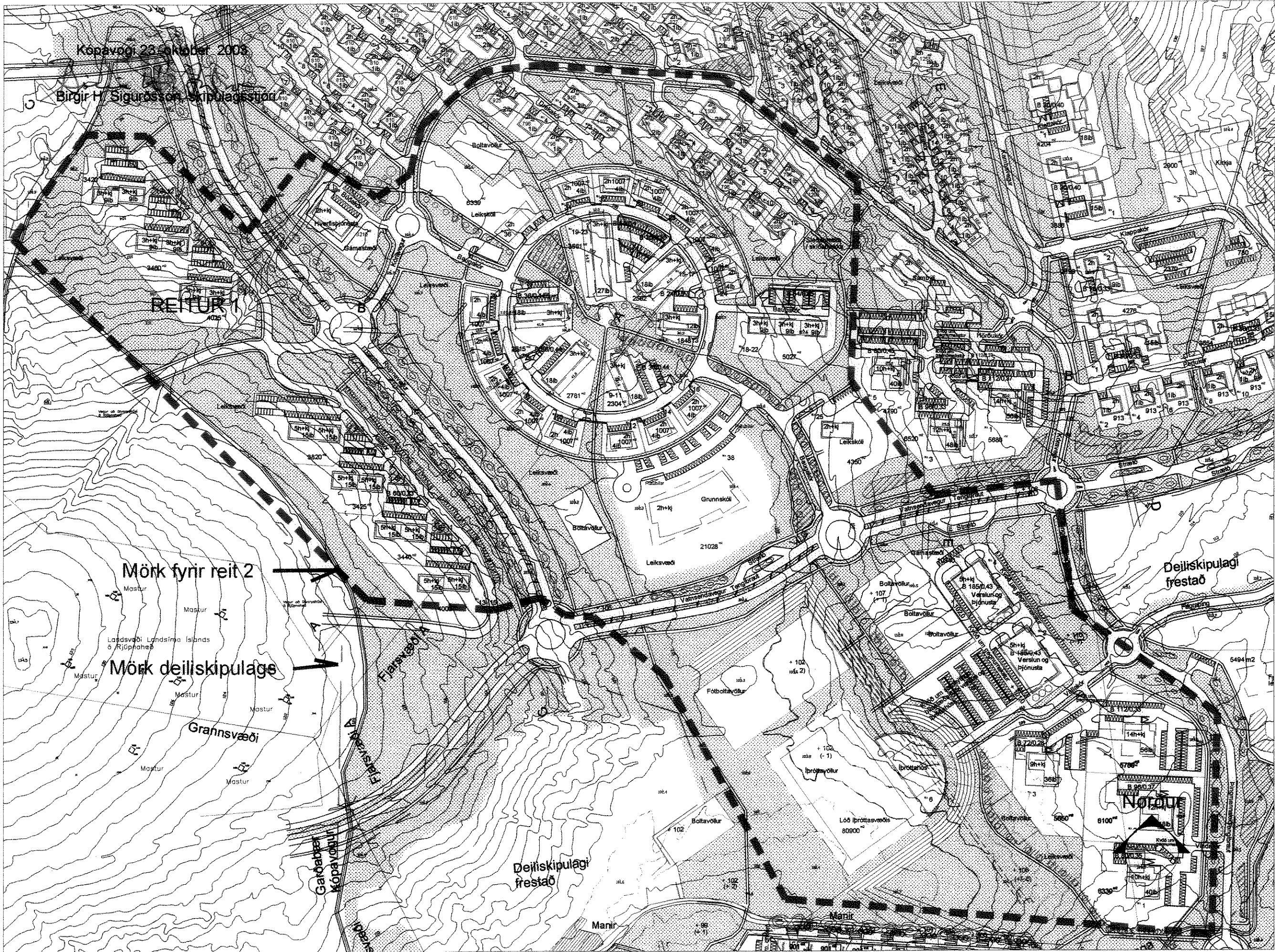


# KÓPAVOGSSBÆIR

Votendi/Deil: Þudarsv. 2., okt. 01 skilmálar (16)

Bærarskipulag Kópavogs / Sman Smáratson, 14. apríl 2003/Reiðit 5. sept. 2003/Reiðit 22. sept. 2003 / Reiðit 23. okt. 2003



Grunnmynd af reit 2

## HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

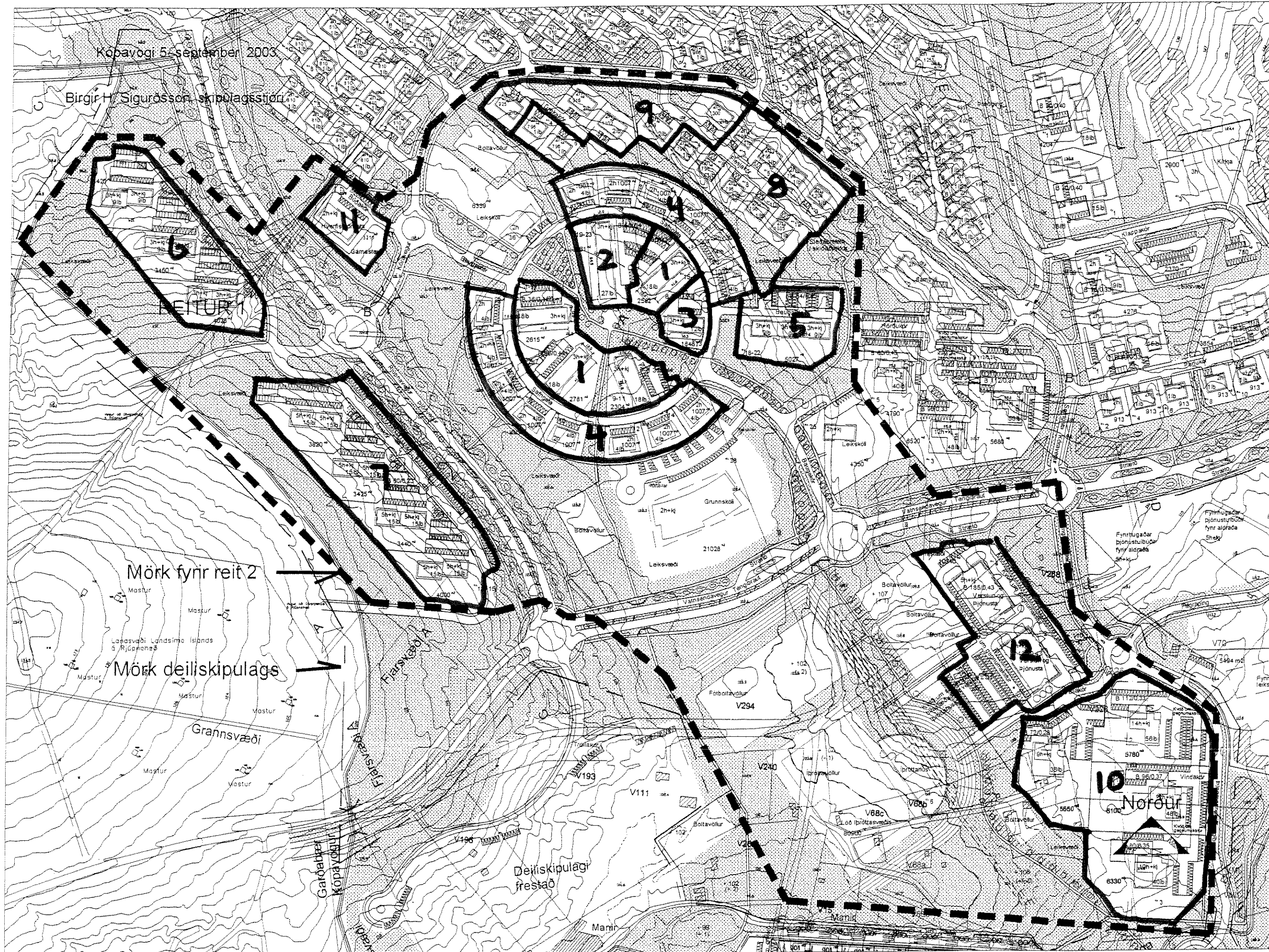
REITUR 2



# KÓPAVOGGSBÆIR

Votandi/leir. Höfuðsv. 2. okl. 01 skilmálar (16)

Reiðarskipting Kópavogs / Snári Sindurson, 14 apríl 2003/Reið 5. sept. 2003



Grunnmynd af reit 2

## HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2

### ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLEIGNARHÚS.

#### 1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

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

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

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

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

#### 2. AÐALUPPDRÆTTIR.

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

#### 3. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Hönnun fjölbylishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landlagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs. Á teikningum skal koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur leiksvæðis. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar.

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

c) Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

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

#### 4. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

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

#### 5. UMFERÐ.

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

#### 6. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA.

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

#### 7. TRJÁBELTI.

Á nokkrum stöðum í hverfinu verður trjágróður gróðursettur á bæjarlandi til skjólmyndunar, afmörkunar bæjarrýmis og til þess að draga úr skaflamyndun. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs utan á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti.

#### 8. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð (stæði í bílageymslu eða kjallara telst annað tveggja í fjölbyli). Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum.

#### 9. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

#### 10. SORP.

Við hönnun sorpgeymslna í fjölbylishúsum skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85,2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurymi. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Í sérskilmálum kemur fram þegar ætlast er til að sorpgeymslur verði í niðurgrofnum bílageymslum.

#### 11. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lagn fyrir regnvatnsfrárennslu.

## Reitur 2

### ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR EINBÝLISHÚS, RAÐHÚS OG PARHÚS.

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

#### 1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

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

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

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

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

#### 2. AÐALUPPDRAETTIR.

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

#### 3. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðaltekningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landlagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs. Á tekningum skal koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur leiksvæðis. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar. Lóð skal fullgerð þegar lokaúttekt fer fram.

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

Einnig kemur fram að ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 3,0 metra

c) Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

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

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

#### 4. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

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

#### 5. UMFERÐ.

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

#### 6. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA.

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

#### 7. TRJÁBELTI.

Á nokkrum stöðum í hverfinu verður trjágróður gróðursettur á bæjarlandi til skjólmyndunar, afmörkunar bæjarrýmis og til þess að draga úr skafmyndun. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

#### 8. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í raðhúsum, parhúsum og klasahúsum (stæði í niðurgrafinni bílageymslu telst annað tveggja), en þremur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í einbýli. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum.

#### 9. SORP.

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

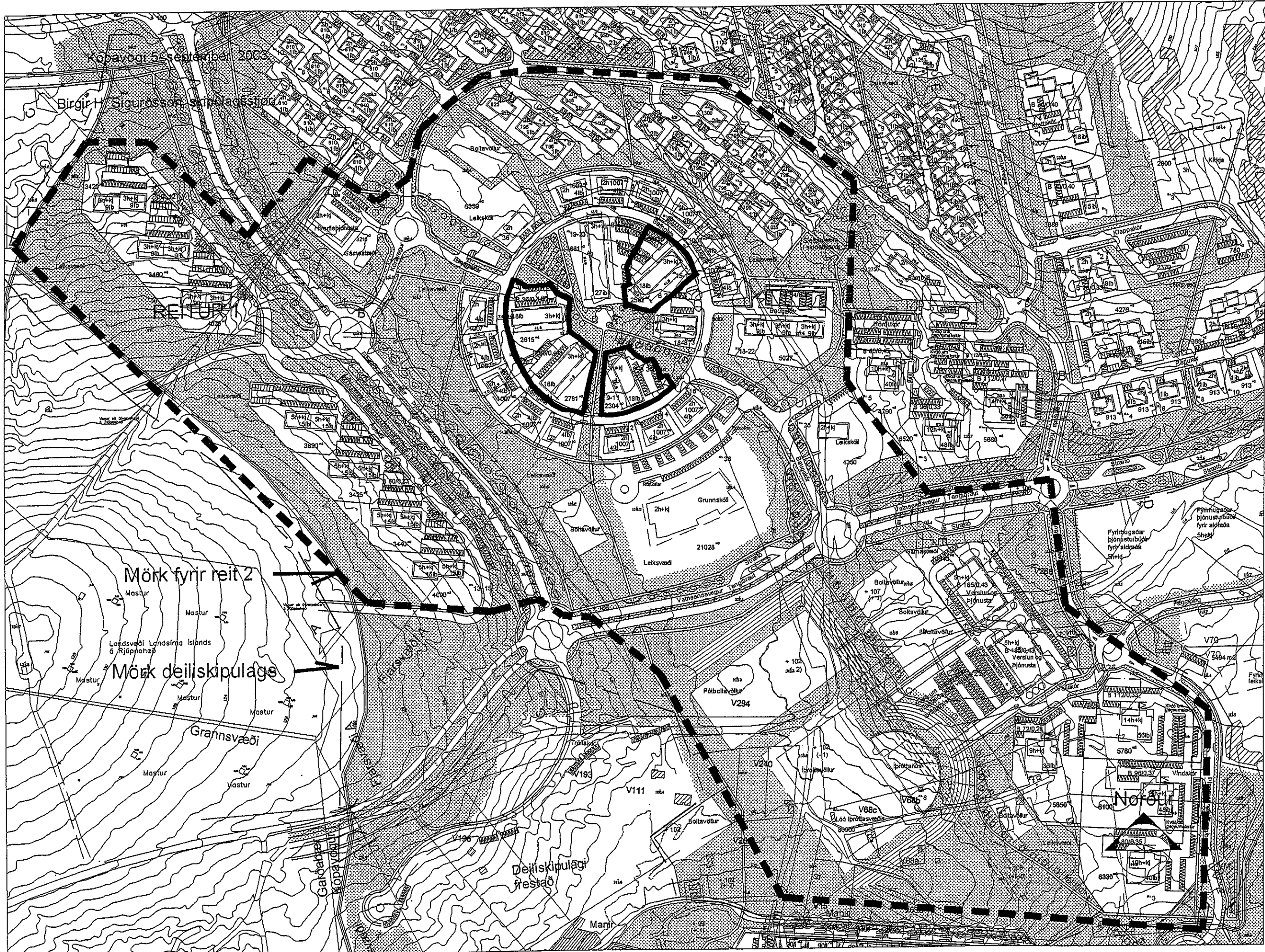
#### 10. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennislisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög्न fyrir regnvatnsfrárennslu.

# KÖPAVOGGSBÆIR

Votendi/ del. íbúðarsv. 2. okti 01 skilmálar (16)

Bejaráskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Reiðt 5. sept. 2003



Grunnmynd af reit 2

## HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 1

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM.

Baugakór nr. 1-3, 5-7, 9-11 og 15 - 17

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Þriggja hæða fjölbýlishús, stallað með allt að tveimur stigagöngum og allt að 18 íbúðum í hverju húsi samtals allt að 72 íbúðum. Gert er ráð fyrir niðurgröfnum bílageymslum og kjöllum undir hluta húss. 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. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa við Baugakór 1-3, 5-7, 9-11 og 15-17 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. Gert er ráð fyrir að þessi 4 hús verði með sama yfirbragði og önnur hús í kjarna Baugakórs.

#### 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.

#### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á þremur hæðum, Baugakór 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15 og 17

Innri byggingarreitir húsa: 520,0 fermetrar.  
Hámarks grunnflötur útbygginga: 100,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur húsa: 620,0 fermetrar.  
Hámarks flatarmál hús alls: 1860,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 72 íbúðum á lóðunum. Á jarðhæð húsa er æskilegt að gera ráð fyrir inngangi frá garði sem tengist stigagöngum. 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 hæðarfjölda 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 (gólflkótar -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 9,0 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir bílageymslu á lóðinni fyrir 16 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. Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skuli vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymslu. Stærð hennar miðast við að geymslan geti rúmað 18 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. 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.

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 viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

#### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

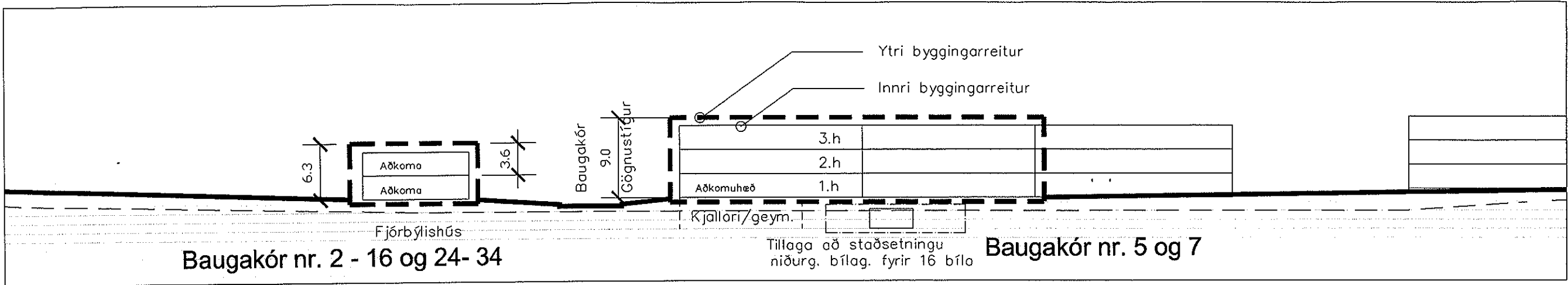
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmaka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum.

