


Kópavogur Fífuhammsland

Skilmálar:

Mái 1997

Lindir II, Reitur 16.



Samþykkt í skipulagsnefnd	13.05.1997
Samþykkt í bæjarráði	
Samþykkt í bæjarsjórn	27.05.1997
 Bæjarskipulag Kópavogs	



Einar V. Tryggvason
arkitekt. kt. 170242 4599
Skeifan 11 A 108 R. Sími/fax: 553 2000

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLBÝLISHÚS.

1. UPPDRÆTTIR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum.

1.1.

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 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. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd.

1.2.

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. 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 lóðamörkum. Sýna skal á uppdráttum hvar leiksvæði eru fyrirhuguð skv. gr. 5.3 í byggingarreglugerð. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu/teikningum (skilmálateikning). Þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka. Hönnun fjölbýlislóða skal liggja fyrir samtímis húsateikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar.

1.3.

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra ganga s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1.

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

2.2.

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss sem snýr að götu eða innkeyrslu (H), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðahæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna.

2.3.

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, þá gilda hin síðartöldu.

3. HÚSFÉLÖG

3.1.

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

4. FRÁGANGUR LÓÐA

4.1.

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komið.

4.2.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Áhersla skal lögð á notkun trjágróðurs á lóðum fjölbýlishúsa. Þess skal gætt að leikaðstaða sé sem best úr garði gerð. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er inn í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum. Hlíta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma. Gera skal sérstaka uppdrætti af opnum svæðum og leiksvæðum í samráði við skipulagshöfunda.

4.3.

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðamörk skal ekki vera brattari en 1:2.

4.4.

Veggur (steypdur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlangt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja hærri en 1,0 m yfir jarðvegisyfirborði á lóðamörkum er háður samþykki byggingarnefndar.

4.5.

Kostnaður við frágang á mörkum lóðar skal skiptast jafnt milli lóða sem á mörkunum liggja. Óski lóðarhafi eftir því að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar, þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

4.6.

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

5. LÓÐ TIL EINKAAFNOTA.

5.1.

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einka afnota fyrir framan íbúðir eins og fram kemur á skilmálateikningum) og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum.

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einka afnota fyrir framan íbúðir eins og fram kemur á skilmálateikningum) og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum.

6. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

6.1.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingarreglugerð brunamálareglugerð, heilbrigðisreglugerð og reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á, ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli.

7. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM

7.1

Hönnuðir eru mynntir á ákvæði byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist.

FJÖLBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM ÁN BÍLSKÚRS (4 ÍBÚÐIR Í HÚSI)

Húsalind 1-3, 5-7, 9-11, 13-15.

SÉRÁKVÆÐI

1. HÚSAGERÐ.

Um er að ræða fjölbýlishús á tveimur hæðum, tvær íbúðir á hvorri hæð með sérinnangi. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvort tveggja falli sem best að því landi, sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti, svalir/garðsvæði, sem snúa í suður og eða vestur.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

Innri byggingarreitur er táknaður með heildreginni línu og afmarkar hámarksramma um meginform hússins (aðalhús). Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í innri byggingarreit.

Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreit að ytri byggingarlínu. Samanlögð breidd útbygginga hverrar húshliðar má ekki vera meiri en helmingur langhliða.

4. GRUNNFLÖTUR HÚS OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á tveimur hæðum:

innri byggingarreitur	242 m ²
hámarksflötur útbygginga	44 m ²
Hámarksgrunnflötur 2 x 143	286 m ²

Hámarksfjöldi íbúða í hverju húsi eru fjórar. Gert er ráð fyrir sér innangi í hverja íbúð.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðir eru sýndar á hæðarblaði (gólfkótar). Mesta hæð húss er sýnd á skilmálateikningum.

6. ÞAKGERÐ.

