


FRUMRIT
MÁ EKKI FJARLÆGJA

Samþykkt í skipulagsnefnd	5. júní 1990
Samþykkt í bæjarráði	7. júní 1990
Samþykkt í bæjarstjórn	8. júní 1990

 Bæjarskipulag Kópavogs



BÆJARSKIPULAG
KÓPAVOGSKAUPSTAÐAR

DIGRANESHÍÐAR

KÓPAVOGI

Efnisyfirlit:

bls.

1.0	Megin markmið	2
2.0	Fyrirhugað byggingarland	2
3.0	Aðliggjandi byggð	3
4.0	Byggð innan skipulagsmarka ..	3
5.0	Gróðurfar, opin svæði	3
6.0	Útsýni	4
7.0	Veðurfar	4
8.0	Skipting yfirráðasvæða	4
9.0	Tegund byggðar	5
10.0	Íbúðir, þéttleiki	7
11.0	Leikvellir, útivistarsvæði ..	7
12.0	Götur	8
13.0	Gangstígar	8
14.0	Bílastæði, bílgeymslur	8
15.0	Þjónusta	9
16.0	Framhald skipulagsgerðar	9
	Uppdráttur - skipulagsblað	10
	" - sneiðingar, útlit ...	11
	" - sneiðingar, útlit ...	12
	" - núverandi aðstæður ..	13

1.0 Megin markmið.

Eitt megin markmið í gerð fyrirliggjandi skipulags er að nýta sem best eða virkja þá staðhætti sem fyrir hendi eru innan skipulagsmarka í þágu þeirra sem þar koma til með að búa. Í því sambandi má benda á hagnýtingu eftirfarandi þátta:, halla landsins, afstöðu gagnvart sól og veðri, einstakt útsýni og þó nokkurn trjá- og runnagróður sem er til staðar.

Dreifingu byggðar og þéttleika er hagað með tilliti til ofangreindra atriða. Miðsvæðis þar sem bratti er að jafnaði mestur er ráðgerð allþétt byggð sambýlishúsa, í smáum einingum sem mynda þyrpingar umhverfis sameiginleg útivistarsvæði. Efst og neðst í landinu, þar sem bratti er að jafnaði minni, er ráðgerð dreifðari byggð einbýlishúsa.

Helstu gróðursvæði sem til staðar eru mynda opin svæði í byggðinni og "klæða" að henni. Miðsvæðis, þar sem byggðin er þéttust, tengir gróðursvæði saman opin

sameiginlegsvæði íbúða annarsvegar og almenna gönguleið að útivistarsvæði í dalbotni hins- vegar. Minni gróðurfláka hefur verið reynt að fella inn í sameiginlegar og einkalóðir eftir föngum.

Lausnir annara markmiða koma fram í umfjöllun einstakra atriða í eftirfarandi greinum.

2.0 Fyrirhugað byggingarland.

Svæðið afmarkast af Digranesvegi að norðan, svokölluðum B-reit byggðar í austri, umhverfi Kópavogslækjar í suðri og fyrirhuguðum Stútulautarvegi að vestan. Stærð þess er um 18,5 ha.

Landinu hallar til suðurs og suð-suð vesturs. Miðsvæðis og vestast er halli mestur, en breytilegur á bilinu 1:8 til 1:4. Efst og neðst er halli minni. Hæðarmunur í landinu er um 58m, frá 15m. við Kópavogslæk upp í um 72m. (h.y.s.) við Digranesveg.

Nokkuð er um stórgrýti á svæðinu einkum þar sem merki eru um hærri sjávarstöðu til forna, í um 40 - 45m. hæð. Jarðvegur hefur ekki verið kannaður sérstaklega. En með hliðsjón af suðurhlíðasvæði má búast við

töluverðu jarðvegsdýpi fyrir neðan Hlíðarveg og efst við Digranesveg. Miðsvæðis má reikna með jarðvegi mun grynri.

3.0 Aðliggjandi byggð.

Byggð er umhverfis skipulagssvæðið á þrjá vegu. Til vesturs handan fyrirhugaðs Stútulautarvegur er byggð stakstæðra íbúðarhúsa. Að öðru leyti er þar óbyggt land þar er til kemur að byggð einbýlis- og raðhúsa við Bröttubrekku. Til norðurs handan Digranesvegur er byggð stakstæðra íbúðarhúsa, með 1 - 2 íbúðir hvert. Í austri handan fyrirhugaðs opins svæðis stendur nýreist byggð einbýlishúsa ásamt lágreistum þyrpingum sambýlishúsa efst.

Við gerð fyrirliggjandi skipulags hefur umrætt umhverfi verið haft til hliðsjónar að því marki, að byggð einbýlishúsa mætir áþekkri byggð við Digranesveg. Líkt gerist með þyrpingar lágreistra sambýlishúsa neðan nefndra einbýlishúsa, til vesturs frá ofangreindum nýreistum sambýlishúsum.

