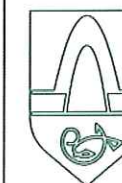


Samþykkt í bæjarstjórn 25. október 2016

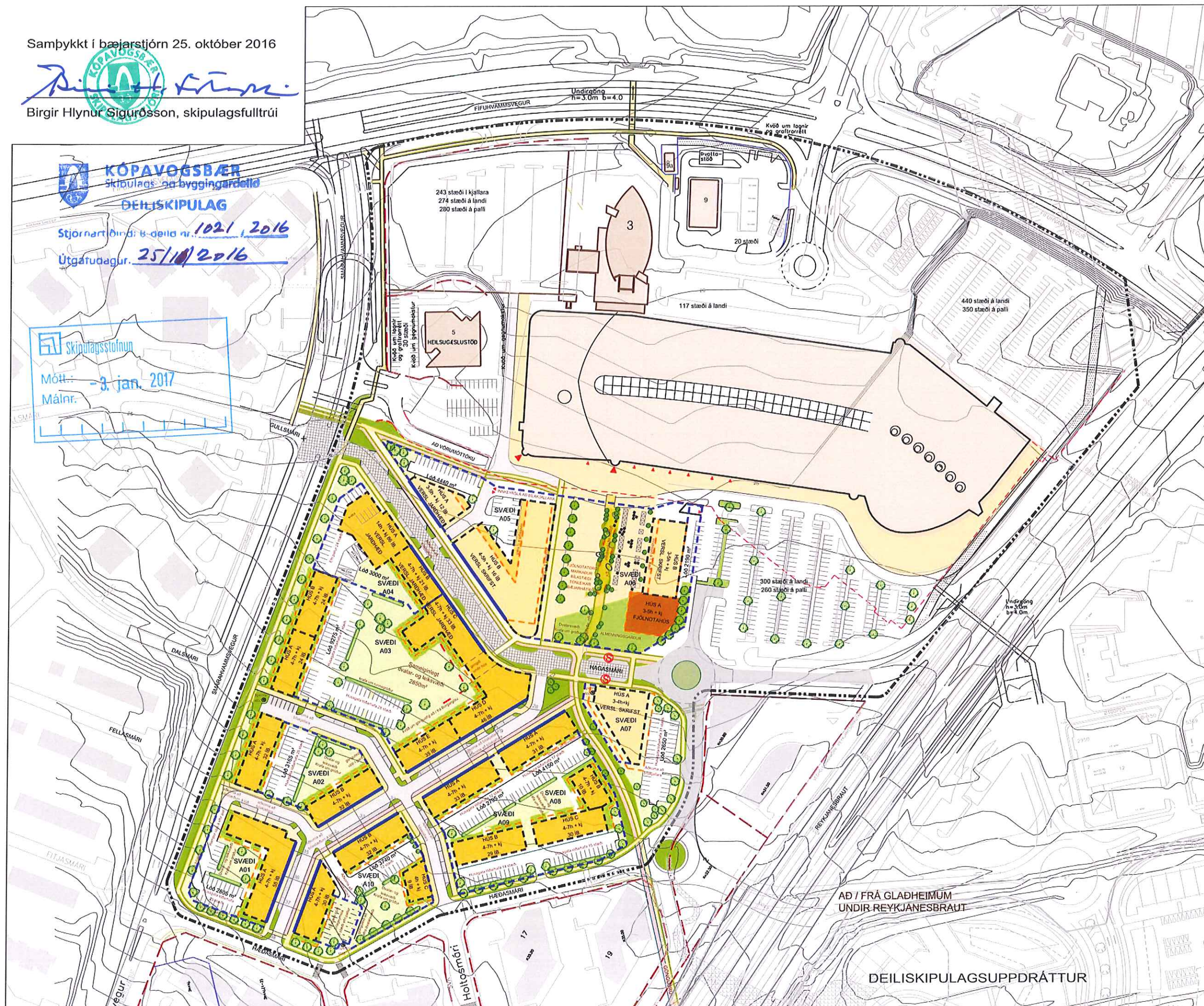
Birgir Hlynur Sigurðsson
Birgir Hlynur Sigurðsson, skipulagsfulltrúi

Kópavogsbær



Skipulagsskilmálar:
Smárin vestan
Reykjanesbrautar

BREYTT
DEILISKIPULAG



SKÝRINGAR:

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Ytri Byggingarreit
- Bílakjallari Byggingarreitur
- Bindandi Byggingarlína
- Bílastæði
- Sameiginlegt dvalarsvæði
- Sérafnotasvæði
- Hjólastígur
- XXX m² Lóðarstærðir

DAGS: 22.06.2015
BREYTT: 09.11.2015
BREYTT: 23.06.2016

ARK STUDIO

Hverfisgata 76 101 Reykjavík guðrun@arkstudio.is
Guðrún Fanney Sigurðardóttir arkitekti fai

URBAN arkitektar
Austurstræti 17 101 Reykjavík guðmundur@urban.is
Guðmundur Gunnarsson arkitekti fai

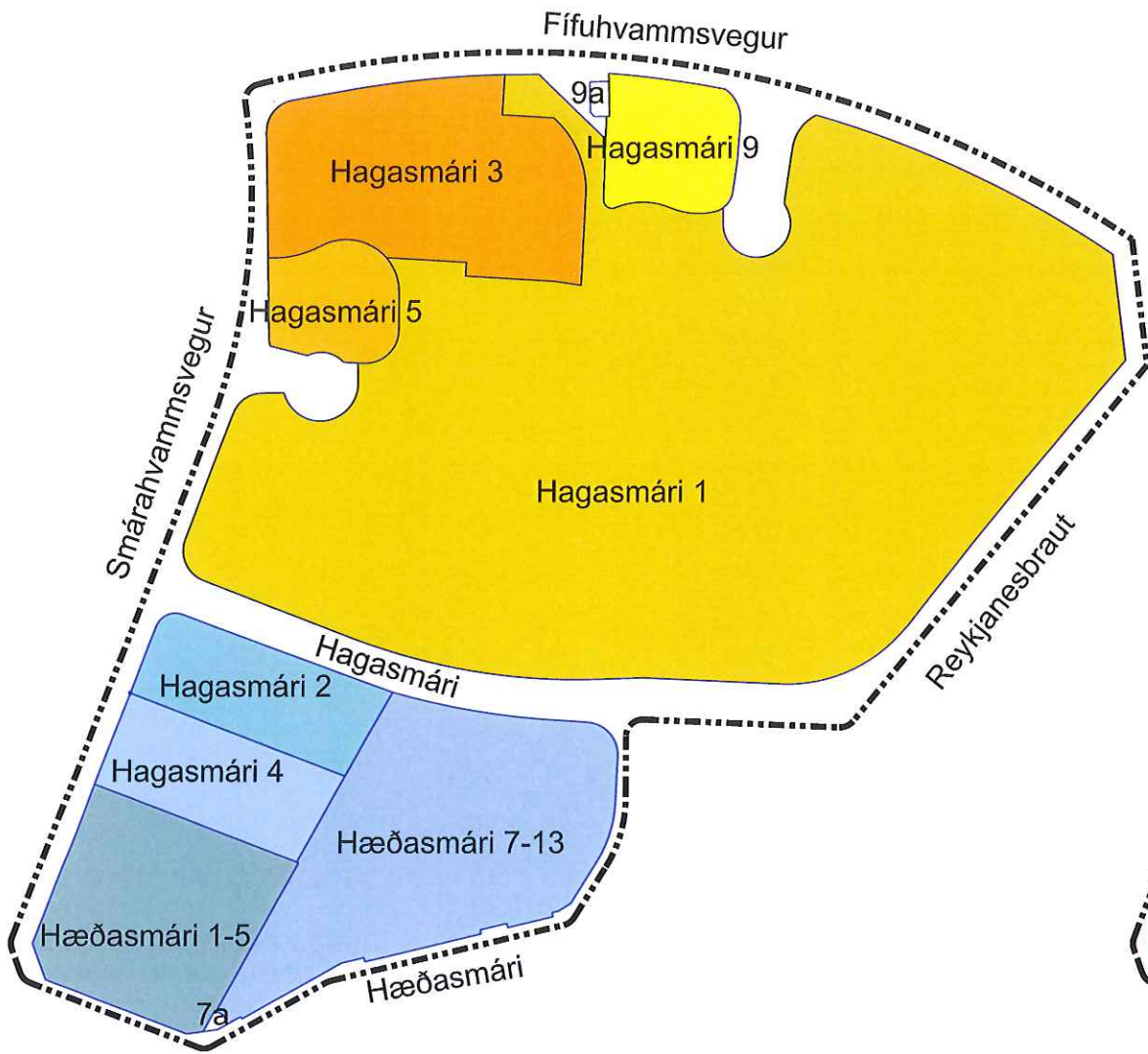


Skipulagsskilmálar:
Smárin vestan
Reykjanesbrautar

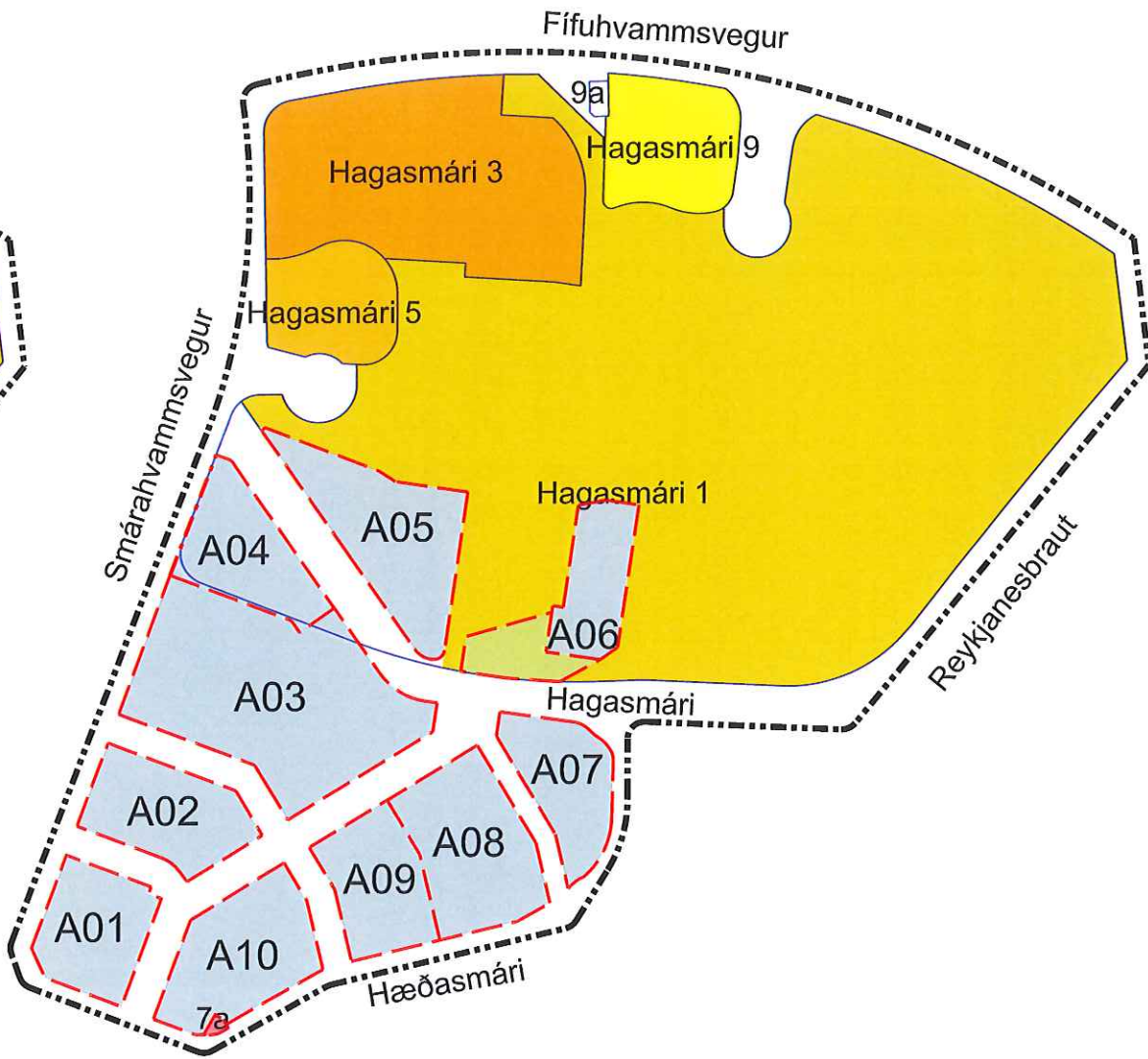
SVÆÐI:

A01-A10

Lóðir fyrir og eftir
deiliskipulagsbreytingu



LÓÐIR FYRIR BREYTINGU



LÓÐIR EFTIR BREYTINGU

DAGS: 22. 06. 2015
BREYTT: 09.11.2015
BREYTT: 23.06.2016

ARK STUDIO
Hverfisgata 76 101 Reykjavík guðrun@arkstudio.is
Guðrún Fanney Sigurðardóttir arkitekt fal

URBAN arkitektar
Austurstræti 17 101 Reykjavík guðmundur@urban.is
Guðmundur Gunnarsson arkitekt fal

Smárinn vestan Reykjanesbrautar - ný vistvæn borgarbyggð

Reiturinn markast af Smárahvammsvegi, Fífuhvammsvegi, Reykjanesbraut og Hæðasmára

ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ

Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakforma og frágangs lóða. Sbr. skipulagsreglugerð er heimilt að skilgreina landnotkun og takmarkanir á henni þrengra í deiliskipulagi en gert er í aðalskipulagi og kveða á um mismunandi notkun og tegund starfsemi á einstökum lóðum, lóðarhlutum eða byggingarhlutum svo og setja starfsemi ákveðnar takmarkanir eins og tímamörk varðandi vinnutíma eða opnunartíma skemmtistaða. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til glöggvunar á aðstæðum. Sjá sérskilmála.

1.1 Aðaluppdráttur/teikningar sem lagðar eru fyrir byggingaryfirvöld Kópavogsbæjar skulu vera í samræmi við skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur þau lög og reglugerðir sem til greina kunna að koma. Á aðalteikningum skal sýna skipulag lóðar þ.m.t. hæðarlegu lands við hús og á lóðamörkum, aðkomuleiðir, bílastæði, sorpgeymslur, trjágróður, dvalarsvæði, skjólveggi, stoðveggi, fláa og annað sem máli skiptir sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum.

1.2 Mæli- og hæðarblöð eru hönnunargögn sem unnin eru í kjölfar deiliskipulags og lýsa með nákvæmum hætti stærðum lóða, hæðarkótum lands og bygginga, staðsetningu lagna, kvöðum og öðru er þurfa þykir, einnig nefnd lóðablöð. Mæliblöð sýna m.a. götunafn og númer húss, afstöðu húsa og lóða, byggingarreit húsa, bílajallara, bindandi/leiðbeinandi byggingarlínu, fjölda bílastæða, hnitaskrá og landnúmer. Hæðarblöð sýna m.a. hæðarkótann (tölu) er oftast táknuð (GK, G eða H) þ.e. hæð aðalgólfs sem snýr að götu eða innkeyrslu, (G) sýnir gangstéttarhæðir og götuhæðir borgarlands að lóðarmörkum og (L) sýnir lóðarhæðir á mörkum baklóða.

Lóðir eru hnitsettar við gerð deiliskipulags. Þó er sá fyrirvari hafður í skipulagsskilmálum að við gerð lóðablaða geti upplýsingar um tiltekin atriði breyst lítillega, t.d. varðandi lóðarstærðir og lóðarmörk.

Kópavogsbær gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli þessa deiliskipulags. 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 svæðinu. Þeim tilmælum er beint til væntanlegra handhafa byggingarréttar (lóðarumsækjendur) á reit ***Smárans vestan Reykjanesbrautar*** að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan. Jafnframt er mikils um vert að væntanlegir handhafar byggingarréttar á svæðinu kynni sér þau viðmið sem fram koma í ***skýringarhefti*** 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.

2.1 Áhersla skal lögð á vandaða hönnun einstakra húsa og svæða. Í hönnuninni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma í meðfylgjandi skýringarhefti eða öðrum sambærilegum dæmum.

2.2 Grundvallaratriði vistvænnar hönnunar skulu vera höfð að leiðarljósi við val á byggingarefnum. Huga skal að því að nota endurnýtanleg og vistvæn efni við hönnun húsa.

2.3 Við hönnun húsa skal leita leiða og sýna lausnir þannig að ásýnd húsa í götumyndinni verði lóðrétt en ekki lárétt. Útliti húsa verði þannig breytt, t.d. með mismunandi efnisvali fyrir hverja 12-15 metra í íbúðahúsum en í atvinnuhúsnæði má skiptingin vera á 15 – 20 m millibíli. Slík skipting/deiling gefur tilfinningu fyrir því að hver húseining verði styttri. Hrynjandi húsveggja (rhythm) skal einnig vera óreglulegur. Sem dæmi um slíka lóðréttu uppskiptingu má sjá í skýringarhefti. Mikilvægt er að ekki verði birgt fyrir glugga atvinnufyritækja á 1. hæð í Borgargötu. Stigahús skulu vera innbyggð í húsin og almennt gengið í 2-4 íbúðir á hverri hæð. Úr stigahúsi skal vera aðkoma að garði. Frávik frá hæðum: Heimilt er að víkja allt að ½ metra frá hámarkshæðum bygginga sem sýndar eru á skilmálauppdráttum án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi. Sjá nánar sérákvæði lóða.

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 innan hverfis hvað þessi atriði varðar. Í hönnuninni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma í skýringarhefti eða öðrum sambærilegum dæmum.

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 staða. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð. Einnig skulu afmörkuð einkasvæði (sérafnotasvæði) fyrir íbúa á jarðhæð þar sem því verður við komið.

a) Í kafla 7.2.3 byggingarreglugerðar eru ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður. Þar kemur m.a. fram að girðing eða skjólveggur á mörkum lóða er alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggs og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggs.

Í gr. 7.2.2 kemur fram að ekki megí gróðursetja hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,8 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Ekki er heimilt er að reisa smáhýsi á lóð.

b) 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 stöllum 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.

c) Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Stoðveggir og skábrautir í bílajallara 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 þessarar blönduðu íbúðar- og atvinnubyggðar felst m.a. í því hve miðlæg hún er í Kópavogi og í vaxandi svæðiskjarna höfuðborgarsvæðisins, Smáranum. Svæðið er vel tengt aðalgatnakerfi og liggur við eina aðalverslunarmiðstöð höfuðborgarsvæðisins. Stutt er í ýmsa grunnþjónustu s.s. leikskóla, skóla, hellsugæslu, almenningssamgöngur, íþrótta- og útivistarsvæði. Uppbygging svæðisins miðar við að byggja upp verslun, skrifstofur og þjónustu næst Smáralindinni. Við Hagasmára er gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, verslunar og þjónustu og þar fyrir sunnan kemur hrein íbúðarbyggð. Svæðið hefur alla burði til að verða eftirsóknarvert fyrir atvinnufyrirtæki og til búsetu. Þéttleiki svæðisins er mikill og gert er ráð fyrir að á svæðinu muni búa um 90 íbúar á hektara. Því er mikilvægt að vel takist til í móttun 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 skipulagsnefnd 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**.

5. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM

Viðað 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. Á öllum íbúðarlóðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka. Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem miðsvæði með blandaðri byggð.

Í umhverfiskýrslu VSÓ fyrir deiliskipulagið, *Umhverfisskýrsla Smárinn, vestan Reykjanesbrautar* júní 2015, kemur fram að hljóðstig við hús er ávallt undir viðmiðunarmörkum. Skýrslan er fylgiskjal með deiliskipulagi þessu.

6. UMFERÐ OG GERÐ HÚSAGATNA

6.1 Borgargata/Borgargarður

Hagasmárin, sem skilgreindur er tengibraut í aðalskipulagi verður gerður að Borgargötu. Opið verður inn í Hagasmárann frá Reykjanesbraut og Smárahvammsvegi. Einnig er gert ráð fyrir hringtorgi sem tengjast mun Hæðasmára. Gatan verður 7 m breið og með gangstéttum/gróðurbeltum, samsíða bílastæðum og hjólastíg verður göturýmið allt að 20 m breitt. Á 1. hæð húsa við borgargötu er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi, verslun eða þjónustu. Hámarkshraði í Borgargötu er 30 km. sjá skipulagsuppdrátt. Borgargarður sem er fyrir framan fjölnotahús verður miðja svæðisins. Þar verður hægt að halda bæjarhátíðir, tónleika og opinn markaður verður á markaðsdögum o. fl. Gert er ráð fyrir að bílastæðin verði breytileg eftir því hvernig svæðið verður notað.

