskipulag Reykjanesbrautar þar sem koma fram umferðaspár og hvernig staðið verður að uppbyggingu og þróun umferðarúrlausna í takt við uppbyggingu höfuðborgarsvæðisins og svæðiskjarna Smárans og Glaðheima. Lóðarhafar sjá sjálfir um lagningu húsgatna og torga innan lóða sbr. lið 6 í almennum skilmálum. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum og hraðahindrunum. Stefnt er að því að allar húsagötur og safngötur verði 30 km götur. Ekki er heimilt að leggja bílum á Glaðheimavegi. Gott aðgengi íbúa verður að almenningsvögnum og gert er ráð fyrir stoppistöðvum við fyrirhugaða tengibraut milli Glaðheima og Smárans.
Í kjölfar tillögu að breyttu deiliskipulagi Glaðheimasvæðisins verður unnið sérstakt deiliskipulag fyrir Reykjanesbraut frá Arnarnesvegi að Fífuhvammsvegi í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavogs frá 2012-2024 og í samvinnu við Vegagerðina og aðliggjandi sveitarfélög.

Gönguleiðir:
Gönguleiðir liggja innan lóðar með kvaðir þar um. Sett er kvöð um að hámarkshraði hjólandi umferðar verði ekki hærri en 25 km þar sem göngustígar og hjólastígar liggja saman. Gert er ráð fyrir göngu- og hjólaleiðum undir Reykjanesbraut þegar farið verður í gerð fyrirhugaðrar tengibrautar milli Glaðheima og Smárans. Einnig er ráðgert að koma fyrir brú yfir Reykjanesbraut með aðskilinni göngu- og hjólaleið. Lega brúar og tengibrautar ákvarðast nánar í fyrirhugaðri skipulagsvinnu við deiliskipulag Reykjanesbrautar frá mislægum gatnamótum Arnarnesvegar að Fífuhvammsvegi.

Opin svæði:
Þar sem íbúðarhús liggja þétt að húsagötum verða þau svæði sem liggja handan framhliða húsanna kyrrlát svæði, með áherslu á "grænt" yfirbragð. Þannig er gert ráð fyrir að þök bílakjallara verði að meirihluta hulin gróðri þar sem ekki eru bílastæði og þakgörðum komið fyrir á flötum þökum íbúðabygginga (sjá nánar í sérákvæðum). Sunnan við leikskólalóðina er bæjargarður með sleðabrekku, tjörn.
Norðan húsagötu A er gert ráð fyrir „hverfistorgi" með kvöð um aðkomu fyrir íbúa Kópavogs til að geta notið útiveru.
Svæði til leikja og útiveru verða á sameiginlegu svæði íbúða austan Glaðheimavegar sem verður í góðum tengslum við göngustíga utan sem innan lóða. Þar verður m.a. grillaðstaða, afgirtur boltavöllur og skautasvell. Framkvæmdir, gatnagerð og viðhald húsagatna utan lóða verður á vegum Kópavogsbæjar. Viðhald og gerð sameiginlegs bæjargarðs lóðarhafa húsagötu C, D og E sem er um 3.000 m2 að stærð og torgs við húsagötu A nr. 1-3 er á vegum Kópavogsbæjar Gatnagerð innan lóða er á höndum lóðarhafa sbr. almenn ákvæði fyrir reiti 1 til 19.

Gróður:
Gerð er krafa um trjágróður á miðeyjum Glaðheimavegar sem og á völdum stöðum á opnum svæðum eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti. Þök bílakjallara verði þannig frágengin að gert sé ráð fyrir gróðursetningu. Með vali á gróðri verði þó tekið tillit til skuggamyndunar og útsýnis frá íbúðum. Nánar er vísað til greinar um frágang lóða í skipulagsskilmálum. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar.

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

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:
Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreiti húsa og enn fremur fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl.
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 lóðar (L). Hæðarblöð sýna legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæðar- og mæliblaða.

Frágangur, sérstaða svæðisins og byggingaráform:
Vanda skal frágang lóða og skulu uppdrættir af skipulagi lóða fylgja aðalteikningum og **samþykkjast samtímis aðalteikningum.** Á teikningum af lóð skal m.a. koma fram: Yfirborðsfrágangur lóða, hæðarsetningar, girðingar, gróður og frágangur gönguleiða og bílastæða. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Ef um er að ræða starfsleyfisskylda starfsemi á ofangreindum lóðum sem getur haft í för með sér mengun skv. reglugerð nr. 785/1999 skal tryggja að starfsemin uppfylli lög og reglur um mengunarvarnir.

Ferill málsins: Á fundi skipulagsráðs 3. maí 2021

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Glaðheimar - vesturhluti. Reitur 1

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR REIT 1, HÚS OG LÓÐIR.

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

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

1.3 Hæðarblöð sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) 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 Glaðheimasvæðinu. Þeim tilmælum er beint til lóðarhafa eða til væntanlegra handhafa byggingarréttar (lóðarumsækjendur) á reit 1 í Glaðheimum vesturhluta að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan áður en sótt er um byggingarrétt á svæðinu. Jafnframt er mikils um vert að væntanlegir handhafar byggingarréttar eða 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 *hönnun einstakra húsa og svæða.* Í hönnuninni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma í skýringarhefti B.

2.2 Notast skal við *umhverfisvæn* og *endingargóð* byggingarefni skv. byggingarreglugerð og einangra hús að utan.

2.3 *Efnisnotkun í útlit* húsa skal að jafnaði vera a.m.k. þrískipt og skal því breytt eftir 10 til 20 metra í lóðréttum flötum í útvegg. Einnig er heimilt að brjóta upp útlit húsa í láréttum flötum. Þannig verður fjölbreytileiki í yfirbragði hverfisins sem best tryggður.

2.4 Áhersla skal lögð á *vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að t.d. lýsingu, skiltum, hellulögn og frágangi gróðursvæða.* Hönnun og efnisnotkun *skjólveggja á lóð* skal vera í samræmi við hús á viðkomandi lóð þó þannig að áhersla skuli lögð á samræmingu milli lóða hvað þessi atriði varðar innan hverfis. Í hönnuninni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma í skýringarhefti B eða öðrum sambærilegum dæmum.

2.5 Áhersla skal lögð á að *íbúðarstærðir og fjöldi herbergja, í hverju húsi,* komi til með að höfða til sem flestra.

2.6 Áhersla skal lögð á að *innra skipulag athafnahúsnæðis í hverju húsi,* stuðli að fjölbreyttu atvinnulífi á skipulagssvæðinu sem að megni til verður verslun og þjónusta.

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 slökkvibíla 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 samþykki leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggs.
Í gr. 7.2.2 kemur fram að ekki megi gróðursetja hávaxnar trjátegundir 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.
Sérstaða þessa íbúðarsvæðis felst m.a. í því hve miðlægt það er í Kópavogi og í góðum tengslum við vaxandi svæðiskjarna höfuðborgarsvæðisins, Smárann. Svæðið er vel tengt aðalgatnakerfi og allri þjónustu. Hið nýja hverfi hefur því alla burði til að verða eftirsóknarvert til búsetu sem og til atvinnureksturs. Jafnframt verður þéttleiki svæðisins meiri en gerist í úthverfum Kópavogs. Því er mikilvægt að vel takist til í mótun byggðarinnar og þær væntingar sem skipulagsyfirvöld bera til svæðisins um vandaða og góða byggð skili sér í hönnun, útliti og útfærslu einstakra húsa og lóða innan þess.

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 skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram ofangreind skilmálateikning, hvernig hönnun og frágangur húsa og 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.
Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

- Í sérákvæðum kemur fram ef þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss. Sjá einnig skýringarhefti: Hljóðvist í Glaðheimum, dags. 19. mars 2021 (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 Glaðheimavegi og Bæjarlind og Reykjanesbraut 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 húsanna við húsagötu B 2, 3 og 5 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".
Svalir fjölbýlishúsanna við húsagötu C nr. 2, 4 og 6 og D nr. 1, 2 og 4 og E nr. 1, 2 og 4 sem snúa að Glaðheimavegi þarf að hljóðverja sérstaklega með svalalokunum sem eru sérhannaðar til að standast hávaða sem er yfir 65 dB(A). Sama gildir fyrir fjölbýlishúsið við húsagötu A nr. 2-3.

6. UMFERÐ OG GERÐ HÚSAGATNA.
30 km svæði verða sérstaklega auðkennd á skipulagsuppdrætti sem húsagötur. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum. Hjólastígur sem liggur um hverfið frá undirgöngum við Arnarnesveg að hjóla- og göngustíg við Glaðheimaveg á móts við Álalind 3 og 9 er lagður af bæjaryfirvöldum. Stígurinn skal vera 3 m breiður. Sett er kvöð um að hámarkshraði á hjólastíg fari ekki yfir 25 km/klst. Reiknað er með 0.5 m breiðu gróðursvæði milli hjólastígs og göngustígs sem verður 2 m á breidd.

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026

Göngustígar, hellulögð svæði, götur, vistgötur og torg sem liggja innan lóða skulu gerðar í samræmi við sambærileg svæði sem bæjaryfirvöld leggja s.s almenningsrými á Glaðheimasvæði austurhluta og skulu fullnægja kröfum bæjaryfirvalda og vera í samræmi við viðmið í lið 2 í almennum skilmálum hér að ofan. Á þetta einnig við um lýsingu sem og þá hluti sem tilheyra götum svo sem skilti, girðingar, gangstéttir og gróður. Hellulagt göngusvæði verði umhverfis allar byggingar. Hluti húsagötu milli húsanna við húsagötu C nr. 2, 4 og 6 og E nr. 1, 2 og 4 er á sameiginlegri lóð og skiptist kostnaður á milli lóðarhafa í hlutfalli við fjölda íbúða. Sama á við um athafnahúsnæði við húsagötu B nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 7 og skiptist kostnaður milli lóðarhafa í hlutfalli við fjölda fermetra í atvinnuhúsnæði.
Yfirborðsvatn gatna skal leitt í lagnir sem tengjast lagnakerfi bæjarins. Lagnatengingar eru skilgreindar á mæliblöðum.

7. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA.
Opin svæði til leikja og útiveru verða innan deiliskipulagssvæðisins þ.m.t. almenningsgarður ásamt leikskólalóð. Framkvæmdir og viðhald opinna svæða utan lóða eru á vegum Kópavogsbæjar.

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

9. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.
Að jafnaði er gert er ráð fyrir 1 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð og 0.2 stæðum fyrir gestastæði. 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 skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum. Svæði yfir niðurgröfnum bílageymslum/skýlum skulu að mestu hluta vera gróðursvæði með minnst 0.15 til 0.5 metra jarðvegslagi fyrir gras og runna og 1 meter fyrir trjágróður. Skipulagsuppdráttur sýnir hvar gert er ráð fyrir grænum svæðum yfir bílageymslum. Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbíla í niðurgröfnum bílageymslum íbúðarhúsa og gera ráð fyrir að 10% stæða ofanjarðar við hvert fjölbýlishús verði með hleðslustöðvar. Skulu þær sýndar á aðaluppdráttum.
Gera skal ráð fyrir 1 stæði á hverja 75 m^2 í verslun og þjónustu og 1 stæði á hverja 100 m^2 í öðru atvinnuhúsnæði. sjá nánar skiptingu í sérákvæðum hér að neðan.
Svæði yfir niðurgröfnum bílageymslum/skýlum atvinnuhúsnæðis skulu að mestu hluta vera gróðursvæði með minnst 0.15 til 0.5 metra jarðvegslagi fyrir gras og runna og 1 metra fyrir trjágróður eða hellulagt. Skipulagsuppdráttur sýnir hvar gert er ráð fyrir grænum svæðum yfir bílageymslum og hellulögð svæði. Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbíla í niðurgröfnum bílageymslum atvinnuhúsnæðis og gera ráð fyrir að 10% stæða ofanjarðar við hvert atvinnuhús verði hleðslustöðvar. Skulu þær sýndar á aðaluppdráttum.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA OG SKJÓLVEGGIR.
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum. Séu settir upp skjólveggir við hús m.a. til að afmarka skika til einkaafnota skulu þeir vera 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 niðurgröfnum sorpílátum í tengslum við stigaganga fjölbýlishúsa nema annað sé tekið fram í sérákvæðum í skipulagsskilmálum. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Lóðarhafar atvinnuhúsnæðis sjá alfarið sjálfir um sorphirðu innan sinna lóða.
Þar sem sorp er í kjallara eru hönnuðir minntir á að útfæra rampa með það í huga að auðvelda aðgengi.

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

13. LEIKSKÓLI.
Leikskóli verður byggður með afgirtri lóð þegar bæjaryfirvöld telja þörf á. Bæjaryfirvöld ganga frá útisvæði leikskólans.

14. GÁMASVÆÐI.
Gert er ráð fyrir safngámum fyrir endurvinnslumóttöku (dósir, fernur, pappír) við Glaðheimaveg nánar til tekið við gatnamót Arnarnesvegar og Glaðheimavegar.

15. 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 eða innan lóðarmarka. Í sérákvæðum koma fram nánari útfærsla og kvaðir um girðingar innan lóða.

16. SVALIR.
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.

17. ÞAKSVALIR.
Þaksvalir eru almennt heimilaðar á þaki bygginga sem nemur allt að helmingi grunnflatar þaks sem stendur til ráðstöfunar. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsæir. Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstu hæðum húsa.

18. ÞAKGARÐAR.
Þakgarðar skal gera á efstu hæð bygginga sem sameign hvers stigagangs á allt að helmingi þakflatar á lóðunum við Húsagötu C 1, (leikskóli) 2, 4 og 6 og D 1 og 2 og E 1, 2 og 4. Þeir skulu sýndir í aðalteikningum og gerðir samtímis íbúðarhúsum. Gera má ráð fyrir skjólveggjum og skulu þeir vera gegnsæir og ekki hærri en 1.5 metrar. Girðingar sem afmarka þakgarð verða að vera gegnsæjar og mega ekki koma nær útvegg en 3 metra. Stigagangar mega ná upp fyrir hámarkshæð byggingarreita fyrir aðgengi að þakgörðum. Krafa er gerð um að þaksvæði sem ekki eru nýtt verði lögð úthagatorfi.

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

20. SPENNISTÖÐ.
Spennistöð verður staðsett við Húsagötu B nr. 2 og smáspennistöðvar við lóðarmörk húsagötu D nr. 6, norður af húsagötu E nr. 1 og mögulega verður þörf fyrir smáspennistöð í kjallara atvinnuhússins nr. 1 við húsagötu A

21. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Lóðarhöfum er gert að koma fyrir geymum í jörðu eða kjallara sem taka við regnvatni af bílageymslum, götu og torgi á lóðinni og jafna með því álag á lagnakerfi bæjarins. Lausnir í ofanvatnslausnum skal bera undir skipulagsráð þegar byggingaráform eru lögð fram. Krafa er gerð um að þök verði almennt lögð úthagatorfi.

22. 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. Kvöð er gerð um stoðvegg milli lóðanna nr. 2-7 við Húsagötu B og skulu lóðarhafar sjálfir standa að því verki og þeim kostnaði sem af hlýst.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Reitur 1, svæði 1

VERSLUNAR-ÞJÓNUSTU OG ATVINNUHÚS Á 2-4 HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU.
Húsagata B nr. 1

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu B nr. 1 sem er 2.540 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 2 til 4 hæðum auk kjallara fyrir atvinnuhúsnæði, verslun og þjónustu. Hámarksbyggingarmagn er áætlað 5.200 m^2 með kjallara og bílageymslu en 4.600 m^2 án bílageymslu. Áætlað byggingarmagn kjallara undir geymslur og þjónusturými er um 1.100 m^2 og stærð niðurgrafinnar bílageymslu er áætluð 600 m^2.
Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu með aðkomu á 1. hæð hússins og í kjallara. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á fyrstu til fjórðu hæðar og geymslum í kjallara og á stórum hluta fyrstu hæðar sem er að hluta niðurgrafinn.
Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 1.58. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og legu ports með bindandi byggingarreit á fyrstu hæð. 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 á 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. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir vesturhluta Glaðheimasvæðis reit 1 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Húsagata B nr. 1) er í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti, inndregnar bindandi byggingarlínur, frágang lóða og opin svæði innan lóða.

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

- *Ytri byggingarreitur* er táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (þ.m.t. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- *Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Húsagötu B nr. 1 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Húsagata B nr. 1 – Verslunar- þjónustu og atvinnuhús á 2 til 4 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu.

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1.200 m²	
Hámarks flatarmál í atvinnuhúsnæði:	4.600 m²	án bílageymslu en með kjallara
Hámarks flatarmál kjallara:	1.100 m²	geymslur og þjónusturými
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	600 m²	
Hámarks flatarmál:	5.200 m²	

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsinu.

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 17.2 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Kóti aðkomuhæðar er áætlaður um 56.7 m h. y.s.
Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð.

6. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR, HJÓLAGEYMSLUR 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 skipulagsráðs. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Gera skal ráð fyrir 1 stæði á hverja 75 m^2 í verslun og þjónustu 1 stæði á hverja 100 m^2 í skrifstofurými og athafnahúsnæði og einu stæði á hverja 100 m^2 í geymslurými og kjallararými eða um 56 stæði í allt, þar af 26 í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði sem verða 26 ofanjarðar skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð.
Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.
Krafa er gerð um grasi vaxið svæði ofan á bílageymslu vestan við húsið í samræmi við deiliskipulag og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9. Gert er ráð fyrir „sprinkler“ brunavörnum í kjallara og flóttaleiðum.
Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 200 m^2 í atvinnuhúsnæði eða um 6 reiðhjól og einu hjólastæði á hverja 50 m^2 í verslun eða 70 reiðhjól. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 10% bíla.

8. SORPGEYMSLUR.
Sorpgeymslum skv. Gr. 6.12.6 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal komið fyrir á lóðum í samræmi við lið 10 í almennum skipulagsskilmálum hér að ofan. Fyrirhuguð staðsetning á lóð er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti en lóðarhafa er heimilt að koma með aðra tillögu að staðsetningu að undangengnu samþykki skipulags- og byggingardeildar.
Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.Lóðarhafi sér um sorphirðu á sinni lóð.

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 1 miðað við ákveðnar gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt.

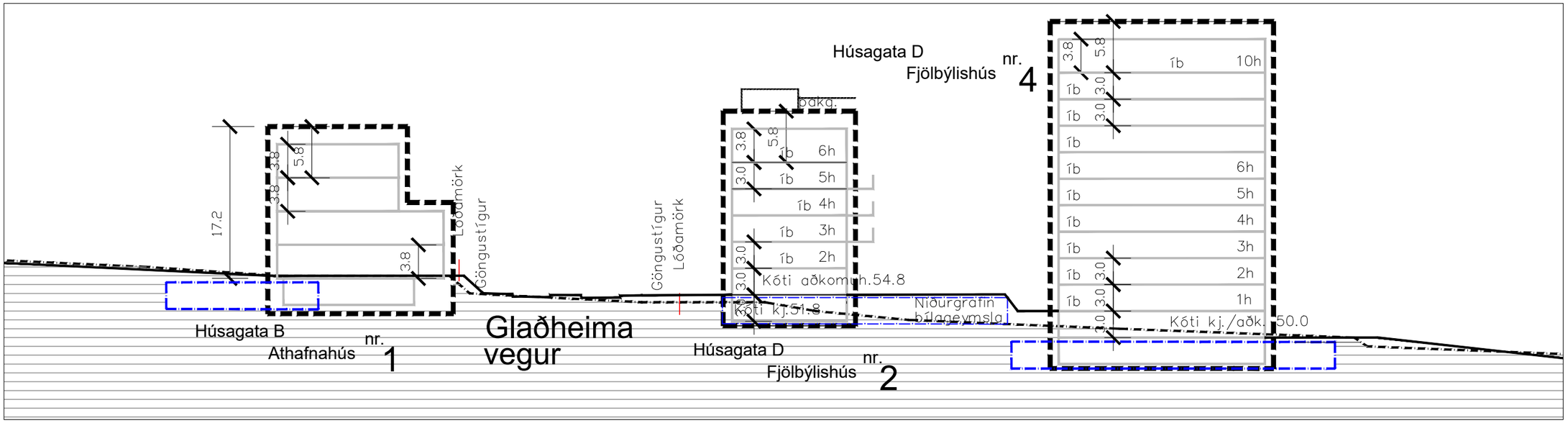
10. SMÁHÝSI
Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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

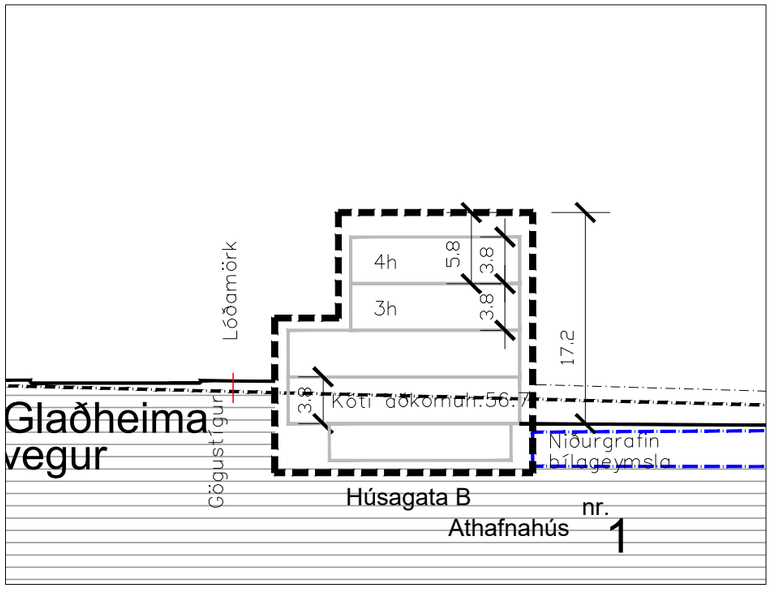
12. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Lóðarhöfum er gert að koma fyrir geymum í jörðu eða kjallara sem taka við regnvatni af bílageymslum, götu og torgi á lóðinni og jafna með því álag á lagnakerfi bæjarins. Lausnir í ofanvatnslausnum skal bera undir skipulagsráð þegar byggingaráform eru lögð fram. Krafa er gerð um að þak verði lagt úthagatorfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

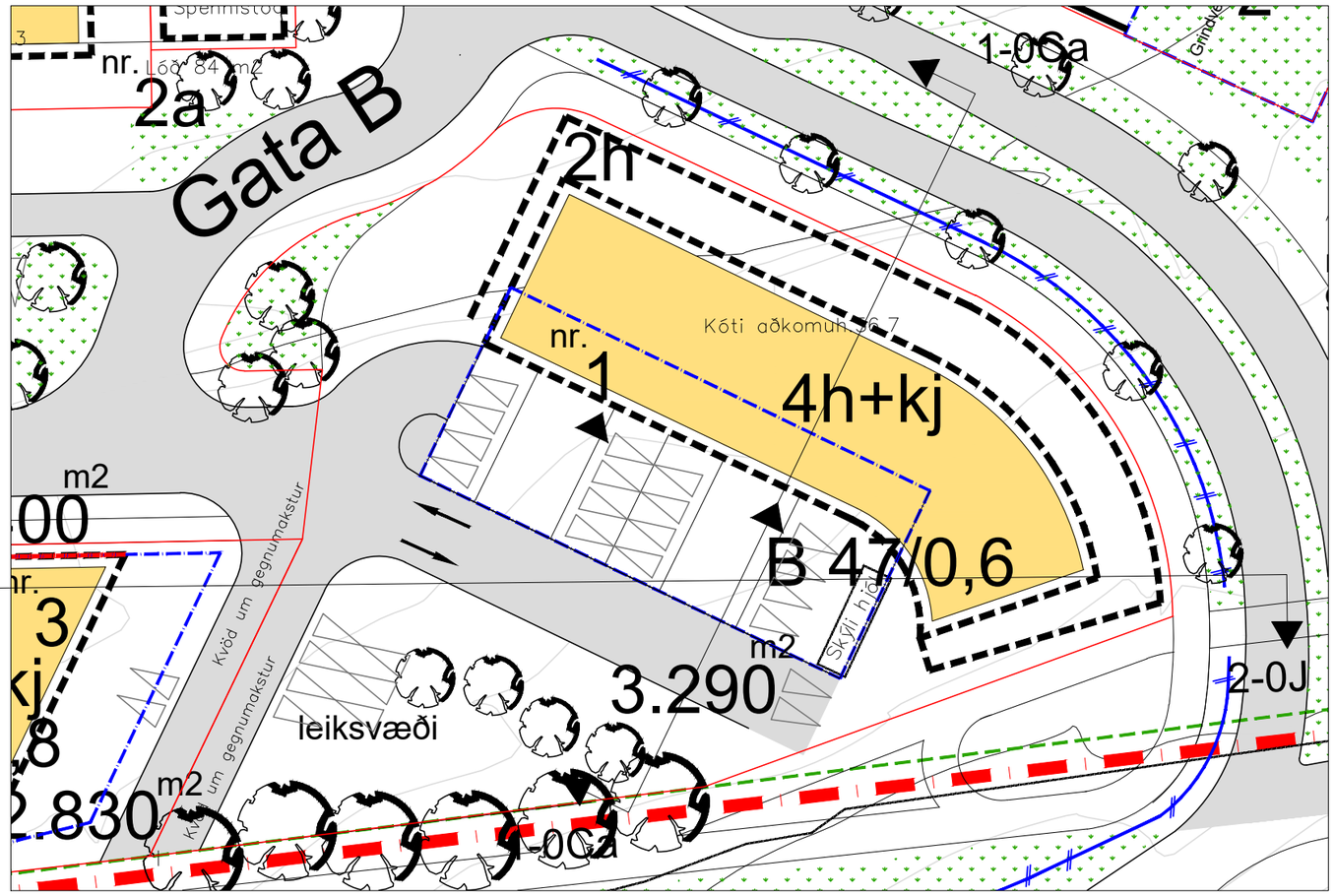
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Sneiðing 1-0Ca í mkv. 1:500



Sneiðing 2-0J í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Bindandi byggingarlína á 1. hæð
Byggingarreitur
Byggingarreitur bílg.

Allar stærðir eru í metrum

GLAÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

ATVINNUHÚSNÆÐI Á 4 HÆÐUM AUK KJALLARA OG BÍLGEYMSLU.

KÓPAVOGSBÆR

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smárason, arkitekt, 19. apríl 2021

S:\Baejarskipulag\201 Smáralind-Lindir-Salir\Gladheimar\Gladheimar Vesturhluti Breytt Deili April 2021\Gladheimar_vestur Skilmalar 19 April 2021.dwg

Húsagata B nr. 1
Svæði 1

Reitur 1, svæði 2

VERSLUNAR- ÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚS Á 3-4 HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU.
Húsagata B nr. 2

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu B nr. 2 sem er 2.630 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 4 hæðum auk kjallara fyrir atvinnuhúsnæði, verslun og þjónustu. Hámarksbyggingarmagn er áætlað 2.900 m^2 með kjallara og bílageymslu en 2.500 m^2 án bílageymslu. Áætlað byggingarmagn kjallara undir geymslur og þjónusturými er um 300 m^2 og stærð niðurgrafinnar bílageymslu er áætluð 400 m^2.
Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu með aðkomu á 1. hæð hússins og í kjallara. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á fyrstu til fjórðu hæðar og geymslum í kjallara.
Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 1.46. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og legu ports með bindandi byggingarreit á fyrstu hæð. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar. Gert er ráð fyrir spennistöð á austurhluta lóðar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.
Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er á viðkomandi lóð. Leitast skal við að 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. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir vesturhluta Glaðheimasvæðis reit 1 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Húsagata B nr. 2) eru í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti, inndregnar bindandi byggingarlínur, fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými, frágang lóða og opin svæði innan lóða.