# KÓPAVVOGGSBAER

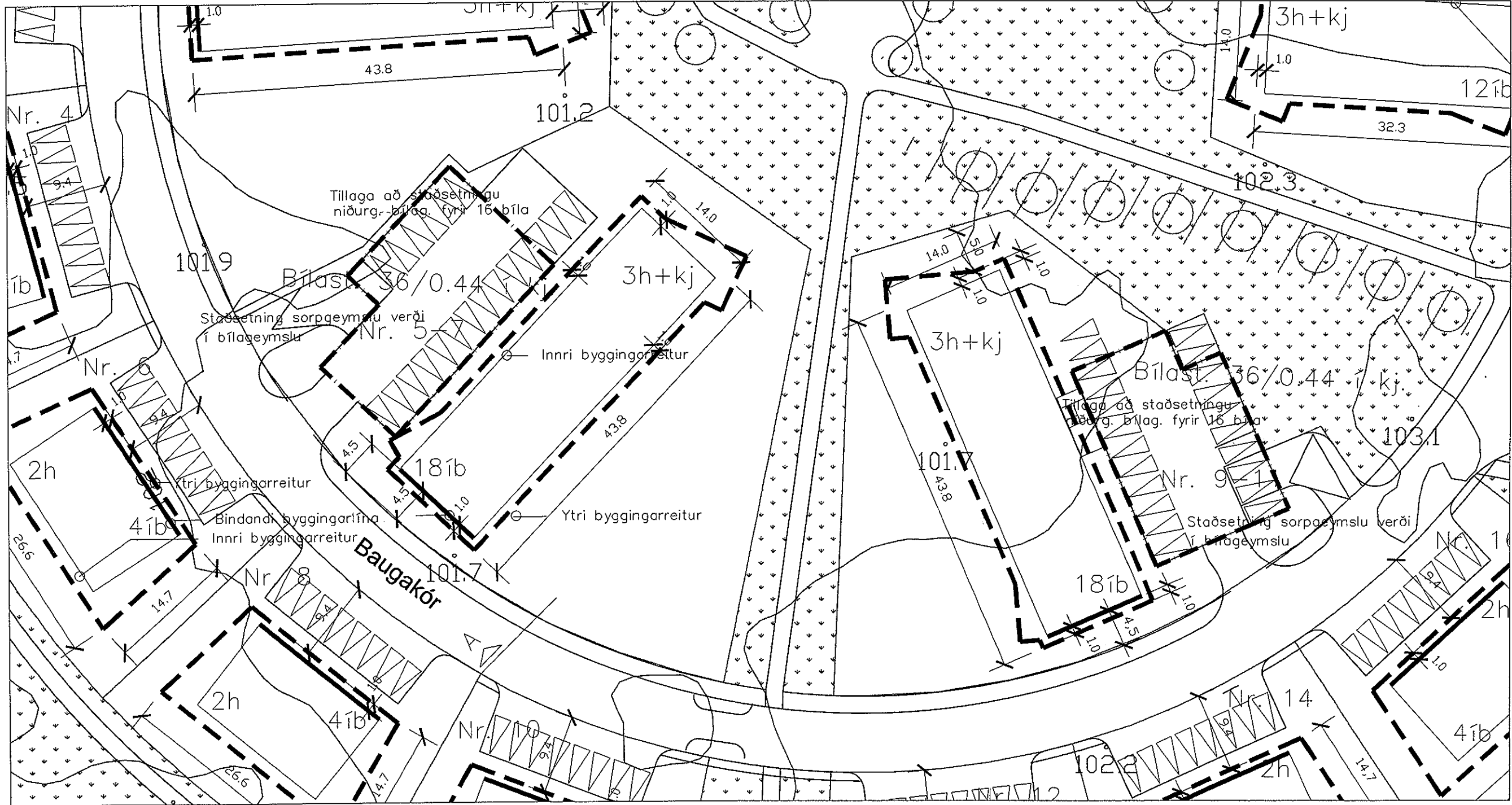
Baugakór nr. 1, 3, 5, 7 og  
og 9, 11, 15 og 17 Svæði 1

Votlendi/vestursæðil: Íbúðarsv 2\_moi 03 skilmálar (2).dwg

Bæjarstjópun Kópavogs / Smári Smárazson, 14. apríl 2003/Breykt 5. sept. 2003



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi

Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM (alls ca 72 íbúðir)

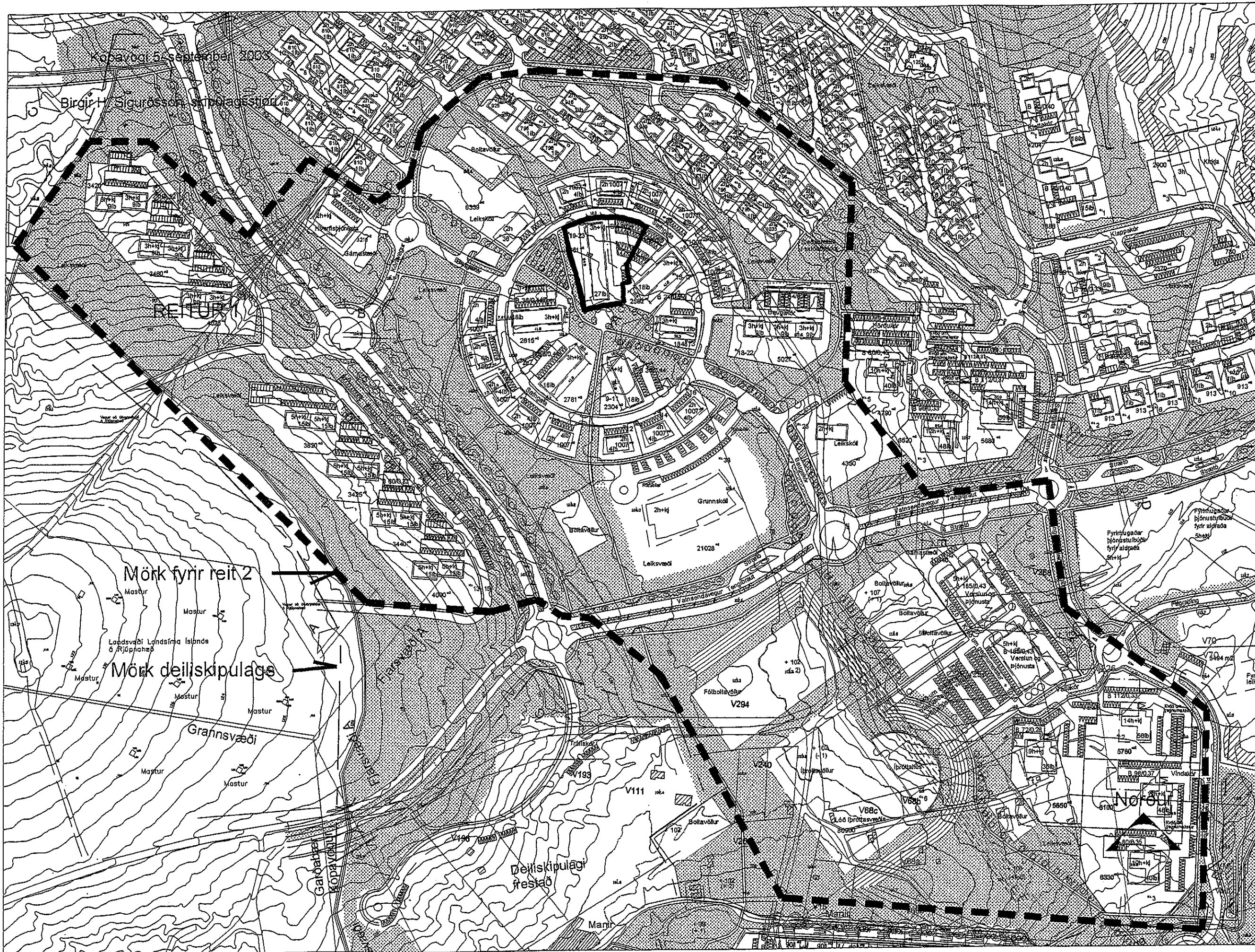
REITUR 2



# KÖPAVOGGSBÆIR

Votendi/deli: Þúðarsv. 2., okt. 01 skilmálar (16)

Bejaráskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 14. apríl 2003/Reiðt. 5. sept. 2003



Grunnmynd af reit 2

## HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 2

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÆREMUR HÆÐUM.

Baugakór nr. 19 til 23

#### SÉRÁKVÆÐI.

##### 1. HÚSAGERÐ.

Þriggja hæða fjölbýlishús, stallað með allt að þremur stigagöngum og allt að 27 íbúðum. Gert er ráð fyrir niðurgröfnum bílageymslum og kjöllum undir hluta húss. 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. Gert er ráð fyrir að húsið verði með sama yfirbragði og önnur hús í kjarna Baugakórs. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu 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.

##### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á þremur hæðum, Baugakór 19, 21 og 23:

Innri byggingarreitir húsa: 780,0 fermetrar.  
Hámarks grunnflötur útbygginga: 120,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur húsa: 900,0 fermetrar.  
Hámarks flatarmál hús alls: 2700,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 27 íbúðum á lóðinni. Á jarðhæð húsa er æskilegt að gera ráð fyrir inngangi frá garði sem tengist stigagöngum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta hússins. 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 hæðarfjölda 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 9,0 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

##### 6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

##### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir bílageymslu á lóðinni fyrir 24 bíla í niðurgrafinni bílageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 54 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 skipulagsupprátt og skilmálateikningum. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsunum. Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða.

##### 8. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skuli vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað 18 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. 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.

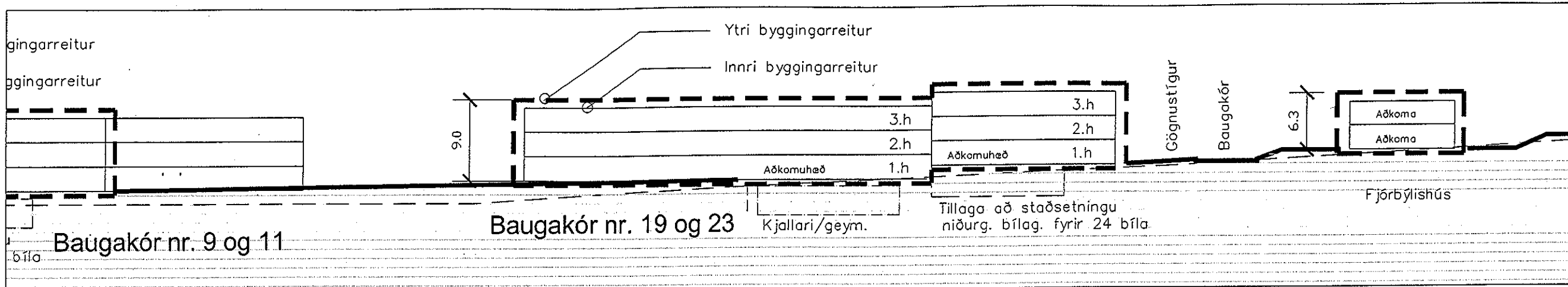
##### 9. HLJÓÐVIST.

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

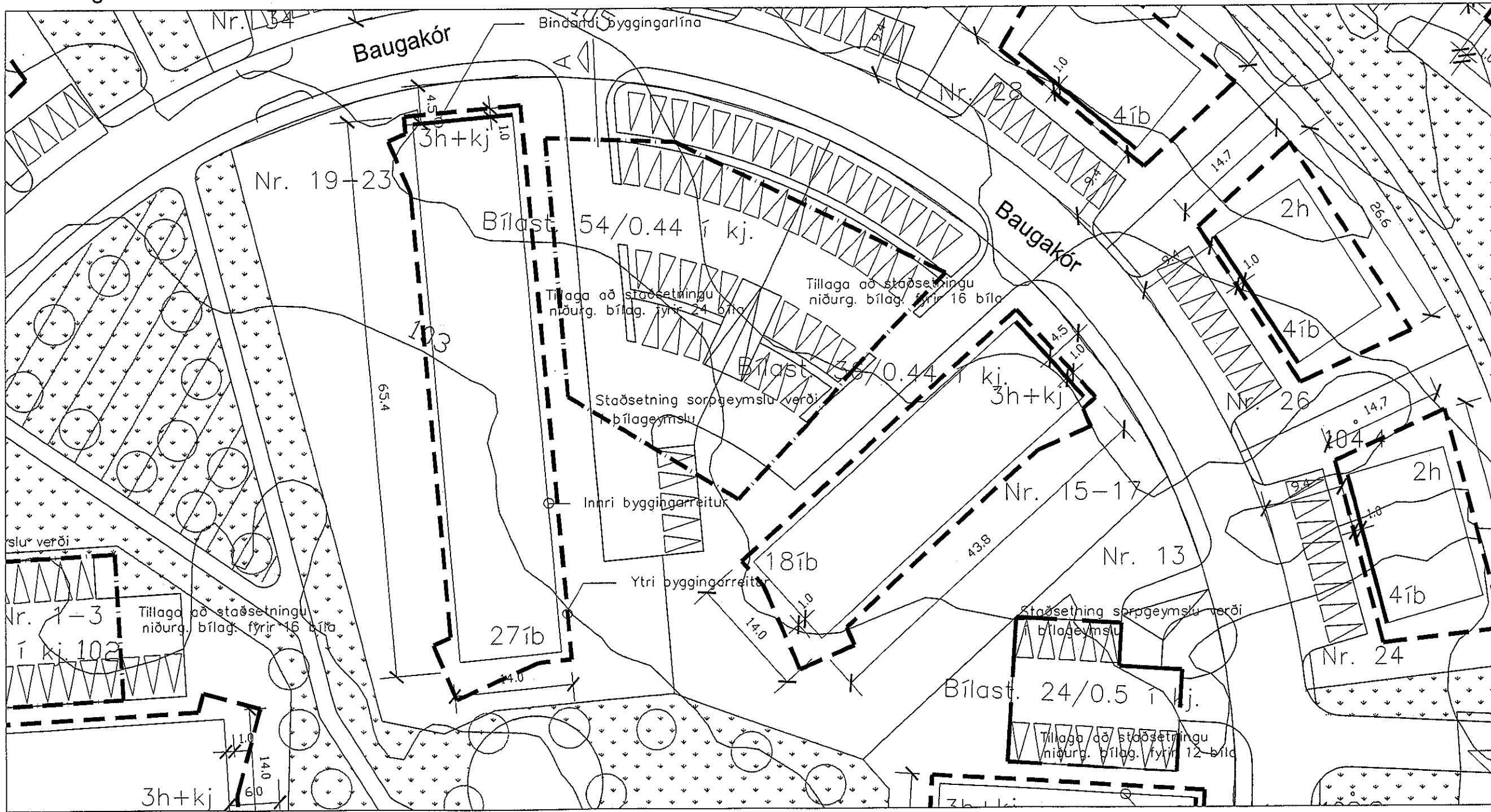
Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

##### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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



Sneiðing A-A í mkv. 1:1000 - Dæmi



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
 FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM (alls ca 27 íbúðir)

Vatsendi/Vestursíðell, Þróðarsv. 2, mál. 03 skilmyndir (3).dwg  
 Byggingarritun / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breyti 5. sept. 2003

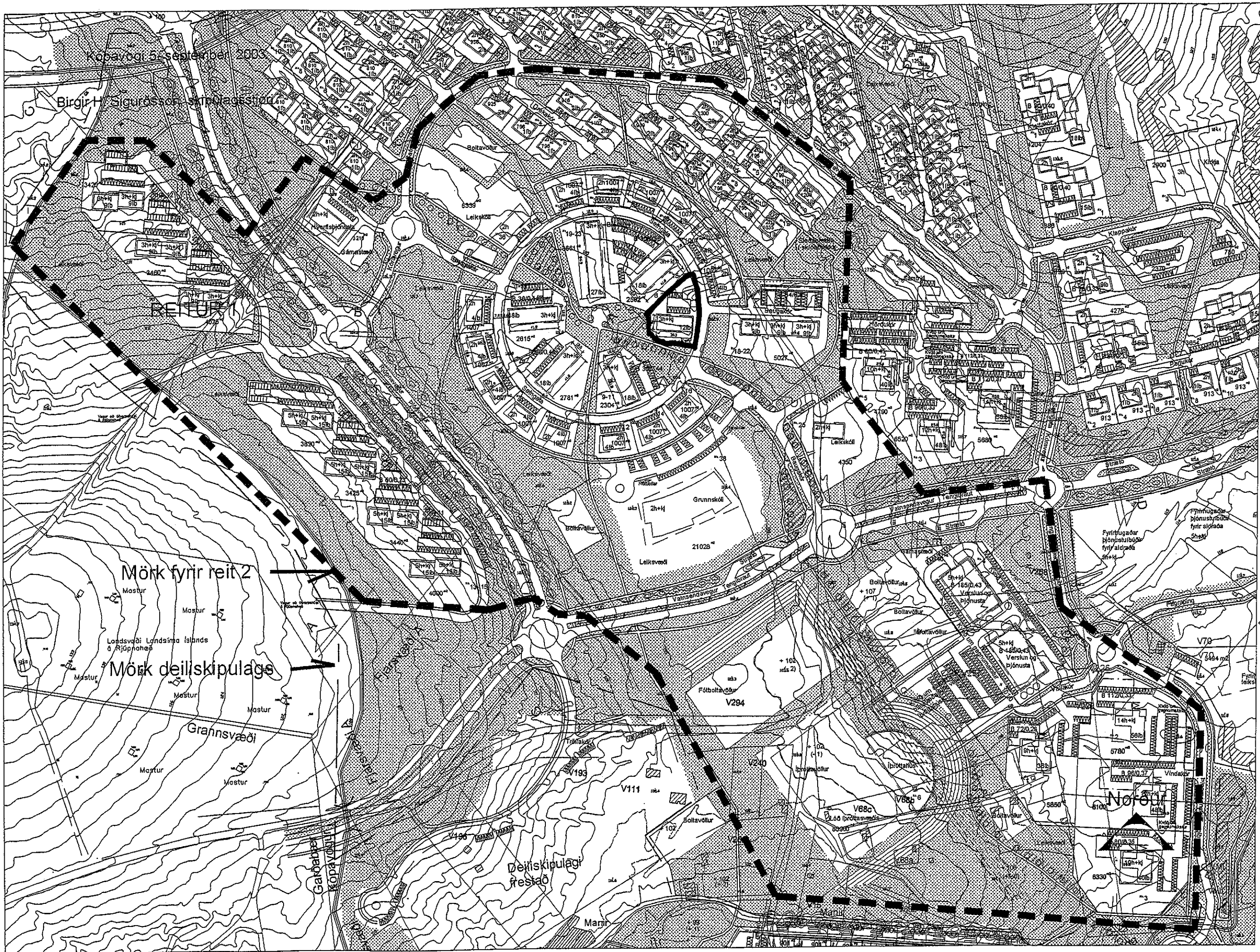
# KÓPAVOGGSBÆR

Baugakór 19 til 23  
 Sveði 2

# KÓPAVOGGSBÆIR

Votandi/deil: Þóðorsv. 2. okt. 01 skilmálar (16)

Beiratskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 14. apríl 2003/Reykt 5. sept. 2003



Grunnmynd af reit 2

## HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 3

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM.

Baugakór nr. 13

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Þriggja hæða fjölbýlishús, stallað með allt að þremur stigagöngum og allt að 12 íbúðum. Gert er ráð fyrir niðurgröfnum bílageymslum og kjöllurum undir hluta húss. 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. Gert er ráð fyrir að húsið verði með sama yfirbragði og önnur hús í kjarna Baugakórs. Einn og sami hönnuður skal vera að húsinu og bílageymslu 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.

#### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á þremur hæðum, Baugakór 13:

Innri byggingarreitir húsa: 385,0 fermetrar.  
Hámarks grunnflötur útbygginga: 75,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur húsa: 460,0 fermetrar.  
Hámarks flatarmál hús alls: 1380,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 12 íbúðum á lóðinni. Á jarðhæð húsa er æskilegt að gera ráð fyrir inngangi frá garði sem tengist stigagöngum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta hússins. 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 hæðarfjölda 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 9,0 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

#### 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 24 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. Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skuli 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. 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.

#### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

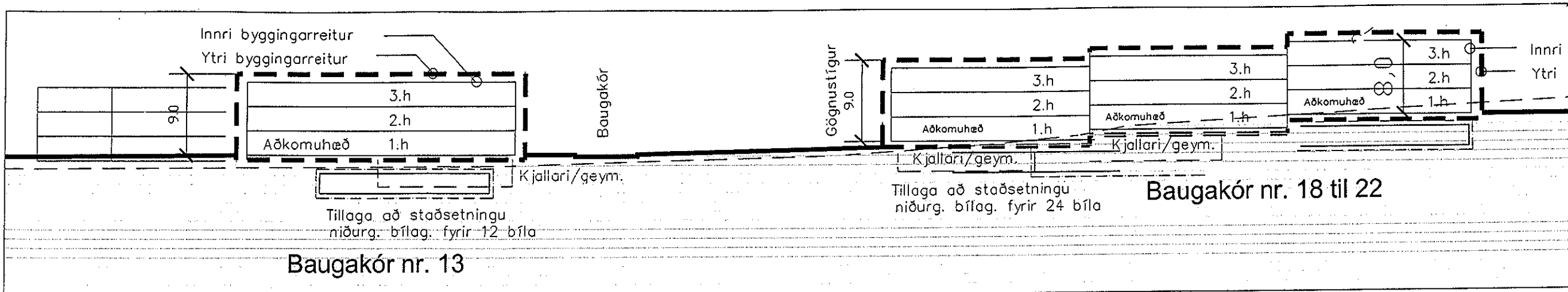
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmaka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum.

