

Vatnsendahvarf – skipulag

Minnisblað eftir fund 04.maí 2023.

Dagsetning: 04. maí 2023
Höfundur: VBV
Viðtakandi: Kópavogsbær

Efni: Rýni skipulags - Gatnahönnun

1. Þversnið húsa við Götu E

VBV sýnir teikningu F201 með þversniðum í Götu 40290. Gera mætti rýmra við hús nr. 2 efst og nyrst við götuna með því að færa parhúsin vestanmegin við götuna aðeins sunnar. Lengja hugsanlega götuna einnig dálítið í suður.

5.3.3 P-3, parhús 2 h. aðlöguð að landi



Parhús P-3 eru tveggja hæða, aðlöguð að landi og standa ymist ofan eða neðan við götu.

Parhús P-3 eru tveggja hæða með aðkomu á neðri hæð. Aðalgólfkóti og aðkomukóti skal aðlagður að hæðarsetningu götu, götukóta, til þess að parhús sitji betur í landi og draga úr óþarfa landmótun og/eða stöllum

Skilmálatafla P-3

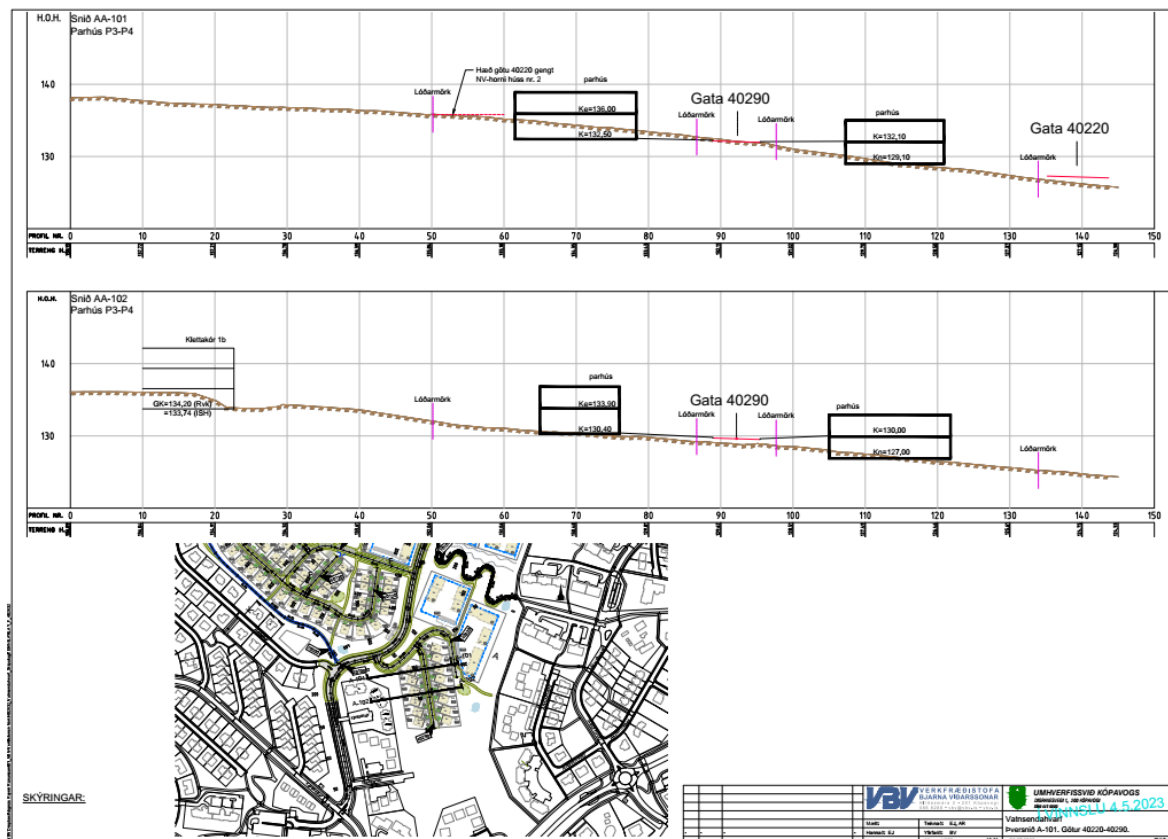
GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGAREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA	HÁMARKS NHL	HÆDIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA A 14	655	156	1	0,38	2	8	250
GATA A 16	556	156	1	0,45	2	8	250
GATA A 18	487	156	1	0,51	2	8	250
GATA A 20	496	156	1	0,50	2	8	250
GATA A 22	496	156	1	0,50	2	8	250

lands innan lóðar eða á lóðarmörkum. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara húss og setja glugga á kjallara. Sérstaklega er bent á skilmála í kafla 4.7 varðandi lagnatengingar og kjallara sérþýlishúsa. Hámarkshæð þaks er 8,0 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.



