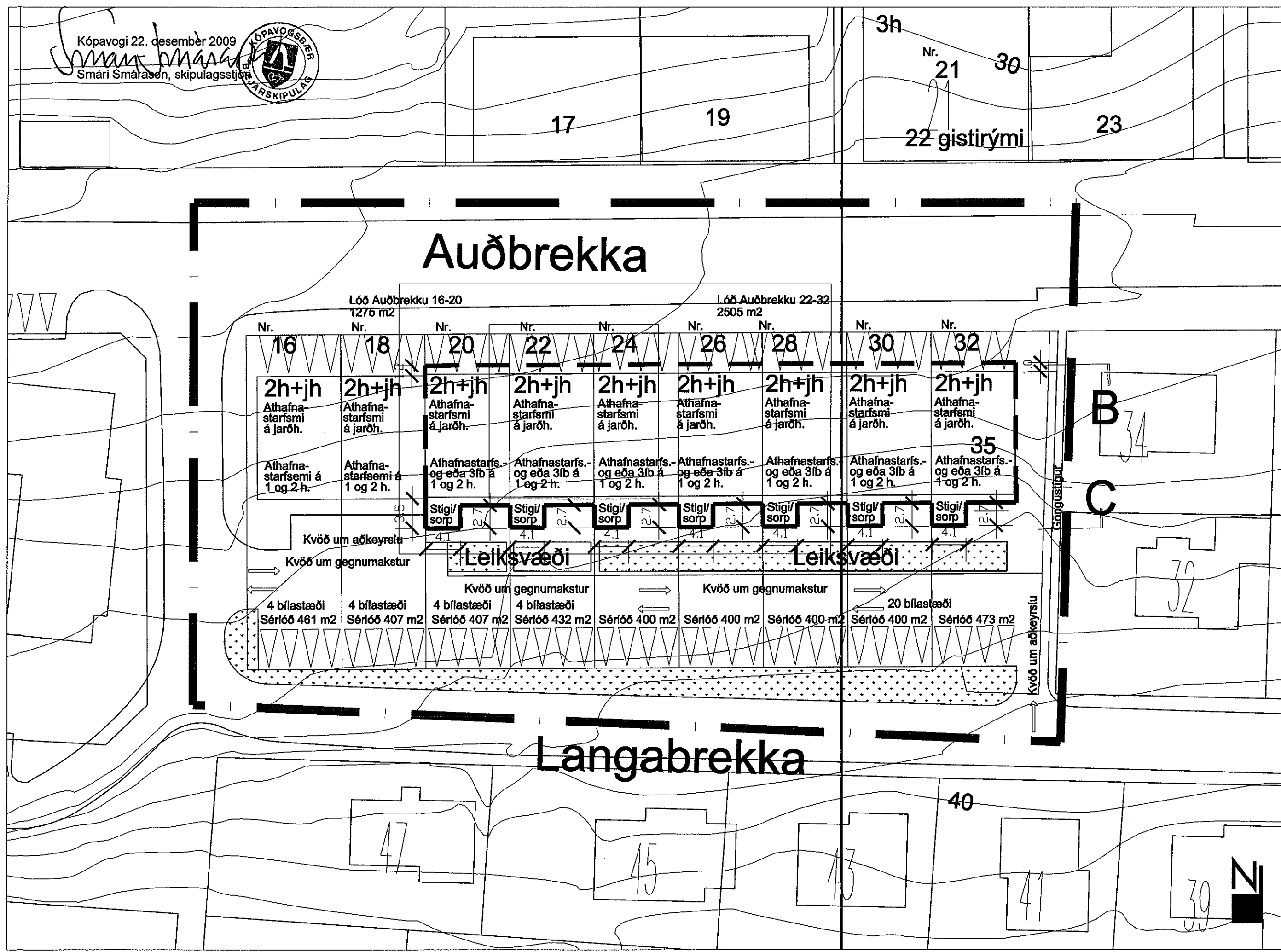




Kópavogi 22. desember 2009  
Smári Smáráson, skipulagsstjóri



# KÓPÞAVOGSSBÆR

## Auðbrekka 16 til 32. Skipulagsskilmálar

ÍKópavogur, í Framkvöð TæknibæjarSKIPULAG 2000 Austur-VesturbæjarSKIPULAG 2000 Austur-VesturbæjarSKIPULAG 2-32, BÍ-deiliskilumAuðbrekka 16-32, Deiliskipulag Agust 09.dwg

BæjarSKIPULAG Kópavogs 19. maí 2009  
Smári Smáráson, arkitekt, breytt 26. ágúst 09/ 15. des. 09

### GREINARGERÐ

#### Stærð og afmörkun

Svæði deiliskipulagsins afmarkast af Löngubrekku 41 til 47 til suðurs, Auðbrekku 17 til 23 til norðurs, auðbrekku 14 til vesturs og Auðbrekku 34 til austurs. Svæðinu hallar frá suðri til norðurs og liggur í um 30-40 m .y.s. Sunnan og suðvestan við svæðið er miðbæjarstarfsemi Hamraborgar, með verslun og þjónustu, ásamt annari starfsemi.