# KÓPAVOGGSBÆR

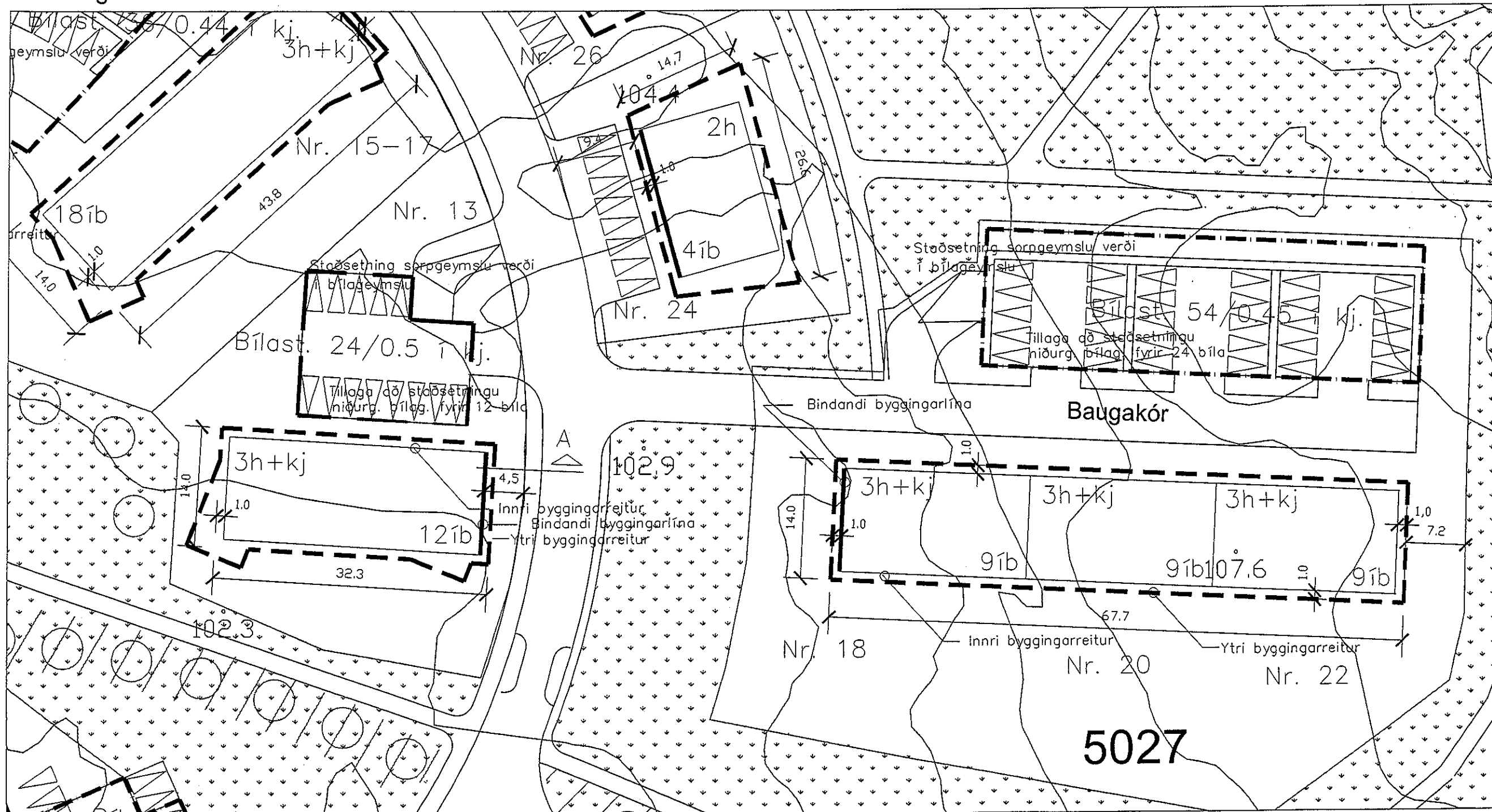
Baugakór 13  
Svæði 3

Vatnsendi/Vestursíðellí, Tíðúðarsv. 2., mál. 03 skilmálar (4).dwg

Byggingarlausnir / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Reyrt 5. sept. 2003



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi

Sneiðing B-Bí mkv. 1:500 - Dæmi

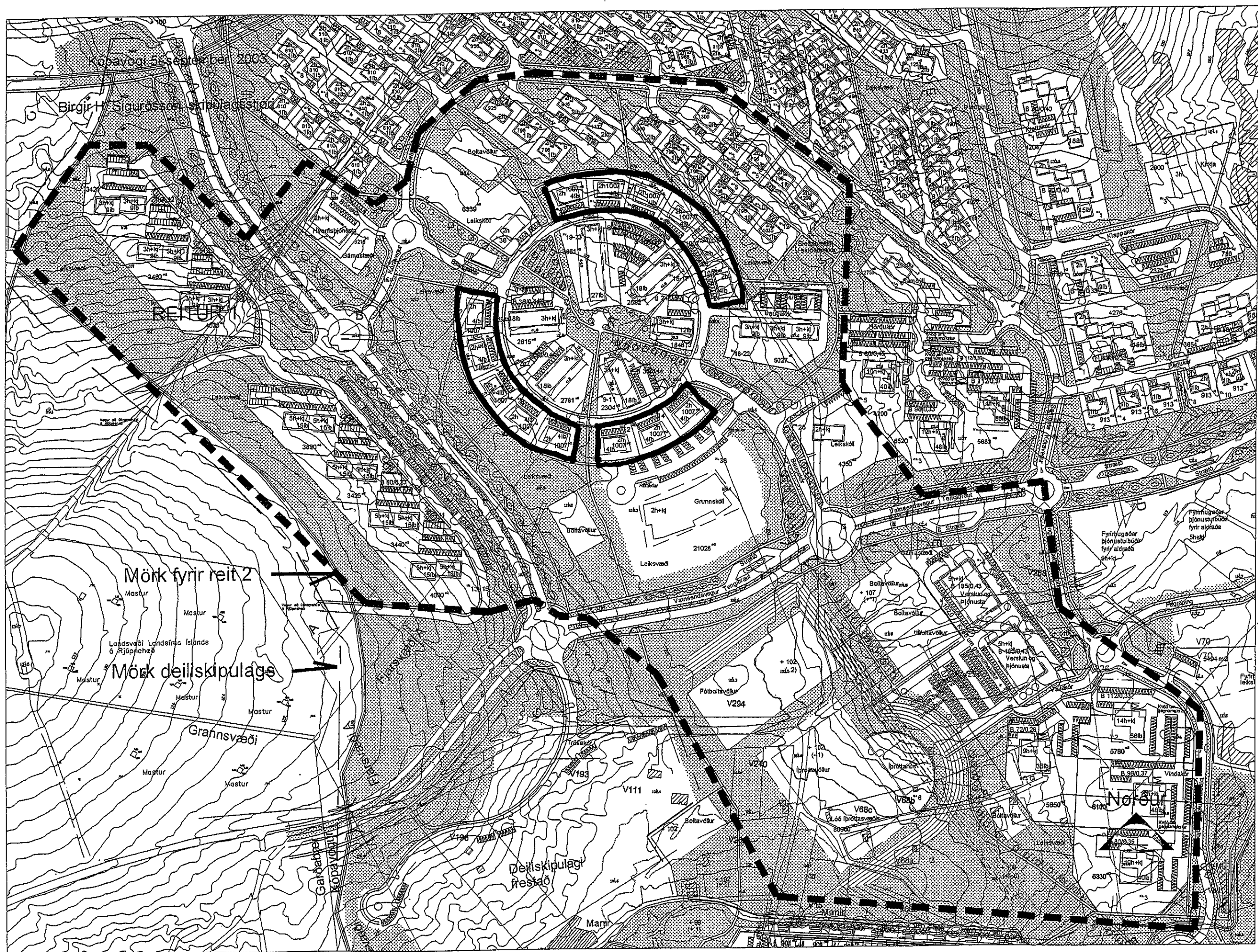
HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM (alls ca 12 íbúðir)

REITUR 2

# KÓPAVOGGSBÆIR

Votendi/del. íbúðarsv. 2. októ 01 skilmálar (16)

Bestjarskipting Kópavogs / Smári Smarason, 14. apríl 2003/Reit 5. sept. 2003



Grunnmynd af reit 2

## HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 4

### FJÓRBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Baugakór 2 til 16 og 24 til 34

#### SÉRÁKVÆÐI.

##### 1. HÚSAGERÐ.

14, tveggja hæða fjórbýlishús 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.

##### 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.

14, fjórbýlisbýlishús á tveimur hæðum:

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

Baugakór 2 til 16 og 24 til 34      300 m<sup>2</sup>

560m<sup>2</sup>

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

Að hámarki er gert ráð fyrir fjórum 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 6,3 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

##### 6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

##### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir tveimur innbyggðum bílageymslum á hverri lóð og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð á lóðunum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 9,4 metrar. 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 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. 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.

##### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

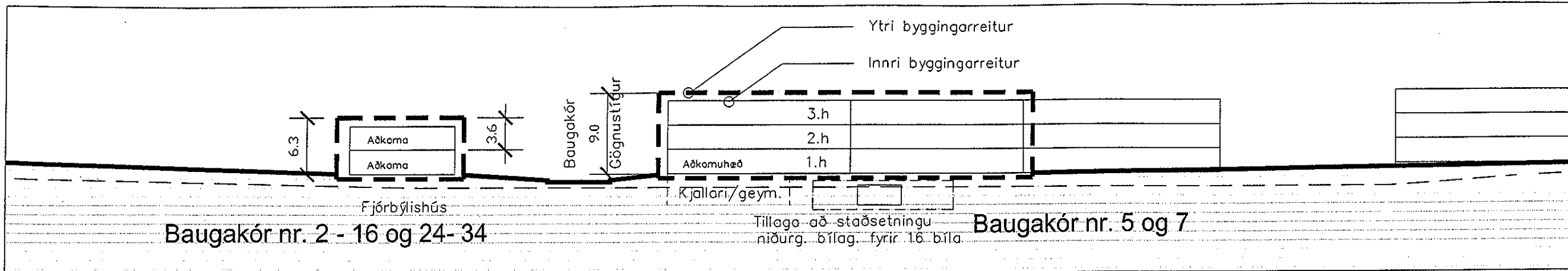


# KÓPAVVOGGSBAER

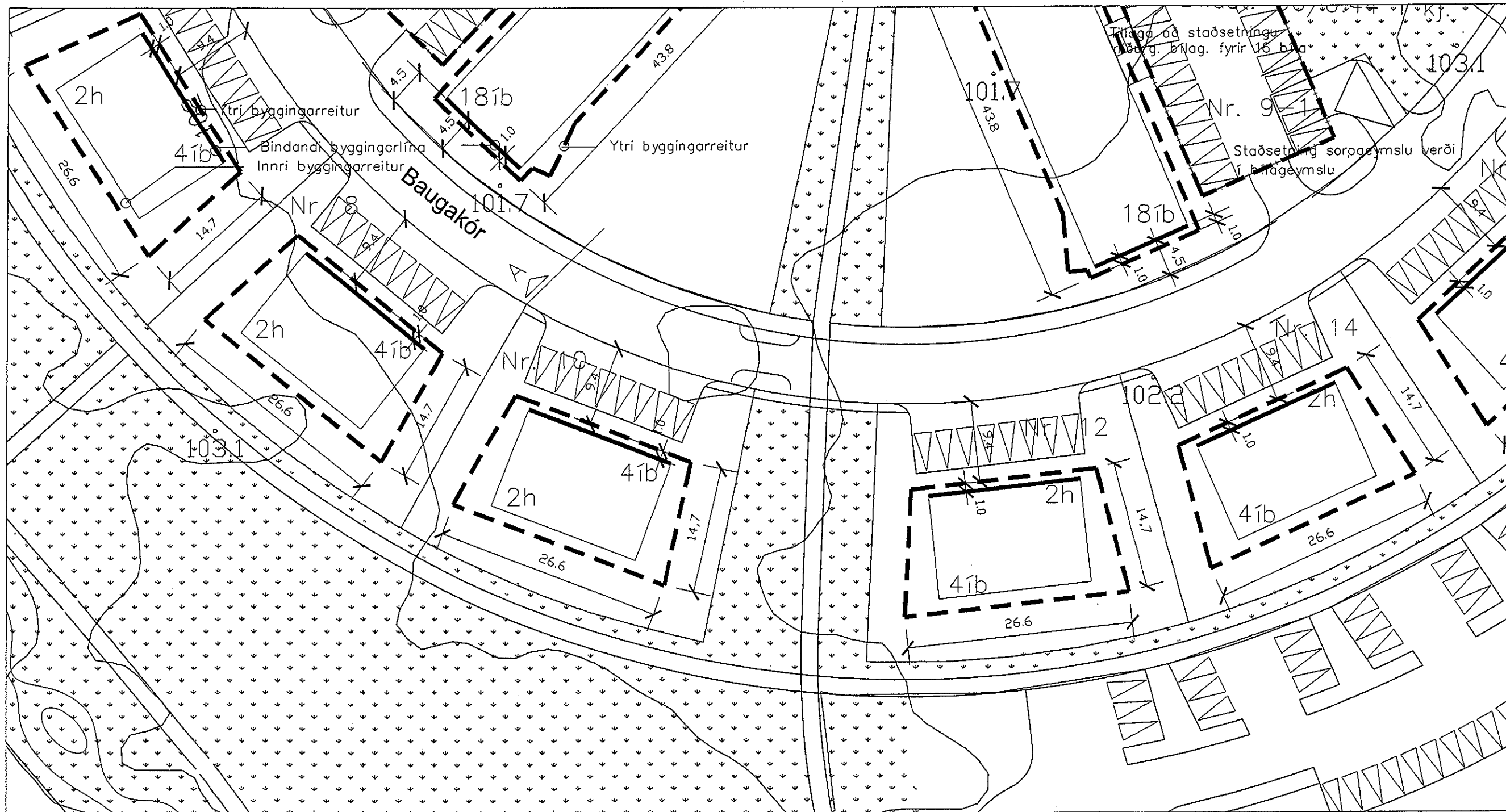
Baugakór nr. 2-34  
Svæði 4

Valsenndi/dæll: íbúðarsv 2...mál 03 skilmálar (5).dwg

Byggingarlausnir / Smári Smáráson, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



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

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÓRBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (56 ÍBÚÐIR)

REITUR 2

# KÖPAVOGGSBÆIR

VatSENDI/DEIL. ÞÚÐURV. 2. OKT. 01 SKILMÁLAR (16)



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

Grunnmynd af reit 2

## HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 5

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM.

Baugakór nr. 18 til 22

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Þriggja hæða fjölbýlishús, stallað með allt að þremur stigagöngum og allt að 27 íbúðum. Gert er ráð fyrir niðurgröfnum bílageymslum og kjöllum undir hluta húss. 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. Gert er ráð fyrir að húsið verði með sama yfirbragði og önnur hús í kjarna Baugakórs. 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. 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.

#### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á þremur hæðum, Baugakór 18, 20 og 22:

Innri byggingarreitir húsa:	790,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	120,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur húsa:	910,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál hús alls:	2730,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 27 íbúðum á lóðinni. Á jarðhæð húsa er æskilegt að gera ráð fyrir inngangi frá garði sem tengist stigagöngum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta hússins. 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 hæðarfjölda 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 9,0 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir bílageymslu á lóðinni fyrir 24 bíla í niðurgrafinni bílageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 54 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. Gera skal ráð fyrir að tólfra hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skuli vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað 18 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. 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.

#### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

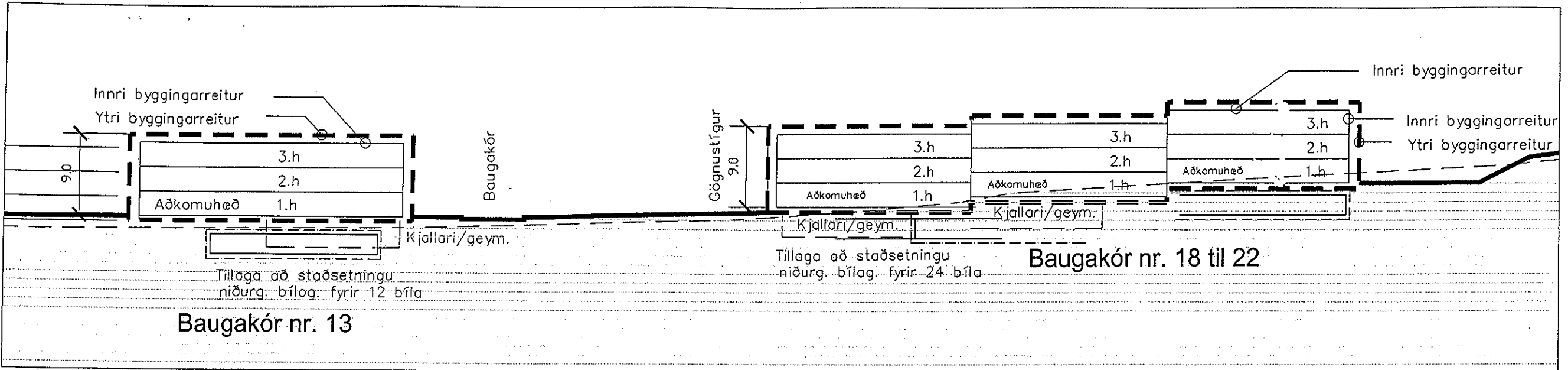
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmaka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum.

# KÓPAVOGGSBÆIR

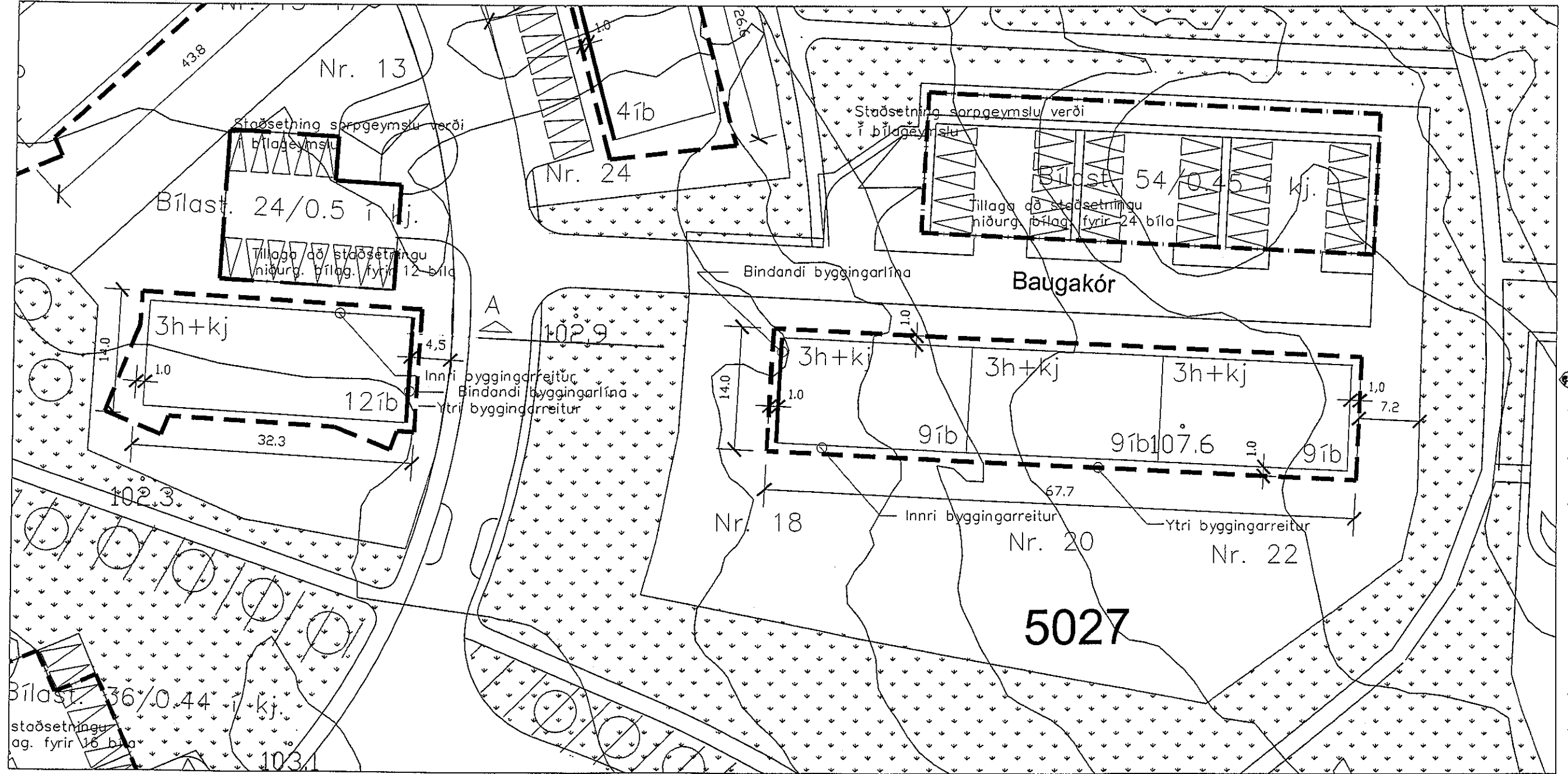
Baugakór nr. 18, 20 og 22  
Svæði 5

Vatlendi/Vestursvæði/dæli. Þaðarsv 2\_mai 03 skilmálar (6).dwg

Bejarstjórnungráðgjafi Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breyti 5. sept. 2003