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

- *Ytri byggingarreitur* er táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (þ.m.t. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- *Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Húsagötu B nr. 2 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Húsagata B nr. 2 – Verslunar- þjónustu- og atvinnuhús á 4 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu.

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	580 m²	
Hámarks flatarmál í atvinnuhúsnæði:	2.500 m²	án bílageymslu en með kjallara
Hámarks flatarmál kjallara:	300 m²	geymslur og þjónusturými
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	400 m²	
Hámarks flatarmál:	2.900 m²	

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsinu.

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 17.2 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Kóti aðkomuhæðar er áætlaður um 53.3 m h. y.s.
Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð.

6. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR, HJÓLAGEYMSLUR 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 skipulagsráðs. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Gera skal ráð fyrir 1 stæði á hverja 75 m^2 í verslun og þjónustu 1 stæði á hverja 100 m^2 í skrifstofurými og athafnahúsnæði og einu stæði á hverja 100 m^2 í geymslurými og kjallararými eða um 32 stæði í allt, þar af 16 í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði sem verða 16 ofanjarðar skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð.
Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.
Krafa er gerð um grasi vaxið svæði ofan á bílageymslu sunnan við húsið í samræmi við deiliskipulag og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9. Gert er ráð fyrir „sprinkler“ brunavörnum í kjallara og flóttaleiðum.
Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 200 m^2 í atvinnuhúsnæði eða um 1 reiðhjól og einu hjólastæði á hverja 50 m^2 í verslun eða 44 reiðhjól. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 10% bíla.

8. SORPGEYMSLUR.
Sorpgeymslum skv. Gr. 6.12.6 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal komið fyrir á lóðum í samræmi við lið 10 í almennum skipulagsskilmálum hér að ofan. Fyrirhuguð staðsetning á lóð er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti en lóðarhafa er heimilt að koma með aðra tillögu að staðsetningu að undangengnu samþykki skipulags- og byggingardeildar.
Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Lóðarhafi sér um sorphirðu á sinni lóð.

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 1 miðað við ákveðnar gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt.

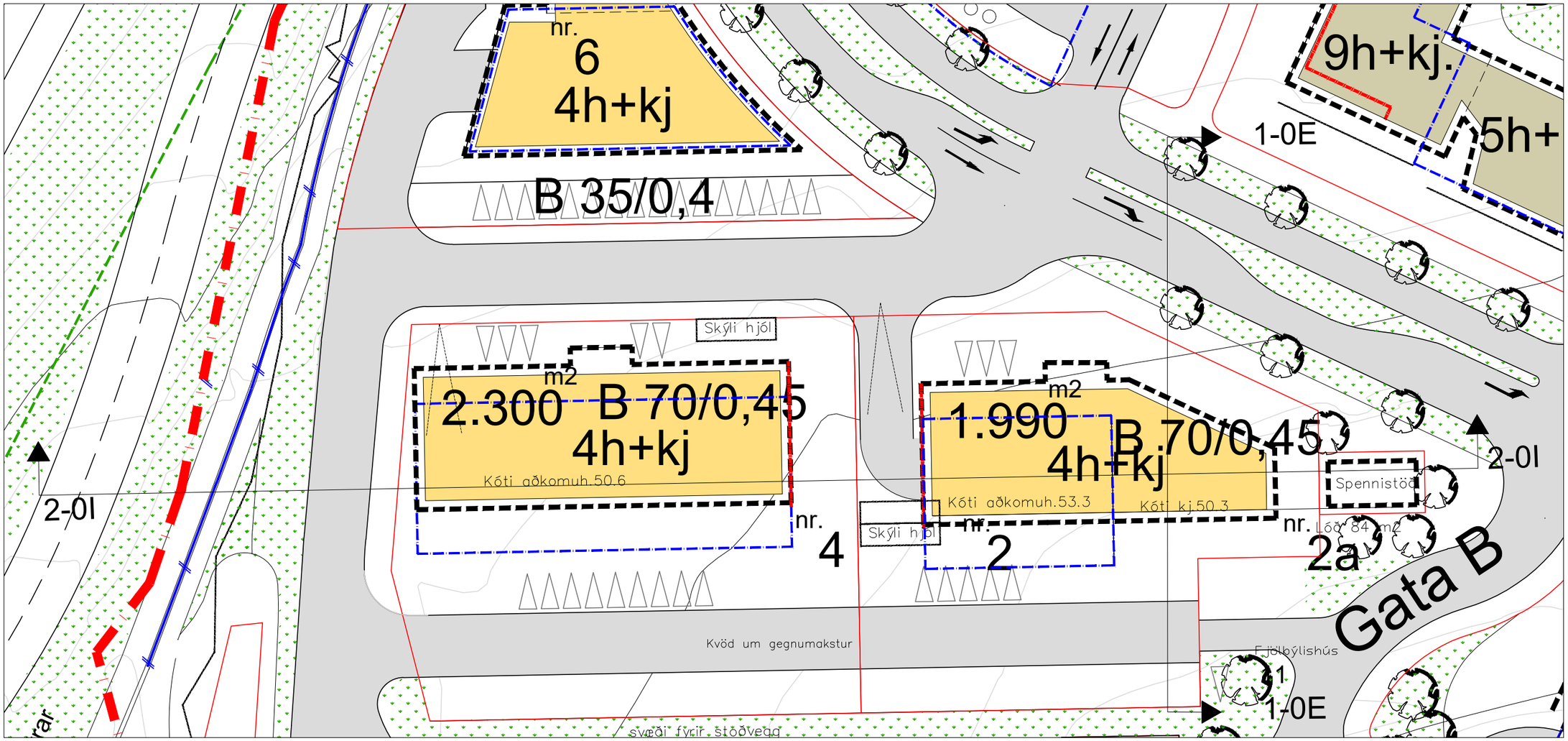
10. SMÁHÝSI
Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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

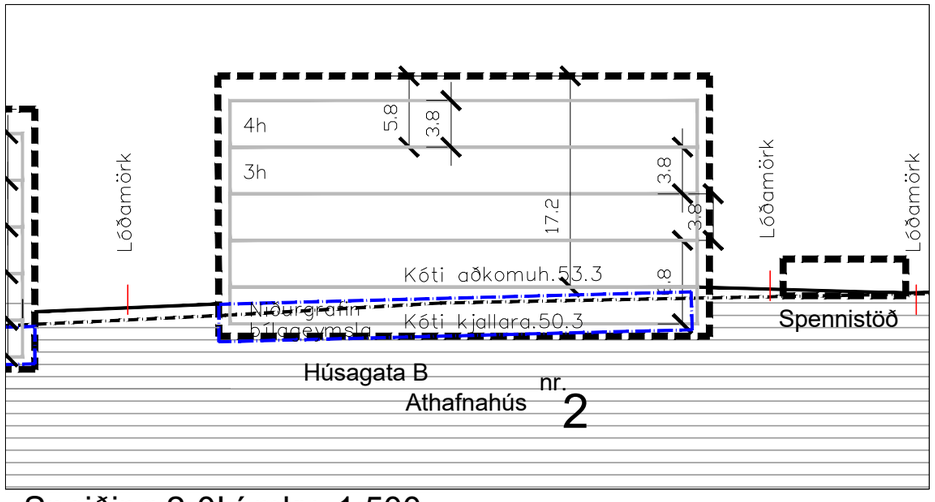
12. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Lóðarhöfum er gert að koma fyrir geymum í jörðu eða kjallara sem taka við regnvatni af bílageymslum, götu og torgi á lóðinni og jafna með því álag á lagnakerfi bæjarins. Lausnir í ofanvatnslausnum skal bera undir skipulagsráð þegar byggingaráform eru lögð fram. Krafa er gerð um að þak verði lagt úthagatorfi.

Skjal sótt af '000000000' dags: 24.10.2026

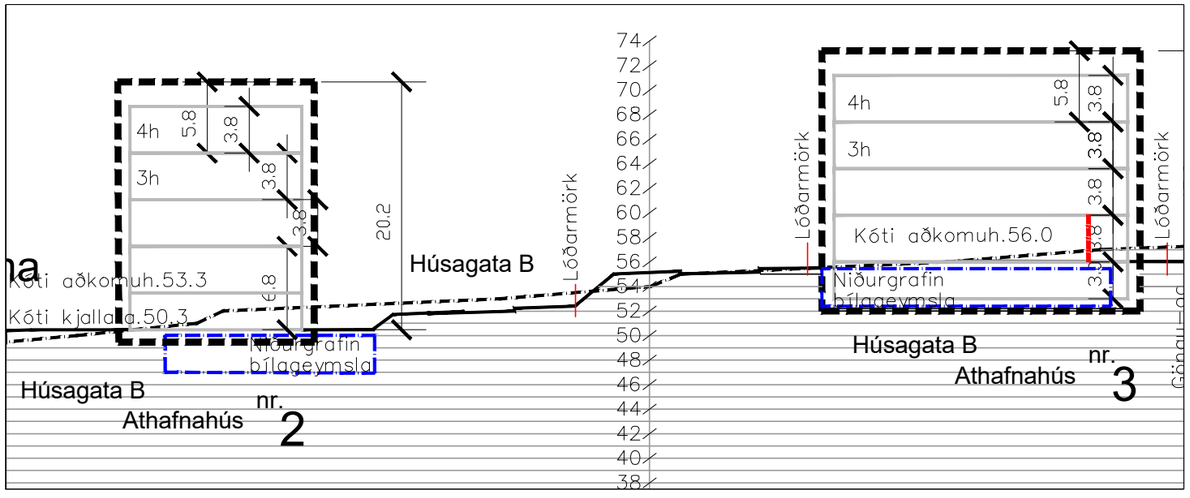
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Grunnmynd í mkv. 1:500



Sneiðing 2-0I í mkv. 1:500



Sneiðing 1-0E í mkv. 1:500

Bindandi byggingarlína á 1. hæð

Allar stærðir eru í metrum

Byggingarreitur

Byggingarreitur bílg.

GLAÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

ATVINNUHÚS Á 4 HÆÐUM AUK KJALLARA OG BÍLGEYMSLU.

KÓPAVOGSBÆR

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smárason, arkitekt. 19. apríl 2021

S:\Baejarskipulag\201 Smárar-Lindir-Salir\Gladheimar\Gladheimar Vesturhluti Breytt Deili April 2021\Gladheimar_vestur Skilmalar 19 April 2021.dwg

Húsagata B nr. 2
Svæði 2

Reitur 1, svæði 3

VERSLUNAR- ÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚS Á 4 HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU.
Húsagata B nr. 3

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð í tveimur hlutum, Húsagötu B nr. 3 sem er 1.400 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 4 hæðum auk kjallara fyrir atvinnuhúsnæði, verslun og þjónustu. Hámarksbyggingarmagn er áætlað 2.000 m^2 með kjallara og bílageymslu en 1.500 m^2 án bílageymslu. Áætlað byggingarmagn kjallara undir geymslur og þjónusturými er um 100 m^2 og stærð niðurgrafinnar bílageymslu er áætluð 500 m^2.
Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu með aðkomu á 1. hæð hússins og í kjallara. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á fyrstu til fjórðu hæðar og geymslum í kjallara.
Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 1.43. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og legu ports með bindandi byggingarreit á fyrstu hæð. 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 á 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. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir vesturhluta Glaðheimasvæðis reit 1 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Húsagata B nr. 3) eru í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti, inndregnar bindandi byggingarlínur, fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými, frágang lóða og opin svæði innan lóða.

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

- *Ytri byggingarreitur* er táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- *Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Húsagötu B nr. 3 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Húsagata B nr. 3 – Verslunar- þjónustu- og atvinnuhús á 4 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu.

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	385 m²	
Hámarks flatarmál í atvinnuhúsnæði:	1.400 m²	án bílageymslu en með kjallara
Hámarks flatarmál kjallara:	100 m²	geymslur og þjónusturými
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	500 m²	
Hámarks flatarmál:	2.000 m²	

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsinu.

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 17.2 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Kóti aðkomuhæðar er áætlaður um 56 m h. y.s.
Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð.

6. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR, HJÓLAGEYMSLUR 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 skipulagsráðs. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir einu stæði á hverja 75 m^2 í verslun og þjónustu og einu stæði á hverja 100 m^2 í öðru atvinnuhúsnæði eða um 21 stæði í allt. Þar af skal gert ráð fyrir 16 stæðum í niðurgrafinni bílageymslu. 5 bílastæði og gestastæði ofanjarðar skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gert er ráð fyrir „sprinkler“ brunavörnum í kjallara og flóttaleiðum.
Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 200 m^2 í atvinnuhúsnæði eða um 1 reiðhjól og einu hjólastæði á hverja 50 m^2 í verslun eða 28 reiðhjól. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 10% bíla.

8. SORPGEYMSLUR.
Sorpgeymslum skv. Gr. 6.12.6 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal komið fyrir á lóðum í samræmi við lið 10 í almennum skipulagsskilmálum hér að ofan. Fyrirhuguð staðsetning á lóð er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti en lóðarhafa er heimilt að koma með aðra tillögu að staðsetningu að undangengnu samþykki skipulags- og byggingardeildar.
Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Lóðarhafi sér um sorphirðu á sinni lóð.

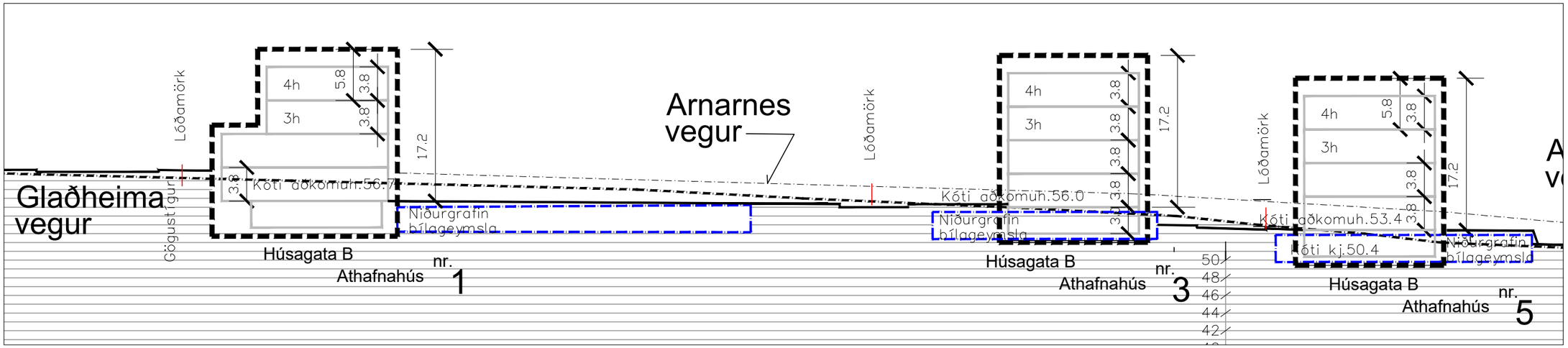
9. HLJÓÐVIST.
Hvað varðar hljóðvist er vísað til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr eða til að koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað fyrir reit 1 miðað við ákveðnar gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt.

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

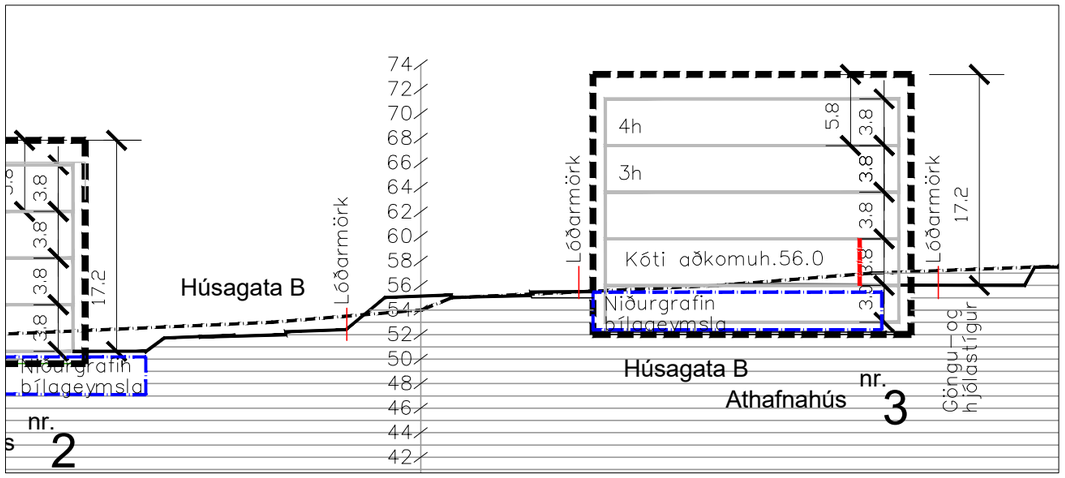
12. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Lóðarhöfum er gert að koma fyrir geymum í jörðu eða kjallara sem taka við regnvatni af bílageymslum, götu og torgi á lóðinni og jafna með því álag á lagnakerfi bæjarins. Lausnir í ofanvatnslausnum skal bera undir skipulagsráð þegar byggingaráform eru lögð fram. Krafa er gerð um að þak verði lagt úthagatorfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

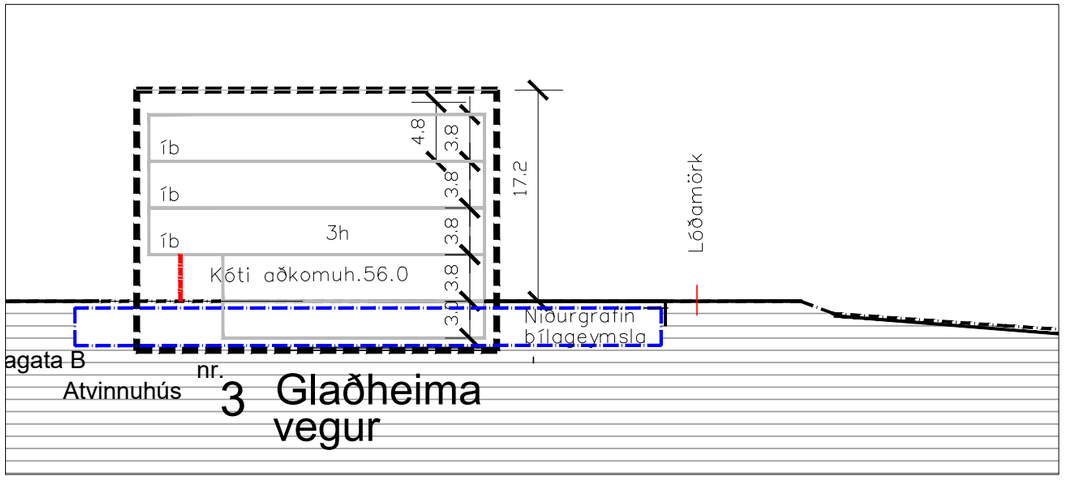
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



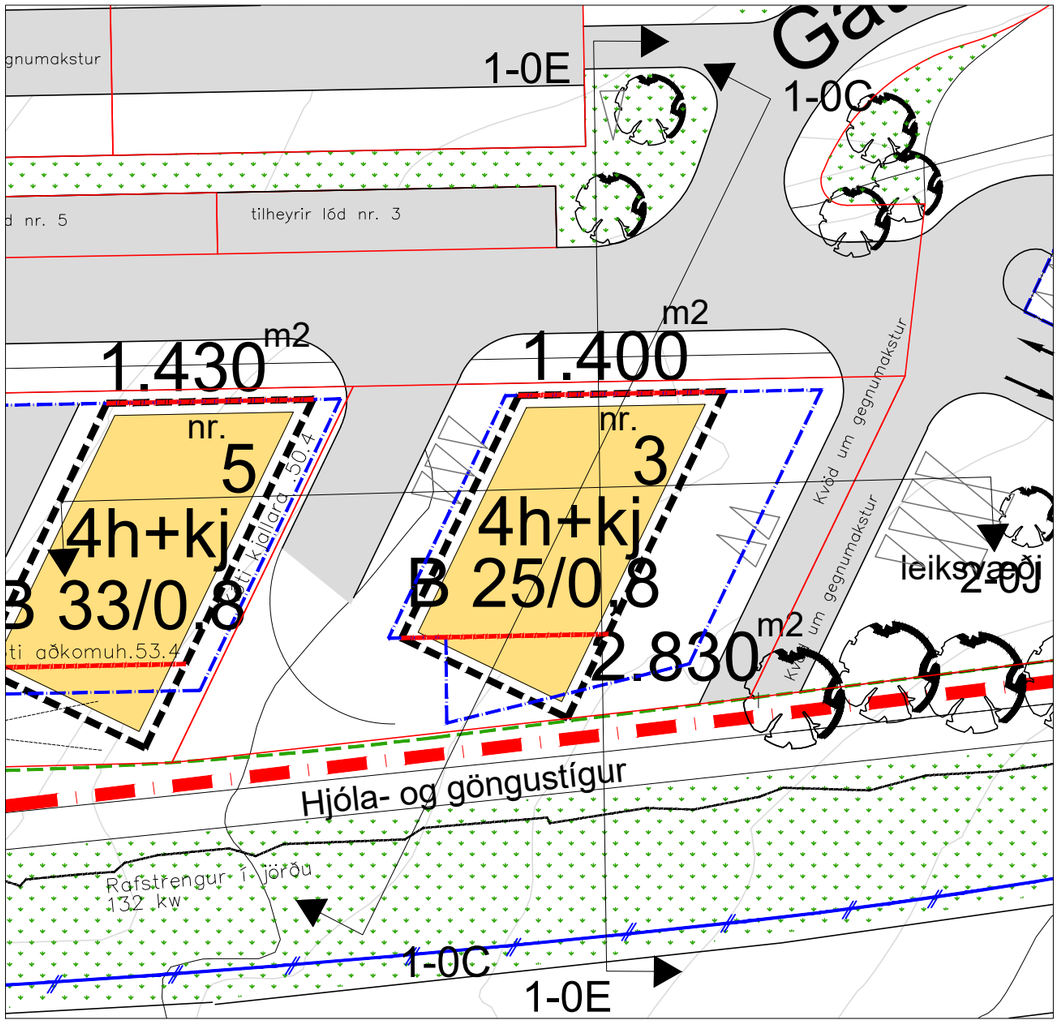
Sneiðing 2-0J í mkv. 1:500



Sneiðing 1-0E í mkv. 1:500



Sneiðing 1-0C í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Bindandi byggingarlína á 1. hæð
Byggingarreitur
Byggingarreitur bílg.

Allar stærðir eru í metrum

GLAÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

ATVINNUHÚS Á 4 HÆÐUM AUK KJALLARA & BÍLAGEYMSLU.

S:\Baejarskipulag\201 Smárar-Lindir-Salir\Gladheimar\Gladheimar Vesturhluti Breytt Deili April 2021\Gladheimar_vestur Skilmalar 19 April 2021.dwg

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smárason, arkitekt. 19. apríl 2021

KÓPAVOGSBÆR

Húsagata B nr. 3
Svæði 3

Reitur 1, svæði 4

VERSLUNAR- ÞJÓNUSTU OG ATVINNUHÚS Á 3-4 HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU.
Húsagata B nr. 4

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu B nr. 4 sem er 2.300 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 4 hæðum auk kjallara fyrir atvinnuhúsnæði, verslun og þjónustu. Hámarksbyggingarmagn er áætlað 3.300 m^2 með kjallara og bílageymslu en 2.600 m^2 án bílageymslu. Áætlað byggingarmagn kjallara undir geymslur og þjónusturými er um 200 m^2 og stærð niðurgrafinnar bílageymslu er áætluð 700 m^2.
Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu með aðkomu á 1. hæð hússins og í kjallara. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á fyrstu til fjórðu hæðar og geymslum í kjallara.
Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 1.43. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og legu ports með bindandi byggingarreit á fyrstu hæð. 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 á 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. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir vesturhluta Glaðheimasvæðis reit 1 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Húsagata B nr. 4) er í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti, inndregnar bindandi byggingarlínur, fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými, frágang lóða og opin svæði innan lóða.

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

- *Ytri byggingarreitur* er táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (þ.m.t. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- *Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Húsagötu B nr. 4 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Húsagata B nr. 4 – Verslunar- þjónustu- og athafnahús á 3 til 4 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu.

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	680 m²	
Hámarks flatarmál í atvinnuhúsnæði:	2.400 m²	án bílageymslu en með kjallara
Hámarks flatarmál kjallara:	200 m²	geymslur og þjónusturými
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	700 m²	
Hámarks flatarmál:	3.300 m²	

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsinu.

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 17.2 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Kóti aðkomuhæðar er áætlaður um 50.6 m h. y.s.
Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð.

6. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR, HJÓLAGEYMSLUR 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 skipulagsráðs. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir einu stæði á hverja 75 m^2 í verslun og þjónustu og einu stæði á hverja 100 m^2 í öðru atvinnuhúsnæði eða um 34 stæði í allt. Þar af skal gert ráð fyrir 25 stæðum í niðurgrafinni bílageymslu. 9 bílastæði og gestastæði ofanjarðar skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gert er ráð fyrir „sprinkler“ brunavörnum í kjallara og flóttaleiðum.
Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 200 m^2 í atvinnuhúsnæði eða um 1 reiðhjól og einu hjólastæði á hverja 50 m^2 í verslun eða 48 reiðhjól. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 10% bíla.

8. SORPGEYMSLUR.
Sorpgeymslum skv. Gr. 6.12.6 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal komið fyrir á lóðum í samræmi við lið 10 í almennum skipulagsskilmálum hér að ofan. Fyrirhuguð staðsetning á lóð er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti en lóðarhafa er heimilt að koma með aðra tillögu að staðsetningu að undangengnu samþykki skipulags- og byggingardeildar.
Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Lóðarhafi sér um sorphirðu á sinni lóð.