#### Markmið:

Í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2000-2012 er tekið fram að fyrirsjáanlegt er að í vaxandi mæli komi til endurskoðunar á landnotkun í eldri atvinnusvæðum bæjarins. Í samþykktu aðalskipulagi, samþykkt af umhverfisráðherra 7. nóvember 2007 er gert ráð fyrir blandaðri landnotkun athafna- og íbúðarsvæðis á svæðinu. Markmið þess er að þetta byggð skipulagssvæðisins þar sem atvinnustarfsemi hefur verið á undanhandi undanfarin ár, það í niðurníðslu og illa við haldið. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er ekki gert ráð fyrir íbúðum á jarðhæð húsanna og ekki settar fram kvæðir um hlutfall íbúða né umfang atvinnustarfsemi á svæðinu. Helsta markmið deiliskipulagsins er að stuðla að betri nýtingu byggðarinnar með því að gefa möguleika á að samþykkja íbúðir á fyrstu og annari hæð Auðbrekku nr. 20-32 sem fær við það í auknu mæli, yfirbragð íbúðarbyggðar. Tillagan er í samræmi við ofangreint markmið gildandi aðalskipulag svæðisins.

#### Forsendur:

Forsenda að samþykkt aðalteikninga er að samkomulag náist innbyrðis milli lóðarhafa Auðbrekku nr. 16-20 (skráð í lóðarlegusamningum sem ein sameiginleg lóð fyrir sérlóðirnar nr. 16-20 ) og Auðbrekku nr. 22-32 (skráð í lóðarlegusamningum sem ein lóð fyrir sérlóðirnar nr. 22-32) um framkvæmdir innan lóða og framfylgni skipulagsskilmála og skal fornlegt samkomulag liggja fyrir áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarnefnd. Áður en aðalteikningar eru lagðar til byggingarfulltrúa skal leggja þær ásamt frumdrögum að hönnun lóðar (lóðaruppdrátt) fyrir skipulagsnefnd og Heilbrigðiseftirlits Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis til yfirferðar og umsagnar. Krafa er gerð til allra framkvæmdaáðila og lóðarhafa Auðbrekku nr. 16-20 og nr. 22-32 að samkomulag náist um umfang breytinga, framkvæmdir innan lóða, framfylgni og tímasetningu framkvæmda og skal umrætt samkomulaga ofangreindra lóðarhafa byggt á og í samræmi við lóðarblað vera í innbyrðis heildarsamræmi. Samkomulag lóðarhafa og framkvæmdaraðila skal kveða á um m.a. reglur um vinnutíma atvinnureksturs á svæðinu, viðhald húsa, staðsetningu gáma á lóð, staðsetningu skilta á lóð og húsum, ákvæði um umhirðu og umgengni og skiptingu kostnaðar framkvæmda á lóð og húsum milli eistakra lóðarhafa. Sérstaklega skal liggja fyrir samkomulag um eftirfarandi atriði:

- Samkomulag lóðarhafa skal liggja fyrir um kóta aðkomugötu innan lóða sem lögð er til grundvallar á lóðaruppdrætti og drögum að mæli og hæðarblaði sem gert er af Tæknideild Kópavogs.
- Samkomulag lóðarhafa skal liggja fyrir um útfærsla einstakra húsa að Auðbrekku nr. 20-32 hvað varðar fyrirkomulag aðkomu á fyrstu og annari hæð og staðsetningu og fyrirkomulag sorpgeymslna.
- Samkomulag lóðarhafa skal liggja fyrir um útfærslu einstakra lóða Auðbrekku nr. 20-32 hvað varðar garða, fyrirkomulag bílastæða, leiksvæði, gróðurs , hljóðvarna og kostnaðarskiptingu þar um.

Samkomulag lóðarhafa skal liggja fyrir milli fasteignareigenda í atvinnurekstri og annara eigenda um fyrirkomulag hljóðvarna og er það á ábyrgð íbúðaeigenda að hljóðvörn sé hagað á viðeigandi hátt.

