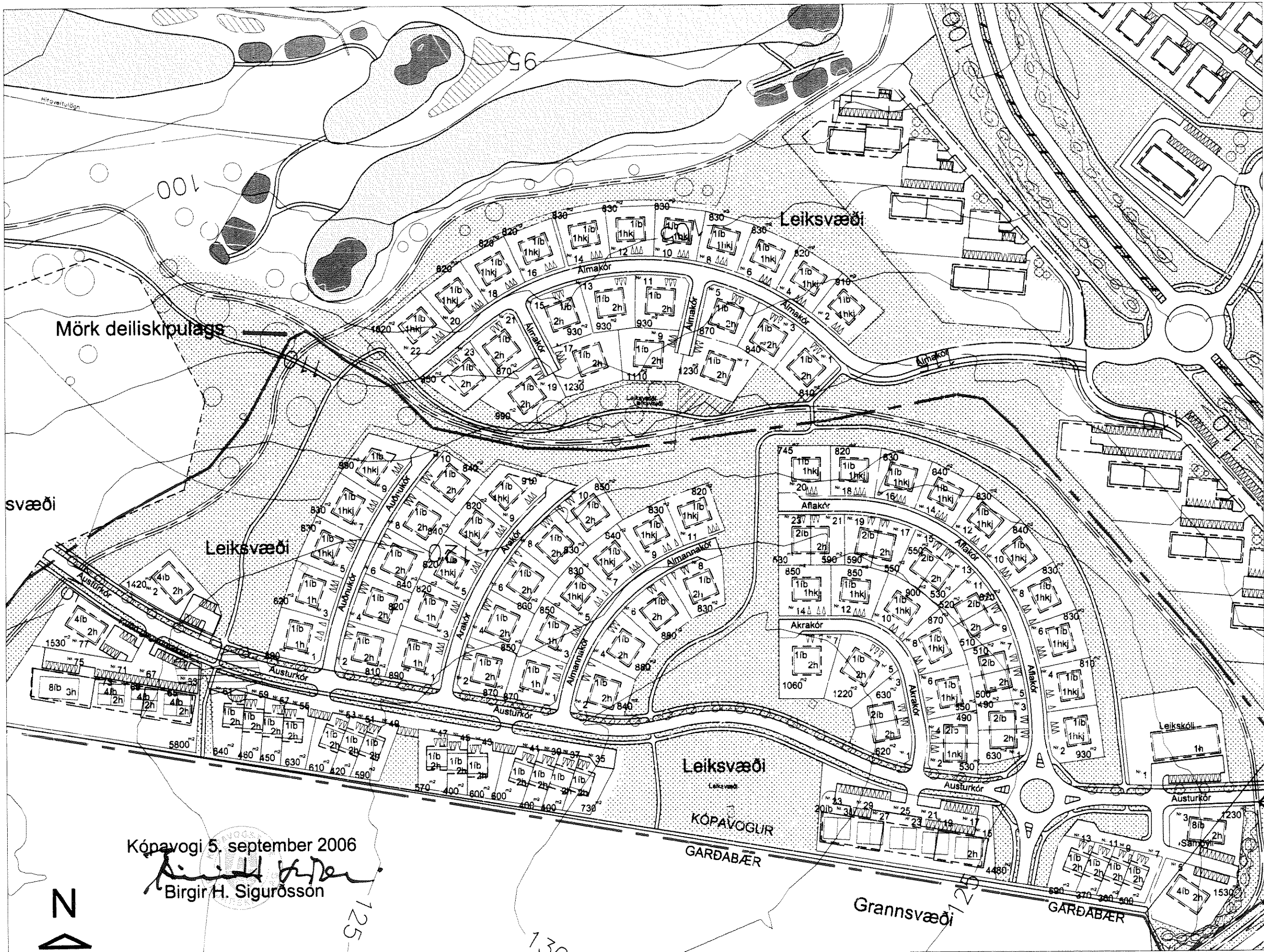


KÓPAVOGGSBÆR

Frithvarmmur húsnæðis norðurhluti/deiliflokkur sv. jón Ólafsson skilmálar ein (s6)

Bæjarstjófningsráð Kópavogis / Smári Smáráson, 14. nóvember 2005. Breytt 7. mars 06 / 28. júlí 06 / 5. september 2006