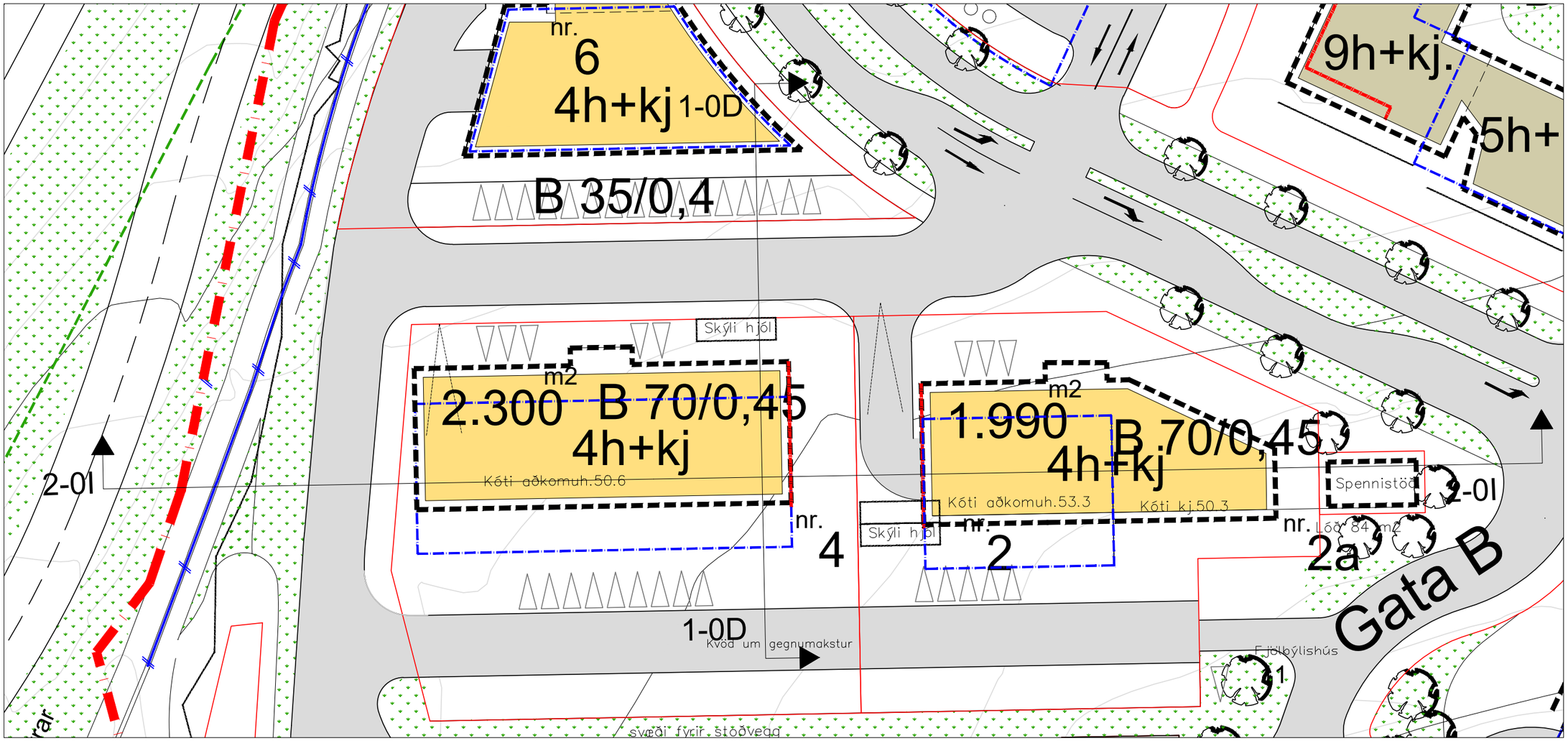
9. HLJÓÐVIST.
Hvað varðar hljóðvist er vísað til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr eða til að koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað fyrir reit 1 miðað við ákveðnar gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt.

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

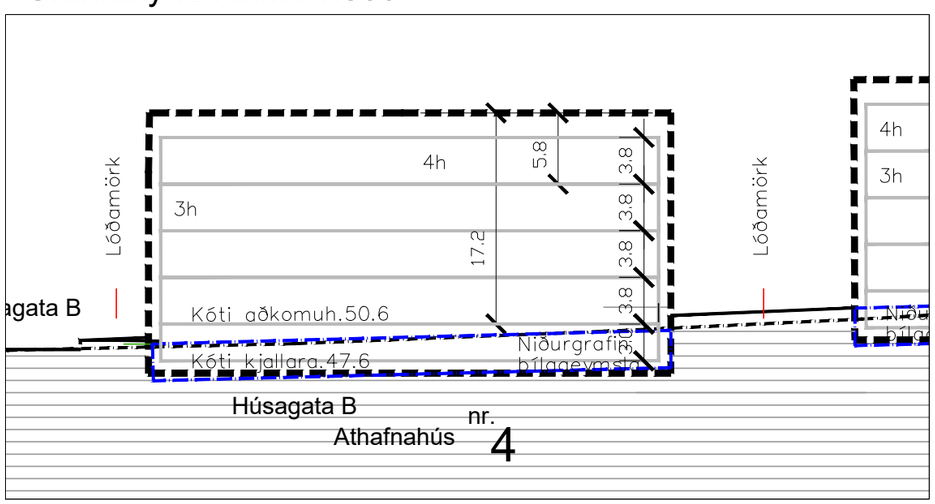
12. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Lóðarhöfum er gert að koma fyrir geymum í jörðu eða kjallara sem taka við regnvatni af bílageymslum, götu og torgi á lóðinni og jafna með því álag á lagnakerfi bæjarins. Lausnir í ofanvatnslausnum skal bera undir skipulagsráð þegar byggingaráform eru lögð fram. Krafa er gerð um að þak verði lagt úthagatorfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

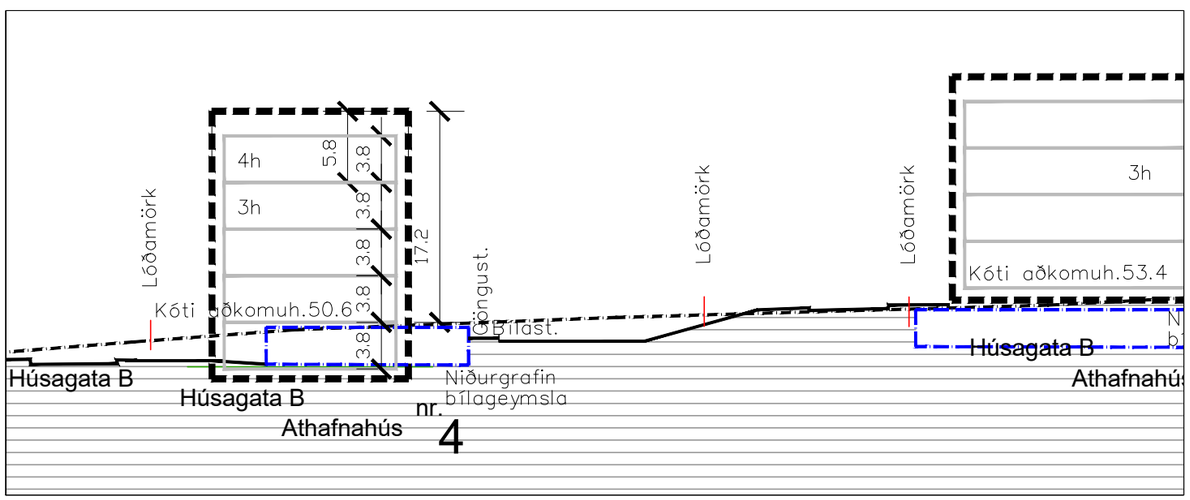
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Grunnmynd í mkv. 1:500



Sneiðing 2-0l í mkv. 1:500



Sneiðing 1-0D í mkv. 1:500

Bindandi byggingarlína á 1. hæð
Allar stærðir eru í metrum

Byggingarreitur
Byggingarreitur bílg.

GLAÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

ATVINNUHÚS Á 4 HÆÐUM AUK KJALLARA OG BÍLGEYMSLU.

S:\Baejarskipulag\201 Smárar-Lindir-Salir\Gladheimar\Gladheimar Vesturhluti Breytt Deili April 2021\Gladheimar_vestur Skilmalar 19 April 2021.dwg

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smárason, arkitekt. 19. apríl 2021

KÓPAVOGSBÆR

Húsagata B nr. 4
Svæði 4

Reitur 1, svæði 5

VERSLUNAR- ÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚS Á 4 HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU.
Húsagata B nr. 5

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð í tveimur hlutum, Húsagötu B nr. 5 sem er 1.430 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 4 hæðum auk kjallara fyrir atvinnuhúsnæði, verslun og þjónustu. Hámarksbyggingarmagn er áætlað 2.100 m^2 með kjallara og bílageymslu en 1.600 m^2 án bílageymslu. Áætlað byggingarmagn kjallara undir geymslur og þjónusturými er um 100 m^2 og stærð niðurgrafinnar bílageymslu er áætluð 500 m^2.
Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu með aðkomu á 1. hæð hússins og í kjallara. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á fyrstu til þriðju hæðar og geymslum í kjallara.
Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 1.47. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og legu ports með bindandi byggingarreit á fyrstu hæð. 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 á 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. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir vesturhluta Glaðheimasvæðis reit 1 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Húsagata B nr. 5) eru í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti, inndregnar bindandi byggingarlínur, fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými, frágang lóða og opin svæði innan lóða.

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

- *Ytri byggingarreitur* er táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (þ.m.t. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- *Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Húsagötu B nr. 5 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Húsagata B nr. 5 – Verslunar- þjónustu- og atvinnuhús á 4 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu.

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	415 m²	
Hámarks flatarmál í atvinnuhúsnæði:	1.500 m²	án bílageymslu en með kjallara
Hámarks flatarmál kjallara:	100 m²	geymslur og þjónusturými
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	500 m²	
Hámarks flatarmál:	2.100 m²	

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsinu.

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 17.2 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Kóti aðkomuhæðar er áætlaður um 53,4 m h. y.s.
Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð.

6. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR, HJÓLAGEYMSLUR 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 skipulagsráðs. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir einu stæði á hverja 75 m^2 í verslun og þjónustu og einu stæði á hverja 100 m^2 í öðru atvinnuhúsnæði eða um 21 stæði í allt. Þar af skal gert ráð fyrir 16 stæðum í niðurgrafinni bílageymslu. 5 bílastæði og gestastæði ofanjarðar skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gert er ráð fyrir „sprinkler“ brunavörnum í kjallara og flóttaleiðum.
Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 200 m^2 í atvinnuhúsnæði eða um 1 reiðhjól og einu hjólastæði á hverja 50 m^2 í verslun eða 29 reiðhjól. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 100% bíla.

8. SORPGEYMSLUR.
Sorpgeymslum skv. Gr. 6.12.6 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal komið fyrir á lóðum í samræmi við lið 10 í almennum skipulagsskilmálum hér að ofan. Fyrirhuguð staðsetning á lóð er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti en lóðarhafa er heimilt að koma með aðra tillögu að staðsetningu að undangengnu samþykki skipulags- og byggingardeildar.
Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Lóðarhafi sér um sorphirðu á sinni lóð.

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 1 miðað við ákveðnar gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt.

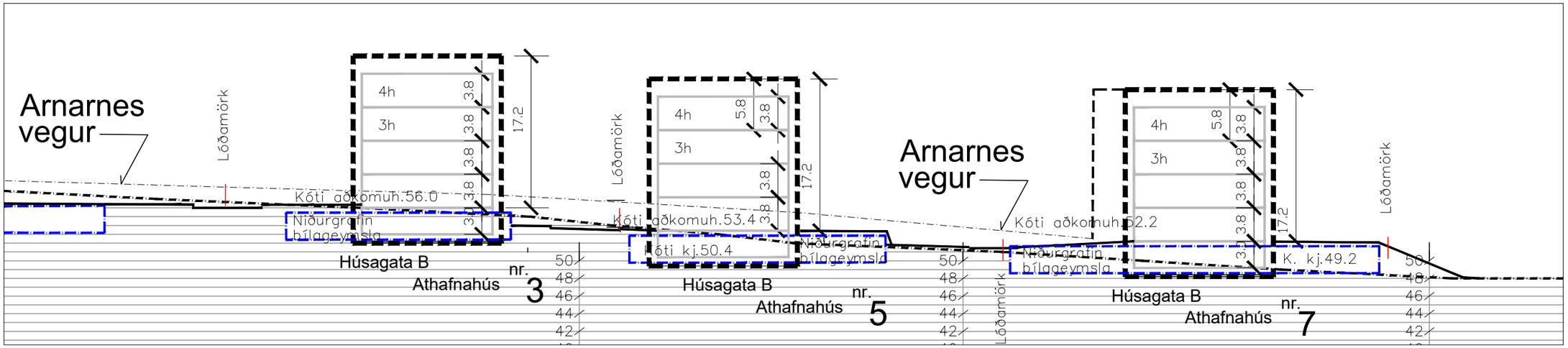
10. SMÁHÝSI
Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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

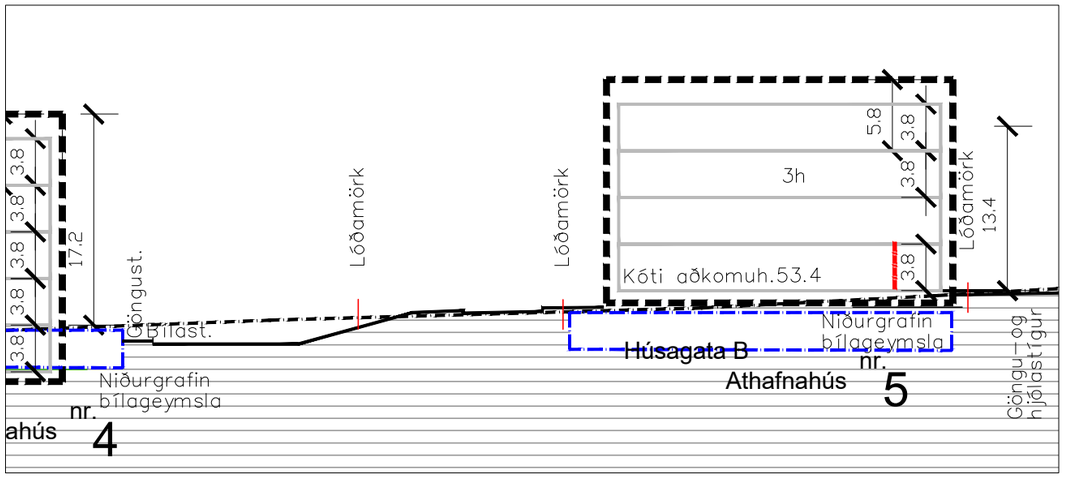
12. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Lóðarhöfum er gert að koma fyrir geymum í jörðu eða kjallara sem taka við regnvatni af bílageymslum, götu og torgi á lóðinni og jafna með því álag á lagnakerfi bæjarins. Lausnir í ofanvatnslausnum skal bera undir skipulagsráð þegar byggingaráform eru lögð fram. Krafa er gerð um að þak verði lagt úthagatorfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

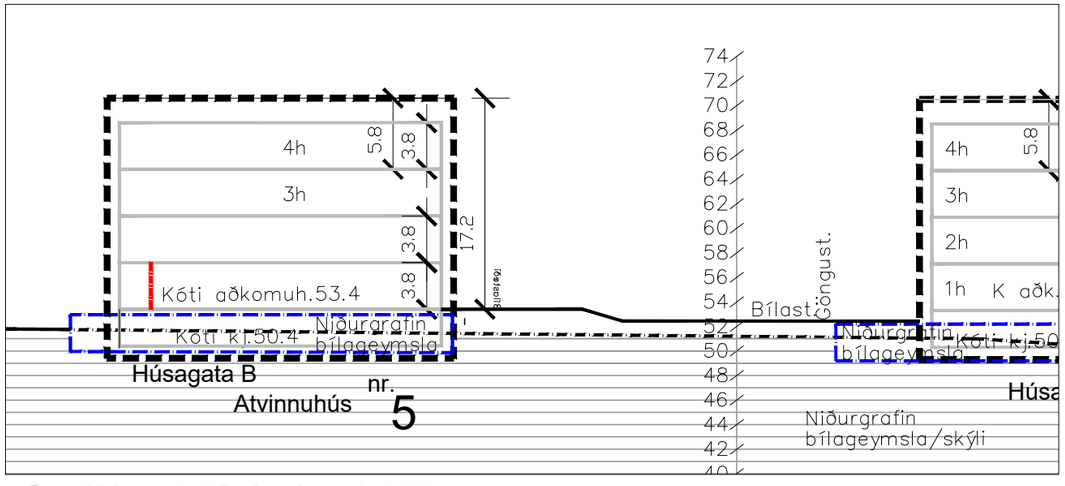
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



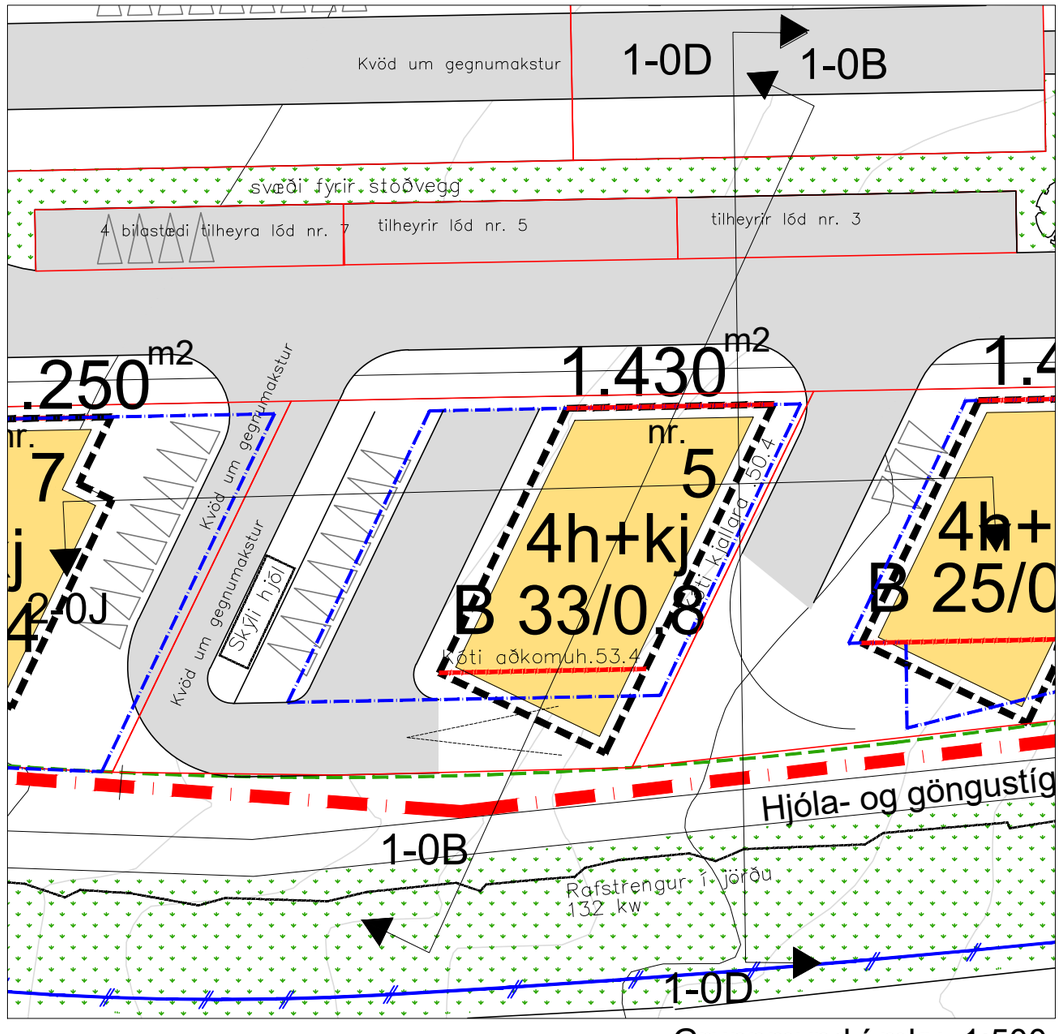
Sneiðing 2-0J í mkv. 1:500



Sneiðing 1-0D í mkv. 1:500



Sneiðing 1-0B í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Bindandi byggingarlína á 1. hæð

Allar stærðir eru í metrum

Byggingarreitur

Byggingarreitur bílg.

GLAÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

ATVINNUHÚS Á 4 HÆÐUM AUK KJALLARA & BÍLAGEYMSLU.

S:\Baejarskipulag\201 Smárar-Lindir-Salir\Gladheimar\Gladheimar Vesturhluti Breytt Deili April 2021\Gladheimar_vestur Skilmalar 19 April 2021.dwg

KÓPAVOGSBÆR

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smárason, arkitekt. 19. apríl 2021

Húsagata B nr. 5
Svæði 5

Reitur 1, svæði 6

VERSLUNAR- ÞJÓNUSTU OG ATVINNUHÚS Á 2 OG 4 HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU.
Húsagata B nr. 6

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu B nr. 6 sem er 1.750 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 2 og 4 hæðum auk kjallara fyrir atvinnuhúsnæði, verslun og þjónustu. Hámarksbyggingarmagn er áætlað 3.300 m^2 með kjallara og bílageymslu en 2.800 m^2 án bílageymslu. Áætlað byggingarmagn kjallara undir geymslur og þjónusturými er um 300 m^2 og stærð niðurgrafinnar bílageymslu er áætluð 500 m^2.
Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu með aðkomu á 1. hæð hússins og í kjallara. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á fyrstu til þriðju hæðar og geymslum í kjallara.
Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 1.9. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og legu ports með bindandi byggingarreit á fyrstu hæð. 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 á 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. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir vesturhluta Glaðheimasvæðis reit 1 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Húsagata B nr. 6) eru í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti, inndregnar bindandi byggingarlínur, fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými, frágang lóða og opin svæði innan lóða.

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

- *Ytri byggingarreitur* er táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (þ.m.t. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- *Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Húsagötu B nr. 6 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Húsagata B nr. 6 – Verslunar- þjónustu- og athafnahús á 3 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu.

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	930 m²	
Hámarks flatarmál í atvinnuhúsnæði:	2.800 m²	án bílageymslu en með kjallara
Hámarks flatarmál kjallara:	300 m²	geymslur og þjónusturými
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	500 m²	
Hámarks flatarmál:	3.300 m²	

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsinu.

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 17.2 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Kóti aðkomuhæðar er áætlaður um 48.2 m h. y.s.
Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð.

6. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR, HJÓLAGEYMSLUR 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 skipulagsráðs. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Gera skal ráð fyrir 1 stæði á hverja 75 m^2 í verslun og þjónustu 1 stæði á hverja 100 m^2 í skrifstofurými og athafnahúsnæði og einu stæði á hverja 100 m^2 í geymslurými og kjallararými eða um 35 stæði í allt, þar af 15 í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði sem verða 20 ofanjarðar skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.
Krafa er gerð um grasi vaxið svæði ofan á bílageymslu sunnan við húsið í samræmi við deiliskipulag og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9. Gert er ráð fyrir „sprinkler“ brunavörnum í kjallara og flóttaleiðum.
Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 200 m^2 í atvinnuhúsnæði eða um 1 reiðhjóli og einu hjólastæði á hverja 50 m^2 í verslun eða 50 reiðhjólum og skulu þau staðsett í skýli á vesturhluta lóðar eða í bílakjallara. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 10% bíla.

8. SORPGEYMSLUR.
Sorpgeymslum skv. Gr. 6.12.6 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal komið fyrir á lóðum í samræmi við lið 10 í almennum skipulagsskilmálum hér að ofan. Fyrirhuguð staðsetning á lóð er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti en lóðarhafa er heimilt að koma með aðra tillögu að staðsetningu að undangengnu samþykki skipulags- og byggingardeildar.
Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Lóðarhafi sér um sorphirðu á sinni lóð.

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 1 miðað við ákveðnar gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt.

