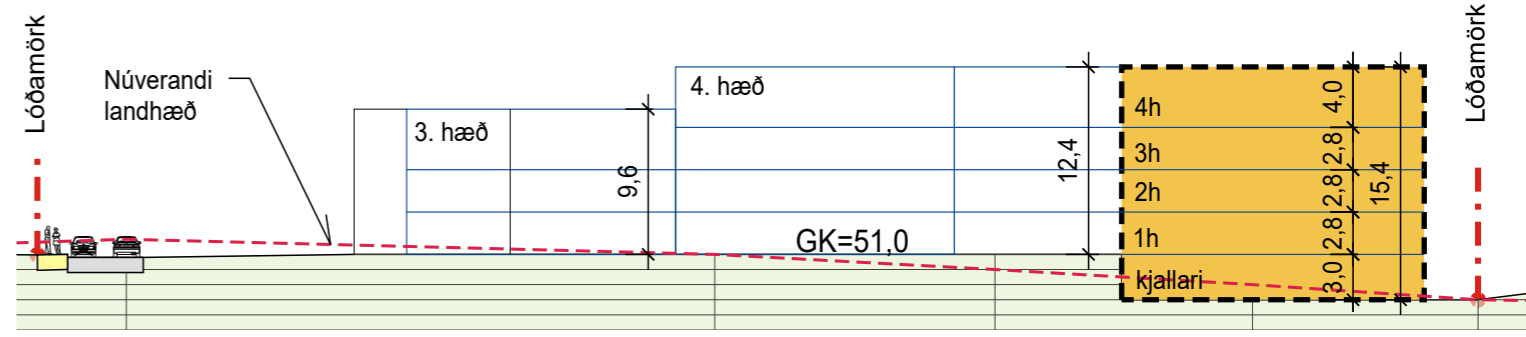
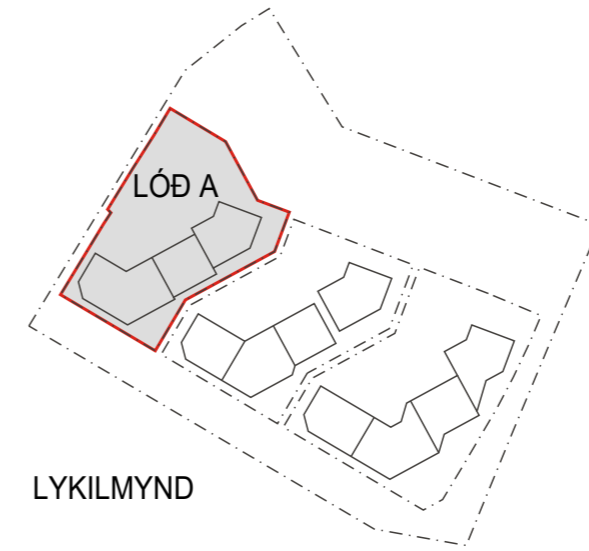


SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ A

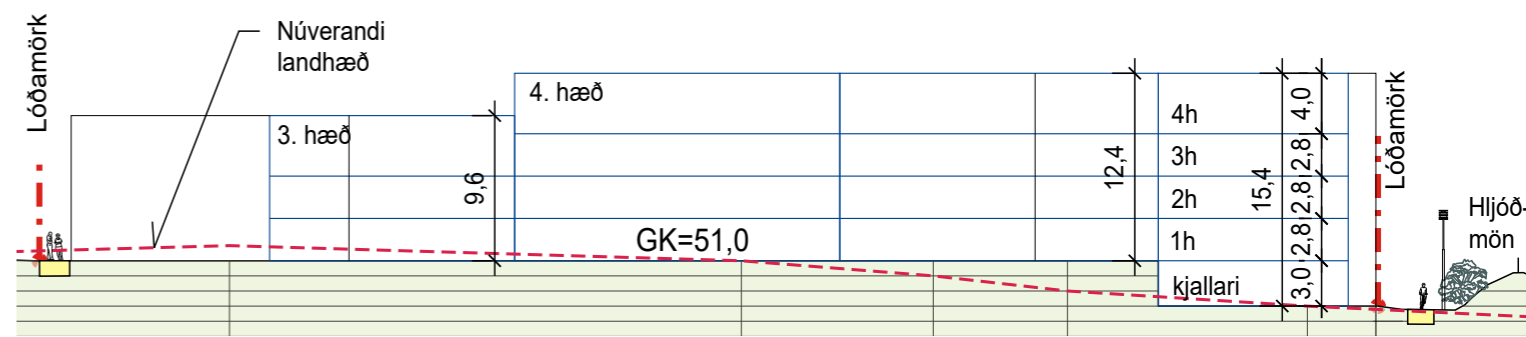


SKÝRINGAR:

- Skipulagsmörk
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílakjallara
- Bílaplan og stæði
- leiksvæði
- Djúpgámur (endurvinnsla)
- Göngustígur
- Hljóðmanir (sjá skýrlsu VERKÍS)
- Útivistarsvæði
- Gróður, leiðbeinandi
- Sameiginlegt leik- og dvalarsvæði
- Núverandi byggingar
- Húsnúmer á stígagangi



Snið A-A, mkv. 1:500



Snið B-B, mkv. 1:500

Skipulagskilmálar, mkv. 1:500

LÓÐ A
Fjölbýlishús á 3-4 hæðum með kjallara.
Hús, hámarks íbúðafjöldi: 40 íbúðir.
50 bílastæði.

arkitektar

Kópavogsbær

Kleppsvogi 152 104 Reykjavík
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Verkheiti: Deiliskipulag Nónhæðar
Sveitarfélag: Kópavogur
Verknúmer: 13-003

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ A

Mælikvarði: 1:500
Dagsetning: 14.07.2017
Uppfært: 29.11.2017

(90)2.01
teikning
Bláðastærð A3

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ A

Fjölbýlishús á 3 - 4 hæðum með kjallara.

SÉRÁKVÆÐI

1. HÚSAGERÐ

Fjölbýlishús á 3 - 4 hæðum auk kjallara. Hámarks íbúðafjöldi samtals 40 íbúðir. Aðalaðkoma er norðan megin við húsið á 1. hæð og er gert ráð fyrir 2 - 3 stigagöngum í húsinu og frá hverjum stigapalli er gengið inn í 2 – 4 íbúðir.

Að jafnaði er gert ráð fyrir a.m.k 1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, samtals 50 bílastæðum miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Undir húsinu er kjallari fyrir tæknirými, geymslur, hjól og vagna og íbúðir. Nánar verður farið yfir stærðir hvers húss eða hússeiningar hér að neðan (sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar).

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem liggja vel til sólar. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi þeirra gagnvart umferð og skal því gera grein fyrir gönguleiðum innan lóðar á lóðarteikningu. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (lóð B og C) með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Íbúðum á jarðhæð skal fylgja sérafnotarsvæði af lóð (sjá leiðbeinandi útfærslu á teikningu (90)1.02). Sérafnotafleti skal afmarka með skjólveggjum og skulu þeir vera í samræmi við heildarútlit hússins og koma fram á aðaluppdráttum.

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

3. BYGGINGARREITUR

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

- Byggingarreitur, táknaður með slitinni svartri línu. Húsið og svalir skulu að öllu leyti vera innan byggingarreits.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSS OG FJÖLDI ÍBÚÐA - VIÐMIÐUNARSTÆRÐIR

Lóðastærð	5.290 m ²
Fjölbýlishús, íbúðafjöldi:	40 íbúðir.
Hámarksgrunnflötur hæðar:	1.210 m ²
Hámarksflatarmál húss án kjallara:	4.800 m ²
Hámarks flatarmál kjallara:	1.210 m ²

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

5. HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) hæðafjöldi og b) hámarkshæð og veggshæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 12,4 metrar. Hámarksveggshæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM

Þakform er flatt með tilskildum lámarks vatnshalla að niðurföllum. Leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir húsa í formi og með efnisvali.

7. BÍLASTÆÐI OG HJÓLAGEYMSLA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal ofanjarðar innan lóðar. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsráðs. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsupprætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Að jafnaði er gert ráð fyrir um a.m.k. 1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð sem gerir 50 stæði miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Yfirbyggð hjólageymsla skal vera innan lóðar og staðsett með það í huga að aðgengi barna verði best á kosið með tilliti til öryggi þeirra gagnvart umferð. Sameiginlegur garður er austan, norðan, vestan og sunnan við húsið. Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbíla á öllum bílastæðum lóðarinnar sem tengjast öllum íbúðum hússins.

