

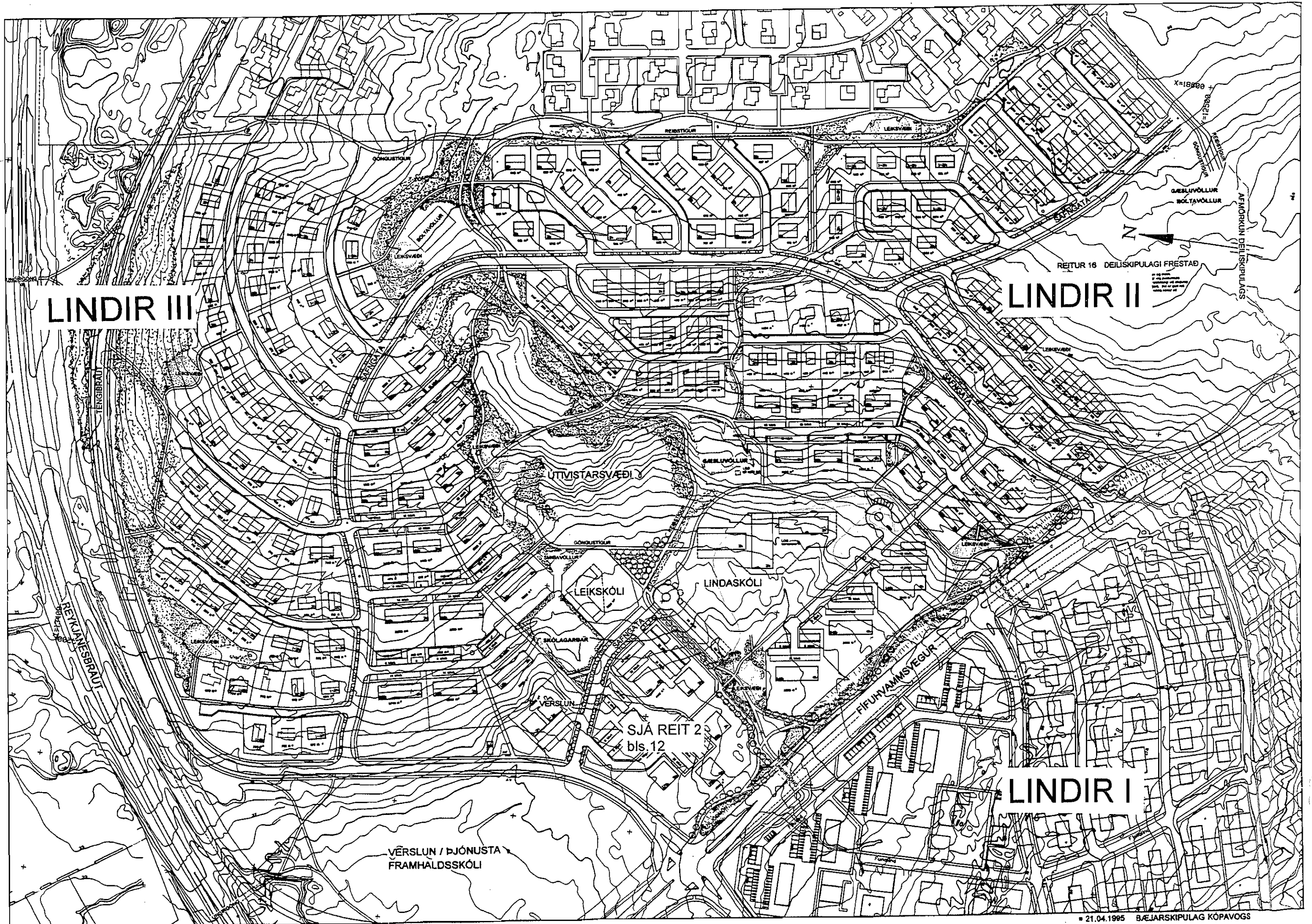
VESTURHLUTI FÍFUHVAMMSLANDS

ÍBÚÐARSVÆÐI NORÐAN
FÍFUHVAMMSVEGAR, LINDIR II - III



SKIPULAGSSKILMÁLAR

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS,
LINDIR II; 18.07.1996 - LINDIR III; 18.04.1996
Málfríður Klara Kristiansen, arkitekt FAI.



LINDIR III

LINDIR II

LINDIR I

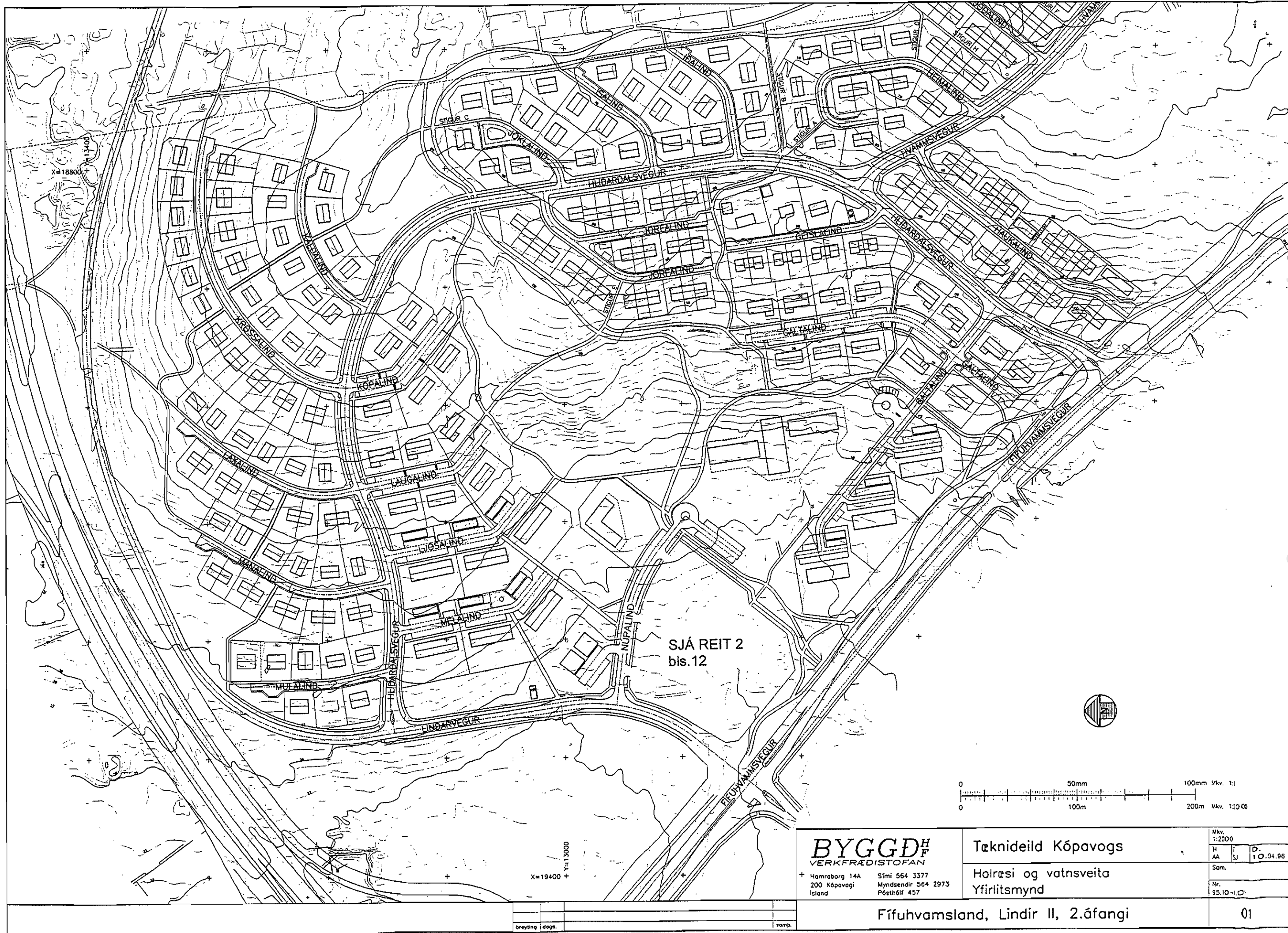
SJÁ REIT 2
bls. 12

VESTURHLUTI
FÍFUHVAMMSLANDS -

ÍBÚÐARSVÆÐI NORDAN
FÍFUHVAMMSVEGAR

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

21.04.1995 BÆJARSKIPULAG KÖPAVOGS
GENG DEILISKIPULAGS: MATHÍÐUR K. KRISTINSSON, ARNAR FÁI
RÁÐGAFJÓF VEGNA UTIVISTARSVÆÐA: AÐALDÓTTIR E. KRISTINSSON, KRISTJÓHANNA F. L.
TÖLVUÞYLLA: Ólafur Gunnarsson, vottuðingur.



BYGGÐ^H_F
VERKFRÆDISTOFAN
+ Hamraborg 14A Sími 564 3377
200 Kópavogi Myndsendir 564 2973
Ísland Pósthólf 457

Tæknideild Kópavogs		Mkv. 1:2000
Holræsi og vatnsveita Yfirlitsmynd	H AA	D 10.04.98
	Sam.	Nr. 95.10-1.01

Fífuhvamsland, Lindir II, 2.áfangi 01

breytting	dags.	samb.
-----------	-------	-------

EFNISYFIRLIT:

REITUR 1:
Fjölbýlishús á 4 hæðum, bls. 15

REITIR 4:
Sambýlishús á 3. hæðum (6 íb.) bls.18

REITIR 5:
Sambýlishús á 3. hæðum (5 íb.), bls. 22

REITIR 6:
Raðhús á 2. hæðum, bls.26

REITUR 7:
Raðhús á 2. hæðum, bls. 30.

REITIR 8:
Raðhús á 1. hæð, bls. 34.

REITUR 10:
Parhús á 2. hæðum, bls. 38.

REITIR 11:
Parhús á 2. hæðum, bls.42

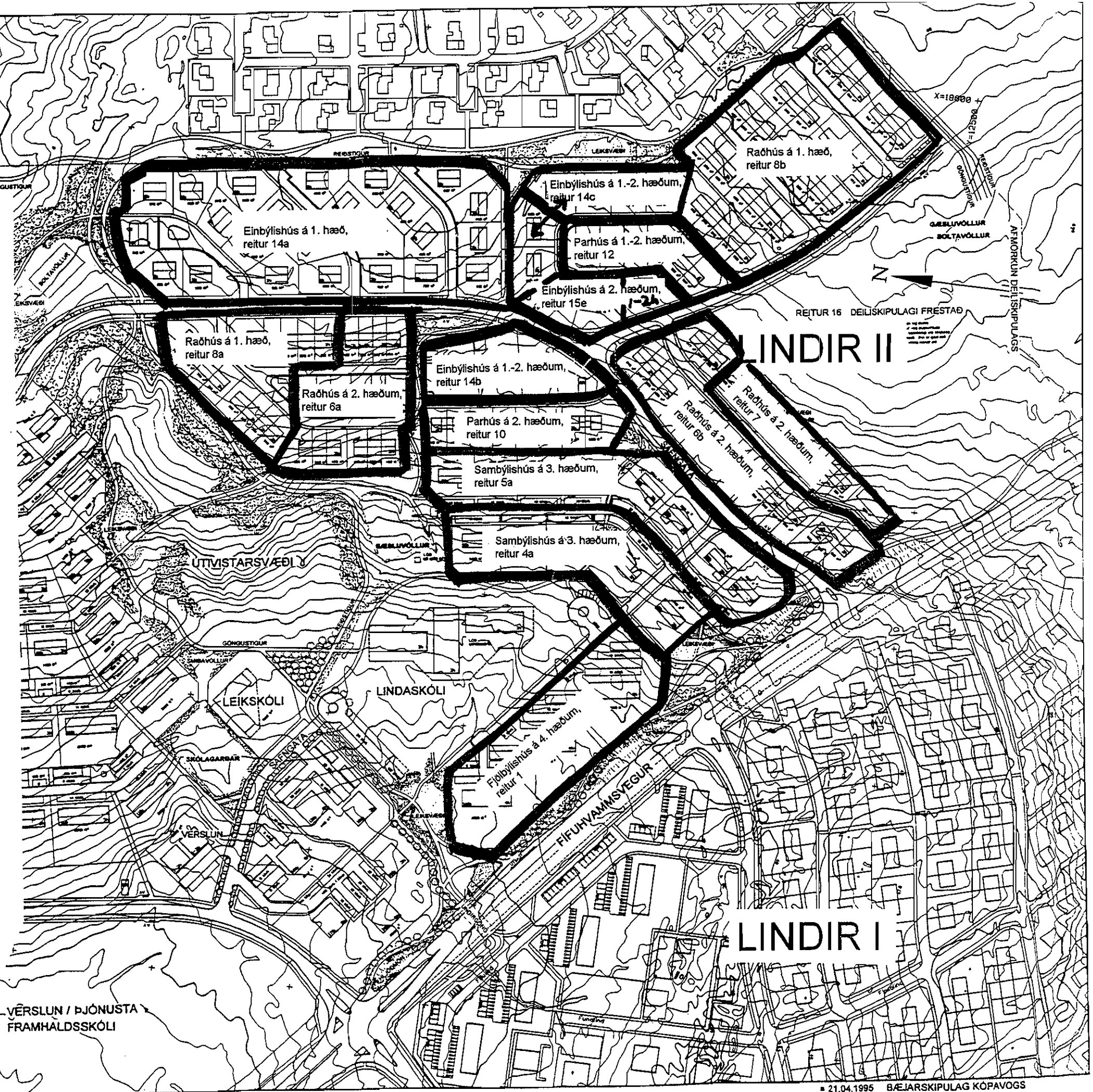
REITUR 12:
Parhús á 1-2 hæðum, bls. 46.

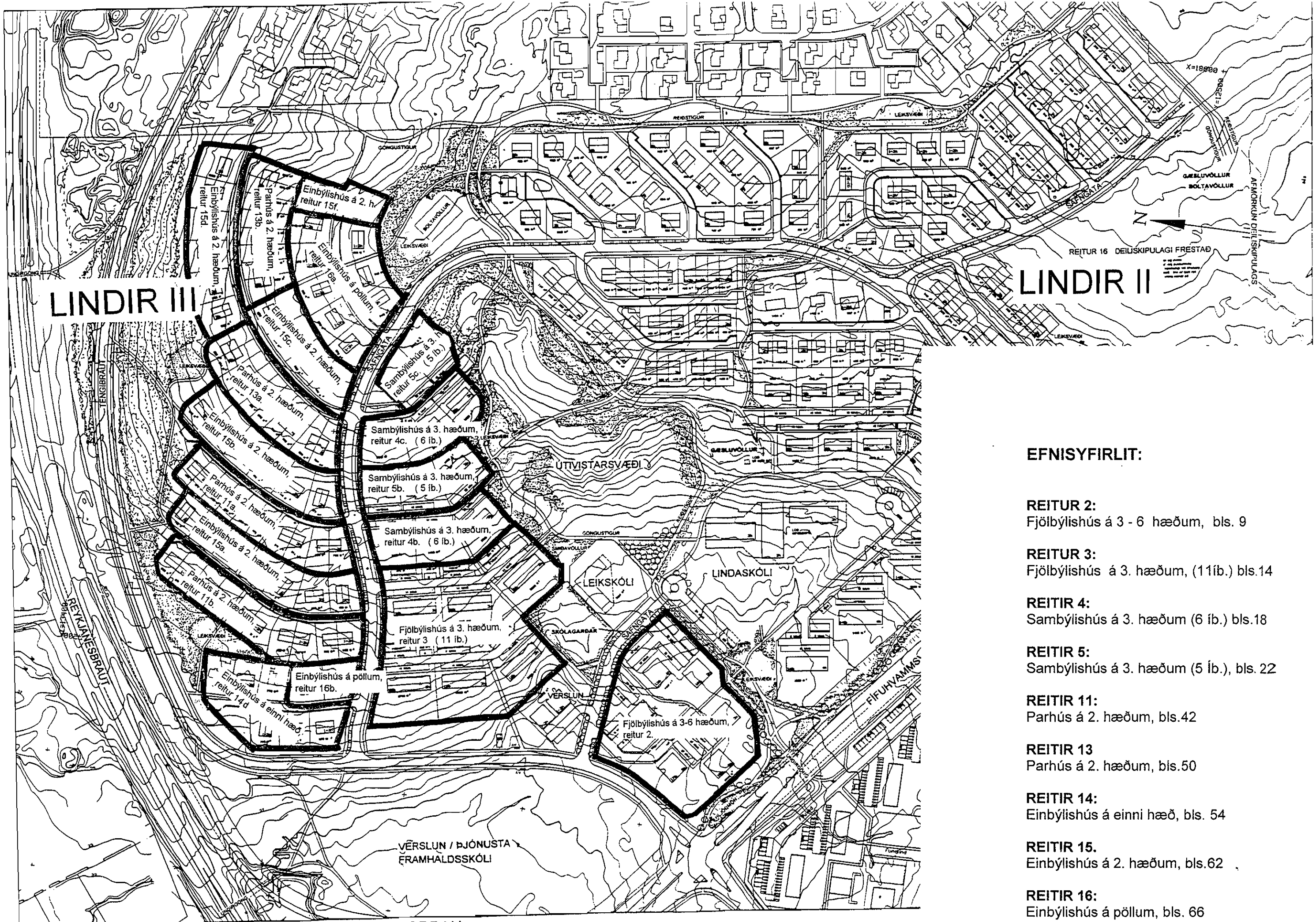
REITIR 13
Parhús á 2. hæðum, bls.50

REITIR 14 a og d:
Einbýlishús á 1. hæð, bls. 54

REITIR 14 b og c:
Einbýlishús á 1-2 hæðum, bls. 58

REITIR 15.
Einbýlishús á 2. hæðum, bls.62

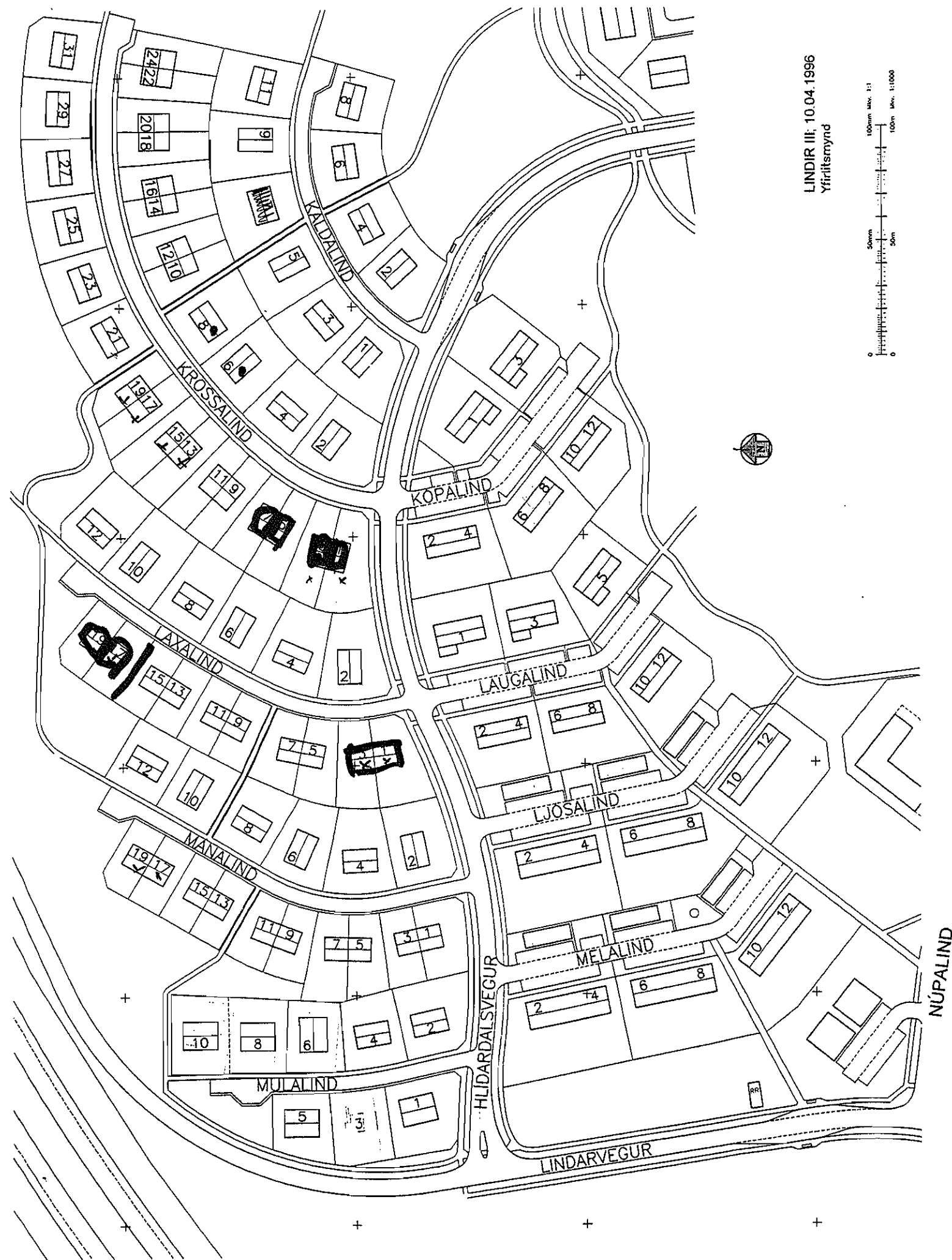




VESTURHLUTI
FÍFUHVAMMSLANDS -

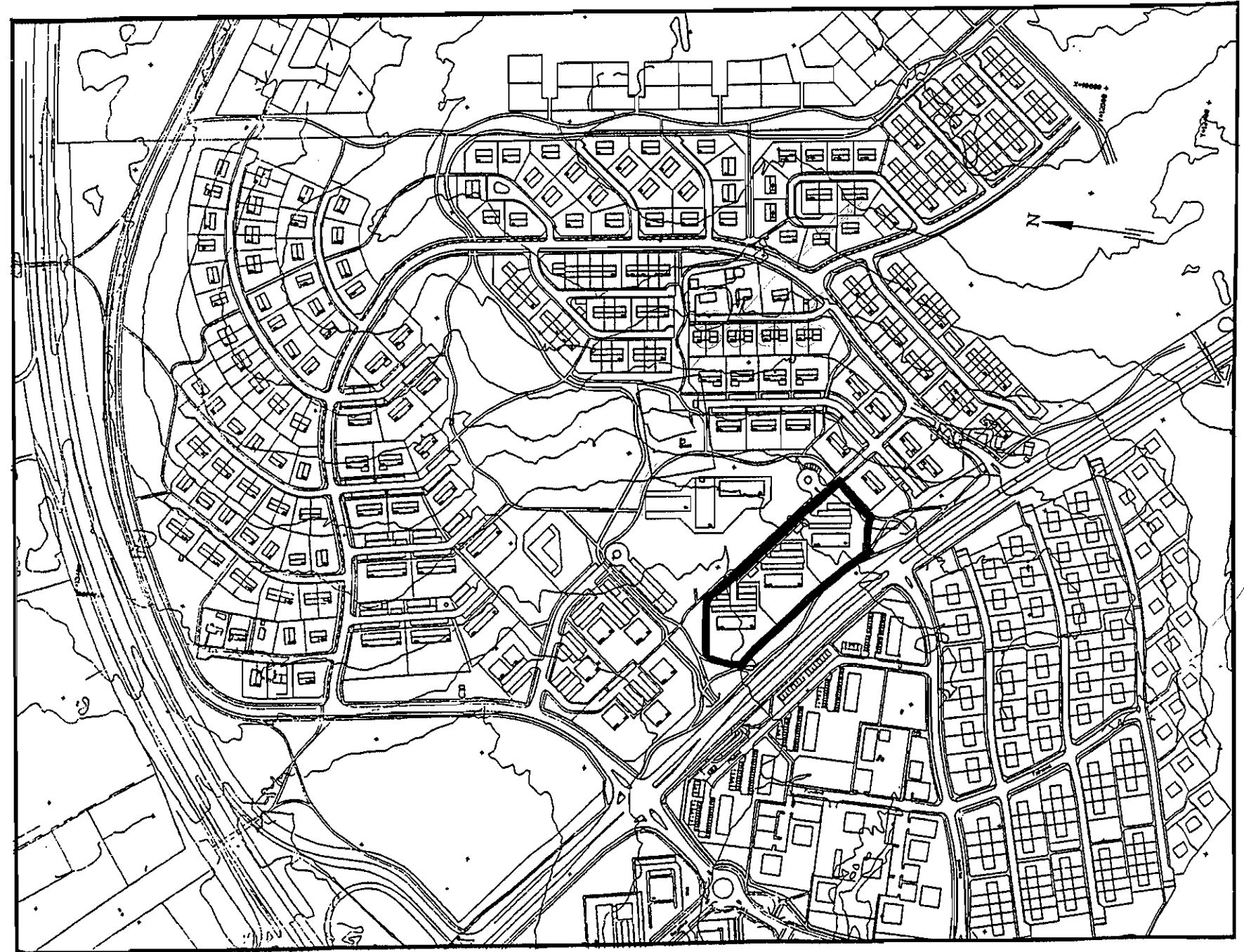
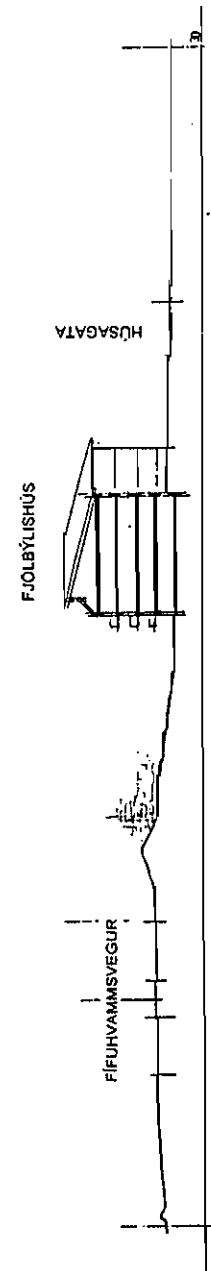
ÍBÚÐARSVÆÐI NORÐAN
FÍFUHVAMMSVEGAR

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI



SJÁ REIT 2
bls.12

LINDIR III; 10.04.1996
Yfirlitsmynd



REITUR 1. FJÖLBÝLISHÚS Á FJÓRUM HÆÐUM ÁSAMT RISI, 14 íbúðir.

Galtalind nr. 9-19 (oddat.)

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLEIGNARHÚS.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús- og á lóðarmörkum. Sýna skal á uppdráttum hvar leiksvæði eru fyrirhuguð skv. gr. 5.3. í byggingarreglugerð. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka. Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis hústeikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. HÚSFÉLÖG.

Lóðarhafa ber að hlutast til um stofnun húsfélags í hverju húsi í samræmi við lög og reglugerðir um fjöleignarhús.

4. FRÁGANGUR LÓÐA.

4.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

4.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Áhersla skal lögð á notkun trjágróðurs á lóðum fjölbýlishúsa. Þess sé gætt að leikaðstaða sé sem best úr garði gerð. 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. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

4.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

4.4

Veggur (steypdur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegsyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

4.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

4.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 4.1.

5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

6. 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. Ennfremur gilda “Almennir skilmálar og leiðbeiningar”, sjá meðfylgjandi ljósrít. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög fyrir regnvatnsafrennslu.

7. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 1. FJÖLBÝLISHÚS Á FJÓRUM HÆÐUM ÁSAMT RISI, 14 íbúðir.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Fjögurra hæða fjölbýlishús auk risrýmis.

Innan reitsins verða þrjár lóðir með einu húsi hver. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti, svalir/garðsvæði, sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa reitsins hvað varðar heildaryfirbragð og frágang.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um meginform hússins (aðalhús). Þó er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í innri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreit að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Samanlögð breidd útbygginga hverrar húshliðar má ekki vera meiri en helmingur langhliða og þriðjungur gaffliða.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á fjórum hæðum:	
Innri byggingarreitur:	432m ²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	50m ²
Hámarksgrunnflötur húss:	482m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

Hámarksfjöldi íbúða í húsi er fjórtán. Gert er ráð fyrir tveim stigahúsum í húsi. Á jarðhæð húsa skal gert ráð fyrir sameiginlegum garðinngangi vestan húss, sem tengist stigahúsum.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar).

Aðkomuhæð, þ.e. aðkoma frá bílastæðum að stigahúsi skal vera amk. 1,5 m yfir gólfi jarðhæðar. Æskilegt er að aðkoma sé sem næst hæð 1. hæðar yfir jarðhæð.

Mesta hæð húss er sýnd á skilmálateikningu.

6. ÞAKFORM OG RISHÆÐ:

Þök húsanna skulu vera einhalla með 16° halla og rísa til vesturs. Bent er á möguleika á að nýta risrými fyrir stækkun íbúða efstu hæða. **Ekki er heimilt að hafa séríbúðir á rishæð.**

Við hönnun húsa skulu gerð sjónræn skil milli útveggja rishæða og annarra útveggja, t.d. með mismunandi efnisnotkun eða með inndregnum útveggjum rishæðar.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

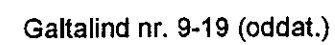
Á mæliblaði og skilmálateikningum er sýndur sá fjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar fyrir hvert hús, þ.e. amk. 28 stæði eða tvö stæði á hverja íbúð.