6.2 Húsagötur

Hámarksaksturshraði er 30 km í húsagötum. Breidd á götum er 6 m og meðfram þeim eru gangstéttir, hjólastígar, samhliða bílastæði og gróðurbelti þannig að göturýmið verður um 16,5 m breitt. Í götunum er gert ráð fyrir almenningsbílastæðum og aðkomum í bílajallara. (sjá skipulagsuppdrátt).

Húsagötur sem liggja innan lóða skulu lagðar af lóðarhöfum og gerðar í samræmi við þær götur hverfisins sem bærinn gerir. Á þetta einnig við um lýsingu sem og þá hluti sem tilheyra götum svo sem skilti, girðingar, gangstéttar og gróður. Hellulagt göngusvæði verði umhverfis allar byggingar. Yfirborðsvatn gatna skal leitt í lagnir sem tengjast lagnakerfi bæjarins. Lagnatengingar og kvaðir eru skilgreindar á mæliblöðum.

6.2 Göngustígur

Gert er ráð fyrir a.m.k. 3 m breiðum aðalgöngustíg. Við stigin er gert ráð fyrir áninga- og æfingasvæðum. Göngustigurinn er framhald tengibrúar við Glaðheimahverfið og Smárann. Göngustigurinn tengist borgargarði/almenningstorgi sem og Smáralind. Heildarbreidd Göngu- og hjólastígs ásamt gróður- og útivistarsvæðum er um 10m.

6.3 Hjólastígar/hjólastæði

Gert er ráð fyrir hjólastígum og hjólastæðum á svæðinu, sjá skipulagsuppdrátt. Aðalhjólastígurinn skal vera a.m.k. 2,5 m breiður. Sett er kvöð um að hámarkshraði á hjólastíg fari ekki yfir 20 km/klst.

7. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA

Opin svæði til leikja og útiveru eru innan deiliskipulags svæðisins þ.m.t. almenningsgarður. 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 lóðum er gert ráð fyrir trjágróðri og grassvæðum og kemur leiðbeinandi staðsetning og gerð fram í sérákvæðum.

9. BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR

Að jafnaði er gert er ráð fyrir 1,0 – 1,2 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, þ.e. að lágmarki skal vera 1,0 stæði fyrir hverja íbúð og 1 bílastæði fyrir hverja 35m² atvinnuhúsnæðis. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera í samræmi við gr. 6.2.6 í byggingarreglugerð og fjöldi skv. töflu 6.01. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum.

Gert er ráð fyrir bílastæðakjöllurum á lóð eða undir húsunum. Heimilt er að hafa kjallara undir húsum þar sem ekki er bílakjallari.

Þar sem landhalli er um 12-14 metrar á svæðinu má reikna með að kjallarar verði sjáanlegir í sumum tilfellum. Kjallarar undir húsum eru reiknaðir með í nýtingarhlutfalli. Reitur fyrir bílakjallara (brotin blá lína) og innkeyrsla í bílakjallara sem kemur fram á skipulagsupprætti er leiðbeinandi.

Gert er ráð fyrir hluta stæða ofanjarðar og hluta stæða í bílastæðakjöllurum. Í götum eru bílastæði til almennra nota. Gera skal ráð fyrir möguleika á hleðslu rafbíla í bílakjöllurum og einnig möguleika á að setja upp að minnsta kosti 2 hleðslustöðvar við hvert hús við bílastæði ofanjarðar. Skulu þær sýndar á aðaluppráttum.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA OG SKJÓLVEGGIR

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir þar sem því verður við komið og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum. 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

Sorpgeymslur skal staðsetja innanhúss og skal vera gott aðgengi að þeim. Heimilt er að staðsetja sorpgeymslur í bílakjallara að því tilskyldu að akfær leið (skábraut) sé niður á gólf kjallarans. Sorpgeymslur skulu uppfylla 6.12. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. með síðari breytingum. Gera skal ráð fyrir svæði þar sem hægt er að flokka sorp. Ekki er gert ráð fyrir sorpgerðum eða sorpskýlum fyrir sorpílát á svæðinu.

12. LAGNIR

Lagnir í bílageymslukjöllurum og niðurföll fyrir framan bílageymslur skal tengja inná holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi svæðisins.

13. 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.

14. SVALIR

Leyft er að byggja svalir, skyggni og skjólveggi út fyrir byggingarreit. Öll mannvirki á lóðamörkum eru háð samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Svalir 2.- 5. hæðar mega ná 160 cm út fyrir byggingarreit og skyggni mega ná 100 cm út fyrir byggingarreit. Svalir út á móti göturými mega þó ekki ná meira en 100 cm út í göturýmið og skal hæð undir þær vera a.m.k. 3m. Svalalokanir eru leyfðar. Svalalokanir skulu gerðar að mestu gegnsæjar og skulu vera í stíl við húsið og vera eins í allri byggingunni og skal leyfi íbúa sömu byggingar liggja fyrir. Svalalokanir eru reiknaðar í nýtingarhlutfall sbr. staðal ÍST50 og sýndar á samþykktum aðalteikningum.

15. ÞAKSVALIR/GARÐAR

Þaksvalir/garðar 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 og ekki hærri en 1.5 metrar. Girðingar sem afmarka þakgarð verða að vera gegnsæjar. Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstu hæðum húsa.

16. VIÐ/ÚTBYGGINGAR

Sjá sérskilmála þar sem við á.

17. NIÐURRIF HÚSA

Leyfilegt er að fjarlægja/rífa bygginguna á lóð nr. 2 við Hagasmára. Einnig er leyfilegt að rífa/fjarlægja bensínstöð á horni Hagasmára og Smárahvammsvegar. Ekki er gert ráð fyrir að önnur hús á svæðinu skuli fjarlægja/rífa.

18 . 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 húsgötum. Sækja þarf um staðsetningu og uppsetningu fjarskiptamastar til bæjaryfirvalda.

19. SPENNISTÖÐ.

Spennistöð er þegar staðsett við norðausturhluta lóðarinnar A10. Einnig verður gert ráð fyrir spennistöð á milli A02 og A03 og á lóð A07.

20. 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 regnvatnsfrænnisli.

SVÆÐI A01
Fjölbýlishús á 4-7 hæðum með kjallara og bílakjallara.

SÉRÁKVÆÐI

1.
4-7 hæða fjölbýlishús. Aðalaðkoma að stigahúsi skal vera frá götu og er miðað við að gengið sé inn í 2-4 íbúðir á hverri hæð stigagangs. Úr stigahúsi skal einnig vera aðkoma að garði.
Í húsinu er hægt að koma fyrir allt að 55 íbúðum. Gert er ráð fyrir samtals 66 bílastæðum fyrir íbúðirnar miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð. Gert er ráð fyrir kjallara undir húsi fyrir geymslur, hjól og vagna. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA
Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi þeirra gagnvart umferð og skal því gera grein fyrir gönguleiðum innan á lóðarteikningu. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og lítaval 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 svæðið hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2.

3. BYGGINGARREITUR
Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsupprætti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílakjallarar og leiðbeinandi byggingarfleti. Leitast skal við að brjóta húsinn upp.

Gert er ráð fyrir að sjötta hæðin verði inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar. Einnig er gert ráð er fyrir að efsta hæðin, 7. hæð, sé inndregin og takmarkast byggingarmagn efstu hæðar við 25 % af byggingarmagni 5. hæðar. Draga skal 6. og 7. hæð inn götumegin og garðmegin um a.m.k tvo metra.

- Byggingarreitur, táknaður með slitinni svartrí línu.
- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni appelsínugulri línu. Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 50% flatar ytri byggingarreitar (útbyggingar). Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Bindandi byggingareitur táknaður með blárrí slitinni línu. Heimilt er að draga byggingu inn fyrir reit að hluta allt að 60cm til að stuðla að uppbroti framhliðar.
- Byggingarreitur bílakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blárrí slitinni línu.

4. GRUNNFLÓTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA
Svæði A01 hús A, Fjölbýlishús á 4-7 hæðum auk kjallara.

Leiðbeinandi íbúðafjöldi 55 íbúðir	
Lóðastærð	2.805m²
Innri byggingarreitur húss:	1.000 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	140 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	1.140 m²
Hámarksflatarmál húss án bílakj.:	6.555 m²
Hámarksflatarmál bílakjallara	1.340 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 55 íbúðum á svæði A01. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir húsunum.

5. HÆÐ HÚSA
Húshæð er gefin upp sem a) hæðafjöldi og b) hámarkshæð og veggshæð 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 sýndar 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 metrar. Hámarksveggshæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. lyftuhús, þakluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM
Þakform er frjálst. En leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir húsa með efnisvali og formi. Sjá skýringarhefti.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA
Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og í bílakjallara. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. 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 skipulagsupprætti, 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 bílakjallara. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1,0 – 1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð sem gerir 66 stæði miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál bílakjallara er áætlað um 1.340 m². Krafa er gerð um sameiginlegt grasi vaxið dvalarsvæði á lóð og leitast skal við að staðsetning bílakjallara taki mið af því. Garður er sunnan og vestan við húsið.

8. SORPGEYMSLUR
Lokuð sorpgeymsla skal vera 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
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. Á öllum íbúðarlóðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka . Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem miðsvæði með blandaðri byggð. Í umhverfiskýrslu VSÓ fyrir deiliskipulagið, *Umhverfisskýrsla Smárinn, vestan Reykjanesbrautar* júní 2015, kemur fram að hljóðstig við hús er ávallt undir viðmiðunarmörkum. Skýrslan er fylgiskjal með deiliskipulagi þessu.

Ekki er gert ráð fyrir að grípa þurfi til sérstakra ráðstöfunar vegna hljóðvistar þar sem hljóð við útvegg er undir viðmiðunarmörkum.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð skv. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

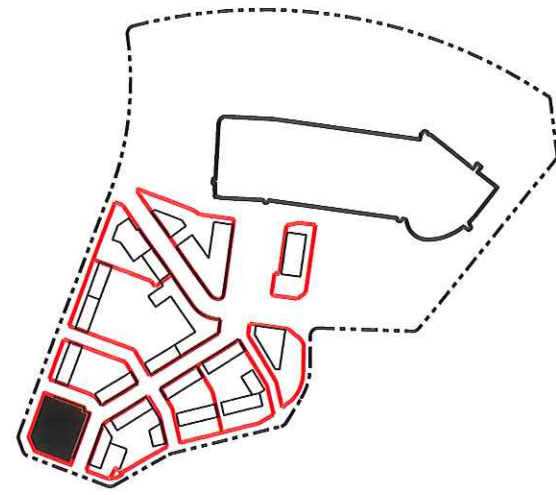
11. GIRÐINGAR
Lóðarhöfum er ekki heimilt að girða lóðina af, en heimilt er að vera með runnagróður á lóðarmörkum. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.



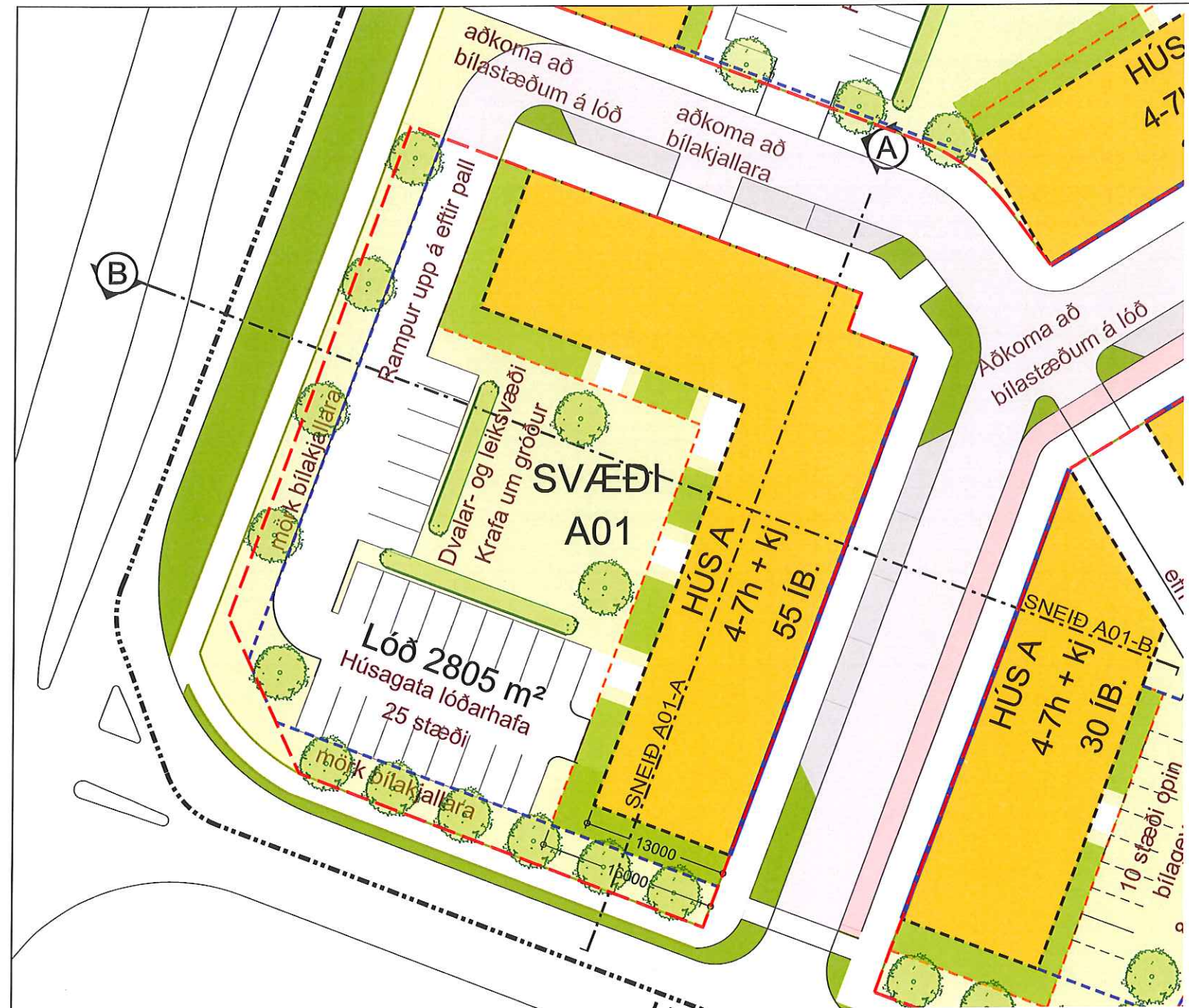
Skipulagsskilmálar:
Smárinn vestan
Reykjanesbrautar

SVÆÐI: **A01**

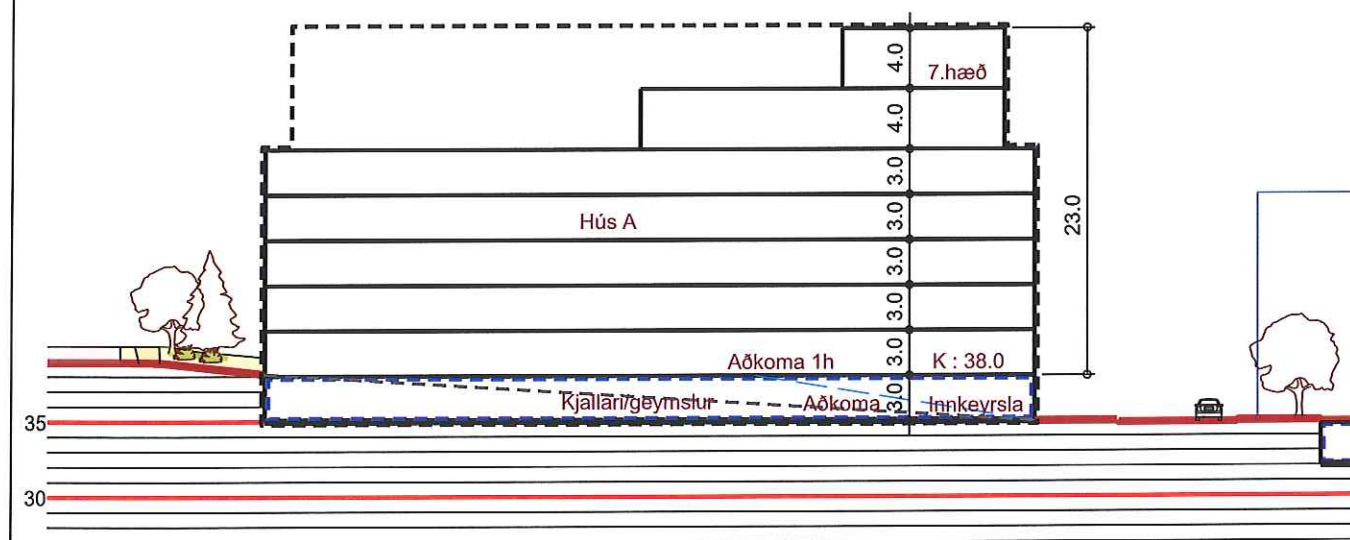
A01-hús A
Fjölbýlishús 4-7 hæðir
auk kjallara og bílageymslu
55 íbúðir



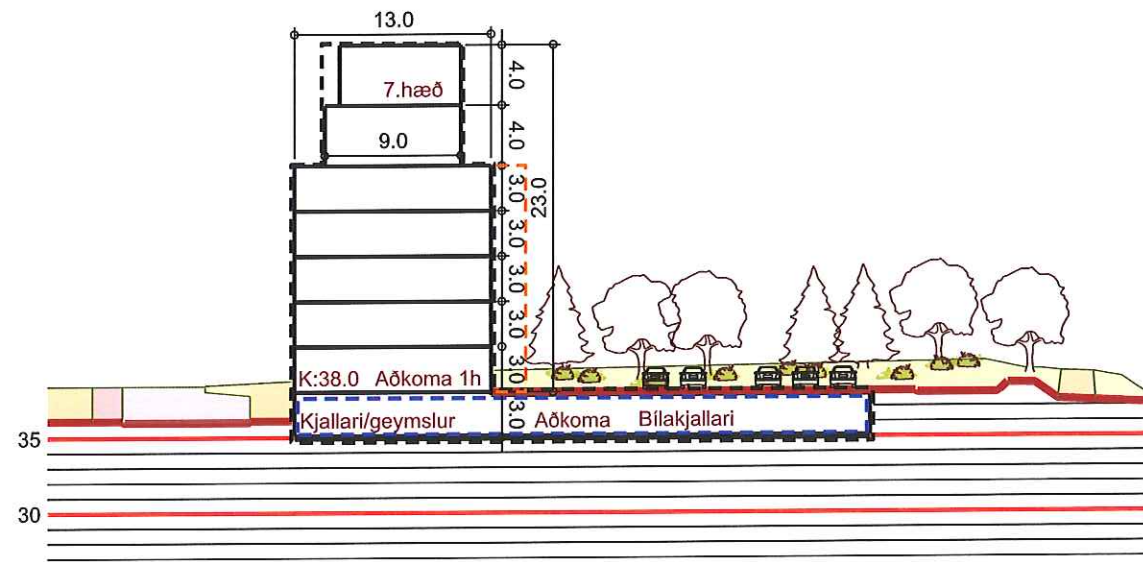
LYKILMYND



GRUNNMYND 1/500



SNEIÐ A01-A 1/500



SNEIÐ A01-B 1/500

SKÝRINGAR:

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Ytri Byggingarreitu
- Bílakjallari Byggingarreitur
- Bindandi Byggingarlína
- Bílastæði
- Sameiginlegt dvalarsvæði
- Sérafnatasvæði
- Hjólastígur
- XXX m² Lóðarstærðir

DAGS: 22.06.2015
BREYTT: 09.11.2015
BREYTT: 23.06.2016

ARK STUDIO
Hverfisgata 76 101 Reykjavík guðrun@arkstudio.is
Guðrún Fanney Sigurðardóttir arkitekt fal

URBAN arkitektar
Austurstræti 17 101 Reykjavík guðmundur@urban.is
Guðmundur Gunnarsson arkitekt fal

SVÆÐI A02

Tvö fjölbýlishús á 4-7 hæðum með kjallara og bílakjallara.

SÉRÁKVÆÐI

1.