8. SORPGEYMSLUR

Djúpgámar eru sýndir á deiliskipulagi, skýringarupprætti og á séruppdráttum fyrir hverja lóð. Þær merktar með hring og stöfunum DG. Staðsetningin er leiðbeinandi en nauðsynlegt er að aðgengi að þeim sé gott. Gert er ráð fyrir alls þremur sjálfstæðum djúpgámum á hverri lóð. Endanleg staðsetning og fyrirkomulag djúpgámakerfisins skal unnin í nánu samráði við Kópavogsbæ.

9. HLJÓÐVIST

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Í ofangreindi reglugerð eru settar fram kröfur að íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum. Skal hljóðstig utan við húsvegg ekki vera meira en 55 dB(A) og hámark 30 dB(A) innanhúss. Samkvæmt 5. gr. geta skipulagsyfirvöld þó ákveðið að hljóðstig megi vera hærra en 55 dB(A) ef hljóðstig á útsvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar frá bílaumferð fari ekki yfir 50 dB(A) , sbr. ÍST45, flokk C.

Hljóðstig hefur verið reiknað fyrir lóð A, Arnarsmára 36, 38 og 40 miðað við gefnar forsendur. Samkvæmt því verður hljóðstig í Arnarsmára 40 á tveimur stöðum 56 dB(A) á 4. hæð. Breyting á mótvægisáðgerðum getur lækkað hljóðstig niður fyrir 55 dB(A), s.s. hæðarlega lóðar, lenging eða hækkun manar. Ef íbúðir hafa hlið sem snýr að hljóðlátari svæði hverfisins, uppfylla allar íbúðir kröfur skipulagsyfivalda. Sjá nánar á minnisblaði frá VERKÍS og hljóðkorti sem ber yfirskriftina "Umferðahávaðamat á Nónhæð" sem fylgir þessum skipulagsskilmálum.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

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

Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð skv. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.



11. GIRÐINGAR OG HLJÓÐMANIR

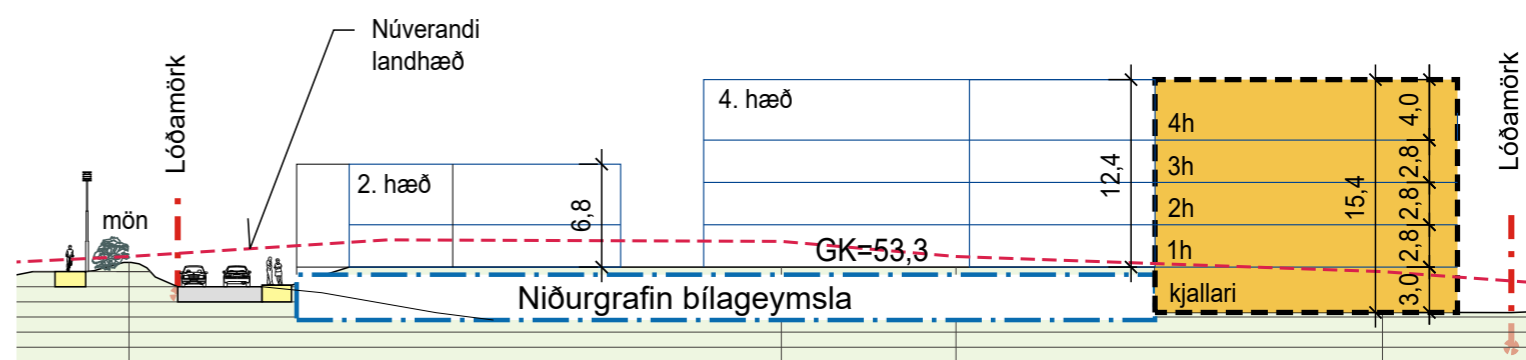
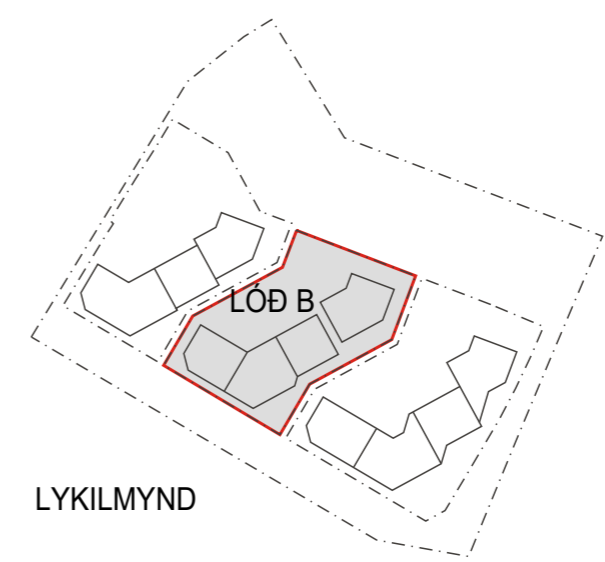
Lóðarhöfum er ekki heimilt að girða lóðina af, en heimilt er að vera með runnagróður á lóðarmörkum. Ganga skal frá stoðveggjum svo ekki stafi hætta af hæðarmun. Lóðarhafi skal framkvæma hljóðmön við Arnarnesveg á landi Kópavogsbæjar á sinn kostnað.

