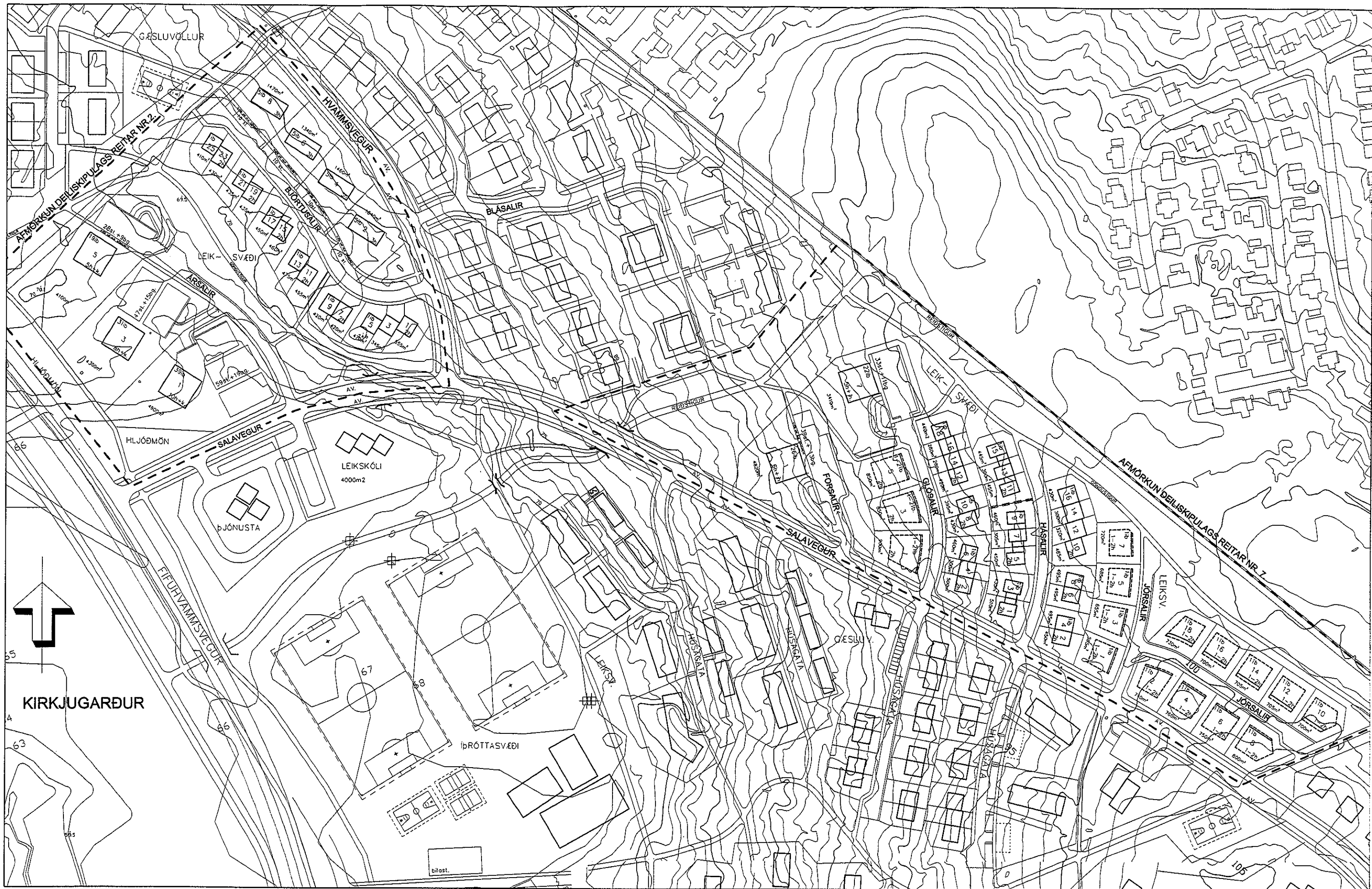




**SALAHRVERFI Í KÓPAVOGI
SKIPULAGSSKILMÁLAR.**

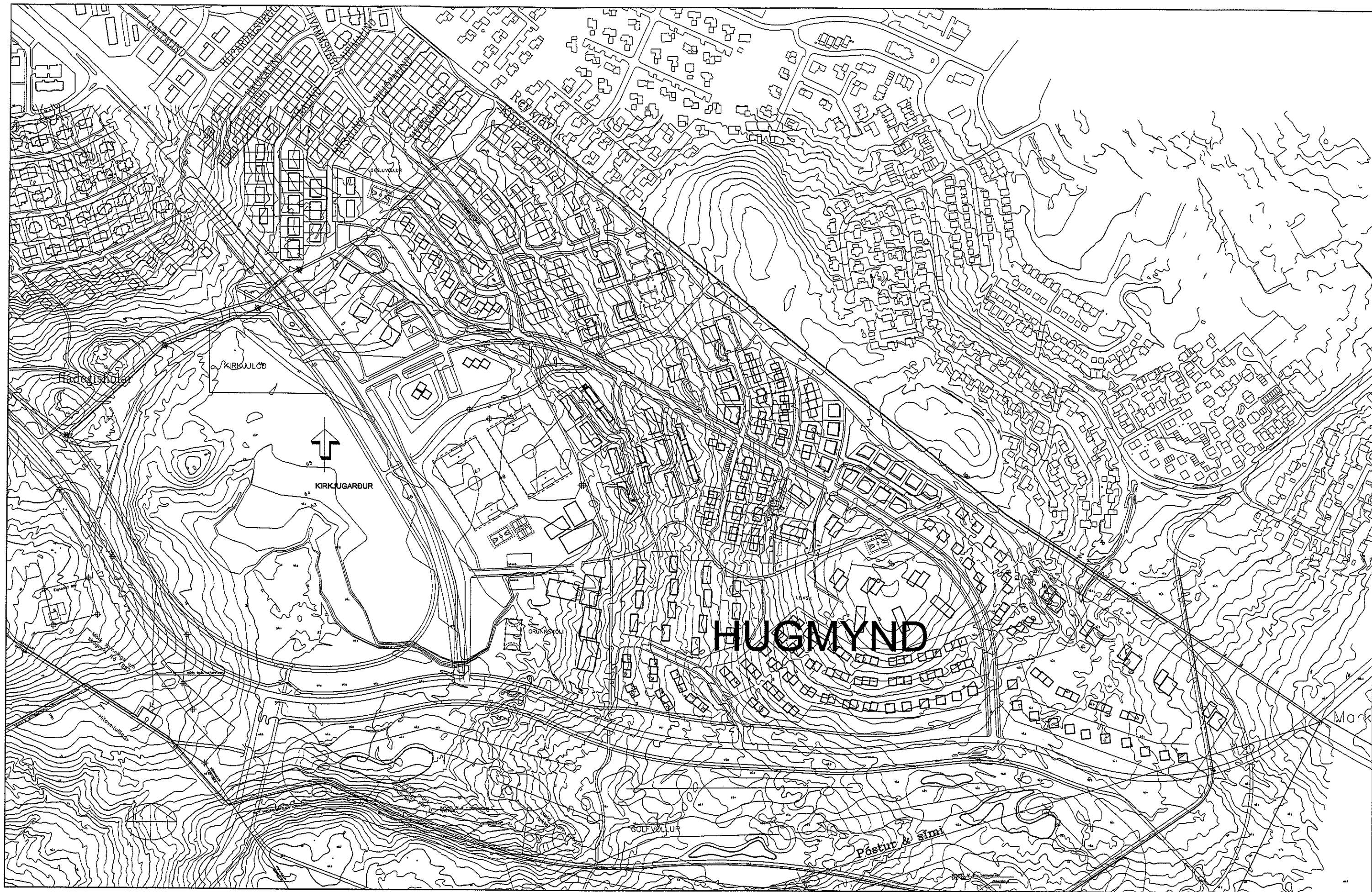
BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, APRÍL 1998.

REITIR 2 OG 7.



SALAHVERFI - DEILISKIPULAG REITA 2 OG 7.

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS,
 MARS 1998.
 Málfríður K. Kristiansen, arkitekt FAÍ.



SALAHVERFI - TILLAGA AÐ BYGGÐAMYND.

**BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS,
MARS 1998.
Málfríður K. Kristiansen, arkitekt FAÍ.**

Ársalir nr. 1,3 og 5.



**SALAHVERFI Í KÓPAVOGI
SKIPULAGSSKILMÁLAR.**

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, APRÍL 1998.

REITIR 2 OG 7.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLEIGNARHÚS.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Sýna skal á uppdráttum hvar leiksvæði eru fyrirhuguð skv. gr. 5.3. í byggingarreglugerð. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis hústeikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. HÚSFÉLÖG.

Lóðarhafa ber að hlutast til um stofnun húsfélags í hverju húsi í samræmi við lög og reglugerðir um fjöleignarhús.

4. FRÁGANGUR LÓÐA.

4.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

4.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Áhersla skal lögð á notkun trjágróðurs á lóðum fjölbýlishúsa. Þess sé gætt að leikaðstaða sé sem best úr garði gerð. 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. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

4.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

4.4

Veggur (steypdur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærrí en 0.5 m yfir jarðveggsyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

4.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

4.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 4.1.

5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

6. 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. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög fyrir regnvatnsafrennslí.

7. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 2.

FJÖLBÝLISHÚS Á 5-10 HÆÐUM.

Ársalir nr. 1,3 og 5.

SÉRÁKVÆÐI:

1. HÚSAGERÐ.

Fimm til tíu hæða fjölbýlishús með bílageymslum (og kjöllurum). 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 mynda skjólgóð dvalarsvæði úti; svalir/garðsvæði, sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa reitsins hvað varða heildaryfirbragð og frágang.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu en heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir).

Fyrir þessi hús er einnig sýnd slitin lína sem dæmi um grunnflöt húss þar sem svölum er komið fyrir þannig að sólar njóti sem best.

4. STÆRÐ HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Hámarksgrunnflötur hússa: 400m²

Heimilt er að byggja minni hús.

Hámarksfjöldi íbúða á hæð eru 4. Hámarksfjöldi íbúða í 5 hæða húsinu eru 19 íbúðir, í 8 hæða húsinu 31 íbúð og í 10 hæða húsinu 39 íbúðir.

Íbúðir skulu ekki vera í þakhæð.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar - K).

Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar.

6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera píramítaþök og ekki skal gera náð fyrir nýtingu í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvernar lóðar, bæði ofanjarðar og eins í bílageymslu. Amk. 2 bílastæði skulu vera fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

Á skilmálateikningu eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annari staðsetningu. Sami hönnuður skal vera af íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsunum.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert stigahús. Stærð hennar skal vera skv. gr. 6.8 í byggingarreglugerð.