Almennt skal vand frágang lóða. Á lóðarblaði og byggingarnefndarteikningum skal koma fram m.a.:

Yfirborðsfrágangur lóða, hæðarsætningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæða og staðsetning og gerð sorpgeymslna og hvaða ákveðinn hluti lóðar tilheyrir íbúðum. Geta skal um bílastæði í eignaskiptayfirlýsingu og bílastæði íbúða aðskilin frá stæðum sem tilheyra atvinnuhúsnæði. Sorpilát skulu aðskilin frá sorpilátum fyrir aðra starfsemi. Gera skal grein fyrir sémotum, umhirðu, umgengni , notkun skilta og gáma o.f. á lóð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staða. Gera skal grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kaffa byggingarreglugerðar.

#### Húsakönnun - lýsing

Á deiliskipulagssvæðinu sem er ódeiliskipulagt svæði eru 9 atvinnuhús (fjöleignahús af mismundani stærð og gerð. Atvinnuhúsin eru í misjöfnu ásigkomulagi. Nokkuð er um ósamþykktar íbúðir á fyrstu og annari hæð húsa. Húsin eru byggð á síðari hluta 20. aldar og eru engin húsríðunarákvæði í gildi um svæðið. Ólík þjónustustarfsemi hefur verið í húsunum. Í húsaróð Auðbrekku nr.16-32 eru á jarðhæð smærri þjónustufyrirtæki (verslun- skrifstofur og þjónusta). Á efri hæðum eru smærri iðnaðar og þjónustufyrirtæki ásamt ósamþykktum íbúðum. Hluti þessara húsa stendur þó ónýttur. Verulegra endurbóta er þörf í flestum húsanum. Ekki eru skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu.

#### Tillaga að deiliskipulagi

##### Byggð

Gert er ráð fyrir 21 nýjum íbúðum á svæðinu. Ekki er um hækkun á húsum að ræða. Núverandi meðaltalsnýtingarhlutfall er um 0.9 og helst óbreytt. Skipulagssvæðið við Auðbrekku er 0.8 ha. að flatarmáli. Gert er ráð fyrir að um 21 íbúðir verði innan deiliskipulagssvæðisins og miðað við 3.0 íbúða á hverja íbúð er því áætlað að um 63 íbúðar komi til með að búa á svæðinu fullbyggðu. Efri hæðum núverandi húsa er breytt í íbúðir. Þessi hús hafa aðkomu frá Löngubrekku og tilheyra henni. Byggingarreiðir stækka til suðurs og norðurs. Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði, fyrir einstaka lóðir fylgja deiliskipulaginu. Við breytinguna er gert ráð fyrir grænum svæðum á lóð þar sem aðstaða verði fyrir leik barna. Efnisval viðbyggingar skal gefa íbúðarluta fyrstu og annarar hæðar hlýlegt og nútímalegt yfirbragð.

Gert er ráð fyrir að fyrsta og önnur hæð Auðbrekku 20 -32 fái í auknu mæli yfirbragð íbúðarbyggðar sem stuðlar að betri nýtingu byggðarinnar.

##### Nálægð byggð - skólar og þjónusta

Sunnan við svæðið er íbúðabyggð með 1-3. hæða húsum sem standa hátt í landi. Vestan við það er miðbæjar-þjónusta- og menningarsvæði í um 400m fjarlægð. Norðan við svæðið eru verslunar- og þjónustufyrirtæki í stærri lágreiðari húsum, sem standa neðar og lægra í landi.

Einn framhaldsskóli og einn grunnskóli eru sunnan við svæðið ( í um 400m fjarlægð). Annar grunnskóli er austan við svæðið ( í um 1,2 km fjarlægð). Miðað er við að börn á grunnskólaaldri sækji þessa skóla.

##### Þjónustustarfsemi

Á jarðhæð bygginga við Auðbrekku er áfram gert ráð fyrir að verði þjónustustarfsemi af ýmsum toga. Um er að ræða verstanir, verkstæði og minni iðnaðar- og þjónustustarfsemi. Takmarkanir eru þó á þessari starfsemi og er hér einkum litið til atriða er varða umhverfisþætti svo sem hávaða og mengun af ýmsum toga. Ef ný athafnastarfsemi kemur í húsin er gerð krafa um að frá henni stafi ekki óeðlileg óþægindi vegna lykta, hávaða eða óþrífnaðar né að starfsemin dragi að óeðlilega mikla umferð. Nánar er vísað til leyfisveitinga frá þeim lögboðnu aðilum er málið varða.

##### Aðkoma og umterð

Aðkoma að svæðinu er um Auðbrekku og Löngubrekku. Aðkoma fyrir efrihæðir Auðbrekku 20 til 32 er frá austurhluta skipulagssvæðis. Kvöð er um gegnumkastur fyrir efri hæðir Auðbrekku 20 til 32. Aðkoma fyrir efrihæðir Auðbrekku 16 og 18 er frá vesturhluta skipulagssvæðis. Kvöð er um gegnumkastur fyrir efrihæðir Auðbrekku 16 og 18

Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum og hraðahindrunum.

Stefnt er að því að allar húsagötur og safngötur verði 30 km götur.

##### Gönguleiðir

Gönguleiðir liggja meðfram svæðinu og göngutengsl eru tryggð að miðbæjarsvæði Hamraborgar/ Fannborgar.

Gönguleið tengir sameiginlegt miðsvæði frá austri til vesturs.

##### Opin svæði

Sunnan við hús nr. 20-32 eru garðreiðir sem tengjast íbúðum fyrstu og annarar hæðar á móts við Löngubrekku.

Opin svæði innan deiliskipulagsins, tengjast stígum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbæjar.

##### Bílastæði og bílageymslur

Miðað er við 1 stæði fyrir hverja íbúð undir 80 m<sup>2</sup> en 2 stæði fyrir stærri íbúðir. Gert er ráð fyrir bílastæðum við Auðbrekku sem nýtast þjónustustarfsemi jarðhæðar. Fyrir atvinnuhús er gert ráð fyrir 1 stæði pr. 50 fm atvinnuhúsnæðis. Geta skal um bílastæði í eignaskiptayfirlýsingu og bílastæði íbúða aðskilin frá stæðum sem tilheyra atvinnuhúsnæði.

##### Hljóðvist í byggingum

Vísað er til reglugerðar nr. 274/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessu svæði m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. skv. þeirri áætlun verður hljóðstig á lóð ekki innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss. Í skipulagsskilmálum eru sérákvæði er varða hávaða frá atvinnustarfsemi í byggingum og tilgreindar ráðstafanir sem gera þurfi til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A). Krafa er um að tryggt verði að viðunandi hljóðvarnir verði milli starfsemi á jarðhæð og efrihæðum og íbúðarhúsnæði. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss. Með tillöggunni fylgir skýrsla um hljóðvist dags. í desember 2009 frá almennu verkfræðistofunni.

##### Fornleifavemd

Finnist fornleifar sem áður voru ókunnar skal finnandi skýra Fornleifavemd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeigenda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifavemd ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum.

##### Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins :

Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði ásamt skilmálateikningum fyrir einstakrar lóðir og hverja húsagerð á skipulagssvæðinu fylgja deiliskipulaginu. Í almennum ákvæðum skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarblöð; frágang lóðar; hljóðvist í byggingum; bílageymslur; bílastæði og sorp. Í sérákvæðum er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingarreiði; grunnflöt húsa; fjölda íbúða; hæð húsa og þakform. Lóðastærðir á deiliskipulagsuppdrætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðarkótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Á hönnunarstigi skal leggja aðaluppdrætti fyrir skipulagsnefnd Kópavogs. Lóðahönnun sbr. ofangreindann kaffa um forsendur, skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn arkitekts Skipulags- og umhverfissviðs Kópavogs.

Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega geta breyst við gerð hæðar og mæliblaða.

# KÓPVAVOGGSSBÆER

## Auðbrekka 16 til 32. Skipulagsskilmálar

ÍKópavogur:ÍsFrantikOgTækniBæjarSkipulag2007\_Austur-VesturbæiAUSTURBÆIRAuðbrekka-2-32\_Br-deiliskDeilAuðbrekka-16-32\_Deiliskipulag\_Agust\_09.dwg

BæjarSKIPULAG Kópavogs 19. maí 2009  
Smári Snárasón, arkitekt, breytt 26. ágúst 09 / 15. des. 09

### ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLBÝLISHÚS OG ÞJÓNUSTUSTARFSEMI

#### 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, ennfremur byggingarlínur, fjölda 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 lóðarstærðir og hæðarlega getur breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

#### 2. Aðaluppdrættir

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

#### 3. Frágangur lóða

a) Hönnun fjölbýlishúsaloða skal liggja fyrir samtímis aðaltekningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn arkitekts Skipulags- og umhverfissviðs Kópavogs. Á tekningum skal m.a. koma fram m.a.:  
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. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla 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 samþykkis 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 lóðarhafara beggja lóða séu sammála um annað..". Einnig kemur fram að ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 3,0 metra.