Framkvæmdin skal gerð í nánu samráð við Vegagerðina og Kópavogsbæ..

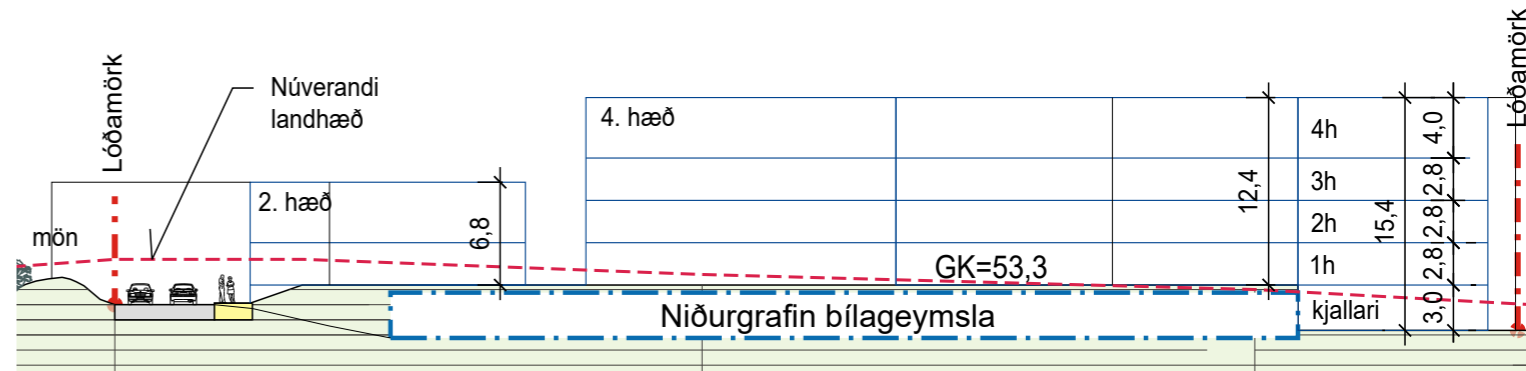
SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B

SKÝRINGAR:

-  Skipulagsmörk
-  Lóðamörk
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur bílakjallara
-  Bílaplan og stæði
-  leiksvæði
-  Djúpgámur (endurvinnsla)
-  Göngustígur
-  Hjúðmanir (sjá skýrlsu VERKÍS)
-  Útivistarsvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Sameiginlegt leik- og dvalarsvæði
-  Núverandi byggingar
-  Húsnúmer á stígangangi



Snið A-A, mkv. 1:500



Snið B-B, mkv. 1:500

Skipulagskilmálar, mkv. 1:500

LÓÐ B
Fjölbýlishús á 2-4 hæðum með kjallara.
Hús, hámarks íbúðafjöldi: 45 íbúðir.
39 bílastæði á lóð og 39 í bílageymslu.



arkitektar

Kleppsvogi 152 104 Reykjavík
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is



Kópavogsbær

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Verkheiti: Deiliskipulag Nónhæðar
Sveitarfélag: Kópavogur
Verknúmer: 13-003

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B

Mælikvarði: 1:500
Dagsetning: 14.07.2017
Uppfært: 29.11.2017

(90)3.01
teikning

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B

Fjölbýlishús á 2 - 4 hæðum með kjallara og niðurgrafinni bílakeymslu.