9. HLJÓÐVIST.

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka Mengunarvarnarreglugerðar nr.48/ 1994 , sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar fer hljóðstig á efri hæðum yfir viðmiðunarmörk og þurfa byggendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

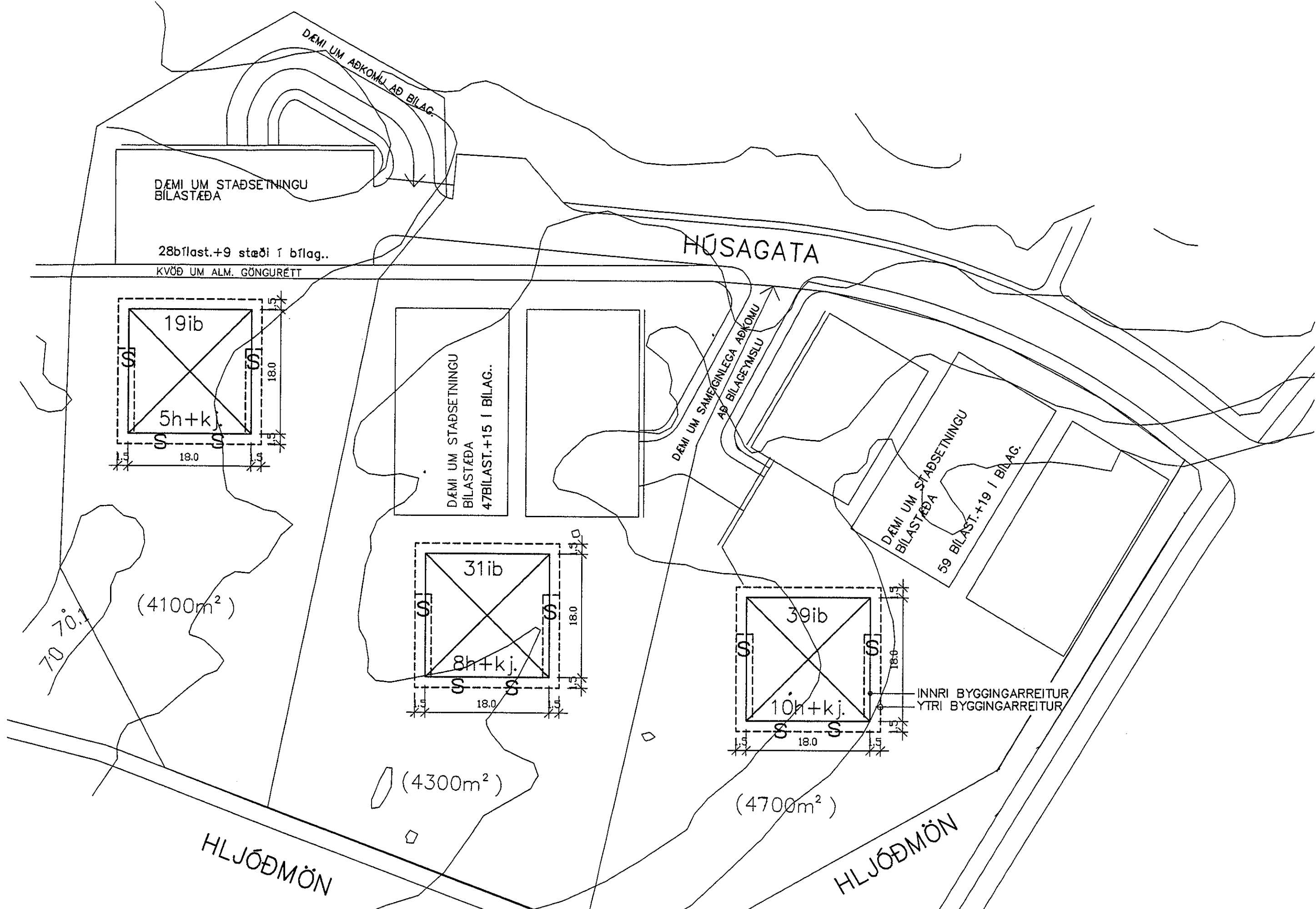
- 1) Ráðstafanir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30dB.
- 2) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir verði til loft-ræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- 3) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er á bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d.4 og 6mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta atriði varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum til eru t.d. þær að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast, að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

Þessar ráðstafanir skulu gerðar:

Ársalir 1 og 3: Á austur-, suður- og vesturhliðum húsa frá annari hæð og upp.

Ársalir 5: Á suður og vesturhlið frá þriðju hæð og upp.



DÆMI UM STAÐSETNINGU
BÍLASTÆÐA

28bílast.+9 staði í bílag..

KVÖÐ UM ALM. GÖNGURETT

HÚSAGATA

19ib

5h+kj

18.0

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

DÆMI UM STAÐSETNINGU
BÍLASTÆÐA
47BÍLAST.+15 Í BÍLAG..

DÆMI UM SAMGIGNILEGA AÐKOMU
AÐ BÍLACEYMSLU

DÆMI UM STAÐSETNINGU
BÍLASTÆÐA
59 BÍLAST.+19 Í BÍLAG.

31ib

8h+kj

18.0

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

39ib

10h+kj

18.0

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

1.5

INNRI BYGGINGARREITUR

YTRI BYGGINGARREITUR

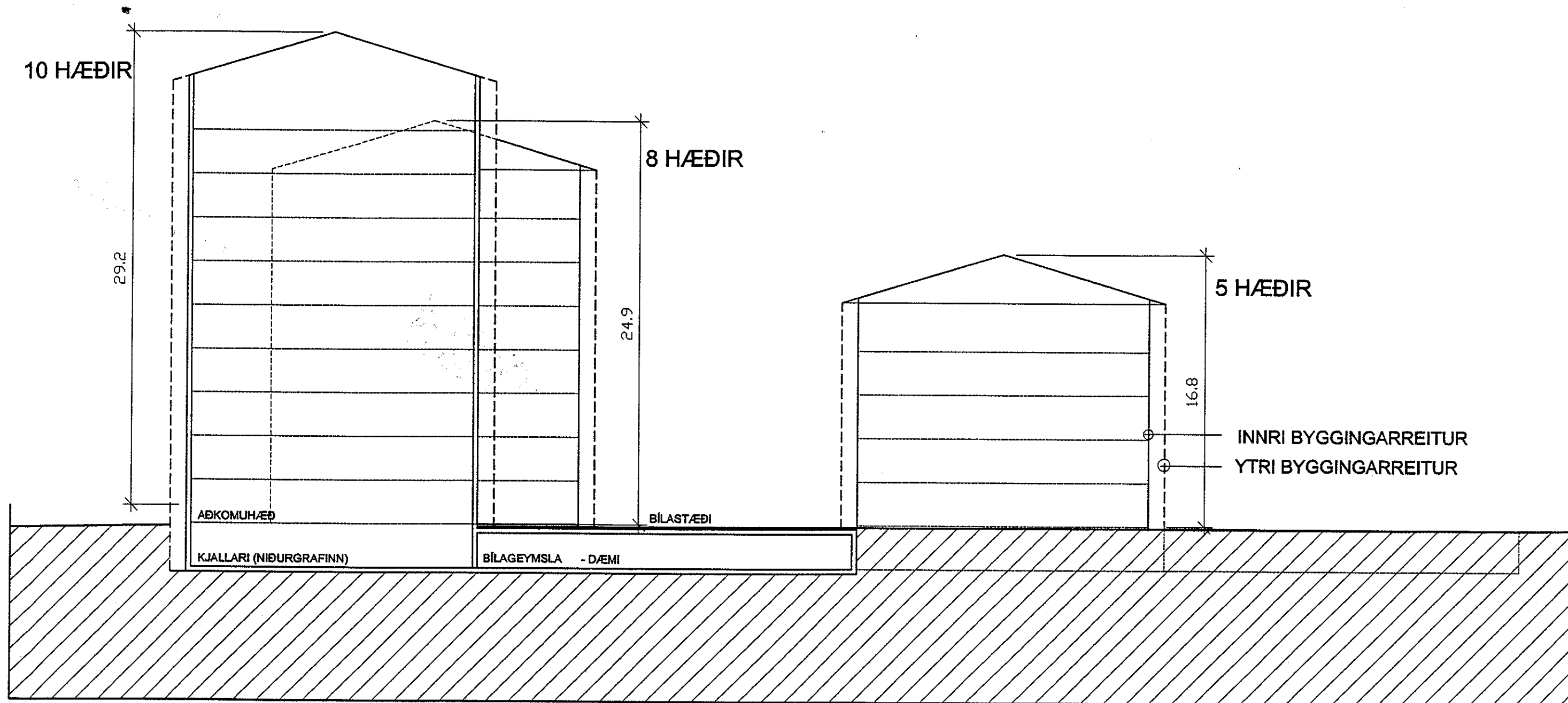
(4100m²)

(4300m²)

(4700m²)

HLJÓÐMÖN

HLJÓÐMÖN



SNEIÐING Í MKV. 1:250

Ársalir nr. 1,3 og 5

REITUR 2 SALAHVERFI Í KÓPAVOGI
 - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 5, 8 OG 10 HÆÐUM
 BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, APRÍL 1998.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLEIGNARHÚS.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Sýna skal á uppdráttum hvar leiksvæði eru fyrirhuguð skv. gr. 5.3. í byggingarreglugerð. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreit er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis hústeikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. HÚSFÉLÖG.

Lóðarhafa ber að hlutast til um stofnun húsfélags í hverju húsi í samræmi við lög og reglugerðir um fjöleignarhús.

4. FRÁGANGUR LÓÐA.

4.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

4.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Áhersla skal lögð á notkun trjágróðurs á lóðum fjölbýlishúsa. Þess sé gætt að leikaðstaða sé sem best úr garði gerð. 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. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

4.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

4.4

Veggur (steypdur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegsyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

4.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

4.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 4.1. ___

5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

6. 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. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög fyrir regnvatnsafrennslu.

7. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 2.

FJÖLBÝLISHÚS Á 5 OG 6 HÆÐUM.

Forsalir nr. 1 og Glósalir nr. 7.

SÉRÁKVÆÐI:

1. HÚSAGERÐ.

Fimm og 6 hæða fjölbýlishús auk jarðhæðar og bílageymslu. 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 mynda skjólgóð dvalarsvæði úti; svalir/garðsvæði, sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa reitsins hvað varða heildaryfirbragð og frágang.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitir, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins.
- Ytri byggingarreitir er afmarkaður með slitinni línu en heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir).

Fyrir þessi hús er einnig sýnd slitin lína sem dæmi um grunnflöt húss þar sem svölum er komið fyrir þannig að sólar njóti sem best.

4. STÆRÐ HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Hámarksgrunnflötur húss: 400m²

Heimilt er að byggja minni hús.

Hámarksfjöldi íbúða á hæð eru 4. Hámarksfjöldi íbúða í 5 hæða húsinu eru 22 íbúðir, og í 6 hæða húsinu 26 íbúðir.

Íbúðir skulu ekki vera í þakhæð.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar - K).

Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar.

6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera píramítapök og ekki skal gera náð fyrir nýtingu í risi.

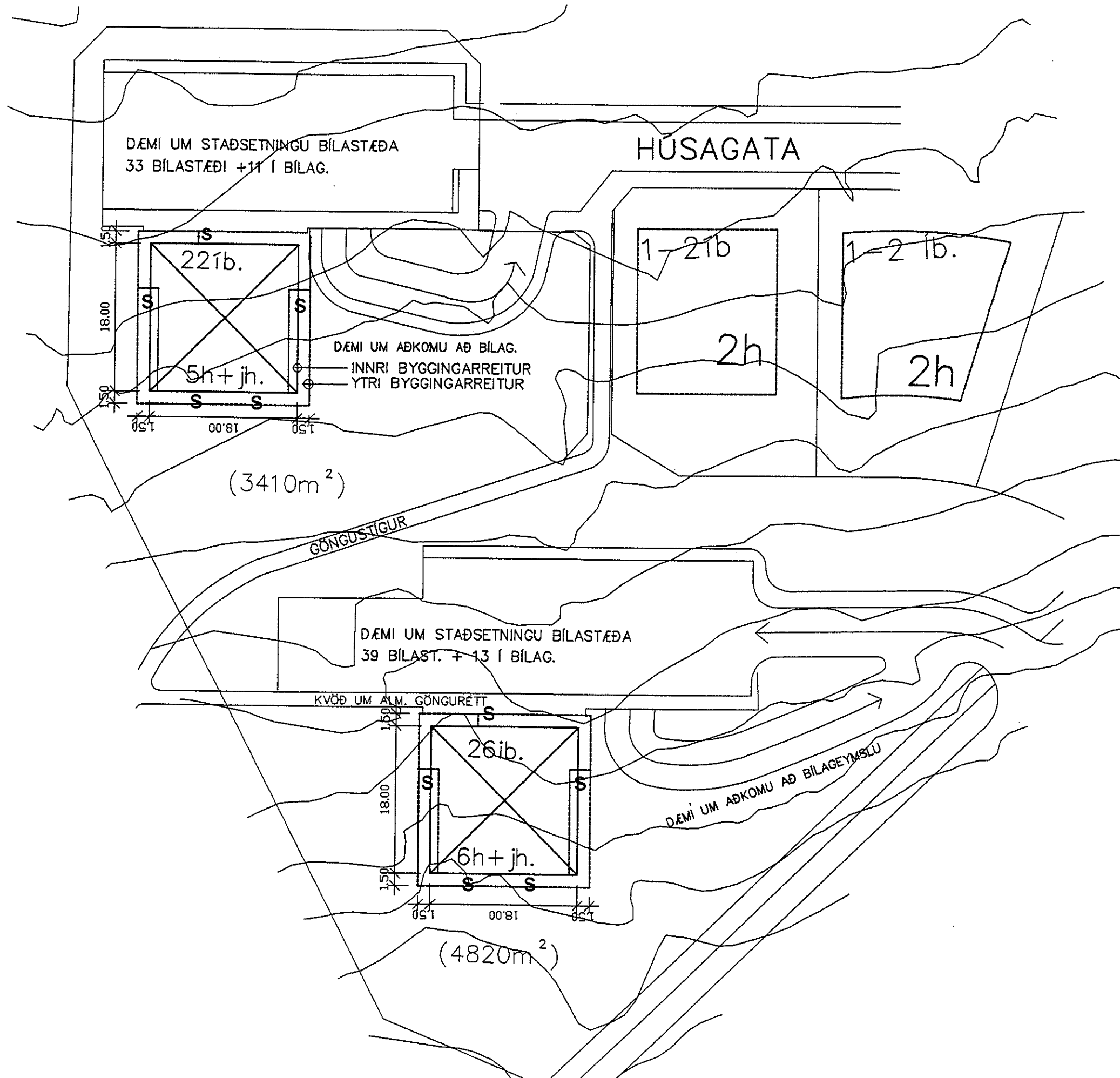
7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

