

Kópavogur - Dags. 24. maí 2014

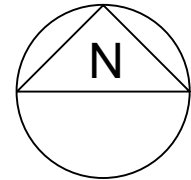
Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri

30

Bæjarlind

Fyrirhugað hingtorg skv. samþ. deiliskipulagi

REITUR 2



Glaðheimar - austurhluti. Reitur 2

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR REIT 2, HÚS OG LÓÐIR.

1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

1.1 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.

1.2 Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

1.3 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.

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

2. VIÐMIÐ UM HÖNNUN OG FRÁGANG HÚSA OG LÓÐA.

Þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og lóða á Glaðheimasvæðinu. Þeim tilmælum er beint til væntanlegra handhafa byggingarréttar (lóðarumsækjendur) á reit 2 í austurhluta Glaðheima að kynni sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan **áður en sótt eru um byggingarrétt á svæðinu**. Jafnframt er mikils um vert að væntanlegir handhafar byggingarréttar á svæðinu kynni sér þau viðmið sem fram koma í ***skýringarhefti B*** sem fylgir skipulagsskilmálum þessum. Þar eru viðmið sem m.a. tengjast lýðheilsu, hagkvæmni og fagurfræði sem og dæmi eða fyrirmyndir um meginform fyrirhugaðra húsa á svæðinu, útlit þeirra og efnisnotkun ásamt meginlínum í hönnun lóða.

Viðmið:	
2.1	Áhersla skal lögð á vandaða <i>hönnun einstakra húsa og svæða</i> . Í hönnuninni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma í skýringarhefti B eða öðrum sambærilegum dæmum.
2.2	Notast skal við <i>umhverfisvæn</i> og <i>endingargóð</i> byggingarefni skv. byggingarreglugerð og BREEAM staðli.
2.3	<i>Efnisnotkun í útlit</i> húsa skal að jafnaði vera a.m.k. þrískipt og skal því breytt eftir 10 til 20 metra í lóðréttum flötum í útvegg. Einnig er heimilt að brjóta upp útlit húsa í láréttum flötum. Þannig verður fjölbreytileiki í yfirbragði hverfisins sem best tryggður.
2.4	Áhersla skal lögð á <i>vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að t.d. lýsingu, skiltum, hellulögn og frágangi gróðursvæða</i> . Hönnun og efnisnotkun <i>skjólveggja á lóð</i> skal vera í samræmi við hús á viðkomandi lóð þó þannig að áhersla skuli lögð á samræmingu milli lóða hvað þessi atriði varðar innan hverfis. Í hönnuninni skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma í skýringarhefti B eða öðrum sambærilegum dæmum.
2.5	Áhersla skal lögð á að <i>íbúðarstærðir og fjöldi herbergja, í hverju húsi</i> , komi til með að höfða til sem flestra.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1 Skipulag og hönnun lóðar (lóðaruppráttur) skal liggja fyrir samtímis aðaltekningum. Skal lóðaruppráttur hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Á lóðarupprætti skal koma fram: yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, frágangur leiksvæðis og meðhöndlun yfirborðs bílageymslna. 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 byggingarreglugerð.

b) 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 megí gróðursetja hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Sé trjám 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. Heimilt er að reisa smáhýsi til geymslu garðáhalda o.þ.h. á lóð utan byggingarreits í samræmi við gr. 2.3.5, g- lið nema annað sé tekið fram í sérákvæðum í skipulagsskilmálum.

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. Kópavogsbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa.

Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirliggjandi hönnun. **Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar** í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna á lóðarmörkum nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

d) Í lóðarleigusamningi eru 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 aðaluppdráttum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau.

4. SÉRSTAÐA SVÆÐISINS OG BYGGINGARÁFORM.

Sérstaða þessa íbúðarsvæðisins felst m.a. í því hve miðlægt það er í Kópavogi og í vaxandi svæðiskjarna höfuðborgarsvæðisins, Smáranum. Svæðið er vel tengt aðalgatnakerfi og allri þjónustu. Hið nýja íbúðarsvæði hefur því alla burði til að verða eftirsóknarvert til búsetu. Jafnframt verður þéttleiki svæðisins mikill eða um 200 íbúar á ha. 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 aðaltekninga. **Skilmálateikning skal fylgja aðaltekningum**. En skilmálateikning skal sýna hvernig aðaltekningar húsa falla að skipulagsskilmálum einstakra lóða. **Áður** en aðaltekningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsnefnd til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram ofangreind skilmálateikning, hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að ofangreindum viðmiðum í lið 2 hér að framan og hvernig þau falla að þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma í skýringarhefti B.

5. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Vísað 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. Sjá einnig skýringarhefti: Hljóðvist í Glaðheimum, dags. 5. mars 2014 (minnisblað verkfræðistofunnar Mannvits), sem fylgir þessum skipulagsskilmálum. **Á öllum íbúðarlóðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka 50 dB(A) á minnsta kosti einni húshlið samkvæmt ÍST 45:2011.**

Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) þarf hönnun húss 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):

5.1 Þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A) og gert er ráð fyrir opnanlegum gluggum verður að gera ráð fyrir hljóðdeyfðum loftráðum til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.

5.2 Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A). Gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Glaðheimavegi, Bæjarlind og Lindarvegi þurfi að vera meiri en hefðbundið er.

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 hljóðísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar, lokaðar og/eða handrið “þétt”.

6. UMFERÐ OG GERÐ HÚSAGATNA.

30 km svæði verða sérstaklega auðkennd á skipulagsupprætti sem húsagötur. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum. Hjólastígur sem liggur um hverfið frá undirgöngum við Lindarveg að Glaðheimavegi er lagður af bæjaryfirvöldum. Stígurinn skal vera 3 m breiður. Sett er kvöð um að hámarkshraði á hjólastíg fari ekki yfir 20 km/klst. Reiknað er með 1 m breiðu gróðursvæði milli hjólastígs og göngustígs sem verður 2 m á breidd.

Húsagötur sem liggja innan lóða skulu lagðar af lóðarhöfum og gerðar í samræmi við þær götur hverfisins sem bærinn gerir. Á þetta einnig við um lýsingu sem og þá hluti sem tilheyrá götum svo sem skilti, girðingar, gangstéttar og gróður. Hellulagt göngusvæði verði umhverfis allar byggingar. Hluti húsagötu milli húsanna við Bæjarlind 5 og 7-9 er á sameiginlegri lóð og skiptist kostnaður á milli lóðarhafa í hlutfalli við fjölda íbúða.

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

7. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA.

Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins svæðisins þ.m.t. almenningsgarður ásamt leikskólalóð. Framkvæmdir og viðhald opinna svæða utan lóða eru á vegum Kópavogsbæjar.

8. TRJÁBELTI.

Á nokkrum stöðum í hverfinu verður plantað trjágróðri á bæjarlandi til skjólmyndunar og bæjarrýmis. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar. Leiðbeinandi staðsetning trjáa kemur fram á deiliskipulagsupprætti. Á nokkrum lóðum fjölbýlishúsa er gerð krafa um trjágróður og grassvæði ofan á niðurgrofnum bílageymslum og kemur leiðbeinandi staðsetning og gerð fram í sérákvæðum í skipulagsskilmálum í lið 7.

9. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Að jafnaði er gert er ráð fyrir 1.7 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera í samræmi við gr. 6.2.6 í byggingareglugerð og fjöldi skv. töflu 6.01. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Svæði yfir niðurgrofnum bílageymslum/skýlum skulu að mestu hluta vera gróðursvæði með minnst 0.15 til 0.5 metra jarðveg fyrir gras og runna og 1 meter fyrir trjágróður. Skipulagsuppráttur sýnir hvar gert er ráð fyrir grænum svæðum yfir bílageymslum. Lóðarhafar Bæjarlindar 5 og 7-9 hafa heimild til að vera sem sameiginlega bílageymslu/skýli. Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbíla í niðurgrofnum bílageymslum og gera ráð fyrir möguleika á að setja upp að minnsta kosti 2 hleðslustöðvar við hvert hús við bílastæði ofanjarðar. Skulu þær sýndar á aðaluppráttum.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA OG SKJÓLVEGGIR.

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum. Séu settir upp skjólveggir við hús m.a. til að afmarka skika til einkaafnota skulu þeir var í samræmi við viðmið 2.4 og útfærsla skjólveggja á lóð vera samræmd hvað varðar hönnun og efnisval.

11. SORP.

Sorpgeymslum skal komið fyrir í tengslum við byggingar eða í kjöllurum nema að annað sé tekið fram í sérákvæðum í skipulagsskilmálum. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæð sorpgeymsla við Álalind 5 skal koma fram á aðal­teikningum og skal frágangi hennar lokið samhliða byggingu húss. Pakform sorpgeymsla er frjáls en hámarkshæð verði ekki meiri en 2,8 metrar. Þar sem sorp er í kjallara eru hönnuðir minntir á að útfæra rampa með það í huga að auðvelda aðgengi. Gert er ráð fyrir safn gámum fyrir endurvinnslumóttöku (dósir, fernur, pappír) við Álalind nánar til tekið við austur lóðarmörk Álalindar nr. 5

12. LAGNIR.

Lagnir í bílageymslum/-kjöllurum/-skýlum og niðurföll fyrir framan bílageymslur skal tengja inná holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi svæðisins.

13. LEIKSKÓLI.

Leikskóli verður byggður þegar bæjaryfirvöld telja þörf liggja fyrir. Bæjaryfirvöld ganga frá útisvæði leikskólans. Girða skal svæðið milli íbúða í Álalind 10-12 og leikskóla þegar þörf verður á því í samræmi við staðla. Kostnaður við uppsetningu og viðhald gildingarinnar greiðist að Kópavogsbæ.

14. ÁHALDAHÚS OG REIÐSKEMMA.

Á svæðinu eru Áhaldahús bæjarins og reiðskemma, byggingar sem samkvæmt deiliskipulaginu koma til með að hverfa. Ekki er hægt að hefja framkvæmdir við nýbyggingar við Álalind 14 og 16, við Álalind 18 og 20 fyrr en framangreindar byggingar hafa verið fjarlægðar.

15. GÁMASVÆÐI.

Í íbúðarhverfinu eru fyrirhugaðir grenndargámar við undirgöng við Lindarveg

16. GIRÐINGAR.

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

17. SVALIR.

Heimilt er að gera ráð fyrir svalalokunum og skal þá gert ráð fyrir þeim í aðal­teikningum, þær byggðar samtímis íbúðarhúsum og gerðar að mestu gegnsæjar.

18. ÞAKSVALIR.

Þaksvalir 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 gegnsær. Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstu hæðum húsa.

19. ÞAKGARÐAR.

Þakgarðar eru heimilaðir á efstu hæð bygginga sem sameign hvers stigagangs á allt að helmingi þakflatar á Álalind 1-3, 2-4 14, og 18 og Bæjarlind 5 og 7-9. og skal þá gert ráð fyrir þakgörðum í aðal­teikningum og þeir gerðir samtímis íbúðarhúsum. Gera má ráð fyrir skjólveggjum og skulu þeir vera gegnsær og ekki hærri en 1.5 metrar. Girðingar sem afmarka þakgarð verða að vera gegnsæjar og mega ekki koma nær útvegg en 3 metra. Stigagangar mega ná upp­fyrir hámarkshæð byggingarreita fyrir aðgengi að þakgörðum.

20 . GERVIHNATTADISKAR OG FJARSKIPTAMÖSTUR.

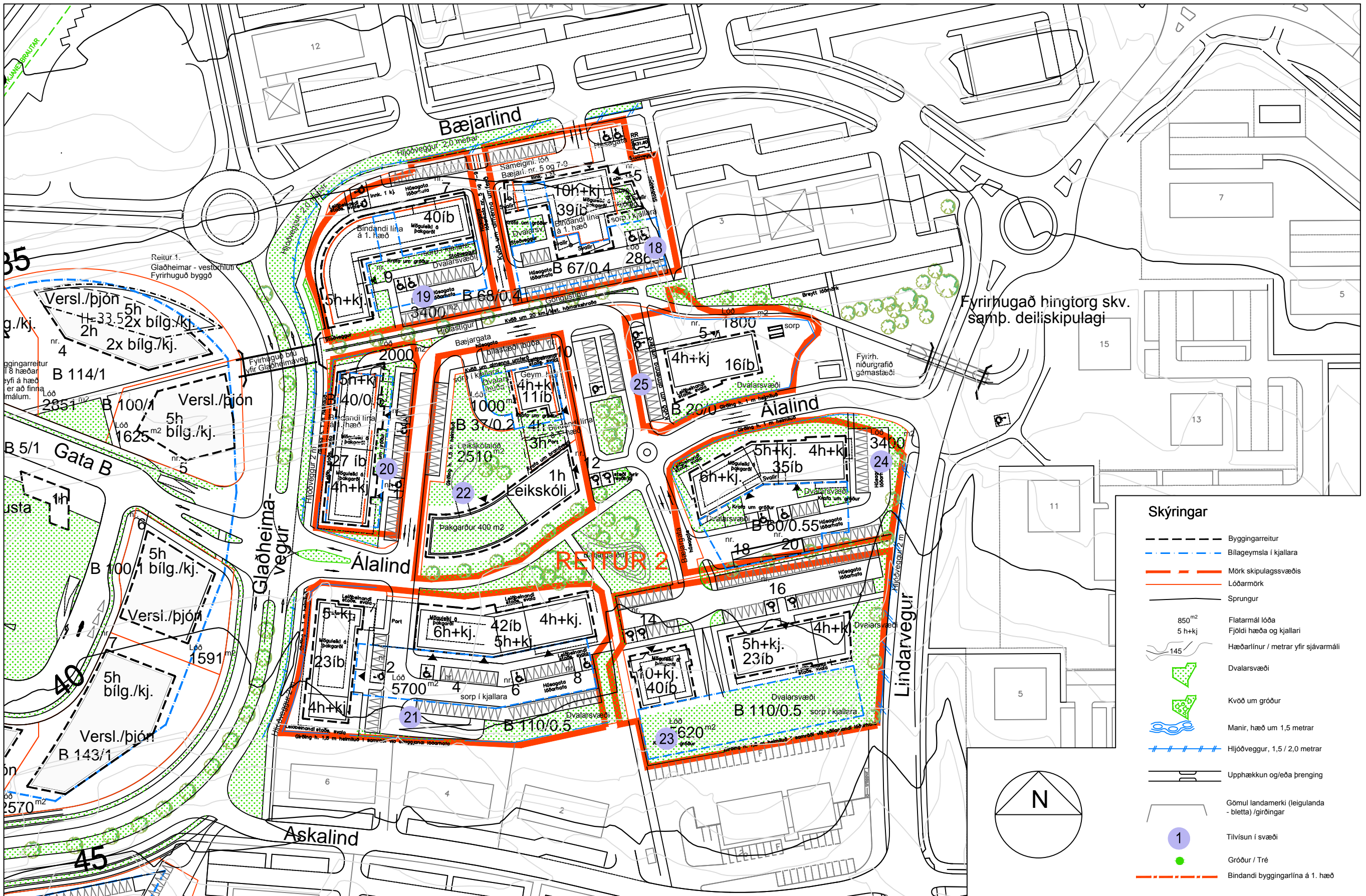
Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún nema þeir séu staðsettir á þaki og það innarlega á þaki að þeir sjáist ekki frá aðliggjandi húsagötum. Sækja þarf um staðsetningu og uppsetningu fjarskiptamastar til bæjaryfirvalda.

21. SPENNISTÖÐ.

Spennistöð er þegar staðsett við austurhluta lóðarinnar við Bæjarlind nr. 2.

22. 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 lögn fyrir regnvatnsfrárennsli.



GLÁÐHEIMAR - AUSTURHLUTI BREYTT DEILISKIPULAG. REITUR 2 SKÝRINGARMYND

Svæði 18

FJÖLBÝLISHÚS Á 10 HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG NIÐURGRAFinni BÍLAGEYMSLU/SKÝLI.

Bæjarlind 5

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

10 hæða fjölbýlishús, með allt að 4 íbúðum á hverri hæð. Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu með aðkomu á 1. hæð hússins og í kjallara. Í húsinu er hægt að koma fyrir allt að 39 íbúðum. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu/-skýli fyrir a.m.k. 28 bíla. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, hjól og vagna. 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 í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir austurhluta Glaðheimasvæðis reit 2 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Bæjarlind 5) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti (myndir A 1-7), inndregnar bindandi byggingarlínur (myndir B 1-5), fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými (myndir D 1-7), frágang lóða (myndir E 1-8) og opin svæði innan lóða (myndir F 1-8)

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsupprætti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Bæjarlind 5 táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitir niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.
- Ytri byggingarreitir svala og svalganga og stigaganga, táknaður með grannri svartri slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Staðsetning svala, svalagang og stigaganga er leiðbeinandi staðsetning.
- Leiðbeinandi byggingarflötur, 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 fyrirmynd.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Bæjarlind 5 - Fjölbýlishús á 10 hæðum auk kjallara

Innri byggingarreitir húss:	550 m²	
Hámarks grunnflötur útbygginga:	50 m²	
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	600 m²	
Hámarks flatarmál húss:	4.800 m²	án bílageymslu en með kjallara.
Hámarks flatarmál kjallara:	550 m²	
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	1.300 m²	

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 39 íbúðum á lóðinni við Bæjarlind 5. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegg hæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. 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 botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 32.8 metrar. Hámarksvegg hæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegg hæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð sem nemur allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og *dæmi* um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsupprætti, skilmálateikningum og mæliblaði. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1.7 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 67 stæði í allt, þar af skal koma fyrir að minnsta kosti 28 bílastæðum í niðurgrafinni bílageymslu/skýli. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál niðurgrafinnar bílageymslu er áætlaðu um 1.300 m². Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á bílageymslu vestan og austan við húsið í samræmi við deiliskipulag og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við stigahús, skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 á aðkomuhæð og/eða við aðkomu í kjallara. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. 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.

9. HLJÓÐVIST.

Hvað varðar hljóðvist er vísað til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr eða til að koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað fyrir reit 2 miðað við ákveðnar gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. því verður hljóðvist á dvalarsvæðum lóðar (sunnan húss) innan viðmiðunarmarka 4. gr. ofangreindrar reglugerðar, samkvæmt 5. gr. reglugerðarinnar og ÍST 45:2011 um hljóðstig innan 50 dB(A) á minsta kosti einni húshlið. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) þarf hönnun húss að uppfylla skilyrði sem talinn eru upp í lið 5 í almennum ákvæðum hér að framan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Gláðheimavegi, Bæjarlind og Lindarvegi þurfi að vera meiri en hefðbundið er. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins. Heimilt er að koma fyrir svararlokunum á svölum hússins sjá lið 17 í almennum ákvæðum.