SÉRÁKVÆÐI

1. HÚSAGERÐ

Fjölbýlishús á 2 - 4 hæðum auk kjallara og niðurgraffinnar bílageymslu. Hámarks íbúðafjöldi samtals 45 íbúðir. Aðalaðkoma er norðan megin við húsið á 1. hæð og er gert ráð fyrir 3 - 4 stigagöngum í húsinu og frá hverjum sigapalli er gengið inn í 2 – 4 íbúðir.

Að jafnaði er gert ráð fyrir a.m.k 1,7 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, samtals 78 bílastæðum miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Undir húsinu er kjallari fyrir tæknirými, geymslur, hjól og vagna og íbúðir. Nánar verður farið yfir stærðir hvers húss eða hússeiningar hér að neðan (sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar).

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem liggja vel til sólar. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi þeirra gagnvart umferð og skal því gera grein fyrir gönguleiðum innan lóðar á lóðarteikningu. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (lóð A og C) með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Íbúðum á jarðhæð skal fylgja sérafnotarsvæði af lóð (sjá leiðbeinandi útfærslu á teikningu (90)1.02). Sérafnotafleti skal afmarka með skjólveggjum og skulu þeir vera í samræmi við heildarútlit hússins og koma fram á aðaluppdráttum. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum og bílageymslu á lóðinni. Vísað er jafnframt í almenn ákvæði í almennum skipulagsskilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2.

3. BYGGINGARREITUR

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

- Byggingarreitur, táknaður með slitinni svartri línu. Húsið og svalir skulu að öllu leyti vera innan byggingarreits.
- Byggingarreitur bílakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSS OG FJÖLDI ÍBÚÐA - VIÐMIÐUNARSTÆRÐIR

Lóðastærð	5.260 m ²
Fjölbýlishús, íbúðafjöldi:	45 íbúðir.
Hámarksgrunnflötur hæðar:	1.330 m ²
Hámarksflatarmál húss án kjallara:	4.840 m ²
Hámarks flatarmál kjallara:	1.330 m ²
Viðmiðunarflatarmál bílageymslu:	1.400 m ²

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

5. HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 12,4 metrar. Hámarksveggshæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM

Þakform er flatt með tilskildum lámarks vatnshalla að niðurföllum. Leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir húsa í formi og með efnisvali.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og í bílageymslu, miðað er við 39 bílastæði ofanjarðar og 39 í bílageymslu. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsráðs. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða, bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsupprætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og bílageymslu. Að jafnaði er gert ráð fyrir um a.m.k. 1,7 bílastæðum fyrir hverja íbúð sem gerir 78 stæði miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál bílaeymslu er áætlað um 1.400 m². Sameiginlegur garður er austan, norðan, vestan og sunnan við húsið. Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbíla í niðurgrafinni bílageymslu sem tengist öllum íbúðum viðkomandi húss. Að minnsta kosti 15% bílastæða á lóðinni ofanjarðar skulu vera tengd hleðslustöðvum.

8. SORPGEYMSLUR

Djúpgámar eru sýndir á deiliskipulagi, skýringarupprætti og á séruppráttum fyrir hverja lóð. Þær merktar með hring og stöfunum DG. Staðsetningin er leiðbeinandi en nauðsynlegt er að aðgengi að þeim sé gott. Gert er ráð fyrir alls þremur sjálfstæðum djúpgámum á hverri lóð. Endanleg staðsetning og fyrirkomulag djúpgámakerfisins skal unnin í nánu samráði við Kópavogsbæ.

9. HLJÓÐVIST

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Í ofangreindi reglugerð eru settar fram kröfur að íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum. Skal hljóðstig utan við húsvegg ekki vera meira en 55 dB(A) og hámark 30 dB(A) innanhúss. Samkvæmt 5. gr. geta skipulagsyfirvöld þó ákveðið að hljóðstig megi vera hærra en 55 dB(A) ef hljóðstig á útsvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar frá bílaumferð fari ekki yfir 50 dB(A) , sbr. ÍST45, flokk C.

