

skipulagsskilmálar: Fífuhvammssland, KÓPAVOGSBÆR

REITUR 1. BLÁSALIR.



UNNIÐ AF ZEPPELIN EHF FYRIR VIÐAR HF

SAMKVÆMT GREINARGERÐ EFTIR ALBÍNU THORDARSON, REYNI SÆMUNDSSON OG ÞORKEL MAGNÚSSON

REITUR 1. BLÁSALIR FJÖLEIGNARHÚS

ALMENN ÁKVÆÐI.

1. UPPDRÆTTIR.

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 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.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirliggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ

2.1

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

2.2

Hæðablöð 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). Hæðablöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annarsvegar og mæli- og hæðablöðum 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 nággranna 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. Stallur/ flái á lóðamörkum má ekki vera brattari en 1:1 nema með leyfi byggingarnefndar

3.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða skal ná jafnlangt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5m yfir jarðvegisyfirborði 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 hæðablaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem víkur frá uppgefnum kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðablöðum 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.

4. HÚSFÉLÖG.

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

5. LÓÐ TIL EINKANOTA.

Fyrir framan íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einka afnota og skulu sýndir á aðaluppdráttum.

6. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á ákvæði byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist.

7. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslivatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli

8. SVIGRÚM HÖNNUÐA.

Hafi einn arkitekt/hönnuður umsjá með hönnun meginþorra húsa í einhverri götu/botnlanga skal honum frjálst að staðsetja þau eftir sinni hentisemi innan ytri byggingarreits. Einnig er honum frjálst að breyta dýpt húsanna. Hann skal þó alltaf taka tillit til þeirra húsa er fyrir kunna að vera. Þeim arkitekt/hönnuði er hannar lítinn hluta húsa í götu/botnlanga er heimilt að staðsetja þau innan ytri byggingarreits í samræmi við hús hönnuð af fyrrnefndum arkitekt/hönnuði í því tilfalli að sá hafi hannað meginþorra húsa í götunni/botnlanganum. Frumdrög að breytingum (í mkv. 1:200) á staðsetningu húsa miðað við skilmála og mæliblað, skal leggja fyrir bæjarskipulag/skipulagsnefnd til samþykktar.

REITUR 1. BLÁSALIR

FJÓRBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM ÁN BÍLSKÚRS.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ

Fjórbylishús á tveimur hæðum, án bílskúrs.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Leitast skal við að sameiginlegar vistarverur og dvalarstæði á lóð snúi í suður eða vestur. Við hönnun lóðar skal leysa halla með stöllum. Gæta skal samræmis í hönnun og gerð samtengdra húsa hvað varðar útlit og frágang þ.m.t. þakhalla, frágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Samtengd hús skulu hönnuð af sama hönnuði

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA

Grunnflötur byggingarreits hvors enda er 110m² en hámarksgrunnflötur með útbyggingum er 150m². Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti. . Hafi einn arkitekt/hönnuður umsjá með hönnun meginþorra húsa í einhverri götu/botnlanga skal honum frjálst að staðsetja þau eftir sinni hentisemi innan ytri byggingarreits. Einnig er honum frjálst að breyta dýpt húsanna. Hann skal þó alltaf taka tillit til þeirra húsa er fyrir kunna að vera. Þeim arkitekt/hönnuði er hannar lítinn hluta húsa í götu/botnlanga er heimilt að staðsetja þau innan ytri byggingarreits í samræmi við hús hönnuð af fyrrnefndum arkitekt/hönnuð í því tilfalli að sá hafi hannað meginþorra húsa í götunni/botnlanganum. . Frumdrög að breytingum (í mkv. 1:200) á staðsetningu húsa miðað við skilmála og mæliblað, skal leggja fyrir bæjarskipulag/skipulagsnefnd til samþykktar.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðir 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 getur sú hæð mest orðið 7.5m. Leyfilegt er að lækka gólf bílskúrs. Hámarkshæð húsa og útbygginga er sýnd á skilmálateikningu.

6. ÞAKFORM

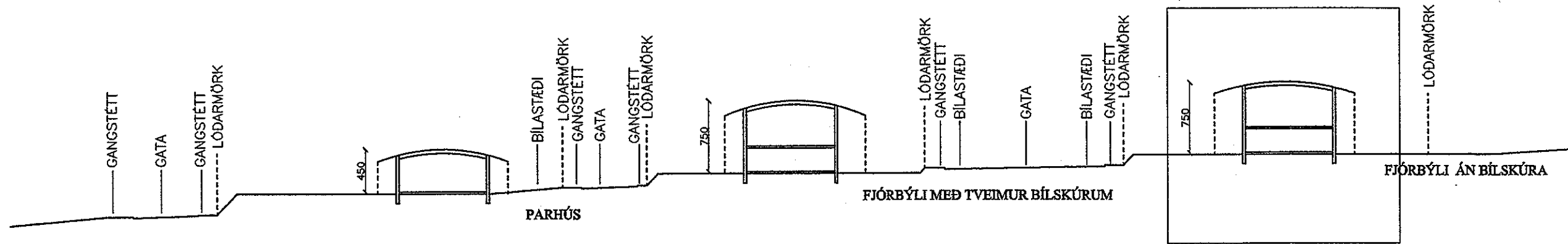
Stefna þaka skal vera samsíða húsagötum.

7. BÍLASTÆÐI

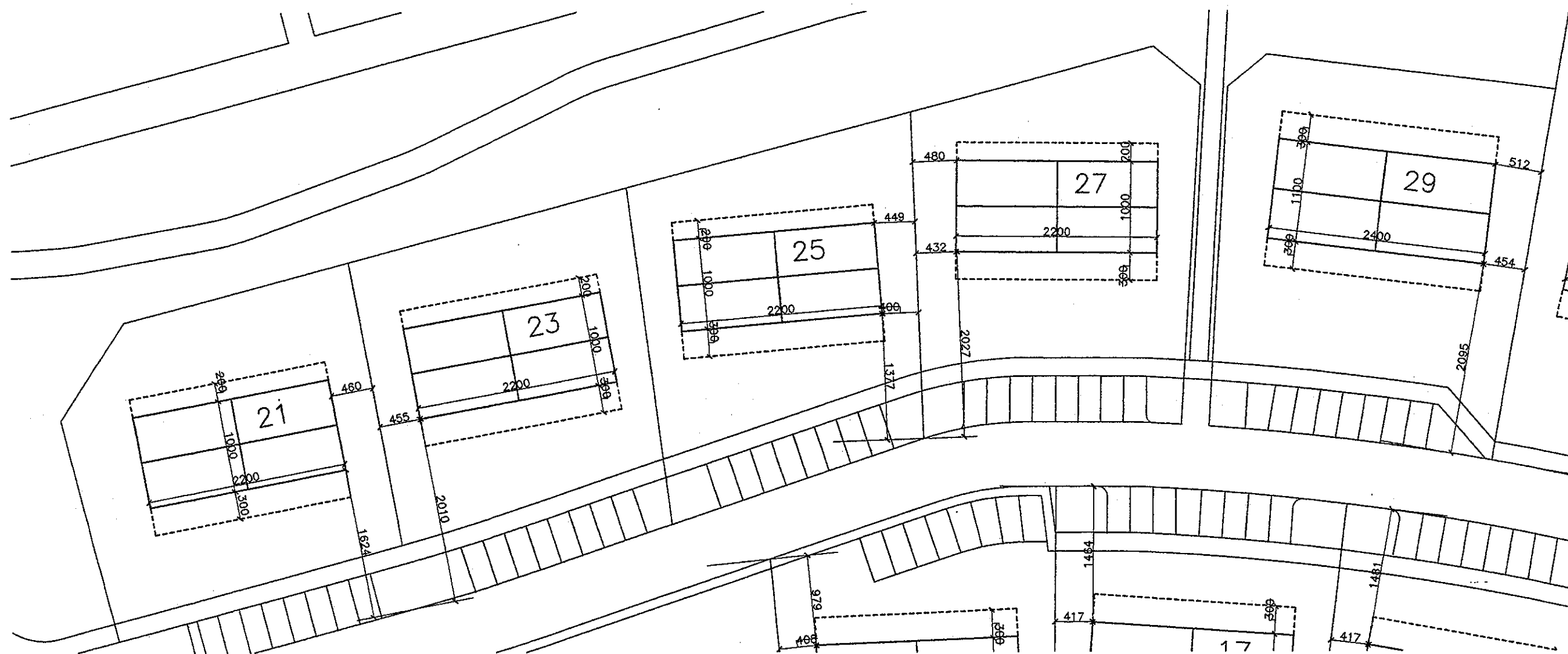
Á mæliblaði og skilmálateikningu er sýndur sá fjöldi og staðsetning bílastæða sem fylgja skal hverri lóð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Tvö stæði skulu fylgja hverri íbúð.

8. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að hún geti rúmað a.m.k. 1,5 sorpílát á hverja íbúð. 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. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.



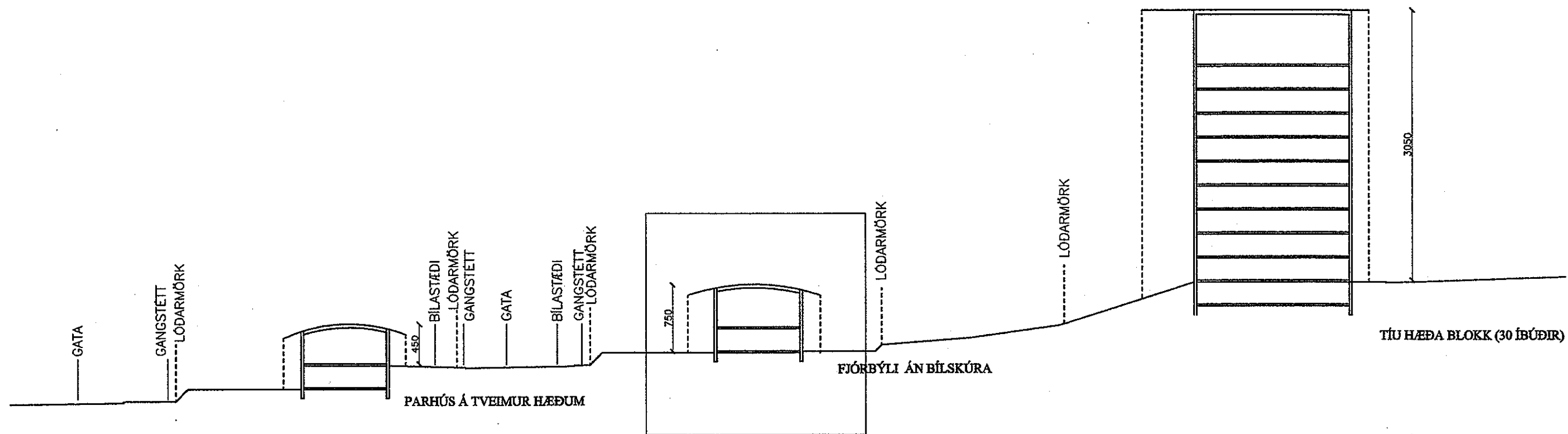
Sneiðmynd mkv. 1:500



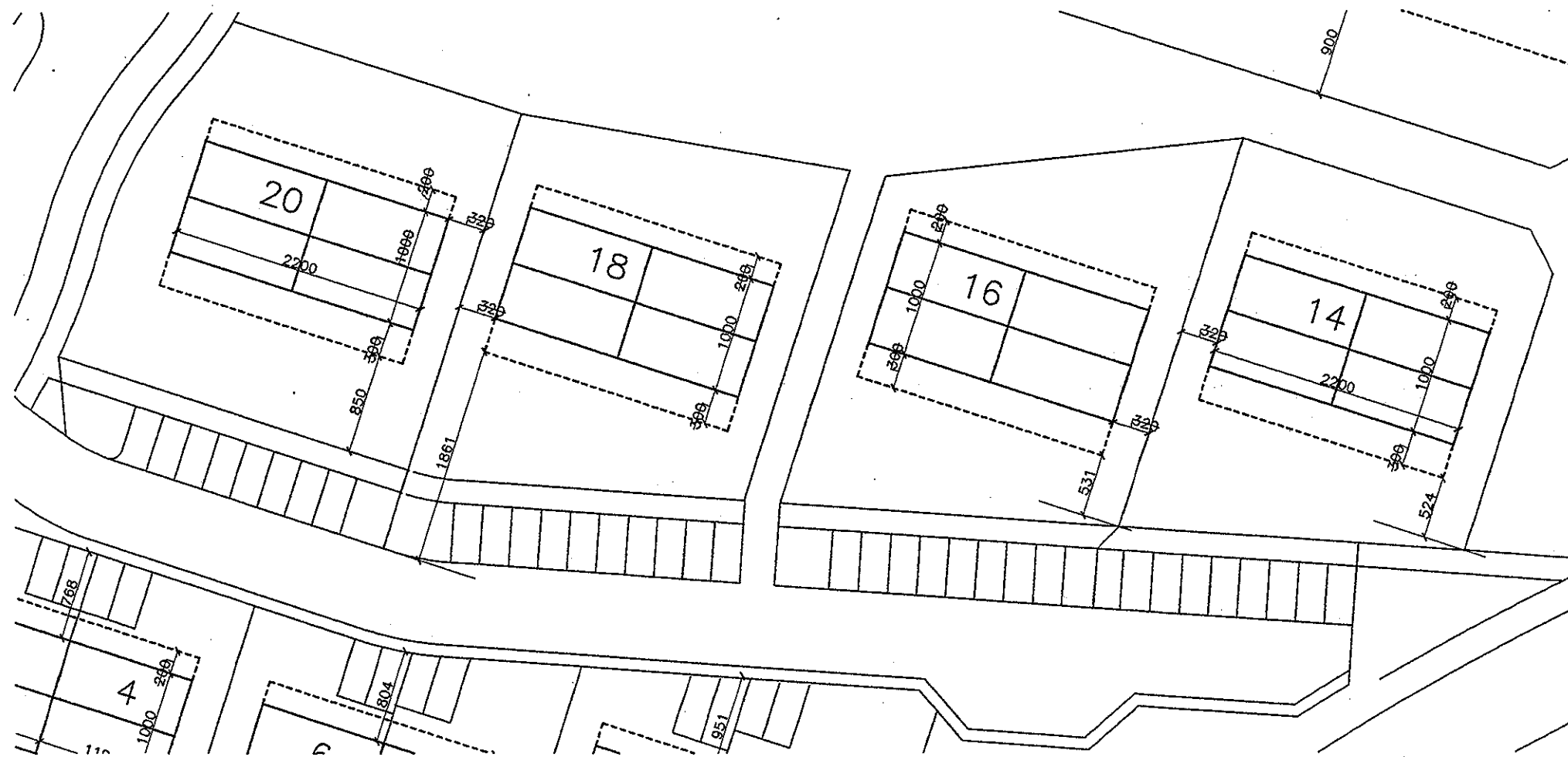
Afstöðumynd mkv. 1:500

REITUR 1. FJÖLBÝLISHÚS

BLÁSALIR 21,23,25,27,29



Sneiðmynd mkv. 1:500



Afstöðumynd mkv. 1:500

REITUR 1. FJÖLBÝLISHÚS

BLÁSALIR 20,18,16,14

REITUR 1. BLÁSALIR

FJÓRBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM MEÐ TVEIMUR BÍLSKÚRUM.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ

Fjórbylishús á tveimur hæðum, án bílskúrs.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Leitast skal við að sameiginlegar vistarverur og dvalarstæði á lóð snúi í suður eða vestur. Við hönnun lóðar skal leysa halla með stöllum. Gæta skal samræmis í hönnun og gerð samtengdra húsa hvað varðar útlit og frágang þ.m.t. þakhalla, frágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Samtengd hús skulu hönnuð af sama hönnuði

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA

Grunnflötur byggingarreits hvors enda er 110m² en hámarksgrunnflötur með útbyggingum er 150m². Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti. . Hafi einn arkitekt/hönnuður umsjá með hönnun meginþorra húsa í einhverri götu/botnlanga skal honum frjálst að staðsetja þau eftir sinni hentisemi innan ytri byggingarreits. Einnig er honum frjálst að breyta dýpt húsanna. Hann skal þó alltaf taka tillit til þeirra húsa er fyrir kunna að vera. Þeim arkitekt/hönnuði er hannar lítinn hluta húsa í götu/botnlanga er heimilt að staðsetja þau innan ytri byggingarreits í samræmi við hús hönnuð af fyrrnefndum arkitekt/hönnuð í því tilfalli að sá hafi hannað meginþorra húsa í götunni/botnlanganum. . Frumdrög að breytingum (í mkv. 1:200) á staðsetningu húsa miðað við skilmála og mæliblað, skal leggja fyrir bæjarskipulag/skipulagsnefnd til samþykktar.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðir 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 getur sú hæð mest orðið 7.5m. Leyfilegt er að lækka gólf bílskúrs. Hámarkshæð húsa og útbygginga er sýnd á skilmálateikningu.