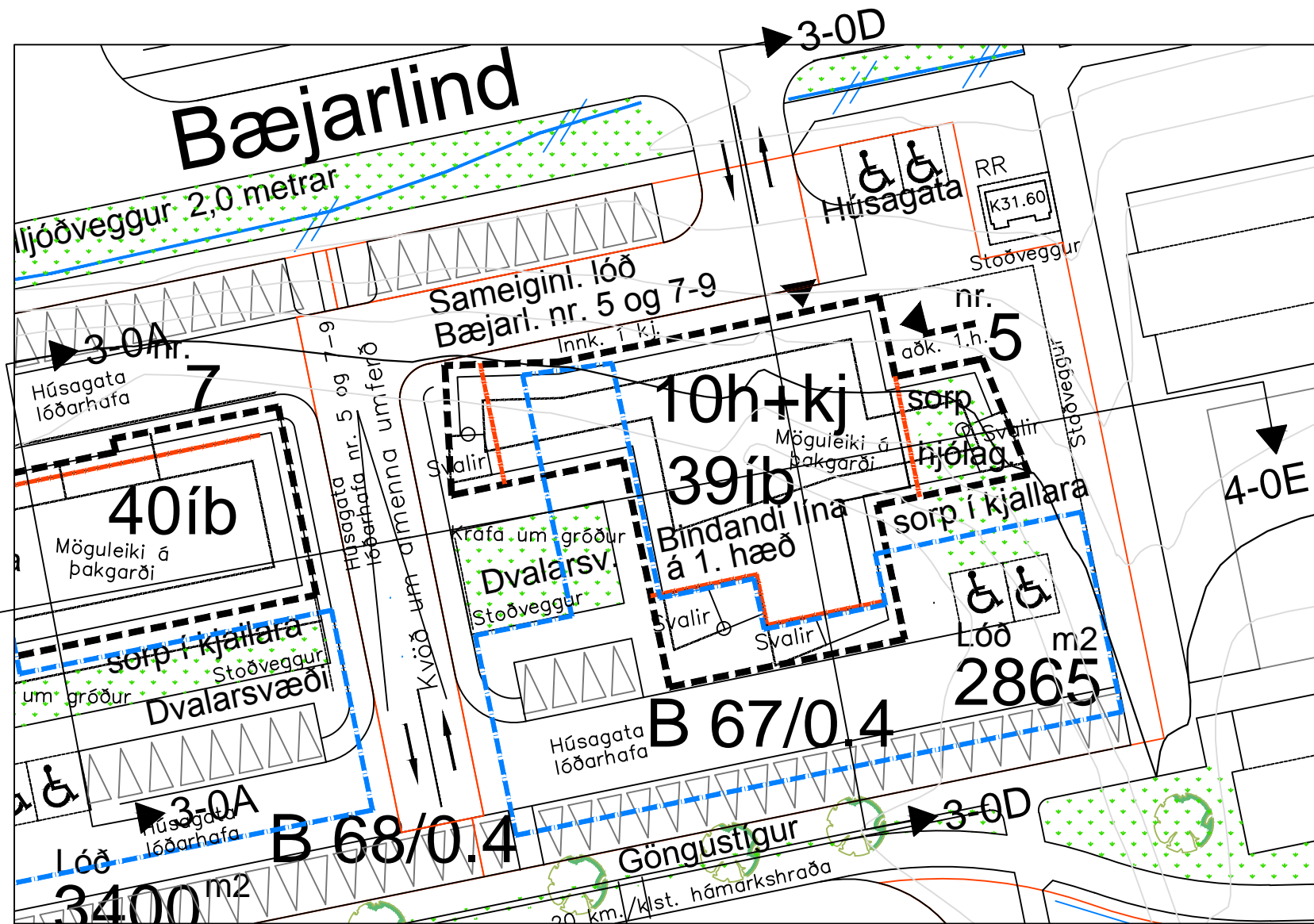
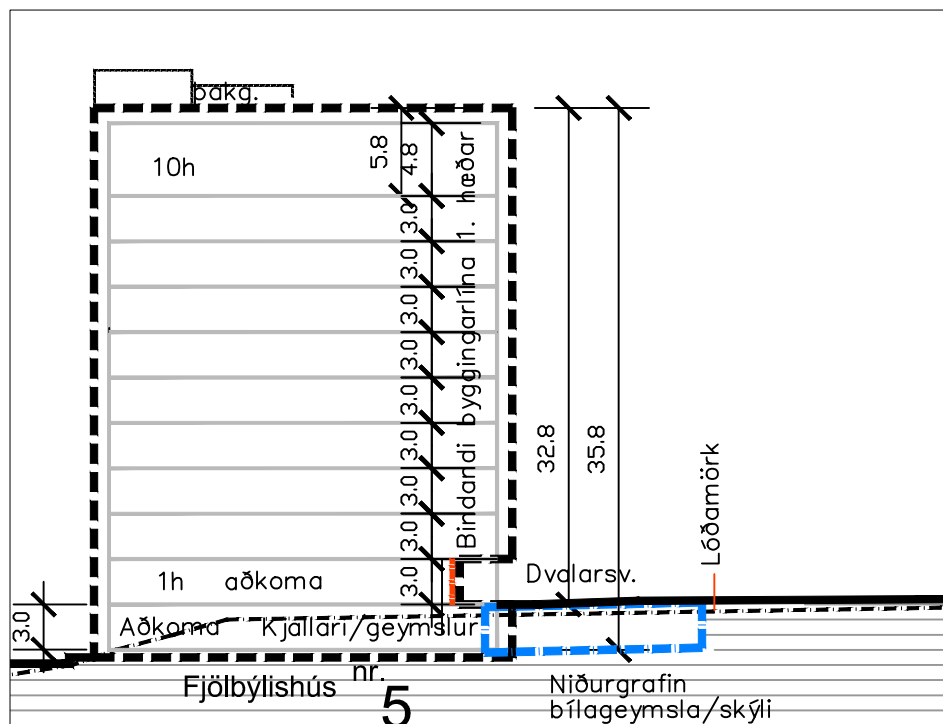
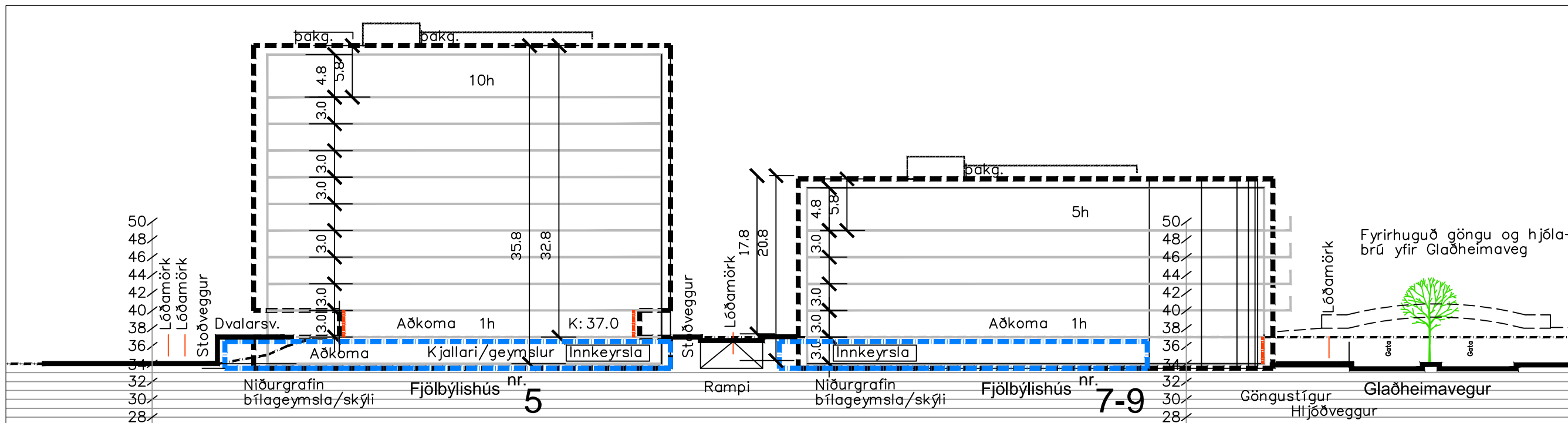
10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

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

Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er ekki heimilt að afgirða lóðina. Bæjaryfirvöldum er þó heimilt að setja upp hljóðgirðingu á lóðarmörkum við Bæjarlind. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.



----- Bindandi byggingarlína á 1. hæð
Allar stærðir eru í metrum

----- Byggingarreitur
- - - - - Byggingarreitur bílg.

GLAÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 10 HÆÐUM AUK KJALLARA OG BÍLGEYMSLU. 39 ÍBÚÐIR

Svæði 19

FJÖLBÝLISHÚS Á FIMM HÆÐUM AUK KJALLARA OG NIÐURGRAFinni BÍLAGEYMSLU/SKÝLI.

Bæjarlind 7 og 9

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Fimm hæða fjölbýlishús með allt að 8 íbúðum á hverri hæð. Gert er ráð fyrir teimur eða þremur stigagöngum í húsinu og allt að 40 íbúðum. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu/skýli fyrir a.m.k. 29 bíla og gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, hjól og vagna. 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 í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir austurhluta Gladhéimasvæðis reit 2 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Bæjarlind 7-9) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti (myndir A 1-7), inndregnar bindandi byggingarlínur (myndir B 1-5), fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými (myndir D 1-7), frágang lóða (myndir E 1-8) og opin svæði innan lóða (myndir F 1-8)

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrátti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Bæjarlind 7-9 táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárrí slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.
- Ytri byggingarreitur svala og svalganga og stigaganga, táknaður með grannri svartri slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Staðsetning svala, svalagang og stigaganga er leiðbeinandi staðsetning.
- Leiðbeinandi byggingarflötur, 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 fyrirmynd.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitir húss:	900 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	100 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1.000 m²
Hámarks flatarmál húss:	4.300 m² án bílageymslu en með kjallara.
Hámarks flatarmál kjallara:	700 m²
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	1.200 m²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 40 íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er gert ráð fyrir íveruherbergjum í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæða byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. 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 botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 17.8 metrar. Hámarksveggghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð veggghæð með allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrátti og skilmálateikningum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1.7 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 68 stæði í allt, þar af skal koma fyrir að minnsta kosti 29 bílastæðum í niðurgrafinni bílageymslu / skýli. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál niðurgrafinnar bílageymslu er áætlaðu um 1.200 m². Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á bílageymslu sunnan við húsið í samræmi við teikningar og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera í eða við niðurgrafna bílageymslu/skýli. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. 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 samkvæmt 4. gr. ofangreindra laga á dvalarsvæðum lóðar (sunnan húss) innan viðmiðunarmarka reglugerðar, samkvæmt 5. gr. ofangreindar laga og ÍST 45:2011 um hljóðstig innan 50 dB(A) á minsta kosti einni húshlið. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla skilyrði sem talinn eru upp í lið 4 í almennum ákvæðum hér að ofan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Gladhéimavegi, Bæjarlind og Lindarvegi þurfi að vera meiri en hefðbundið er. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins. Heimilt er að koma fyrir svalarlokunum á öllum svölum húss.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

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

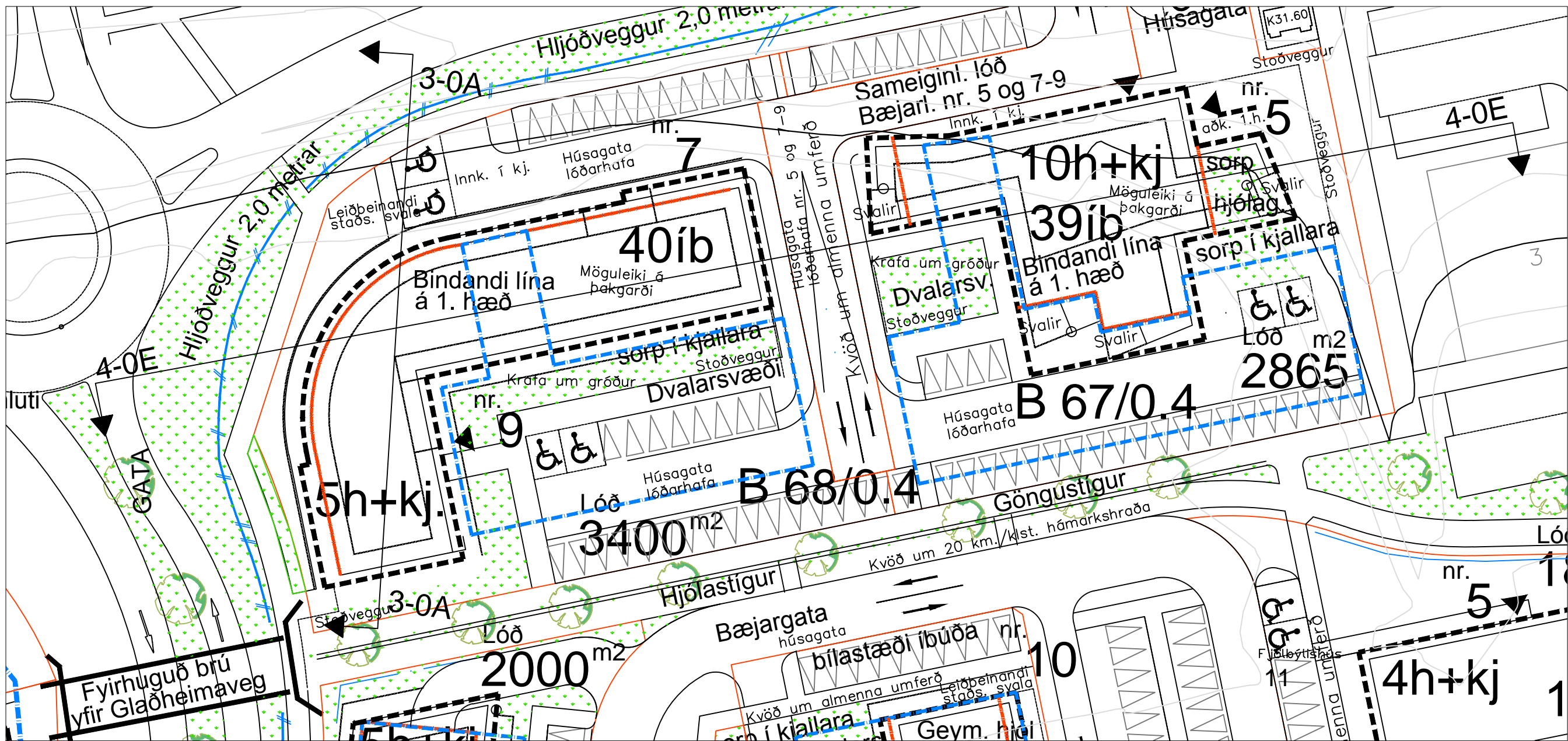
Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

12. GIRÐINGAR

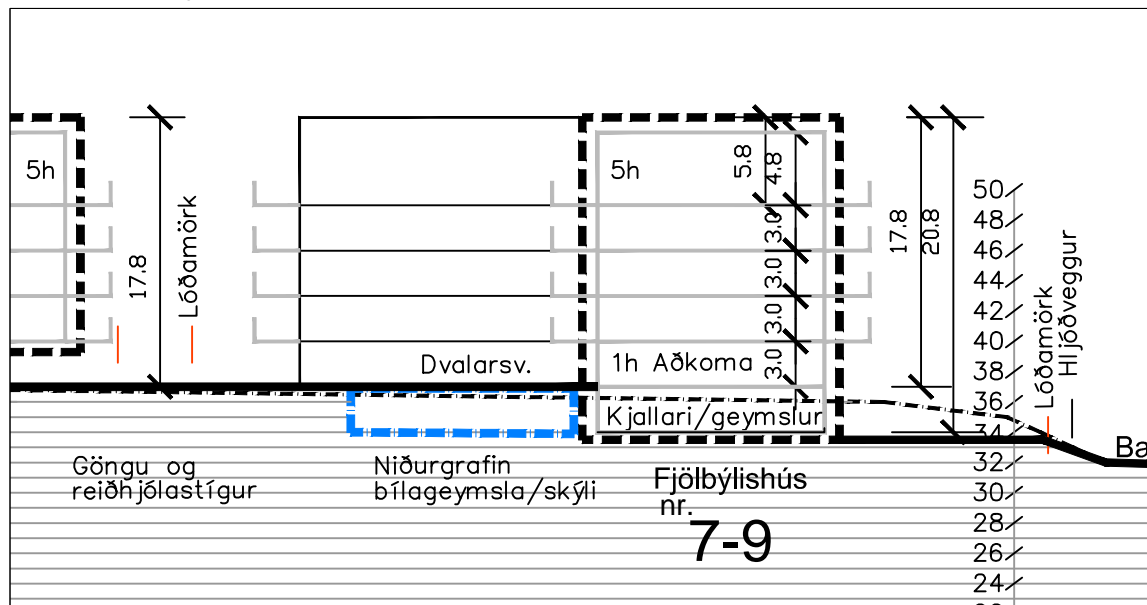
Lóðarhöfum er ekki heimilt að afgirða lóðina. Bæjaryfirvöldum er þó heimilt að setja upp hljóðgirðingu á lóðarmörkum við Bæjarlind. Girða skal stoðveggi svo ekki stafi hætta af hæðarmun.