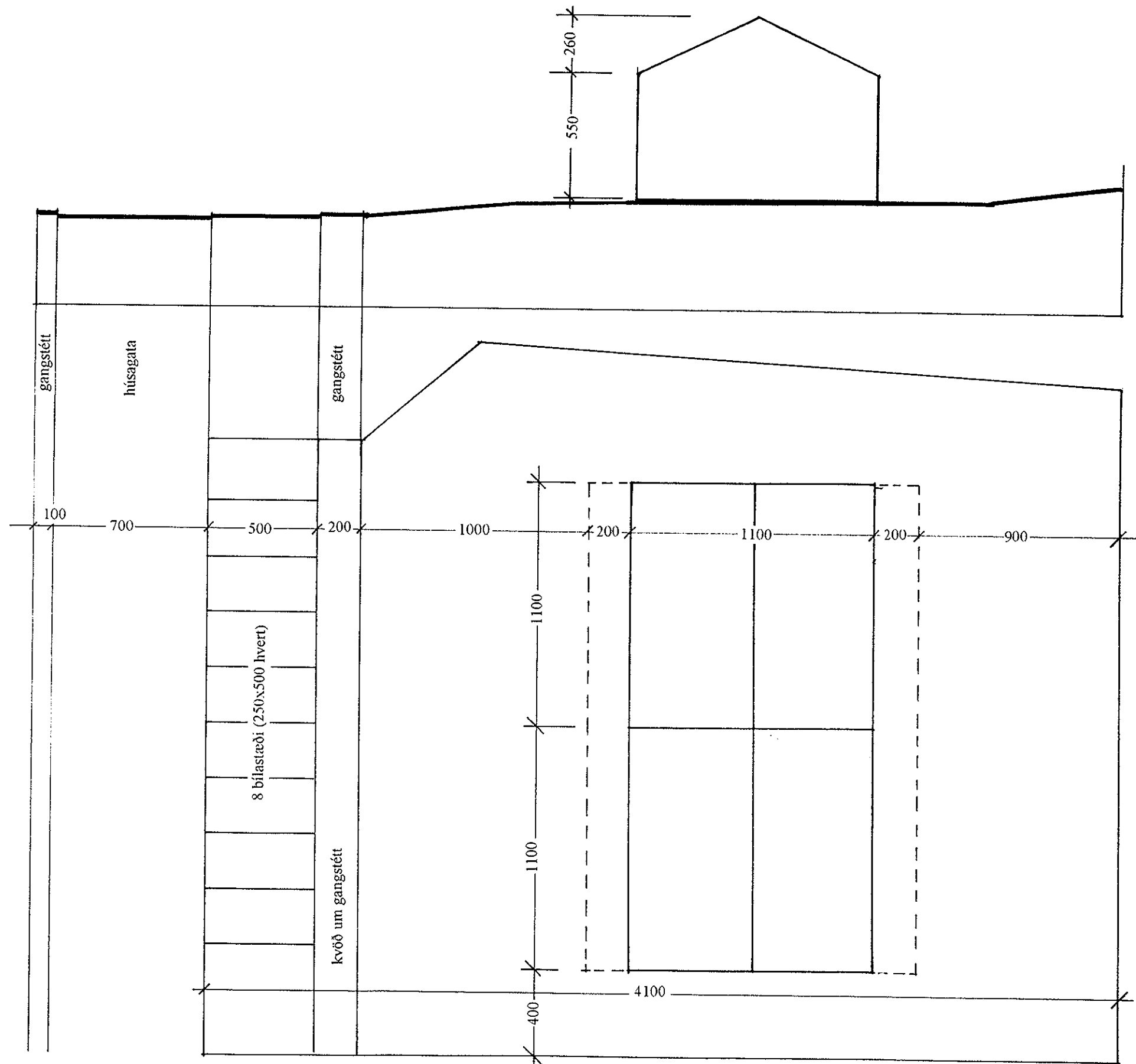
Þök húsa skulu vera risþök með 25° halla. Mænisstefna er í sömu stefnu og húsagötur og kemur fram á skipulagsuppráttum og skilmálateikningum.

7. FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningum eru 8 bílastæði við götu fyrir hvert hús, eða tvö bílastæði á hverja íbúð. Bílastæðin eru innan lóðar en kvöð er um gangstig á lóð.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. fjögur sorpilát. Þar sem sorpgeymsla er sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.



Skilmálateiknin fyrir fjórbylishús F4

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SÉRBÝLI.

1. UPPDRÆTTIR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum.

1.1.

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 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. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd.

1.2.