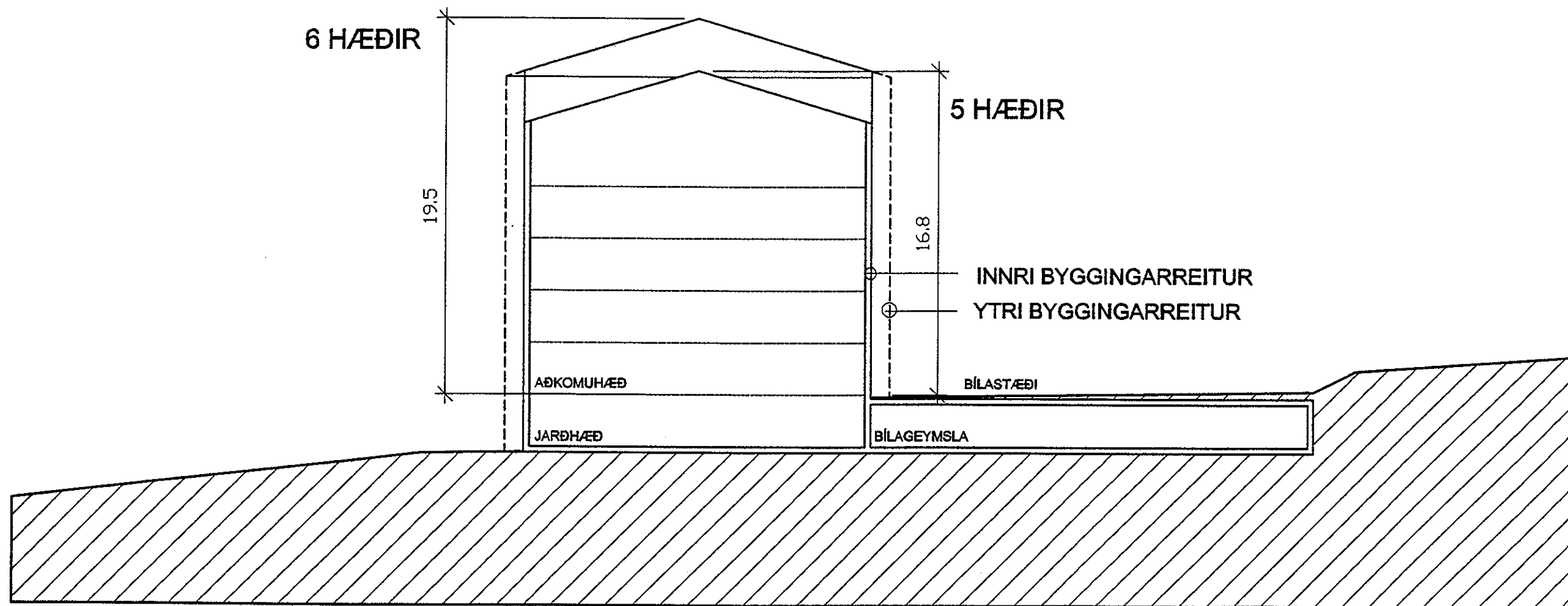
Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvernar lóðar, bæði ofanjarðar og eins í bílageymslu. Amk. 2 bílastæði skulu vera fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

Á skilmálateikningu eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annari staðsetningu. Sami hönnuður skal vera af íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsunum.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert stigahús. Stærð hennar skal vera skv. gr.6.8 í byggingarreglugerð.





Björtusalir nr. 2-8.



**SALAHVERFI Í KÓPAVOGI
SKIPULAGSSKILMÁLAR.**

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, APRÍL 1998.

REITIR 2 OG 7.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLEIGNARHÚS.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávíka frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Sýna skal á uppdráttum hvar leiksvæði eru fyrirhuguð skv. gr. 5.3. í byggingarreglugerð. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis hústeikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. HÚSFÉLÖG.

Lóðarhafa ber að hlutast til um stofnun húsfélags í hverju húsi í samræmi við lög og reglugerðir um fjöleignarhús.

4. FRÁGANGUR LÓÐA.

4.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

4.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Áhersla skal lögð á notkun trjágróðurs á lóðum fjölbýlishúsa. Þess sé gætt að leikaðstaða sé sem best úr garði gerð. 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. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

4.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

4.4

Veggur (steiptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegsyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

4.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

4.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 4.1.

5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

6. 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. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög fyrir regnvatnsafrennslu.

7. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 2.

FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREM HÆÐUM. 5 ÍBÚÐIR.

Björtusalir nr. 2-8.

SÉRÁKVÆÐI:

1. HÚSAGERÐ:

Þriggja hæða fjölbýlishús með tveim innbyggðum bílageymslum. 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 mynda skjólgóð dvalarsvæði úti; svalir/ garðsvæði, sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa reitsins hvað varða heildaryfirbragð og frágang.

3. BYGGINGARREITUR:

Staðsetning byggingarreits er sýndur á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:
- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir).

4. STÆRÐ HÚSA.

Hámarksgrunnflötur jarðhæðar:	280m ²
Hámarksgrunnflötur 2. og 3. hæð	250m ²
Hámarksflatarmál húss:	780m ²

Heimilt er að byggja minni hús.

Hámarksfjöldi íbúða í húsi er 5. Gert er ráð fyrir einu stigahúsi í hverju húsi og skal vera hægt að komast út á baklóð frá stíga húsinu. Jarðhæð skal alltaf vera niðurgráfin bakatil eins og fellur best að landi hverju sinni.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar - K). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar, en þar sem þessi hús eru ofan götu er hún á jarðhæð. Mesta hæð yfir kóta aðkomuhæðar er 10,0m.

6. ÞAKFORM.

Mænisstefna skal vera samsíða götu, en þök geta verið hvort sem er hefðbundinn mænisþök eða valmaþök.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

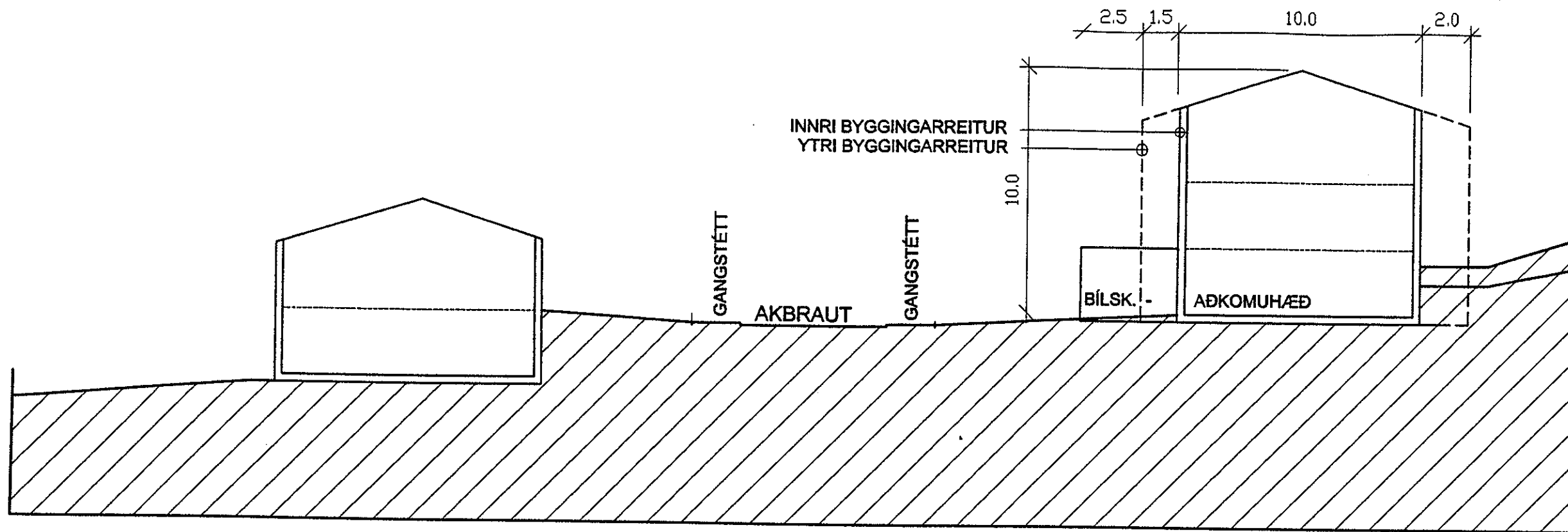
Gera skal ráð fyrir tveim innbyggðum bílageymslum á jarðhæð, og mega þær ná út fyrir hefðbundinn byggingarreit skv. skilmálateikningu. Á mæliblaði og skilmálateikningu er sýndur sá fjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar meðfram götu, þ.e. amk. 10 stæði eða tvö stæði fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

8. SORPGEYMSLUR.

Frágangur sorpgeymslna skal vera skv. gr. 6.8 í byggingarreglugerð.