KÓPAVOGGSBÆR

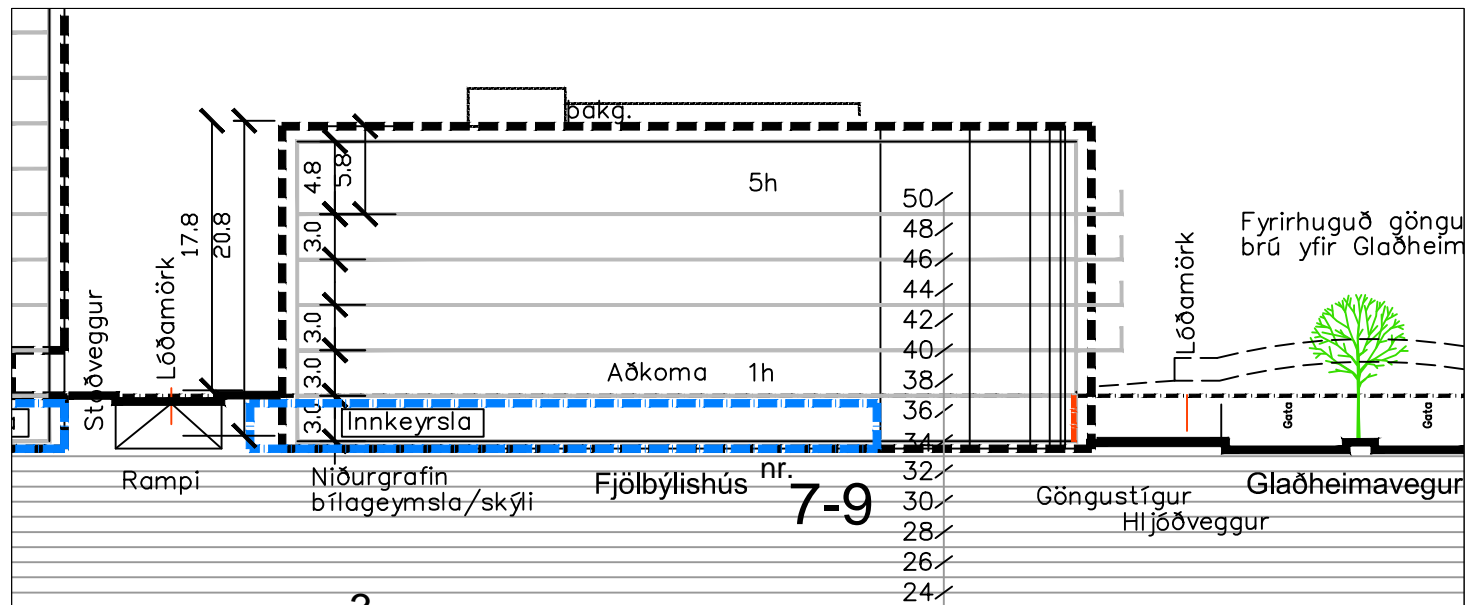
Bæjarind 7-9
Svæði 19



Grunnmynd í mkv. 1:500



Sneiðing 3-0A í mkv. 1:500



Sneiðing 4-0E í mkv. 1:500

- - - Bindandi byggingarlína á 1. hæð
 - - - Byggingarreitur
 - - - Byggingarreitur bílg.
- Allar stærðir eru í metrum

GLAÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 5 HÆÐUM AUK KJALLARA OG BÍLGEYMSLU. 40 ÍBÚÐIR

ÍKopavogur: íStramkvoglaekriBæjarskipulag201. Smáttar-Lindir-Salir-Glaðheimar-Glaðheimar_Breytt_Deilil Mars 2013Glaðheimar_austur_Skilnalar_Des 13-R2.dwg

Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
Smári Smáratson, arkitekti, 6. desember 2013, breytt 24. maí 2014

Svæði 20

FJÖLBÝLISHÚS Á FJÓRUM OG FIMM HÆÐUM AUK KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU

Álalind 1 og 3

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Fjögurra og fimm hæða fjölbýlishús með 3 til allt að 7 íbúðum á hverri hæð. Gert er ráð fyrir tveimur stigagöngum í húsinu og allt að 27 íbúðum. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu fyrir a.m.k. 20 bíla og gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, hjól og vagna. 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 í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir austurhluta Gladhéimasvæðis reit 2 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Álalind 1-3) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti (myndir A 1-7), inndregnar bindandi byggingarlínur (myndir B 1-5), fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými (myndir D 1-7), frágang lóða (myndir E 1-8) og opin svæði innan lóða (myndir F 1-8)

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Álalind 1-3 táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.
- Ytri byggingarreitur svala og svalganga og stigaganga, táknaður með grannri svartri slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Staðsetning svala, svalagang og stigaganga er leiðbeinandi staðsetning.
- Leiðbeinandi byggingarflötur, 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 fyrirmynd.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitir húss:	700 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	50 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	750 m²
Hámarks flatarmál húss:	3.900 m² án bílageymslu en með kjallara.
Hámarks flatarmál kjallara:	700 m²
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	800 m²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 27 íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er gert ráð fyrir íveruherbergjum í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæða byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. 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 botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð hússins nr. 1 talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 14.8 metrar og mesta hæð hússins nr. 3 talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 17.8 metrar. Hámarksveggghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð veggghæð með allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1.5 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 40 stæði í allt, þar af skal koma fyrir að minnsta kosti 20 bílastæðum í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál niðurgrafinnar bílageymslu er áætlaðu um 800 m². Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á bílageymslu austan við húsið í samræmi við teikningar og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera í eða við niðurgrafna bílageymslu. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. 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 samkvæmt 4. gr. ofangreindra laga á dvalarsvæðum lóðar (austan húss) innan viðmiðunarmarka reglugerðar, samkvæmt 5. gr. ofangreindrar laga og ÍST 45:2011 um hljóðstig innan 50 dB(A) á minsta kosti einni húshlið. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla skilyrði sem talinn eru upp í lið 4 í almennum ákvæðum hér að ofan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Gladhéimavegi, Bæjarlind og Lindarvegi þurfi að vera meiri en hefðbundið er. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins. Heimilt er að koma fyrir svalarlokunum á öllum svölum húss.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA – SMÁHÝSI

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. TRJÁGRÓÐUR

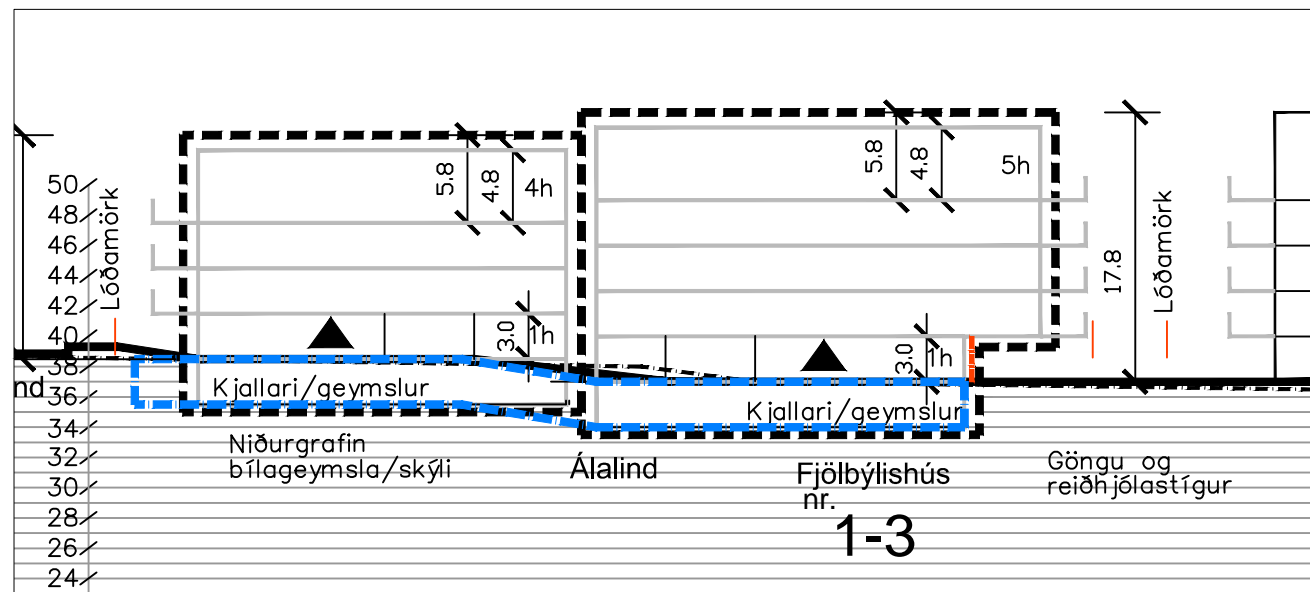
Í samræmi við gr. 7.2.2 um tré og runna í byggingarreglugerð 112/2012 er sett kvöð um trjágróður á norðaustur hluta lóðarinnar

13. GIRÐINGAR

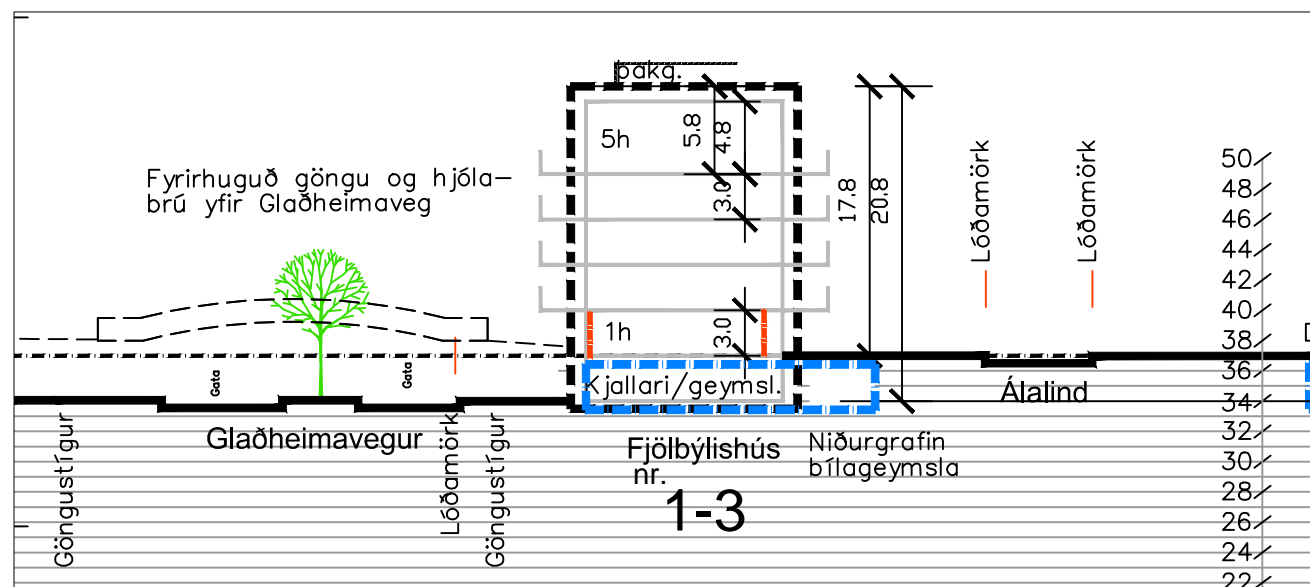
Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðina með eins metra hárrí girðingu á vestur og suður lóðarmörkum í samræmi við viðmið í skýringarhefti B

KÓPAVOGGSBÆR

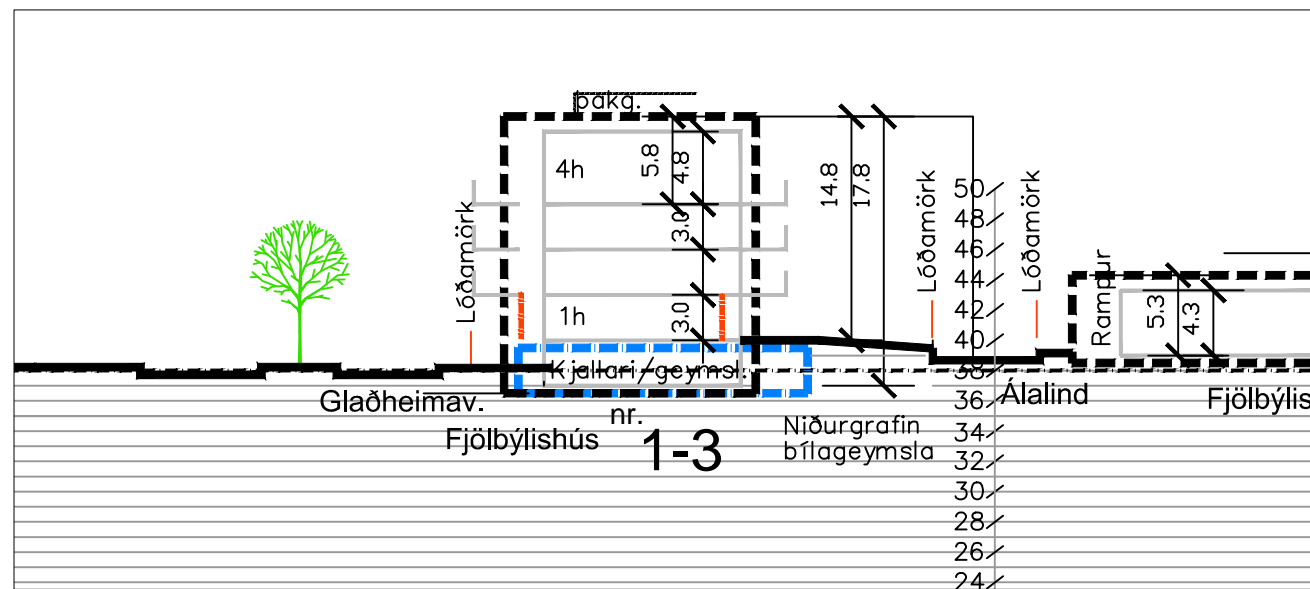
Álalind 1 og 3
Svæði 20



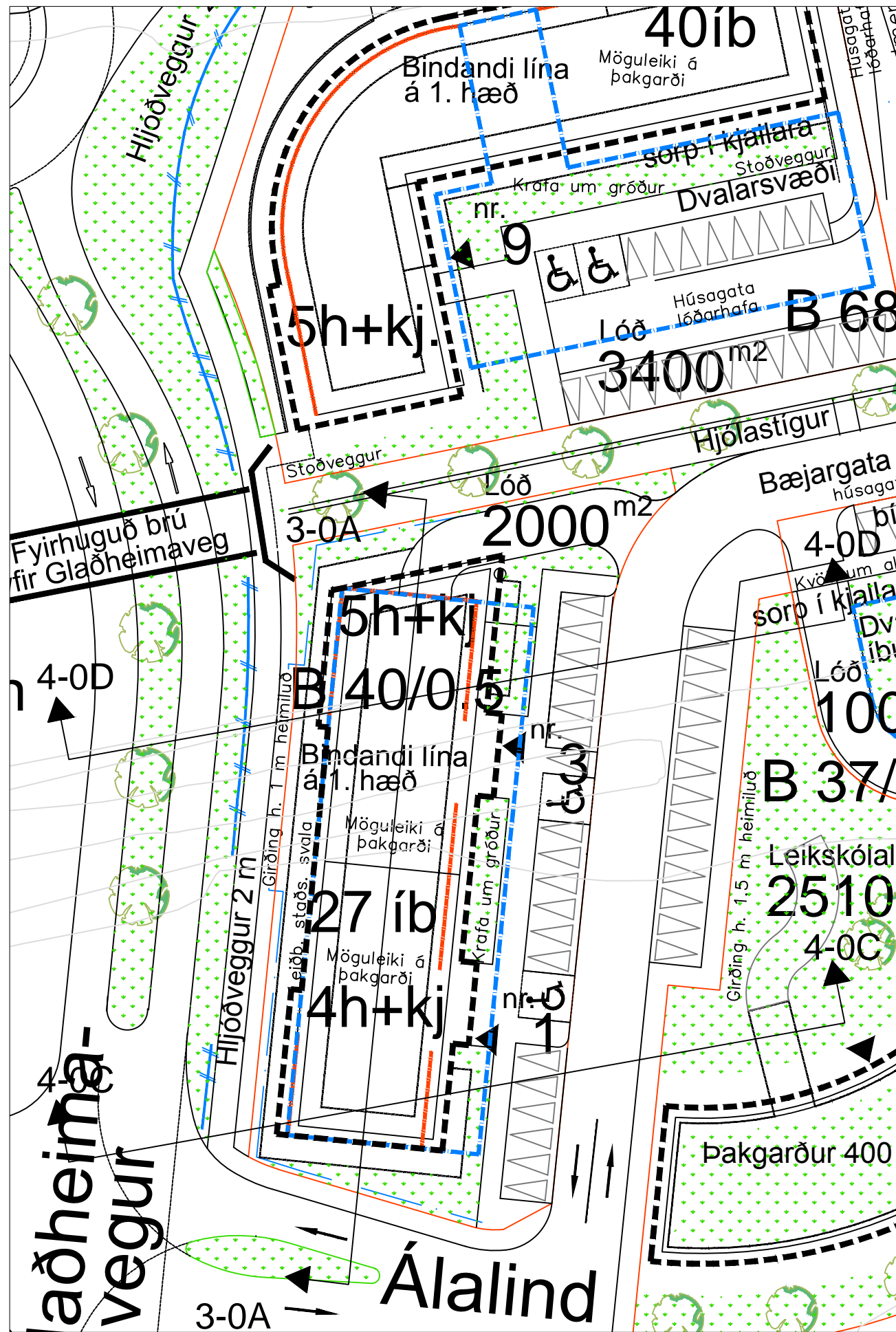
Sneiðing 3-0A í mkv. 1:500



Sneiðing 4-0D í mkv. 1:500



Sneiðing 4-0C í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

- - - - - Bindandi byggingarlína á 1. hæð
 - - - - - Byggingarreitur
 - - - - - Byggingarreitur bílg.
- Allar stærðir eru í metrum

GLAÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 4 OG 5 HÆÐUM AUK KJALLARA & BÍLAGEYMSLU. 27 ÍBÚÐIR

ÍKopavogur: íStramkvoglaekriBæjarskipulag201. Smáratr-Lindir-Salitr-Glaðheimar-Glaðheimar Breytt Deilil Mars 2013Glaðheimar_austur Skilmálar Des 13-R2.dwg
 Umhverfissvið, skipulags og byggingardeild
 Smári Smáratson, arkitekti 6. desember 2013, breytt 24. maí 2014

Svæði 21

FJÖLBÝLISHÚS Á FJÓRUM TIL SEX HÆÐUM AUK KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU

Álalind 2, 4, 6 og 8

Svæði 21

Svæði 21

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Fjögurra og fimm og sex hæða fjölbýlishús með allt að 12 íbúðum á hverri hæð. Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu nr. 2 og 24 íbúðum og þremur stigagöngum í húsinu nr. 4, 6 og 8 með 41 íbúð. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu fyrir a.m.k. 55 bíla og gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, hjól og vagna. 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 í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Svæði 21

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir austurhluta Glaðheimasvæðis reit 2 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Álalind 2-8) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti (myndir A 1-7), port milli gotu og garðs (myndir C 1-5), fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými (myndir D 1-7), frágang lóða (myndir E 1-8) og opin svæði innan lóða (myndir F 1-8)

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

Svæði 21

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur svala og svalganga og stigaganga er leiðbeinandi og táknaður með grannri svartri slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Staðsetning svala, svalagang og stigaganga er leiðbeinandi staðsetning.
- Leiðbeinandi byggingarflötur, 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 fyrirmynd.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitir húss:	1.600 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	50 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1.650 m²
Hámarks flatarmál húss:	9.100 m² án bílageymslu en með kjallara.
Hámarks flatarmál kjallara:	1.600 m²
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	1.800 m²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 65 íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er gert ráð fyrir íveruherbergjum í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæða byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. 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 botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð hússins nr. 2 talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 17.8 metrar og mesta hæð hússins nr. 4, 6 og 8 talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 20.8 metrar Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð vegghæð með allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1.7 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 110 stæði í allt, þar af skal koma fyrir að minnsta kosti 55 bílastæðum í niðurgrafinni bílageymslu / skýli. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál niðurgrafinnar bílageymslu er áætlaðu um 1.800 m².

