

VATUSEIUDA

Samþykkt í skipulagsnefnd 13. október 1992

Samþykkt í bæjarráði

Samþykkt í bæjarstjórn

27. október 1992



Bæjarstjórn Reykjavíkur

## SKIPULAGSSKILMÁLAR

**FRUMRIT**  
MÁ EKKI FJARLEGJA

### ALMENN ÁKVÆÐI:

#### 1. UPPDRÆTTIR.

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

- 1.1 Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 eða 1:100 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft landi og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.
- 1.2 Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu viðkomandi bygginga í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húsa og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum.

#### 2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

- 2.1 Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverja eru o.fl.
- 2.2 Hæðarblöð sýna hæðartölur fyrir gólfhæð aðkomuhæðar (neðri hæðar)(H), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna.
- 2.3 Skipulagsuppdráttur sýnir skipulagið í aðaldráttum, umhverfi og gatnakerfi. Þar sem munur er á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum þá gilda mæliblöðin.

#### 3. FRÁGANGUR LÓÐA.

- 3.1 Þar sem sérkenni í landslagi er fyrir hendi skal varðveita það eftir því sem við verður komið.
- 3.2 Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum og hlýta úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.
- 3.3 Öll stöllun/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.
- 3.4 Veggur (steiptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafn langt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja hærrí en 0.5 m yfir jarðvegysfirborði á lóðarmörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5 Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem víkur frá uppgefnum kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6 Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða, nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati garðyrkjustjóra Kópavogs smb. 3.1.

#### 4. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

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

#### SÉRÁKVÆÐI.

1. **HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.**  
Við hönnun hús og lóða skal miða við að hvorutveggja falli sem best að því landslagi sem fyrir er í viðkomandi lóð.

2. **HÚSAGERÐ.**  
Á hverri lóð má byggja eitt einbýlishús ásamt bílageymslu. Á lóðum sem eru 1600 m<sup>2</sup> og stærri má að auki byggja hesthús ásamt hlöðu og gerði (sjá lið nr. 7) ef sýnt er fram á að þessi mannvirki falli vel að umhverfinu og skipulagi lóðar.

3. **BYGGINGARREITUR OG STÆRÐ ÍBÚÐARHÚSA.**  
Á lóðum eru byggingarreitir ekki afmarkaðir sérstaklega, en bindandi byggingarlínur eru gefnar meðfram götum og skal framhlið húss eða einhver hluti þess snerta þá byggingarlínu. Á lóðum sunnan við götu skal byggingarlínan vera 7 m frá lóðarmörkum við en 12 m frá lóðarmörkum á lóðum norðan við götu. A.m.k. 5 m skulu vera frá húsi að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar eða úttivistarsvæðis. Ef hæð húss er á meiri en 5 m skal fjarlægðin aukast sem því nemur. Stakstæð bílageymsla (á einni hæð) má þó vera í 3 m fjarlægð frá aðliggjandi lóðarmörkum.

4. **HÆÐ ÍBÚÐARHÚSA.**  
Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir (neðri hæð) íbúðarhúsa eru sýndir á hæðarblaði. Byggja má tveggja hæða hús. Þakform er óbundið.

5. **BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.**  
Gera skal ráð fyrir bílageymslu á hverri lóð og skal teikning af henni gerð samhliða aðalteikningum íbúðarhúss. A.m.k. 3 bílastæði skulu vera á hverri lóð.

6. **SORPGEYMSLUR.**

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

7. **HESTHÚS.**

Á lóðum sem eru 1600 m<sup>2</sup> og stærri má að auki byggja hesthús ásamt hlöðu og gerði ef sýnt er fram á að þessi mannvirki falli vel að umhverfinu. Hesthúsið má rúma 4 til 6 hesta, ásamt lítilli hlöðu.\* Grunnur húsanna skal vera steiptur en efnisval skal að öðru leyti vera í samræmi við aðrar byggingar á lóðinni. Rafmagn þarf að vera í húsinu og kalt vatn. Gerði skal vera við hesthúsið og þarf það að vera vel girt t.d. með rimlagirðingu úr járnörum.

\* Stærð hesthúsa skal vera í samræmi við leiðbeiningar um hesthús, gefnar út af Landsambandi hestamanna útg. 1985, sjá sérstaklega kafla um innra skipulag hesthúsa bls. 26.

(Hús og gerði skal vera í a.m.k. 5 m fjarlægð frá lóðarmörkum aðliggjandi lóðar og ekki nær götu en byggingarlína segir til um.)

Steypt yfirbyggð taðpró skal vera við eða undir hverju hesthúsi. Áætla skal 3 m<sup>3</sup> rými fyrir tað frá hverjum hesti. Í þróna má einungis setja hrossatað og moð.

Eigendur skulu láta tæma taðprær reglulega og áður en þær yfirfyllast. Hreinsun taðpróa og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti, að ekki stafi af óþrifnaður. Sigvatn frá þeim skal leiða í fráveitu.

Taðprær skulu ætíð tæmdar strax er hross eru komin í haga, þó ekki síðar en 1. júlí ár hvert. Vanræki þróareigandi að vinna verkið fyrir tilskilinn tíma er bæjaryfirvöldum heimilt að láta vinna það á kostnað hans.

(Hesthús og taðprær sem þegar eru til staðar en uppfylla ekki ákvæði samþykktar þessarar við gildistöku hennar skulu hafa gert það fyrir 1. júní 1995).

Leggja skal aðalteikningar af hesthúsi og staðsetningu gerðis fyrir byggingarnefnd.