Staðsetning bílastæða innan lóðar skal vera samkvæmt mæliblaði og skilmálateikningu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

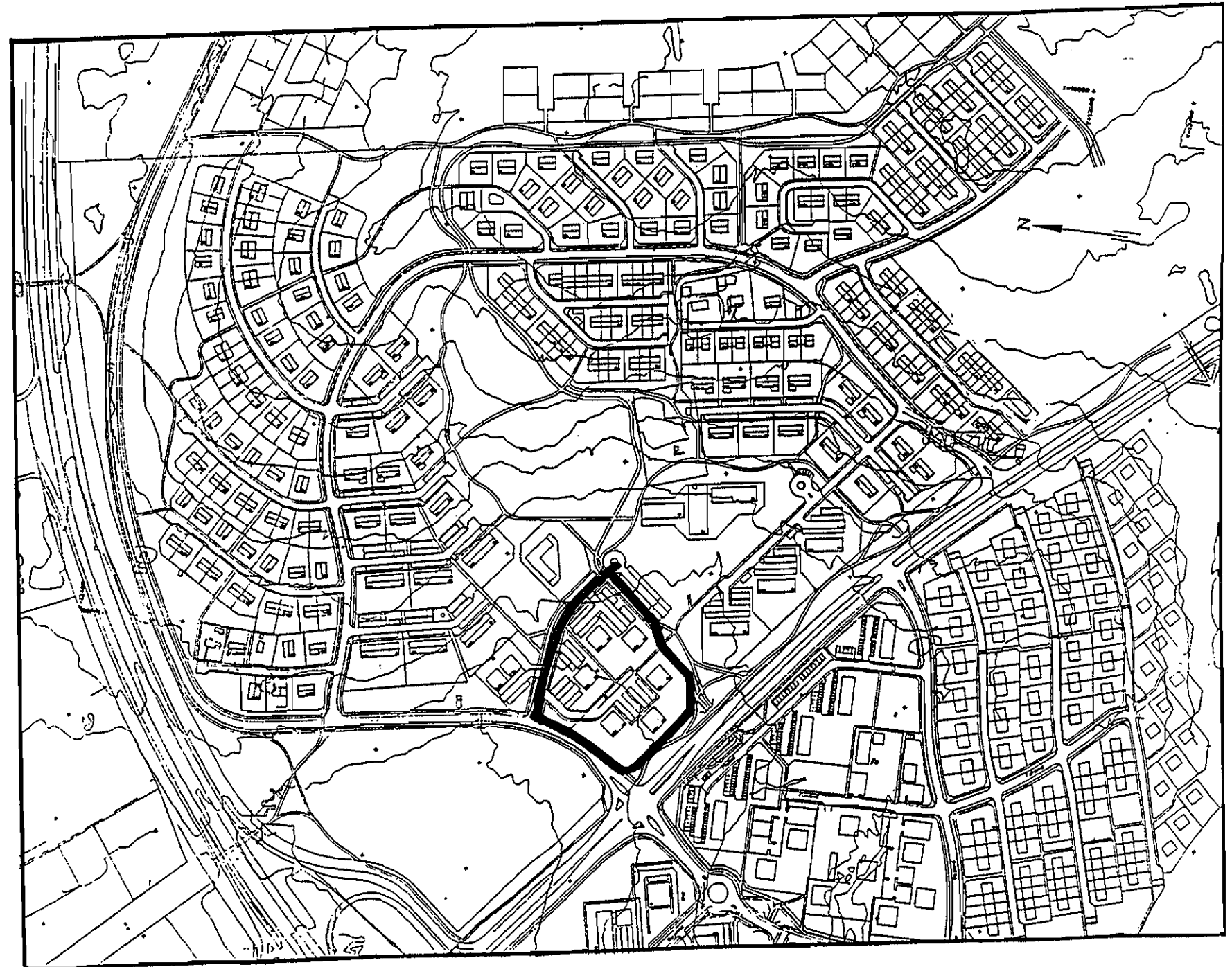
Byggja má allt að 6 bílageymslur, sambyggðum. Sjá mæliblað. Bílageymslurnar skal "leggja inn í landið" eins og kostur er á hverjum stað, sjá skilmálateikningu. Sami hönnuður skal vera af bílageymslunum og íbúðarhúsi og skal leggja fram teikningar af þeim í einu lagi. Ef aðeins er byggður hluti bílageymslanna í fyrsta áfanga skal ganga þannig frá þeim að ekki stafi hættu eða lýti af.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert stigahús. Stærð hennar skal vera samkvæmt gr. 6.8. í byggingarreglugerð.



8'



REITUR 2.
FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREM TIL SEX HÆÐUM.
Núpalind (2-10)

REITUR 2. FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREM - SEX HÆÐUM.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ OG LÓÐIR:

Reiturinn skiptist í tvær lóðir með almennum göngustíg á milli. Hægt er að hafa reitinn sem eina lóð og skal þá vera kvöð um almennan göngurétt á stíg þvert yfir lóðina. Á reitnum er gert ráð fyrir um 80 íbúðum í þriggja til allt að sex hæða fjölbýlishúsum, sjá nánar lið 3.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Gæta skal samræmis milli einstakra húsa reitsins hvað varðar heildaryfirbragð og frágang.

3. BYGGINGARREITUR.

Með þessum reit fylgir “deiliskipulagsrammi”, sem gefur til kynna byggingarreiti, hæðir húsa, fyrirkomulag bílastæða og bílageymslna. Helstu forsendur skipulagsrammans eru að **allar íbúðir njóti suður og/eða vesturssólar, að gott rými sé fyrir útivistarsvæði og sameiginlegan leikvöll á miðjum reit, að bílastæði séu sem mest á skuggasvæðum meðfram aðliggjandi götum, að bílageymslur séu neðanjarðar og að byggingar falli vel að landi.**

Nánari útfærsla deiliskipulagsins er í höndum lóðarhafa og er honum heimilt að leggja fyrir skipulagsnefnd tillögu að breytingu á fyrirkomulagi lóðar/ lóða.

Að nánari útfærslu lokinni verður deiliskipulagstillagan auglýst skv. skipulagsreglugerð.

Að auglýsingu lokinni verða gerð mæli- og hæðablöð.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA/ VIÐMIÐUN:

Húsin standa ýmist stök eða sem tvö hús tengd saman með stiga/lyftuhúsi.

Fjölbýlishús,	
Innri byggingarreitur:	170m2 (x2)
Hámarksgrunnflötur útbygginga	40m2 (x2)
tengibygging:	30m2

Hámarksgrunnflötur húsa:	
Stakt hús:	210m2
Sambyggt hús:	450m2

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

(Í sambyggðum húsum er gert ráð fyrir einum stigagangi og lyftu.)

5. HÆÐ HÚSA.

Á skipulagsrammanum má sjá viðmiðunarhæðir húsa, dæmi um kótasetningu aðkomuhæðar og einnig kóta neðri hæðar ef um nýtanlega jarðhæð fyrir íbúð er að ræða.

6. ÞAKFORM .

Þök húsanna skulu vera með 16° halla og rísa ýmist til suðurs eða vesturs. Sjá deiliskipulagsramma. Stefna þakhalla er sýnd með pílu á skipulagsrammanum. Gera má ráð fyrir einni íbúð í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Í deiliskipulagsrammanum er sýnd staðsetning og sá fjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar fyrir hvert hús, þ.e. amk. 2stæði fyrir hverja íbúð. Einnig eru sýnd dæmi um aðkomu og staðsetningu bílageymslna. Í deiliskipulagsrammanum er gert ráð fyrir að um 35% íbúða hafi aðgang að bílastæði í bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Sami hönnuður skal vera af íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsunum.

8.SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert stigahús. Stærð hennar skal vera samkvæmt gr. 6.8. í byggingarreglugerð.

9.HLJÓÐVIST -FYRIRVARI:

M.v. gefnar forsendur fyrir árið 2008 þá fer að hljóðstig upp fyrir viðmiðunarmörk í Mengunarvarnarreglugerð nr. 48/1994, sem er 55db utanhúss, ofan 3. hæða á norðurhluta reitsins. Þegar endanleg deiliskipulagstillaga liggur fyrir þá þarf að reikna hljóðstig nákvæmlega og sé hljóðstig of hátt þá þarf að sækja um undanþágu heilbrigðisnefndar frá viðmiðunarmörkunum fyrir tiltekin hús með eftirfarandi skilyrðum:

- 1) Ráðstafanir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30dB.
- 2) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir verði til loft-ræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- 3) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er á bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d.4 og 6mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta atriði varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum til eru t.d. þær að setja hljóðísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast, að hafa svalir djúpar og handrið “þétt”.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLEIGNARHÚS.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Sýna skal á uppdráttum hvar leiksvæði eru fyrirhuguð skv. gr. 5.3. í byggingarreglugerð. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka. Hönnun fjölbýlishúsaloða skal liggja fyrir samtímis hústeikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. HÚSFÉLÖG.

Lóðarhafa ber að hlutast til um stofnun húsfélags í hverju húsi í samræmi við lög og reglugerðir um fjöleignarhús.

4. FRÁGANGUR LÓÐA.

4.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

4.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Áhersla skal lögð á notkun trjágróðurs á lóðum fjölbýlishúsa. Þess sé gætt að leikaðstaða sé sem best úr garði gerð. 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. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

4.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

4.4

Veggur (steypdur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegsyfirborði á lóðarmörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

4.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

4.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 4.1.

5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

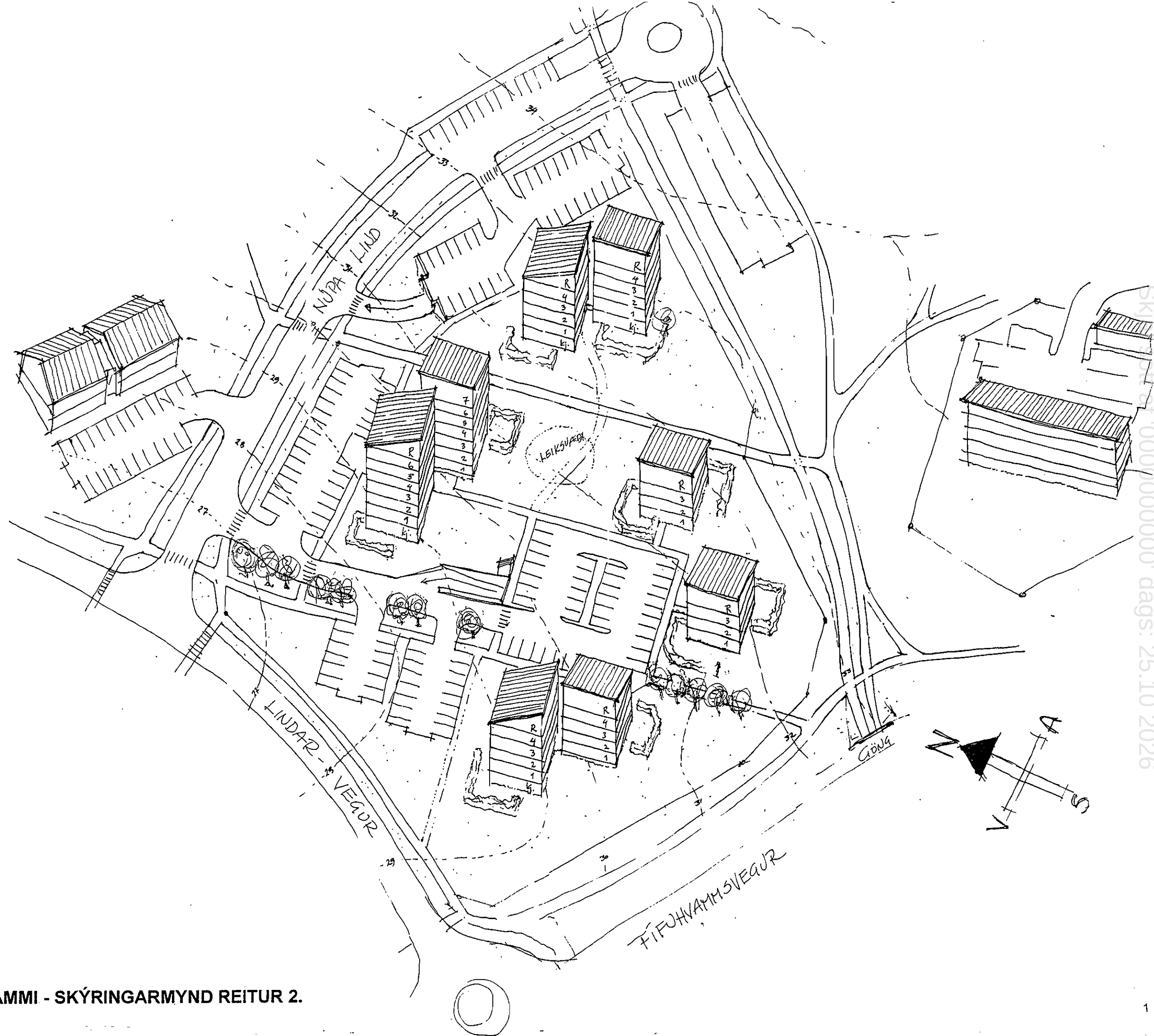
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum.

6. 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. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennslu.

7. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

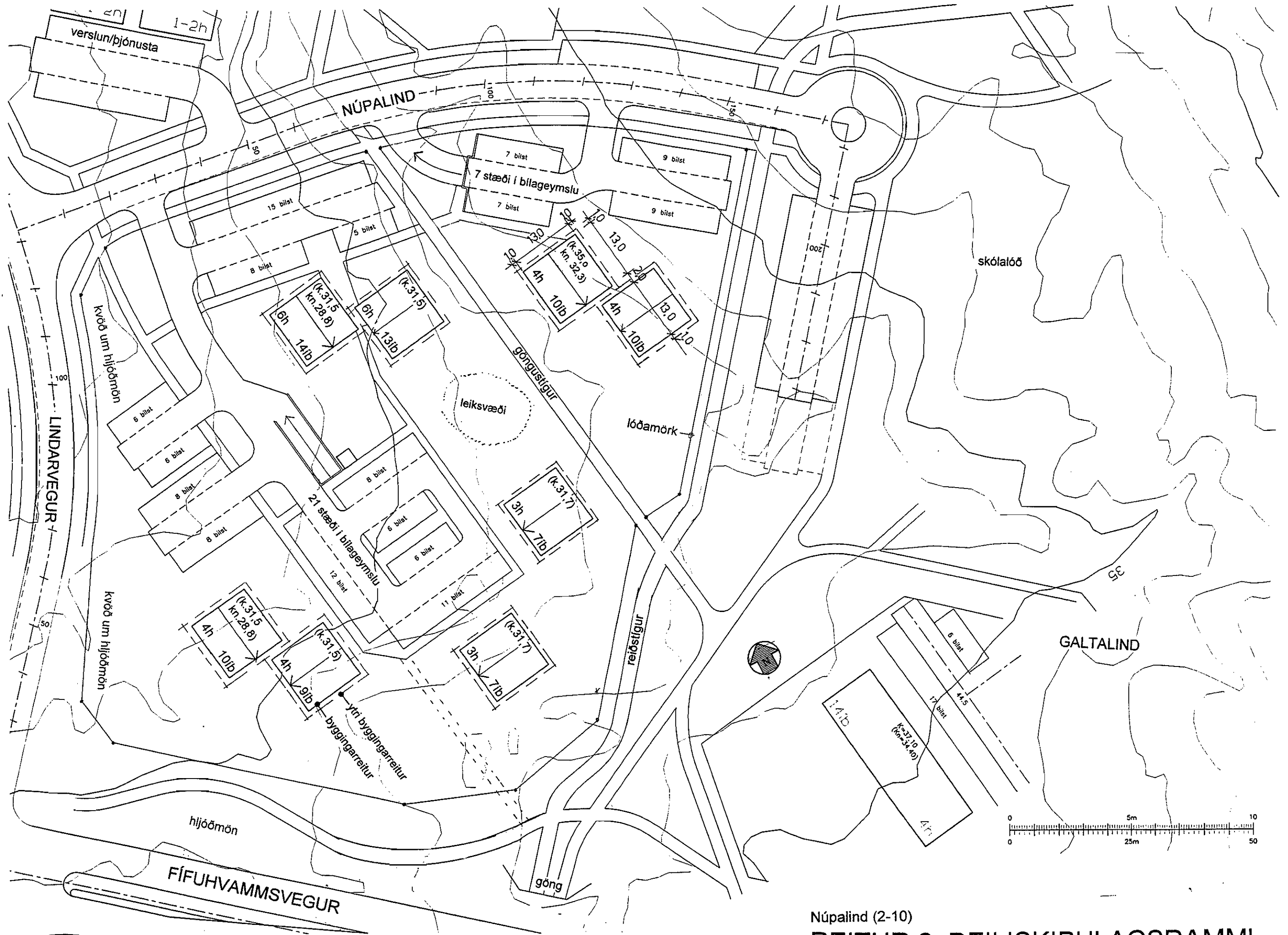
Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.



skissa

Núpalind (2-10)

DEILISKIPULAGSRAMMI - SKÝRINGARMYND REITUR 2.



Núpalind (2-10)

REITUR 2, DEILISKIPULAGSRAMMI

GRUNNMYND, sjá rúmmynd á næstu síðu

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLEIGNARHÚS.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Sýna skal á uppdráttum hvar leiksvæði eru fyrirhuguð skv. gr. 5.3. í byggingarreglugerð. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka. Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis hústeikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. HÚSFÉLÖG.

Lóðarhafa ber að hlutast til um stofnun húsfélags í hverju húsi í samræmi við lög og reglugerðir um fjöleignarhús.

4. FRÁGANGUR LÓÐA.

4.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

4.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Áhersla skal lögð á notkun trjágróðurs á lóðum fjölbýlishúsa. Þess sé gætt að leikaðstaða sé sem best úr garði gerð. 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. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

4.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

4.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegssýfirborði á lóðarmörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

4.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

4.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 4.1.

5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

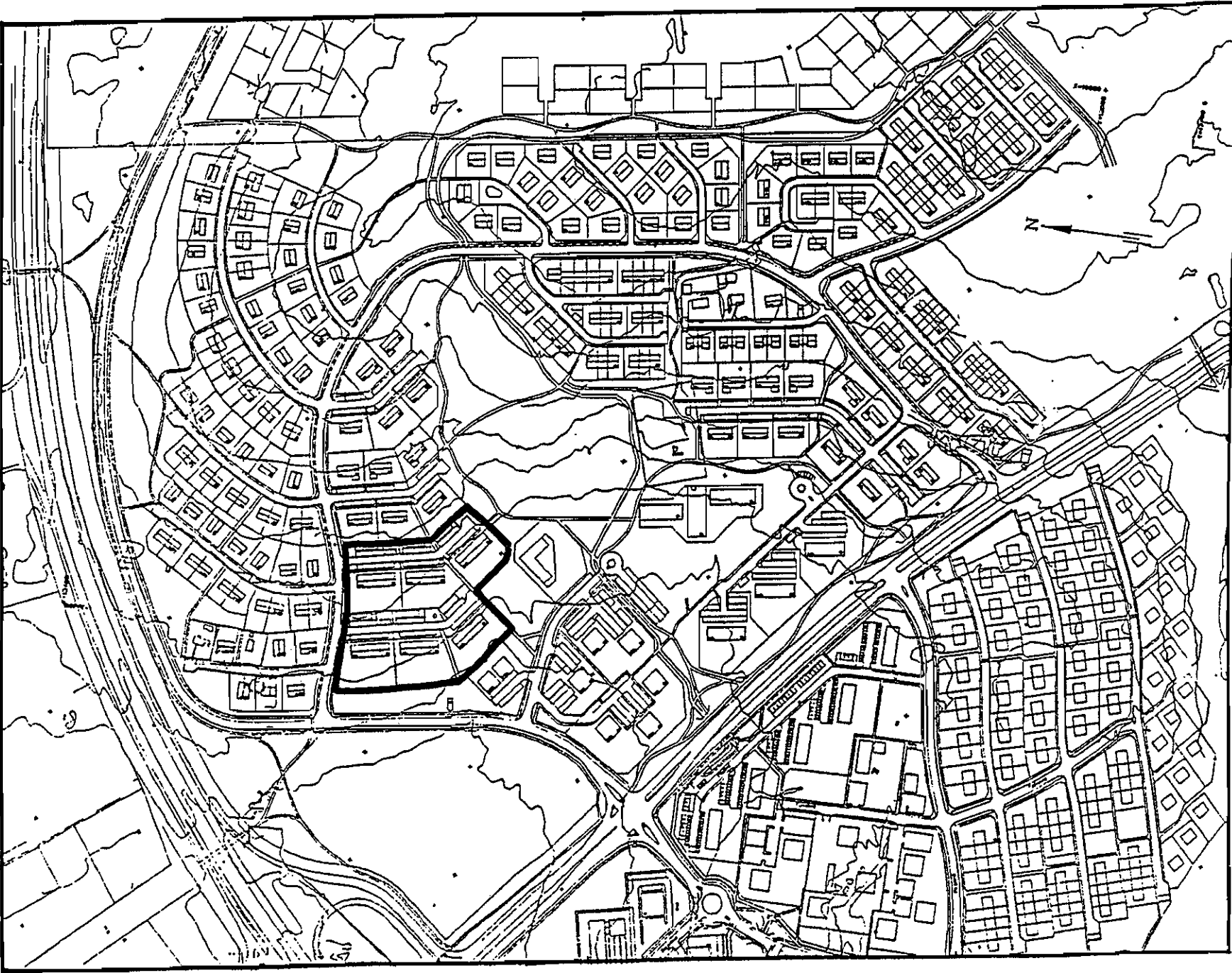
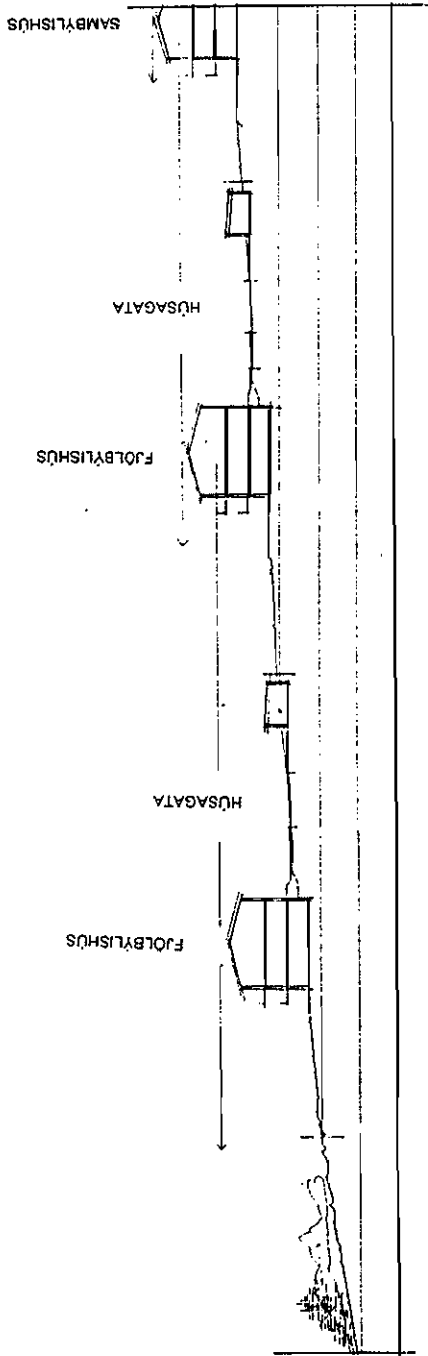
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum.

6. 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. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli.

7. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.



REITUR 3.
FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREM HÆÐUM (11 ÍBÚÐIR).

Ljósaland nr.2-12
Melaland nr.2-12

REITUR 3. FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM, 11 ÍBÚÐIR.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Þriggja hæða fjölbýlishús, með tveim stigagöngum og allt að 11. íbúðum hvert. Innan reitsins verða sex lóðir með einu húsi hver. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa reitsins hvað varðar heildaryfirbragð og frágang.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mælibleðum og skilmálateikningum. fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um **meginform** hússins (aðalhús). Þó er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í innri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur er táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreit að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir) . Samanlögð breidd útbygginga hverrar húshliðar má ekki vera meiri en helmingur langhliða og þriðjungur gafhlíða.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á þrem hæðum:	
Innri byggingarreitur:	432m ²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	50m ²
Hámarksgrunnflötur húss:	482m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

Hámarksfjöldi íbúða í húsi eru ellefu. Gert er ráð fyrir tveim stigagöngum. Á jarðhæð húsa er æskilegt að gera ráð fyrir inngangi frá garði sem tengist stigagöngunum.

5. HÆÐ HÚSA.

Húsið er þrjár hæðir séð frá garði, en tvær til tvær og hálf séð frá götu. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndar á hæðarblaði (gólfkótar). Aðkomuhæð, þ.e. aðkoma frá bílastæðum að stigahúsi skal vera amk. 1,5m yfir gólfi jarðhæðar, en æskilegt er að aðkoma sé sem næst hæð 1.hæðar yfir jarðhæð. Mesta hæð húss er sýnd á skilmálateikningu.

6. ÞAKFORM.

Mænisstefna skal vara í samræmi við sýnda stefnu á skipulagsuppdraetti.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mælibleði og skilmálateikningum er sýnd staðsetning og sá fjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar fyrir hvert hús, þ.e. amk. 22 stæði fyrir hvert hús (tvö stæði á íbúð). Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

Byggja má allt að sex bílageymslum (sambyggðum), skv. skilmálum og mælibleði. Bílageymslurnar skal "leggja inn í landið" eins og kostur er á hverjum stað, sjá skilmálateikningar. Sami hönnuður skal vera af bílageymslum og íbúðarhúsi og skal leggja fram teikningar af þeim í einu lagi. Ef aðeins er byggður hluti bílageymslanna í fyrsta áfanga skal ganga þannig frá þeim að ekki stafi hætta eða lýti af.

8.SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert stigahús. stærð hennar skal vera samkvæmt gr. 6.8. í byggingarreglugerð.

9.HljóðVIST.

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir árið 2008. Skv. þeirri áætlun fer hljóðstig rétt yfir viðmiðunarmörk Mengunarvarnarreglugerðar nr.48/1994, sem er 55dB utanhúss, á norðurhlið húss nr. 2-4 og á 3. hæð húsa nr. 2-4 og 6-8 við Melalind. Sótt verður um undanþágu frá þessum viðmiðunarmörkum með eftirfarandi skilyrðum:

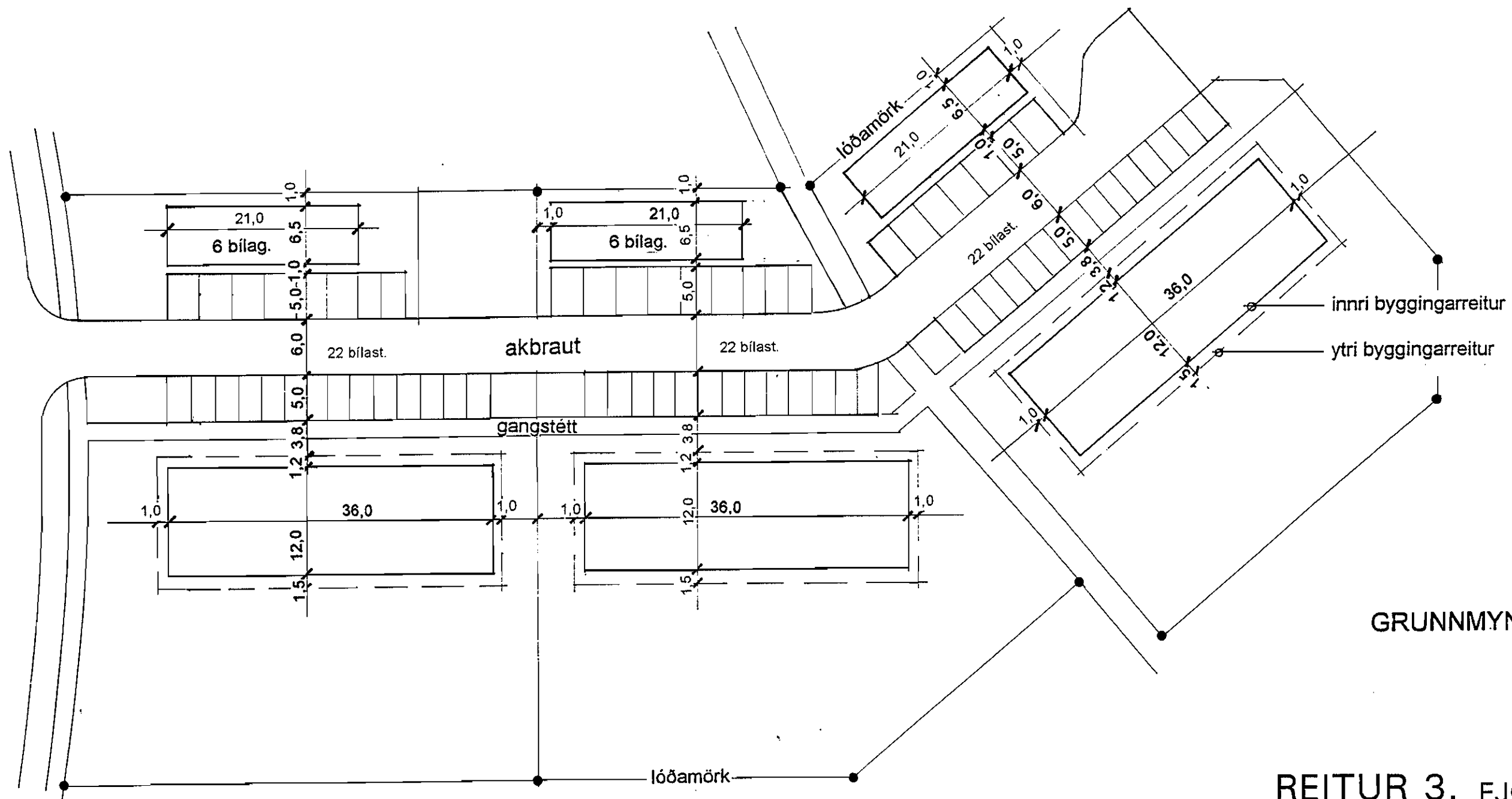
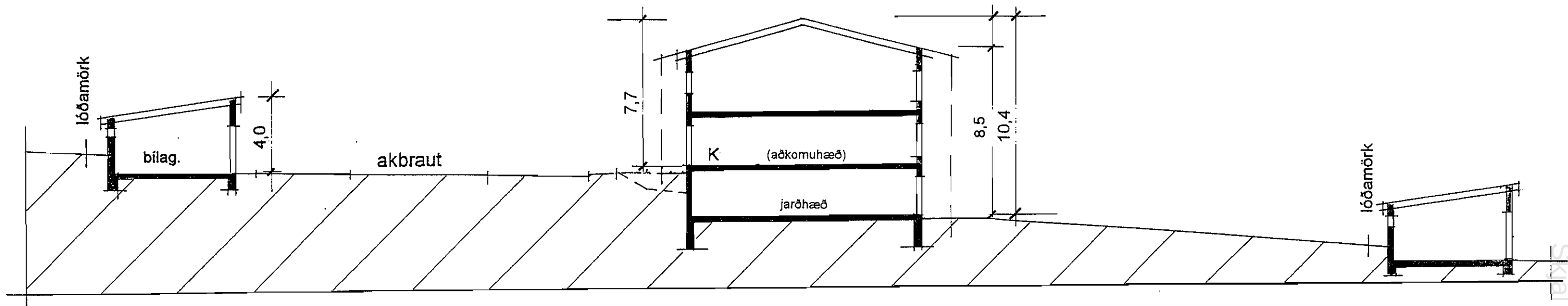
- 1) Ráðstafanir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30dB.
- 2) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir verði til loft-ræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- 3) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er á bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d.4 og 6mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta atriði varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum til eru t.d. þær að setja hljóðísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast, að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

Ábendingar:

Heimilt er að hafa hluta gólfs neðstu hæðar neðar en hæðarkóti segir til um þar sem landhalli innan lóðar leyfir (gæta þarf þess þó að ná fräreennslislögnum). Þetta á aðallega við hús sem standa í brekku neðan götu.