Á svæði A02 er gert ráð fyrir tveimur 4-7 hæða fjölbýlishúsum merktum Hús A og Hús B. Aðalaðkoma að stigahúsi Húss A er frá garði og er miðað við að gengið sé inn í 2 - 4 íbúðir á hverri hæð stigagangs. Í húsinu er hægt að koma fyrir allt að 32 íbúðum. Aðalaðkoma að stigahúsi Húss B er frá götu og er miðað við að gengið sé inn í 2 - 4 íbúðir á hverri hæð stigagangs. Úr stigahúsi skal einnig vera aðkoma að garði. Í húsinu er hægt að koma fyrir allt að 32 íbúðum. Gert er ráð fyrir samtals 77 bílastæðum fyrir íbúðirnar miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð. Húsin eru á sameiginlegri lóð og eru með sameiginlegan bílakjallara. Gert er ráð fyrir kjallara undir húsunum fyrir geymslur, hjól og vagna.

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 landi. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi þeirra gagnvart umferð og skal því gera grein fyrir gönguleiðum innan á lóðarteikningu. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í almenn ákvæði í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2.

3. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreilta er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílakjallarar og leiðbeinandi byggingarfletir. Leitast skal við að brjóta húsin upp.

Gert er ráð fyrir að sjötta hæðin verði inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar. Einnig er gert ráð fyrir að efsta hæðin, 7. hæð sé inndregin og takmarkast byggingarmagn efstu hæðar við 25 % af byggingarmagni 5. hæðar. Draga skal 6. og 7. hæð inn götumegin sem garðmegin um a.m.k tvo metra.

- Byggingarreitur, táknaður með slitinni svartri línu.
- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni appelsínugulri línu. Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 50% flatar ytri byggingarreitar (útbyggingar). Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Bindandi byggingareitur táknaður með blárri slitinni línu. Heimilt er að draga byggingu inn fyrir reit að hluta allt að 60cm til að stuðla að uppbroti framhliðar.
- Byggingarreitur bílakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Svæði A02 hús A,hús B. Fjölbýlishús á 4-7 hæðum auk kjallara.

Lóðastærð	3.165 m²
Hús A, leiðbeinandi íbúðafjöldi 32 íbúðir.	
Innri byggingarreitir húss:	550 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	77 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	627 m²
Hámarksflatarmál húss án bílakj.:	3.605 m²
Hús B, leiðbeinandi íbúðafjöldi 32 íbúð	
Innri byggingarreitir húss:	550 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	83 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	633 m²
Hámarksflatarmál húss án bílakj.:	3.637 m²
Hámarksflatarmál bílakjallara	1.570 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 64 íbúðum á svæði A02. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir húsunum.

5. HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegg hæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 23 metrar. Hámarksvegg hæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem

óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegg hæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM

Þakform er frjálst. En leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir húsa með efnisvali og formi. Sjá skýringarhefti.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og einnig í bílakjallara. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. 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 bílakjallara. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1,0 - 1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð sem gerir 77 stæði miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál bílakjallara er áætlað um 1.570 m². Krafa er gerð um sameiginlegt grasi vaxið dvalarsvæði á lóð og leitast skal við að staðsetning bílakjallara taki mið af því. Garður er sunnan og vestan við húsið.

8. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorplát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

9. HLJÓÐVIST

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. Á öllum íbúðarlóðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofanareindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka. Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem miðsvæði með blandaðri byggð. Í umhverfiskýrslu VSÓ fyrir deiliskipulagið, *Umhverfisskýrsla Smárin, vestan Reykjanesbrautar* júní 2015, kemur fram að hljóðstig við hús er ávallt undir viðmiðunarmörkum. Skýrslan er fylgiskjal með deiliskipulagi þessu.

Ekki er gert ráð fyrir að grípa þurfi til sérstakra ráðstöfunar vegna hljóðvistar þar sem hljóð við útvegg er undir viðmiðunarmörkum.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

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

11. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að girða lóðina af, en heimilt er að vera með runnagróður á lóðarmörkum. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

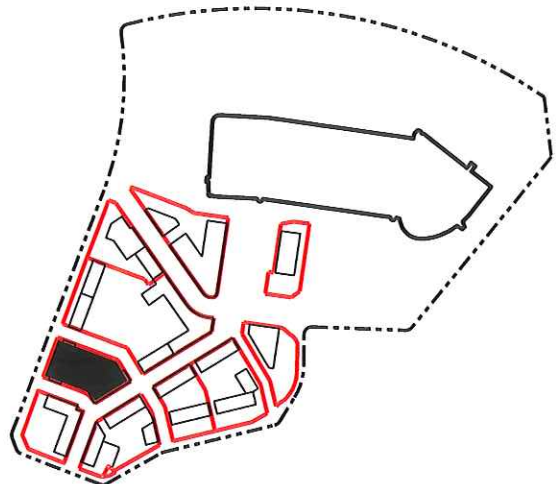
Kópavogsbær



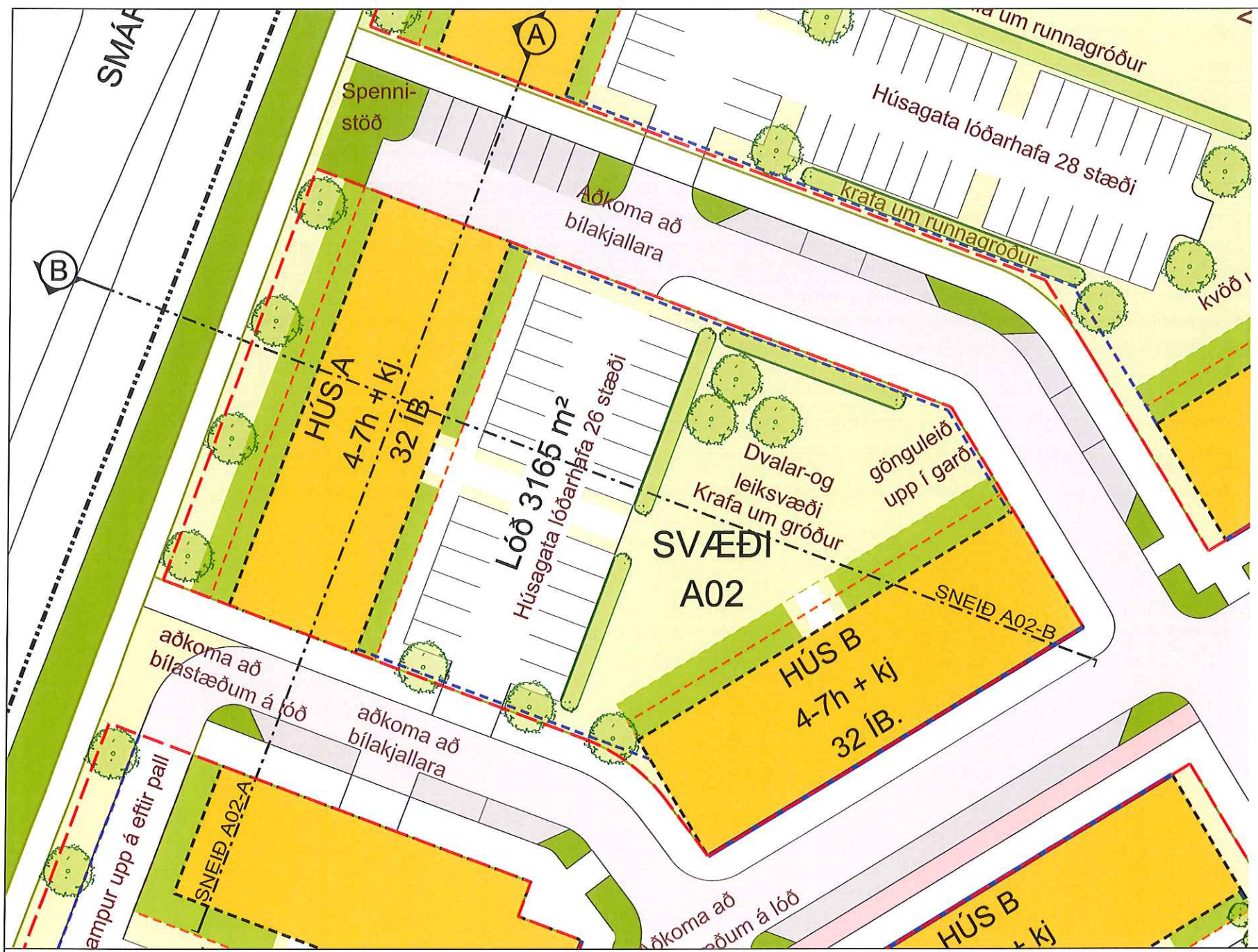
Skipulagsskilmálar:
Smárin vestan
Reykjanesbrautar

SVÆÐI: **A02**

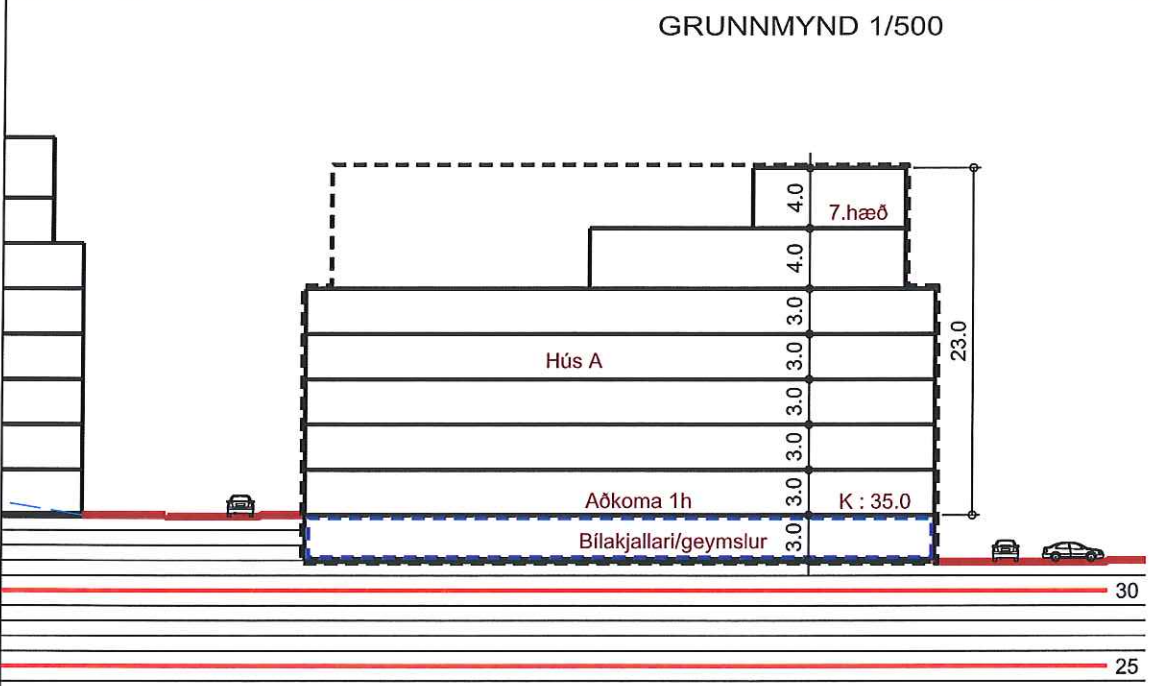
A02-hús A og B
Fjölbýlishús 4-7 hæðir
aúkjallara og bílageymslu
Hús A 32 íbúðir
Hús B 32 íbúðir
Samtals 64 íbúðir



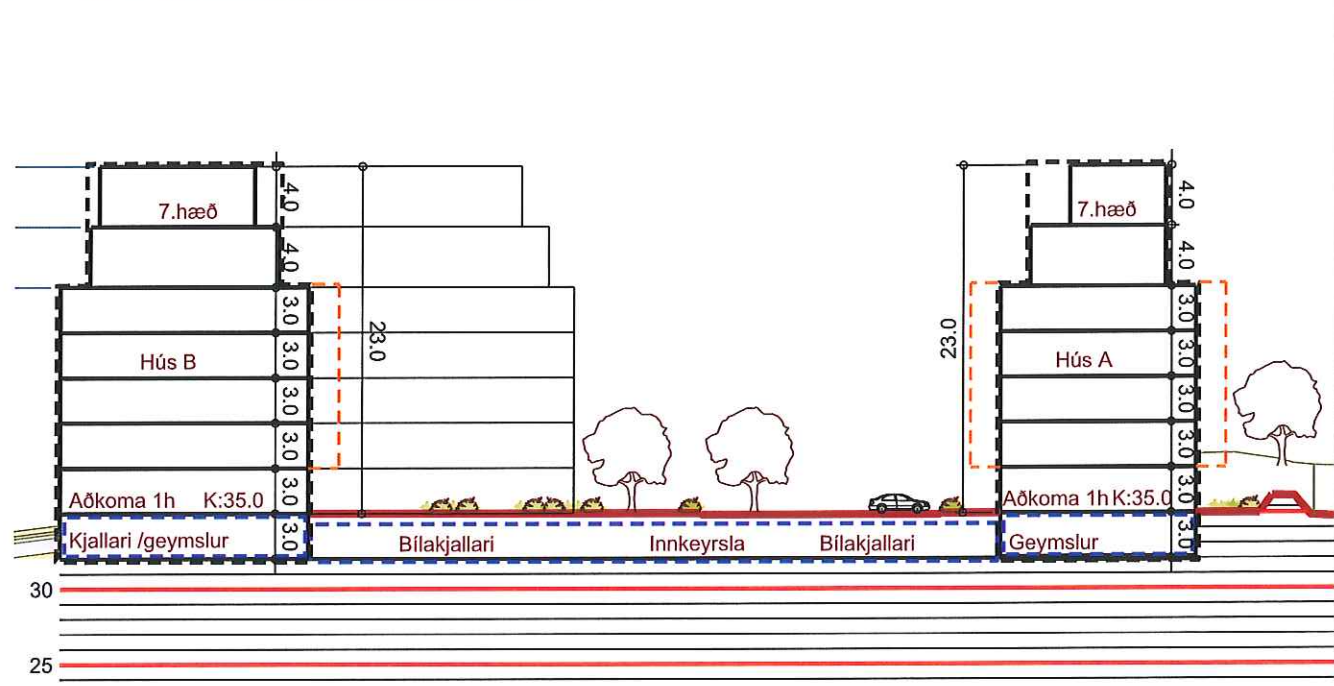
LYKILMYND



GRUNNMYND 1/500



SNEIÐ A02-A 1/500



SNEIÐ A02-B 1/500

SKÝRINGAR:

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Ytri Byggingarreitir
- Bílkjallari Byggingarreitur
- Bindandi Byggingarlína
- Bílastæði
- Sameiginlegt dvalarsvæði
- Sérafnotasvæði
- Hjólástígur
- XXX m² Lóðarstærðir

DAGS: 22.06.2015
BREYTT: 09.11.2015
BREYTT: 23.06.2016

ARK STUDIO
Hverfisgata 76 101 Reykjavík guðrun@arkstudio.is
Guðrún Fanney Sigurðardóttir arkitekt fa

URBAN arkitektar
Austurstræti 17 101 Reykjavík guðmundur@urban.is
Guðmundur Gunnarsson arkitekt fa

SVÆÐI A03

Fimm fjölbýlishús á 4-7 hæðum með kjallara og bílakjallara. Atvinnuhúsnæði á jarðhæð.

SÉRÁKVÆÐI.

1
Á svæði A03 er gert ráð fyrir fimm 4-7 hæða húsum eða húseiningum og er áætlaður íbúðafjöldi samtals 162 íbúðir auk atvinnuhúsnæðis á 1. hæð við borgargötu (Hagasmára). Húsin eru merkt Hús A – E. Gert er ráð fyrir að gengið sé inn í 2 – 4 íbúðir frá hverjum stigapalli. Aðalaðkoma að húsum A og B er frá garði en aðalaðkomur að húsum C - E er frá göturými. Á 1. hæð húsna C og D er atvinuhúsnæði sem opnast út á móti götu. Gert er ráð fyrir samtals 212 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35m² atvinnuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir kjallara undir húsum fyrir geymslur, hjóla og vagna. Nánar verður farið yfir stærðir hvers húss eða hússeiningar hér að neðan.

Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi þeirra gagnvart umferð og skal því gera grein fyrir gönguleiðum innan á lóðarteikningu. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og lítaval á einstökum byggingarhlutum. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í almenn ákvæði í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2.

3. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsupprætti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílakjallarar og leiðbeinandi byggingarfleti. Leitast skal við að brjóta húsinn upp.

Gert er ráð fyrir að 6. hæðin verði inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar. Einnig er gert er ráð fyrir að efsta hæðin, 7. hæð sé inndregin og takmarkast byggingarmagn efstu hæðar við 25 % af byggingarmagni 5. hæðar. Draga skal 6. og 7. hæð inn götumegin og garðmegin um a.m.k tvo metra.

- Byggingarreitur, táknaður með slitinni svartri línu.
- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni appelsínugulri línu. Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 50% flatar ytri byggingarreitar (útbyggingar).Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Bindandi byggingareitur táknaður með blárri slitinni línu. Heimilt er að draga byggingu inn fyrir reit að hluta allt að 60cm til að stuðla að uppbroti framhliðar.
- Byggingarreitur bílakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Svæði A03 hús A - Fjölbýlishús á 4-7 hæðum auk kjallara

Lóðastærð	9.275m²
Hús A, leiðbeinandi íbúðafjöldi: 24 íbúðir	
Innri byggingarreitir húss:	450 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	63 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	513 m²
Hámarksflatarmál húss án bílakj.:	2.950 m²
Hús B, leiðbeinandi íbúðafjöldi: 24 íbúðir	
Innri byggingarreitir húss:	450 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	63 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	513 m²
Hámarksflatarmál húss án bílakj.:	2.950 m²
Hús C, leiðbeinandi íbúðafjöldi: 33 íbúðir	
Innri byggingarreitir húss:	770 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	108 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	878 m²
Atvinnuhúsnæði	770 m²
Hámarksflatarmál húss án bílakj.:	4.170 m²
Hús D, leiðbeinandi íbúðafjöldi: 46 íbúðir.	
Innri byggingarreitir húss:	990 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	139 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	1.129 m²
Atvinnuhúsnæði	300 m²
Hámarksflatarmál húss án bílakj.:	5.861 m²

Hús E, leiðbeinandi íbúðafjöldi: 35 íbúðir.

Innri byggingarreitir húss:	450 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	63 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	513 m²
Hámarksflatarmál húss:	2.950 m²
Viðmiðunarflatarmál bílakjallara fyrir A03	3.550 m²

ATH: Atvinnuhúsnæði er á jarðhæð húss A03C og hluta af jarðhæð húss A03D
Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 162 íbúðum á svæði A03. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna.

5. HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) hæðafjöldi og b) hámarkshæð og veggshæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 24 metrar. Hámarksveggshæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. lyftuhús, þakluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM

Þakform er frjálst. En leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir húsa með efnisvali og formi. Sjá skýringarhefti.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og í bílakjallara. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. 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, bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsupprætti, 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 bílakjallara. Í heild skal gera ráð fyrir um 1,0 – 1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð sem gerir 184 stæði miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 28 stæði fyrir atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar. Alls 212 stæði. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál bílakjallara er áætlað um 3.550 m². Krafa er gerð um sameiginlegt grasi vaxið dvalarsvæði á lóð og leitast skal við að staðsetning bílakjallara taki mið af því. Garður er sunnan og vestan við húsið. Heimilt er eigendum aðliggjandi lóða að sameinast um gerð bílageymslu/bílakjallara án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

8. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorphlát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur fyrir íbúðir og atvinnustarfsemi skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

9. HLJÓÐVIST

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. Á öllum íbúðarlóðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka . Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem miðsvæði með blandaðri byggð. Í umhverfiskýrslu VSÓ fyrir deiliskipulagið, Umhverfisskýrsla Smárinn, vestan Reykjanesbrautar júní 2015, kemur fram að hljóðstig við hús er ávallt undir viðmiðunarmörkum. Skýrslan er fylgiskjal með deiliskipulagi þessu. Ekki er gert ráð fyrir að grípa þurfi til sérstakra ráðstöfunar vegna hljóðvistar þar sem hljóð við útvegg er undir viðmiðunarmörkum.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

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

11. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að girða lóðina af, en heimilt er að vera með runnagróður á lóðarmörkum. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

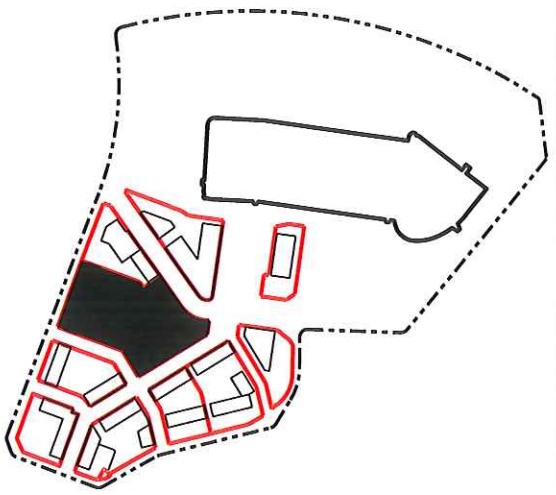
Kópavogsbær



Skipulagsskilmálar:
Smárinn vestan
Reykjanesbrautar

SVÆÐI: **A03**

A03-hús A, B, C, D, E
Fjölbýlishús 4-7 hæðir
auk kjallara og bílageymslu
Hús A 24 íbúðir
Hús B 24 íbúðir
Hús C 33 íbúðir
Hús D 46 íbúðir
Hús E 35 íbúðir
Samtals 162 íbúðir

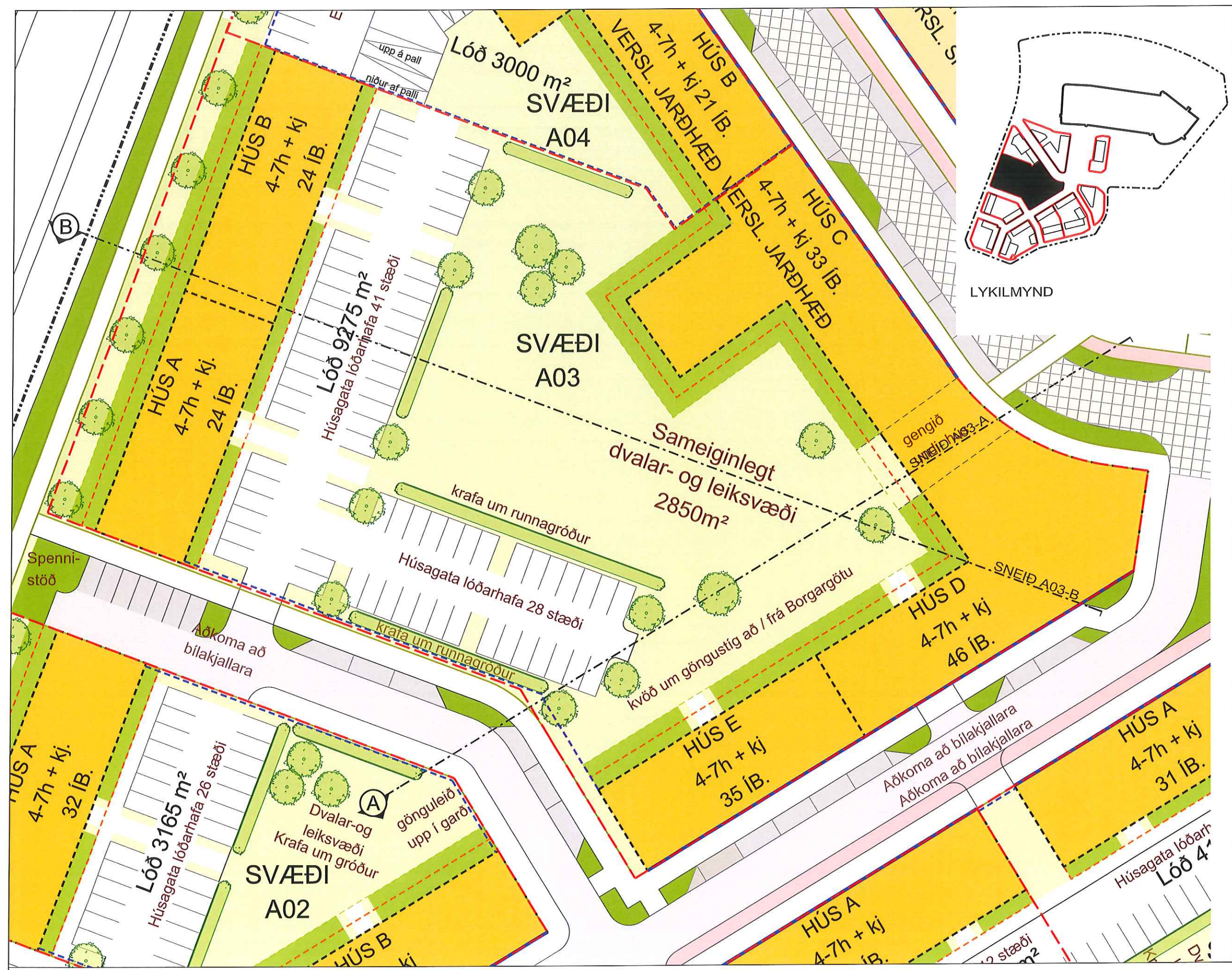


LYKILMYND

SKÝRINGAR:

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Ytri Byggingarreitu
- Bílakjallari Byggingarreitur
- Bindandi Byggingarlína
- Bílastæði
- Sameiginlegt dvalarsvæði
- Sérafnatasvæði
- Hjólástigur
- XXX m² Lóðarstærðir

DAGS: 22.06.2015
BREYTT: 09.11.2015
BREYTT: 23.06.2016



GRUNNMYND 1/500

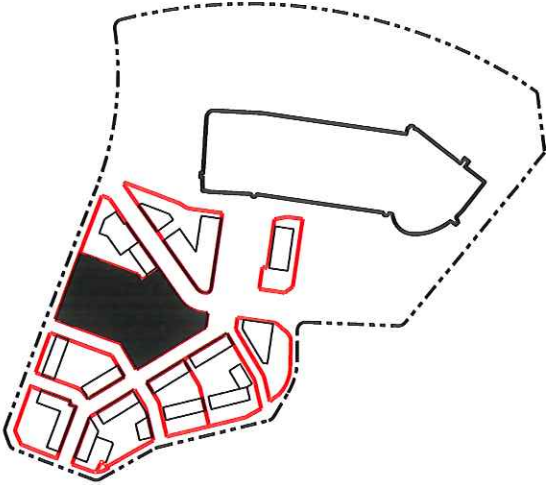
Kópavogsbær



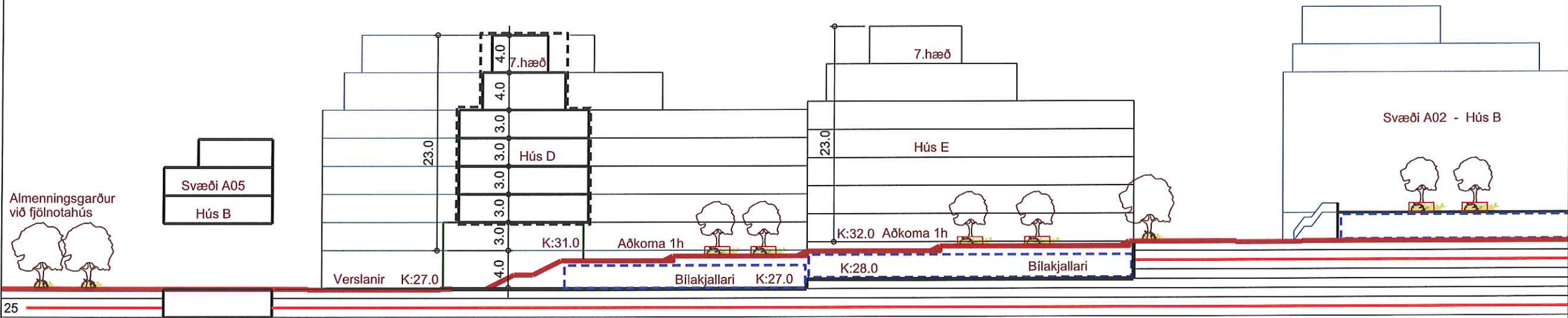
Skipulagsskilmálar:
Smárinn vestan
Reykjanesbrautar

SVÆÐI: **A03**

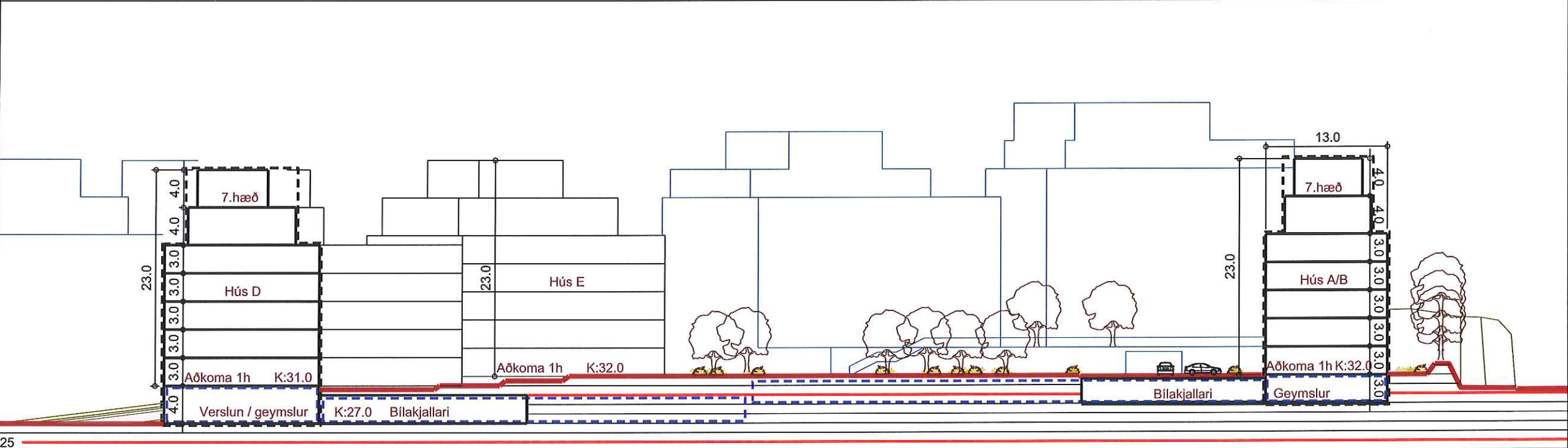
A03-hús A, B, C, D, E
Fjölbýlishús 4-7 hæðir
auk kjallara og bílageymslu
Hús A 24 íbúðir
Hús B 24 íbúðir
Hús C 33 íbúðir
Hús D 46 íbúðir
Hús E 35 íbúðir
Samtals 162 íbúðir



LYKILMYND



SNEIÐ A03-A 1/500



SNEIÐ A03-B 1/500

SKÝRINGAR:

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Ytri Byggingarreitu
- Bílakjallari Byggingarreitur
- Bindandi Byggingarlína
- Bílastæði
- Sameiginlegt dvalarsvæði
- Sérafnotasvæði
- Hjólastígur
- Lóðarstærðir

DAGS: 22.06.2015
BREYTT: 09.11.2015
BREYTT: 23.06.2016

SVÆÐI A04

Fjölþýlishús á 4-7 hæðum með atvinnustarfsemi á 1. hæð og 14 hæða íbúðaturn með atvinnustarfsemi á 1. hæð. auk kjallara og bílakjallara

SÉRÁKVÆÐI

1. Á svæði A04 er gert ráð fyrir tveimur húsum annað 14 hæða, Hús A og hitt 4-7 hæðir, Hús B og er áætlaður íbúðafjöldi samtals 107 íbúðir auk atvinnuhúsnæðis á 1. hæð við Borgargötu (Hagasmára). Aðalaðkoma að húsunum er frá Borgargötu. Gert er ráð fyrir samtals 147 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35m² atvinnuhúsnæðis. Heimilt er að gera kjallara undir húsunum fyrir geymslur, hjól og vagna. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur áttum. Við hönnun 14 hæða byggingar skal leitast við að lágmarka vindmögnum t.d. með formi byggingar og uppbroti. Sérstaklega skal huga að áhrifum við innganga og á gönguleiðum við húsið. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi þeirra gagnvart umferð og skal því gera grein fyrir gönguleiðum innan á lóðarteikningu. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í almenn ákvæði í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2.

3. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsupprætti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílakjallarar og leiðbeinandi byggingarfleti. Leitast skal við að brjóta húsin upp.

Gert er ráð fyrir að 6. hæðin verði inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar. Einnig er gert er ráð fyrir að efsta hæðin, 7. hæð sé inndregin og takmarkast byggingarmagn efstu hæðar við 25 % af byggingarmagni 5. hæðar. Draga skal 6. og 7. hæð inn götumegin og garðmegin um a.m.k tvo metra.

- Byggingarreitur, táknaður með slitinni svartri línu.
- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni appelsínugulri línu. Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 50% flatar ytri byggingarreitar (útbyggingar). Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Bindandi byggingareitur táknaður með blárrí slitinni línu. Heimilt er að draga byggingu inn fyrir reit að hluta allt að 60cm til að stuðla að uppbroti framhliðar.
- Byggingarreitur bílakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blárrí slitinni línu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Lóðastærð	3.000 m²
Hús A, leiðbeinandi íbúðafjöldi: 86 íbúðir	
Innri byggingarreitir húss:	600 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	84 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	684 m²
Atvinnuhúsnæði	730 m²
Hámarksflatarmál húss án bílaj.:	9.576 m²

Hús B, leiðbeinandi íbúðafjöldi: 21 íbúðir	
Innri byggingarreitir húss:	400 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	56 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	456 m²
Atvinnuhúsnæði	342 m²
Hámarksflatarmál húss án bílaj.:	2.500 m²

Viðmiðunarflatarmál bílakjallara fyrir A04	2.550 m²
--	----------

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 107 íbúðum á svæði A04. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir húsunum. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) hæðafjöldi og b) hámarkshæð og veggshæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 24 metrar fyrir hús B en 45 m fyrir hús A. Hámarksveggshæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmlega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM

Þakform er frjálst. En leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir húsa með efnisvali og formi. Sjá skýringarhefti.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og í bílakjallara. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. 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, bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsupprætti, 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 bílakjallara. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1,0 – 1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð sem gerir 128 stæði miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi 19 stæði fyrir atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, alls 147 stæði. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál bílajallara er áætlað um 2.500 m². Krafa er gerð um sameiginlegt grasi vaxið dvalarsvæði á lóð og leitast skal við að staðsetning bílajallara taki mið af því. Garður er sunnan og vestan við húsið. Heimilt er eigendum aðliggjandi lóða að sameinast um gerð bílageymslu/bílakjallara án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

8. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorplát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur fyrir íbúðir og atvinnustarfsemi skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

9. HLJÓÐVIST

*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. Á öllum íbúðarlóðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka. Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem miðsvæði með blandaðri byggð. Í umhverfiskýrslu VSÓ fyrir deiliskipulagið, *Umhverfisskýrsla Smárinn, vestan Reykjanesbrautar* júní 2015, kemur fram að hljóðstig við hús er ávallt undir viðmiðunarmörkum. Skýrslan er fylgiskjal með deiliskipulagi þessu.*

Ekki er gert ráð fyrir að grípa þurfi til sérstakra ráðstöfunar vegna hljóðvistar þar sem hljóð við útvegg er undir viðmiðunarmörkum.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA – SMÁHÝSI

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

11. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að girða lóðina af, en heimilt er að vera með runnagróður á lóðarmörkum. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

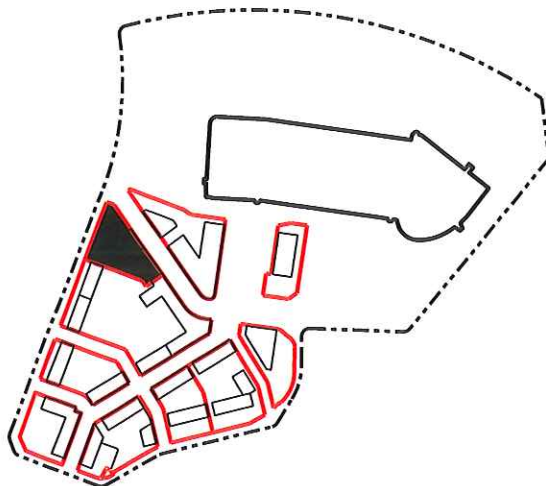
Kópavogsbær



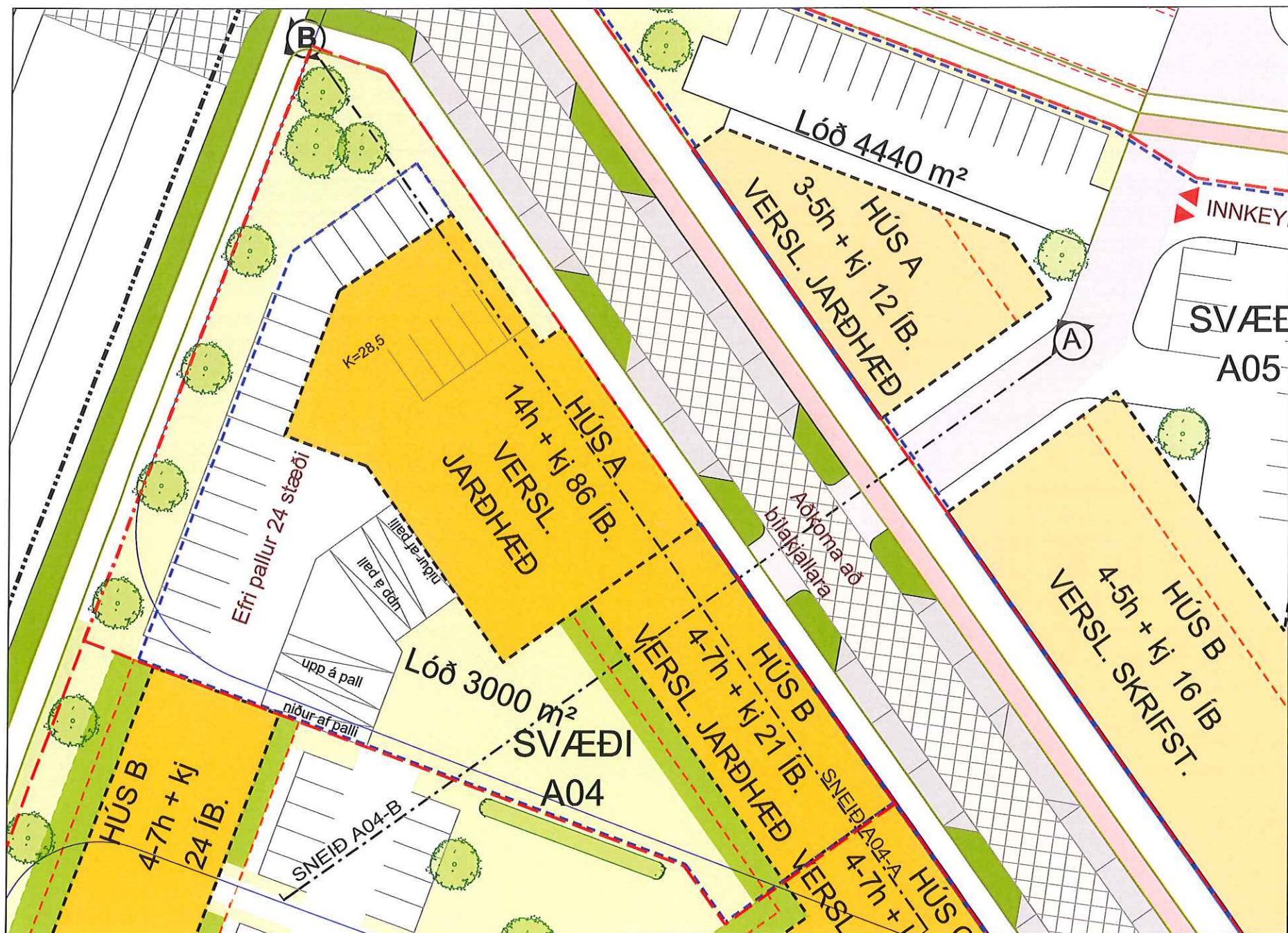
Skipulagsskilmálar:
Smárinn vestan
Reykjanesbrautar