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera í eða við hvert stigahús eða við niðurgrafna bílageymslu. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. 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 samkvæmt 4. gr. ofangreindra laga á dvalarsvæðum lóðar (sunnan húss) innan viðmiðunarmarka reglugerðar, samkvæmt 5. gr. ofangreindar laga og ÍST 45:2011 um hljóðstig innan 50 dB(A) á minsta kosti einni húshlið. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla skilyrði sem talinn eru upp í lið 4 í almennum ákvæðum hér að ofan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Gláðheimavegi, Bæjarlind og Lindarvegi þurfi að vera meiri en hefðbundið er. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins. Heimilt er að koma fyrir svarlarlokunum á öllum svölum húss.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. TRJÁGRÓÐUR

Í samræmi við gr. 7.2.2 um tré og runna í byggingarreglugerð 112/2012 er sett kvöð um trjágróður á norðaustur hluta lóðarinnar

12. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðina með eins metra hárrí girðingu á vestur og norður lóðarmörkum húss nr. 2 í samræmi við viðmið í skýringarhefti B og 1,8 metrar hárrí girðingu á suður lóðarmörkum húsanna nr. 2-8 í samkomulagi við aðliggjandi lóðarhafa.

Svæði 22

FJÖLBÝLISHÚS Á FJÓRUM HÆÐUM AUK KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU OG LEIKSKÓLI

Álalind 10 og 12 SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Fjögurra hæða fjölbýlishús með allt að 5 íbúðum á hverri hæð. Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu nr. 10 og 11 íbúðum og aðkomu að leikskóla í húsinu nr. 12. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu fyrir a.m.k. 9 bíla fyrir íbúðarhúsið nr. 10 og gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, hjól og vagna. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar. Aðkoma að leikskóla er frá austurgafli og norðurhlið.

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 í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir austurhluta Glaðheimasvæðis reit 2 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Álalind 10 -12) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti (myndir A 1-7), inndregnar bindandi byggingarlínur (myndir B 1-5, port milli gotu og garðs (myndir C 1-5), fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými (myndir D 1-7), frágang lóða (myndir E 1-8) og opin svæði innan lóða (myndir F 1-8)

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsupprætti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Bindandi byggingareitur* fyrir 1. hæð hússins að Álalind 10-12 táknaður með rauðri slitinni línu. Heimilt er að hafa súlur undir ytri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.
- Ytri byggingarreitur svala og svalganga og stigaganga, táknaður með grannri svartri slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Staðsetning svala, svalagang og stigaganga er leiðbeinandi staðsetning.
- Leiðbeinandi byggingarflötur, 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 fyrirmynd.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitir húss	250 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	50 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	300 m²
Hámarks flatarmál húss:	1.350 m² án bílageymslu en með kjallara.
Hámarks flatarmál kjallara:	250 m²
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	500 m²

Innri byggingarreitir húss	800 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	50 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	850 m²
Hámarks flatarmál húss:	850 m²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 11 íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er gert ráð fyrir íveruherbergjum í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæða byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. 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 botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð hússins nr. 10 talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 14.8 metrar og mesta hæð leikskóla talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 5.6 metrar Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð vegghæð með allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Á þaki leikskóla er gert ráð fyrir þakgarði og rampa frá leikskóla lóð að þakgarði. Þakgarður er inndregin um tvo metra frá húshliðum og hámarkshæð girðingar sem umlykur garðinn er 1.8 m.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1.7 bílastæðum fyrir hverja íbúð og 22 stæði fyrir leikskóla eða um 39 stæði í allt, þar af skal koma fyrir að minnsta kosti 9 bílastæðum í niðurgrafinni bílageymslu fyrir íbúðirnar. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál niðurgrafinnar bílageymslu er áætlaðu um 500 m². Krafa er gerð um grasvaxið svæði ofan á bílageymslu vestan við húsið í samræmi við teikningar og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera í eða við stigahús eða við niðurgrafna bílageymslu. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegri sorpgeymslu og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. 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 innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum. Heimilt er að koma fyrir svararlokunum á öllum svölum húss.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. TRJÁGRÓÐUR

Í samræmi við gr. 7.2.2 um tré og runna í byggingarreglugerð 112/2012 er sett kvöð um trjágróður á lóðamörkum leikskólalóðarinnar og bæjargarðs.

13. GIRÐINGAR

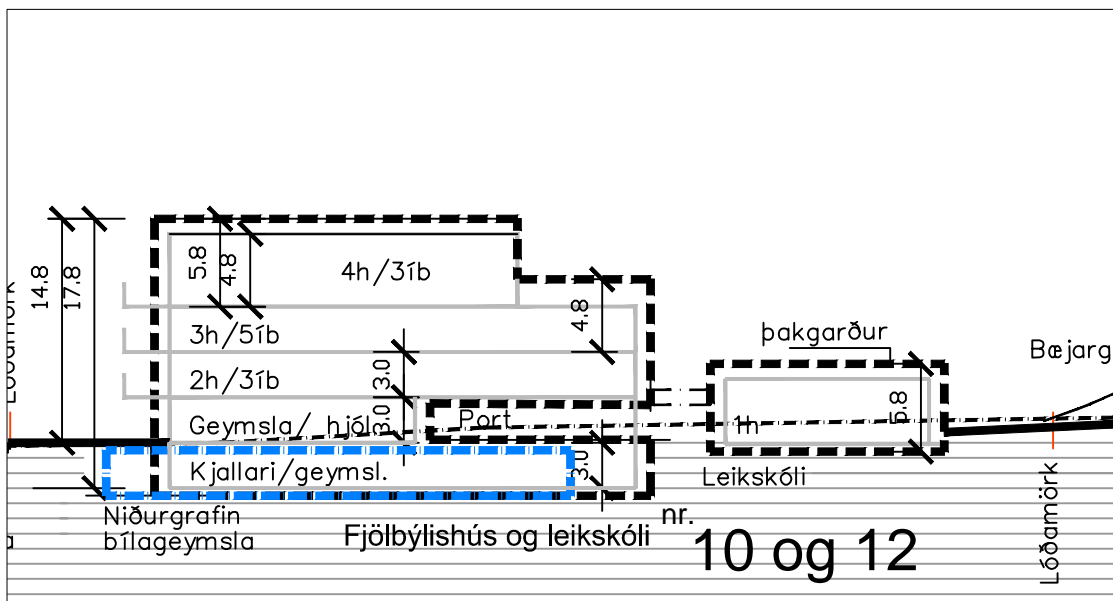
Girða skal svæðið milli íbúða og leikskóla þegar þörf verður á því í samræmi við staðla. Leikskóla er heimilt að girða leikskólalóð.

KÓPAVOGGSBÆR

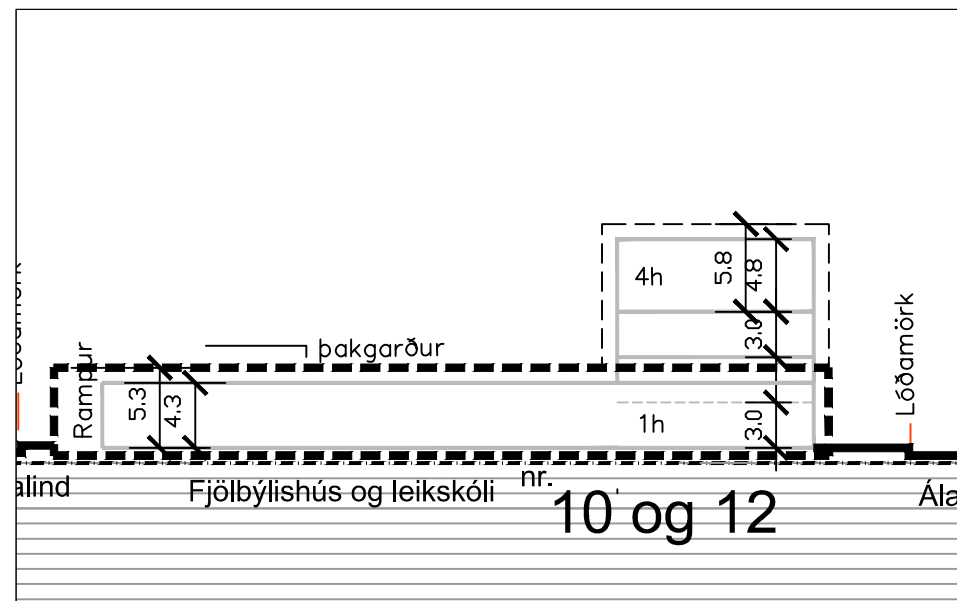
ALALIND 10 OG 12
Svæði 22

ÍKopavogur: ístramkvoglaekriBæjarskipulag201 Smárat-Lindir-Salir-Gladheimar-Gladheimar Breytt Deili Mars 2013IGladheimar_austur Skilmalar Des 13-R2.dwg

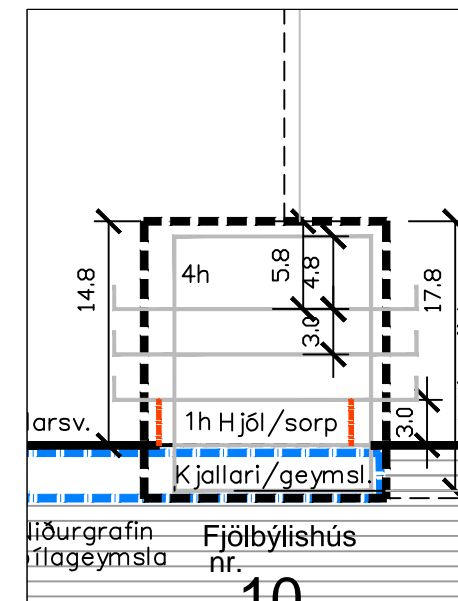
Umhverfissvið, skipulags og byggingaræið
Smári Smáratson, arkitekt 6. desember 2013, breytt 24. maí 2014



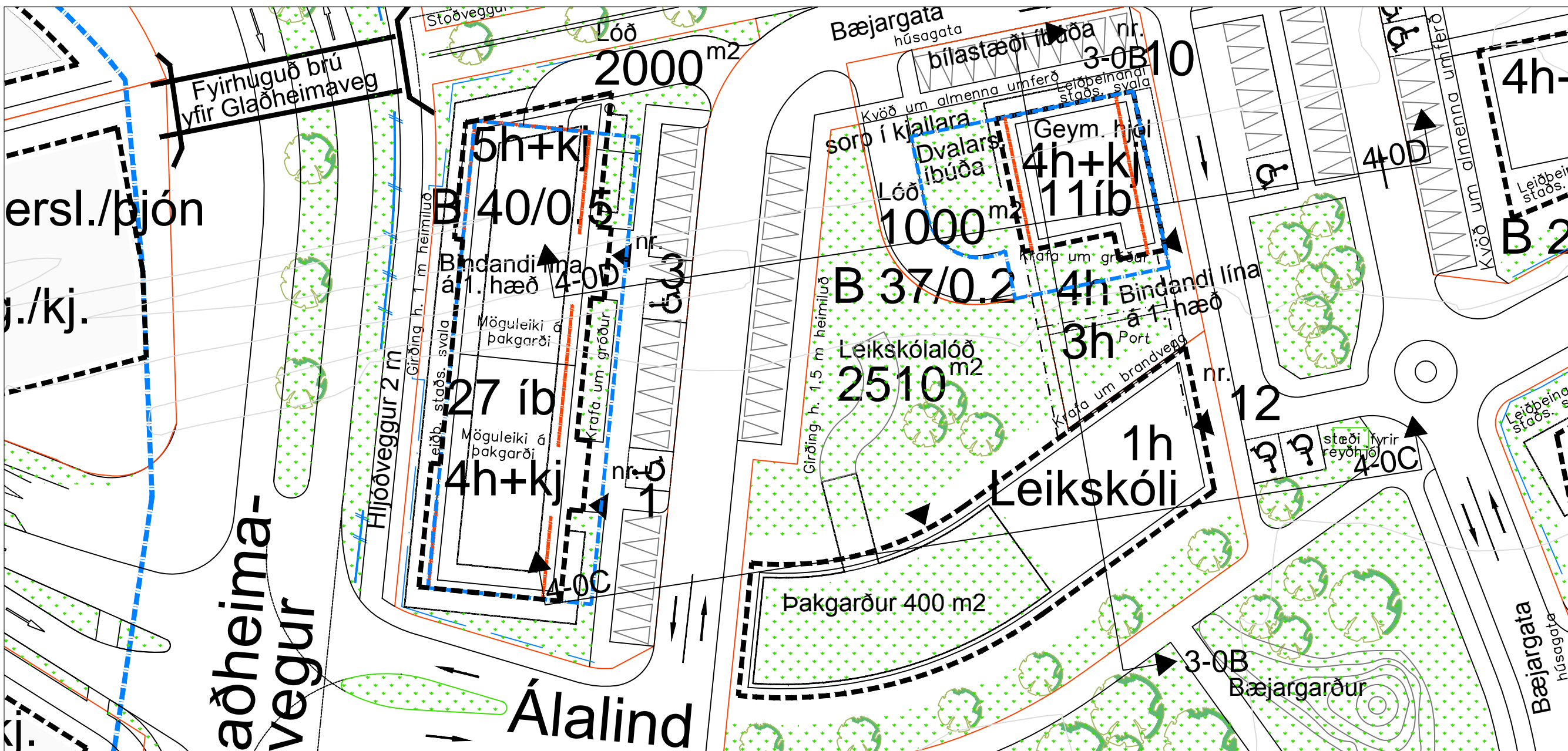
Sneiðing 3-0B í mkv. 1:500



Sneiðing 4-0C í mkv. 1:500



Sneiðing 4-0D í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitir
- - - - - Byggingarreitir bílg.

GLÁÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR Bindandi byggingarlína á 1. hæð

FJÖLBÝLISHÚS Á 4 HÆÐUM AUK KJ. & BÍLAGEYMSLU OG LEIKSKÓLI .11 ÍBÚÐIR

Svæði 23

FJÖLBÝLISHÚS Á 10 HÆÐUM AUK KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU/SKÝLI

Álalind 14

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

10 hæða fjölbýlishús með allt að 4 íbúðum á hverri hæð. Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu og allt að 40 íbúðum. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu/skýli fyrir a.m.k. 34 bíla sem er sameiginleg með húsi nr. 16 og gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, hjól og vagna. 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 í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir austurhluta Gladhéimasvæðis reit 2 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Álalind 14) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti (myndir A 1-7), sameiginleg útirými (myndir D 1-7), frágang lóða (myndir E 1-8) og opin svæði innan lóða (myndir F 1-8)

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsupprætti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.
- Leiðbeinandi byggingarflötur, 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 fyrirmynd.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitir húss:	350 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	50 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	400 m²
Hámarks flatarmál húss:	4.000 m² án bílageymslu en með kjallara.
Hámarks flatarmál kjallara:	350 m²
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	1.100 m²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 40 íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er gert ráð fyrir íveruherbergjum í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæða byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. 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 botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð hússins talið frá yfirborði

botnplötu 1. hæðar er 32.8 metrar. Hámarksveggshæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð vegghæð með allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1.7 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 68 stæði í allt, þar af skal koma fyrir að minnsta kosti 34 bílastæðum í niðurgrafinni bílageymslu / skýli. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál niðurgrafinnar bílageymslu sem er sameiginleg með húsi nr. 16 er áætlað um 1.100 m². Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á bílageymslu sunnan við húsið í samræmi við teikningar og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera í eða við niðurgrafna bílageymslu. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. 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 innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum. Heimilt er að koma fyrir svarlökunum á öllum svölum húss.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. TRJÁGRÓÐUR

