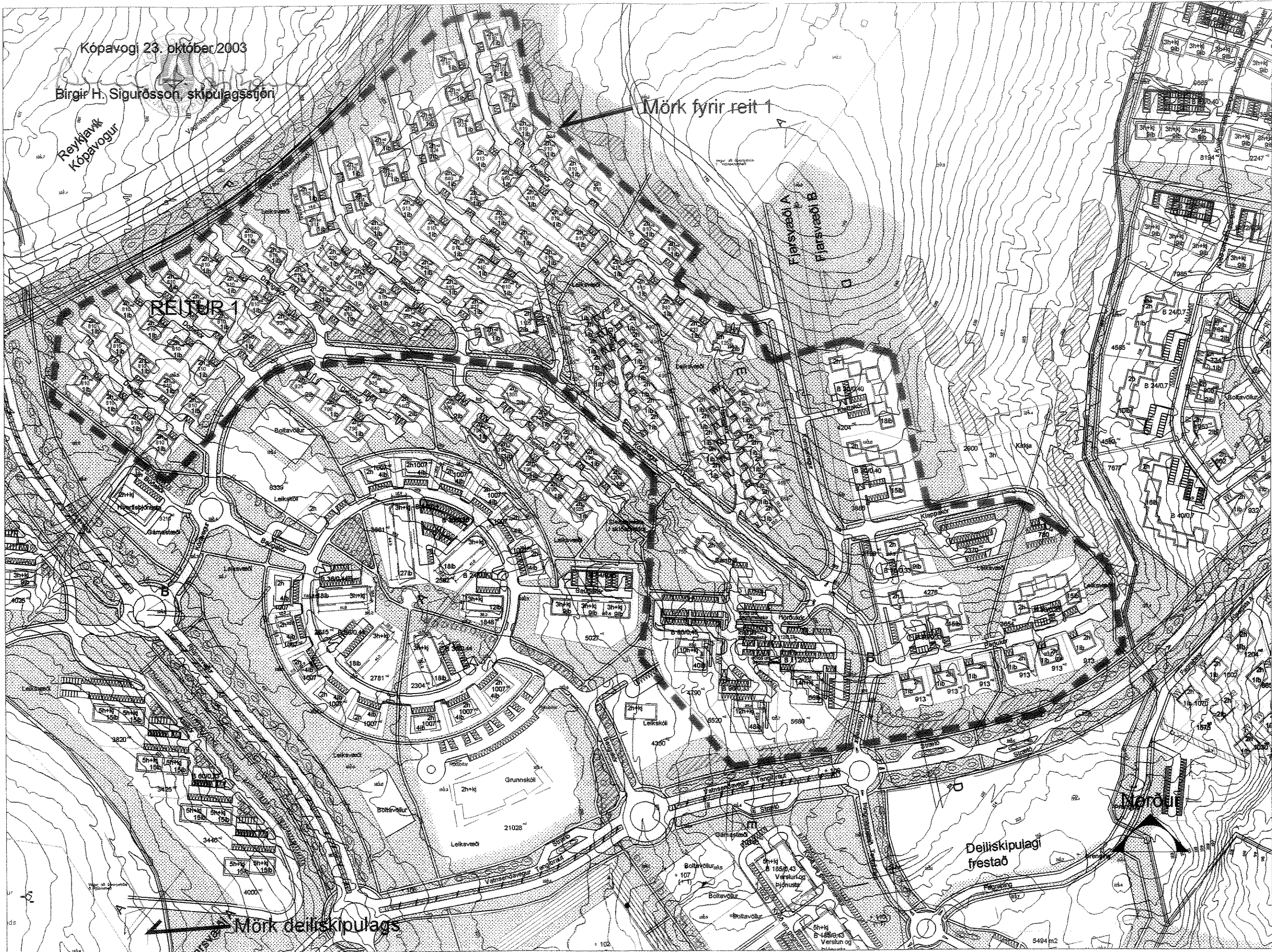


KÓPAVOOGSSBÆIR

Votandi/deli: Höðuvellir_01 skilmálar (16)

Bygginguáfangi Kópavogs / Smár Smáratson 14. apríl 2003 / Breytt 5. sep. 2003 / Breytt 22. sep. 2003 / Breytt 23. okt. 2003



Kópavogi 23. október 2003

Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri

Reykjavík
Kópavogur

REITUR 1

Mörk fyrir reit 1

Mörk deiliskipulags

Deiliskipulagi
frestað

Grunnmynd af reit 1

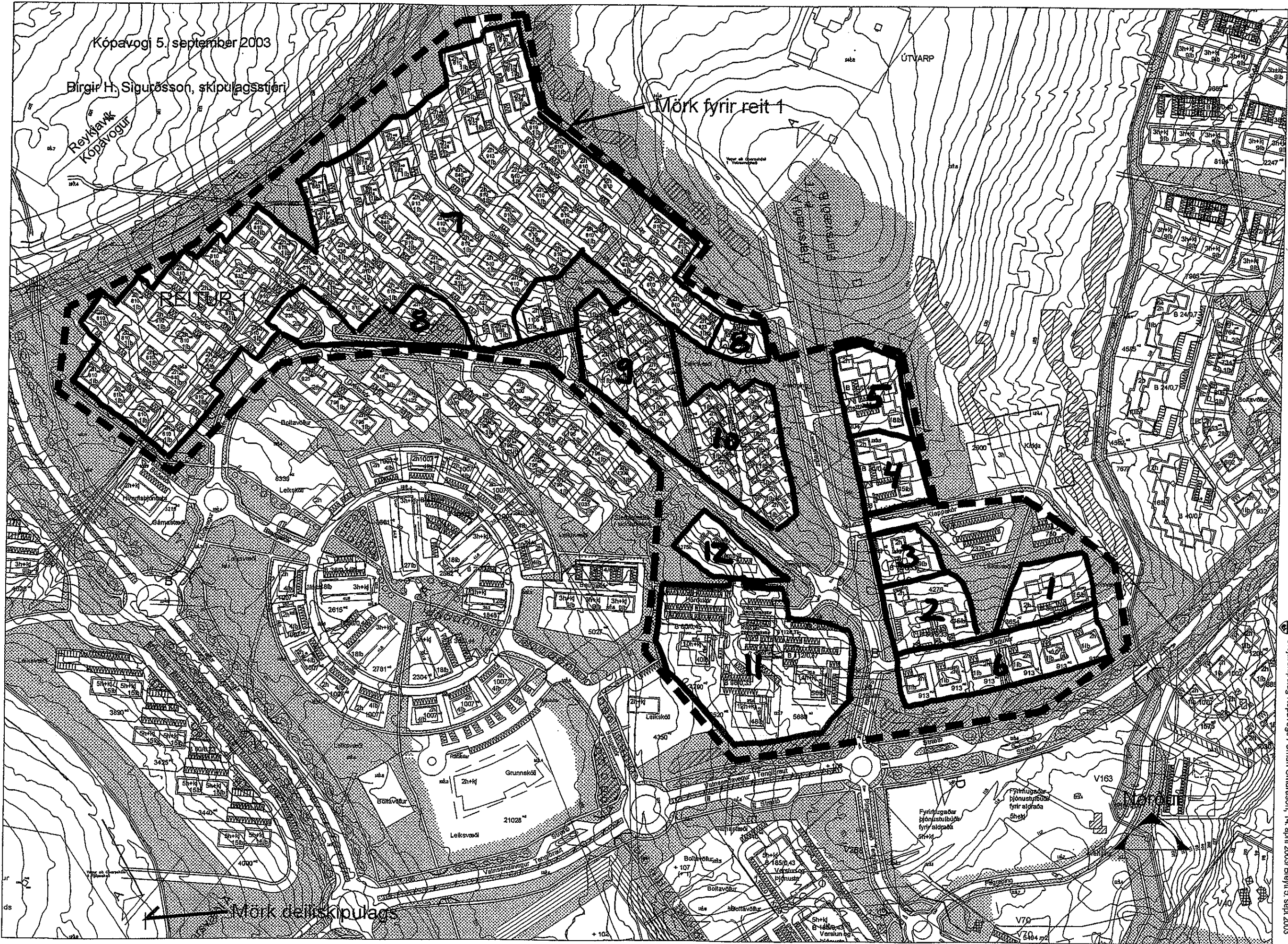
HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

KÓPAVOGSSBÆIR

Vösendi/deli. Þáðarsv. skt. 01 skilmálar (16)

Bejatskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 14. apríl 2003/ Beyt 5. sept 2003



Grunnmynd af reit 1

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

Greinargerð.

Stærð og afmörkun:

Delliskipulagssvæðið liggur að stærsta hluta á Hörðuvöllum sem er svæðið milli Rjúpnahæðar og Vatnsendahvarfs. Skipulagssvæðið er hluti af heildarskipulagi alls Vatnsendasvæðis og er um 70 ha. að flatarmáli að meðöldu íþróttasvæði sem er um 8 ha. Svæðið afmarkast nánar af fyrirhuguðum Arnarnesvegi til norðurs, Vatnsendahvarfi til norðausturs, íbúðabyggð Vatnsenda norðursvæðis til austurs, fyrirhugaðri íbúðabyggð Vatnsenda suðursvæðis til suðausturs, og Rjúpnahæðar til vesturs.

Forsendur og markmið:

Frá um 1983 eða frá því að fyrst var unnið aðalskipulag yfir Vatnsenda hefur verið gert ráð fyrir íbúðahverfi á delliskipulagssvæðinu. Í Aðalskipulagi er miðað við að á svæðinu risi blönduð íbúðabyggð, verslunar og þjónustuvæði auk grunnskóla, tveggja leikskóla og íþróttamannvirka. Leitast hefur verið við að byggð á delliskipulagssvæðinu fái að stórum hluta yfirbragð sérþýlshúsabyggðar, ný byggð falli vel að umhverfi svæðisins og væntanlegri byggð. Götuhönnun taki mið af öryggi íbúa og að hljóðmengun verði sem minnst. Gert er ráð fyrir um 1064 íbúðum á delliskipulagssvæðinu eða þéttleika sem jafngildir um 17 íbúðum að meðaltali á hvern ha. Þéttleiki delliskipulagssvæðisins ásamt Hvörfunum (sveit í bæ) og s.k. F-reit er áætlaður 12 íbúðir á ha. (brúttó)

Lýsing á landi og húsakönnun:

Landi á skipulagssvæðinu hallar til vesturs og suðurs að meðaltali um 7% í Vatnsendahvarfi og 10% í Rjúpnahæð. Landhallinn hefur áhrif á staðsetningu húsa og legu gatna. Frá fyrirhuguðu byggingarsvæði í sunnanverðu Vatnsendahvarfi er mikið og fagurt útsýni yfir Elliðavatn og Heiðmörk og allt að Hengilsisvæðinu, Vífilsfelli og Bláfjöllum. Frá vestanverðu Vatnsendahvarfi og Rjúpnahæð er fagurt útsýni yfir Faxaflóa. Mjar, mjar og grasiendi einkenna gróðurfar svæðisins. Byggðin á delliskipulagssvæðinu verður frá tæplega 102 metra h.y.s upp í um 143 metra h.y.s þar sem hún mun standa hæst. Á svæðinu eru ríkjandi austlæg vindáttir. Hönnun mannvirka og húsa á svæðinu þarf að taka mið af því, auk þess sem reikna má með að snjálóg séu meiri í Vatnsenda en annars staðar í byggð í Kópavogi vegna landslags og hæðar yfir sjávarmáli. Í Vatnsendahvarfi austanverðu finnast sbr. berggrunnskort útgífið 1993, Jarðsprungur (ein kemur fram á delliskipulagssvæðinum). Sprungumar eru gamlar og óvirkar og engin sýnleg hreyfing hefur átt sér stað um þær á "nú tíma". Hugsanlega leynast fleiri eldri sprungur undir hulu lausra jarðefna á svæðinu. Ekki er hægt að útlöka að einhver hreyfing geti orðið um þessar sprungur ef veruleg umbrot verða. Hönnuðir eru minntr á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar hvað þetta varðar. Samhlíða hönnun gatna mun Kópavogsbær gera úttekt á sprungum.

Byggingar sem koma til með að verða fjarlægðar við framkvæmd skipulagsins eru auðkenndar á delliskipulagssvæðinu með gulum lit og eru þær flestar gamlar og í slæmu ástandi.

Áhrif byggðar á umhverfið:

Unnin var sérstök greinargerð um áhrif byggðar á umhverfið: *Vatnsendahvarfi Greinargerð um áhrif byggðar á umhverfi og lífríki Elliðavats og Elliðaóa og hreinsun ofanvats í settjörnum*, dags. 1 febrúar 2002. Auk þess sem Kópavogsbær ásamt Reykjavíkurborg hafa, samkvæmt sérstök samkomulagi frá 1. desember 2000, ráðist í viðamiklar rannsóknir á svæðinu, sem munu verða grundvöllur að umhverfisvöktun Elliðavats og svæðisins næst vatninu. Miðað er við að umhverfisáætlunin liggja fyrir að mestu leiti fyrir haustið 2002. Jafnframt er vísað í: *Samþykkt um umgengni og þrífnað utanhúss í Bessastaðahreppi, Garðabæ, Hafnarfirði og Kópavogi*, Stjórnartíðindi - B nr. 251/2000. Þá er hluti delliskipulagssvæðisins innan *vatsverndar, fjarsvæði B*. Á því svæði glíða ákvæðnar reglur um notkun efna t.d. við gatnagerð og ræktun svo og húsdýrahald.

Tilfaga að delliskipulagi:

Byggð:

Skipulagssvæðið er um 70 ha. að flatarmáli. Gert er ráð fyrir 904 nýjum íbúðum á svæðinu fyrir fjölbýli, sérþýli, sambýli og 160 þjónustuíbúðum. Áætlaður íbúðafjöldi á skipulagssvæðinu miðað við 3 íbúa í íbúð og 1,5 íbúa í þjónustuíbúð verður tæplega 2.800 íbúar. Fjölbýlishúsin verða tveggja og þriggja hæða auk kjallara, háhýsin 10 til 14 hæðir og kjallari en sérþýlishúsin ein til tvær hæðir. Þéttleiki delliskipulagssvæðisins samsvarar um 17 íbúðum að meðaltali á hvern ha. Samanlagt flatarmál þess svæðis sem fer undir lóðir er um 34 ha. Nýtingarhlutföll fyrir einstaka landnotkunarreitir er sem hér segir til viðmiðunar: Fyrir fjölbýlishús 0,5 til 0,7, fyrir keðjuhús 0,4 til 0,6, fyrir raðhús að meðaltali 0,5, fyrir þarhús að meðaltali 0,4 og fyrir einbýlishús að meðaltali 0,3. Í delliskipulaginu er gert ráð fyrir 90 nýjum einbýlishúsum, 18 íbúðum í tvíbýli, 24 íbúðum í raðhúsum, 72 íbúðum í klasahúsum, 368 íbúðum í fjölbýli, 324 íbúðir í háhúsum, 8 íbúðum fyrir geðfattaða og 160 þjónustuíbúðum. Gert er ráð fyrir heildstæðum grunnskóla og tveimur leikskólum á delliskipulagssvæðinu auk íþróttahúss og tveimur húsum undir verslun og þjónustu. Svæðið er hluti stærri skipulagsheildar í Vatnsenda og verður ýmis þjónusta sameiginleg með henni. Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði, fyrir einstaka lóðir fylgja delliskipulaginu.

Aðkoma og umferð:

Aðkoma að byggðinni verður um Vatnsendaveg (2ja akbrauta tengivegur) sem tengist í norðri við Arnarnesveg (stofnbraut) og Vatnsendahvarf (tengibraut) sem tengist Breiðholtsbraut (stofnbraut) í norður og Rjúpnavegar sem liggur á milli Arnarnesveg og Vatnsendavegar. Meðfram Vatnsendavegi verða jarðvegsmánir. Vegurinn verður girtur á kaffa. Vatnsendahvarf miðlar í byrjun allri umferð að og frá svæðinu en kemur til með, er gatnakerfið verður að fullu mótað, að taka aðeins við umferð sem kemur úr vestri eftir Breiðholtsbraut og hleypa einungis umferð inná Breiðholtsbraut til austurs. Í seinni áfanga tengist íbúðarsvæðið um Vatnsendaveg með mislægum gatnamótum við Arnarnesveg og Breiðholtsbraut. Í suður og vestur tengist delliskipulagssvæðið Garðabæ og Saiahverfi. Innra gatnakerfi svæðisins er flokkað í safngötur og húsgötur. Núverandi ákurtstenging Vatnsendavegar og Breiðholtsbrautar við Skyggil verður lögð niður. 30 km svæði verða sérstaklega auðkennd. Stefnt er að því að allar húsgötur og Kóravegur verði 30 km götur. Gert er ráð fyrir að almenningssvagnar aki um Vatnsendaveg. Hluti húsgatna (aðkomugötur) á delliskipulagssvæðinu eru innan einstakra lóða eins og við fyrirhuguð fjölbýlishús við Hörðukór. Þar sem þannig háttar skulu lóðarhafar hafa samráð um gatnagerð á lóðamörkum. Við húsgötur verði kantstélinn milli götu og gangstéttar og götulýsing. Yfirborðsvatn þess hluta húsgatna sem eru innan lóða skal leiða í lagnakerfi bæjarins. Lagnaleiðir verða nánar útlitstaðar á mællibúðum og hæðarblöðum.

Gönguleiðir og reiðleiðir:

Gönguleiðir liggja um delliskipulagssvæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stíga í Vatnsenda. Við þær er gert ráð fyrir æfingastöðvum/leikþækjum á völdum stöðum. Reiðleiðir liggja við jaðar svæðisins og tengjast þær einnig öðrum reiðleiðum í Vatnsenda. Þar sem stofn- og tengistígar þvera götur er gert ráð fyrir upphækkunum og/öðra þrengingum.

Opin svæði:

Delliskipulagssvæðið liggur að stóru opnu svæði til vesturs í Vatnsendahvarfi. Inni í hverfinu verða græn svæði sem nýtast fyrir göngu- og reiðleiðir, leiksvæði og trjáskt. Opin svæði til leikja og útíveru innan delliskipulagsins þ.e. grenndarvelli, trjásktarsvæði, ásamt leikskóla og grunnskóla, tengjast með stígum. Ösnortin opin svæði verða varðveitt eins og kostur er.

Trjábelti:

Á völdum stöðum í hverfinu er í delliskipulaginu gert ráð fyrir gróðursetningu trjágróðurs til skjólmyndunar, til rýmimyndunar eða til að mynda snjóglíður þar sem reynt verður að draga úr skafamyndun. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á delliskipulagssvæðinu.

Blageymslur og bílastæði:

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í fjölbýli og í klasahúsum. Hjá fjölbýlishúsum við Baugakór, Hörðukór og við Þingmannaleið skal um 30 til 40% stæðanna vera í bílakjallara. Gera skal ráð fyrir að tófta hvert stæði við fjölbýlishús verði bílastæði fyrir fatlaða. Á einbýlishúsalóðum skal miðað við 3 bílastæði innan lóðar en 2 fyrir hverja íbúð í tvíbýli, þarhúsum og raðhúsum.

Hljóðvist í byggðingum:

Í skipulagsskilmálum eru sérákvæði vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntr á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

Frávella:

Gert er ráð fyrir því að öll byggð á delliskipulagssvæðinu verði tengd holræsa- og lagnakerfi bæjarins. Ofanvatn verður leitt í settjör sem fyrirhuguð er norðan Elliðavatsstíflu. Sjá delliskipulagssvæðinu í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð, hönnunarforsendum og skýringarmyndum dags. 20. febrúar 2002.

Landsmí/lands mannvirki:

Gert er ráð fyrir að til ársins 2026 standi virk fjarskiptarnöstur á leigulandi Landsíma Íslands í Rjúpnahæð. Bent er á að vanda þarf uppsetningar á sjónvarps og útvarpsloftnetum í íbúðum á Hörðuvöllum og að trúfana gæti gætt í vissum gerðum ferðaútlitum.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla delliskipulagsins:

Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði ásamt skilmálateikningum fyrir einstakra lóðir og hverja húsagerð á skipulagssvæðinu fylgja delliskipulaginu. Í *almenum ákvæðum* skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarblöð; frágang lóðar; hljóðvist í byggðingum; blageymslur; bílastæði og sorp. Í *sérákvæðum* er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingarreit; grunnfót húsa; fjóða íbúða; hæð húsa og þakform. Lóðastærðir á delliskipulagssvæðinu eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mælliblaða. Hæðakátar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar delliskipulagsins. Sá fyrirvar er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæði og mælliblaða.

Méð tilvísan í framkomnar athugasemdir var á fundi skipulagsnefndar 15. júlí gerðar eftirfarandi breytingar: Mörk skipulagssvæðis breytt þannig að leigulandið vbl. 163 verður utan delliskipulagssvæðis og delliskipulagi frestað á umræddu svæði þ.e.m. 160 þjónustuíbúðum við Fagraþing. Lóð við Vörðukór breytt. Jafnframt hafa verið gerðar að ósk Skipulagsstofnunar sbr. bréf dags. 15. ágúst 2003 eftirfarandi breytingar: Hugmyndir að delliskipulagi teknar út af frestuðum delliskipulagssvæðum. Rjúpnavegur er ekki skilgreindur sem þjóðvegur. Ákvæði í skipulagsskilmálum um hljóðvist breytt. Kaffinn um mæli og hæðarblöð var breytt og kaffi um húsfélög tekin út úr skipulagsskilmálum. Í greinargerð er settur fyrirvar um um lóðastærðir og hæðarlegu. Kirkjulóð og lóð fyrir íþróttasvæði skilgreind. Bílastæðum við Hörðukór og Vindakór breytt. Að ósk Skipulagsstofnunar sbr. bréf dags. 22. sept. 2003 voru gerðar eftirfarandi breytingar: Ákvæði í skipulagsskilmálum um hljóðvist breytt. Texti í greinargerð sem fjallar um kostnað við húsgötur tekin út. Ákvæði í skipulagsskilmálum um samræmi milli húsa hefur verið breytt. Framangreindar breytingar voru staðfestar á fundi skipulagsnefndar 21. október 2003 og í bæjarráði Kópavogs 23. október 2003.

Ferill málsins:

Á fundi bæjarsjórnar Kópavogs 22. apríl 2003 var lögð fram og samþykkt tillaga Bæjarskipulags að delliskipulagi á Hörðuvöllum. Tillagan nær til svæðis sem afmarkast af Rjúpnahæð í vestur, fyrirhuguðum Arnarnesvegi og Vatnsendahvarfi í norður, fyrirhugaðri íbúðarbyggð við Andahvarf, Fagraþing (Norðursvæði) og af svo kölluðu Suðursvæði í austur og Heimsenda í suður. Tillagan er sett fram á uppdráttum í mkv. 1:1000 og 1:2000 ásamt greinargerð, sneiðmyndum og skilmálum dags. 14. apríl 2003.

Tillagan var auglýst frá 23. maí til 25. júní 2003. Fréstur til að skila inn athugasemdum og ábendingum rann út 9. júlí 2003. Auglýsing birtist í Morgunblaðinu 18. maí 2003 og í 78. töl. Lögbirtingablaðsins 23. maí 2003. Athugasemdir og ábendingar bárust.

Á fundi bæjarráðs 24. júlí 2003 var tillagan lögð fram að nýju og samþykkt. Jafnframt voru samþykktar umsagnir Bæjarskipulags um framkomnar athugasemdir og ábendingar. Umsógnin er dags. 14. júlí 2003.

Samhlíða delliskipulaginu var auglýst breyting á Aðalskipulagi Kópavogs 2000-2012 sbr. uppdrátt í mkv. 1:10.000 dags. 1. apríl 2003. Aðalskipulagsbreytingin hlaut staðfestingu umhverfisráðherra 3. september 2003.

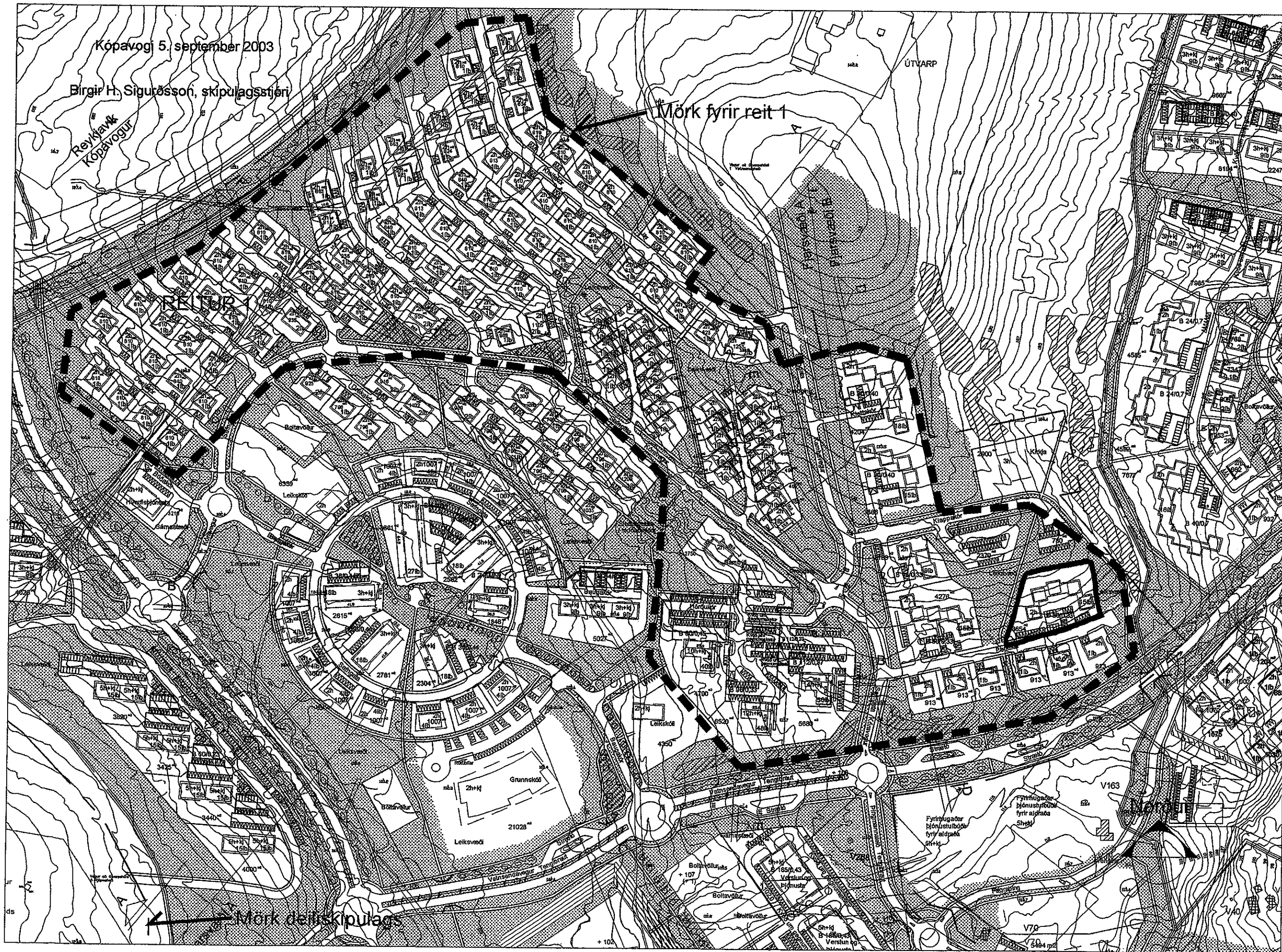


Auk Smára Smárasonar arkitekts komu eftirfarandi starfsmenn Bæjarskipulags Kópavogs og tæknideildar að þessu delliskipulagi: Andri H. Sigurjónsson landlagsarkitekt, Birgir H. Sigurðsson skipulagsstjóri, Steingrímur Hauksson deildarstjóri hönnunardeildar og Þórarinn Hjaltason bæjarverkfræðingur.

KÓPAVOGSSBÆIR

Vátsendi/dell. Höfðarsv. okt 01 skilmálar (16)

Bæjarstjófnings Kópavogs / Smári Smarason, 14. apríl 2003/ Breytt 5. sept 2003



Kópavogj 5. september 2003

Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri

Mörk fyrir reit 1

Mörk delfskipulags

Grunnmynd af reit 1

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

Reitur 1 svæði 1

KLASAHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Perlukór nr. 3

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða hús með 15 íbúðum í klasa með niðurgrafinni bílageymslu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Samræmis skal gætt milli einstakra húsa hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Gert er ráð fyrir 5 nokkuð sjálfstæðum húsum (einingum) á einni lóð með stigateiginum og svölum milli húsa. Allt að 3 íbúðir geta verið í hverri einingu. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. 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.

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

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÓTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Klasahús á tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur hús alls: 590,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál hús alls: 1180,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 15 íbúðum á lóðinni. Gert er ráð fyrir sérinnngöngum fyrir allar íbúðir. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir neðri aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri aðkomuhæðar.

Mesta hæð húss talið frá neðri aðkomuhæð er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki er nýting í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir bílageymslu á lóðinni fyrir 10 bíla í niðurgrafinni bílageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 30 stæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuður er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdraetti og skilmálateikningum. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsunum.

8. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir á lóðinni skal vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymslu. Stærð hennar miðast við að geymslan geti rúmað 15 almenn sorpílát. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal hún 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.

9. HLJÓÐVIST.

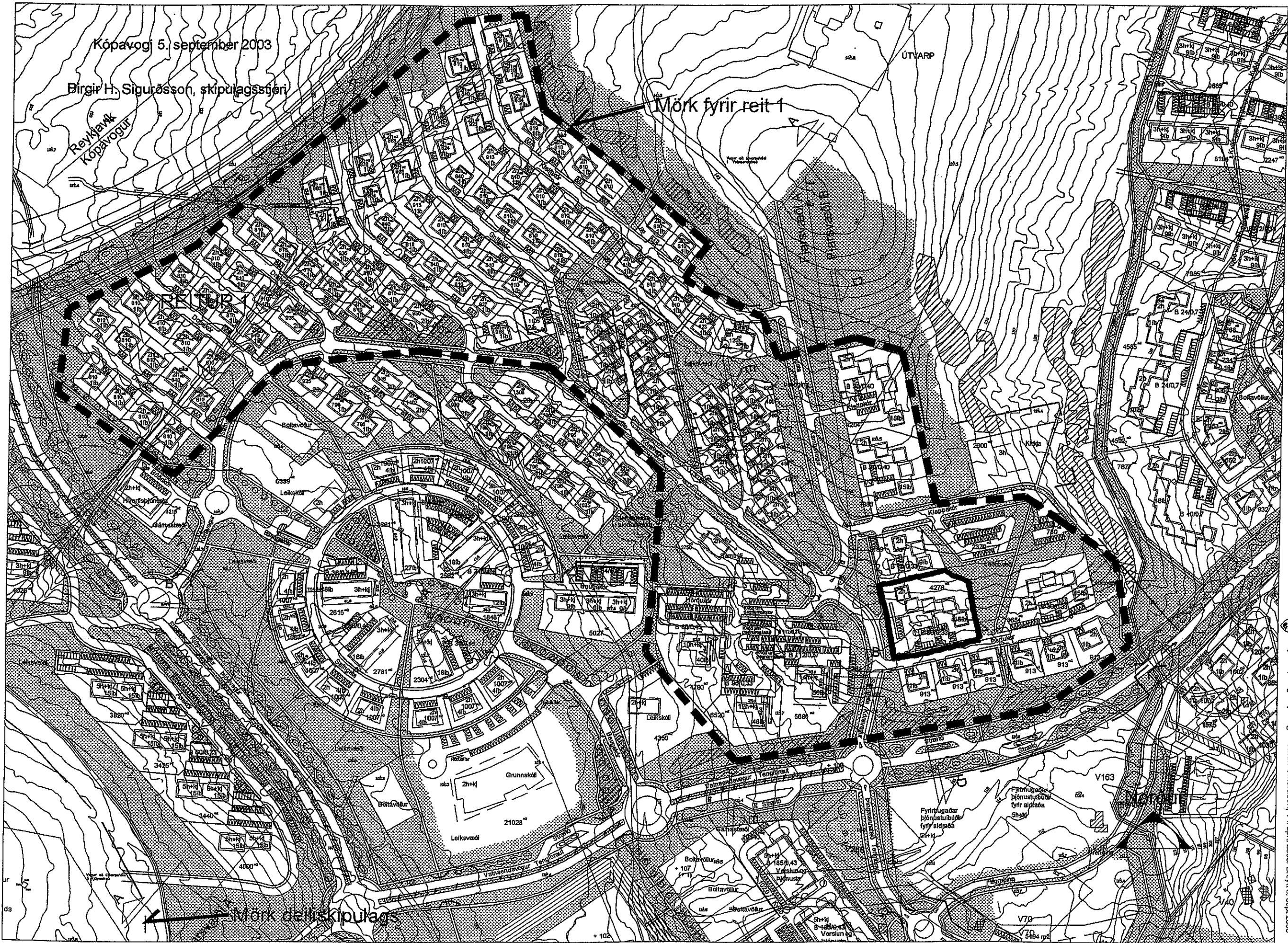
Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

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.

KÓPAVOGSSBÆIR

Votendi/deil. Tölubrotsw. okl. 01 skilmálar (16)

Bejaraskiplag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003, Beiðt. 5. sept. 2003



Kópavogj 5. september 2003

Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri

Mörk fyrir reit 1

Mörk deiliskipulags

Grunnmynd af reit 1

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

Reitur 1 svæði 2

KLASAHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Perlukór nr. 1

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða hús með 15 íbúðum í klasa með niðurgrafinni bílageymslu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Samræmis skal gætt milli einstakra húsa hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Gert er ráð fyrir 5 nokkuð sjálfstæðum húsum (einingum) með stigageingnum og svölum milli húsa. Allt að 3 íbúðir geta verið í hverri einingu. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. 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.

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

- Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Klasahús á tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur hús alls: 590,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál hús alls: 1180,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 15 íbúðum á lóðinni. Gert er ráð fyrir sérinngöngum fyrir allar íbúðir. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir neðri aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri aðkomuhæðar.

Mesta hæð húss talið frá neðri aðkomuhæð er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir bílageymslu á lóðinni fyrir 10 bíla í niðurgrafinni bílageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 30 stæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdraetti og skilmálateikningum. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsunum.

8. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð sorphgeymsla fyrir allar íbúðir á lóðinni skal vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað 15 almenn sorpilát. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Þar sem sorphgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal hún 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. Sorphgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorphgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

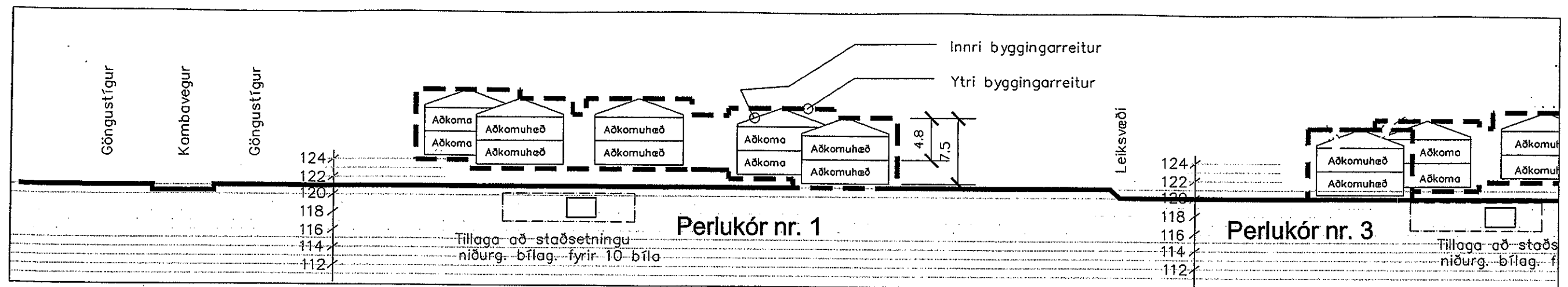
Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

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.

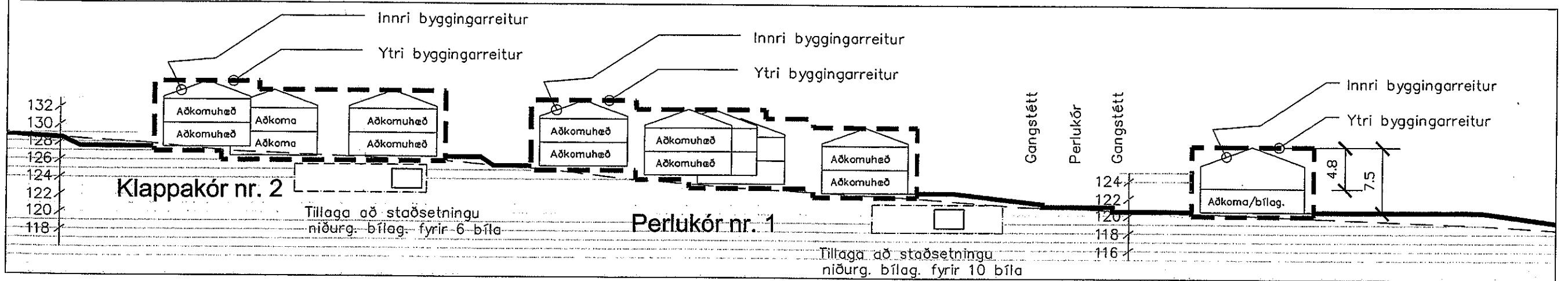
KÓPAVOGGSBÆR

Perlukór nr. 1
Svæði 2

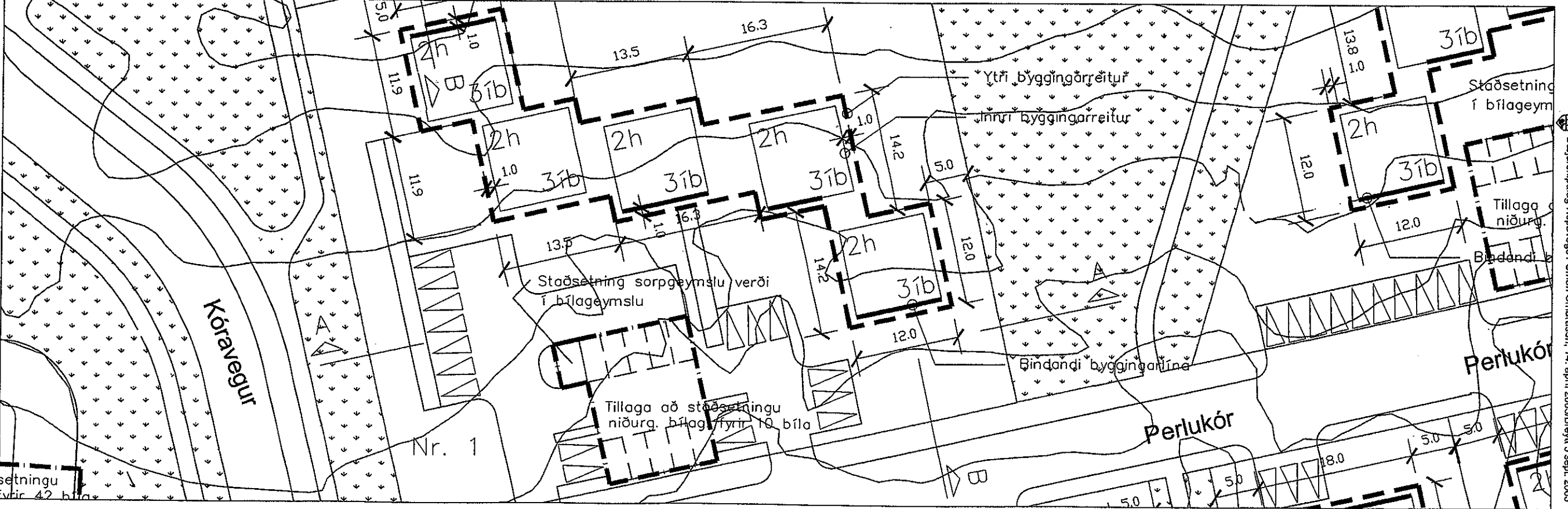
Valsendi/Vestursdell. Þróðarsv. mál 03 skilmálar (3).dwg