4.0 Byggð innan skipulagsmarka.

Innan skipulagssvæðisins eru fyrir 10 íbúðarhús og 5 gamlir sumarbústaðir. Ástand þeirra er misgott. Fjögur íbúðarhúsanna eru felld inn í skipulag svæðisins, þ.e.a.s. þau hús sem skást eru og jafnframt þannig staðsett að þau falla inn í eðlilega lóðardeilingu og mögulegar aðkomuleiðir.

Önnur hús eru bæði mjög óheppilega staðsett og af gerð sem félli ekki að því umhverfi sem myndast með áætlaðri byggð og talin er henta aðstæðum sbr. greinar nr. 1.0 og 9.0.

5.0 Gróðurfar, opin svæði.

Holtagróður er ríkjandi á svæðinu. Víða eru trjálundir með föngulegum trjám og runnum af ýmsum tegundum. Stærst eru ræktuð svæði vestast í landinu ofan og neðan Hlíðarvegur. Þeim tengist jafnframt mikið ræktað svæði handan fyrirhugaðs Stútulautarvegur og nær það að dalbotni.

Í umræddum gróðri felast ákveðin umhverfisgildi fyrir væntanlega íbúða. Því er það eitt megin markmið við skipulags-

gerðina, að byggðin falli sem best að honum. Þetta gerist með tvennum hætti. Annarsvegjar eru stærstu svæðin látin "klæða" að byggðinni og tengjast útivistar­svæðum og gönguleiðum í umhverfi sambýlishúsa. Hinsvegjar er reynt að fella smærri lund­i inn í lóðaskipan, bæði sameiginlegra og einkalóða.

6.0 Útsýni.

Útsýni frá svæðinu er einstaklega fjölbreytilegt og fagurt. Einkum er all víðsýnt ofanvert við Hlíðarveg. Neðan hans er fögur sýn að umhverfi í dalbotni, sem áætlað er að fegra frekar á næstu árum.

Með skipulagsgerðinni er reynt að tryggja sem flestum gott útsýni, með hagnýtingu smárra húsa­eininga, innbyrðis afstöðu þeirra og hæðarsetningu. Þakgerð ræður jafnframt úrslitum hvað þetta varðar í mjög mörgum tilvikum. Sú gerð sem veitir flestum útsýni yfir næstu hús neðar í landinu er valmápak, að frátöldum flötum þökum sem varla koma almennt til greina. Því er sú tegund þaks lögð til grundvallar húsgerðum. Aðrar gerðir eru til muna lakari að þessu leyti.

7.0 Veðurfar.

Hagstæð lega landsins í bjartviðri, þ.e.a.s. halli þess til suðurs undan norðan áttum og á móti sól, gerir veðurfar í nær­umhverfi húsa eða niður við jörð nokkuð frábrugðið því sem almennt er á höfuðborgarsvæðinu. Skjól verður auðveldlega myndað og sól nær betur að hita umhverfi húsa vegna suðurhalla. Á einkalóðum er skjólmyndun því lítið mál. Í umhverfi sambýlishúsa er reynt að styrkja skjólmyndun með röðun húseininga í þyrpingar umhverfis sameiginleg svæði.

Vegna legu sinnar er landið jafnframt nokkuð áveðurs í úrkomuáttum. Aðgerðir gegn þessu eru ekki sérstakar hvað varðar einkalóðir, en þyrpingarmyndun sambýlishúsa er jafnt til hjálpar á sameiginlegum svæðum í þessum skilyrðum sem hinum.

8.0 Skipting yfirráðasvæða.

Varðandi sér­býlishús er slík skipting hefðbundin milli einkasvæða og opinberra, þ.e.a.s. í formi einkalóða annarsvegjar og húsagötu hinsvegjar ásamt opnum svæðum í jöðrum byggðar.

Við sambýlishús er skiptingin fjórpætt í eftirfarandi atriðum:

- a. Reiknað er með nærsvæði framan við íbúðir á jarðhæðum sem einkasvæði þeirra, nánar skilgreindum í reglum viðkomandi húsfélags í samræmi við byggingarnefndaruppdrætti.
- b. Önnur svæði sömu lóða eru sameiginleg viðkomandi íbúðum (hálf-einka svæði).
- c. Lóðir eru í miðju þyrpinga fyrir leiksvæði og útivist. Þær eru sameiginlegar með íbúðarhúsum umhverfis og gildir það einnig um frágang þeirra og viðhald. Kvöð verður um umferðarrétt almennra gangandi vegfarenda (hálf-opinber svæði). Frágangur verður í samræmi við sér skilmála.
- d. Lóðum sambýlishúsa fylgja sameiginlegar lóðir fyrir bílastæði og bílgeymslur, með aðkeyrslu frá viðkomandi húsaötu (opinber svæði).

9.0 Tegund byggðar.

Forsögn skipulagsins gerir ráð fyrir smágerðri láreistri byggð, allpéttri í

umhverfi sambýlishúsa en dreifðari fyrir sérþýlishús. Fyrirliggjandi skipulagi er ætlað að uppfylla þær óskir.