SVÆÐI: **A04**

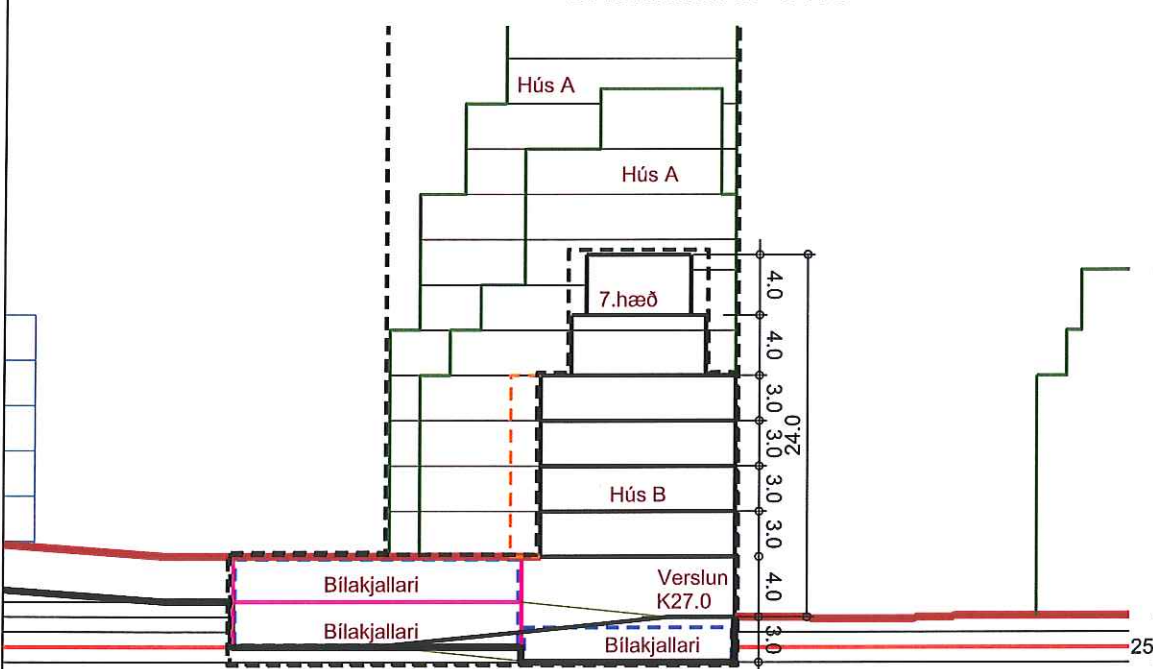
A04-hús A, B
Hús A-Fjölbýlishús /
atvinnuhúsnæði 14 hæðir
Hús B-Fjölbýlishús /
atvinnuhúsnæði 4-7 hæðir
auk kjallara og bílageymslu
Hús A 86 íbúðir
Hús B 21 íbúðir
Samtals 107 íbúðir



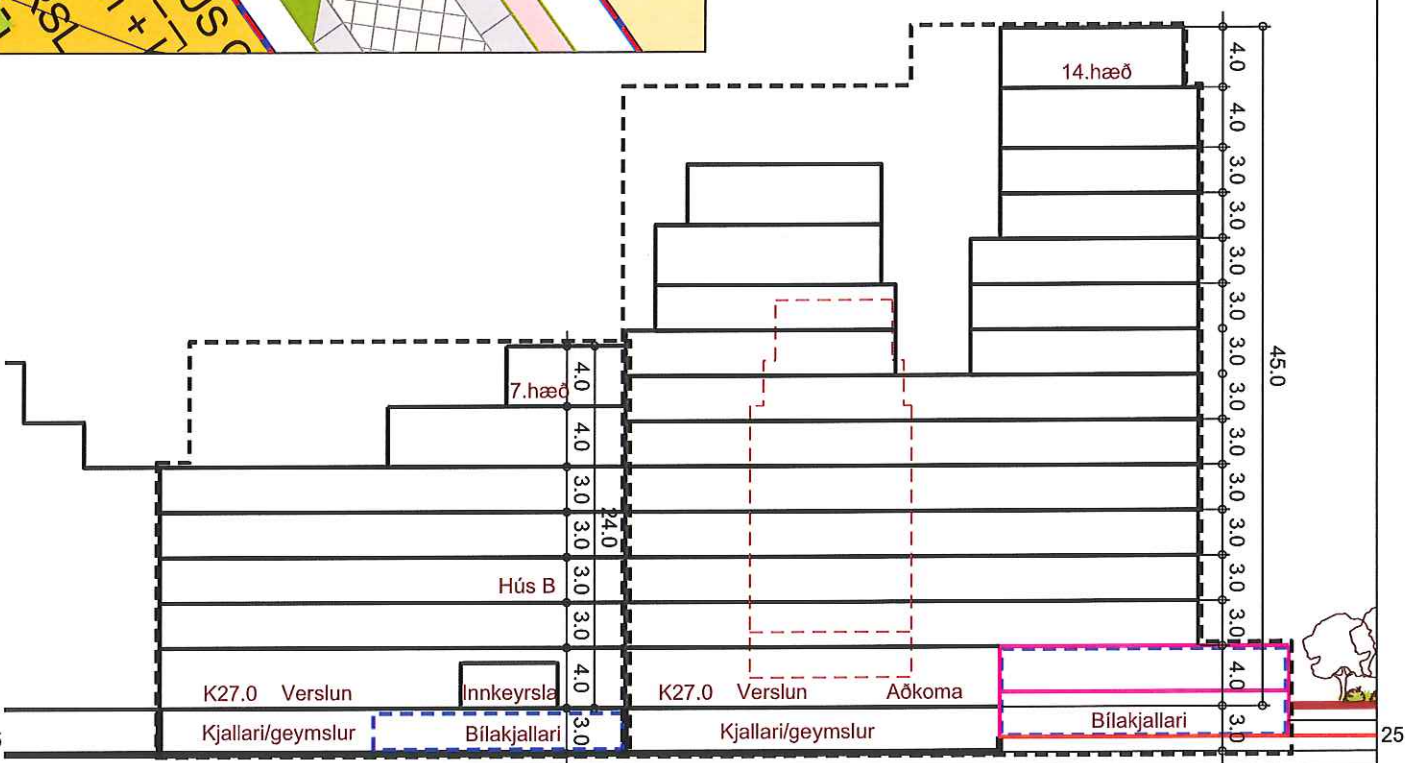
LYKILMYND



GRUNNMYND 1/500



SNEIÐ A04-A 1/500



SNEIÐ A04-B 1/500

SKÝRINGAR:

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Ytri Byggingarreitu
- Bílakjallari Byggingarreitur
- Bindandi Byggingarlína
- Bílastæði
- Sameiginlegt dvalarsvæði
- Sérafnatasvæði
- Hjólástígur
- XXX m² Lóðarstærðir

DAGS: 22.06.2015
BREYTT: 09.11.2015
BREYTT: 23.06.2016

ARK STUDIO
Hverfisgata 76 101 Reykjavík gudrun@arkstudio.is
Guðrún Fanney Sigurðardóttir arkitekt fái
URBAN arkitektar
Austurstræti 17 101 Reykjavík guðmundur@urban.is
Guðmundur Gunnarsson arkitekt fái

SVÆÐI A05

Fjölbýlishús á 3-5 hæðum með kjallara og bílakjallara. Atvinnuhúsnæði.

SÉRÁKVÆÐI

1. Á svæði A05 er gert ráð fyrir tveimur húsum annað 3-5 hæðir með verslun á 1. hæð og íbúðum á efri hæðum. Hitt 4-5 hæða bygging með verslun og atvinnuhúsnæði ásamt íbúðum á efri hæðum. Áætlaður fjöldi íbúða á reitnum er 28 íbúðir. Aðalaðkoma að húsunum er frá Borgargötu og Borgartorgi. Gert er ráð fyrir samtals 102 bílastæðum fyrir íbúðirnar og atvinnuhúsnæðið miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35m² atvinnuhúsnæðis. Heimilt er að gera kjallara undir húsunum fyrir geymslur, hjól og vagna.

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 landi. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í almenn ákvæði í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2.

3. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdraetti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílakjallara og leiðbeinandi byggingarfleti. Leitast skal við að brjóta húsinn upp.

Gert er ráð fyrir að 6. hæðin verði inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar. Draga skal 6. hæð inn götumegin og garðmegin um a.m.k tvo metra.

- Byggingarreitur, táknaður með slitinni svartri línu.
- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni appelsínugulri línu. Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 50% flatar ytri byggingarreitar (útbyggingar). Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Bindandi byggingareitur táknaður með blárrí slitinni línu. Heimilt er að draga byggingu inn fyrir reit að hluta allt að 60cm til að stuðla að uppbroti framhliðar.
- Byggingarreitur bílakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blárrí slitinni línu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Svæði A05 – Fjölbýlishús, atvinnuhúsnæði á 3-7 hæðum auk kjallara

Lóðastærð	4.440 m²
Hús A, leiðbeinandi íbúðafjöldi: 12 íbúðir.	
Innri byggingarreitir húss:	500 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	70 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	570 m²
Atvinnuhúsnæði	490 m²
Hámarksflatarmál húss án bílakj.:	2.210 m²
Hús B, atvinnuhúsnæði/ leiðbeinandi íbúðafjöldi: 16 íbúðir á efstu hæðum	
Innri byggingarreitir húss:	1.000 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	100m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	1.100 m²
Hámarksflatarmál húss án bílakj.:	4.750 m²
Viðmiðunarflatarmál bílakjallara, torgs og A05/A06	7.000 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir húsunum.

5. HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) 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 fullrí 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 19 metrar. Hámarksveggshæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsisbúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM

Þakform er frjálst. En leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir húsa með efnisvali og formi. Sjá skýringarhefti.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og í bílakjallara. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. 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, bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdraetti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað.

Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar. Við hönnun bílakjallara þarf að taka mið af almenningsgarði þeim sem er milli fjölnotatorgs og Hagasmára og einnig hugmynda um trjágróður á og við torgið. Lagt er til að einn og sami hönnuður annist samræmingu á hönnun bílakjallarans á þessum lóðum.

Heimilt er eigendum aðliggjandi lóða að sameinast um gerð bílageymslu/bílakjallara án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

8. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera 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 fyrir íbúðir og atvinnustarfsemi skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Fyrir hverja íbúð skal gera ráð fyrir tveimur sorpílátum.

9. HLJÓÐVIST

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. Á öllum íbúðarlóðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka. Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem miðsvæði með blandaðri byggð. Í umhverfiskýrslu VSÓ fyrir deiliskipulagið, *Umhverfisskýrsla Smárinn, vestan Reykjanesbrautar* júní 2015, kemur fram að hljóðstig við hús er ávallt undir viðmiðunarmörkum. Skýrslan er fylgiskjal með deiliskipulagi þessu.*

Ekki er gert ráð fyrir að grípa þurfi til sérstakra ráðstöfunar vegna hljóðvistar þar sem hljóð við útvegg er undir viðmiðunarmörkum.

10. SIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

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

11. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að girða lóðina af, en heimilt er að vera með runnagróður á lóðarmörkum. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

Kópavogsbær



Skipulagsskilmálar:
Smárin vestan
Reykjanesbrautar

SVÆÐI: A05

A05-hús A, B
Hús A-Fjölbýlishús /
atvinnuhúsnæði 3-5 hæðir
12 íbúðir
Hús B-Fjölbýlishús
atvinnuhúsnæði 4-5 hæðir
a. u. kjallara og bílageymslu
16 íbúðir

Samtals 28 íbúðir

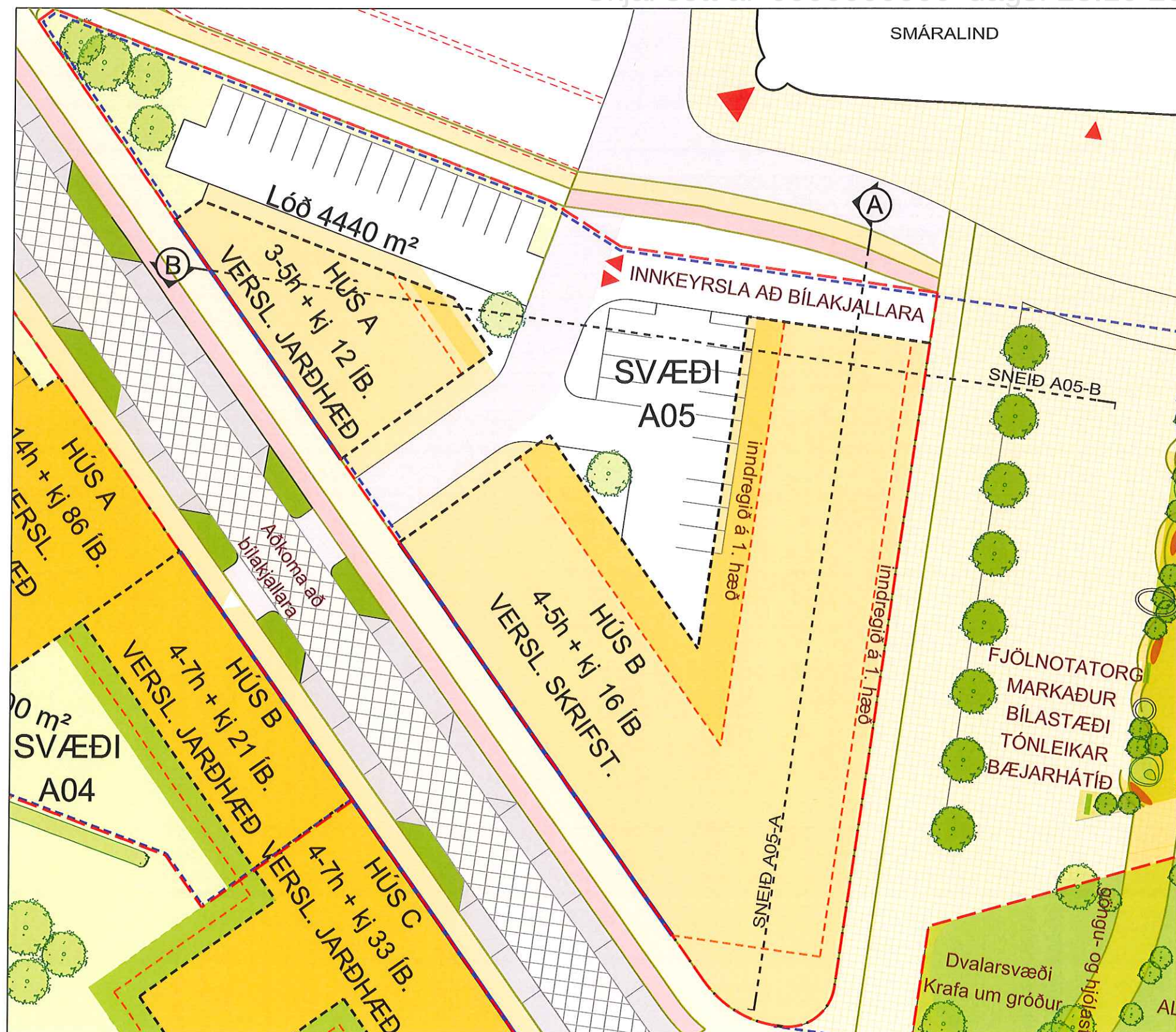
SKÝRINGAR:

- | | |
|---|---------------------------------|
|  | Lóðamörk |
|  | Byggingarreitur |
|  | Ytri Byggingarreitu |
|  | Bílakjallari
Byggingarreitur |
|  | Bindandi
Byggingarlína |
|  | Bílastæði |
|  | Sameiginlegt
dvalarsvæði |
|  | Sérafnotasvæði |
|  | Hjólastígur |
|  | Lóðarstærðir |

DAGS: 22.06.2015
BREYTT: 09.11.2015
BREYTT: 23.06.2016

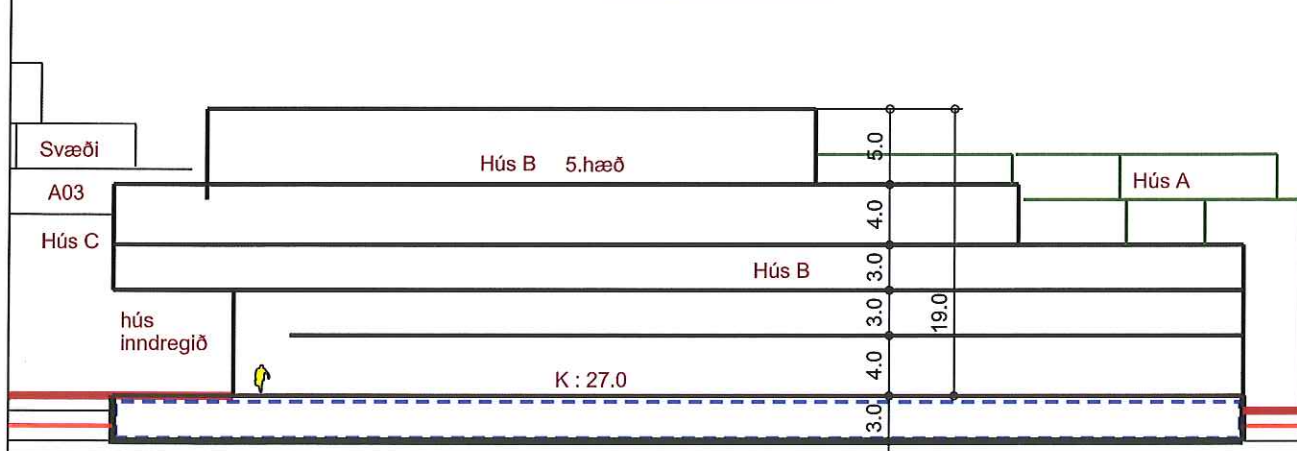
ARK STUDIO
Hverfisgata 76 101 Reykjavík gudrun@arkstudio.is
Guðrún Fanney Sigurðardóttir arkitekti fa

URBAN arkitektar
Austurstræti 17 101 Reykjavík guðmundur@urban.is
Guðmundur Gunnarsson arkitekt faí

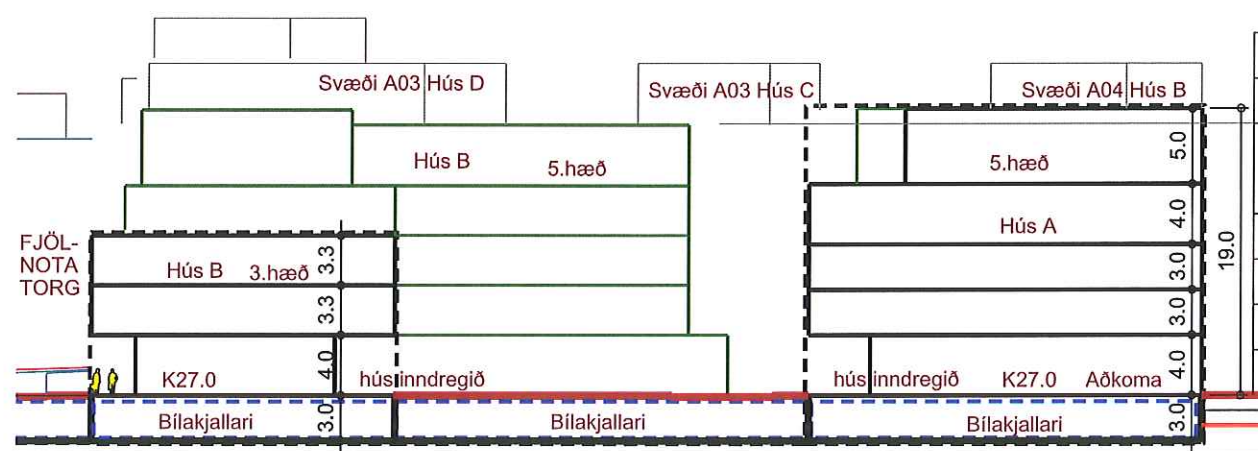


LYKILMYND

GRUNNMYND 1/500



SNEIÐ A05-A 1/500



SNEID A05-B 1/500

SVÆÐI A06
Atvinnuhúsnæði á 3 – 5 hæðum og kjallara.

SÉRÁKVÆÐI

1.
Á svæði A06 er gert ráð fyrir tveimur húsum 3 – 5 hæða. Hús A er fjölnotahús en Hús B er ætlað undir skrifstofur og verslunarrekstur. Aðalaðkoma að húsunum er frá Borgartorgi og Borgargarði. Áætlaður fjöldi bílastæða fyrir húsin er 151 bílastæði miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar. Heimilt er að byggja sameiginlegan bílakjallara undir lóðunum A05, A06 og undir fjölnotatorgi. Miðað er við 200 bílastæði samtals í bílakjallara. Heimilt er að gera kjallara undir húsunum fyrir geymslur.

Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA
Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð og torgi. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einn og sami hönnuður skal vera að byggingunum.

Vísað er jafnframt í almenn ákvæði í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2.

3. BYGGINGARREITUR
Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsupprætti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílakjallarar og leiðbeinandi byggingarfleti. Leitast skal við að brjóta húsin upp.

- Byggingarreitur, táknaður með slitinni svartri línu.
- Bindandi byggingareitur táknaður með blárri slitinni línu. Heimilt er að draga byggingu inn fyrir reit að hluta allt að 60cm til að stuðla að uppbroti framhliðar.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA
Svæði A06

Lóðastærð	2.520 m ²
Hús A, Fjölnotahús 5 hæðir auk kjallara	
Hámarksgrunnflötur hæðar:	600 m ²
Hámarksflatarmál húss:	2.100 m ²
Hús B, verslun og skrifstofur	
Hámarksgrunnflötur hæðar:	800 m ²
Hámarksflatarmál húss án bílakj.:	3.200 m ²
Viðmiðunarflatarmál bílakjallara, torgs og lóða A05 / A06	7.000 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir húsunum.