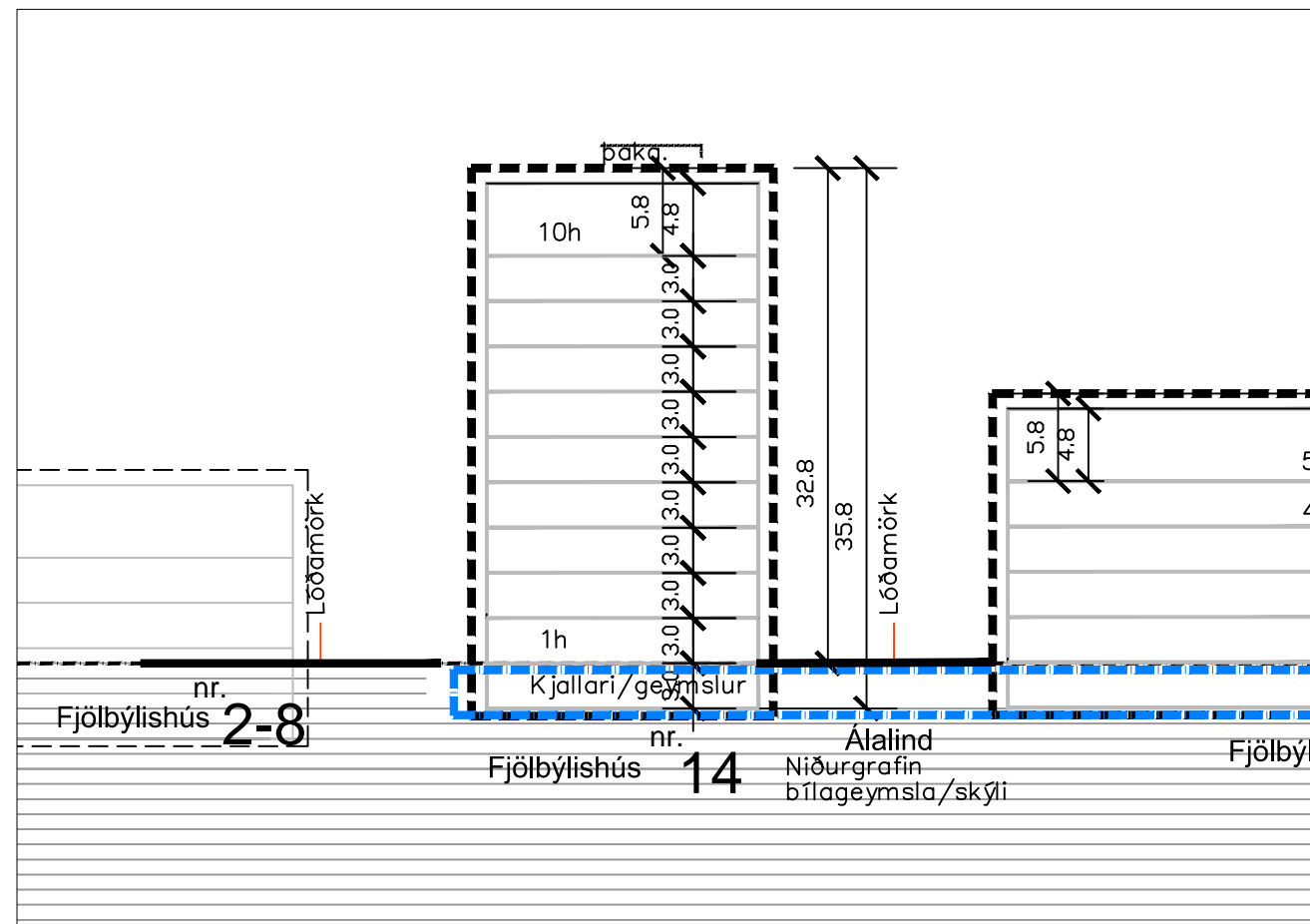
Í samræmi við gr. 7.2.2 um tré og runna í byggingarreglugerð 112/2012 er sett kvöð um trjágróður á norðaustur hluta lóðarinnar

12. GIRÐINGAR

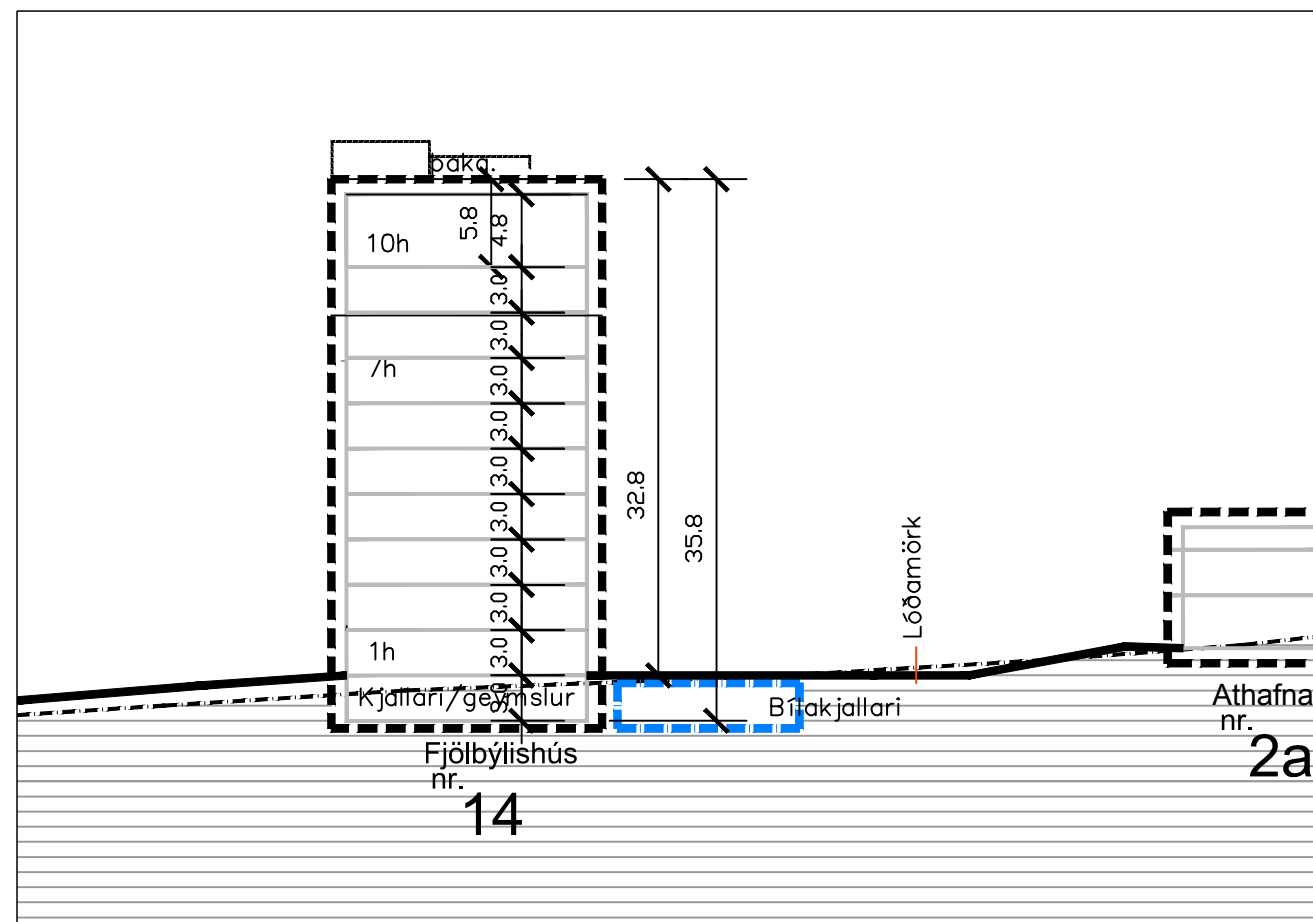
Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðina með 1,8 metrar hárrí girðingu á suður lóðarmörkum í samkomulagi við aðliggjandi lóðarhafa.

KÓPAVOGGSBÆR

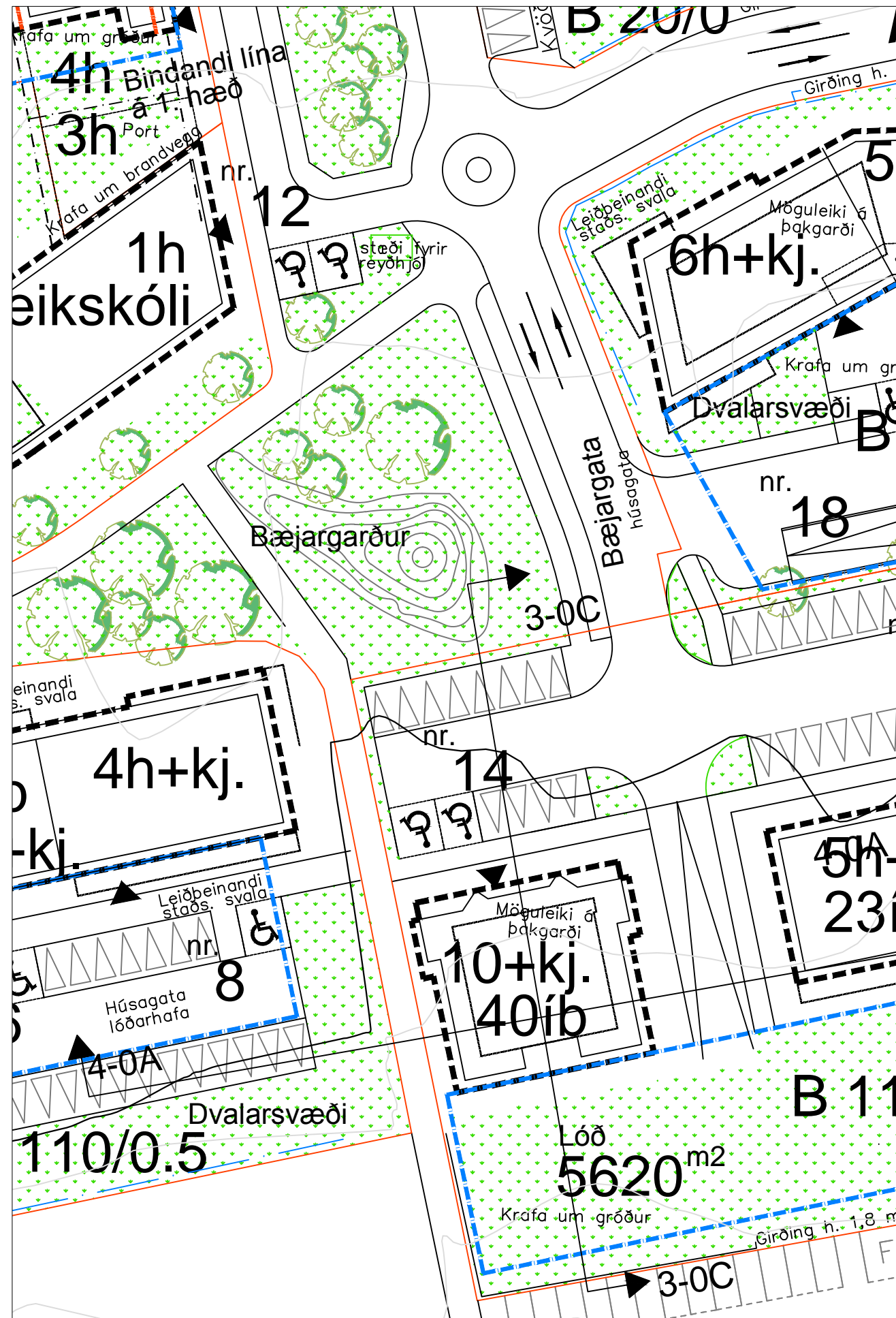
ÁLALIND 14
Svæði 23



Sneiðing 4-0A í mkv. 1:500



Sneiðing 3-0C í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

GLADHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 10 HÆÐUM AUK KJ. & BÍLAGEYMSLU. 40 ÍBÚÐIR

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitir
- Byggingarreitir bílg.

ÍKopavogur: ístramkvogjlaekriBæjarskipulag201. Smárat-Lindir-SalfríðGláðheimarGláðheimar Breytt Deili Mars 2013Gláðheimar_austur Skilmálar Des 13-R2.dwg
 Umhverfissvið, skipulags og byggingarfeild
 Smári Smáratson, arkitekti 6. desember 2013, breytt 24. maí 2014

Svæði 23

FJÖLBÝLISHÚS Á FJÓRUM TIL FIMM HÆÐUM AUK KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU/SKÝLI

Álalind 16

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Fjögurra og fimm hæða fjölbýlishús með allt að 5 íbúðum á hverri hæð. Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu og allt að 23 íbúðum. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu/skýli fyrir a.m.k. 21 bíl sem er sameiginleg með húsi nr. 14 og gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, hjól og vagna. 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 í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir austurhluta Glaðheimasvæðis reit 2 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Álalind 16) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti (myndir A 1-7), fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými (myndir D 1-7), frágang lóða (myndir E 1-8) og opin svæði innan lóða (myndir F 1-8)

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsupprætti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.
- Ytri byggingarreitur svala og svalganga og stigaganga, táknaður með grannri svartri slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Staðsetning svala, svalagang og stigaganga er leiðbeinandi staðsetning.
- Leiðbeinandi byggingarflötur, 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 fyrirmynd.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitir húss:	650 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	50 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	700 m²
Hámarks flatarmál húss:	3.100 m² án bílageymslu en með kjallara.
Hámarks flatarmál kjallara:	650 m²
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	700 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 23 íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er gert ráð fyrir íveruherbergjum í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæða byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. 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 botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð hússins talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 17.8 metrar. Hámarksvegg hæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegg hæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð vegg hæð með allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1.8 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 42 stæði í allt, þar af skal koma fyrir að minnsta kosti 21 bílastæðum í niðurgrafinni bílageymslu / skýli. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál niðurgrafinnar bílageymslu er áætlað um 700 m². Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á bílageymslu sunnan við húsið í samræmi við teikningar og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera í eða við niðurgrafna bílageymslu. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. 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 samkvæmt 4. gr. ofangreindra laga á dvalarsvæðum lóðar (vestan húss) innan viðmiðunarmarka reglugerðar, samkvæmt 5. gr. ofangreindar laga og ÍST 45:2011 um hljóðstig innan 50 dB(A) á minsta kosti einni húshlið. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla skilyrði sem talinn eru upp í lið 4 í almennum ákvæðum hér að ofan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Glaðheimavegi, Bæjarlind og Lindarvegi þurfi að vera meiri en hefðbundið er. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins. Heimilt er að koma fyrir svalarlökunum á öllum svölum húss.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

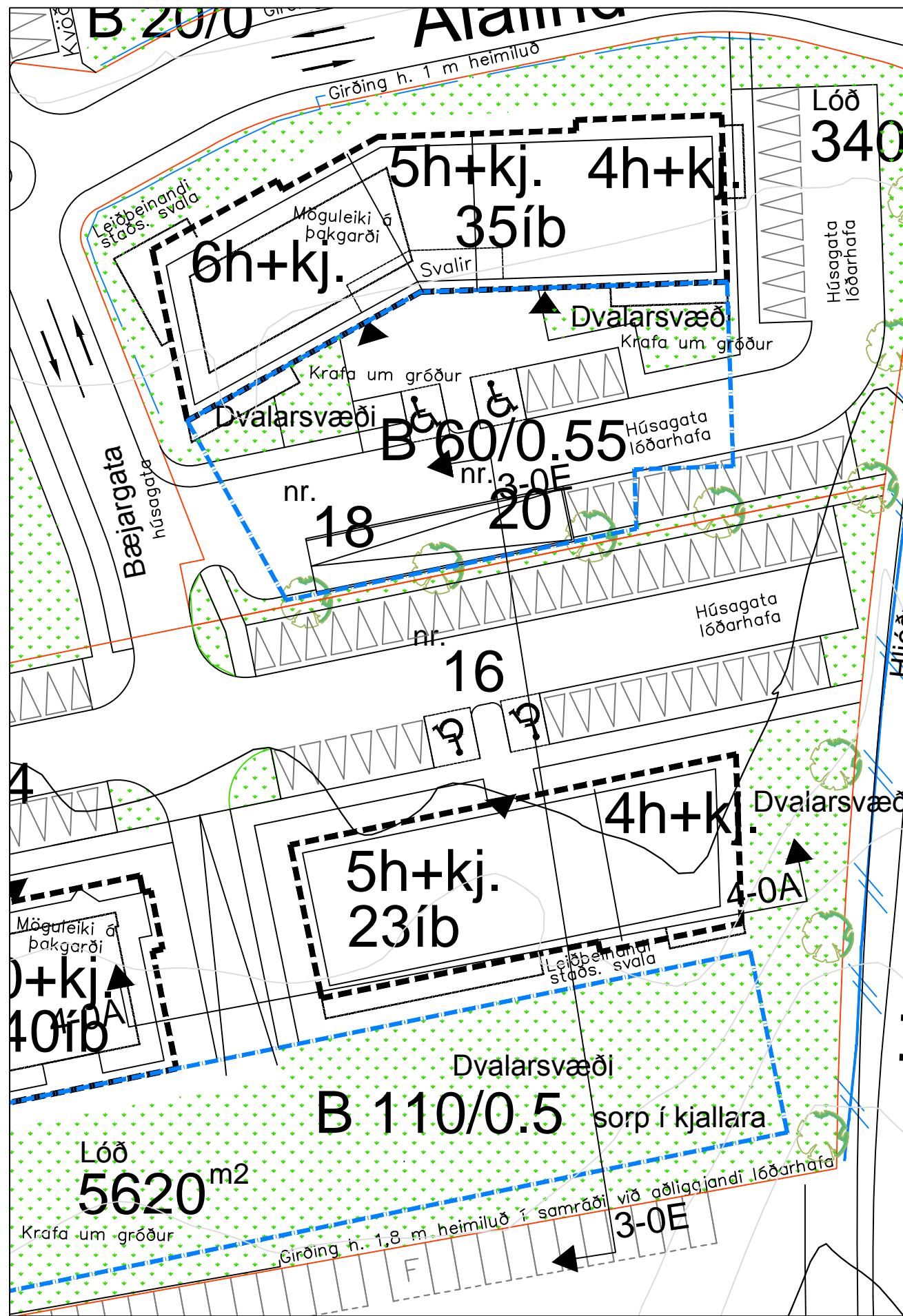
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. TRJÁGRÓÐUR

Í samræmi við gr. 7.2.2 um tré og runna í byggingarreglugerð 112/2012 er sett kvöð um trjágróður á lóðamörkum lóðanna Álalindar 16 og 18 og 20 og kvöð um trjágróður meðfram Lindarvegi.