Í skipulagsgerð sambýlishúsa í brattlendinu miðsvæðis var athugað hvort röðun húsa ofan við hvort annað og/eða ofan á að hluta upp landið væri vænlegur kostur. Síðar nefnda atriðið reyndist ekki ganga nema á mjög takmörkuðu svæði vegna of lítills og breytilegs halla landsins. Fyrr nefnda leiðin reyndist hafa eftirfarandi ókosti:

- a. Því fylga flóknar húsgerðir.
- b. Erfiðleikar eða árekstrar skapast milli útsýnis frá íbúðum og einkalóða næstu íbúða neðar í landinu.
- c. Lóðafrágangur verður margbrotinn og dýr, vegna stoðveggja í hæðarskilum.
- d. Húsagötur verða hlutfallslega mjög miklar m.v. fjölda íbúða.
- e. Bratti í götum verður mjög mikill eða 130 - 160 ‰.
- f. Aðkeyrslur að húsum verða mjög erfiðar vegna bratta í götum.
- g. Erfitt er að fullnægja markmiði um skjól við leikja- og útivistarsvæði sambýlishúsa.

Af þessum ástæðum m.a. er skipulagið byggt á nokkuð hefðbundinni röðun og gerð húsa. Kostir þess umfram fyrrgreinda gerð byggðar eru eftirfarandi:

- a. Húsgerðin getur verið hvort heldur sem vill einföld eða flókin.
- b. Gott útsýni er opið flestum án áreksra við einkalóðir annara.
- c. Kostnaði lóðafrágangs er hægt að stilla í hóf, þó svo hann verði meiri en gerist og gengur í flatara landi.
- d. Hlutfall gatna m.v. íbúðafjölda er lágt.
- e. Bratti í húsagötum verður undir 100 ‰.
- f. Aðkeyrslur að bílgeymslum og bílastæðum verða eðlilegar.
- g. Markmiðum um möguleg skjólgóð sameiginleg svæði aðskilin frá umferð bíla er fullnægt.

Húsagerðir eru í aðalatriðum eftirfarandi:

1. Einbýlishús eru á tveimur hæðum (ein íbúð í húsi). Vegna halla lands og aðstæðna í aðkomum verða neðrihæðir niðurgrafnar ofanvert í lóð, sbr. sneiðingarmyndir. Á einstaka lóðum er

halli lands jafnframt slíkur að stöllum gólfa um allt að hálfu íbúðarhæð er nauðsynleg til þess að tryggja eðlilega aðlögun að landi. Útlínur húseininga á skipulagsuppdrætti sýna ystu mörk húsa (byggingarreit). Út fyrir þau mörk verða aðeins byggðir skjólveggir. Þakgerð er valmápak með 20 - 25° halla. Í hverju húsi verður bílgeymsla fyrir 1 - 2 bíla og bílastæði á lóð fyrir a.m.k. 2 bíla.

2. Frávik frá ofangreindu er aðeins um að ræða til austurs frá íbúðarhúsi sem fyrir er í landinu, merkt nr. 8 á skipulagsuppdrætti. Þar tekur húslag mið af ofangreindu húsi. Þakgerð verður hlöðupak með mæni fyrir miðju húsi í stefnu þvert á hliðina. Þakhalli 20 - 25°. Bílgeymsla fyrir einn bíl verður sjálfstæð frá húsi, með form í samræmi við íbúðarhúsið.

3. Parhús eru á tveimur hæðum með einni íbúð í hverri einingu. Af sömu ástæðum og í lið nr. 1 verða neðrihæðir niðurgrafnar ofanvert í lóðum, sbr. sneiðingarmyndir. Útlínur eininga á skipulagsuppdrætti sýna ystu mörk eiginlegs húss, en út fyrir þær verður mögulegt að byggja svalir, skjólveggi, garðstofur o.p.l. samkvæmt sér skilmálum. Þakgerð er valmápak með 20 - 25° halla.

Bílgeymsla fyrir einn bíl verður innbyggð í hvert hús að fullu eða að hluta, eftir staðsetningu húsa í landinu. Á lóð verða bílastæði fyrir a.m.k. 2 bíla.

4. Raðhús. Að öðru leyti en því að miðlæg hús hafa blinda gafla gildir sama um þau og um parhús í lið nr. 3.
5. Sambýlishús eru á tveimur hæðum, með einni íbúð á hvorri hæð. Gert er ráð fyrir hæðarsetningu og aðlögun að landi í samræmi við frekari skilmála, þannig að neðrihæð verði að fullu ofan frágenginnar jarðlínu, sbr. sneiðingarmyndir. Útlínur eininga á skipulagsupprætti sýna ystu mörk eiginlegra húsa, en út fyrir þær verður mögulegt að byggja svalir, skjólveggi, garðstofur, anddyri o.p.l. samkvæmt sér skilmálum. Þakgerð er valmápak með 20 - 25° halla.

Fjöldi íbúða á lóð er frá 4 til 8, eftir staðsetningum, í helmingi færri húseiningum. Þeim fylgja sameiginlegar lóðir fyrir bílgeymslur og bílastæði, auk lóða fyrir leiksvæði barna og almenna útivist í þyrpingarmiðju flestra húsa, sbr., greinar nr. 8, 11 og 14.

10.0 Íbúðir, þéttleiki.