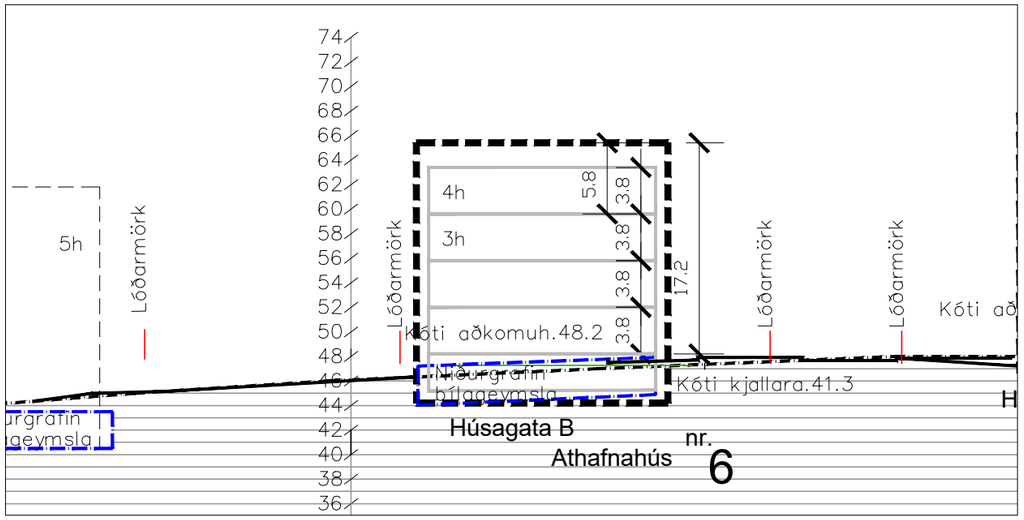
10. SMÁHÝSI
Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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

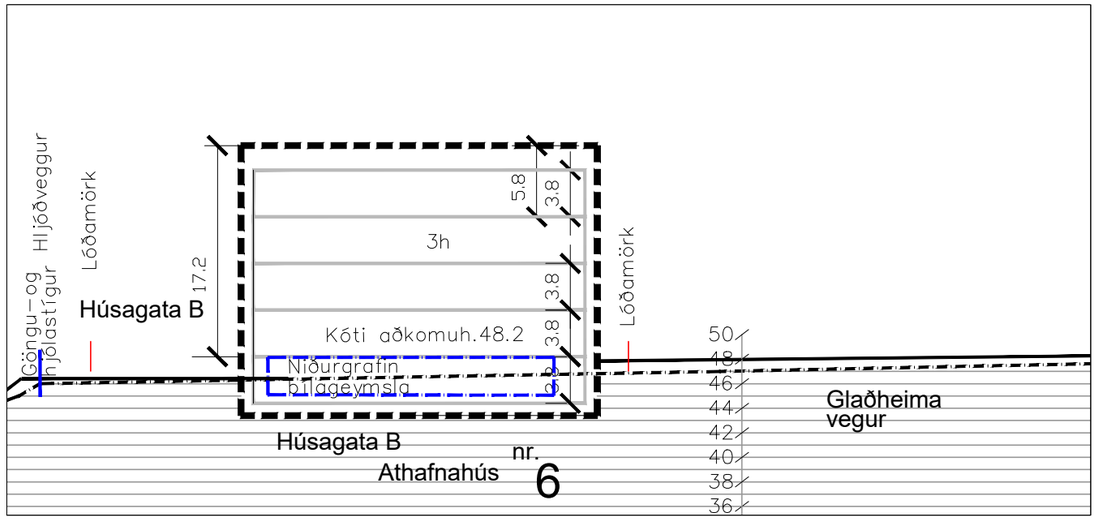
12. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Lóðarhöfum er gert að koma fyrir geymum í jörðu eða kjallara sem taka við regnvatni af bílageymslum, götu og torgi á lóðinni og jafna með því álag á lagnakerfi bæjarins. Lausnir í ofanvatnslausnum skal bera undir skipulagsráð þegar byggingaráform eru lögð fram. Krafa er gerð um að þak verði lagt úthagatorfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

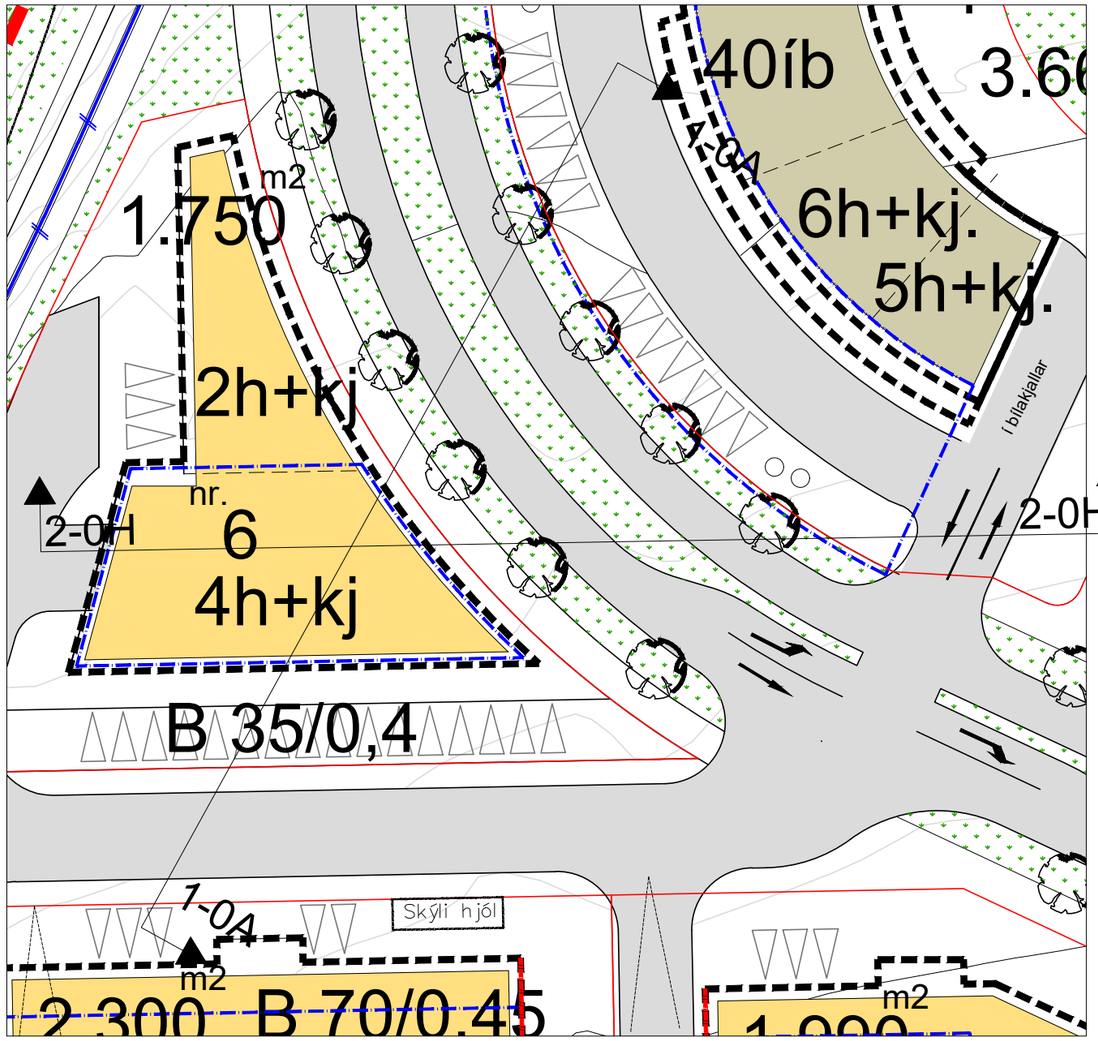
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Sneiðing 1-0A í mkv. 1:500



Sneiðing 2-0H í mkv. 1:1000



Bindandi byggingarlína á 1. hæð

Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

Byggingarreitur

Byggingarreitur bílg.

GLAÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

ATVINNUHÚS Á 2-4 HÆÐUM AUK KJALLARA & BÍLAGEYMSLU.

S:\Baejarskipulag\201 Smáárar-Lindir-Salir\Gladheimar\Gladheimar Vesturhluti Breytt Deili April 2021\Gladheimar_vestur Skilmalar 19 April 2021.dwg

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smárason, arkitekt. 19. apríl 2021

KÓPAVOGSBÆR

Húsagata B nr. 6
Svæði 6

Reitur 1, svæði 7

VERSLUNAR- ÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚS Á 4 HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU.
Húsagata B nr. 7

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð í tveimur hlutum, Húsagötu B nr. 7 sem er 1.250 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 4 hæðum auk kjallara fyrir atvinnuhúsnæði, verslun og þjónustu. Hámarksbyggingarmagn er áætlað 2.500 m^2 með kjallara og bílageymslu en 1.800 m^2 án bílageymslu. Áætlað byggingarmagn kjallara undir geymslur og þjónusturými er um 200 m^2 og stærð niðurgrafinnar bílageymslur er áætluð 700 m^2.
Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu með aðkomu á 1. hæð hússins og í kjallara. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á fyrstu til fjórðu hæðar og geymslum í kjallara.
Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 2. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð.
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 á 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. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir vesturhluta Glaðheimasvæðis reit 1 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Húsagata B nr. 7) eru í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti, inndregnar bindandi byggingarlínur, fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými, frágang lóða og opin svæði innan lóða.

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

- *Ytri byggingarreitur* er táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- *Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Húsagötu B nr. 7 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Húsagata B nr. 7 – Verslunar- þjónustu- og atvinnuhús á 4 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu.

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	415 m²	
Hámarks flatarmál í atvinnuhúsnæði:	1.800 m²	án bílageymslu en með kjallara
Hámarks flatarmál kjallara:	200 m²	geymslur og þjónusturými
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	700 m²	
Hámarks flatarmál:	2.500 m²	

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsinu.

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 17.2 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Kóti aðkomuhæðar er áætlaður um 52,2 m h. y.s.
Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð.

6. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR, HJÓLAGEYMSLUR 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 skipulagsráðs. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Gera skal ráð fyrir 1 stæði á hverja 75 m^2 í verslun og þjónustu 1 stæði á hverja 100 m^2 í skrifstofurými og athafnahúsnæði og einu stæði á hverja 100 m^2 í geymslurými og kjallararými eða um 23 stæði í allt, þar af 12 í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði sem verða 11 ofanjarðar skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gert er ráð fyrir „sprinkler“ brunavörnum í kjallara og flóttaleiðum.
Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 200 m^2 í atvinnuhúsnæði eða um 1 reiðhjól og einu hjólastæði á hverja 50 m^2 í verslun eða 32 reiðhjól. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 10% bíla.

8. SORPGEYMSLUR.
Sorpgeymslum skv. Gr. 6.12.6 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal komið fyrir á lóðum í samræmi við lið 10 í almennum skipulagsskilmálum hér að ofan. Fyrirhuguð staðsetning á lóð er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti en lóðarhafa er heimilt að koma með aðra tillögu að staðsetningu að undangengnu samþykki skipulags- og byggingardeildar.
Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Lóðarhafi sér um sorphirðu á sinni lóð.

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 1 miðað við ákveðnar gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt.

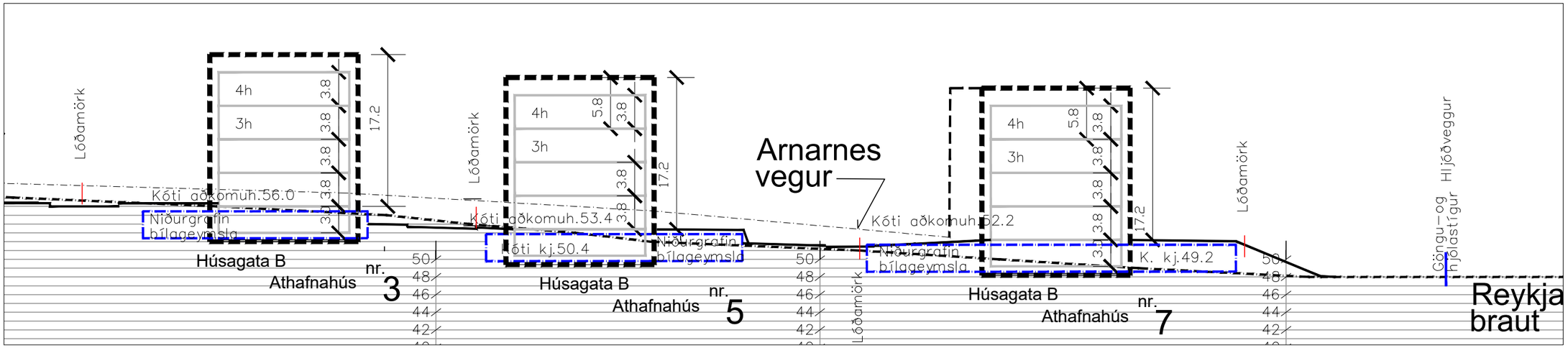
10. SMÁHÝSI
Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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

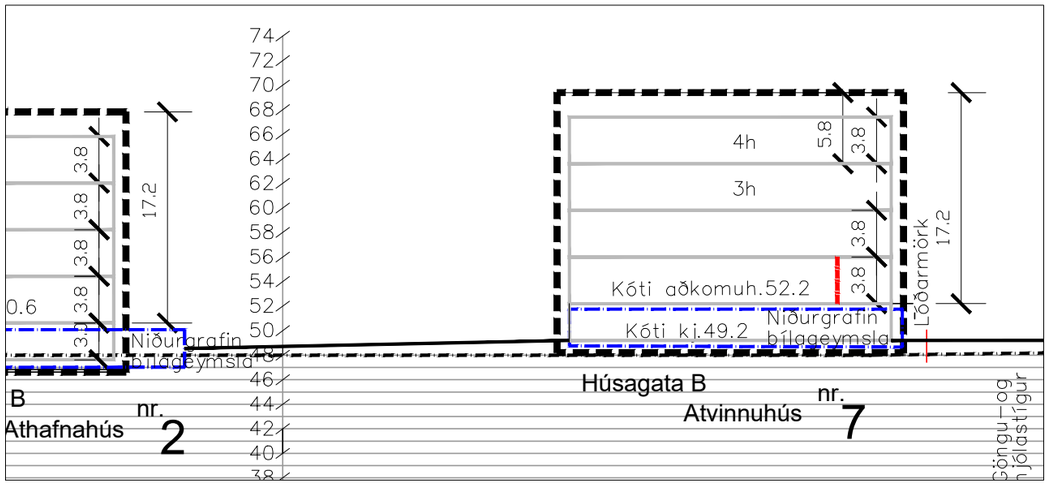
12. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Lóðarhöfum er gert að koma fyrir geymum í jörðu eða kjallara sem taka við regnvatni af bílageymslum, götu og torgi á lóðinni og jafna með því álag á lagnakerfi bæjarins. Lausnir í ofanvatnslausnum skal bera undir skipulagsráð þegar byggingaráform eru lögð fram. Krafa er gerð um að þak verði lagt úthagatorfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

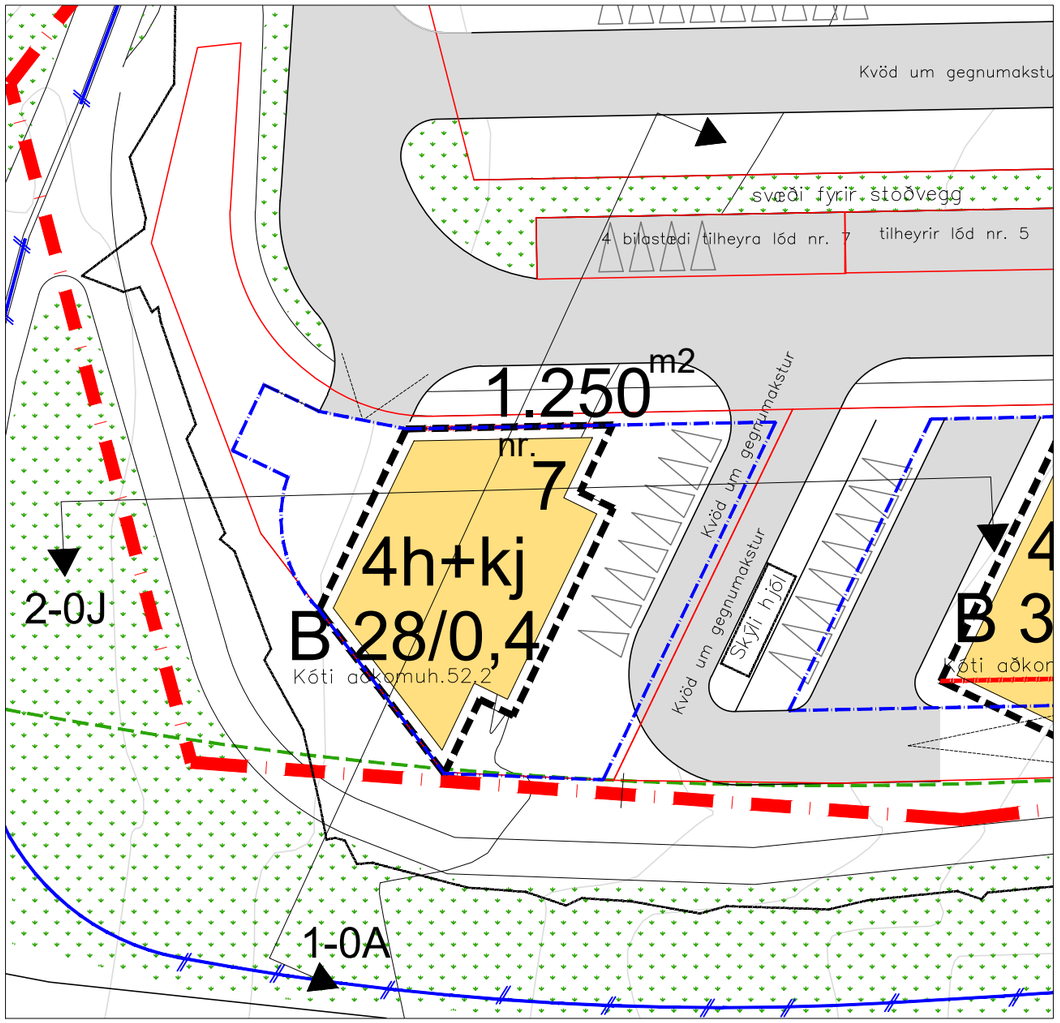
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Sneiðing 2-0J í mkv. 1:500



Sneiðing 2-0A í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Bindandi byggingarlína á 1. hæð

Allar stærðir eru í metrum

Byggingarreitur

Byggingarreitur bílg.

GLAÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

ATVINNUHÚS Á 4 HÆÐUM AUK KJALLARA & BÍLAGEYMSLU.

S:\Baejarskipulag\201 Smáran-Lindir-Salir\Gladheimar\Gladheimar Vesturhluti Breytt Deili April 2021\Gladheimar_vestur Skilmalar 19 April 2021.dwg

KÓPAVOGSBÆR

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smárason, arkitekt. 19. apríl 2021

Húsagata B nr. 7
Svæði 7

Reitur 1, svæði 8

VERSLUNAR- ÞJÓNUSTU- OG ATVINNUHÚS Á 2-15 HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU Á ÞREMUR HÆÐUM.
Húsagata A nr. 1

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu A nr. 1 sem er 4.450 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á tveimur til 15 hæðum fyrir atvinnuhúsnæði, verslun og þjónustu. Hámarksbyggingarmagn er áætlað 24.000 m^2 með kjallara og bílageymslu en 16.000 m^2 án bílageymslu. Áætlað byggingarmagn kjallara undir geymslur er um 1.500 m^2 og stærð niðurgrafinnar bílageymslu er áætlaður 8.000 m^2.
Gert er ráð fyrir 14.500 m^2 í verslun og þjónustu á 1-15 hæð og 1.500 m^2 í geymslum í kjallara. Gert er ráð fyrir tveimur stigagönum í húsinu þar sem kröfur um brunavarnir eru auknar vegna hæðar byggingarinnar. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar um er um 6.1. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og legu ports með bindandi byggingarreit á fyrstu hæð. 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 á 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. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir vesturhluta Glaðheimasvæðis reit 1 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (húsagata A nr. 1) eru í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti, inndregnar bindandi byggingarlínur, fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými, frágang lóða og opin svæði innan lóða.

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

- *Ytri byggingarreitur* er táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (þ.m.t. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- *Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Húsagötu A nr. 1 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Húsagata A nr. 1 – Verslunar- þjónustu og atvinnuhús á 3 til 25 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu.

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1.200 m²	
Hámarks flatarmál húss:	16.000 m²	án bílageymslu en með kjallara.
Hámarks flatarmál kjallara:	1.500 m²	geymslur og þjónusturými
Hámarks flatarmál bílageymslu	8.000 m²	
Hámarks flatarmál:	24.000 m²	

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Fyrirhugað er að reisa skýli fyrir hjól á þaki (yfirbyggðu loki) yfir tengibraut milli Bæjarlindar og Hagasmára þegar ráðist verður í þá gatnaframkvæmd.

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 55.4 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Kóti aðkomuhæðar er áætlaður um 38.0 m h. y.s.
Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og legu ports með bindandi byggingarreit á fyrstu hæð.

6. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR, HJÓLAGEYMSLUR 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 skipulagsráðs. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu.
Gera skal ráð fyrir 1 stæði á hverja 90 m^2 í verslun og þjónustu 1 stæði á hverja 100 m^2 í skrifstofurými og athafnahúsnæði og einu stæði á hverja 100 m^2 í geymslurými og kjallararými eða um 190 stæði í allt, þar af 180 í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði sem verða 10 ofanjarðar skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.
Krafa er gerð um grasivaxið og eða hellulagt svæði (torg) ofan á bílageymslu sunnan og austan við húsið í samræmi við deiliskipulag og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9. Gert er ráð fyrir „sprinkler“ brunavörnum í kjallara og flóttaleiðum.
Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 200 m^2 í atvinnuhúsnæði eða um 8 reiðhjólum og einu hjólastæði á hverja 50 m^2 í verslun eða 290 reiðhjólum. Byggingarreit fyrir hjólageymslu er komið fyrir norðan húss á yfirbyggðu svæði yfir fyrirhugaða tengibraut undir Reykjanesbrautina. Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja í niðurgrafinni bílageymslu sem og á lóð fyrir a.m.k. 10% bíla. Gert er ráð fyrir smáspennistöð í kjallara. Gerð er krafa um að möguleiki sé fyrir að koma fyrir 10 deilibílum á lóð eða í kjallara.

8. SORPGEYMSLUR.
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við stigahús, skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 á aðkomuhæð og/eða við aðkomu í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. 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 1 miðað við ákveðnar gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt.

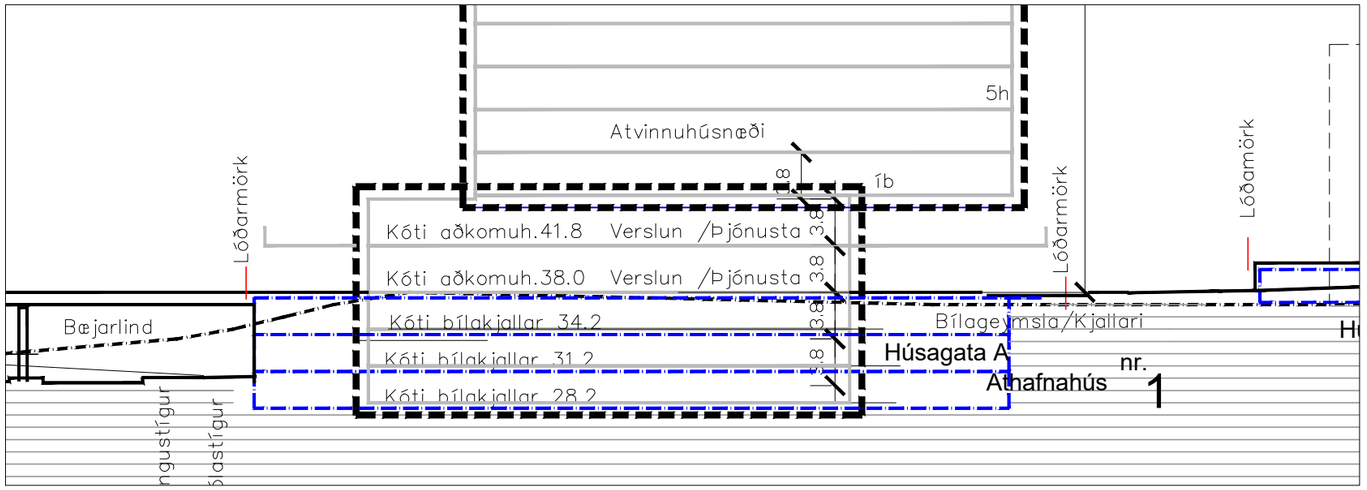
10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI
Ekki er gert ráð fyrir skika fyrir íbúðir á jarðhæðum.
Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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

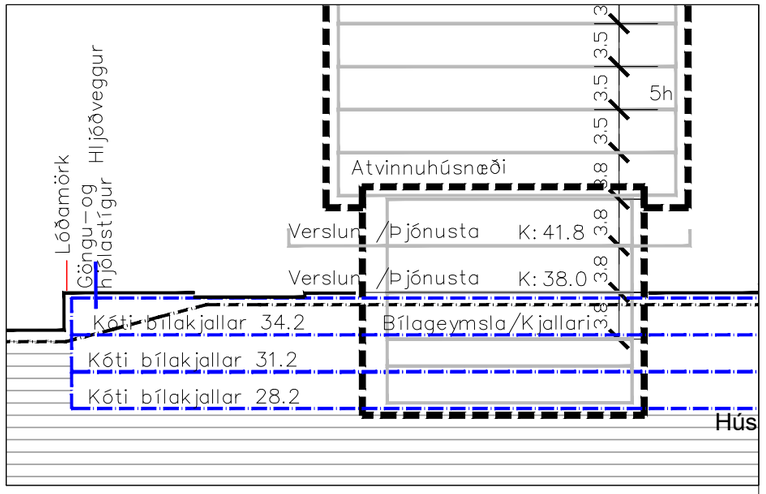
12. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Lóðarhöfum er gert að koma fyrir geymum í jörðu eða kjallara sem taka við regnvatni af bílageymslum, götu og torgi á lóðinni og jafna með því álag á lagnakerfi bæjarins. Lausnir í ofanvatnslausnum skal bera undir skipulagsráð þegar byggingaráform eru lögð fram. Krafa er gerð um að þak verði að hluta lagt úthagatorfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

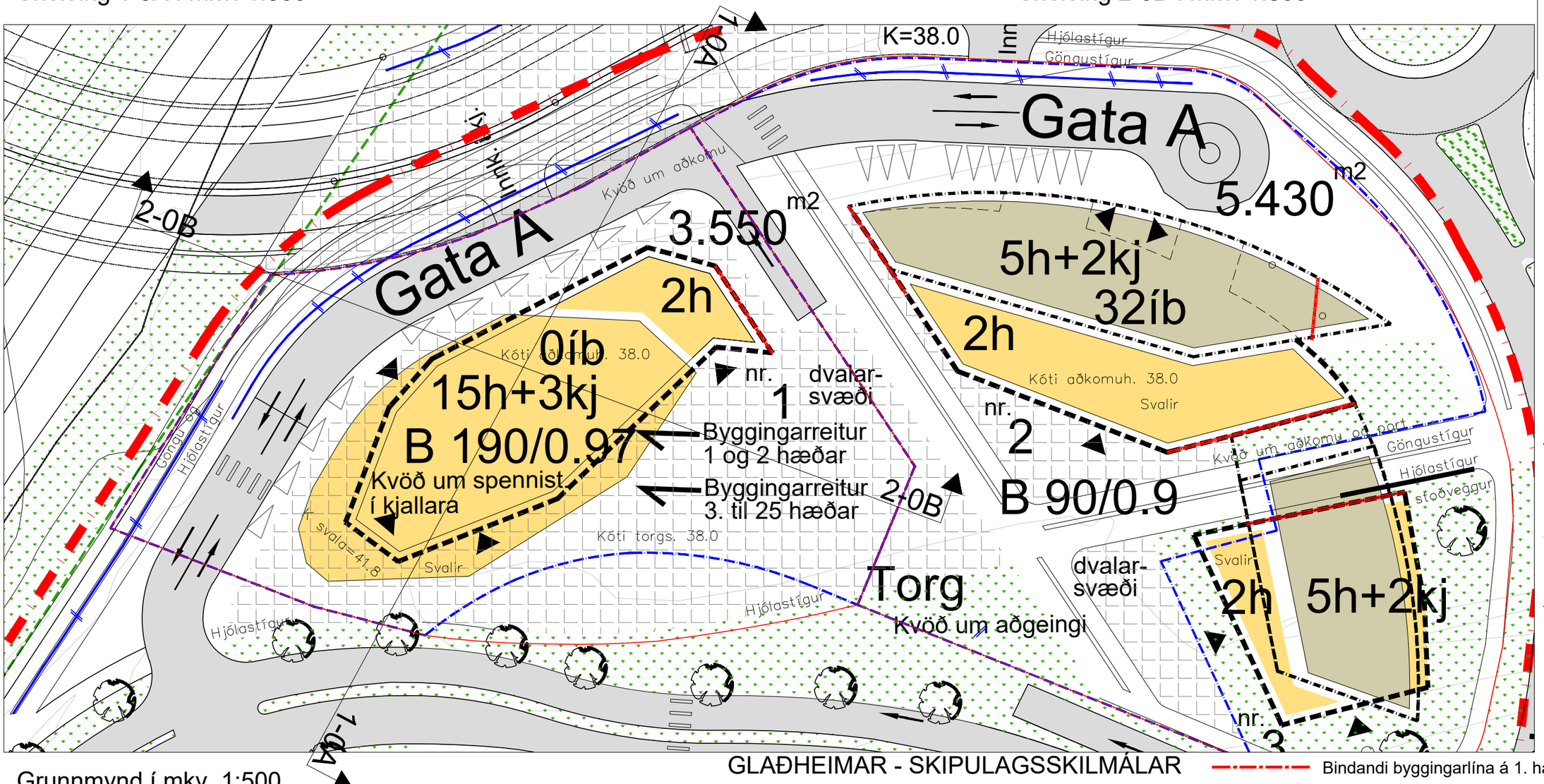
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Sneiðing 1-0A í mkv. 1:500



Sneiðing 2-0B í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

Byggingarreitur

Byggingarreitur bílg.

GLAÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

Bindandi byggingarlína á 1. hæð

VERSLUNAR, ÞJÓNUSTU OG ATHAFNAHÚS Á 2-15 HÆÐUM
AUK KJ. & BÍLAGEYMSLU.

