

- Skýringar**
- Byggingarreitur
 - Bilageymsla (byggingarreitur)
 - Mörk skipulagssvæðis
 - Lóðarmörk
 - 850 m² Flatarmál lóða
 - 5 h+kj Fjöldi hæða og kjallari
 - 45 Hæðarlínur / metrar yfir sjávarmáli
 - Göngustígur
 - △△ Bilastæði
 - Upphækkun og/öðr þrenging

Kópavogi 23. nóvember 2010
Smári Smárason, skipulagsmaður

VESTURBÆR - KÁRSNESBRAUT. 76-84/ VESTURVÖR 7 SKIPULAGSSKILMÁLAR

Skipulagsskilmálar þessir fylgja deiliskipulagi Kársnesbrautar 76-84/
Vesturvör 7. dags. 14. desember 2009 og br. 17. 08.10, br. 11. 10. 2010

GREINARGERÐ. KÁRSNESBRAUT 76-84 OG VESTURVÖR 7, DEILISKIPULAG

Stærð og afmörkun

Svæði deiliskipulagsins nær til lóðanna Kársnesbraut 76, 78, 80, 82, 82A, 84, Vesturvör 7. Svæðinu hallar frá suðri til norðurs og liggur í um 10-20 m.y.s.

Forsendur og markmið:

Erindi barst frá lóðarhafa Kársnesbrautar 78 um heimild til að reisa bílageymslu og frá lóðarhafa Kársnesbrautar nr. 80 um að bæta við hæð við núvarandi einbýlishús, fjölga íbúðum um tvær og reisa tvær bílageymslur á lóðinni. Þar sem umfang ofangreindra breytinga getur ekki talist hafa óveruleg áhrif á nágrennið (götumyndina). Lóðin sem er í þegar byggðu hverfi sem ekki hefur verið deiliskipulagð verður því deiliskipulagðar ásamt öðrum húsum í götoreit sem tekur til lóðanna á Kársnesbraut 76, 78, 80, 82, 82a og 84 og Vesturvör 7. Leitað var álits og hugmynda íbúa svæðisins um tillögur og fyrirkomulag deiliskipulagsins. Tillagan er í samræmi við markmið gildandi aðalskipulag svæðisins.

Húsakönnun - lýsing

Á deiliskipulagssvæðinu milli Kárnesbrautar og Vesturvarar sem er ódeiliskipulagð svæði eru 6 sérbýlishús og eitt atvinnuhús. Atvinnuhúsið eru í góðu ásigkomulagi. Sérbýlishúsin eru byggð á síðari hluta 20. aldar og eru engin húsfriðunarákvæði í gildi um svæðið. Endurbóta er þörf í sumum húsanna.

Ekki eru skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu.

Tillaga að deiliskipulagi:

Byggð

Eftirfarandi breytingar felast í tillögunni en nánar er vísað í skipulagsskilmála sem fylgja deiliskipulaginu fyrir þegar byggð hús sem ekki eru áform um að breyta og eftirfarandi breytingar:

- Kársnesbraut nr. 78. Bílageymslu / geymslu er komið fyrir á norðausturhluta lóðar. Hámarks grunnflötur og heildarflatarmál er 103 fermetrar.
- Kársnesbraut nr. 80. Núverandi einbýlishúsi með innbyggðri bílageymslu er breytt í parhús án innbyggðrar bílageymslu. Byggingarreitir stækka til suðurs og norðurs og hækka í 6,8 metra í vesturhluta húss og 6.2 í austurhluta húss. Hámarksbyggingarmagn húss án bílageymslu er 282m². Gert er ráð fyrir bílageymslu í norðausturhluta lóðar að hámarki 38 m².

Í tillögunni eru ekki aðrar breytingar fyrirhugaðar en í henni er jafnframt greint frá umfangi skráðra bygginga á öðrum lóðum innan skipulagssvæðisins, stærð og hæð byggingarrita, fjöldi íbúða, stærð lóða og fjöldi bílastæða. Heildarfjöldi íbúða á götoreitnum verður 8 íbúðir. Skipulagssvæðið er 1 ha. að stærð. Miðað við að 8 íbúðir verði innan deiliskipulagssvæðisins og miðað við 3.0 íbúa á hverja íbúð er því áætlað að um 24 íbúar komi til með að búa á svæðinu fullbyggðu. Við breytinguna er gert ráð fyrir grænu svæði á svæðinu norðan Kárnesbrautar 82A og 82 þar sem aðstaða verður fyrir leiksvæði. Ekki er gerð krata um efnisval viðbyggingar.

Skipulagsskilmálar fyrir Kársnesbraut 76, 82a, 82 og 84 og Vesturvör 7 er getið í meðfylgjandi skipulagsskilmálahefti dags. 14. des. 2009 breytt 17. ágúst 2010.

Nálægð byggð - skólar og þjónusta

Einn framhaldsskóli og einn grunnskóli eru sunnan við svæðið (í um 200 m fjarlægð). Miðað er við að börn á grunnskólaaldri sækji umræddan skóla.

Þjónustustarfsemi

Að Vesturvör 7 er áfram gert ráð fyrir að verði athafnastarfsemi. Ekki er um takmarkanir á starfsemi og er hér einkum litið til atriða er varða umhverfisþætti svo sem hávaða og mengun af ýmsum toga. Ef ný athafnastarfsemi kemur í húsin er gerð krata um að frá henni stafi ekki óeðlileg óþægindi vegna lykta, hávaða eða óþrífnaðar né að starfsemin dragi að óeðlilega mikla umferð. Nánar er vísað til leyfisveitinga frá þeim lögboðnu aðilum er málið varða.

Aðkoma og umferð

Aðkoma að svæðinu er um Kársnesbraut og Vesturvör. Kvöð er um gegnumakstur fyrir Kárnesbraut 76 og 78, Kárnesbraut 84 og Vesturvör 7 og Kársnesbraut 80, 82a, 82. Þar sem stofn- og tengistigar þvera götur er gert ráð fyrir merktum gangbrautum og hraðahindrunum. Stefnt er að því að allar húsagötur og safngötur verði 30 km götur. Bæjargata liggur að lóðunum við Kársnesbraut 80, 82 og 82a.

Gönguleiðir

Gönguleiðir liggja meðfram svæðinu við Kársnesbraut og Vesturvör.

Bílastæði og bílageymslur

Miðað er við 1 stæði fyrir hverja íbúð undir 80 m² en 2 stæði fyrir stærri íbúðir. Fyrir atvinnuhús er gert ráð fyrir 1 stæði pr. 50 fm atvinnuhúsnæðis.

Hljóðvist í byggingum

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innan húss. Fyrir liggur hljóðskýrsla frá Almennu verkfræðistofunni dags. 31. júlí 2002 um áætlaða hljóðvist á svæðinu 2008. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessu svæði m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. skv. þeirri áætlun verður hljóðstig á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) útan húss.

Fornleifavemd

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

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins :

Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði ásamt skilmálateikningum fyrir einstakrar lóðir og hverja húsagerð á skipulagssvæðinu fylgja deiliskipulaginu. Í almennum ákvæðum skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarblöð; frágang lóðar; hljóðvist í byggingum; bílageymslur; bílastæði og sorp. Í sérákvæðum er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingarreiði; grunnflöt húsa; fjöldi íbúða; hæð húsa og þakform. Lóðastærðir á deiliskipulagsupprætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðarkótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega geta breyst við gerð hæðar og mæliblaða.

Ferill málsins.

Tillagan var lögð fram til fyrri umræðu á fundi bæjarráðs 18. mars 2010 og skipulagsstjóra fallið að auglýsa hana í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Tillagan var auglýst 30. mars til 4. maí 2010, með athugasemdafresti til 18. maí 2010. Ábendingar og athugasemdir bárust. Á fundi skipulagsnefndar 18. maí 2010 var tillagan til umfjöllunar á ný ásamt ábendingum og athugasemdum. Skipulagsnefnd fól Skipulags- og umhverfissviðið að taka saman umsögn um innsendar athugasemdir. Á fundi skipulagsnefndar 6. júlí 2010 var tillagan til umfjöllunar á ný án umsagnar Skipulags- og umhverfissviðs. Skipulagsnefnd fól Skipulags- og umhverfissviðið að taka saman umsögn um innsendar athugasemdir. Á fundi skipulagsnefndar 17. ágúst 2010 var tillagan, breytt 17. ágúst 2010, til umfjöllunar á ný ásamt umsögn dags. 17. ágúst 2010 og bréfi lóðarhafa Kársnesbrautar 80a dags. 13. ágúst 2010. Skipulagsnefnd samþykkti umsögn Skipulags- og umhverfissviðs dags. 17. ágúst 2010, erindi dags. 14. desember 2009 og breytt 17. ágúst 2010, þar sem komið hefur verið til móts við innsendar athugasemdir og vísar því til afgreiðslu bæjarráðs.

Á fundi bæjarráðs 26. ágúst 2010 var afgreiðsla skipulagsnefndar samþykkt.

Með vísan í erindi Skipulagsstofnunar dags. 17. september 2010 hefur afmörkun deiliskipulags við Vesturvör verið færð til suðurs og nær ekki til undirgangna sem tilheyra deiliskipulagi Bryggjuhverfis. Greinargerð hefur verið breytt í samræmi við það. Skipulagsnefnd samþykkti breytinguna á fundi sínum 16. nóvember 2010 og vísaði tillögunni til afgreiðslu bæjarráðs. Á fundi bæjarráðs 18. nóvember 2010 var breytt tillaga dags. 11. október 2010 samþykkt.

23. nóvember 2010

Smári Smáráson, Skipulagsstjóri
BÆJARSKIPULAG

KÁRSNESBRAUT – VESTURVÖR.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR EINBÝLISHÚS, RAÐHÚS OG PARHÚS.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús og sérbýlishús og sérákvæði fyrir einstakar húsagerðir. Athuga ber að hér er greint á milli sérbýlishúsa og fjöleignahúsa en í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 teljast m.a. raðhús og parhús til fjöleignahúsa.

1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

a) Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til glöggvunar á aðstæðum.