Skilmálateikning P-3, tvær hæðir, heimild fyrir kjallara. Aðalgólfkóti er aðlagður að götukóta.

Vatnsendahvarf – skipulag



Teikning F201.

Vatnsendahvarf – skipulag

2. Ákvæði um fráveitukerfi m.t.t. kjallara

Orðalag, æskilegt að komi skýrt fram að dæla þarf frá viðbóarkjöllum, bæði jarðvatni og skólpi.:

T.d. mætti segja:

Þar sem heimild er fyrir kjallara í sérbylum, mun hann koma neðan við heimæðar skólps og regnvatns. Íbúar þurfa því sjálfir að sjá um dælingu úr kjöllumunum og tryggja öryggi þeirra með tilliti til hæðar á yfirborði grunnvatns.

4.7 Veitur, lagnir og ofanvatn

Gert er ráð fyrir því að öll byggð á svæðinu verði tengd holræsa- og fráveitukerfi bæjarins. Veitulagnir verða með hefðbundnum fyrirkomulagi undir götum og gagnstéttum. Sveitarfélagið mun koma fyrir einni tengingu hvers veitumiðils inn á hverja lóð, en lóðarhafar sjá um að dreifa og tengja lagnir innan lóða. Þar sem heimild er fyrir kjallara í sérbylíhúsum þurfa íbúar sjálfir að sjá um þann búnað sem þarft til þess að tengja lagnakerfi í kjallara sérbylíhúss. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á mæli og hæðarblöðum. Samráð skal haft við Kópavogsbæ og/eða viðeigandi veitu stofnanir vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og mögulega færslu lagna ef til þess kæmi. Óski lóðarhafar eftir færslu á lögnum bera þeir sjálfir þann kostnað sem því fylgir.

Jarðvegurinn á svæðinu er mjög þéttur og hefur litla lekt, sem gerir það að verkum að hann tekur hægt við ofanvatni. Vegna þessa hentar svæðið illa til innsigs á yfirborðsvatni frá lóðum, götum og/eða opnum svæðum og því er ekki unnt að nota hefðbundnar blágrænar ofanvatnslausnir eins og víða er gert í dag.

Gert er ráð fyrir að ofanvatn sé leitt meðfram hefðbundnum leiðum og stigum á opnum svæðum til miðlunar/geymslu í grænum geirum, þar er gert ráð fyrir ofanvatnslausnum s.s. miðlunarlóni eða settjörnum. Búast má

við að eitthvert set falli út í efstu tjörnunum og rétt að huga að aðgengi að þeim vegna hreinsunar. Einnig má búast við að tjarnirnar tengist með læk og vatnsfarveg og þurfi að vera nægjanlega stórar til að ná að miðla hámarksrennsli frá svæðinu. Við endanlega hönnun getur staðsetning, lega og stærð tjarna breyst verulega og þær fengið samfelldan vatnsfarveg sín á milli. Auk þess að settjarnir gegni hlutverki við að hreinsa og tefja ofanvatn gegna þær einnig því hlutverki að fegra og auðga umhverfið og styðja við líffræðilegan fjölbreytileika svæðisins. Þar sem ekki er unnt að koma fyrir settjörnum má notast við aðrar s.s. mismunandi tegundir magasína eftir því hvað hentar hverju svæði.

Vatnsendahvarf – skipulag

3. Miðlunarsvæði ofanvatns og stígar.

Stærð á miðlunartjörn eða svæði sem notað er til að skapa miðlunarrúm til að minnka hámarks afrennsli í núverndi lagnakerfi við nýju göngubrúnna yfir Arnarnesveg samræmist stígakerfi og skipulagsuppráttum í framhaldi fundarins.

4. Lega stíga.

Aðlaga þarf hugsanlega legu stíga aðeins, t.d. m.t.t. hæðarlegu og afvötnunar meðfram stíg 70500 sem liggur milli Kleifakórs og skipulagssvæðisins þ.a. losna megi við lágpunkt ofan húsa við Kleifakór og veita ofanvatni í samfelldri rás ofan stígsins í Norð-vestur, sjá teikningu D402:

