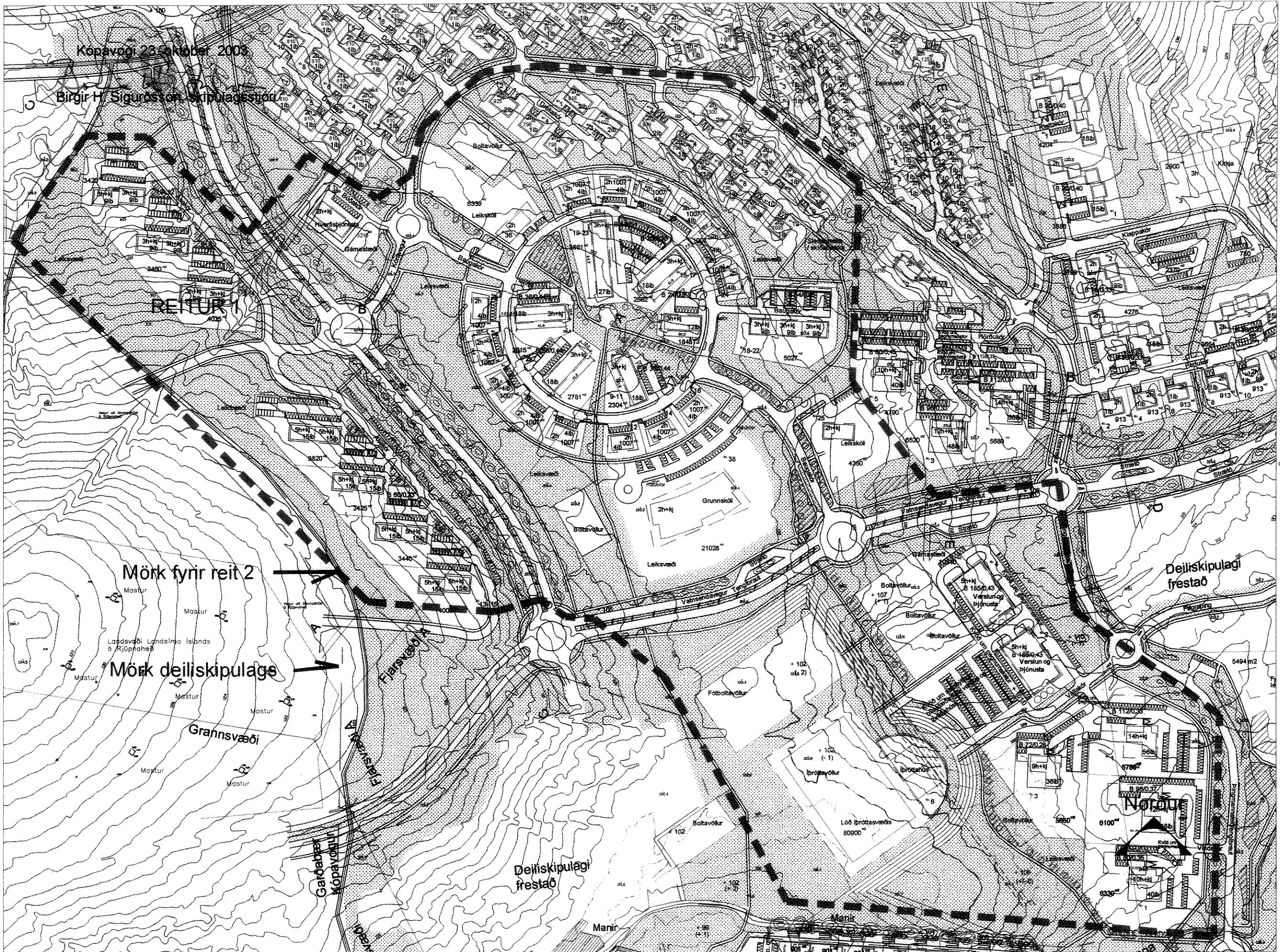


# KÓPAVOGSBÆR

Vottendi / deli: Íbúðarsv 2 \_ okt 01 skilmálar (16)

Bæjarstíplag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003/Breytt 22. sept. 2003 / Breytt 23. okt. 2003



Grunnmynd af reit 2

**HÖRDUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR**

REITUR 2

# KÓPAVOGSBÆR

REITUR 1 og 2

## Greinargerð.

### Stærð og afmörkun:

Deiliskipulagssvæðið liggur að stærsta hluta á Hörðuvöllum sem er svæði milli Rjúpnahæðar og Vatnsendahvarfs. Skipulagssvæðið er hluti af heildarskipulagi aðeins Vatnsendavæðis og er um 70 ha. að flatarmáli að meðtoldu íþróttasvæði sem er um 8 ha. Svæðið afmarkast nánar af fyrirhuguðum Arnarnesvegi til norðurs, Vatnsendahvari til norðausturs, Ibúðabyggð Vatnsenda norðursvæðis til austurs, fyrirhugaðri Ibúðabyggð Vatnsenda suðursvæðis til suðausturs, og Rjúpnahæðar til vesturs.

### Forsendor og markmið:

Frá um 1983 eða því að fyrst var unnið aðalskipulag yfir Vatnsenda hefur verið gert ráð fyrir Ibúðahverfi á deiliskipulagssvæðinu. Á Aðalskipulagi er miðað við að á svæðinu risi blönduð Ibúðabyggð, verslunar og þjónustuveði auk grunnskóla, tveggja leikskóla og íþróttamannvirka. Leitast hefur verið við að byggð á deiliskipulagssvæðinu fál að stórum hluta yfirbragð sérþýlshúsabyggðar, ný byggð falli vel að umhverfi svæðisins og væntanlegri byggð. Götuhönnun takl mið að öryggi Ibúða og að hljóðmengun verði sem minnst. Gert er ráð fyrir um 1064 Ibúðum á deiliskipulagssvæðinu eða þéttileika sem jafngildi um 17 Ibúðum að meðaltali á hvern ha. Þéttileiki deiliskipulagssvæðisins ásamt Hvörfunum (sveit i bæ) og á s.k. F- reit er áætlaður 12 Ibúðir á ha. (brúttó)

### Lýsing á landi og húsakönnun:

Landi á skipulagssvæðinu hallar til vesturs og suðurs að meðaltali um 7 % í Vatnsendahvari og 10% í Rjúpnahæð. Landhallinn hefur áhrif á staðsetningu húsa og legu gatna. Frá fyrirhuguðu byggingarsvæði í sunnanverðu Vatnsendahvari er mikil og fagurt útsýni yfir Ellíðavatn og Helmörk og allt að Henglissvæðinu, Vífilsfelli og Bláfjöllum. Frá vestanverðu Vatnsendahvari og Rjúpnahæð er fagurt útsýni yfir Faxaflóa. Melar, móar og grasiendi elnkenna gróðurfar svæðisins. Byggðin á deiliskipulagssvæðinu verður frá tæplega 102 metra h.y.s upp í um 143 metra h.y.s þar sem hún mun standa hæst. Á svæðinu eru ríkjandi austlægar vindattír. Hönnun mannvirkja og húsa á svæðinu þarf að taka mið að því, auk þess sem reikna má með að snjóalög séu meiri í Vatnsenda en annars staðar í byggð í Kópavogi vegna landslags og hæðar yfir sjávarmáli. I Vatnsendahvari austanverðu finnast sbr. berggrunnskort útgefíð 1993, jarðsprungur (ein kemur fram á deiliskipulagsupprættinum). Sprungurnar eru gamlar og óvirkar og englin sýnileg hreyfing hefur átt sér stað um þær á "nútmá". Hugsanlega leyast fleiri eldir sprungur undir hulu lausra jarðefna á svæðinu. Ekkii er hægt að útloka að elniver hreyfing geti orðið um þessar sprungur ef veruleg umbrót verða. Hönnuðir eru minntir að fylgia ákvæðum byggingarreglugerðar hvað þetta varðar. Samhlöða hönnun gatna mun Kópavogsbær gera úttekt á sprungum.

Byggingar sem koma til með að verða fjarlægðar við framkvæmd skipulagsins eru auðkenndar á deiliskipulagsupprætti með gulum lit og eru þær flestar gamlar og í slæmu ástandi.

### Áhrif byggðar á umhverfið:

Unnin var sérstök greinargerð um áhrif byggðar á umhverfið: Vatnsendahverfi Greinargerð um áhrif byggðar á umhverfi og lífríki Ellíðavatns og Ellíðaeða og hreinsun ofanvatns í settjörnum, dags. 1 febrúar 2002. Auk þess sem Kópavogsbær ásamt Reykjavíkurborg hafa, samkvæmt sérstöku samkomulagi frá 1. desember 2000, ráðist í viðamiklar rannsóknir á svæðinu, sem munu verða grundvöllur að umhverfisvöktun Ellíðavatns og svæðisins næst vatnlu. Miðað er við að umhverfisáætunin liggi fyrir að mestu leiti fyrir haustið 2002.

Jafnframt er visað í: Samþykkt um umgengni og þrínað utanhlúss í Bessastaðahreppi, Gardabæ, Hafnarfjörð og Kópavogi, Stjórnartíðindi - B nr. 251/2000, þá er hluti deiliskipulagssvæðisins innan vatnsverndar, fjarðsvæði B. Á því svæði gilda ákvæðar reglur um hotkun efna t.d. við gatnagerð og ræktun svo og húsdýrahald.

### Tillaga að deiliskipulagi:

#### Byggð:

Skipulagssvæðið er um 70 ha. að flatarmáli. Gert er ráð fyrir 904 nýjum Ibúðum á svæðinu fyrir fjölbýli, sérþýli, sambýli og 160 þjónustubúðum. Áætlaður Ibúafjöldi á skipulagssvæðinu miðað við 3 Ibúða 1 Ibúð og 1,5 Ibúð 1 þjónustubúð verður tæplega 2.800 Ibúðar. Fjölbýlissínus verða tveggja og þriggja hæða auk kjallara, háhýsin 10 til 14 hæðir og kjallar en sérþýlissínus ein til tvær hæðir. Þéttileiki deiliskipulagssvæðisins samsvarar um 17 Ibúðum að meðaltali á hvern ha. Samanlagt flatarmál þess svæðis sem fer undir Ibúðir er um 34 ha. Nyttinghlutföll fyrir elinstaka landnokunarretti er sem hér segir til viðmiðunar: Fyrir fjölbýlissínus 0,5 til 0,7, fyrir keðjuhlús 0,4 til 0,6, fyrir raðhús að meðaltali 0,5, fyrir þarhús að meðaltali 0,4 og fyrir elnbýlissínus að meðaltali 0,3. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 90 nýjum elnbýlissínusum, 18 Ibúðum í tvíbýli, 24 Ibúðum í raðhúsum, 72 Ibúðum í klasahúsum, 368 Ibúðum í fjölbýli, 324 Ibúðir í háhyrum, 8 Ibúðum fyrir gefofatlæða og 160 þjónustubúðum. Gert er ráð fyrir heildstæðum grunnskóla og tveimur leikskólum á deiliskipulagssvæðinu auk íþróttahúss og tveimur húsum undir verslun og þjónustu. Svæðið er hluti stærri skipulagsheildar í Vatnsenda og verður ymis þjónusta sameiginleg með henni. Skipulagskilmálar, þær almennir og sérkvæði, fyrir einstaka Ibúðir fylgia deiliskipulaginu.

### Aðkomu og umferð:

Aðkomu að byggðinni verður um Vatnsendaveg (2ja akbrauta tengivegur) sem tengist í norðri við Arnarnesveg (stofnbraut) og Vatnsendahvarf (tengibraut) sem tengist Breiðholtsbraut (stofnbraut) í norður og Rjúpnavegar sem liggur á milli Arnarnesvegar og Vatnsendavegar. Meðfram Vatnsendavegi verða jarðvegsmálin. Végurinn verður girtur á kafla. Vatnsendahvarf miðar í byjjun allri umferð að og frá svæðinu en kemur til með, er gatnakerfið verður að fullu mótað, að taka aðeins við umferð sem kemur úr vestri eftir Breiðholtsbraut og hleypa einungis umferð inná Breiðholtsbraut til austurs. Í seinni áfanga tengist Ibúðarsvæðið um Vatnsendaveg með mislægum gatnamótum við Arnarnesveg og Breiðholtsbraut. Í suður og vestur tengist deiliskipulagssvæðið Garðabæ og Salahverfi. Innra gatnakerfi svæðisins er flokkat í safngötur og húsgagötur. Núverandi aksturstenging Vatnsendavegar og Breiðholtsbrautar við Skyggni verður lögð niður. 30 km svæði verða sérstaklega auðkennd. Stefnt er að því að allar húsgagötur og Kóravegur verði 30 km götur. Gert er ráð fyrir að almenningssvagnar aki um Vatnsendaveg. Hlut húsgatna (aðkomugötur) á deiliskipulagssvæðinu eru innan einstakra Ibúða eins og við fyrirhuguð fjölbýlissínus við Hörðukór. Þar sem pannig háttar skulu lóðarhafar hafa samræð um gatnagerð á lóðamörkum. Við húsgagötur verði kantsteinin milli gótu og gangstéttar og götulysing. Yfirlorðsvatn þess hluta húsgatna sem eru innan Ibúða skal leiða í lagnakerfi bæjarins. Lagnaleiðir verða nánar útlistaðar á mæliblöðum og hæðarblöðum.

### Gönguleiðir og reiðleiðir:

Gönguleiðir liggja um deiliskipulagssvæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stíga í Vatnsenda. Við þær er gert ráð fyrir æfingastöðvum/leiktaekjum á völdum stöðum. Reiðleiðir liggja við jaðar svæðisins og tengjast þær einnig öðrum reiðleiðum í Vatnsenda. Þar sem stofn- og tengistigar þvera götur er gert ráð fyrir upphækjunum og/eða þreingum.

### Opin svæði:

Deiliskipulagssvæðið liggur að stóru opnu svæði til vesturs í Vatnsendahvari. Inni í hverfinu verða græn svæði sem nýtast fyrir göngu- og reiðleiðir, leiksvæði og trjárésk. Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins þ.e. grenndarvelli, trjáréktarsvæði, ásamt leikskóla og grunnskóla, tengjast með stígum. Ósnortin opin svæði verða varðveitt eins og kostur er.

### Tráleitli:

Að völdum stöðum í hverfinu er í deiliskipulaginu gert ráð fyrir gróðursetningu trágróðurs til skjólmundunar, til rýmismundunar eða til að mynda snjóglidur þar sem reynt verður að draga úr skaflamyndun. Lelðbeinandi staðsetning tráleita kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

### Bilageymslur og bilasteði:

Gert er ráð fyrir tvelmur bilasteðum innan Ibúðar fyrir hverja Ibúði í fjölbýli og í klasahúsum. Hjá fjölbýlissínus við Baugakór, Hörðukór og við þingmannaleið skal um 30 til 40% staðanna vera í bilakjallara. Gera skal ráð fyrir að tófta hvert staði við fjölbýlissínus verði bilasteði fyrir fællaða. Á einbýlissínuslóðum skal miða við 3 bilasteði innan Ibúðar en 2 fyrir hverja Ibúði í tvíbýli, parhúsum og ráðhúsum.

### Hljóðóist í byggingum:

Í skipulagsskilmálu eru sérkvæði vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntir að fylgia ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðóist innanhúss.

Fráveita: Gert er ráð fyrir því að öll byggð á deiliskipulagssvæðinu verði tengd holræsa- og lagnakerfi bæjarins. Ofanvatn verður leitt í settjörn sem fyrirhuguð er norðan Ellíðavatnsstíflu. Sjá deiliskipulagsupprætti í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð, hönnunarforsendum og skyringarmyndum dags. 20. febrúar 2002.

Landsími Íslands, mannvirk: Gert er ráð fyrir að til ársins 2026 standi virk fjarðiptamostur á leigulandi Landsíma Íslands í Rjúpnahæð. Þent er að að vanda þarf uppsætingar á sjónvars og útværslafnetum í Ibúðum á Hörðuvöllum og að trufiana gæti gætt í vissum gerðum ferðaútvara.

### Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:

Skipulagsskilmálar, þær almennir og sérkvæði ásamt skilmálateikningum fyrir einstakrar Ibúðir og hverja húsgagerð á skipulagssvæðinu mygja deiliskipulaginu. Í almennum ákvæðum skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæl- og hæðarblöð; frágang Ibúðar; hljóðóist í byggingum; bilageymslur; bilasteði og sorp. Í sérkvæðum er auk þess m.a. fjallað um húsgagerð; hönnun húsa og Ibúða; byggingarreið; grunflot húsa; fjöldi Ibúða; hæð húsa og þakform. Lóðasteðir á deiliskipulagsupprætti eru leiðbeinandi og ákvæðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðakötur húsa og Ibúða koma fram á hæðarblaði. Mæl- og hæðarblöð verða unnið og gefin út í kljófari deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðasteðir að hæðarblaða getur breyst við gerð hæði og mæliblaða.

Með tilvísan í framkomar athugasemdir var að fundi skipulagsnefndar 15. júlí gerðar eftirfarandi breytingar: Mörk skipulagssvæðisins breytt þannig að leigulandid völ. 163 verður utan deiliskipulagssvæðisins og deiliskipulagið frestað er umræddu svæði þ.á.m. 160 þjónustubúðum við Fagraping. Lóð við Vörðukór breytt. Jafnframt hafa verið gerðar að ósk Skipulagsstofnunar sbr. bréf dags. 15. ágúst 2003 eftirfarandi breytingar: Hugmyndit að deiliskipulagi teknið út af frestuðum deiliskipulagssvæðum. Rjúpnavegur er ekki skilgreindur sem þjóðvegur. Ákvæði í skipulagsskilmálu um hljóðóist breytt. Kafinn um mæl og hæðarblöð var breytt og kaffi um húsfélög tekin út úr skipulagsskilmálu. Í greinargerð er settur fyrirvar um um lóðasteðir og hæðarleigu. Kirkjulóð og Ibúð fyrir íþróttasvæði skilgreind. Bilasteðum við Hörðukór og Vindakot breytt. Að ósk Skipulagsstofnunar sbr. bréf dags. 22. sept. 2003 voru gerðar eftirfarandi breytingar: Ákvæði í skipulagsskilmálu um hljóðóist breytt. Texti í greinargerð sem fyllar um kostnadi við húsgagötur tekinn út. Ákvæði í skipulagsskilmálu um sammæri milli húsa hefur verið breytt. Framangreindar breytingar voru staðfestar á fundi skipulagsnefndar 21. október 2003 og í bæjarráði Kópavogs 23. október 2003.

### Ferill málssins:

Á fundi bæjarráðar Kópavogs 22. apríl 2003 var lögð fram og samþykkt tillaga Bæjarskipulags að deiliskipulagi á Hörðuvöllum. Tillagan nær til svæðis sem afmarkast af Rjúpnahæð í vestur, fyrirhuguðum Arnarnesvegi og Vatnsendahvari í norður, fyrirhugaði Ibúðarbyggð við Andarhvarf, Fagrabing (Norðursvæði) og að svo kólluðu Suðursvæði í austur og Helmsenda í suður. Tillagan er sett fram á uppráttum í mkv. 1:1000 og 1:2000 ásamt greinargerð, snétómyndum og skilmálu dags. 14. apríl 2003.

Tillagan var auglýst frá 23. maí til 25. júní 2003. Frestur til að skila inn athugasemnum og ábendingum rann út 9. júlí 2003. Auglýsing birtist í Morgunblaðinu 18. maí 2003 og í 78. tlf. Lögbirtingablaðins 23. maí 2003. Athugasemdir og ábendingar bárust.

A fundi bæjarráðs 24. júlí 2003 var tillagan lögð fram að nýju og samþykkt. Jafnframt voru samþykktar umsagnir Bæjarskipulags um framkomar athugasemdir og ábendingar. Umsagnið er dags. 14. júlí 2003.

Samhlöða deiliskipulaginu var auglýst breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 2000-2012 sbr. upprætt í mkv. 1:10.000 dags. 1. apríl 2003. Aðalskipulagsbreytingin hlaut staðfestingu umhverfisráðherra 3. september 2003.

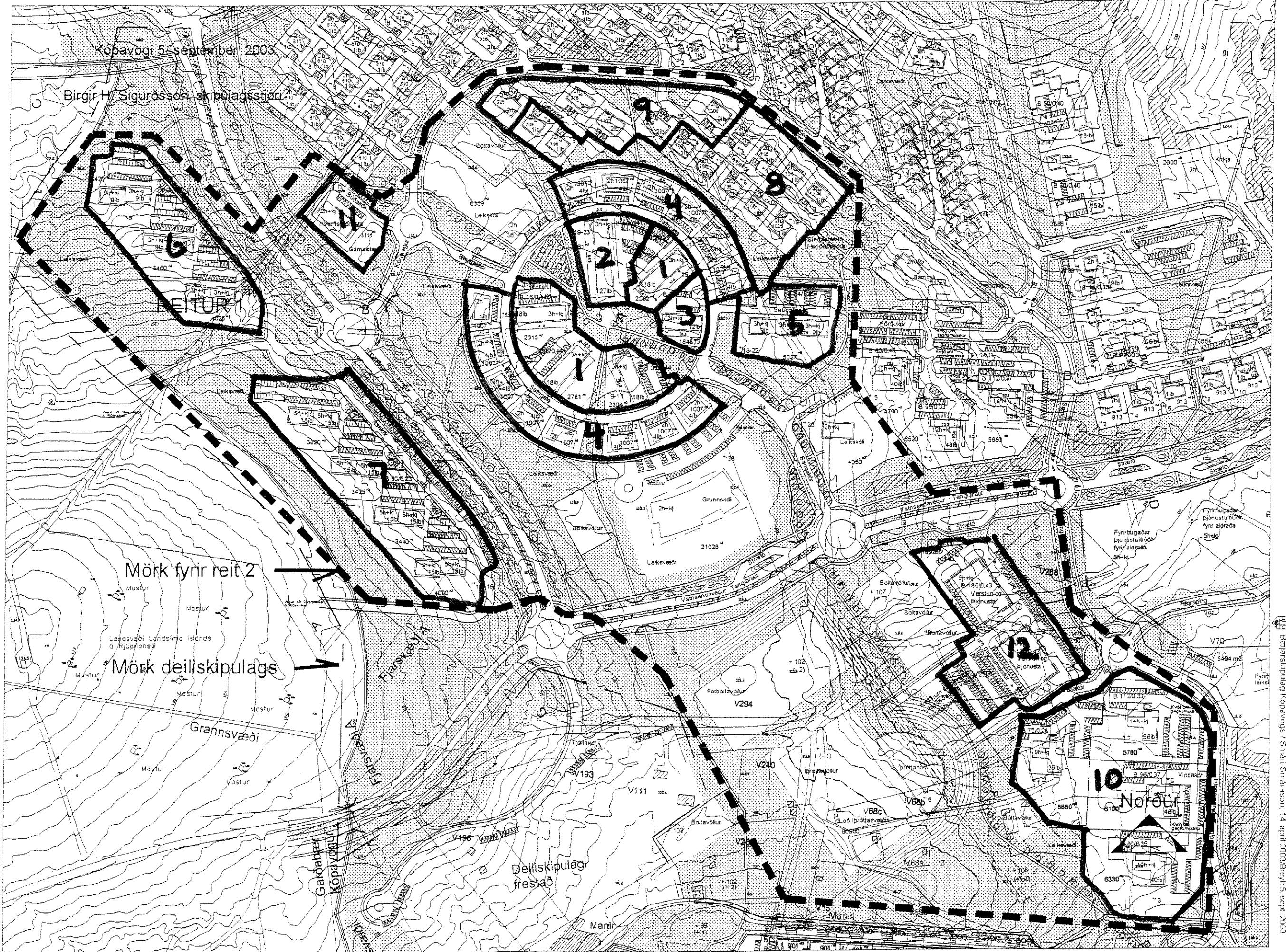


Auk Smára Smárasonar arkitekts komu efirfarandi starfsmenn Bæjarskipulags Kópavogs og tæknideilda að þessu deiliskipulagi: Andri H. Sigurðsson landlagsarkitekt, Birgir H. Sigurðsson skipulagsstjóri, Steingrímur Hauksson deildarstjóri hönnunardeilda og Þórarinn Hjaltason bæjarverkfæringur.

# KÖPAVOGSBÆR

Vottendi/delt. íbúðarsv 2...okt 01 skilmálar (16)

Bærjarskipulag Kópavogs / Snæh. Smárason, 14 apríl 2003 Frey 5. sept 2003



## Reitur 2

### ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLEIGNARHÚS.

#### 1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

a) Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til glöggvunar á aðstæðum.

b) Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, enn fremur byggingarlínur, fjöldu bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

c) Hæðarblöð sýna hæðartöl (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

d) Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

#### 2. AÐALUPPDRÆTTIR.

Aðaluppdrættir eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykkta. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum, þó svo að málið hafi ekki þurft umfjöllun skipulagsnefndar. Í byggingarreglugerð nr. 441/1998 er nákvæmlega sagt fyrir um gerð aðalteikninga.

#### 3. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landlagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs. Á teikningum skal koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur leiksvæðis. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabila, sorpbíla og slökkvíbila eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar.

b) Í þriðja kafla byggingarreglugerðar eru einnig ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður. Þar kemur m.a. fram að "leita skal samþykki byggingarnefndar á gerð og frágangi girðingar ef hún er hærri en 1,8 metrar eða nær lóðarmörkum en sem svarar hæð hennar, mælt frá jarðvegshæð við girðinguna eða frá hæð á lóðarmörkum ef hún er meiri". Þar kemur einnig fram að "sé trjám plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki vera meiri en 1,8 metrar nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað.."

Einnig kemur fram að ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 3,0 metra.

c) 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. Kópavogsþær 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 byggingarnefndar um lausn málins. 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.

d) Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Stoðvegir og skábrautir í bílakjallara skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Stoðvegir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau. Fjarlægð milli veggja á lóðarmörkum og götukants skal vera a.m.k. 2,5 metrar.

#### 4. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Í sérákvæðum kemur fram ef þörf er á sértaðum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

#### 5. UMFERÐ.

30 km svæði verða sérstaklega auðkennd. Þar sem stofn- og tengistigar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum /upphækjunum.

#### 6. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA.

Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins þ.e. grenndarvellir, almenningsgarður, ásamt leikskóla og grunnskóla, bindast með stígum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbærar. Óhreyfð opin náttúrusvæði verða varðveisitt eins ósnortin og kostur er. Ekki er heilmilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

#### 7. TRJÁBELTI.

Á nokkrum stöðum í hverfinu verður trjágróður gróðursettur á bæjarlandi til skjólmyndunar, afmörkunar bæjarrýmis og til þess að draga úr skaflamynundun. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs utan á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbærar. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti.

#### 8. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð (stæði í bílageymslu eða kjallara telst annað tveggja í fjölbýli). Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum.

#### 9. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

#### 10. SORP.

Við hönnun sorpgeymslna í fjölbýlishúsum skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85,2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera bannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Í sérskilmálum kemur fram þegar ætlast er til að sorpgeymslur verði í niðurgröfnum bílageymslum.

#### 11. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skyldt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við 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 lögum fyrir regnvatnsfrárennslu.

## Reitur 2

### ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR EINBÝLISHÚS, RAÐHÚS OG PARTHÚS.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús og sérbýlishús og sérákvæði fyrir einstakar húsagerðir. Athuga ber að hér er greint á milli sérbýlishúsa og fjölbýlishúsa en í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 teljast m.a. raðhús og parhús til fjöleignahúsa.

#### 1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

- a) Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til glöggvunar á aðstæðum.
- b) Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, enn fremur byggingarlínur, fjöldi bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl.
- c) Hæðarblöð sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.
- d) Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

#### 2. AÐALUPPDRÆTTIR.

Aðaluppdrættir eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum, þó svo að málið hafi ekki þurft umfjöllun skipulagsnefndar. Í byggingarreglugerð nr. 441/1998 er nákvæmlega sagt fyrir um gerð aðalteikninga.

#### 3. FRÁGANGUR LÓÐA.

- a) Hönnun fjölbýlishúsalaða skal liggja fyrir samfimis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landlagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs. Á teikningum skal koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gródurs og frágangur leiksvæðis. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar. Lóð skal fullgerð þegar lokaúttekt fer fram.
- b) Í þriðja kafla byggingarreglugerðar eru einnig ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður. Þar kemur m.a. fram að "leita skal samþykks byggingarnefndar á gerð og frágangi girðingar ef hún er hærri en 1,8 metrar eða nær lóðarmörkum en sem svarað hennar, mælt frá jarðvegshæð við girðinguna eða frá hæð á lóðarmörkum ef hún er meiri". Þar kemur einnig fram að "sé trjám plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki vera meiri en 1,8 metrar nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað.."
- Einnig kemur fram að ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 3,0 metra
- c) 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. Kópavogsþær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrilliggjandi 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 byggingarnefndar um lausn málssins. 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.
- d) Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Stoðveggir og skábrautir í bílakjallara skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau. Fjarlægð milli veggja á lóðarmörkum og götukants skal vera a.m.k. 2,5 metrar.

#### 4. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Í sérákvæðum kemur fram ef þörf er á sértaðum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntir að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss.

#### 5. UMFERÐ.

30 km svæði verða sérstaklega auðkennd. Þar sem stofn- og tengistigar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum /upphækkunum.

#### 6. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA.

Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins þ.e. grenndarvellir, almenningsgarður, ásamt leikskóla og grunnskóla, tengjast með stígum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbærar. Omeðhöndlubær opin náttúrusvæði verða varðveitt eins ósnortin og kostur er. Ekki er heimilt að fara yfir slik svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

#### 7. TRJÁBELTI.

Á nokkrum stöðum í hverfinu verður trjágróður gróðursettur á bæjarlandi til skjólmyndunar, afmörkunar bæjarrýmis og til þess að draga úr skaflamyndun. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbærar. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsupprætti og skilmálateikningum.

#### 8. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í raðhúsum, parhúsum og klasahúsum (staði í niðurgraffinni bílageymslu telst annað tveggja), en þremur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í einbýli. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymlina eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum.

#### 9. SORP.

Í sorpgeymslum skal vera pláss fyrir tvær tunnar fyrir hverja íbúð til flokkunar á sorpi. Staðsetning og frágangur sorpgeymslina skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

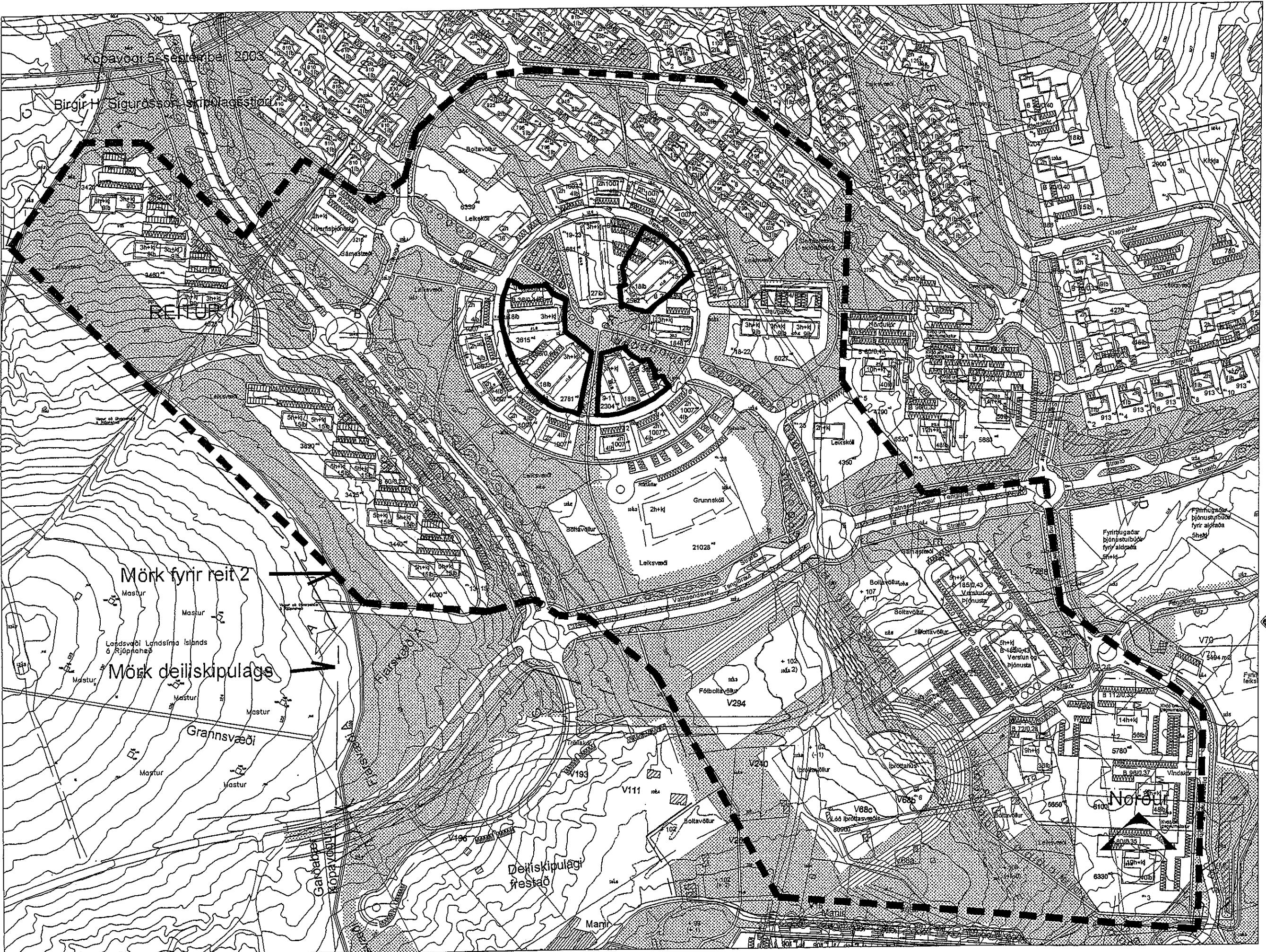
#### 10. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skilt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðar, 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 utanhlúss og leiða það síðan í lögum fyrir regnvatnsfrárennsli.

# KÓPAVOGSBÆR

Votsendi/del. 16ðarsv 2.\_okt 01 skitlmálar (16)

Bæjarþáplag Kópavogs / Smári Smárason, 14.april 2003/Breytt 5.sept. 2003



## Reitur 2 svæði 1

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM.

Baugakór nr. 1-3 ,5-7, 9-11 og 15 - 17

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERD.

Þriggja hæða fjölbýlishús, stallað með allt að tveimur stigagöngum og allt að 18 íbúðum í hverju húsi samtals allt að 72 íbúðum. Gert er ráð fyrir niðurgröfnum bílageymslum og kjöllurum undir hluta húss. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa við Baugakór 1-3, 5-7, 9-11 og 15-17 hvað varðar heildaryfirbragð og frágang og skulu hönnuðir gæta samræmis í hönnun húsa hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Gert er ráð fyrir að þessi 4 hús verði með sama yfirbragði og önnur hús í kjarna Baugakórs.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarfloður og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynnd. Lámarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lámarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

#### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á þremur hæðum, Baugakór 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15 og 17

Innri byggingarreitir húsa: 520,0 fermetrar.  
Hámarks grunnflötur útbygginga: 100,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur húsa: 620,0 fermetrar.  
Hámarks flatarmál hús alls: 1860,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 72 íbúðum á lóðunum. Á jarðhæð húsa er æskilegt að gera ráð fyrir inngangi frá garði sem tengist stigagöngum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

#### 5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir neðri aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda 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 aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá neðri aðkomuhæð er 9,0 metrar. Byggingarhlutar sem óhákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. PAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir bílageymslu á lóðinni fyrir 16 bíla í niðurgrafinni bílageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 36 stæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annari staðsetningu. Götlagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymsla eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsunum. Gera skal ráð fyrir að tólfتا hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skuli vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymslu. Stærð hennar miðast við að geymslan geti rúmað 18 almenn sorpilát. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal hún ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli samþyggða húsa og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

#### 9. HLJÓÐVIST.

Vísad er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhus í nýjum hverfum.

#### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

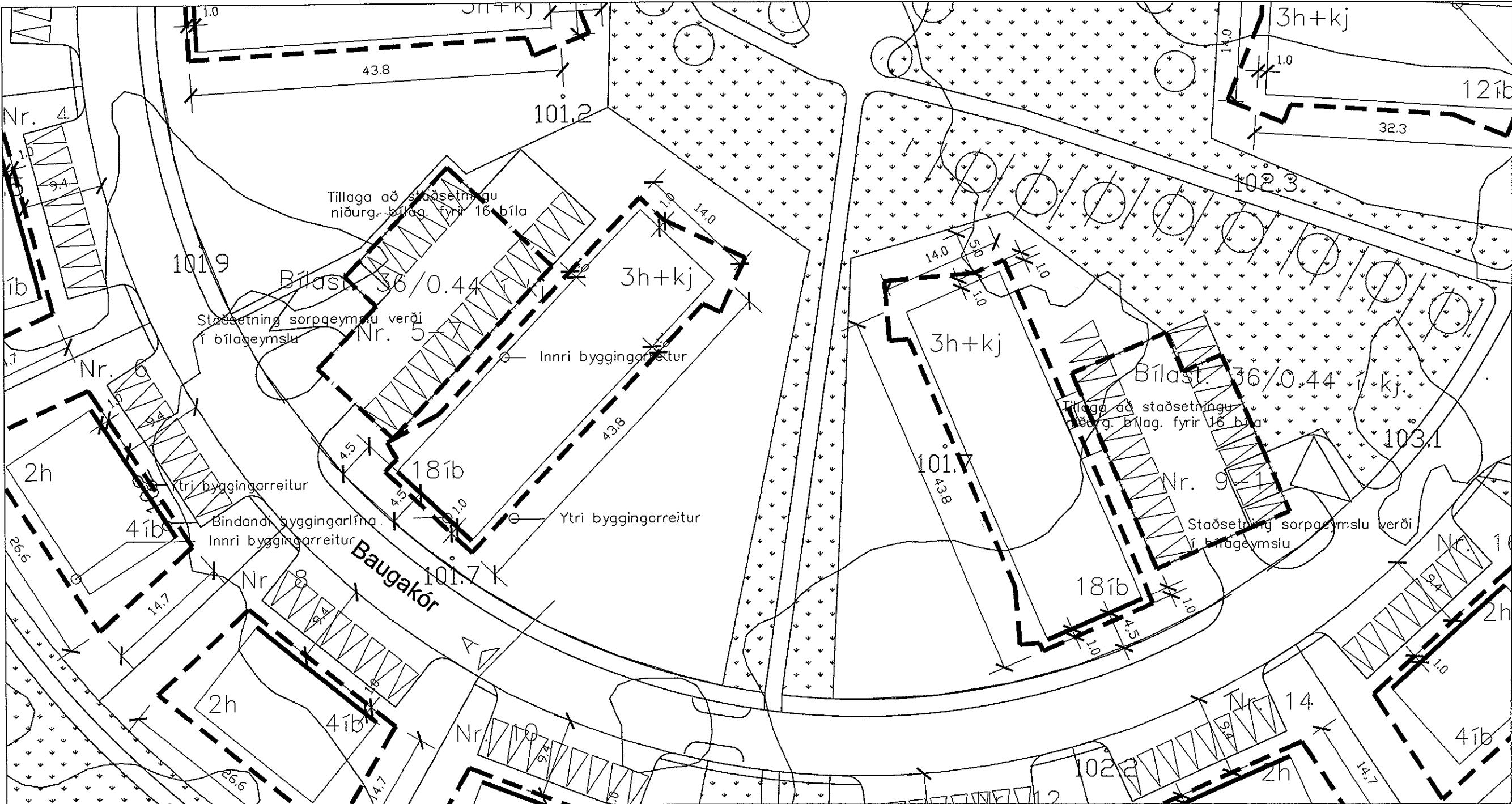
# KÖPANVÖGSBAER

Baugakór nr. 1, 3, 5, 7 og  
og 9, 11, 15 og 17 Svæði 1

Vöttsendi/vestursdeil. Íbúðarsv 2.\_mai 03 skilmálar (2).dwg

The diagram illustrates the building complex with two main sections. On the left, Baugakör nr. 2-16 og 24-34 is shown as a single-story structure with two 'Aðkoma' (entrances) indicated by arrows. The width of this section is labeled 6.3. To its right, a taller section labeled 'Baugakör' is shown. This section has a 'Gögnustíður' (construction period) of 9.0. It features three floors: '1.h' (ground floor), '2.h' (second floor), and '3.h' (third floor). The height from the ground floor to the top of the roof is labeled 'Aðkomuhæð'. A vertical dashed line labeled 'Kjallori/geym.' (kjallori/geym.) is positioned between the two sections. The right side of the diagram shows a continuation of the building complex, with a label 'Tillaga að staðsetningu niðurg. bílag. fyrir 16 bílo' (addition to the setting of the foundation, including 16 bays). Two types of external walls are labeled: 'Ytri byggingarreitur' (outer wall) and 'Innri byggingarreitur' (inner wall). The total width of the building complex is indicated as 34.

## Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi

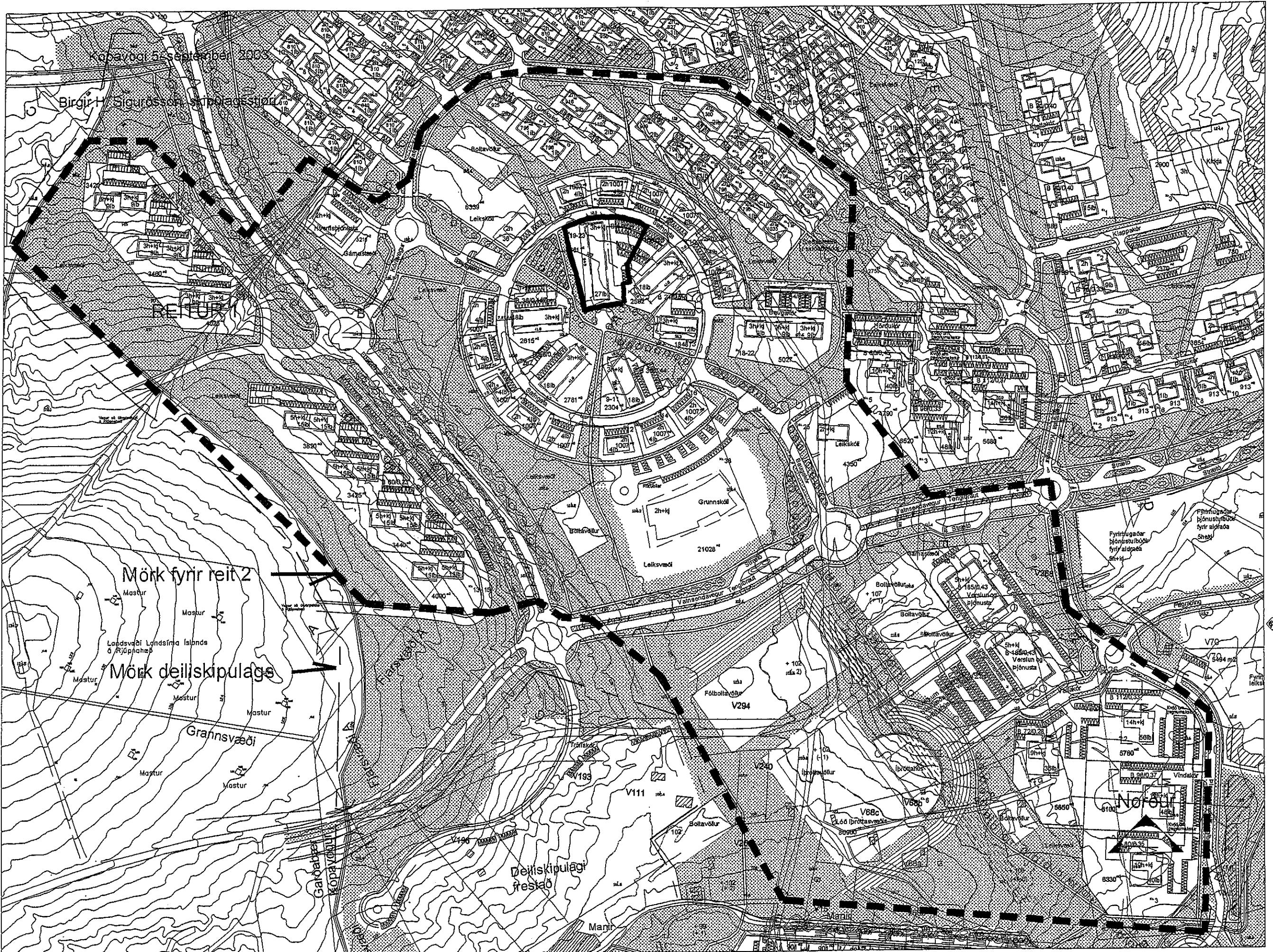


Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi

Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæm

## HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM (alls ca 72 íbúðir)

# KÓPAVOGSBAER



Grunnmynd af reit 2

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

## Reitur 2 svæði 2

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM.

Baugakór nr. 19 til 23

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Þriggja hæða fjölbýlishús, stallað með allt að þremur stigagögum og allt að 27 íbúðum. Gert er ráð fyrir niðurgröfnum bílageymslum og kjöllurum undir hluta húss. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Gert er ráð fyrir að húsið verði með sama yfirbragði og önnur hús í kjarna Baugakórs. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarfлотur og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmund. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lámarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

## 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á þremur hæðum, Baugakór 19, 21 og 23:

Innri byggingarreitir húsa: 780,0 fermetrar.  
Hámarks grunnflótur útbygginga: 120,0 fermetrar.

Hámarks grunnflótur húsa: 900,0 fermetrar.  
Hámarks flatarmál hús alls: 2700,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 27 íbúðum á lóðinni. Á jarðhæð húsa er æskilegt að gera ráð fyrir inngangi frá garði sem tengist stigagögum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta hússins. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

#### 5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir neðri aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda 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 aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá neðri aðkomuhæð er 9,0 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og lofræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

## 6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir bílageymslu á lóðinni fyrir 24 bíla í niðurgrafinni bílageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 54 stæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdrátti og skilmálateikningum. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsunum. Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða.

### 8. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skuli vera staðsett í eða við niðurgrafla bílageymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað 18 almann sorpilát. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal hún ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli samþyggðra húsa og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

### 9. HLJÓÐVIST.

Vísad er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhus í nýjum hverfum.

### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

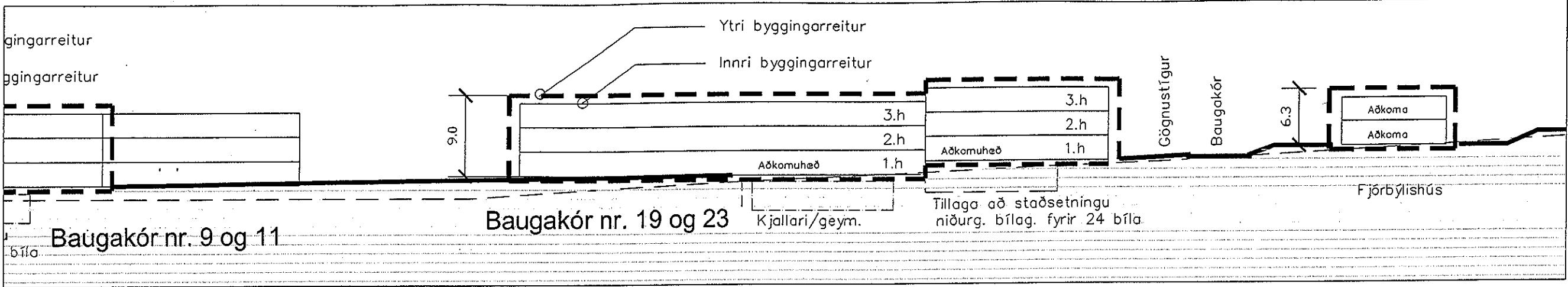
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmaka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppláttum.

# KÖP AV NOGSÅR

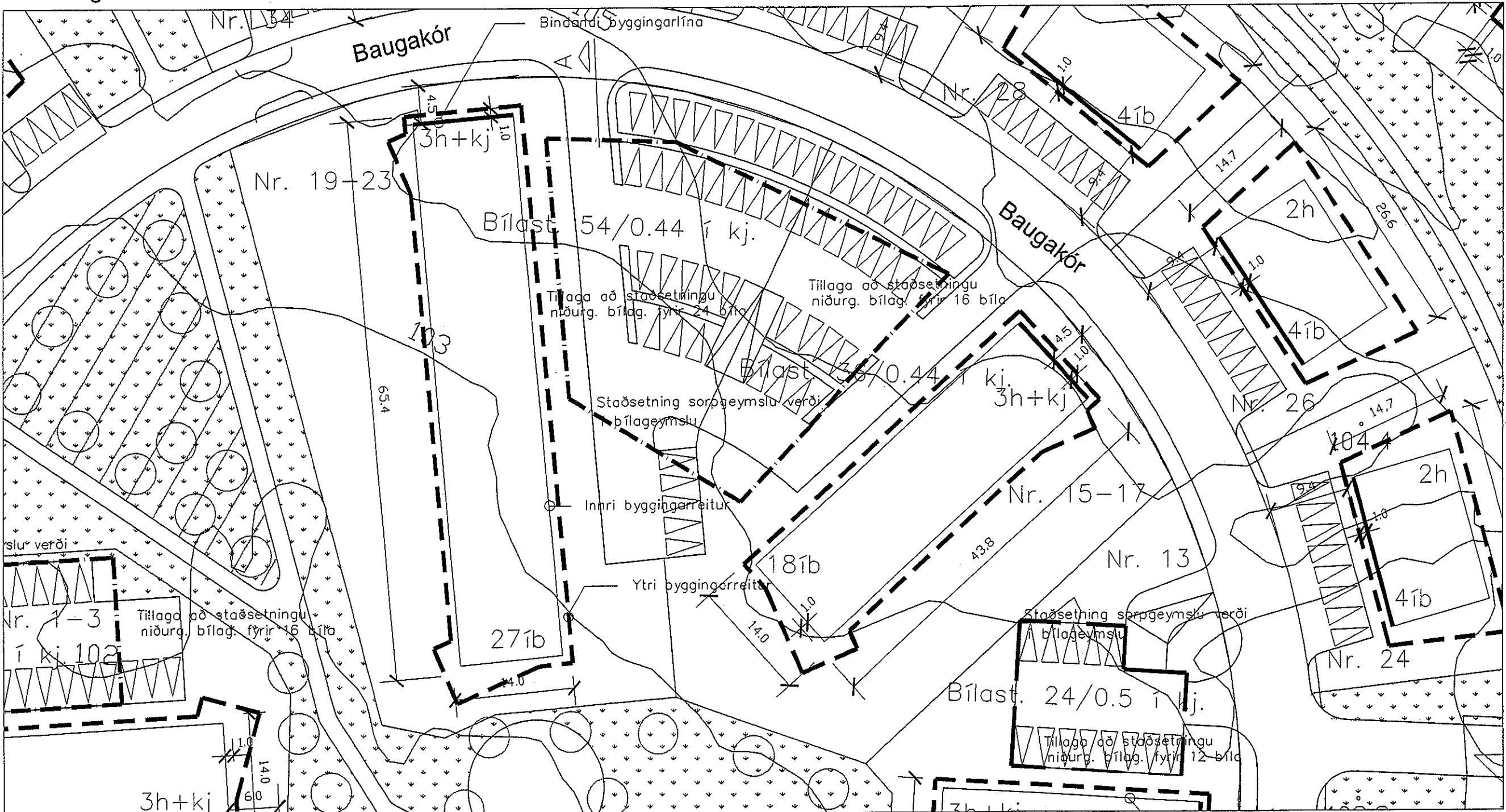
Baugakór 19 til 23

Vatsend/vestursdæli. íbúðarsv 2.\_mai 03 skilmalar (3).dwg

Bæjarkípulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003



Sneiðing A-A í mkv. 1:1000 - Dæmi



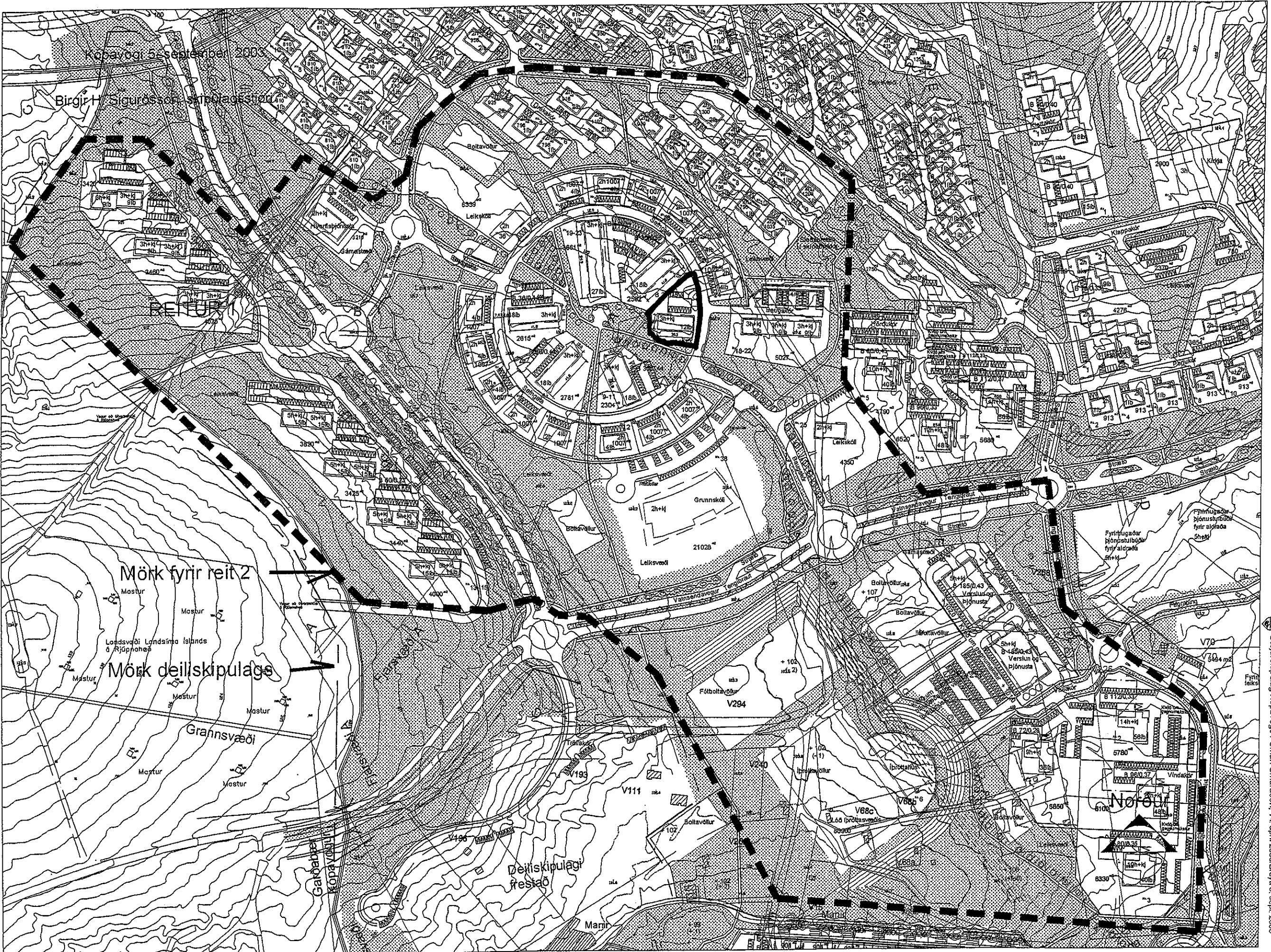
Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi

# HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM (alls ca 27 íbúðir)

# KÖPFLAVOGSBER

Vatssendi / Þeit. Íþingarsv 2. skipti 01 skilmálar (16)

Bæjaráskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003



## Grunnmynd af reit 2

# HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 3

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM.

Baugakór nr. 13

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Þriggja hæða fjölbýlischús, stallað með allt að þremur stigagöngum og allt að 12 íbúðum. Gert er ráð fyrir niðurgröfnum bílageymslum og kjöllurum undir hluta húss. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Gert er ráð fyrir að húsið verði með sama yfirbragði og önnur hús í kjarna Baugakórs. Einn og sami hönnuður skal vera að húsinu og bílageymslu og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarfлотur og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrir mynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Pannig er lámarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlischús á þremur hæðum, Baugakór 13:

Innri byggingarreitir húsa: 385,0 fermetrar.

Hámarks grunnflótur útbygginda: 75,0 fermetrar.

Hámarks grunnflótur húsa: 460,0 fermetrar.

Hámarks flatarmál hús alls: 1380,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 12 íbúðum á lóðinni. Á jarðhæð húsa er æskilegt að gera ráð fyrir inngangi frá garði sem tengist stigagöngum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta hússins. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

#### 5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir neðri aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda 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 aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá neðri aðkomuhæð er 9,0 metrar. Byggingarhlutar sem óljákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og lofræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. PAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir bílageymlu á lóðinni fyrir 12 bíla í niðurgrafinni bílageymlu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 24 stæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymlum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götlagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymla eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymlum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsunum. Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skuli vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymlu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað 18 almann sorpilát. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal hún ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli samþyggðra húsa og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

#### 9. HLJÓÐVIST.

Vísad er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

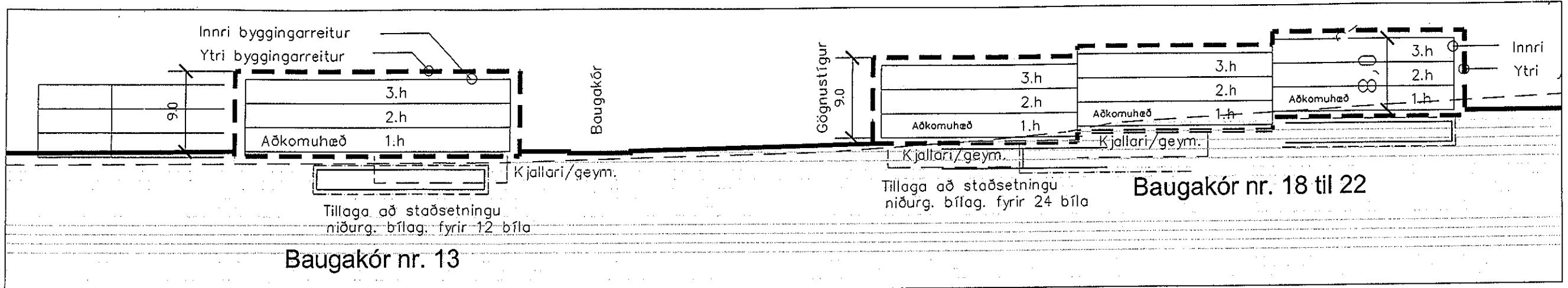
#### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmaka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðalupplifráttum.

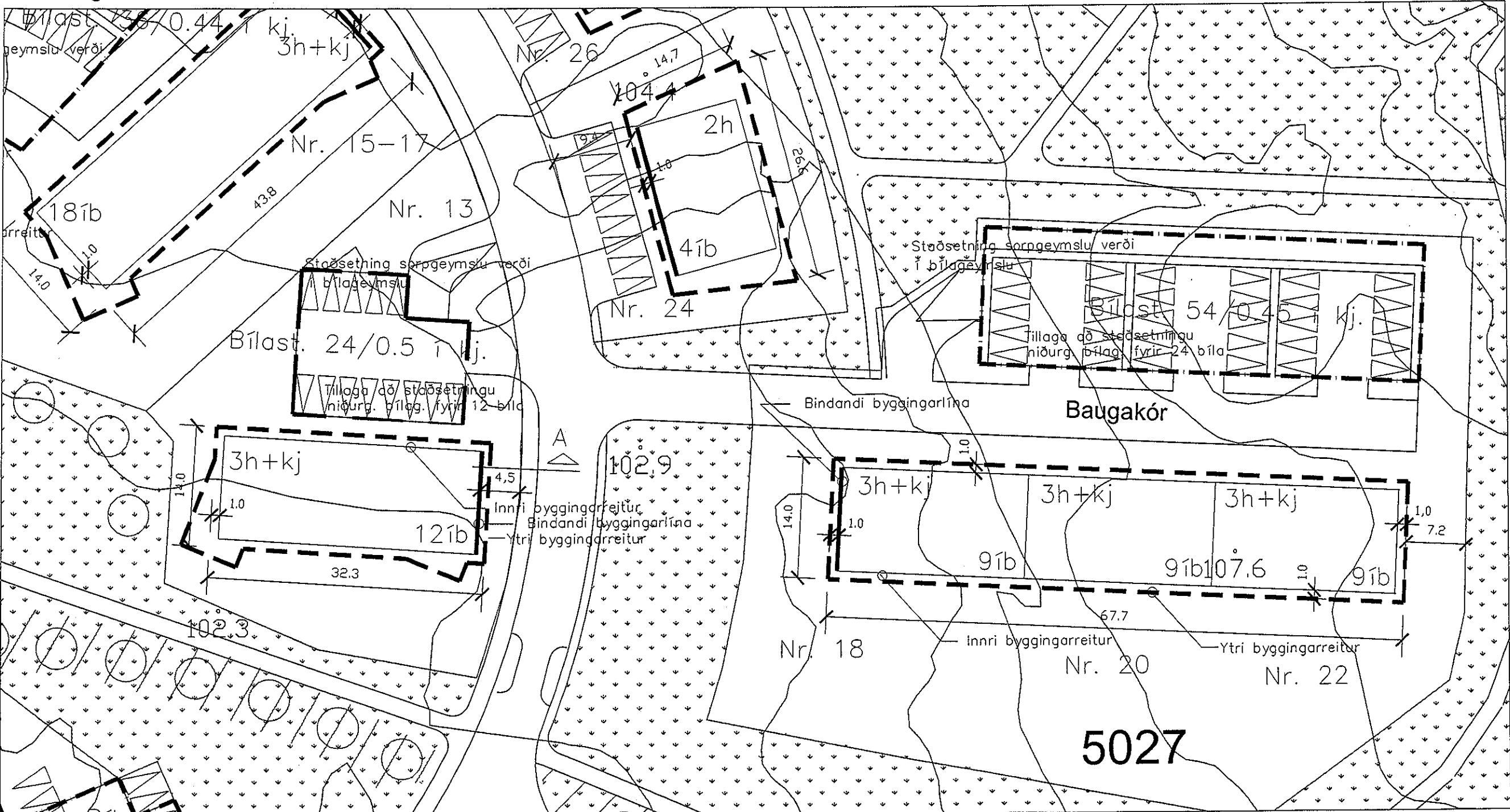
# KÖPAVØGSEBÆR

Baugakór 13  
Svæði 3

Vatsendi / vesturselj Þíðarsv 2. maí 03 skilmálar (4) dæm



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi

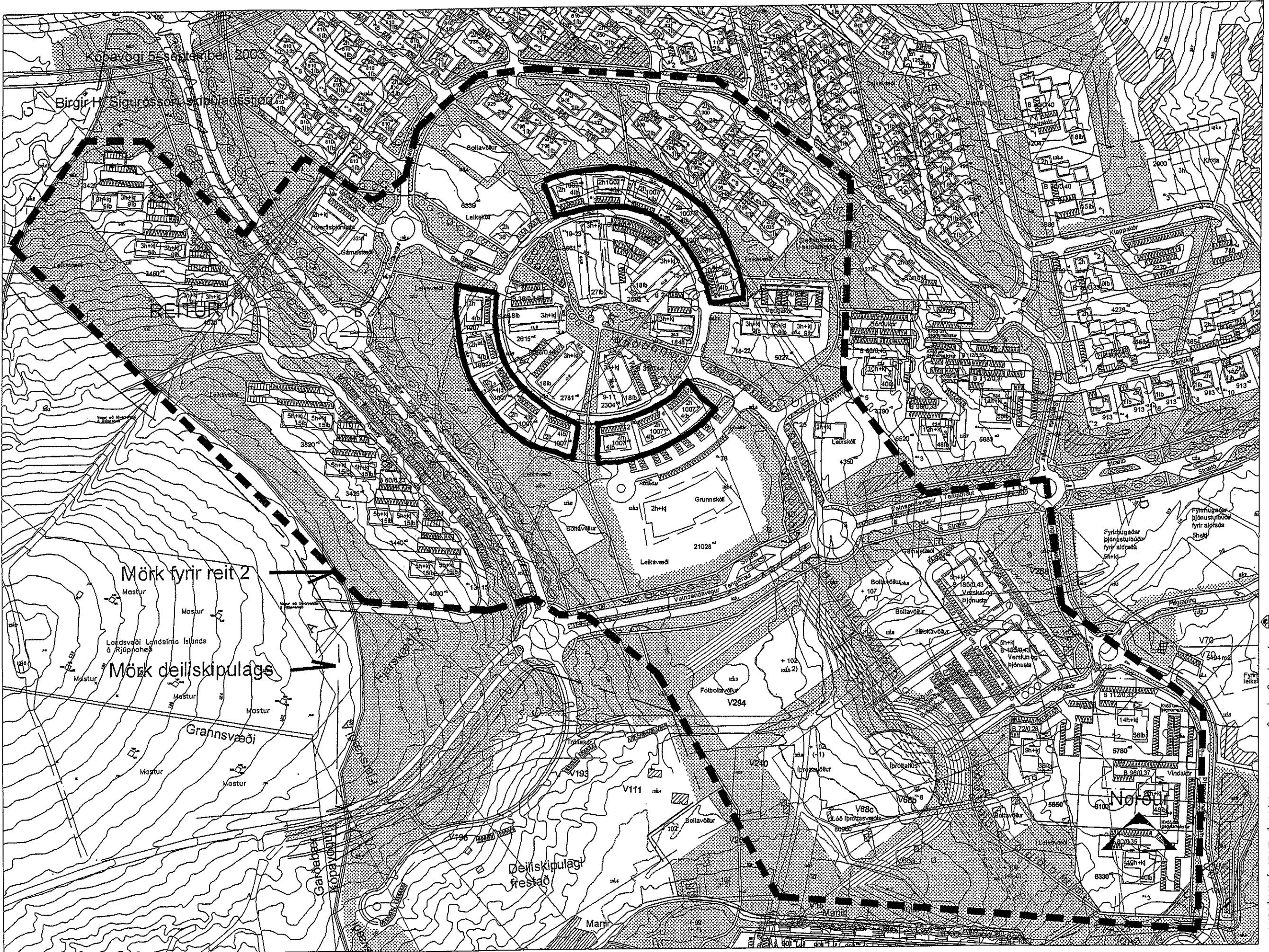
Sneiðing B-BÍ mkv. 1:500 - Dæm

# HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM (alls ca 12 íbúðir)

# KÓPAVOGSBAER

Vatsendi/del. 1b Þóðarsv 2.\_okt 01 skilmálar (16)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smáason, 14.april 2003/Breytt 5.sept. 2003



Grunnmynd af reit 2

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 4

### FJÓRBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆDUM.

Baugakór 2 til 16 og 24 til 34

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERD.

14, tveggja hæða fjörbýlishús með innbyggðum eða stökum bílageymslum. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.a.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarfлотur og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrimynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðamörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

- Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni blárri línu sem ákvæðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

#### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

14, fjörbýlisbýlishús á tveimur hæðum:

Hámarks grunnflótur húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarks flatarmál húss: í fermetrum

Baugakór 2 til 16 og 24 til 34      300 m<sup>2</sup>      560m<sup>2</sup>

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

Að hámarki er gert ráð fyrir fjórum íbúðum á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

#### 5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölða 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 aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 6,3 metrar. Byggingarhlutar sem óhákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og lofræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. PAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir tveimur innbyggðum bílageymslum á hverri lóð og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóðunum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 9,4 metrar. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymsla eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílat. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal hún ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

#### 9. HLJÓÐVIST.

Visað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeiri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

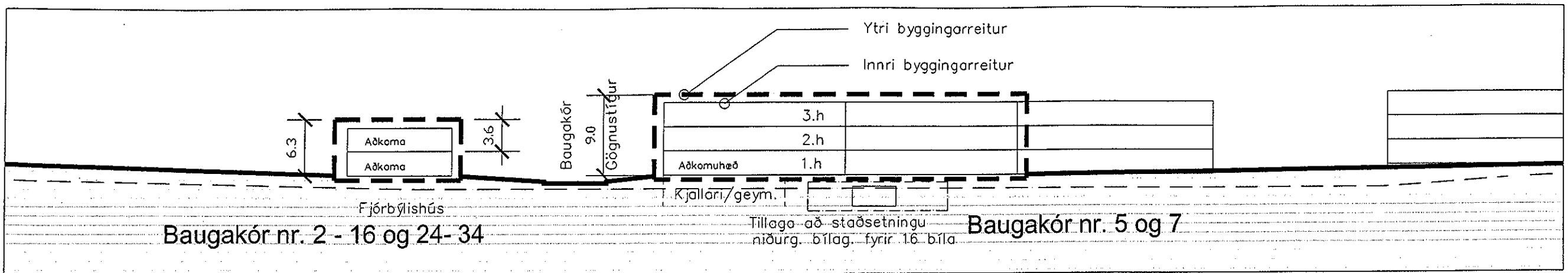
#### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

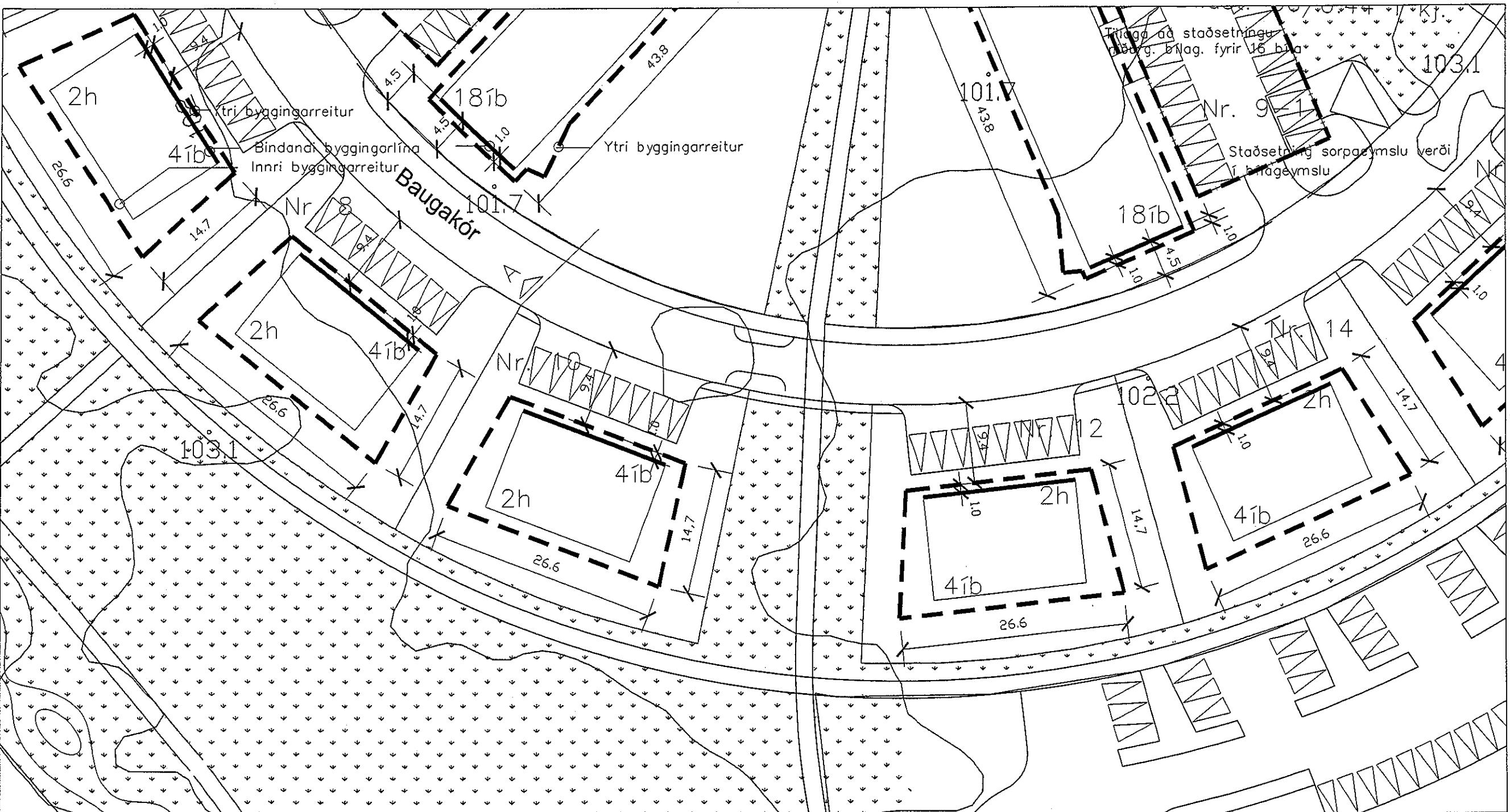
# KÓPAVOGSBÆR

Vatsendi/deil. íbúðarsv 2.-mai 03 skilmálar (5).dwg

Baugakór nr. 2-34  
Svæði 4



## Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



## Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÓRBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (56 ÍBÚÐIR)

# KÖP AV VOGS BÄR

卷之三

Bæjaráskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003



## Grunnmynd af reit 2

# HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 5

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM.

Baugakór nr. 18 til 22

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Þrígja hæða fjölbýlishús, stallað með allt að þremur stigagöngum og allt að 27 íbúðum. Gert er ráð fyrir niðurgröfnum bílageymslum og kjöllurum undir hluta húss. 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 því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Gert er ráð fyrir að húsið verði með sama yfirbragði og önnur hús í kjarna Baugakórs. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skað hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarfloður og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrrmynd. Lámarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lámarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

## 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á þremur hæðum, Baugakór 18, 20 og 22:

Innri byggingarreitir húsa: 790,0 fermetrar.  
Hámarks grunnflótur útbygginga: 120,0 fermetrar.

Hámarks grunnflótur húsa: 910,0 fermetrar.  
Hámarks flatarmál hús alls: 2730,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 27 íbúðum á lóðinni. Á jarðhæð húsa er æskilegt að gera ráð fyrir inngangi frá garði sem tengist stigagöngum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta hússins. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

#### 5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir neðri aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portþyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá neðri aðkomuhæð er 9,0 metrar. Byggingarhlutar sem óhákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og lostræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir bílageymslu á lóðinni fyrir 24 bíla í niðurgrafinni bílageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 54 stæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götlagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymsla eins og sýnt er á skipulagsupprátti og skilmálateikningum. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsunum. Gera skal ráð fyrir að tólfsta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokað sorpgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skuli vera staðsett í eða við niðurgraffna bílageymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað 18 almenn sorpilát. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal hún ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli samþyggðra húsa) og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

#### 9. HLJÓÐVIST.

Visað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeiri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhus í nýjum hverfum.

#### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

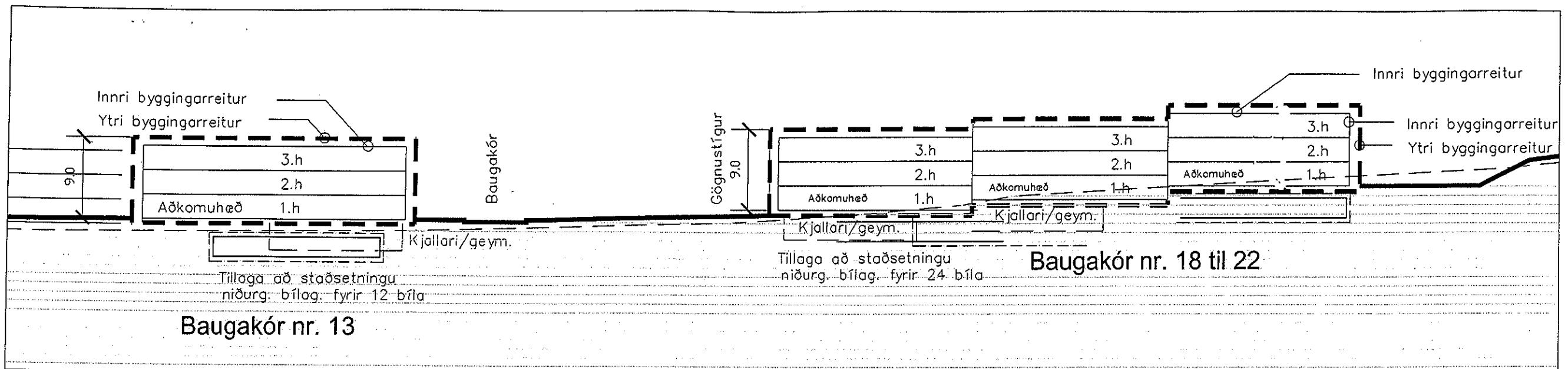
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmaka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðakuppdráttum.

# KÓPAVOGSBÆR

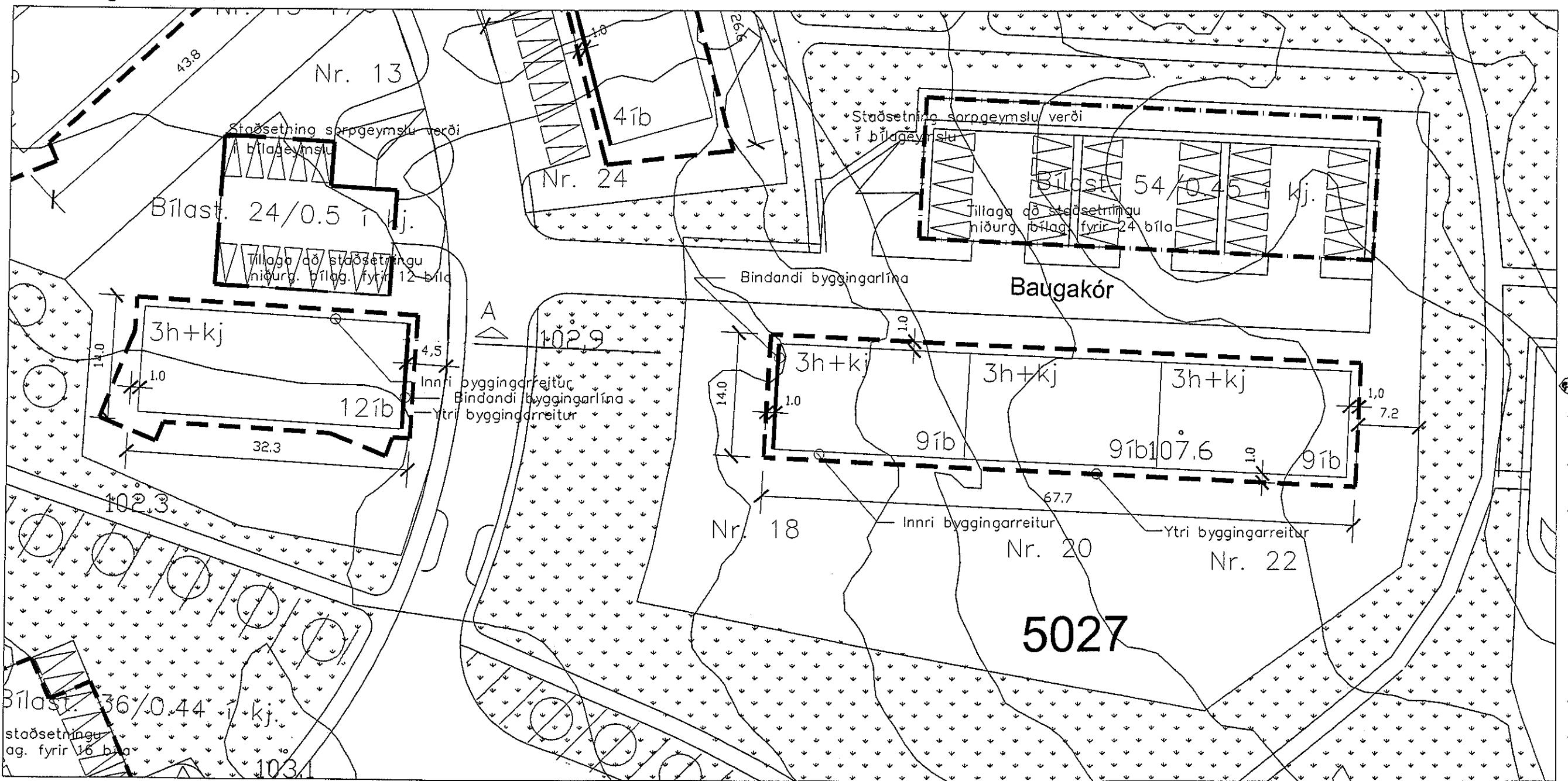
Baugakór nr. 18, 20 og 22  
Svæði 5

Vatnsendi/vestursvæði/deli. Íbúðarsv 2.-moi 03 skilmalar (6).dwg

Bæjarstíplag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi  
Allar stærðir eru í metrum

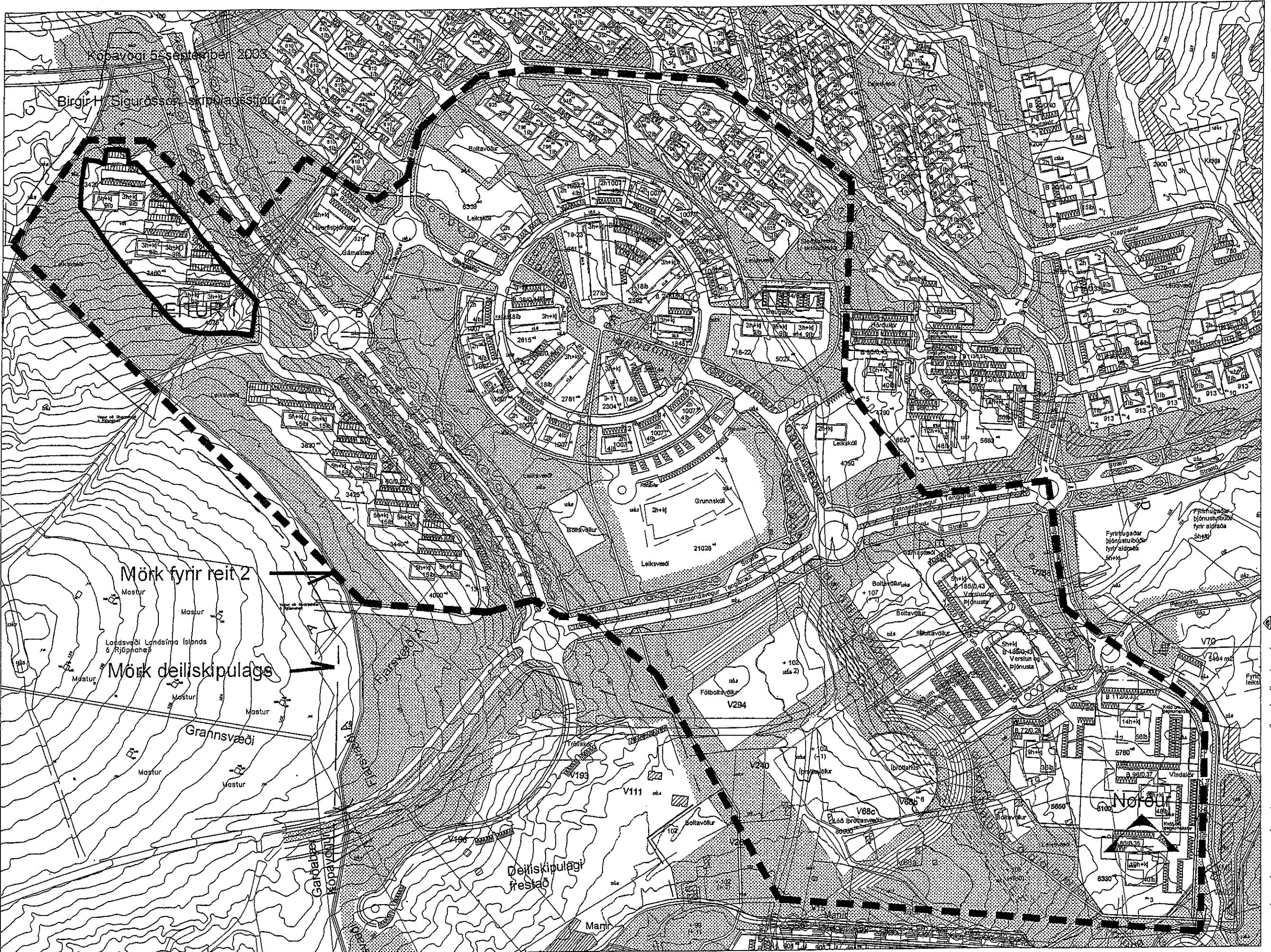
HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM (27 ÍBÚÐIR)

REITUR 2

# KÖP AV OGSE BÆR

卷之三

Bæjaráskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003



## Grunnmynd af reit 2

# HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 6

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM.

Ásakór nr. 2-4, 6-8 og 10-12

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Þrígja hæða fjölbýlighús, stallað með allt að tveimur stigagöngum og allt að 18 íbúðum í hverju húsi samtals allt að 54 íbúðum. Gert er ráð fyrir niðurgröfnum bílageymslum og kjöllurum undir hluta húss. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa við Ásakór hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarfloður og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynnd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Pannig er lámarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlighús á þremur hæðum, Ásakór 2, 4, 6, 8, 10 og 12

Innri byggingarreitir húsa: 500,0 fermetrar.  
Hámarks grunnflótur útbygginga: 100,0 fermetrar.

Hámarks grunnflótur húsa: 600,0 fermetrar.  
Hámarks flatarmál hús alls: 1800,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 54 íbúðum á lóðunum. Á jarðhað húsa er æskilegt að gera ráð fyrir inngangi frá garði sem tengist stigagöngum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

#### 5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir neðri aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda 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. Hæðarkötur fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkötar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá neðri aðkomuhæð er 9,0 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og lofræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. PAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir bílageymslu á lóðinni fyrir 14 bíla í niðurgrafinni bílageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 36 stæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götlagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymsla eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsunum. Gera skal ráð fyrir að tólfتا hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skulu vera staðsett í eða við niðurgrafla bílageymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað 18 almann sorpilát. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal hún ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli samþyggðra húsa og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

#### 9. HLJÓÐVIST.

Vísad er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt:

- a) Engir opnanlegir gluggar á húshlið, þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A).
- b) Hljóðdeyffðar lofrásir verði til lofræsingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.
- c) Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A).

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum, t.d. með því að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "pétt"

#### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

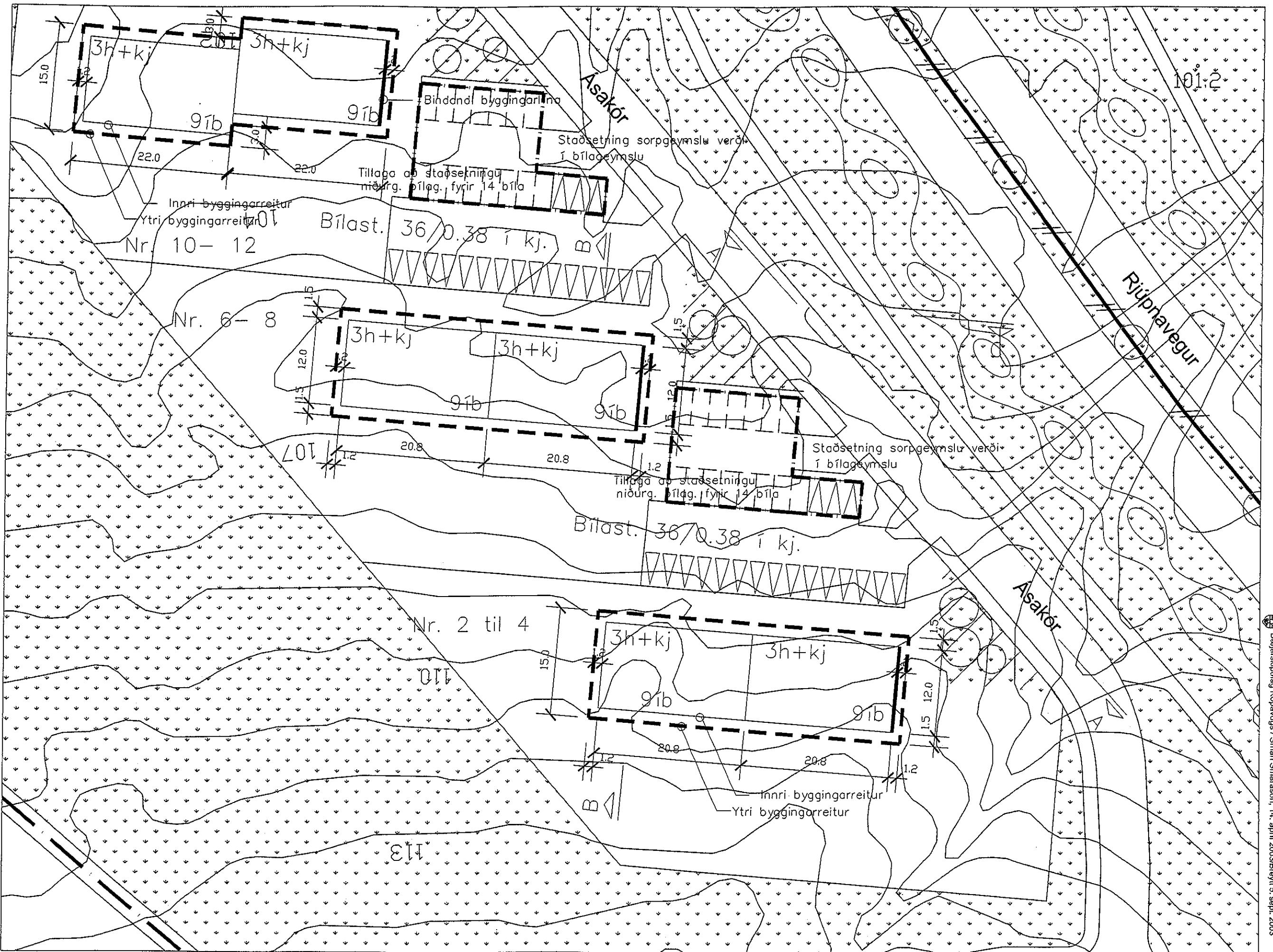
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmaka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum.

# KÓPAVOGSSBÆR

Ásakór nr. 2 til 12  
Svæði 6

Vatnsemi/vestursvæði/delli. Íbúðarsv 2...mai 03 skilmálar 1 (7)

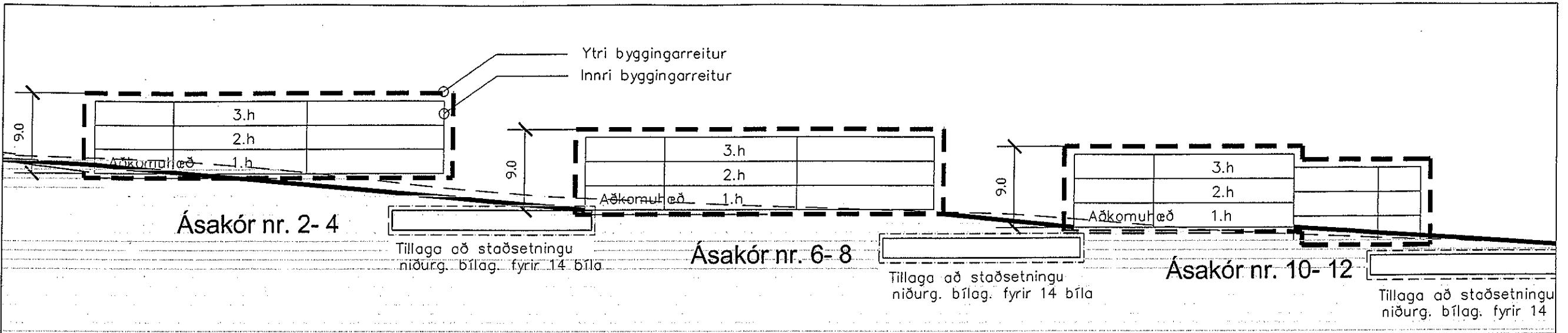
Bæjarstíplunag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sepi 2003



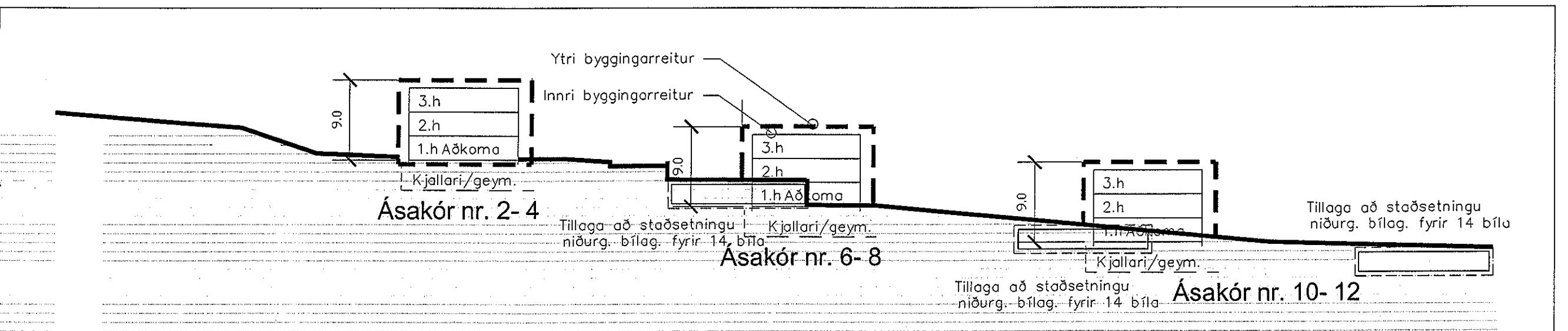
# KÓPAVOGSSBÆR

Ásakór nr. 2 til 12  
Svæði 6

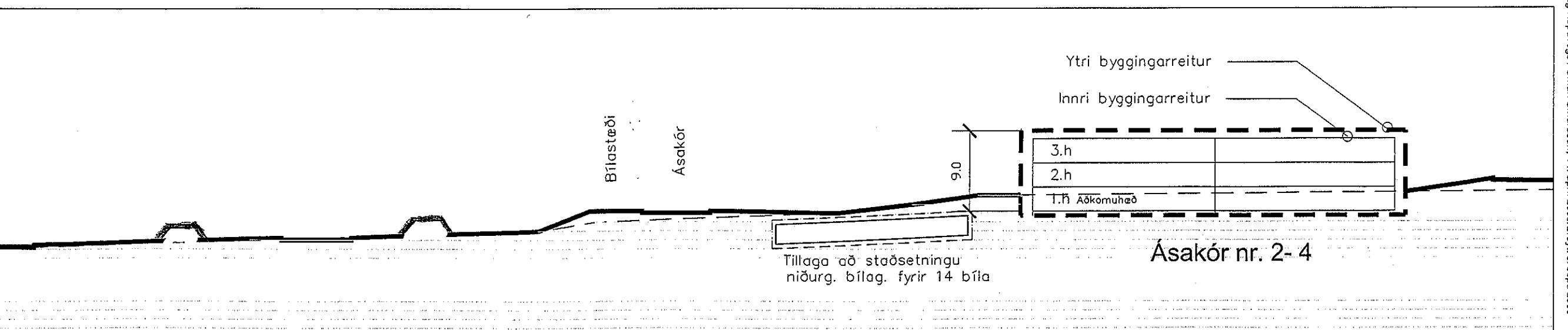
Vatnsendi/vestursvæði/deli. Íbúðarsv 2.-maí 03 skilmálar 1 (8)



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing C-C í mkv. 1:500 - Dæmi  
Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆDUM (54 ÍBÚÐIR)

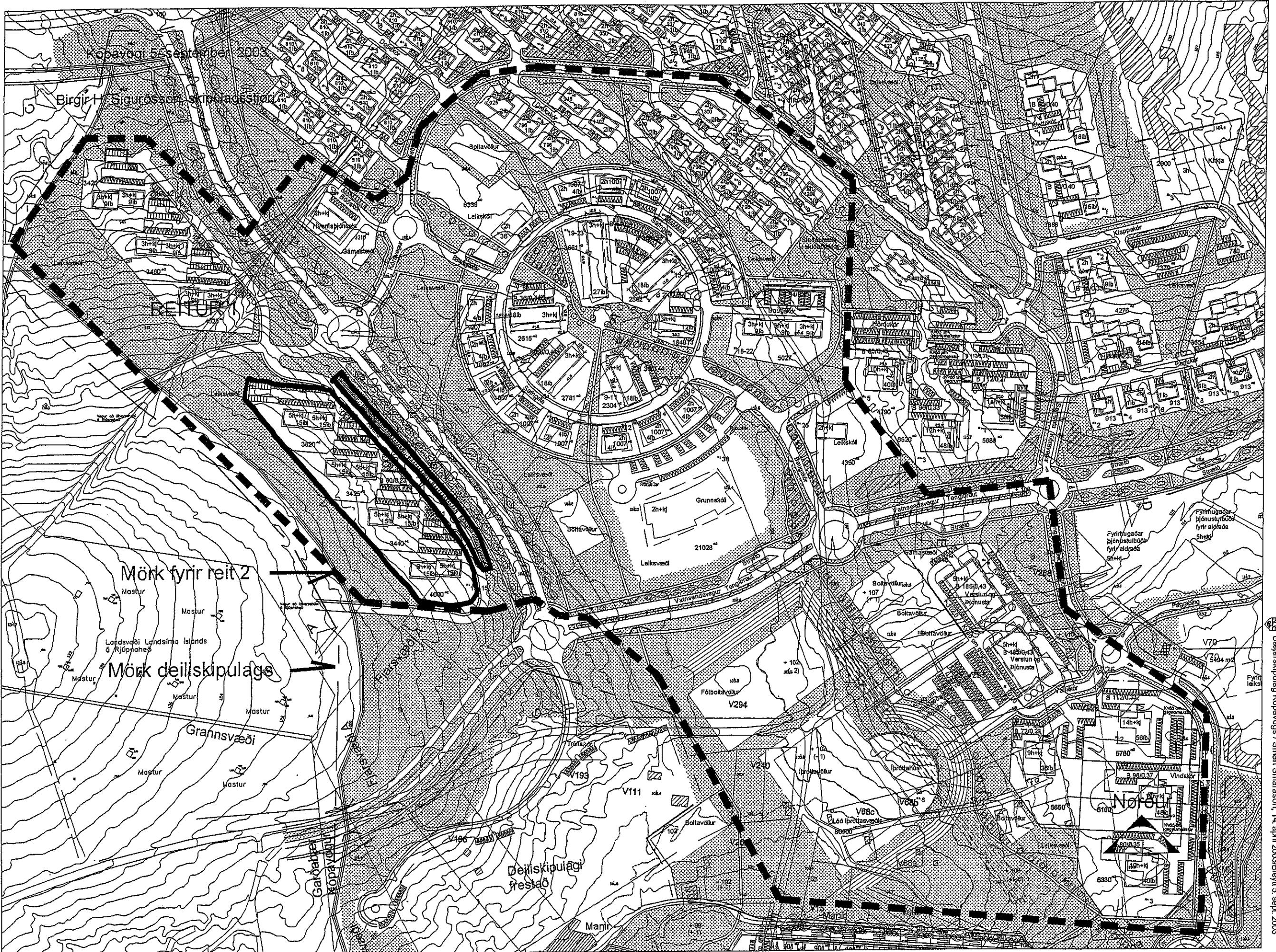
REITUR 2

Bæjarþipulag Kópavogs / Smári Smáason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003

# KÖP AV OGSE BÆR

Vatsendī/Devi वृत्तिरेत्रसु ३ अ१ ०१ शिमोज (१६)

卷之三



## Grunnmynd af reit 2

# HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 7

### FJÖLBÝLISHÚS Á FIMM HÆÐUM.

Ásakór nr. 1- 3, 5- 7, 9- 11 og 13- 15

#### SÉRÁKVÆÐI.

##### 1. HÚSAGERÐ.

Fjögur fimm hæða fjölbýlishús, stallað með allt að tveimur stigagöngum og allt að 30 íbúðum í hverju húsi samtals allt að 120 íbúðum. Gert er ráð fyrir niðurgröfnum bílageymslum og kjöllurum undir hluta húss. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

##### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa við Ásakór hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

##### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarfлотur og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrimynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Pannig er lámarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjögur fjölbýlishús á fimm hæðum, Ásakór 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15

Innri byggingarreitir húsa: 500,0 fermetrar.  
Hámarks grunnflótur útbygginga: 100,0 fermetrar.

Hámarks grunnflótur húsa: 600,0 fermetrar.  
Hámarks flatarmál hús alls: 3000,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 120 íbúðum á lóðunum. Á jarðhæð húsa er æskilegt að gera ráð fyrir inngangi frá garði sem tengist stigagöngum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta hússanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

##### 5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir neðri aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda 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. Hæðarkötar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkötar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri aðkomuhæðar. Mesta hæð talið frá neðri aðkomuhæð er 14,4 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og lofræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. PAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir bílageymslu á lóðinni fyrir 14 bila í niðurgrafinni bílageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 60 stæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götlagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymsluna eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsunum. Gera skal ráð fyrir að tólfتا hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skuli vera staðsett í eða við niðurgrafla bílageymslu. Stærð hennar miðast við að geymslan geti rúmað 18 almenn sorpílát. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal hún ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli samþyggða húsa og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

#### 9. HLJÓÐVIST.

Vísad er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum. Ef hljóðstig utanhúss á eftir hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt:

- a) Engir opnanlegir gluggar á húshlið, þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A).
- b) Hljóðdeyfðar loftrásir verði til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.
- c) Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A).

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum, t.d. með því að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt"

#### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

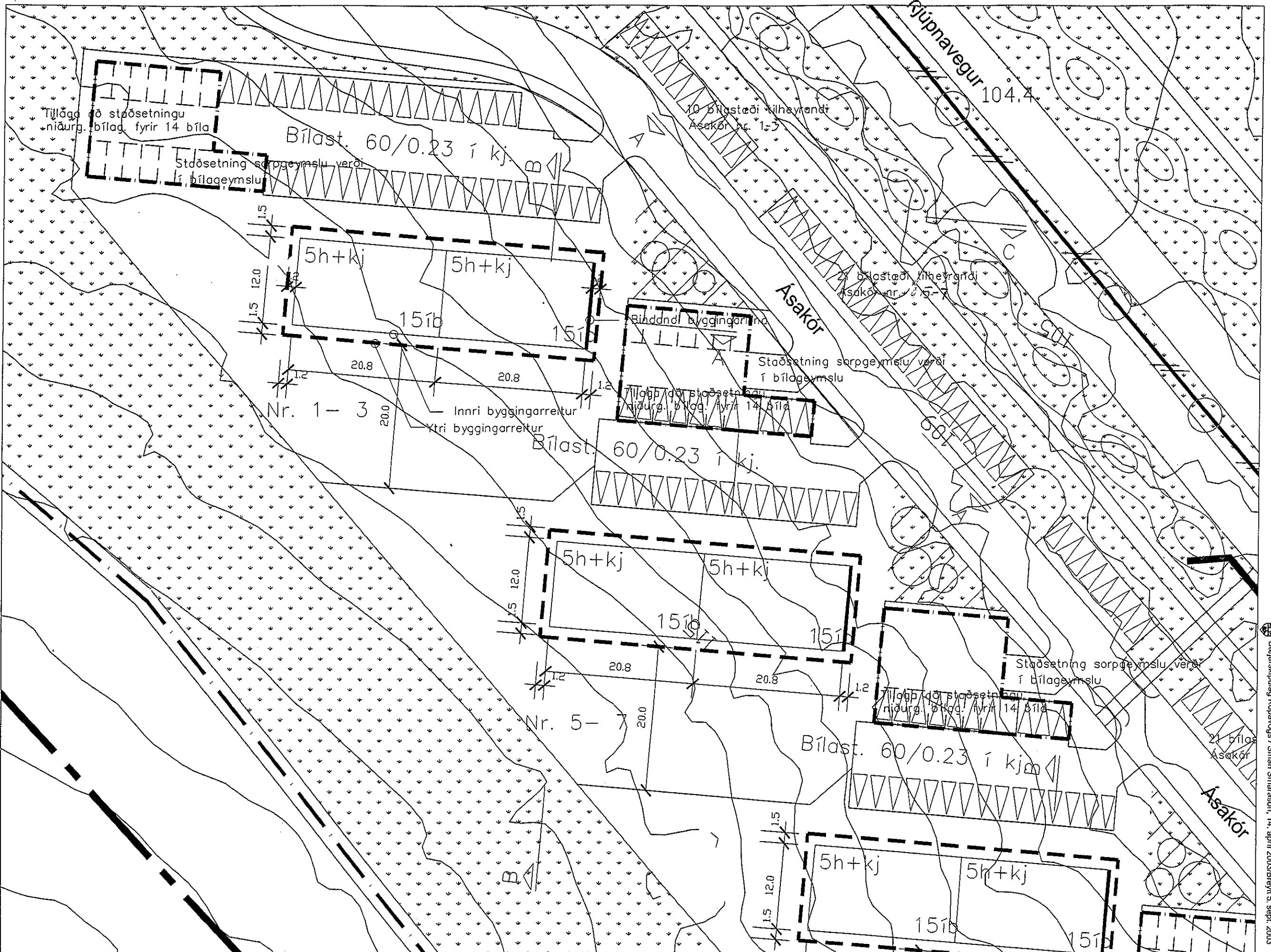
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmaka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum.

# KÓPAVOGSBÆR

Ásakör nr. 1 til 15  
Svæði 7

Væsendi/vestursvæði/deil. 1búðarsv...ma 03 skilmálar 1 (9)

Bæjarþápiðag Kópavogs / Smári Smáason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2013



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi  
Allar stærðir eru í metrum

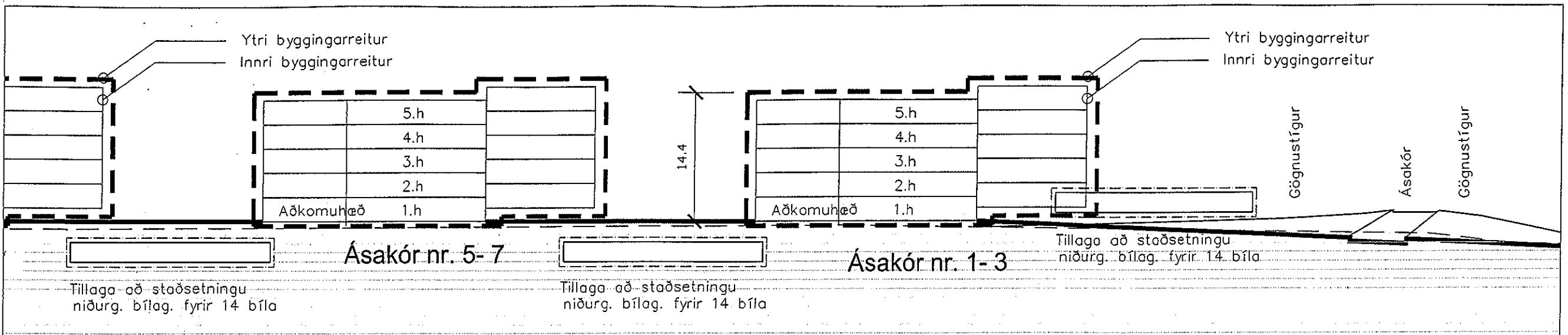
HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 5 HÆÐUM (120 ÍBÚÐIR)

REITUR 2

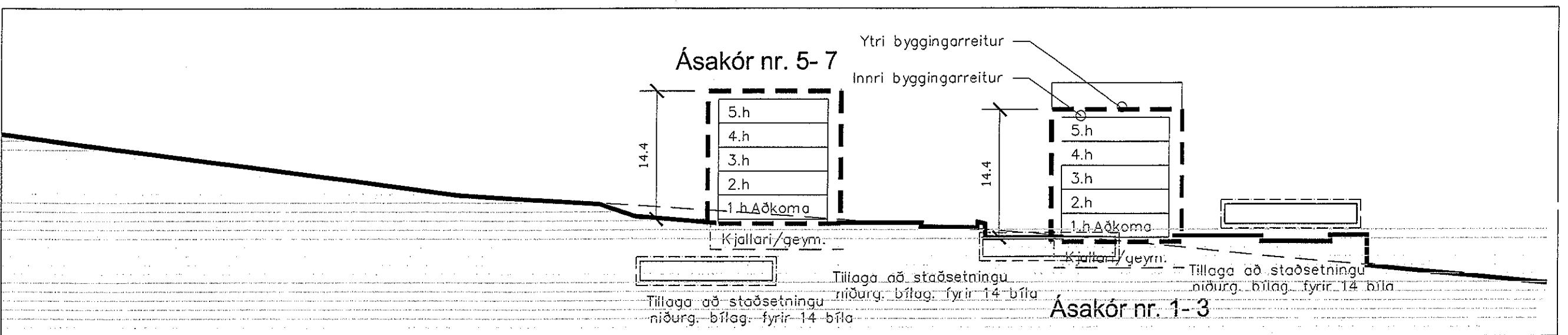
# KÓPAVOGSBÆR

Ásakór 1 til 15  
Svæði 7

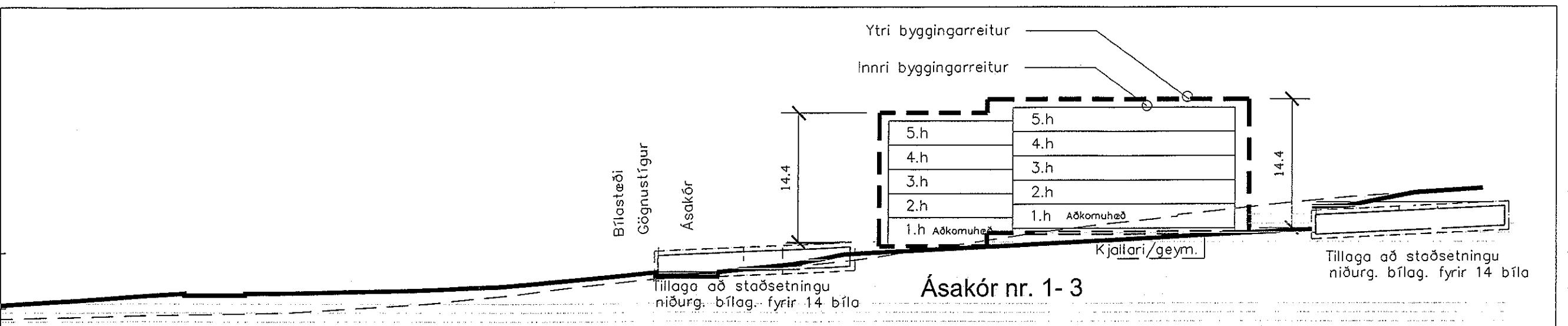
Vatnsendi/vestursvæði/dell. 1búðarsv 2.-maí 03 skilmálar 1 (10)



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing C-C í mkv. 1:500 - Dæmi  
Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 5 HÆDUM (120 ÍBÚÐIR)

REITUR 2

Bæjarstólkupulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003

# KÓPAVOGSBAER

Vatnsendi/deil. Tíðararsv 2.\_okt 01 skilmálar (16)

Bæjarlagskipulag Kopavogs / Snari Smáason, 14.april 2003/Breytt 5. sept. 2003



Grunnmynd af reit 2

**HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR**

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 8

**EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM.**  
Drekakór 4 og 6 og Flesjakór 3 til 10 og 12

SÉRÁKVÆÐI.

### 1. HÚSAGERÐ.

Eins eða tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri eða stakri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar úlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarfлотur og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrir mynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

- Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni blárrí línu sem ákváðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

### 4. GRUNNFLÓTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflótur húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarksflatarmál húss: í fermetrum

Drekakór 4	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Drekakór 6	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Flesjakór 3	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Flesjakór 4	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Flesjakór 5	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Flesjakór 6	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Flesjakór 7	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Flesjakór 8	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Flesjakór 9	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Flesjakór 10	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Flesjakór 12	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>

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

Ein íbúð skal vera á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

### 5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri loftahæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og lostræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

### 6. PAKFORM.

Þakform er frijálst en ekki skal vera nýting í risi.

### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk. v. eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annari staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum.

### 8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Staðið hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpilát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

### 9. HLJÓÐVIST.

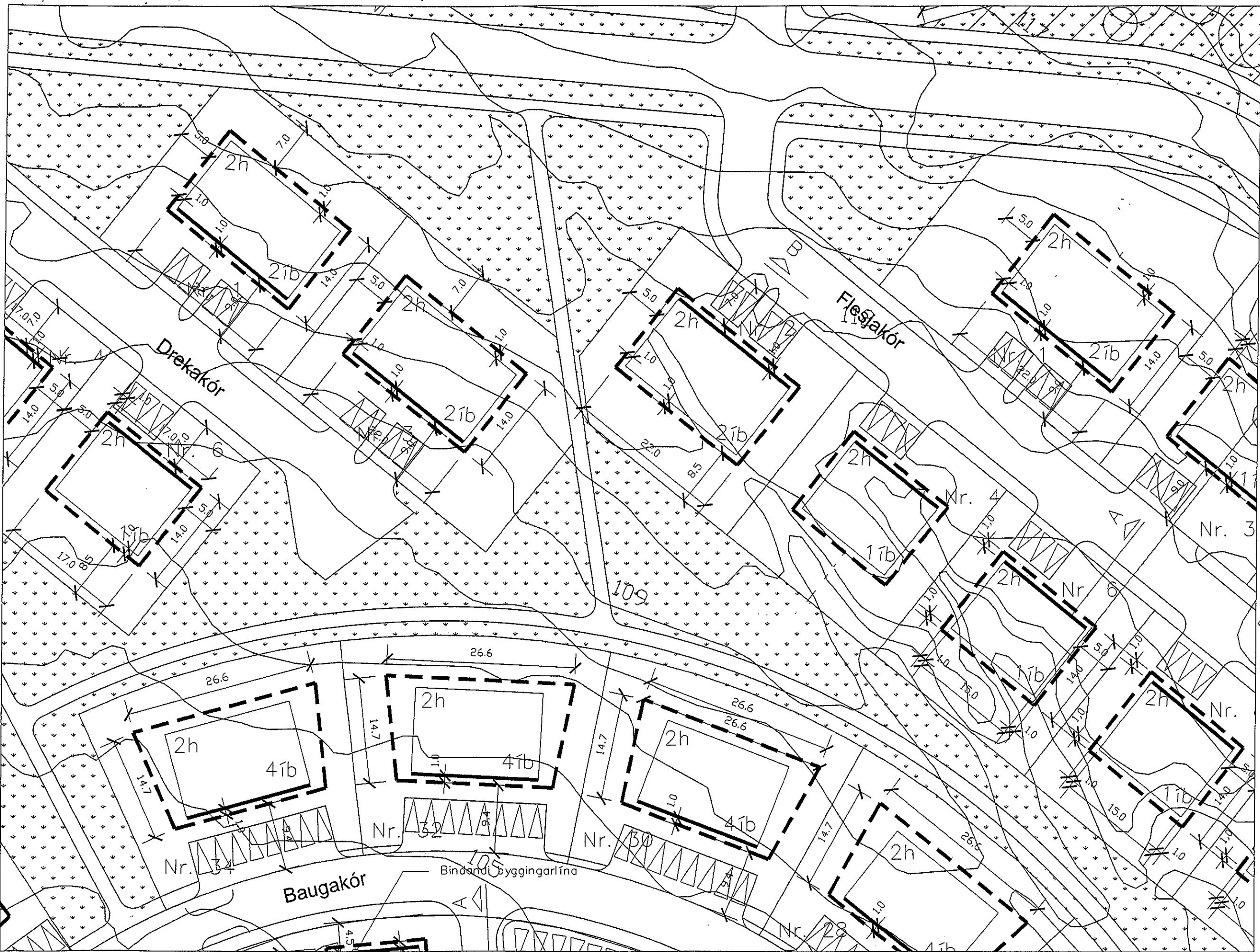
Vísad er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanþúss i nýjum hverfum.

# KÓPAVOGSSBÆR

Drekakór 4 og 6 og  
Flesjakór 3 til 12  
Svæði 8

Vatnsendi/vestursvæði / deli. Íbúðarsv 2.-maí 03 skilmálar 2 (11)

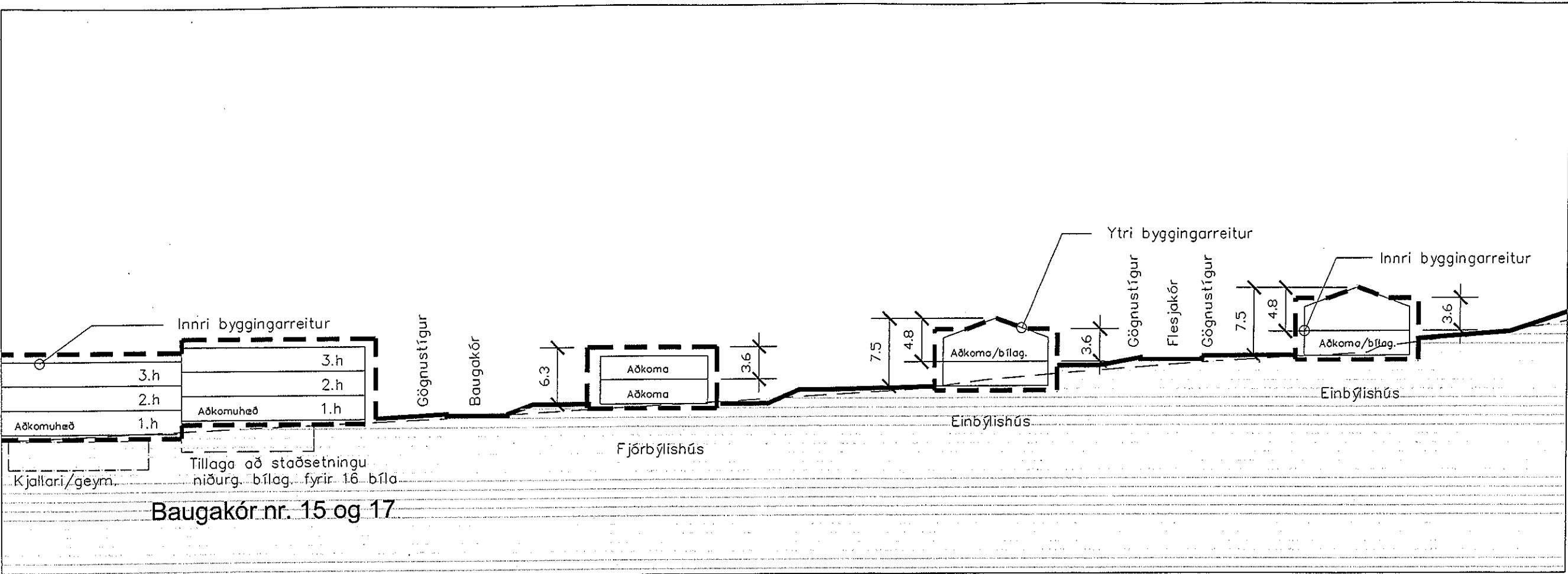
Bæjarþipulag Kópavogs / Smári Þráðarson, 14. apríl 2003/Breytt 5. sepi. 2003



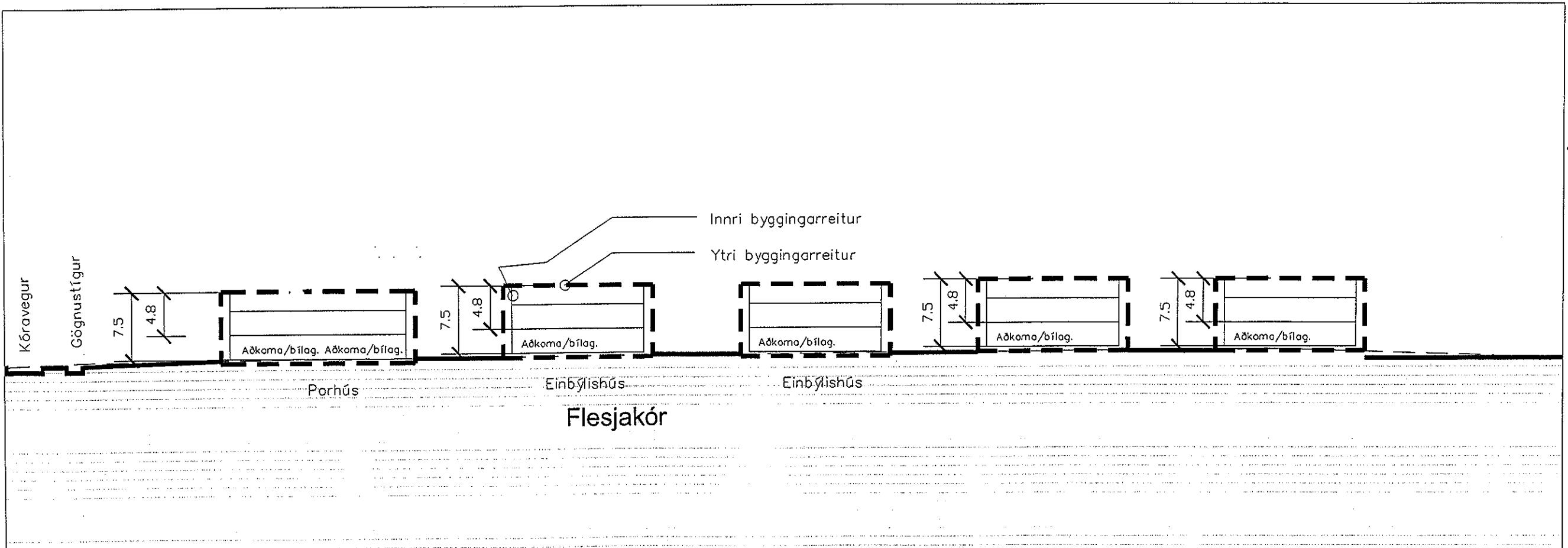
# KÓPAVOGSBÆR

Drekakór 4 og 6 og  
Flesjakór 3 til 12  
Svæði 8

Vatnsleið/vestursveði/dæl. 1búðarsv.\_mai 03 skilmálar 2 (12)



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi  
Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 1 TIL 2 HÆÐUM (11 ÍBÚÐIR)

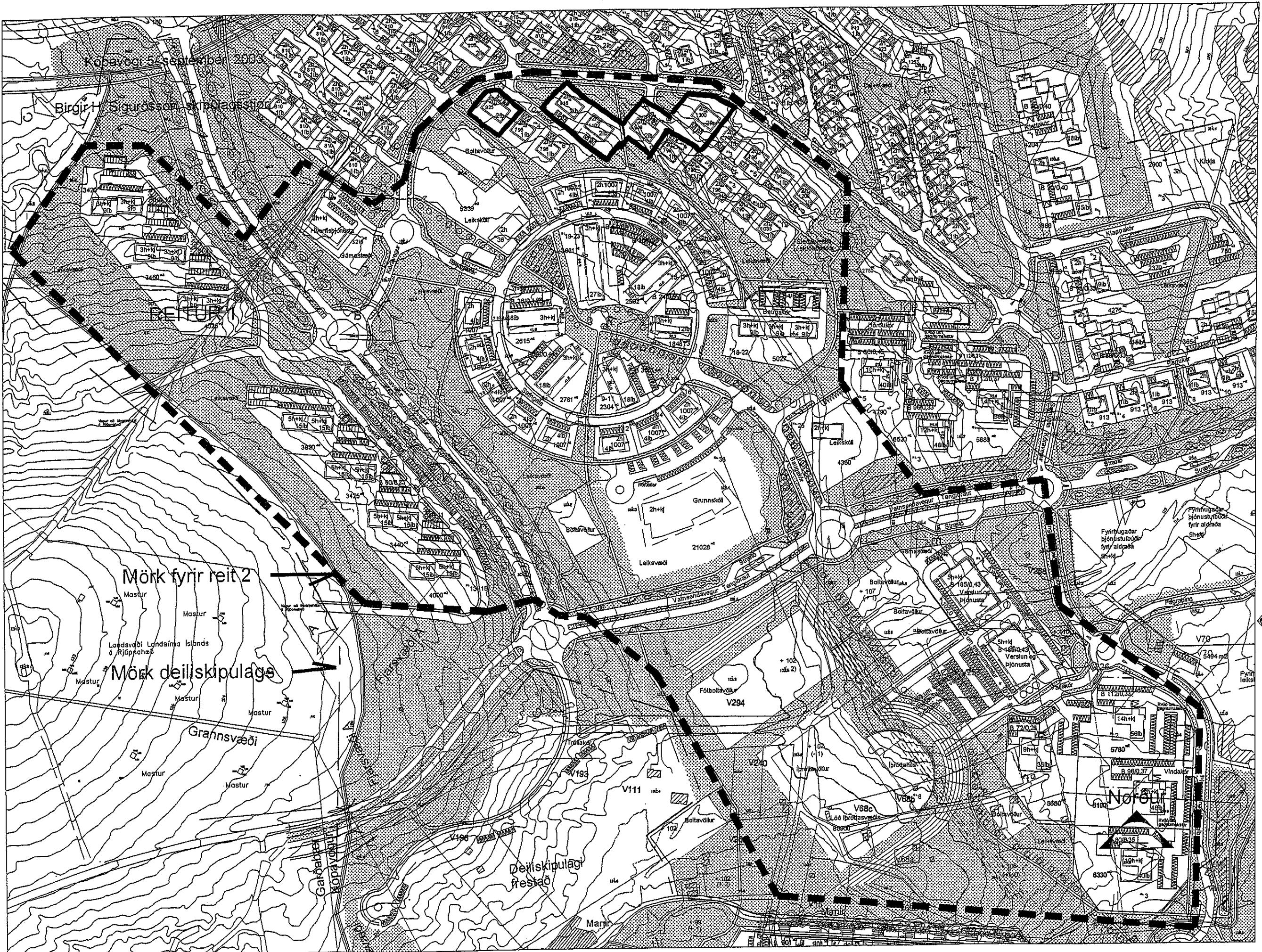
Bæjarþápiðag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003

REITUR 2

# KÓPAVOGSBAER

Vottsendi / deli. 180ðarsv 2... okt 01 skilmálar (16)

Bæjaráskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14.april 2003/Breytt 5. sept. 2003



Grunnmynd af reit 2

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 9

**PARTHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.**  
Drekakór 1, 2 og 3 og Flesjakór 1 og 2

SÉRÁKVÆÐI.

### 1. HÚSAGERD.

Tveggja hæða parhús með innbyggðum eða stökum bílageymslu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgoð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, pakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrimynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Pannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

- Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslu mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

### 4. GRUNNFLTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Tvibýlishús á tveimur hæðum:  
Hámarks grunnflótur húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarks flatarmál húss: í fermetrum

Drekakór 1	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Drekakór 2	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Drekakór 3	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Flesjakór 1	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Flesjakór 2	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>

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

Að hámarki er gert ráð fyrir tveimur íbúðum á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

### 5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. 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 aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

### 6. PAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk. v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 2,5 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götlagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymsla eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum.

### 8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli samþyggðra húsa og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

### 9. HLJÓÐVIST.

Vísad er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

# KÓPAVOGSBAER

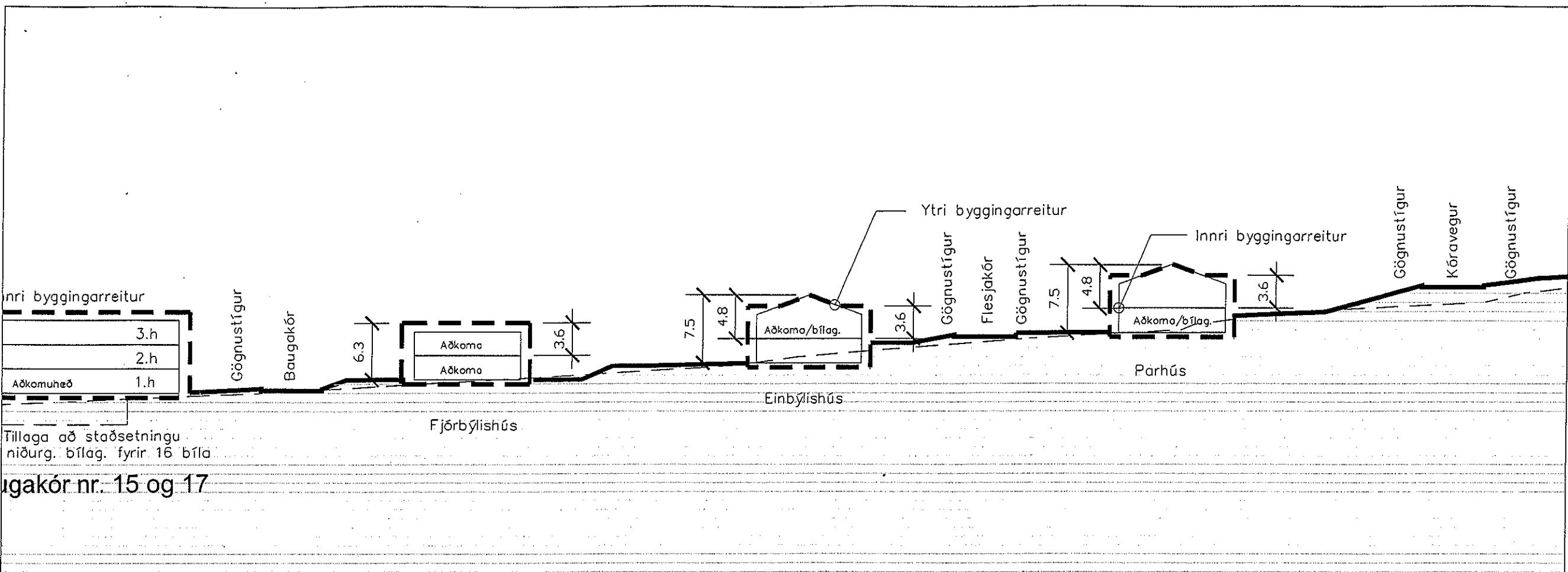
Drekakör 1, 2 og 3 og  
Flesjakór 1 og 2

Svæði 9

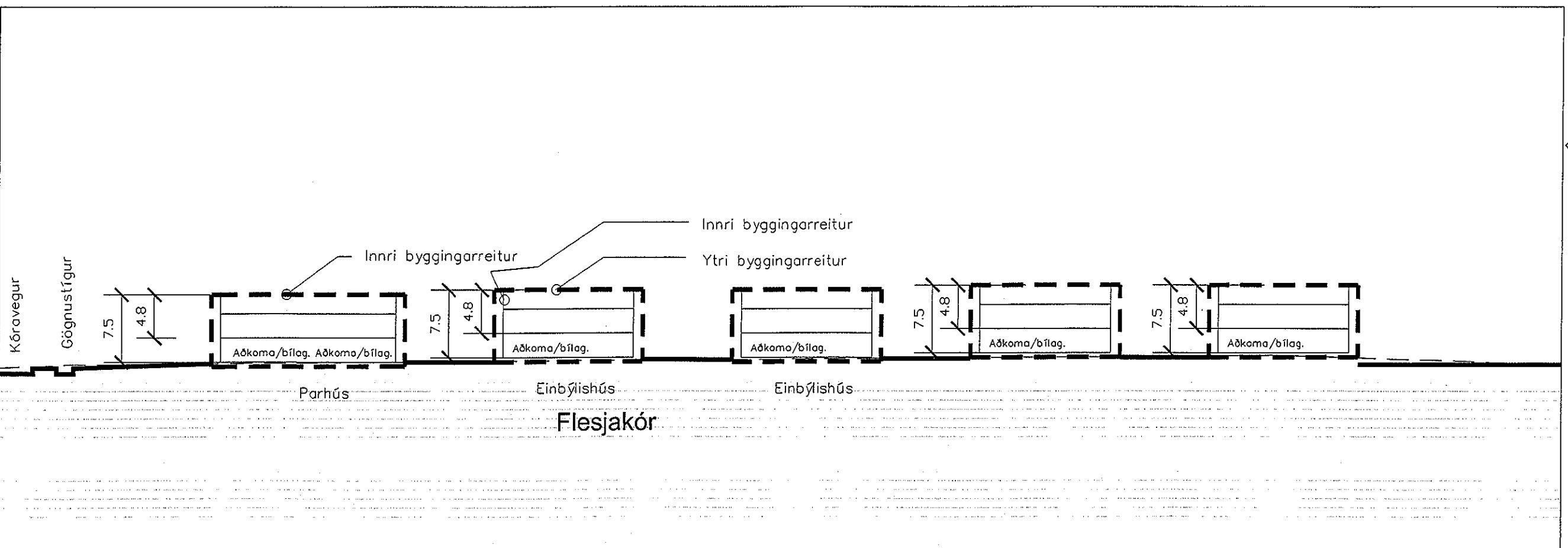
Vestendi/verstursvæði/þell. 11. ágúst - maí 03 skilmálar 2 (12)



Bærarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003



Sneiðing C-C í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi

Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
PARHÚS Á 2 HÆÐUM (10 ÍBÚDIR)

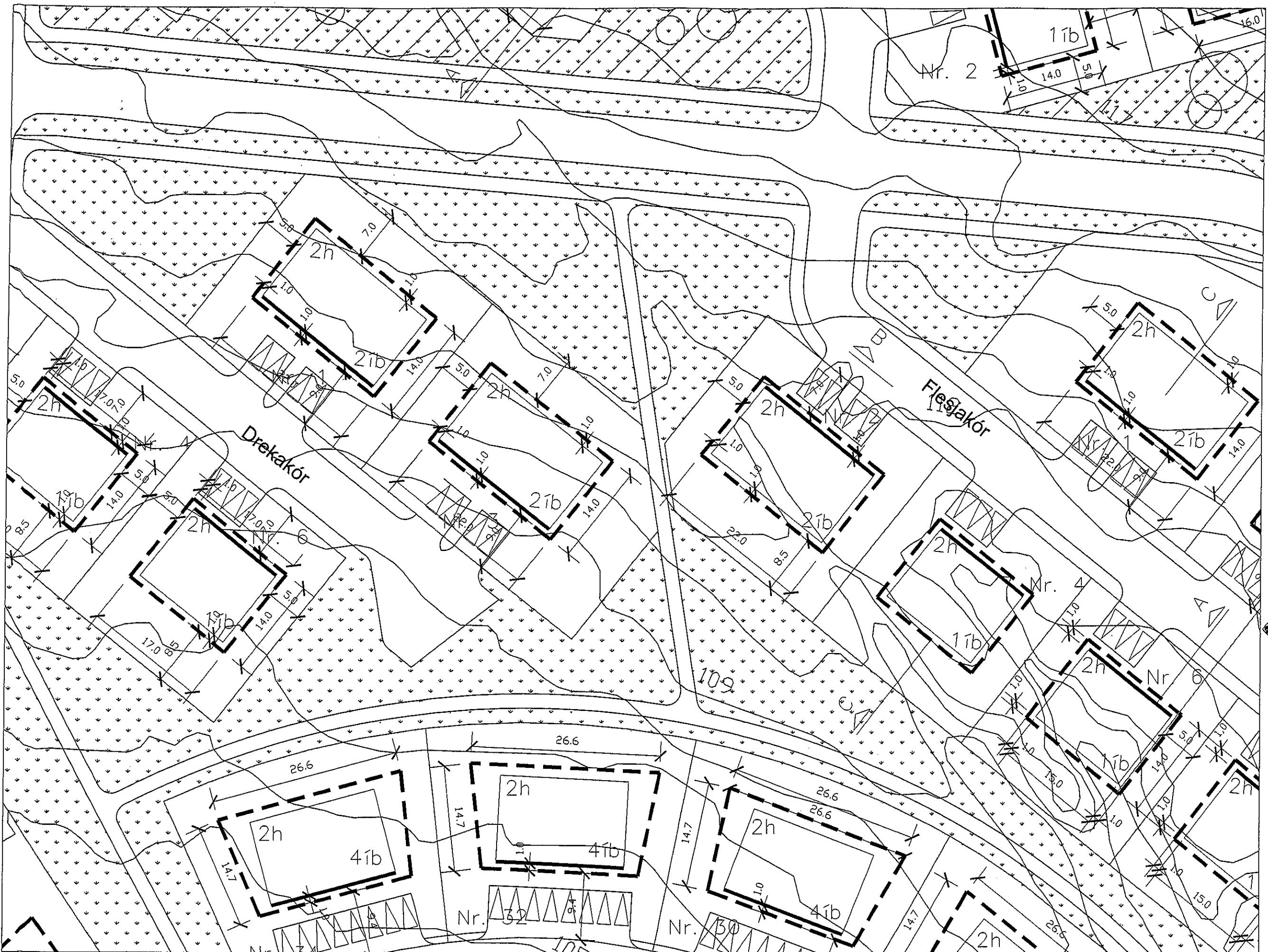
REITUR 2

# KÓPAVOGSBÆR

Drekakór 1, 2 og 3 og  
Flesjakór 1 og 2  
Svæði 9

Vatnsendi / vestursvæði / deli. Íbúðarsv 2.\_mai 03 skilmálar 2 (11)

Bæjarþápið Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003



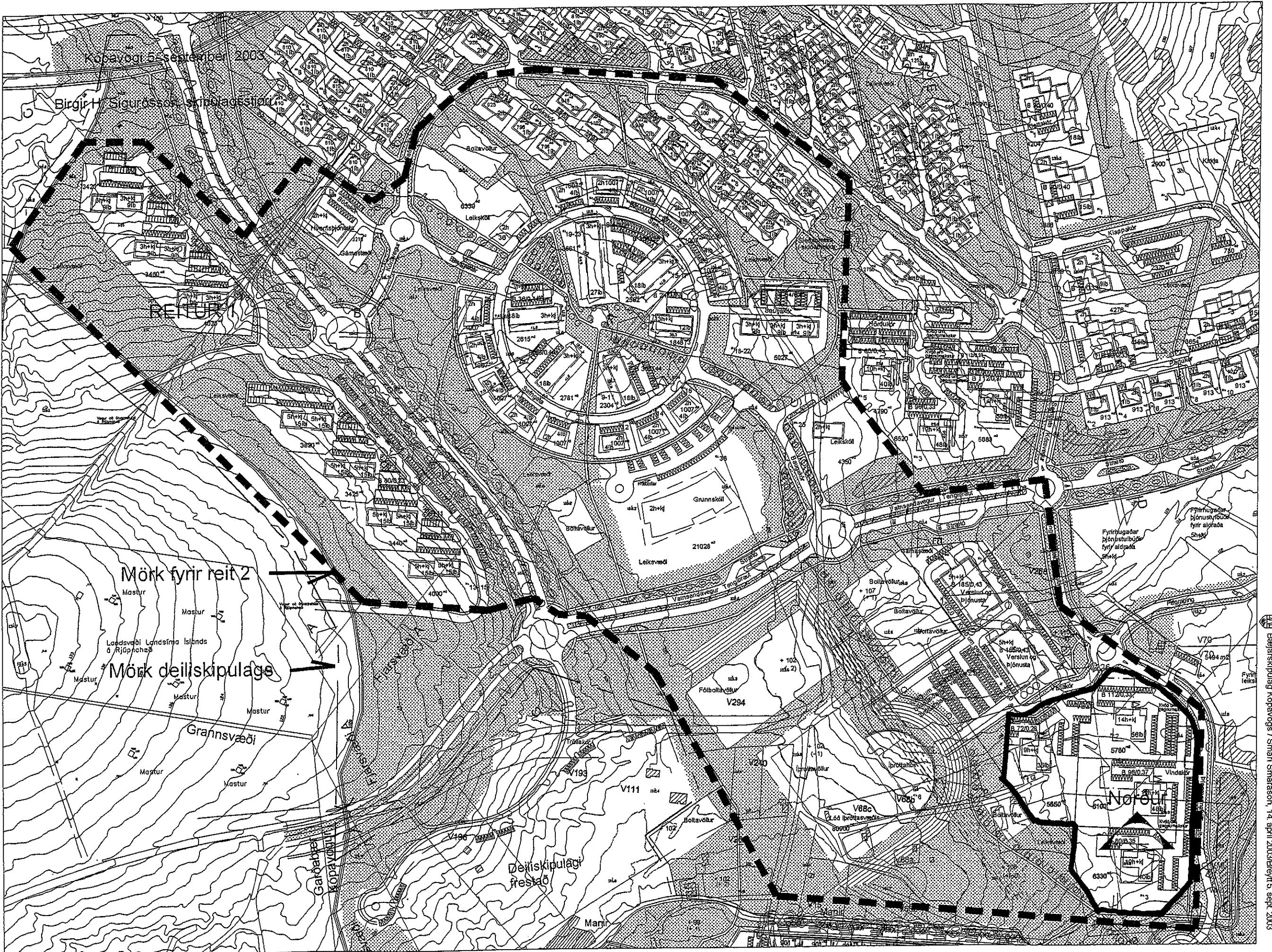
Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi  
Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
PARHÚS 2 HÆÐUM (10 ÍBÚÐIR)

REITUR 2

# KOPAVOGSBÆR

Bæjarskiptulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003



## Grunnmynd af reit 2

# HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 10

### FJÖLBÝLISHÚS Á 9 TIL 14 HÆDUM MED KJALLARA, ca 180 ÍBÚDIR.

Vallakór nr. 1 og 3 og Vindakór nr. 1 og 2

#### SÉRÁKVÆÐI.

##### 1. HÚSAGERD.

9 til 14 hæða fjölbýlishús, með allt að 4 íbúðum á hverri hæð. Gert er ráð fyrir 1 stigagangi í hverju húsi og allt að 180 íbúðum. Gert er ráð fyrir niðurgröfnum bílageymslum og kjöllurum undir hluta húss. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

##### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólögð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa við Valla- og Vindakór hvað varðar heildaryfirbragð og frágang og skulu hönnuðir gæta samræmis í hönnun húsa hvað varðar útlit og frágang þ.a.m. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

##### 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert húsi eru gefnir upp tvennis konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.a.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarfloður og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynnd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vera í samræmi við grein 75,1 í byggingareglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

##### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á 14 hæðum, Vallakór 1

Innri byggingarreitir húsa:	450,0 fermetrar.
Hámarks grunnflótur útbygginga:	50,0 fermetrar.
Hámarks grunnflótur húsa án bílageymslu:	500,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húsa:	7000,0 fermetrar án kjallara og bílageymslu.