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

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

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

2. AÐALUPPDRÆTTIR.

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

Í ákveðnum tilvikum, þar sem við á vegna landhalla, þá er hægt að sækja um leyfi til að hafa kjallara.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Lóðarteikningar sem sýna fyrirkomulag á lóð skulu liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Á teikningum skal koma fram:

1. Yfirborðsfrágangur lóðar, með áherslu á hæðarsetningar og frágang lands á lóðarmörkum,
2. Frágangur og hæð mannvirkja á lóð s.s. girðinga, skjólveggja, stoðveggja, hleðslna og trappa,
3. Tillaga að gróðurvali sem sýnir staðsetningu trjátegunda hærrí en 1.8m.

b) Í þriðja kafla byggingarreglugerðar eru ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður. Þar kemur m.a. fram að "leita skal samþykkis byggingarnefndar á gerð og frágangi girðingar ef hún er hærrí en 1,8 metrar eða nær lóðarmörkum en sem svarar hæð hennar, mælt frá jarðvegshæð við girðinguna eða frá hæð á lóðarmörkum ef hún er meiri". Þar kemur einnig fram að "sé trjám plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki vera meiri en 1,8 metrar nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað..". Einnig kemur fram að ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 3,0 metra.

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 til væntanlegra kaupenda. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefina hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

d) Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Stoðveggir og skábrautir í bílakjallara skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau. Fjarlægð milli veggja á lóðarmörkum og götukants skal vera a.m.k. 2,5 metrar.

4. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Í sérákvæðum kemur fram ef þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss.

5. UMFERÐ.

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

6. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA.

Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins þ.e. grenndarvellir, almenningsgarður, ásamt leikskóla tengjast stígum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbæjar. Óhreyfð, opin náttúrusvæði verða varðveitt eins ósnortin og kostur er. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

7. TRJÁBELTI.

Í hverfinu verður trjágróður gróðursettur á bæjarlandi til skjólmyndunar, afmörkunar bæjarrýmis. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti.

8. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í raðhúsum og parhúsum en þremur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í einbýli. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum.

9. SORP.

Í sorpgeymslum skal vera pláss fyrir tvær tunnur fyrir hverja íbúð til flokkunar á sorpi. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

10. LAGNIR.

a. Lagnir í bílskúrum og niðurföll fyrir framan bílskúra skal tengja inná holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi svæðisins.

b. Lagnir í bílakjöllurum skal tengja inná holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi.

11. 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 afrennislívatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög्न fyrir regnvatnsfrárennsli.

Svæði 1

EINBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM MEÐ ÁFASTRI BÍLAGEYMSLU.
Kársnesbraut 76.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða einbýlishús með áfastri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Einbýlishús og bílageymsla á lóð eru þegar byggð. Kvöð er um gegnumakstur lóðanna nr. 76 og 78

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

| | Hám. grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu. | Hámarksflatarmál húss m. bílag. |
|-----------------|---|---------------------------------|
| Kársnesbraut 76 | 155 m ² | 233 m ² |
| | | Hámarksflatarmál bílageymslu. |
| | | 27 m ² |

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 6,4 metrar. Mesta hæð útveggja miðað við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri hæðar er 5,2 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks. Hámarkshæð bílageymslu er 3 metrar.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á lóðinni er ein bílageymsla áföstu íbúðarhúsi. Bílastæði skulu vera amk. tvö og með bundnu slitlagi eða hellulögð. Kvöð er um gegnumakstur lóðanna nr. 76 og 78. Hámarksflatarmál bílageymslu er 27 m².

9. SORPGEYMSLUR.

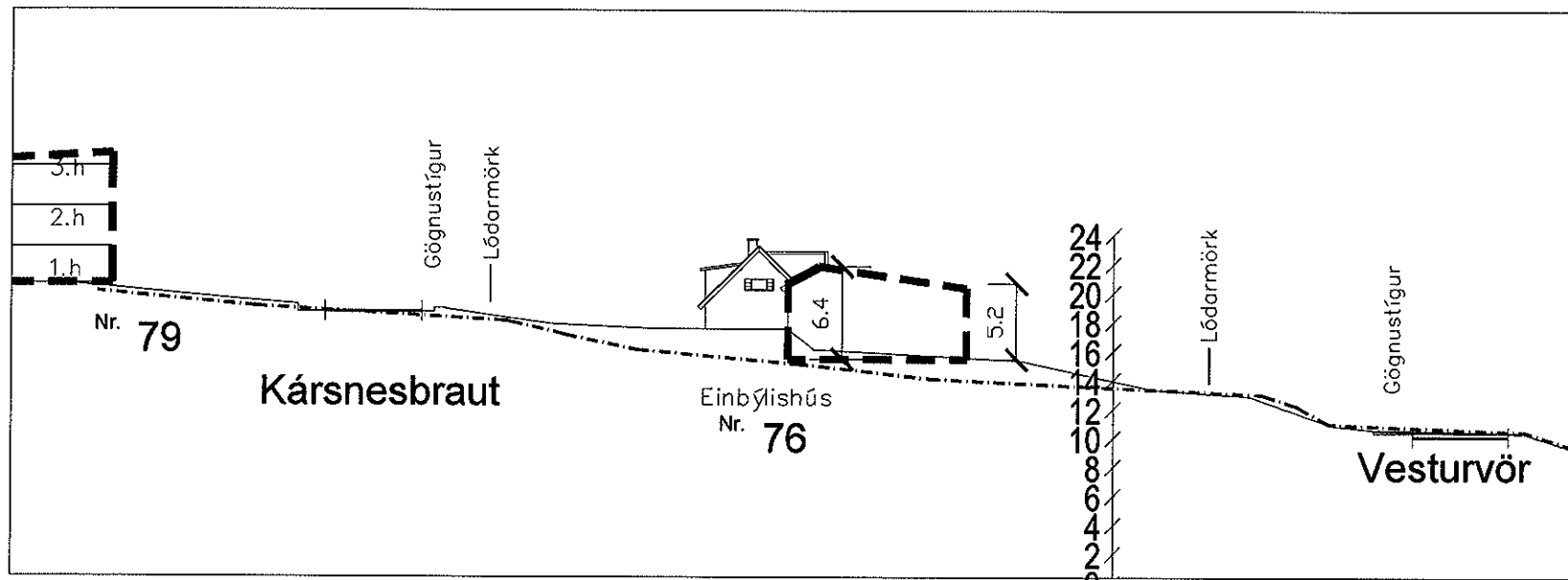
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpplát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að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

10. HLJÓÐVIST.

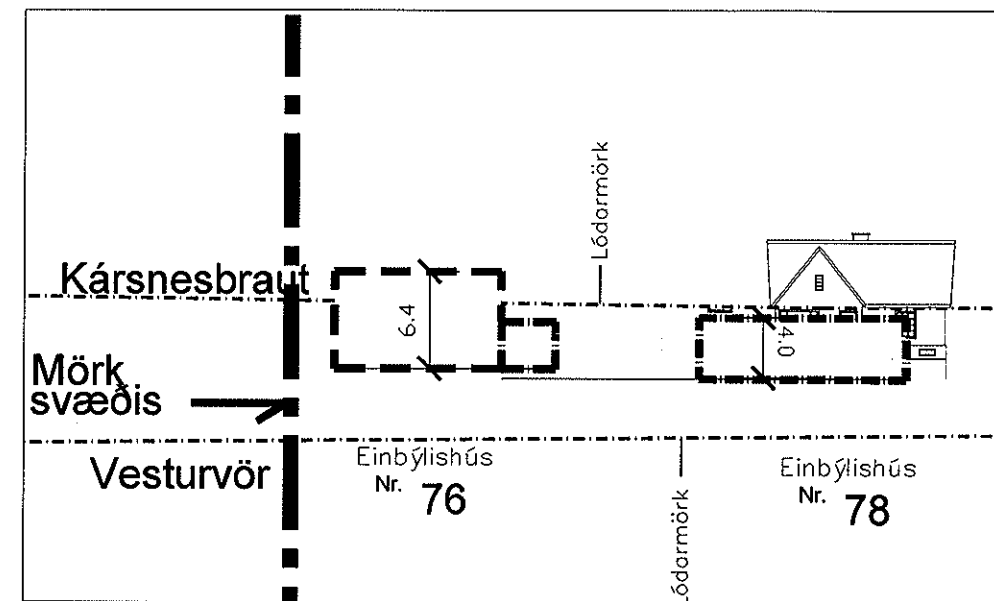
Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

KÓPAVOGGSBÆR

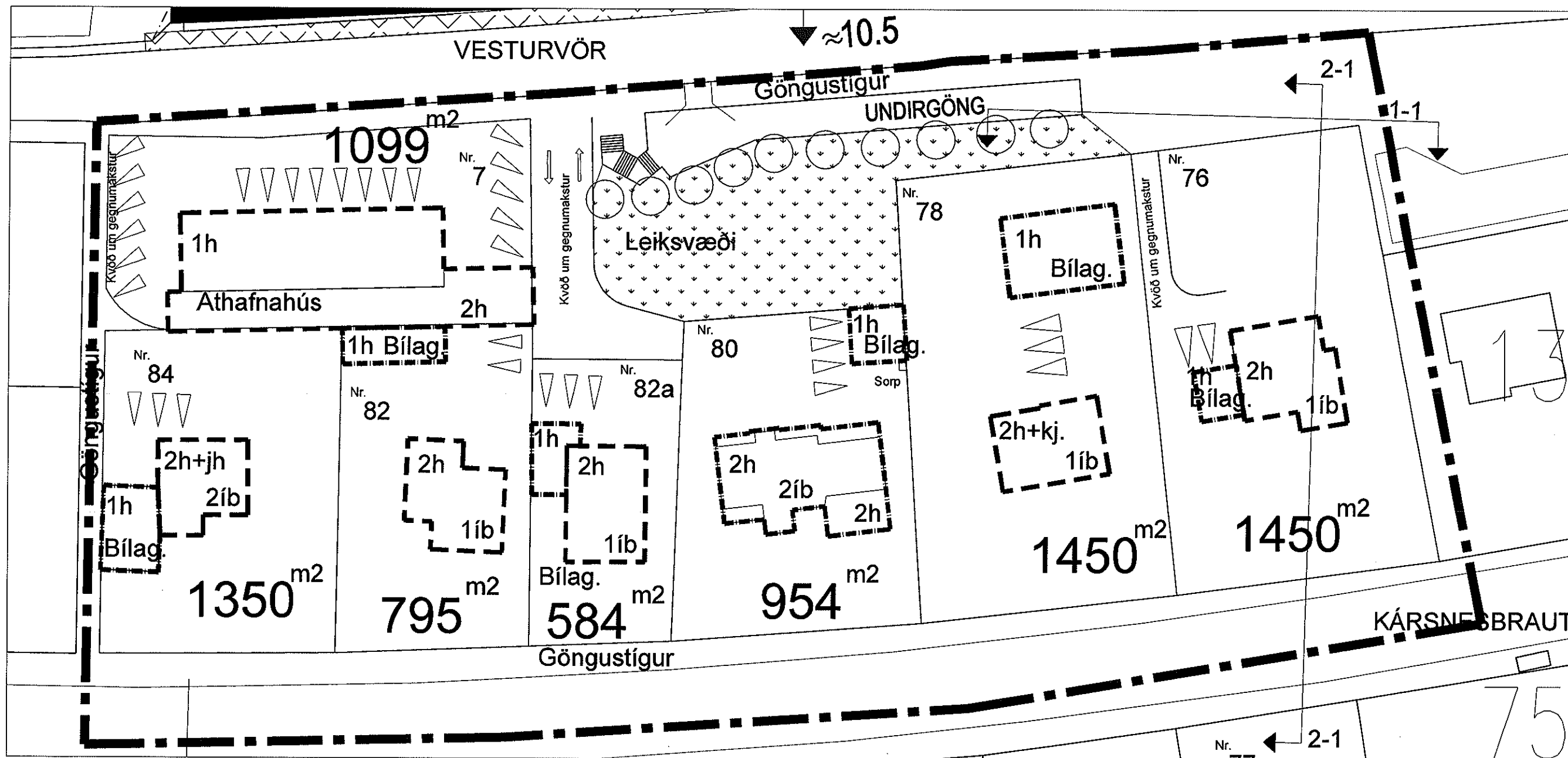
Kársnesbraut
76



Sneiðing 2-1 í mkv. 1:500



Sneiðing 1-1 í mkv. 1:500.



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur húss
- Byggingarreitur húss (breytingar)
- Byggingarreitur bílageymslu

KÁRSNESBRAUT 76-84/ VESTURVÖR 7 SVÆÐI 1 - SKILMÁLAR
EINBÝLI Á 2 HÆÐUM AUK BÍLAGEYMSLU.

Víkavogur í Framkvöð Tæknibæjaráskjalag 200 Austur-Vesturbær VESTURBÆRÍDELISKIPULAG Kársnesbraut 76-84 Vesturvör 7 Deili Sept 10 Kársnesbraut 78 Deiliskipulag Júl 10 d.w.g
 Bæjaráskjalag Kópavogs / Smári Smárason, 14.12.2009/ br. 17. 08. 2010/ br. 11.10. 2010

Svæði 1

EINBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM OG KJALLARA MEÐ SÉRSTÆÐRI BÍLAGEYMSLU.

Kársnesbraut 78.

SÉRAKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða einbýlishús með sérstæðri bílageymslu og kjallara. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Einbýlishús á lóðinni er þegar byggt. Við hönnun bílageymslu og lóðar skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur.

Byggingar skulu vera steinsteyptar, eða hafa heildaryfirbragð steinsteyptra flata, en þó er leyfilegt að nota önnur efni t.d. timbur í útveggjaklæðningu, en aldrei meira en 30% af heildarflatarmáli veggja. Kvöð er um gegnumakstur lóðanna nr. 76 og 78

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

| | Hám. grunnfl. húss: í fermetrum án bílageymslu. | Hámarksflatarmál húss án bílag. |
|-----------------|---|---------------------------------|
| Kársnesbraut 78 | 85 m ² | 227 m ² |
| | | Hámarksflatarmál bílageymslu. |
| | | 103 m ² |

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfskótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 7 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks. Hámarks mænishæð bílageymslu er 4 metrar.

7. ÞAKFORM.

Þakform húss er frjálst. Þak bílageymslu er sýnt á skilmálateikningu.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á lóðinni og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Hæð langveggja bílageymslunnar má ekki vera meiri en 3,5 metrar og lengd ekki meiri en 13 metrar. Götulagnir verða lagðar inn að bílageymslu samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslunnar eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Hámarkshæð bílageymslu er 4 metrar frá gólfskóta. Hámarks flatarmál bílageymslu er 103 m²

9. SORPGEYMSLUR.

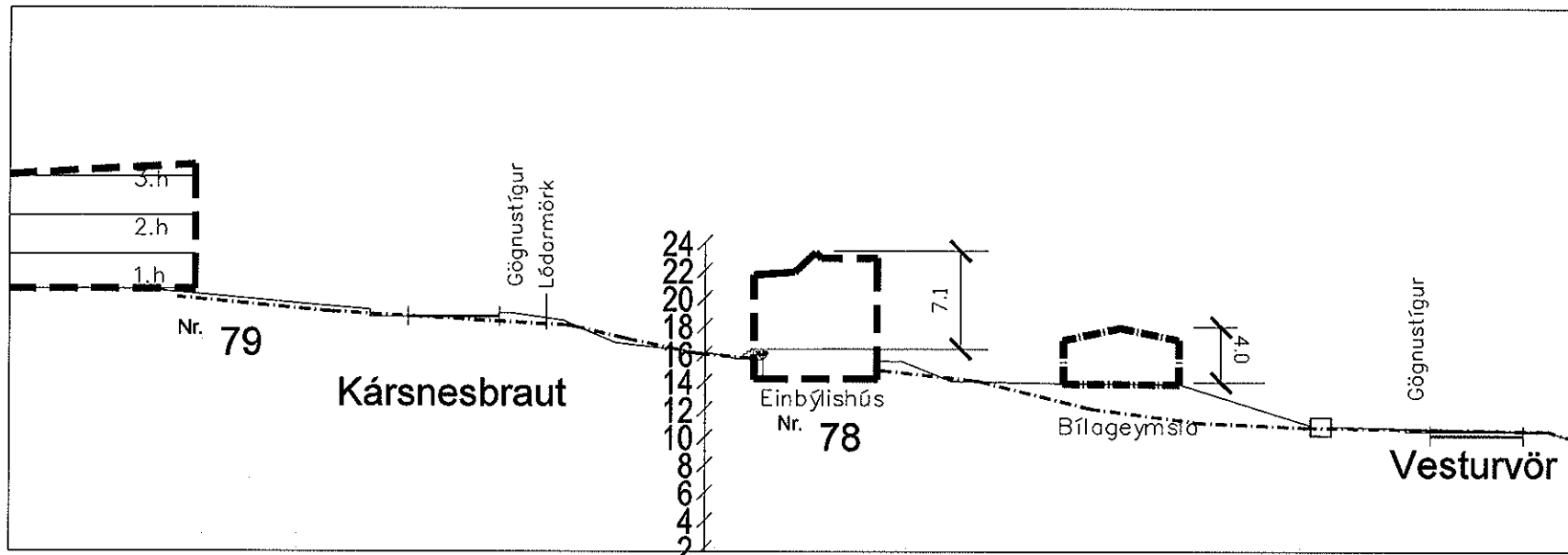
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að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

10. HLJÓÐVIST.

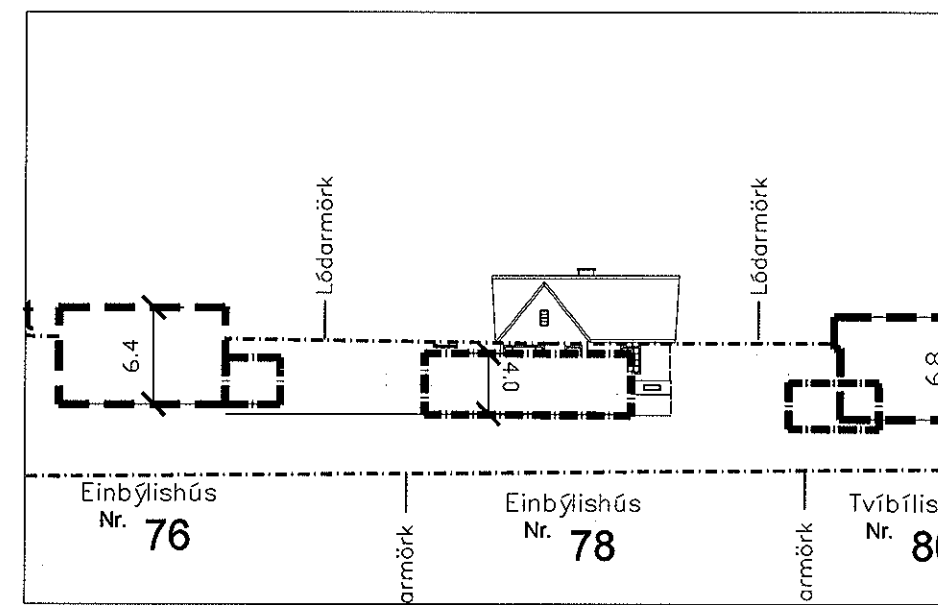
Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

KÓPAVOGGSBÆR

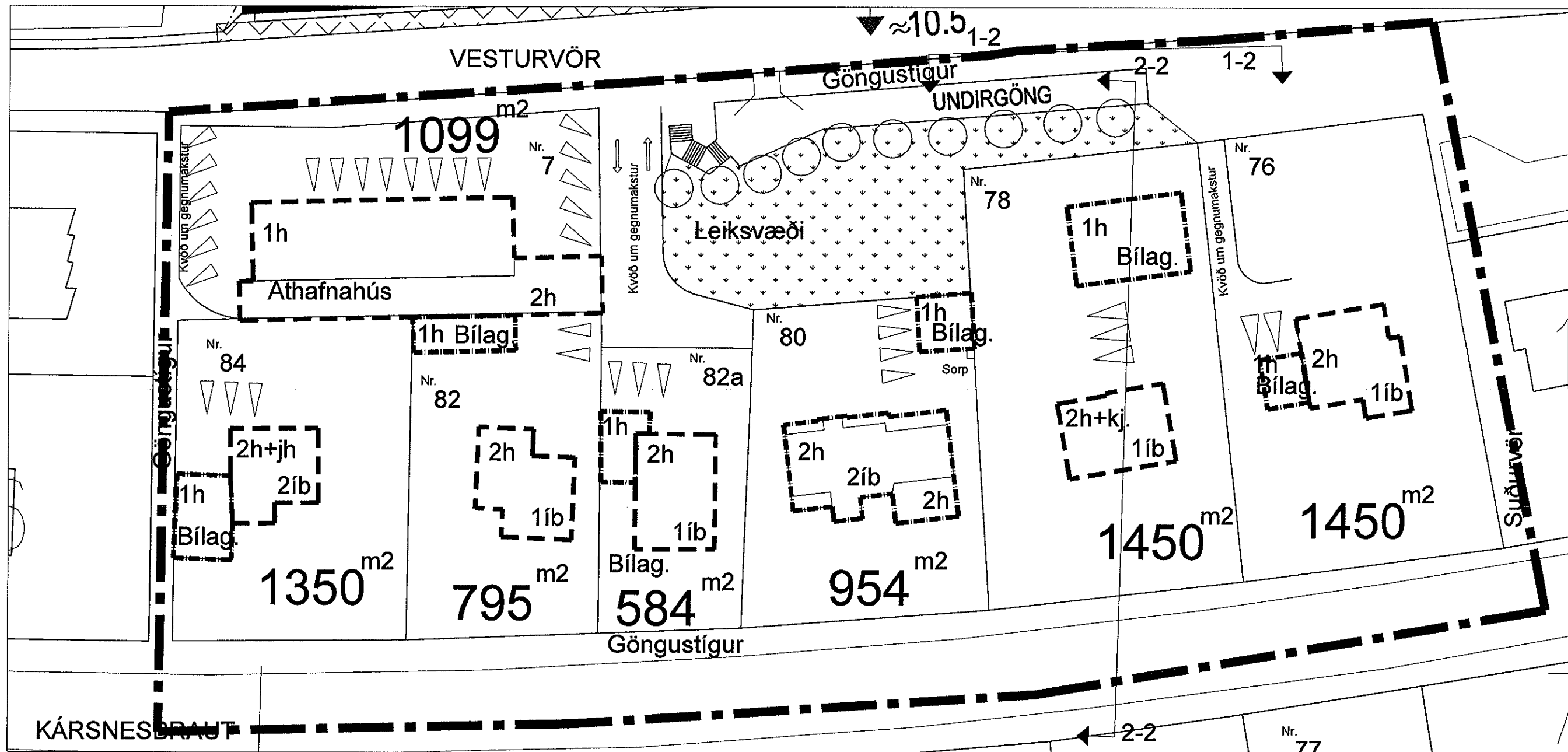
KÁRSNESBRAUT
78



Sneiðing 2-2 í mkv. 1:500



Sneiðing 1-2 í mkv. 1:500, dæmi.



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur húss
- Byggingarreitur húss(breytingar)
- Byggingarreitur bílageymslu

KÁRSNESBRAUT 76-84 / VESTURVÖR 7 SVÆÐI 2 - SKILMÁLAR
EINBÝLI Á 2 HÆÐUM ÁSAMT BÍLAGEYMSLU.

Kópavogur í Framkv. og Tækn. Bæjarstjórnunni 200. Austur-Vesturbær VESTURBÆR, Deiliskipulag Kársnesbraut 76-84, Vesturvör 7 Deil. Sept. 10. Kársnesbraut 78. Deiliskipulag Júl. 10. d. 09. Bæjarstjórnunni Kópavogs / Smári Smárason, 14.12.2009/ br. 17. 08. 2010/ br. 11.10. 2010

Svæði 1

PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM MEÐ STAKSTÆÐRI BÍLAGEYMSLU.

Kársnesbraut 80.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða parhús með innbyggðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húss og lóðar skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur.

Byggingar skulu vera steinsteyptar, eða hafa heildaryfirbragð steinsteyptra flata, en þó er leyfilegt að nota önnur efni t.d. timbur í útveggjaklæðningu, en aldrei meira en 30% af heildarflatarmáli veggja. Kvöð er um gegnumakstur lóðanna nr. 80, 82 og 82a

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

| | Hám. grunnfl. húss: í fermetrum án bílageymslu. | Hámarksflatarmál húss án bílag. |
|-----------------|---|---------------------------------|
| Kársnesbraut 80 | 140 m ² | 282 m ² |
| | | Hámarksflatarmál bílageymslu. |
| | | 38 m ² |

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 6,8 metrar. Mesta hæð útveggja miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri hæðar er 5,0 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks. Mesta hæð bílageymslu er 3 metrar.

7. ÞAKFORM.

Þakform húss er mænishak í austur/ vestur stefnu. Þakform bílageymslu er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu í norðausturhluta lóðar og amk. þremur /fjórumbílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og stækkun íbúðarhússins. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Hámarksflatarmál bílageymslu er 38 m².

9. SORPGEYMSLUR.

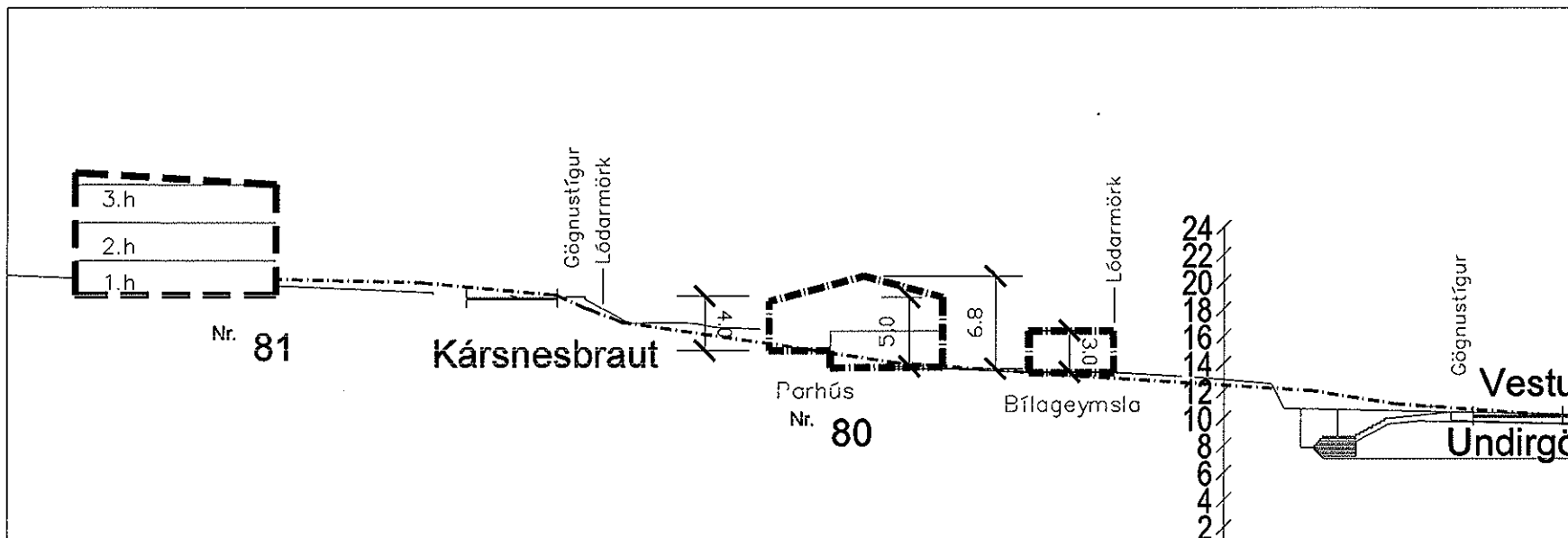
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílat. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að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

10. HLJÓÐVIST.

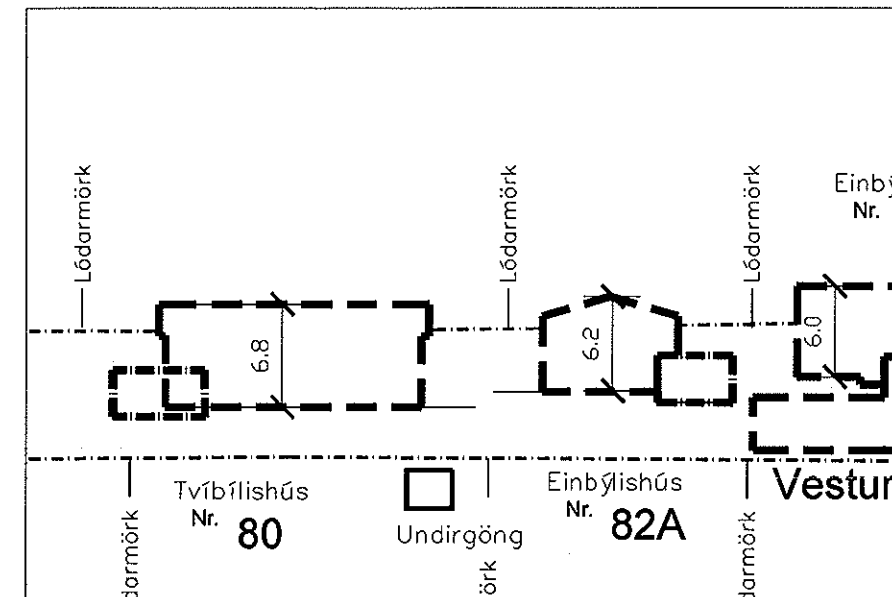
Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

KÓPAVOGGSBÆR

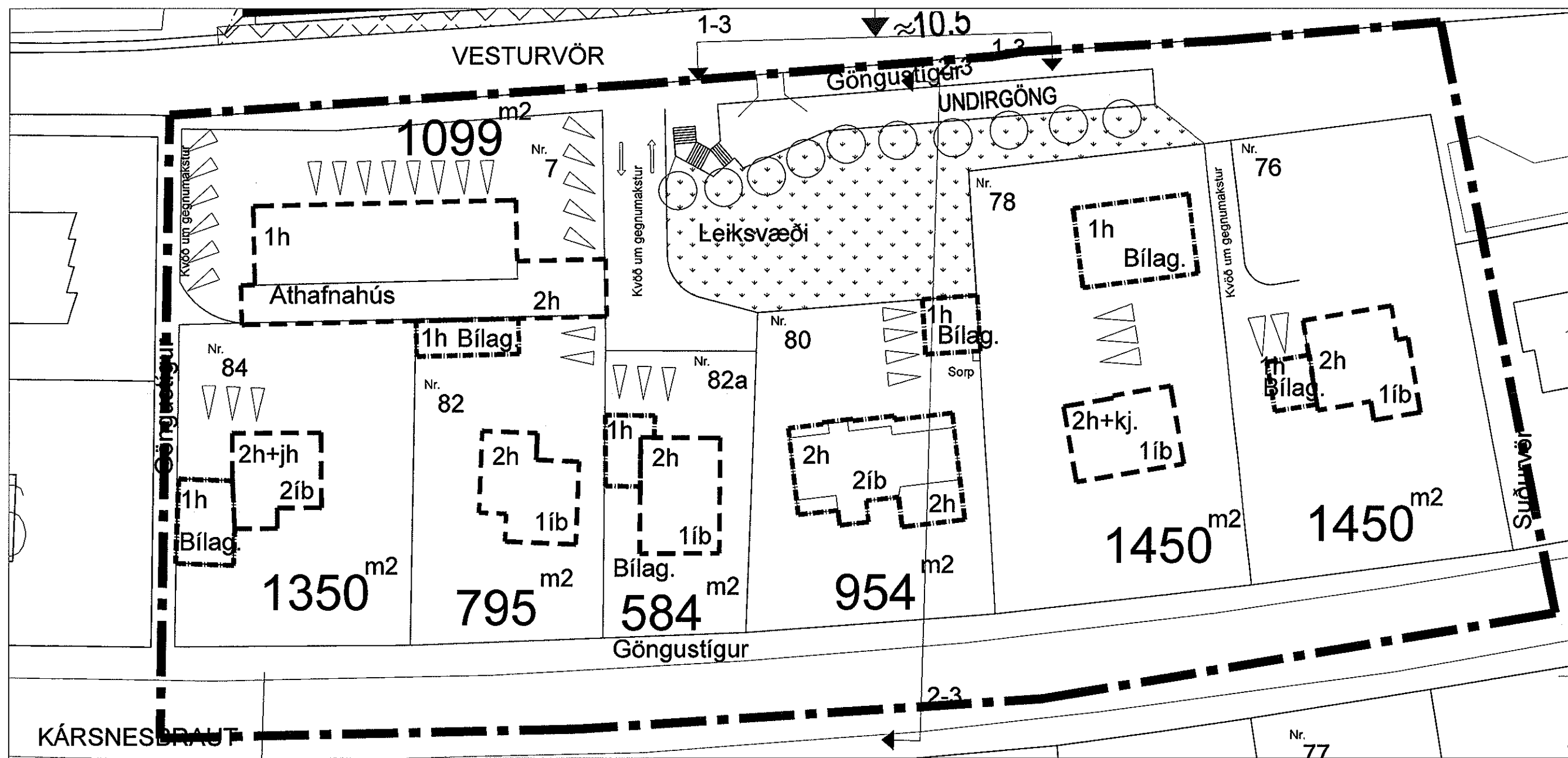
KÁRSNESBRAUT
80



Sneiðing 2-3 í mkv. 1:500



Sneiðing/útlit 1-3 í mkv. 1:500, dæmi.



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur húss
- Byggingarreitur húss (breytingar)
- Byggingarreitur bílageymslu

KÁRSNESBRAUT 76-84 / VESTURVÖR 7 SVÆÐI 2 - SKILMÁLAR
PARHÚS Á 2 HÆÐUM ÁSAMT BÍLAGEYMSLU

Kópavogur: ísl. Framkv. Ög. Tækn. Bæjarstjórnun 200 Austur-Vesturbær VESTURBÆR Deiliskipulag Kársnesbraut 76-84, Vesturvör 7 Deil. Sept. 10. Kársnesbraut 78 Deiliskipulag Júl. 10. d. Ög. Bæjarstjórnun Kópavogs / Smári Smárason, 14.12.2009/br. 17. 08. 2010/br. 11.10. 2010

Svæði 1

EINBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM MEÐ SÉRSTÆÐRI BÍLAGEYMSLU.

Kársnesbraut 82A.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða einbýlishús með sérstæðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Einbýlishús og bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð. Kvöð er um gegnumakstur lóðanna nr. 80, 82 og 82a

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

| | Hám. grunnfl. húss: í fermetrum án bílageymslu. | Hámarksflatarmál húss án bílag. |
|------------------|---|---------------------------------|
| Kársnesbraut 82A | 118 m ² | 233 m ² |
| | | Hámarksflatarmál bílageymslu. |
| | | 35 m ² |

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 6,2 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á lóðinni er ein bílageymsla áföstu íbúðarhúsi. Bílastæði skulu vera amk. tvö og með bundnu slitlagi eða hellulögð. Hámarksstærð bílageymslu er 35 m².

9. SORPGEYMSLUR.

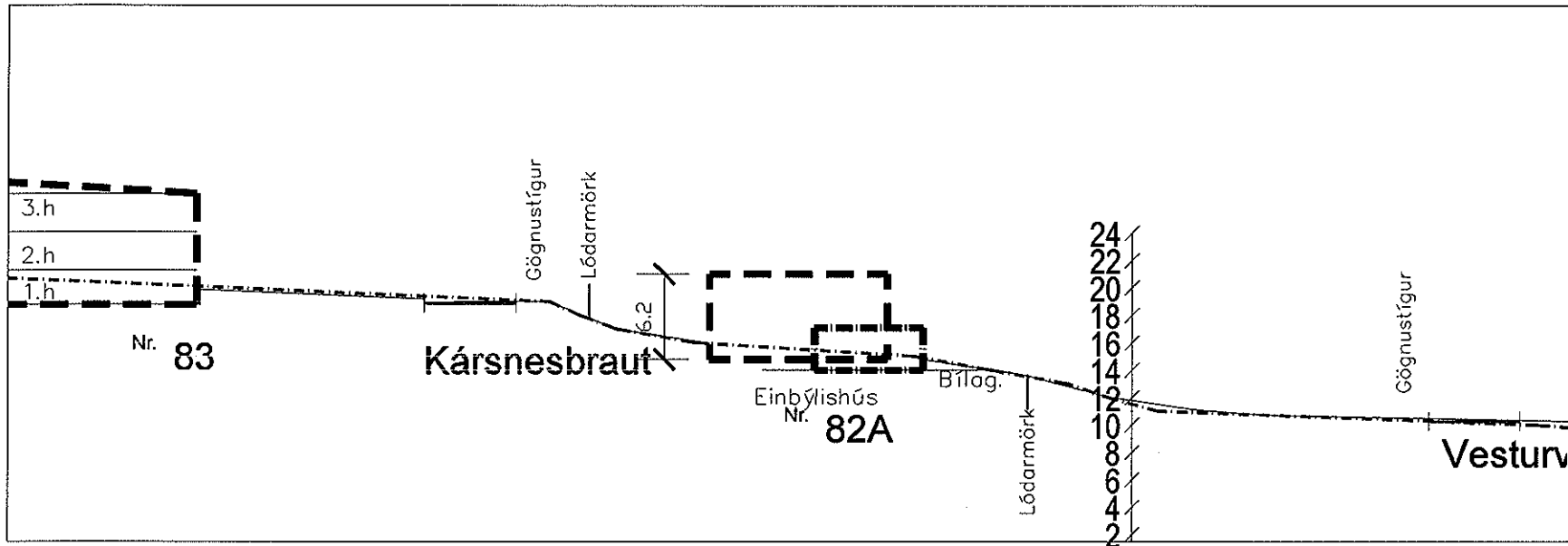
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að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

10. HLJÓÐVIST.

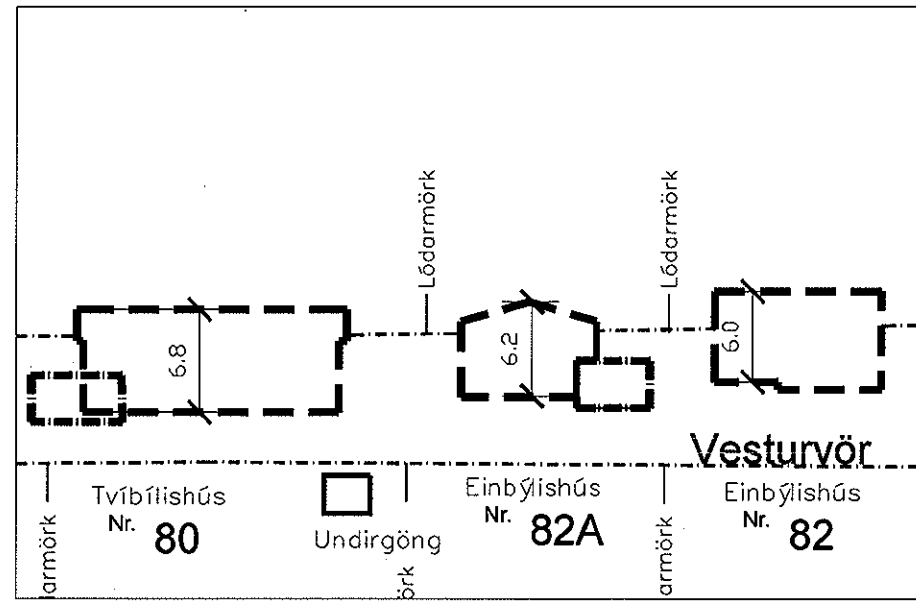
Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

KÓPAVOOGSSBÆR

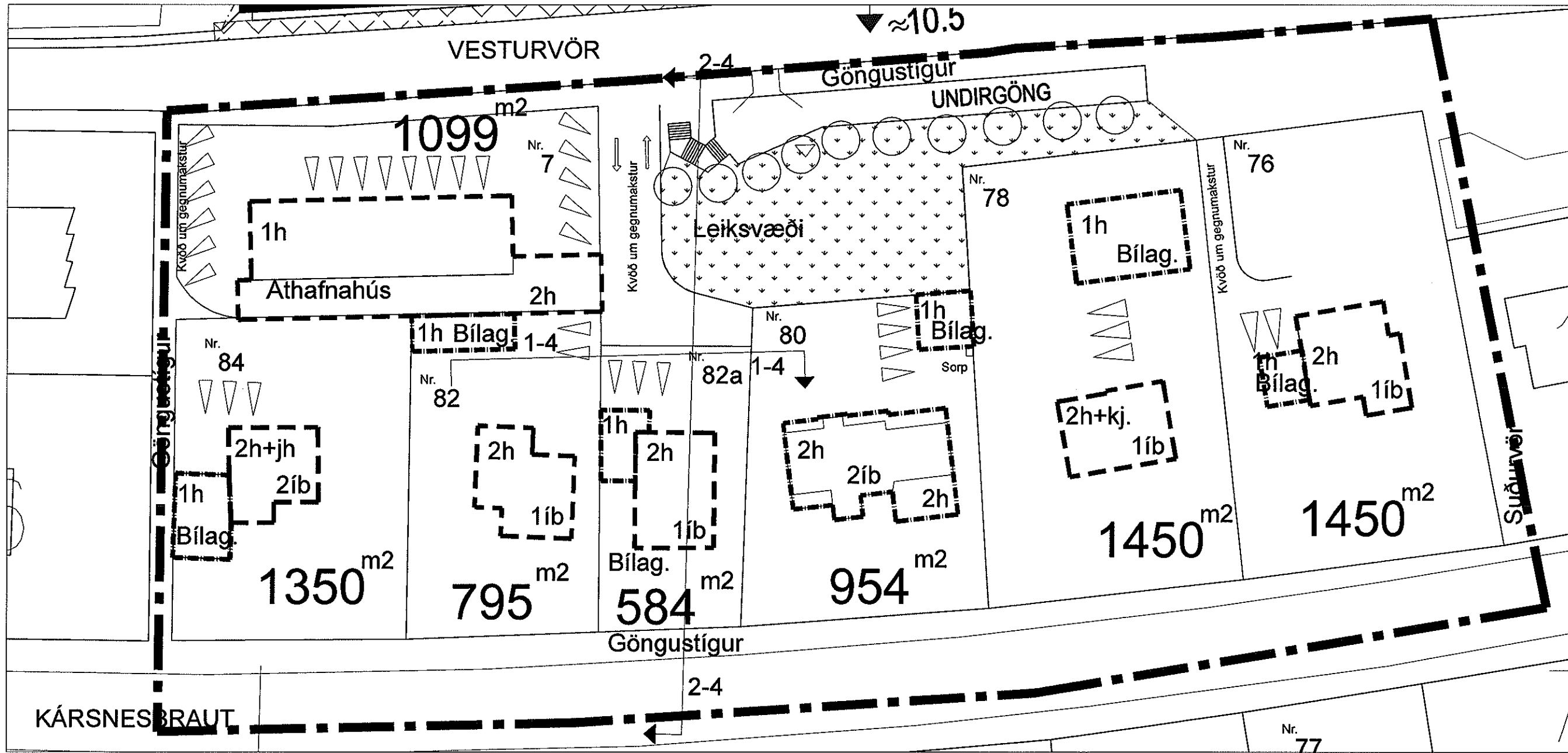
KÁRSNESBRAUT
82a



Sneiðing 2-4 í mkv. 1:500



Sneiðing/útlit 1-4 í mkv. 1:500, dæmi.



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur húss
- Byggingarreitur húss (breytingar)
- Byggingarreitur bílageymslu

KÁRSNESBRAUT 76-84 / VESTURVÖR 7 SVÆÐI 2 - SKILMÁLAR
EINBÝLI Á 2 HÆÐUM ÁSAMT BÍLAGEYMSLU.

Höfðungr: Isfrankt Ogtæknibærjastofnun 200 Áustur-Vesturbær/VESTURBÆR/Dalvískipulag/Kársnesbraut 76-84, Vesturvör 7 Deili, Sept. 10/Kársnesbraut 78 Dalvískipulag júl 10. dng
 Bæjarkipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14.12.2009/br. 17. 08. 2010/br. 11.10.2010

Svæði 1

EINBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM MEÐ SÉRSTÆÐRI BÍLAGEYMSLU.
Kársnesbraut 82

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða einbýlishús með sérstæðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Einbýlishús og bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð. Kvöð er um gegnumakstur lóðanna nr. 80, 82 og 82a

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

| | Hám. grunnfl. húss: í fermetrum án bílageymslu. | Hámarksflatarmál húss án bílag. |
|-----------------|---|---------------------------------|
| Kársnesbraut 82 | 110 m ² | 170 m ² |
| | | Hámarksflatarmál bílageymslu. |
| | | 50 m ² |

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 6,0 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á lóðinni er ein bílageymsla áföstu íbúðarhúsi. Bílastæði skulu vera amk. tvö og með bundnu slitlagi eða hellulögð. Hámarksstærð bílageymslu er 50 m².

9. 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 2,0 metrum 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.

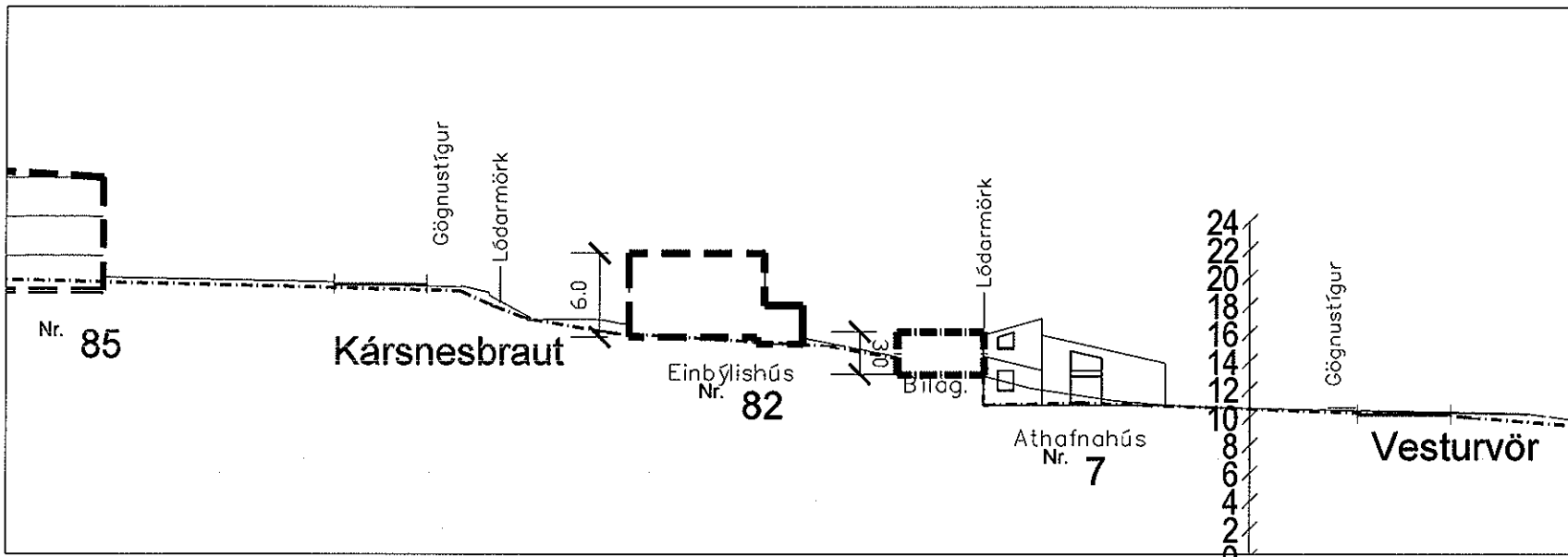
10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

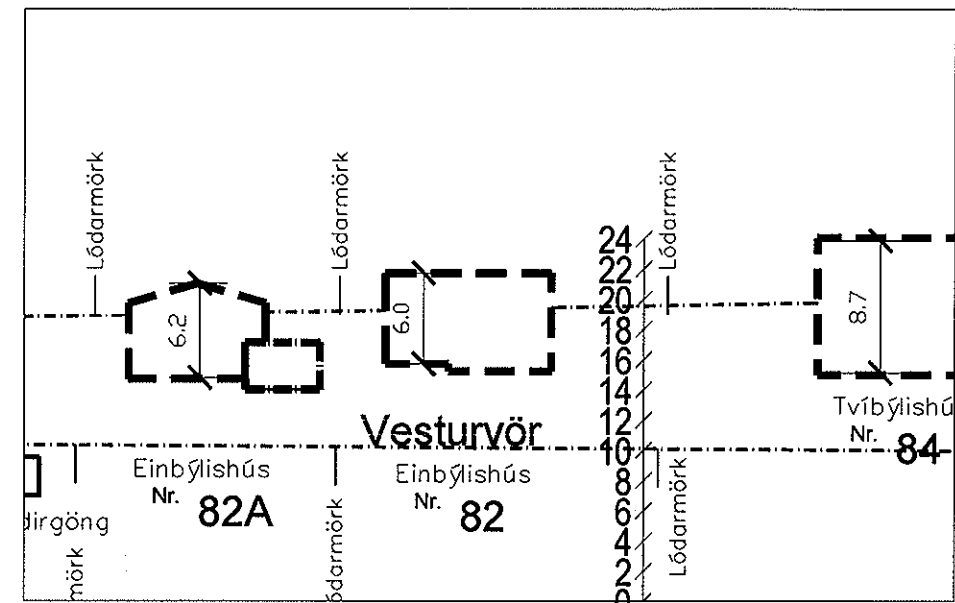
KÓPAVOGGSBÆIR

KÁRSNESBRAUT
82

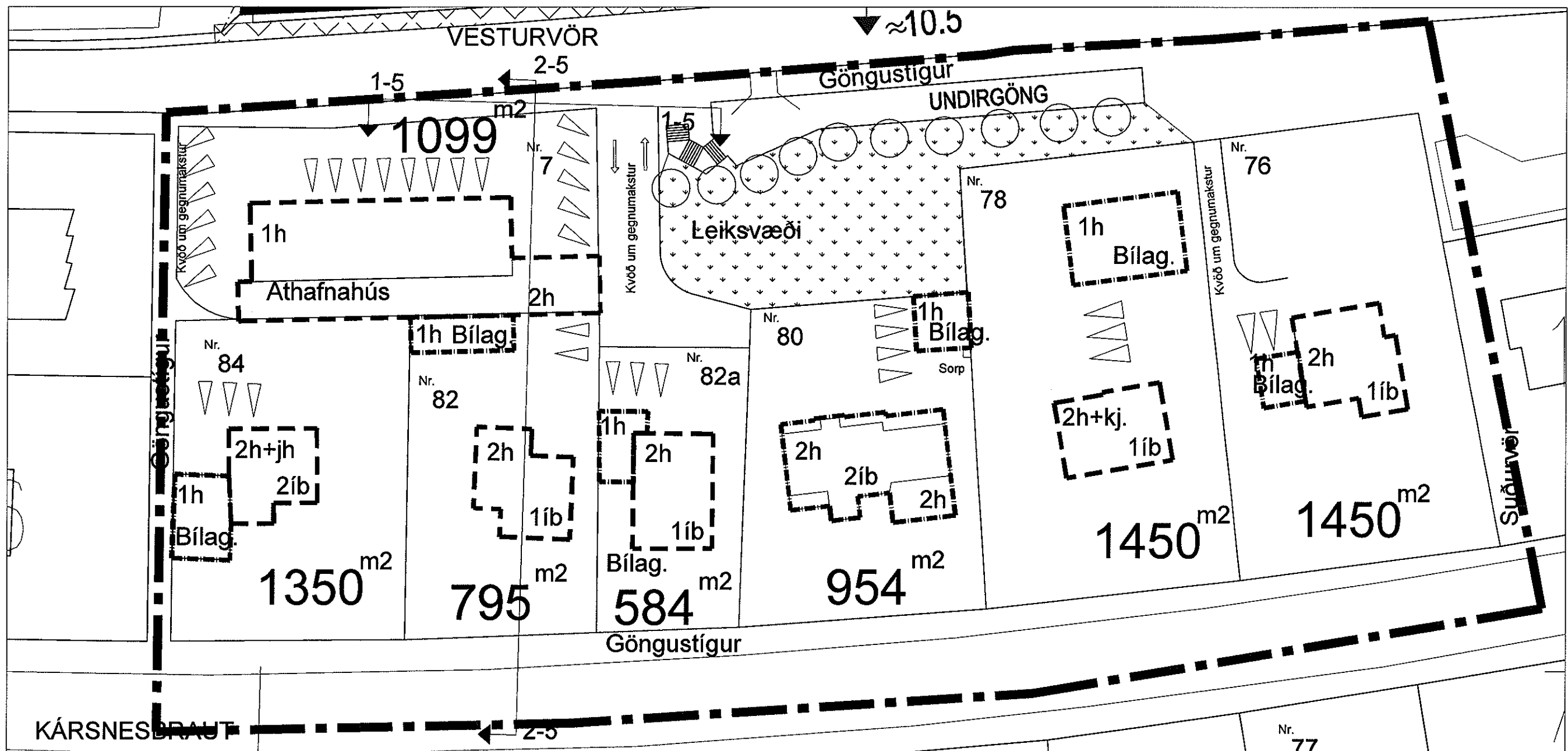
Vikaravogur 15/Frankvög/Tæknibæjarstjórnun/200 Austur-Vesturæna/ESTURBÆIR/Deliskipulag/Kársnesbraut 76-84, Vesturvör 7 Delif Sept 10/Kársnesbraut 78 Deliskipulag Júl 10/dagur
 Bæjarstjórnun/ Svæðisráð / Smári Smárason, 14.12.2009/br-17, 08.2010/br-11.10.2010



Sneiðing 2-5 í mkv. 1:500



Sneiðing 1-5 í mkv. 1:500, dæmi.



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur húss
- Byggingarreitur húss (breytingar)
- Byggingarreitur bílageymslu

KÁRSNESBRAUT 76-84 / VESTURVÖR 7 SVÆÐI 2 - SKILMÁLAR
EINBÝLI Á 2 HÆÐUM OG BÍLAGEYMSLA

Svæði 1

TVÍBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM MEÐ ÁFASTRI BÍLAGEYMSLU.
Kársnesbraut 84

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða tvíbýlishús með jarðhæð og áfastri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Tvíbýlishús og bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

| | Hám. grunnfl. húss: í fermetrum án bílageymslu. | Hámarksflatarmál húss án bílag. |
|-----------------|---|---------------------------------|
| Kársnesbraut 84 | 82 m ² | 246 m ² |
| | | Hámarksflatarmál bílageymslu. |
| | | 60 m ² |

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 6,5 metrar. Mesta hæð húss talið frá kjallara uppí mænishæð er 8,7 metrar. Mesta hæð útveggja miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri hæðar er 5,6 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á lóðinni er ein bílageymsla áföstu íbúðarhúsi. Bílastæði skulu vera amk. tvö og með bundnu slitlagi eða hellulögð. Hámarksstærð bílageymslu er 60m². Kvöð er um aðkomu frá göngustíg.

9. SORPGEYMSLUR.

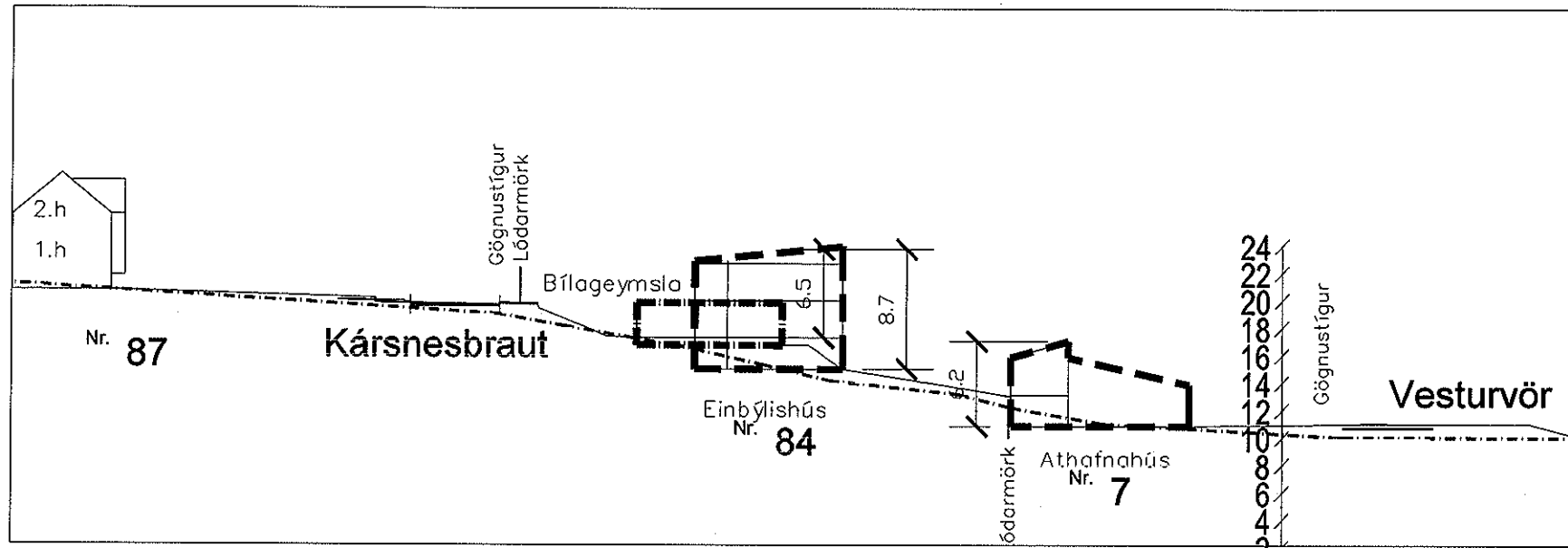
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að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

10. HLJÓÐVIST.

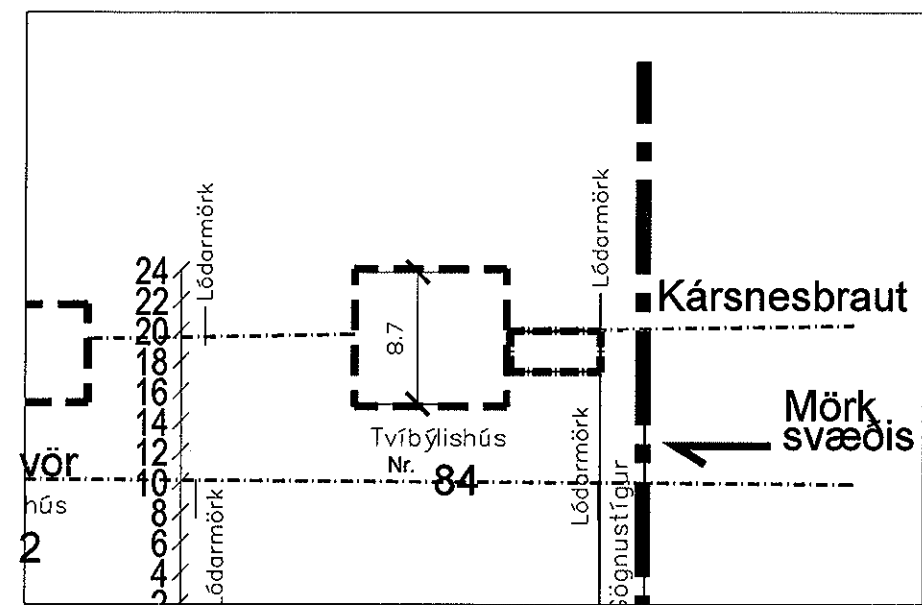
Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

KÓPAVOGGSBÆR

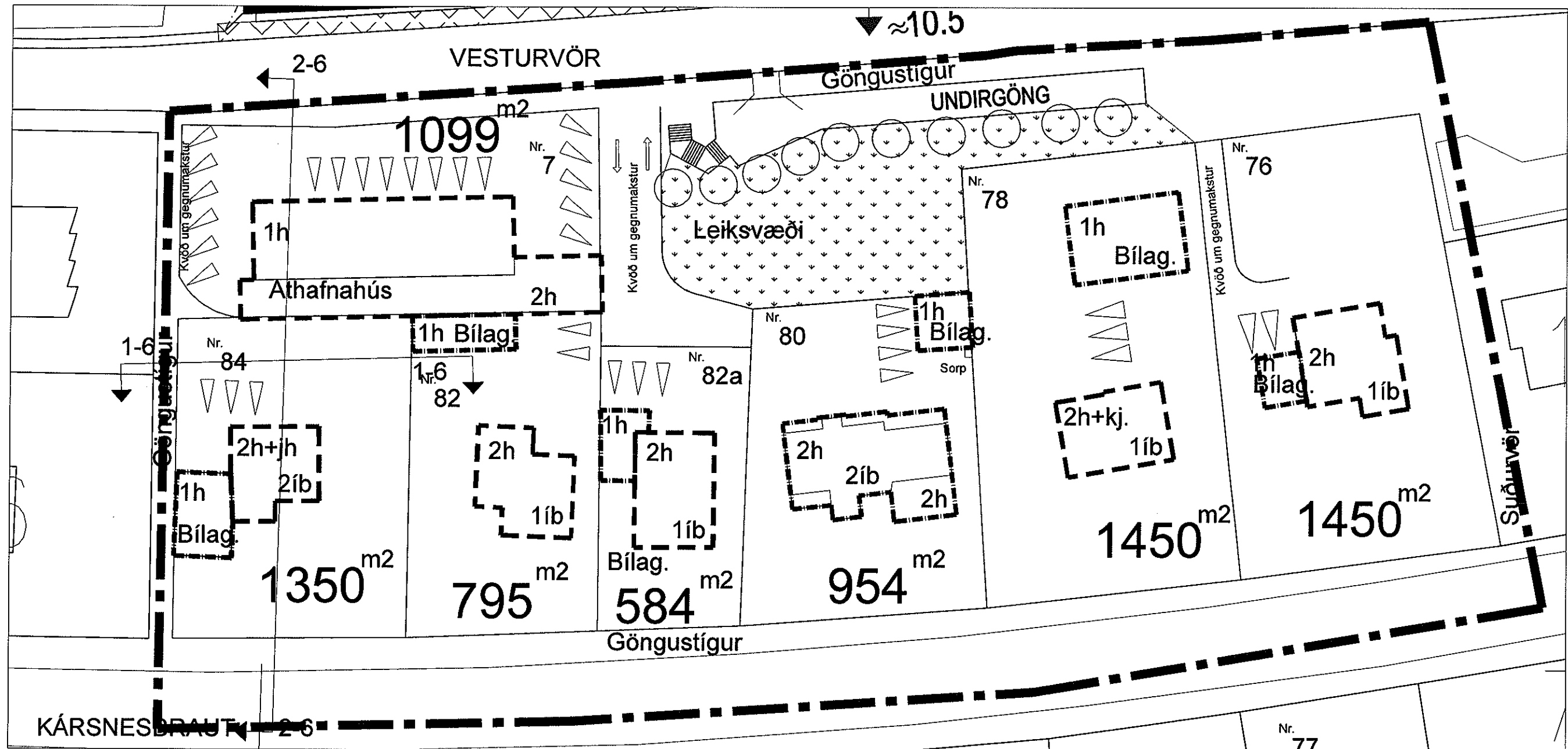
KÁRSNESBRAUT
84



Sneiðing 2-6 í mkv. 1:500



Sneiðing 1-6 í mkv. 1:500, dæmi.