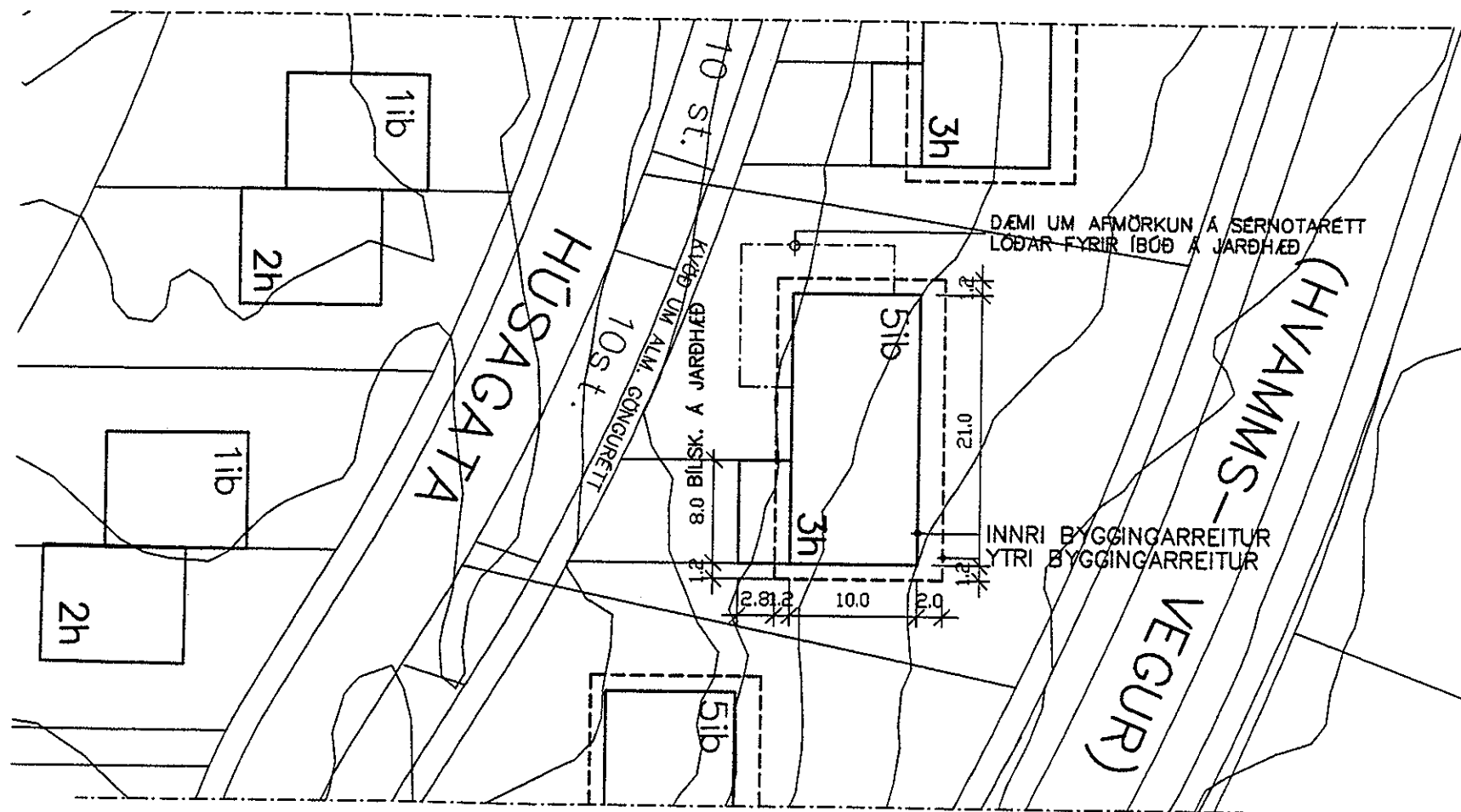
Ábendingar:

Þar sem hús standa í brekku ofan götu er heimilt að lækka gólf bílageymslu, þó ekki meir en að eðlilegur vatnshalli náist á plan frá húsi að götu.



SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI

FJÖLBÝLISHÚS FYRIR OFAN GÖTU, 3 HÆÐIR - 5 ÍBÚÐIR OG 2 BÍLAGEYMSLUR



GRUNNMYND Í MKV. 1: 500

Björtusalir nr. 2-8

REITUR 2 SALAHVERFI Í KÓPAVOGI
 - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM (5 ÍBÚÐIR)
 BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, APRÍL 1998.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SÉRBYLI.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kvemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

3.4

Veggur (steypdur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegysfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

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

5. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 2 OG 7.

PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Björtusalir 7-25, Glósalir 8-10 og Hásalir 2-8.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða parhús með innibýggðri bílageymslu.

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 mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður-vestur. Parhús skulu teiknuð af einum og sama hönnuði. Ath. Ákvæði varðandi hljóðvist fyrir Björtusali 7-9. (Sjá gr. nr. 9.)

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir), sjá þó skilmálateikningu varðandi lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu.

4. STÆRÐ HÚSA.

Hámarksgrunnflötur húss: 130m²

Hámarksflatarmál húss: 220m²

Heimilt er að byggja minni hús.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar - K). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði.

Aðkomuhæð tveggja hæða húsa neðan við götu er alltaf á efri hæðina. Hámarkshæð þeirra er 4,6m yfir kóta aðkomuhæðar. Aðkomuhæð tveggja hæða húsa ofan götu er alltaf á neðri hæðina, hámarkshæð þeirra húsa er 7,3m yfir kóta aðkomuhæðar.

6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið.

7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einni innibýggðri bílageymslu í hverju húsi. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0m.

Amk. tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílat. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0m, og skal vera að henni greiður aðgangur.

Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

Björtusalir nr. 7-9. Kvæði um ráðstafanir vegna hljóðvistar.

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun þarf að reisa grindverk (hljóðvegg) á suður- og austur lóðarmörkum húsa til að hljóðvist á lóð verði innan viðmiðunarmarka Mengunarvarnarreglugerðar nr.48/ 1994, sem eru 55 dB utanhúss. Hinsvegar fer hljóðstig við efri hæð suður- og austurhlíðar, yfir viðmiðunarmörk og þurfa byggendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

- 1) Ráðstafanir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30dB.
- 2) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir verði til loft-ræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- 3) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er á bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta atriði varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum til eru t.d. þær að setja hljóðísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast, að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

Ath. Þessar framkvæmdir eru á ábyrgð lóðarhafa (byggingaraðila), og skulu teikningar af grindverki fylgja aðalteikningum, og skal það reist samhliða húsi. Nánari upplýsingar varðandi þetta atriði fást hjá Kópavogsbæ, hönnunardeild eða bæjarskipulagi.

Ábendingar:

Heimilt er að hafa hluta gólfs neðstu hæðar neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhalli innan lóðar leyfir (gæta þarf þess þó að ná frárennislögnum).

Parhús þurfa ekki að vera samhverf. Þar sem æskilegt er að snúa sameiginlegum dvalarrýmum íbúðar sem mest í sólar- og eða útsýnisáttir þá getur verið nauðsynlegt að hanna hvora íbúð sem sjálfstæða einingu og setja t.d. svalir þar sem best er tekið tillit til þessara þátta.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SÉRBYLI.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávíka frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kvemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreit er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennslislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

3.4

Veggur (steypdur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegsyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

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

5. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 7.**RADHÚS Á EINNI TIL TVEIM HÆÐUM.****Björtusalir nr. 1-5 og Glósalir nr. 2-6 og 12-18.****SÉRÁKVÆÐI.****1. HÚSAGERÐ.**

Tveggja hæða raðhús með innbyggðri bílageymslu.

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 mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður-vestur. Parhús skulu teiknuð að einum og sama hönnuði. Ath. ákvæði varðandi hljóðvist og grindverk á lóðarmörkum húsa nr. 1-5 við Björtusali. (Sjá gr. 9).

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu en heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir).

4. STÆRÐ HÚSA.

Hámarksgrunnflötur millihúsa:	125m ²
“ “ endahúsa	130m ²
Hámarksflatarmál millihúsa:	210m ²
“ “ endahúsa:	220m ²

Heimilt er að byggja minni hús.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar - K).

Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði.

Aðkomuhæð tveggja hæða húsa ofan við götu er alltaf á neðri hæðina. Hámarkshæð þeirra er 7,3m yfir kóta aðkomuhæðar. Aðkomuhæð húsa neðan götu er alltaf á efri hæðina. Hámarkshæð þeirra er 4,6m yfir kóta aðkomuhæðar.

6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið en mælst er til að mænisstefna sé samsíða götu.

7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílageymslu í hverju húsi. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0m.

Amk. tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

Ath. á millihúsum er mjög æskilegt að skipuleggja húsið þannig að auðveldlega sé hægt að komast frá bílageymslu út á baklóð, t.d. um geymslu eða þvottahús.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0m, og skal vera að henni greiður aðgangur.

Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.**Björtusalir nr. 1-5. Kvöð um ráðstafanir vegna hljóðvistar.**

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun þarf að reisa grindverk (hljóðvegg) á suður- og austur lóðarmörkum húsanna til að hljóðvist á lóð verði innan viðmiðunarmarka Mengunarvarnarreglugerðar nr.48/ 1994, sem eru 55 dB utanhúss. Hinsvegar fer hljóðstig við efri hæð suður- og austurhlíða, yfir viðmiðunarmörk og þurfa byggendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

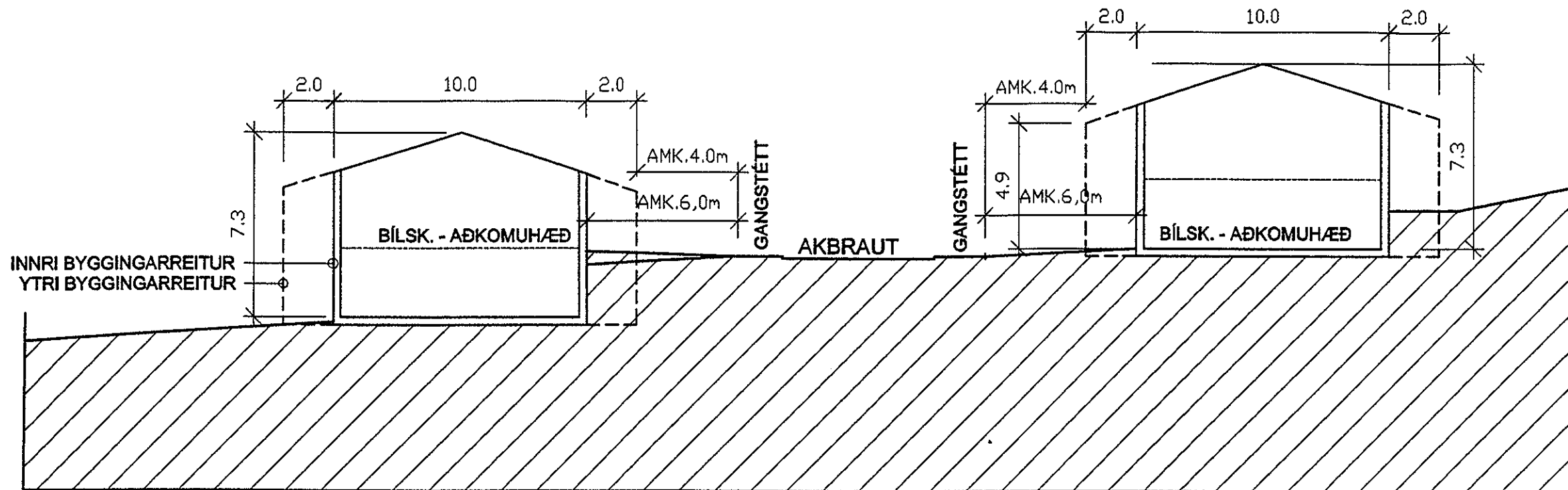
- 1) Ráðstafanir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30dB.
- 2) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir verði til loft-ræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- 3) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er á bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d.4 og 6mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta atriði varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum til eru t.d. þær að setja hljóðísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast, að hafa svalir djúpar og handrið “þétt”.

Ath. Þessar framkvæmdir eru á ábyrgð lóðarhafa (byggingaraðila), og skulu teikningar af grindverki fylgja aðalteikningum, og skal það reist samhliða húsi. Nánari upplýsingar varðandi þetta atriði fást hjá Kópavogsbæ, hönnunardeild eða bæjarskipulagi.

Ábendingar:

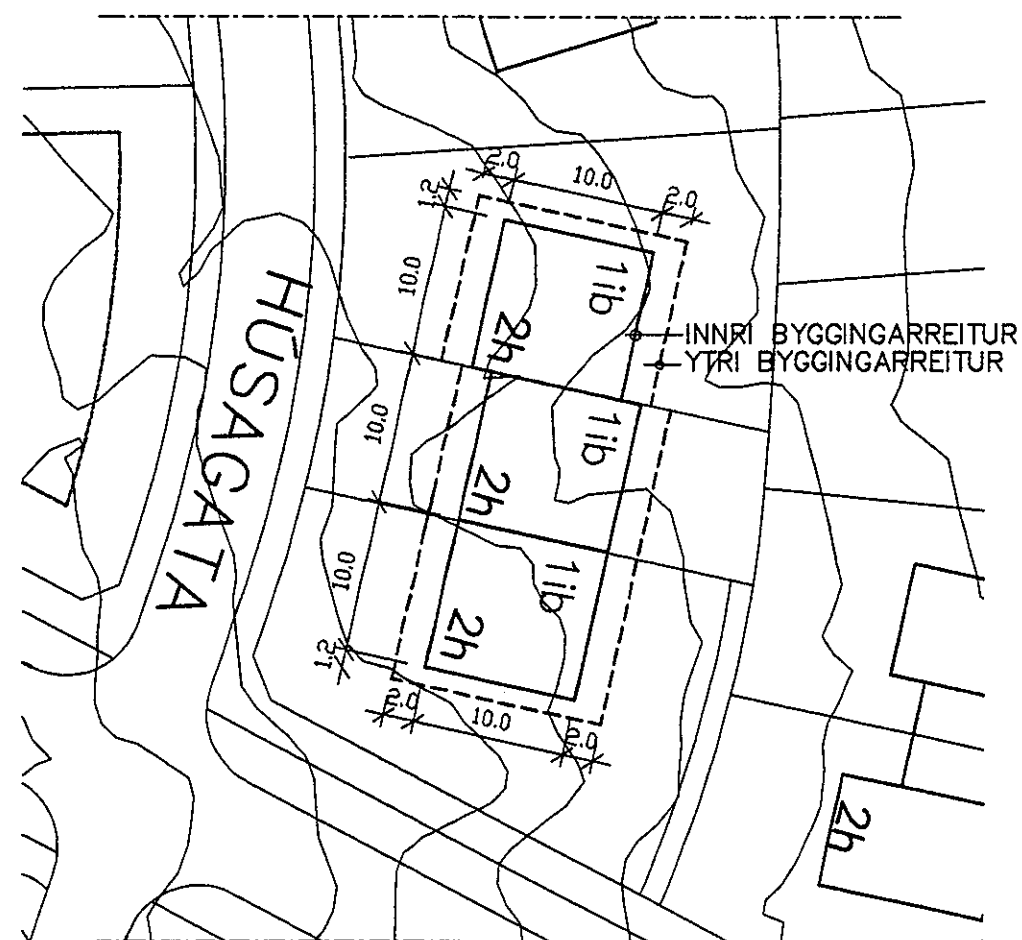
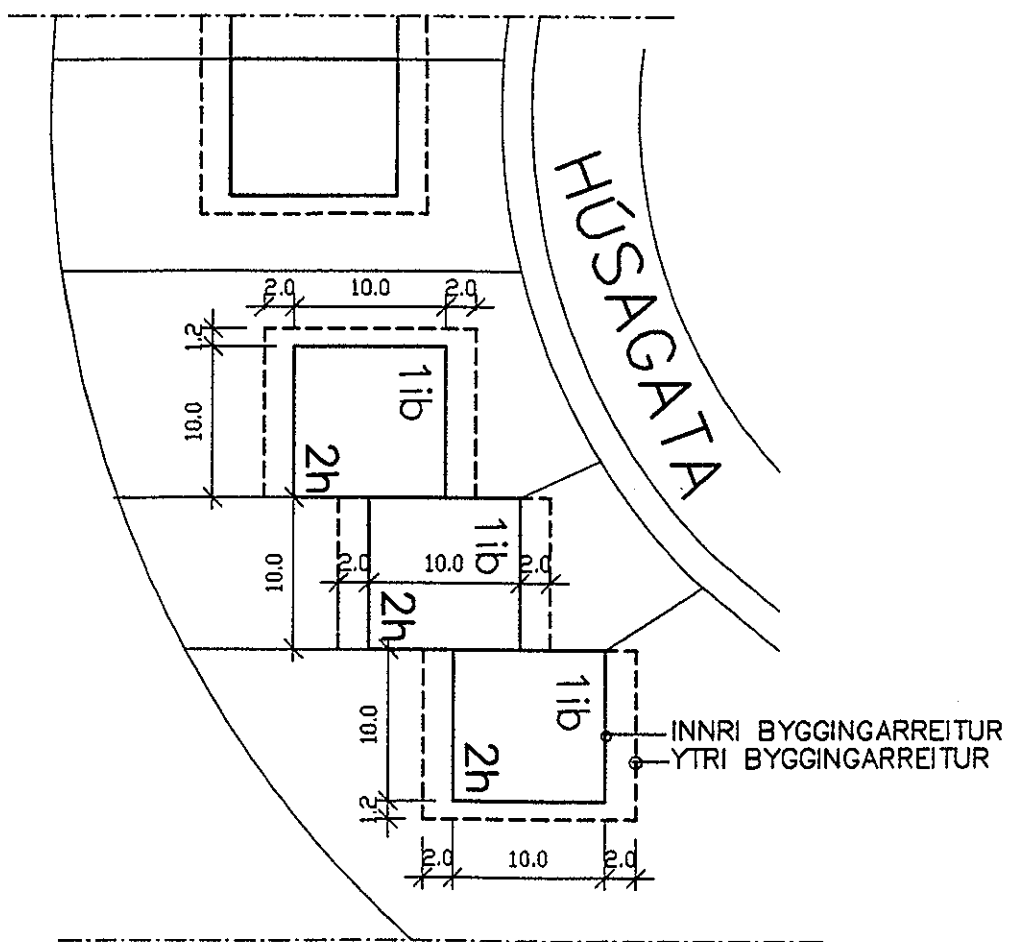
Heimilt er að hafa hluta gólfs neðstu hæðar neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhalli innan lóðar leyfir (gæta þarf þess þó að ná frárennslislögnum).



RADHÚS HÚS FYRIR NEDAN GÖTU, 2 HÆÐIR.

RADHÚS HÚS FYRIR OFAN GÖTU, 2 HÆÐIR.

SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI



Hásalir nr. 1-15



**SALAHVERFI Í KÓPAVOGI
SKIPULAGSSKILMÁLAR.**

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, APRÍL 1998.

REITIR 2 OG 7.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SÉRBYLI.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kvemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

3.4

Veggur (steypdur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegssyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

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

5. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 7.

RADHÚS OG PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM MEÐ BÍLAGEYMSLU MILLI HÚSA.

Hásalir nr. 1-15.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða raðhús og parhús ásamt bílageymslu.

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 mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður-vestur.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Fyrir þessi hús eru sýndir tveir innri byggingarreitir, fyrir íbúð og bílageymslu. Þetta er gert því að vegna legu götu og lands verður kóti bílageymslu annar en íbúðar.

4. STÆRÐ HÚSA.

Hámarksgrunnflötur millihúsa:	135m ²
“ “ endahúsa	140m ²
Hámarksflatarmál millihúsa:	220m ²
“ endahúss:	230m ²

Heimilt er að byggja minni hús.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar - K). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði.

Aðkomuhæð tveggja hæða húsa neðan við götu er alltaf á efri hæðina. Hámarkshæð þeirra er 4,6m yfir kóta aðkomuhæðar. Hæðarkóti fyrir bílskúr getur verið annar en fyrir aðkomuhæð húss.

6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið.

7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílageymslu í hverju húsi. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0m.

Amk. tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

Ath. á millihúsum er mjög æskilegt að skipuleggja húsið þannig að auðveldlega sé hægt að komast frá bílageymslu út á baklóð, t.d. um geymslu eða þvottahús.

8. SORPGEYMSLUR.

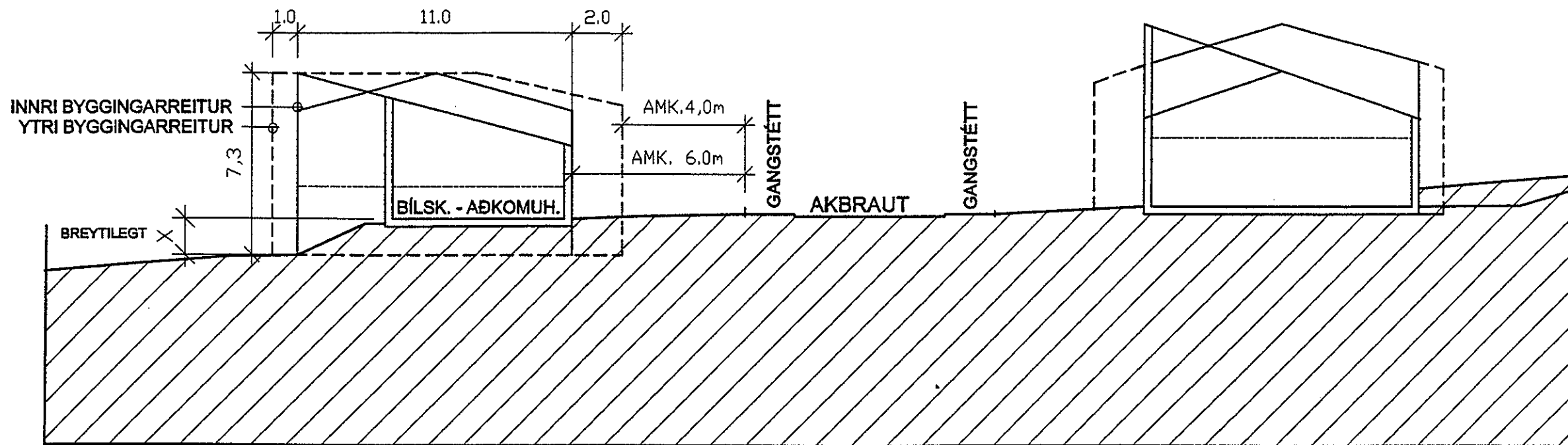
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0m, og skal vera að henni greiður aðgangur.

Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

Ábendingar:

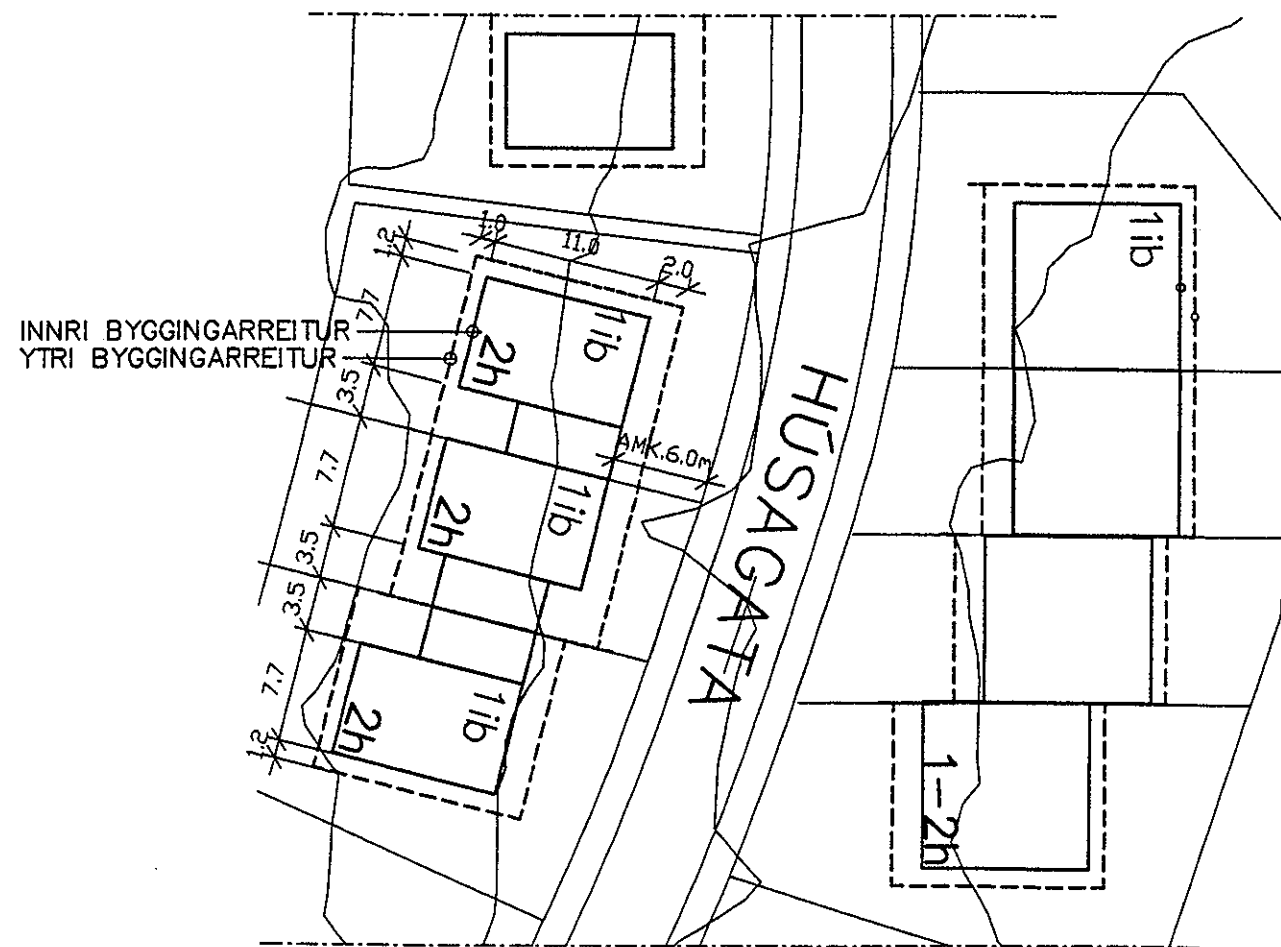
Heimilt er að hafa hluta gólfs neðstu hæðar neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhalli innan lóðar leyfir (gæta þarf þess þó að ná frárennslislögnum).

Parhús þurfa ekki að vera samhverf. Þar sem æskilegt er að snúa sameiginlegum dvalarrýmum íbúðar sem mest í sólar- og eða útsýnisáttir þá getur verið nauðsynlegt að hanna hvora íbúð sem sjálfstæða einingu og setja t.d. svalir þar sem best er tekið tillit til þessara þátta.



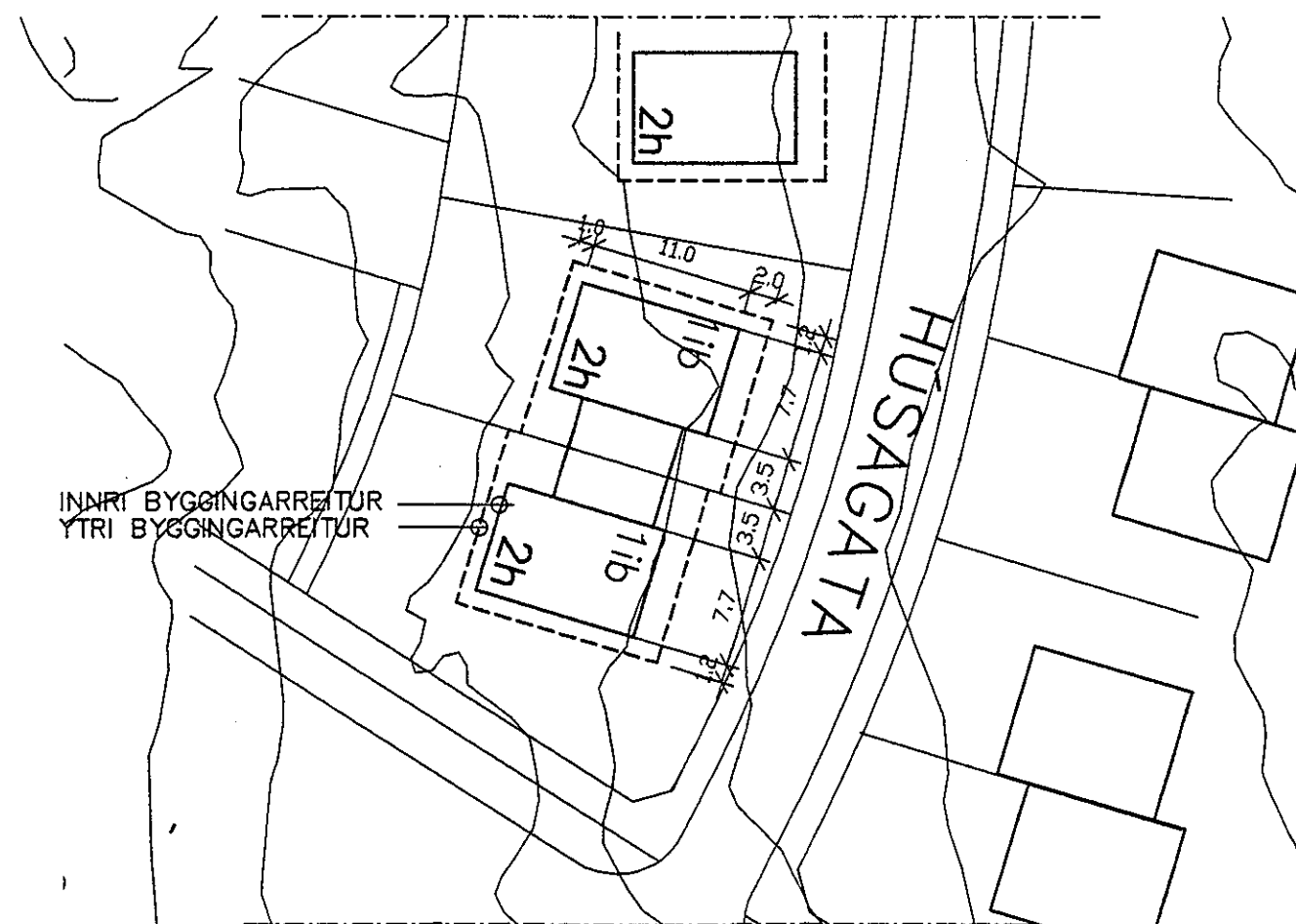
RAÐHÚS OG PARHÚS FYRIR NEÐAN GÖTU - STÖLLUÐ.

SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI



RAÐHÚS NEÐAN GÖTU

GRUNNMYND Í MKV. 1: 500



PARHÚS NEÐAN GÖTU

Hásalir nr. 1-15

REITUR 7 SALAVERFI Í KÓPAVOGI
- SKIPULAGSSKILMÁLAR
RAÐHÚS / PARHÚS Á 1-2 HÆÐUM
BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, APRÍL 1998.

Hásalir nr. 10-16.



**SALAHVERFI Í KÓPAVOGI
SKIPULAGSSKILMÁLAR.**

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, APRÍL 1998.

REITIR 2 OG 7.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SÉRBÝLI.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kvemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

3.4

Veggur (steypdur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærrí en 0.5 m yfir jarðvegysfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

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

5. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 7.

RAÐHÚS Á EINNI TIL TVEIM HÆÐUM. Hásalir nr. 10-16.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Eins til tveggja hæða raðhús með innbyggðri bílageymslu.

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 mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður-vestur. Parhús skulu teiknuð af einum og sama hönnuði.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins .
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir), sjá þó skilmálateikningu varðandi lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkun við götu.

4. STÆRÐ HÚSA.

Hámarksgrunnflötur millihúsa	135m ²
“ endahúsa	140m ²
Hámarksflatarmál húss:	220m ²
“ endahúss	230m ²

Heimilt er að byggja minni hús.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar - K). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði.

Aðkomuhæð tveggja hæða húsa ofan við götu er alltaf á neðri hæðina. Hámarkshæð þeirra er 7,3m yfir kóta aðkomuhæðar.

Lágmarkshæð húsanna, verði þau á einni hæð er 5,2m.

6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið.

7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílageymslu í hverju húsi. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0m.

Amk. tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

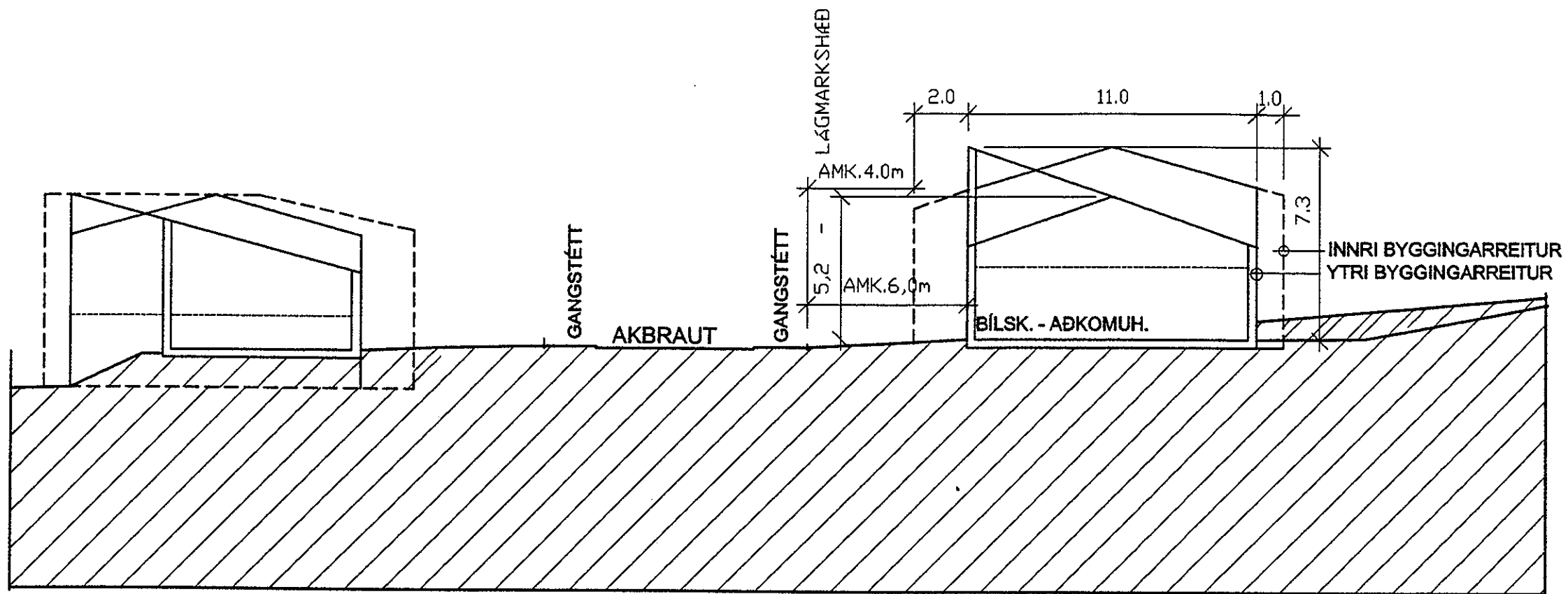
Ath. á millihúsum er mjög æskilegt að skipulegga húsið þannig að auðveldlega sé hægt að komast frá bílageymslu út á baklóð, t.d. um geymslu eða þvottahús.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0m, og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