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



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

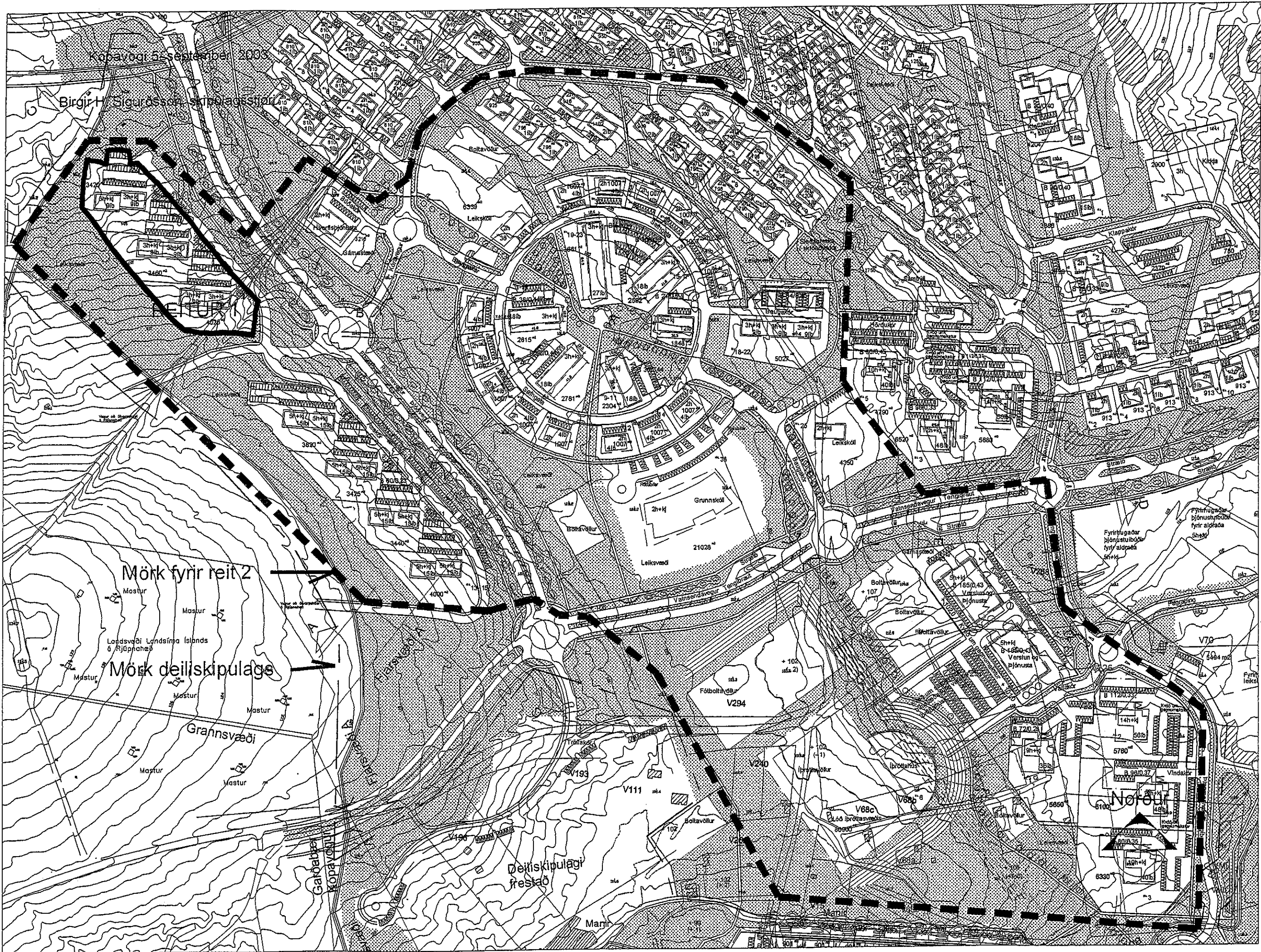
HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM (27 ÍBÚÐIR)

REITUR 2

# KÓPAVOGGSBÆIR

Vátsendi/del. íbúðarsv. 2., okt. 01 skilmálar (16)

Bejarskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 14. apríl 2003/Reit 5. sept. 2003



Grunnmynd af reit 2

## HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 6

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM.

Ásakór nr. 2- 4 , 6-8 og 10-12

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Þriggja hæða fjölbýlishús, stallað með allt að tveimur stigagöngum og allt að 18 íbúðum í hverju húsi samtals allt að 54 íbúðum. Gert er ráð fyrir niðurgöfnum bílageymslum og kjöllum undir hluta húss. 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. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa við Ásakór hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. 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. 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.

#### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á þremur hæðum, Ásakór 2, 4, 6, 8, 10 og 12

Innri byggingarreitir húsa: 500,0 fermetrar.  
Hámarks grunnflötur útbygginga: 100,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur húsa: 600,0 fermetrar.  
Hámarks flatarmál hús alls: 1800,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 54 íbúðum á lóðunum. Á jarðhæð húsa er æskilegt að gera ráð fyrir inngangi frá garði sem tengist stigagöngum. 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 hæðarfjölda 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 9,0 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir bílageymslu á lóðinni fyrir 14 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. Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skuli vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað 18 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. 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. 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.

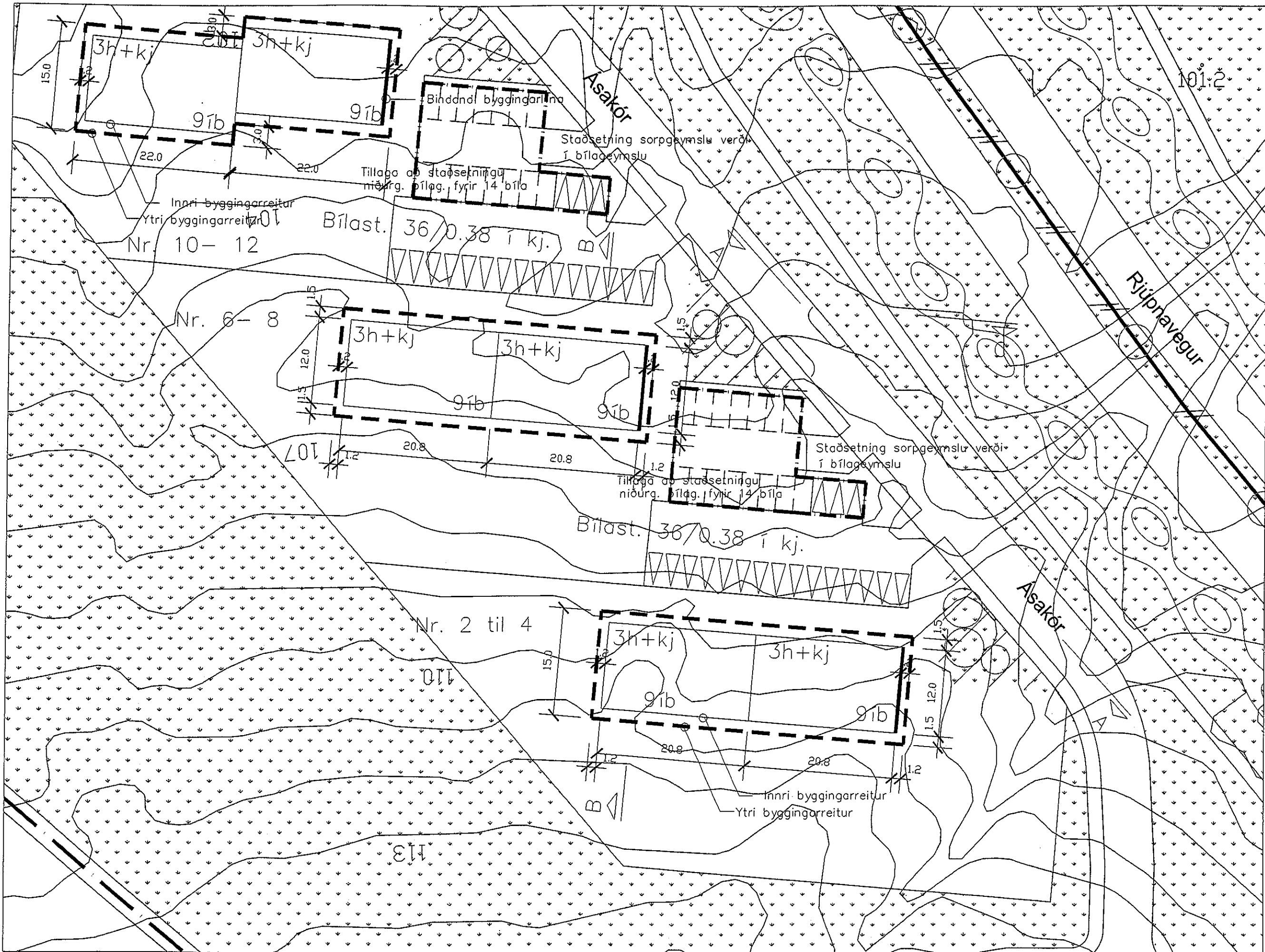
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmaka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum.

# KÖPAVOOGSSBÆR

Ásakör nr. 2 til 12  
Svæði 6

Votendi/Vestursvæði/dæli. Þúðarsv. 2. mál 03 skilmálar 1 (7)

Byggingarritun og Skilríki / Smári Smáráson, 14. apríl 2003/Reyfi 5. sepl. 2003



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

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM (54 ÍBÚÐIR)

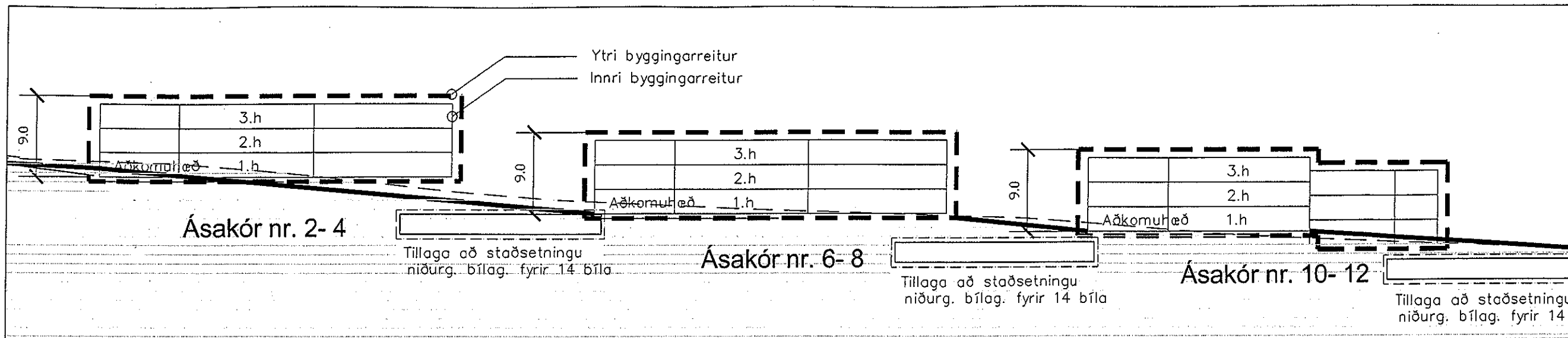
REITUR 2

# KÓPAVOGGSBÆR

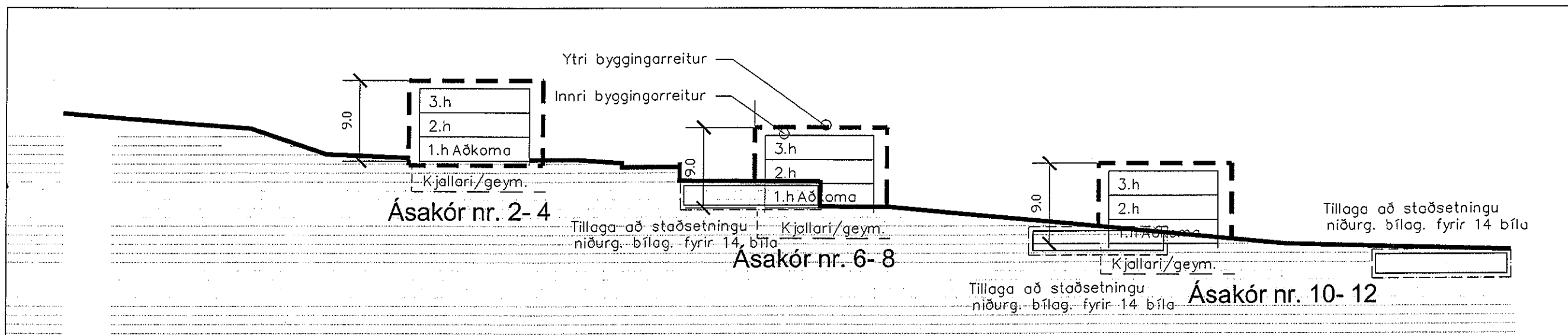
Ásakór nr. 2 til 12  
Svæði 6

Vatlendi/Vestursvæði/Deil. Íbúðarsv. 2. mál. 03 skilmálar 1 (8)

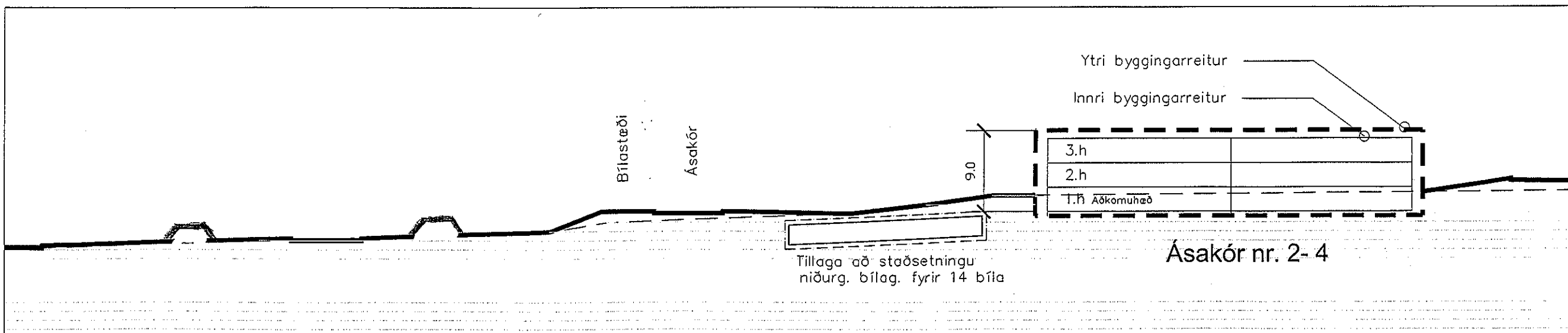
Bejarstjórnir Kópavogs / Smári Smáráson, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



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

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM (54 ÍBÚÐIR)

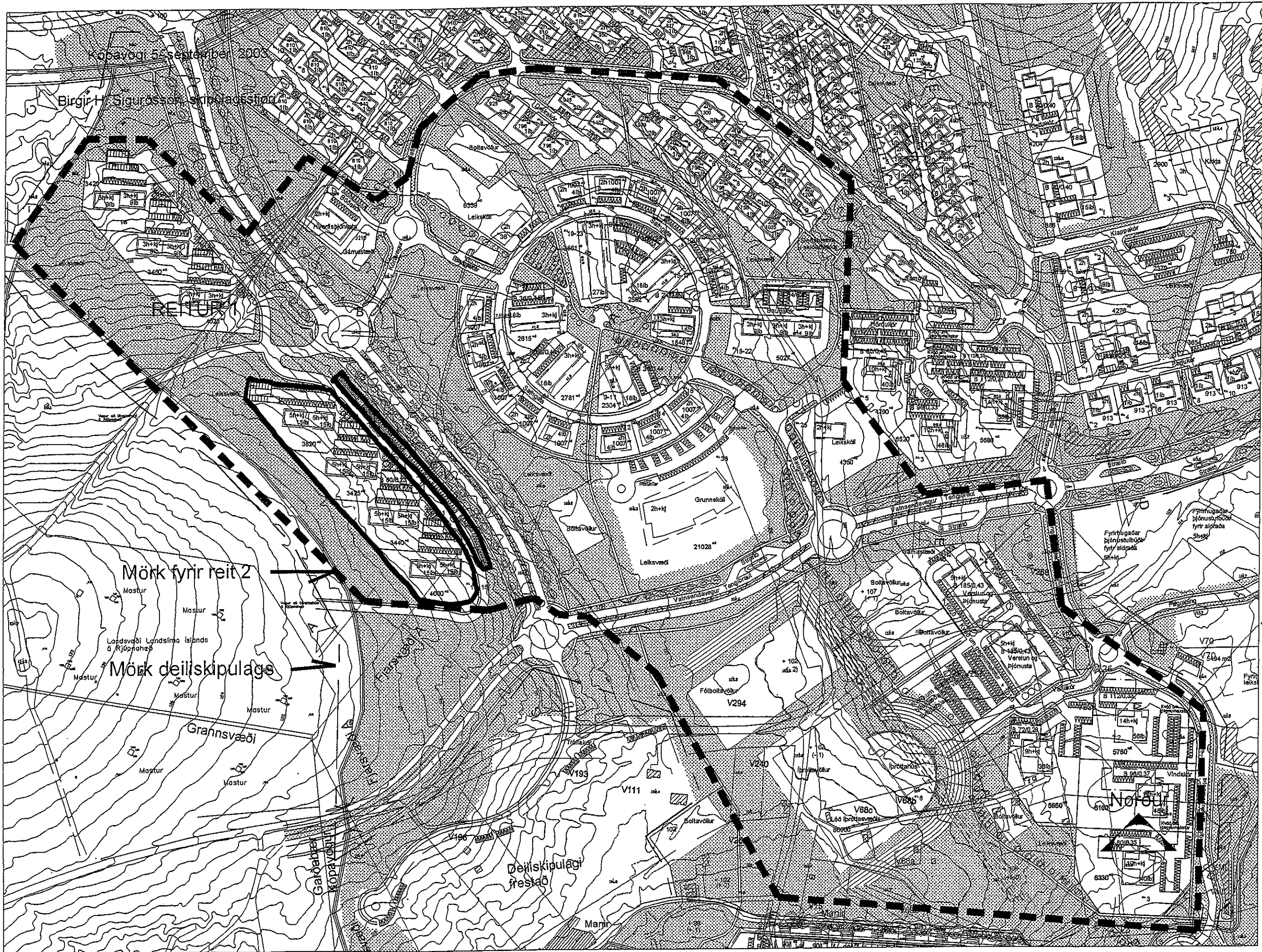
REITUR 2



# KÓPAVOGGSBÆIR

Votsemi/deli: Höfðuvellir 2, ökt 01 skilmálar (16)

Bejaráskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 14. apríl 2003/Rey/15. sept. 2003



Grunnmynd af reit 2

## HÖFÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 7

### FJÖLBÝLISHÚS Á FIMM HÆÐUM.

Ásakór nr. 1- 3, 5- 7, 9- 11 og 13- 15

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Fjögur fimm hæða fjölbýlishús, stallað með allt að tveimur stigagöngum og allt að 30 íbúðum í hverju húsi samtals allt að 120 íbúðum. Gert er ráð fyrir niðurgörfum bílageymslum og kjöllum undir hluta húss. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikning.