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
KEDJUHÚS Á 2 HÆÐUM (alls ca 15 íbúðir)

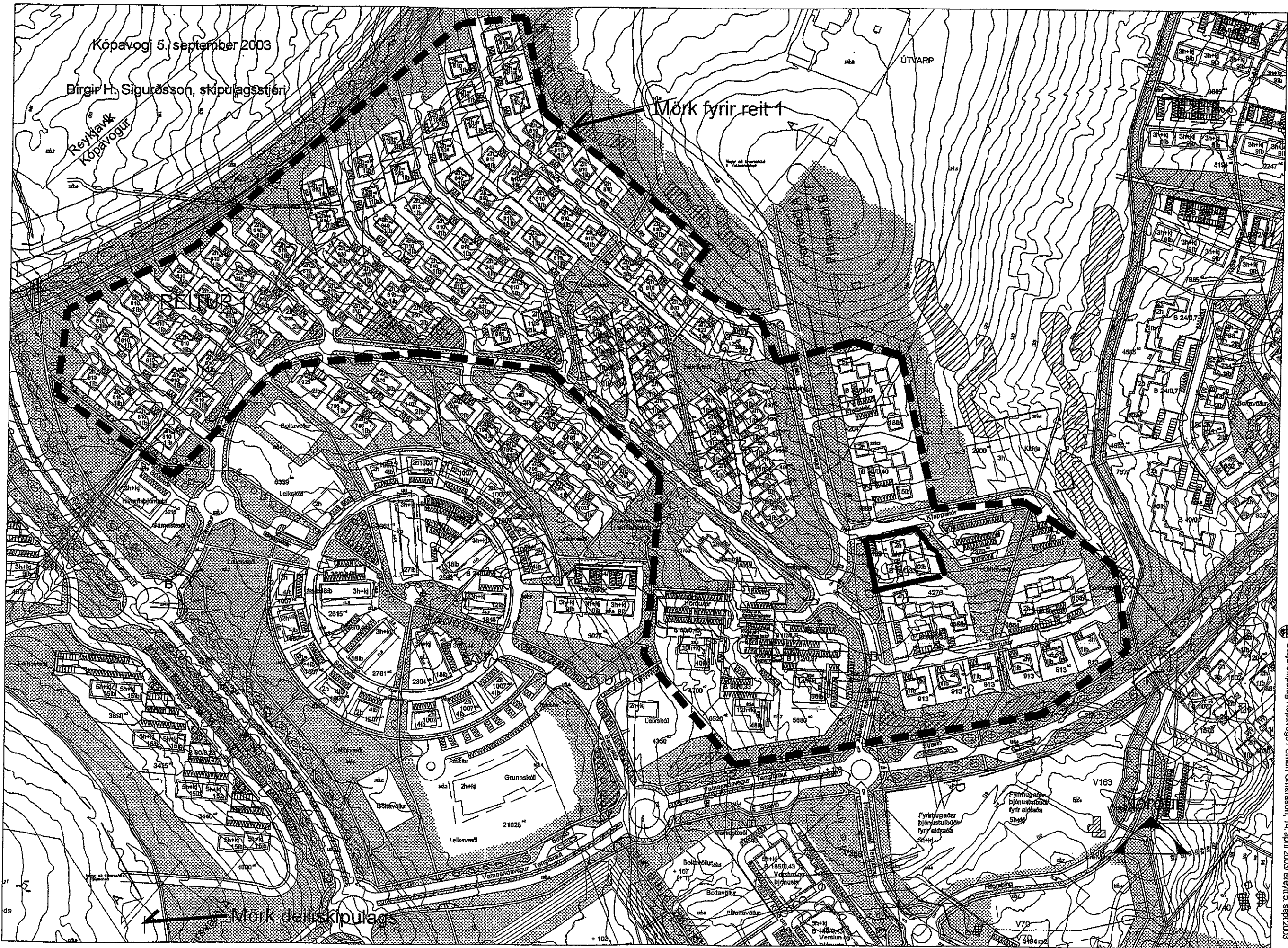
REITUR 1

Bejaraskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 14. apríl 2003/Breyti 5 sept. 2003

KÓPAVOGSSBÆIR

Votandi/deli: Höðruv. skil. 01 skilmálar (16)

Bjarskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 14. apríl 2003, Reyk'5, sept 2003



Kópavogj 5. september 2003

Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri

Reykjavík
Kópavogur

Mörk fyrir reit 1

Mörk deilskipulags

Grunnmynd af reit 1

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

Reitur 1 svæði 3

KLASAHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Klappakór nr. 2

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða hús með 9 íbúðum í klasa með niðurgrafinni 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 útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Samræmis skal gætt milli einstakra húsa hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Gert er ráð fyrir 3 nokkuð sjálfstæðum húsum (einingum) með stigageinginum og svölum milli húsa. Allt að 3 íbúðir geta verið í hverri einingu. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. 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.

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

- Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Klasahús á tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur hús alls: 400,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál hús alls: 800,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 9 íbúðum á lóðinni. Gert er ráð fyrir sérinnngöngum fyrir allar íbúðir. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir bílageymslu á lóðinni fyrir 6 bíla í niðurgrafinni bílageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 18 stæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsum.

8. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir sorplosun fyrir allar íbúðir á lóðinni skal vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað 9 almenn sorpilát. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal hún 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.

9. HLJÓÐVIST.

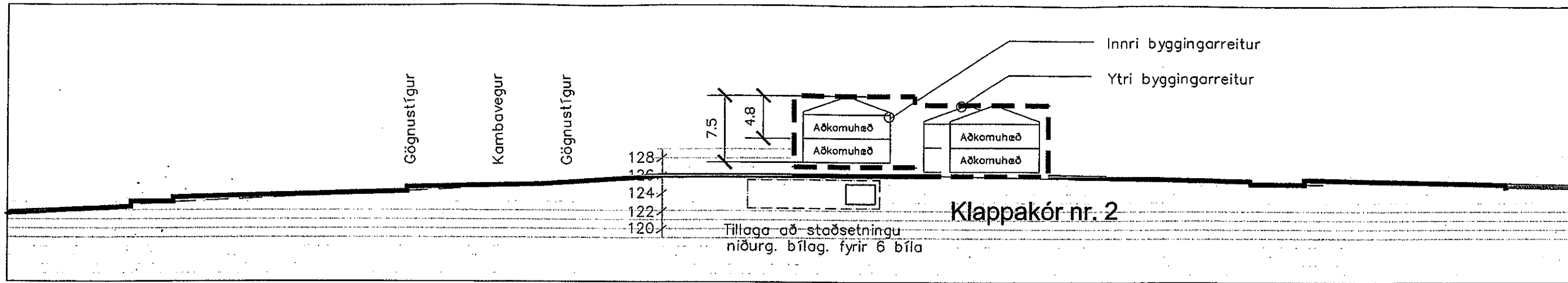
Við er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

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.

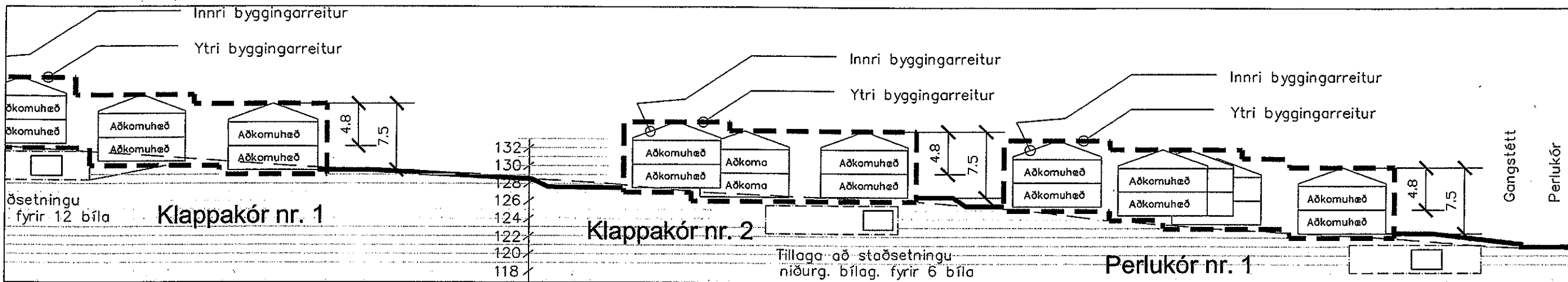
KÓPAVOGGSBAER

Klappakór nr. 2
Svæði 3

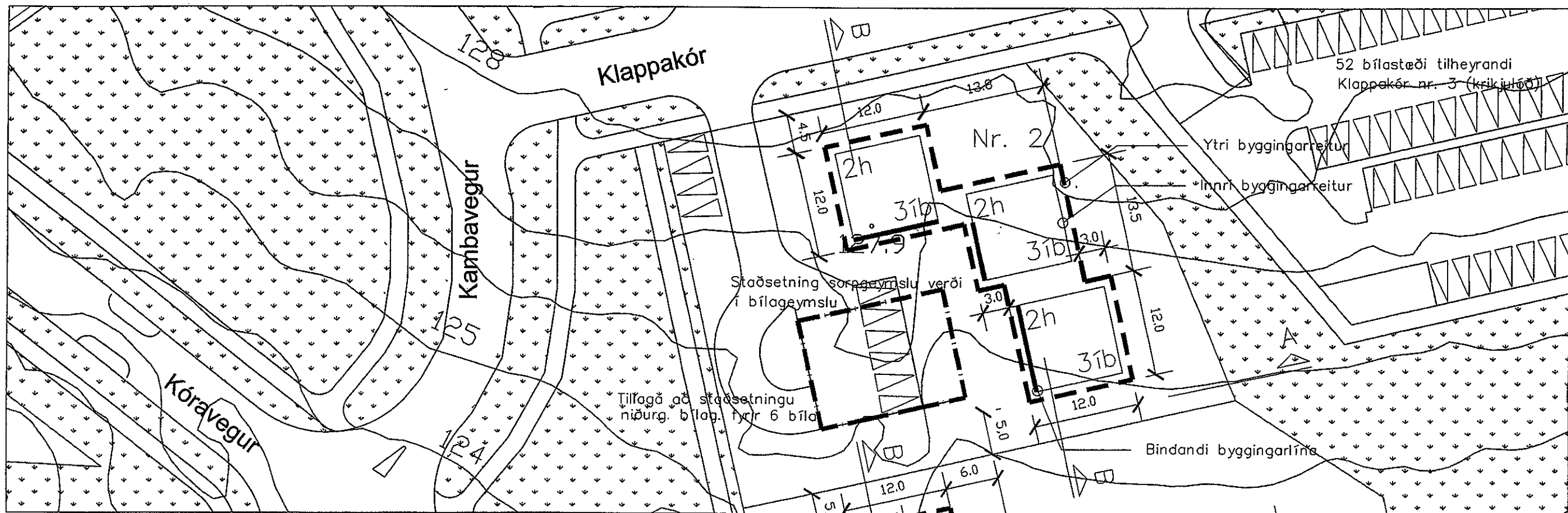
Vatlendi/vestur-síðil: 1b00arsv...m01_03 skilmolar (4).dwg



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
KEDJUHÚS Á 2 HÆÐUM (alls ca 9 íbúðir)

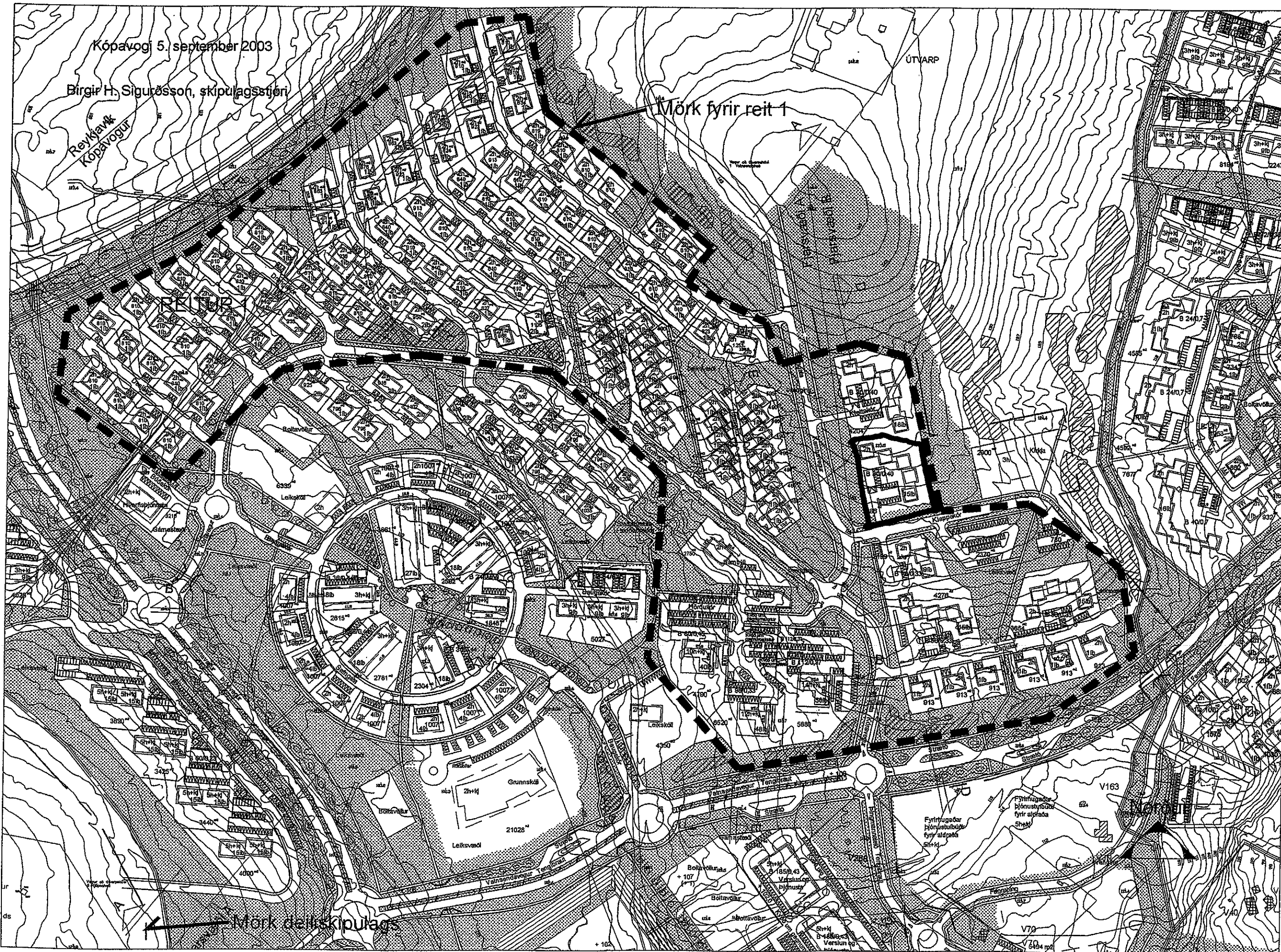
REITUR 1

Bejarlskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003

KÓPAVOGSSBÆR

Vatnandi/deil. íbúðarsv. skil. 01 skilmálar (16)

Byrjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003 Breyt 5. sept. 2003



Grunnmynd af reit 1

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

Reitur 1 svæði 4

KLASAHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Klappakór nr. 1

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða hús með 15 íbúðum í klasa með niðurgrafinni bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupphrátt 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 útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Samræmis skal gætt milli einstakra húsa hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Gert er ráð fyrir 5 nokkuð sjálfstæðum húsum (einingum) með stigateiginum og svölum milli húsa. Allt að 3 íbúðir geta verið í hverri einingu. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. 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.

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

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Klasahús á tveimur hæðum (sérhæðir):

Hámarksgrunnflötur hús alls: 590,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál hús alls: 1180,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 15 íbúðum á lóðinni. Gert er ráð fyrir sérinngöngum fyrir allar íbúðir. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir bílageymslu á lóðinni fyrir 12 bíla í niðurgrafinni bílageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 30 stæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða heilulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuður er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupphrátti og skilmálateikningum. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsunum.

8. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð soppgeymsla fyrir allar íbúðir á lóðinni skal vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað 9 almenn soppílát. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Þar sem soppgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal hún 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. Soppgeymslu skal sýna á byggingarnefndar-teikningum. Frágangi soppgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

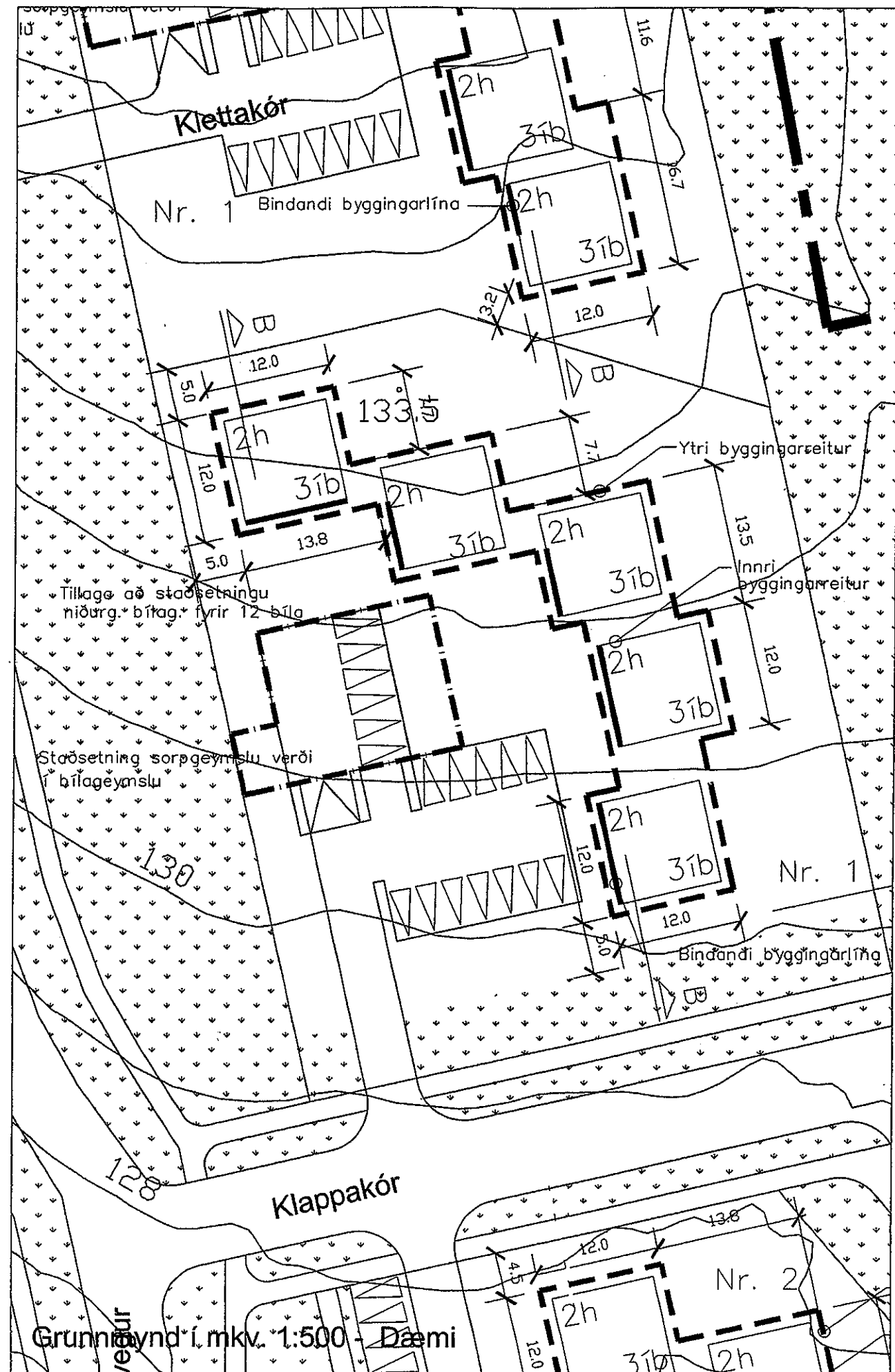
Vísad er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í vög fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