5. HÆÐ HÚSA
Húshæð er gefin upp sem a) 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 19 m. Hámarksveggshæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM
Þakform er frjálst. En leitast skal við að brjóta upp langhliðar húsa með efnisvali og formi. Sjá skýringarhefti.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA
Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og í bílakjallara. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. 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, bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsupprætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað.

Fyrir svæðið sem nær til fjölnotatorgs og lóðanna A05 og A06 er gert ráð fyrir allt að 300 bílastæðum miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar, u.þ.b. 100 bílastæðum á yfirborði og u.þ.b. 200 bílastæðum í bílakjallara. Við hönnun bílakjallara þarf að taka mið af almenningsgarði þeim sem er milli fjölnotatorgs og Hagasmára og einnig hugmynda um trjágróður á við torgið. Lagt er til að einn og sami hönnuður annist samræmingu á hönnun bílakjallarans á þessum lóðum.

Heimilt er eigendum aðliggjandi lóða að sameinast um gerð bílageymslu/bílakjallara án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

8. SORPGEYMSLUR
Lokuð sorpgeymsla skal vera 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
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. Á öllum íbúðarlóðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka. Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem miðsvæði með blandaðri byggð. Í umhverfiskýrslu VSÓ fyrir deiliskipulagið, *Umhverfisskýrsla Smárinn, vestan Reykjanesbrautar* júní 2015, kemur fram að hljóðstig við hús er ávallt undir viðmiðunarmörkum. Skýrslan er fylgiskjal með deiliskipulagi þessu.

Ekki er gert ráð fyrir að grípa þurfi til sérstakra ráðstöfunar vegna hljóðvistar þar sem hljóð við útvegg er undir viðmiðunarmörkum.

10. GIRÐINGAR
Lóðarhöfum er ekki heimilt að girða lóðina af, en heimilt er að vera með runnagróður á lóðarmörkum. Girða skal stoðveggj svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

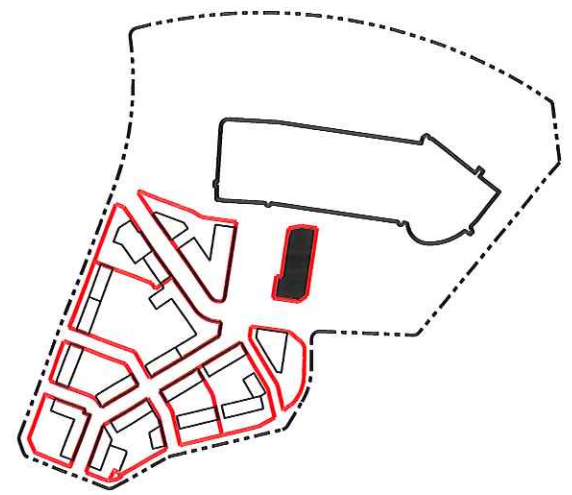
Kópavogsbær



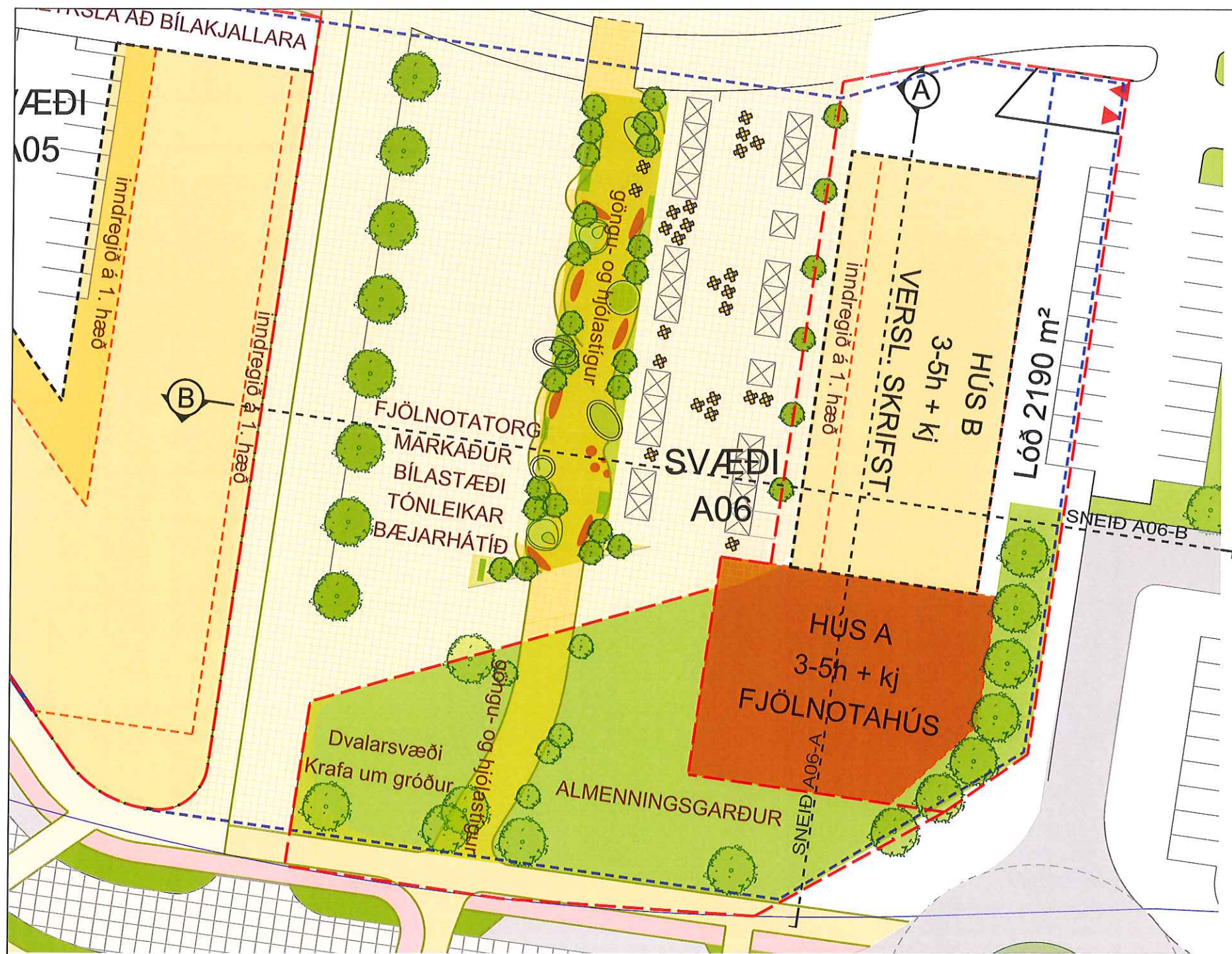
Skipulagsskilmálar:
Smárinn vestan
Reykjanesbrautar

SVÆÐI: **A06**

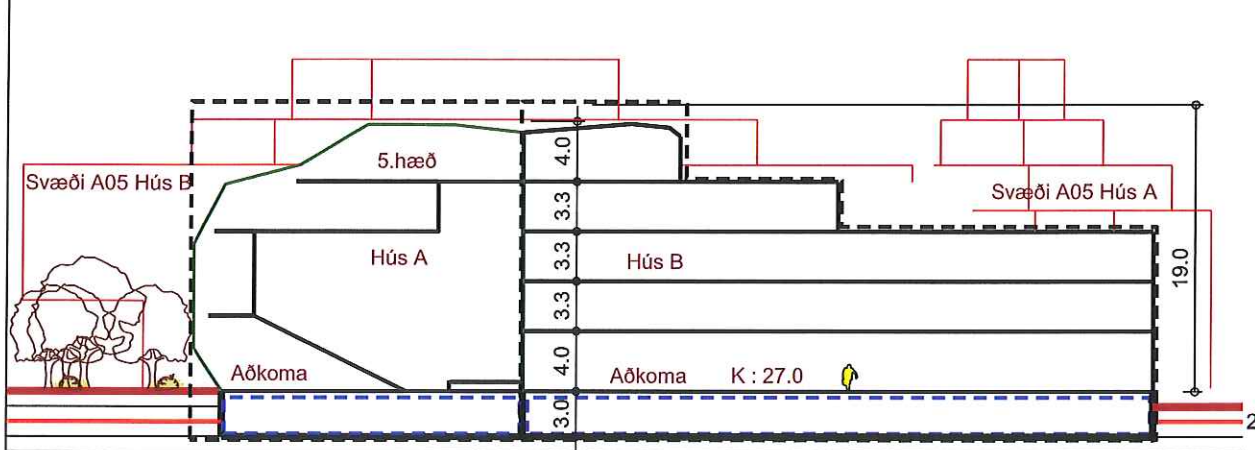
A06-hús A, B
Hús A-
atvinnuhúsnæði 3-5 hæðir
Hús B-
atvinnuhúsnæði 3-5 hæðir
auk kjallara og bílageymslu



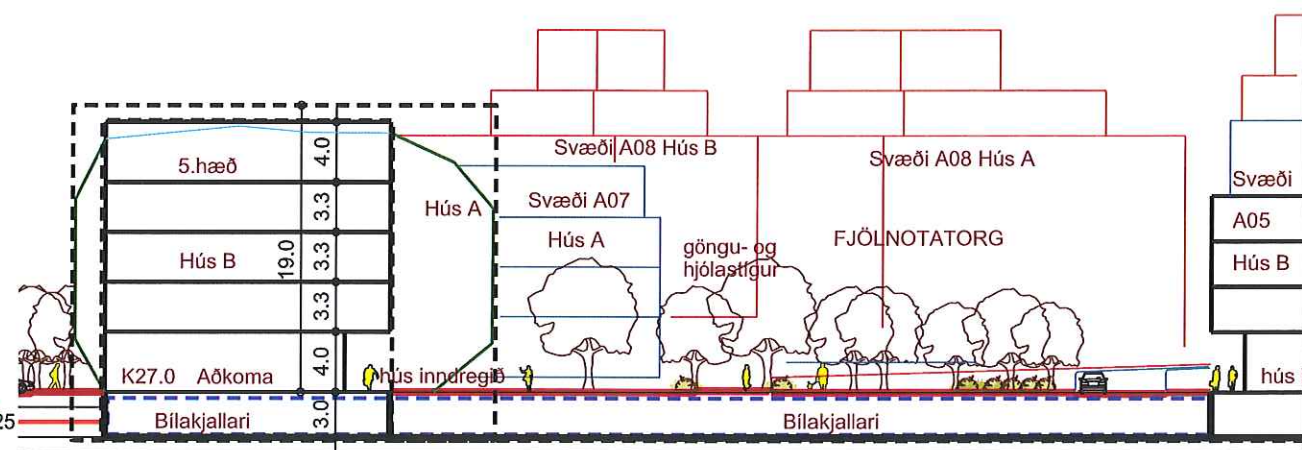
LYKILMYND



GRUNNMYND 1/500



SNEIÐ A06-A 1/500



SNEIÐ A06-B 1/500

SKÝRINGAR:

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Ytri Byggingarreitu
- Bílakjallari Byggingarreitur
- Bindandi Byggingarlína
- Bílastæði
- Sameiginlegt dvalarsvæði
- Sérafnatasvæði
- Hjólástigur
- XXX m² Lóðarstærðir

DAGS: 22.06.2015
BREYTT: 09.11.2015
BREYTT: 23.06.2016

SVÆÐI A07

Atvinnuhúsnæði á 3-4 hæðum með kjallara og bílakjallara.

SÉRÁKVÆÐI

1.
Á svæði A07 er gert ráð fyrir einu húsi undir atvinnurekstur. Húsið má vera allt að 4 hæðir. Aðalaðkoma að húsunum er frá borgargötu. Gert er ráð fyrir samtals 55 bílastæðum á lóðinni og í bílakjallara miðað við hámarksnýtingu byggingarréttar og 1,0 bílastæði fyrir hverja 35m² atvinnuhúsnæðis. Heimilt er að gera kjallara undir húsinu fyrir geymslur.

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 landi. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð svæði á lóð með markvissri gróðursetningu trjáplantna. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Vísað er jafnframt í almenn ákvæði í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2.

3. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdraetti. Gefnir eru upp byggingareltir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílakjallarar og leiðbeinandi byggingarfleti. Leitast skal við að brjóta húsin upp.

- Byggingarreitur, táknaður með slitinni svartri línu.
- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni appelsínugulri línu. Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 50% flatar ytri byggingarreitar (útbyggingar). Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Bindandi byggingareitur táknaður með blárri slitinni línu. Heimilt er að draga byggingu inn fyrir reit að hluta allt að 60cm til að stuðla að uppbroti framhliðar.
- Byggingarreitur bílakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Svæði A07 Atvinnuhúsnæði á 3-4 hæðum auk kjallara

Lóðastærð	2.650 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	800 m²
Hámarksflatarmál húss án bílajk.:	1.927 m²
Viðmiðunarflatarmál bílakjallara fyrir A07	1.440 m²

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

5. HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) hæðafjöldi og b) hámarkshæð og veggshæð 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 15. Hámarksveggshæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM

Þakform er frjálst. En leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir húsa með efnisvali og formi. Sjá skýringarhefti.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og í bílakjallara. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. 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, bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdraetti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Í heild skal gera skal ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja byggða 35 m² sem gerir 55 stæði miðað við framangreint byggingarmagn. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál bílakjallara er áætlað um 1.440 m². Heimilt er eigendum aðliggjandi lóða að sameinast um gerð bílageymslu/bílakjallara án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

8. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu. 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

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. Á öllum íbúðarlóðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka. Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem miðsvæði með blandaðri byggð. Í umhverfiskýrslu VSÓ fyrir deiliskipulagið, *Umhverfisskýrsla Smárinn, vestan Reykjanesbrautar* júní 2015, kemur fram að hljóðstig við hús er ávallt undir viðmiðunarmörkum. Skýrslan er fylgiskjal með deiliskipulagi þessu.

Ekki er gert ráð fyrir að grípa þurfi til sérstakra ráðstöfunar vegna hljóðvistar þar sem hljóð við útvegg er undir viðmiðunarmörkum.

10. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að girða lóðina af, en heimilt er að vera með runnagróður á lóðarmörkum. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

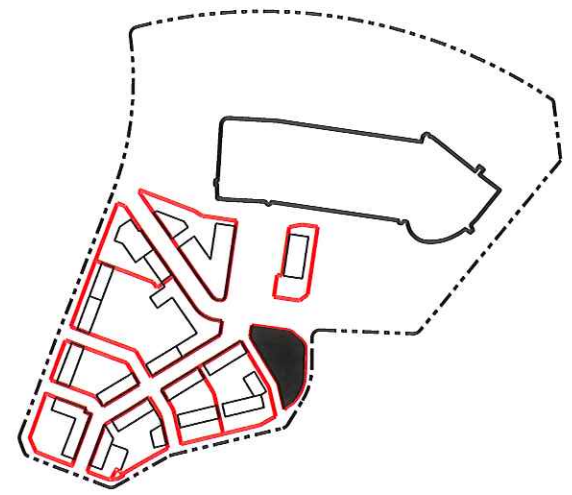
Kópavogsbær



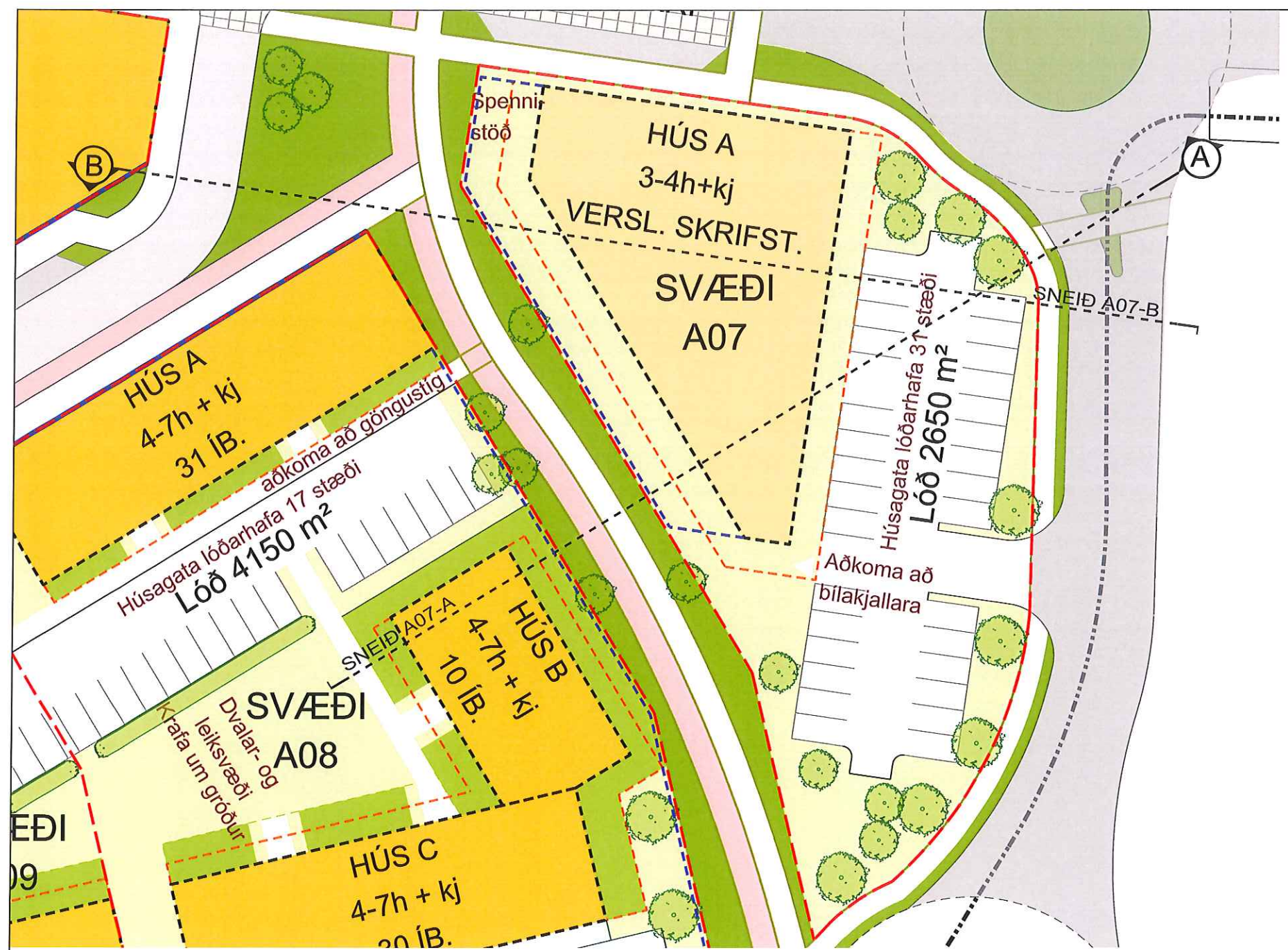
Skipulagsskilmálar:
Smárin vestan
Reykjanesbrautar

SVÆÐI: **A07**

A07-hús A,
Hús A-
atvinnuhúsnæði 3-4 hæðir
aú kjallara og bílageymslu



LYKILMYND



GRUNNMYND 1/500

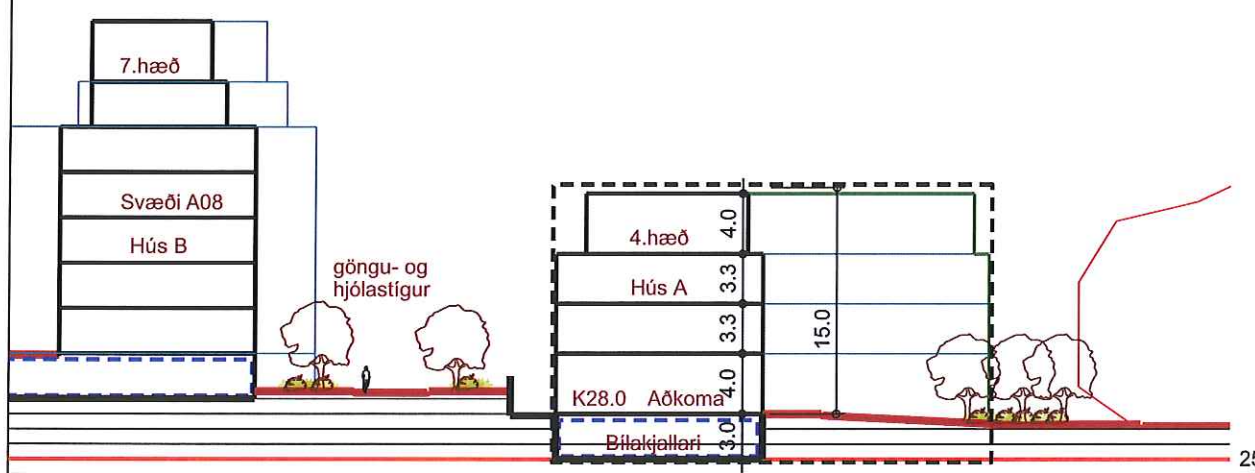
SKÝRINGAR:

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Ytri Byggingarreitu
- Bílakjallari Byggingarreitur
- Bindandi Byggingarlína
- Bílastæði
- Sameiginlegt dvalarsvæði
- Sérafnotasvæði
- Hjólástígur
- XXX m² Lóðarstærðir

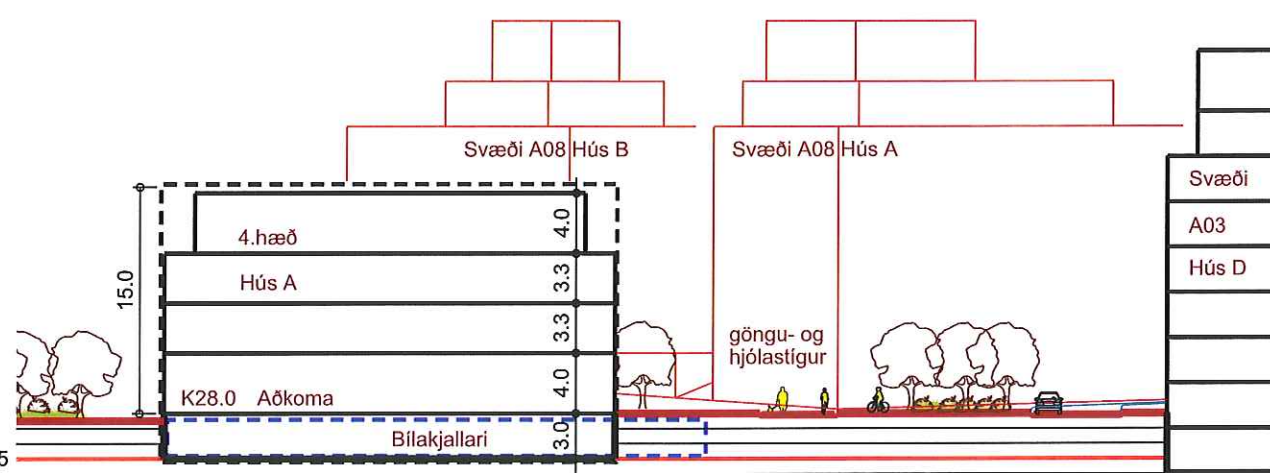
DAGS: 22.06.2015
BREYTT: 09.11.2015
BREYTT: 23.06.2016

ARK STUDIO
Hverfisgata 76 101 Reykjavík gudrun@arkstudio.is
Guðrún Fanney Sigurðardóttir arkitekt fái

URBAN arkitektar
Austurstræti 17 101 Reykjavík guðmundur@urban.is
Guðmundur Gunnarsson arkitekt fái



SNEIÐ A07-A 1/500



SNEIÐ A07-B 1/500

SVÆÐI A08

Fjölbýlishús á 4-7 hæðum með kjallara og bílakjallara.

SÉRÁKVÆÐI

1. Á svæði A08 er gert ráð fyrir þremur 4-7 hæða húsum og er áætlaður íbúðafjöldi samtals 71 íbúðir. Húsin eru merkt Hús A – C. Gert er ráð fyrir að gengið sé inn í 2 – 4 íbúðir frá hverjum stigapalli. Aðalaðkomur að húsi A er frá göturými, húsi C frá Hæðasmára og húsi B frá garði. Gert er ráð fyrir samtals 85 bílastæðum miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð. Gert er ráð fyrir kjallara undir húsum fyrir geymslur, hjól og vagna. Nánar verður farið yfir stærðir hvers húss eða hússeiningar hér að neðan.

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 landi. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi þeirra gagnvart umferð og skal því gera grein fyrir gönguleiðum innan á lóðarteikningu. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í almenn ákvæði í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2.

3. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdraetti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílakjallarar og leiðbeinandi byggingarfleti. Leitast skal við að brjóta húsin upp. Gert er ráð fyrir að 6. hæðin verði inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar. Einnig er gert er ráð fyrir að efsta hæðin, 7. hæð sé inndregin og takmarkast byggingarmagn efstu hæðar við 25 % af byggingarmagni 5. hæðar. Draga skal 6. og 7. hæð inn götumegin og garðmegin um a.m.k. tvo metra.

- Byggingarreitur, táknaður með slitinni svartri línu.
- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni appelsínugulri línu. Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 50% flatar ytri byggingarreitar (útbyggingar,). Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Bindandi byggingareitur táknaður með blárri slitinni línu. Heimilt er að draga byggingu inn fyrir reit að hluta allt að 60cm til að stuðla að uppbroti framhliðar.
- Byggingarreitur bílakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Svæði A08 hús A -C Fjölbýlishús á 4-7 hæðum auk kjallara

Lóðastærð	4.150m²
Hús A, leiðbeinandi íbúðafjöldi: 31 íbúðir	
Innri byggingarreitir húss:	570 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	80 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	650 m²
Hámarksflatarmál húss:	3.736 m²

Hús B, leiðbeinandi íbúðafjöldi: 10 íbúðir	
Innri byggingarreitir húss:	300 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	42 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	342 m²
Hámarksflatarmál húss:	1.796 m²

Hús C, leiðbeinandi íbúðafjöldi: 30 íbúðir	
Innri byggingarreitir húss:	520 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	73 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	593 m²
Hámarksflatarmál húss án bílakj.:	2.816 m²

Viðmiðunarflatarmál bílakjallara fyrir A08	1.300 m²
--	----------

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 71 íbúðum á svæði A08. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna.

5. HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegg hæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 23 metrar. Hámarksvegg hæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem

óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegg hæð, t.d. lyftuhús, þakluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM

Þakform er frjálst. En leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir húsa með efnisvali og formi. Sjá skýringarhefti.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og í bílakjallara. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. 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, bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdraetti, 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 bílakjallara. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1,0 – 1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð sem gerir 85 stæði miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál bílakjallara er áætlað um 1.300 m². Krafa er gerð um sameiginlegt grasi vaxið dvalarsvæði á lóð og leitast skal við að staðsetning bílakjallara taki mið af því. Garður er sunnan og austan við húsið. Heimilt er eigendum aðliggjandi lóða að sameinast um gerð bílageymslu/bílakjallara án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

8. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorphlát 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

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. Á öllum íbúðarlóðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka. Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem miðsvæði með blandaðri byggð. Í umhverfiskýrslu VSÓ fyrir deiliskipulagið, *Umhverfisskýrsla Smárin, vestan Reykjanesbrautar* júní 2015, kemur fram að hljóðstig við hús er ávallt undir viðmiðunarmörkum. Skýrslan er fylgiskjal með deiliskipulagi þessu.

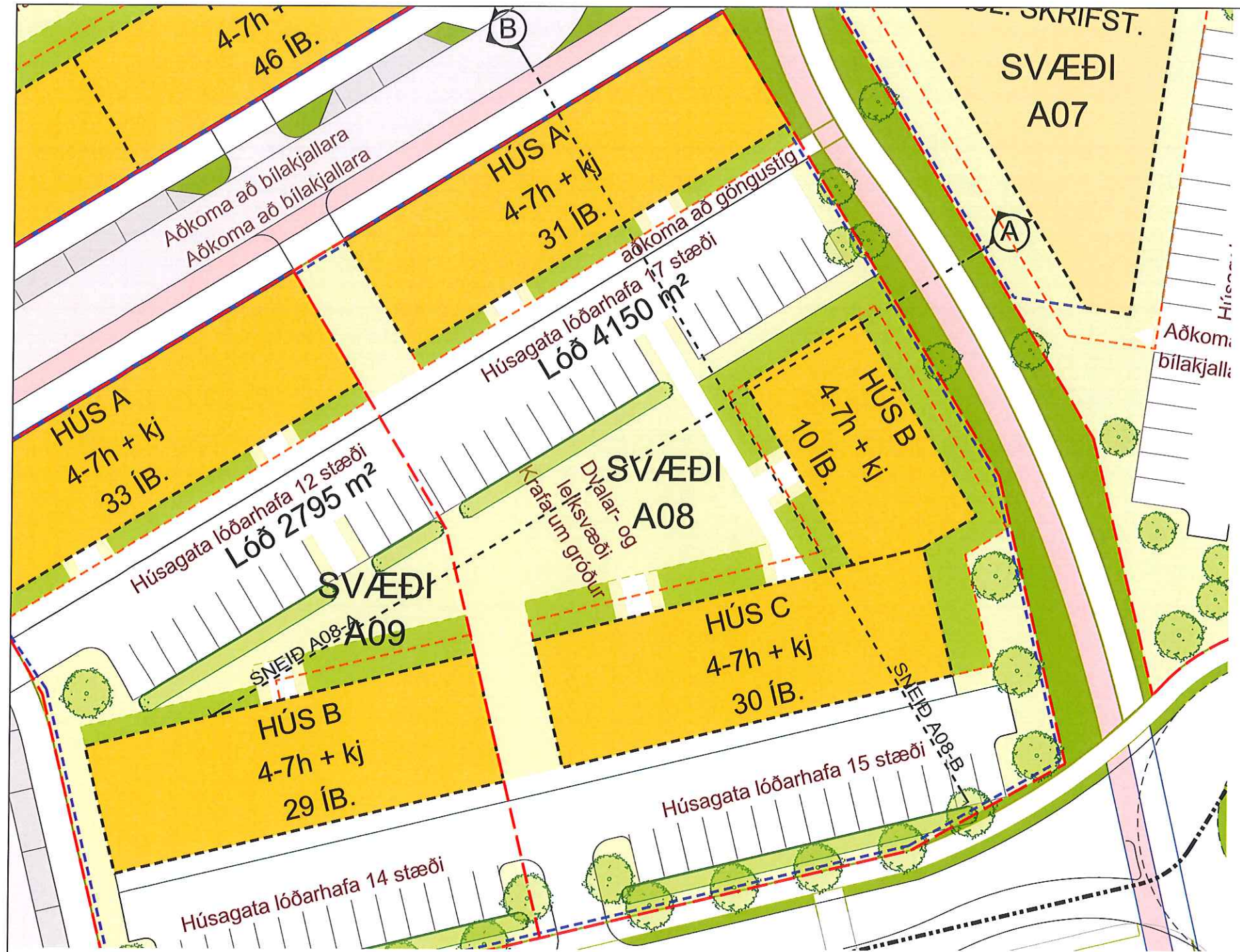
Ekki er gert ráð fyrir að grípa þurfi til sérstakra ráðstöfunar vegna hljóðvistar þar sem hljóð við útvegg er undir viðmiðunarmörkum.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

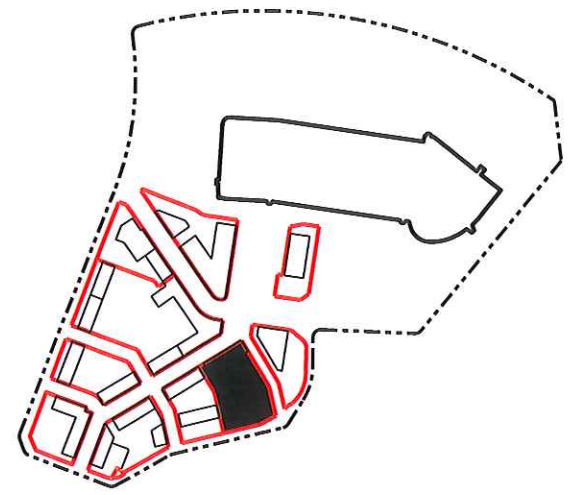
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð skv. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að girða lóðina af, en heimilt er að vera með runnagróður á lóðarmörkum. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

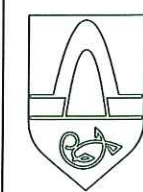


GRUNNMYND 1/500



LYKILMYND

Kópavogsbær



Skipulagsskilmálar:
Smárinn vestan
Reykjanesbrautar

SVÆÐI: **A08**

A08-hús A, B, C
Fjölbýlishús 4-7 hæðir
auk kjallara og bílageymslu
Hús A 31 íbúðir
Hús B 10 íbúðir
Hús C 30 íbúðir
Samtals 71 íbúðir

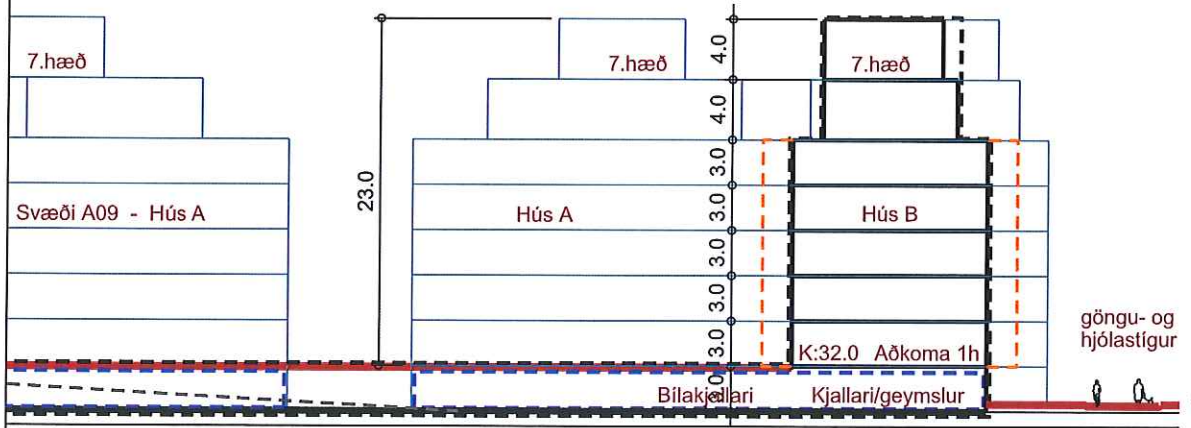
SKÝRINGAR:

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Ytri Byggingarreitu
- Bílakjallari Byggingarreitur
- Bindandi Byggingarlína
- Bílastæði
- Sameiginlegt dvalarsvæði
- Sérafnotasvæði
- Hjólástigur
- XXX m² Lóðarstærðir

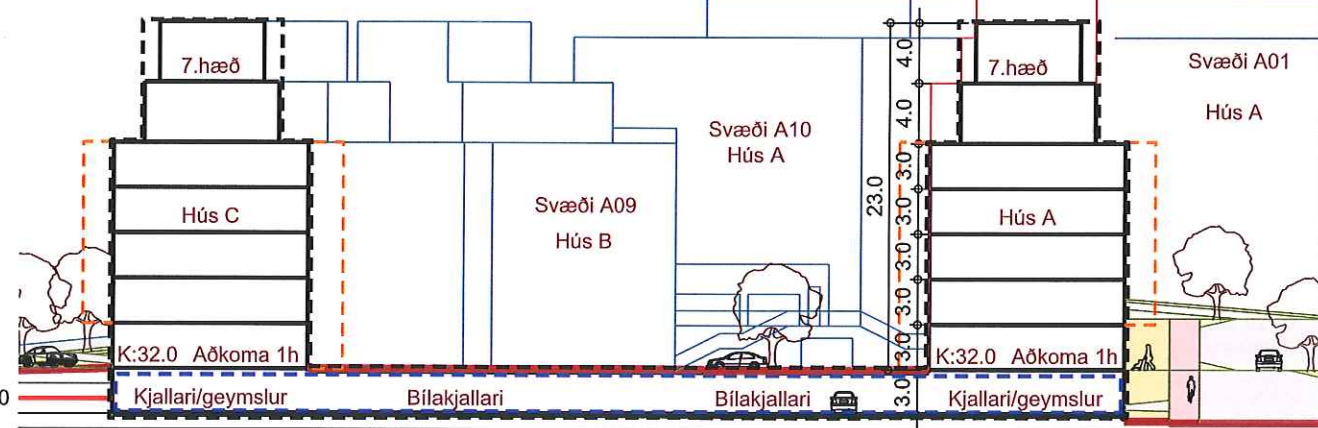
DAGS: 22.06.2015
BREYTT: 09.11.2015
BREYTT: 23.06.2016

ARK STUDIO
Hverfisgata 76 101 Reykjavík guðrun@arkstudio.is
Guðrún Fanney Sigurðardóttir arkitekt fal

URBAN arkitektar
Austurstræti 17 101 Reykjavík guðmundur@urban.is
Guðmundur Gunnarsson arkitekt fal



SNEIÐ A08-A 1/500



SNEIÐ A08-B 1/500

SVÆÐI A09

Fjölbýlishús á 4-7 hæðum með kjallara og bílakjallara.

SÉRÁKVÆÐI

1. Á svæði A09 er gert ráð fyrir tveimur 4-7 hæða húsum og er áætlaður íbúðafjöldi samtals 43 íbúðir. Húsin eru merkt Hús A – B. Gert er ráð fyrir að gengið sé inn í 2 – 4 íbúðir frá hverjum stigapalli. Aðalaðkomur að húsi A er frá göturými, húsi C frá Hæðasmára og húsi B frá garði. Gert er ráð fyrir samtals 74 bílastæðum miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð. Gert er ráð fyrir kjallara undir húsum fyrir geymslur, hjól og vagna. Nánar verður farið yfir stærðir hvers húss eða hússeiningar hér að neðan.

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 landi. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi þeirra gagnvart umferð og skal því gera grein fyrir gönguleiðum innan á lóðarteikningu. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í almenn ákvæði í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2.

3. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirkir, bílakjallarar og leiðbeinandi byggingarfleti. Leitast skal við að brjóta húsin upp.

Gert er ráð fyrir að 6. hæðin verði inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar. Einnig er gert er ráð fyrir að efsta hæðin, 7. hæð verði inndregin og takmarkast byggingarmagn efstu hæðar við 25 % af byggingarmagni 5. hæðar. Draga skal 6. og 7. hæð inn götumegin og garðmegin um a.m.k tvo metra.

- Byggingarreitur, táknaður með slitinni svartri línu.
- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni appelsínugulri línu. Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 50% flatar ytri byggingarreitar (útbyggingar). Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Bindandi byggingareitur táknaður með blárrí slitinni línu. Heimilt er að draga byggingu inn fyrir reit að hluta allt að 60cm til að stuðla að uppbroti framhliðar.
- Byggingarreitur bílakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blárrí slitinni línu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Svæði A09	
Lóðastærð	2.795m²
Hús A, leiðbeinandi íbúðafjöldi: 33 íbúðir.	
Innri byggingarreitir húss:	560 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	78 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	638 m²
Hámarksflatarmál húss án bílaj.:	3.671m²
Hús B, leiðbeinandi íbúðafjöldi: 29 íbúðir.	
Innri byggingarreitir húss:	520 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	73 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	593 m²
Hámarksflatarmál húss án bílaj.:	3.409m²
Viðmiðunarflatarmál bílakjallara fyrir A09	1.100 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 62 íbúðum á svæði A09. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna.

5. HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) hæðafjöldi og b) hámarkshæð og veggshæð 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 metrar. Hámarksveggshæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM

Þakform er frjálst. En leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir húsa með efnisvali og formi. Sjá skýringarhefti.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og í bílakjallara. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. 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, 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 bílakjallara. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1,0 – 1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð sem gerir 74 stæði miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál bílakjallara er áætlað um 1.100 m². Krafa er gerð um sameiginlegt grasi vaxið dvalarsvæði á lóð og leitast skal við að staðsetning bílakjallara taki mið af því. Garður er sunnan og austan við húsið. Heimilt er eigendum aðliggjandi lóða að sameinast um gerð bílageymslu/bílakjallara án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

8. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpilát 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

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. Á öllum íbúðarlóðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglu*gerð um hávaða innan viðmiðunarmarka*. Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem miðsvæði með blandaðri byggð. Í umhverfiskýrslu VSÓ fyrir deiliskipulagið, *Umhverfisskýrsla Smárrinn, vestan Reykjanesbrautar* júní 2015, kemur fram að hljóðstig við hús er ávallt undir viðmiðunarmörkum. Skýrslan er fylgiskjal með deiliskipulagi þessu.*

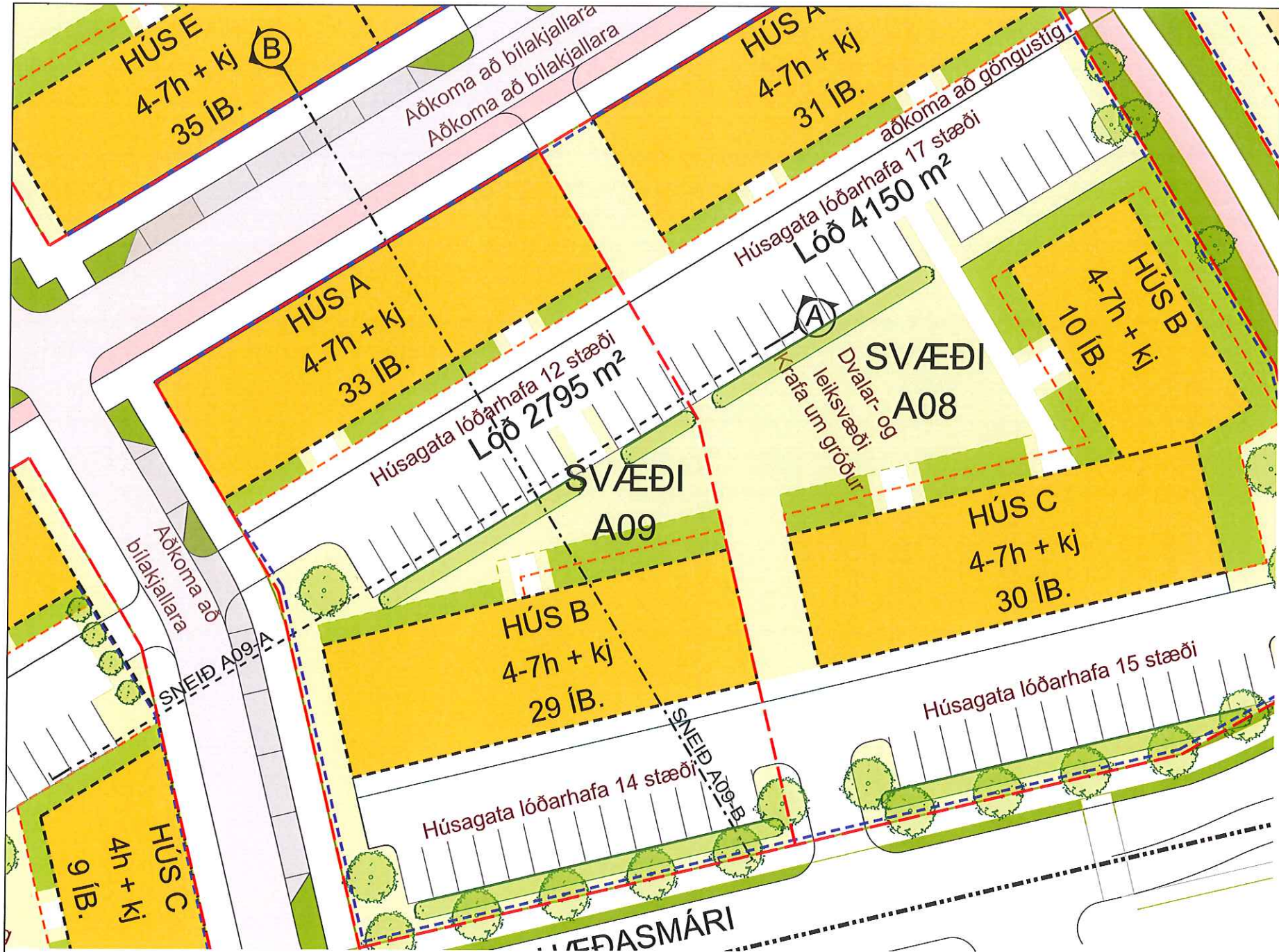
Ekki er gert ráð fyrir að grípa þurfi til sérstakra ráðstöfunar vegna hljóðvistar þar sem hljóð við útvegg er undir viðmiðunarmörkum.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

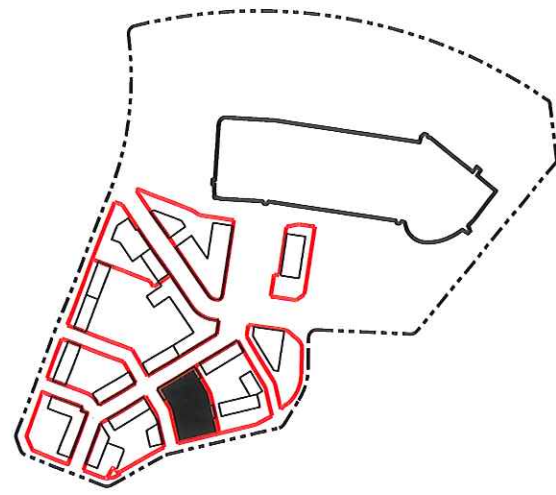
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð skv. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að girða lóðina af, en heimilt er að vera með runnagróður á lóðarmörkum. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.



GRUNNMYND 1/500



LYKILMYND

Kópavogsbær



Skipulagsskilmálar:
Smárin vestan
Reykjanesbrautar

SVÆÐI: **A09**

A09-hús A, B,
Fjölbýlishús 4-7 hæðir
aúkjallara og bílageymslu
Hús A 33 íbúðir
Hús B 29 íbúðir
Samtals 62 íbúðir

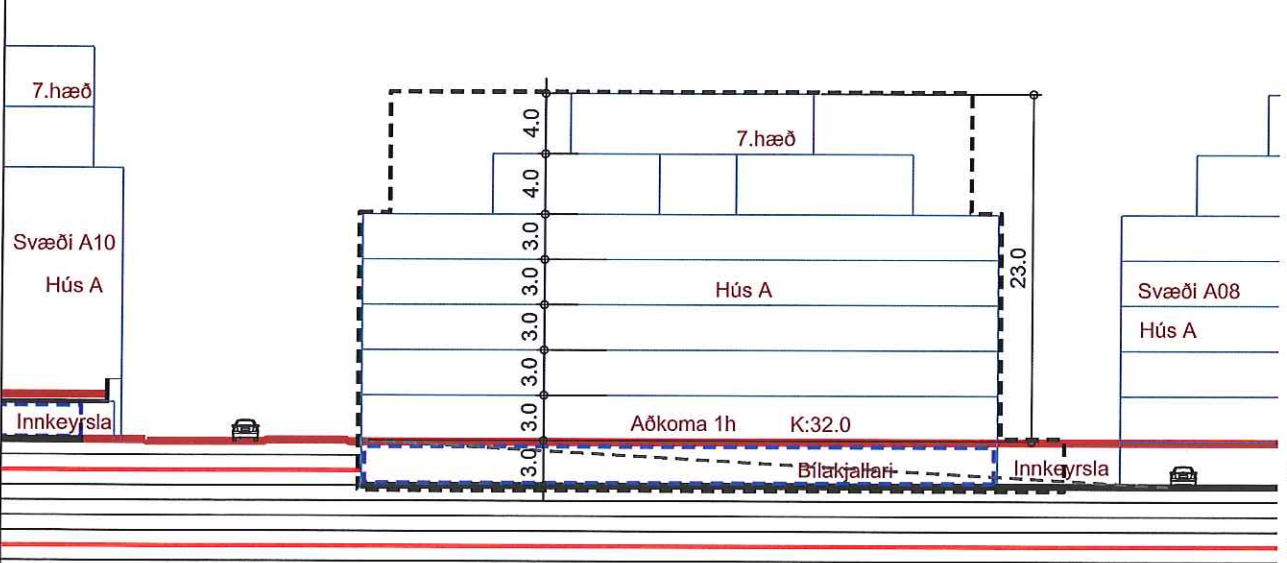
SKÝRINGAR:

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Ytri Byggingarreitu
- Bílarkjallari Byggingarreitur
- Bindandi Byggingarlína
- Bílastæði
- Sameiginlegt dvalarsvæði
- Sérafnotasvæði
- Hjólastígur
- Lóðarstærðir

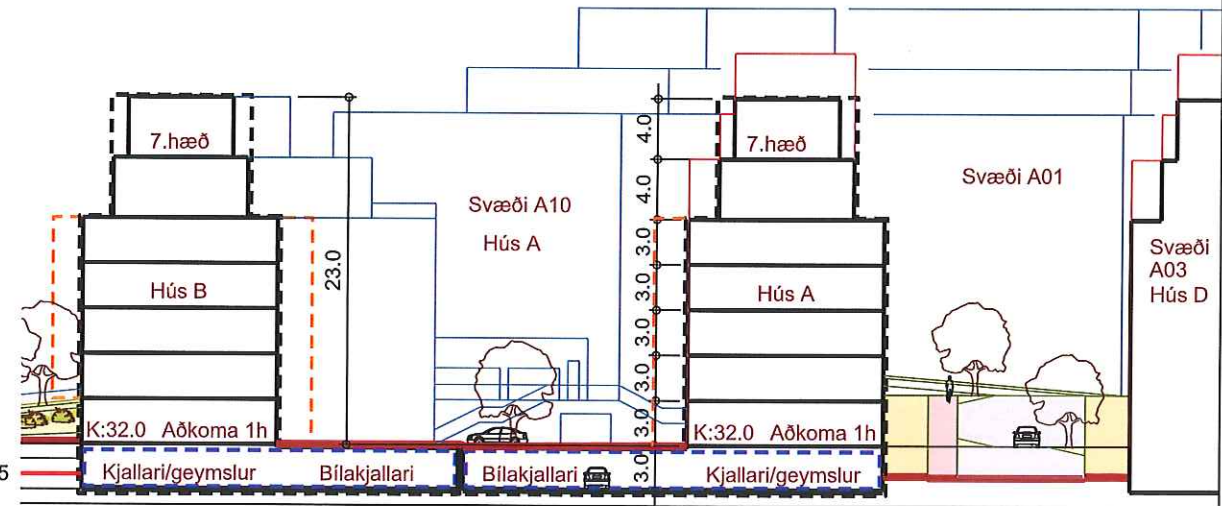
DAGS: 22.06.2015
BREYTT: 09.11.2015
BREYTT: 23.06.2016

ARK STUDIO
Hverfisgata 76 101 Reykjavík gudrun@arkstudio.is
Guðrún Fanney Sigurðardóttir arkitekt fal

URBAN arkitektar
Austurstræti 17 101 Reykjavík guðmundur@urban.is
Guðmundur Gunnarsson arkitekt fal



SNEIÐ A09-A 1/500



SNEIÐ A09-B 1/500

SVÆÐI A10
Fjölbýlishús á 4-7 hæðum með kjallara og bílakjallara.

SÉRÁKVÆÐI

1

Á svæði A10 er gert ráð fyrir þremur 4-7 hæða húsum og er áætlaður íbúðafjöldi samtals 71 íbúð. Húsin eru merkt Hús A – C. Gert er ráð fyrir að gengið sé inn í 2 – 4 íbúðir frá hverjum stigapalli. Aðalaðkomur að húsum er frá göturýmum. Gert er ráð fyrir samtals 85 bílastæðum miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi og 1,2 bílastæði fyrir hverja íbúð. Gert er ráð fyrir kjallara undir húsum fyrir geymslur, hjól og vagna. Nánar verður farið yfir stærðir hvers húss eða hússeiningar hér að neðan. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður – vestur. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi þeirra gagnvart umferð og skal því gera grein fyrir gönguleiðum innan á lóðarteikningu. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í almenn ákvæði í þessum skipulagsskilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2.

3. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsupprætti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílakjallarar og leiðbeinandi byggingarfleti. Leitast skal við að brjóta húsin upp. Gert er ráð fyrir að 6. hæðin verði inndregin og takmarkast byggingarmagn við 50% af byggingarmagni 5. hæðar. Einnig er gert er ráð fyrir að efsta hæðin, 7. hæð verði inndregin og takmarkast byggingarmagn efstu hæðar við 25 % af byggingarmagni 5. hæðar. Draga skal 6. og 7. hæð inn götumegin og garðmegin um a.m.k. tvo metra.

- Byggingarreitur, táknaður með slitinni svartri línu.
- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni appelsínugulri línu. Heimilt er að byggja útbyggingar allt að 50% flatar ytri byggingarreitar (útbyggingar). Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Bindandi byggingareitur táknaður með blárri slitinni línu. Heimilt er að draga byggingu inn fyrir reit að hluta allt að 60cm til að stuðla að uppbroti framhliðar.
- Byggingarreitur bílakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Svæði A10	
Lóðastærð	3.740m²
Hús A, leiðbeinandi íbúðafjöldi: 30 íbúðir.	
Innri byggingarreitir húss:	490 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	70 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	559 m²
Hámarksflatarmál húss án bílakj.:	3.212m²
Hús B, leiðbeinandi íbúðafjöldi: 32 íbúðir.	
Innri byggingarreitir húss:	550 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	77 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	627 m²
Hámarksflatarmál húss án bílakj.:	3.605m²
Hús C, leiðbeinandi íbúðafjöldi: 9 íbúðir.	
Innri byggingarreitir húss:	240 m²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	34 m²
Hámarksgrunnflötur hæðar:	274 m²
Hámarksflatarmál húss án bílakj.:	1.231m²
Viðmiðunarflatarmál bílakjallara fyrir A10	1.560m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 71 íbúðum á svæði A10. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna.

5. HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegg hæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 23 metrar. Hámarksvegg hæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegg hæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM

Þakform er frjálst. En leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir húsa með efnisvali og formi. Sjá skýringarhefti.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og í bílakjallara. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. 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, bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsupprætti, 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 bílakjallara. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1,0 – 1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða 85 stæði miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál bílakjallara er áætlað um 1.562 m². Krafa er gerð um sameiginlegt grasi vaxið dvalarsvæði á lóð og leitast skal við að staðsetning bílakjallara taki mið af því. Garður er sunnan og austan við húsið. Heimilt er eigendum aðliggjandi lóða að sameinast um gerð bílageymslu/bílakjallara án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

8. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpheymsla skal vera í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpheymslu og krafa er gerð um tvö sorplát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpheymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar en sem minnst áberandi. Sorpheymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

9. HLJÓÐVIST

*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. Á öllum íbúðarlóðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka. Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem miðsvæði með blandaðri byggð. Í umhverfiskýrslu VSÓ fyrir deiliskipulagið, *Umhverfisskýrsla Smárin, vestan Reykjanesbrautar júní 2015*, kemur fram að hljóðstig við hús er ávallt undir viðmiðunarmörkum. Skýrslan er fylgiskjal með deiliskipulagi þessu.*

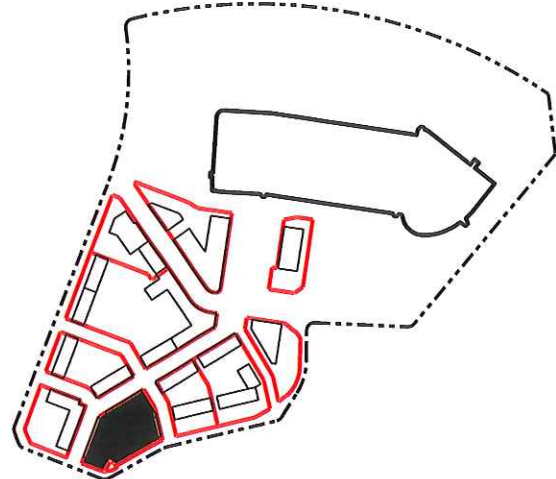
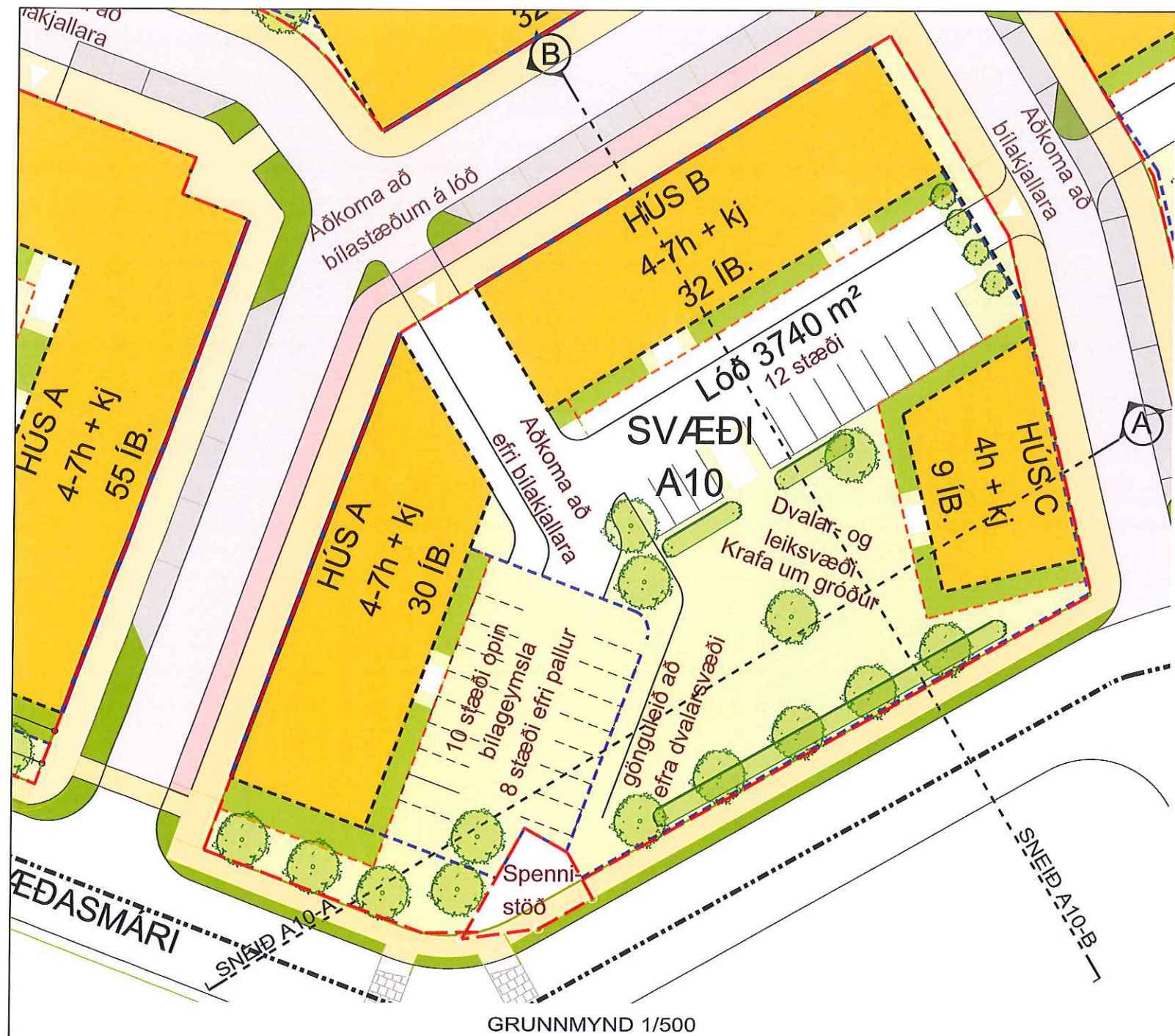
Ekki er gert ráð fyrir að grípa þurfi til sérstakra ráðstöfunar vegna hljóðvistar þar sem hljóð við útvegg er undir viðmiðunarmörkum.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

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

11. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að girða lóðina af, en heimilt er að vera með runnagróður á lóðarmörkum. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.



LYKILMYND

Kópavogsbær



Skipulagsskilmálar:
Smárin vestan
Reykjanesbrautar

SVÆÐI: **A10**

A10-hús A, B, C
Fjölbýlishús 4-7 hæðir
auk kjallara og bílageymslu
Hús A 30 íbúðir
Hús B 32 íbúðir
Hús C 9 íbúðir
Samtals 71 íbúðir

SKÝRINGAR:

- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Ytri Byggingarreitu
- Bílakjallari Byggingarreitur
- Bindandi Byggingarlína
- Bílastæði
- Sameiginlegt dvalarsvæði
- Séráfningsvæði
- Hjólástigur
- XXX m² Lóðarstærðir

DAGS: 22.06.2015
BREYTT: 09.11.2015
BREYTT: 23.06.2016

ARK STUDIO

Hverfisgata 76 101 Reykjavík gudrun@arkstudio.is
Guðrún Fanney Sigurðardóttir arkitekt fal

URBAN arkitektar
Austurstræti 17 101 Reykjavík guðmundur@urban.is
Guðmundur Gunnarsson arkitekt fal