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur húss
- Byggingarreitur húss (breytingar)
- Byggingarreitur bílageymslu

KÁRSNESBRAUT 76-84 / VESTURVÖR 7 SVÆÐI 2 - SKILMÁLAR
TVÍBÝLI Á 2 HÆÐUM AUK JARÐHÆÐAR OG BÍLAGEYMSLA.

Kópavogur í Framkvæmum Tæknibæjaráskilning 200 Austur-Vesturbær VESTURBÆRÍDeltákning 76-84, Vesturvör 7 Delli Sept. 10 Kársnesbraut 78 Deltákning Jul 10 d. 10 Bæjaráskilning 84 / Kópavogs / Smátt Smátt, 14.12.2009 / br. 17.08.2010 / br. 11.10.2010

Svæði 1

ATVINNUHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Vesturvör 7

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða atvinnuhús. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Atvinnuhúsið á lóðinni er þegar byggt.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

| | Hám. grunnfl. húss: í fermetrum. | Hámarksflatarmál húss í fermetrum. |
|-------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Vesturvör 7 | 466 m ² | 544 m ² |

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri loft hæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 6,2 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir amk. 19 bílastæðum á lóðinni. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð.

9. SORPGEYMSLUR.

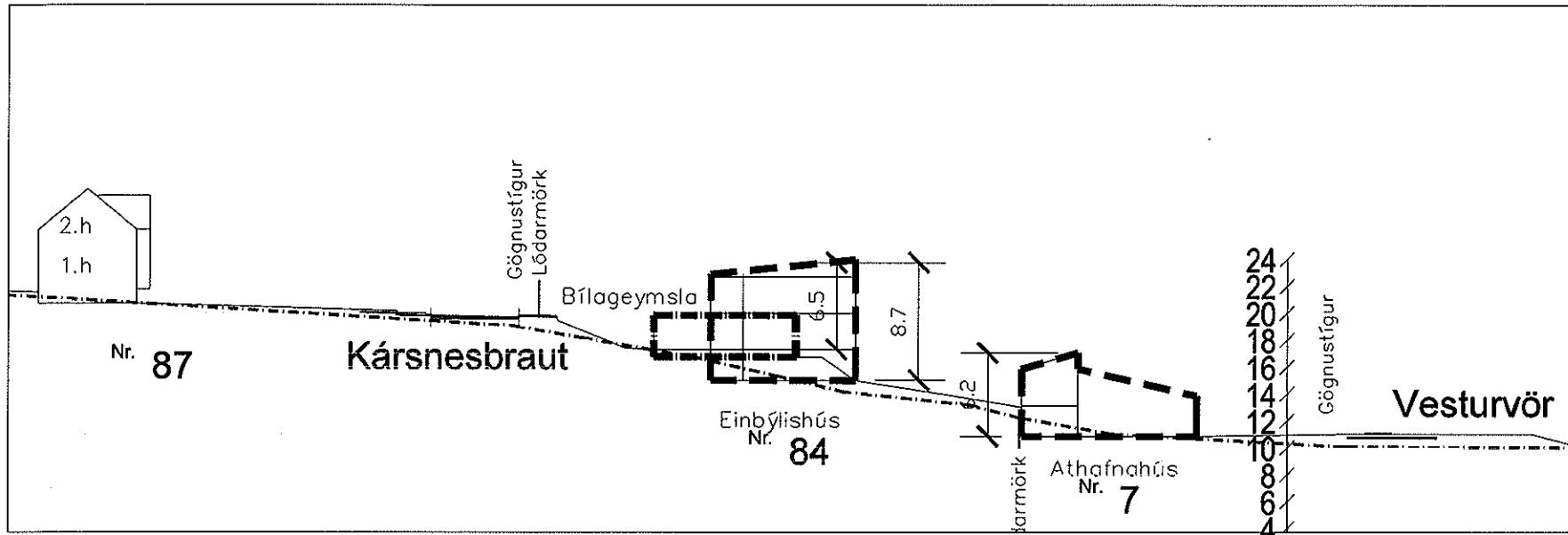
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að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

10. HLJÓÐVIST.

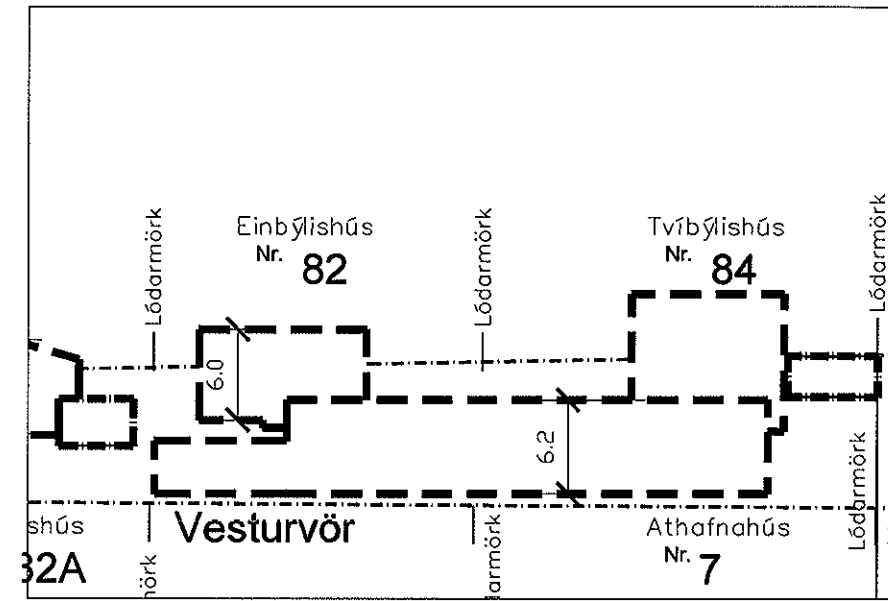
Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

KÓPAVOGGSBÆR

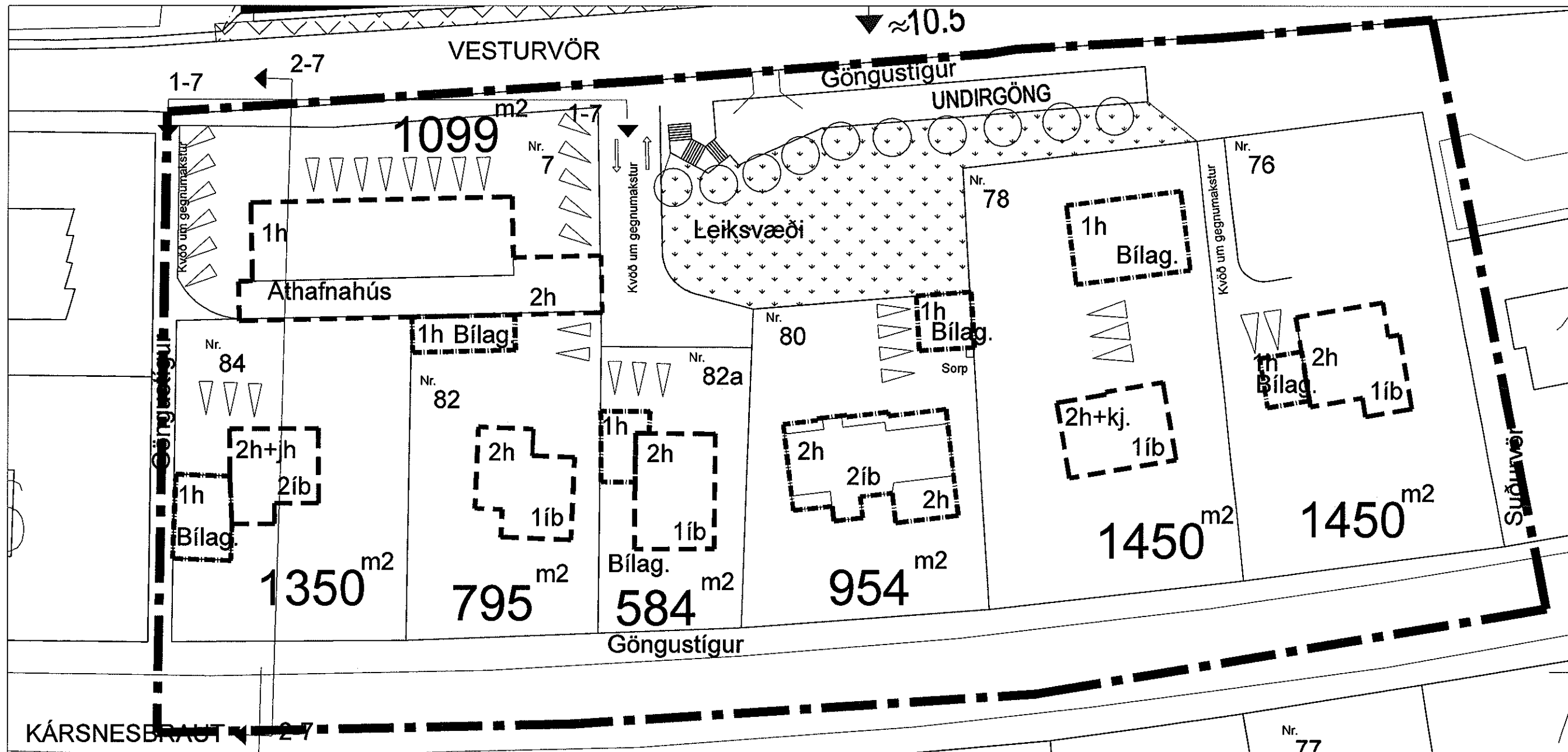
7 VESTURVÖR



Sneiðing 2-7 í mkv. 1:500



Sneiðing 1-7 í mkv. 1:500, dæmi.



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur húss
- Byggingarreitur húss (breytingar)
- Byggingarreitur bílageymslu

KÁRSNESBRAUT 76-84 / VESTURVÖR 7 SVÆÐI 2 - SKILMÁLAR
 ATVINNUHÚSNÆÐI Á 2 HÆÐUM

Kópavogur: ísÍ Framkv. ÖgTækniBæjarstjórnungráðgjafar 200 Austur-Vesturbæjar VESTURBÆRÍ Deiliskipulag Kársnesbraut 76-84, Vesturvör 7 Deili Sept. 10 Kársnesbraut 78 Deiliskipulag Júl. 10 d.m. Bæjarstjórnungráðgjafar / Smári Smarason, 14.12.2009 / br. 17.08.2010 / br. 11.10.2010