c) Lóðarhafar geta sjálfir séð um framkvæmdir á lóð sinni. Óheimilt er að taka íbúðir í notkun fyrr en framkvæmdum við bílastæði og leiksvæði skv. lóðarblaði sé lokið. Allur 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 liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frángenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefna 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 málsins. 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 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.

e) Hæðarmunur milli lóða / stöllum skal leystur sameiginlega af lóðarhöfum viðeigandi lóða. Hér er átt við stoðveggi, skábrautir og / eða tröppur. Hér skal ásýnd falla vel að heildarmynd og umhverfi.

Allar lausnir fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar þar sem við á.

#### 4. Hljóðvist í byggingum

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.

#### 5. Umferð

Aðkoma að svæðinu er frá austri og vestri um auðbrekku að norðan en um Hamrabrekku og Löngubrekku að sunnan. Gönguleiðir liggja meðfram svæðinu og tryggð eru göngutengsl þvert á íbúðahverfið við miðbæjarsvæði Hamraborgar / Fannborgar.

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

#### 6. Opin svæði

Sunnan við hús nr. 16.-32 eru garðreitir sem tengjast íbúðum 1. og 2. hæðar við Löngubrekku. Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagssins, tengjast stígum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbæjar.

#### 7. Bílageymslur og bílastæði

Miðað við 1 stæði fyrir hverja íbúð undir 80m<sup>2</sup> en 2 stæði fyrir stærri íbúðir ( sjá nánar á skipulagsuppdráttum). Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð (stæði í bílageymslur eða kjallara telst annað tveggja í fjölbýli).

#### 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 sorphirðuryrmi. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Mögulegir sorpgámar skulu staðsettir eftir nánara samráð við skipulagsnefnd Kópavogs.

### Auðbrekka 16 til 32

#### SÉRÁKVÆÐI.

##### 1. Húsagerð

Auðbrekka 20 til 32 er tveggja hæða fjöleignarhús með athafnastarfsemi auk jarðhæðar. Möguleiki er á að koma fyrir allt að 3 íbúðum á fyrstu og annari hæð hvers í stað núverandi landnotkunar sem er skilgreind sem athafnahúsnæði. Stór hluti fyrstu og annarar hæðar húsanna er ónýttur eða nýttur sem ósamþykktar íbúðir. Á jarðhæð er athafnastarfsemi nánar skilgreint sem verslun/lager, þjónusta og skrifstofnur. Skipulag á lóð 16 og 18 helst óbreytt þar sem á fyrstu og annari hæð er verslun, þjónusta og ósamþykktar íbúðir. Ef ný athafnastarfsemi kemur í húsin er gerð krafa um að frá henni stafi ekki óeðlileg óþægindi vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né að starfsemin dragi að óeðlilega mikla umferð. Nánar er vísað til leyfisveitinga frá þeim lögboðnu aðilum er málið varða. Sjá nánar skipulagsupprátt Auðbrekku 16-32 og skilmálateikningu.

##### 2. Hönnun húsa og lóða

Við hönnun viðbygginga og lóðar skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að þeim húsum og því landi sem fyrir er á viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Gert er ráð fyrir að við suðurhlíð íbúða verði hluti svæðisins lagt gróðri og grasi. Samræmis skal gætt milli einstakra húsa hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Gert er ráð fyrir samræmdum húsum (einingum) sambærilegum lóðum með stigatenginnum og svölum að efri hæðum. Allt að 3 íbúðir geta komið í stað núverandi athafnahúsnæðis á fyrstu og annari hæð í hverri einingu (húsi). Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á sameiginlegri lóð og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Á hönnunarstigi skal leggja aðaluppdrætti fyrir skipulagsnefnd Kópavogs. Vanda skal frágang lóða og hönnun þeirra skal liggja fyrir samtímis aðaltekningum. Lóðahönnun skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn arkitekts Skipulags- og umhverfissviðs Kópavogs. Á teikningum skal koma fram:

Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur leiksvæðis og hvaða ákveðinn hluti lóðar tilheyrir íbúðum.

Geta skal um bílastæði í eignaskiptayfirlýsingu og bílastæði íbúða aðskilinn frá stæðum sem tilheyra atvinnuhúsnæði.

Sorpílát fyrir skulu aðskilinn frá sorpílátum fyrir aðra starfsemi.

Gera skal grein fyrir sérnotum, umhirðu, umgengni, notkun skilta og gáma o. fl. á lóð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla.

