

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

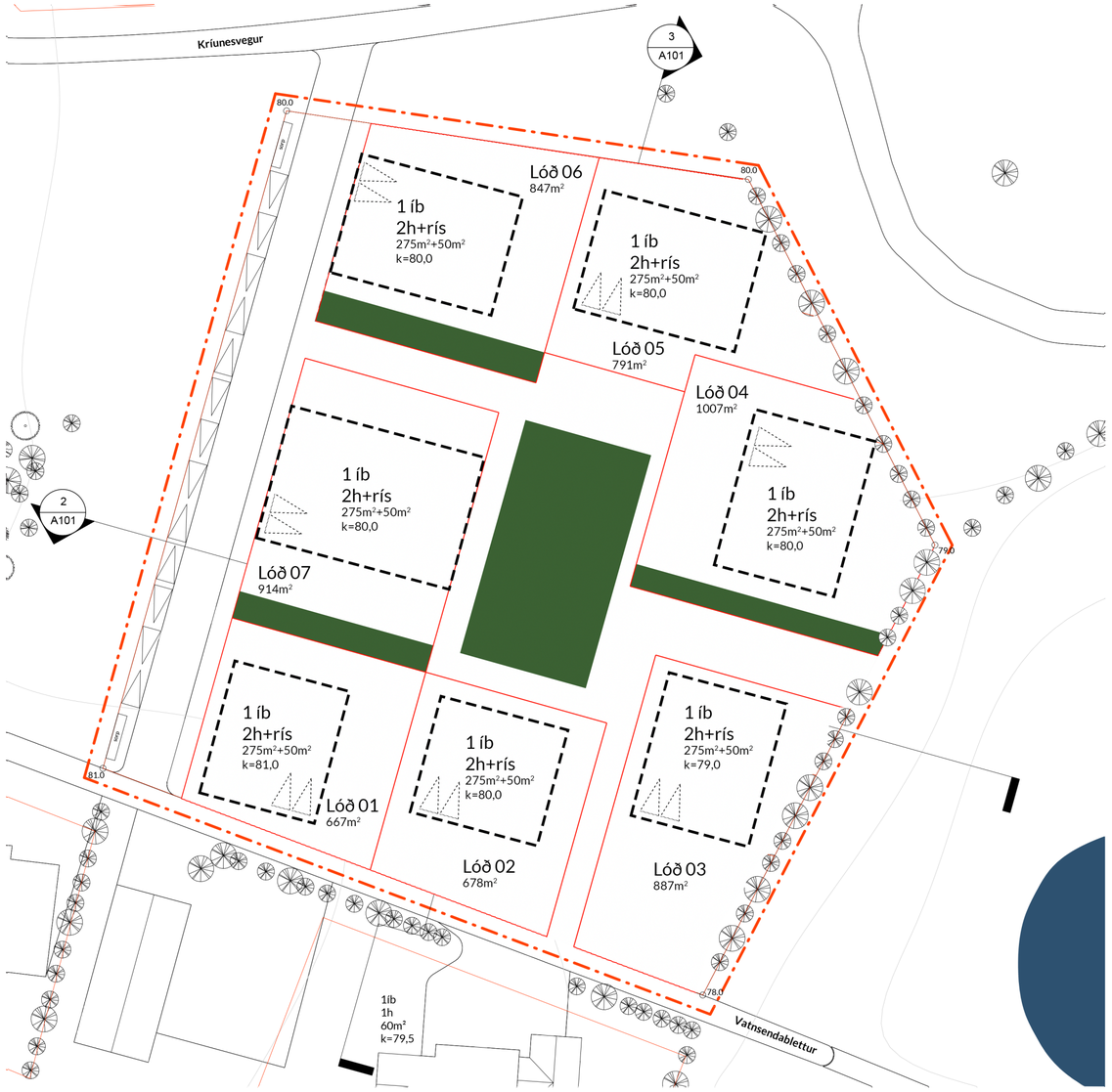
Gildandi deiliskipulag fyrir Vatnsendablettur 1b
samþykkt í bæjarstjórn __. _____ 20__. Birt í B- deild
Stjórnartíðinda __. _____ 20__. **Í mkv. 1:1000**

Lóðarstærð	
01	667 m²
02	678 m²
03	887 m²
04	1.007 m²
05	791 m²
06	847 m²
07	914 m²
08	2.521 m² (sameign)
	8.312 m²

Alls: 8 lóðir
Nýtingarhlutfall: 0,27

	Íbúð	Bílskúr	alls
01	275 m²	50 m²	325 m²
02	275 m²	50 m²	325 m²
03	275 m²	50 m²	325 m²
04	275 m²	50 m²	325 m²
05	275 m²	50 m²	325 m²
06	275 m²	50 m²	325 m²
07	275 m²	50 m²	325 m²
Alls: 7 einbýlishús			**2.275 m²**

Bílastæðir	úti	13
	inni	14
		27



Skýringaruppdrátur: Vatnsendablettur 1b
1:500

Skýringar
- Ytri byggingarreitur
- Innri byggingarreitur
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk

GREINARGERÐ

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

Tillaga að skiptingu lóðarinnar á Vatnsendablett 1b (8.312m² að flatarmáli) í 8 lóðir, Þar af ein lóð sem er undir sameiginlegum garði og götusvæði með aðkomu frá Vatnasendablett og Kríunesveg og 7 lóðir fyrir einbýlishús frá 275m² til 325m² á 1 eða 2 hæðum með risi. Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall lóða sé allt að 0,3.