12. GIRÐINGAR

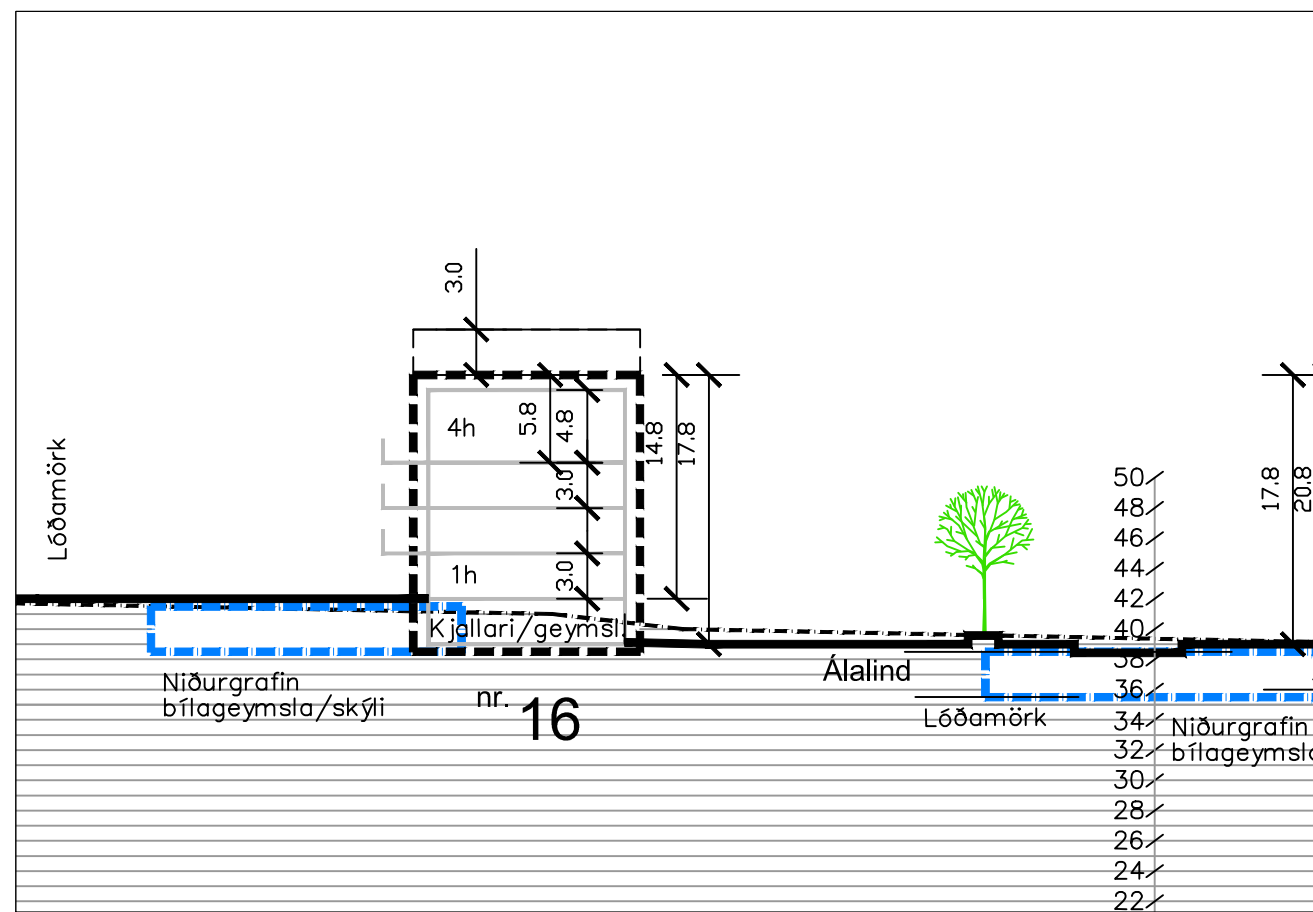
Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðina með 1,8 metrar hárrí girðingu á suður lóðarmörkum í samkomulagi við aðliggjandi lóðarhafa. Bæjaryfirvöldum er heimilt að setja upp hljóðgirðingu á lóðarmörkum við Lindarveg



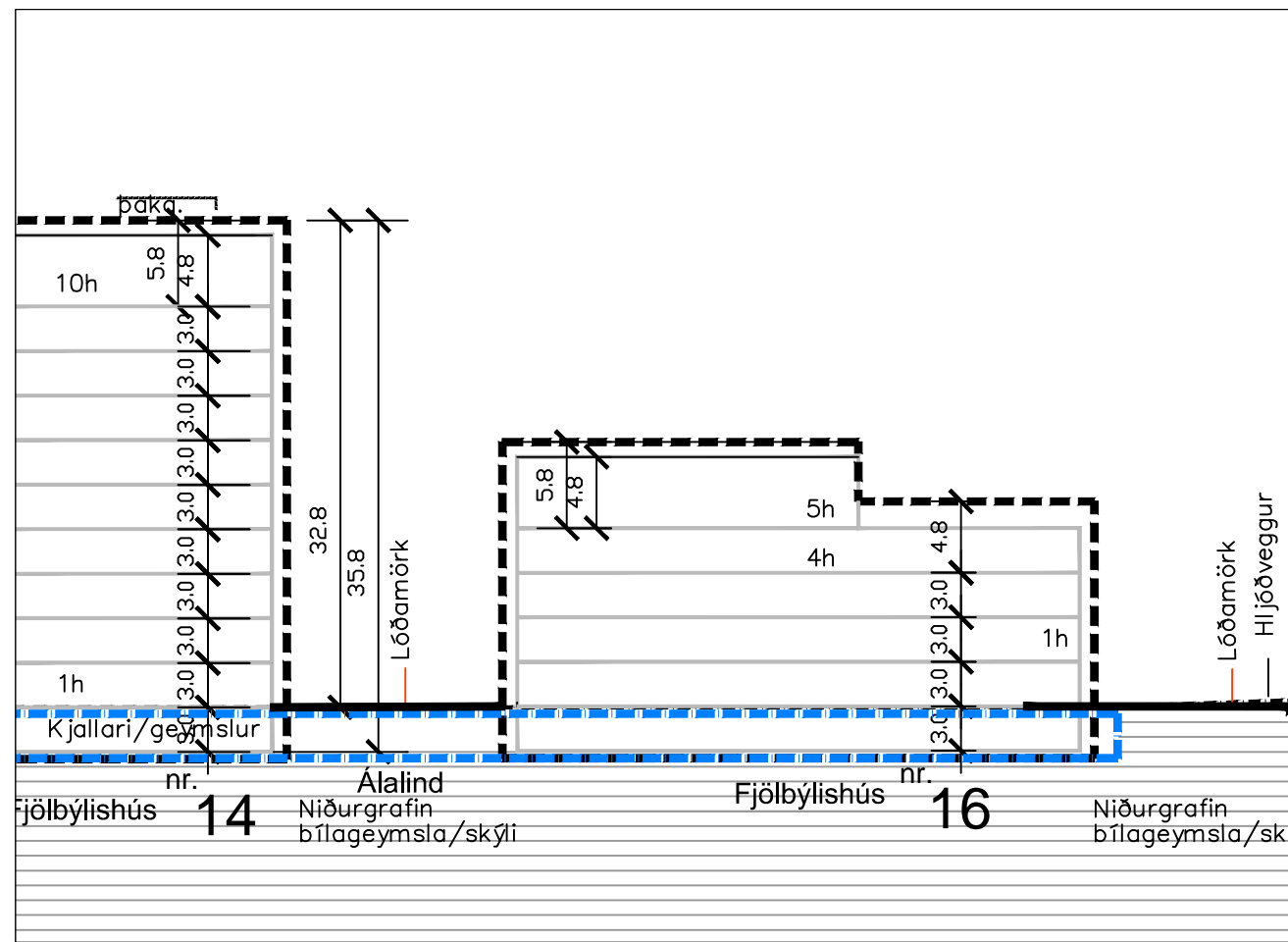
Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitir
- Byggingarreitir bílg.



Sneiðing 3-0E í mkv. 1:500



Sneiðing 4-0A í mkv. 1:500

GLADHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 4. OG 5. HÆÐUM AUK KJ. & BÍLAGEYMSLU. 23 ÍBÚÐIR

Svæði 24

FJÖLBÝLISHÚS Á FJÓRUM TIL FIMM HÆÐUM AUK KJALLARA OG NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU

Álalind 18 og 20

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Fjögurra, fimm og sex hæða fjölbýlishús með allt að 7 íbúðum á hverri hæð. Gert er ráð fyrir tveimur stigagöngum í húsinu og allt að 35 íbúðum. Krafa er gerð um niðurgrafna bílageymslu fyrir a.m.k. 34 bíla og gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, hjól og vagna. 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 í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir austurhluta Glaðheimasvæðis reit 2 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Álalind 18-20) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti (myndir A 1-7), fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými (myndir D 1-7), frágang lóða (myndir E 1-8) og opin svæði innan lóða (myndir F 1-8)

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur niðurgrafinnar bílageymslu/skýlis er leiðbeinandi og táknaður með blárri slitinni línu með punktum. Heimilt er að byggja út fyrir byggingarreit og tengjast þar með íbúðarhúsi.
- Ytri byggingarreitur svala og svalganga og stigaganga, táknaður með grannri svartri slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Staðsetning svala, svalagang og stigaganga er leiðbeinandi staðsetning.
- Leiðbeinandi byggingarflötur, 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 fyrirmynd.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Innri byggingarreitir húss:	800 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	50 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	850 m²
Hámarks flatarmál húss:	4.500 m² án bílageymslu en með kjallara.
Hámarks flatarmál kjallara:	800 m²
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	1.500 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 31 íbúð á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er gert ráð fyrir íveruherbergjum í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæða byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. 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 botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð hússins talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 20.8 metrar. Hámarksveggshæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð, t.d. lyftuhús, þakluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð vegghæð með allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1.7 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 53 stæði í allt, þar af skal koma fyrir að minnsta kosti 34 bílastæðum í niðurgrafinni bílageymslu / skýli. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál niðurgrafinnar bílageymslu er áætlaðu um 600 m². Krafa er gerð um grasivaxið svæði ofan á bílageymslu sunnan við húsið í samræmi við teikningar og almenn ákvæði hér að ofan í lið nr. 9

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skv. gr. 6.12.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera í eða við niðurgrafna bílageymslu. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými og krafa er gerð um tvö sorpílát á hverja íbúð. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. 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 samkvæmt 4. gr. ofangreindra laga á dvalarsvæðum lóðar (vestan húss) innan viðmiðunarmarka reglugerðar, samkvæmt 5. gr. ofangreindar laga og ÍST 45:2011 um hljóðstig innan 50 dB(A) á minsta kosti einni húshlið. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla skilyrði sem talinn eru upp í lið 4 í almennum ákvæðum hér að ofan til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt. Gera þarf ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að Glaðheimavegi, Bæjarlind og Lindarvegi þurfi að vera meiri en hefðbundið er. Allar íbúðir skulu hafa húshlið sem einnig snýr að hljóðlátari svæði hverfisins. Heimilt er að koma fyrir svalarlokunum á öllum svölum húss.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð svk. gr. 2.3.5, lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. TRJÁGRÓÐUR

Í samræmi við gr. 7.2.2 um tré og runna í byggingarreglugerð 112/2012 er sett kvöð um trjágróður á lóðamörkum lóðanna Álalindar 16 og 18 og 20 og kvöð um trjágróður meðfram Lindarvegi.

12. GIRÐINGAR

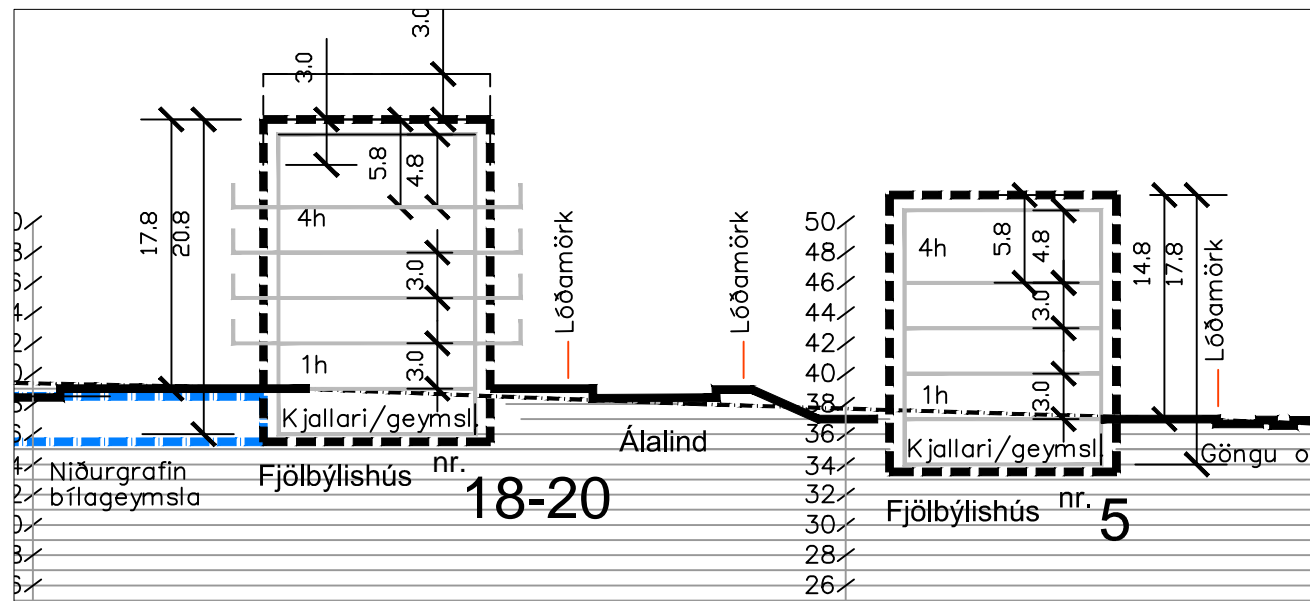
Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðina með 1 metrar hárrí girðingu á vestur og norður lóðarmörkum í samræmi við viðmið í skýringarhefti B. Bæjaryfirvöldum er heimilt að setja upp hljóðgirðingu á lóðarmörkum við Lindarveg.

KÓPAVOGGSBÆR

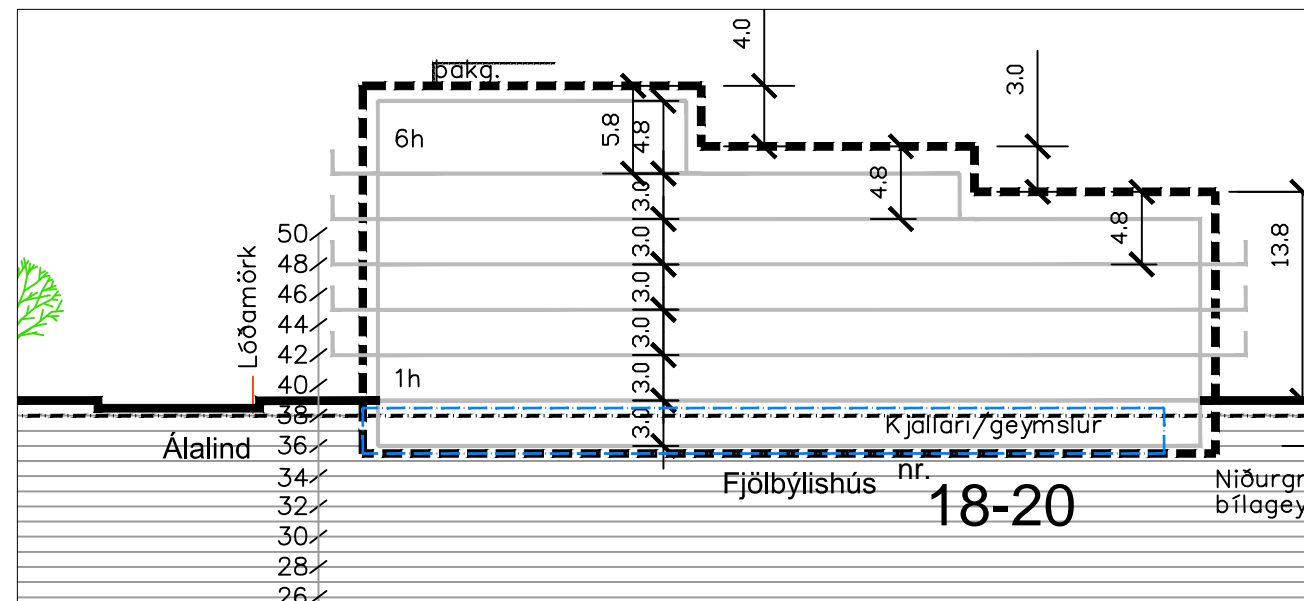
Alalind 18 og 20
Svæði 24

ÍKopavogur: ístramkvoglaekriBæjarskipulag201 Smárar-Lindir-SaliríGladheimaríGladheimar Breytt Deili Mars 2013íGladheimar_austur Skilmalar Des 13-R2.dwg

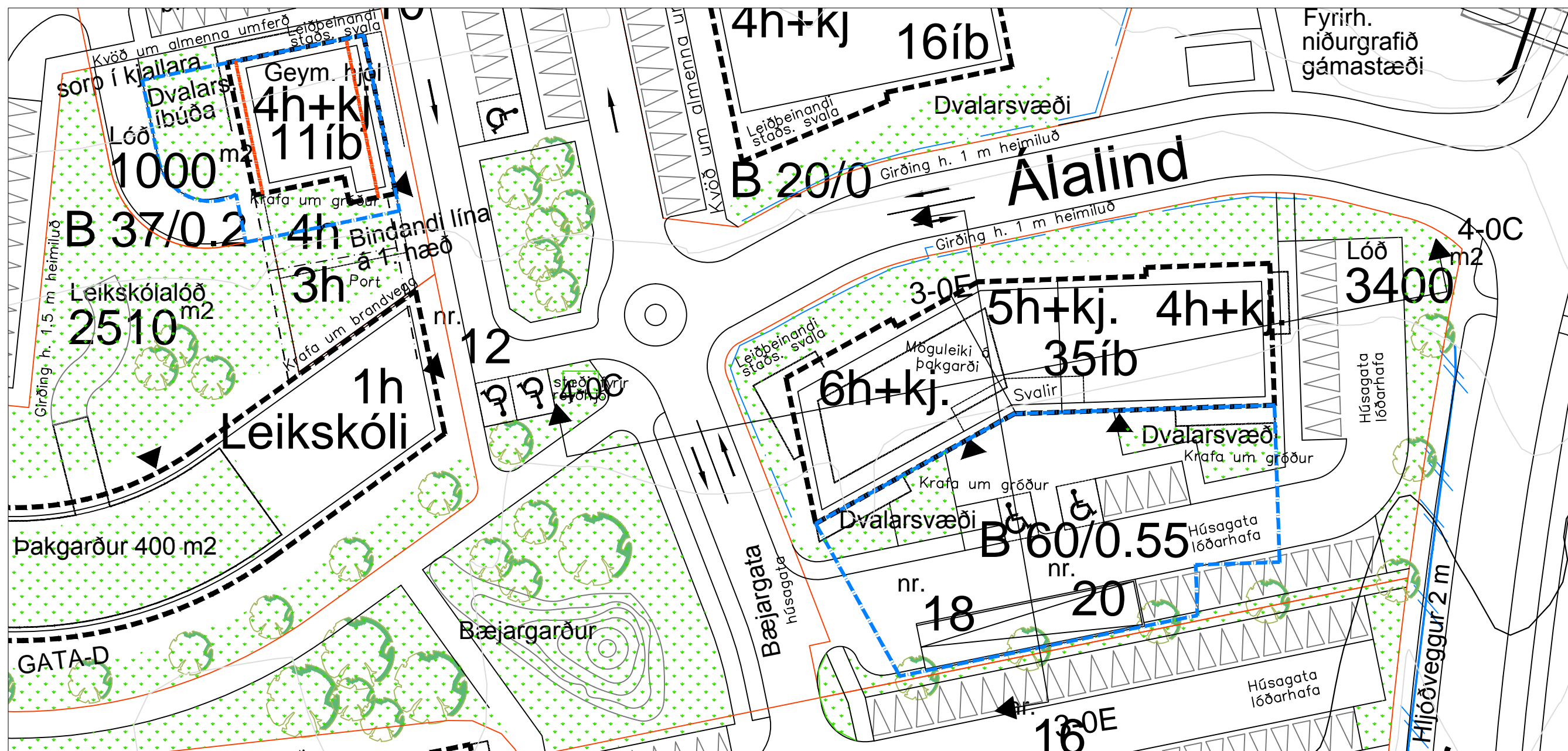
Umhverfissvið, skipulags og byggingarfeild
Smári Smáráson, arkitekt, 6. desember 2013, br. 24. maí 2014



Sneiðing 3-0E í mkv. 1:500



Sneiðing 4-0C í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílg.

GLADHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

FJÖLBÝLISHÚS Á 4, 5 og 6 HÆÐUM AUK KJ. & BÍLAGEYMSLU/SKÝLI. 31 ÍBÚÐ

Svæði 25

FJÖLBÝLISHÚS Á FJÓRUM HÆÐUM AUK KJALLARA.

Álalind 5

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Fjögurra hæða fjölbýlishús með allt að 4 íbúðum á hverri hæð. Gert er ráð fyrir einum stigagangi í húsinu og allt að 16 íbúðum. Ekki er gerð krafa um niðurgrafna bílageymslu/skýl en gert er ráð fyrir kjallara undir hluta hússins fyrir geymslur, hjól og vagna. 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 í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur höfuðáttum. Jafnframt skal leitast við að mynda skjólgóð dvalarsvæði á lóð sem snúa í suður - vestur. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (áform) með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni.

Álalind 5

Vísað er jafnframt í **almenn ákvæði** í þessum skipulagsskilmálum fyrir austurhluta Gladhéimasvæðis reit 2 hvað varðar hönnun hús og lóðar, sérstaklega viðmið í lið 2. Hvað varðar hönnun og frágang þessa tiltekna húss, (Álalind 5) er í *skýringarhefti B* sýnd dæmi um fjölbreytni í efnisvali og útliti (myndir A 1-7), fyrirmyndir um þakgarða og sameiginleg útirými (myndir D 1-7), frágang lóða (myndir E 1-8) og opin svæði innan lóða (myndir F 1-8)

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsupprætti. Gefnir er upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/skýli og leiðbeinandi byggingarflöt:

Álalind 5

- Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur svala og svalganga og stigaganga, táknaður með grannri svartri slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Staðsetning svala, svalagang og stigaganga er leiðbeinandi staðsetning.
- Leiðbeinandi byggingarflötur, 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 fyrirmynd.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Álalind 5

Innri byggingarreitir húss:	500 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	50 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	550 m²
Hámarks flatarmál húss:	2.100 m² án bílageymslu en með kjallara.
Hámarks flatarmál kjallara:	500 m²
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	0 m²

Álalind 5

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 16 íbúð á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er gert ráð fyrir íveruherbergjum í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæða byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. 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 botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð hússins talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 14.8 metrar. Hámarksvegghæð má vera hin sama og hámarkshæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksvegghæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð vegghæð með allt að tveimur metrum.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og eins í niðurgrafinni bílageymslu/skýli og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna og byggingarreitar eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Ef flytja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og niðurgrafinni bílageymslu. Í heild skal gera skal ráð fyrir um 1.3 bílastæðum fyrir hverja íbúð eða um 20 stæði í allt. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð í skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

8. SORPGEYMSLUR.

Sorpgeymsla skv. gr. 6.12.6 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal vera við hvert hús (íbúð) eða sorpgerði/sorpskýli á lóð skv. gr. 6.12.8 sömu laga. Stærðir skulu miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. þrjú almenn sorpílát fyrir hverja íbúð. Þar sem sorpgeymsla er sorpgerði eða sorpskýli á lóð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra 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.

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 innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum. Heimilt er að koma fyrir svararlokunum á öllum svölum húss.

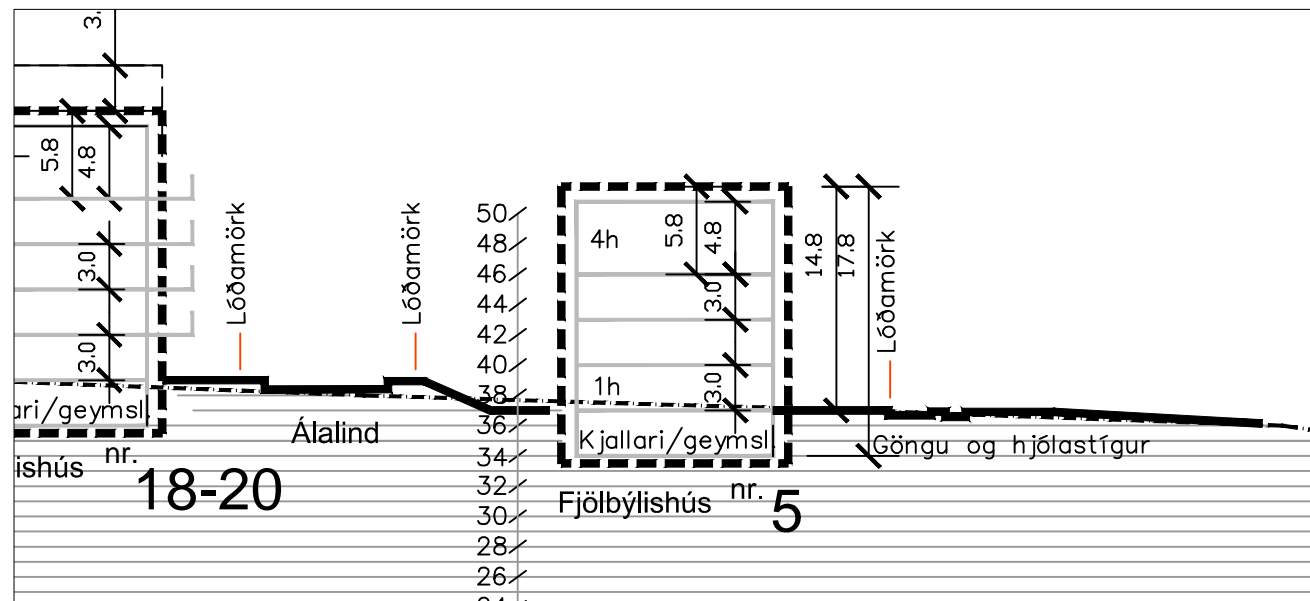
12. GIRÐINGAR

Lóðarhöfum er heimilt að afgirða lóðina með 1 metrar hárrí girðingu á vestur og norður lóðarmörkum í í samræmi við viðmið í skýringarhefti B.

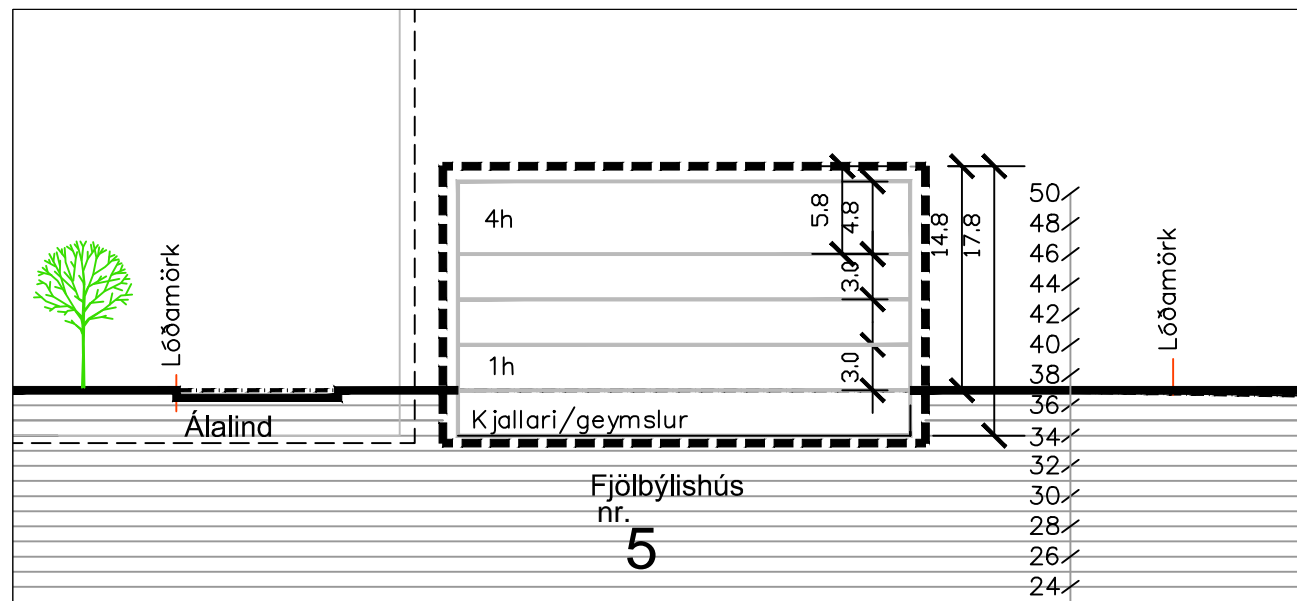
KÓPAVOGGSBÆR

ÁLALIND 5
Svæði 25

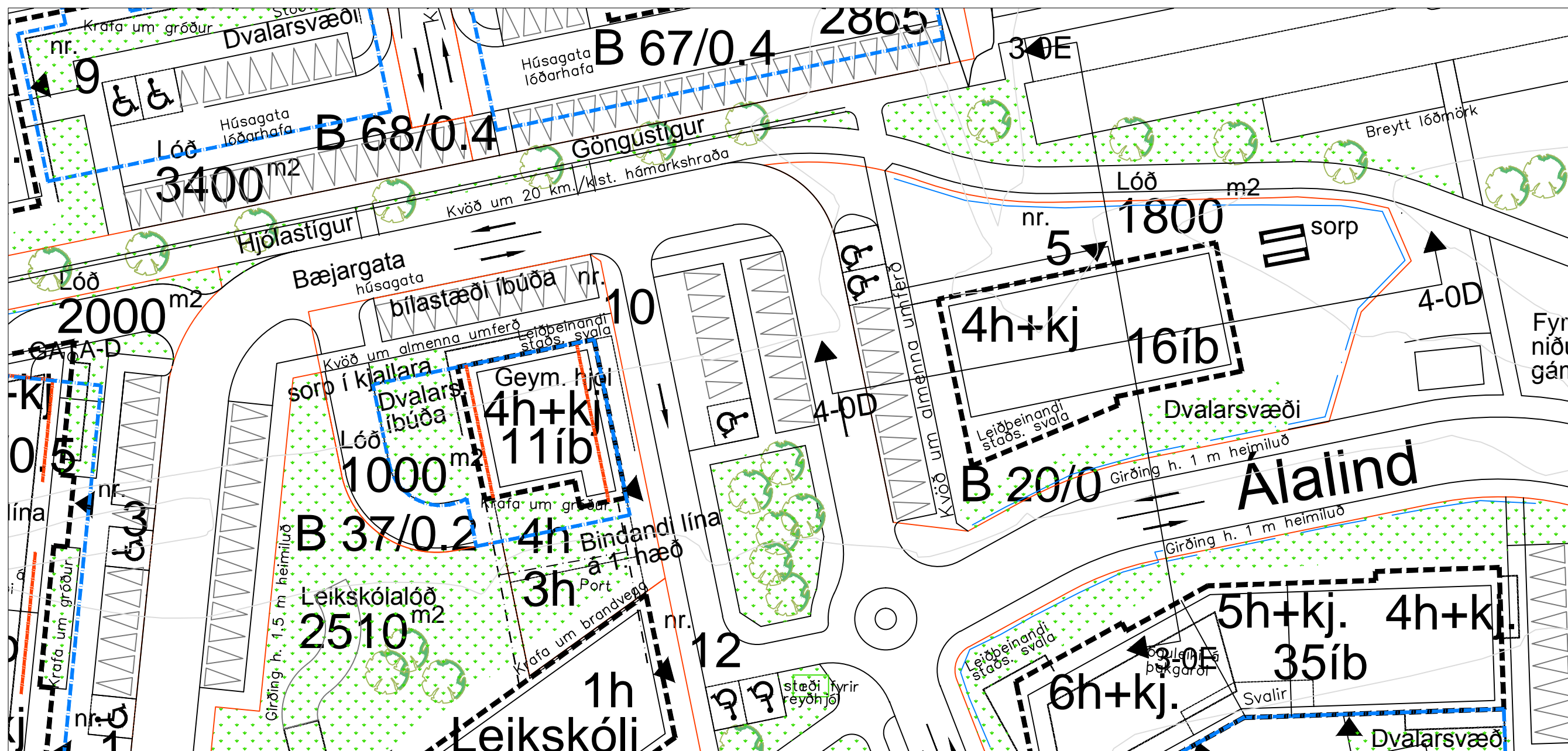
ÍKopavogur: íframkvoglaekriBæjarskipulag2011 Smárat-Lindir-Salir/Gladheimar/Gladheimar Breytt Deili Mars 2013/Gladheimar_austur Skilmalar Des 13-R2.dwg



Sneiðing 3-0E í mkv. 1:500



Sneiðing 4-0D í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitir
- Byggingarreitir bílg.

GLADHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

FJÖLBÝLISHÚS Á 4 HÆÐUM AUK KJALLARA. 16 ÍBÚÐIR.

Umhverfissvið, skipulags og byggingarfeild
Smári Smáratson, arkitekt, 6. desember 2013, breytt 24. maí 2014

Inngangur

Sérstaðaþessa íbúðarsvæðisfelst m.a. í því hve miðlægt það er í Kópavogi og í vaxandi svæðiskjarna höfuðborgarsvæðisins, Smáranum. Svæðið er vel tengt aðalगतnakerfi og allri þjónustu. Hið nýja íbúðarsvæði hefur því alla burði til að verða eftirsóknarvert til búsetu. Jafnframt verður þéttleiki svæðisins mikill eða um 200 íbúar/ha eða 83 íbúðir/ha. Því er mikilvægt að vel takist til í mótun byggðarinnar og að 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.

Skýringarhefti B

Í skýringarhefti B eru sýnd viðmið um hönnun og frágang húsa og lóða á austurhluta Glaðheimasvæðisins. Með þeim vilja skipulagsyfirvöld leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og lóða á svæðinu. Þeim tilmælum er beint til væntanlegra handhafa byggingarréttar (lóðarumsækjendur) á reit 2 í austurhluta Glaðheima að kynni sér ítarlega skipulagsskilmála svæðisins og þau viðmið eða fyrirmyndir sem fram eru sett fyrir svæðið. Mikilvægt er að það sé gert áður en sótt eru um byggingarrétt á svæðinu. Viðmiðin sýna dæmi um meginform fyrirhugaðra húsa á svæðinu, útlit þeirra og efnisnotkun ásamt meginlínnum í hönnun lóða. Sjá nánar í kafla 2 viðmið 2.1 – 2.5 í almennum skipulagsskilmálum fyrir svæðið.

Skilmálateikning

Skilmálateikning skal fylgja aðaltekningum. En skilmálateikning skal sýna hvernig aðaltekningar húsa falla að skipulagsskilmálum einstakra lóða. Áður en aðaltekningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsnefnd til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram ofangreind skilmálateikning, hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að viðmiðum í lið 2 í almennum skipulagsskilmálum fyrir svæðið og hvernig þau falla að þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma í skýringarhefti B.



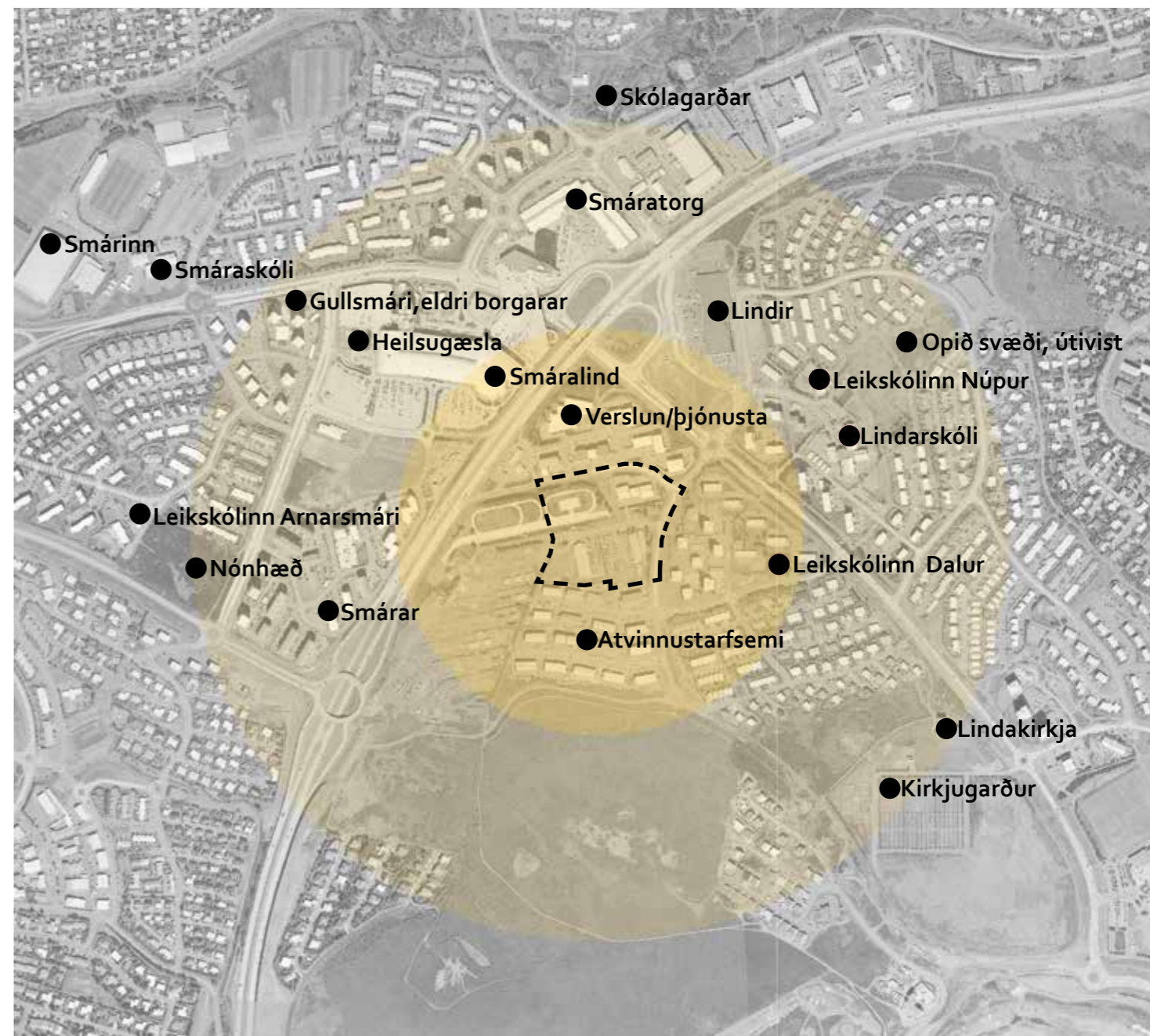
B



Þétt borgarbyggð

Út frá miðju hverfisins eru dregnir tveir hringir með 400m radíus og 800m radíus.

