

Skipulagsskilmálar fyrir deiliskipulag Nónhæðar

Endurskoðað

ALMENNIR SKILMÁLAR

1 SKIPULAGSSKILMÁLAR

Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakforma og frágangis lóða. Samkvæmt skipulagsreglugerð er heimilt að skilgreina landnotkun og takmarkanir á henni þrengra í deiliskipulagi en gert er í aðalskipulagi og kveða á um mismunandi notkun og tegund starfsemi á einstökum lóðum, lóðarhlutum eða byggingarhlutum svo og setja starfsemi ákveðnar takmarkanir eins og tímamörk varðandi vinnutíma eða opnunartíma skemmtistaða. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til glöggvunar á aðstæðum. Sjá sérskilmála fyrir hverja lóð.

- 1.1 Aðaluppdráttur/teikningar sem lagðar eru fyrir byggingaryfirvöld Kópavogsbæjar skulu vera í samræmi við skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur þau lög og reglugerðir sem til greina kunna að koma. Á aðalteikningum skal sýna skipulag lóðar þ.m.t. hæðarlegu lands við hús og á lóðarmörkum, aðkomuleiðir, bilastæði, sorgpeymslur, trjágróður, dvalarsvæði, skjólveggi, stoðveggi, fláa og annað sem máli skiptir skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012. Lóðarteikningu skal leggja fram samhliða aðaluppdráttum.

- 1.2 Mæli- og hæðarblöð eru hönnunargögn sem unnin eru í kjölfar deiliskipulags og lýsa með nákvæmum hætti stærðum lóða, hæðarkötum lands og bygginga, staðsetningu lagna, kvóðum og öðru er þurfa bykir, einnig nefnd lóðablöð. Mæliblöð sýna m.a. götunafn og númer húsa, afstöðu húsa og lóða, byggingarreit húsa, bilakjallara, bindandi/leiðbeinandi byggingarlínu, fjölda bilastæða, hnitaskrá og landnúmer. Hæðarblöð sýna m.a. hæðarkótann (tölu) sem er oftast táknuð (GK, G eða H), þ.e. hæð aðalgólfis sem snýr að götu eða innkeysrlu, (G) sýnir gangstéttarhæðir og götuhaðir borgarlands að lóðarmörkum og (L) sýnir lóðarhæðir á mörkum baklóða. Lóðir eru hnitsettar við gerð deiliskipulags. Þó er sá fyrirvari hafður í skipulagsskilmálum að við gerð lóðablaða geti upplýsingar um tiltekin atríði breyst litlilega, t.d. varðandi lóðarstærðir og lóðarmörk. Kópavogsbær gefur út mæli- og hæðarblöð á grundvelli þessa deiliskipulags. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

2 VIDMIÐ UM HÖNNUN OG FRÁGANG HÚSA OG LÓÐA

Þau víðmið sem tilgreind eru hér að neðan er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og lóða á svæðinu. Þeim tilmælum er beint til væntanlegra handhafa byggingarréttar Nónhæðar sem afmarkast af Arnarnesvegi til suðurs og Smárahvamsvegi til austurs og suðurmörkum lóða við Foldarsmára til norðurs og Arnarsmára 32 og 34 til vestur að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau víðmið sem tilgreind eru hér að neðan. Jafnframt er mikils um vert að væntanlegir handhafar byggingarréttar á svæðinu kynni sér þau víðmið sem fram koma í skýringarhefti sem fylgir skipulagsskilmálum þessum. Þar eru víðmið sem m.a. tengjast lýðheilsu, hagkvæmni og fagurfræði sem og dæmi eða fyrirmyndir um meginform fyrirhugaðra húsa á svæðinu, útlit þeirra og efnisnotkun ásamt meginlinum í hönnun lóða.