Hljóðstig hefur verið reiknað fyrir lóð B, Nónsmára 9, 11, 13 og 15 miðað við gefnar forsendur. Samkvæmt því verður hljóðstig í Nónsmára 13, 56 dB(A) á 4. hæð. Í sama húsi fer gildið upp í 58 dB(A) á 5. hæð. Nónsmára 15 eru hæstu gildin á tveimur stöðum 56 dB(A) á 4. hæð. Breyting á mótvægisáðgerðum getur lækkað hljóðstig niður fyrir 55 dB(A) á 4. hæð, s.s. hæðarlega lóðar eða hækkun manar. Ef íbúðir hafa hlið sem snýr að hljóðlátari svæði hverfisins, uppfylla allar íbúðir kröfur skipulagsyfirvalda. Sjá nánar á minnisblaði frá VERKÍS og hljóðkortu sem ber yfirskriftina "Umferðahávaðamat á Nónhæð" sem fylgir þessum skipulagsskilmálum.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

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





Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð skv. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

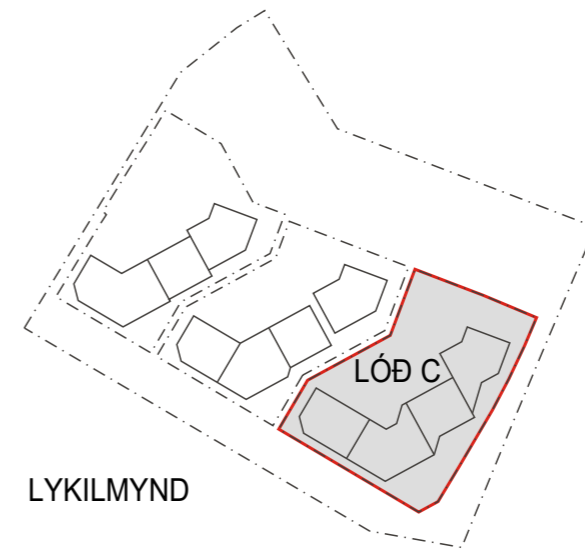
11. GIRÐINGAR OG HLJÓÐMANIR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að girða lóðina af, en heimilt er að vera með runnagróður á lóðarmörkum. Ganga skal frá stoðveggjum svo ekki stafi hætta af hæðarmun. Lóðarhafi skal framkvæma hljóðmön við Arnarnesveg á landi Kópavogsbæjar á sinn kostnað. Framkvæmdin skal gerð í nánu samráð við Vegagerðina og Kópavogsbæ.

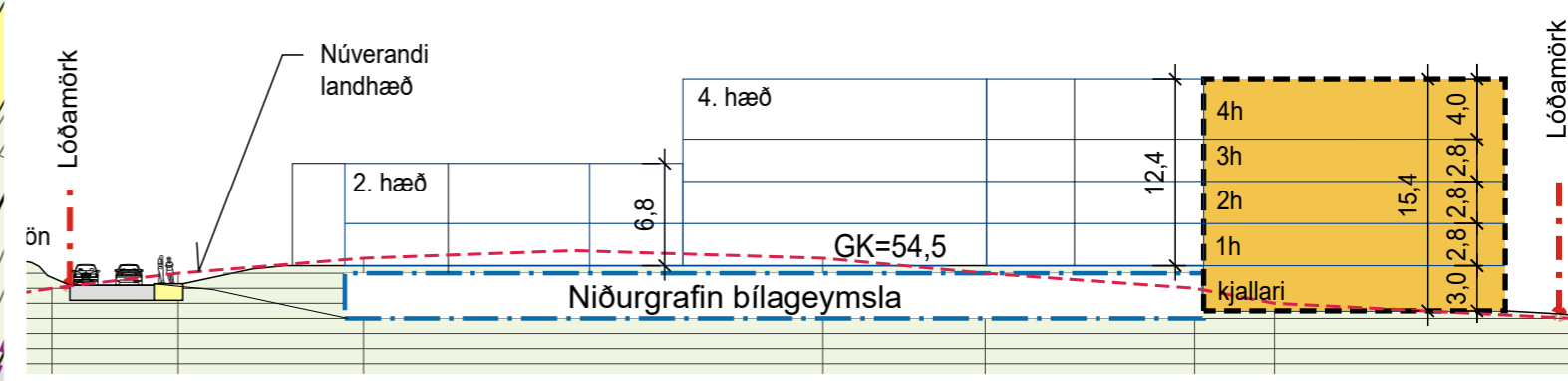
SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ C

SKÝRINGAR:

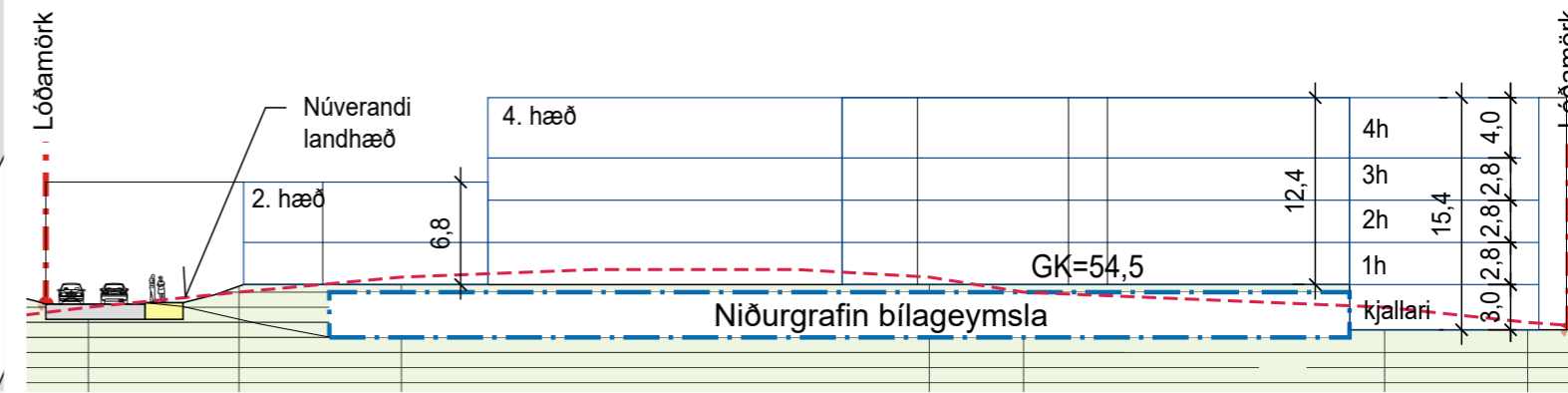
-  Skipulagsmörk
-  Lóðamörk
-  Byggingarreitur
-  Byggingarreitur bílakjallara
-  Bílaplan og stæði
-  Leiksvæði
-  Djúpgámur (endurvinnsla)
-  Göngustígur
-  Hljóðmanir (sjá skýrlsu VERKÍS)
-  Útivistarsvæði
-  Gróður, leiðbeinandi
-  Sameiginlegt leik- og dvalarsvæði
-  Núverandi byggingar
-  Húsnúmer á stigangangi



LYKILMYND



Snið A-A, mkv. 1:500



Snið B-B, mkv. 1:500

Skipulagskilmálar, mkv. 1:500

LÓÐ C
Fjölbýlishús á 2-4 hæðum með kjallara.
Hús, hámarks íbúðafjöldi: 55 íbúðir.
45 bílastæði á lóð og 43 í bílageymslu.



arkitektar



Kópavogsbær

Kleppsvogi 152 104 Reykjavík
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Verkheiti: Deiliskipulag Nónhæðar
Sveitarfélag: Kópavogur
Verknúmer: 13-003

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ C

Mælikvarði: 1:500
Dagsetning: 14.07.2017
Uppfært: 29.11.2017

(90)4.01

teikning
Bláðastærð A3

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ C

Fjölbýlishús á 2 - 4 hæðum með kjallara og niðurgrafinni bílakeymslu.

SÉRÁKVÆÐI

1. HÚSAGERÐ

Fjölbýlishús á 2 - 4 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílageymslu. Hámarks íbúðafjöldi samtals 55 íbúðir. Aðalaðkoma er norðan megin við húsið á 1. hæð og er gert ráð fyrir 3 - 4 stigagöngum í húsinu og frá hverjum sigapalli er gengið inn í 2 – 4 íbúðir. Að jafnaði er gert ráð fyrir a.m.k 1,6 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, samtals 88 bílastæðum miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Undir húsinu er kjallari fyrir tæknirými, geymslur, hjól og vagna og íbúðir. Nánar verður farið yfir stærðir hvers húss eða hússeiningar hér að neðan (sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar).