#### 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 Ásakór hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. 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. 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.

#### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjögur fjölbýlishús á fimm hæðum, Ásakór 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15

Innri byggingarreitir húsa: 500,0 fermetrar.  
Hámarks grunnflötur útbygginga: 100,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur húsa: 600,0 fermetrar.  
Hámarks flatarmál hús alls: 3000,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 120 íbúðum á lóðunum. Á jarðhæð húsa er æskilegt að gera ráð fyrir inngangi frá garði sem tengist stigagöngum. 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 hæðarfjölda 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 14,4 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir bílageymslu á lóðinni fyrir 14 bíla í niðurgrafinni bílageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 60 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. Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð soppgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skuli vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymslu. Stærð hennar miðast við að geymslan geti rúmað 18 almenn sorpílát. 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. 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. Soppgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. 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 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. 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.

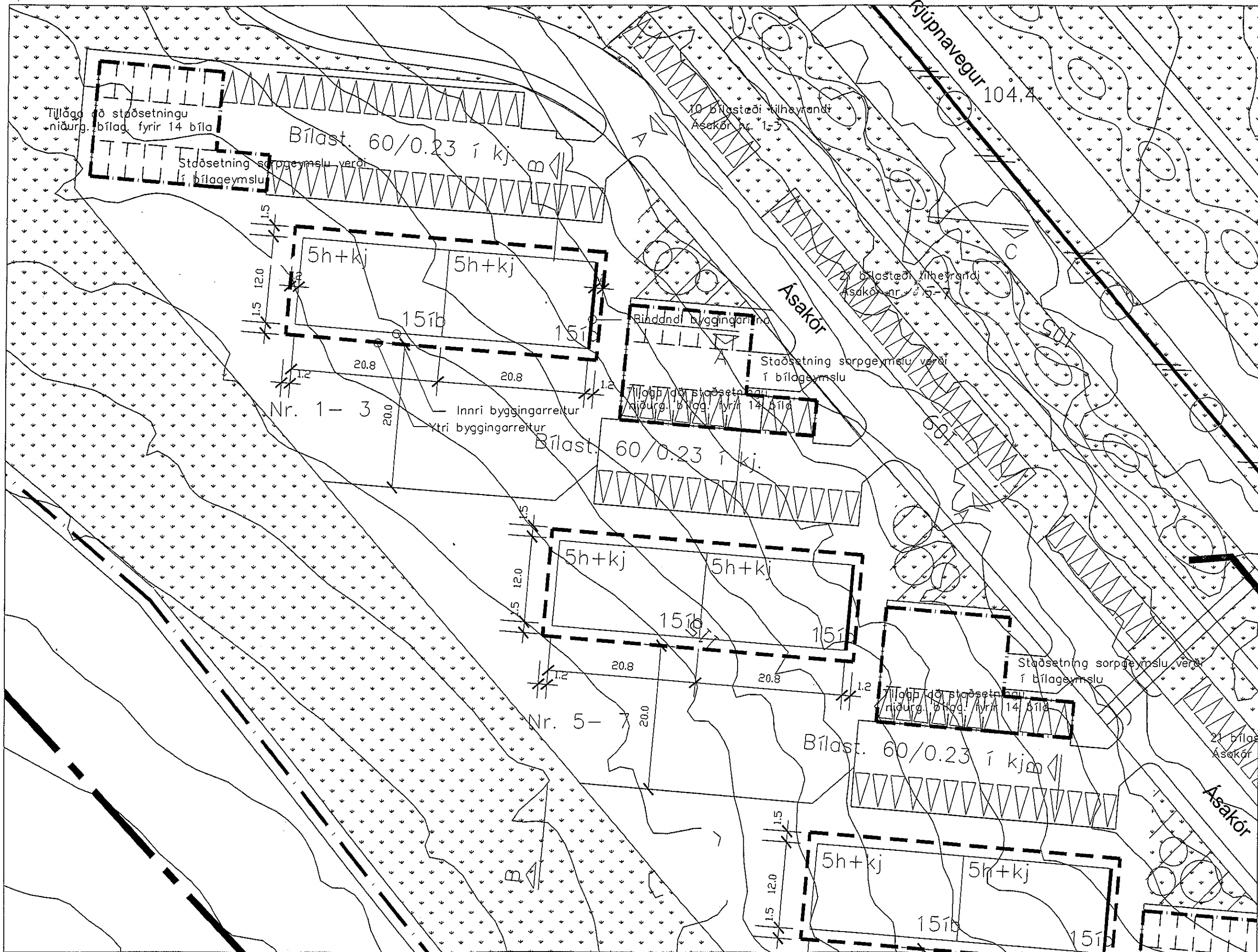
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmaka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum.

# KÓPAVOGGSBÆR

Ásakór nr. 1 til 15  
Svæði 7

Votendi/vestursvæði/deil. íbúðarsv. mai 03 skilmálar 1 (9)

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



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

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 5 HÆÐUM (120 ÍBÚÐIR)

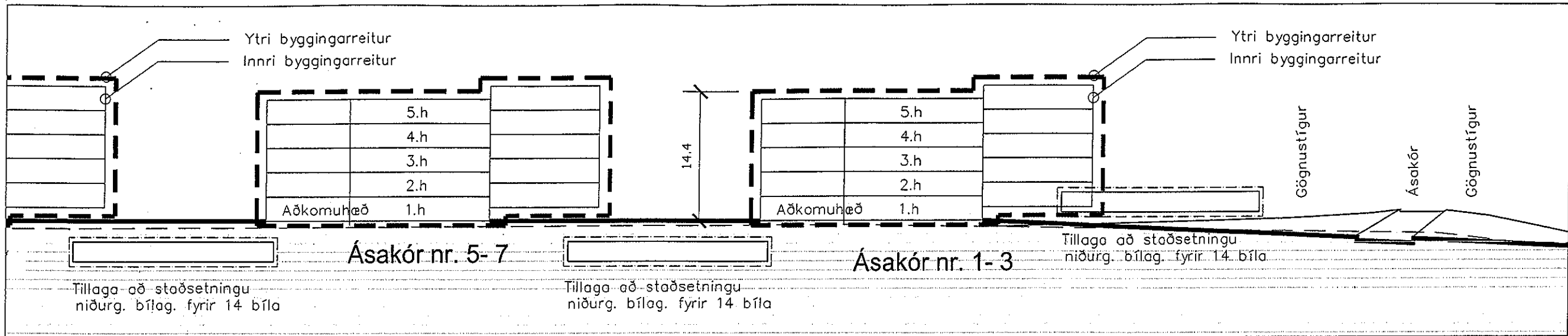
REITUR 2

# KÓPAVOGGSBÆIR

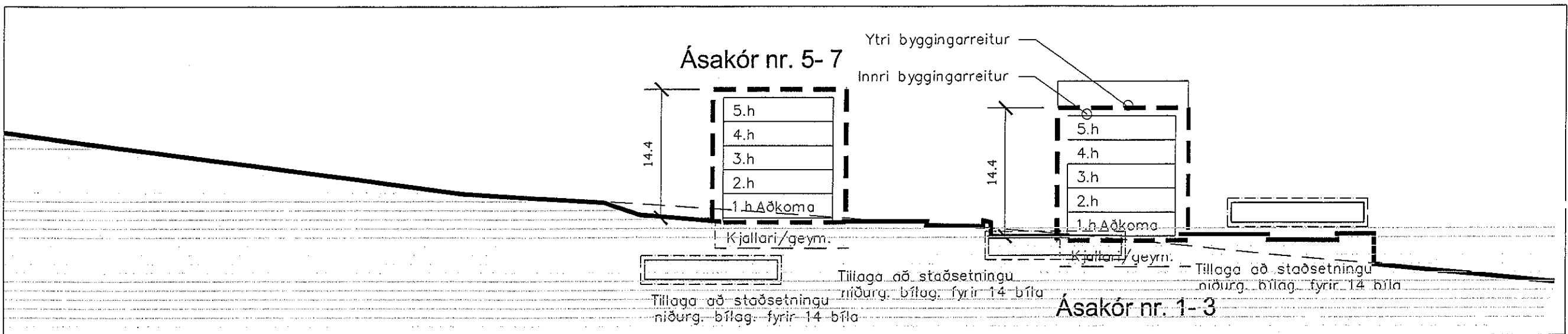
Ásakór 1 til 15  
Svæði 7

Vatlendi/vestursvæði/dæli. Það er svæði 2. mál 0,3 skilmálar 1 (10)

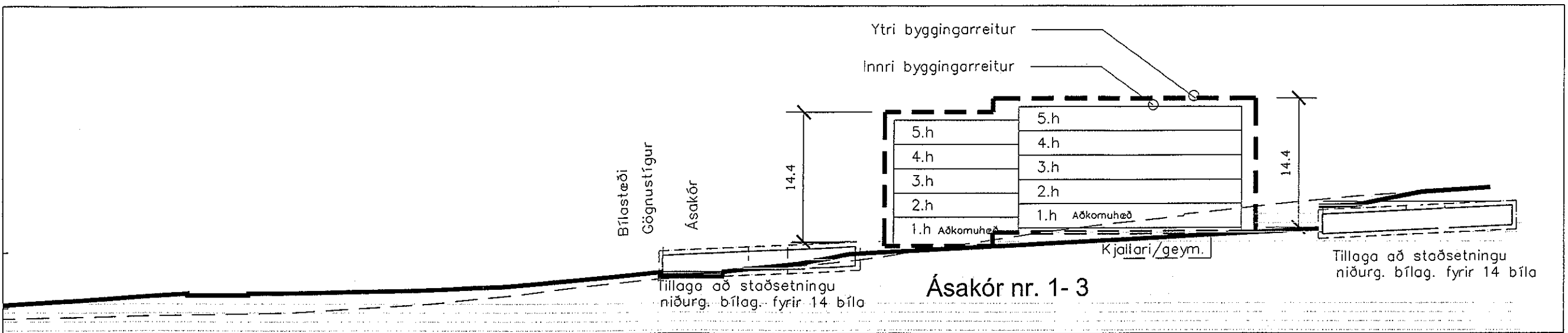
Reiðarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Reið 5. sepl. 2003



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



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

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 5 HÆÐUM (120 ÍBÚÐIR)

REITUR 2

# KÖPAVOGGSBÆIR

Votsef/del. Tíðisvörv 2. okt. 01 skilmálar (16)

Bejaráskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 14. apríl 2003/Reit 5. sept. 2003



Grunnmynd af reit 2

## HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 8

### EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM.

Drekakór 4 og 6 og Flesjakór 3 til 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 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:

Hámarksgrunnflötur húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarksflatarmál húss: í fermetrum

Drekakór 4	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Drekakór 6	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Flesjakór 3	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Flesjakór 4	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Flesjakór 5	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Flesjakór 6	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Flesjakór 7	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Flesjakór 8	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Flesjakór 9	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Flesjakór 10	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Flesjakór 12	220 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>

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 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 sorpilát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

#### 9. HLJÓÐVIST.

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

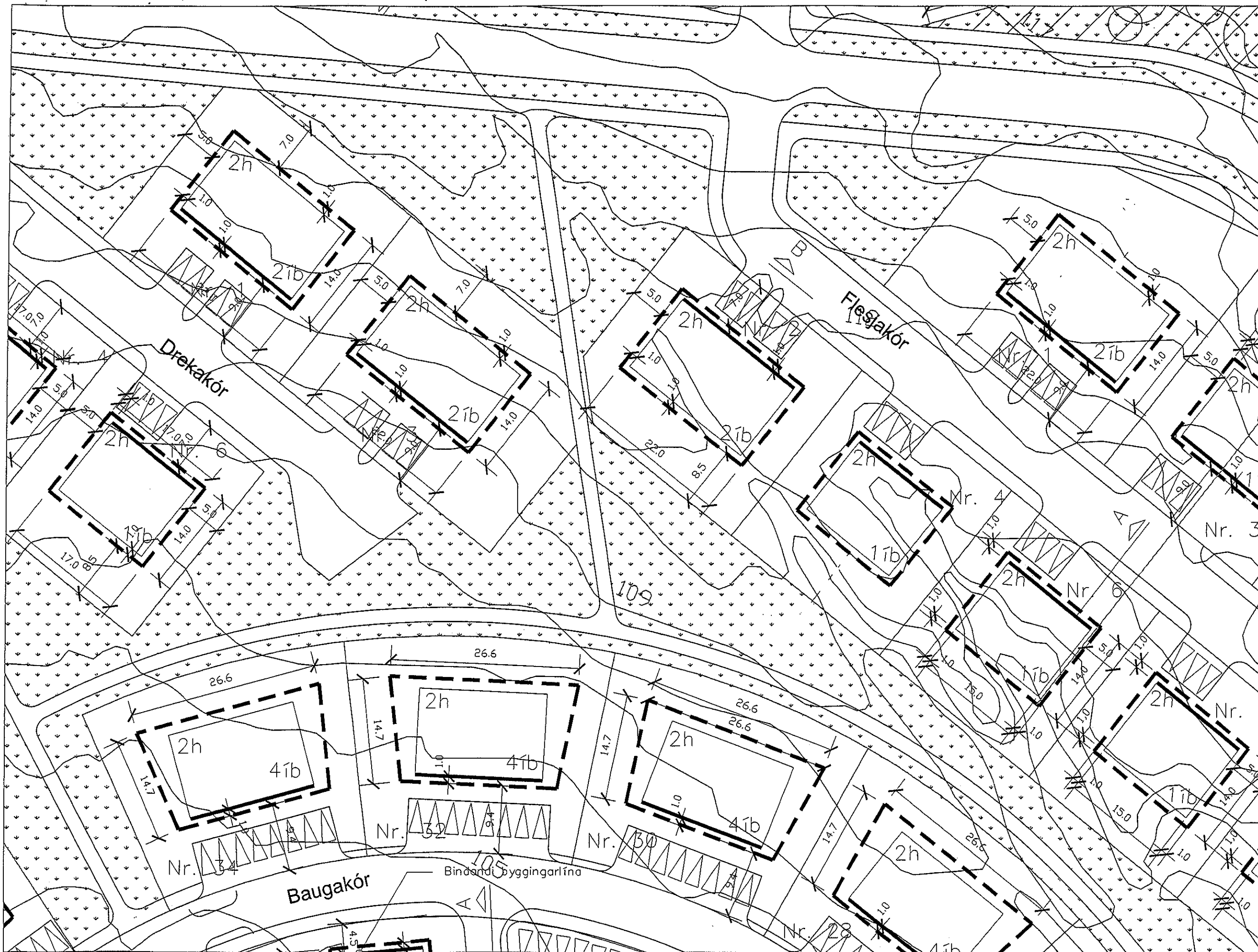
Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

# KÓPAVOGGSBAER

Drekakór 4 og 6 og  
Flešjakór 3 til 12  
Svæði 8

Vatlendi/vestursvæði/deli. Þróðarsv. 2. mál 03 skilmálar 2 (11)

Bejarskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 14. apríl 2003/Brjtt. 5. sept. 2003



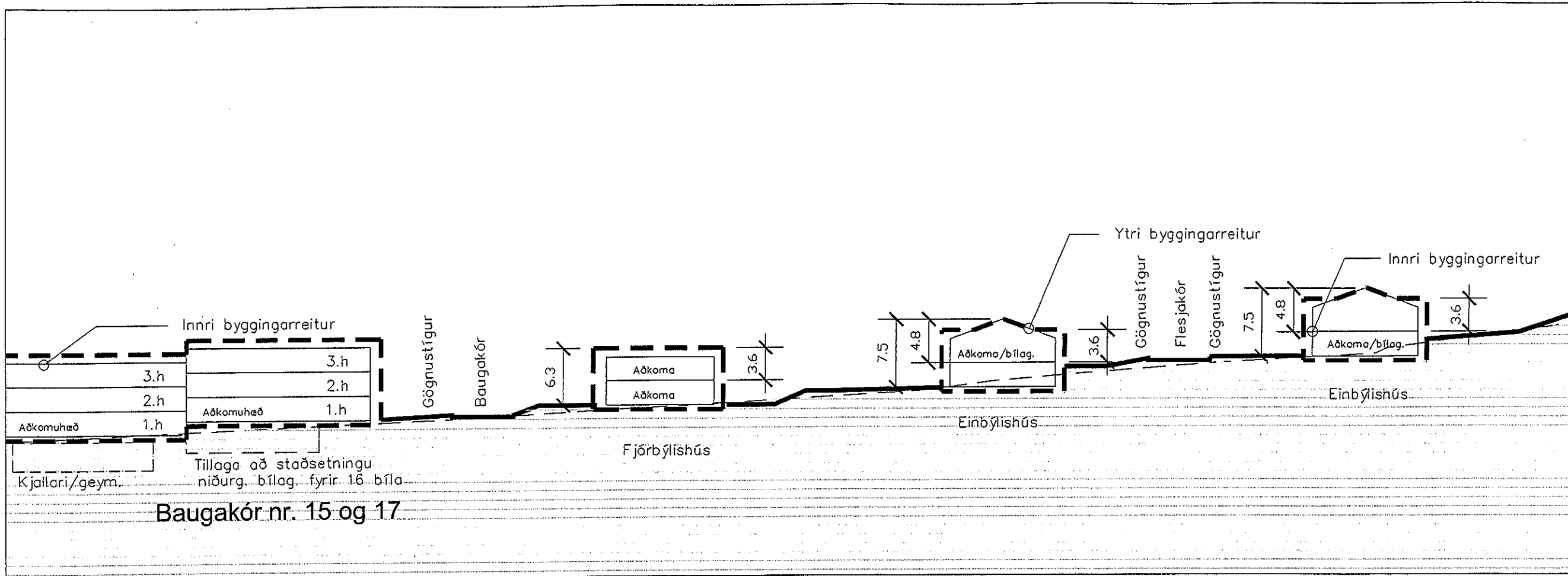
Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi  
Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 1 TIL 2 HÆÐUM (11 ÍBÚÐIR)

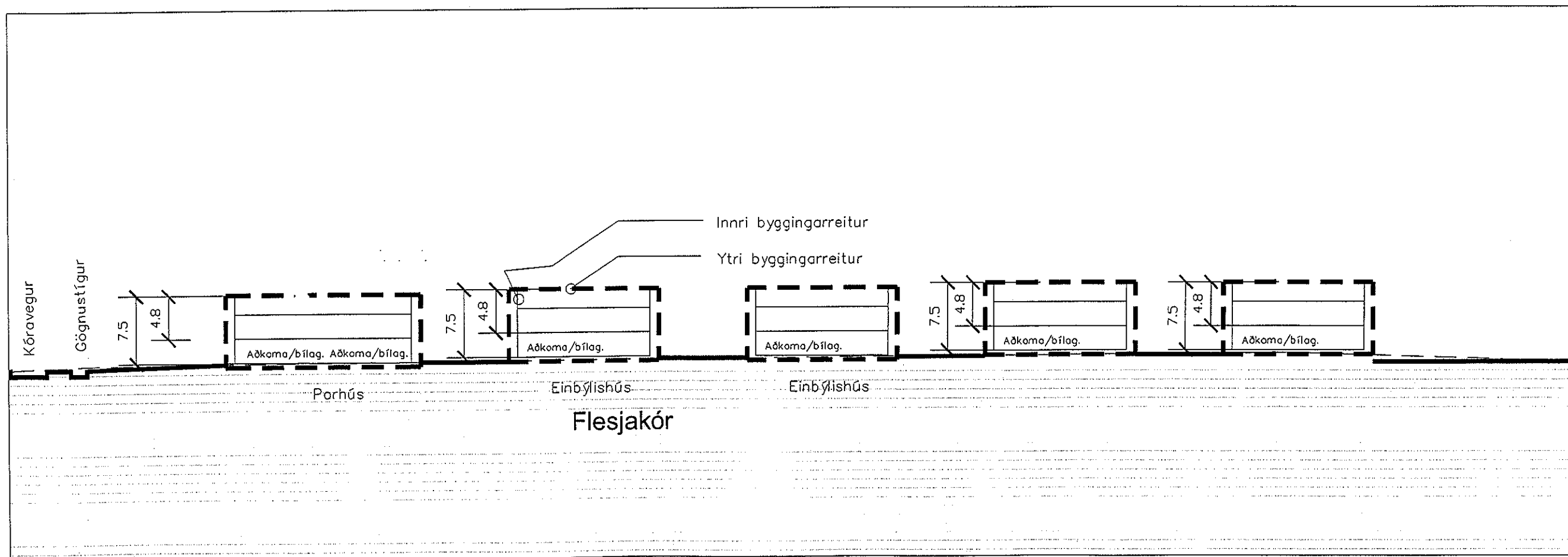
REITUR 2

# KÓPAVOGGSBÆIR

Vatsemi/Vestursvæði/deli. Þróðarsv.\_mnl 03 skilmálar 2 (12)