Víðmið:

- 2.1 Áhersla skal lögð á vandaða hönnun húsa og svæða. Í hönnuninni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma í skýringarhefti eða öðrum sambærilegum dæmum.
- 2.2 Vistvæn hönnun skal vera höfð að leiðarljósi við val á byggingarefnum. Huga skal að því að nota endurnýtanleg og vistvæn efni við hönnun húsa.
- 2.3 Við hönnun húsa skal leita leiða til að brjóta upp útlit þeirra með mismunandi efnisnotkun, uppbroti og óreglulegum hrynjanda húsvegga. Þannig verður yfirbragð byggðarinnar fjölbreytilegra, sem gefur tilfinningu fyrir því að hver húseining sé styttri. Almennt skulu stigahús vera innbyggð í húsunum og gengið 12 - 4 íbúðir á hverri hæð. Heimilt er þó að nota svalargangalausn á hluta húsa hveurr lóðar.
- 2.4 Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og efnisval þegar það kemur t.d. að lýsingu, skiltum, hellinglög्न og frágangi gróðursvæða. Hönnun og efnisnotkun skjólvegga á lóð skal vera í samræmi við hús á viðkomandi lóð. Þó þannig að áhersla skuli lögð á samræmingu milli lóða innan hverfisins hvað það varðar.
- 2.5 Áhersla skal lögð á að íbúðastærðir og fjöldi herbergja, í hverju húsi, komi til með að höfða til sem flestra til að auka fjölbreytileika innan byggðarinnar.

3 FRÁGANGUR LÓÐA

3.1 Á lóðaupprætti má sjá skipulag og hönnun lóðar og skal hann leggja fyrir samtímis aðalteikningum. Skal lóðaruppdráttur hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Á lóðarupprætti skal koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis og meðhöndlun yfirborðs bilageymslna. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnrart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staða. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrahla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð. Einnig skulu afmörkuð einkasvæði (sérafnotasvæði) fyrir íbúá á jarðhæð þar sem því verður við komið.

- a) Í kafla 7.2.3 byggingarreglugerðar eru ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður. Þar kemur m.a. fram að girðing eða skjólveggur á mörkum lóða er alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggs og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggs. Í gr. 7.2.2 kemur fram að ekki megi gróðursetja hávaxnari trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Sé trjá eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,8 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Ekki er heimilt er að reisa smáhýsi á lóð.
- b) Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma lönum á kostnað lóðarhafa. Byggingarabla ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirliggjandi hönnun. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppegfenna hæðartalna á lóðarmörkum nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa.
- c) Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Stoðveggir og skábrautir í bilakjallara skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á aðaluppdráttum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau.

4 SÉRSTADA SVÆÐISINS OG BYGGINGARÁFORM

Sérstaða íbúðarsvæðisins felst m.a. í því hve miðlægt það er í Kópavogi og nálægð þess við Smáran, sem er vaxandi svæðiskjarni innan höfuðborgarsvæðisins. Svæðið er vel tengt aðalgatnakerfi og liggur nálægt einni aðalverslunarmiðstöð höfuðborgarsvæðisins. Stutt er í ýmsa grunnþjónustu, s.s. leikskóla, skóla, heilsugæslu, almenningsamgöngur og íþrótt- og útivistarsvæði. Gera má ráð fyrir að hið nýja íbúðarsvæði hafi því alla burði til að verða eftirsóknarvert til búsetu. Því er mikilvægt að vel takist til í mótun byggðarinnar og þær væntingar sem skipulagsyfirvöld bera til svæðisins um vandaða og góða byggð skili sér í hönnun, útliti og útfærslu einstakra húsa og lóða innan þess.

Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er sagt fyrir um gerð aðalteikninga. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. En skilmálateikning skal sýna hvernig aðalteikningar húsa falla að skipulagsskilmálum einstakra lóða.

Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdreg) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram ofangreind skilmálateikning, hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að ofangreindum víðmiðum í lið 2 hér að framan og hvernig þau falla að þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma í skýringarhefti.

5 HLJÓDVIST Í BYGGINGUM

Vísad er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Í sérákvæðum kemur fram ef þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss. Í ofangreindi reglugerð eru settar fram kröfur að íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum, skal hljóðstig utan við húsvegg ekki vera meira en 55 dB(A). En samkvæmt 5. gr. geta skipulagsyfirvöld þó ákveðið að hljóðstig megi vera hærra en 55 dB(A) ef tryggt er að hljóðstig (Lp,Aeq,24h) á útsvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar frá bilumferð fari ekki yfir 50 dB(A). Sjá nánar á minnisblaði frá VERKIS og hljóðkorti sem ber yfirskriftina "Umferðahávaðamat á Nónhæð" sem fylgir þessum skipulagsskilmálum. Á öllum íbúðarlóðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerðu um hávaða innan víðmiðunarmarka 50 dB(A) á minnsta kosti einni hlið íbúðar samkvæmt ÍST 45:2011.

6 UMFERÐ OG GERÐ HÚSAGATNA

Gata: Gerð verður götutenging frá Smárahvamsvegi inn í nýja húsagötu Nónsmára með hámarkshraða upp á 15 km. Almennt verður gatan 5,5m breið og samsíða henni verður göngustígur, mön og gróðurbelti (sjá skipulagsupprátt). Í götunni er gert ráð fyrir aðkomum í bilakjallara (sjá skipulagsupprátt). Húsagatan skal vera lögð af lóðarhöfum og gerð í samræmi við þær götur hverfisins sem bærinn gerir. Á þetta einnig við um lýsingu sem og þá hluti sem tilheyra götum svo sem skilti, girðingar, gangstéttar og gróður. Önnur götutenging verður gerð við Arnarsmára til að þjónusta bilastæði fyrir lóð A.

Yfirborðsvatn gatna skal leitt í lagnir sem tengjast lagnakerfi bæjarins. Lagnatengingar og kvaðir eru skilgreindar á mæliblöðum.

Göngustigar: Gert er ráð fyrir a.m.k. 3m breiðum upplýstum göngustígum sem tengist við göngu- og hjólastigakerfi Kópavogsbæjar sem tengir byggðina saman við opið grænt svæði. Staðsetning göngustíga er leiðbeinandi á deiliskipulagsupprætti.

7 OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA

Opið grænt svæði til leikja og útvevu er innan deiliskipulagssvæðisins fyrir almenning sem mun tengjast grænum geira niður Nónhæðina í Kópavogsdal að skóla og íþróttaraðstöðu. Framkvæmdir og viðhald opinna svæða utan lóða eru á vegum Kópavogsbæjar. Sjá nánar fyrirmyndir í skýringarhefti.

8 TRJÁBELTI

Á völdum stöðum í hverfinu verður plantað trjágróðri til skjólmyndunar. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á svæðinu verður á vegum Kópavogsbæjar. Leiðbeinandi staðsetning trjáa kemur fram á deiliskipulagsupprætti. Á lóðum er gert ráð fyrir trjágróðri og grassvæðum.

9 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR - HJÓLAGEYMSLA

Að jafnaði er gert er ráð fyrir a.m.k 1,5 bilastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð (sjá nánar sérskilmála). Bilastæði hreyfihamlaðra skulu vera í samræmi við 6.2.6. gr. í byggingarreglugerð og fjöldi skv. töflu nr. 6.01. Staðsetning bilastæða er leiðbeinandi á deiliskipulagsupprætti. Á lóð A, B og C er gert er ráð fyrir bilastæðum ofanjarðar sem og bilastæðageymslu undir lóð eða undir húsunum ásamt sameiginlegri hjólageymslu. Heimilt er að hafa kjallara undir húsum. Reitir fyrir bilakjallara (brotin blá lína) og innkeysla í bilakjallara sem kemur fram á skipulagsupprætti er leiðbeinandi og er ekki reiknaður með í byggingarmagni. Gera skal ráð fyrir möguleika á hleðslu rafbíla í bilakjöllurum og einnig möguleika á að setja upp allt að 2 hleðslustöðvar við hvert við bilastæði ofanjarðar. Skulu þær sýndar á aðaluppdráttum. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bilastæða og bilageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum.

10 SKIKI TIL EINKAAFNOTA OG SKJÓLVEGGIR

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka séránotafletti til einkanota fyrir framan íbúðir þar sem því verður við komið og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum. Séu settir upp skjólveggir við hús m.a. til að afmarka skika til einkaafnota skulu þeir vera í samræmi við víðmið 2.4 og útfærsla skjólvegga á lóð vera samræmd hvað varðar hönnun og efnisval.

11 SORP

Gert er ráð fyrir djúpgámakerfi (sorppeymslur) verði notað til sorphirðu fyrir hvert hús sem verður unnið nánar í samráði við Kópavogsbæ. Sorppeymslur skal staðsetja þannig að aðgengi sé gott að þeim. Heimilt er að staðsetja sorppeymslur í bilakjallara að því tilskilyldu að akfær leið (skábraut) sé niður á gólf kjallarans. Sorppeymslur skulu uppfylla 6.12. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. með síðari breytingum. Gera má ráð fyrir svæði þar sem hægt er að flokka sorp.