Kópavogi 5. september 2006
Birgir H. Sigurðsson
Birgir H. Sigurðsson

Grunnmynd
Mkv. 1: 3000

RJÚPNAHÆÐ - AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

KÓPÁVAVOOGSSBÆER

Vatnsendi / deil. íbúðarsv. mat deiliskipulag og skilmálar

Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. nóvember 2005. Breytt 7. apríl 2006/ 28. júlí 06/ 5. september 2006

Ferill málsins:

Tillagan; deiliskipulagsuppráttur, skýringaruppráttur, greinargerð og skipulagsskilmálar var lögð fram og samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 22. nóvember 2005 og skipulagsstjóra falið að auglýsa hana í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Tillagan var auglýst frá 4. janúar til 1. febrúar 2006 með athugasemdafresti til 15. febrúar 2006. Tillagan var auglýst í Fréttablaðinu 3. janúar 2006 og í Lögbirtingablaðinu 4. janúar 2006. Enn fremur var tillagan kynnt sérstaklega fyrir Vegagerðinni, Fornleifavernd ríkisins, Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis og bæjaryfirvöldum Garðabæjar sbr. bréf dags. 3. janúar 2006. Athugasemdir og ábendingar bárust. Tillagan var lögð fram að nýju í skipulagsnefnd 21. mars 2006 ásamt framkomnum athugasemdum, ábendingum og umsögn bæjarskipulags. Er umsögnin dags. 7. mars 2006 og breytt 14. mars 2006. Með tilvísan í framkomnar athugasemdir og ábendingar samþykkti skipulagsnefnd að gerðar verði eftirfarandi breytingar á auglýstri tillögu að deiliskipulagi Rjúpnahæðar austurhluta:

- *Endanlegri legu reiðvega og göngustíga verði hagam þannig að 20 m breitt helgunarsvæði reiðvega náist sem víðast. Þar sem aðstæður leyfa ekki 10 m adskilnað, verða gerðar sérstakar ráðstafanir til að draga úr hugsanlegum truflunum.*
- *Víð "UA-kór" (Aflakór) er 5 einbýlishúsabúðum breytt í parhúsabúðir.*

Skipulagsnefndin samþykkti framlagða tillögu með tilgreindum breytingum og vísaði tillögunni til bæjarráðs og bæjarstjórnar til afgreiðslu. Nefndin vísaði jafnframt til afgreiðslu umsagna bæjarskipulags um framkomnar athugasemdir og ábendingar sem samþykkt var á fundi nefndarinnar 14. mars 2006 og í bæjarstjórn 17. mars 2006. Með tilvísan í ofangreinda afgreiðslu skipulagsnefndar samþykkir bæjarstjórn Kópavogs 2. maí 2006 tillögu að deiliskipulagi Rjúpnahæðar austurhluta, dags. 14. nóvember 2005 og breytt 7. mars 2006. Bæjarstjórnin staðfesti jafnframt samþykkt sína frá 17. mars 2006 og varðar umsagnir bæjarskipulags um athugasemdir og ábendingar er bárust er tillagan var auglýst í samræmi við skipulags- og byggingarlög. Er umsögnin dagsett 7. mars 2006 og breytt 14. mars 2006. Með tilvísan í erindi Skipulagsstofnunar dags. 16. maí 06 og 4. ágúst 06 hafa verið gerðar eftirtaldir breytingar: Á skipulagsupprætti er sýnd vinnuhugmynd Garðabæjar og Kópavogs um hringtorg, vegtengingar og stíga innan Garðabæjar. Bætt hefur verið inn í hjóðútreikingar hjóðstigi við Vatnsendaveg og marir settar við Austurkór 3 og 5. Skilmálar gerðir fyrir Leikskólalóð. Tekið út úr almennum skilmálum í lið 6 um fjöllum um skóla. og grein c og d tekin út úr lið 10. Í lið 5 hefur texta verið breytt. Undirgöng við Vatnsendaveg sýnd. Skipulagsnefnd Kópavogs samþykkti 5. september framlagða tillögu með tilgreindum breytingum og vísaði henni til afgreiðslu bæjarráðs. Bæjarráð samþykkti tillöguna á fundi sínum 7. september 2006

Tillagan er í samræmi við breytingu á Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 sem staðfest var af umhverfisráðherra 22. febrúar 2006.

Tillagan er í samræmi við breytingu á Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 sem staðfest var af umhverfisráðherra 22. febrúar 2006.

Tillagan er í samræmi við breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2000-2012, Hnoðraholti, Smalaholti og Rjúpnahæð, staðfest af umhverfisráðherra 26. apríl 2006.



Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri

Auk Birgirs H. Sigurðssonar skipulagsstjóra og Smára Smárasonar arkitekts komu eftirfarandi starfsmenn Bæjarskipulags Kópavogs og tæknideildar að þessu deiliskipulagi: Andri H. Sigurjónsson landlagsarkitekt, Steingrímur Hauksson deildarstjóri hönnuardeildar.

Greinargerð.

Stærð og afmörkun:

Deiliskipulagssvæðið sem kallað er Rjúpnahæð austurhluti liggur í Rjúpnahæð norðaustanverðri og nær að sveitarfélagsmörkum Garðabæjar til suðurs. Skipulagssvæðið er hluti af heildarskipulagi Vatnsenda og Fífuhammslands og er um 17 ha að flatarmáli. Nánar tiltekið afmarkast skipulagssvæðið af byggð við Ásakór til norðausturs, opnu svæði Rjúpnahæðar til vesturs, sveitarfélagsmörkum Garðabæjar til suðurs og Vatnsendavegi og Íbúðabyggð við Tröllakór til suðausturs.

Forsendur og markmið:

Staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2000-2012 er miðað við að á svæðinu risi blönduð íbúðabyggð auk leikskóla. Í skipulagi byggðarinnar er tekið mið af staðsetningu og legu hennar í námunnda við golvöll og reiðleiðir og í tengslum við víðáttamikil útivistarsvæði. Víðsýnt er frá svæðinu og gott útsýni m.a. að Esju, Faxaflóa og Bláfjötullum. Leitast hefur verið við að byggð á deiliskipulagssvæðinu fái að stórum hluta yfirbragð sérbýlishúsabyggðar, ný byggð verði lágreið, hún falli sem best að umhverfi svæðisins svo og fyrirhugaðri og núverandi byggð í Kórahvarfi. Skipulag og hönnun gatna taki mið af landslagi, öryggi íbúa og að hljódmengun verði sem minnst. Gert er ráð fyrir 129 íbúðum á deiliskipulagssvæðinu eða þéttleika sem jafngildir um 7.5 íbúðum að meðaltali á hvern ha.

Ýsing á landi og húsakönnun:

Á skipulagssvæðinu hallar landi til norðurs og norðausturs um 6 % að meðaltali. Landhallinn hefur áhrif á staðsetningu húsa og legu gatna. Frá fyrirhuguðu byggingarsvæði er gott útsýni yfir Esju, Ellidavagn og Heiðmörk og allt að Hengilssvæðinu, Vífilselli og Bláfjötullum. Melar, mórar og graslendi einkenna gróðurfar svæðisins. Byggðin á deiliskipulagssvæðinu verður frá tæplega 120 metra h.y.s upp í um 130 metra h.y.s þar sem hún mun standa hæst. Á svæðinu eru ríkjandi austlægðar vindáttir. Hönnun mannvirkja og húsa á svæðinu þarf að taka mið af því, auk þess sem reikna má með að snjóalög séu meiri í Rjúpnahæð en víðast annars staðar í byggð í Kópavogi vegna landslags og hæðar yfir sjávarmáli.

Byggingar sem koma til með að verða fjarlægðar við framkvæmd skipulagsins eru auðkenndar á deiliskipulagsupprætti með gulum lit. Í fornleifaskrá Kópavog sem gerð var af Bjarna F. Einarssyni, fornleifarfræðingi í júlí 2000 eru ekki skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu.

Tillaga að deiliskipulagi:

Byggð:

Skipulagssvæðið í Rjúpnahæð er um 17 ha. að flatarmáli. Gert er ráð fyrir um 133 nýjum íbúðum innan deiliskipulagssvæðisins auk 8 íbúðum fyrir fatlaða og miðað við 3.0 íbúa í íbúð er því áætlað að tæplega 400 manns komi til með að búa á svæðinu fullbyggðu. Stærstur hluti fyrirhugaðrar byggðar verður í einnar til tveggja hæða sérbýli. Reiknað er með um 47 íbúðum í einbýli; 16 íbúðum í parhúsum; 18 íbúðum í raðhúsum og 52 íbúðum í tveggja hæða fjölbýlishúsum eða klasahúsum. Í hluta fjölbýlishúsanna er gert ráð fyrir kjallara undir húsunum og bílageymslu. Þéttleiki deiliskipulagssvæðisins samsvarar um 7.5 íbúðum að meðaltali á hvern ha eða um 22 íbúum á ha. Samanlagt flatarmál þess svæðis sem fer undir lóðir er um 8 ha. Nýtingarmúllfall fyrir einstaka landnotkunarrétti er sem hér segir til viðmiðunar: Fyrir fjölbýlishús 0,5 til 0,7; fyrir raðhús að meðaltali 0,5, fyrir parhús að meðaltali 0,4 og fyrir einbýlishús að meðaltali 0,3. Gert er ráð fyrir leikskóla á deiliskipulagssvæðinu. Miðað er við að börn sækji grunnskóla í Kórahvarfi. Svæðið er hluti stærri skipulagsheildar í Vatnsenda og Fífuhammslands og verður ýmis þjónusta sameiginleg með henni. Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði, fyrir einstaka lóðir fylgja deiliskipulaginu.

Aðkoma og umferð:

Aðkoma að Rjúpnahæð verður um Ásakór sem tengist Rjúpnavegi (2ja akbrauta tengivegur). Í skipulagi svæðisins er tekið mið af stigflokkuðu gatnakerfi. 30 km svæði verða sérstaklega auðkennd. Stefnt er að því að allar húsagötur og safnagötur verði 30 km götur. Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar aki um Vatnsendaveg og Rjúpnaveg.

Gönguleiðir og reiðleiðir:

Gönguleiðir liggja um deiliskipulagssvæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stíga í Vatnsenda og Fífuhammslands. Við þær er gert ráð fyrir æfingastöðvum/leiktækjum á völdum stöðum. Ein reiðleið liggur um svæðið norðaustanvert og tengist öðrum reiðleiðum í Vatnsenda og Rjúpnahæð. Þar sem stofn- og tengistigar þvera götur er gert ráð fyrir upphækkunum og/éða þrengingum.

Opin svæði:

Deiliskipulagssvæðið liggur að stóru opnu svæði til vestur og suðurs. Inn í hverfinu verða græn svæði sem nýtast fyrir göngu- og reiðleiðir, leiksvæði og trjárækt. Opin svæði til leikja og útveru innan deiliskipulagsins þ.e. grenndarvellir, trjáræktarsvæði, ásamt leikskóla, tengjast með stígum. Ösnortin opin svæði verða varðveitt eins og kostur er.

Trjábelti:

Í hverfinu er í deiliskipulaginu gert ráð fyrir gróðursetningu trjágróðurs til skjólmýndunar, til rýmismýndunar eða til að mynda snjógildur þar sem reynt verður að stýra skaffamyndun.

Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

Bílastæði og bílageymslur.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í fjölbýli (klasahúsum). Hjá fjölbýlishúsum við Ú- kór getur um 20 til 30% stæðanna vera í bílakjallara.

Gera skal ráð fyrir að tölfa hvert stæði við fjölbýlishús verði bílastæði fyrir fatlaða. Á einbýlishúsabúðum skal miðað við 3 bílastæði innan lóðar en 2 fyrir hverja íbúð í par- og raðhúsum.

Hljóðvist í byggingum:

Við aðalumferðaræðar er gert ráð fyrir jarðvegsmönnum til varnar hávaða frá umferð. Í skipulagsskilmálum eru sérákvæði vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

Fráveita: Gert er ráð fyrir því að öll byggð á deiliskipulagssvæðinu verði tengd holræsa- og lagnakerfi bæjarins.

Landsími Íslands, mannvirki: Gert er ráð fyrir að til ársins 2026 standi virk fjarskiptamöstur á leigulandi Landsíma Íslands í vesturhluta Rjúpnahæðar. Bent er á að vanda þarf uppsetningar á sjónvarps og útvarpsloftnetum í íbúðum á skipulagssvæðinu og að truflana gæti gætt í vissum gerðum ferðaútlarpa.

Fornleifavernd:

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

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:

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

Rjúpnahæð austurhluti

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR EINBÝLISHÚS, RAÐHÚS OG PARHÚS.