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. 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, hæði við hús og á lóðarmörkum. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu/teikningum (skilmálateikning) þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) **ofan í aðaluppdrætti**. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka. Hönnun fjölbýlislóða skal liggja fyrir samtímis húsateikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefnd

1.3.

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1.

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, og byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

2.2.

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss sem snýr að götu eða innkeyrslu (H), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðahæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

2.3.

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar þá gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1.

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komið.

3.2.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum. Hlíta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3.

Öll stöllum/flái á lóð skal gera innan lóðar. Flái við lóðamörk skal ekki vera brattari en 1:2.

3.4.

Veggur (steiptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlangt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja hærrí en 1,0 m yfir jarðvegsyfirborði á lóðamörkum er háður samþykki byggingarnefndar.

3.5.

Kostnaður við frágang á mörkum lóðar skal skiptast jafnt milli lóða sem á mörkunum liggja. Óski lóðarhafi eftir því að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar, þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6.

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

4. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

4.1.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar, brunamálareglugerðar, heilbrigðisreglugerðar og reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á, ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar". Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennslu.

5. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

5.1.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

PARHÚS Á EINNI HÆÐ MEÐ BÍLSKÚR.

Húsaland 2-24 (jafnar tölur) og Háaland 1-31(oddatalur)

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Um er að ræða parhús á einni hæð, með bílskúr eins og fram kemur á skipulagsuppráttum og skilmálateikningum.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húss og lóðar skal miða við að hvort tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti, sem snúa í suður og eða vestur. Gæta skal samræmis í hönnun og gerð samtengdra húsa hvað varðar útlit og frágang þ.m.t. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Samtengd hús skulu teiknuð af sama hönnuði.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA.

Byggingarreitur: 150 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

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 hæða hús getur sú hæð mest orðið 5,5 m. Leyfilegt er að lækka gólf bílskúrs og stalla gólf þar sem landhalli leyfir. Hámarkshæð húsa og útbygginga er sýnd á skilmálateikningu.

Sérákvæði fyrir lóðirnar Húsaland 2-4 og Háaland 1-3.

Á þessum lóðum er mesta leyfilega hæð húss 4,6 m yfir gólfkóta á hæðarblaði

6. ÞAKGERÐ.