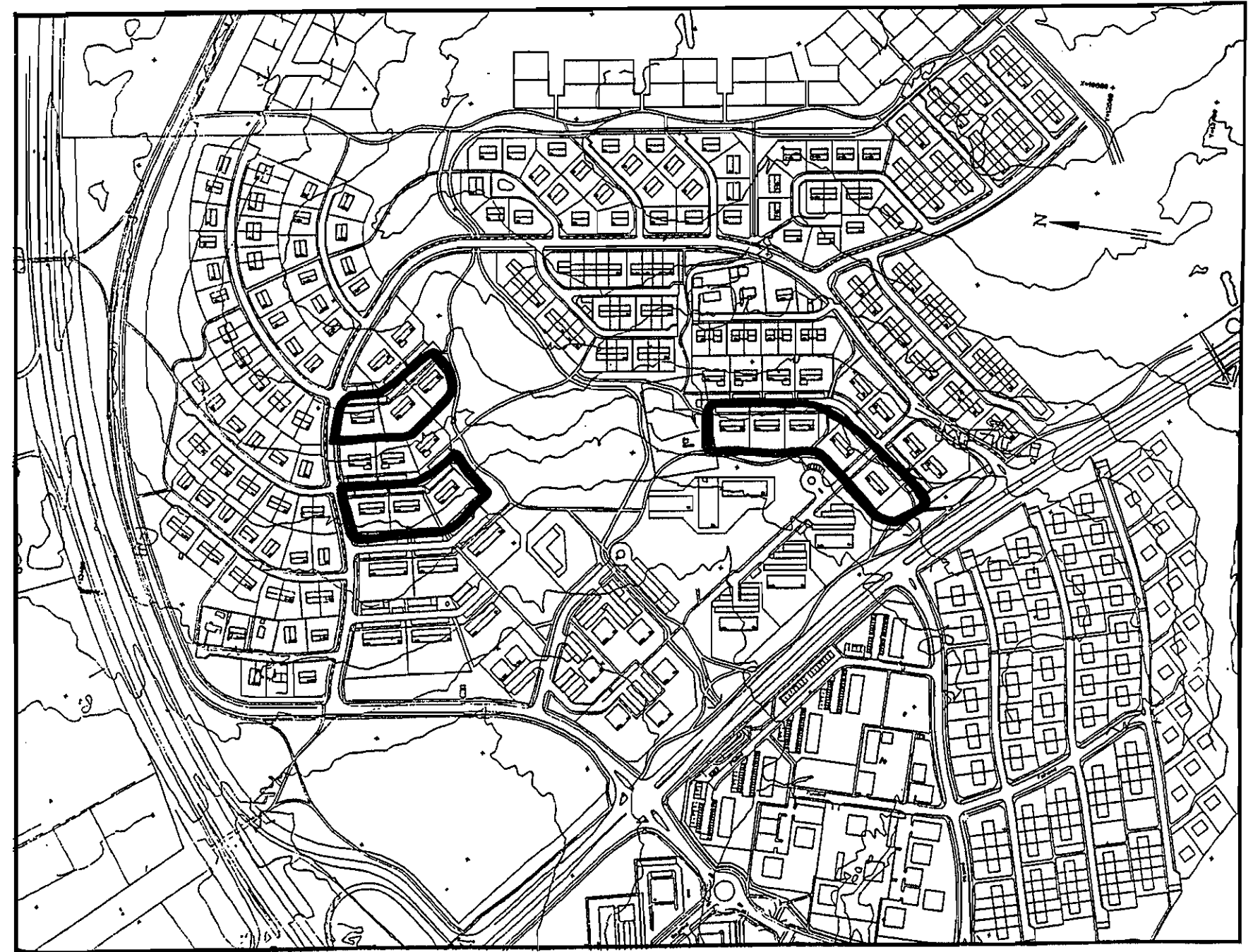
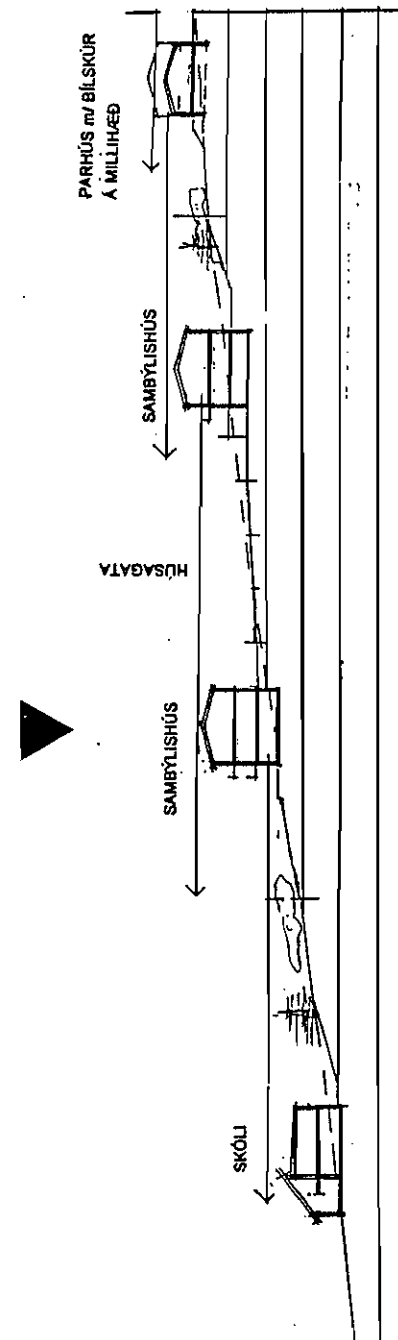
SNEIÐING Í Mkv. 1: 200



GRUNNMYND Í Mkv. 1:500

REITUR 3. FJÖLBÝLISHÚS.

Ljósaland nr.2-12
Métaland nr.2-12



REITUR 4 a,b,c. FJÖLBÝLISHÚS / SAMBYLISHÚS Á ÞREM HÆÐUM, 6 íbúðir.

Galtalind nr. 5-7 (oddatölur) og nr. 14-28 (sléttar tölur)
Kópalind nr. 2-12 (sléttar tölur)
Laugalind nr. 2-12 (sléttar tölur)

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLEIGNARHÚS.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Sýna skal á uppdráttum hvar leiksvæði eru fyrirhuguð skv. gr. 5.3. í byggingarreglugerð. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreit er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka. Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis hústeikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. HÚSFÉLÖG.

Lóðarhafa ber að hlutast til um stofnun húsfélags í hverju húsi í samræmi við lög og reglugerðir um fjöleignarhús.

4. FRÁGANGUR LÓÐA.

4.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

4.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Áhersla skal lögð á notkun trjágróðurs á lóðum fjölbýlishúsa. Þess sé gætt að leikaðstaða sé sem best úr garði gerð. 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. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

4.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

4.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegysfirborði á lóðarmörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

4.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

4.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 4.1.

5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

6. 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. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrít. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta affrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsaffrennsli.

7. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 4 a,b,c.**FJÖLBÝLISHÚS / SAMBÝLISHÚS Á ÞREM HÆÐUM, 6 íbúðir.****SÉRÁKVÆÐI.****1. HÚSAGERÐ.**

Þriggja hæða fjölbýlishús /sambýlishús með tveim innibýggðum bílageymslum.. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti, svalir/garðsvæði, sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa reitsins hvað varðar heildaryfirbragð og frágang.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um meginform hússins (aðalhús). Þó er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í innri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreit að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Samanlögð breidd útbygginga má ekki vera meiri en helmingur hverrar húshliðar.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitur:	230m ²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	40m ²
Hámarksflatarmál húss:	810m ²

Heimilt er að byggja minni hús.

Hámarksfjöldi íbúða í húsi er 6. Möguleiki er á því að allar íbúðir hafi sérinngang.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðablaði (gólfkótar). Þessi hús stand alltaf neðan götu og er aðkomuhæð því á fyrstu hæð yfir jarðhæð. Mesta hæð yfir kóta aðkomuhæðar er 7,5m.

6. ÞAKFORM.

Mænisstefna skal vera í samræmi við sýnda stefnu á skipulagsuppdrátti.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir tveimur bílageymslum í hverju húsi. Á skilmálateikningu er sýnt dæmi um staðsetningu bílageymslanna innan byggingarreitar en heimilt er að draga bílageymsluna út úr sýndum byggingarreit. Bílageymsla má þó ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 3,0 metrum, og ekki ná lengra inn á lóð frá gangstétt en sem nemur 12,5m. Séu bílageyslunar hafðar nær götu en sýnt er þá þarf bílastæði að vera beint fyrir framan innkeyrsludyrnar. Gera skal ráð fyrir eyjum á milli bílastæða á lóðamörkum.

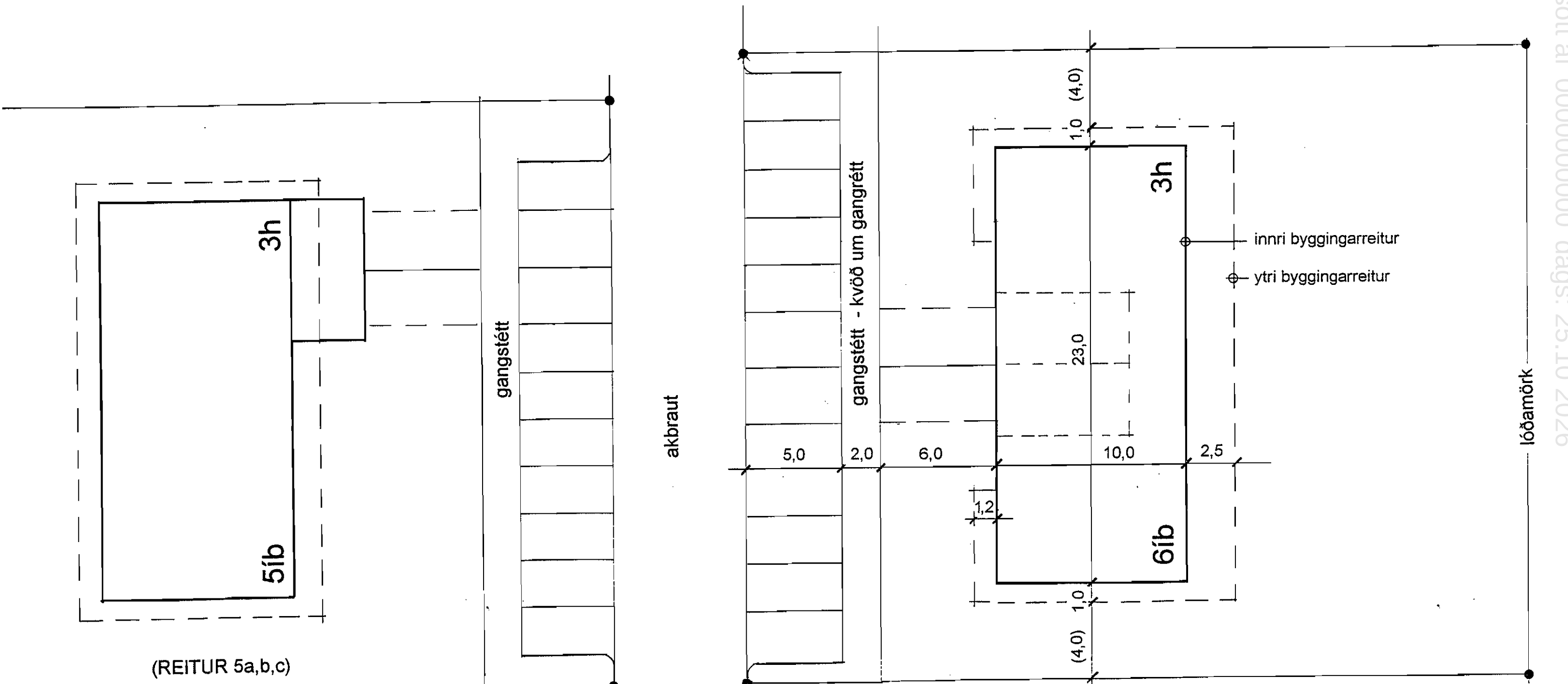
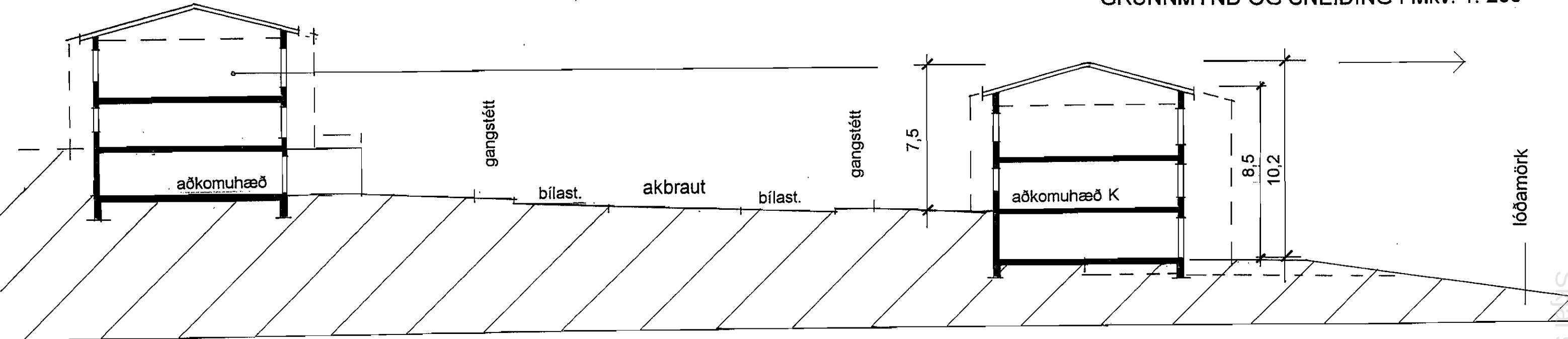
8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað amk. 1,5 sorpílát pr. íbúð. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en 2,0m, og ekki nær gangstétt en 1,0m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

Ábendingar:

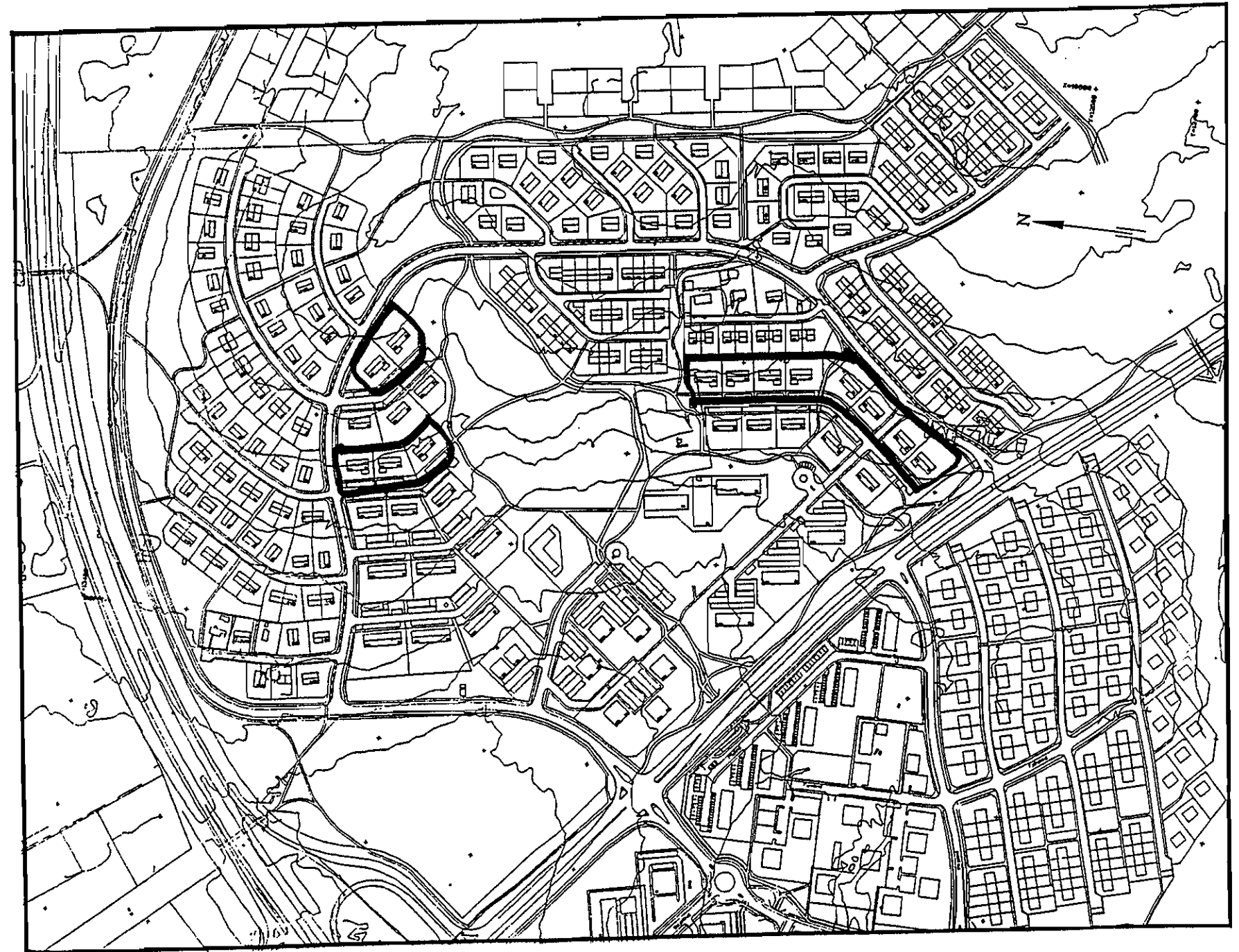
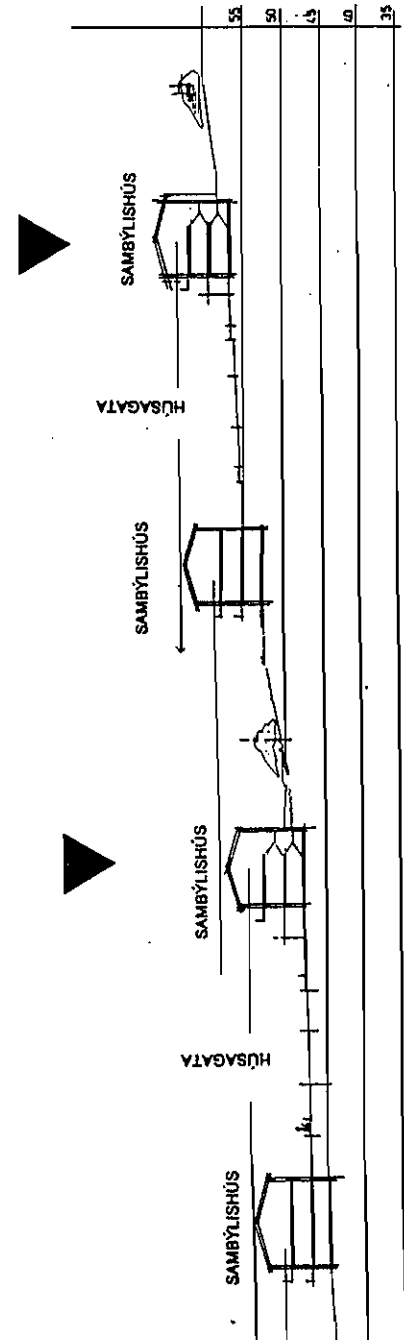
Heimilt er að hafa hluta gólfs neðstu hæðar neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhali innan lóðar leyfir (gæta þarf þess þó að ná frárennslislögnum). Þetta á aðallega við hús sem standa í brekku neðan götu.

Galtalind nr. 5-7 (oddatölur) og nr.14-28 (sléttar tölur)
Kópalind nr. 2-12 (sléttar tölur)
Laugalind nr. 2-12 (sléttar tölur)



Gaítalind nr. 5-7 (oddatalindur) og nr.14-28 (sléttar tölur)
Kópalind nr. 2-12 (sléttar tölur)
Laugalind nr. 2-12 (sléttar tölur)

REITIR 4a,b,c. "SAMBYLISHÚS MEÐ 6 ÍBÚÐUM"



REITUR 5 a,b,c. FJÖLBÝLISHÚS / SAMBYLISHÚS Á ÞREM HÆÐUM, 5 íbúðir.

Galtalind nr.1-3 og nr. 2-12 (sléttar tölur)
Kópalind nr. 1-3 (oddatölur)
Laugalind nr. 1-5 (oddatölur)

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLEIGNARHÚS.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Sýna skal á uppdráttum hvar leiksvæði eru fyrirhuguð skv. gr. 5.3. í byggingarreglugerð. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka. Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis hústeikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. HÚSFÉLÖG.

Lóðarhafa ber að hlutast til um stofnun húsfélags í hverju húsi í samræmi við lög og reglugerðir um fjöleignarhús.

4. FRÁGANGUR LÓÐA.

4.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

4.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Áhersla skal lögð á notkun trjágróðurs á lóðum fjölbýlishúsa. Þess sé gætt að leikaðstaða sé sem best úr garði gerð. 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. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

4.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

4.4

Veggur (steypdur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegsyfirborði á lóðarmörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

4.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

4.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 4.1.

5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

6. 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. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrít. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli.

7. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 5 a,b,c. FJÖLBÝLISHÚS / SAMBÝLISHÚS Á ÞREM HÆÐUM, 5 íbúðir.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Þriggja hæða fjölbýlishús /sambýlishús með tveim innbyggðum bílageymslum. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti, svalir/garðsvæði, sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa reitsins hvað varðar heildaryfirbragð og frágang.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um meginform hússins (aðalhús). Þó er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í innri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreit að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Samanlögð breidd útbygginga má ekki vera meiri en helmingur hvernar húshliðar.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitur:	210m ²
Hámarksgrunnflötur útbygginga á 2. og 3. hæð:	40m ²
Hámarksgrunnflötur útbygginga á jarðhæð:	60m ²
Hámarksflatarmál húss:	770m ²

Heimilt er að byggja minni hús.

Hámarksfjöldi íbúða í húsi er 5. Gert er ráð fyrir einu stigahúsi í hverju húsi og skal vera hægt að komast út á baklóð frá stigahúsinu. Jarðhæð skal alltaf vera niðurgráfin eins og fellur best að landi hverju sinni.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðablaði (gólfkótar). Þessi hús stand alltaf ofan götu og er aðkomuhæð því á jarðhæð. Mesta hæð yfir kóta aðkomuhæðar er 10,2m.

6. ÞAKFORM.

Mænisstefna skal vera í samræmi við sýnda stefnu á skipulagsupprætti

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir tveimur innbyggðum bílageymslum í hverju húsi.

Á mæliblaði og skilmálateikningum er sýndur sá fjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar fyrir hvert hús, þ.e. amk. 10 stæði eða tvö stæði á hverja íbúð.

Staðsetning bílastæða innan lóðar skal vera samkvæmt mæliblaði og skilmálateikningu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

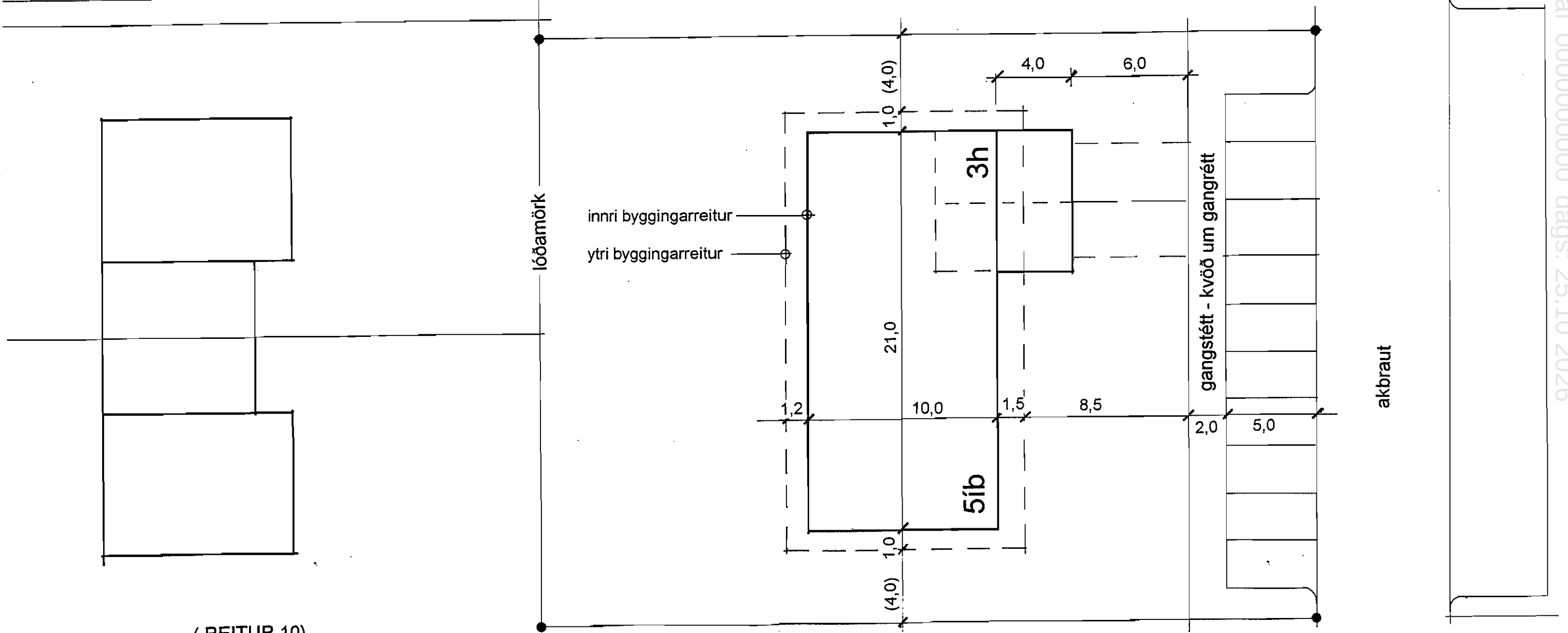
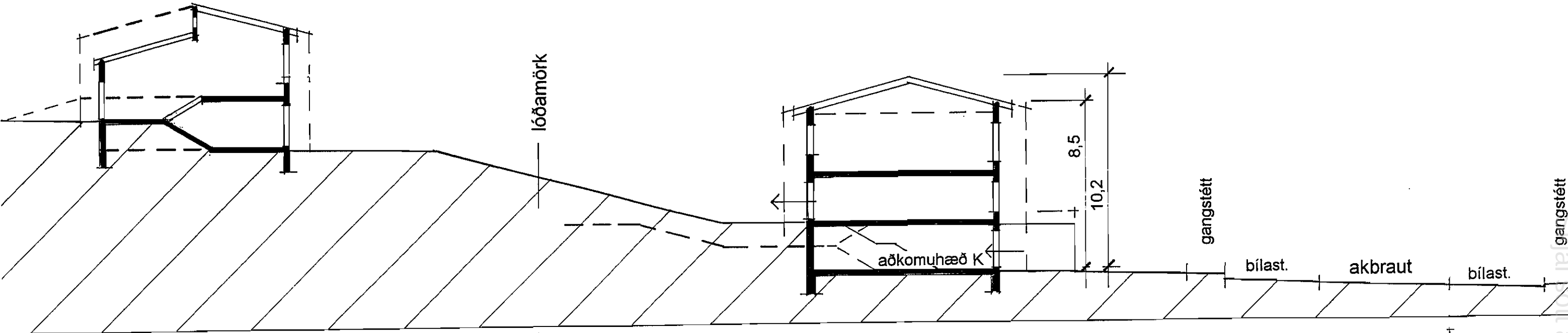
8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað amk. 1,5 sorpílát pr. íbúð. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en 2,0m, og ekki nær gangstétt en 1,0m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

Ábendingar:

Þar sem hús standa í brekku ofan götu er heimilt að lækka gólf bílageymslu, þó ekki meir en að eðlilegur vatnshalli náist á plan frá húsi að götu.