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

1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

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

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

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

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 fjölbýlishúsalóða 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 sjúkrahúsa, 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 hærr 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 byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss.

5. UMFERÐ.

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

6. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA.

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

7. TRJÁBELTI.

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 á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti.

8. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

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

9. SORP.

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

10. LAGNIR.

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

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

11. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

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

Rjúpnahæð austurhluti

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLBÝLISHÚS. (KLASAHÚS, FJÓRBÝLISHÚS OG SAMBÝLI)

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 fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsógn 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 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 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. fyrirliggjandi 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, almenningargarður, ásamt leikskóla tengjast stígum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbæjar. Óhreyfð, opin náttúrusvæði verða varðveitt eins ósnortin og kostur er. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

7. TRJÁBELTI.

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

8. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð (stæði í bílageymslu eða kjallara telst annað tveggja í fjölbýli). Gera skal ráð fyrir að tólfra 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 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. 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 niðurgröfnum bílageymslum.

11. LAGNIR.

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

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

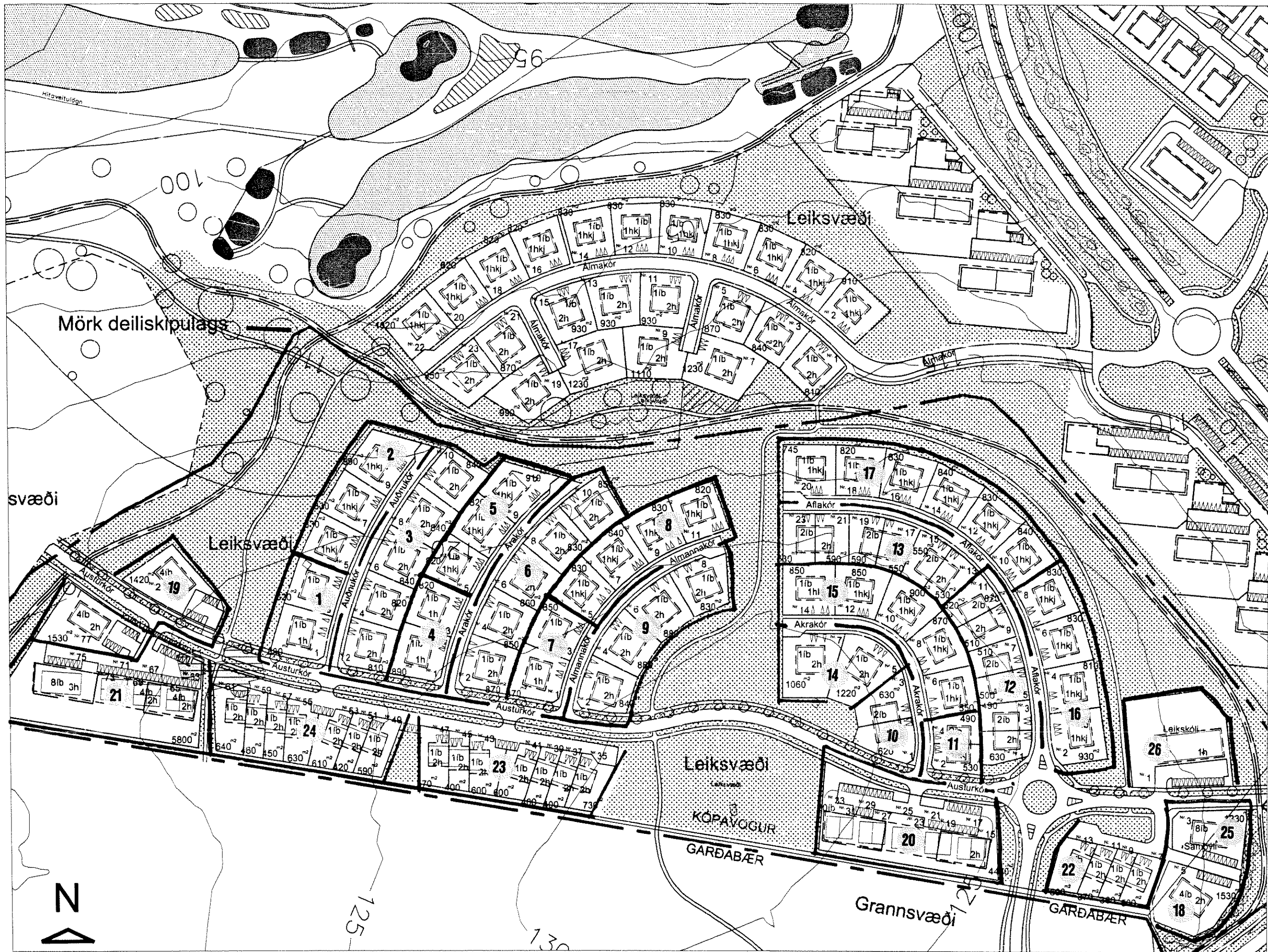
12. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

