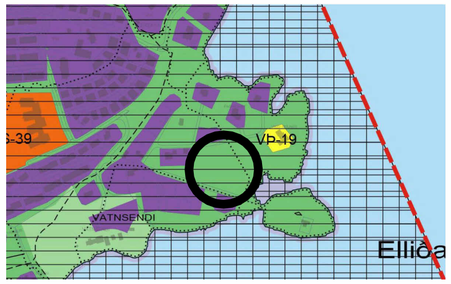
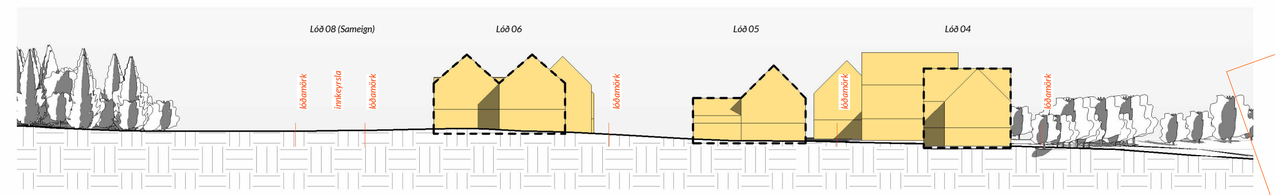


Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2012-2024
Staðfest 24. febrúar 2014

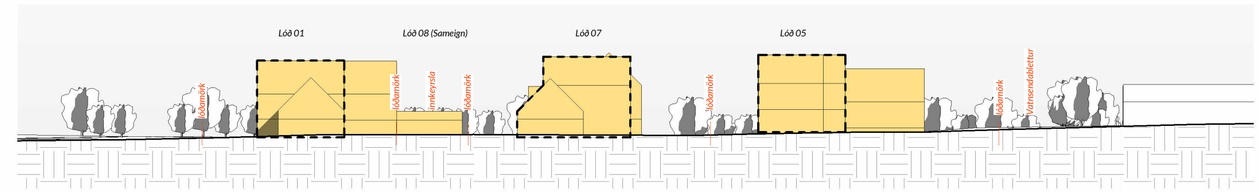
Gildandi deiliskipulag fyrir Vatnsendablettur 1b
samþykkt í bæjarstjórn __. ____ 20__. Birt í B- deild
Stjórnartíðinda __. ____ 20__. Í mkv. 1:1000

Lóðarstærðir		Íbúð	bílskúr	alls
Lóð 01	1000 m²	Íbúð 01 275m²	50m²	325m²
Lóð 02	1000 m²	Íbúð 02 275m²	50m²	325m²
Lóð 03	1000 m²	Íbúð 03 275m²	50m²	325m²
Lóð 04	1000 m²	Íbúð 04 275m²	50m²	325m²
Lóð 05	1000 m²	Íbúð 05 275m²	50m²	325m²
Lóð 06	1000 m²	Íbúð 06 275m²	50m²	325m²
Lóð 07	1000 m²	Íbúð 07 275m²	50m²	325m²
Lóð 08 (Sameign)	1312 m²			
Alls: 8	8312 m²	**Alls: 7 einbýlishús**		**2275m²**
		Nýtingarhlutfall		**0.27**

Skýringaruppdrátur
1:500



Snið 01
1:500



Snið 02
1:500

Skýringar

- Ytri byggingarreitur
- Innri byggingarreitur
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- 1000m² — Flatarmál lóða
- 1h+rís — Fjöldi hæða og ris
- Göngustígur
- Bindandi byggingarreitur 1. hæðar
- Kvöð um trjágróður
- Bílastæði - bílskúr

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 (8.312m ^{2} 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 allt að 275m ^{2} á 2 hæðum með risi og 50m^2 bílskúr. Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall lóða sé 0,27 og að hámarkstærð efri hæða nýbygginga sé undir 150m ^{2}. Fjöldi íbúa á deiliskipulagssvæðinu er áætlaður 19 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:
Skólp frá byggð verð veitt í skólplagnir og veitt til dælustöðva og út í sjó. Fráveitulögn er til staðar á svæðinu og hægt að dæla skólpi frá umræddum húsum í skolplagnir Kópavogsbæjar.

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

Bílastæði:
Minnsta 2 bílastæði munu fylgja hverju húsi og þeim verður dreift líkt og sést á meðfylgjandi útskýringarmynd. Gestabílastæði verða staðsett við aðalinnkeyrsluna.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:
Almennt er vísað í greinargerð Vatnsenda - Hvörf, sammþykkt 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 lóðastæðir 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 ryða 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,

Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsstjóri

DRÖG

VATNSENDABLETTUR 1b

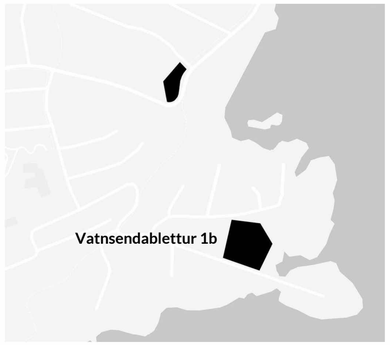
Breyting skv. 1. mgr. 43.gr.
skipulagslaga nr. 123/201