Fjöldi íbúa á deiliskipulagssvæðinu er áætlaður 18,9 miðað við 2,7 íbúa á íbúð.

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

Viðmið:
Byggðin verður skipulögð í þyrpingar af nútímalegum húsum með flötum göflum og bröttum þökum með tilvísum í hefðbundinn stíl (vernacular). Vandlega hannaðir fletir úr fjölbreyttum efnivið og mismunandi lífrænum, jarðtónum sem varpa mjúkum og hlýlegum blæ á byggðina, líkt og sýnt er á meðfylgjandi myndum.
Tekið er tillit til staðsetningar hvers húss til að hámarka sólarljós og útsýni – frá nánast öllum húsum verður hægt að bera stöðuvatnið augum. Byggð raðhúsa í kringum sameiginlegan garð skapar íbúasamfélag sem hækkar virði hverrar einingar.
Notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv. gildandi byggingarreglugerð og BREEAM staðli. Miðað er við kolefnisjafnaða uppbyggingu, notast skal við timburverk og lífrænan frágang og skaðlitla jarðvegsvinnu.
Landmótunin, einnig hönnun á innkeyrslum, mun skapa hlýja, snotra og félagslega stemningu á milli húsanna. Girðingar á milli húsanna skulu vera trjágróður eða annars ekki hærri en 1,1m. Leita skal samþykkis aðalhönnuðar við efnisval á girðingum við lóðarmörk.

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

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

Lagnir:
Miðlæg rotþró mun safna og skilja skólp, fráveitulagnir eru í bílgeymslum og niðurföll fyrir framan bílgeymslur skal tengja inná holræsikerfi. Annað regnvatnskerfi er sér kerfi sem leiðist beint í grjótsvelgi.

Sorp:
Sameiginleg sorpílát til flokkunar er á _____ mismunandi stöðum á sameiginlegri lóð.

Bílastæði:
2 bílastæði munu fylgja hverju húsi. Gestabílastæði verða staðsett við aðalinnkeyrsluna.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:
Almennt er vísað í greinargerð Vatnsenda -Hvörf, samþykkt í bæjarráði Kópavogs 13. ágúst 1992.
Lóðastærðir á deiliskipulagsuppdrætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðakótar húsa og lóða eru leiðbeinandi og koma nánar fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæðar- og mæliblaða.

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

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

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

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

4. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirliggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda. Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarfulltrúa um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

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

Kópavogi, __ _____ 2022,

_____
skipulagsstjóri

DRÖG

VATNSENDABLETTUR 1b

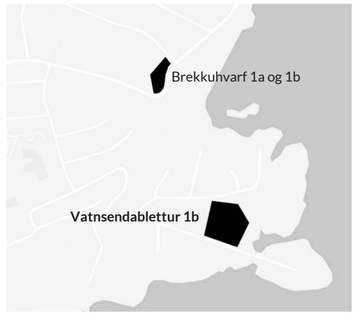
Breyting skv. 1. mgr. 43.gr.
skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulagsnefndar
nr. 35, 1. október 2018.
ONE / ____

16/05/2022 Deiliskipulag 2

rcdpa
RCDP Arkitektar ehf
kt 490187-2359
rafael@jorp.is
+ 354 849 7928
+ 34 653 025 619

A2

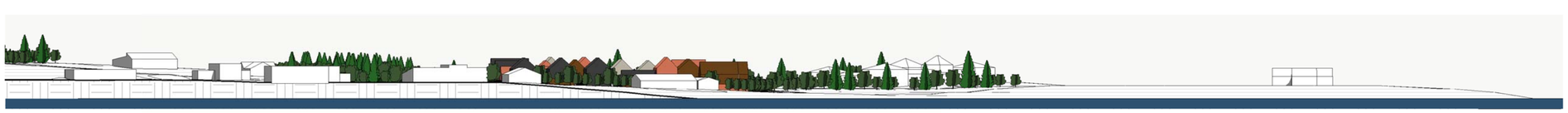
Skjal sott af 00000000' dags: 10.11 2026











DRÖG

VATNSENDABLETTUR 1b

Breyting skv. 1. mgr. 43.gr.
skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulagsnefndar
nr. 35, 1. október 2018.

ONE / ____

16/05/2022 Deiliskipulag 2

rcdpa

RCDP Arkitektar ehf
kt 490187-2359
rafael@jorp.is
+ 354 849 7928
+ 34 653 025 619

A2

Skjal sott af '00000000' dags: 10.11 2026







Vistvæn byggingarefni



Dæmi um útliti og blæbrigði



Dæmi um útliti og blæbrigði



DRÖG

VATNSENDABLETTUR 1b

Breyting skv. 1. mgr. 43.gr.
skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulagsnefndar
nr. 35, 1. október 2018.

ONE / ____

16/05/2022 Deiliskipulag 2

rcdpa

RCDP Arkitektar ehf
kt 490187-2359
rafael@jorp.is
+ 354 849 7928
+ 34 653 025 619

A2

Skjal sótt af 00000000000 dags: 10.11 2026