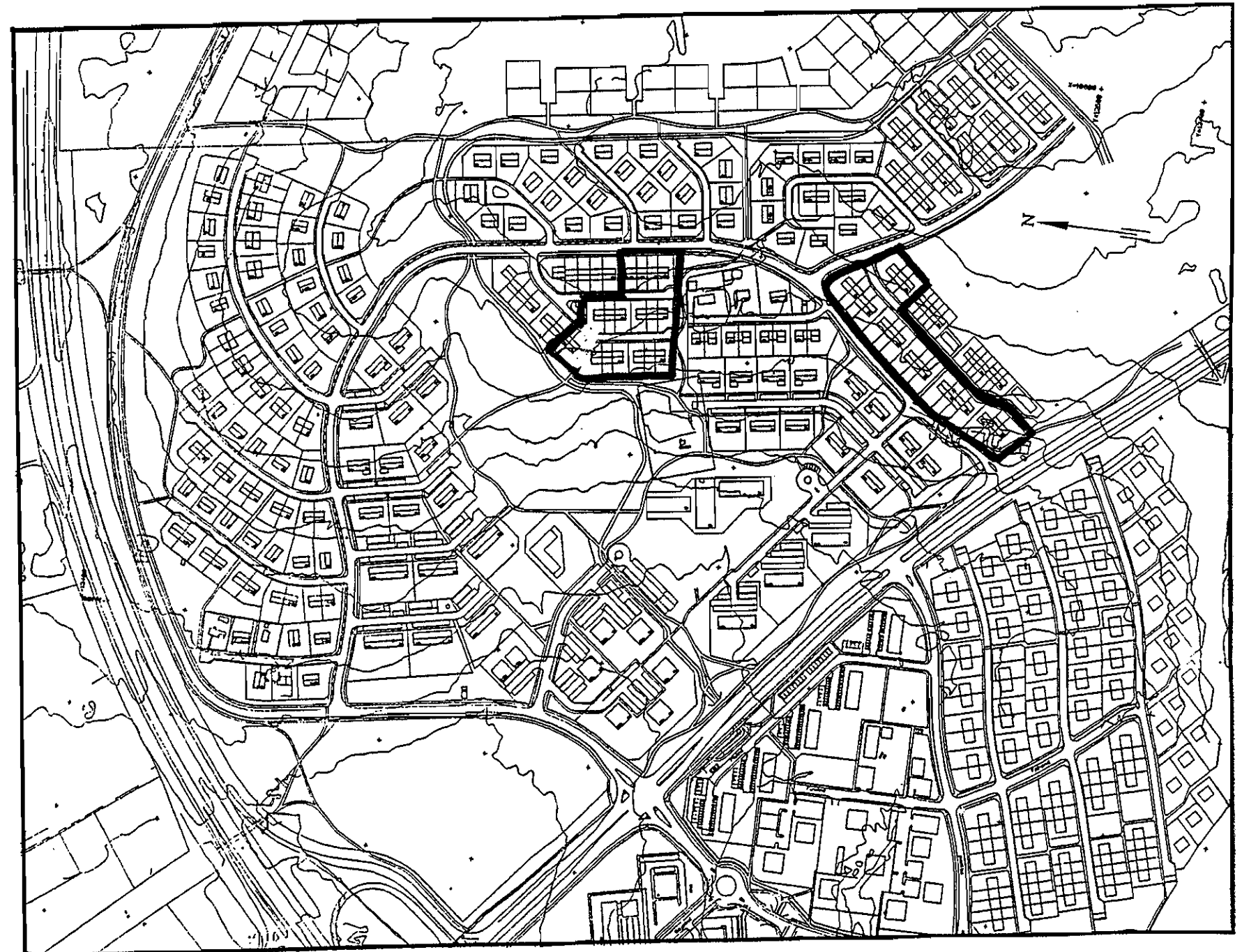
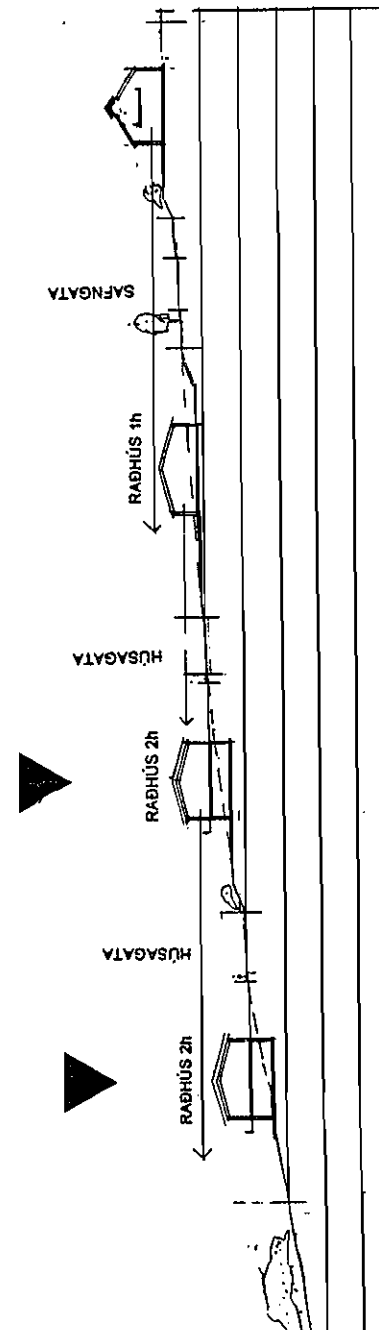
Galtalind nr. 1-3 og nr. 2-12 (sléttar tölur)
Kópalind nr. 1-3 (oddatölur)
Laugalind nr. 1-5 (oddatölur)



(REITUR 10)

Galtalind nr.1-3 og nr. 2-12 (sléttar tölur)
Kópalind nr. 1-3 (oddatölur)
Laugalind nr. 1-5 (oddatölur)

REITIR 5a,b,c. "SAMBÝLISHÚS MEÐ 5 ÍBÚÐUM"



REITUR 6 a,b. RADHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM. *

Haukalind nr. 1-5 og nr.2-34 (sléttar tölur)

Jörfalind nr. 11-29 (oddatölur) og nr. 18-28 (sléttar tölur)

* sjá athugasemd í sérákvæðum skilmála varðandi Jörfalind 11-17

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SÉRBYLI.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kvemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreit er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárenslislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

3.4

Veggur (steypur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegsyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 3.1.

5. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 6 a,b. RAÐHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM. *

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða raðhús með innibýggðum bílskúr.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti, svalir/garðsvæði, sem snúa í suður - vestur. Gæta skal samræmis í hönnun og gerð samtengdra húsa hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Samtengd hús skulu teiknuð af einum og sama hönnuði.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýnd á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um **meginform** hússins (aðalhús). Sú hlið húss, sem snýr að götu, skal nema við innri byggingarlínu (sjá þó síðar um ytri byggingarlínu) en að öðru leyti er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í innri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir).

4. STÆRÐ HÚSA.

MILLI RAÐHÚS:	
Innri byggingarreitur	100m ²
Hámarksgrunnflötur útbygginga	20m ²
Hámarksflatarmál húss	
	200m ²
ENDARAÐHÚS:	
Innri byggingarreitur	100m ²
Hámarksgrunnflötur útbygginga	25m ²
Hámarksflatarmál húss	
	210m ²

Heimilt er að byggja minni hús.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar).

Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Fyrir tveggja hæða hús staðsett neðan við götu getur sú hæð mest verið 4,8m en aðkomuhæð er þeirra húsa er alltaf á efri hæð. Fyrir öll hús ofan götu er samsvarandi hæð 7.5 m (þ.e.a.s. aðkomuhæð er á jarðhæð húss).

Auk hámarkshæða húsa eru hámarkshæðir útbygginga tilgreindar á skilmálateikningu, svo og hámarkshæðir útveggja.

6. ÞAKFORM.

Mænisstefna skal vera í samræmi við sýnda stefnu á skipulagsupprætti.

7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu í hverju húsi. Amk tvö stæði skulu vera á lóð hvers húss. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sörpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sörpílát. Þar sem sörpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðamörkum við götu en 1.0 m. Sörpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sörpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

*Við Jörfalind nr. 11-17 er gert ráð fyrir að geti bæði verið 1. og 2. hæða hús í sömu lengjunni og skal það skoðast sérstaklega af hönnuði í samráði við Bæjarskipulag.

Ábendingar:

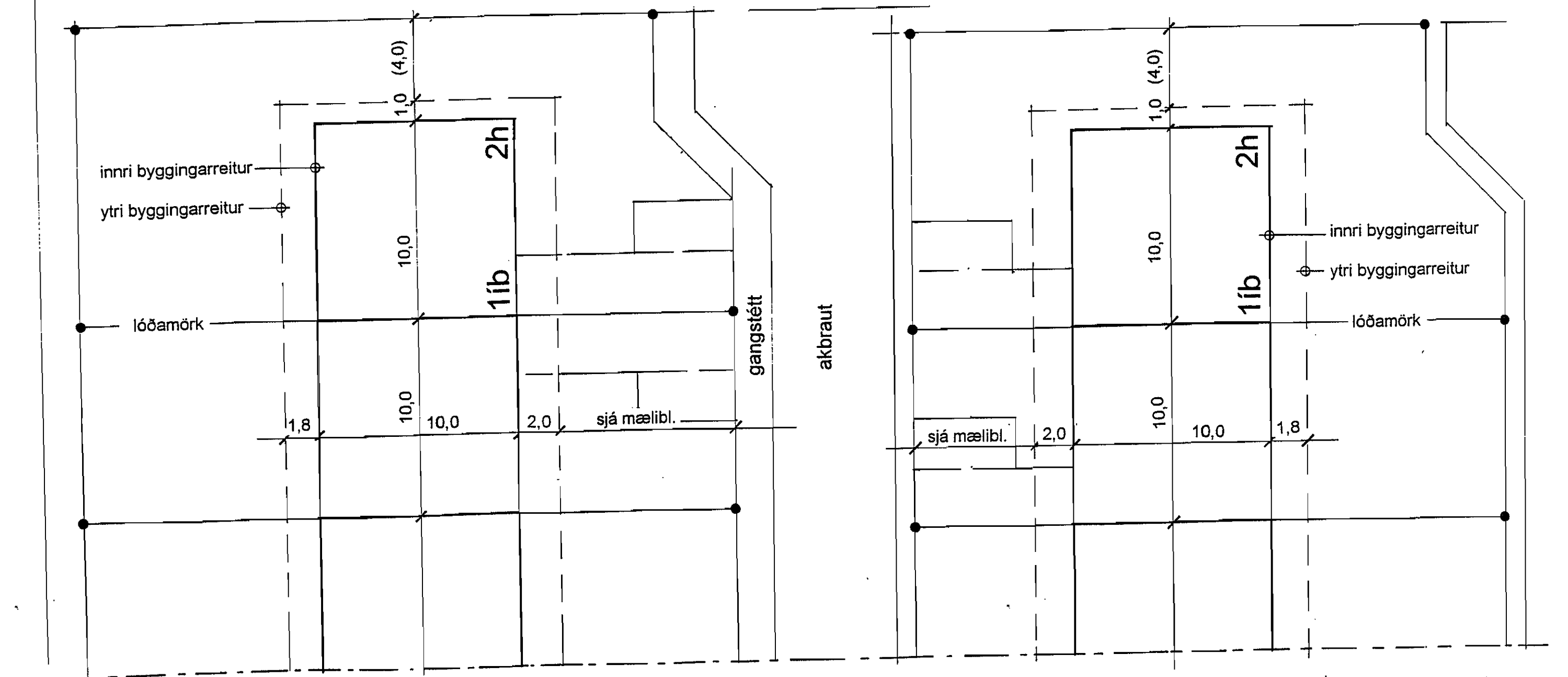
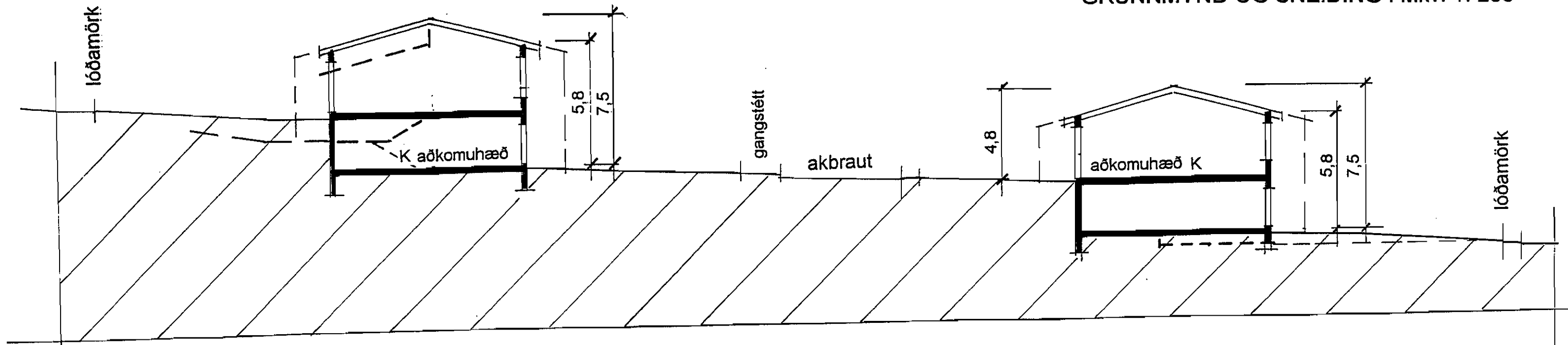
Þar sem hús standa í brekku ofan götu er heimilt að lækka gólf bílageymslu, þó ekki meir en að eðlilegur vatnshalli náist á plan frá húsi að götu.

Heimilt er að hafa hluta gólfs neðstu hæðar neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhalli innan lóðar leyfir (gæta þarf þess þó að ná frárennslislögnum). Þetta á aðallega við hús sem standa í brekku neðan götu.

Haukalind nr. 1-5 og nr.2-34 (sléttar tölur)

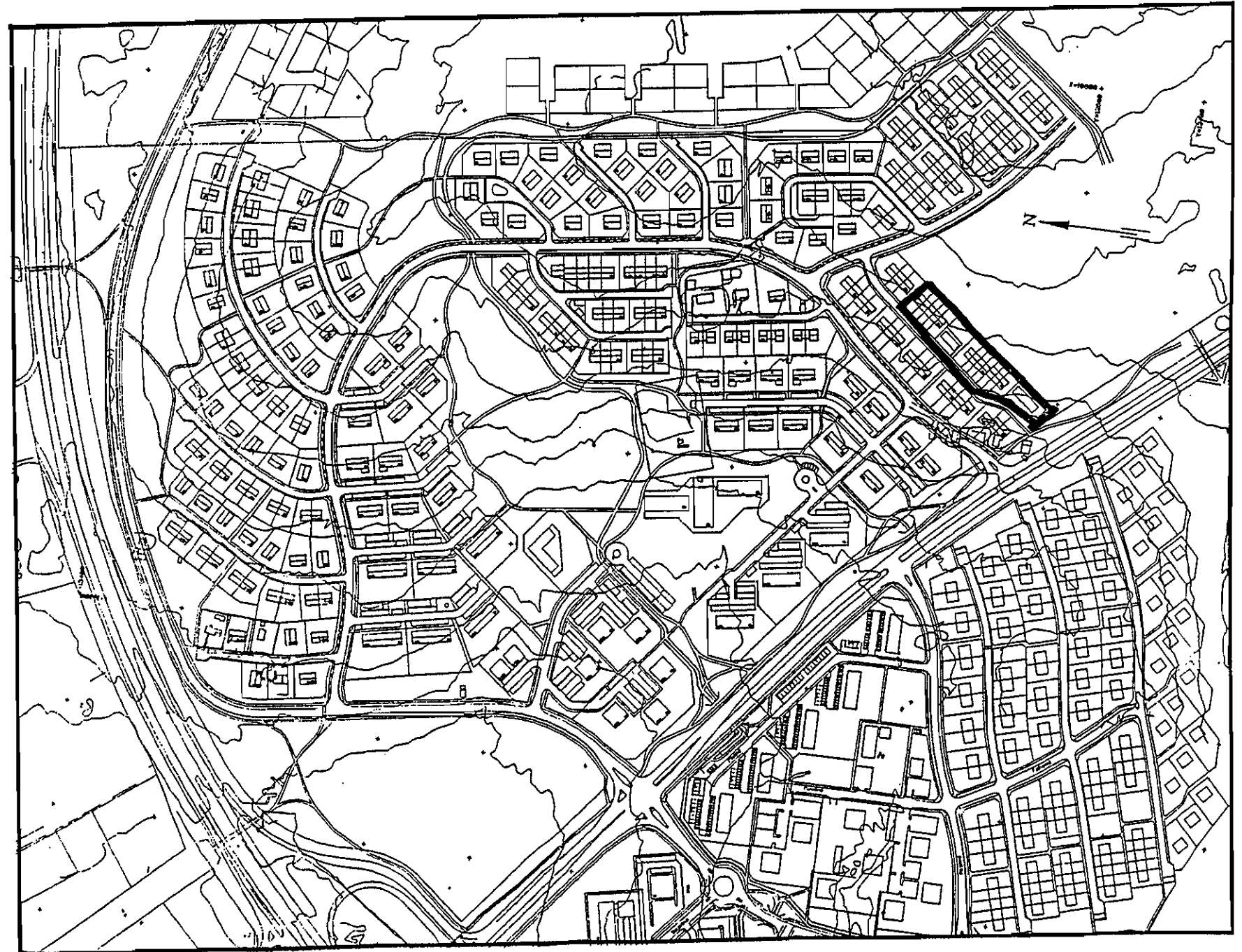
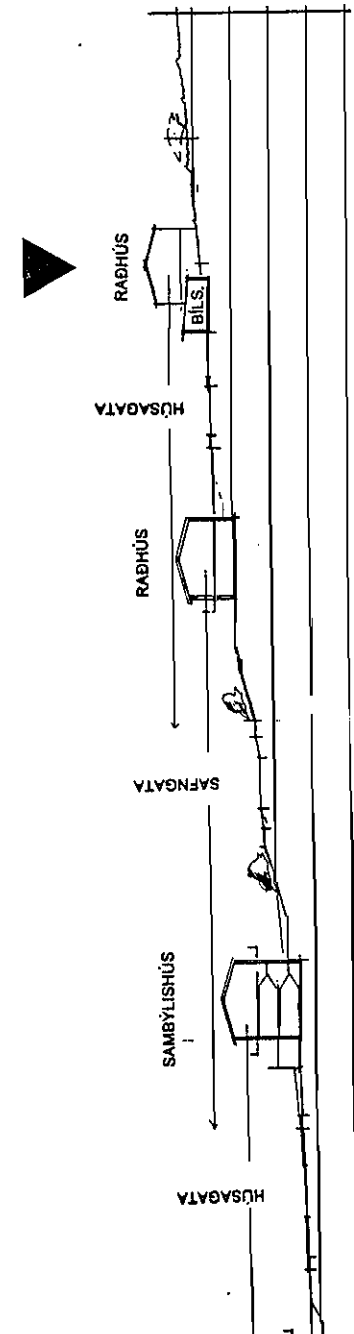
Jörfalind nr. 11-29 (oddatölur) og nr. 18-28 (sléttar tölur)

* sjá athugasemd í sérákvæðum skilmála varðandi Jörfalind 11-17



Haukalind nr. 1-5 og nr.2-34 (sléttar tölur)
 Jörfalind nr. 11-29 (oddatölur) og nr. 18-28 (sléttar tölur)
 * sjá athugasemd | sérákvæðum skilmála varðandi Jörfalind 11-17

REITIR 6 a,b. "RÆÐHÚS"



REITUR 7. RADHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM ÁN INNIBYGGÐAR BÍLGEYMSLU:

Haukalind nr. 7-29 (oddatalur)

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SÉRBÝLI.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kvemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuþæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

3.4

Veggur (steypdur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegysfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 3.1.

5. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 7.**RAÐHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM ÁN INNIBYGGÐAR BÍLGEYMSLU:****SÉRÁKVÆÐI.****1. HÚSAGERÐ.**

Tveggja hæða raðhús. Bílskúr má byggja á sérstakri lóð.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti, svalir/garðsvæði, sem snúa í suður - vestur. Gæta skal samræmis í hönnun og gerð samtengdra húsa hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Samtengd hús skulu teiknuð af einum og sama hönnuði.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýnd á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um **meginform** hússins (aðalhús). Sú hlið húss, sem snýr að götu, skal nema við innri byggingarlínu (sjá þó síðar um ytri byggingarlínu) en að öðru leyti er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í innri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlínu (útbyggingar þ.á.m. svalir).

4. STÆRÐ HÚSA.**MILLI RAÐHÚS:**

Innri byggingarreitur:	70m ²
Hámarksgrunnflötur útbygginga	10m ²

Hámarksflatarmál húss	160m ²
-----------------------	-------------------

ENDARAÐHÚS:

Innri byggingarreitur	70m ²
Hámarksgrunnflötur útbygginga	15m ²

Hámarksflatarmál húss	170m ²
-----------------------	-------------------

Hámarksflatarmál bílgeymslu (á sér lóð)	32m ²
---	------------------

Heimilt er að byggja minni hús.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar).

Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði.

Fyrir öll hús ofan götu er hæðin 7.5 m (þ.e.a.s. aðkomuhæð er á jarðhæð húss).

Auk hámarkshæða húsa eru hámarkshæðir útbygginga tilgreindar á skilmálateikningu, svo og hámarkshæðir útveggja.

6. ÞAKFORM.

Mænisstefna skal vera í samræmi við sýnda stefnu á skipulagsuppdraetti.