S:\Baejarskipulag\201 Smárar-Lindir-Salir\Gladheimar\Gladheimar Vesturhluti Breytt Deili April 2021\Gladheimar_vestur Skilmalar 19 April 2021.dwg

KÓPAVOGSBÆR

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smárason, arkitekt. 19. apríl 2021

Húsagata A nr. 1
Svæði 8

Reitur 1, svæði 9

VERSLUNAR- ÞJÓNUSTU OG FJÖLBÝLISHÚS Á 2-5 HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU.
Húsagata A nr. 2 og 3

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu A nr. 2 og 3 sem er 4.510 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á tveimur fyrir atvinnuhúsnæði, verslun og þjónustu og íbúðarhúsnæði á þriðju til 5 hæð. Hámarksbyggingarmagn fyrir verslun og þjónustu er er áætlað 3.000 m^2 en 4.900 m^2 fyrir íbúðarhúsnæði. Áætlað byggingarmagn kjallara undir geymslur er um 1.300 m^2 og stærð niðurgrafinnar bílageymslu er áætluð 4.000 m^2. Gert er ráð fyrir þremur stigagöngum. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er um 2.63. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og legu ports með bindandi byggingarreit á fyrstu hæð. 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 á 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. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.
Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir vesturhluta Glaðheimasvæðis reit 1 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (húsagagta A nr. 2 og 3) eru í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti, inndregnar bindandi byggingarlínur, fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými, frágang lóða og opin svæði innan lóða.

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* er táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (þ.m.t. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- *Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Húsagötu A nr. 2-3 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Húsagata A nr. 2-3 – Verslunar- þjónustu og atvinnuhús á 3 til 5 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu.

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1.800 m²	
Hámarks flatarmál húss:	7.900 m²	án bílageymslu en með kjallara.
Hámarks flatarmál kjallara:	1.300 m²	geymslur og þjónusturými
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	4.000 m²	
Hámarks flatarmál:	11.900 m²	

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Fyrirhugað er að reisa skýli fyrir hjól á þaki (yfirbyggðu loki) yfir tengibraut milli Bæjarlindar og Hagasmára þegar ráðist verður í þá gatnaframkvæmd.

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 20,1 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Kóti aðkomuhæðar er áætlaður um 38.0 m h. y.s.
Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og legu ports með bindandi byggingarreit á fyrstu hæðar.

6. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR, HJÓLAGEYMSLUR 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 skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu.
Gera skal ráð fyrir 1,2 stæðum á hverja íbúð og einu stæði á hverja 75 m^2 í verslun og þjónustu einu stæði á hverja 100 m^2 í athafnahúsnæði og einu stæði á hverja 100 m^2 í geymslurými og kjallararými eða um 90 stæði í allt, þar af 80 í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði sem verða 10 ofanjarðar skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.
Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á bílageymslu vestan og austan við húsið í samræmi við deiliskipulag og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9. Gert er ráð fyrir „sprinkler“ brunavörnum í kjallara og flóttaleiðum. Gert er ráð fyrir a.m.k. einu hjólastæði á hverja 50 m^2 í verslun eða 60 reiðhjól og tveimur hjólastæðum á hverja íbúð eða 64 hjólastæði. Byggingarreit fyrir hjólageymslu er komið fyrir norðan húss á yfirbyggðu svæði yfir fyrirhugaða tengibraut undir Reykjanesbrautina.
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 skal vera í eða við stigahús, skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 á aðkomuhæð og/eða við aðkomu í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. 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 Glaðheimavegi, Bæjarlind og Lindarvegi 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.

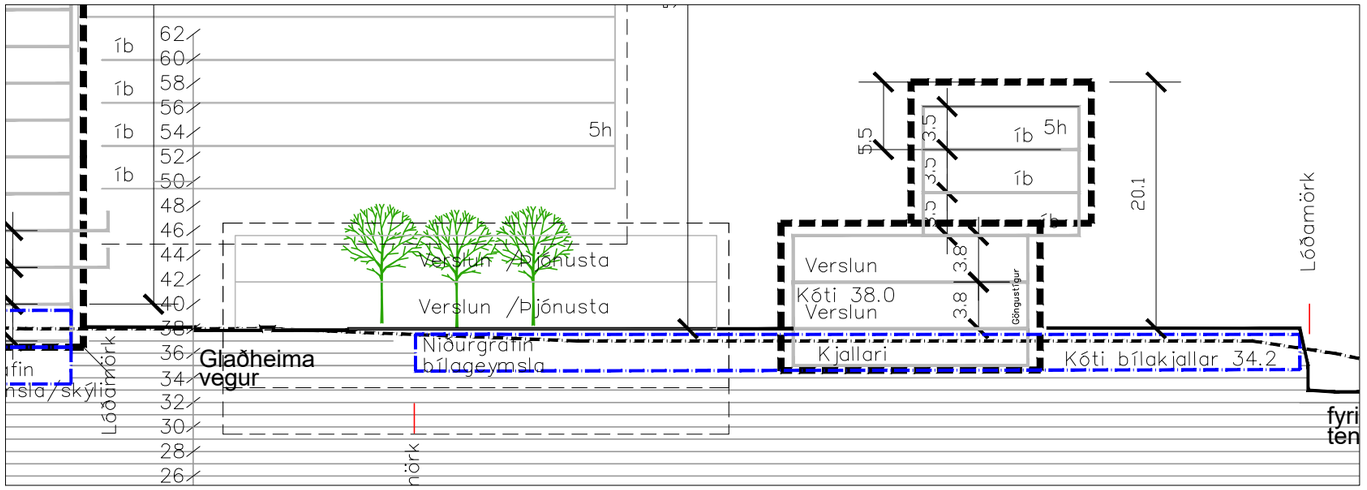
10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI
Ekki er gert ráð fyrir skika fyrir íbúðir á jarðhæðum..
Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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

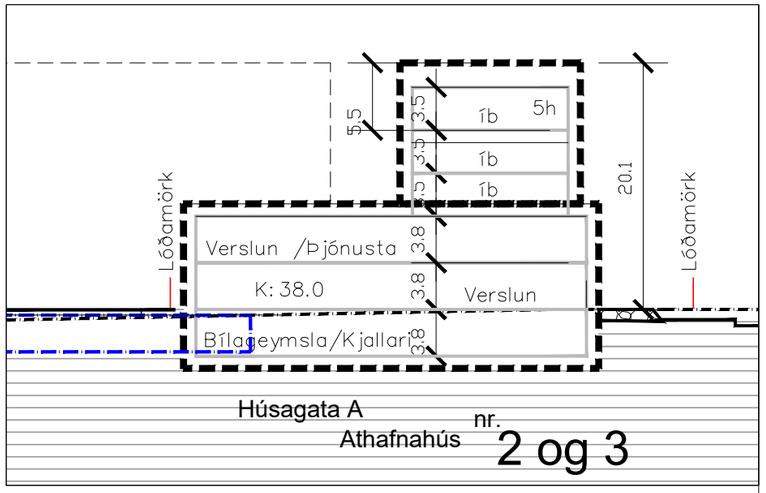
12. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Lóðarhöfum er gert að koma fyrir geymum í jörðu eða kjallara sem taka við regnvatni af bílageymslum, götu og torgi á lóðinni og jafna með því álag á lagnakerfi bæjarins. Lausnir í ofanvatnslausnum skal bera undir skipulagsráð þegar byggingaráform eru lögð fram. Krafa er gerð um að þak verði lagt úthagatorfi.

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10.2026

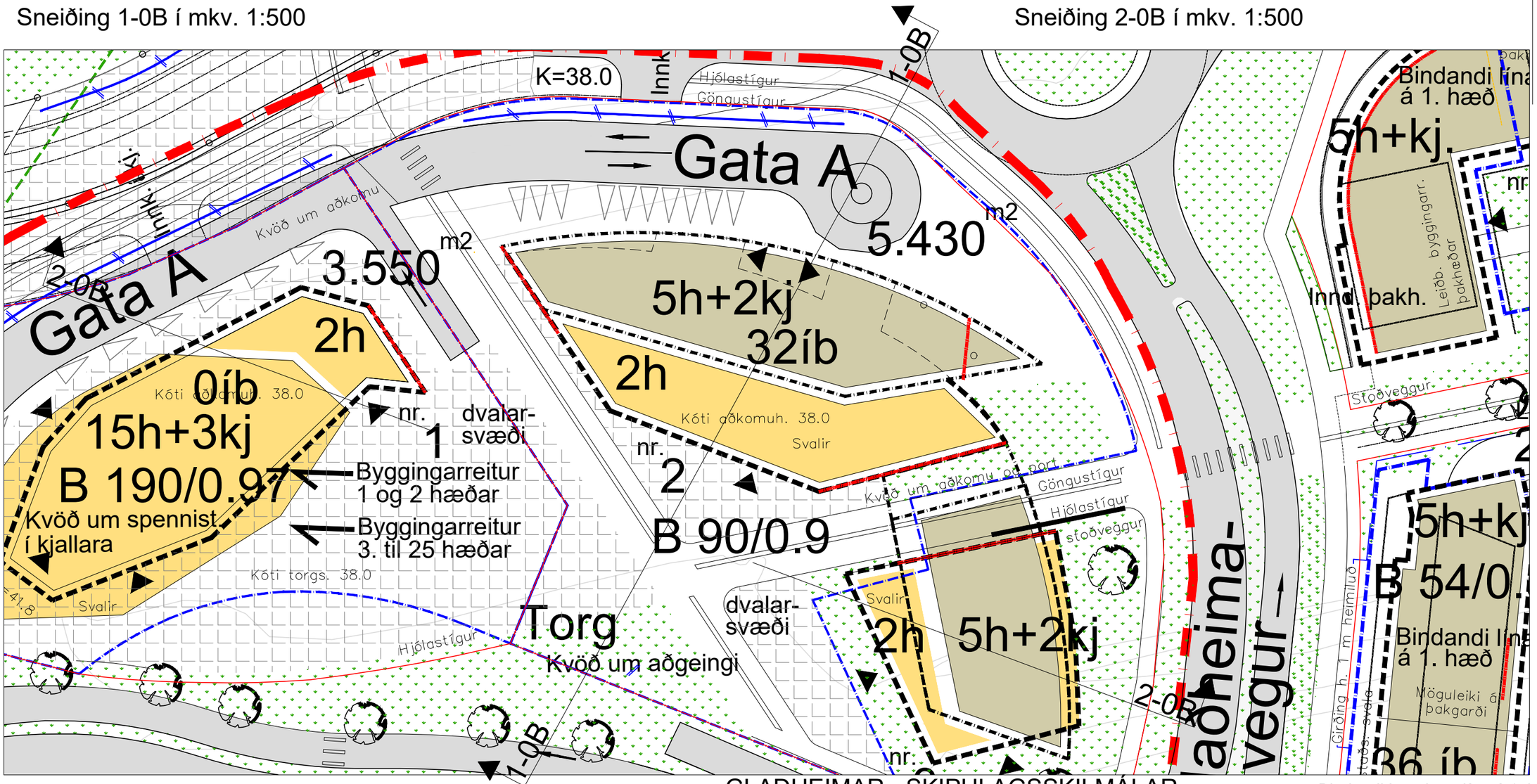
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Sneiðing 1-0B í mkv. 1:500



Sneiðing 2-0B í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

Byggingarreitur

Byggingarreitur bílg.

Bindandi byggingarlína á 1. hæð

GLAÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

VERSLUNAR, ÞJÓNUSTU OG FJÖLBÝLISHÚS Á 2-5 HÆÐUM
AUK KJ. & BÍLAGEYMSLU.

S:\Baejarskipulag\201 Smárar-Lindir-Salir\Glaðheimar\Glaðheimar Vesturhluti Breytt Deili April 2021\Gladheimar_vestur Skilmalar 19 April 2021.dwg

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smárason, arkitekt, 19. apríl 2021

KÓPAVOGSBÆR

Húsagata A nr. 2 og 3
Svæði 9

Reitur 1, svæði 10

LEIKSKÓLI Á 2 HÆÐUM MEÐ KJALLARA.
Húsagata C nr. 1

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu C nr. 1 sem er 4.400 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á tveimur hæðum og kjallara fyrir leikskóla. Hámarksbyggingarmagn er áætlað 1.500 með kjallara. Áætlað byggingarmagn kjallara undir geymslur er um 300 m^2.
Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0.34.
Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð. 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 á 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. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir vesturhluta Glaðheimasvæðis reit 1 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (húsagata nr. 2 og 3) eru í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti, inndregnar bindandi byggingarlínur, fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými, frágang lóða og opin svæði innan lóða.

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

- *Ytri byggingarreitur* er táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (þ.á.m. svalir. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- *Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Húsagötu C nr. 1 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Húsagata C nr. 1 – Leikskóli á 2 hæðum auk kjallara.

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	900 m²	
Hámarks flatarmál húss:	1.200 m²	án kjallara.
Hámarks flatarmál kjallara:	300 m²	geymslur og þjónusturými
Hámarks flatarmál:	1.500 m²	

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

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 7 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Kóti aðkomuhæðar er áætlaður um 41.0 m h. y.s.
Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og legu ports með bindandi byggingarreit á fyrstu hæðar.

6. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR, HJÓLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.
Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar ofanjarðar og *dæmi* um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað.
Gera skal ráð fyrir um 24 stæðum á lóð. Bílastæði og gestastæði 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 20 hjólum.
Gera skal ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir rafmagnsbíla sem leggja á lóð fyrir a.m.k. 10% bíla.

8. SORPGEYMSLUR.
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við stigahús, skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 á aðkomuhæð og/eða við aðkomu í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. 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 Glaðheimavegi, Bæjarlind og Lindarvegi 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.

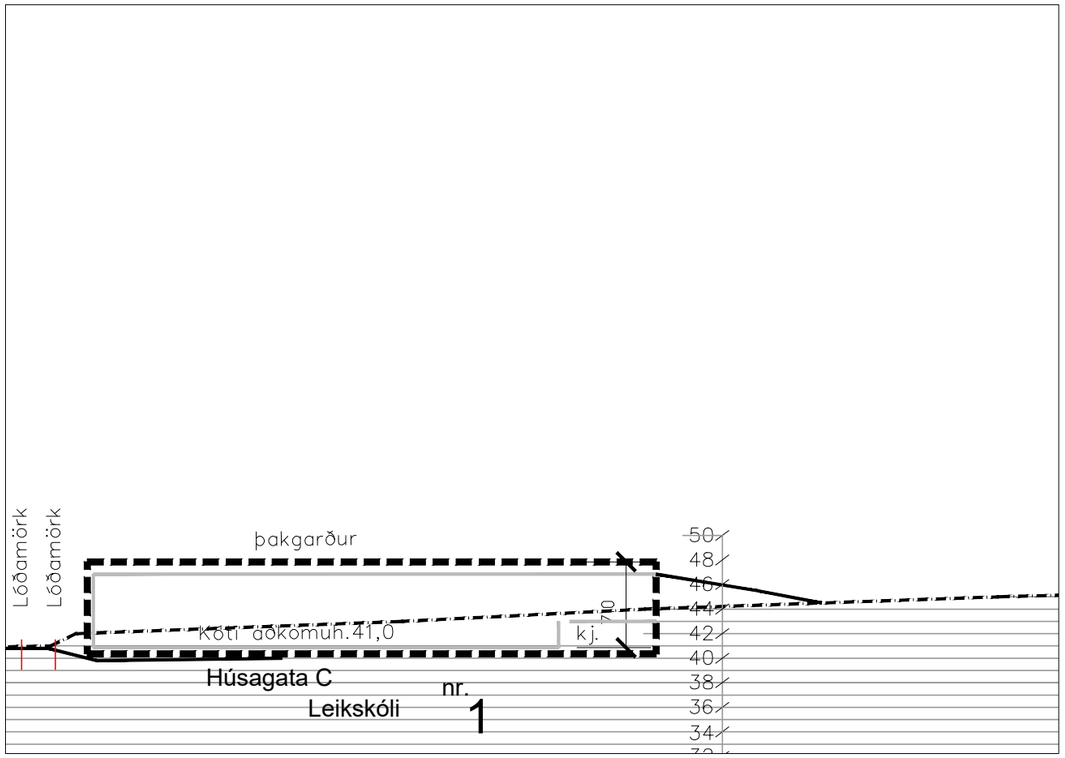
10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI
Ekki er gert ráð fyrir skika fyrir íbúðir á jarðhæðum..
Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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

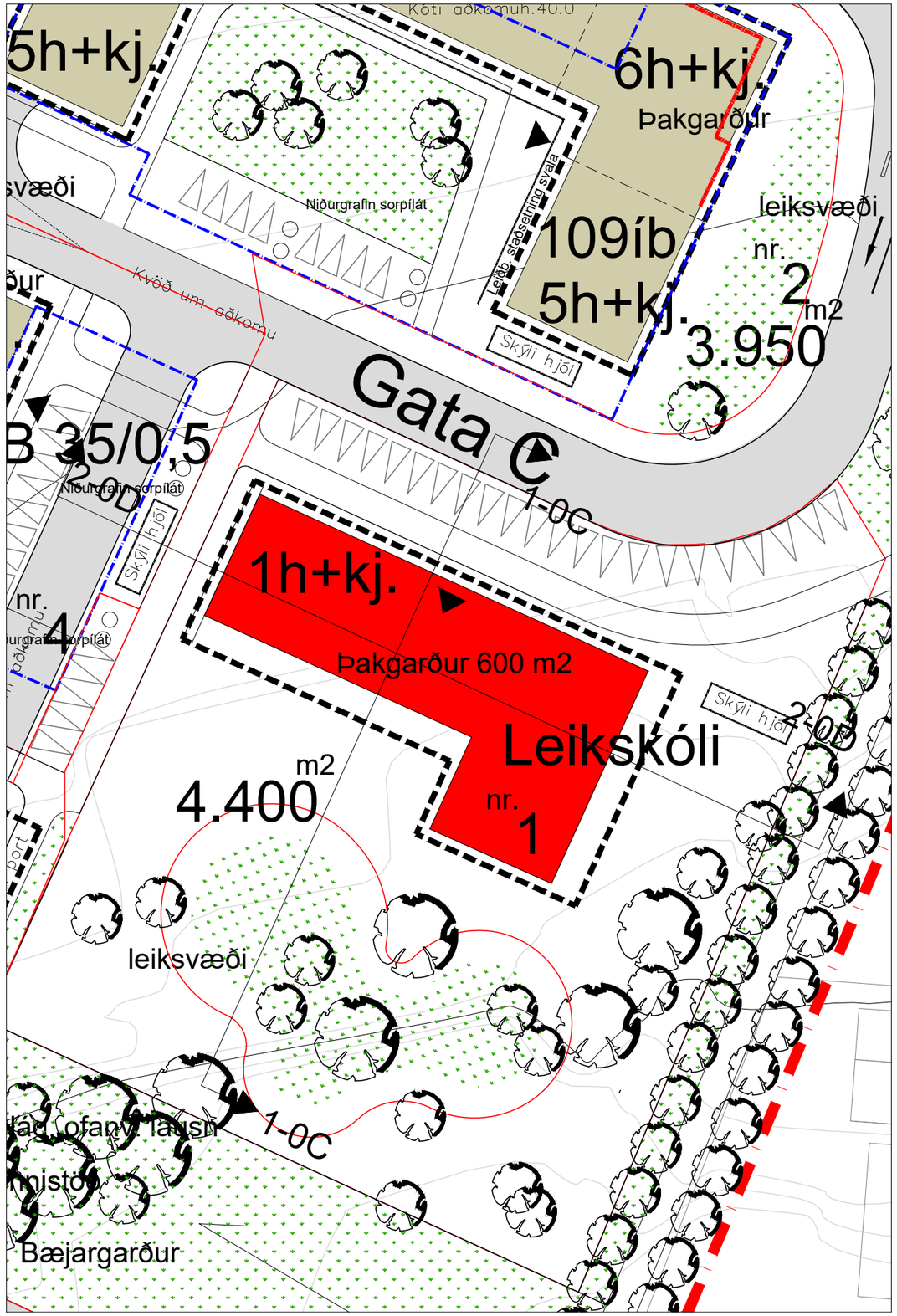
12. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Grt er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Bæjaryfirvöldum er gert að koma fyrir tjörnum sem taka við regnvatni af bílageymslum og götum á lóðinni og jafna með því álag á lagnakerfi bæjarins. Lausnir í ofanvatnslausnum skal bera undir skipulagsráð þegar byggingaráform eru lögð fram. Krafa er gerð um að þak verði lagt úthagatorfi að hluta til.

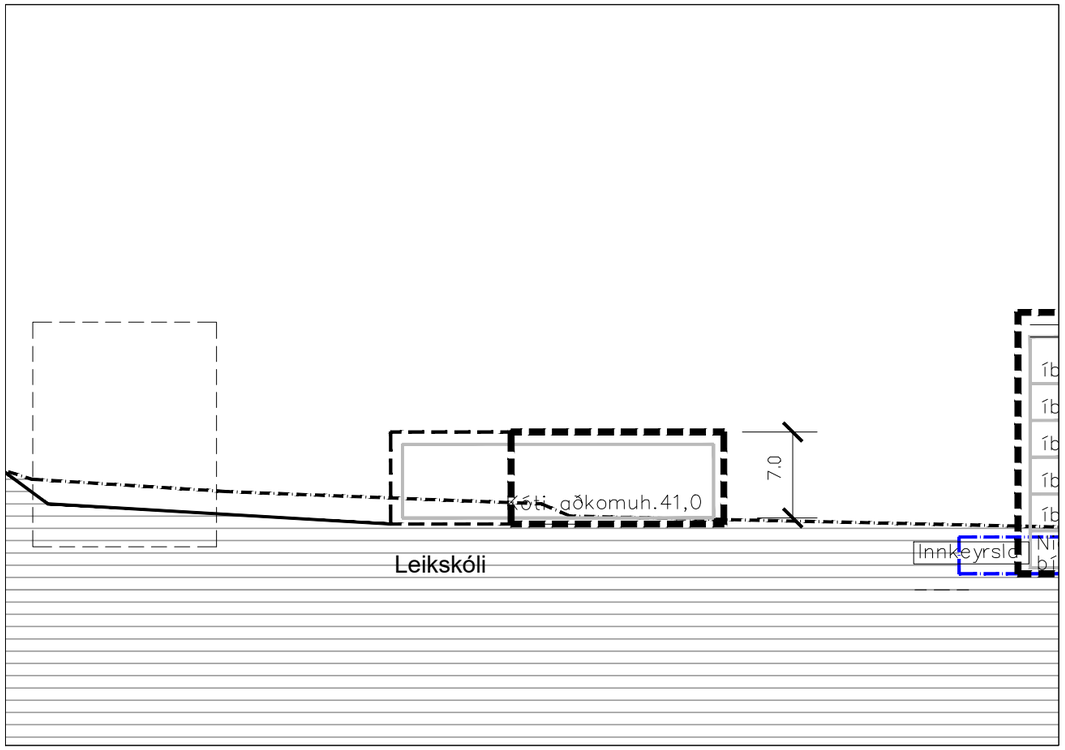
Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Sneiðing 2-0D í mkv. 1:500





Sneiðing 1-0C í mkv. 1:500

Grunnmynd í mkv. 1:500

Byggingarreitur
Byggingarreitur bílg.

Allar stærðir eru í metrum

GLAÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

LEIKSKÓLI

S:\Bæjarskipulag\201 Smárar-Lindir-Salir\Gladheimar\Gladheimar Vesturhluti Breytt Deili April 2021\Gladheimar_vestur Skilmalar 19 April 2021.dwg

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smárason, arkitekt. 19. apríl 2021

KÓPAVOGSBÆR

Húsagata C nr. 1
Svæði 10

Reitur 1, svæði 11

FJÖLBÝLISHÚS Á 5-12 HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU.
Húsagata C nr. 2

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu C nr. 2 sem er 3.950 m² að stærð og koma fyrir byggingarreit á fimm til 12 hæðum auk kjallara. Í húsinu má koma fyrir allt að 109 íbúðum. Hámarksbyggingarmagn er áætlað 16.000 m² með kjallara og bílageymslu en 12.200 m² án bílageymslu. Áætlað byggingarmagn kjallara undir geymslur er um 1.200 m² og stærð niðurgrafinnar bílageymslu er áætlað 3.800 m². Einnig er áætlað að koma fyrir hjólageymslu í norðvestur hluta byggingarreitar. Gert er ráð fyrir tveimur stigagöngum í húsinu með aðkomu á 1. hæð hússins og í kjallara. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 4.05. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og legu ports með bindandi byggingarreit á fyrstu hæð. 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 á 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. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir vesturhluta Glaðheimasvæðis reit 1 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Húsagötu C nr. 2) eru í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti, inndregnar bindandi byggingarlínur, fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými, frágang lóða og opin svæði innan lóða.

3. BYGGINGARREITUR.
Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir eru upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og ytri byggingarreit svala og svalaganga:

- *Ytri byggingarreitur* er táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit . Húsið (útveggir) skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- *Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Húsagötu C nr. 2 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum.
- Ytri byggingarreitur svala og svalganga og stigaganga, táknaður með grannri svartri slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Staðsetning svala, svalagang og stigaganga er leiðbeinandi staðsetning. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.
Húsagata C nr. 2 – Fjölbýlishús á 5 til 12 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu.

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1.600 m²	
Hámarks flatarmál húss:	12.200 m²	án bílageymslu en með kjallara
Hámarks flatarmál kjallara:	1.200 m²	geymslur og þjónusturými
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	3.800 m²	
Hámarks flatarmál:	16.000 m²	

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 109 íbúðum á lóðinni við Húsagötu C nr. 2. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.
Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og 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 37.8 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Kóti aðkomuhæðar er áætlaður um 40.0 m h. y.s. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og legu ports með bindandi byggingarreit á fyrstu hæðar.

6. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR, HJÓLAGEYMSLUR 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 skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 130 stæði þar af skulu 120 stæði komast fyrir í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði sem verða 10 ofanjarðar skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.
Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á bílageymslu sunnan við húsið í samræmi við deiliskipulag og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9. Gert er ráð fyrir „sprinkler“ brunavörnum í kjallara og flóttaleiðum. Gert er ráð fyrir tveimur hjólum á hverja íbúð eða um 218 reiðhjólum. Gert er ráð fyrir hjólageymslu í norðurhluta byggingarreitar á fyrstu hæð og í kjallara um 340 m² að stærð. 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 skal vera í eða við stigahús, skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 á aðkomuhæð og/eða við aðkomu í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. 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 1 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 Glaðheimavegi 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.