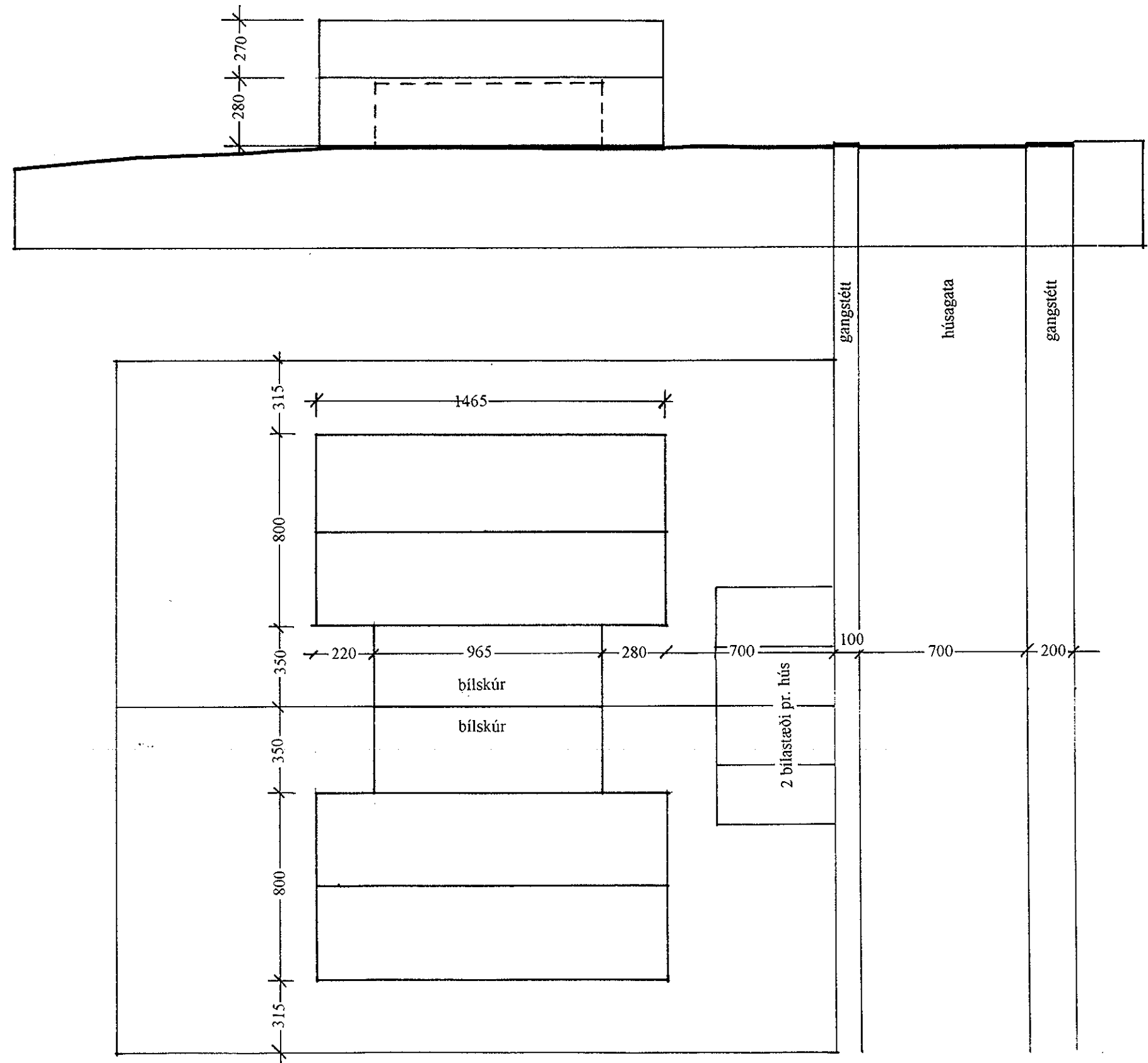
Þök húsa skulu vera risþök með allt að 35° halla. Mænisstefna er þvert á húsagötur og kemur fram á skipulagsupprætti. (Kvistir eru ekki leyfðir).

7. FJÖLDI BÍLASTÆÐA OG BÍLSKÚRAR.

Á lóð hvers parhúss skulu vera a.m.k. 2 bílastæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Á skipulagsupprætti kemur fram hvar gert er ráð fyrir bílskúrum innan byggingareits.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan get rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og nær götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.



Skilmálateikning fyrir parhús með bílskúr P1

PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM MEÐ EÐA ÁN BÍLSKÚRS.

Háalind 2-32 (sléttar tölur)

SÉRÁKVÆÐI

1. HÚSAGERÐ.

Um er að ræða parhús á tveimur hæðum með eða án bílskúrs. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvort tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti, svalir/garðsvæði, sem snúa í suður og eða vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa reitsins hvað varðar heildaryfirbragð og frágang.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

Innri byggingarreitur er táknaður með heildreginni línu og afmarkar meginform hússins (aðalhúss). Þó er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í innri byggingarreit.

Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreit að ytri byggingarlínu (útbyggingar). Samanlögð breidd útbygginga hverrar húshliðar má ekki vera meiri en þrjár fjórðu hlutar langhliða.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Parhús á tveimur hæðum:	
Innri byggingarreitur:	110 m ²
Hámarksflötur útbygginga:	45 m ²

Hámarksflatarmál íbúðar með bílskúr:	265 m ²
--------------------------------------	--------------------

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðir aðkomuhæða eru sýndar á hæðarhlaði (gólf kótar). Mesta hæð húss er 4,6 metrar miðað við hæð frá gólfkóta aðkomuhæðar á hæðarhlaði. Leyfilegt er að lækka gólf bílskúrs og stalla gólf þar sem landhalli leyfir. Hámarkshæð húss og útbygginga er sýnd á skilmálateikningu.

6. ÞAKGERÐ.