6. ÞAKFORM

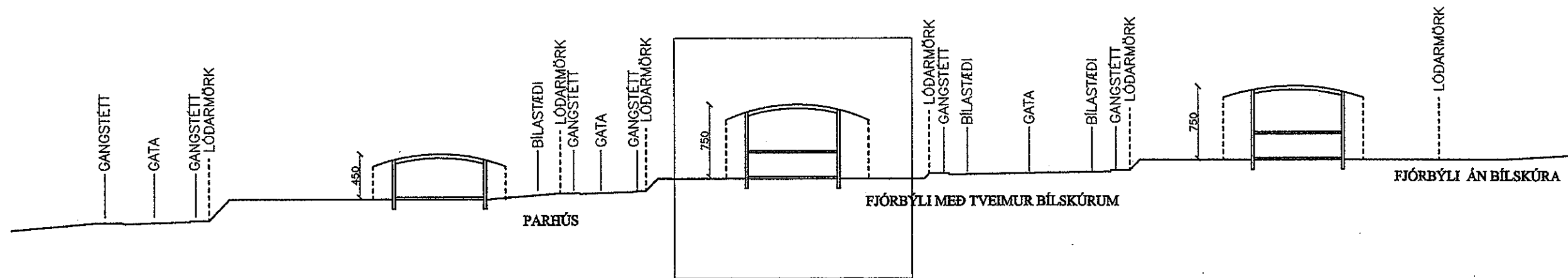
Stefna þaka skal vera samsíða húsagötum.

7. BÍLASTÆÐI

Á mæliblaði og skilmálateikningu er sýndur sá fjöldi og staðsetning bílastæða sem fylgja skal hverri lóð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Tvö stæði skulu fylgja hverri íbúð.

8. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að hún geti rúmað a.m.k. 1,5 sorpílat á hverja íbúð. 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. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.



Sneiðmynd mkv. 1:500



Afstöðumynd mkv. 1:500

REITUR 1. FJÖLBÝLISHÚS

BLÁSALIR 15,17,19

REITUR 1. BLÁSALIR FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ

Fjölbýlishús á þremur hæðum með bílskúrsrétt fyrir 6 bílskúra.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Leitast skal við að sameiginlegar vistarverur og dvalarstæði á lóð snúi í suður eða vestur. Við hönnun lóðar skal leysa halla með stöllum. Gæta skal samræmis í hönnun hvað varðar útlit og frágang þ.m.t. þakhalla, frágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA

Grunnflötur byggingarreits er 264m². Hámarks grunnflötur hverrar hæðar með útbyggingum er 300m². Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti. . Hafi einn arkitekt/hönnuður umsjá með hönnun meginþorra húsa í einhverri götu/botnlanga skal honum frjálst að staðsetja þau eftir sinni hentisemi innan ytri byggingarreits. Einnig er honum frjálst að breyta dýpt húsanna. Hann skal þó alltaf taka tilið til þeirra húsa er fyrir kunna að vera. Þeim arkitekt/hönnuði er hannar líttinn hluta húsa í götu/botnlanga er heimilt að staðsetja þau innan ytri byggingarreits í samræmi við hús hönnuð af fyrnefndum arkitekt/hönnuð í því tilfalli að sá hafi hannað meginþorra húsa í götunni/botnlanganum. . Frumdrög að breytingum (í mkv. 1:200) á staðsetningu húsa miðað við skilmála og mæliblað, skal leggja fyrir bæjarskipulag/skipulagsnefnd til samþykktar.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðir fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfskótar). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Fyrir þriggja hæða hús getur sú hæð mest orðið 10.0m. Hámarkshæð húsa og útbygginga er sýnd á skilmálateikningu.

6. ÞAKFORM

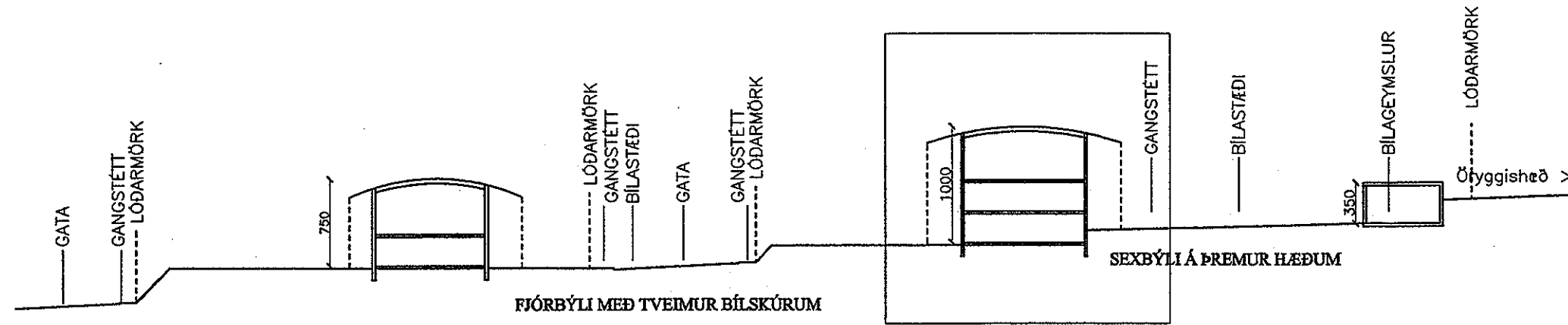
Stefna þaka skal vera samsíða húsagötum.

7. BÍLASTÆÐI

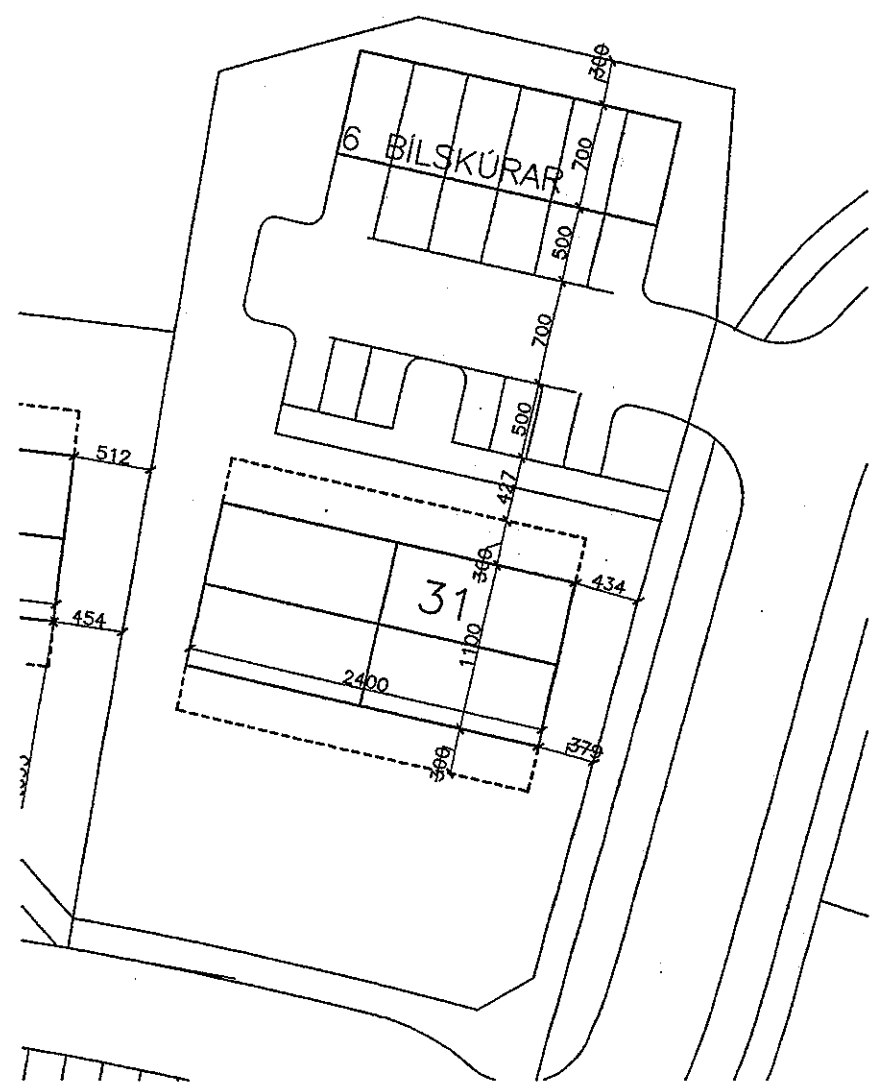
Á mæliblaði og skilmálateikningu er sýndur sá fjöldi og staðsetning bílastæða sem fylgja skal hverri lóð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Tvö stæði skulu fylgja hverri íbúð.