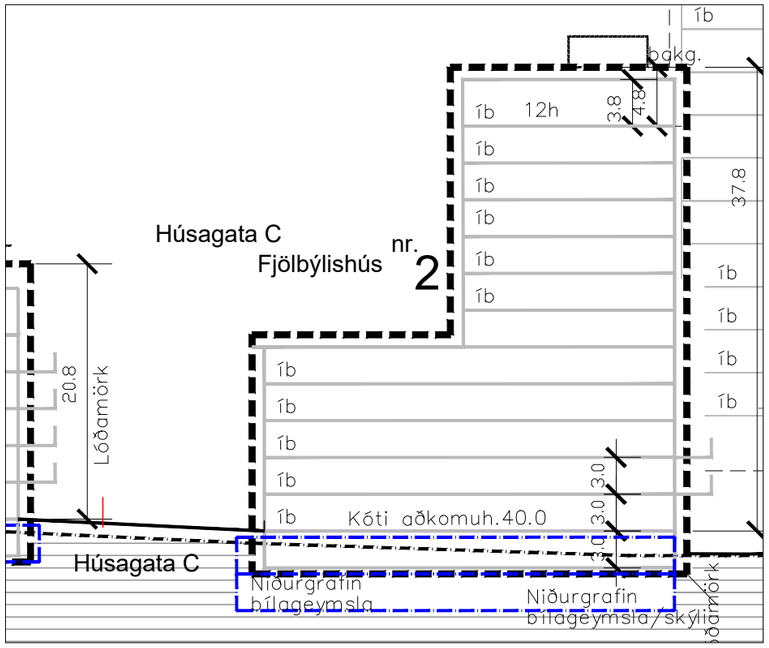
10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI
Ekki er gert ráð fyrir skika fyrir íbúðir á jarðhæðum..
Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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

12. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Lóðarhafa er gert að koma fyrir geymum í jörðu eða kjallara sem taka við regnvatni af bílageymslum og götum á lóðinni og jafna með því álag á lagnakerfi bæjarins. Lausnir í ofanvatnslausnum skal bera undir skipulagsráð þegar byggingaráform eru lögð fram.
Krafa er gerð um að þak verði lagt úthagatorfi.

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026


íb
bakg.
íb 12h
íb
íb
íb

Reitur 1, svæði 12

FJÖLBÝLISHÚS Á 5-6 HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU.
Húsagata C nr. 4

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu C nr. 4 sem er 1.960 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á fimm til sex hæðum auk kjallara. Í húsinu má koma fyrir allt að 29 íbúðum. Hámarksbyggingarmagn er áætlað 4.700 m^2 með kjallara og bílageymslu en 3.900 m^2 án bílageymslu. Áætlað byggingarmagn kjallara undir geymslur er um 400 m^2 og stærð niðurgrafinnar bílageymslu er áætlað 800 m^2. Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu með aðkomu á 1. hæð hússins og í kjallara. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 2.4. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð. 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 á 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. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir vesturhluta Glaðheimasvæðis reit 1 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Húsagötu C nr. 2) eru í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti, inndregnar bindandi byggingarlínur, fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými, frágang lóða og opin svæði innan lóða.

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

- *Ytri byggingarreitur* er táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Húsið (útveggir) skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- *Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Húsagötu C nr. 4 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum.
- Ytri byggingarreitur svala og svalganga og stigaganga, táknaður með grannri svartri slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Staðsetning svala, svalagang og stigaganga er leiðbeinandi staðsetning. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.
Húsagata C nr. 4 – Fjölbýlishús á 5 til 6 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu.

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	530 m²	
Hámarks flatarmál húss:	3.900 m²	án bílageymslu en með kjallara
Hámarks flatarmál kjallara:	400 m²	geymslur og þjónusturými
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	800 m²	
Hámarks flatarmál:	4.700 m²	

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 29 íbúðum á lóðinni við Húsagötu C nr. 4. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.
Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og 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 20.8 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Kóti aðkomuhæðar er áætlaður um 41.0 m h. y.s. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og legu ports með bindandi byggingarreit á fyrstu hæðar.

6. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR, HJÓLAGEYMSLUR 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 skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 35 stæði þar af skulu 15 stæði komast fyrir í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði sem verða 20 ofanjarðar skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.
Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á bílageymslu sunnan við húsið í samræmi við deiliskipulag og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9.
Gert er ráð fyrir „sprinkler“ brunavörnum í kjallara og flóttaleiðum. Gert er ráð fyrir tveimur hjólum á hverja íbúð eða um 58 reiðhjólum í kjallara húss og eða í skýli á suðurhluta lóðar.
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 skal vera í eða við stigahús, skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 á aðkomuhæð og/eða við aðkomu í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. 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 1 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 Glaðheimavegi 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.

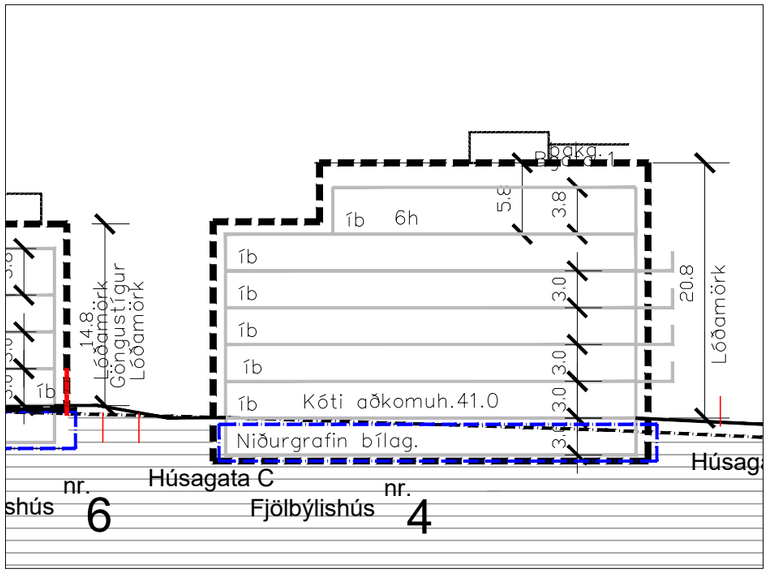
10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI
Ekki er gert ráð fyrir skika fyrir íbúðir á jarðhæðum..
Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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

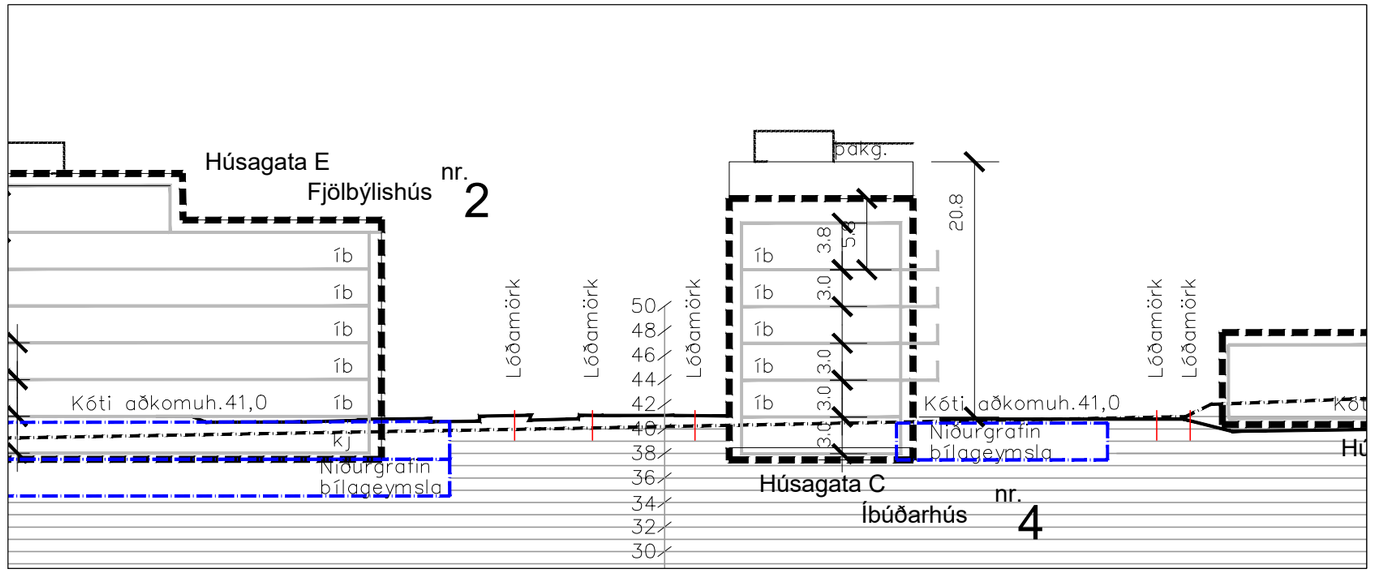
12. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Lóðarhafa er gert að koma fyrir geymum í jörðu eða kjallara sem taka við regnvatni af bílageymslum og götum á lóðinni og jafna með því álag á lagnakerfi bæjarins. Lausnir í ofanvatnslausnum skal bera undir skipulagsráð þegar byggingaráform eru lögð fram.
Krafa er gerð um að þak verði lagt úthagatorfi.

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10.2026

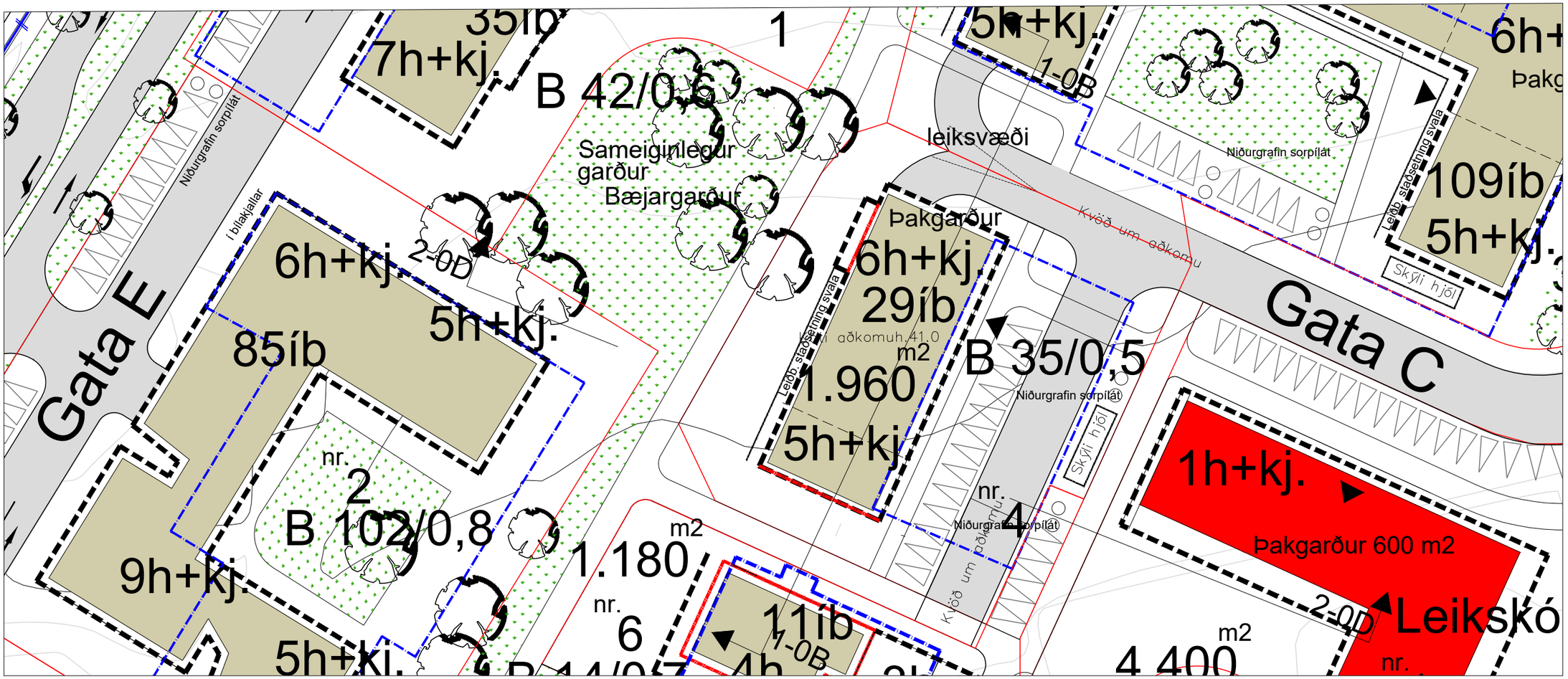
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Sneiðing 1-0B í mkv. 1:500



Sneiðing 2-0D í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Sneiðing 4-0A í mkv. 1:500

Bindandi byggingarlína á 1. hæð

Byggingarreitur

Byggingarreitur bílg.

Allar stærðir eru í metrum

GLAÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

FJÖLBÝLISHÚS Á 5 OG 6 HÆÐUM AUK KJ. & BÍLAGEYMSLU. 29 ÍBÚÐIR

S:\Baejarskipulag\201 Smárar-Lindir-Salir\Gladheimar\Gladheimar Vesturhluti Breytt Deili April 2021\Gladheimar_vestur Skilmalar 19 April 2021.dwg

KÓPAVOGSBÆR

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smárason, arkitekt. 19. apríl 2021

Húsagata C nr. 4
Svæði 12

Reitur 1, svæði 13

FJÖLBÝLISHÚS Á 5-6 HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU.
Húsagata C nr. 6

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu C nr. 6 sem er 2.115 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á þremur til fjórum hæðum auk kjallara. Í húsinu má koma fyrir allt að 11 íbúðum. Hámarksbyggingarmagn er áætlað 2.000 m^2 með kjallara og bílageymslu en 1.660 m^2 án bílageymslu. Áætlað byggingarmagn kjallara undir geymslur er um 200 m^2 og stærð niðurgrafinnar bílageymslu er áætlað 340 m^2. Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu með aðkomu á 1. hæð hússins og í kjallara. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 1.69. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð. 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 á 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. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir vesturhluta Glaðheimasvæðis reit 1 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Húsagötu C nr. 6) eru í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti, inndregnar bindandi byggingarlínur, fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými, frágang lóða og opin svæði innan lóða.

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

- *Ytri byggingarreitur* er táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Húsið (útveggir) skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- *Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Húsagötu C nr. 6 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum.
- Ytri byggingarreitur svala og svalganga og stigaganga, táknaður með grannri svartri slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Staðsetning svala, svalagang og stigaganga er leiðbeinandi staðsetning. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.
Húsagata C nr. 6 – Fjölbýlishús á 5 til 6 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu.

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	400 m²	
Hámarks flatarmál húss:	1.660 m²	án bílageymslu en með kjallara
Hámarks flatarmál kjallara:	200 m²	geymslur og þjónusturými
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	340 m²	
Hámarks flatarmál:	2.000 m²	

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 11 íbúðum á lóðinni við Húsagötu C nr. 6. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.
Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og 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 14.8 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Kóti aðkomuhæðar er áætlaður um 43.3 m h. y.s. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð.

6. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR, HJÓLAGEYMSLUR 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 skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 13 stæði þar af skulu 8 stæði komast fyrir í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði sem verða 5 ofanjarðar skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.
Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á bílageymslu sunnan við húsið í samræmi við deiliskipulag og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9. Gert er ráð fyrir „sprinkler“ brunavörnum í kjallara og flóttaleiðum. Gert er ráð fyrir tveimur hjólum á hverja íbúð eða um 22 reiðhjólum á fyrstu hæð húss. 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 skal vera í eða við stigahús, skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 á aðkomuhæð og/eða við aðkomu í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. 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 1 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 Glaðheimavegi 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.

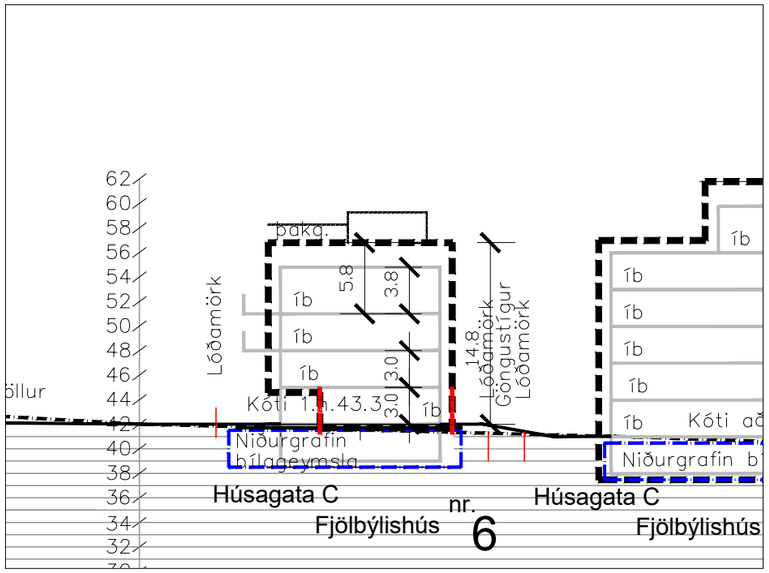
10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI
Ekki er gert ráð fyrir skika fyrir íbúðir á jarðhæðum..
Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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

12. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Lóðarhafa er gert að koma fyrir geymum í jörðu eða kjallara sem taka við regnvatni af bílageymslum og götum á lóðinni og jafna með því álag á lagnakerfi bæjarins. Lausnir í ofanvatnslausnum skal bera undir skipulagsráð þegar byggingaráform eru lögð fram.
Krafa er gerð um að þak verði lagt úthagatorfi.

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026


62
60
58
56
54
52
50
48
46
44
42
40
38
36
34
32
þakg.
íb
íb
íb

Reitur 1, svæði 14

FJÖLBÝLISHÚS Á 5-9 HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU.
Húsagata D nr. 1

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu D nr. 1 sem er 3.300 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á fimm til níu hæðum auk kjallara. Í húsinu má koma fyrir allt að 85 íbúðum. Hámarksbyggingarmagn er áætlað 13.000 m^2 með kjallara og bílageymslu en 9.000 m^2 án bílageymslu. Áætlað byggingarmagn kjallara undir geymslur er um 1.000 m^2 og stærð niðurgrafinnar bílageymslu er áætlað 3.000 m^2. Gert er ráð fyrir tveimur stigagöngum í húsinu með aðkomu á 1. hæð hússins og í kjallara. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 3.94. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð. 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 á 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. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir vesturhluta Glaðheimasvæðis reit 1 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Húsagötu D nr. 1) eru í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti, inndregnar bindandi byggingarlínur, fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými, frágang lóða og opin svæði innan lóða.

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

- *Ytri byggingarreitur* er táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, Húsið (útveggir) skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- *Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Húsagötu D nr. 1 táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum.
- Ytri byggingarreitur svala og svalganga og stigaganga, táknaður með grannri svartri slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Staðsetning svala, svalagang og stigaganga er leiðbeinandi staðsetning. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.
Húsagata D nr. 1 – Fjölbýlishús á 5 til 9 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu.

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1.170 m²	
Hámarks flatarmál húss:	10.000 m²	án bílageymslu en með kjallara
Hámarks flatarmál kjallara:	1.000 m²	geymslur og þjónusturými
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	3.000 m²	
Hámarks flatarmál:	13.000 m²	

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 85 íbúðum á lóðinni við Húsagötu D nr. 1. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.
Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og 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 32.8 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Kóti aðkomuhæðar er áætlaður um 45.7 og 48.7 m h. y.s. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð.

6. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR, HJÓLAGEYMSLUR 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 skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 102 stæði þar af skulu 97 stæði komast fyrir í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði sem verða 5 ofanjarðar skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.
Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á bílageymslu sunnan við húsið í samræmi við deiliskipulag og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9. Gert er ráð fyrir „sprinkler“ brunavörnum í kjallara og flóttaleiðum. Gert er ráð fyrir tveimur hjólum á hverja íbúð eða um 170 reiðhjólum á fyrstu hæð húss.
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 skal vera í eða við stigahús, skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 á aðkomuhæð og/eða við aðkomu í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. 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 1 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 Glaðheimavegi 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.

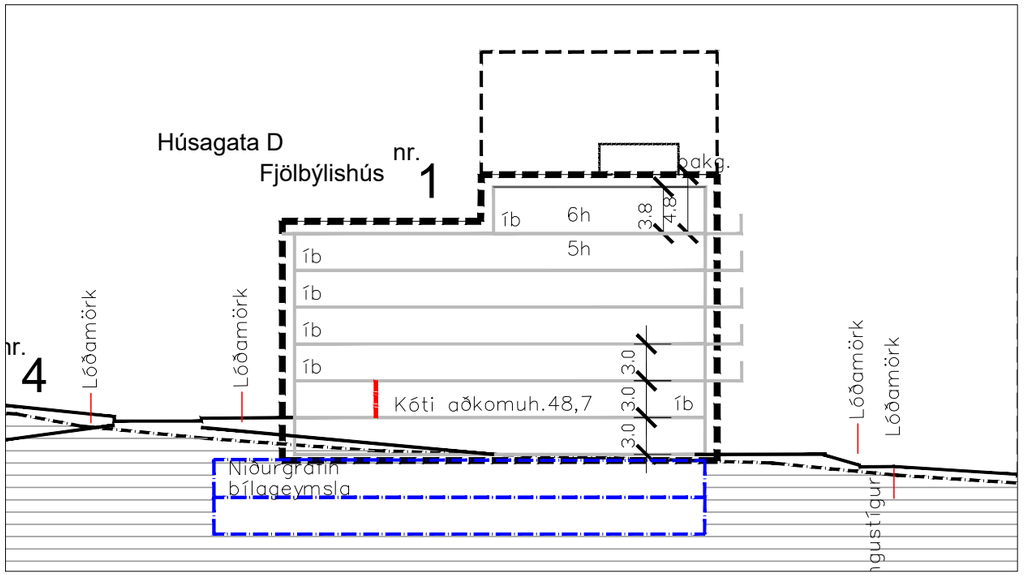
10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI
Ekki er gert ráð fyrir skika fyrir íbúðir á jarðhæðum..
Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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

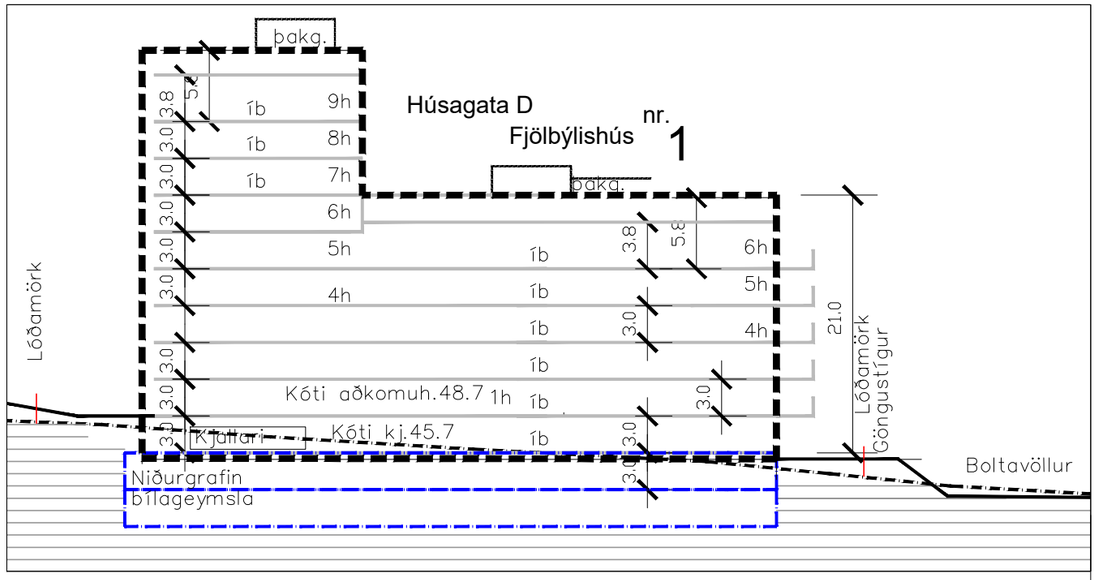
12. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Lóðarhafa er gert að koma fyrir geymum í jörðu eða kjallara sem taka við regnvatni af bílageymslum og götum á lóðinni og jafna með því álag á lagnakerfi bæjarins. Lausnir í ofanvatnslausnum skal bera undir skipulagsráð þegar byggingaráform eru lögð fram.
Krafa er gerð um að þak verði lagt úthagatorfi.

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Sneiðing 2-0F í mkv. 1:500


bakg.
íb
9h
íb
8h
íb
7h
6h
5h
4h
íb
íb
íb
íb

Reitur 1, svæði 15

FJÖLBÝLISHÚS Á 5-6 HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU.
Húsagata D nr. 2

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu D nr. 2 sem er 2.240 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á sex til sjö hæðum. Í húsinu má koma fyrir allt að 34 íbúðum. Hámarksbyggingarmagn er áætlað 4.800 m^2 með kjallara og bílageymslu en 4.200 m^2 án bílageymslu. Áætlað byggingarmagn kjallara undir geymslur er um 700 m^2 og stærð niðurgrafinnar bílageymslu er áætlað 600 m^2. Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu með aðkomu á 1. hæð hússins og í kjallara. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 2.14. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð. 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 á 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. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir vesturhluta Glaðheimasvæðis reit 1 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Húsagötu D nr. 2) eru í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti, inndregnar bindandi byggingarlínur, fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými, frágang lóða og opin svæði innan lóða.

3. BYGGINGARREITUR.
Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir eru 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 (þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- *Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Húsagötu D nr. 2 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum.
- Ytri byggingarreitur svala og svalganga og stigaganga, táknaður með grannri svartri slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Staðsetning svala, svalagang og stigaganga er leiðbeinandi staðsetning.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.
Húsagata D nr. 2 – Fjölbýlishús á 5 til 6 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu.

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	650 m²	
Hámarks flatarmál húss:	4.200 m²	án bílageymslu en með kjallara
Hámarks flatarmál kjallara:	700 m²	geymslur og þjónusturými
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	600 m²	
Hámarks flatarmál:	4.800 m²	

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 34 íbúðum á lóðinni við Húsagötu D nr. 2. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.
Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og 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 20.8 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Kóti aðkomuhæðar er áætlaður um 51.8 m h. y.s. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð.

6. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR, HJÓLAGEYMSLUR 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 skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 41 stæði þar af skulu 23 stæði komast fyrir í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði sem verða 18 ofanjarðar skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.
Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á bílageymslu sunnan við húsið í samræmi við deiliskipulag og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9. Gert er ráð fyrir „sprinkler“ brunavörnum í kjallara og flóttaleiðum. Gert er ráð fyrir tveimur hjólum á hverja íbúð eða um 68 reiðhjólum á fyrstu hæð húss.
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 skal vera í eða við stigahús, skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 á aðkomuhæð og/eða við aðkomu í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. 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 1 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 Glaðheimavegi 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.