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



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

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 1 TIL 2 HÆÐUM (11 ÍBÚÐIR)

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

Drekakór 4 og 6 og  
Flesjakór 3 til 12  
Svæði 8

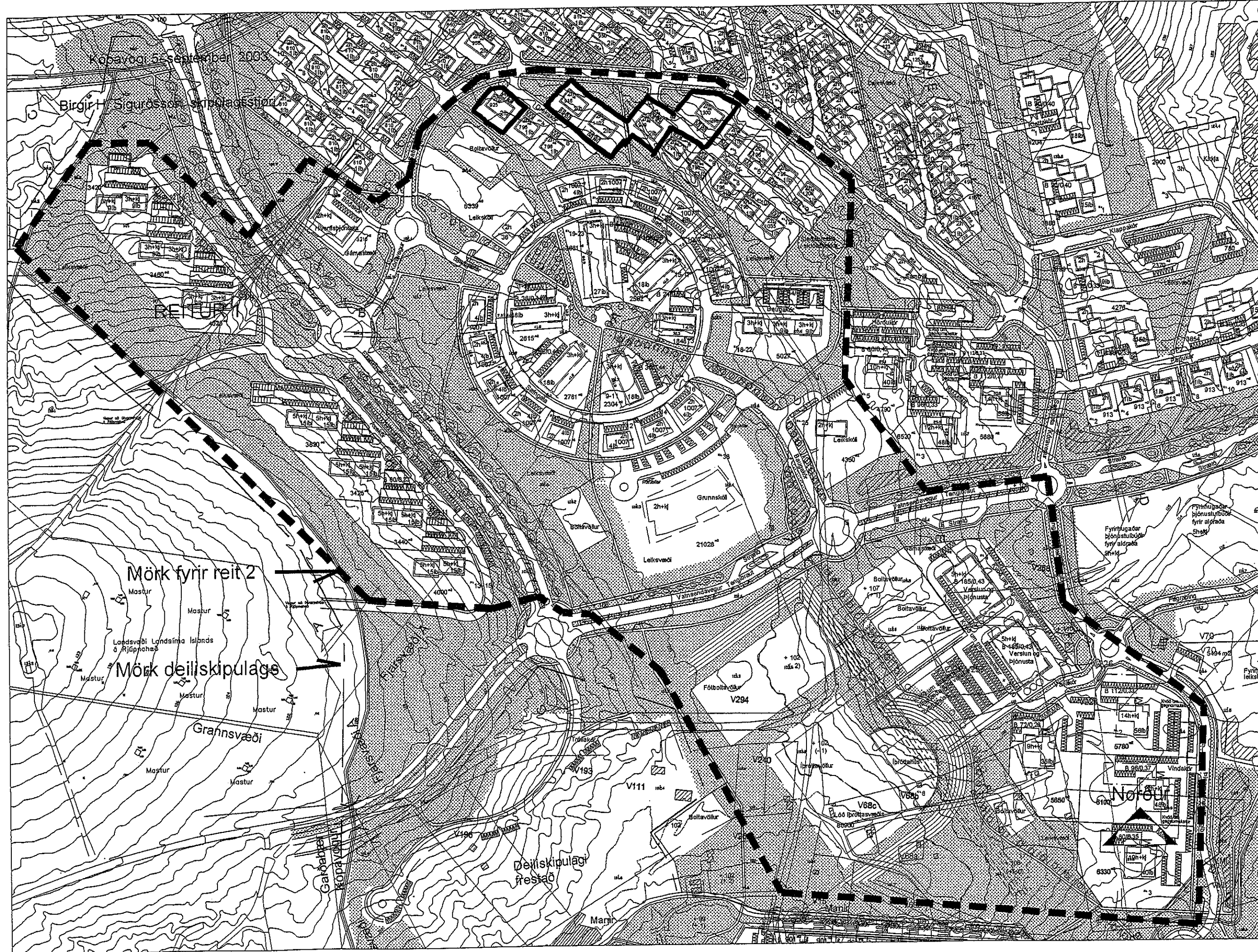
REITUR 2



# KÖPAVOGGSBÆIR

Volsendi/del. íbúðarsv. 2...ókt. 01 skilmálar (16)

Byggingarskipting Köpavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Byggt 5. sept. 2003



Grunnmynd af reit 2

## HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 9

### PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Drekakór 1, 2 og 3 og Flesjakór 1 og 2

### 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 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.

Tvívílishús á tveimur hæðum:

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

Drekakór 1	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Drekakór 2	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Drekakór 3	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Flesjakór 1	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Flesjakór 2	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>

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 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 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 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. 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.

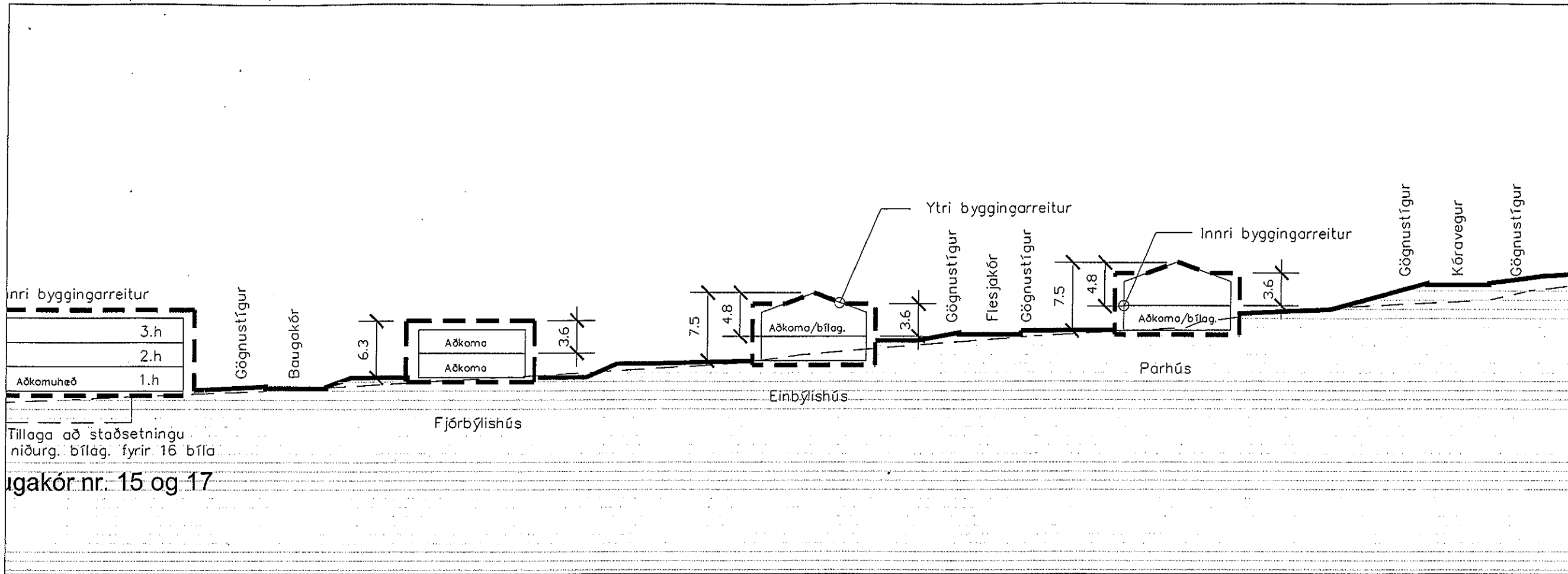
Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

# KÓPAVVOGGSBAEIR

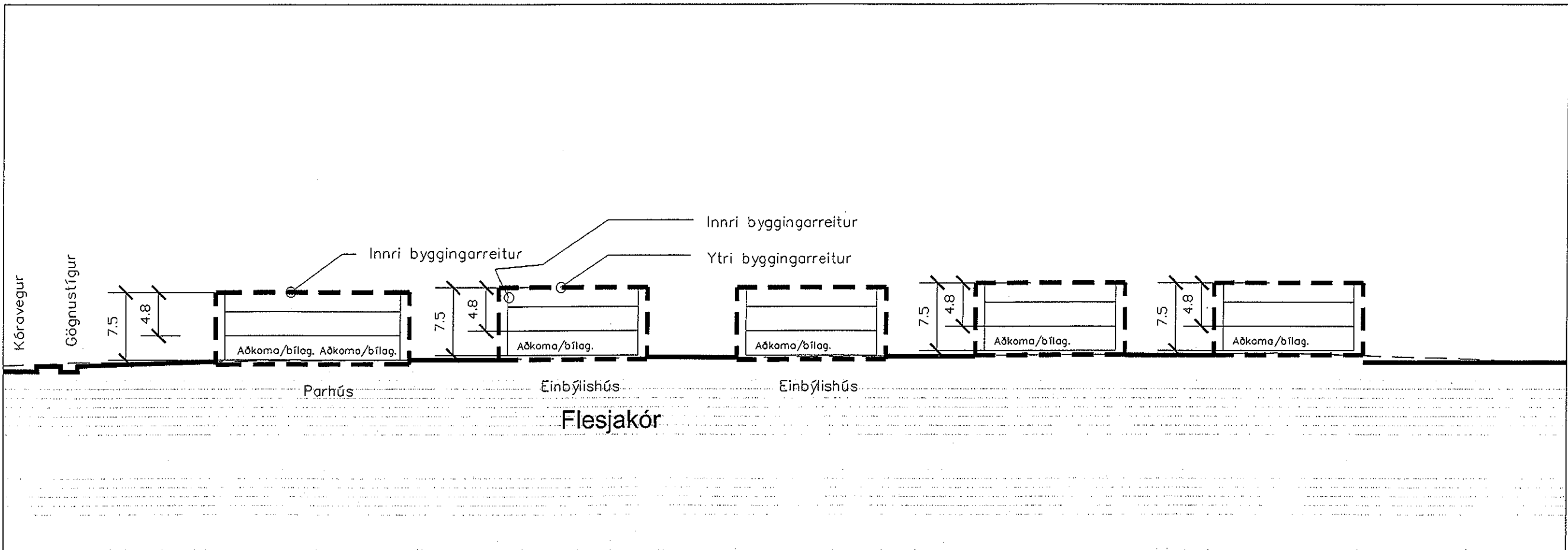
Drekakór 1, 2 og 3 og  
Flesjakór 1 og 2  
Svæði 9

Votendi/vefursvæði/del. íbúðarsv. mai 03 skilmálar 2 (12)

Bæjarstjórn Kópavogs / Smári Smárason, 14. apríl 2003/Breyti 5. sepl. 2003



Sneiðing C-C í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi

Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
PARHÚS Á 2 HÆÐUM (10 ÍBÚÐIR)

REITUR 2

# KÓPAVOGGSBAER

Drekakór 1, 2 og 3 og  
Flešjakór 1 og 2  
Svæði 9

Vatnsendi/Vesturlsvæði/deil. íbúðarsv. 2\_mai 03 skilmálar 2 (11)

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



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

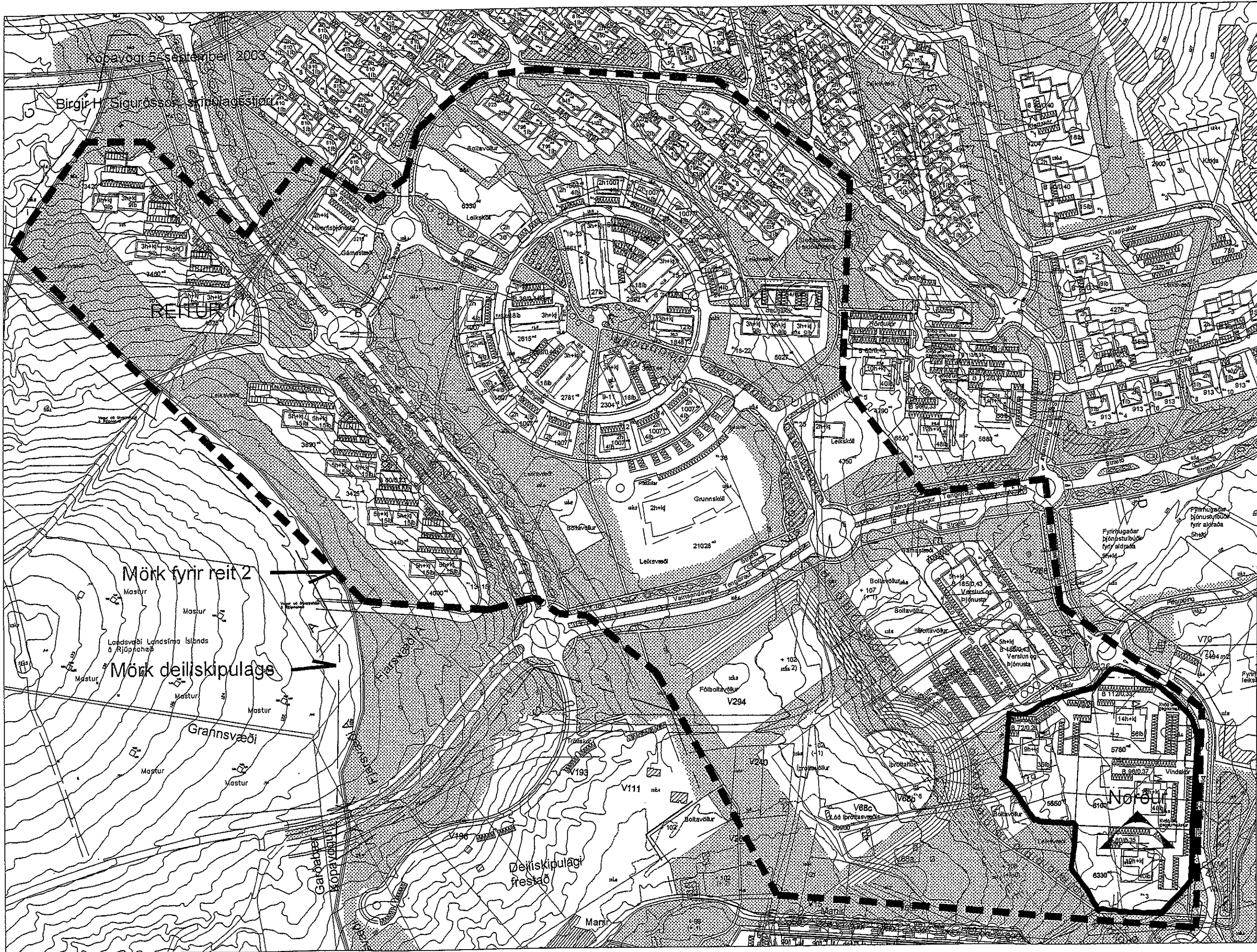
HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
PARHÚS 2 HÆÐUM (10 ÍBÚÐIR)

REITUR 2

# KÖPAVVOGGSBÆIR

Votendi/deli: Höfuðsv. 2, okti 01 skilmálar (16)

Bæjarstjófningsráð Köpavogs / Smári Smarason, 14. apríl 2003/Breytt 5. sept. 2003



Grunnmynd af reit 2

## HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 10

### FJÖLBÝLISHÚS Á 9 TIL 14 HÆÐUM MEÐ KJALLARA, ca 180 ÍBÚÐIR.

Vallakór nr. 1 og 3 og Vindakór nr. 1 og 2

#### SÉRÁKVÆÐI.

##### 1. HÚSAGERÐ.

9 til 14 hæða fjölbýlishús, með allt að 4 íbúðum á hverri hæð. Gert er ráð fyrir 1 stigagangi í hverju húsi og allt að 180 íbúðum. Gert er ráð fyrir niðurgrofnum bílageymslum og kjöllum undir hluta húss. 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. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa við Valla- og Vindakór hvað varðar heildaryfirbragð og frágang og skulu hönnuðir gæta samræmis í hönnun húsa 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 (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera 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.

##### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á 14 hæðum, Vallakór 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 9 hæðum, Vallakór 3	
Innri byggingarreitir húsa:	450,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	50,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	500,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húsa:	4500,0 fermetrar án kjallara og bílageymslu.

Fjölbýlishús á 10 hæðum, Vindakór 1	
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.

Fjölbýlishús á 12 hæðum, Vindakór 2	
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.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 36 íbúðum á lóðinni við Vallakór 3, 56 íbúðum við Vallakór 1 48 íbúðum við Vindakór 2, og 40 íbúðum við Vindakór 1. 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 40 metrar fyrir Vallakór nr. 1, 34 metrar fyrir Vindakór nr. 2, 29 metrar fyrir Vindakór 1 og 26 metrar fyrir Vallakór 1. 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 hvernar 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 skipulagsupprátti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð sem er stærri 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 tólfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða

##### 8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert stigahús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna í fjölbýlishúsum skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun 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 sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

##### 9. HLJÓÐVIST.

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. 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.