8. SORPGEYMSLUR

Stærð sorpgeymslu skal miðast við að hún geti rúmað a.m.k. 1,5 sorpílát fyrir hverja íbúð. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur með þeim tækjum sem sorphreinsunin notar við flutning á sorpílátum. Aðeins má vera gengt í þær utanfrá. Sorpgeymslur skulu múrhúðaðar eða þannig frá þeim gengið að auðvelt sé að þrifa þær. Hafa skal skolkрана og niðurföll í þeim. Geymslur eða tunnur skulu þannig útbúnar að auðvelt sé að skipta um tunnur undir sorprennu.



Sneiðmynd mkv. 1:500



Afstöðumynd mkv. 1:500

REITUR 1. FJÖLBÝLISHÚS

BLÁSALIR 31

REITUR 1. BLÁSALIR FJÖLBÝLISHÚS Á ÁTTA OG TÍU HÆÐUM

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ

Fjölbýlishús á átta og tíu hæðum (3 íbúðir á hæð) ásamt kjallara og sameiginlegri bílageymslu. Einnig fylgir bílskúrsréttur fyrir 15 bíla sbr. upprætti.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Leitast skal við að sameiginlegar vistarverur og dvalarstæði á lóð snúi í suður eða vestur. Við hönnun lóðar skal leysa halla með stöllum. Gæta skal samræmis í hönnun hvað varðar útlit og frágang þ.m.t. þakhalla, frágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Samtengd hús skulu hönnuð af sama hönnuði

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA

Grunnflötur byggingarreits hvors fjölbýlishúss er 324m². Hámarks grunnflötur hverrar hæðar með útbyggingum er 420m². Heimilt er að byggja hús sem er minna að grunnfleti. Hafi einn arkitekt/hönnuður umsjá með hönnun meginþorra húsa í einhverri götu/botnlanga skal honum frjálst að staðsetja þau eftir sinni hentisemi innan ytri byggingarreits. Einnig er honum frjálst að breyta dýpt húsanna. Hann skal þó alltaf taka tilvit til þeirra húsa er fyrir kunna að vera. Þeim arkitekt/hönnuði er hannar lítinn hluta húsa í götu/botnlanga er heimilt að staðsetja þau innan ytri byggingarreits í samræmi við hús hönnuð af fyrrnefndum arkitekt/hönnuð í því tilfalli að sá hafi hannað meginþorra húsa í götunni/botnlanganum. . Frumdrög að breytingum (í mkv. 1:200) á staðsetningu húsa miðað við skilmála og mæliblað, skal leggja fyrir bæjarskipulag/skipulagsnefnd til samþykktar.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðir fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Fyrir tíu hæða hús getur sú hæð mest orðið 30.5m og 25,1m fyrir átta hæð hús. Hámarkshæð húsa og útbygginga er sýnd á skilmálateikningu.

6. ÞAKFORM

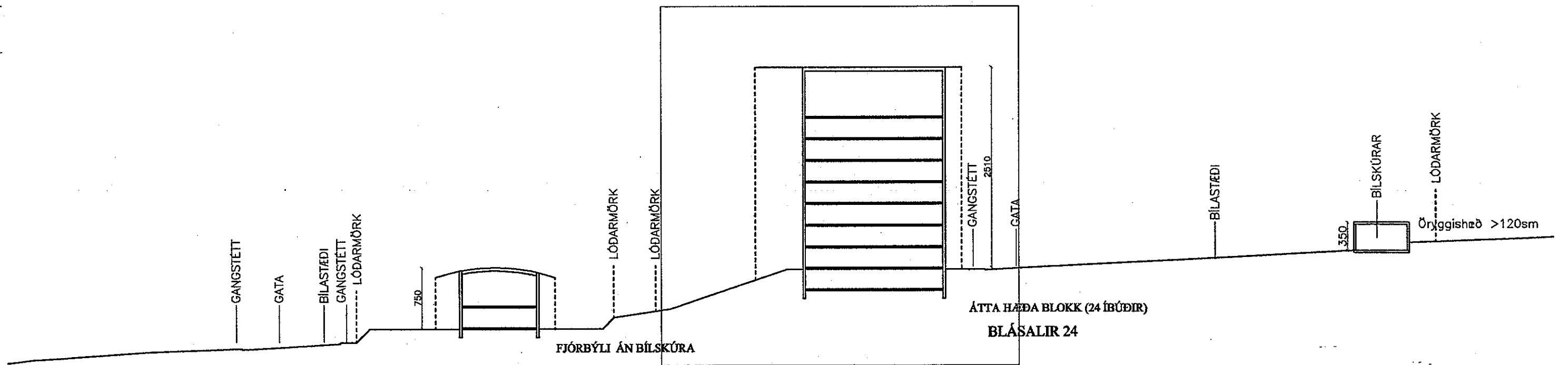
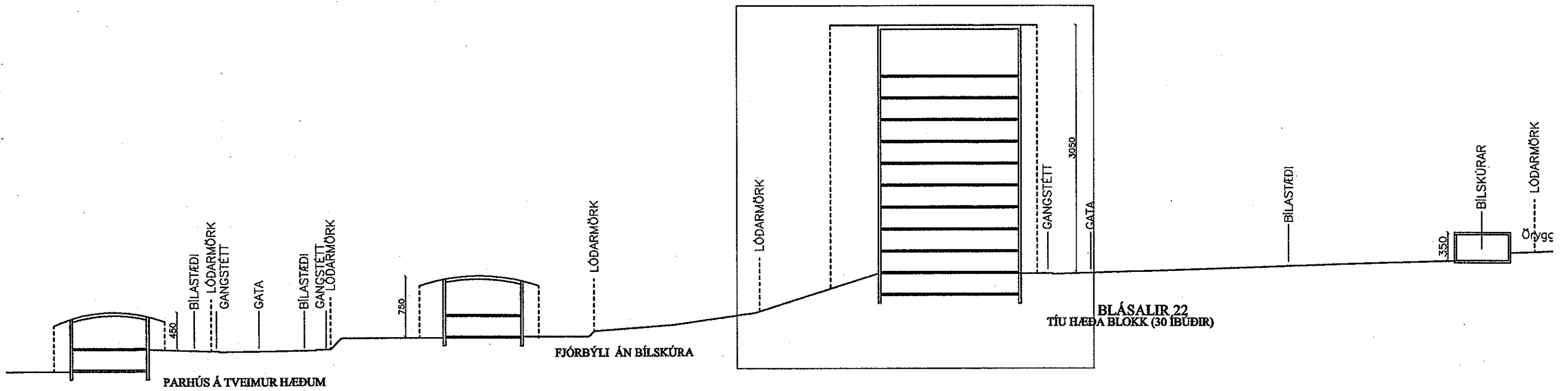
Frjálst

7. BÍLASTÆÐI

Á mæliblaði og skilmálateikningu er sýndur sá fjöldi og staðsetning bílastæða sem fylgja skal hverri lóð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Tvö stæði skulu fylgja hverri íbúð.