Gera skal 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.

Atvinnustarfsemin ber að uppfylla lög um aðbúnað, hollustuhætti og öryggi á vinnustöðum sbr. lög nr. 46/1980, 15/1986, 7/1996, 52/1997, 83/1997 og 68/2003 sem við á

##### 3. Byggingarreitur

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir og léttar útbyggingar sem skulu vera amk 2.5 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits. Á norðurhlíð er heimilt að koma fyrir frönskum svölum og léttum útbyggingum sem ná 1 meter út fyrir núverandi byggingu.

##### 4. Leiðbeinandi byggingarflötur

- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar.

##### 5. Grunnflötur húsa og fjöldi íbúða

Hám.grunnfl. húss: í m<sup>2</sup> Hámarksflatarmál húss í m<sup>2</sup>

Auðbrekka 20-32 150 m<sup>2</sup> 450 m<sup>2</sup>

Að hámarki er gert ráð fyrir möguleika að koma fyrir 3 íb. í hverju húsi í stað atvinnuhúsnæðis.

Hámark athafnasvæðis á jarðhæð er um 150 m<sup>2</sup>

##### 6. Hæð húsa

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir neðri 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 neðri aðkomuhæðar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

##### 7. Þakform

Þakform er einhalla frá norðri til suðurs, en ekki er nýting í risi.

##### 8. Bílageymslur og fjöldi bílastæða

Gera skal gera ráð fyrir amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð og eitt stæði fyrir íbúðir undir 80 m<sup>2</sup>, eða um 4 stæði. Gert er ráð fyrir allt að 4 bílastæðum fyrir athafnasvæði. 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.

##### 9. Sorpgeymslur

Miðað er við að lokaðar sorpgeymslur fyrir allar íbúðir eða atvinnurekstur á lóðinni skuli vera staðsettar sunnan megin á lóð, við Löngubrekku. Sorpgeymsla skal falla vel að húsum og aðkomusvæði að íbúðum. Stærð hennar miðast við að geymslan geti rúmað eitt almennt sorpílát á hverja íbúð eða atvinnurekstur. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

##### 10. Hljóðvist

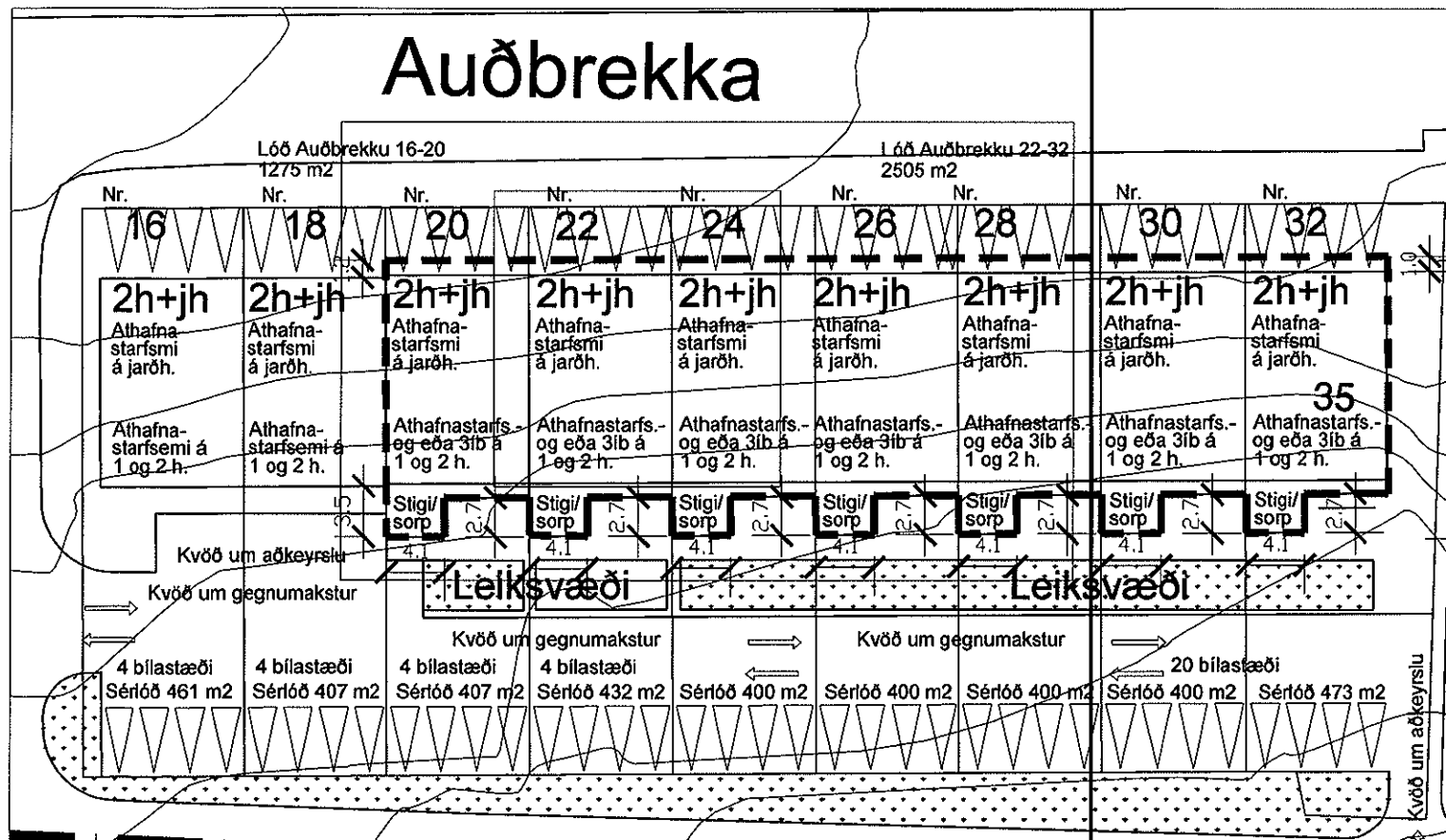
Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð ekki innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) fyrir svæði sem er blanda af íbúðarhúsnæði og athafnasvæði og miðast við hljóðstig við opnanlegan glugga. Í umsóknum um byggingarleyfi fyrir þeim íbúðum þar sem hljóðstig utan við húsvegg er hærra en 55 dB(A) þarf að gera grein fyrir hvernig hönnun hússins tryggir að ákvæði um hljóðvist verði uppfyllt um hljóðstig utan við opnanlega glugga og innanhúss sbr. m.a. dæmi tilgreind í 4. kafla almennra ákvæða í skipulagsskilmálum.

Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla eftirfarandi til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt:

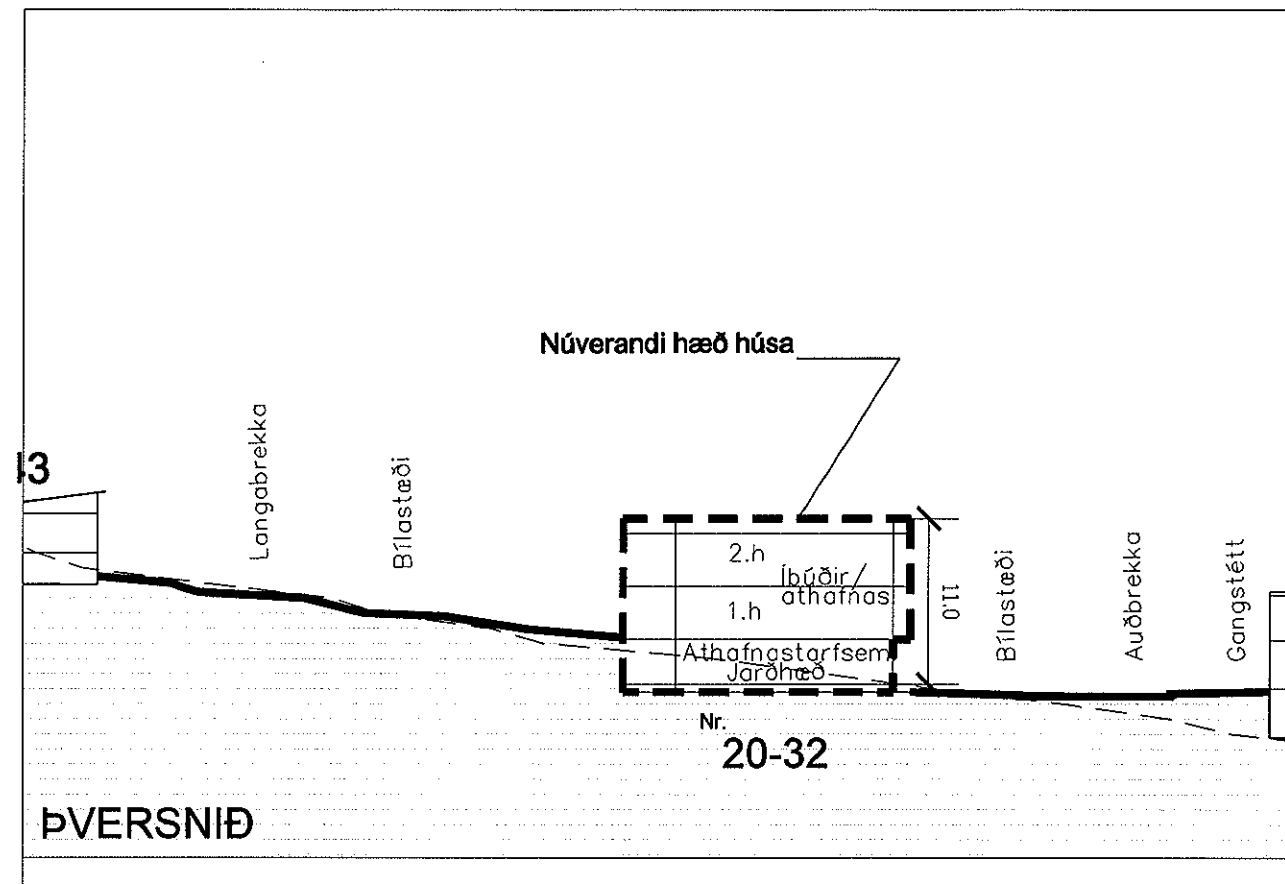
- Engnir opnanlegir gluggar á húshlíð, þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A).
- Hljóðdeyfðar loftrásir verði til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.
- Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A)