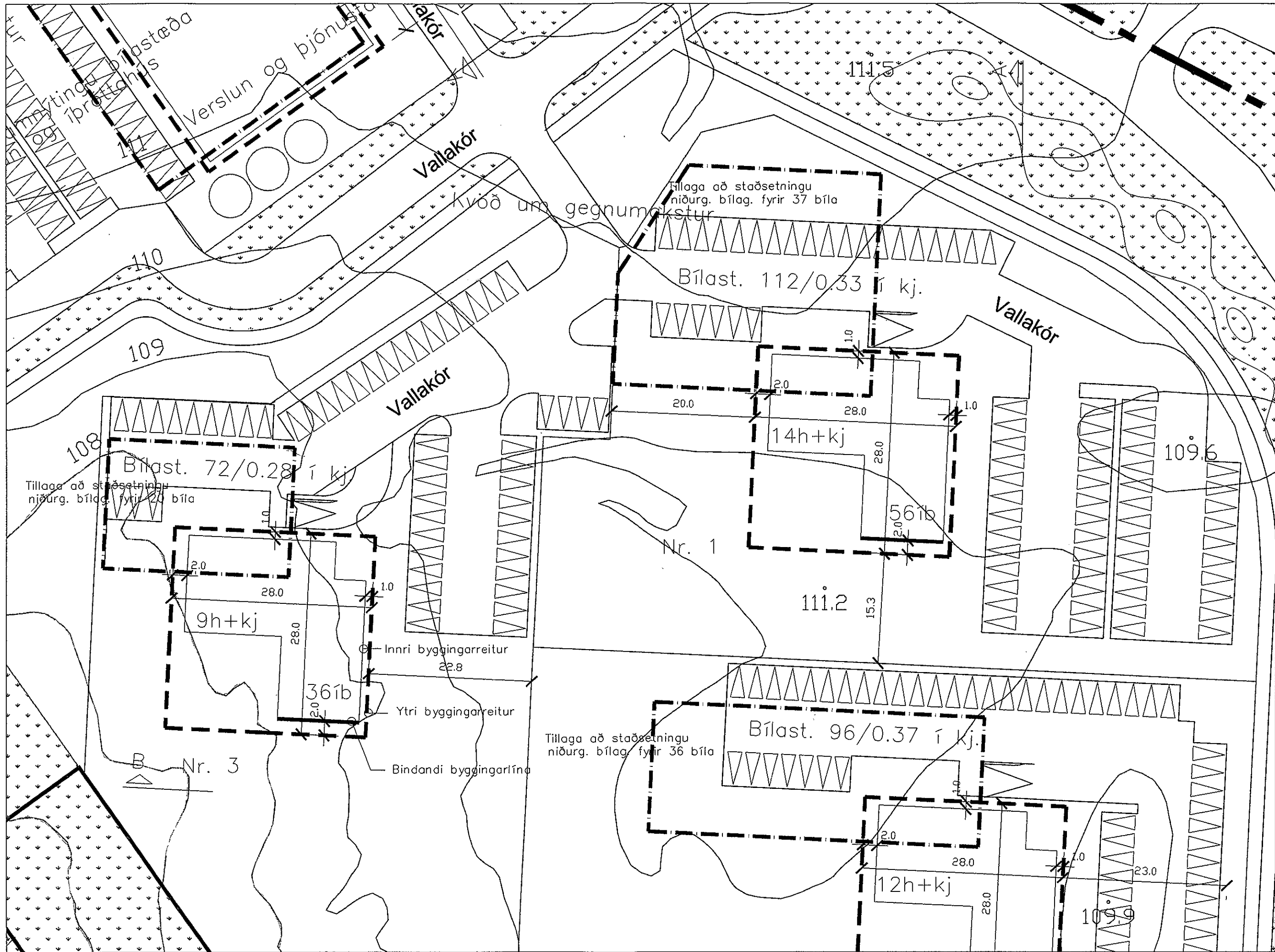
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þær sýndir á aðaluppdráttum.

# KÓPAVOGGSBAER

Vallakór nr. 1 og 3  
2 Svæði 10

Vatlendi/Vestursvæði/del. íbúðarsv. 2. mál 03 skilmálar 3 (15)

Bejarskipulag 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 9 OG 14 HÆÐUM (92 ÍBÚÐIR)

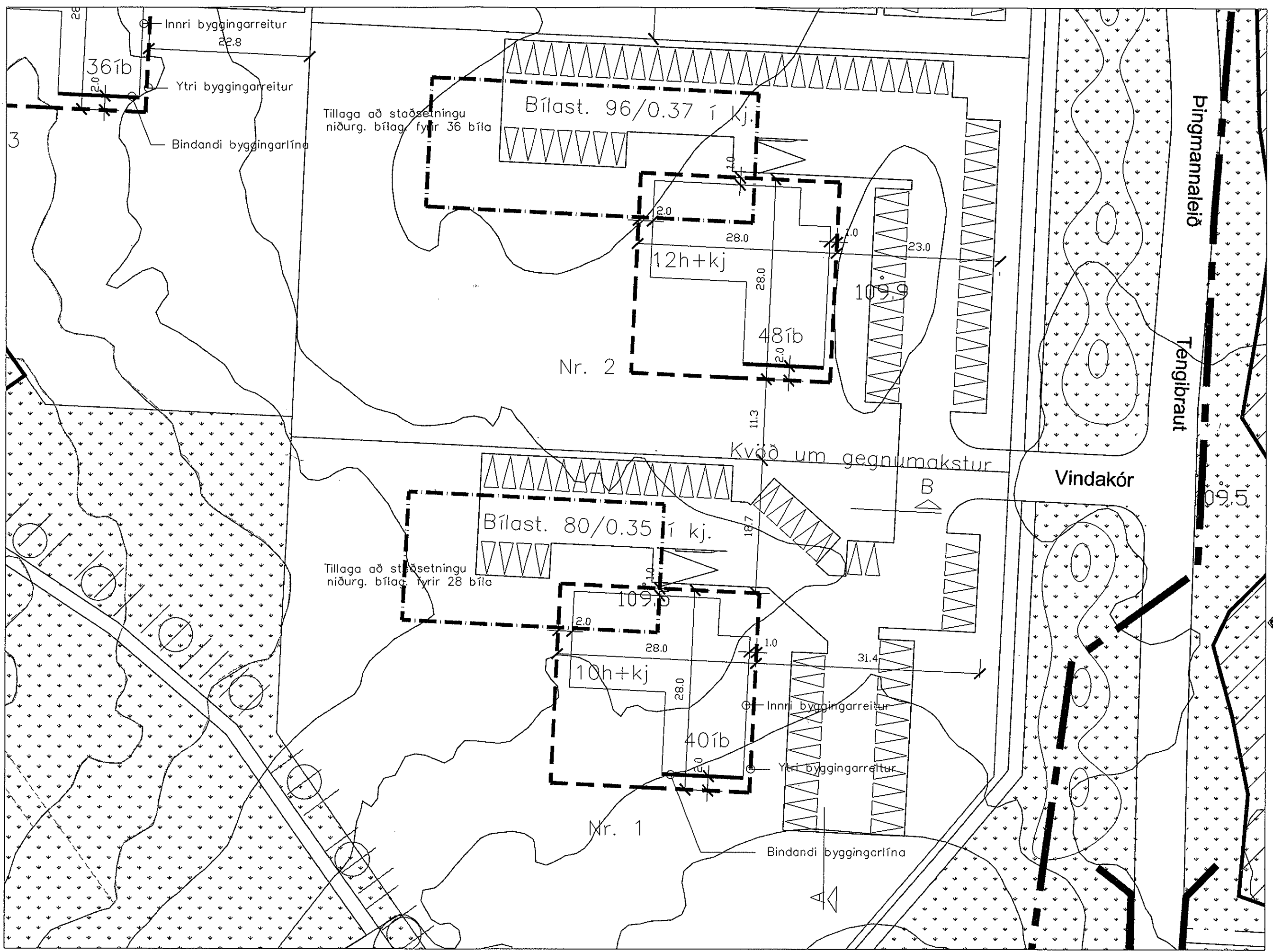
REITUR 2

# KÓPAVOGGSBAER

Vindakór nr. 1 og 2  
Svæði 10

Vatlendi/vestursvæði/deli: Raðarsv 2, mál 03 skilmálar 3 (16)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smátt Smáttson, 14. apríl 2003/Þreyt 5. sept. 2003



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

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 10 OG 12 HÆÐUM (88 ÍBÚÐIR)

REITUR 2

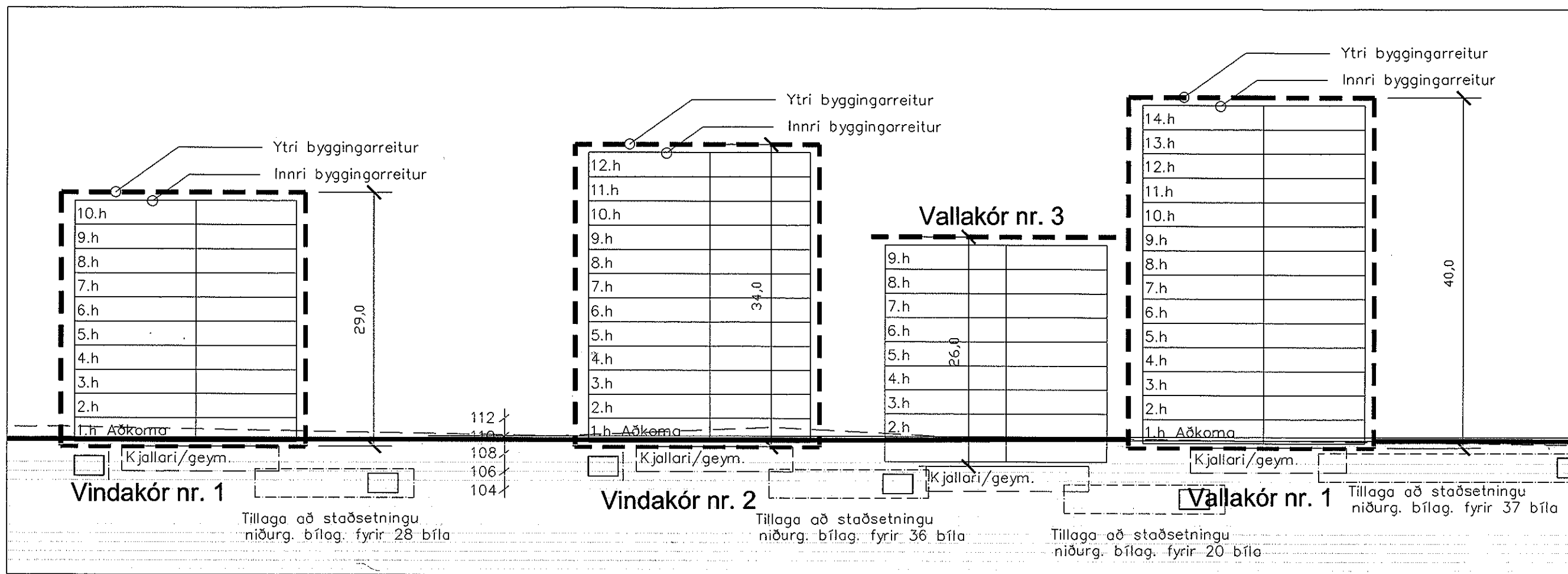


# KÓPAVOGGSBÆR

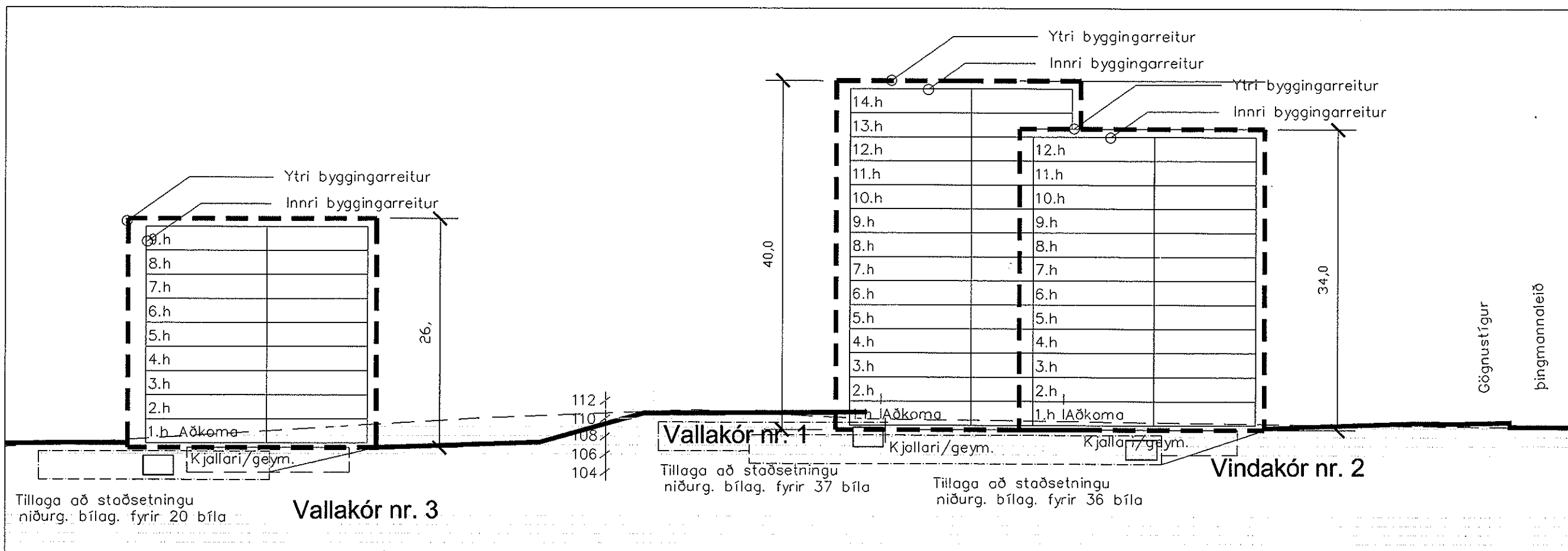
Vallakór nr. 1 og 3  
Vindakór nr. 1 og 2  
Svæði 10

Valsendi/vestursvæði/dæli. Höfðarsv.2\_mai 03 skilmálar 3 (12)

Bæjarstjórnir Kópavogs / Smári Smárason. 14. apríl 2003/Breytt 5. sepi. 2003



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi

Allar stærðir eru í metrum

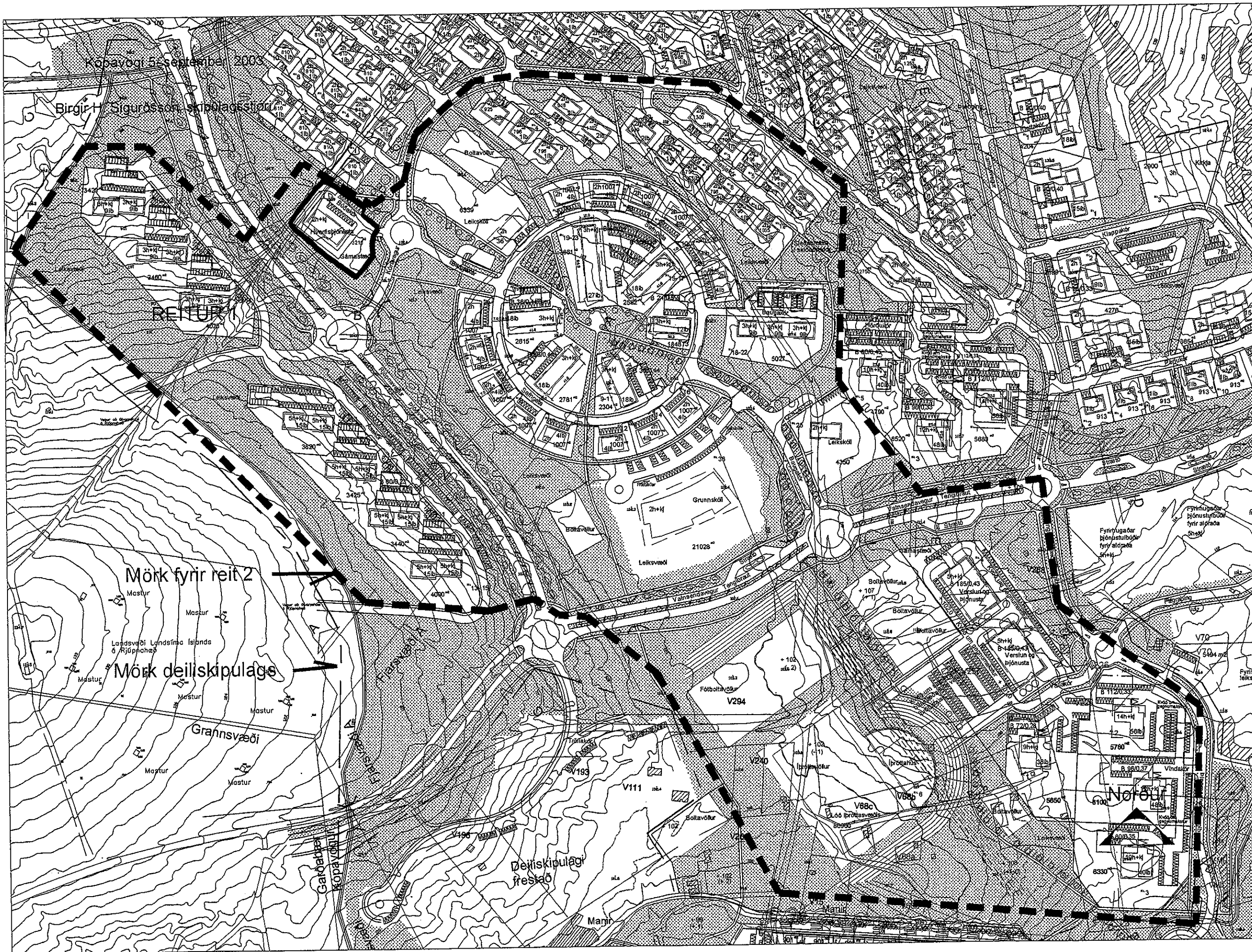
HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 9 TIL 14 HÆÐUM (180 ÍBÚÐIR)

REITUR 2

# KÓPAVOGGSBÆIR

Votlendi/deil. íbúðarsv. 2. okt. 01 skilmálar (16)

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



Grunnmynd af reit 2

## HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 11

### VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 2 HÆÐUM MEÐ KJALLARA.

Búðakór nr. 1

#### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða verslunar og þjónustuhús. 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.

#### 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 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.

#### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Verslunar og þjónustuhús á 2 hæðum, Búðakór 1

Innri byggingarreitir húsa:	450,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	50,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	500,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húsa:	1000,0 fermetrar án kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsinu. 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 neðri aðkomuhæð er 9 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, 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.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar, og dæmi sýnd 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 skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða 29 bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að tólfra hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða eða 2 stæði.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

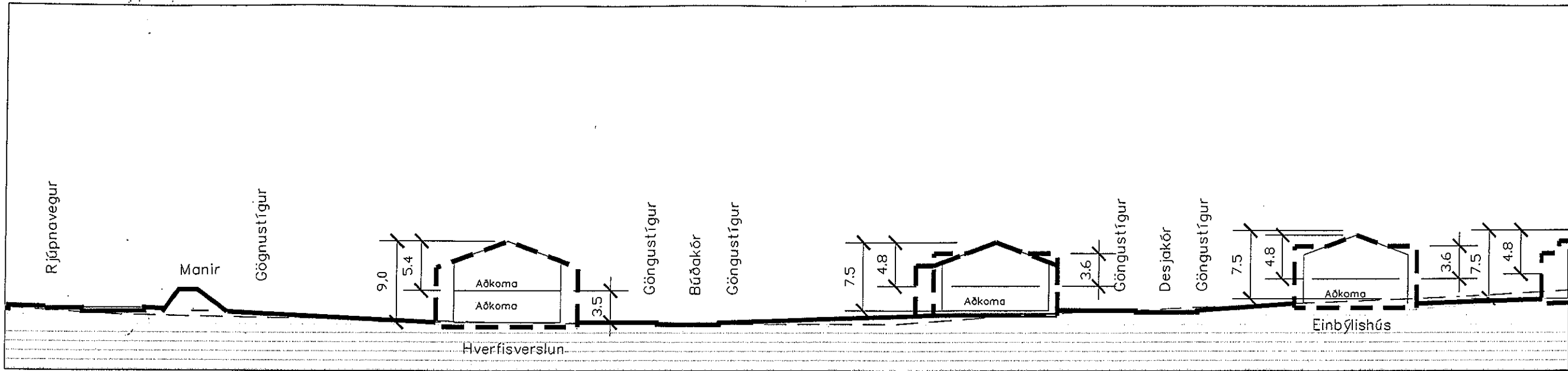
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við húsið, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85,2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Gámastæði skal vera á lóðinni.