8. SORPGEYMSLUR

Stærð sorpgeymslu skal miðast við að hún geti rúmað a.m.k. 1,5 sorpílát fyrir hverja íbúð. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur með þeim tækjum sem sorphreinsunin notar við flutning á sorpílátum. Aðeins má vera gengt í þær utanfrá. Sorpgeymslur skulu múrhúðaðar eða þannig frá þeim gengið að auðvelt sé að þrifa þær. Hafa skal skolkрана og niðurföll í þeim. Geymslur eða tunnur skulu þannig útbúnar að auðvelt sé að skipta um tunnur undir sorprennu.



Sneiðmynd mkv. 1:500

REITUR 1. FJÖLBÝLISHÚS

BLÁSALIR 22, 24

REITUR 1. BLÁSALIR SÉREIGNARHÚS

ALMENN ÁKVÆÐI.

1. UPPDRÆTTIR.

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 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.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu 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.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆDABLÖÐ

2.1

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

2.2

Hæðablöð 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). Hæðablöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annarsvegar og mæli- og hæðablöðum 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 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. Stallur/ flái á lóðamörkum má ekki vera brattari en 1:1 nema með leyfi byggingarnefndar

3.4

Veggur (steypdur eða hlaðinn) milli tveggja lóða skal ná jafnlangt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5m 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 hæðablaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem víkur frá uppgefnum kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðablöðum 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.

4. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afreeslivatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli.

5. SVIGRÚM HÖNNUÐA.

Hafi einn arkitekt/hönnuður umsjá með hönnun meginþorra húsa í einhverri götu/botnlanga skal honum frjálst að staðsetja þau eftir sinni hentisemi innan ytri byggingarreits. Einnig er honum frjálst að breyta dýpt húsanna. Hann skal þó alltaf taka tilvit til þeirra húsa er fyrir kunna að vera. Þeim arkitekt/hönnuði er hannar lítinn hluta húsa í götu/botnlanga er heimilt að staðsetja þau innan ytri byggingarreits í samræmi við hús hönnuð af fyrrnefndum arkitekt/hönnuði í því tilfalli að sá hafi hannað meginþorra húsa í götunni/botnlanganum. Frumdrög að breytingum (í mkv. 1:200) á staðsetningu húsa miðað við skilmála og mæliblað, skal leggja fyrir bæjarskipulag/skipulagsnefnd til samþykktar.

REITUR 1. BLÁSALIR RADHÚS Á EINNI HÆÐ.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ

Raðhús á einni hæð ásamt bílskúrum.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Leitast skal við að sameiginlegar vistarverur og dvalarstæði á lóð snúi í suður eða vestur. Við hönnun lóðar skal leysa halla með stöllum. Gæta skal samræmis í hönnun og gerð samtengdra húsa hvað varðar útlit og frágang þ.m.t. þakhalla, frágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Samtengd hús skulu hönnuð af sama hönnuði

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA

Grunnflötur byggingarreits hvers húss er 140m². En hámarks grunnflötur með útbyggingum er 190m². Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti. . Hafi einn arkitekt/hönnuður umsjá með hönnun meginþorra húsa í einhverri götu/botnlanga skal honum frjálst að staðsetja þau eftir sinni hentisemi innan ytri byggingarreits. Einnig er honum frjálst að breyta dýpt húsanna. Hann skal þó alltaf taka tillit til

þeirra húsa er fyrir kunna að vera. Þeim arkitekt/hönnuði er hannar lítinn hluta húsa í götu/botnlanga er heimilt að staðsetja þau innan ytri byggingarreits í samræmi við hús hönnuð af fyrirnefndum arkitekt/hönnuð í því tilfalli að sá hafi hannað meginþorra húsa í götunni/botnlanganum. . Frumdrög að breytingum (í mkv. 1:200) á staðsetningu húsa miðað við skilmála og mæliblað, skal leggja fyrir bæjarskipulag/skipulagsnefnd til samþykktar.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðir 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 orðið 4.5m. Leyfilegt er að lækka gólf bílskúrs. Hámarkshæð húsa og útbygginga er sýnd á skilmálateikningu.

6. ÞAKFORM

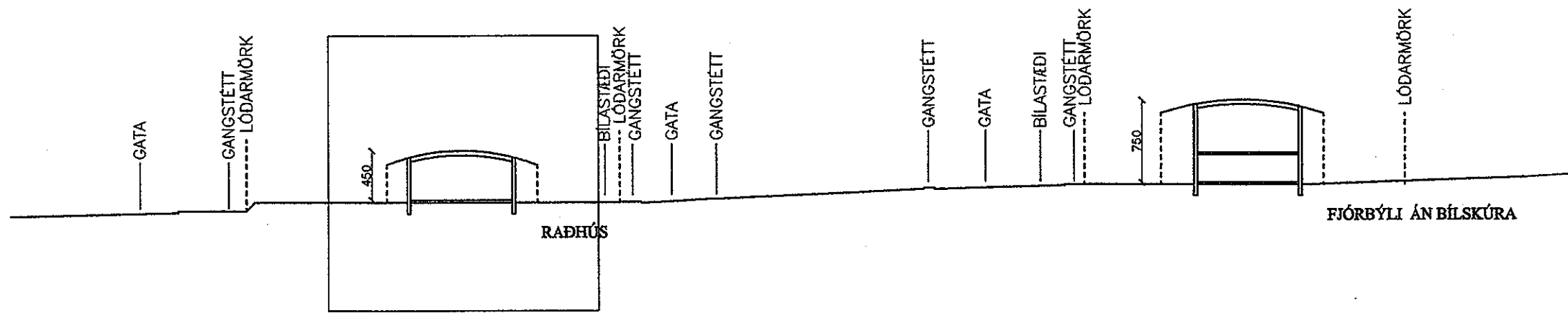
Stefna þaka skal vera samsíða húsagötum.

7. BÍLASTÆÐI

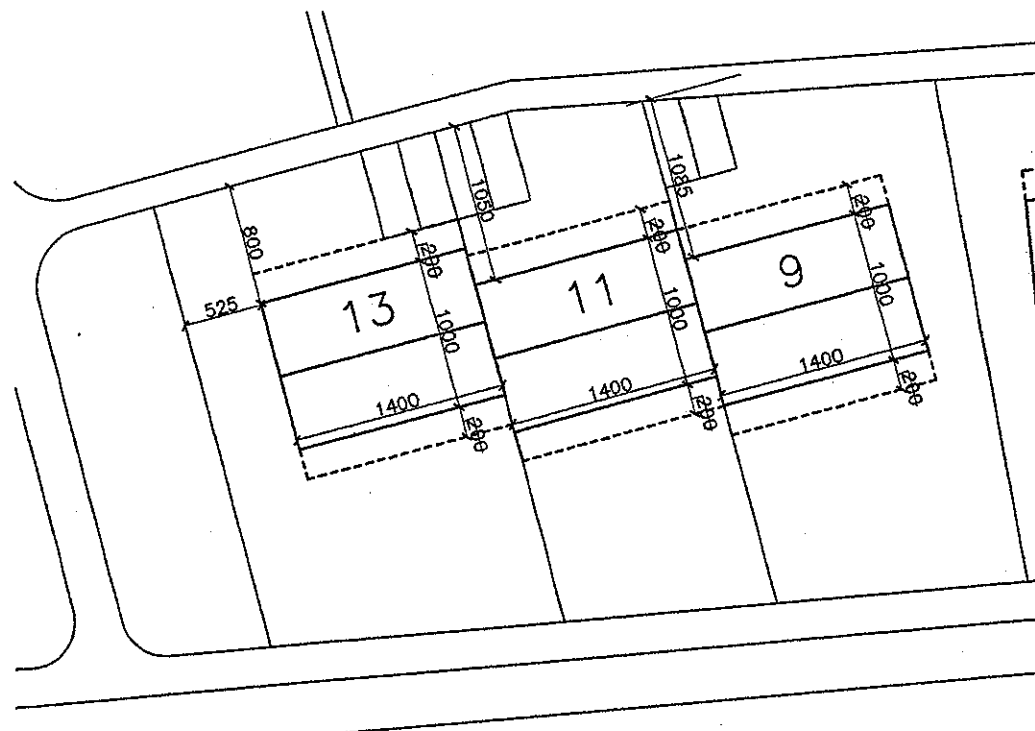
Á mæliblaði og skilmálateikningu er sýndur sá fjöldi og staðsetning bílastæða sem fylgja skal hverri lóð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Tvö stæði skulu fylgja hverri íbúð.

8. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að hún geti rúmað a.m.k. 1,5 sorpílat á íbúð. 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. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.



Sneiðmynd mkv. 1:500



Afstöðumynd mkv. 1:500

REITUR 1. RADHÚS

BLÁSALIR 9,11,13

REITUR 1. BLÁSALIR PARHÚS Á EINNI HÆÐ.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ

Parhús á einni hæð ásamt tveimur bílskúrum.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Leitast skal við að sameiginlegar vistarverur og dvalarstæði á lóð snúi í suður eða vestur. Við hönnun lóðar skal leysa halla með stöllum. Gæta skal samræmis í hönnun og gerð samtengdra húsa hvað varðar útlit og frágang þ.m.t. þakhalla, frágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Samtengd hús skulu hönnuð af sama hönnuði

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA

Grunnflötur byggingarreits hvors enda er 140m² en hámarksgrunnflötur með útbyggingum er 190m². Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti. . Hafi einn arkitekt/hönnuður umsjá með hönnun meginþorra húsa í einhverri götu/botnlanga skal honum frjálst að staðsetja þau eftir sinni hentisemi innan

ytri byggingarreits. Einnig er honum frjálst að breyta dýpt húsanna. Hann skal þó alltaf taka tilit til þeirra húsa er fyrir kunna að vera. Þeim arkitekt/hönnuði er hannar lítinn hluta húsa í götu/botnlanga er heimilt að staðsetja þau innan ytri byggingarreits í samræmi við hús hönnuð af fyrrnefndum arkitekt/hönnuð í því tilfalli að sá hafi hannað meginþorra húsa í götunni/botnlanganum. . Frumdrög að breytingum (í mkv. 1:200) á staðsetningu húsa miðað við skilmála og mæliblað, skal leggja fyrir bæjarskipulag/skipulagsnefnd til samþykktar.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðir 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 orðið 4.5m. Leyfilegt er að lækka gólf bílskúrs. Hámarkshæð húsa og útbygginga er sýnd á skilmálateikningu.

6. ÞAKFORM

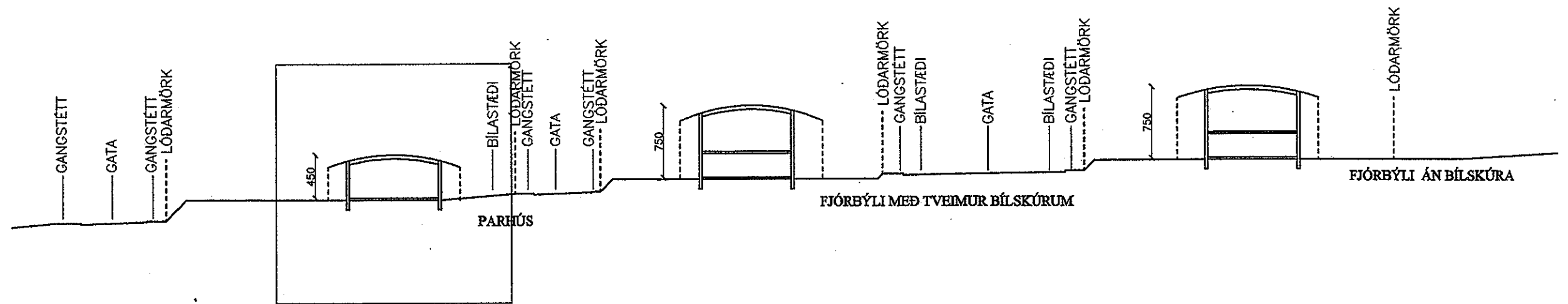
Stefna þaka skal vera samsíða húsagötum.

7. BÍLASTÆÐI

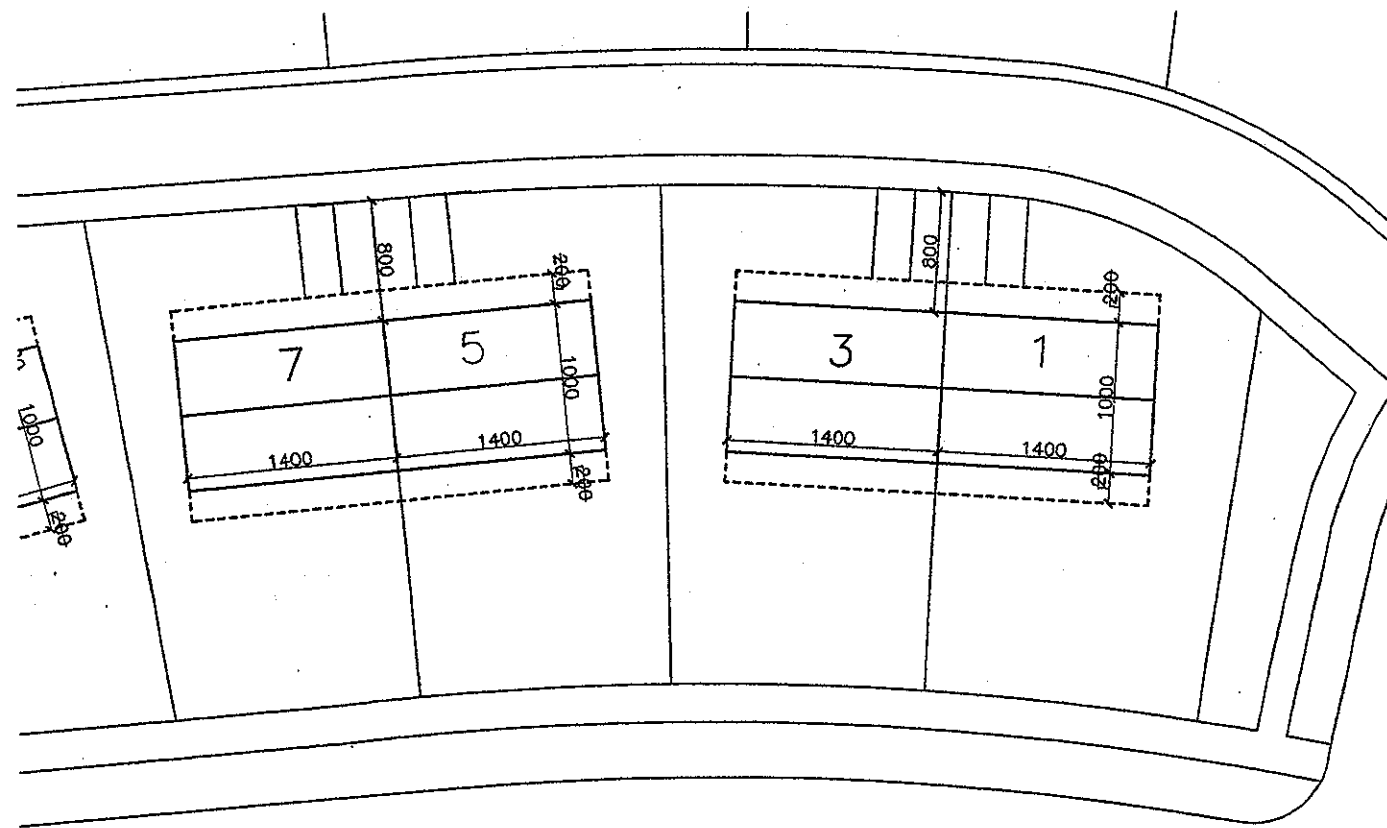
Á mæliblaði og skilmálateikningu er sýndur sá fjöldi og staðsetning bílastæða sem fylgja skal hverri lóð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Tvö stæði skulu fylgja hverri íbúð.

8. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að hún geti rúmað a.m.k. 1,5 sorpílát á íbúð. 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. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.