12 LAGNIR OG YFIRBORÐSMEDHÖNDLUN VATNS INNAN LÓÐAR

Lagnir í bilageymslukjöllurum og niðurföll fyrir framan bilageymslur skal tengja inn á frárennsliskerfið en ekki regnvatnskerfi svæðisins. Ofanvatn af húspökum og öðru þéttu yfirborði innan lóðar, þó ekki bilastæðum ofan á bilageymslum, skal sett í jörð innan lóðar í þar til gerðum móttakara þaðan sem ofanvatnið getur síðan sigið áfram ofan í jarðveginn. Móttaki getur verið grjót - eða malarfylling, tankur eða annað kerfi sérhannað fyrir móttöku ofanvatns. Móttaki skal hafa nægjanlega rýmð, að mati sérfræðings, til þess að taka við ofanvatni í störringnum, leysingum og asahláku þannig að vatnið safnist ekki á yfirborði lóðarinnar. Úr móttakararum skulu vera yfirfallslagnir til þrautavara sem tengjast inn á regnvatnslagnir í lagnakerfi Kópavogs. Öll nánari útfærsla á meðferð ofanvatns skal unnin í samráði við Kópavogsbæ og hljóta samþykki bæjarins, sem sértæk lausn.

13 GIRÐINGAR

Settar eru kvaðir um legu og gerð girðinga á og innan lóðarmarka. Girðingar skulu ekki vera hærrí en 1 m á þeim stöðum þar sem heimilt er að girða á eða innan lóðarmarka. Í sérákvæðum kemur fram nánari útfærsla og kvaðir um girðingar innan lóða.

14 SVALIR

Heimilt er að gera svalalokanir og þá skal gera ráð fyrir þeim í aðaluppdráttum og þær byggðar samtímis íbúðarhúsum. Svalalokanir skulu gerðar að mestu gegnsærjar, vera í stíl við húsið og vera eins í allri byggingunni. Svalalokanir eru reiknaðar í nýtingarhlutfall sbr. staðal ÍST50 og sýndar á samþykktum aðalteikningum.

15 PAKSVALIR

Paksvalir eru almennt heimilaðar á þaki bygginga sem nemur allt að helmingi grunnflatar þaks sem stendur til ráðstöfunar. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsærir og ekki hærrí en 1,5m. Girðingar sem afmarka þakgarð verða að vera gegnsærjar.

16 ÞAKGARÐAR

Þakgarðar eru heimilaðir á efstu hæð bygginga sem sameign hvers stigangangs allt að helmingi þakflatar og skal þá gert ráð fyrir þakgróðum í aðalteikningum og þeir gerðir samtímis íbúðarhúsum. Girðingar sem afmarka þakgarð verða að vera gegnsærjar og mega ekki koma nær útvegg en 3m. Stigangangar mega ná uppyfir hámarkshæð byggingarreita fyrir aðgengi að þakgróðum

17 VIÐ/ÚTBYGGINGAR

Sjá sérskilmála þar sem við á.

18 GERVINATTADISKAR OG FIARSKIPTAMÖSTUR

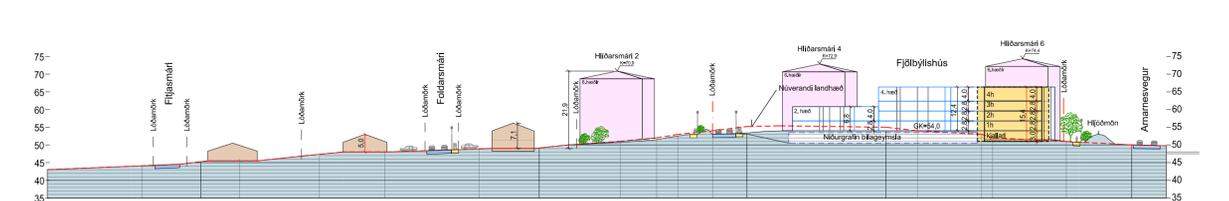
Gervinnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún nema þeir séu staðsettir á þaki og það innanlega á þaki að þeir sjáist ekki frá aðliggjandi húsagötum. Sækja þarf um staðsetningu og uppsetningu fjarskiptamastar til bæjaryfirvalda.