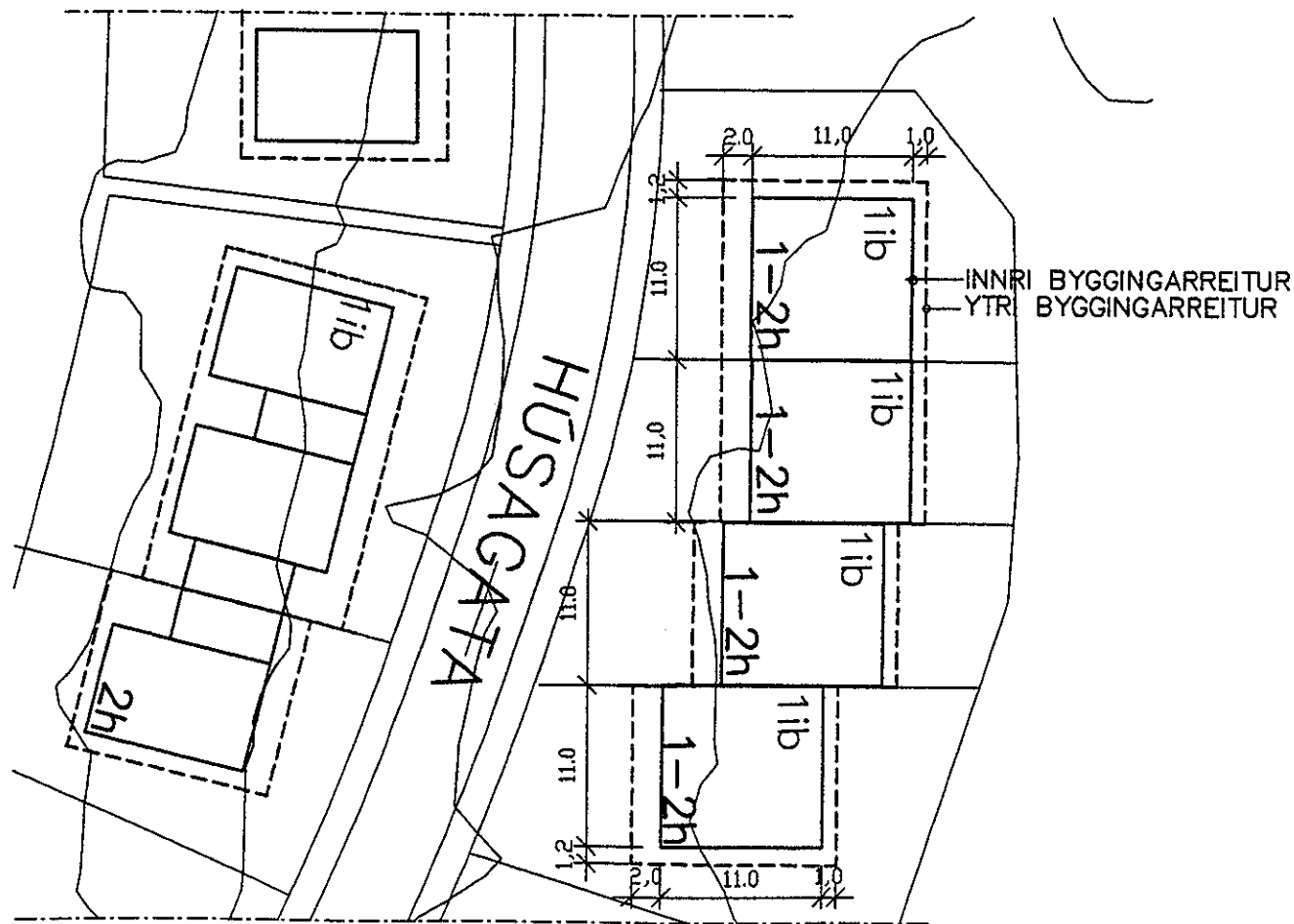
Ábendingar:

Heimilt er að hafa hluta gólfs neðstu hæðar neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhali innan lóðar leyfir (gæta þarf þess þó að ná frárennislögnum).



SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI

RAÐHÚS FYRIR OFAN GÖTU, 1-2 HÆÐIR.

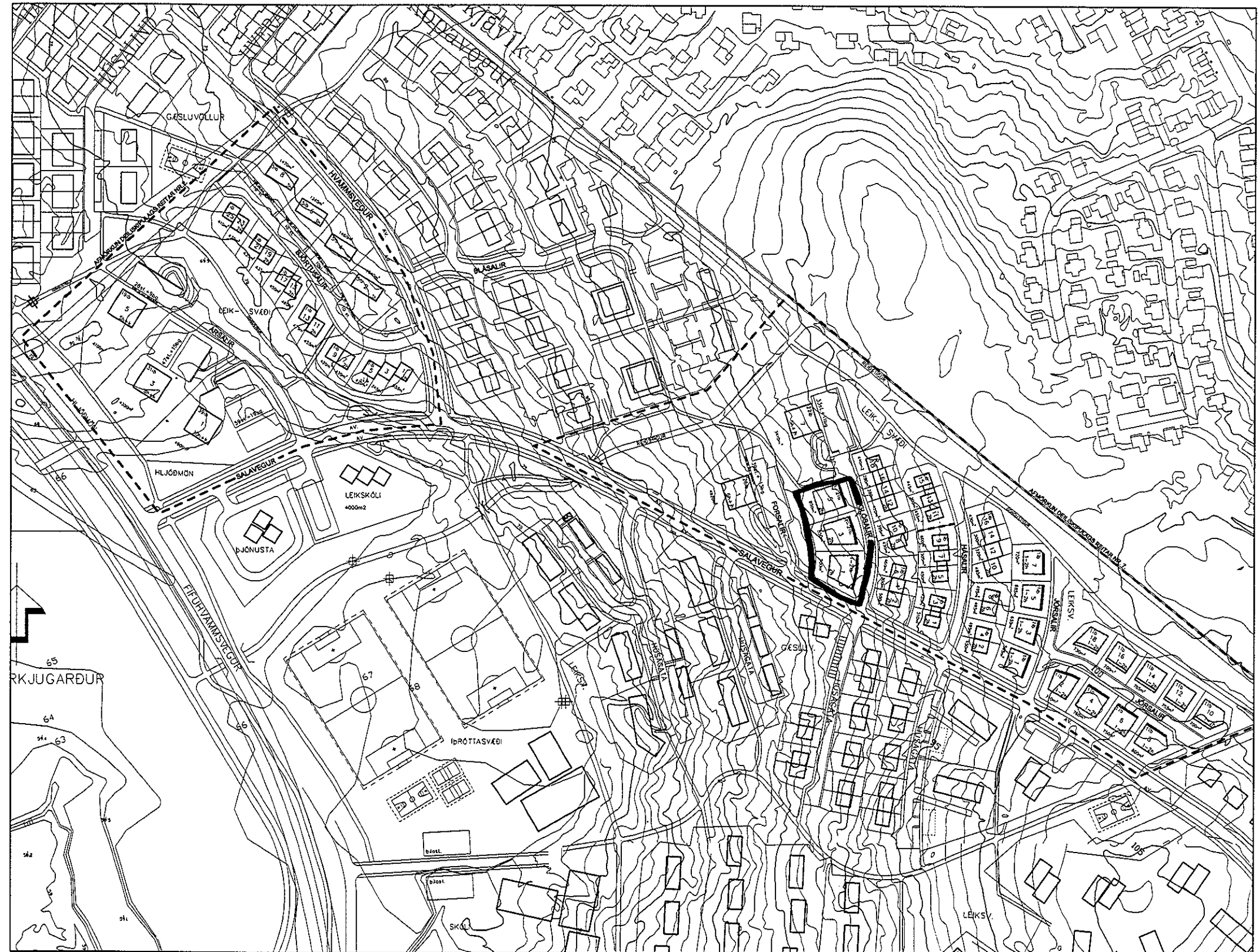


GRUNNMYND Í MKV. 1: 500

Hásalir nr. 10-16

REITUR 7 SALAHVERFI Í KÓPAVOGI
 - SKIPULAGSSKILMÁLAR
RAÐHÚS / PARHÚS Á 1-2 HÆÐUM
 BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, APRÍL 1998.

Glósalir nr. 1,3 og 5.



**SALAHVERFI Í KÓPAVOGI
SKIPULAGSSKILMÁLAR.**

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, APRÍL 1998.

REITIR 2 OG 7.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SÉRBYLI.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kvemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

3.4

Veggur (steypdur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegysfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

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

5. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

**REITUR 16 a,b.
EINBÝLISHÚS Á TVEIM HÆÐUM (MEÐ AUKAÍBÚÐ).
Glósalir 1,3 og 5.**

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einbýlishús á tveim hæðum ásamt bílageymslu.

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 mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður-vestur. Þar sem aukaíbúð er á jarðhæð húsa skal staðsetja hana og skipuleggja garð þannig að báðar íbúðir hafi einkalóðarhluta á skjólgóðum og sólríkum stað.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir þessi hús er gefinn einn byggingarreitur (slitin lína) ásamt byggingarlínu (heildregin lína). Húsið (ásamt útbyggingum,þ.m.t. svölum) skal vera að öllu leyti innan byggingarreits og skal framhlið húss að einhverju leyti snerta byggingarlínuna.

4. STÆRÐ HÚSA.

Hámarksgrunnflötur húss: 180m²

Hámarksflatarmál húss: 300m²

Heimilt er að byggja minni hús.

Heimilt er að hafa aukaíbúð í húsinu. Stærð hennar skal ekki vera meiri en þriðjungur að heildarflatarmáli húss.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar - K). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði.

Aðkomuhæð húsa neðan við götu er alltaf á efri hæð. Hámarkshæð húss er 4,6m yfir kóta aðkomuhæðar.

6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið.

7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir amk. einni innbyggðri bílageymslu á hverri lóð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6m.

Amk. þrjú bílastæði skulu vera á lóð einbýlishúss en fjögur séu íbúðirnar tvær.

Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

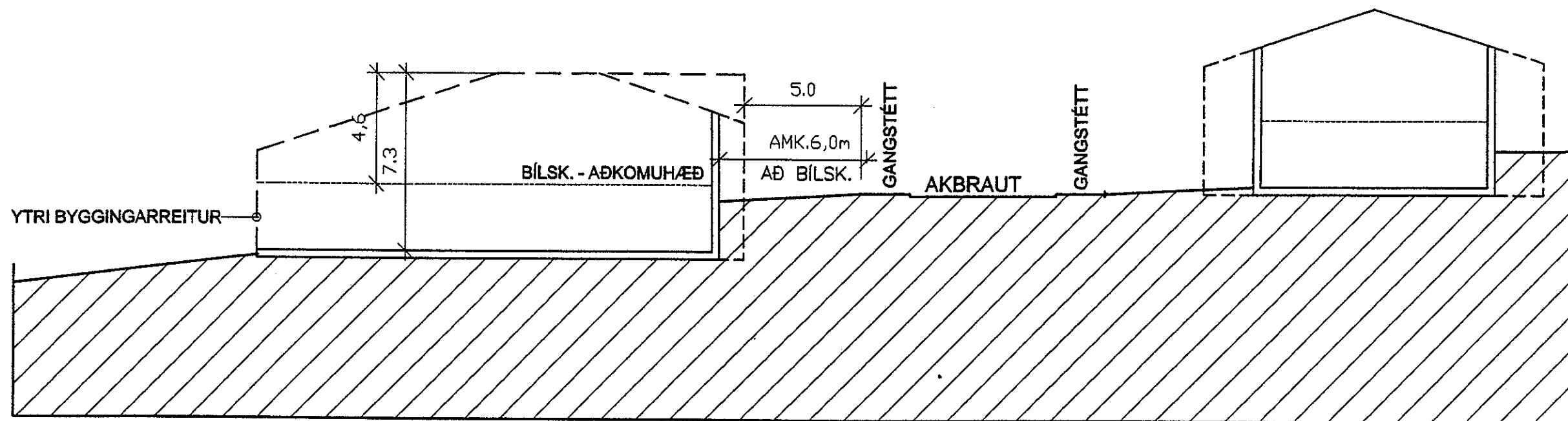
8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0m, og skal vera að henni greiður aðgangur.

Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

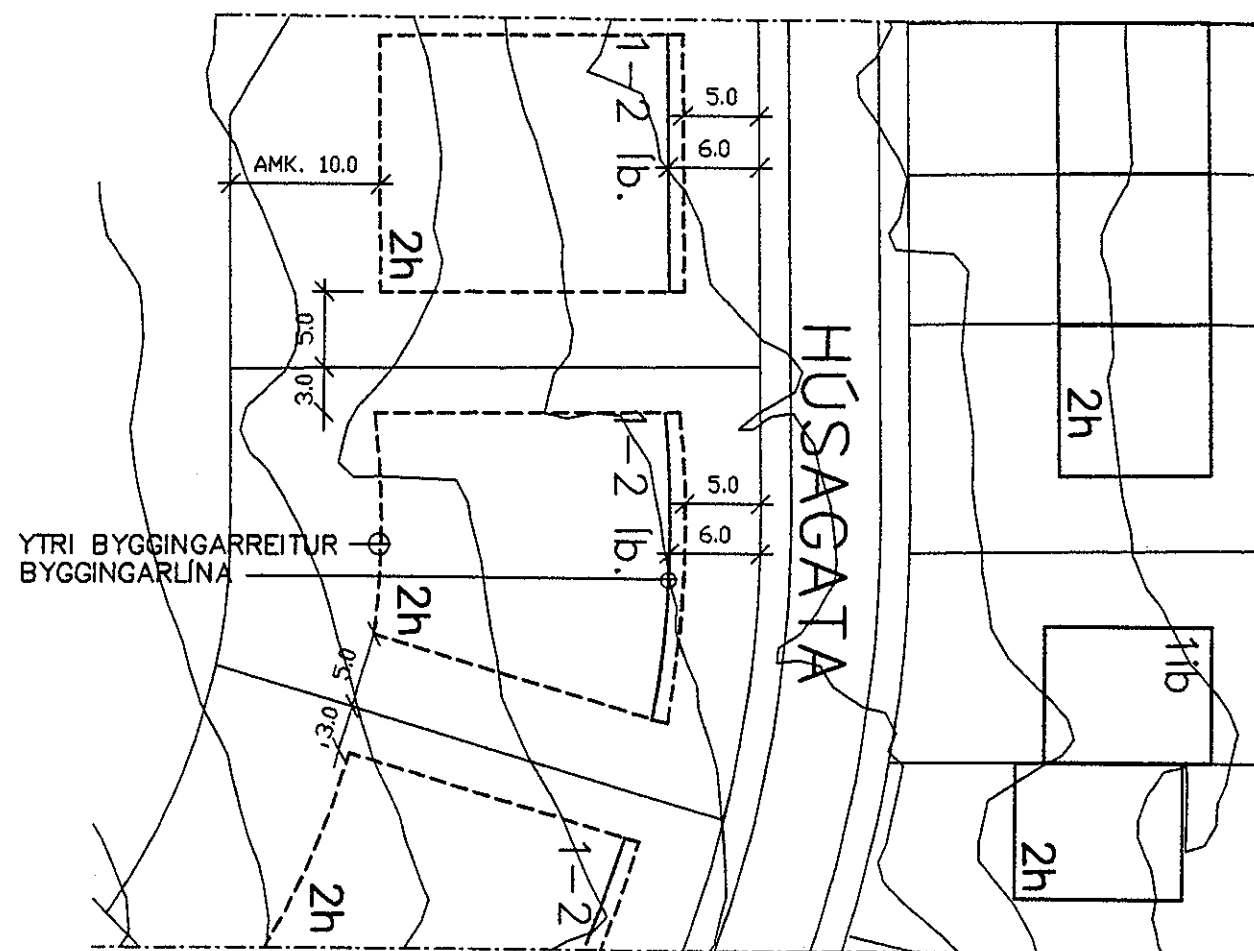
Ábendingar:

Heimilt er að hafa hluta gólfs neðstu hæðar neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhalli innan lóðar leyfir (gæta þarf þess þó að ná frárennislögnum).



EINBÝLISHÚS MEÐ MÖGULEIKA Á AUKAÍBÚÐ FYRIR NEÐAN GÖTU, 2 HÆÐIR.

SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI



EINBÝLISHÚS FYRIR NEÐAN GÖTU.

GRUNNMYND Í MKV. 1: 500

Glósalir nr. 1,3 og 5

REITUR 7 SALAVERFI Í KÓPAVOGI
- SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM
BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, APRÍL 1998.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SÉRBYLI.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kvemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðarblöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

3.4

Veggur (steypdur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlagt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegssyrfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

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

5. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 16 a,b.
EINBÝLISHÚS Á EINNI TIL TVEIM HÆÐUM (HÆÐ OG RIS).
Jórsalir 1-7 og 2-18.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einbýlishús á einni til tveim hæðum (hæð og ris) ásamt bílageymslu.

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 mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður-vestur.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir þessi hús er gefinn einn byggingarreitur (slitin lína) ásamt byggingarlínu (heildregin lína). Húsið (ásamt útbyggingum,þ.m.t. svölum, sjá þó sérákvæði nr.7 varðandi bílageymslu) skal vera að öllu leyti innan byggingarreits og skal framhlið húss að einhverju leyti snerta byggingarlínuna.

4. STÆRÐ HÚSA.

Hámarksgrunnflötur húss (ásamt bílageymslu): 210m²

Hámarksflatarmál húss: 300m²

Heimilt er að byggja minni hús.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar - K). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði.

Aðkomuhæð þessara húsa er alltaf á jarðhæð. Hámarkshæð þeirra er 7,3m yfir kóta aðkomuhæðar. Séu íbúðin alfarið á á einni hæð er lágmarkshæð yfir þak 5,2m.

6. ÞAKFORM.

Æskilegt er að þök séu brött mænispök, og eru kvistir leyfðir í þaki.

7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

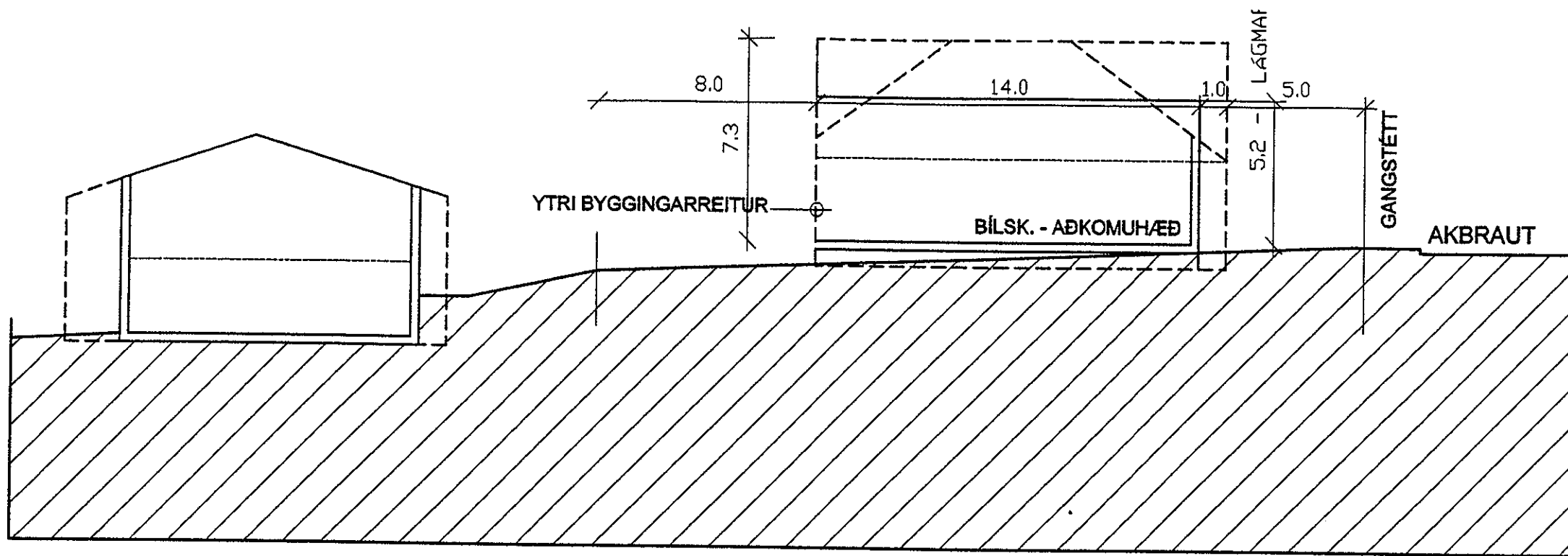
Gera skal ráð fyrir amk.einni bílageymslu á hverri lóð. Amk. 6,0 m skulu vera frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit skv. eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 1,5m. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri 2,9m, og lengd ekki meiri en 9m. Bílageymslu skal byggja samhliða íbúðarhúsi. Amk. þrjú bílastæði skulu vera á lóð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorphgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorphlát. Þar sem sorphgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0m, og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorphgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorphgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

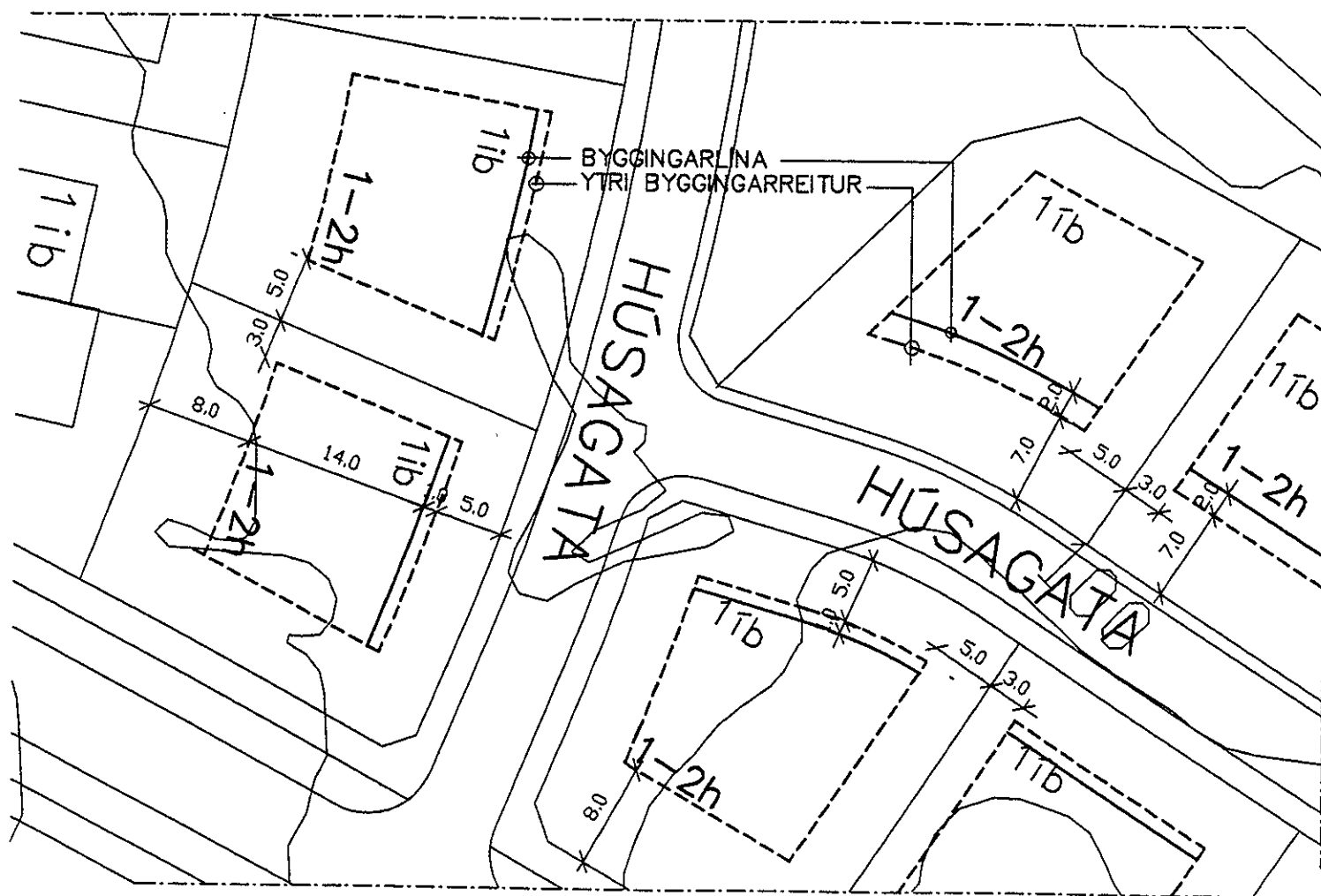
Ábendingar:

Heimilt er að hafa hluta gólfs neðstu hæðar neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhalli innan lóðar leyfir (gæta þarf þess þó að ná frárennislögnum).



EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ MEÐ RISI.

SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI



EINBÝLISHÚS FYRIR NEÐAN GÖTU.

GRUNNMYND Í MKV. 1: 500

Jórsalir nr. 1-7 og 2-18

REITUR 7 SALAHRVERFI Í KÓPAVOGI
 - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 1 - 2 HÆÐUM
 BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, APRÍL 1998.