KÓPAVOGGSBÆIR

Klappakór nr. 1
Svæði 4

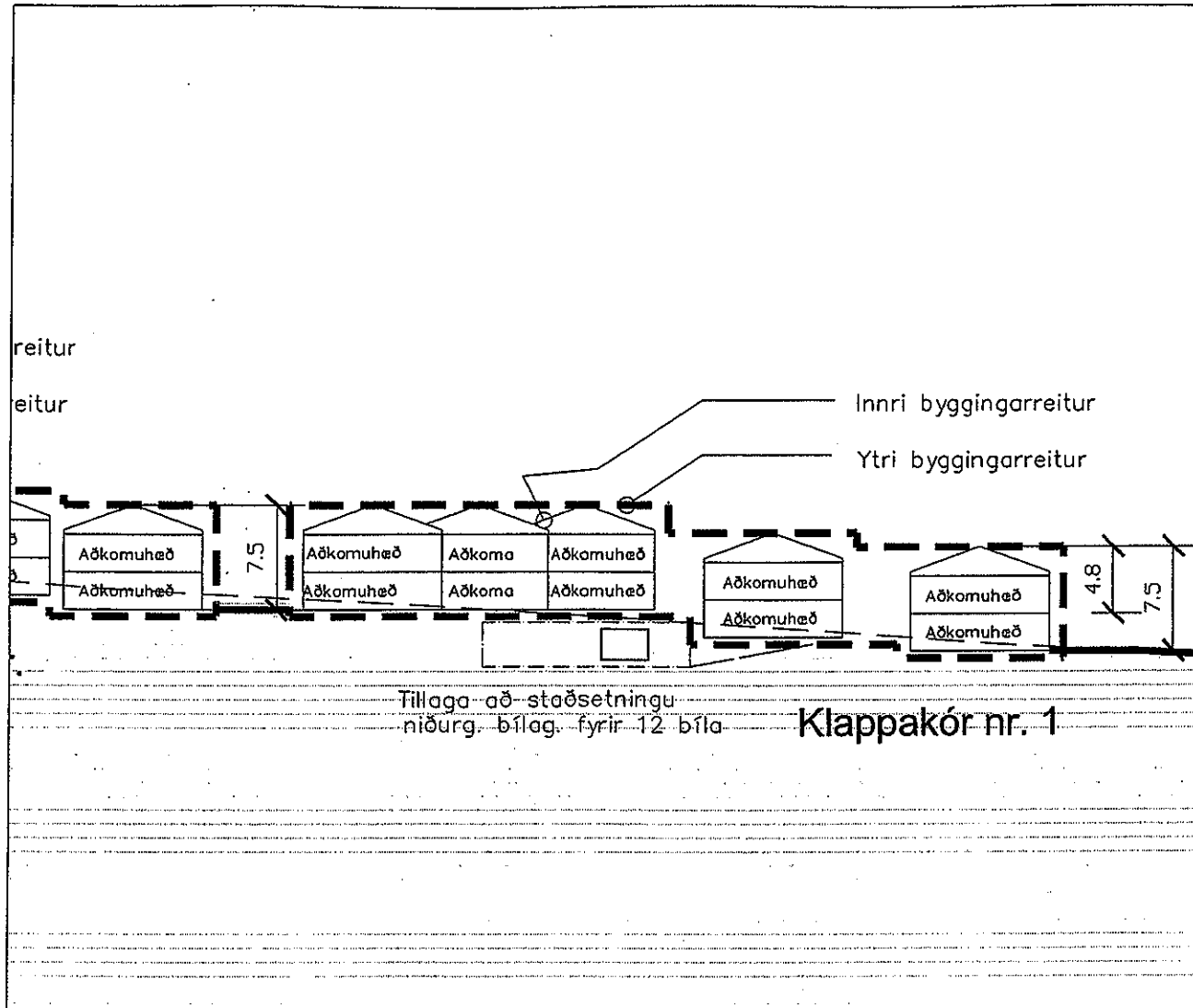
Vatandi/del. íbúðarsv. mál 03 skilmálar (5).dwg

Bæjarstjórn Kópavogs / Smiti Smitasón, 14. apríl 2009/Bréki 5. sept. 2003

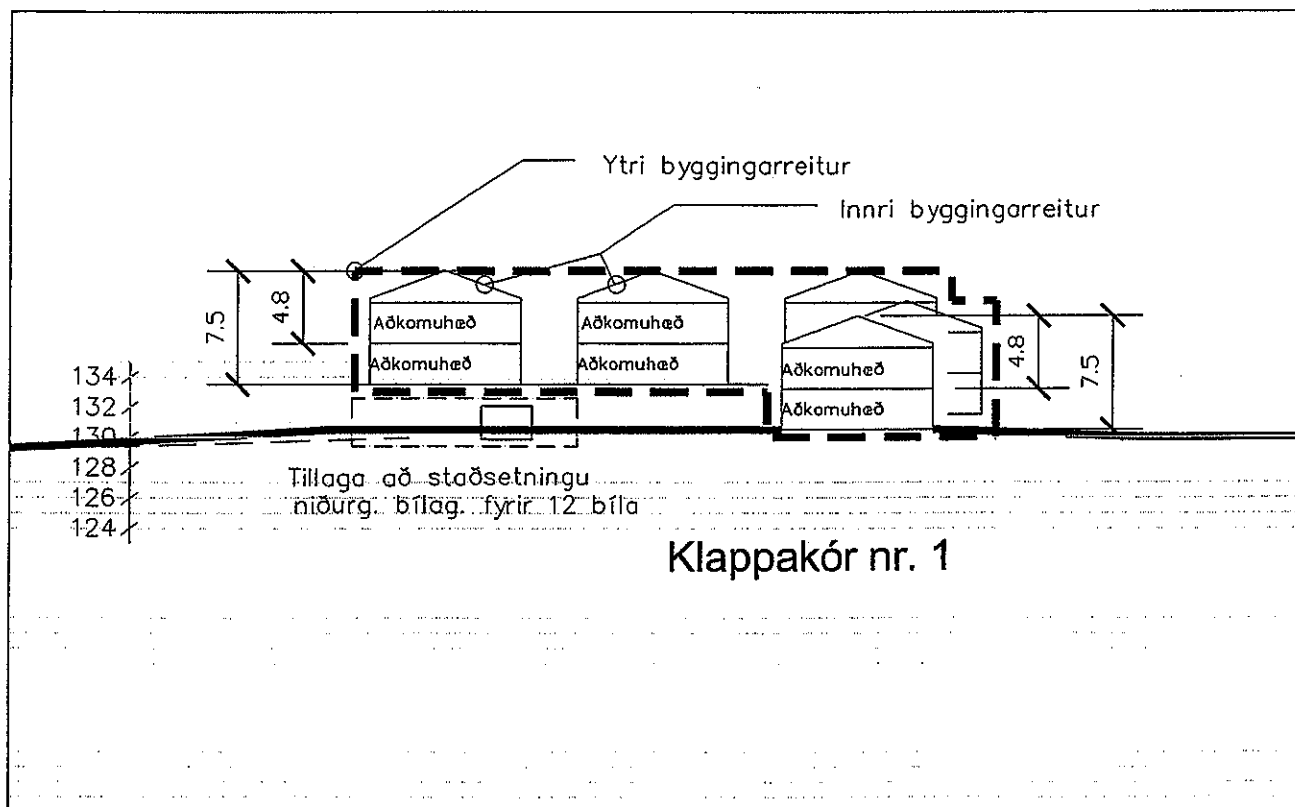


Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
KLASAHÚS Á 2 HÆÐUM (15 ÍBÚÐIR)



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



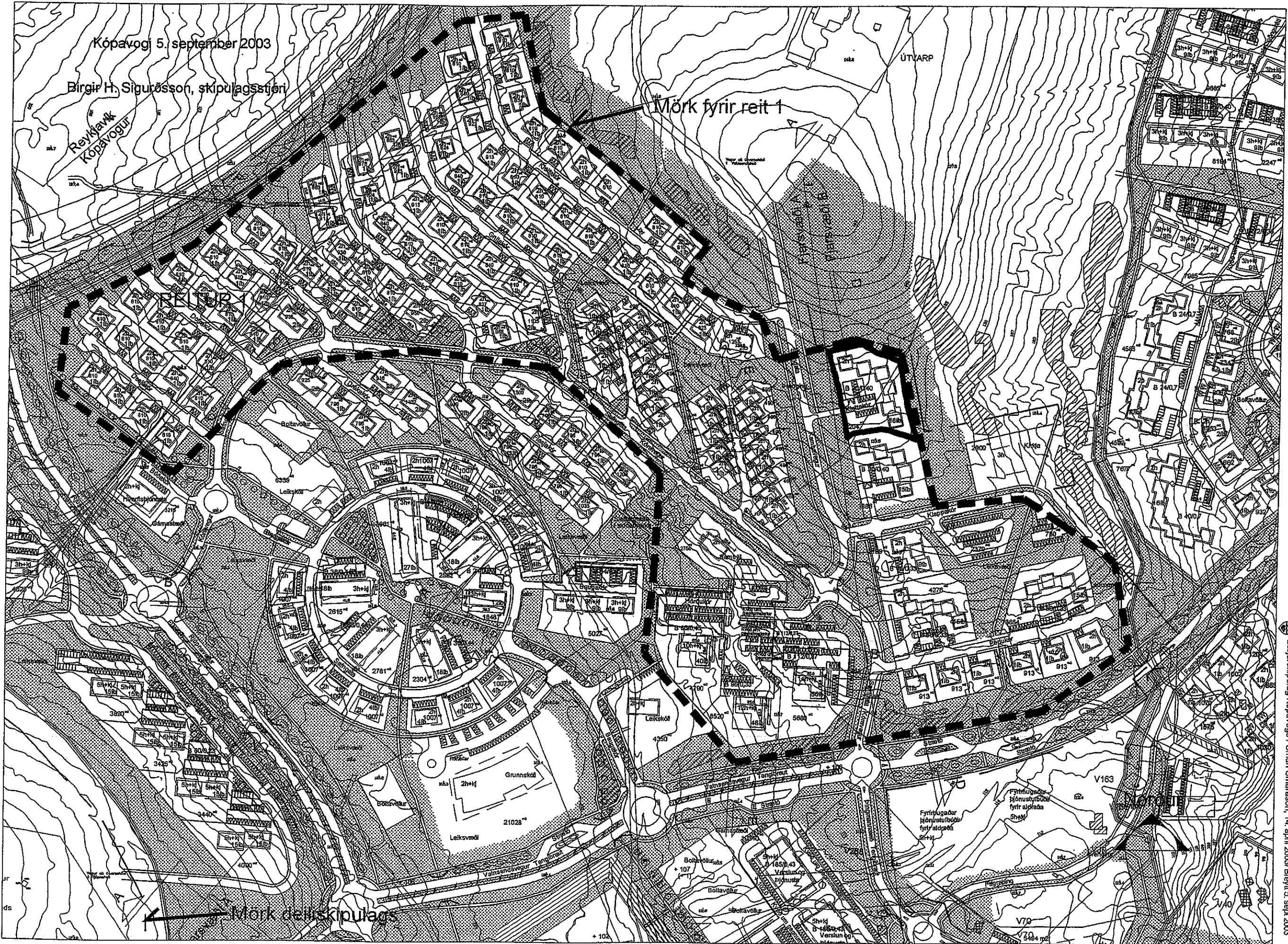
Sneiðing A-A í mkv. 1:200 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

REITUR 1

KÓPAVOGSSBÆIR

Votandi/deil. Þúðarsv. okl 01 skilmálar (16)

Bæjarstjófningsráð Kópavogs / Smári Smalásson, 14. apríl 2003, Breyt 5. sept. 2003



Grunnmynd af reit 1

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

Reitur 1 svæði 5

KLASAHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Klettakór nr. 1

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða hús með 18 íbúðum í klasa með niðurgrafinni 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 útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Samræmis skal gætt milli einstakra húsa hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Gert er ráð fyrir 6 nokkuð sjálfstæðum húsum (einingum) með stigateiginum og svölum milli húsa. Allt að 3 íbúðir geta verið í hverri einingu. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. 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.

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

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Klasahús á tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur hús alls: 710,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál hús alls: 1420,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 18 íbúðum á lóðinni. Gert er ráð fyrir sérinnngöngum fyrir allar íbúðir. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki er nýting í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir bílageymslu á lóðinni fyrir 12 bíla í niðurgrafinni bílageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 36 stæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsunum.

8. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir á lóðinni skal vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað 18 almenn sorpilát. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal hún 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 byggingarnefndar-teikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

Við er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

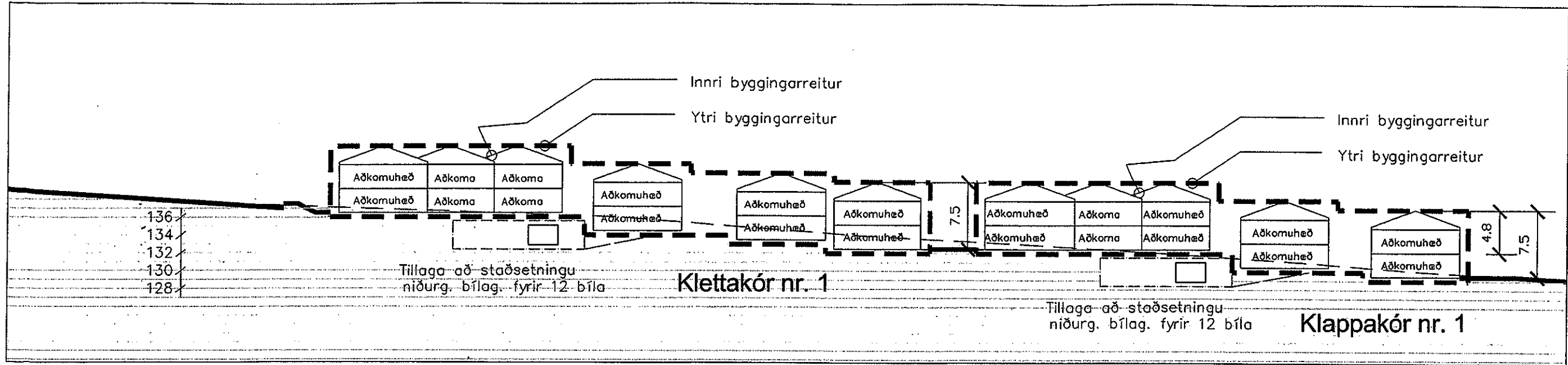
Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