Fjölbýlishús á 9 hæðum, Vallakór 3

Innri byggingarreitir húsa:	450,0 fermetrar.
Hámarks grunnflótur útbygginga:	50,0 fermetrar.
Hámarks grunnflótur húsa án bílageymslu:	500,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húsa:	4500,0 fermetrar án kjallara og bílageymslu.

Fjölbýlishús á 10 hæðum, Vindakór 1

Innri byggingarreitir húsa:	450,0 fermetrar.
Hámarks grunnflótur útbygginga:	50,0 fermetrar.
Hámarks grunnflótur húsa án bílageymslu:	500,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húsa:	5000,0 fermetrar án kjallara og bílageymslu.

Fjölbýlishús á 12 hæðum, Vindakór 2

Innri byggingarreitir húsa:	450,0 fermetrar.
Hámarks grunnflótur útbygginga:	50,0 fermetrar.
Hámarks grunnflótur húsa án bílageymslu:	500,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húsa:	6000,0 fermetrar án kjallara og bílageymslu.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 36 íbúðum á lóðinni við Vallakór 3, 56 íbúðum við Vallakór 1, 48 íbúðum við Vindakór 2, og 40 íbúðum við Vindakór 1. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta hússanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

##### 5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri loftað (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkötar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkota aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 40 metrar fyrir Vallakór nr. 1, 34 metrar fyrir Vindakór nr. 2, 29 metrar fyrir Vindakór 1 og 26 metrar fyrir Vallakór 1. Byggingarhlutar sem óljákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

##### 6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera flött.

##### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar, bæði ofanjarðar og eins í bílageymslu og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annari staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslina eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 fermetrar, en eitt stæði ef íbúð er minni en 80 fermetrar. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsum. Gera skal ráð fyrir að tólfتا hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða

##### 8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert stigahús, skv. gr. 84 í byggingareglugerð. Við hönnun sorpgeymslina í fjölbýlishúsum skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85,2 í byggingareglugerð í því sambandi. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými. Staðsetning og frágangur sorpgeymslina skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

##### 9. HLJÓÐVIST.

Visað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeiri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum. Ef hljóðstig utanhúss á efti hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt:

- Engir opnanlegir gluggar á húshlið, þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A).
- Hljóðdeyfðar loftrásir verði til loftrestingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.
- Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A).

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A)er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum, t.d. með því að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt"

##### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

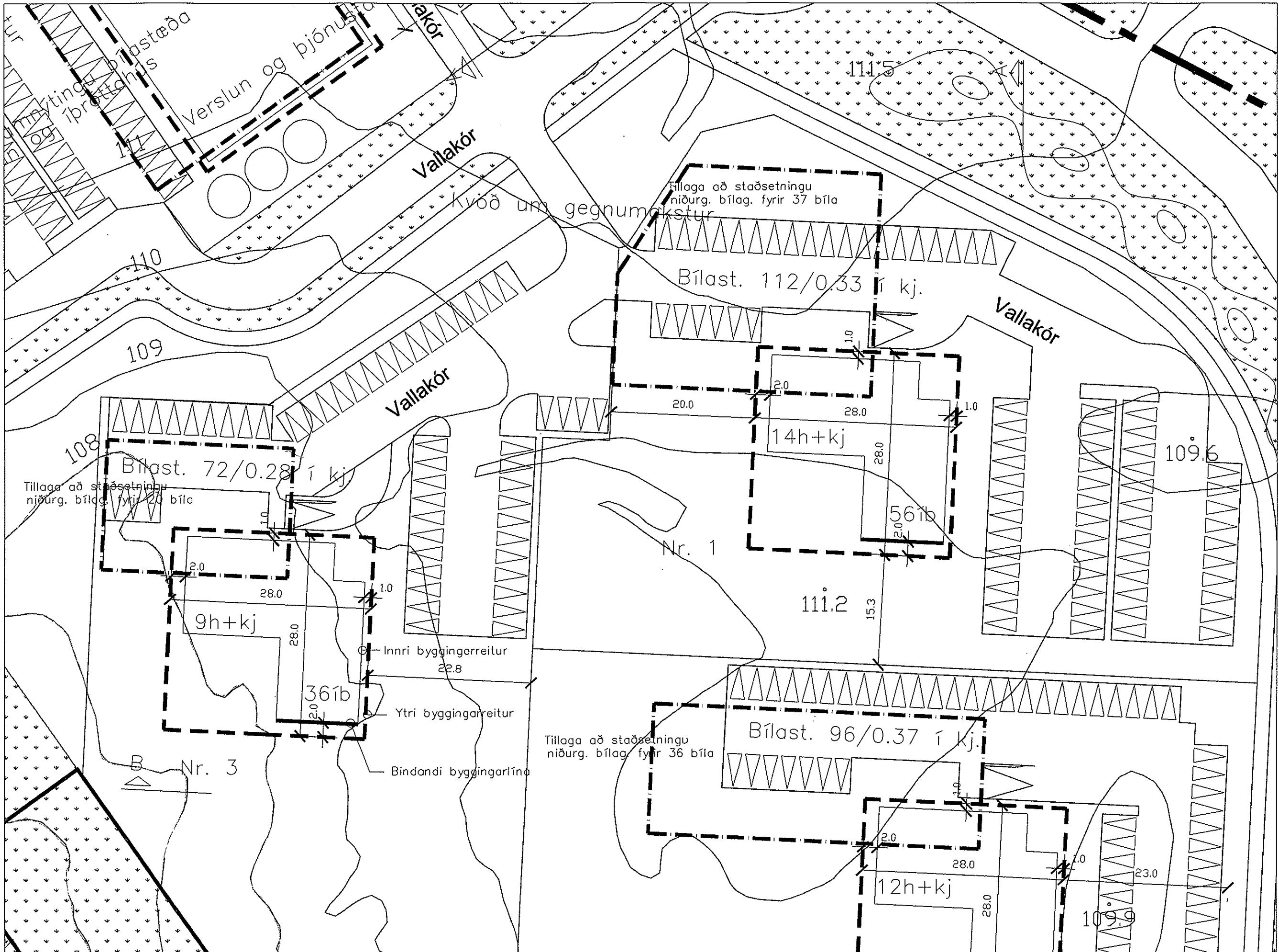
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðalupplýstum.

# KÓPAVOGSBÆR

Vallakór nr. 1 og 3  
2 Svæði 10

Væsendi/vestursvæði/delt. Íbúarsv 2.-mai 03 skilmálar 3 (15)

Bæjarþápiplag Kópavogs / Smári Smáason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi  
Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 9 OG 14 HÆDUM (92 ÍBÚÐIR)

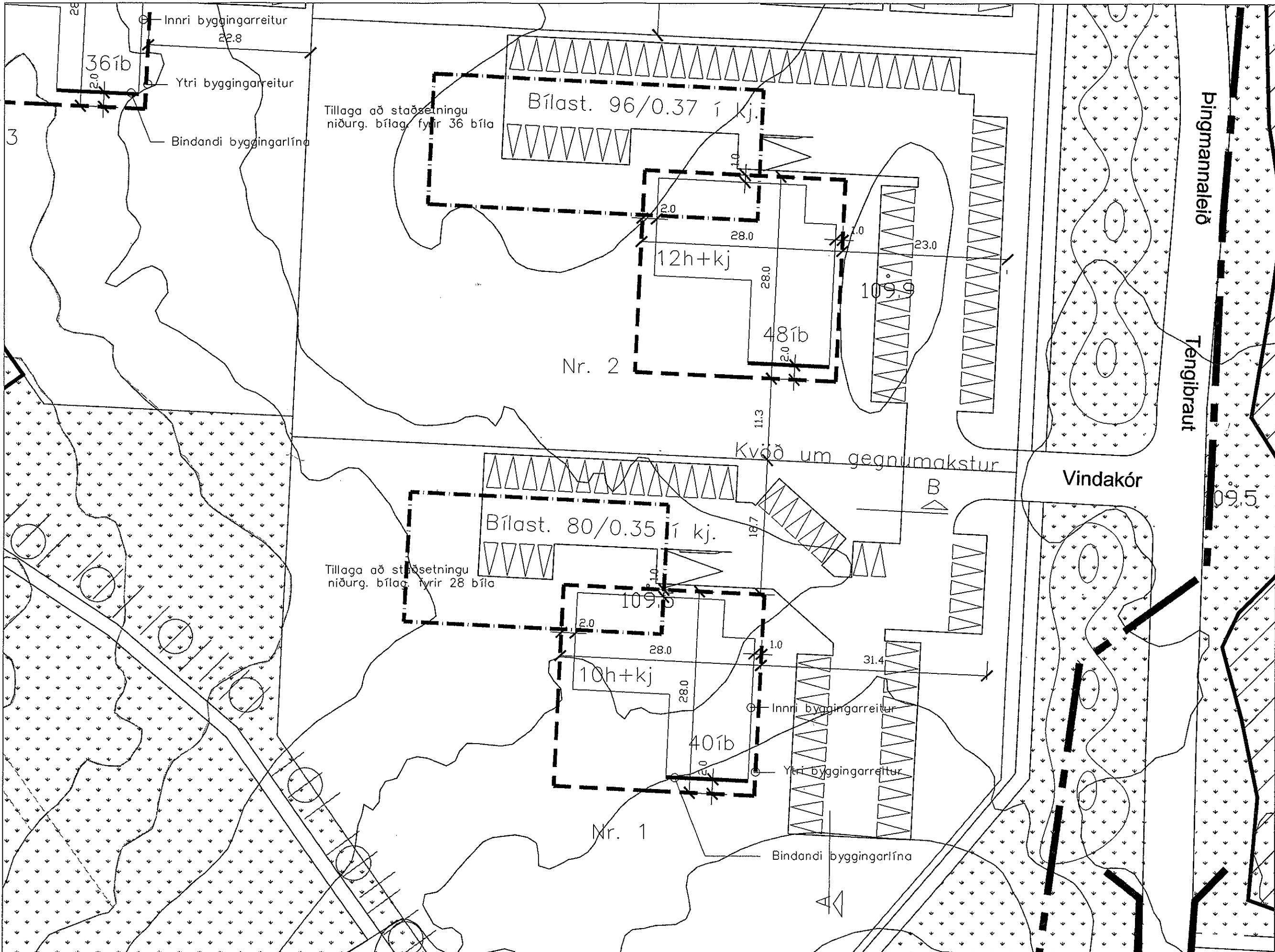
REITUR 2

# KÓPAVOGSBÆR

Vindakór nr. 1 og 2  
Svæði 10

Vatnsendi/vestursvæði/dell. Íbúðarsv 2.\_mai 03 skilmalar 3 (16)

Bæjarstíplag Kopavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi  
Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 10 og 12 HÆÐUM (88 ÍBÚÐIR)

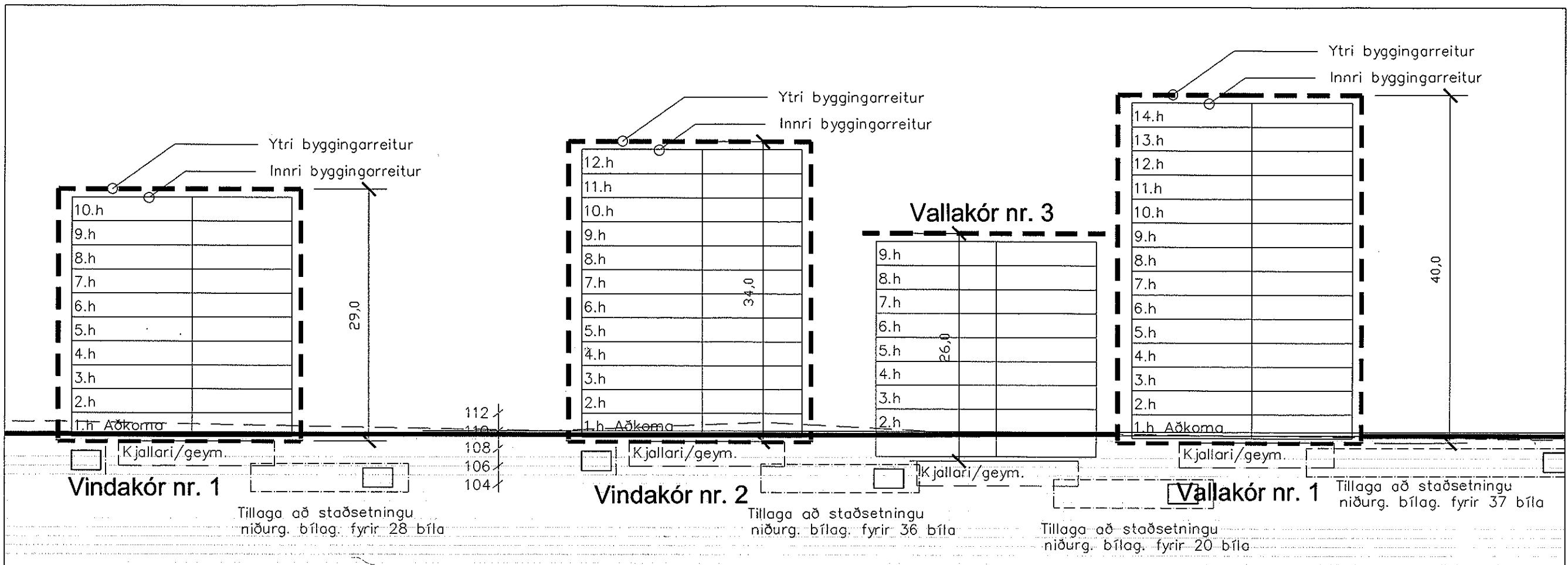
REITUR 2

# KÓPAVOGSBÆR

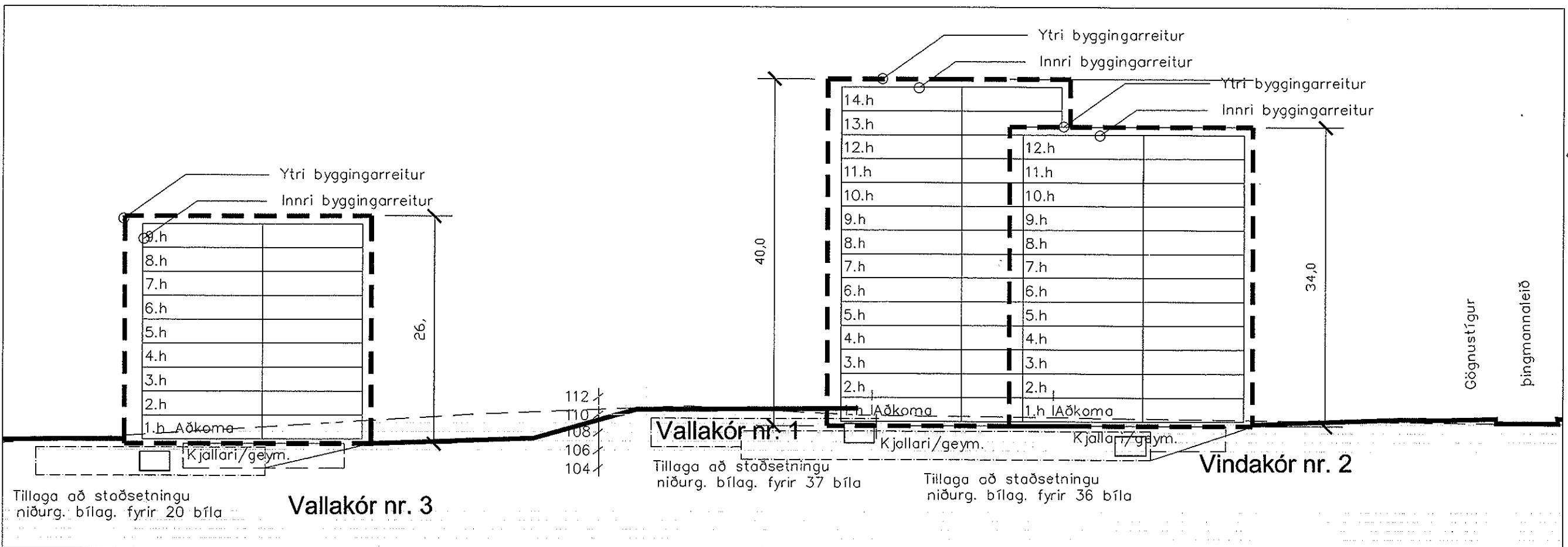
Vallakór nr. 1 og 3  
Vindakór nr. 1 og 2  
Svæði 10

Vatnsleið/vestursvæði/dell. Íbúðarsv2.\_mai 03 skilmálar 3 (12)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smáason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi

Allar stærðir eru í metrum

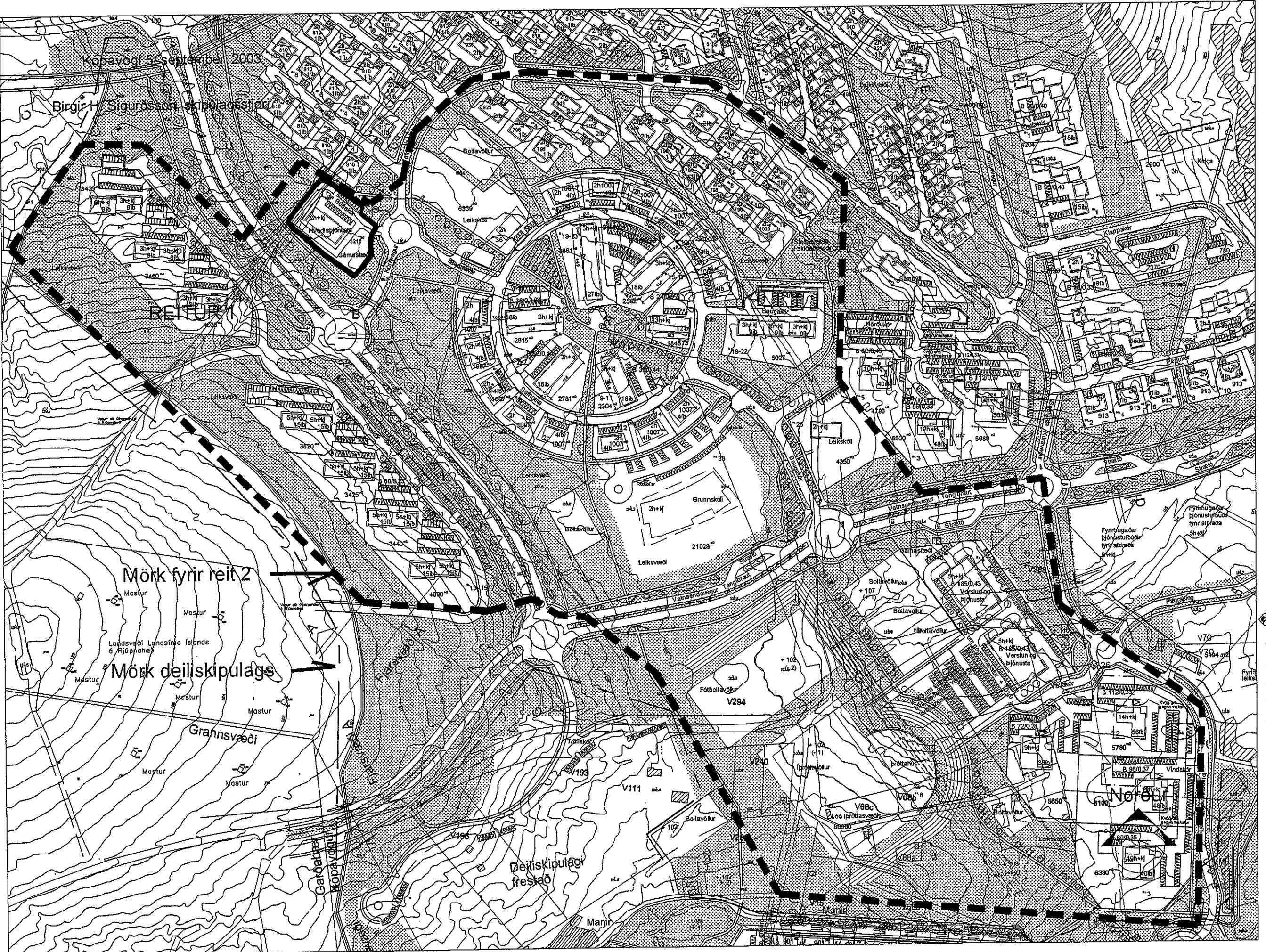
HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 9 TIL 14 HÆDUM (180 ÍBÚDIR)

REITUR 2

# KÓPAVOGSBAER

Völsendi/deil. Íbúðarsv 2.-okt 01 skilmálar (16)

Bæjarþápiðag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003



Grunnmynd af reit 2

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 11

### VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 2 HÆÐUM MEÐ KJALLARA.

Búðakór nr. 1

#### SÉRÁKVÆÐI

##### 1. HÚSAGERD.

Tveggja hæða verslunar og þjónustuhús. 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 því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð.

##### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.a.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hármarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmund. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

##### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Verslunar og þjónustuhús á 2 hæðum, Búðakór 1

Innri byggingarreitir húsa:	450,0 fermetrar.
Hámarks grunnflótur útbygginga:	50,0 fermetrar.
Hámarks grunnflótur húsa án bílageymslu:	500,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húsa:	1000,0 fermetrar án kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsinu. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

##### 5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. 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 aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá neðri aðkomuhæð er 9 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og losfræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

##### 6. PAKFORM.

Pakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

##### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar, og dæmi sýnd um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprátti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða 29 bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að tólfra hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða eða 2 stæði.

##### 8. SORPGEYMSLUR.

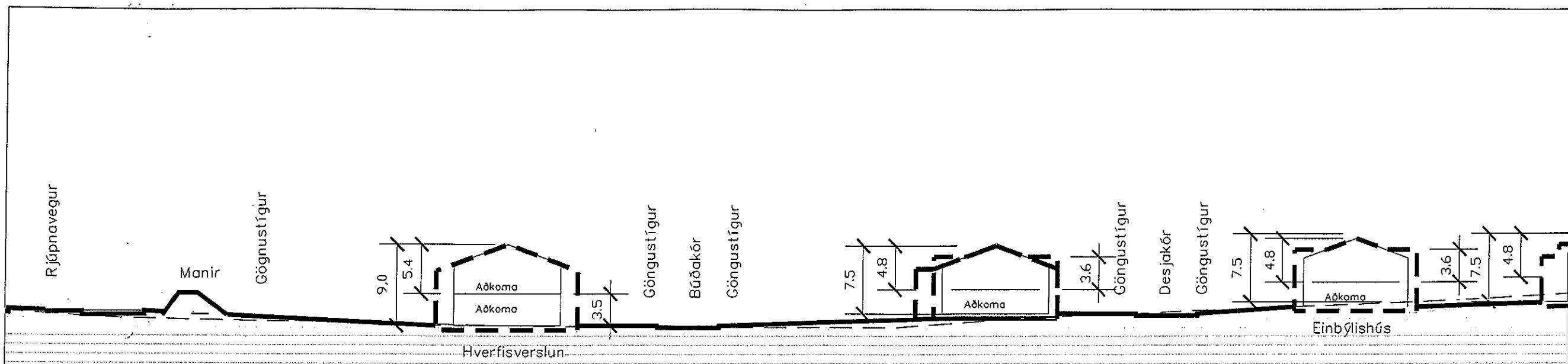
Lokur sorpgeymsla skal vera í eða við húsið, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85,2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Gámastæði skal vera á lóðinni.

# KÓPAVOGSBÆR

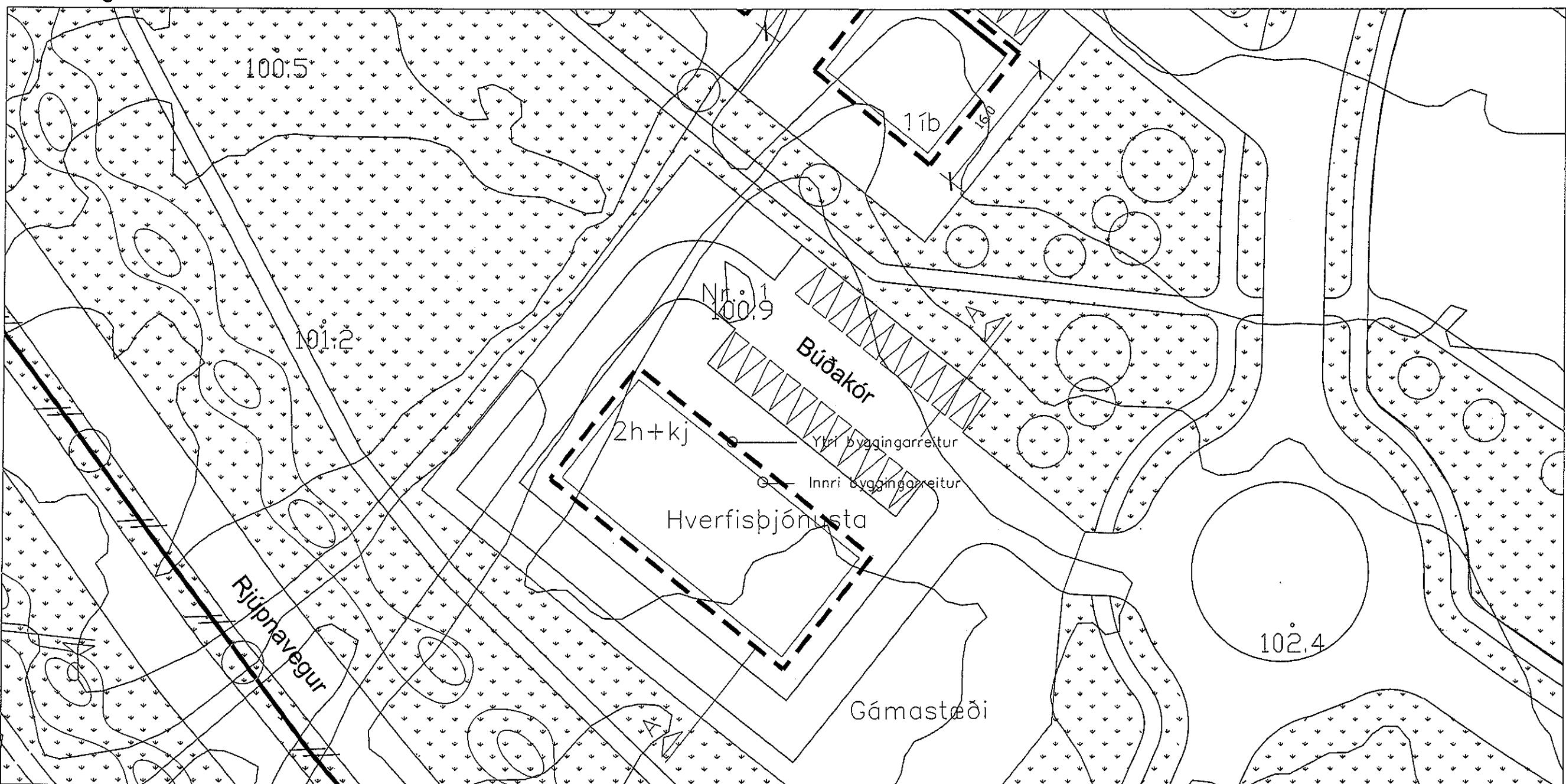
Búðakór nr. 1  
Svæði 11

Vatnendi/vestursvæði/ðæl. 1búðarsv 2.-mai 03 skilmálar 4 (17).dwg

Bæjarstíplag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



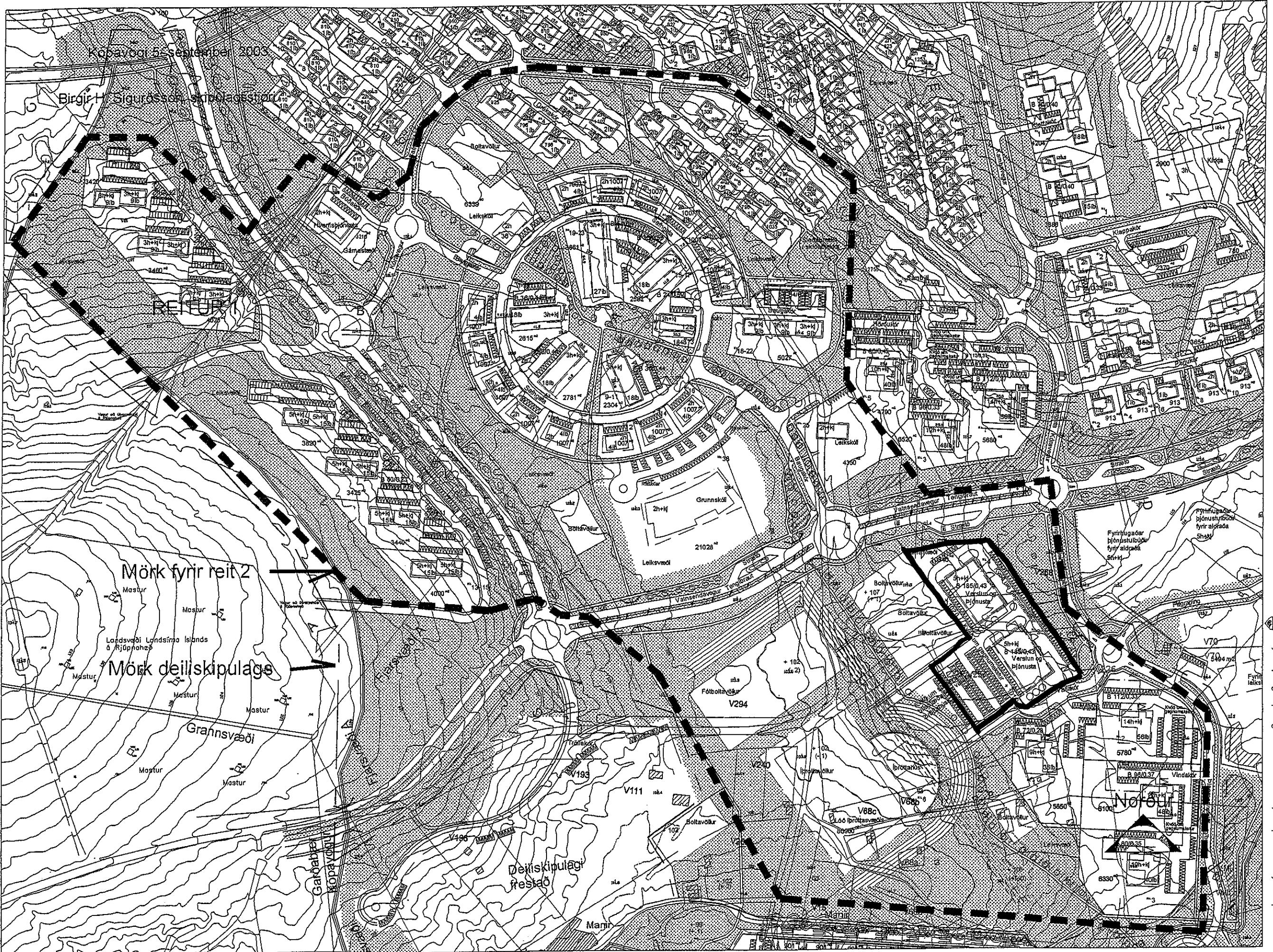
Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi  
Allar stærðir eru í metrum

HÖRDUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
VERSLUARHÚS Á 2 HÆÐUM (ENGIN ÍBÚÐ) REITUR 2

# KÓPAVOGSBÆR

Votsendi/deil. 1. Þúsðarsv 2...ókt 01 skilmálar (16)

Bæjarþíðupjörg Kópavogs / Smári Smáason, 14. apríl 2003/þreytt 5. sept. 2003



## Reitur 2 svæði 12

### VERS'LUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 2 TIL 5 HÆÐUM MEÐ BÍLAGEYMSLU Í KJALLARA Vallakór nr. 2 og 4

SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERD.

Tvö 2 til 5 hæða verslunar og þjónustuhús fjölbýlishús með bílageymslu í kjallara. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmund. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Pannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

#### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG HÁMARKSFLATARMÁL.

Verslunar og þjónustuhús á 2 til 5 hæðum, Vallakór nr. 2

Innri byggingarreitir húss:	1200,0 fermetrar.
Hámarks grunnflótur útbygginga:	100,0 fermetrar.
Hámarks grunnflótur húsa án bílageymslu:	1300,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	6500,0 fermetrar án kjallara.

Verslunar og þjónustuhús á 2 til 5 hæðum, Vallakór nr. 4

Innri byggingarreitir húss:	1200,0 fermetrar.
Hámarks grunnflótur útbygginga:	100,0 fermetrar.
Hámarks grunnflótur húsa án bílageymslu:	1300,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	6500,0 fermetrar án kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsunum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

#### 5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. 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 aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 29. Byggingarhlutar sem óhákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og lofræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. PAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

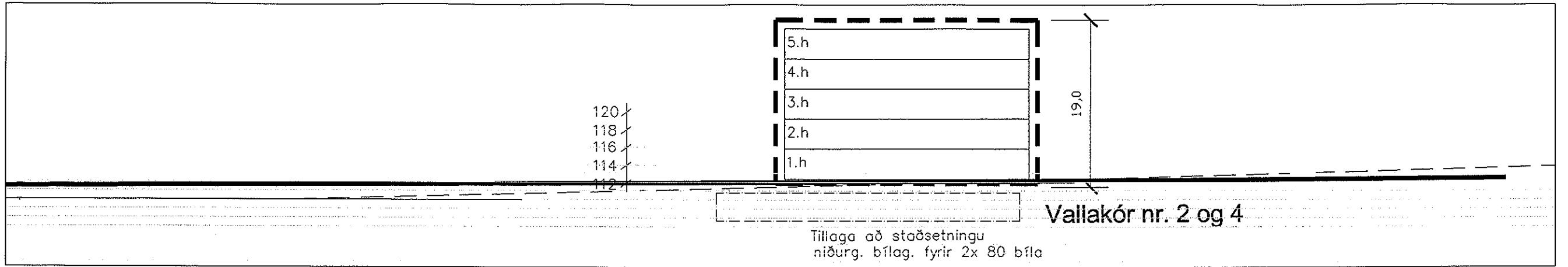
Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar, og dæmi sýnd um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymlina eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða 185 bílastæðum fyrir hvert hús. Þar af skal gera ráð fyrir 80 bílastæðum í kjallara fyrir hvert hús. Bílastæði skulu vera með bundnu slítlagi. Gera skal ráð fyrir að bílastæði fyrir fatlaða verði í allt 10 fyrir hvert hús.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

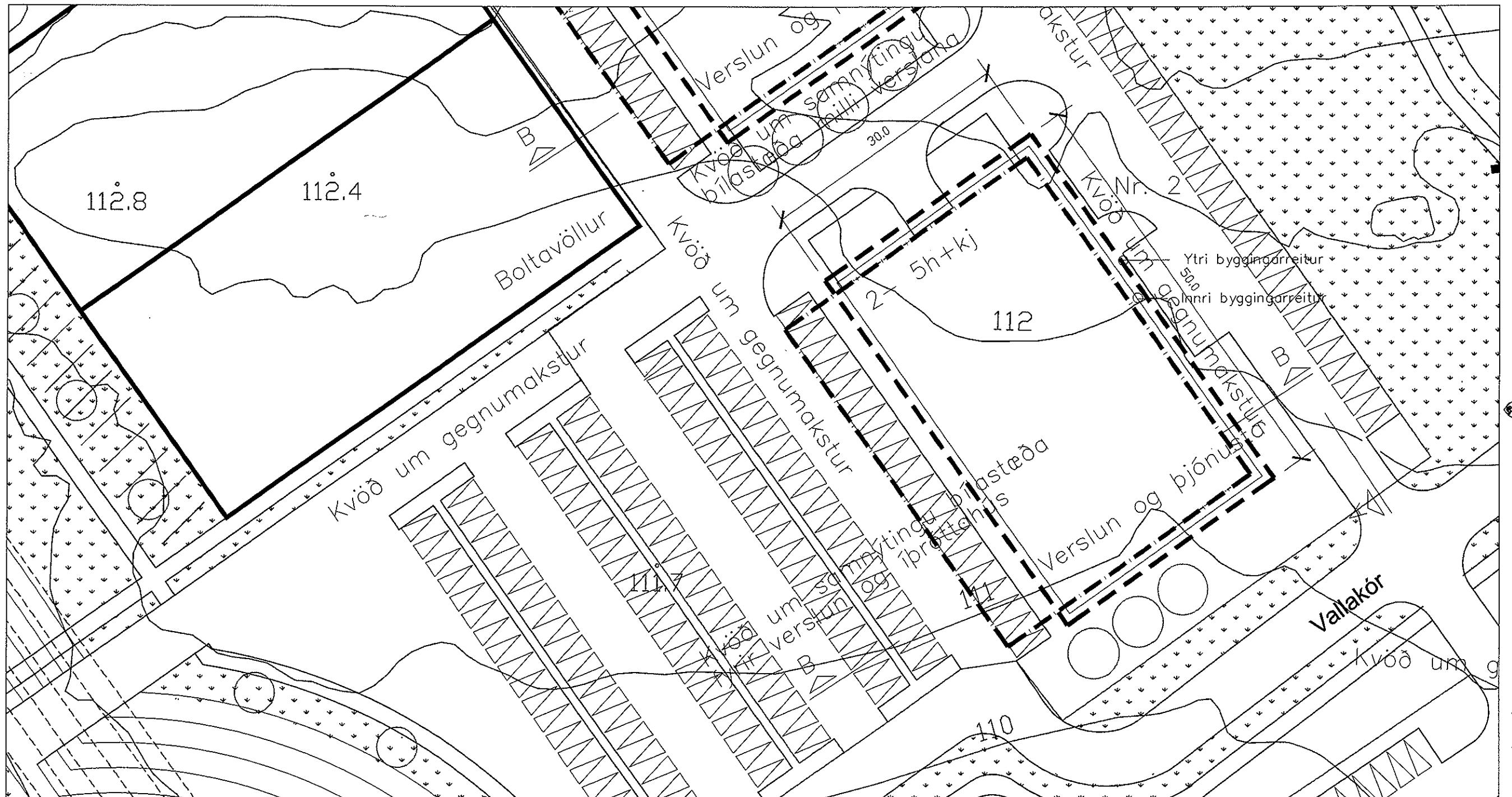
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymlina skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85,2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými. Staðsetning og frágangur sorpgeymlina skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymlur skulu koma fram á byggingarnefndartekningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Gera skal ráð fyrir gámastæði á lóðinni.

# KÖPAVÖGS BÄR

Vallakór nr. 2  
Svæði 12



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



## Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæm Allar stærðir eru í metrum

## HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

## VERSĽUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 5 HÆÐUM (ENGIN ÍBÚÐ)

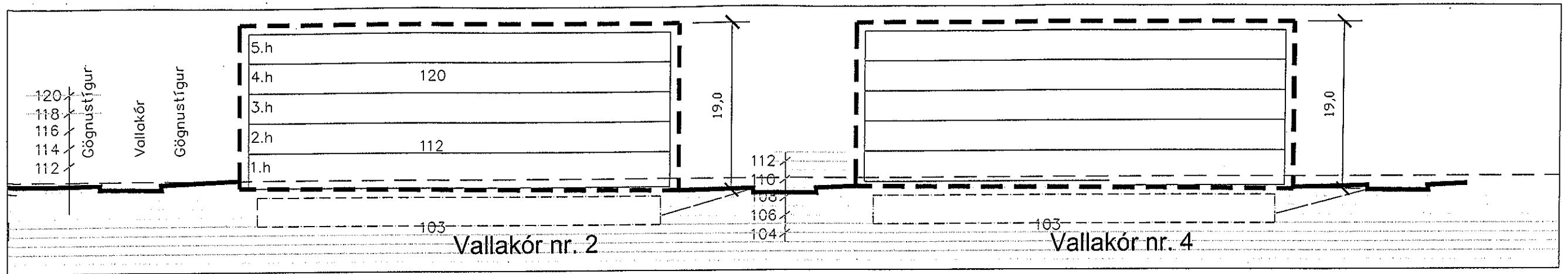
REITUR 2

# KÓPAVOGSBÆR

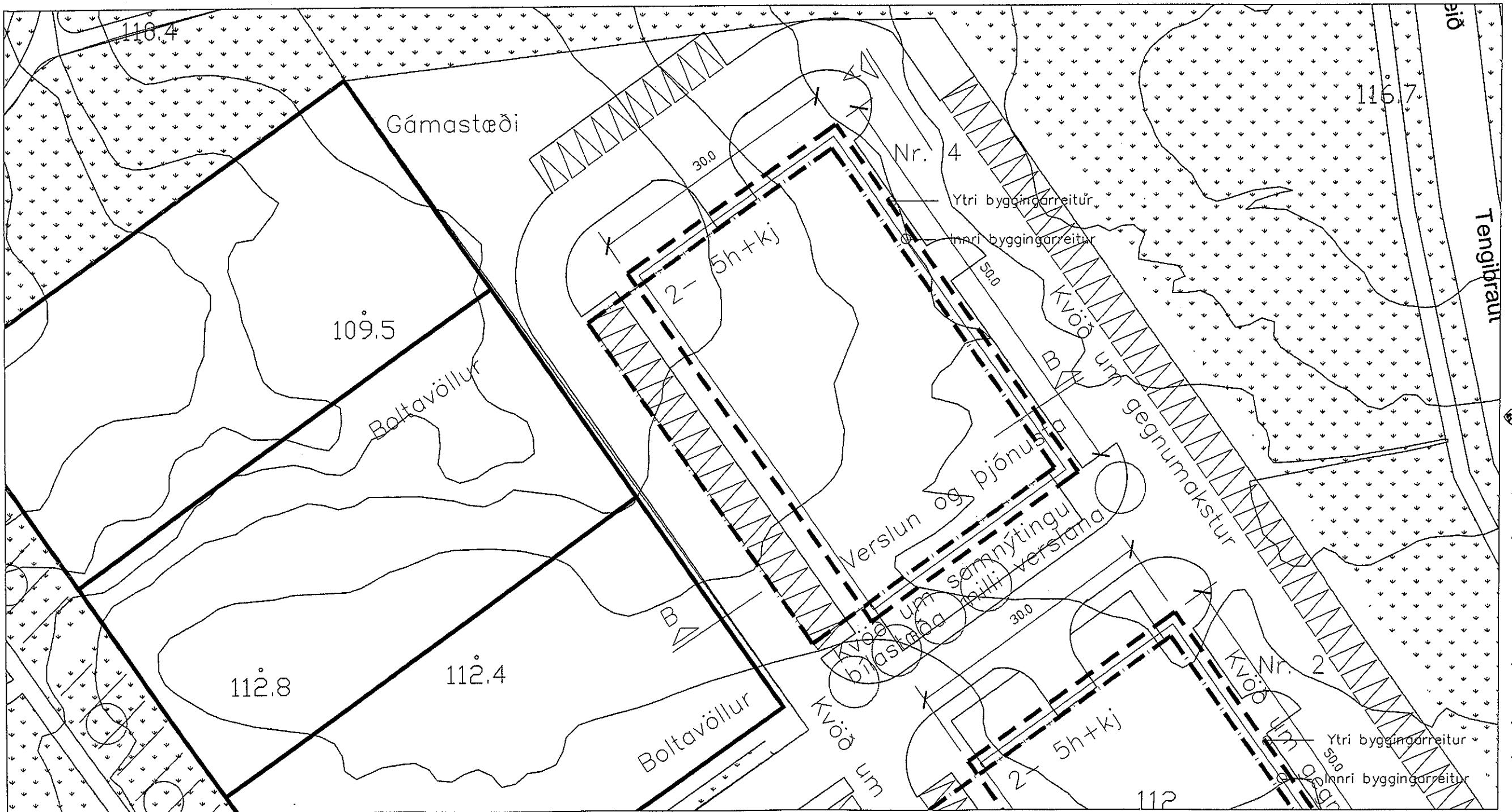
Vallakór nr. 4  
Svæði 12

Votsendi/delli. 1búðarsv 2.\_mái 03 skilmálar 4 (19).dwg

Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smáason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi  
Allar stærðir eru í metrum

HÖRDUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
VERS'LUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 5 HÆÐUM (ENGIN ÍBÚÐ)

REITUR 2