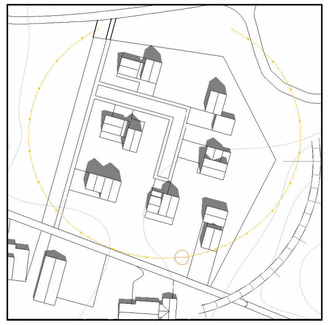
ONE / ____

02/09/2022 *Deiliskipulag*

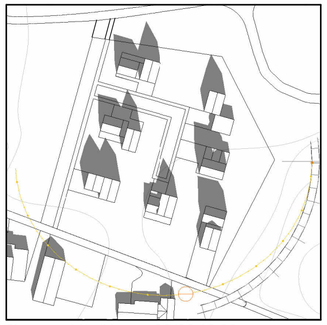
rcdpa
RCDP Arkitektar EHF
kt.490187-2359
rafael@jorp.is
00 354 8497928

A2

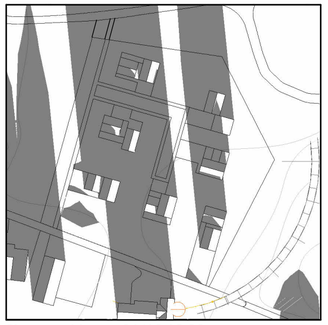




Skuggar - Sumar - 21/06 13:00

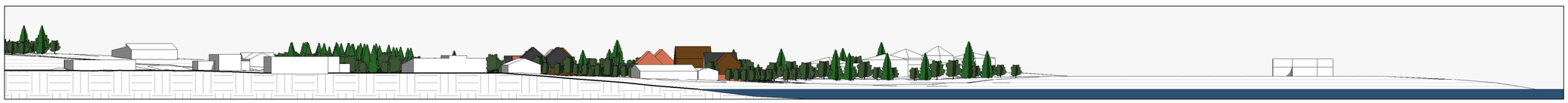


Skuggar - Vor/Haust - 20/03 13:00



Skuggar - Vetur - 21/12 13:00

DRÖG



VATNSENDABLETTUR 1b

Breyting skv. 1. mgr. 43.gr.
skipulagslaga nr. 123/201

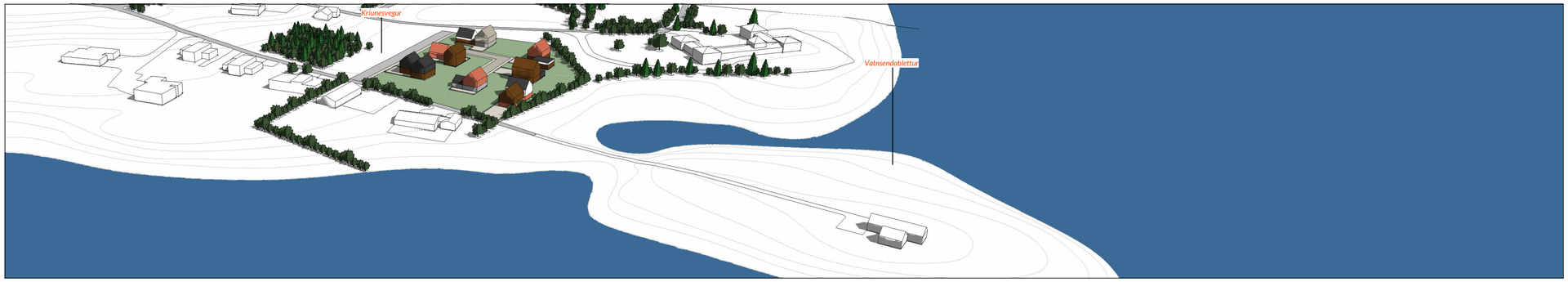
ONE / ____

02/09/2022 *Deiliskipulag*

rcdpa

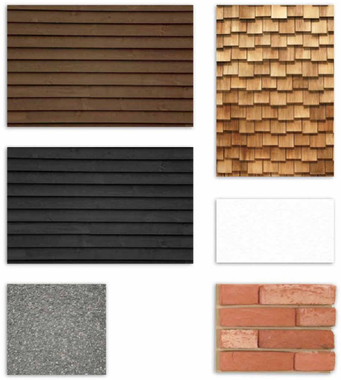
RCDP Arkitektar EHF
kt.490187-2359
rafael@jorp.is
00 354 8497928

A2



Yfirlit

Vistvæn byggingarefni



DRÖG

VATNSENDABLETTUR 1b

Breyting skv. 1. mgr. 43.gr.
skipulagslaga nr. 123/201

ONE / ____

02/09/2022 *Deiliskipulag*

rcdpa

RCDP Arkitektar EHF
kt.490187-2359
rafael@jorp.is
00 354 8497928

A2