KÓPAVOGGSBÆR

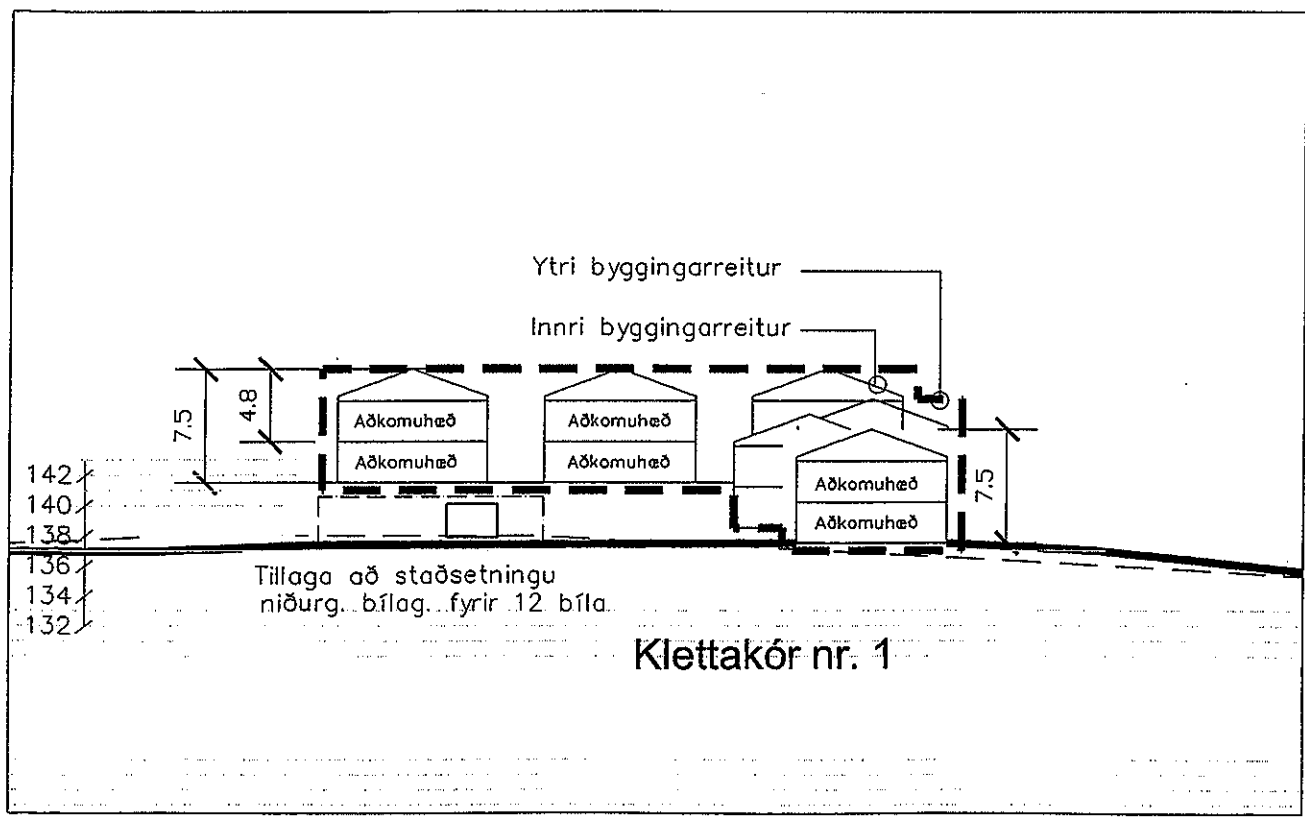
Klettakór nr. 1
Svaði 5

Vatlendi/Vestursvaði/Deil. íbúðarsv._mál_03 skilmálar (6).dwg

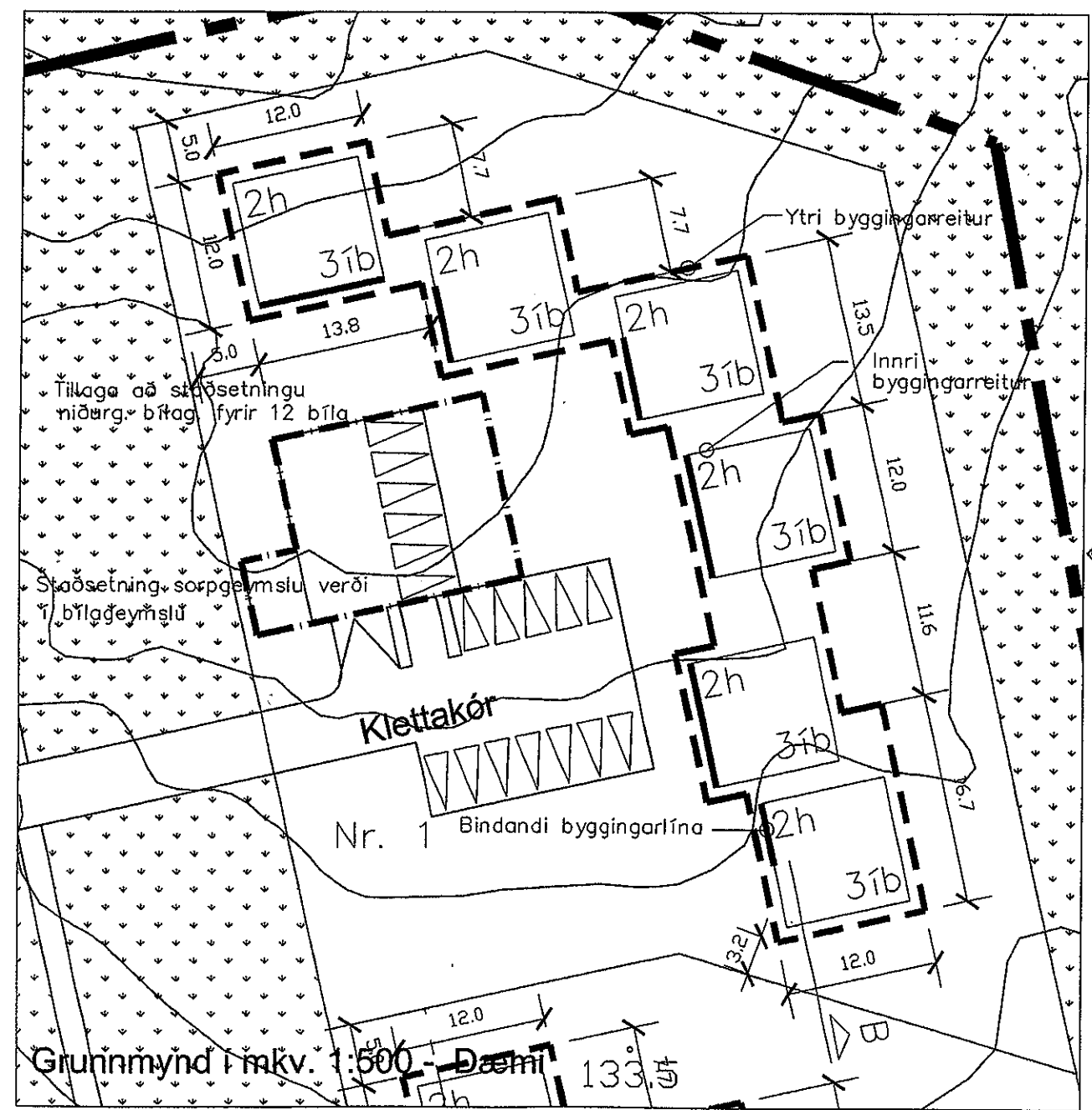
Reiðarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Reið 5 sept. 2003



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum



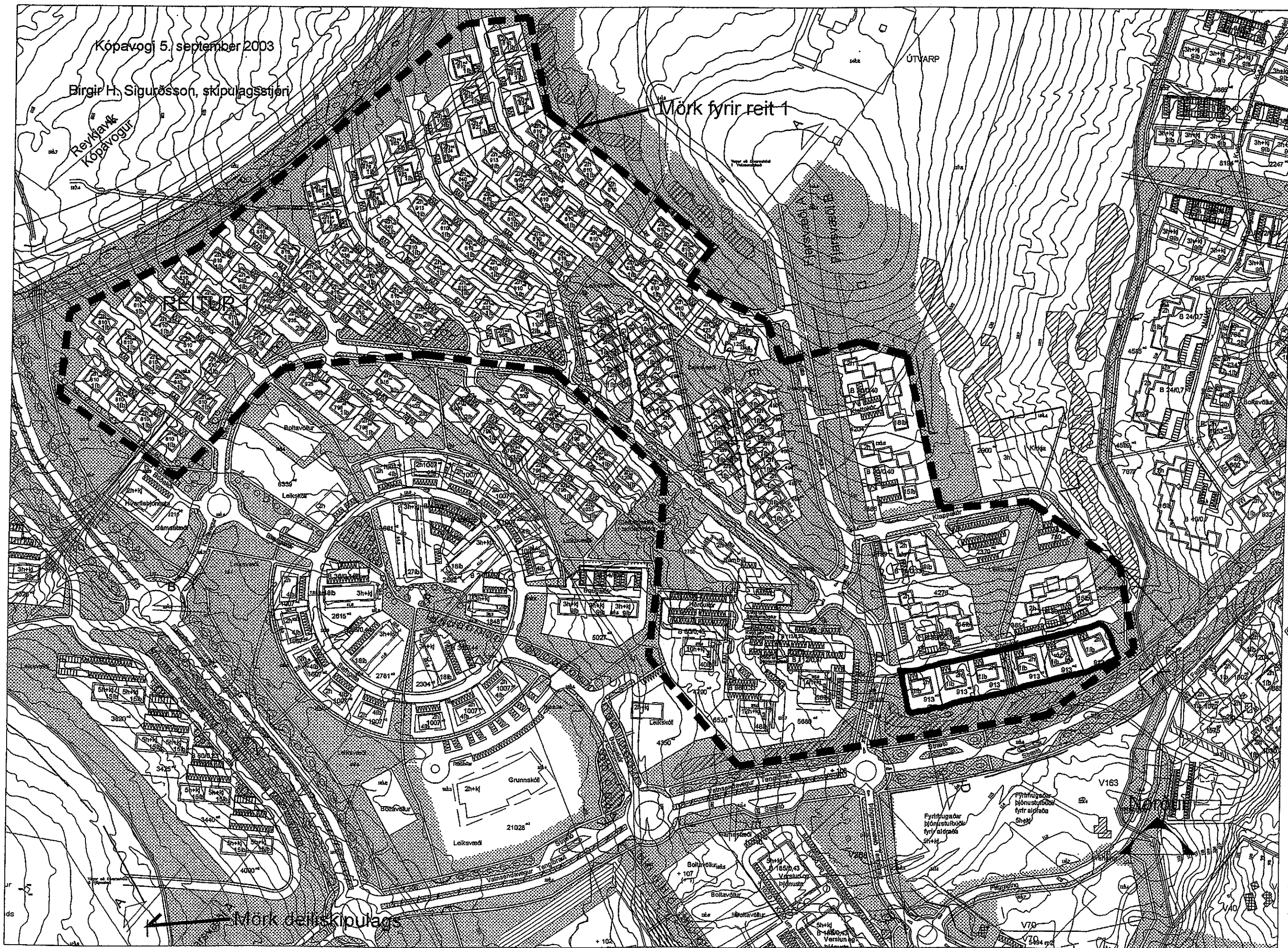
HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
KLASAHÚS Á 2 HÆÐUM (18 ÍBÚÐIR)

REITUR 1

KÓPAVOGSSBÆIR

Valsendi/deli. Höfðuvellir - skilmálar (16)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/ Beyt 5, sept. 2003



Kópavogi 5. september 2003

Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri

Mörk fyrir reit 1

Mörk dæliskipulags

Grunnmynd af reit 1

HÖFÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

Reitur 1 svæði 6

EINBYLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM.

Perlukór 2, 4, 6, 8, 10 og 12

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Eins eða tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri eða stakri 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 útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. 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.

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

- Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarks grunnflötur húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarks flatarmál húss: í fermetrum

Perlukór 2	190 m ²	320 m ²
Perlukór 4	190 m ²	320 m ²
Perlukór 6	190 m ²	320 m ²
Perlukór 8	190 m ²	320 m ²
Perlukór 10	190 m ²	320 m ²
Perlukór 12	190 m ²	320 m ²

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

Ein íbúð skal vera á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. 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 er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprátt og skilmálateikningum.

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 2,0 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingar-nefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

Við er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

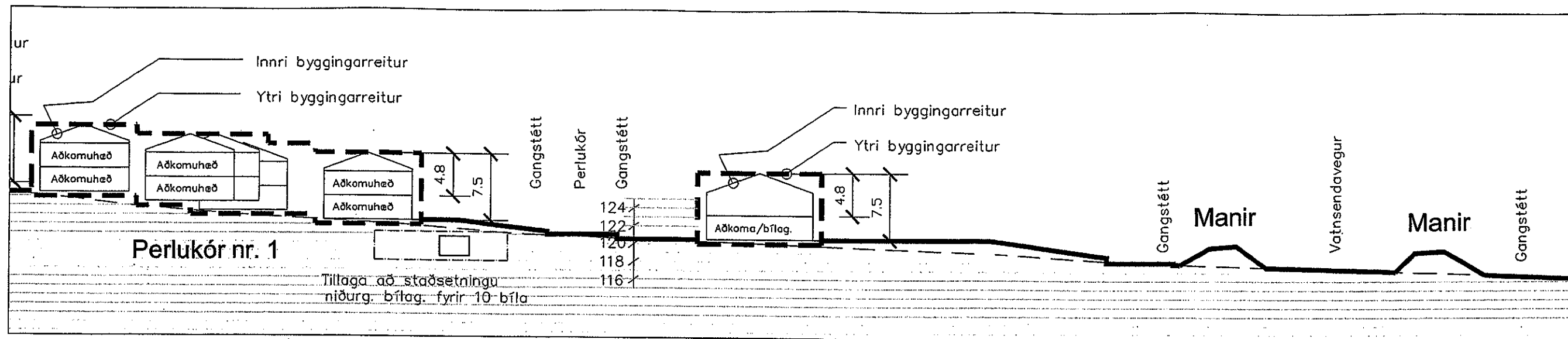
Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

KÓPAVOGGSBAER

Perlukór nr. 2, 4,
6, 8, 10 og 12
Svaði 6

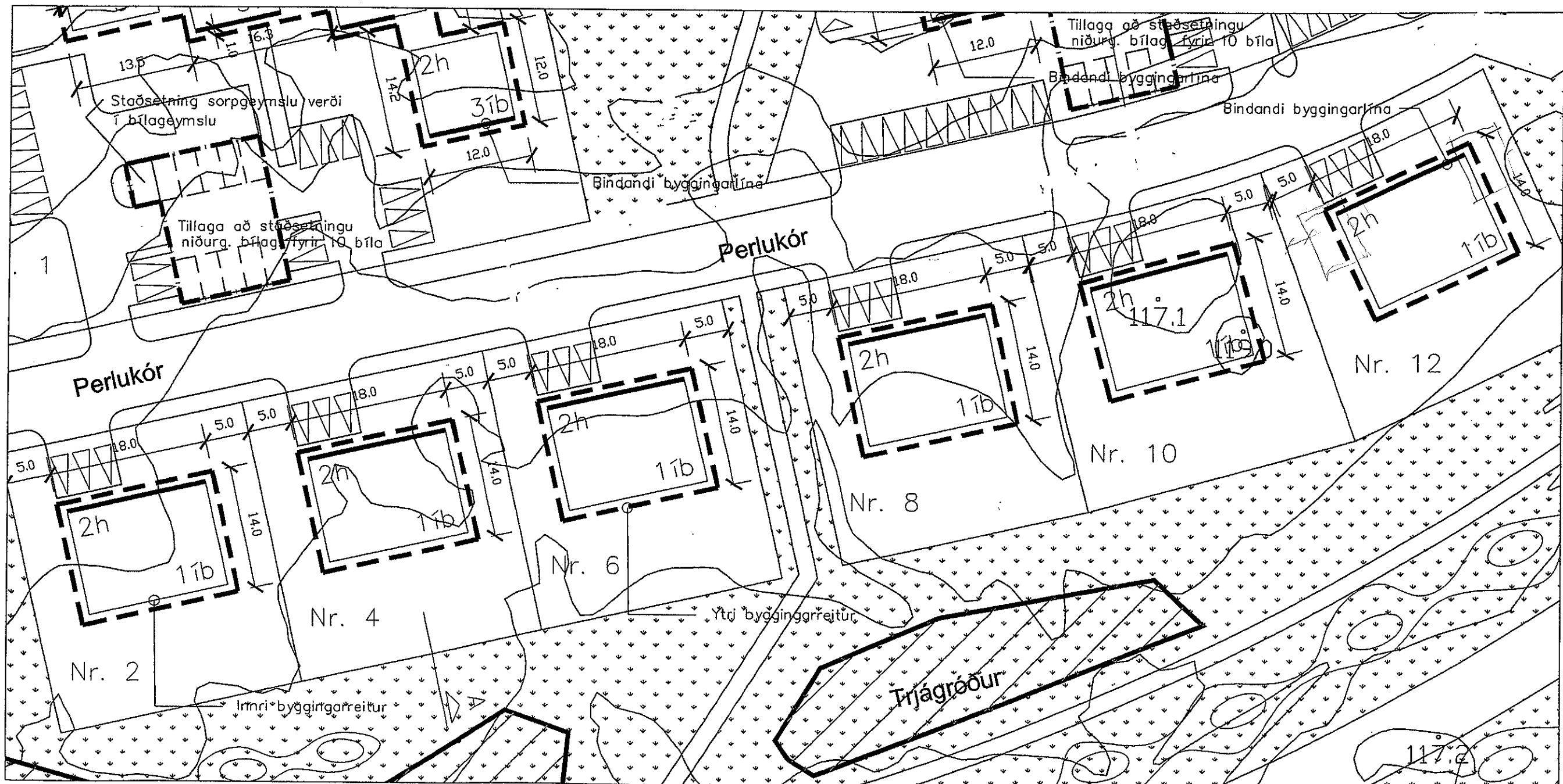
Vatnsendi/Vestursvaði/Deil. 1búðarsv. mál 03 skilmálar 1 (7)

Bæjstjórn Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi

Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

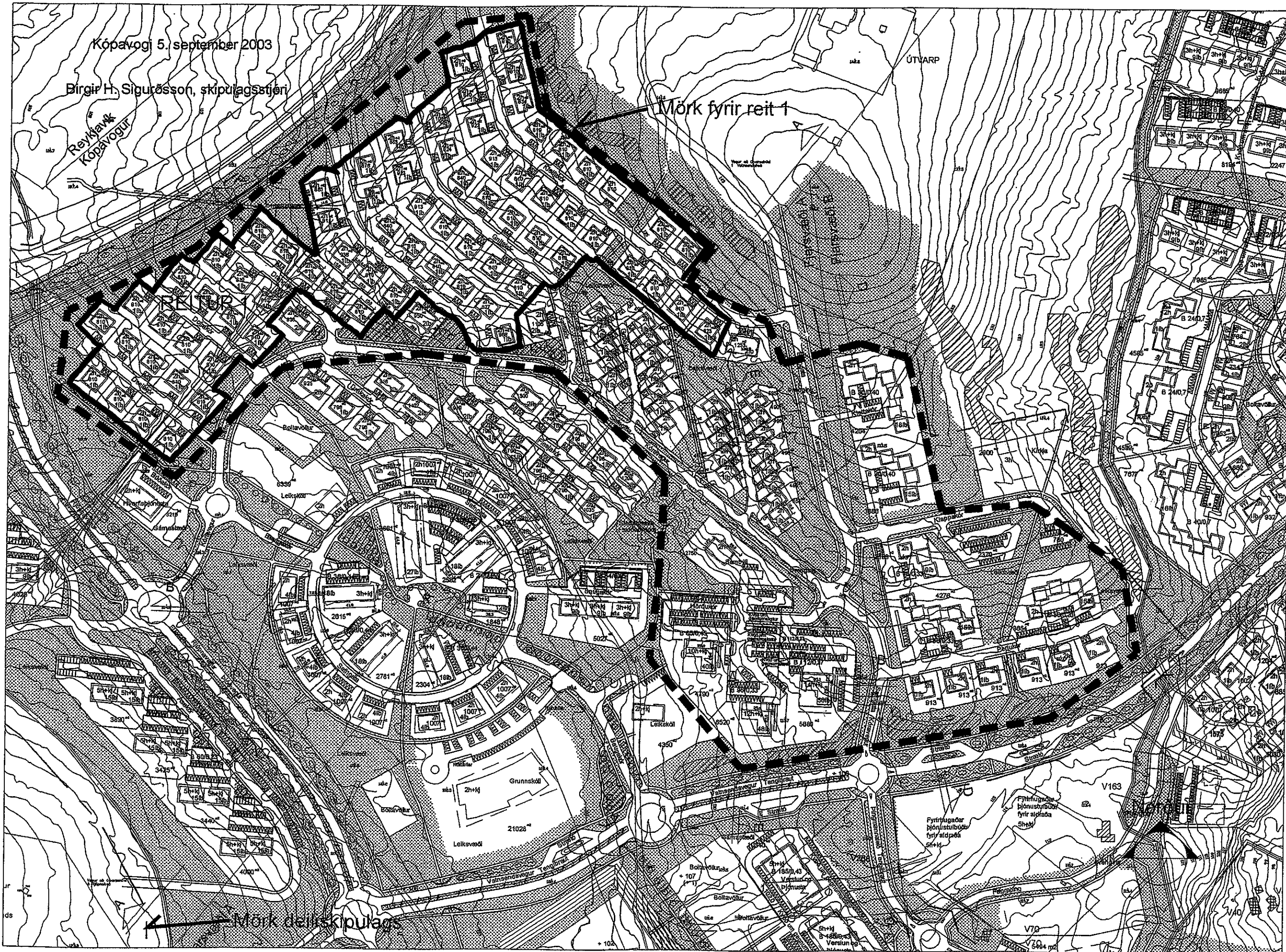
HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (6 ÍBÚÐIR)

REITUR 1

KÓPAVOGGSBÆR

Votendi/deli. Tölðarsv. skt. 01 skilmálar (16)

Bejaráskipulag Kópavogs / Smátt Smáratson, 14. apríl 2003 Breytt 5. sep. 2003



Kópavogi 5. september 2003

Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri

Mörk fyrir reit 1

Mörk dællskipulags

Grunnmynd af reit 1

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

Reitur 1 svæði 7

EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM.

Desjakór 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 10

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Eins eða tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri eða stakri 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 útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. 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.

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

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarks grunnflötur húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarks flatarmál húss: í fermetrum

Desjakór 2	200 m ²	320 m ²
Desjakór 4	200 m ²	320 m ²
Desjakór 6	200 m ²	320 m ²
Desjakór 8	200 m ²	320 m ²
Desjakór 10	200 m ²	320 m ²
Desjakór 1	220 m ²	340 m ²
Desjakór 3	220 m ²	340 m ²
Desjakór 5	220 m ²	340 m ²
Desjakór 7	220 m ²	340 m ²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. 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 er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum.

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 2,0 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.

9. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 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.

Reitur 1 svæði 7

EINBYLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM.

Dofrakór 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Eins eða tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri eða stakri 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 útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. 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.

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

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarks grunnflötur húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarks flatarmál húss: í fermetrum

Dofrakór 2	200 m ²	320 m ²
Dofrakór 4	200 m ²	320 m ²
Dofrakór 6	200 m ²	320 m ²
Dofrakór 8	200 m ²	320 m ²
Dofrakór 1	220 m ²	340 m ²
Dofrakór 3	220 m ²	340 m ²
Dofrakór 5	220 m ²	340 m ²
Dofrakór 7	220 m ²	340 m ²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. 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 er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum.

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 2,0 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingar-nefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

Vísad er til reglugerðar nr. 933 / 1999 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 viðmiðunarmarkna reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

Reitur 1 svæði 7

EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM.

Drangakór 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 10

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Eins eða tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri eða stakri 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 útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. 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.