7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

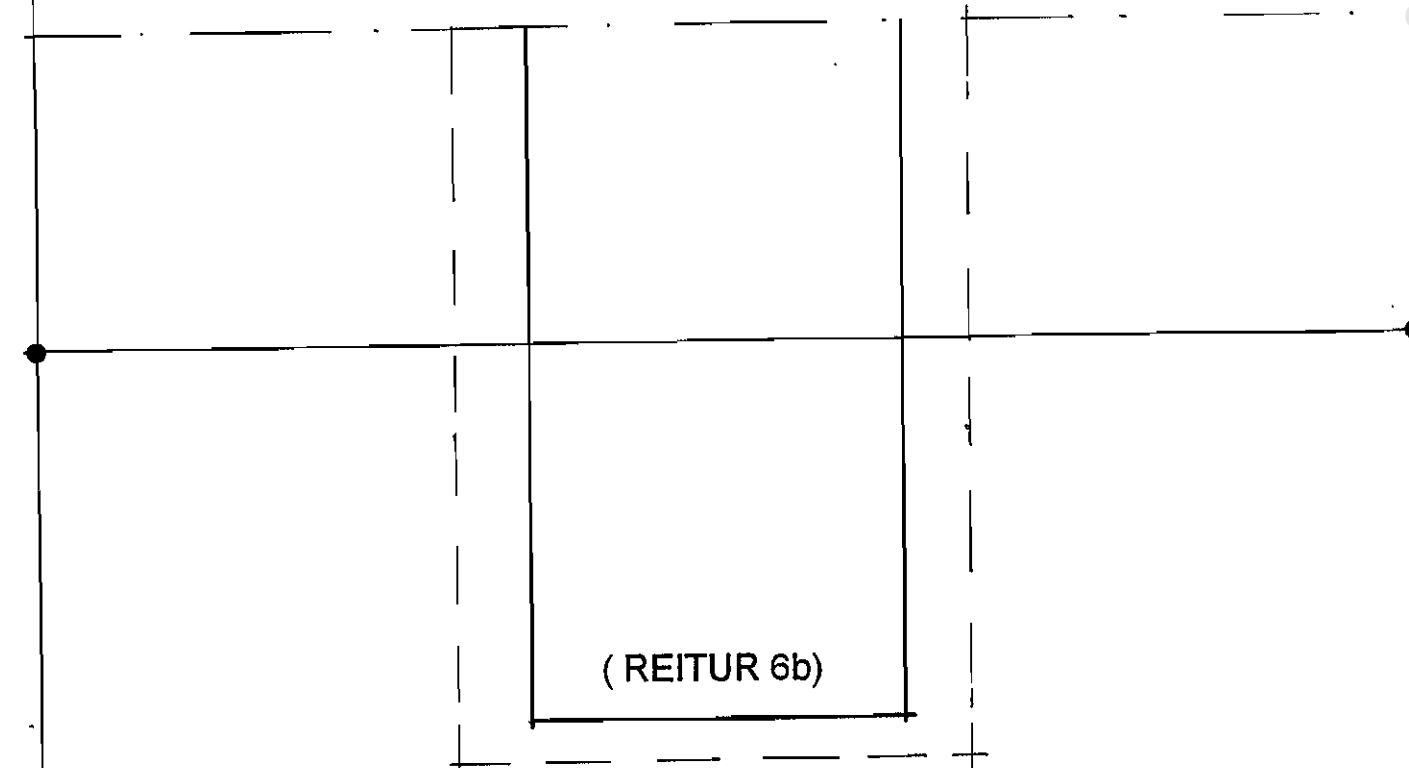
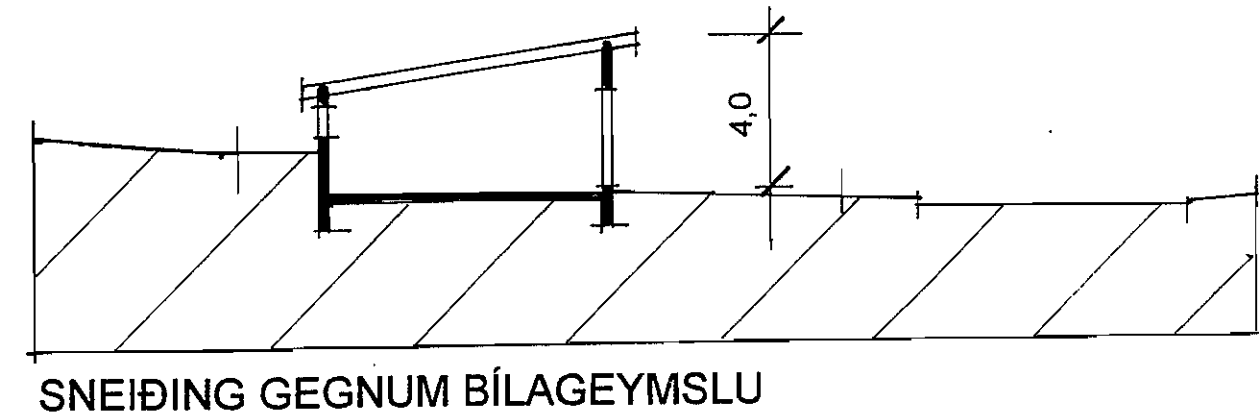
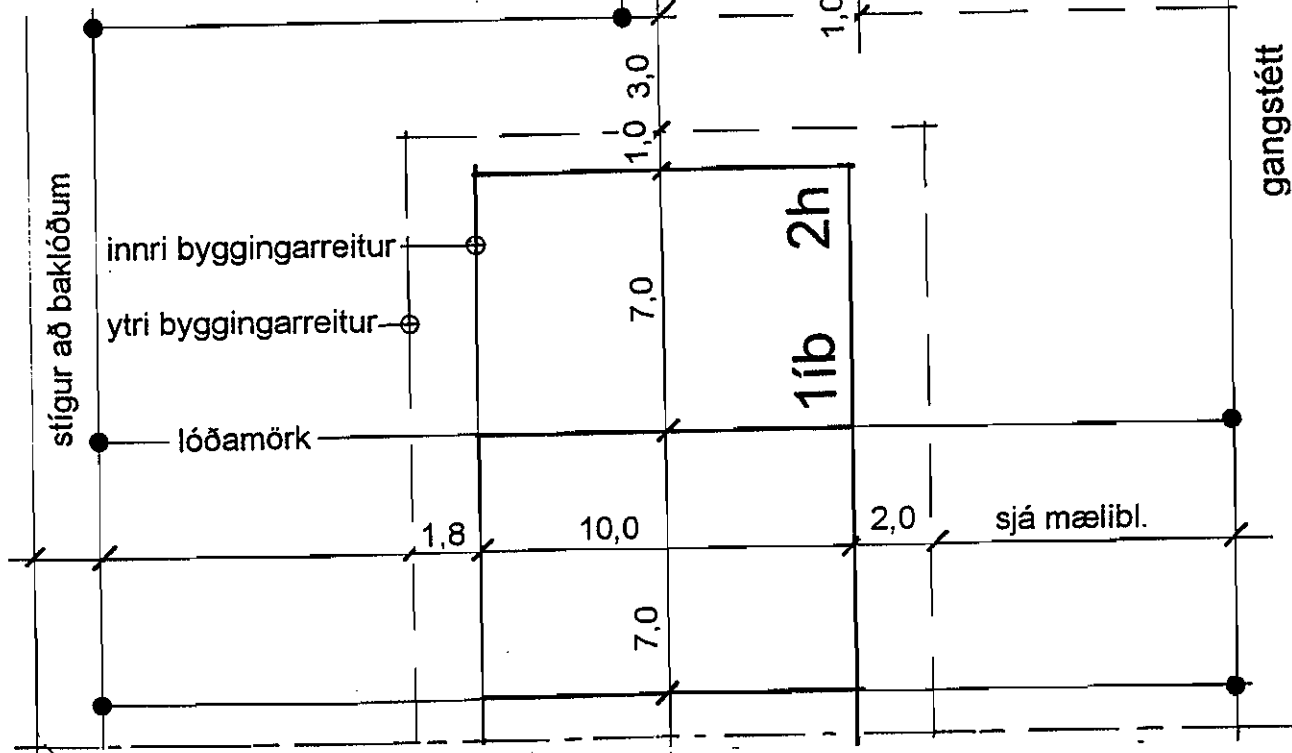
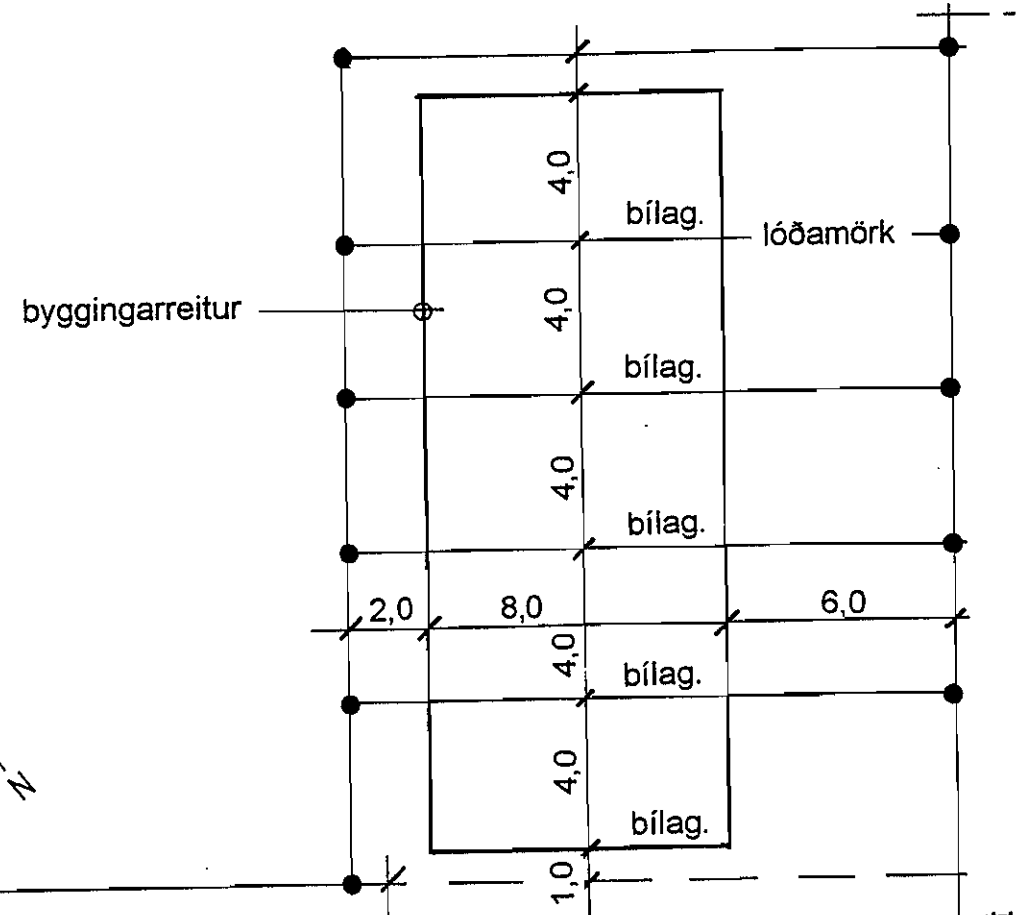
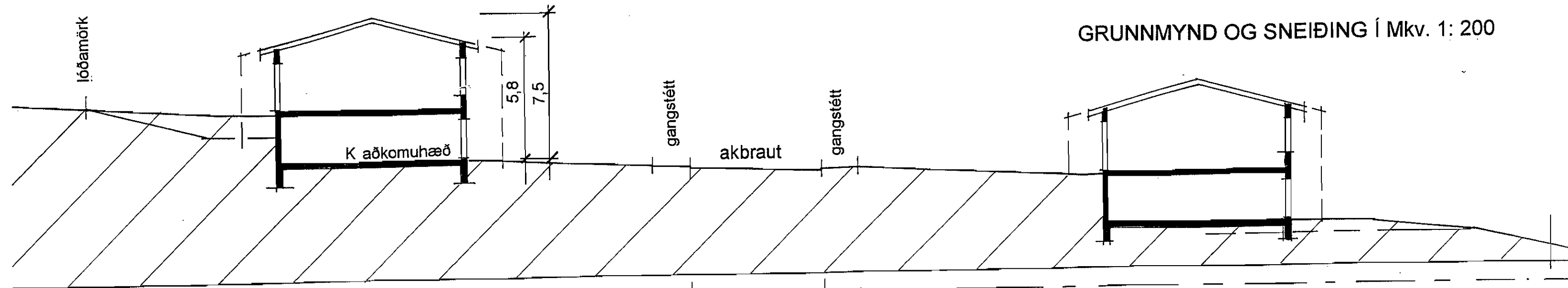
Sérstök lóð er afmörkuð fyrir bílageymslur. Sami hönnuður vera af raðhúsum og bílageymslunum og skal leggja fram teikningar af þeim í einu lagi. Amk eitt stæði skal vera lóð fyrir framan hvert raðhús og annað á þar til skilgreindri bílageymslulóð. Endaraðhúsið skal hafa forgang um bílageymsluna sem er næst því húsi.

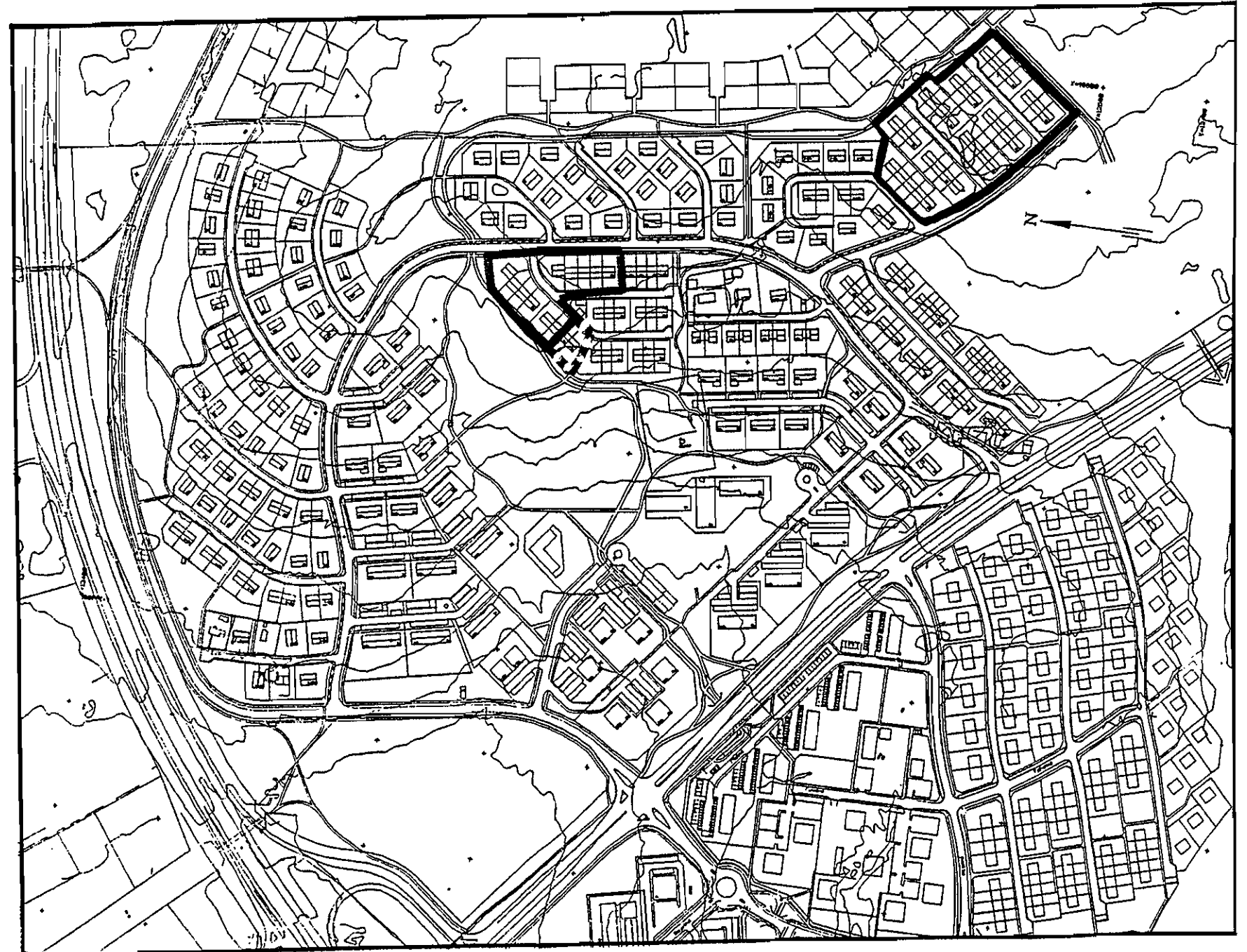
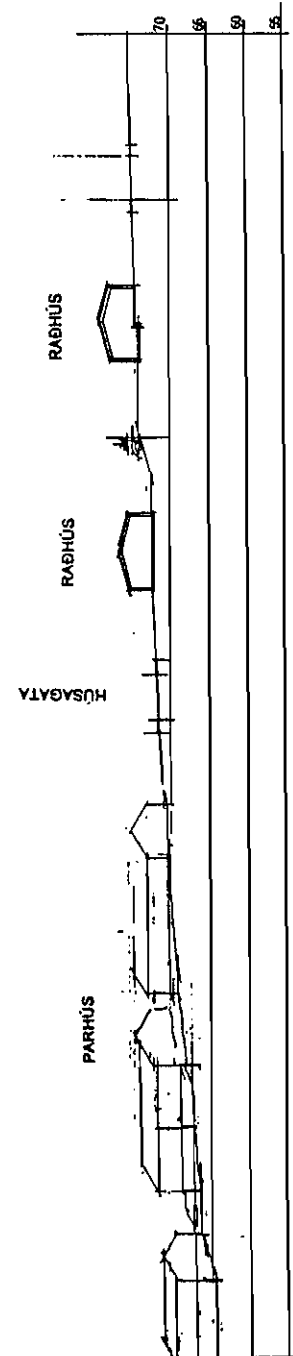
Bílageymslurnar skal "leggja inn í landið" eins og kostur er, sjá sneiðmynd í skilmálum. Ef aðeins er byggður hluti bílageymslanna í fyrsta áfanga skal ganga þannig frá þeim að ekki sé hættu né lýti af.

Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðamörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.





REITUR 8 a,b. RÁÐHÚS Á EINNI HÆÐ. *

Heimalind nr. 2-10(sléttar tölur)

Hljóðalind nr. 1-13 og nr. 2-16

Hveralind nr. 1-13 og nr. 2-14

Jörfalind nr. 1-9 og nr. 2-16 (sléttar tölur)

* sjá athugasemdir í sérákvæðum skilmála v/ Jörfalindar nr.10-16 og Hljóðalindar nr.14.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SÉRBÝLI.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur aföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kvemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

3.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegssyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 3.1.

5. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 8 a,b. RÁÐHÚS Á EINNI HÆÐ. *

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einnar hæðar ráðhús með innbyggðum bílskúr.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður - vestur. Gæta skal samræmis í hönnun og gerð samtengdra húsa hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Samtengd hús skulu teiknuð af einum og sama hönnuði.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýnd á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um meginform hússins (aðalhús). Sú hlið húss, sem snýr að götu, skal nema við innri byggingarlínu (sjá þó síðar um ytri byggingarlínu) en að öðru leyti er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í innri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlínu (útbyggingar).

4. STÆRÐ HÚSA.

MILLIRÁÐHÚS:	
Innri byggingarreitur	120m ²
Hámarksgrunnflötur útbygginga	25m ²
Hámarksflatarmál húss	
	145m ²
ENDARÁÐHÚS:**	
Innri byggingarreitur	120m ²
Hámarksgrunnflötur útbygginga	30m ²
Hámarksflatarmál húss	
	150m ²

Heimilt er að byggja minni hús.

**Ath. við Hljóðalind nr. 14 og Jörfalind nr. 14 og 16 er innri byggingarreitur húss aðeins 100m².

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar).

Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Fyrir einnar hæðar hús getur sú hæð mest verið 4,8 m.

6. ÞAKFORM.

Mænisstefna skal vera í samræmi við sýnda stefnu á skipulagsuppdraetti.

7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu í hverju húsi.

Amk. tvö bílastæði skulu vera innan hvernar lóðar. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílat. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðamörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

* Við Jörfalind nr. 10-16 er gert ráð fyrir að verði bæði einnar og tveggja hæða hús í sömu lengjunni.

Ábendingar:

Þar sem hús standa í brekku ofan götu er heimilt að lækka gólf bílageymslu, þó ekki meir en að eðlilegur vatnshalli náist á plan frá húsi að götu.

Heimilt er að hafa hluta gólfs neðstu hæðar neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhalli innan lóðar leyfir (gæta þarf þess þó að ná frárennislögnum). Þetta á aðallega við hús sem standa í brekku neðan götu.

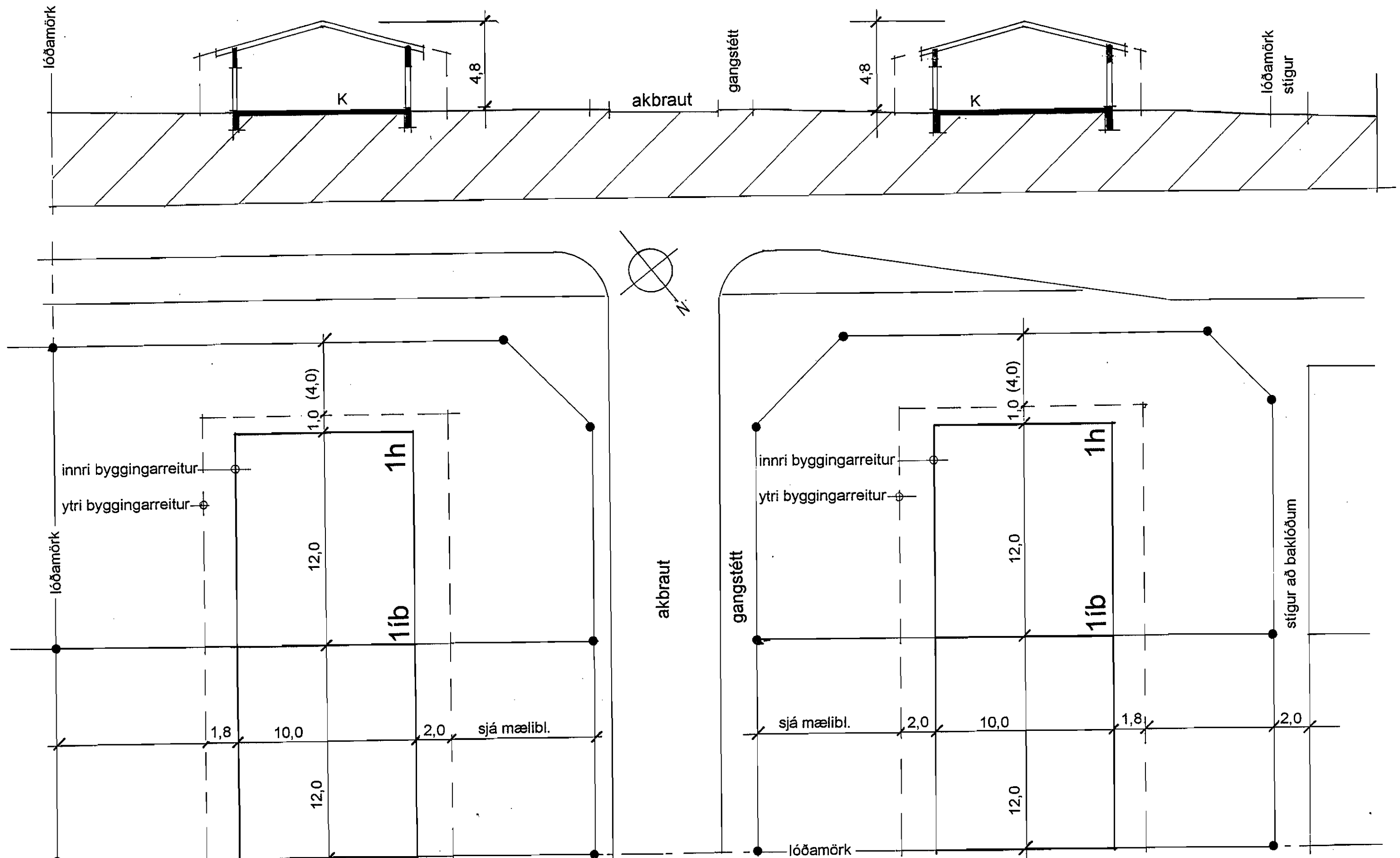
Heimalind nr. 2-10(sléttar tölur)

Hljóðalind nr. 1-13 og nr. 2-16

Hveralind nr. 1-13 og nr. 2-14

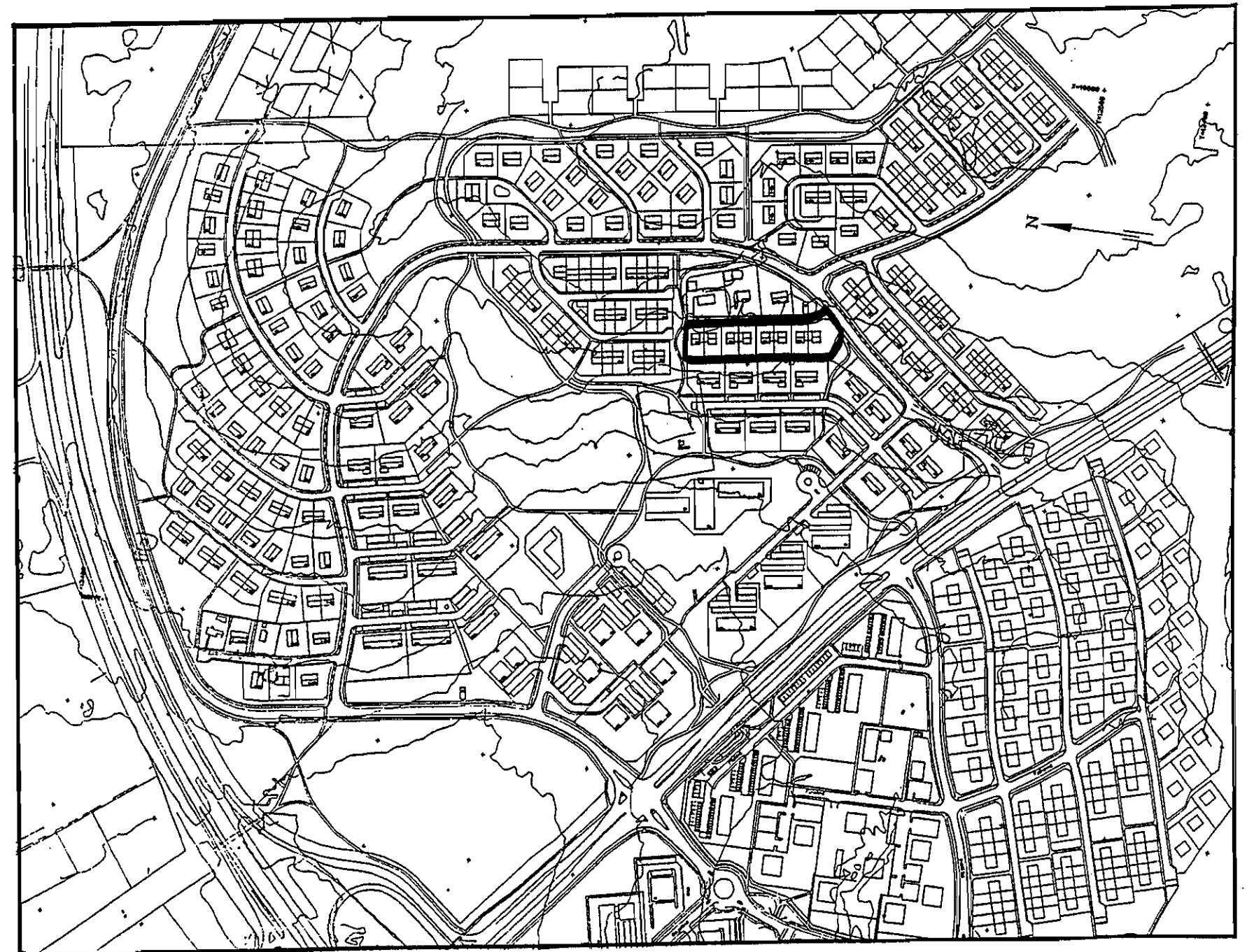
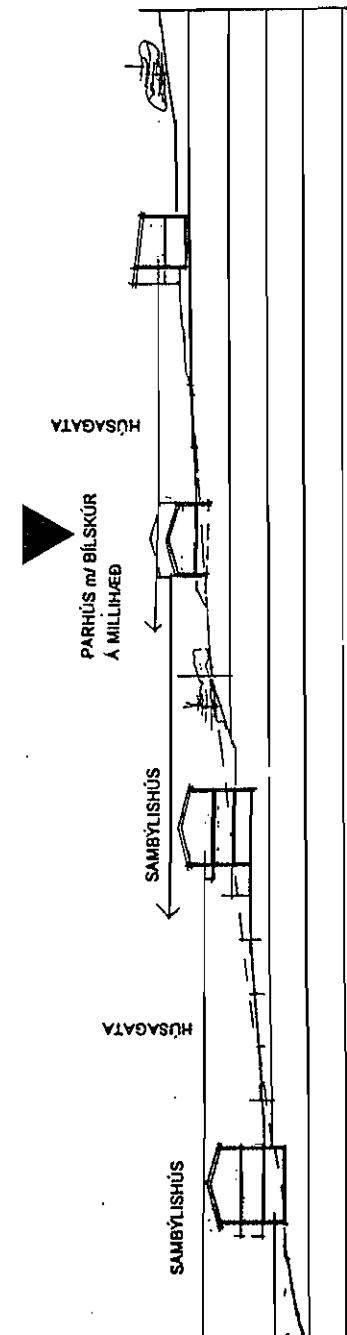
Jörfalind nr. 1-9 og nr. 2-16 (sléttar tölur)

* sjá athugasemdir í sérákvæðum skilmála v/ Jörfalindar nr.10-16 og Hljóðalindar nr.14.



Heimalind nr. 2-10 (sléttar tölur)
 Hljóðalind nr. 1-13 og nr. 2-16
 Hveralind nr. 1-13 og nr. 2-14
 Jörfalind nr. 1-9 og nr. 2-16 (sléttar tölur)
 * sjá athugasemdir í sérákvæðum skilmála v/ Jörfalindar nr.10-16 og Hljóðalindar nr.14.

REITIR 8a,b. "RÁÐHÚS"



REITUR 10. PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Geislalind nr. 1-15 (oddatölur)

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SÉRBYLI.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

3.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegssyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 3.1.

5. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 10.
PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða parhús með innbyggðum bílskúr.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður - vestur. Bent er á notkun pallaskiptra gólfa við hönnun þessara húsa, sbr. sneiðmynd í skilmálum. Parhús skulu teiknuð af einum og sama hönnuði.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um **meginform** hússins (aðalhús). Sú hlið húss, sem snýr að götu, skal nema við innri byggingarlínu (sjá þó síðar um ytri byggingarlínu) en að öðru leyti er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í innri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m svalir).

4. STÆRÐ HÚSA.

Innri byggingarreitur	75m ²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	10 m ²
Hámarksgrunnflötur bílageymslu	36m ²
Hámarksflatarmál húss.	200m ²

Heimilt er að byggja minni hús.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar).

Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði.

Aðkomuhæð tveggja hæða húsa neðan við götu er alltaf á efri hæðina. Hámarkshæð þeirra er 4,8m yfir kóta aðkomuhæðar.

Auk hámarkshæða húsa eru hámarkshæðir útbygginga tilgreindar á skilmálateikningu, svo og hámarkshæða útveggja.

ÞAKFORM

Þakform er óbundið, en mælt er til þess að mænisstefna sé í samræmi við sýnda stefnu á skipulagsuppdraetti.

7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílageymslu í hverju húsi. Gert er ráð fyrir að bílageymslur séu staðsettir upp að sambyggðum veggjum parhúsa. Bílageymslur þessara húsa liggja upb. hálfri hæð neðar en gólf efri hæðar sem telst aðkomuhæð þessara húsa . Sjá mæliblað.

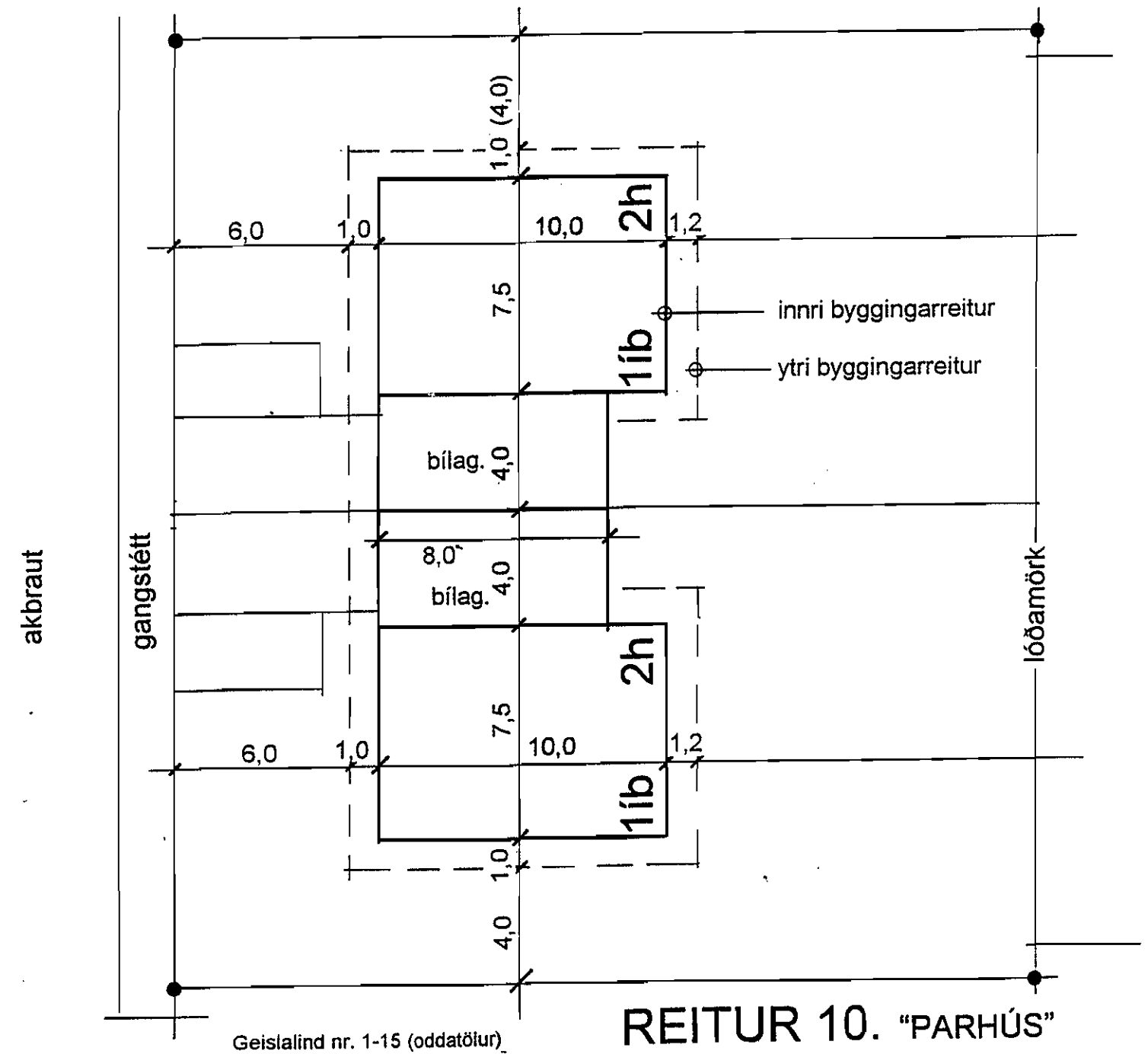
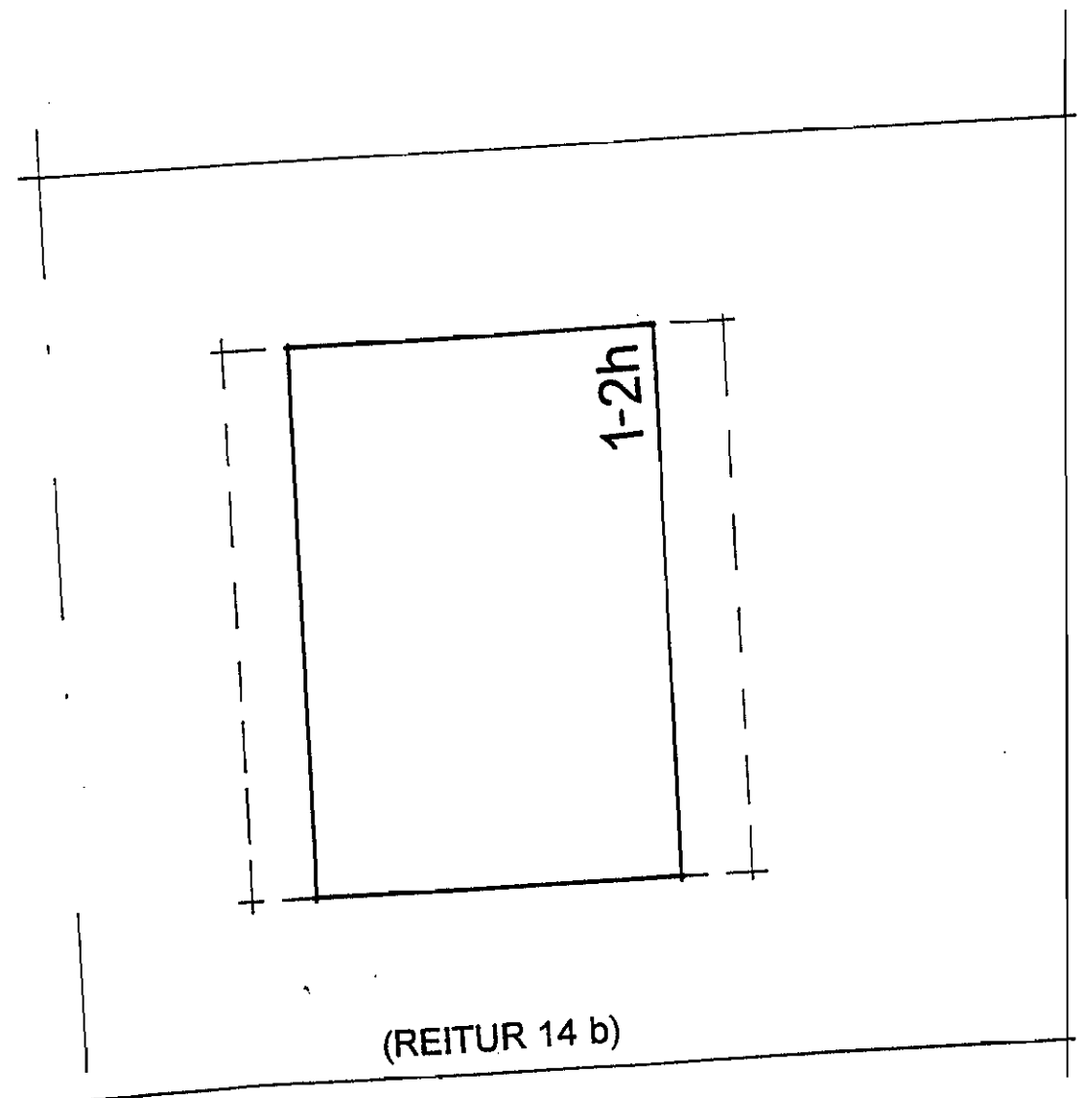
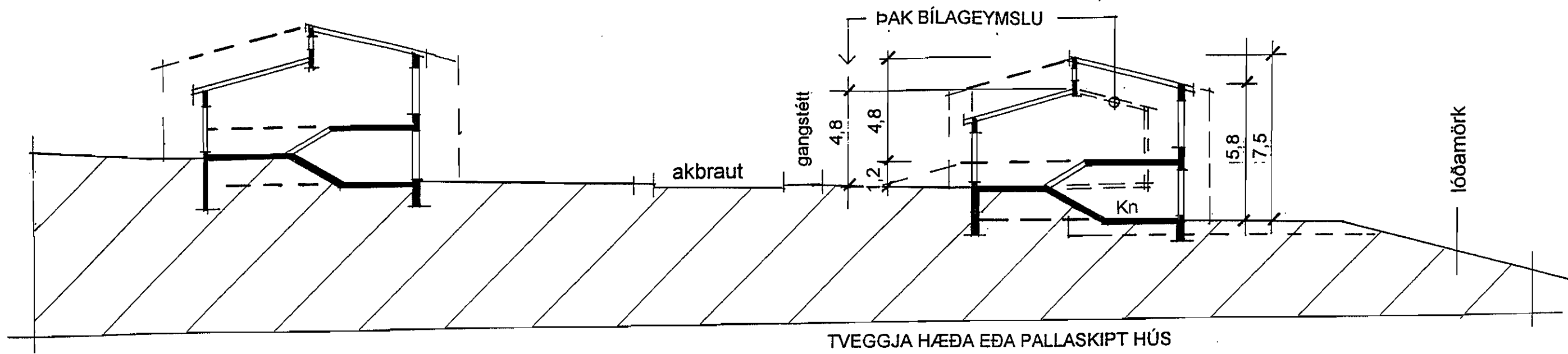
Amk. tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

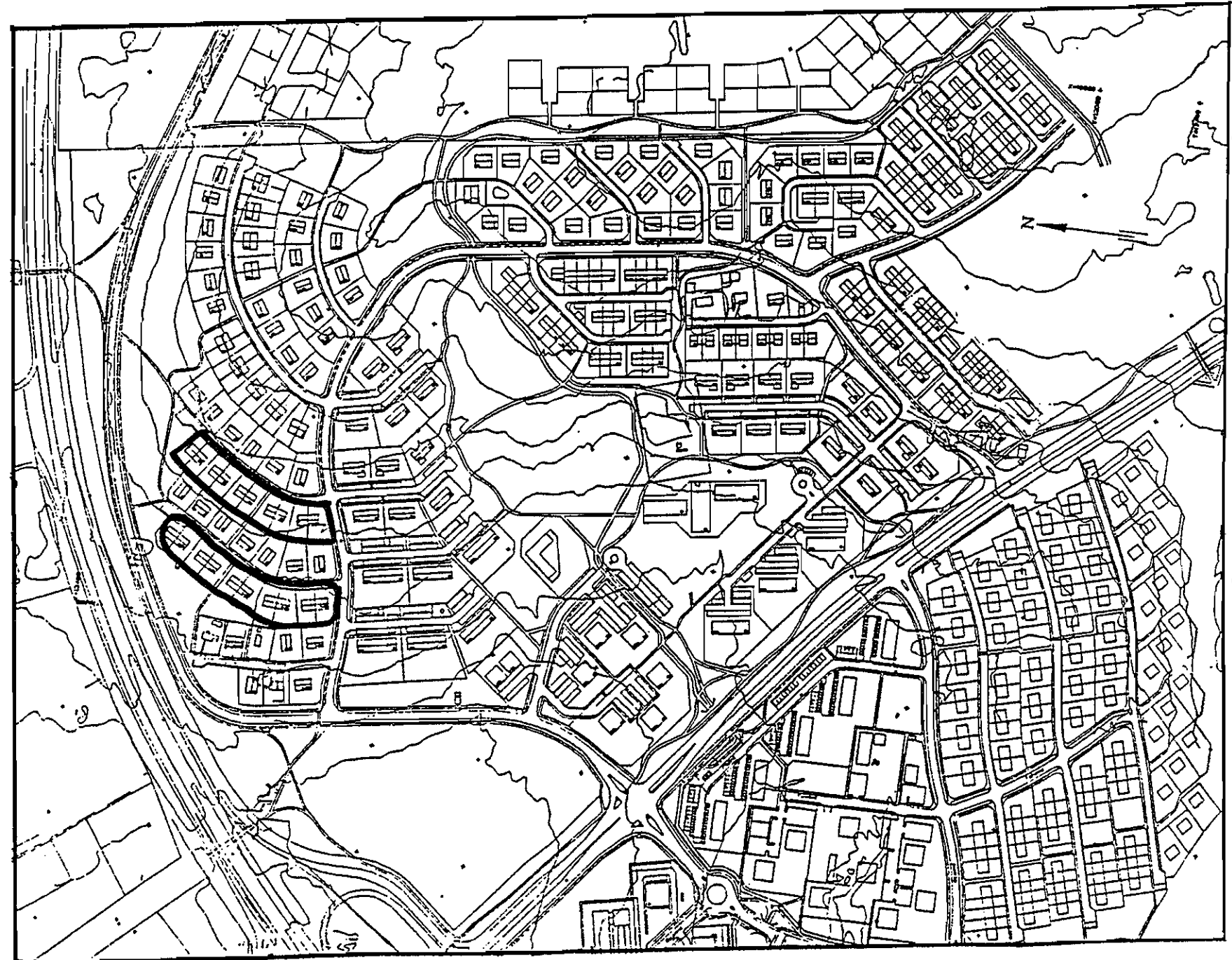
8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðamörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

Ábendingar:

Heimilt er að hafa hluta gólfs neðstu hæðar neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhalli innan lóðar leyfir (gæta þarf þess þó að ná frárennislögnum).





REITUR 11 a,b. PARHÚS Á TVEIM HÆÐUM.

Laxalind nr. 1-19 (oddatölur)
Mánalind nr.1-19 (oddatölur)

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SÉRBÝLI.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kvemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

3.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegssyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnunum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnunum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 3.1.

5. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 11.
PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða parhús með innibýggðri bílageymslu.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvotu tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður-vestur. Parhús skulu teiknuð að einum og sama hönnuði.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um meginform hússins (aðalhús). Sú hlið húss, sem snýr að götu, skal nema við innri byggingarlínu (sjá þó síðar um ytri byggingarínu) en að öðru leyti er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í innri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir).

4. STÆRÐ HÚSA.

Innri byggingarreitur:	100m ²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	25m ²
Hámarksflatarmál húss:	210m ²

Heimilt er að byggja minni hús.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar - K). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Aðkomuhæð tveggja hæða húsa neðan við götu er alltaf á efri hæðina. Hámarkshæð þeirra er 4,8m yfir kóta aðkomuhæðar. Auk hámarkshæða húsa eru hámarkshæðir útbygginga tilgreindar á skilmálateikningu. svo og hámarkshæð útveggja.

6. ÞAKFORM.

Mænisstefna skal vera í samræmi við sýnda stefnu á skipulagsupprætti.

7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einni innibýggðri bílageymslu í hverju húsi. Gert er ráð fyrir að bílageymslurnar séu staðsettir upp að sambyggðum veggjum parhúsa.

Amk. tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

8. SORPGEYMSLUR.

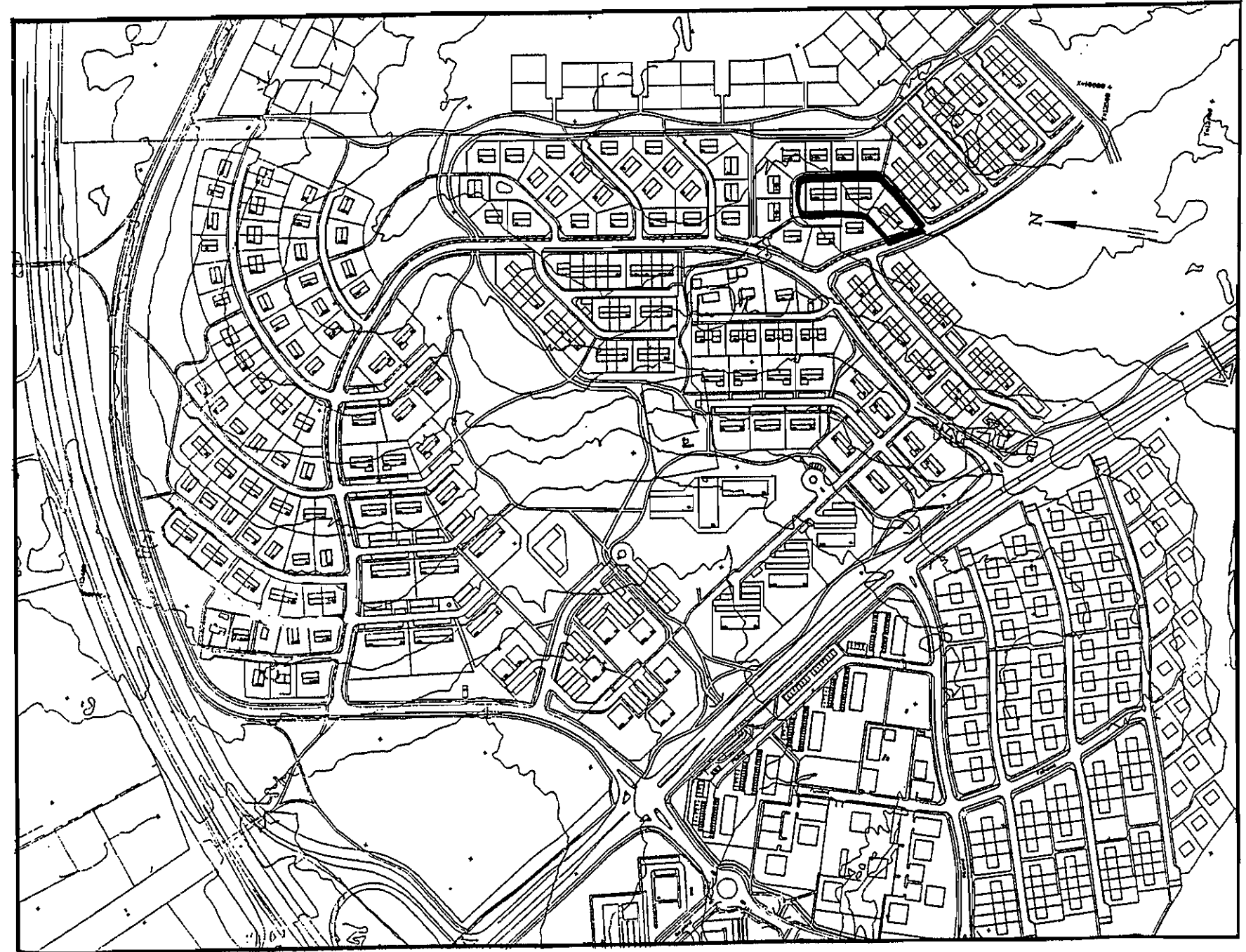
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpilát. þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0m og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0m, og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

Ábendingar:

Heimilt er að hafa hluta gólfs neðstu hæðar neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhalli innan lóðar leyfir (gæta þarf þess þó að ná frärennslislögnum). Þetta á aðallega við hús sem standa í brekku neðan götu.

Parhús þurfa ekki að vera algjörlega samhverf (spegilmynd af hvoru öðru). Þar sem æskilegt er að snúa sameiginlegum dvalarrýmum íbúðar sem mest í sólar- og / eða útsýnisáttir þá getur verið nauðsynlegt að hanna hvora íbúð sem sjálfstæða einingu og setja t.d. svalir þar sem best er tekið tillit til þessara þátta.





REITUR 12 PARHÚS Á EINNI TIL TVEIMUR HÆÐUM.

Heimalind nr. 1-11 (oddatölur)

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SÉRBÝLI.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kvemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafi skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

3.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegssyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnunum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnunum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 3.1.

5. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 12 a. PARHÚS Á EINNI TIL TVEIMUR HÆÐUM.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einnar og til tveggja hæðar parhús með innbyggðum bílskúr.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður - vestur. Parhús skulu teiknuð af einum og sama hönnuði.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um **meginform** hússins (aðalhús). Sú hlið húss, sem snýr að götu, skal nema við innri byggingarlínu (sjá þó síðar um ytri byggingarlínu) en að öðru leyti er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í innri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir).

4. STÆRÐ HÚSA.

Innri byggingarreitur	120m ²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	30 m ²
Hámarksflatarmál húss.	200m ²

Heimilt er að byggja minni hús.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar).

Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Aðkomuhæð tveggja hæða húsa neðan við götu er alltaf á efri hæðina. Hámarkshæð þeirra er 4,8m yfir kóta aðkomuhæðar.

Auk hámarkshæða húsa eru hámarkshæðir útbygginga tilgreindar á skilmálateikningu, svo og hámarkshæð útveggja.

6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið, en mælt er til þess að mænisstefna sé í samræmi við sýnda stefnu á skipulagsupprætti.

7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílageymslu í hverju húsi. Gert er ráð fyrir að bílageymslur séu staðsettir upp að sambyggðum veggjum parhúsa.

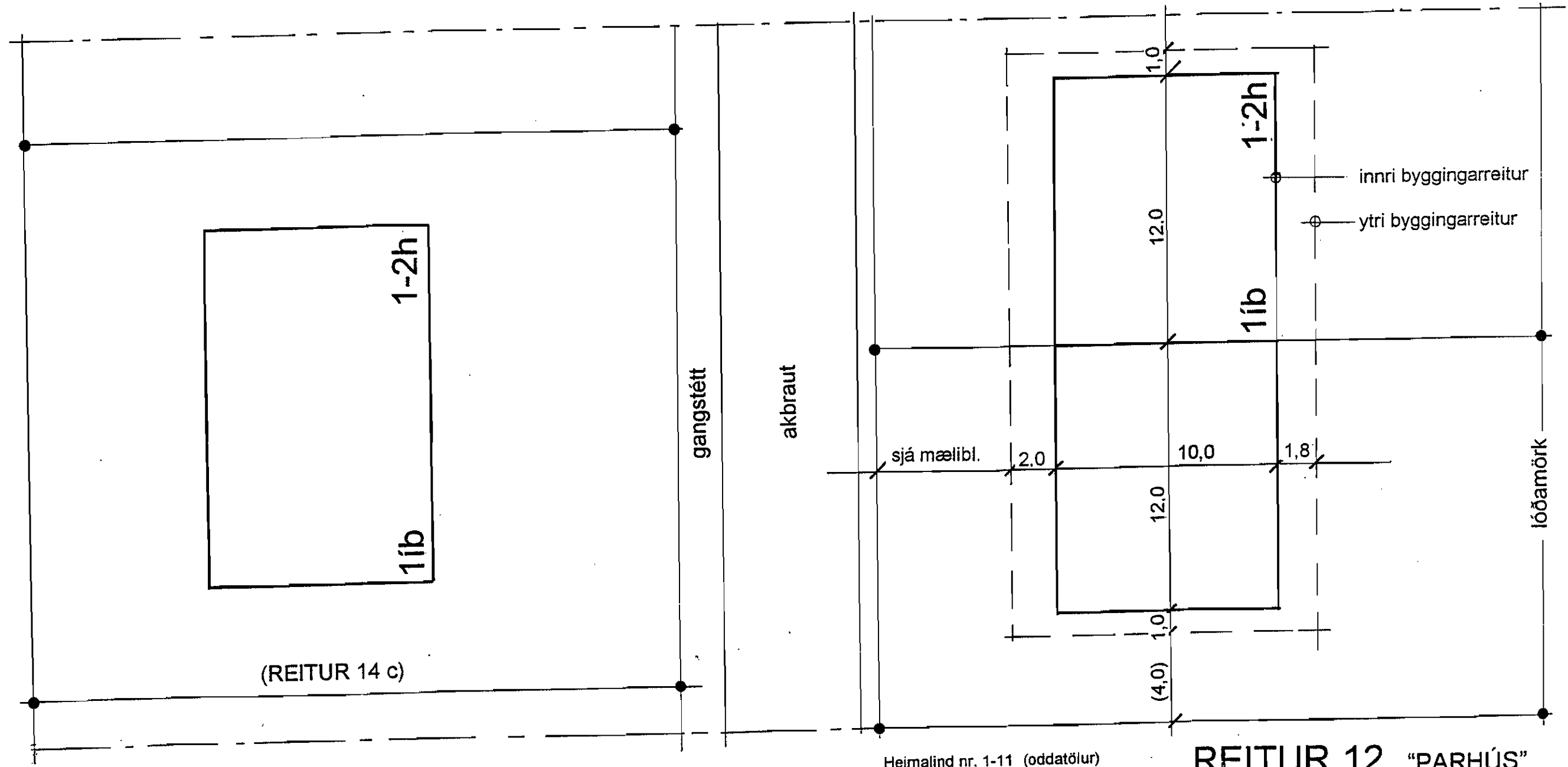
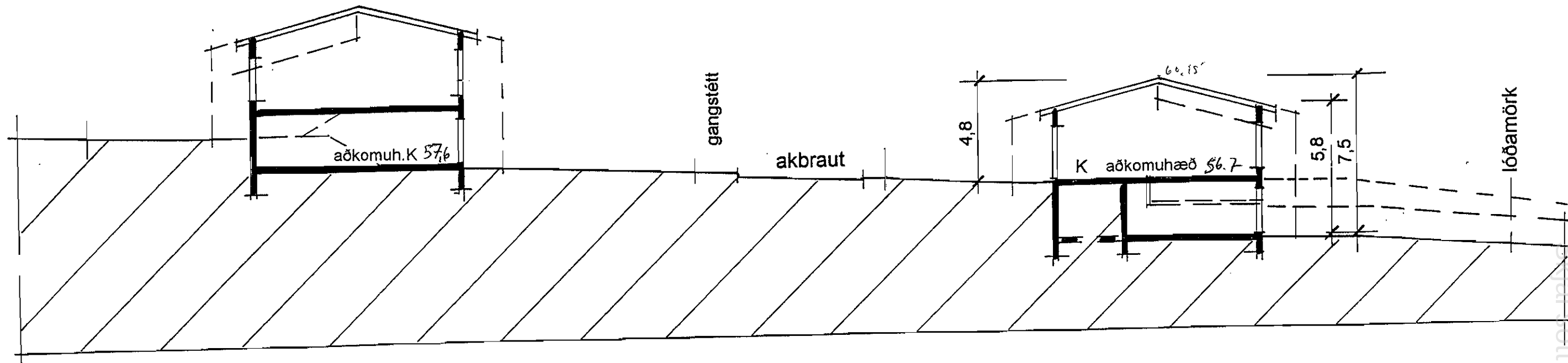
Amk. tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðamörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

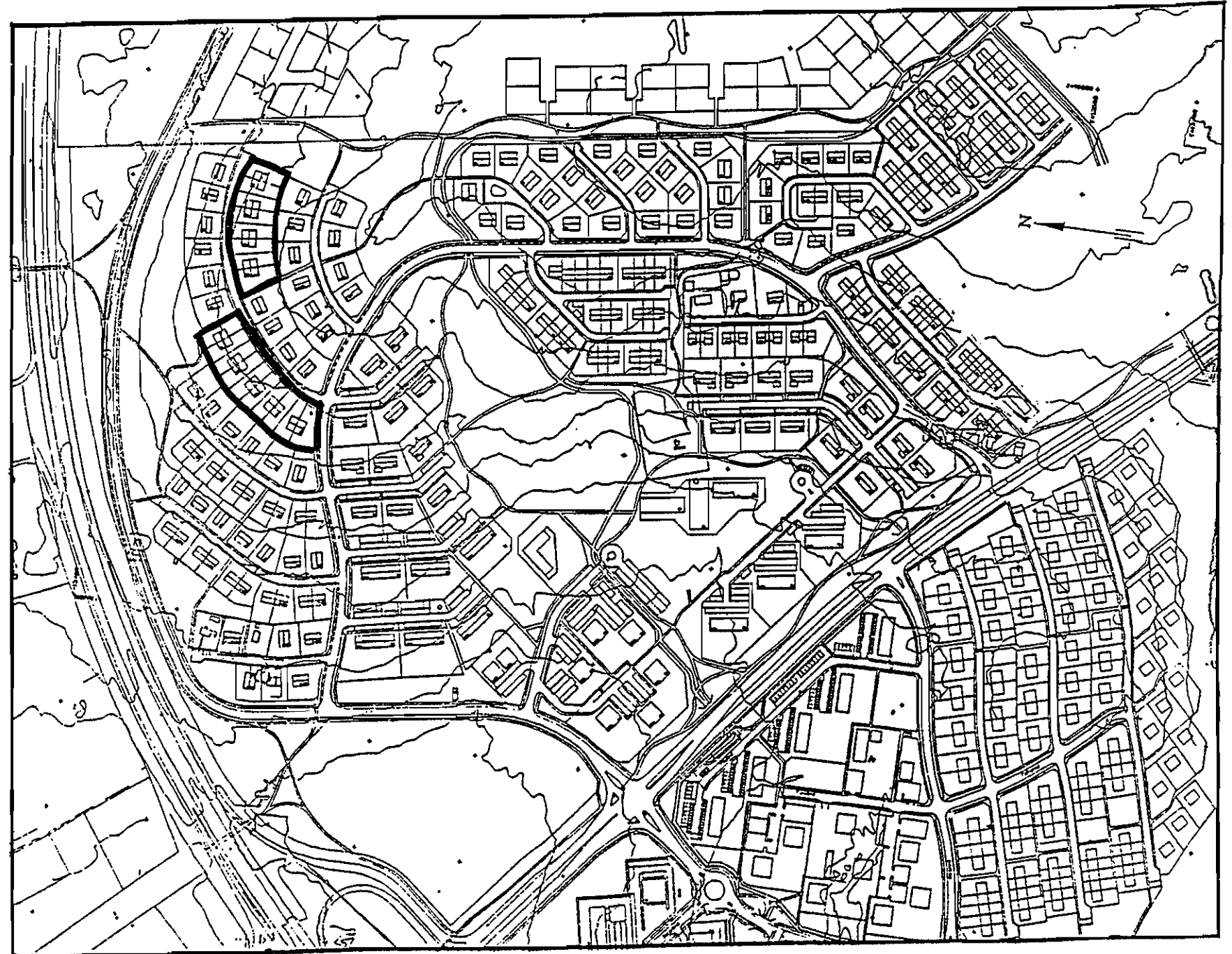
Ábendingar:

Heimilt er að hafa hluta gólfs neðstu hæðar neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhalli innan lóðar leyfir (gæta þarf þess þó að ná frárennslislögnum). Þetta á aðallega við hús sem standa í brekku neðan götu.



Heimalind nr. 1-11 (oddatalur)

REITUR 12. "PARHÚS"



REITUR 13. PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Krossalind nr.1-19 (oddatölur) og
Krossalind nr.10-24 (sléttar tölur)

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SÉRBYLI.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kvemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, enn fremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

3.4

Veggur (steypur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegysfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 3.1.

5. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

**REITUR 13 a,b.
PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.**

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða parhús með innibygðum bílskúr.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvotu tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður-vestur. Parhús skulu teiknuð að einum og sama hönnuði.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um meginform hússins (aðalhús). Sú hlið húss, sem snýr að götu, skal nema við innri byggingarlínu (sjá þó síðar um ytri byggingarlínu) en að öðru leyti er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í innri byggingarreit.

- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir).

4. STÆRÐ HÚSA.

Innri byggingarreitur:	104m ²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	20m ²
Hámarksflatarmál húss:	210m ²

Heimilt er að byggja minni hús. Hús ofan götu mega vera á þrem pöllum í stað tveggja hæða.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar - K).

Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði.

Aðkomuhæð tveggja hæða húsa neðan við götu er alltaf á efri hæðina. Hámarkshæð þeirra er 4,8m yfir kóta aðkomuhæðar.

6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið en sýnd mænisstefna á skipulagsuppdraetti er leiðbeinandi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einni innibygðri bílageymslu í hverju húsi. Gert er ráð fyrir að bílageymslurnar séu staðsettir upp að sambyggðum veggjum parhúsa.

Amk. tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpilát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0m og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0m, og skal vera að henni greiður aðgangur.