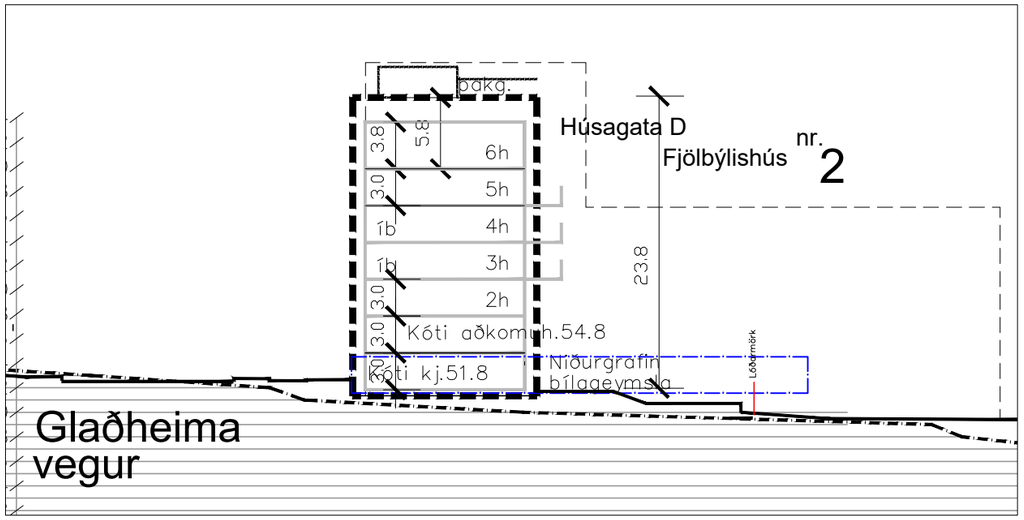
10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI
Ekki er gert ráð fyrir skika fyrir íbúðir á jarðhæðum..
Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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

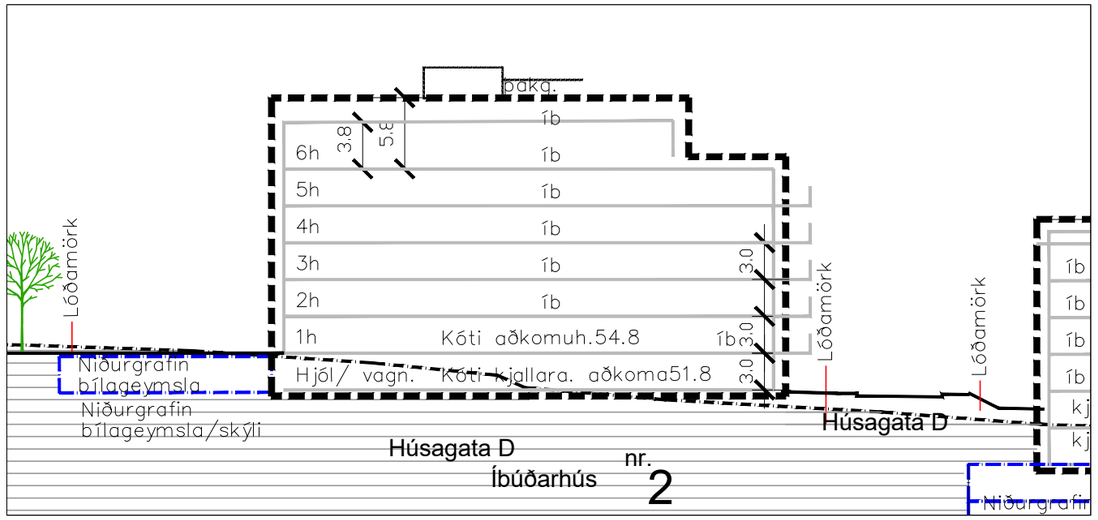
12. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Lóðarhafa er gert að koma fyrir geymum í jörðu eða kjallara sem taka við regnvatni af bílageymslum og götum á lóðinni og jafna með því álag á lagnakerfi bæjarins. Lausnir í ofanvatnslausnum skal bera undir skipulagsráð þegar byggingaráform eru lögð fram.
Krafa er gerð um að þak verði lagt úthagatorfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

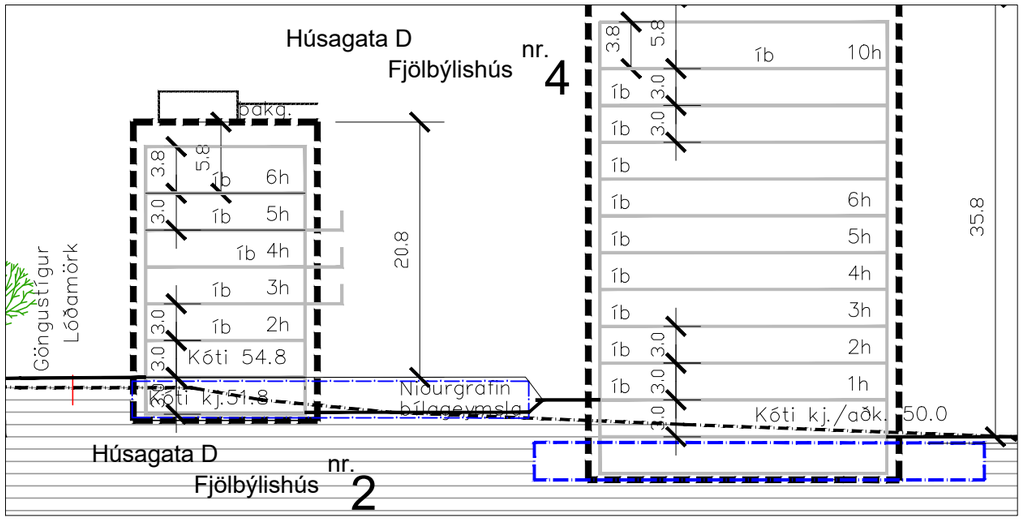
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



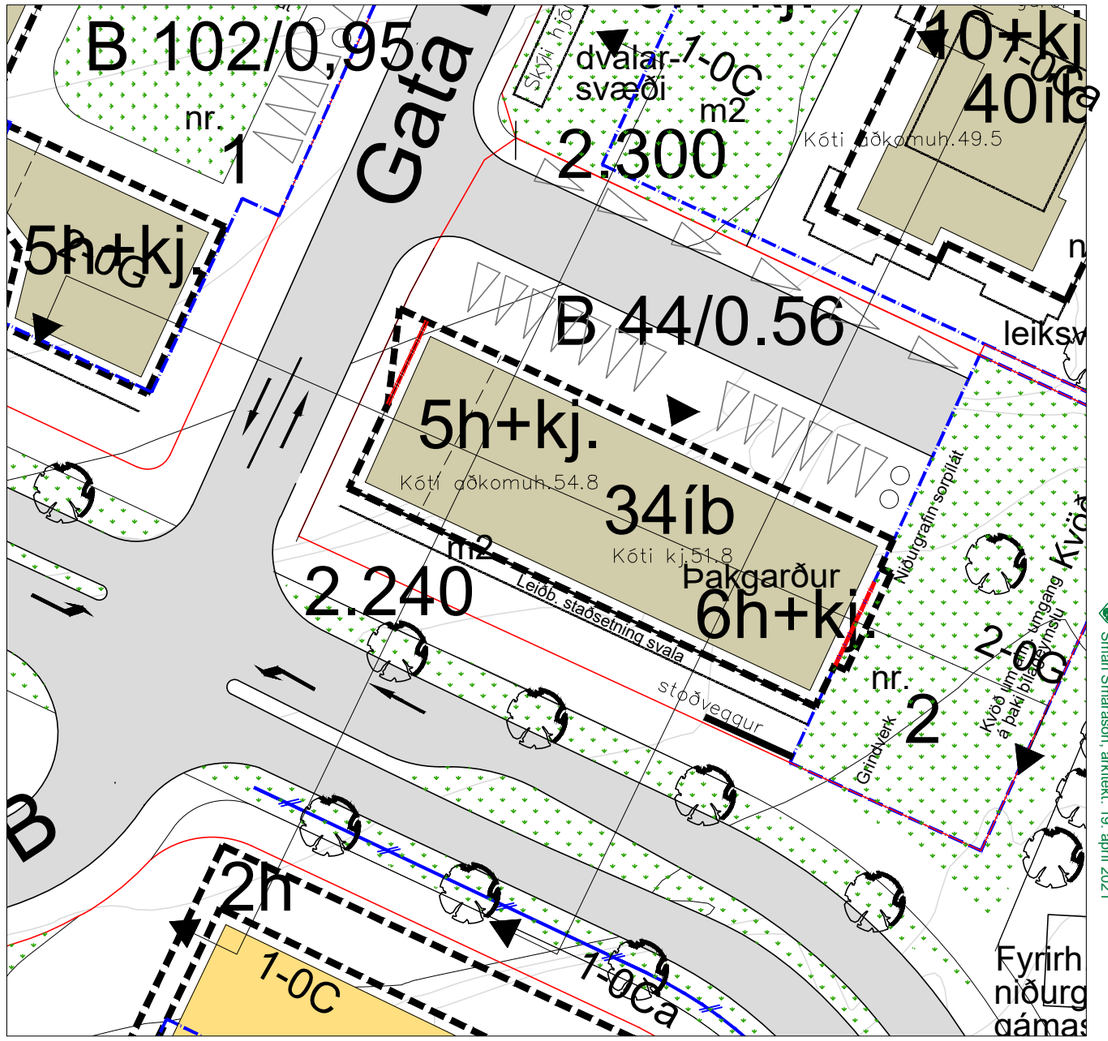
Sneiðing 1-0C í mkv. 1:500



Sneiðing 2-0G í mkv. 1:1000



Sneiðing 1-0Ca í mkv. 1:500



Bindandi byggingarlína á 1. hæð

Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

Byggingarreitur

Byggingarreitur bílg.

GLAÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

FJÖLBÝLISHÚS Á 5 OG 6 HÆÐUM AUK KJALLARA & BÍLAGEYMSLU. 34 ÍBÚÐIR

S:\Baejarskipulag\201 Smárar-Lindir-Salir\Gladheimar\Gladheimar Vesturhluti Breytt Deili April 2021\Gladheimar_vestur Skilmalar 19 April 2021.dwg

KÓPAVOGSBÆR

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild

Smári Smárason, arkitekt. 19. apríl 2021

Húsagata D nr. 2

Svæði 15

Reitur 1, svæði 16

FJÖLBÝLISHÚS Á 10 HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU.
Húsagata D nr. 4

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu D nr. 4 sem er 2.300 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á 10 hæðum. Í húsinu má koma fyrir allt að 40 íbúðum. Hámarksbyggingarmagn er áætlað 9.500 m^2 með kjallara og bílageymslu en 8.100 m^2 án bílageymslu. Áætlað byggingarmagn kjallara undir geymslur er um 500 m^2 og stærð niðurgrafinnar bílageymslu er áætlað 1.400 m^2. Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu með aðkomu á 1. hæð hússins og í kjallara. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 4.13. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð. 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 á 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. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir vesturhluta Glaðheimasvæðis reit 1 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Húsagötu D nr. 4) eru í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti, inndregnar bindandi byggingarlínur, fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými, frágang lóða og opin svæði innan lóða.

3. BYGGINGARREITUR.
Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir eru 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 (þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- *Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Húsagötu D nr. 4 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum.
- Ytri byggingarreitur svala og svalganga og stigaganga, táknaður með grannri svartri slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Staðsetning svala, svalagang og stigaganga er leiðbeinandi staðsetning.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.
Húsagata D nr. 2 – Fjölbýlishús á e til 6 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu.

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	650 m²	
Hámarks flatarmál húss:	8.100 m²	án bílageymslu en með kjallara
Hámarks flatarmál kjallara:	500 m²	geymslur og þjónusturými
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	1.300 m²	
Hámarks flatarmál:	9.500 m²	

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 40 íbúðum á lóðinni við Húsagötu D nr. 4. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.
Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og 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 35.8 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Kóti aðkomuhæðar er áætlaður um 50.0 m h. y.s. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð.

6. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR, HJÓLAGEYMSLUR 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 skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 48 stæði þar af skulu 38 stæði komast fyrir í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði sem verða 10 ofanjarðar skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.
Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á bílageymslu sunnan við húsið í samræmi við deiliskipulag og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9. Gert er ráð fyrir „sprinkler“ brunavörnum í kjallara og flóttaleiðum. Gert er ráð fyrir tveimur hjólum á hverja íbúð eða um 80 reiðhjólum í kjallara húss.
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 skal vera í eða við stigahús, skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 á aðkomuhæð og/eða við aðkomu í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. 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 1 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 Glaðheimavegi 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.

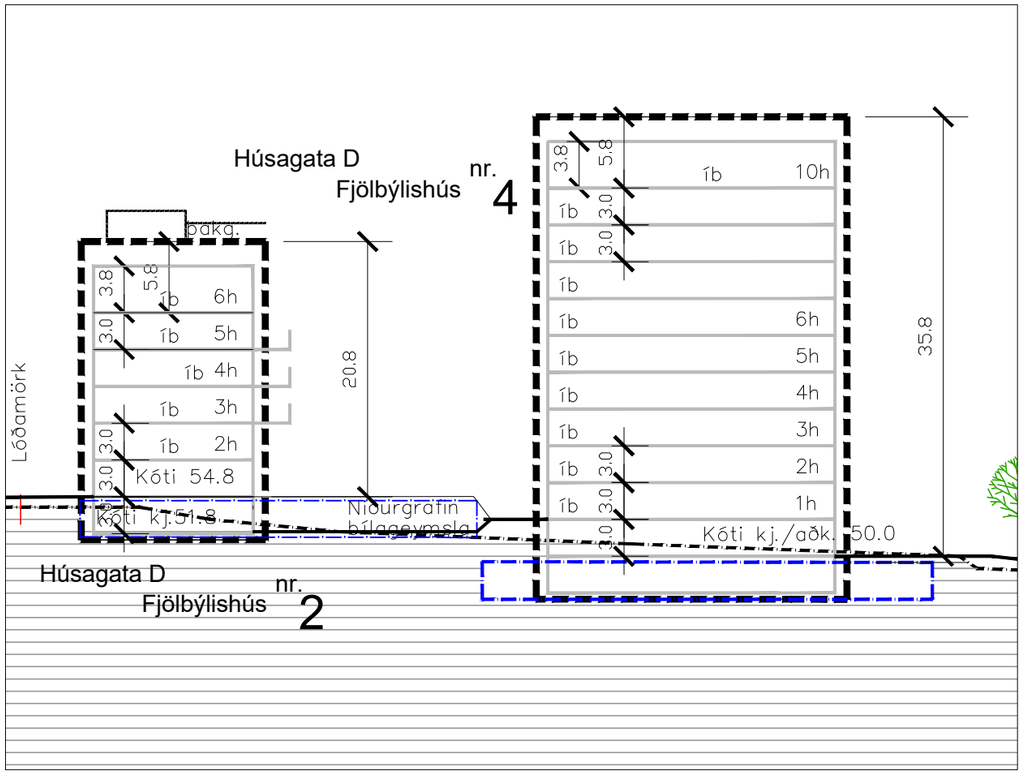
10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI
Ekki er gert ráð fyrir skika fyrir íbúðir á jarðhæðum..
Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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

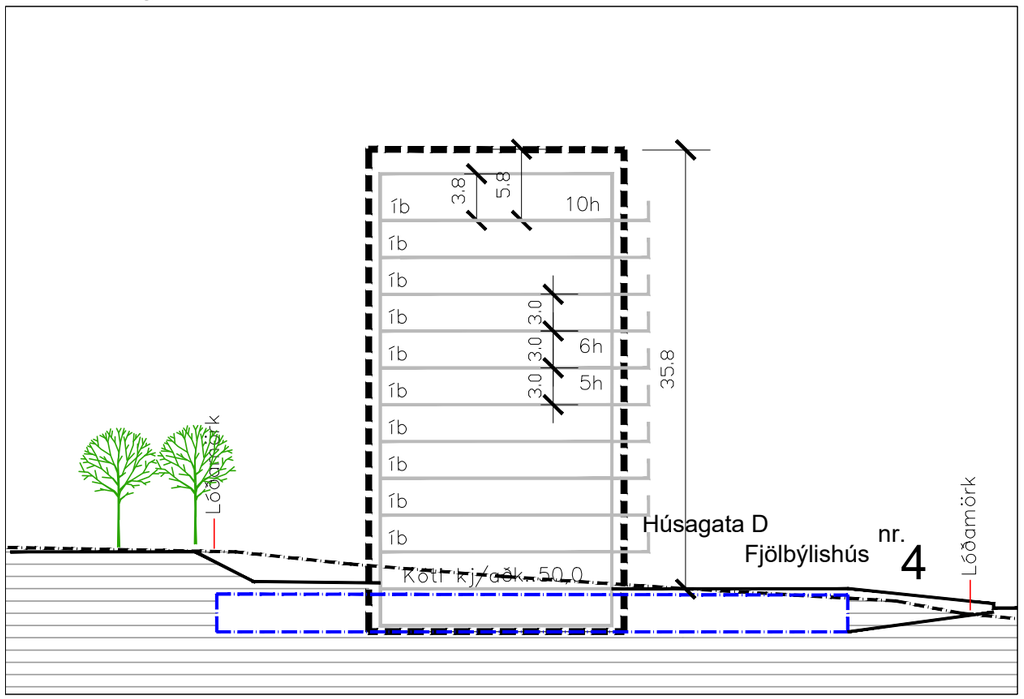
12. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Lóðarhafa er gert að koma fyrir geymum í jörðu eða kjallara sem taka við regnvatni af bílageymslum og götum á lóðinni og jafna með því álag á lagnakerfi bæjarins. Lausnir í ofanvatnslausnum skal bera undir skipulagsráð þegar byggingaráform eru lögð fram.
Krafa er gerð um að þak verði lagt úthagatorfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

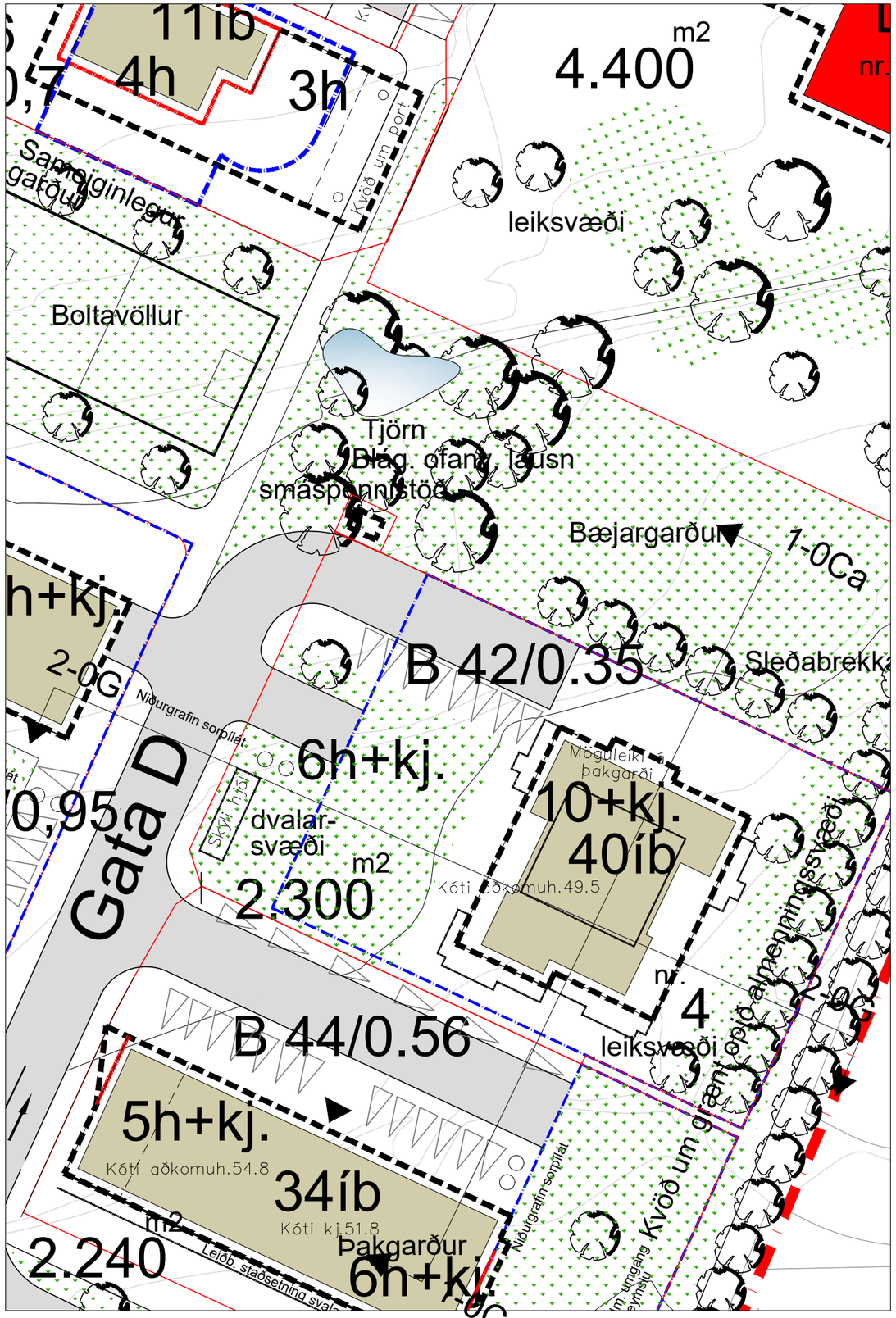


Sneiðing 1-0Ca í mkv. 1:500



Sneiðing 2-0G í mkv. 1:1000

Bindandi byggingarlína á 1. hæð



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

Byggingarreitur

Byggingarreitur bílg.

GLAÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

FJÖLBÝLISHÚS Á 10 HÆÐUM AUK KJALLARA & BÍLAGEYMSLU. 40 ÍBÚÐIR

S:\Baejarskipulag\201 Smárar-Lindir-Salir\Gladheimar\Gladheimar Vesturhluti Breytt Deili April 2021\Gladheimar_vestur Skilmalar 19 April 2021.dwg

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smárason, arkitekt. 19. apríl 2021

KÓPAVOGSBÆR

Húsagata D nr. 4
Svæði 16

Reitur 1, svæði 17

FJÖLBÝLISHÚS Á 5-7 HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU.
Húsagata E nr. 1

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu E nr. 1 sem er 3.100 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á fimm til sjö hæðum. Í húsinu má koma fyrir allt að 40 íbúðum. Hámarksbyggingarmagn er áætlað 5.200 m^2 með kjallara og bílageymslu en 4.600 m^2 án bílageymslu. Áætlað byggingarmagn kjallara undir geymslur er um 800 m^2 og stærð niðurgrafinnar bílageymslu er áætlað 600 m^2. Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu með aðkomu á 1. hæð hússins og í kjallara. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 1.68. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð. 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 á 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. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir vesturhluta Glaðheimasvæðis reit 1 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Húsagötu E nr. 1) eru í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti, inndregnar bindandi byggingarlínur, fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými, frágang lóða og opin svæði innan lóða.

3. BYGGINGARREITUR.
Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir eru 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 (þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- *Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Húsagötu E nr. 1 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum.
- Ytri byggingarreitur svala og svalganga og stigaganga, táknaður með grannri svartri slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Staðsetning svala, svalagang og stigaganga er leiðbeinandi staðsetning.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.
Húsagata E nr. 1 – Fjölbýlishús á 5 til 7 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu.

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	650 m²	
Hámarks flatarmál húss:	4.600 m²	án bílageymslu en með kjallara
Hámarks flatarmál kjallara:	800 m²	geymslur og þjónusturými
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	600 m²	
Hámarks flatarmál:	5.200 m²	

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 40 íbúðum á lóðinni við Húsagötu E nr. 1. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.
Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og 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 20.8 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Kóti aðkomuhæðar er áætlaður um 40.5 m h. y.s. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð.

6. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR, HJÓLAGEYMSLUR 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 skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 41 stæði þar af skulu 23 stæði komast fyrir í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði sem verða 18 ofanjarðar skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.
Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á bílageymslu sunnan við húsið í samræmi við deiliskipulag og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9. Gert er ráð fyrir „sprinkler“ brunavörnum í kjallara og flóttaleiðum. Gert er ráð fyrir tveimur hjólum á hverja íbúð eða um 72 reiðhjólum í kjallara húss.
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 skal vera í eða við stigahús, skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 á aðkomuhæð og/eða við aðkomu í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. 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 1 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 Glaðheimavegi 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.