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

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarks grunnflötur húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarks flatarmál húss: í fermetrum

Drangakór 2	200 m ²	320 m ²
Drangakór 4	200 m ²	320 m ²
Drangakór 6	200 m ²	320 m ²
Drangakór 8	200 m ²	320 m ²
Drangakór 10	200 m ²	320 m ²
Drangakór 3	220 m ²	340 m ²
Drangakór 5	220 m ²	340 m ²
Drangakór 7	220 m ²	340 m ²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. 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 er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum.

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 2,0 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.

9. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 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.

Reitur 1 svæði 7

EINBYLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM.

Fjallakór 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 og 16

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Eins eða tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri eða stakri 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 útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. 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.

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

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarks grunnflötur húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarks flatarmál húss: í fermetrum

Fjallakór 2	200 m ²	320 m ²
Fjallakór 4	200 m ²	320 m ²
Fjallakór 6	200 m ²	320 m ²
Fjallakór 8	200 m ²	320 m ²
Fjallakór 10	200 m ²	320 m ²
Fjallakór 12	190 m ²	310 m ²
Fjallakór 14	190 m ²	310 m ²
Fjallakór 16	200 m ²	320 m ²
Fjallakór 3	220 m ²	340 m ²
Fjallakór 5	220 m ²	340 m ²
Fjallakór 7	220 m ²	340 m ²
Fjallakór 9	220 m ²	340 m ²
Fjallakór 11	220 m ²	340 m ²

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

Ein íbúð skal vera á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. 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 loftshæð (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 er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

Þakform er fjálst en ekki skal vera nýting í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprátti og skilmálateikningum.

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 2,0 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.

9. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 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.

Reitur 1 svæði 7

EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM.

Gnitakór 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 12, 14 og 15

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Eins eða tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri eða stakri 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 útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. 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.

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

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarks grunnflötur húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarks flatarmál húss: í fermetrum

Gnitakór 2	200 m ²	320 m ²
Gnitakór 4	200 m ²	320 m ²
Gnitakór 6	200 m ²	320 m ²
Gnitakór 8	200 m ²	320 m ²
Gnitakór 10	190 m ²	310 m ²
Gnitakór 12	190 m ²	310 m ²
Gnitakór 14	200 m ²	320 m ²
Gnitakór 3	220 m ²	340 m ²
Gnitakór 5	220 m ²	340 m ²
Gnitakór 7	220 m ²	340 m ²
Gnitakór 9	220 m ²	340 m ²
Gnitakór 11	220 m ²	340 m ²
Gnitakór 13	220 m ²	340 m ²
Gnitakór 15	220 m ²	340 m ²

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. 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 er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

Þakform er fjálast en ekki skal vera nýting í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuður er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum.

8. SORPGEYMSLUR.

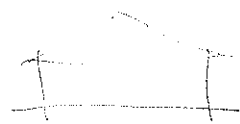
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að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

9. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

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



Reitur 1 svæði 7

EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM.

Kleifakór 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 og 25

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Eins eða tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri eða stakri 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 útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mælublöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tveens konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. 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.

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

- Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarks grunnflötur húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarks flatarmál húss: í fermetrum

Kleifakór 6	200 m ²	320 m ²
Kleifakór 8	200 m ²	320 m ²
Kleifakór 10	200 m ²	320 m ²
Kleifakór 12	200 m ²	320 m ²
Kleifakór 14	200 m ²	320 m ²
Kleifakór 16	190 m ²	310 m ²
Kleifakór 18	190 m ²	310 m ²
Kleifakór 20	200 m ²	320 m ²
Kleifakór 22	200 m ²	320 m ²
Kleifakór 3	220 m ²	340 m ²
Kleifakór 5	220 m ²	340 m ²
Kleifakór 7	220 m ²	340 m ²
Kleifakór 9	220 m ²	340 m ²
Kleifakór 11	220 m ²	340 m ²
Kleifakór 13	220 m ²	340 m ²
Kleifakór 15	220 m ²	340 m ²
Kleifakór 17	220 m ²	340 m ²
Kleifakór 19	220 m ²	340 m ²
Kleifakór 21	220 m ²	340 m ²

Kleifakór 23	220 m ²	340 m ²
Kleifakór 25	220 m ²	340 m ²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. 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 er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mælublöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprátti og skilmálateikningum.

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 2,0 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingar-nefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 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.

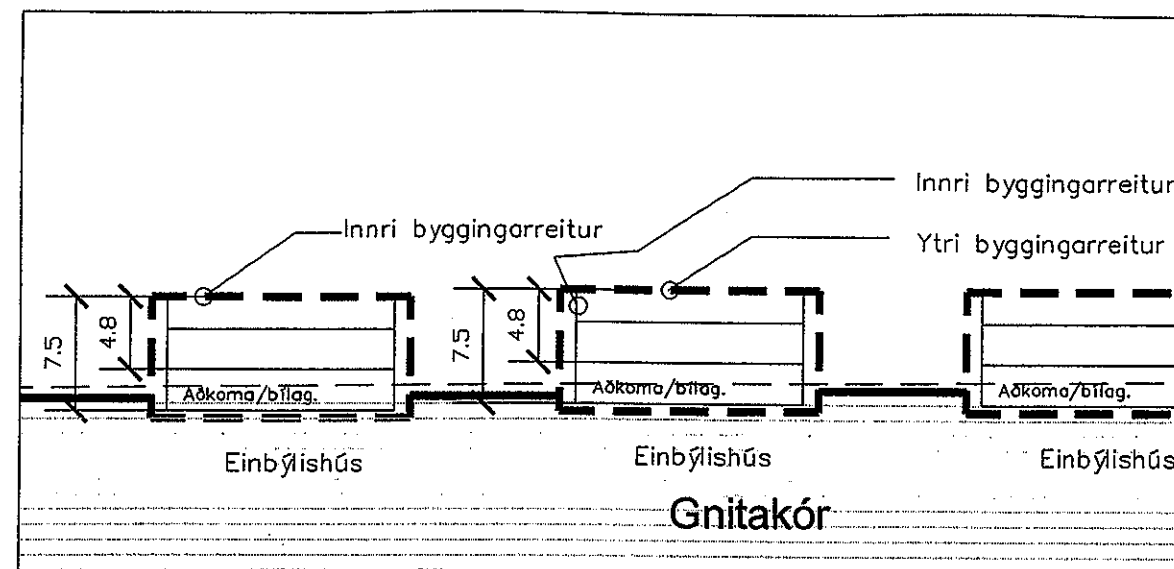
KÓPAVOGGSBÆR

Kleifa- Gnita- Fjalla-
Dranga- Dofra og
Desjakór - Öll einbýlishús
Svæði 7

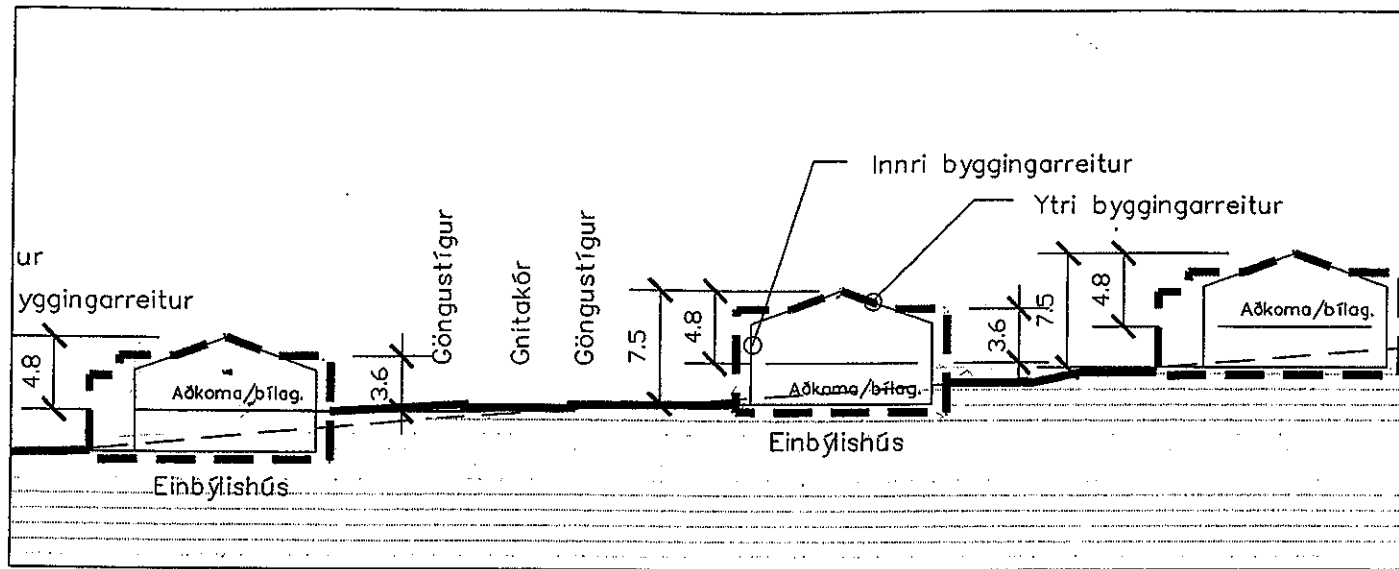
REITUR 1

Varsend/vestursvæði/deli: íbúðarsv. nr. 03 skilmálar 1 (B)

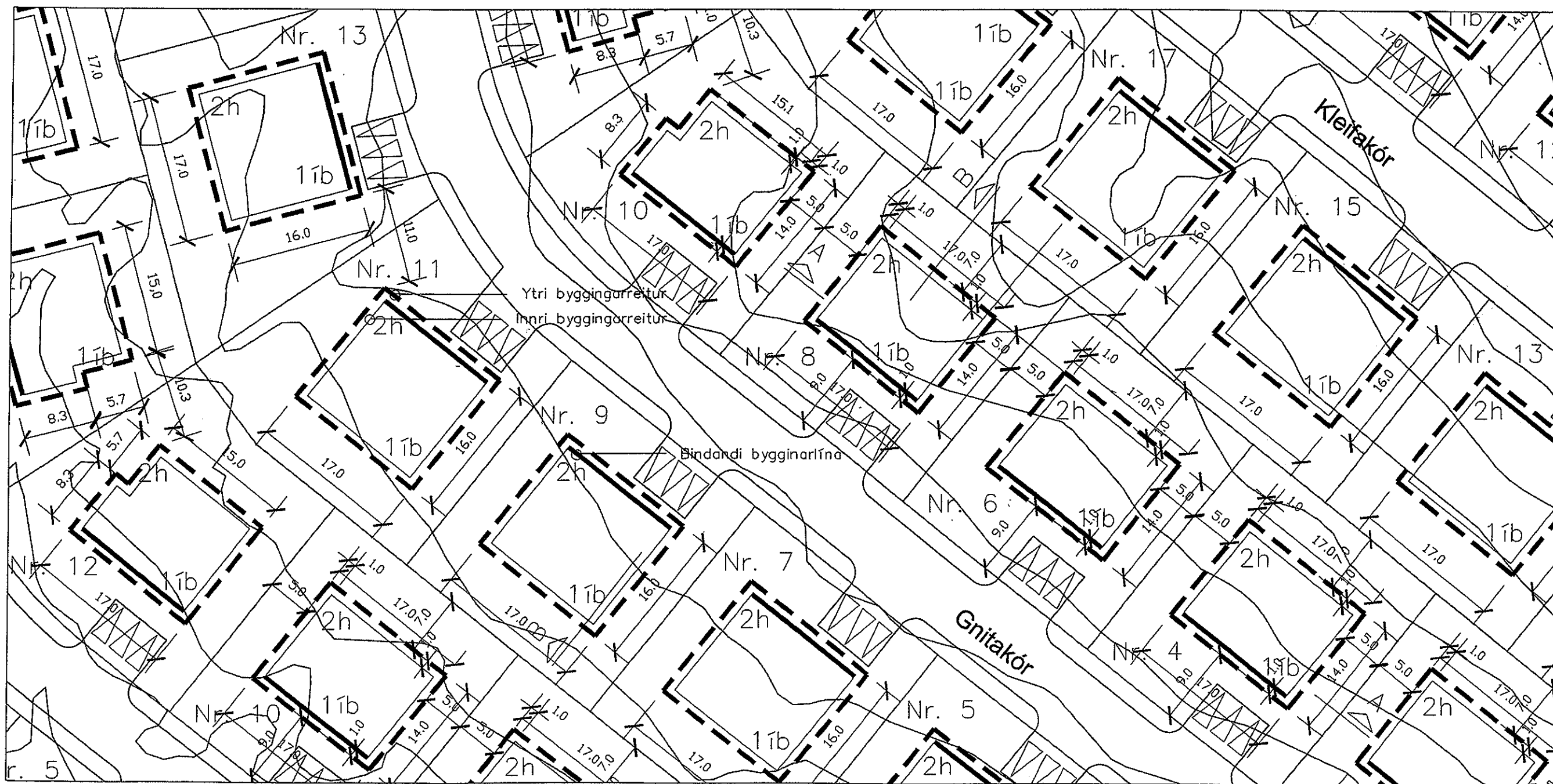
Bejarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



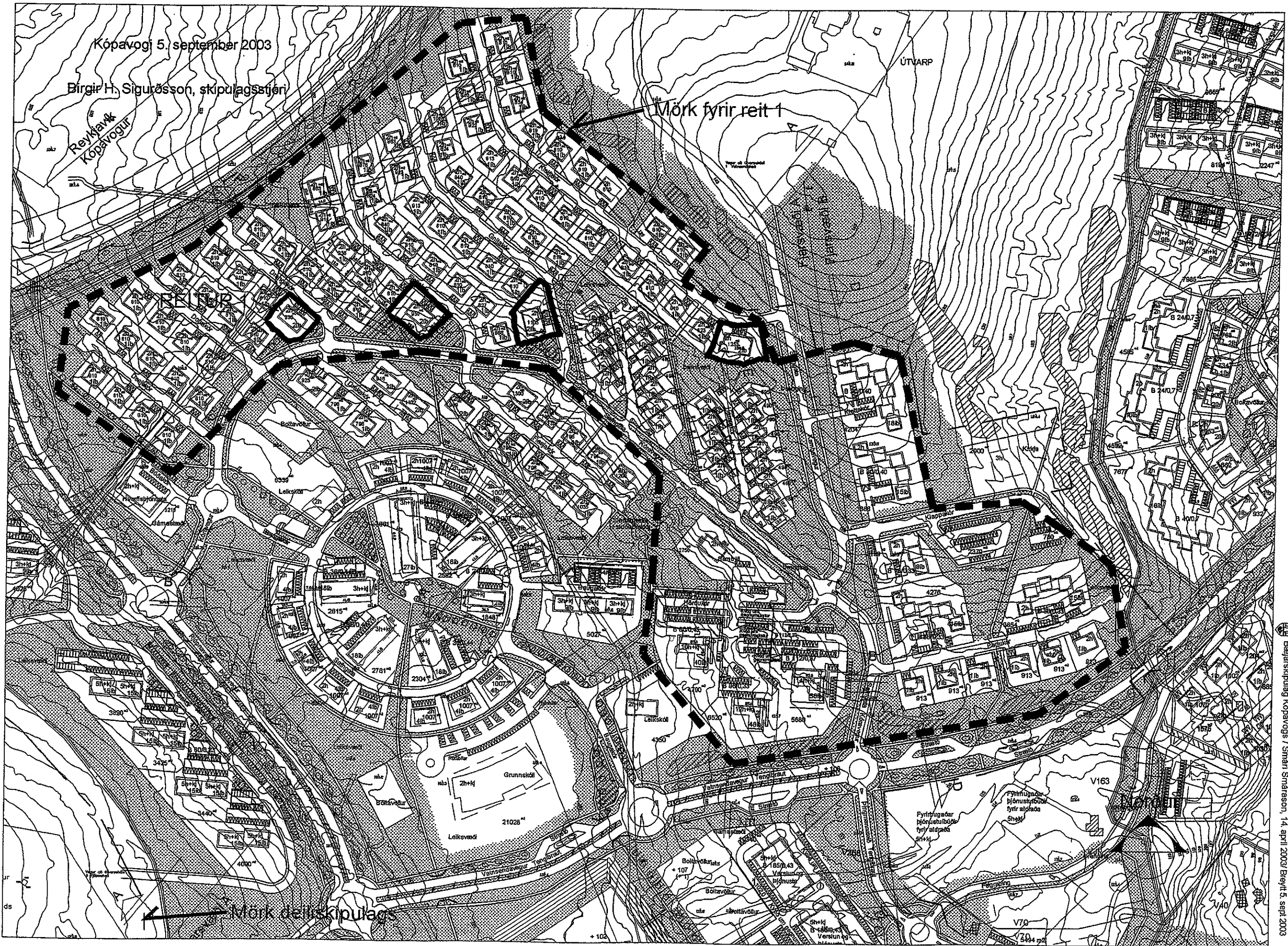
Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (73 ÍBÚÐIR)

KÓPAVOGGSBÆR

Votsemd / deil. Tíðarsv. okt 01 skilmálar (16)

Bæjarstjófnun Kópavogs / Smári Smarason, 14. apríl 2003 Breytt 5. sept. 2003



Grunnmynd af reit 1

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

Reitur 1 svæði 8

PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Drangakór 1, Fjallakór 1, Gnitakór 1 og Kleifakór 1

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða parhús með innbyggðum eða stökum 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 útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mælibleðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. 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.

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

- Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. heimingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Tvíbýlishús á tveimur hæðum:

Hámarks grunnflötur húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarks flatarmál húss: í fermetrum

Drangakór 1	300 m ²	400 m ²
Fjallakór 1	300 m ²	400 m ²
Gnitakór 1	300 m ²	400 m ²
Kleifakór 1	300 m ²	400 m ²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir tveimur íbúðum á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. 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 er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

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

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 2,5 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mælibleðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuður er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymsluna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum.

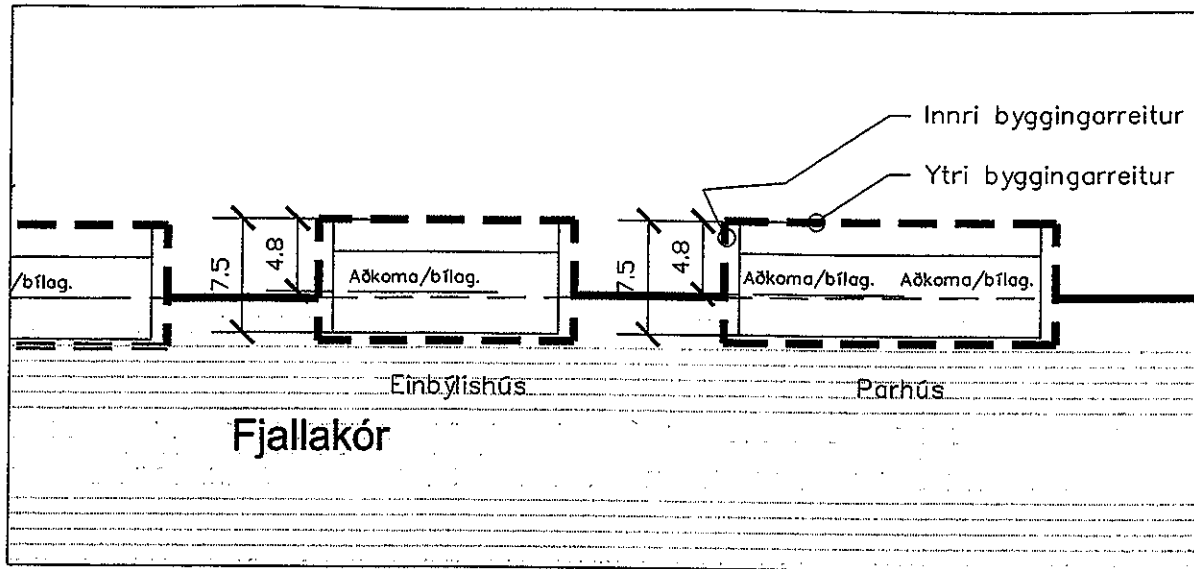
8. SORPGEYMSLUR.