19 ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI

Lóðarhafa er skylt 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 utanhúss og leiða það síðan í lög्न fyrir regnvatnsfrárennslí.



Skýringaruppráttur, mkv. 1:1000



Snið D - D, mkv. 1:1000



Aðalskipulag Kópavogs 2012 - 2024

Breyting staðfest _____

SKÝRINGAR:	
 Skipulagsmörk	
 Lóðarmörk	
 Byggingarreitir	
 Byggingarreitir bilakjallara	
 Bilaplan og stæði	
 L	Leiksvæði
 DG	Djúpgámur (endurvinnsla)
	Göngustígur
	Hljóðmanir (sjá skýrslu VERKIS)
	Útivistarsvæði
	Gróður, leiðbeinandi
	Sameiginlegi leik- og dvalarsvæði
	Núverandi byggingar
	Byggingar skv. skýringarupprætti
	Séráfnotsvæði
 13	Húsnúmer á sligangangi

Skipulag byggir á deiliskipulagi unnið af Arkís Breytingar: Umsóknin felur í sér eftirtaldr breytingar; Undir gr. 9 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR - HJÓLAGEYMSLA, breytist víðmið fyrir bilastæði 1,5 stæði á hverja íbúð á öllum lóðum. Skilgreindur er nýr byggingareitur fyrir bilakjallara innan lóðarhluta A.

Aðalskipulag Kópavogs 2012 - 2024

Breyting staðfest _____

Ferill málsins: Skipulagsráð samþykkti _____ 2020 meðtilvísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa framlagða tillögu að breyttu deiliskipulagi Nónhæðar dags. _____ 2020 og vísaði tillögunni til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs _____ 2020 var framangreind afgreiðsla skipulagsráðs samþykkt. Tillagan var auglýst frá _____ 2020 með athugasemdafrest til _____ 2020. Auglýsing birtist í Fréttablaðinu og í Lögbirtingablaðinu _____ 2020.

Á fundi bæjarstjórnar _____ 2020 var framangreind afgreiðsla skipulagsráðs frá _____ 2018 staðfest.

Á fundi bæjarstjórnar _____ 2020 var framangreind afgreiðsla skipulagsráðs frá _____ 2018 staðfest.

Kópavogi _____ 2020.

Birgir Hlynur Sigurðsson, skipulagsstjóri

	Kópavogsbær
A:	
ENDURSKOÐUN:	DAGS:

Nónhæð Deiliskipulagsbreyting

VERKKAUPI:	Nónhæð ehf
KENNITALA VERKKAUPA:	451012 - 1930
HEIMILISFANG:	Hásalir 3, 201 Kópavogur
LANDNÚMER:	173703
LÓÐARNÚMER:	Amarsmári 36-40, Nónsmári 1-15
EFNI:	Nónhæð, Deiliskipulagsbreyting
MÆLIKVÁRÐI:	1:1000
FRUMSTÆRÐ BLADS:	A1
TEIKNAD:	ABS
DAGSETNING ÚTGÁFU:	2020.02.10
	VERKNR: 1801
	TEIKN.NR.: 0_XX_00_02
	YFIRFARID: HKC
	ENDURSK:

SKIPULAGSSKILMÁLAR - SKÝRINGARUPPRÁTTUR

VERKKAUPI:	Nónhæð ehf
KENNITALA VERKKAUPA:	451012 - 1930
HEIMILISFANG:	Hásalir 3, 201 Kópavogur
LANDNÚMER:	173703
LÓÐARNÚMER:	Amarsmári 36-40, Nónsmári 1-15
EFNI:	Nónhæð, Deiliskipulagsbreyting
MÆLIKVÁRÐI:	1:1000
FRUMSTÆRÐ BLADS:	A1
TEIKNAD:	ABS
DAGSETNING ÚTGÁFU:	2020.02.10
	VERKNR: 1801
	TEIKN.NR.: 0_XX_00_02
	YFIRFARID: HKC
	ENDURSK:

basalt arkitektar	Laugavegi 51 101 Reykjavík sími: 515 1400 svar@basalt.is kt: 660609-1050
ADALHÖNNUNDIR: Hróður Karl Cera, arkitekti FAL.	kt: 280679-4539

Teikninguna má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.