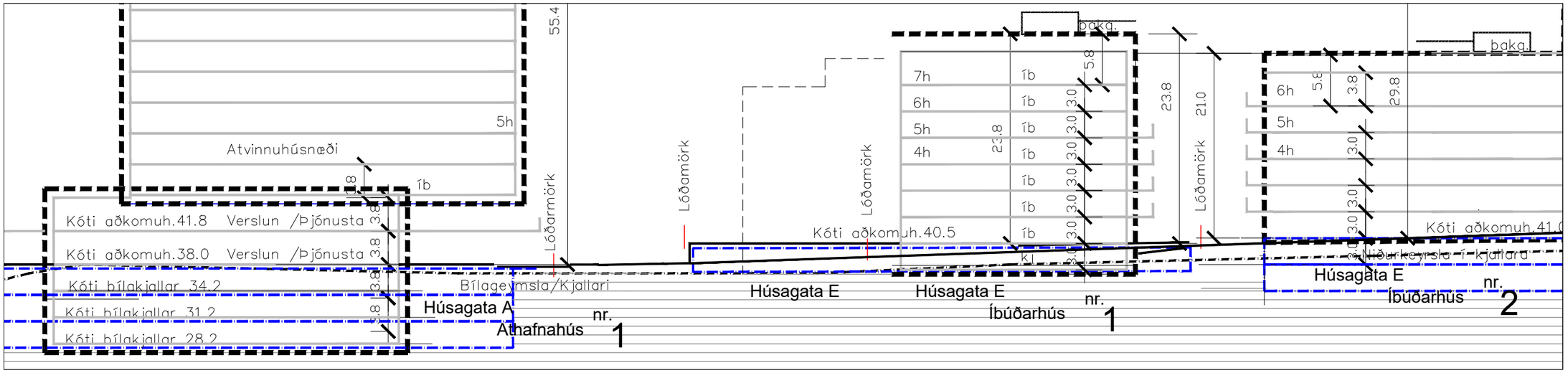
10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI
Ekki er gert ráð fyrir skika fyrir íbúðir á jarðhæðum..
Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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

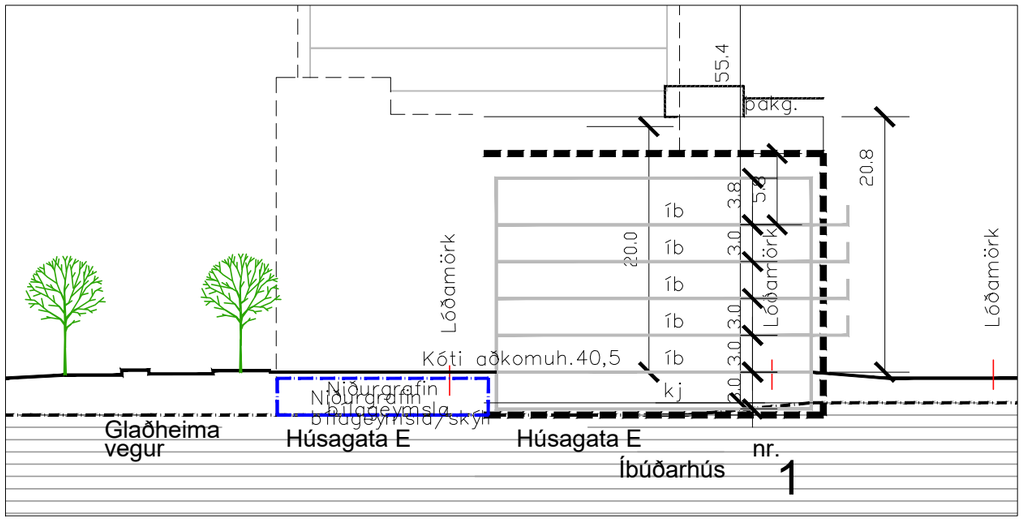
12. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Lóðarhafa er gert að koma fyrir geymum í jörðu eða kjallara sem taka við regnvatni af bílageymslum og götum á lóðinni og jafna með því álag á lagnakerfi bæjarins. Lausnir í ofanvatnslausnum skal bera undir skipulagsráð þegar byggingaráform eru lögð fram.
Krafa er gerð um að þak verði lagt úthagatorfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

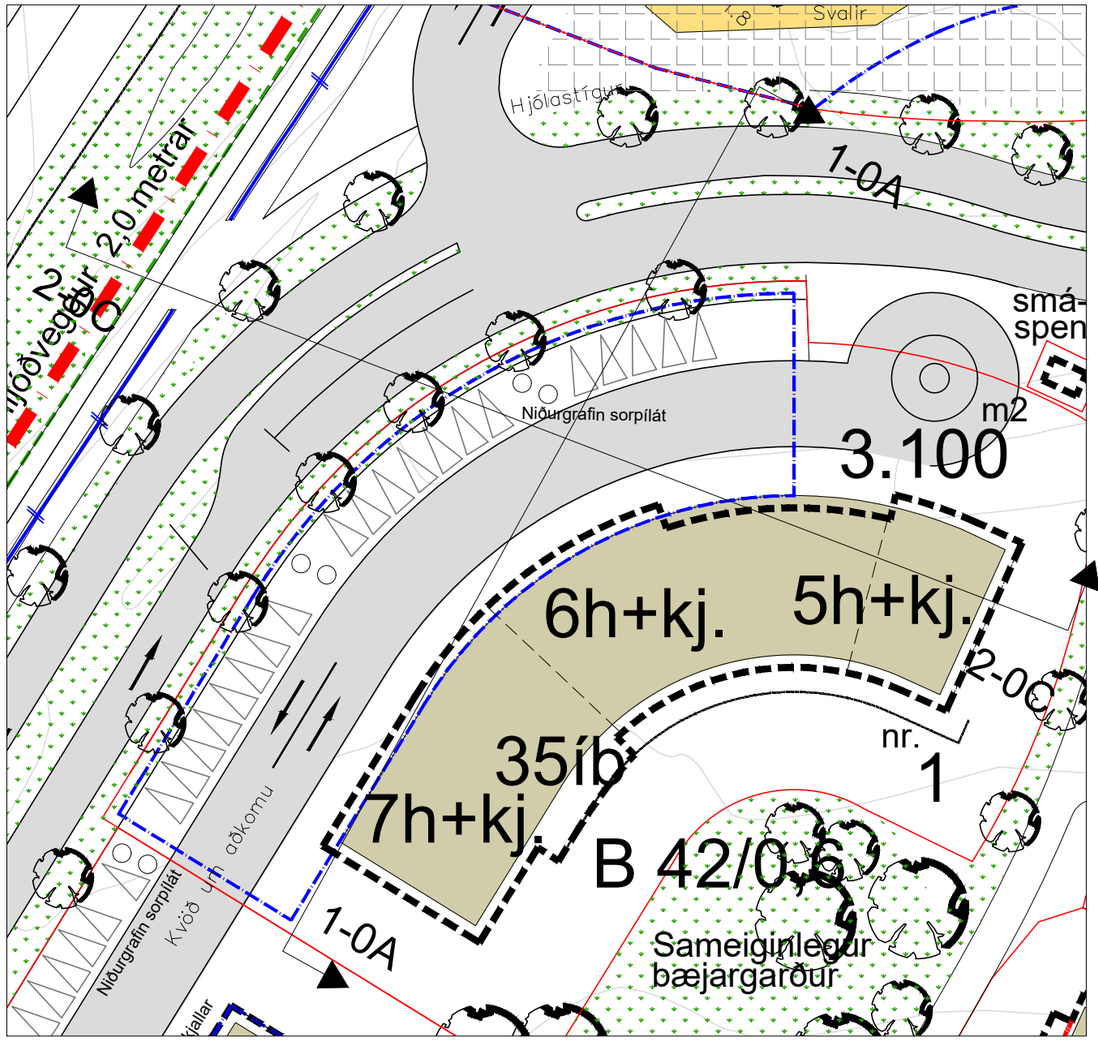
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Sneiðing 1-0A í mkv. 1:500



Sneiðing 2-0C í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

Byggingarreitur

Byggingarreitur bílg.

GLAÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

FJÖLBÝLISHÚS Á 5-7 HÆÐUM AUK KJALLARA & BÍLAGEYMSLU. 35 ÍBÚÐIR

S:\Baejarskipulag\201 Smárar-Lindir-Salir\Gladheimar\Gladheimar Vesturhluti Breytt Deili April 2021\Gladheimar_vestur Skilmalar 19 April 2021.dwg

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smárason, arkitekt. 19. apríl 2021

KÓPAVOGSBÆR

Húsagata E nr. 1
Svæði 17

Reitur 1, svæði 18

FJÖLBÝLISHÚS Á 5-9 HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU.
Húsagata E nr. 2

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu E nr. 2 sem er 4.240 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á fimm til níu hæðum auk kjallara. Í húsinu má koma fyrir allt að 85 íbúðum. Hámarksbyggingarmagn er áætlað 13.000 m^2 með kjallara og bílageymslu en 9.000 m^2 án bílageymslu. Áætlað byggingarmagn kjallara undir geymslur er um 1.000 m^2 og stærð niðurgrafinnar bílageymslu er áætlað 3.000 m^2. Gert er ráð fyrir tveimur stigagöngum í húsinu með aðkomu á 1. hæð hússins og í kjallara. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 3.07. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð. 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 á 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. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir vesturhluta Glaðheimasvæðis reit 1 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Húsagötu E nr. 2) eru í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti, inndregnar bindandi byggingarlínur, fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými, frágang lóða og opin svæði innan lóða.

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

- *Ytri byggingarreitur* er táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, Húsið (útveggir) skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- *Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Húsagötu E nr. 2 táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum.
- Ytri byggingarreitur svala og svalganga og stigaganga, táknaður með grannri svartri slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Staðsetning svala, svalagang og stigaganga er leiðbeinandi staðsetning. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.
Húsagata E nr. 2 – Fjölbýlishús á 5 til 9 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu.

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1.170 m²	
Hámarks flatarmál húss:	10.000 m²	án bílageymslu en með kjallara
Hámarks flatarmál kjallara:	1.000 m²	geymslur og þjónusturými
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	3.000 m²	
Hámarks flatarmál:	13.000 m²	

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 85 íbúðum á lóðinni við Húsagötu E nr. 2. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.
Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og 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 29.8 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Kóti aðkomuhæðar er áætlaður um 41.0 m h. y.s. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð.

6. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR, HJÓLAGEYMSLUR 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 skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 102 stæði þar af skulu 97 stæði komast fyrir í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði sem verða 5 ofanjarðar skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.
Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á bílageymslu sunnan við húsið í samræmi við deiliskipulag og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9. Gert er ráð fyrir „sprinkler“ brunavörnum í kjallara og flóttaleiðum. Gert er ráð fyrir tveimur hjólum á hverja íbúð eða um 170 reiðhjólum á fyrstu hæð húss.
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 skal vera í eða við stigahús, skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 á aðkomuhæð og/eða við aðkomu í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. 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 1 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 Glaðheimavegi 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.

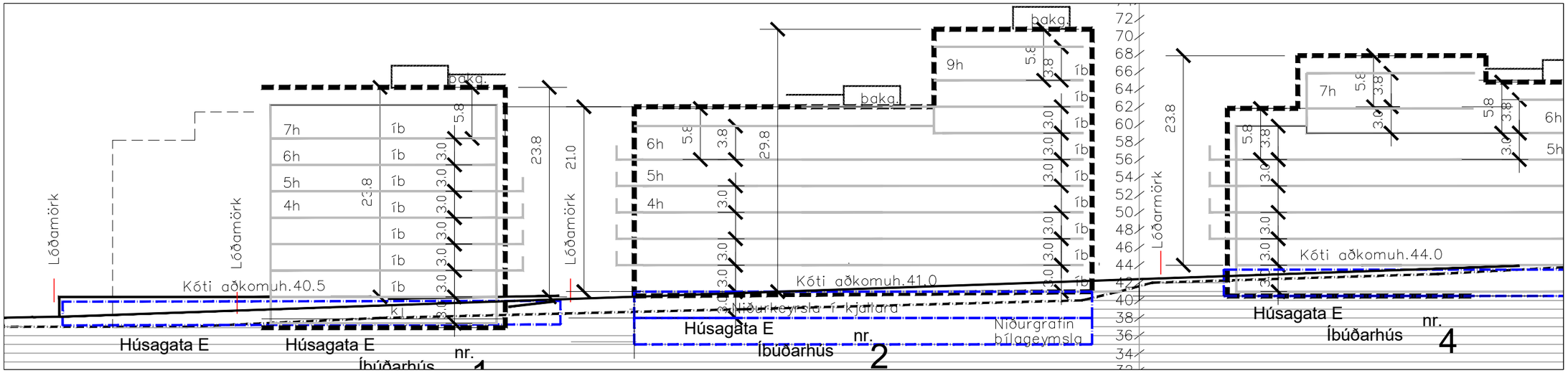
10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI
Ekki er gert ráð fyrir skika fyrir íbúðir á jarðhæðum..
Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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

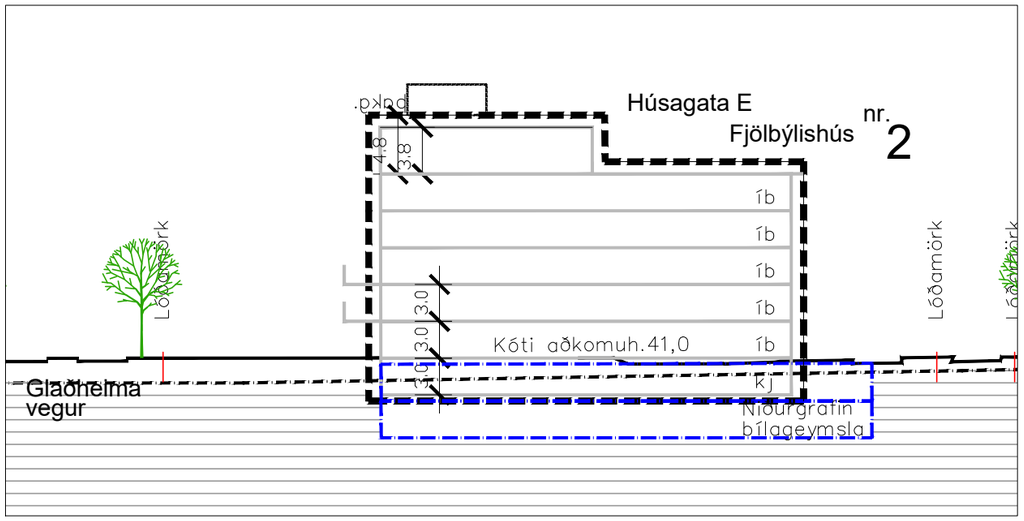
12. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Lóðarhafa er gert að koma fyrir geymum í jörðu eða kjallara sem taka við regnvatni af bílageymslum og götum á lóðinni og jafna með því álag á lagnakerfi bæjarins. Lausnir í ofanvatnslausnum skal bera undir skipulagsráð þegar byggingaráform eru lögð fram.
Krafa er gerð um að þak verði lagt úthagatorfi.

Skjal sótt af '0000000' dags: 24.10.2026

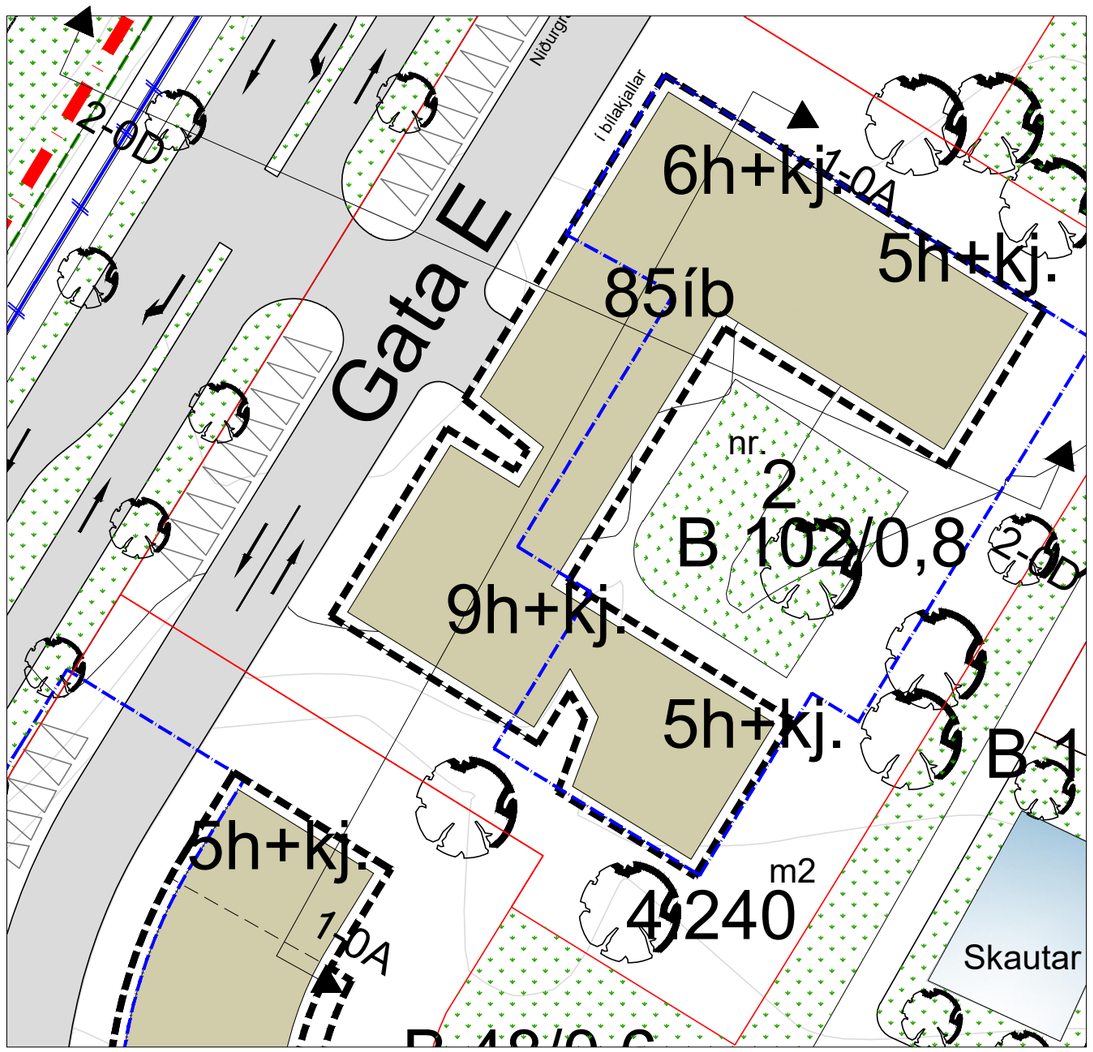
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Sneiðing 1-0A í mkv. 1:500



Sneiðing 2-0D í mkv. 1:500



Bindandi byggingarlína á 1. hæð

Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

Byggingarreitur

Byggingarreitur bílg.

GLAÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

FJÖLBÝLISHÚS Á 5-9 HÆÐUM AUK KJALLARA & BÍLAGEYMSLU. 85 ÍBÚÐIR

KÓPAVOGSBÆR

Húsagata E nr. 2
Svæði 18

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smárason, arkitekt. 19. april 2021

S:\Baejarskipulag\201 Smárar-Lindir-Salir\Gladheimar\Gladheimar Vesturhluti Breytt Deili April 2021\Gladheimar_vestur Skilmalar 19 April 2021.dwg

Reitur 1, svæði 19

FJÖLBÝLISHÚS Á 6-7 HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU.
Húsagata E nr. 4

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Í tillögunni er gert ráð fyrir að stofna nýja lóð, Húsagötu E nr. 4 sem er 3.660 m^2 að stærð og koma fyrir byggingarreit á fimm til sjö hæðum. Í húsinu má koma fyrir allt að 40 íbúðum. Hámarksbyggingarmagn er áætlað 9.000 m^2 með kjallara og bílageymslu en 8.300 m^2 án bílageymslu. Áætlað byggingarmagn kjallara undir geymslur er um 900 m^2 og stærð niðurgrafinnar bílageymslu er áætlað 700 m^2. Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu með aðkomu á 1. hæð hússins og í kjallara. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar er 2.46. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð. 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 á 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. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir vesturhluta Glaðheimasvæðis reit 1 hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Húsagötu D nr. 2) eru í *skýringarhefti **B*** sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti, inndregnar bindandi byggingarlínur, fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými, frágang lóða og opin svæði innan lóða.

3. BYGGINGARREITUR.
Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir eru 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 (þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- *Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Húsagötu D nr. 2 er táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum.
- Ytri byggingarreitur svala og svalganga og stigaganga, táknaður með grannri svartri slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Staðsetning svala, svalagang og stigaganga er leiðbeinandi staðsetning.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.
Húsagata D nr. 2 – Fjölbýlishús á e til 6 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu.

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	650 m²	
Hámarks flatarmál húss:	8.300 m²	án bílageymslu en með kjallara
Hámarks flatarmál kjallara:	900 m²	geymslur og þjónusturými
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	600 m²	
Hámarks flatarmál:	9.000 m²	

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 40 íbúðum á lóðinni við Húsagötu E nr. 4. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.
Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og 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 23.8 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum. Kóti aðkomuhæðar er áætlaður um 44.0 m h. y.s. Byggingarreitur sýnir leiðbeinandi hæðarskil og bindandi byggingarreit á fyrstu hæð.

6. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR, HJÓLAGEYMSLUR 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 skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 48 stæði þar af skulu 30 stæði komast fyrir í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði sem verða 18 ofanjarðar skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.
Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á bílageymslu sunnan við húsið í samræmi við deiliskipulag og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9. Gert er ráð fyrir „sprinkler“ brunavörnum í kjallara og flóttaleiðum. Gert er ráð fyrir tveimur hjólum á hverja íbúð eða um 80 reiðhjólum í kjallara húss.
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 skal vera í eða við stigahús, skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 á aðkomuhæð og/eða við aðkomu í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. 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 1 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 Glaðheimavegi 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.

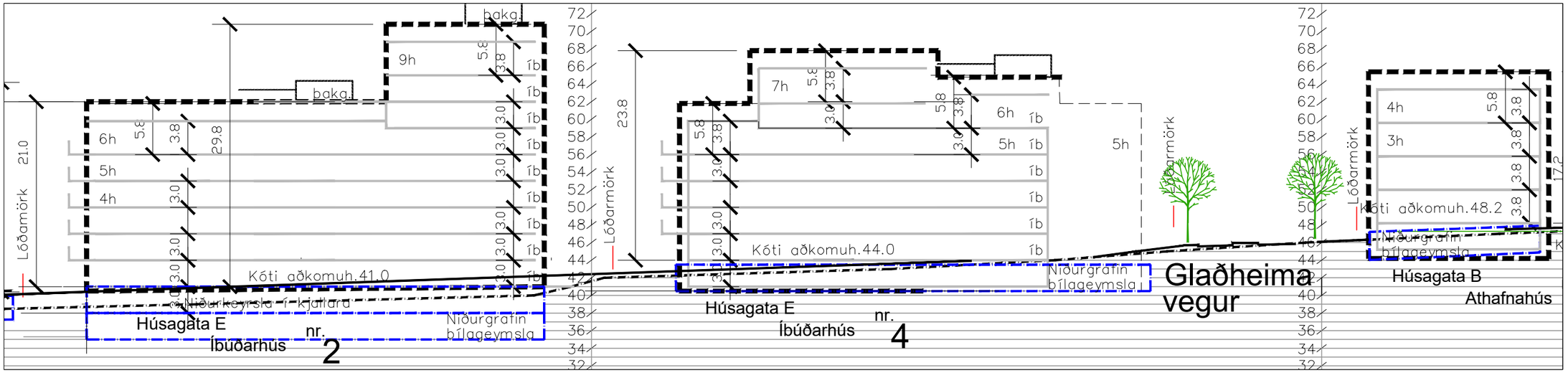
10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI
Ekki er gert ráð fyrir skika fyrir íbúðir á jarðhæðum..
Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

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

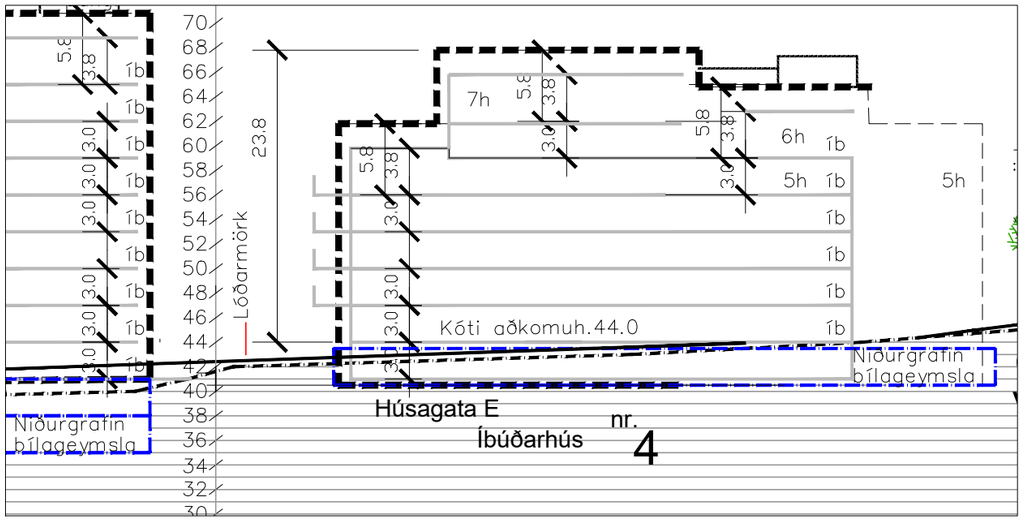
12. BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á umræddri lóð. Lóðarhafa er gert að koma fyrir geymum í jörðu eða kjallara sem taka við regnvatni af bílageymslum og götum á lóðinni og jafna með því álag á lagnakerfi bæjarins. Lausnir í ofanvatnslausnum skal bera undir skipulagsráð þegar byggingaráform eru lögð fram.
Krafa er gerð um að þak verði lagt úthagatorfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

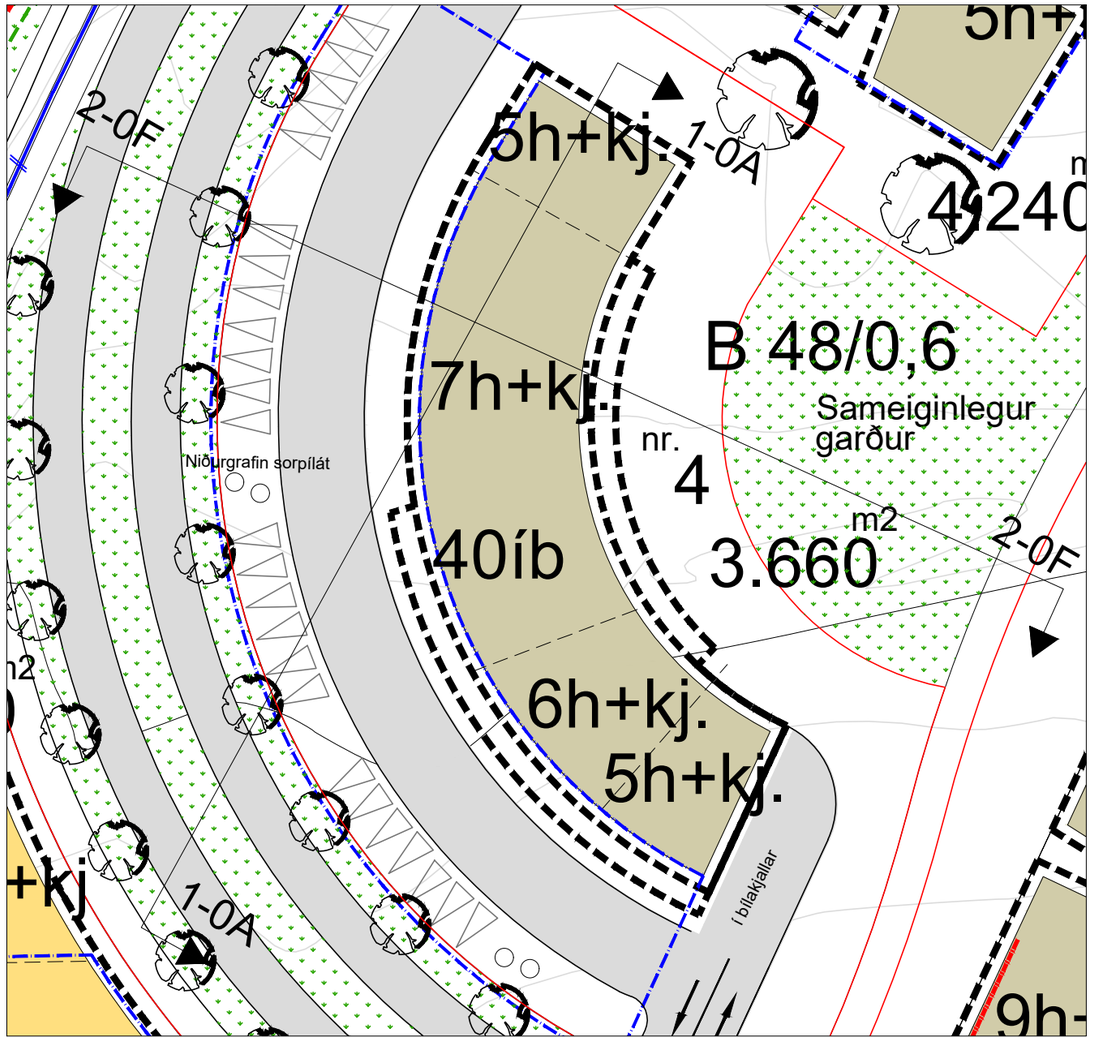
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Sneiðing 2-0F í mkv. 1:500



Sneiðing 1-0A í mkv. 1:500



Bindandi byggingarlína á 1. hæð

Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

Byggingarreitur

Byggingarreitur bílg.

GLAÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

FJÖLBÝLISHÚS Á 5-7 HÆÐUM AUK KJALLARA & BÍLAGEYMSLU. 40 ÍBÚÐIR

S:\Baejarskipulag\201 Smárar-Lindir-Salir\Gladheimar\Gladheimar Vesturhluti Breytt Deili April 2021\Gladheimar_vestur Skilmalar 19 April 2021.dwg

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smárason, arkitekt. 19. apríl 2021

KÓPAVOGSBÆR

Húsagata E nr. 4
Svæði 19