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 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa 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.

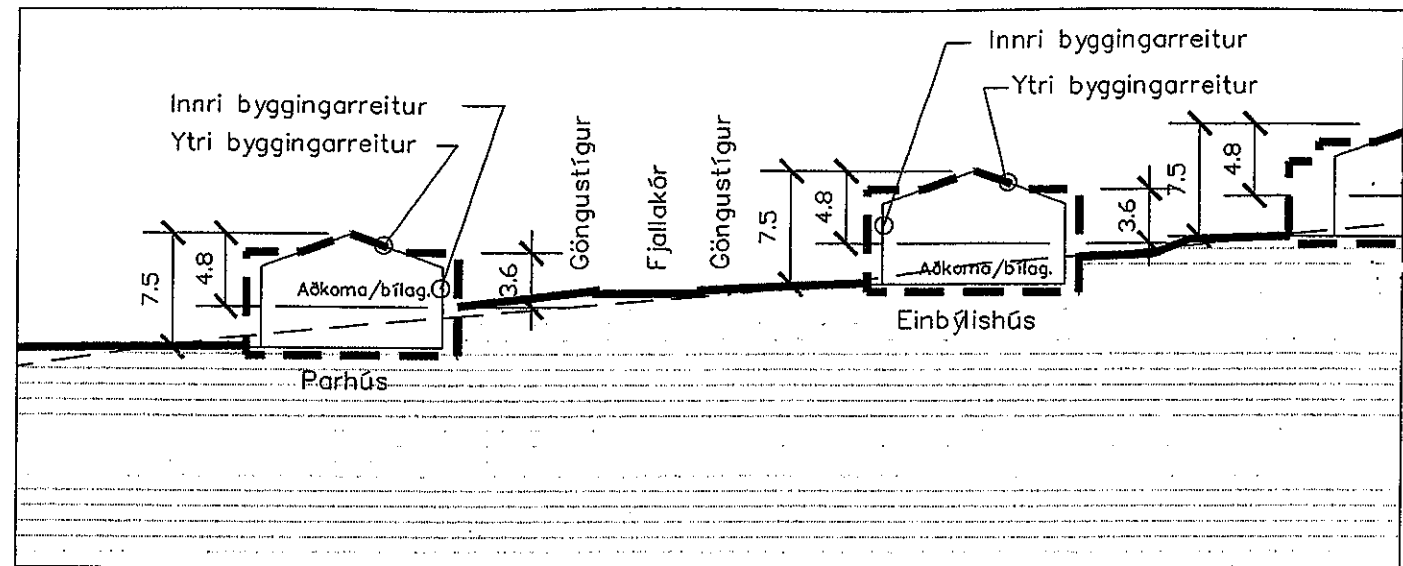
9. HLJÓÐVIST.

Við er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

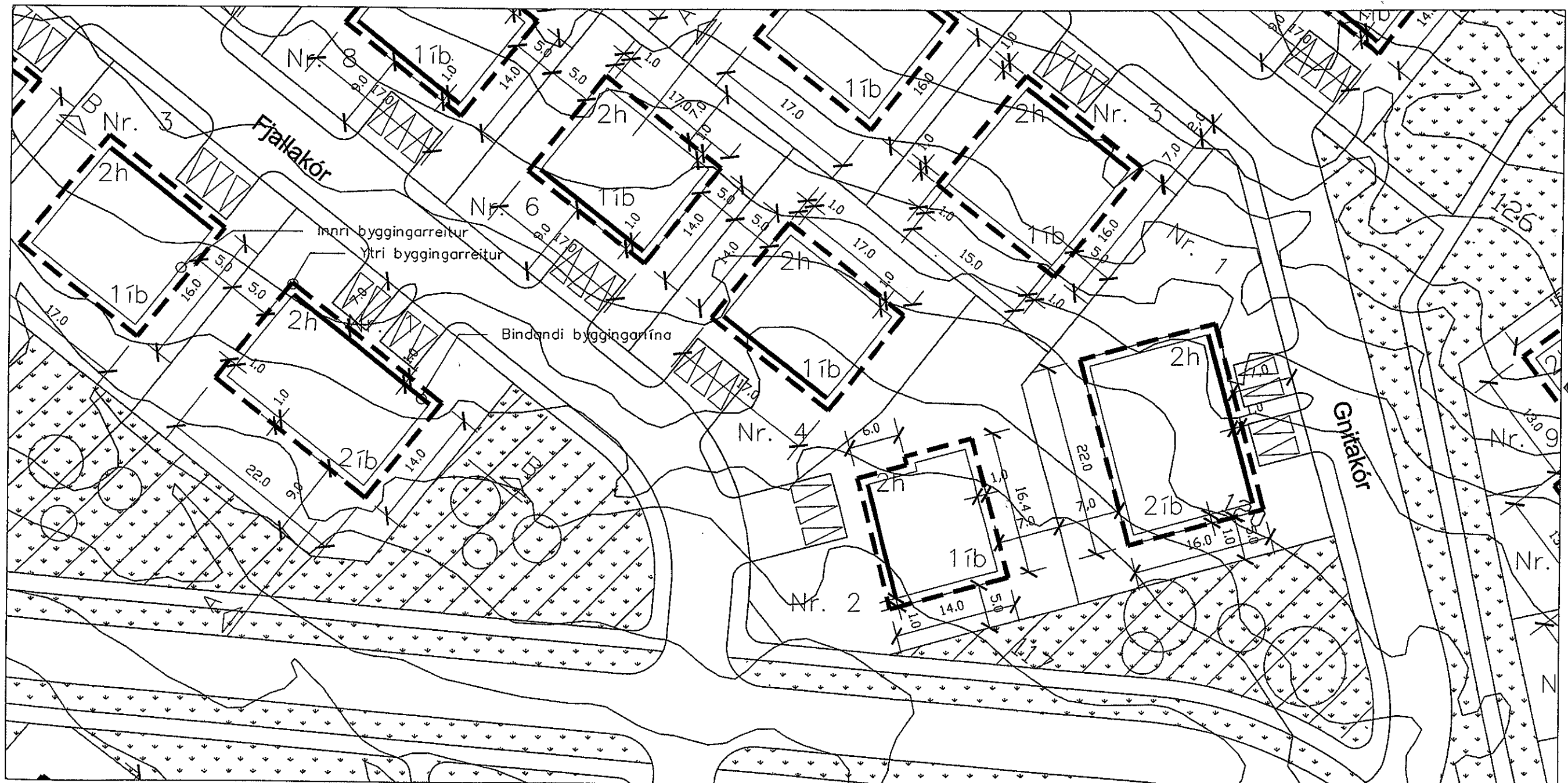
Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
PARHÚS Á 2 HÆÐUM (8 ÍBÚÐIR)

Vatlendi/Vestursvæði/del. íbúðarsv. mai 03 skilmálar 1 (9)

Bejaraskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 14. apríl 2003/Bréfi 5. sept. 2003

KÓPAVOGGSBÆR

Kleifa- Gnita,
Fjalla og Drangakór
Öll parhús
Svæði 8

REITUR 1

KÓPAVOGSSBÆIR

Valsendi / deil. Töðursv. okt 01 skilmálar (16)

Bæjarstjófningsráð Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003. Breytt 5. sep. 2003



Kópavogi 5. september 2003

Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri

Mörk fyrir reit 1

Mörk deiliskipulags

Grunnmynd af reit 1

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

Reitur 1 svæði 9

RAÐHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Goðakór 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 og 14

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða raðhús (ein íbúð) með innbyggðri 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 útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að allri húsalengju og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. 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.

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

- Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymsla mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Raðhús á tveimur hæðum (ein íbúð):

Innri byggingarreitur millihúsa:	120,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	12,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur húss:	132,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	264,0 fermetrar.

Innri byggingarreitur endahúsa:	120,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	12,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur húss:	132,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	264,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. 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 er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílageymslu í hverju raðhúsi og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Í millihúsum er æskilegt að skipuleggja húsin þannig að auðvelt sé að komast frá bílageymslu út að baklóð, td. 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 1,0 metra og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingar-nefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 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 viðmiðunarmarkna reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

Reitur 1 svæði 10

RAÐHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Hamrakór 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 og 16

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða raðhús (ein íbúð) með innbyggðri 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 útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að allri húsalengju og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. 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.

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

- Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymsla mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Raðhús á tveimur hæðum (ein íbúð):

Innri byggingarreitur millihúsa:	120,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	12,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur húss:	132,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	264,0 fermetrar.

Innri byggingarreitur endahúsa:	120,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	12,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur húss:	132,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	264,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. 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 er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílageymslu í hverju raðhúsi og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Á millihúsum er æskilegt að skipuleggja húsin þannig að auðvelt sé að komast frá bílageymslu út að baklóð, t.d. um geymslu eða þvottahús.

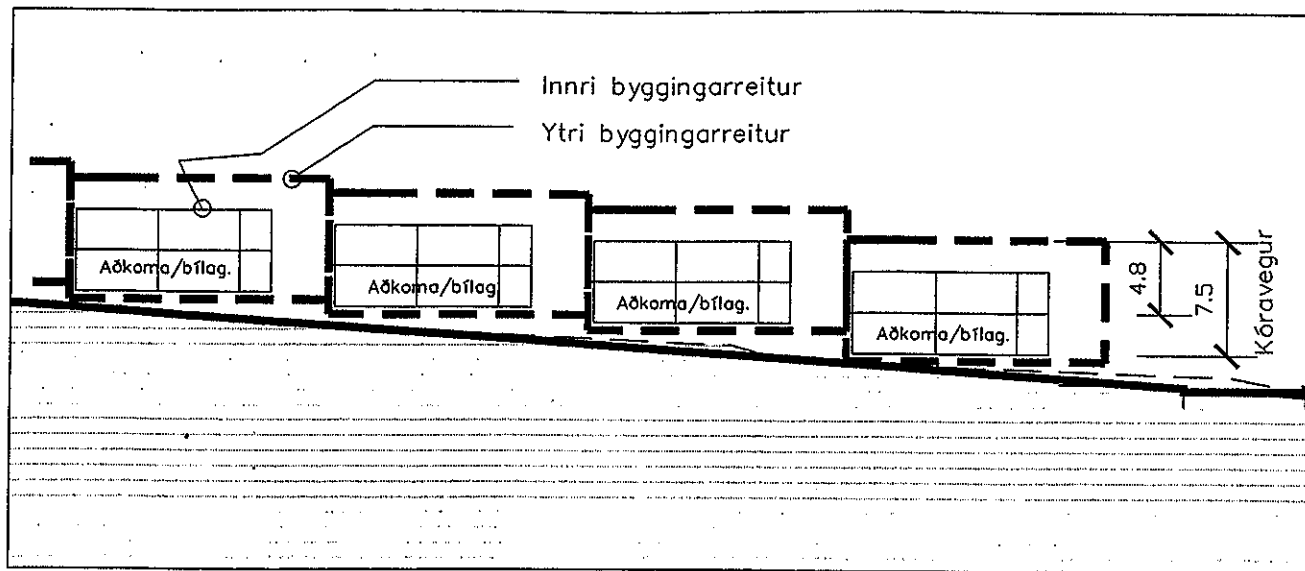
8. SORPGEYMSLUR.

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 1,0 metra og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingar-nefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

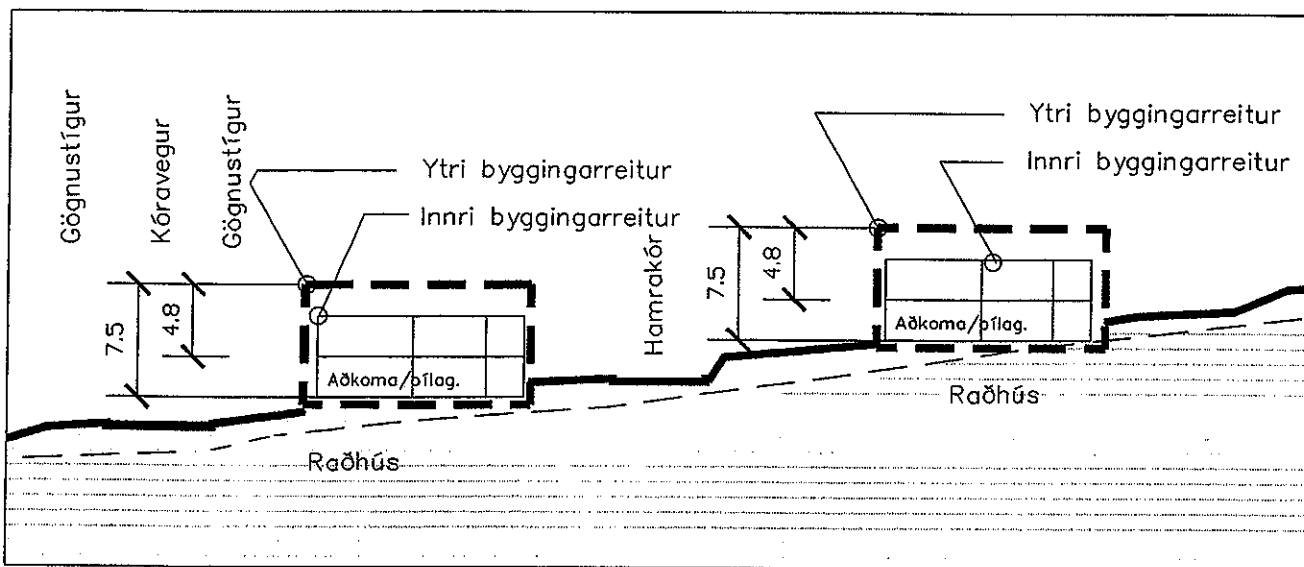
9. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 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.

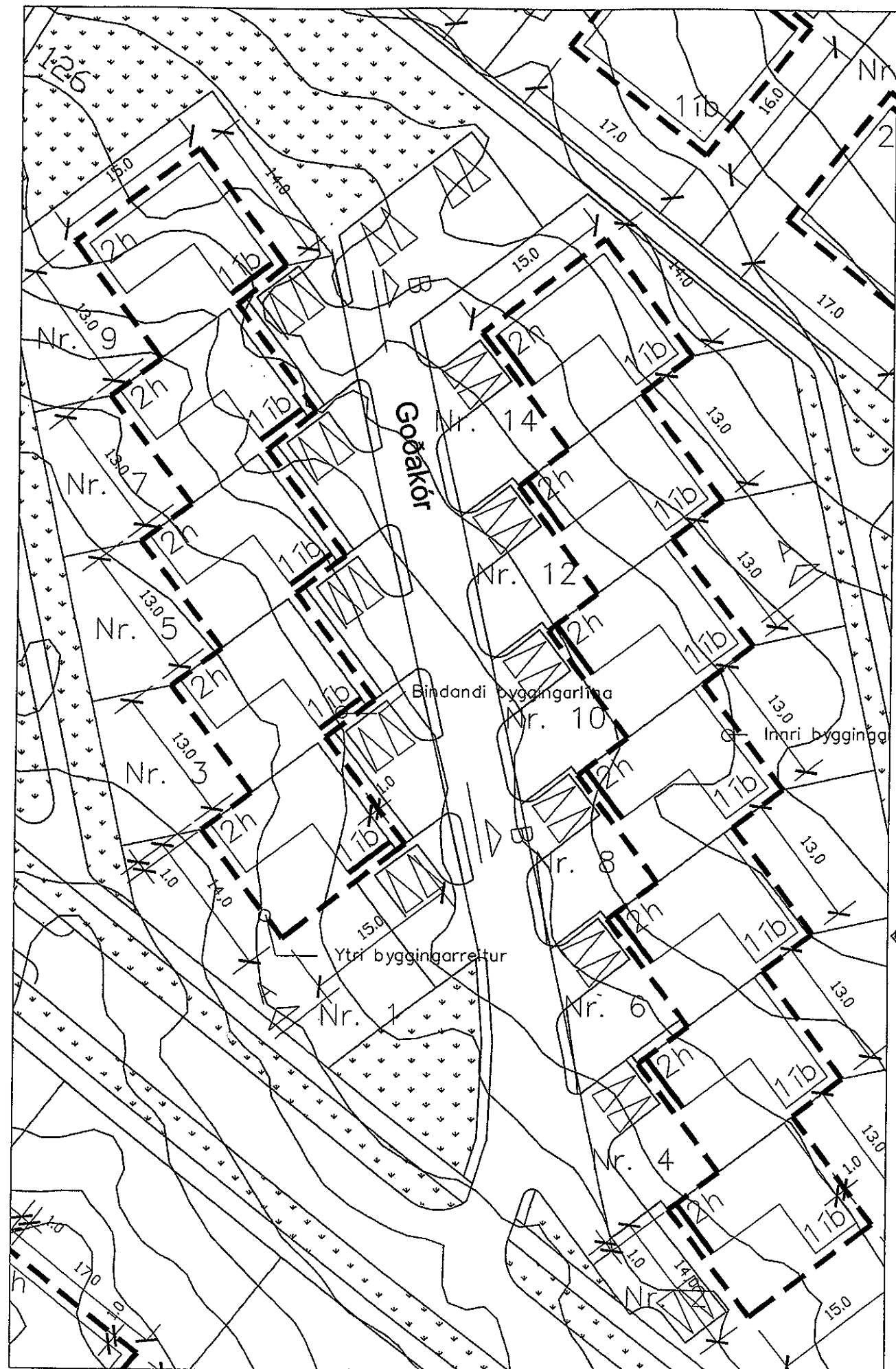


Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi

Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum



HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
RAÐHÚS Á 2 HÆÐUM (25 ÍBÚÐIR)

Vatendi/vefursvæði/deli. Íbúðarsv. maí 03 skilmálar 2 (10)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breytt 2003

KÓPAVOGGSBÆR

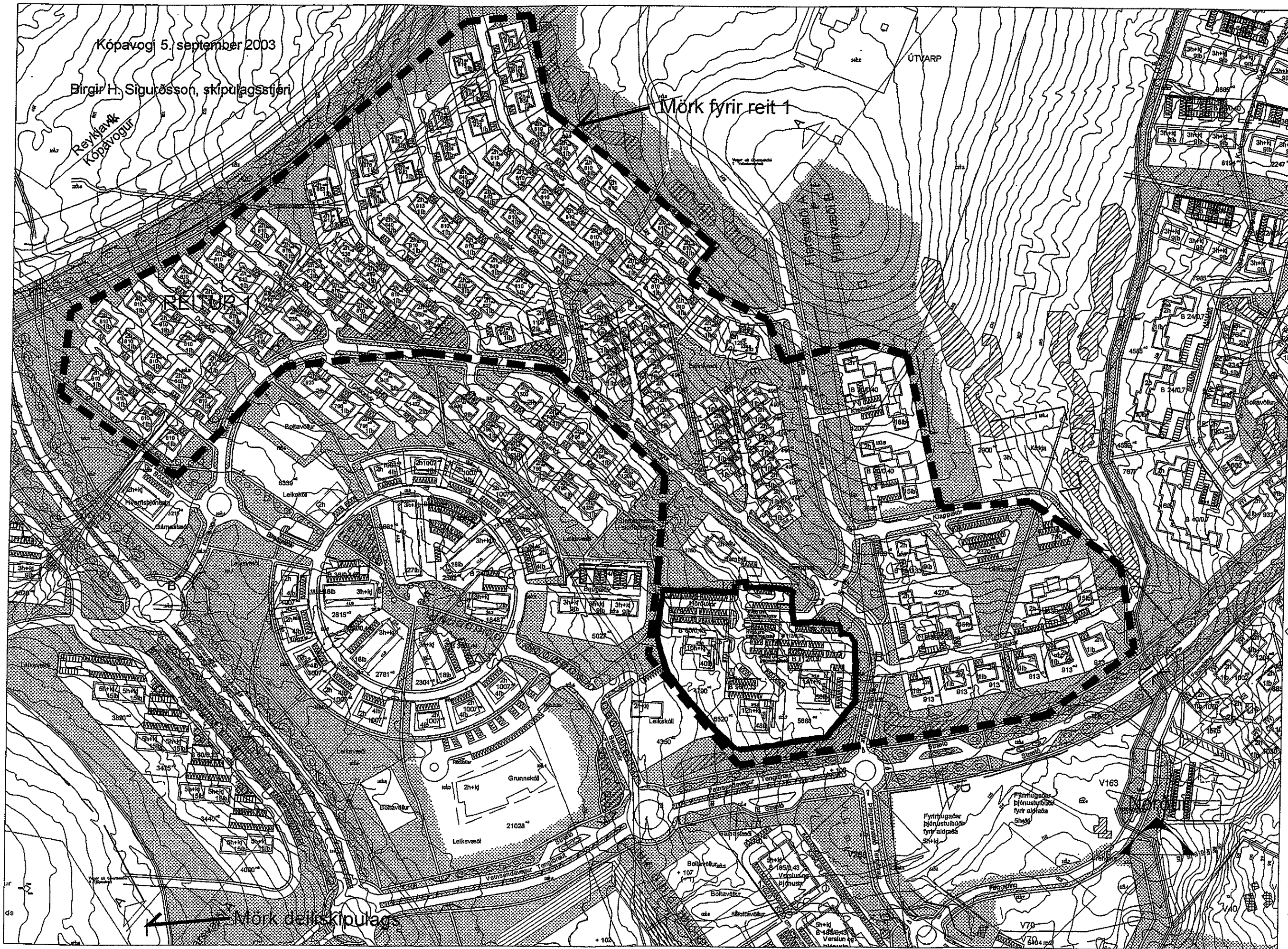
Goða og Hamrakór
Öll raðhús
Svæði 9 og 10

REITUR 1

KÓPAVOGSSBÆIR

Votlendi/deli: Höfðarsv., skt 01 skilmálar (16)

Bejaraskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 14. apríl 2003, Breið 5. sept. 2003



Kópavogi 5. september 2003

Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri

Mörk fyrir reit 1

Mörk deiliskipulags

Grunnmynd af reit 1

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

Reitur 1 svæði 11

FJÖLBÝLISHÚS Á 10 TIL 14 HÆÐUM, ca 144 ÍBÚÐIR.