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem liggja vel til sólar. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi þeirra gagnvart umferð og skal því gera grein fyrir gönguleiðum innan lóðar á lóðarteikningu. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (lóð A og B) með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Íbúðum á jarðhæð skal fylgja sérafnotarsvæði af lóð (sjá leiðbeinandi útfærslu á teikningu (90)1.02). Sérafnotafleti skal afmarka með skjólveggjum og skulu þeir vera í samræmi við heildarútlit hússins og koma fram á aðaluppdráttum. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum og bílageymslu á lóðinni. Vísað er jafnframt í almenn ákvæði í almennum skipulagsskilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2.

3. BYGGINGARREITUR

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

- Byggingarreitur, táknaður með slitinni svartri línu. Húsið og svalir skulu að öllu leyti vera innan byggingarreits.
- Byggingarreitur bílakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blárrí slitinni línu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSS OG FJÖLDI ÍBÚÐA - VIÐMIÐUNARSTÆRÐIR

Lóðastærð	6.360 m ²
Fjölbýlishús, íbúðafjöldi:	55 íbúðir.
Hámarksgrunnflötur hæðar:	1.560 m ²
Hámarksflatarmál húss án kjallara:	5.960 m ²
Hámarks flatarmál kjallara:	1.560 m ²
Viðmiðunarflatarmál bílageymslu:	1.500 m ²

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

5. HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 12,4 metrar. Hámarksveggshæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM

Þakform er flatt með tilskildum lármarks vatnshalla að niðurföllum. Leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir húsa í formi og með efnisvali.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mælibleiðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og í bílageymslu, miðað er við 45 bílastæði ofanjarðar og 43 í bílageymslu. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsráðs. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða, bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsupprætti, skilmálateikningum og mælibleiði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og bílageymslu. Að jafnaði er gert ráð fyrir um a.m.k. 1,6 bílastæðum fyrir hverja íbúð sem gerir 88 stæði miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál bílaeymslu er áætlað um 1.500 m². Sameiginlegur garður er austan, norðan, vestan og sunnan við húsið. Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbíla í niðurgrafinni bílageymslu sem tengist öllum íbúðum viðkomandi húss. Að minnsta kosti 15% bílastæða á lóðinni ofanjarðar skulu vera tengd hleðslustöðvum.

8. SORPGEYMSLUR

Djúpgámar eru sýndir á deiliskipulagi, skýringarupprætti og á séruppdráttum fyrir hverja lóð. Þær merktar með hring og stöfunum DG. Staðsetningin er leiðbeinandi en nauðsynlegt er að aðgengi að þeim sé gott. Gert er ráð fyrir alls þremur sjálfstæðum djúpgámum á hverri lóð. Endanleg staðsetning og fyrirkomulag djúpgámakerfisins skal unnin í nánú samráði við Kópavogsbæ.

9. HLJÓÐVIST

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Í ofangreindi reglugerð eru settar fram kröfur að íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum. Skal hljóðstig utan við húsvegg ekki vera meira en 55 dB(A) og hámark 30 dB(A) innanhúss. Samkvæmt 5. gr. geta skipulagsyfirvöld þó ákveðið að hljóðstig megi vera hærra en 55 dB(A) ef hljóðstig á útsvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar frá bílaumferð fari ekki yfir 50 dB(A), sbr. ÍST45, flokk C.

Hljóðstig hefur verið reiknað fyrir lóð C, Nónsmára 1, 3, 5 og 7 miðað við gefnar forsendur. Samkvæmt því verður hljóðstig í Nónsmára 3 - 7 á bilinu 56 - 58 dB(A) á 4. og 5. hæð. Breyting á mótvægisáðgerðum getur lækkað hljóðstig niður fyrir 55 dB(A) á 4. hæð, s.s. hæðarlega lóðar eða hækkun manar. Ef íbúðir hafa hlið sem snýr að hljóðlátari svæði hverfisins, uppfylla allar íbúðir kröfur skipulagsyfirvalda. Sjá nánar á minnisblaði frá VERKÍS og hljóðkorti sem ber yfirskriftina "Umferðahávaðamat á Nónhæð" sem fylgir þessum skipulagsskilmálum.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

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

11. GIRÐINGAR OG HLJÓÐMANIR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að girða lóðina af, en heimilt er að vera með runnagróður á lóðarmörkum. Ganga skal frá stoðveggjum svo ekki stafi hætta af hæðarmun. Lóðarhafi skal framkvæma hljóðmön við Arnarnesveg á landi Kópavogsbæjar á sinn kostnað. Framkvæmdin skal gerð í nánú samráð við Vegagerðina og Kópavogsbæ.