Ætla má að fullorðin manneskja gangi 800 metra á 12 mínútum ef miðað er við meðalgönguhraða um 5 km/klst.



Þjónusta í göngufæri

Skýringarmynd hér að ofan sýnir þá fjölbreyttu þjónustu og afþreyingu sem er í göngufæri við Glaðheima - austurhluta.



Álalind



Glaðheimavegur



Bæjarlind



Lindarvegur



Byggingar - Græn svæði - Götur - Bílastæði ofanjarðar



Byggingar - Götur



Byggingar - Græn svæði



Byggingar - Götur - Bílastæði ofanjarðar

Fyrirmyndir - fagurfræði

Í kafla **2** í almennum ákvæðum í skipulagsskilmálum er fjallað um hönnun og frágang húsa og lóða.

Þar er kveðið á um í viðmiði **2.3** fyrir húsin í Glaðheimum austurhluta og sett fram viðmið um að efnisnotkun í útliti þessara húsa skuli vera a.m.k þrískipt og skuli því breytt að jafnaði eftir 10 -20 metra í lóðréttum flötum í útvegg. Einnig er heimilt að brjóta upp útlit húsa í láréttum flötum. Þannig verður fjölbreytileiki í yfirbragði hverfisins sem best tryggður.

Í myndum á þessari síðu eru dæmi og fyrirmyndir um fjölbreytni sem gætu átt við um ofangreind hús.



A1 - Litað og prentað gler
Tjuvholmen, Osló



A2 -
Tjuvholmen, Osló



A3 - Fjölbreytt efnis- og litaval
Dyne Brygge, Tjuvholmen í Osló



A4 -
La Mola Hotel and Conference Center, Spánn - Fermín Vázquez Arquitectos



A5 - Uppbrot í ytra byrði
8 House, Kaupmannahöfn, Danmörk - BIG



A6 - Uppbrot í ytra byrði
Hancock Lofts, California. Koning - Eizenberg Architects.

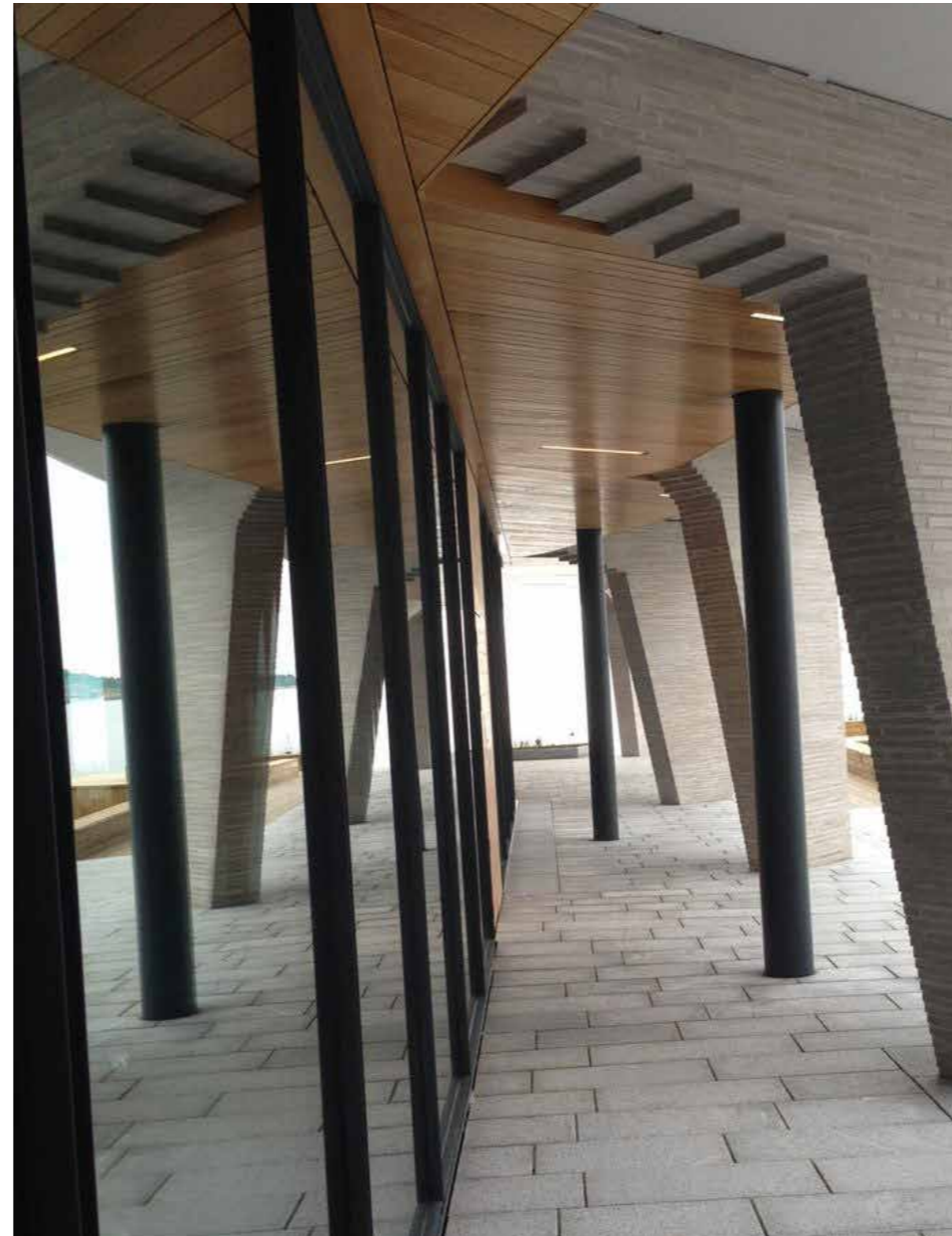
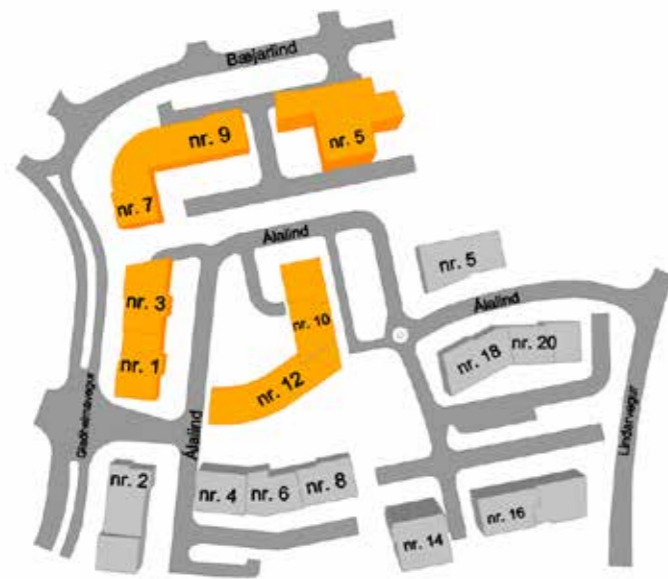


A7 - Uppbrot í efnisvali
Sluseholmen, Kaupmannahöfn

Fyrirmyndir - fagurfræði og hagkvæmni - bindandi byggingarlína

Í húsum við Bæjarlind 5 og 7-9 og við Álalind 1-3 og 10-12 er gert ráð fyrir bindandi byggingarlínum á fyrstu hæð (aðkomuhæð) húsa sem liggja innar en ytri byggingarreitur.

Í myndum á þessari síðu eru dæmi um útkrögun sem borin er upp af súlum. Innri byggingarlína eykur nýtanlegan flöt lóða og um leið mögulegt byggingarmagn á lóðum þar sem byggð er þétt.



B1 - Inndregin fyrsta hæð, súlur bera útkrögun
Sluseholmen, Kaupmannahöfn



B2 - Inndregin fyrsta hæð, súlur bera útkrögun, svalir
Tjuvholmen, Osló



B3 - Inndregin fyrsta hæð, súlur bera útkrögun
Tjuvholmen, Osló



B4 - Inndregin fyrsta hæð, súlur bera útkrögun
Sluseholmen, Kaupmannahöfn



B5 - Inndregin fyrsta hæð, súlur bera útkrögun
Tjuvholmen, Osló

Fyrirmyndir - fagurfræði og hagkvæmni - port - stórar svalir

Í húsum við Álalind 2-4 og 10-12 eru port milli götu og garðs. Á þessari síðu sést að port skapa áhugaverðar sjónlínur.

Port eins og innri byggingarlína eykur nýtanlegan flöt lóða og um leið mögulegt byggingarmagn á lóðum þar sem byggð er þétt.

Áhersla skal lögð á að íbúðarstærðir og fjöldi herbergja, í hverju húsi, komi til með að höfða til sem flestra.

Þar sem íbúðabyggðin í Gláðheimum austurhluta er í svæðiskjarna höfuðborgarsvæðisins og lóðastærð fjölbýlishúsanna því minni en gengur og gerist í úthverfum bæjarins má ætla að nálægð þess við iðandi mannlíf, verslun og þjónustu hafi áhrif á innri gerð íbúða.

Ekki er ólíklegt að í hönnun íbúða verði áhersla lögð á stærri og fjölnýttari svalir með möguleika á svarslokunum, þaksvölum og þakgördum en að dregið verði úr stærð og kröfum til stærðar eldhúsa svo dæmi sé tekið. Í hönnun íbúða skal reikna með dagsbirta komi úr tveimur höfuðáttum.

Lagt er til að lóðarhafar líti til framtíðar þegar valið stendur milli þess að einangra hús að innan eða utan. Þegar til lengri tíma er litið felst hagkvæmni í að einangra hús að utan og klæða.



C1 - Port
Sluseholmen, Kaupmannahöfn



C3 - Port gegnum byggingu
Blok K, Amsterdam



C4 - Port gegnum byggingu, tengir útirými saman



C3 - Stórar svalir
Tjuvholmen, Osló



C5 - Stórar svalir
Tjuvholmen, Osló

Fyrirmyndir - lýðheilsa - þakgarðar og sameiginleg útirými



Staðsetning þakgarða



D1 - Þakgarður
Interlace Condo, Singapore



D2 - Þakgarður
Mexíkó



D3 - Almenningsrými, vönduð lóðahönnun
Courtenay Place Park, UK - Simon Bush-king Architects



D4 - Þakgarður



D5 - Þakgarður, grænmetis- og blómaræktun



D6 - Sameiginlegt útirými, vönduð lóðahönnun
UCSF Research Building, California



D7 - Hjólaskýli eða skjólsæll útiverustaður, eykur gæði útirýma



D8 - Sameiginlegt útirými,
Kaupmannahöfn

Fyrirmyndir - lýðheilsa - frágangur lóða - yfirborð, göngu- og hjólastígar

Áhersla skal lögð á vandaða hönnun þegar kemur að t.d. lýsingu, skiltum, hellulögn og frágangi gróðursvæða.

Húsagötur sem liggja innan lóða skulu lagðar af lóðarhöfum og gerðar 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. Hellulagt göngusvæði verði umhverfis allar byggingar.

Svæði yfir niðurgrofnum bílageymslum/skýlum skulu að mestu hluta vera gróðursvæði með minnst 0,15 til 0,5 metra jarðveg fyrir gras og runna og 1 meter fyrir trjágróður. Skipulagsuppdráttur sýnir hvar gert er ráð fyrir grænum svæðum yfir bílageymslum. Lóðarhafar Bæjarlindar 5 og 7-9 hafa heimild til að vera sem sameiginlega bílageymslu/skýli.



E1 - Vandað svæði fyrir gangandi og hjólandi
Brighton, UK



E2 - Vatn



E3 - Göngustígur, uppbot í hellulögn



E4 - Aðgengi fyrir alla, tröppur og rampur
Robson Square, Vancouver - C.Oberlander, landslagsarkitekt



E5 - Vönduð hellulögn og almenningsbekkur



E6 - Aðgengi fyrir alla, rampur og stigi
Museum M, Belgíu



E7 - Vatn notað sem uppbot í hellulagðar tröppur



E8 - Vönduð hellulögn
Sloane Square, London

Fyrirmyndir - Lýðheilsa og fagurfræði - girðingar og opin svæði innan lóða

Í kafla **2** í almennum ákvæðum í skipulagsskilmálum er fjallað um hönnun og frágang húsa og lóða.

Þar er kveðið á um í viðmiði **2.4** að vanda skuli hönnun og efnisval þegar komi að götugögnum s.s. lýsingu, skiltum, hellulögn og frágangi gróðursvæða. Hönnun og efnisnotkun skjólveggja á lóð skal vera í samræmi við hús á viðkomandi lóð, þó þannig að áhersla skuli lögð á samræmingu milli lóða hvað þessi atriði varða innan hverfis. Í sérákvæðum koma fram kvaðir um legu og gerð girðinga á lóðum.

Í myndum á þessari síðu eru dæmi og fyrirmyndir um útfærslu opinna svæða og lóða sem gætu vel átt við Glaðheima.



F1 - Bekki er hægt að nota sem afmörkun á lóðamörkum
Rockbrook, Dublin. HKR Architects



F2 - Hellulagðar tröppur sem hægt er að tilla sér á



F3 - Hellulagðar tröppur sem hægt er að tilla sér á



F4 - Listskreytingar á útveggjum húsa



F5 - Listskreytingar á lóðum



F6 - Inngangar í hús og afmörkun milli sérafnotareita
Hancock Lofts, California. Koning - Eizenberg Architects.



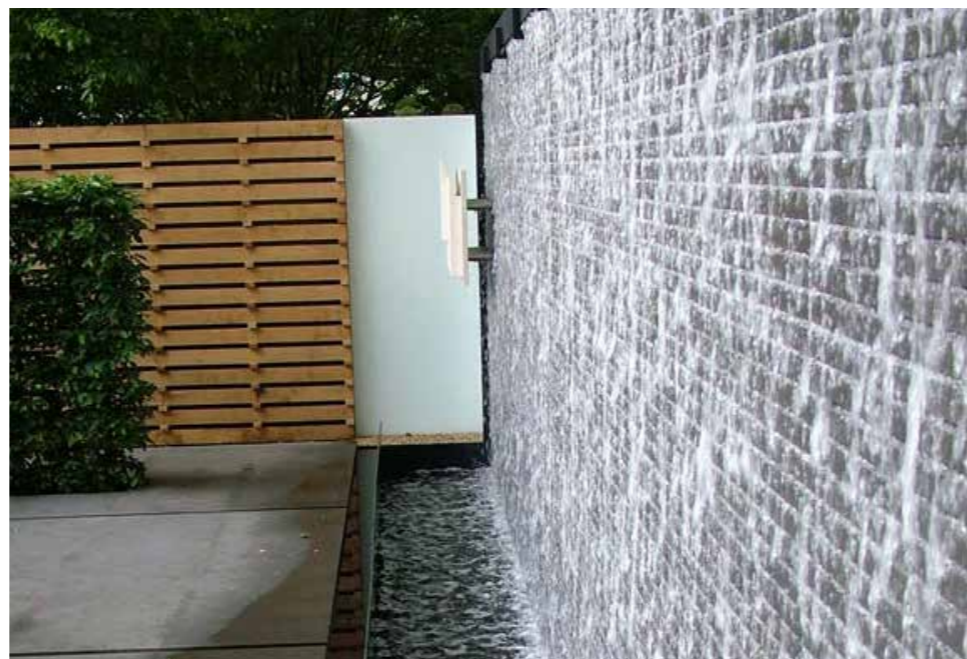
F7 - Afmörkun sérafnotareita í samræmi við útlit hússins
Sluseholmen, Kaupmannahöfn

Fyrirmyndir



Tietgen Kvarteret, Kaupmannahöfn, Danmark - Lundgaard og Tranberg





Fyrirmyndir

Aðgengi og áning

- Göngustígar í hverfinu öllu skulu vera vandaðir og vel aðlagðir að lóðum. Útfærsla göngustíga skal vera í takt við heildaryfirbragð hverfisins
- Bekkir þurfa að vera með reglulegu millibili á opnum svæðum og á sameiginlegum svæðum innan lóða
- Skjólmyndun með gróðri, veggjum eða listaverkum
- Huga þarf vel að aðgengi fyrir í alla hverfinu, jafnt innan lóða sem og á opnum svæðum
- Leysa þarf hæðarmun við Bæjarlind 5 og 7-9 með tröppum og rampi fyrir hjólastóla, vagna og hjólréiðafólk



Exhibition Road, London, UK



The New York High Line, USA



Almenningsbekkur við New Road, Brighton, UK



Landmaerket, Kaupmannahöfn



Pioneer Courthouse Square, Portland, USA - Will Martin, arkitekt



The New York High Line, USA



The New York High Line, USA