Íbúðafjöldi takmarkast af þéttleika í samræmi við markmið í forsögn skipulagsyfirvalda bæjarfélagsins. Dreifing íbúðafjölda er eftirfarandi:

a. Eldri íbúðarhús	.....	4 einingar	7 íbúðir
b. Einbýlishús	.....	56 einingar	56 íbúðir
c. Parhús	.....	14 "	14 "
d. Raðhús	.....	4 "	4 "
e. Íbúðir í sambýlishúsum	68	"	68 "

Íbúðafjöldi alls 146 einingar 149 íbúðir

Stærð lands frá jöðrum ystu lóða til austurs, suðurs og vesturs að miðlínu Digranesvegur er 12,0 ha. Miðað við þá stærð er þéttleiki 12,4 íbúðir á ha. Heildarstærð lands innan skipulagsmarka, að opnum svæðum meðtöldum, er um 18,5 ha. og þéttleiki byggðar miðað við þá stærð um 8,0 íbúðir á ha.

11.0 Leikvellir, útivistarsvæði.

Vegna bratta landsins eru almenn leiksvæði innan byggðarinnar eingöngu tiltölulega lítil nærsvæði í miðjum þyrpingum

sambýlishúsa. Til beggja hliða við byggðina eru stór opin svæði. Þau munu að nokkru leyti verða búin til almennra leikja. Í dalbotni er gert ráð fyrir um 3,0 ha. opnu svæði til almennrar úti-vistar. Gert er ráð fyrir að hluti þess verði búinn til leikja og boltaíprótta.

12.0 Götur.

Aðkoma svæðisins er fyrirhuguð frá Digranesvegi, Heiðarhjalla og fyrirhuguðum Stútulautarvegi. Milli hinna tveggja síðarnefndu liggur Hlíðarvegur og flokkast sem safnbraut. Lítillega er breytt út frá núverandi legu hans, til hagræðingar fyrir nýtingu landsins og til að draga úr lengdarhalla í aðliggjandi húsagötum. Samkvæmt flokkun á götunni er ekki aðkoma að húsam beint af henni.

Vegna bratta liggja húsagötur almennt með landinu. Óhjákvæmilegar tengingar upp eða niður á safnbrautir gera þær þó nokkuð brattar á köflum. Til þess að draga úr umferð og stuðla að rólegu og öruggu umhverfi eru húsagötur almennt lokaðir botnlangar. Undantekning frá þessu er gata sem þjónar miðju svæðisins. Vegna óhjákvæmilega langs aðdraganda að safnbrautum og sökum bratta er nauðsynlegt að undan-

koma sé fyrir hendi. Gatan er því opin frá Hlíðarvegi að Heiðarhjalla (efri), en reynt er að gera umhverfi hennar þannig að það dragi sem mest úr hraða og þ.a.l. ómáuðsynlegum eða óviðkomandi gegnumakstri.

13.0 Gangstígar.

Gangstígar aðgreindir frá umferð bíla liggja um sameiginleg svæði sambýlishúsa. Kvæð er um opna umferð um þá fyrir almenning, ásamt frágangi þeirra og legu í samræmi við sér skilmála. Annarsvegar tengjast umræddir stígar opinberum stíg sem ráðgerður er um miðbygg byggðarinnar. Lega hans verður þvert á halla landsins og opnar beina leið að útivistarsvæði í dalbotni eða að Digranesvegi. Hinsvegar tengjast umræddir stígar gönguleið um gróðursvæði til vesturs og/eða almennum hefðbundnum gangstígum meðfram götum.

14.0 Bílastæði, bílgeymslur.

Í samræmi við nýsamþykkt aðalskipulag Kópavogs og í samræmi við forsögn skipulagsins er gert ráð fyrir a.m.k. 2,5 bílastæðum á hverja íbúð.

Hverri sambýlishúsalóð fylgir lóð sameiginleg með öðrum 4 til 12 íbúðum (eftir staðsetningu) undir bílgeymslu og bílastæði. Á hverri slíkri lóð er gert ráð fyrir 1 bíl í bílgeymslu, sem reiknast vera stæði, ásamt a.m.k. 1,5 stæði á hverja íbúð úti. Bílgeymslur þessara íbúða eru í öllum tilfellum ráðgerðar felldar inn undir yfirborð landsins, þannig að áhrif þeirra á umhverfið verði takmarkað, sbr. sneiðingarmyndir. Hæðarsetning og gerð verður samkvæmt sér skilmálum.

Frá bílgeymslum og bílastæðum sérþýlishúsa er greint í grein nr. 9.0, sérstaklega fyrir hverja og eina húsgerð.

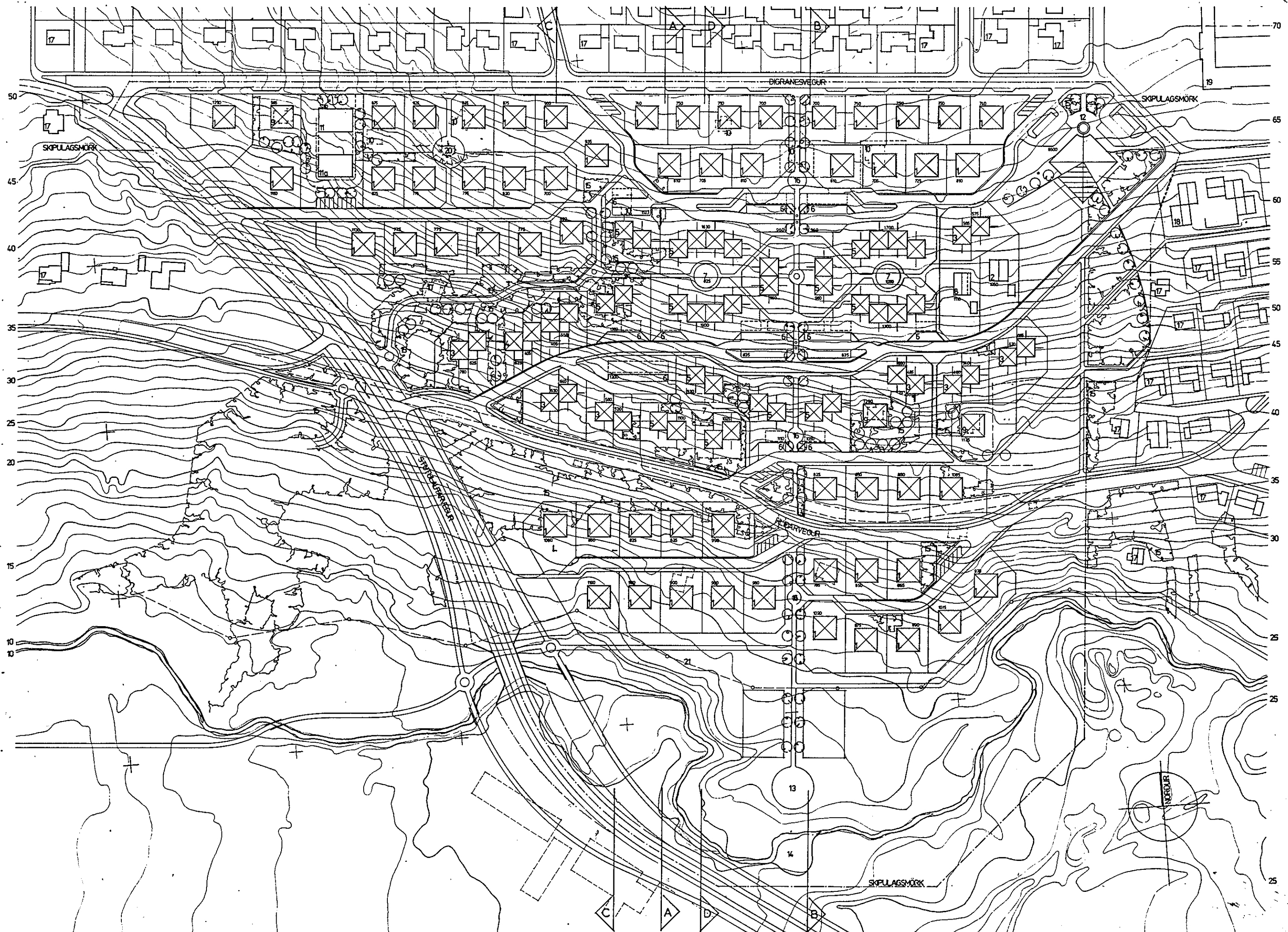
15.0 Þjónusta.

Í norð-austur horni svæðisins er gert ráð fyrir hugsanlegri kirkjulóð. Stærð hennar er um 6.500 m². Auk kirkjuskips og hefðbundinnar starfsemi sem því tilheyrir er gert ráð fyrir safnaðarheimili sóknarbarna. Bílastæði eru að nokkru leyti áætluð á lóðinni, en samnýting jafnframt ráðgerð á bílastæðum ípróttahúss Digra-nesskóla. Verði ekki af byggingu kirkju er landnotkun áætluð annaðhvort af eftirfarandi:

- a. Hverfisverslun, stærð allt að 300 m² að flatarmáli, skv. nánari skilmálum.
- b. Framhald íbúðarbyggðar skv. skilmálum lóða til suðvesturs.

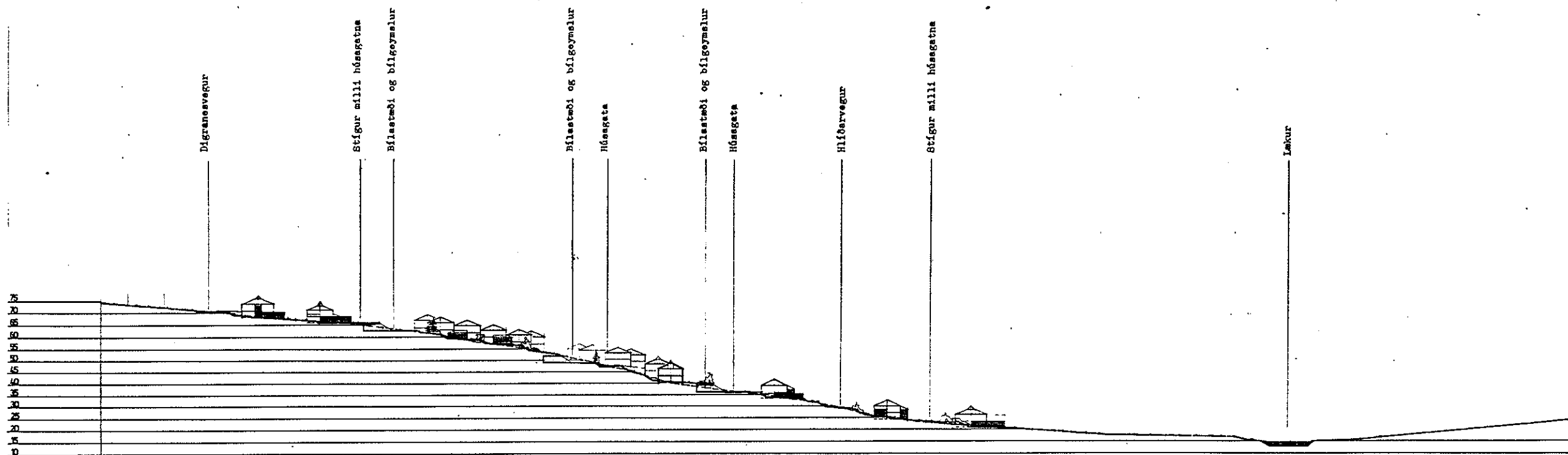
16.0 Framhald skipulagsgerðar.

Í framhaldi samþykktar fyrirbyggjandi skipulags mun fara fram nákvæmari vinna varðandi staðsetningar mannvirkja og hæðarsetningu. Samhlið því verða gerðir skilmálar fyrir byggingar, lóðafrágang og annað sem framkvæmd varðar, ásamt mæli- og hæðarblöðum.

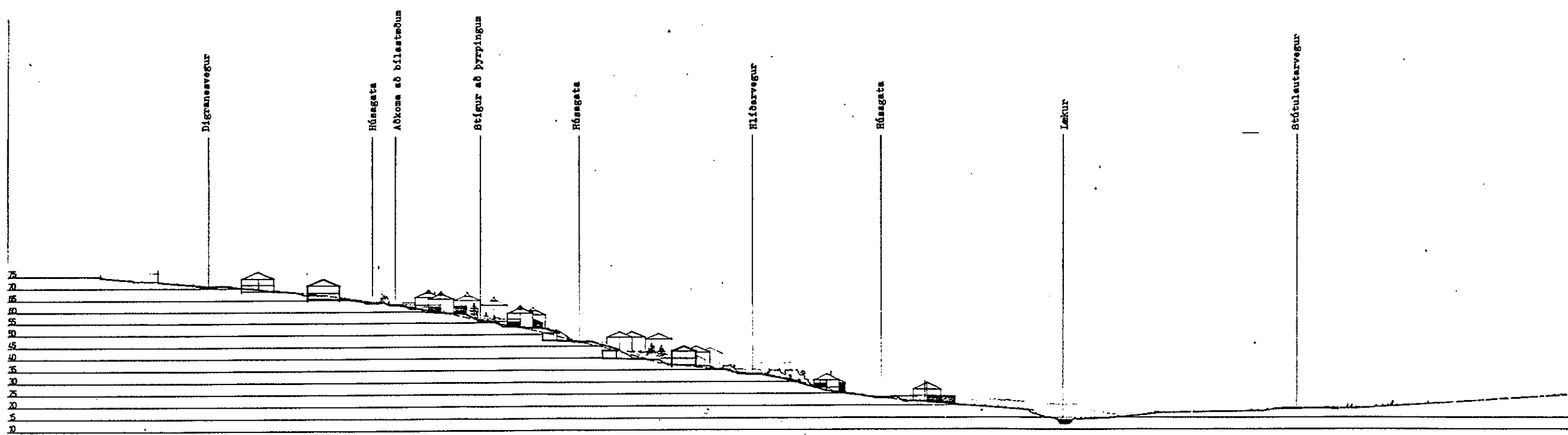


- SKÝRNINGAR:
- Einbýliðs á tveitur hæðum (ein íbúð í húsi). Vegna halla lands og ástæðna í aðkomu verða neriðaðir niðurgörfar ofanvert í 100, sbr. sméilingarmyndir. Á einasta lóðum er halli lands jafnt áttuð eittu að stöllum gólfa um allt að háfa íbúðarhæð er nauðsynleg til að tryggja stöðuga aðkomu að landi. Útlínur húsnæðisins sjna ystu með hús (byggingsgröf). Út fyrir þau mörk verða aðalnu byggðir stjálvegir. Bakgró er valmátt með 20 - 25° halli. Í hverju húsi verður bílgeymsla fyrir 1 - 2 bíla og bílastæði á lóð fyrir a.m.k. 2 bíla.
 - Einbýliðs sömu gerðar og í 1ú nr. 1 að öðru leyti en í eftirfarandi áttum:
 - Megin húsið tekur síð af íbúðarhúsi sem er til staðar á næstu lóð til vesturs (nr. 9). Bakgró verður hliðupak með milli fyrir efstu húsi í stefnu þværs á hliðina. Bakhalli 20 - 25°.
 - Bílgeymsla fyrir 1 bíl verður skjálfað frá húsi, með forni í samræmi við íbúðarhúsið.
 - Þarhó á tveitur hæðum með einni íbúð í hverri einingu. Af öðru ástandum og í 110 nr. 1 verða aðriðaðir niðurgörfar ofanvert í lóðum, sbr. sméilingarmyndir. Útlínur eininga sjna ystu mörk eininga húsa, en út fyrir þau verður aðmöglegt að byggja svalir, stjálvegir, garðstófar o.p.l. samkvæmt eðr skilningum. Bakgró er valmátt með 20 - 25° halli. Bílgeymsla fyrir einn bíl verður innbyggð í hverju húsi að fullu eða að hluta, eftir ástæðum í hverju hlutvi. Á lóð verða bílastæði fyrir a.m.k. 2 bíla.
 - Þarhó. Áð öðruleyti en þri að stöðghéða hefa blinda gelfa gildir same um þau og um þarhó (110 nr. 3).
 - Samþýliðs á tveitur hæðum, með einni íbúð á hverri lóð. Ger er ráð fyrir húsnæðisins og lóðum að landi í samræmi við frekari skilningu, þannig að neriðað verði að fullu ofan fráþinginnar jarðlína, sbr. sméilingarmyndir. Útlínur eininga sjna ystu með stýlagra hús, en út fyrir þau verður aðmöglegt að byggja svalir, stjálvegir, garðstófar, anddyri o.p.l. samkvæmt eðr skilningum. Bakgró er valmátt með 0 - 25° halli.

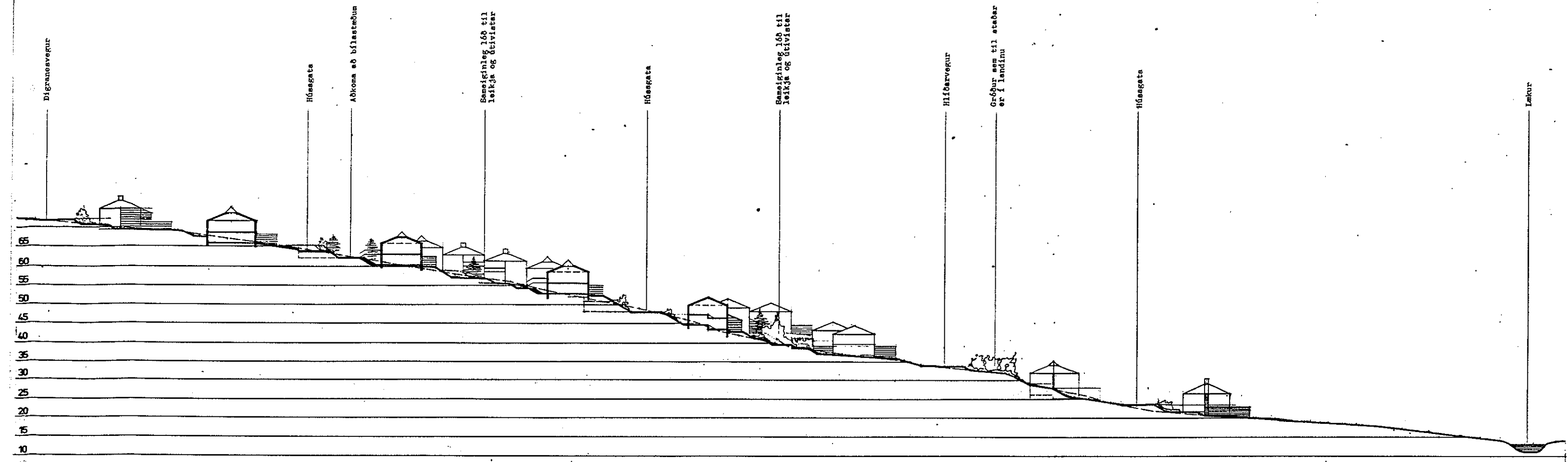
Jóði íbúða á lóð er frá 4 til 8, eftir ástæðum. Í helningi ferri húsnæðisins, þau sjna sméilingarmyndir lóðir fyrir bílgeymslu og bílastæði, auk lóðar fyrir leihavni barna og ísanna stívat fyrir flastar íbúðir, sbr. 1101 nr. 6 og 7.
 - Bílgeymslu og bílastæði. Þverri samþýliðs-áð fylgir lóð sméilingar með öðrum 4 - 13 lóðum (eftir ástæðisins) undir bílgeymslu og bílastæði. Á hverri slítri lóð er gert ráð fyrir 1 bíl í bílgeymslu eðnt a.m.k. 1,5 flastuðu stí á hverju íbúð. Bílgeymslu eru í hlum tilfallum ráðgerðar felldar inn undir ífróð landsins, þannig að áttir þeirra á hvarfelli að hára leyti verði samkvæmt sbr. sméilingarmyndir. Húsnæðisins og gerð verður samkvæmt eðr skilningum.
 - Leihavni og stívat í samþýli. Auk þess að þau sjna sméilingar lóð umhverfis hús að fylgir hlutum samþýliðsáðum jafnt sméilingar lóð fyrir leihavni barna og ísanna stívat. Stúðsting þeirra er ísövétt í húspýðingum, í skjóli fyrir eðrum og ungerð bíla. Svó verður um gangstígg geymslu varóðar lóðir til ungerðar fyrir ísömming. Gerð hana og stúðsting eðnt húsnæðisins og fráþingi lóðar verður samkvæmt skilningum.
 - Íbúðarhó sem eru til staðar í landinu og falla að skipulagsi þess. Ekki er gert ráð fyrir sér-áttum breytingum á gerð þeirra, en kos til endurbýsingar á lóðum þeirra frá grunni verði þó gert innan eðna gelfa og í samræmi við skilningu einbýliðs í hverfinu almennu.
 - Íbúðarhó sem eru til staðar í landinu og gert er ráð fyrir að víki.
 - Meðalvatnastöður Kópavogsbjar. Mögulegt er að byggja verði viðbúðastöður eðnt dálíðslu stv. nr. 11a. Verði af þeirri framkvæm er gert ráð fyrir stúðstingum þess leyti í landinu og fráþingi þannig að hana falli að mestu inn í landslag móðar jarðvegi, gress og trjágróðri. Verði starfsmán flutt annað um lóðinni eðnt í tveir einbýliðsáðir fyrir hús sömu gerðar og á aðliþingi lóðum.
 - Lóð fyrir húsnæðis kirkjubýgingu. Auk kirkjunnar og hefðbundinn starfsmán sem þri tilhvarir er gert ráð fyrir samdarhóllu aðnarbarna. Bílastæði eru að nokkru leyti áttuð á lóðinni, en samþýting jafnt fráðgerð á bílastæðum ífróttahósa Digraňeshlíðar. Verði skil af byggislu kirkju er landsmótum áttuð samkvæmt eðr eftirfarandi:
 - Hverfisveru, eðnt allt að 300 m² að flastarhóll, sbr. aðnari skilningum.
 - Framhóð íbúðerbyggðar sbr. skilningum lóðar til aðvesturs.
 - Gröndarvöllur á þegarlandi til ískja fyrir hóm og almennar útivistar.
 - Latur.
 - Tré og runnegróður sem er til staðar í landinu.
 - Önnuþingir á þegarlandi, til tengingar á almennu gómsleisum að útivistarvelli í delbotni.
 - Stakstóð íbúðarhó sem til staðar eru í umhverfi skipulagsmörkanna.
 - Lágrist samþýliðs sem til staðar eru við skipulagsmörk sveðisins.
 - Ífróttahósa Digraňeshlíðar.
 - Álfabyggð.
 - Nólrei.