Sneiðmynd mkv. 1:500



Afstöðumynd mkv. 1:500

REITUR 1. PARHÚS

BLÁSALIR 1,3,5,7

REITUR 1. BLÁSALIR PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ

Parhús á tveimur hæðum ásamt bílskúrum.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Leitast skal við að sameiginlegar vistarverur og dvalarstæði á lóð snúi í suður eða vestur. Við hönnun lóðar skal leysa halla með stöllum. Gæta skal samræmis í hönnun og gerð samtengdra húsa hvað varðar titlit og frágang þ.m.t. þakhalla, frágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Samtengd hús skulu hönnuð af sama hönnuði

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA

Grunnflötur byggingarreits hvors enda er 110m². Hámarksflötur beggja hæða með útbyggingum er 250m². Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti. Hafi einn arkitekt/hönnuður umsjá með hönnun meginþorra húsa í einhverri götu/botnlanga skal honum frjálst að staðsetja þau eftir sinni

hentisemi innan ytri byggingarreits. Einnig er honum frjálst að breyta dýpt húsanna. Hann skal þó alltaf taka tillit til þeirra húsa er fyrir kunna að vera. Þeim arkitekt/hönnuði er hannar lítinn hluta húsa í götu/botnlanga er heimilt að staðsetja þau innan ytri byggingarreits í samræmi við hús hönnuð af fyrrnefndum arkitekt/hönnuð í því tilfalli að sá hafi hannað meginþorra húsa í götunni/botnlanganum. Frumdrög að breytingum (í mkv. 1:200) á staðsetningu húsa miðað við skilmála og mæliblað, skal leggja fyrir bæjarskipulag/skipulagsnefnd til samþykktar.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðir 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 orðið 4.5m. Leyfilegt er að lækka gólf bílskúrs. Hámarkshæð húsa og útbygginga er sýnd á skilmálateikningu.

6. ÞAKFORM

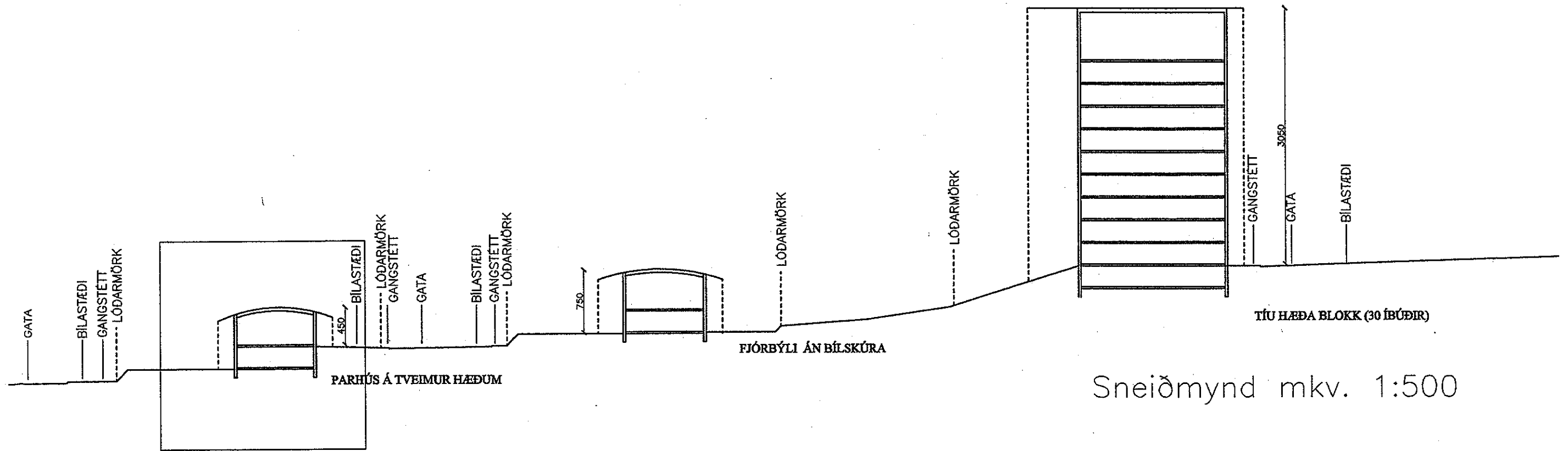
Stefna þaka skal vera samsíða húsagötum.

7. BÍLASTÆÐI

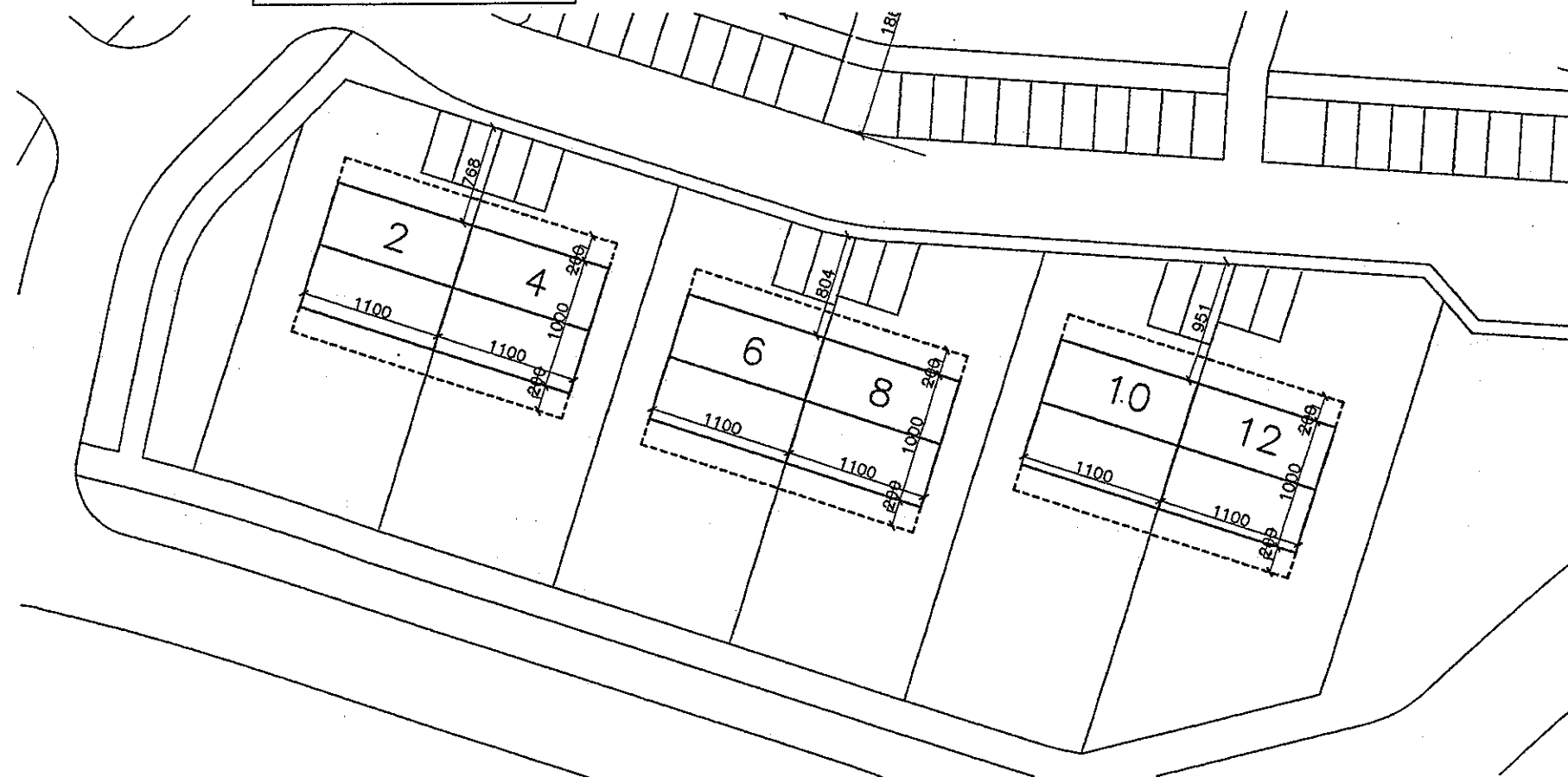
Á mæliblaði og skilmálateikningu er sýndur sá fjöldi og staðsetning bílastæða sem fylgja skal hverri lóð. Bílastæði skulu vera með bundnu slítlagi. Tvö stæði skulu fylgja hverri íbúð

8. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að hún geti rúmað a.m.k. 1,5 sorpílát á íbúð. 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. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.