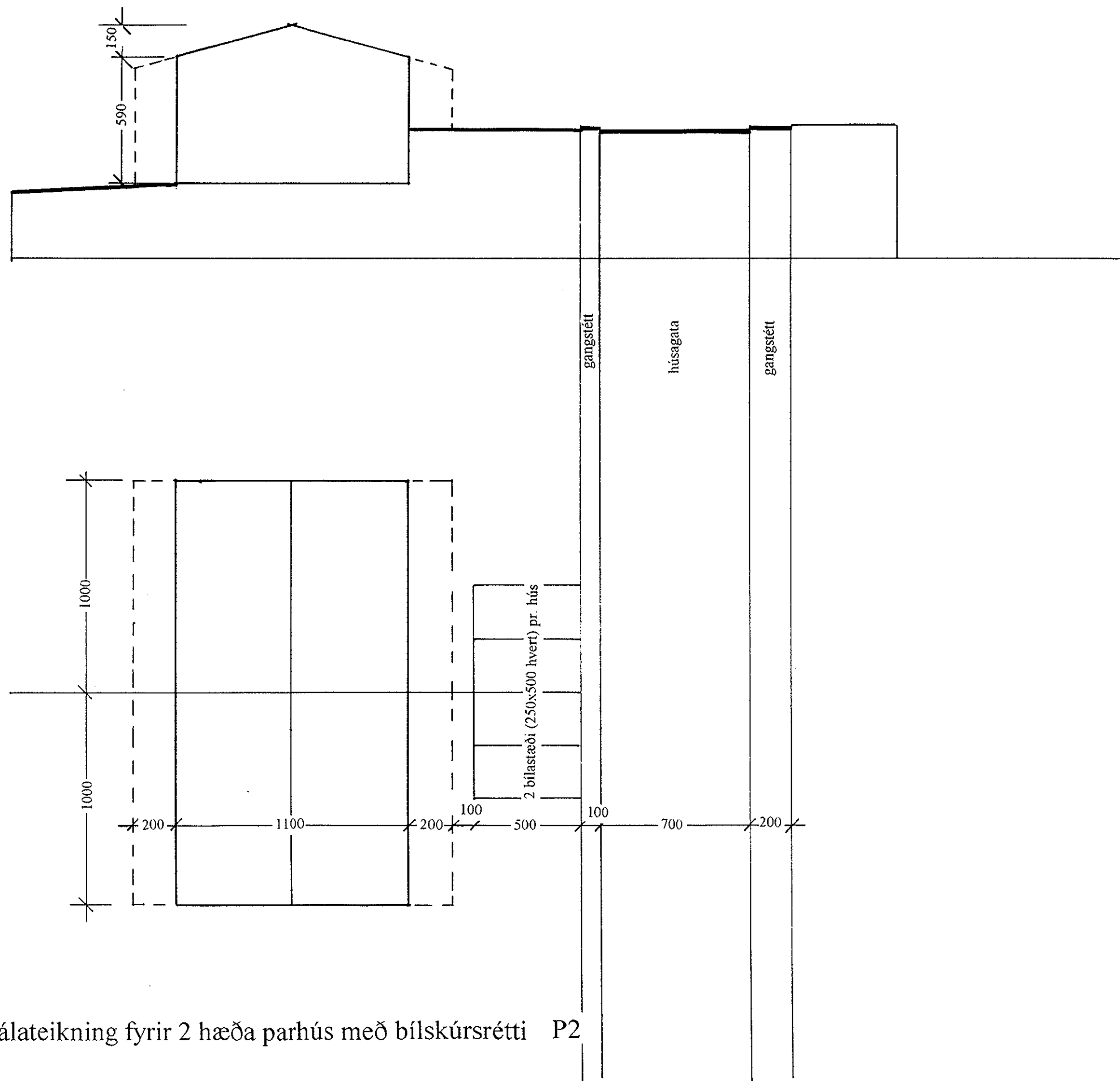
Þök hús skulu vera risþök allt að 20° halla. Mænisstefna er í sömu stefnu og húsagötur og kemur fram á skipulagsuppráttum og skilmálateikningum.

7. BÍLSKÚRAR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Bílskúr er á aðkomuhæð íbúðar þar sem það á við. Á hvorri lóð skulu vera a.m.k. 2 bílastæði. Hönnuður ákveður staðsetningu bílastæða innan lóðar. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. 2 sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.



Skilmálteikning fyrir 2 hæða parhús með bílskúrsrétti P2