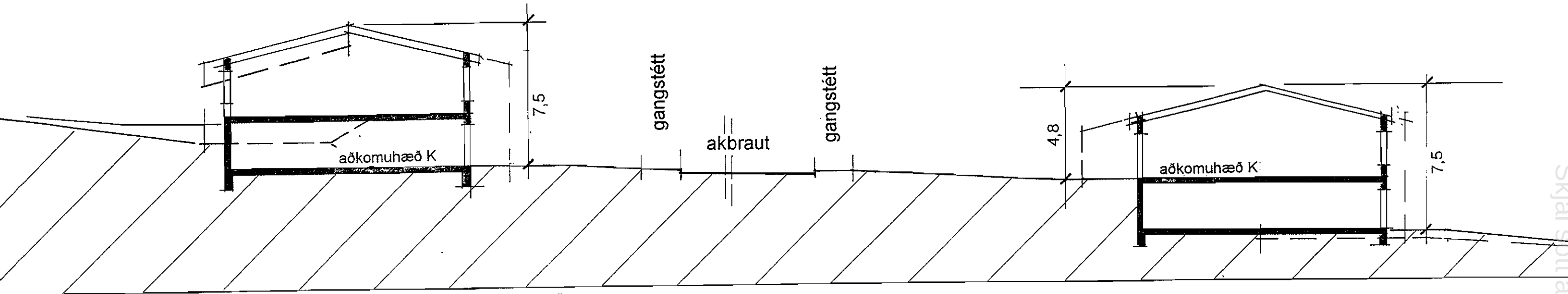
Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

Ábendingar:

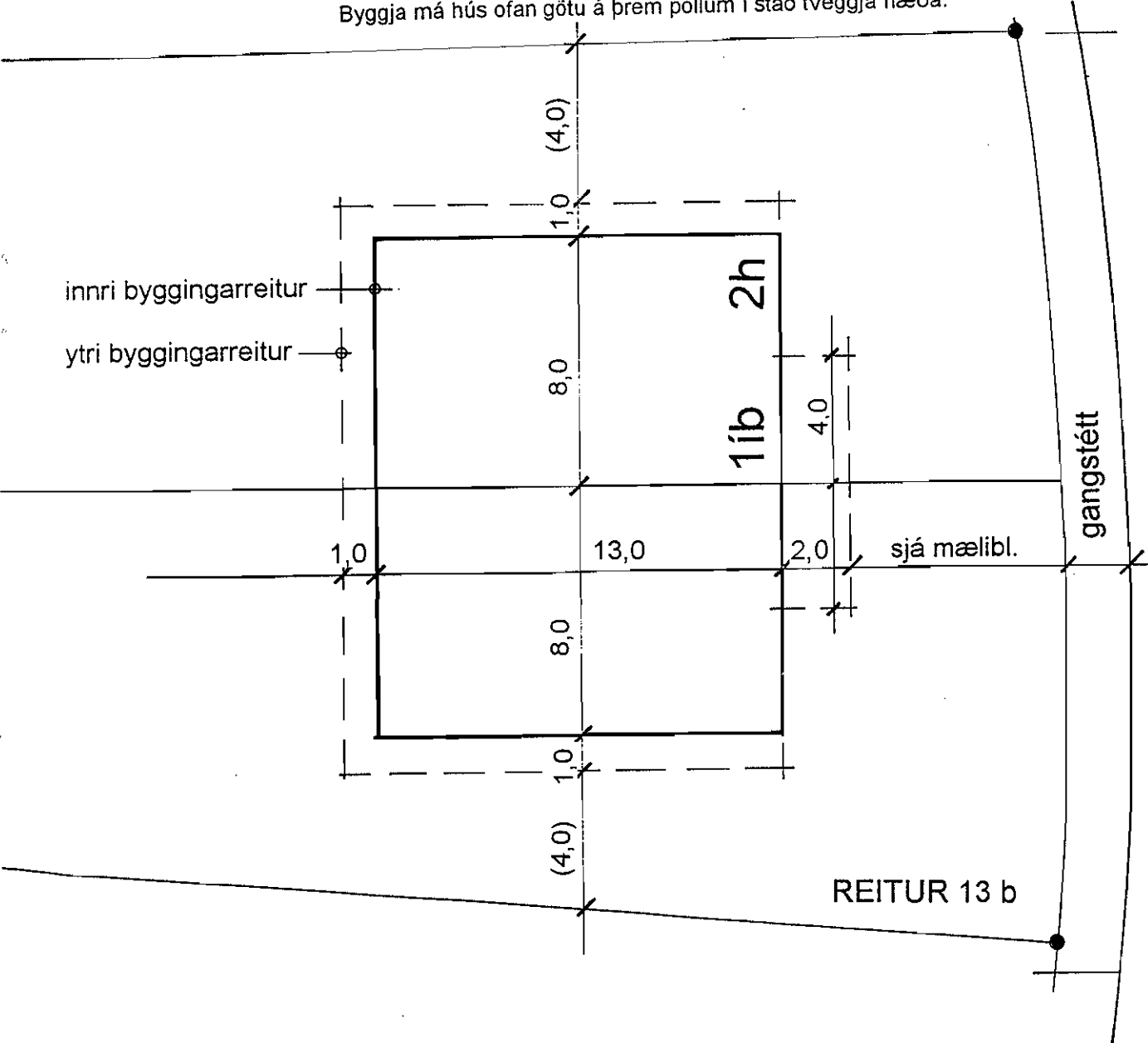
Þar sem hús standa í brekku ofan götu er heimilt að lækka gólf bílageymslu, þó ekki meir en að eðlilegur vatnshalli náist á plan frá húsi að götu.

Heimilt er að hafa hluta gólfs neðstu hæðar neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhalli innan lóðar leyfir (gæta þarf þess þó að ná frárennislögnum). Þetta á aðallega við hús sem standa í brekku neðan götu.

Parhús þurfa ekki að vera algjörlega samhverf (spegilmynd af hvoru öðru). Þar sem æskilegt er að snúa sameiginlegum dvalarrýmum íbúðar sem mest í sólar- og / eða útsýnisáttir þá getur verið nauðsynlegt að hanna hvora íbúð sem sjálfstæða einingu og setja t.d. svalir þar sem best er tekið tillit til þessara þátta.



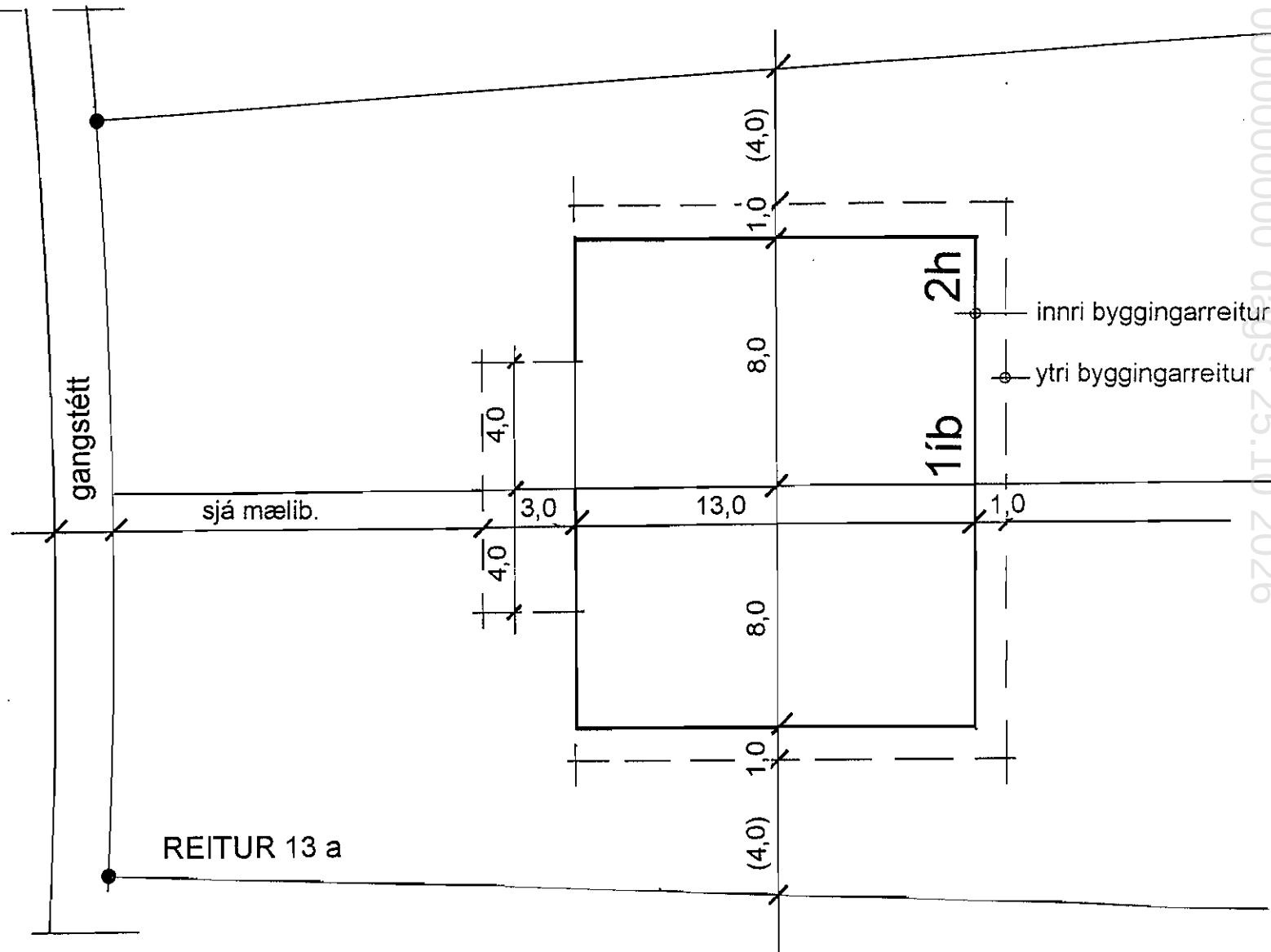
Byggja má hús ofan götu á þrem pöllum í stað tveggja hæða.



ath. þessi hús standa ekki sitt hvoru megin götu eins og sýnt er hér

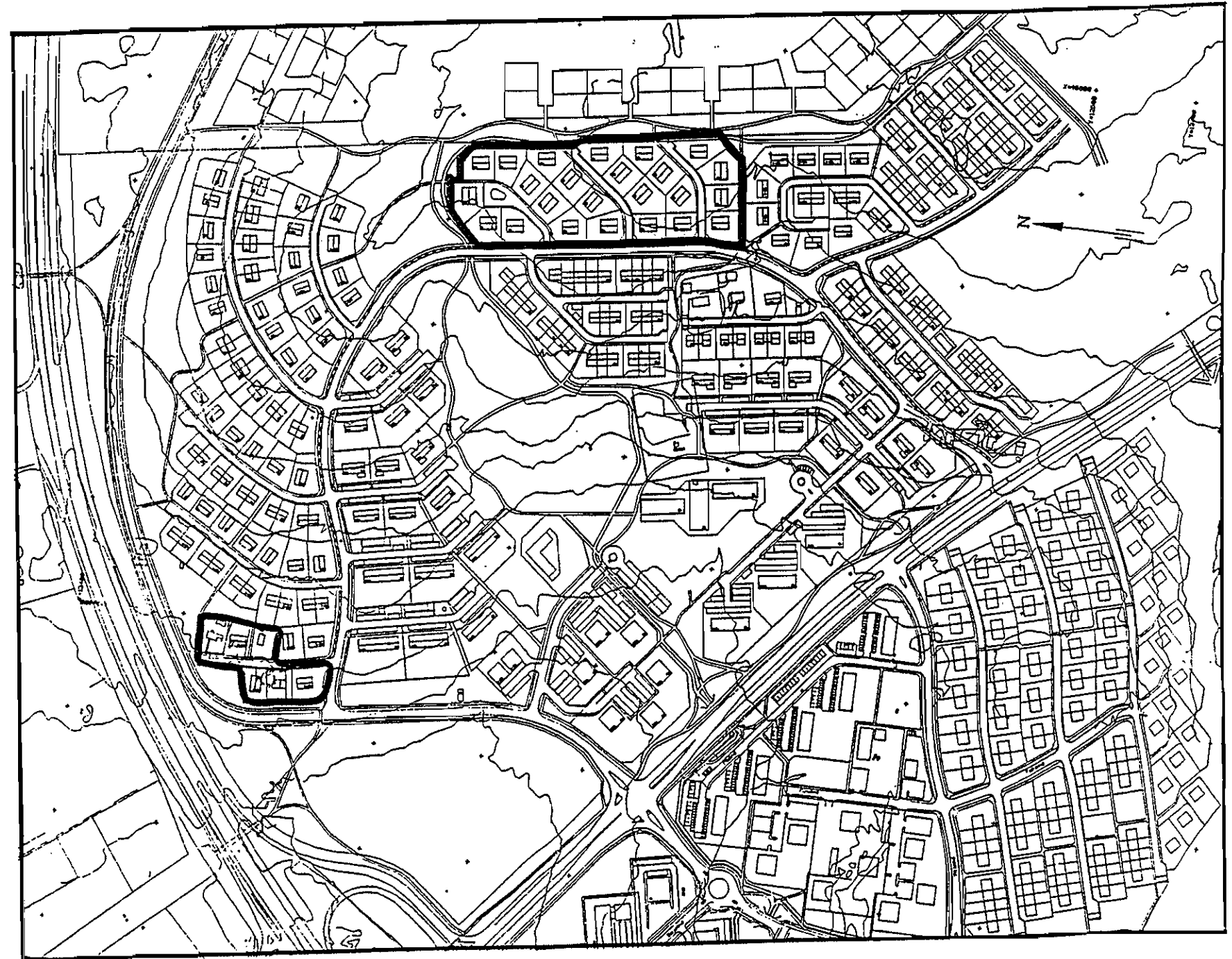
gangstétt

akbraut



REITUR 13. "PARHÚS"

Krossalind nr.1-19 (oddatalur) og
Krossalind nr.10-24 (sléttar tölur)



REITUR 14 a,b. EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ.

Jöklalind nr. 1-5 , og nr. 2-10 (sléttar tölur)
Ísalind nr. 1-7 og nr. 2-8
Lðalind nr. 1-7 og nr. 2-8
Múlalind nr. 1-5 (oddat.)og 6-10

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SÉRBYLI.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

3.4

Veggur (steypdur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegsyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 3.1.

5. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 14 a,b.
EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Einnar hæðar einbýlishúshús með bílageymslu.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.
Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður - vestur.

3. BYGGINGARREITUR.
Staðsetning byggingarreits er sýnd á mælíblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:
- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, sýnir staðsetningu meginhluta húss. Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur er ekki afmarkaður sérstaklega fyrir þessar lóðir. Heimilt er að byggja íbúðarhluta hússins út fyrir innri byggingarreitinn sem nemur hámarksgrunnfleti útbygginga, en þó má aldrei fara nær lóðarmörkum en 5m, sjá einnig sérákv. varðandi bílageymslu.

4. STÆRÐ HÚSA.	
Innri byggingarreitur	180m2
Hámarksgrunnflötur útbygginga- íbúð*	40m2
*(m.v. að ekki sé fyllt út í innri b. reit)	
Hámarksflatarmál húss m/bílageymslu:	200m2

Heimilt er að byggja minni hús.

5. HÆÐ HÚSA.
Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar).
Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði.
Hámarkshæð húsa er 5,0m yfir kóta aðkomuhæðar. Heimilt er að hafa hluta gólfs neðar en hæðarkóti segir til um þar sem landhalli leyfir,(gæta þarf þó þess að ná frárennslislögnum). Þar sem fjarlægð húss frá lóðarmörkum er aðeins 5 m má veggshæð húss ekki vera meiri en 3,2m yfir gólfkóta aðkomuhæðar.

6. ÞAKFORM.
Þakform er óbundið.

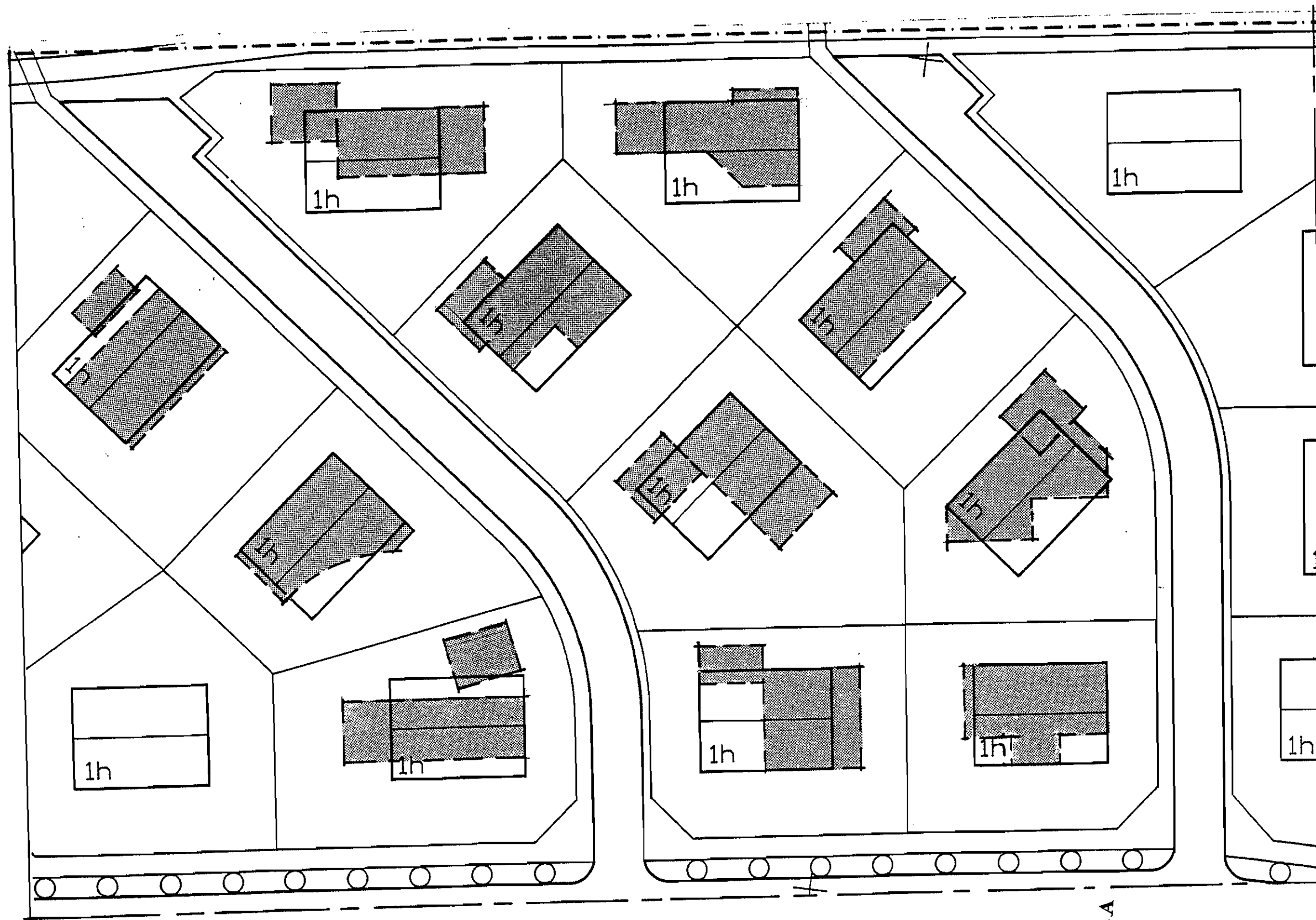
7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.
Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu í eða við hvert hús. Sé óskað eftir því að byggja stakstæða bílageymslu þá skal draga flatarmál hennar frá hámarksflatarmáli húss. Bílageymsla skal ná inn í innri-byggingarreit húss, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 1,5m , og ekki nær lóðarmörkum við götu en 6m. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9m, og lengd ekki meiri en 8m.
Amk. þrjú bílastæði skulu vera á lóð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

8. SORPGEYMSLUR.
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.
Þetta ákvæði á við nýbyggingar á lóðum nr. 1-5 og 6-10 við Múlalind.
Til að tryggja að hljóðvist í garði og við hús sé innan viðmiðunarmarka Mengungarvarnar- reglugerðar nr. 48/1994 sem eru 55dB fyrir nýbyggingar þá er lóðarhöfum skylt að setja upp þetta girðingu meðfram þeim lóðarmörkum sem snúa að Reykjanesbraut og er ekki skýlt með öðrum hætti. Þetta eru lóðamörk í vestur og í norður á lóðum við enda götu.
Girðing þarf að vera 1,2m hærri en sá gólfkóti húss sem er næst umræddum lóðarmörkum.

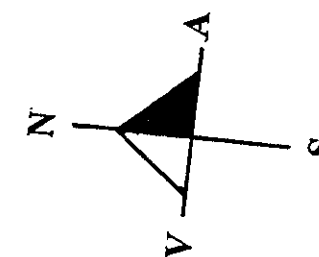
Þessum reitum fylgir ekki sérstök skilmálateikning, einungis dæmi um útfærslu byggingarreitar.

Jöklalind nr. 1-5 , og nr. 2-10 (sléttar tölur)
Ísalind nr.1-7 og nr. 2-8
Lðalind nr. 1-7 og nr. 2-8
Múlalind nr. 1-5 (oddat.) og 6-10



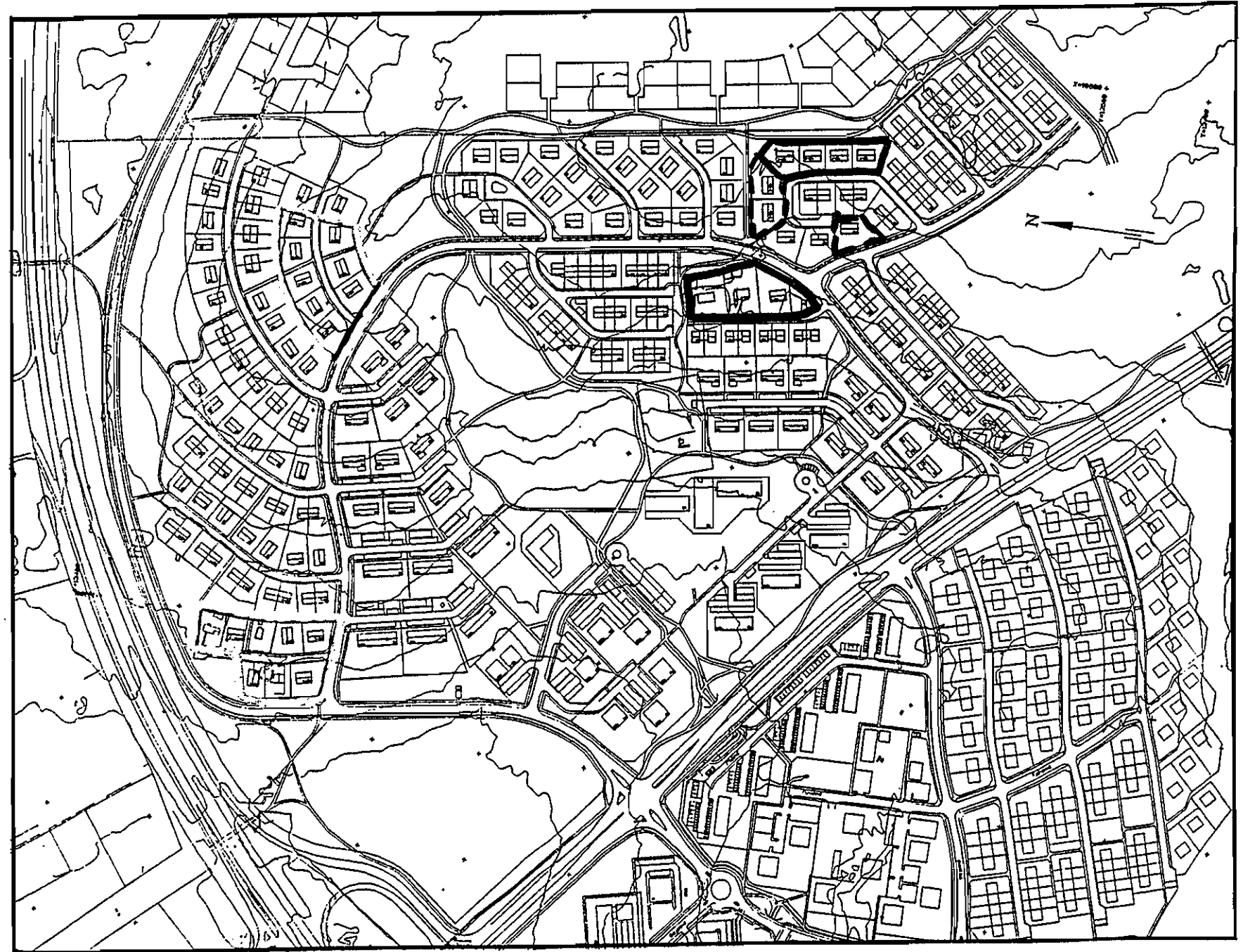
DÆMI UM ÚTFÆRSLU BYGGINGARREITA M.V. SKILMÁLA

Mkv. 1:500



Jökullalind nr. 1-5, og nr. 2-10 (sléttar tölur)
Ísalind nr. 1-7 og nr. 2-8
Lóalind nr. 1-7 og nr. 2-8
Múlalind 1-5 og 6-8.

REITIR 14 "EINBÝLISHÚS"



REITUR 14b,c. EINBÝLISHÚS Á EINNI TIL TVEIMUR HÆÐUM.

Geislalind nr. 2-6 (sléttar tölur)
Heimalind nr. 12-18 (sléttar tölur)

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SÉRBYLI.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

3.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegssyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 3.1.

5. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 14b,c. EINBÝLISHÚS Á EINNI TIL TVEIMUR HÆÐUM.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einnar til tveggja hæðar einbýlishúshús með innbyggðum bílskúr.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður - vestur Bent er á möguleika á notkun pallaskiptra gólfa við hönnun húsa (sbr. sneiðmynd) til að nálgast ofangreint markmið.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýnd á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um **meginform** hússins (aðalhús). Þó er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir).

4. STÆRÐ HÚSA.

Innri byggingarreitur	150m ²
Hámarksgrunnflötur útbygginga	30m ²
Hámarksflatarmál húss	220m ²

Heimilt er að byggja minni hús.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Aðkomuhæð tveggja hæða húsa neðan götu er alltaf á efri hæðina, hámarkshæð þeirra húsa er því 4,8m. Hámarkshæð húsa ofan götu (aðkoma á jarðhæð) er 7,5m. Auk hámarkshæða húsa eru hámarkshæðir útbygginga tilgreindar á skilmálateikningu, svo og hámarkshæðir útveggja.

6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið en mælt er til að mænisstefna sé í samræmi við sýnda stefnu á skipulagsuppdraetti.

7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílageymslu í hverju húsi. Amk. þrjú bílastæði skulu vera á hverri lóð.

Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

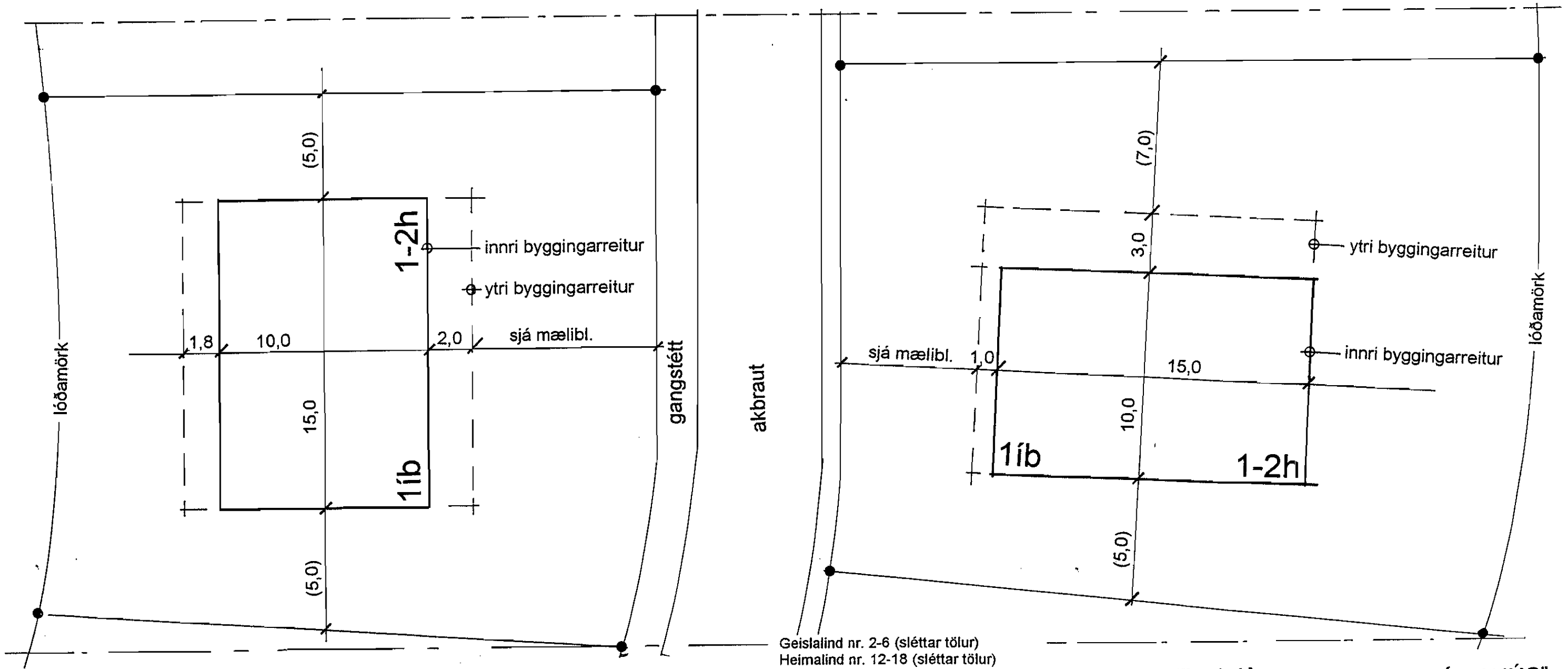
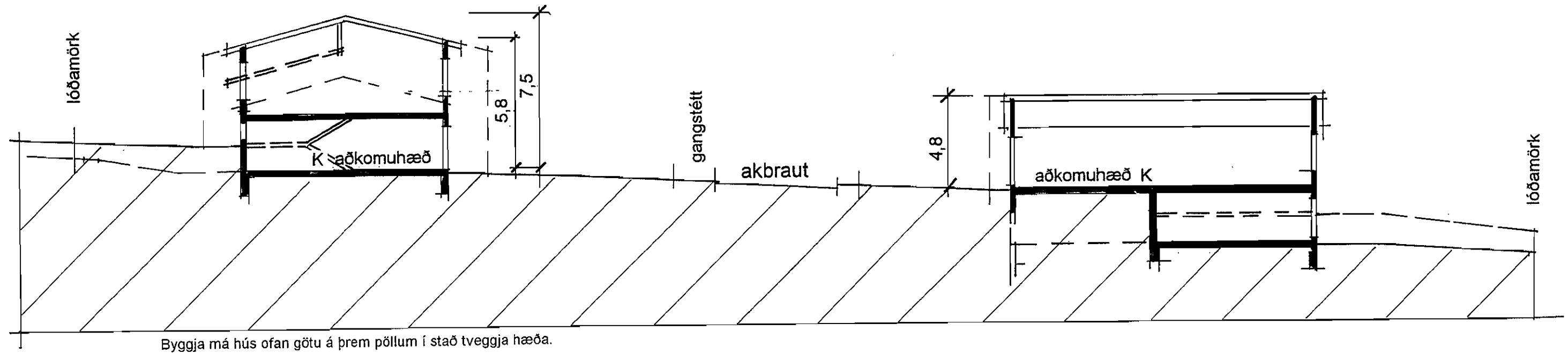
8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðamörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

Ábendingar:

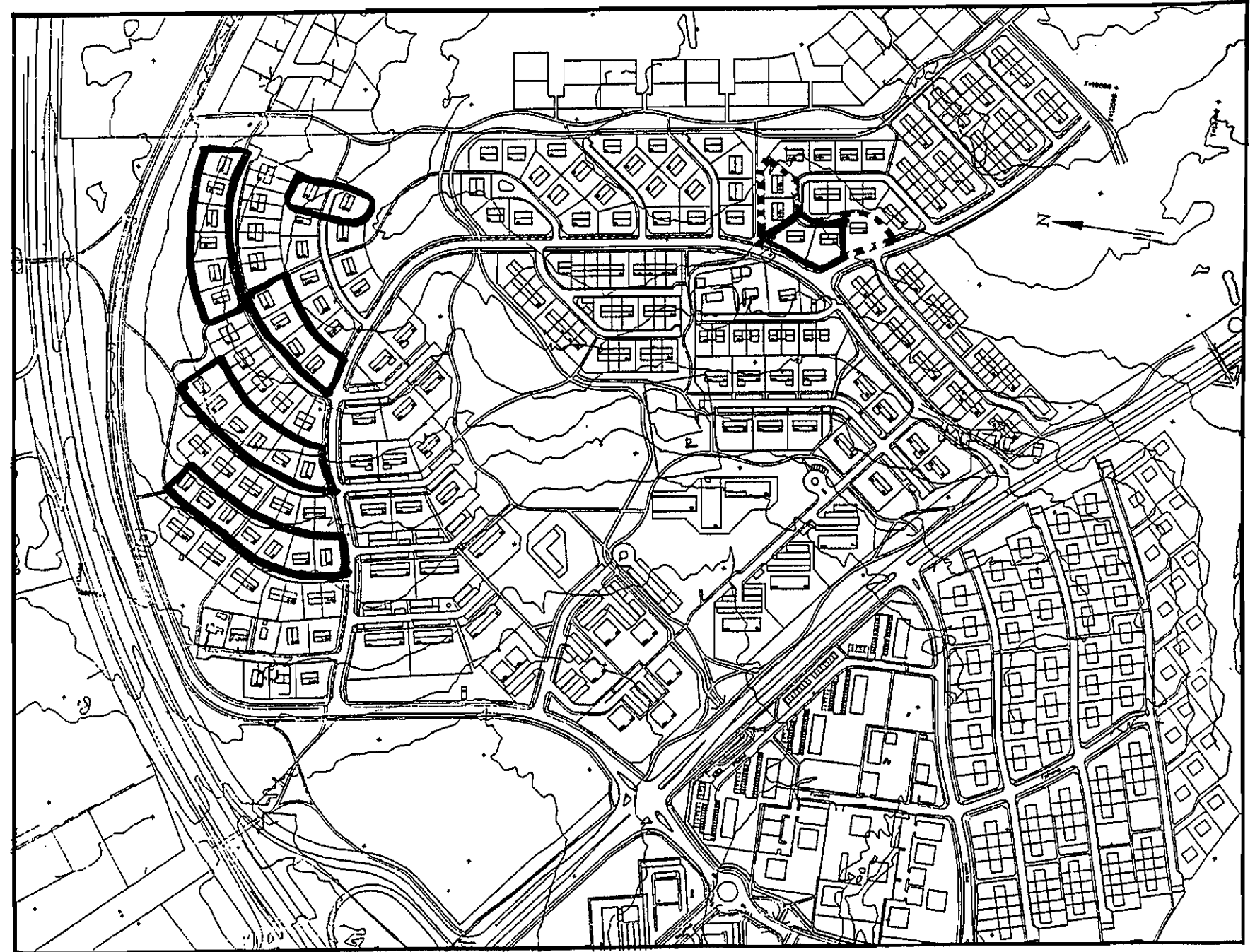
Þar sem hús standa í brekku ofan götu er heimilt að lækka gólf bílageymslu, þó ekki meir en að eðlilegur vatnshalli náist á plan frá húsi að götu.

Heimilt er að hafa hluta gólfs neðstu hæðar neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhalli innan lóðar leyfir (gæta þarf þess þó að ná frárennslislögnum). Þetta á aðallega við hús sem standa í brekku neðan götu.



REITIR 14b,c.

"EINBÝLISHÚS"



REITUR 15a,b,c,d,e,f. EINBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Heimalind nr. 20-28 * (Heimalind nr. 28 er á einni hæð, með möguleika á kjallara.)
Kaldalind nr. 8 og 11
Krossalind nr. 2-8 (sléttar tölur) og nr. 21-31 (oddatölur)
Laxalind nr. 2-12 (sléttar tölur)
Mánalind 2-12 (sléttar tölur)

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SÉRBÝLI.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kvemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

3.4

Veggur (steypdur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegssyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 3.1.

5. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 15a,b,c,d,e,f.
EINBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri bílageymslu.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.
Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarrými úti, svalir/garðsvæði, sem snúa í suður - vestur.

3. BYGGINGARREITUR.
Staðsetning byggingarreits er sýnd á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:
- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um meginform hússins (aðalhús). Þó er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlínu (útbyggingar þ.á.m. svalir).

4. STÆRÐ HÚSA.

Innri byggingarreitur	150m2
Hámarksgrunnflötur útbygginga	30m2
Hámarksflatarmál húss	280m2

Heimilt er að byggja minna hús.

5. HÆÐ HÚSA.
Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfskótar).
Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði.
Aðkomuhæð tveggja hæða húsa neðan götu er alltaf á efri hæðina. Hámarkshæð þeirra húsa er 4,8m. Fyrir öll hús ofan götu er samsvarandi hæð 7,5m (aðkoma á jarðhæð.)

6. ÞAKFORM.
Þakform er óbundið en sýnd mænisstefna á skipulagsupprætti er leiðbeinandi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.
Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílageymslu í hverju húsi. A.m.k þrjú bílastæði skulu vera á hverri lóð.
Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

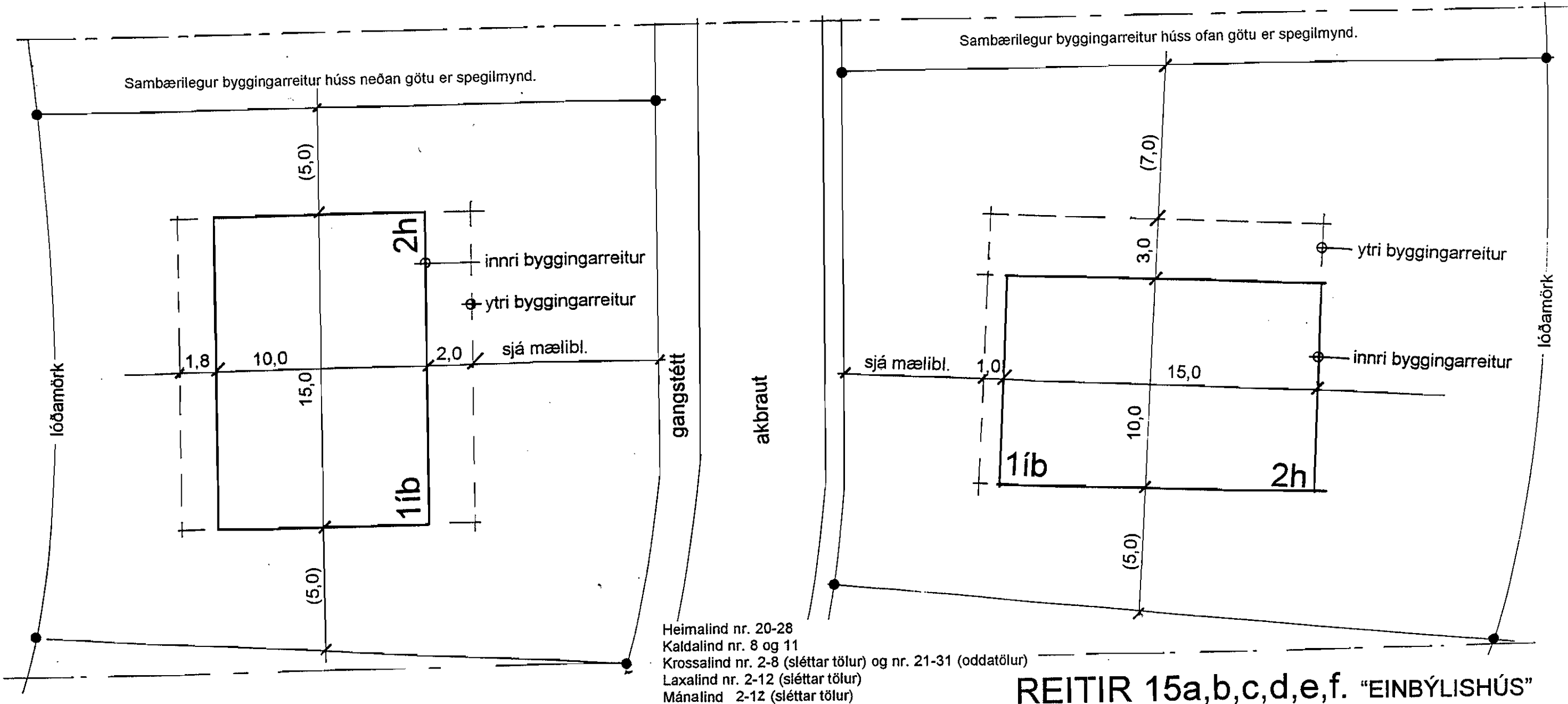
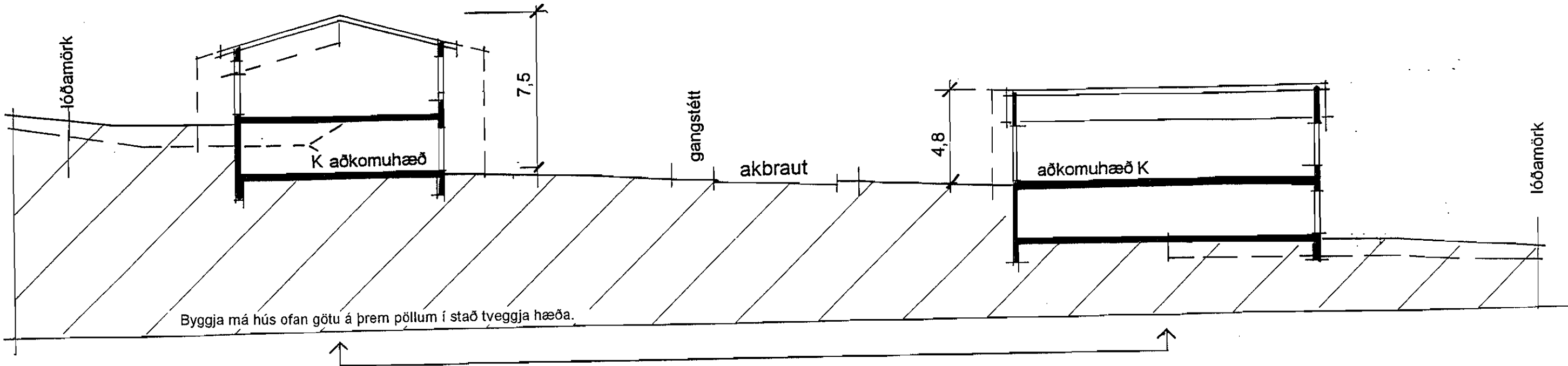
8. SORPGEYMSLUR.
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðamörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

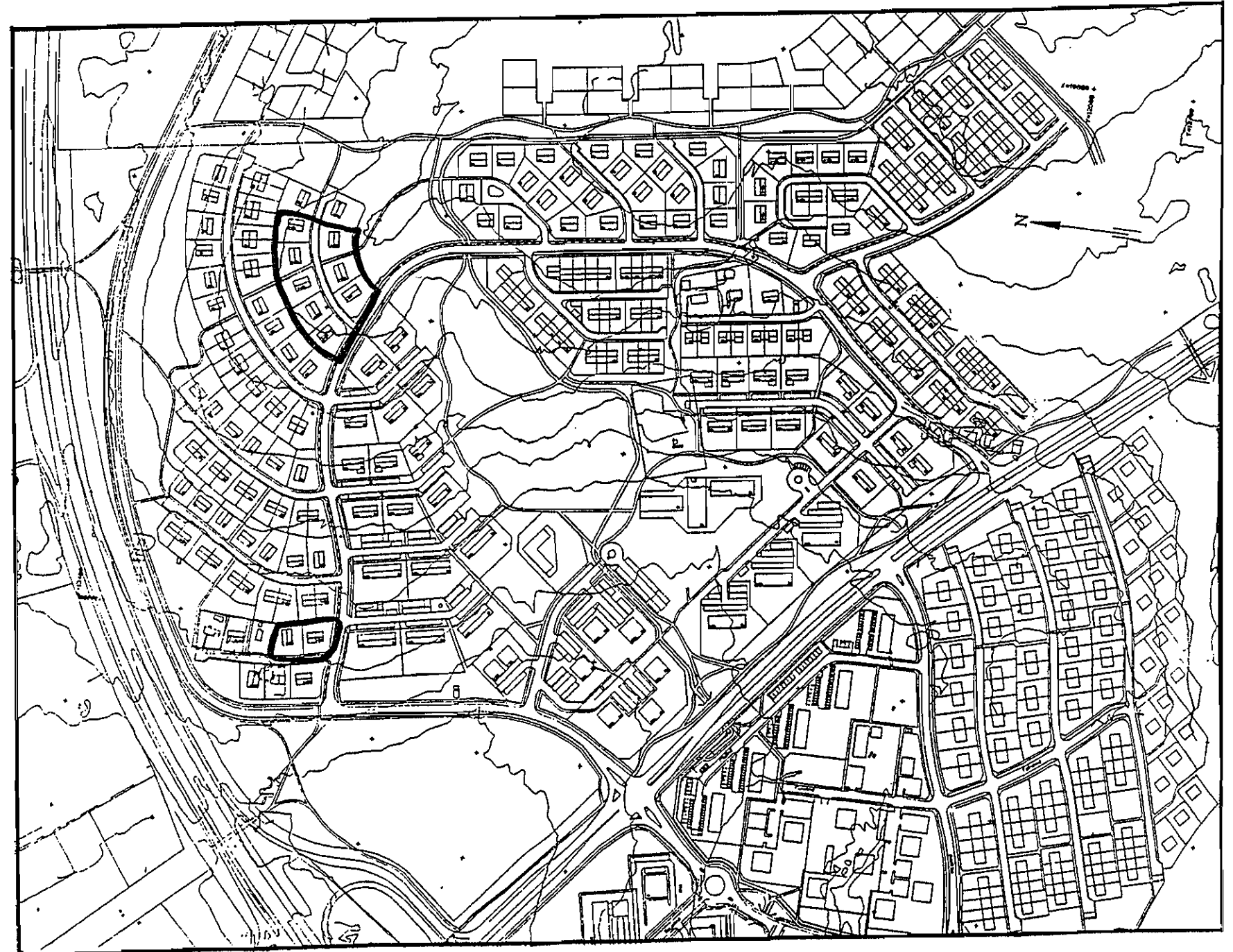
Ábendingar:

Þar sem hús standa í brekku ofan götu er heimilt að lækka gólf bílageymslu, þó ekki meir en að eðlilegur vatnshalli náist á plan frá húsi að götu.

Heimilt er að hafa hluta gólfs neðstu hæðar neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhalli innan lóðar leyfir (gæta þarf þess þó að ná fráfrennslislögnum). Þetta á aðallega við hús sem standa í brekku neðan götu.

Heimalind nr. 20-28*
Kaldalind nr. 8 og 11
Krossalind nr. 2-8 (sléttar tölur) og nr. 21-31 (oddatölur)
Laxalind nr. 2-12 (sléttar tölur)
Mánalind 2-12 (sléttar tölur)
* (Heimalind nr. 28 er á einni hæð, með möguleika á kjallara.)





REITUR 16 a,b. EINBÝLISHÚS Á PÖLLUM.

Kaldalind nr.1-9 og 2-6
Múlalind 2 og 4

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SÉRBÝLI.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kvemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdættir (aðaluppdættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreit er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, enn fremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

3.4

Veggur (steypur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegsyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 3.1.

5. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 16 a,b.
EINBÝLISHÚS Á PÖLLUM.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einbýlishús á þrem pöllum með innibýggðri bílageymslu.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvotu tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður-vestur.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um meginform hússins (aðalhús). Sú hlið húss, sem snýr að götu, skal nema við innri byggingarlinu (sjá þó síðar um ytri byggingarínu) en að öðru leyti er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í innri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlinu (útbyggingar, þ.á.m. svalir).

4. STÆRÐ HÚSA.

Innri byggingarreitur:	150m ²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	30m ²
Hámarksflatarmál húss:	210m ²

Heimilt er að byggja minni hús. Hús ofan götu mega vera á tveim pöllum í stað þriggja, t.d. bílgeymsla á neðri palli og íbúð á efri.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar - K). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Aðkomuhæð húsa neðan við götu er alltaf á millipall. Hámarkshæð þeirra er 6,3m yfir kóta aðkomuhæðar meðan samsvarandi hæð fyrir hús ofan götu er 7,5m, en þar er aðkoma alltaf á neðri pall.

6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið en sýnd mænissstefna á skipulagsuppdætti er leiðbeinandi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einni innibýggðri bílageymslu í hverju húsi. Amk. þrjú bílastæði skulu vera á lóð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

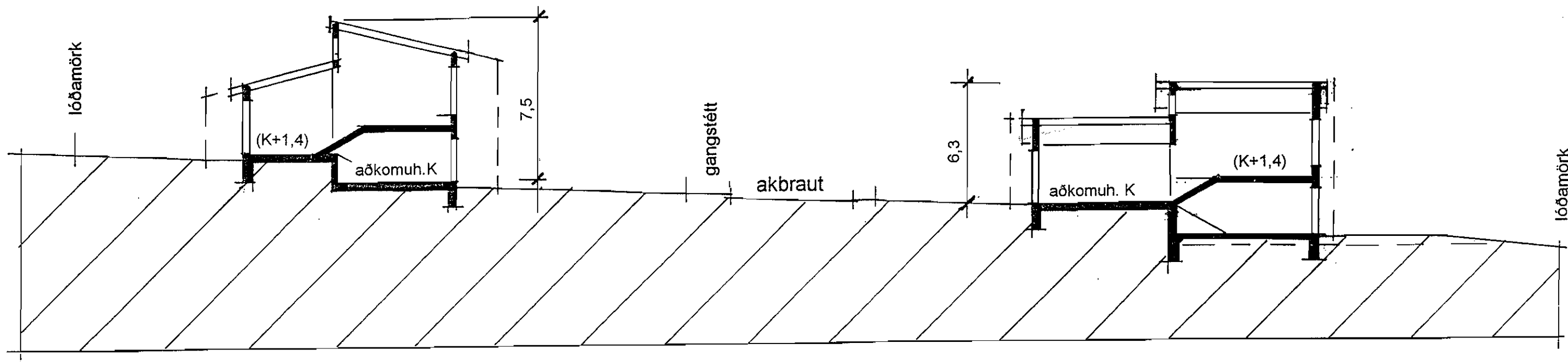
8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0m og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0m, og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

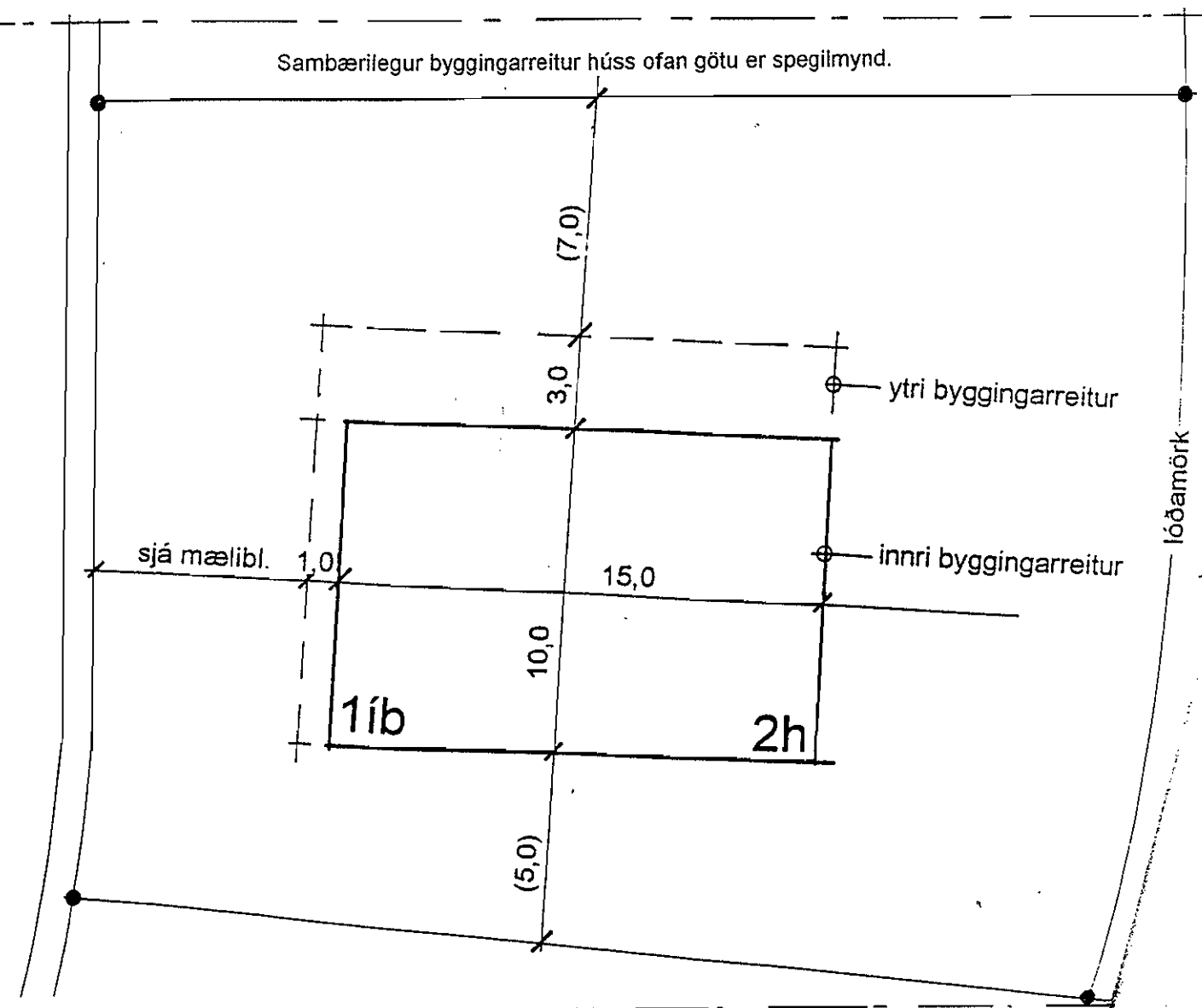
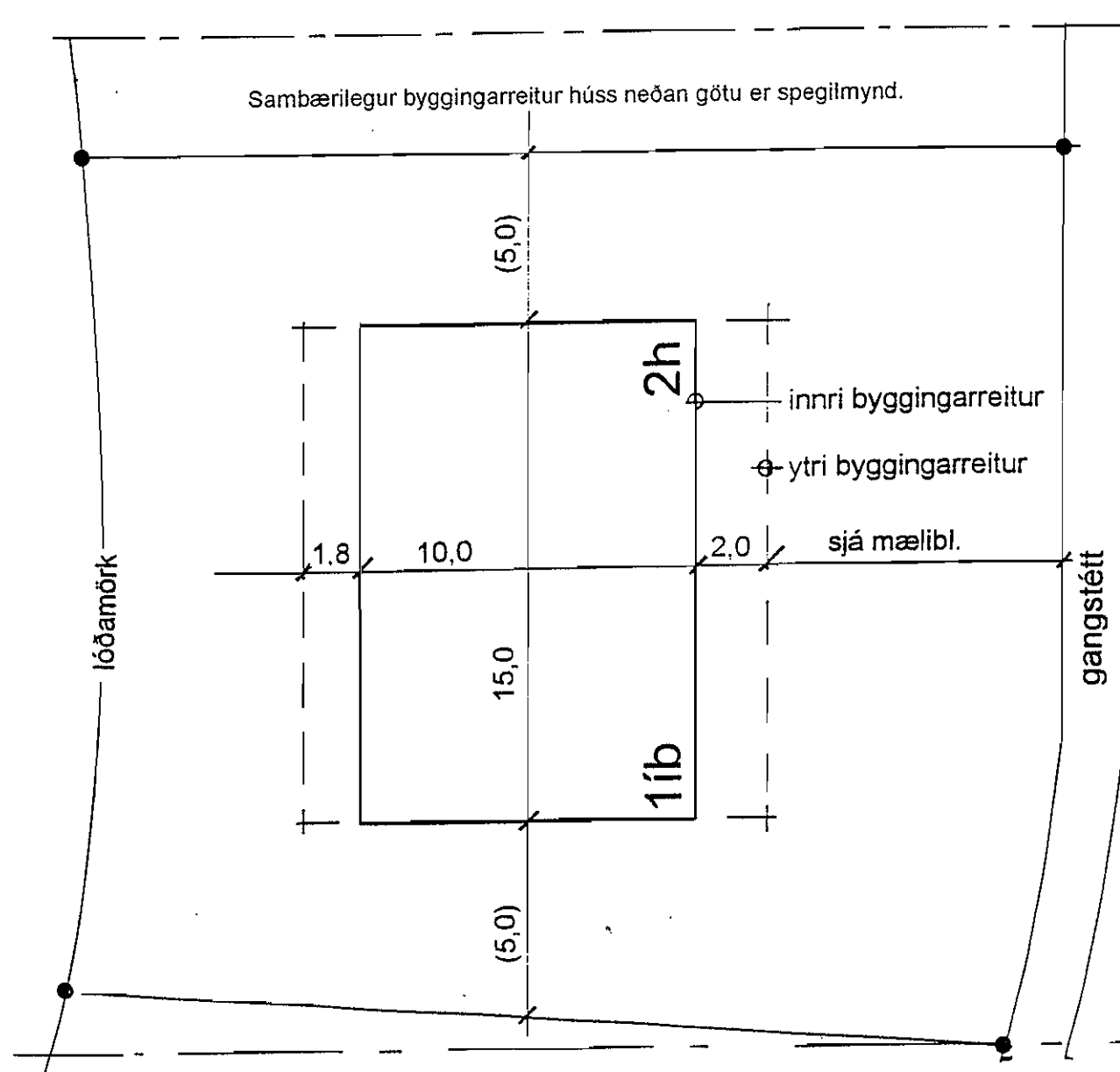
Ábendingar:

Þar sem hús standa í brekku ofan götu er heimilt að lækka gólf bílageymslu, þó ekki meir en að eðlilegur vatnshalli náist á plan frá húsi að götu.

Heimilt er að hafa hluta gólfs neðstu hæðar neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhalli innan lóðar leyfir (gæta þarf þess þó að ná frárennslislögnum). Þetta á aðallega við hús sem standa í brekku neðan götu.



Byggja má hús ofan götu á tveim pöllum í stað þriggja palla,
(t.d. bílageymsla á neðri palli og íbúð á efri palli).



Kaldalind nr. 1-9 og 2-6
Múlalind 2 og 4

REITUR 16 a,b. EINBÝISHÚS