Hörðukór 1, 3 og 5

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

10 til 14 hæða fjölbýlishús, með allt að 4 íbúðum á hverri hæð. Gert er ráð fyrir 1 stigagangi í hverju húsi og allt að 144 íbúðum. Gert er ráð fyrir niðurgröfnum bílageymslum og kjöllum undir hluta húss. Sjá nánar skipulagsupplýsingar 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 útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa við Hörðukór 1,3 og 5 hvað varðar heildaryfirbragð og frágang og skulu hönnuðir gæta samræmis í hönnun húsa hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera inna ytri byggingarreits.

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

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á 14 hæðum, Hörðukór 1

Innri byggingarreitir húsa:	450,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	50,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	500,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húsa:	7000,0 fermetrar án kjallara og bílageymslu.

Fjölbýlishús á 12 hæðum, Hörðukór 3

Innri byggingarreitir húsa:	450,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	50,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	500,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húsa:	6000,0 fermetrar án kjallara og bílageymslu.

Fjölbýlishús á 10 hæðum, Hörðukór 5

Innri byggingarreitir húsa:	450,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	50,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	500,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húsa:	5000,0 fermetrar án kjallara og bílageymslu.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 56 íbúðum á lóðinni við Hörðukór 1, 48 íbúðum við Hörðukór 3 og 40 íbúðum við Hörðukór 5. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. 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 er 39 metrar fyrir Hörðukór 1, 33 metrar fyrir Hörðukór 3 og 28 metrar fyrir Hörðukór 5. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvorrar lóðar, bæði ofanjarðar og eins í bílageymslu og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupplýsingum og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð sem er stærr en 80 fermetrar, en eitt stæði ef íbúð er minni en 80 fermetrar. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsum. Gera skal ráð fyrir að tólfra hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða

8. SORPGEYMSLUR.

Lökuð sörpgeymsla skal vera í eða við hvert stíghús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sörpgeymslna í fjölbýlishúsum skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkum sorps til framtíðar og skal bent á grein 85,2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými. Staðsetning og frágangur sörpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sörpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

9. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 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 viðmiðunarmarkna reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt:

a) Engir opnanlegir gluggar á húshlið, þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A).

b) Hljóðdeyfðar loftrásir verði til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A).

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum, t.d. með því að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt"

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

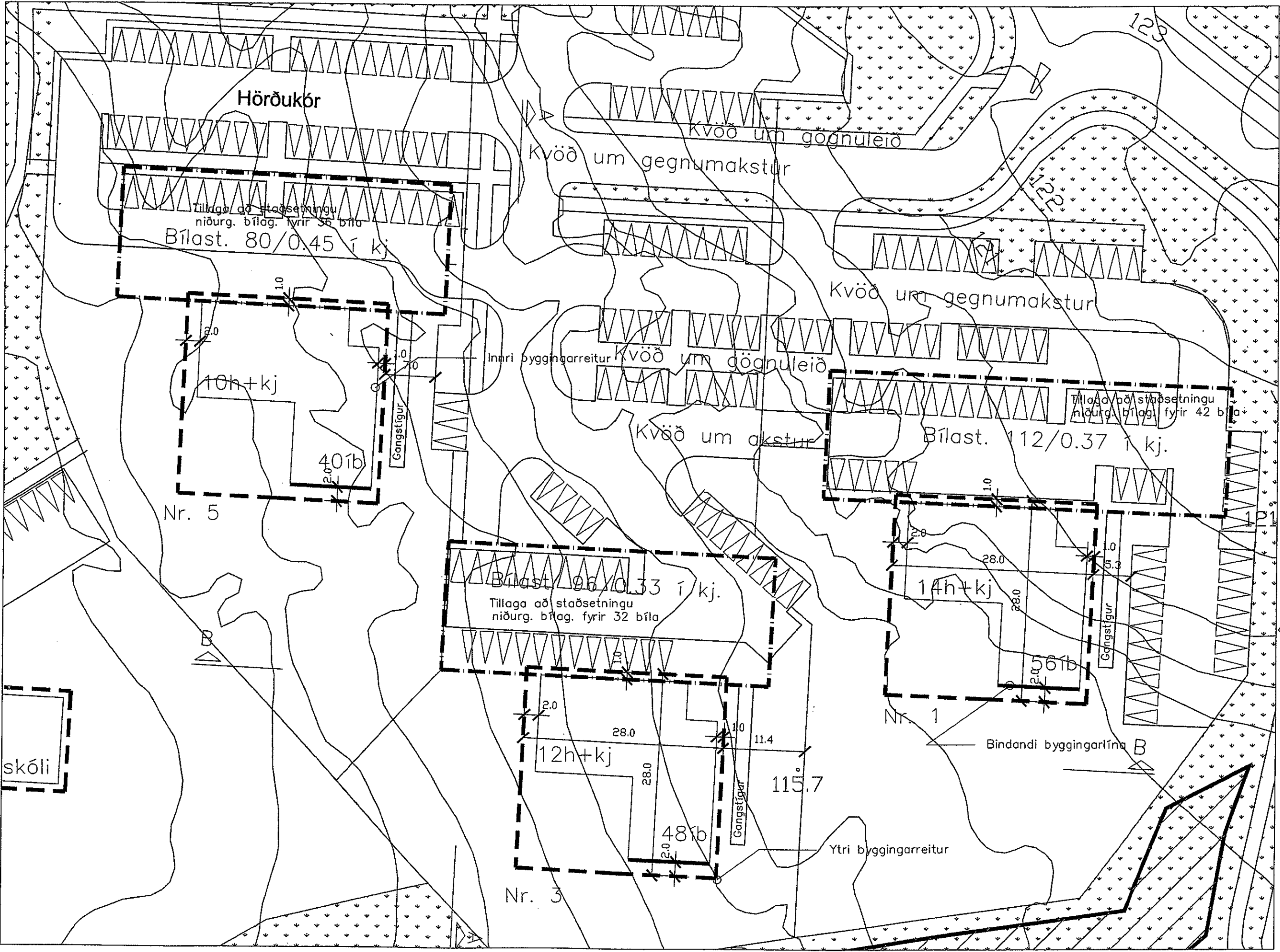
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum.

KÓPAVOGGSBÆR

Hörðukór 1, 3 og 5
Svæði 11

Valsendi/Vestursvæði/dell. íbúðarsv._mál 03 skilmálar 2 (11)

Bejaraskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

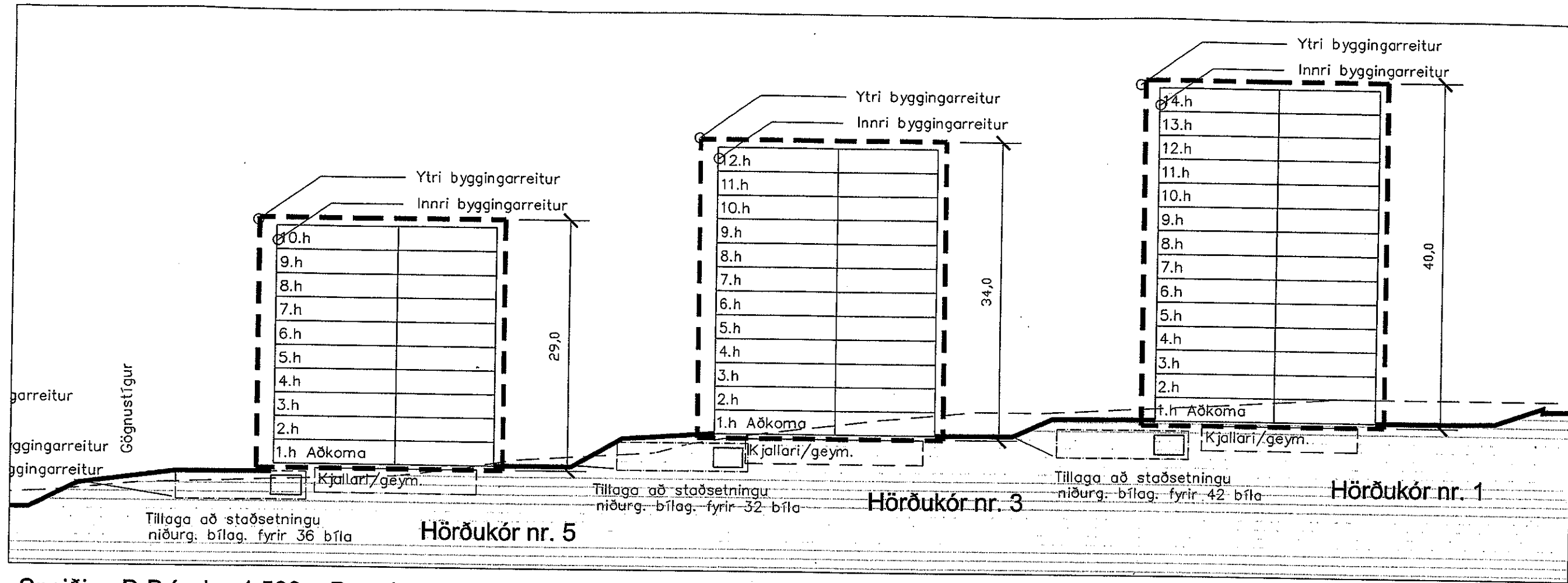
HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 10 TIL 14 HÆÐUM (144 ÍBÚÐIR) REITUR 1

KÓPAVVOGGSBAER

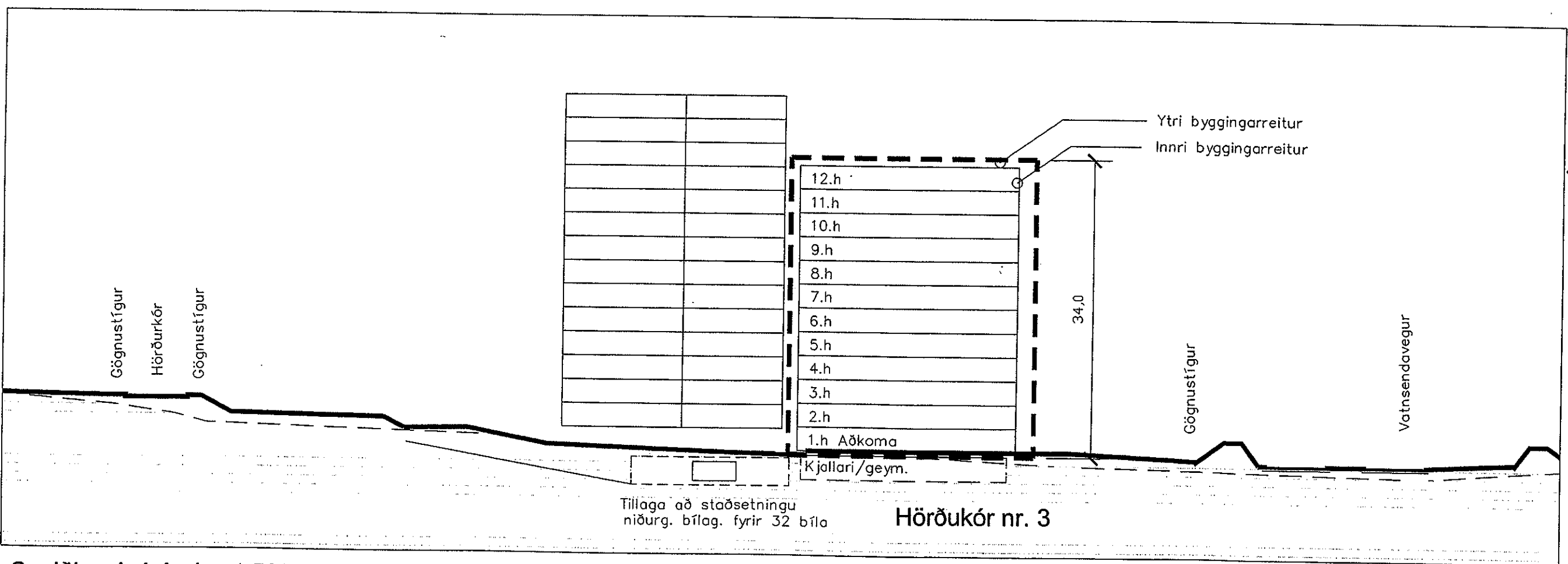
Hörðukór 1, 3 og 5
Svæði 11

Vatsemi/vestur-svæði/del. íbúðarsv. mál 03 skilmálar 2 (12)

Reiðarskipulag Kópavogs / Smári Smáráson, 14. apríl 2003/Beyti 5. sepl. 2003



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



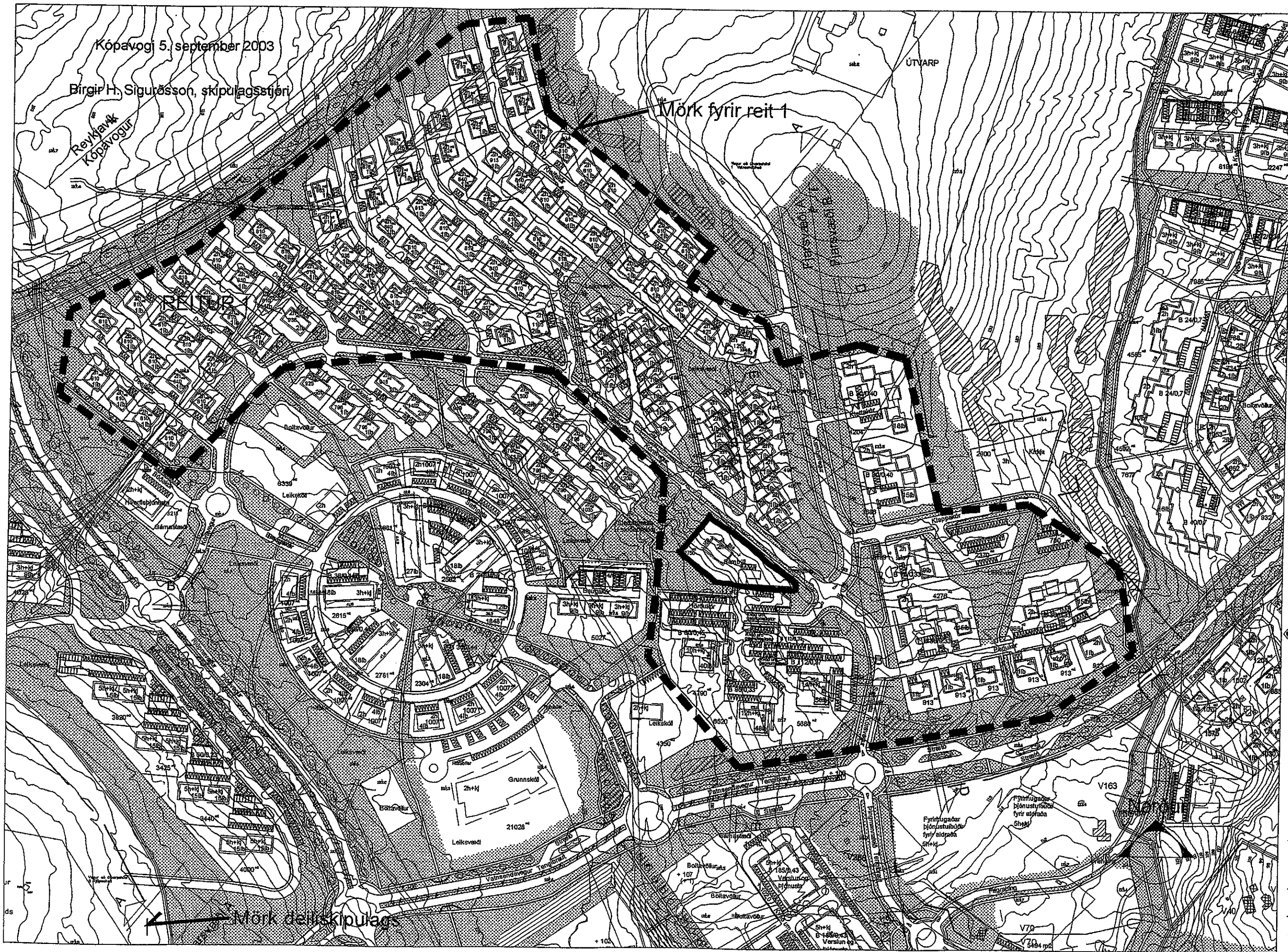
Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi

Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 10 TIL 14 HÆÐUM (144 ÍBÚÐIR) REITUR 1

KÖPAVOGGSBÆR

Votsemd/ deil. Tíðáarsv. ákt 01 skilmálar (16)



Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003 Breitt 5. sept. 2003

Kópavogi 5. september 2003

Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri

Reykjavík
Kópavogur

Mörk dællskipulags

Grunnmynd af reit 1

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

Reitur 1 svæði 12

FJÖLBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Hörðukór 2

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða fjölbýlishús með allt að 8 íbúðum fyrir íbúa með sérparfir. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta húss. 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.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefnir upp tvenns konar byggingarreitir:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. 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.

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

- Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar hús skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bilageymsla mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á tveimur hæðum (8 íbúðir):

Innri byggingarreitur:	250,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	60,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur húss:	310,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	620,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 8 íbúðum á lóð. Ekki skulu vera íbúðir í þakhæð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta hússanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. 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 er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

Mænisstefna skal vera samsíða götu, en kvistir eru leyfðir sbr. byggingarreglugerð.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bilageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bilageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 fermetrar en einu bílastæði fyrir íbúðir minni en 80 fermetrar. Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bilageymslu í hverju raðhúsi og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við húsið. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. 8 sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa) og ekki nær 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.

9. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 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.