Þegar hljóðstig utanhúss er á 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.

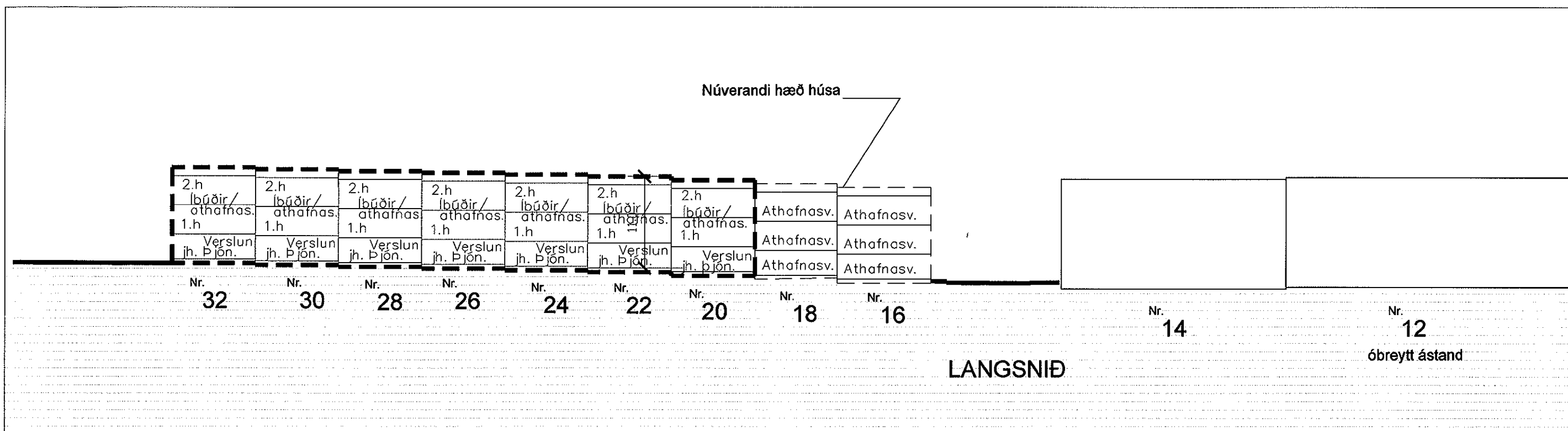
Krafa er um að tryggt verði að viðunandi hljóðvarnir verði milli starfsemi á jarðhæð og efrihæðum og íbúðarhúsnæði. Lóðarhafi sem sækir um byggingarleyfi fyrir íbúða á deiliskiplagssvæðinu skal sjá um að útbúa íbúðina þannig úr garði að hljóðstig verði innan marka innandyra miðað við að eðlileg atvinnustarfsemi sé annarstaðar í raðhúsinu.



Auðbrekka 20 og 32 - GRUNNMYND Í MKV. 1:500



Auðbrekka 20 og 32 - ÞVERSNID Í MKV. 1:500



LANGSNEIÐING Í MKV. 1:500

Allar stærðir eru í metrum