# KÓPAVOGGSBÆR

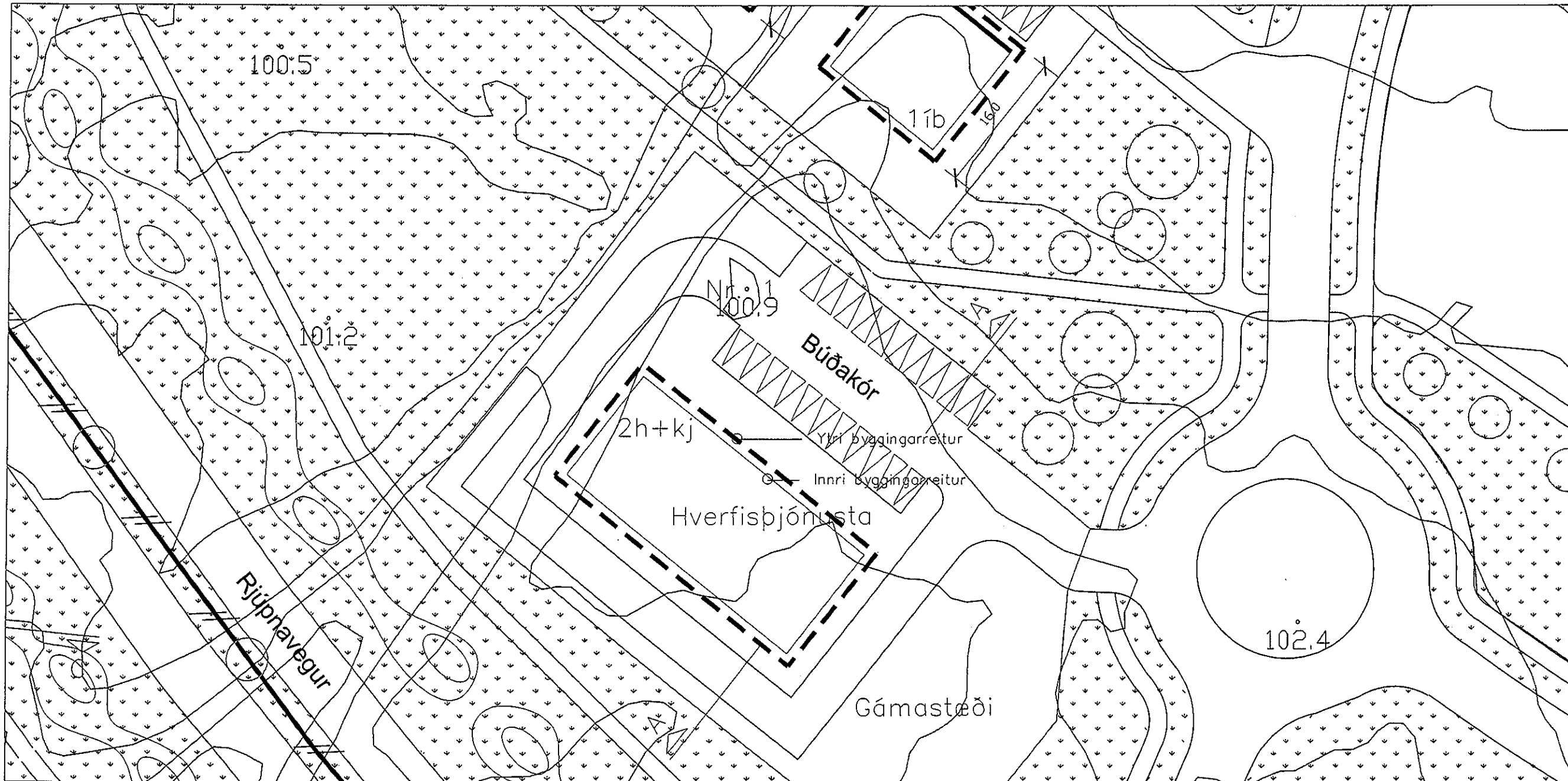
Búðakór nr. 1  
Svæði 11

Valsendi/vestursvæði/dett. íbúðarsv. 2\_moi 03 skilmálar 4 (17).dwg

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



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



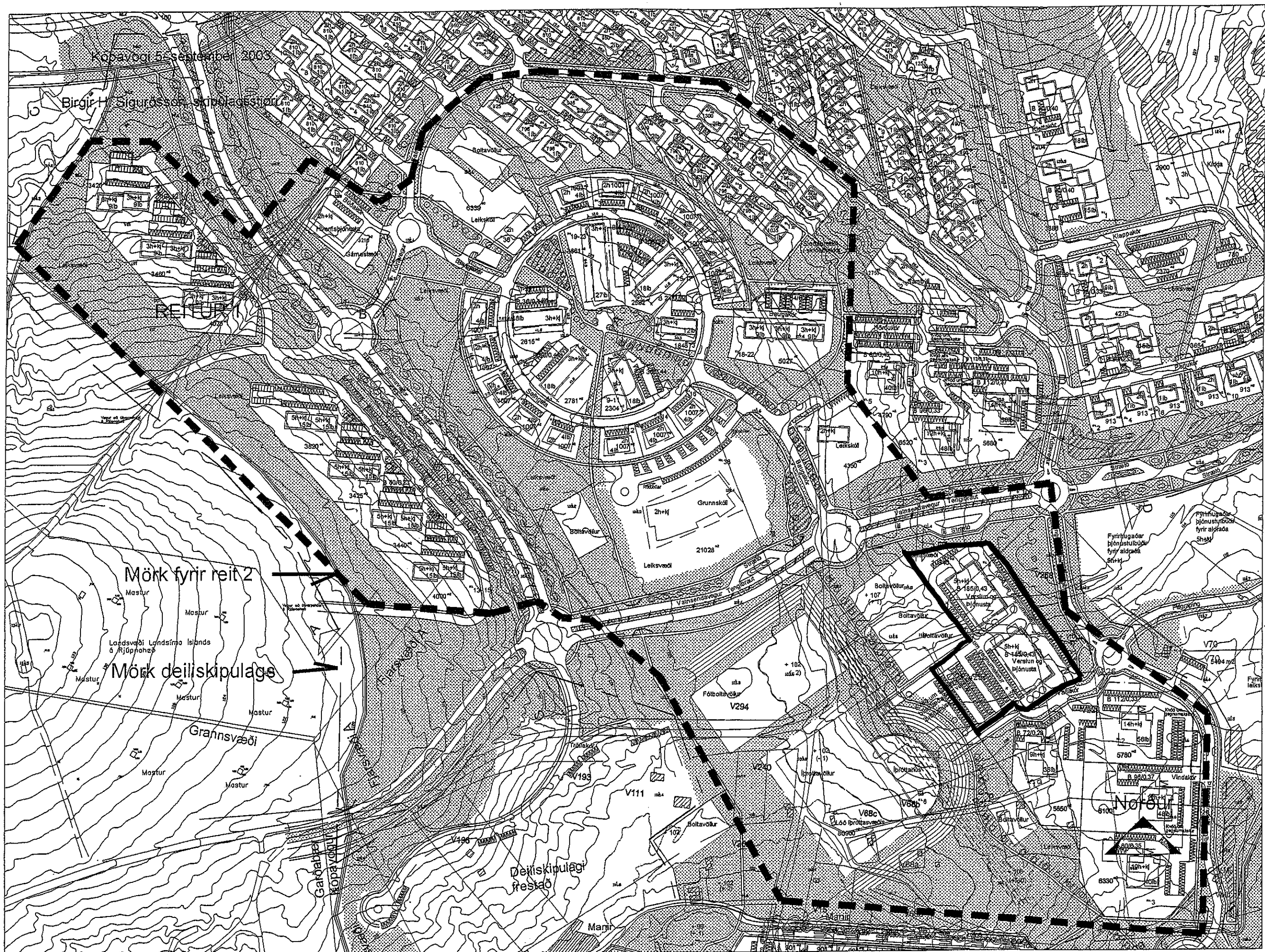
Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi  
Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
VERSLUNARHÚS Á 2 HÆÐUM (ENGIN ÍBÚÐ) REITUR 2

# KÓPAVOGGSBÆIR

Votandi/deli: Þaðgörsv 2...okt 01 skilmálar (16)

Byráðskipulag Kópavogsv / Smári Smarason, 14. apríl 2003/Byrft 5. sept. 2003



Grunnmynd af reit 2

## HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 2

## Reitur 2 svæði 12

### VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 2 TIL 5 HÆÐUM MEÐ BÍLAGEYMSLU Í KJALLARA

Vallakór nr. 2 og 4

#### SÉRÁKVÆÐI.

##### 1. HÚSAGERÐ.

Tvö 2 til 5 hæða verslunar og þjónustuhús fjölþýlishús með bílageymslu í kjallara. 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.

##### 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 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.

##### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG HÁMARKSFLATARMÁL.

Verslunar og þjónustuhús á 2 til 5 hæðum, Vallakór nr. 2

Innri byggingarreitir húss:	1200,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	100,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1300,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	6500,0 fermetrar án kjallara.

Verslunar og þjónustuhús á 2 til 5 hæðum, Vallakór nr. 4

Innri byggingarreitir húss:	1200,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	100,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1300,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	6500,0 fermetrar án kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsunum. 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 29. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, 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.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar, og dæmi sýnd 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 skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða 185 bílastæðum fyrir hvert hús. Þar af skal gera ráð fyrir 80 bílastæðum í kjallara fyrir hvert hús. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að bílastæði fyrir fatlaða verði í allt 10 fyrir hvert hús.

##### 8. SORPGEYMSLUR.

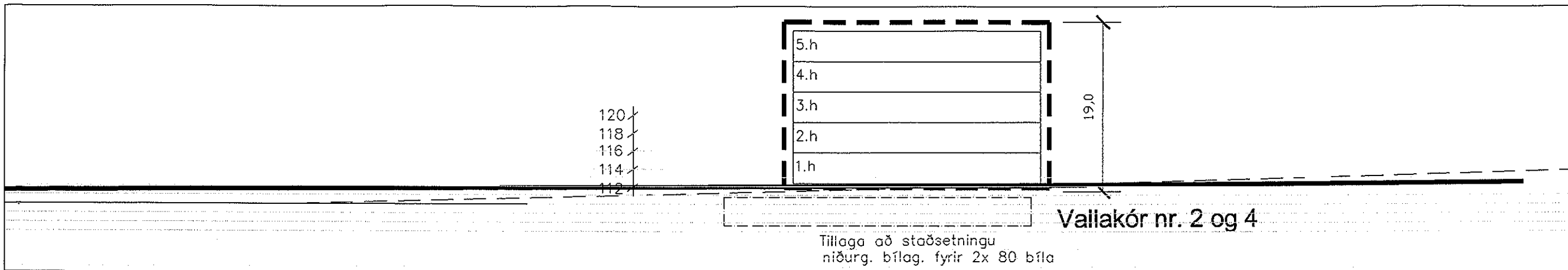
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85,2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Gera skal ráð fyrir gámastæði á lóðinni.

# KÓPAVOGGSBÆR

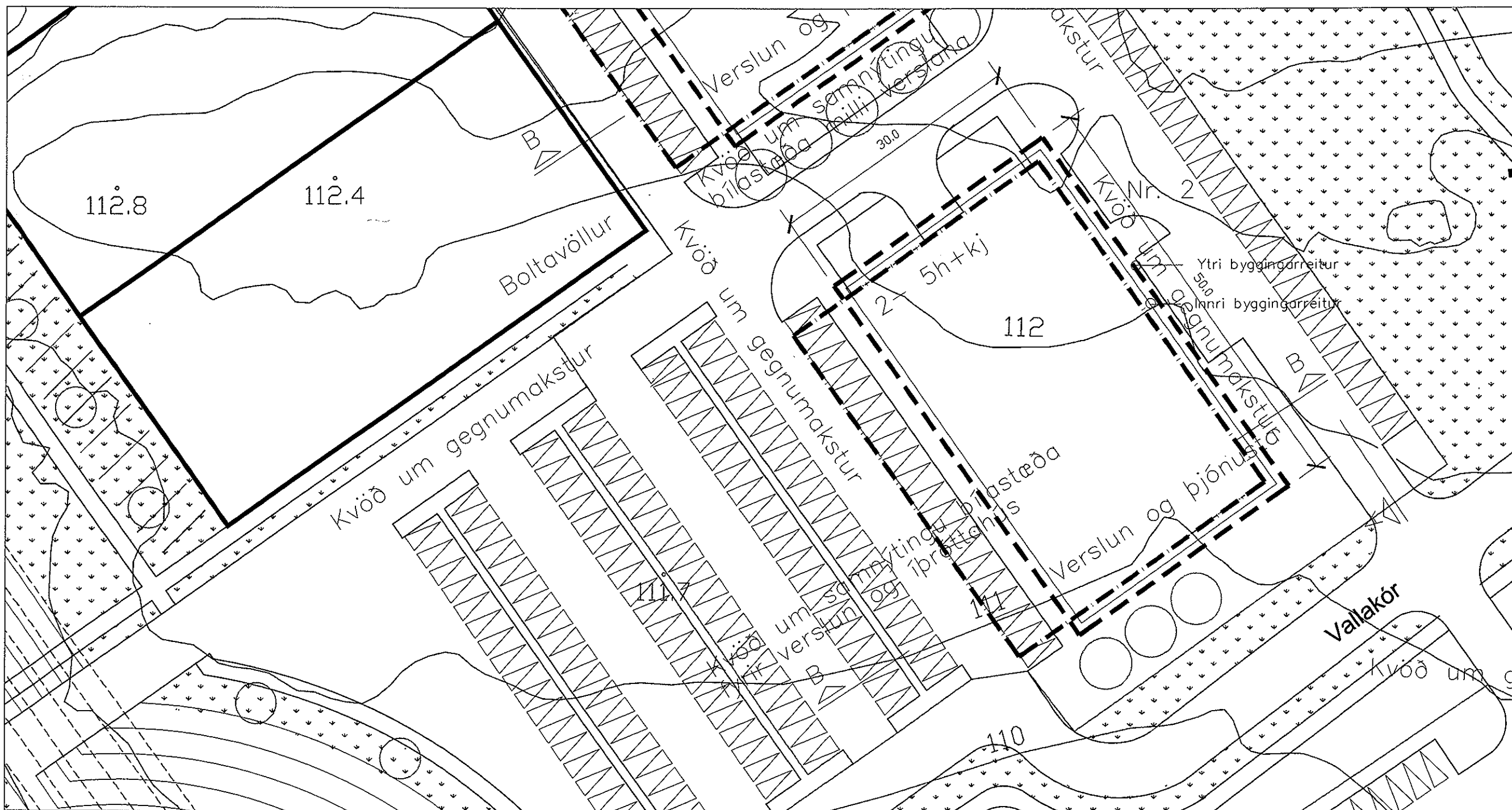
Vallakór nr. 2  
Svæði 12

Vatlendi/del. íbúðarsv. 2...mál 03 skilmálar 4 (18).dwg

Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 14. apríl 2009 / Breytt 5. sept. 2003



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



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

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 5 HÆÐUM (ENGIN ÍBÚÐ)

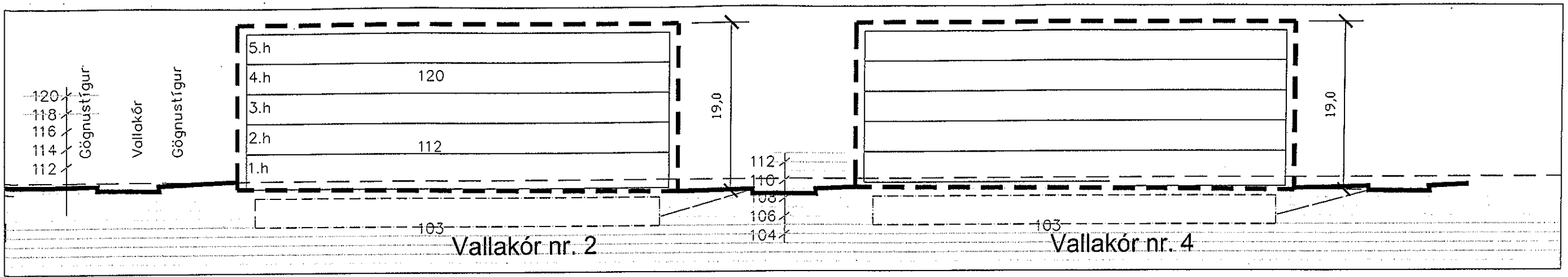
REITUR 2

# KÓPAVOGGSBÆR

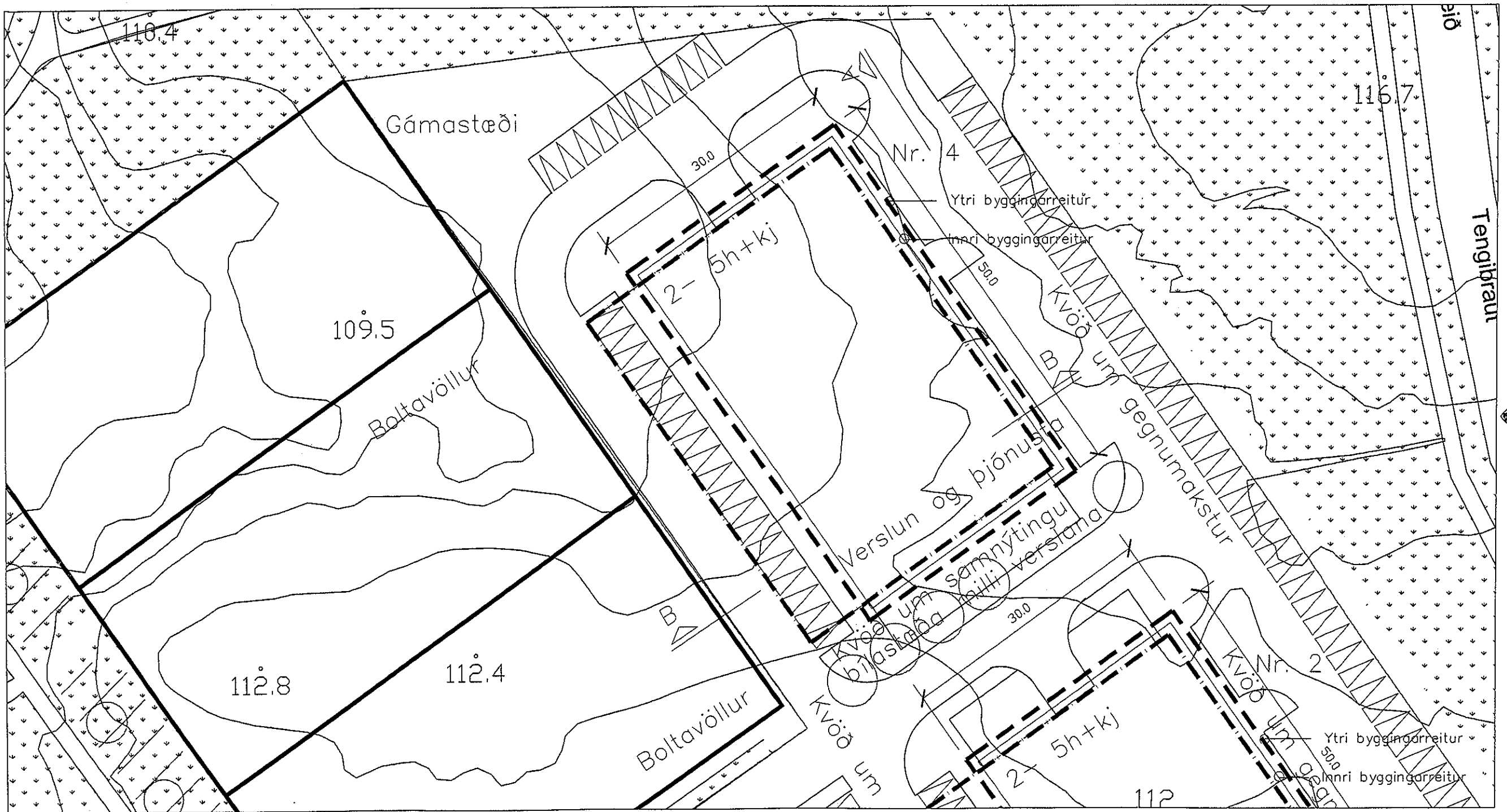
Vallakór nr. 4  
Svæði 12

Votsendi/dæli: 1búðarsv 2\_mai 03 skilmolar 4 (19).dwg

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



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



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

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 5 HÆÐUM (ENGIN ÍBÚÐ)

REITUR 2