Sneiðmynd mkv. 1:500



Afstöðumynd mkv. 1:500

REITUR 1. PARHÚS

BLÁSALIR 2,4,6,8,10,12

REITUR 1. BLÁSALIR PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ

Parhús á tveimur hæðum ásamt bílskúrum.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Leitast skal við að sameiginlegar vistarverur og dvalarstæði á lóð snúi í suður eða vestur. Við hönnun lóðar skal leysa halla með stöllum. Gæta skal samræmis í hönnun og gerð samtengdra húsa hvað varðar útlit og frágang þ.m.t. þakhalla, frágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Samtengd hús skulu hönnuð af sama hönnuði

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA

Grunnflötur byggingarreits hvors enda er 110m². Hámarksflötur beggja hæða með útbyggingum er 260m². Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti. Hafi einn arkitekt/hönnuður umsjá með hönnun meginþorra húsa í einhverri götu/botnlanga skal honum frjálst að staðsetja þau eftir sinni

hentisemi innan ytri byggingarreits. Einnig er honum frjálst að breyta dýpt húsanna. Hann skal þó alltaf taka tillit til þeirra húsa er fyrir kunna að vera. Þeim arkitekt/hönnuði er hannar lítinn hluta húsa í götu/botnlanga er heimilt að staðsetja þau innan ytri byggingarreits í samræmi við hús hönnuð af fyrrnefndum arkitekt/hönnuði í því tilfalli að sá hafi hannað meginþorra húsa í götunni/botnlanganum. Frumdrög að breytingum (í mkv. 1:200) á staðsetningu húsa miðað við skilmála og mæliblað, skal leggja fyrir bæjarskipulag/skipulagsnefnd til samþykktar.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðir 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 orðið 4.5m. Leyfilegt er að lækka gólf bílskúrs. Hámarkshæð húsa og útbygginga er sýnd á skilmálateikningu.

6. ÞAKFORM

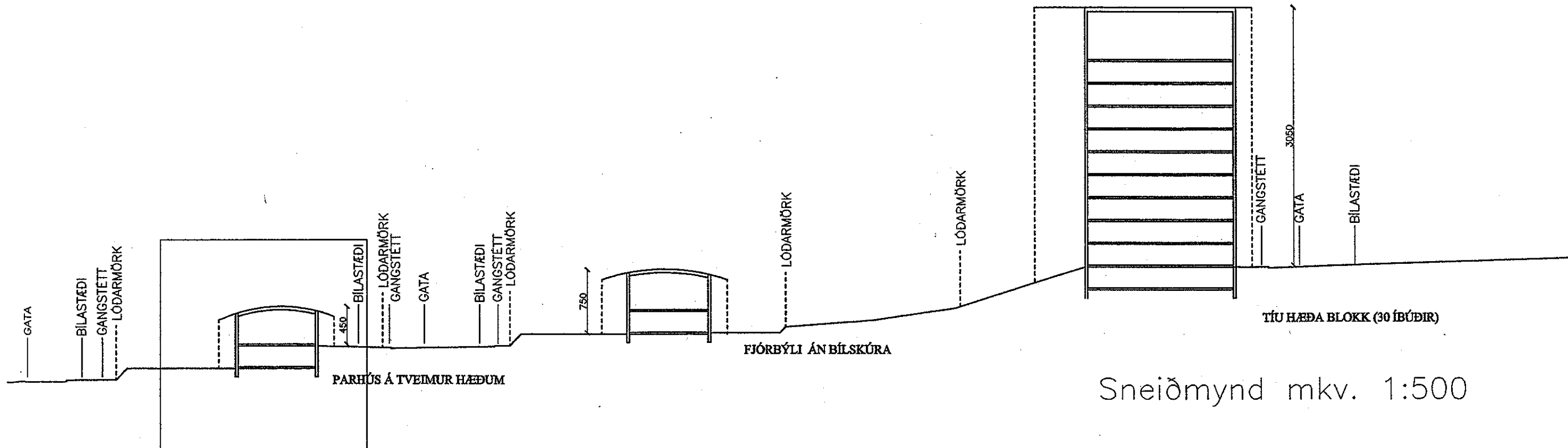
Stefna þaka skal vera samsíða húsagötum.

7. BÍLASTÆÐI

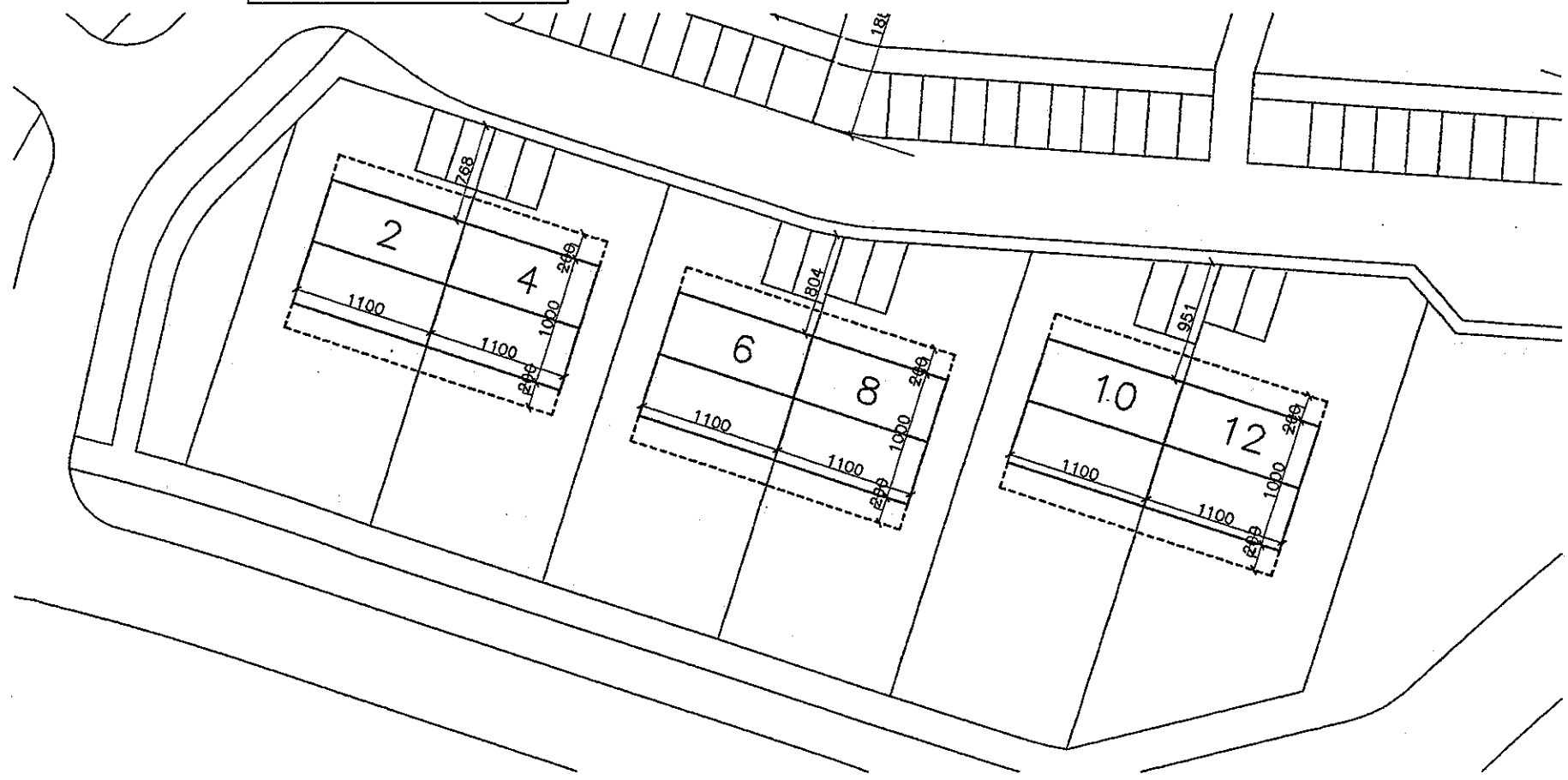
Á mæliblaði og skilmálateikningu er sýndur sá fjöldi og staðsetning bílastæða sem fylgja skal hverri lóð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Tvö stæði skulu fylgja hverri íbúð

8. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að hún geti rúmað a.m.k. 1,5 sorpilát á íbúð. 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. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.



Sneiðmynd mkv. 1:500



Afstöðumynd mkv. 1:500

REITUR 1. PARHÚS

BLÁSALIR 2,4,6,8,10,12