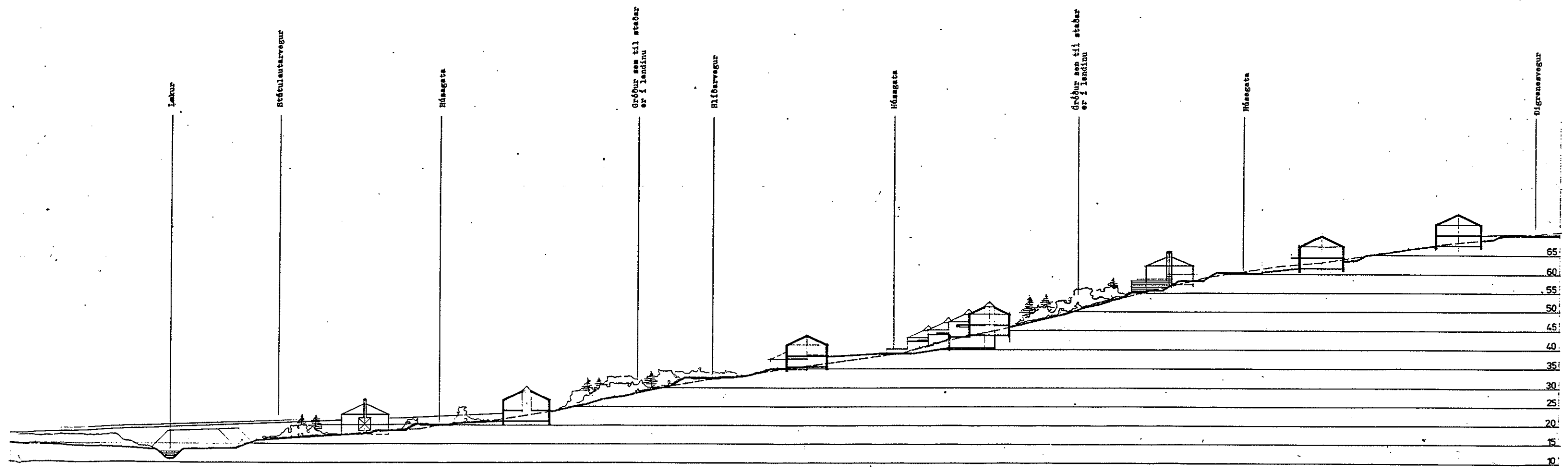
SNEDING B-B



SNEDING A-A



SNEIDING D-D



SNEIDING C-C