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 lögn fyrir regnvatnsfrárennsli.

KÓPAVOGGSBÆR

fríhvannur rúpnahæð norðurhluti/ deil. íbúðarsv. jón 06 skilmálar ein (s6)

Bæjarskipting Kópavogs / Smár Smárasón, 14. nóvember 2005, Breytt 7. mars 06 / 2. maí 06 / 28. júlí 06



Grunnmynd
Mkv. 1: 3000

RJÚPNAHÆÐ - AUSTURHLUTI- SKÝRINGARMYND
SKIPTING Í SVÆÐI

Svæði 1

EINBYLISHÚS Á EINNI HÆÐ.

Auðnukór 1 og 3

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

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

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Auðnukór 1	250 m ²	250 m ²
Auðnukór 3	250 m ²	250 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 íveruherbergi í kjallara.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 4,8 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

8. 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 má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Hún má vera stakstæð. Bílageymslur mega 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 3,4 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.

9. SORPGEYMSLUR.

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

10. HLJÓÐVIST.

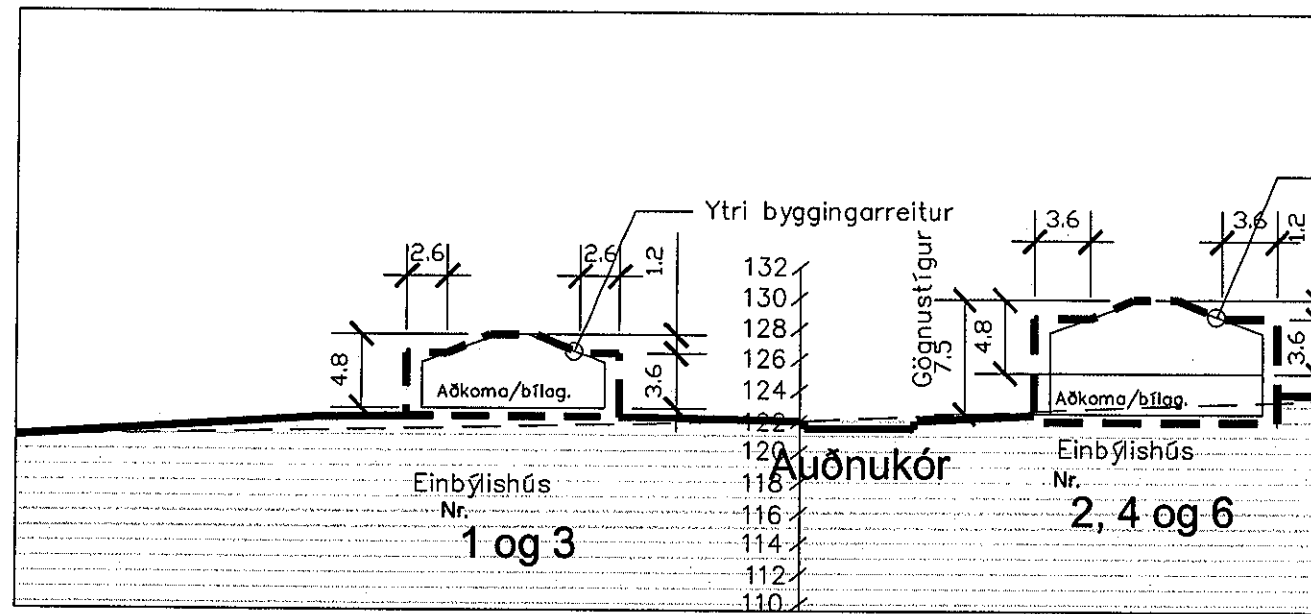
Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum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

KÓPAVOGGSBÆR

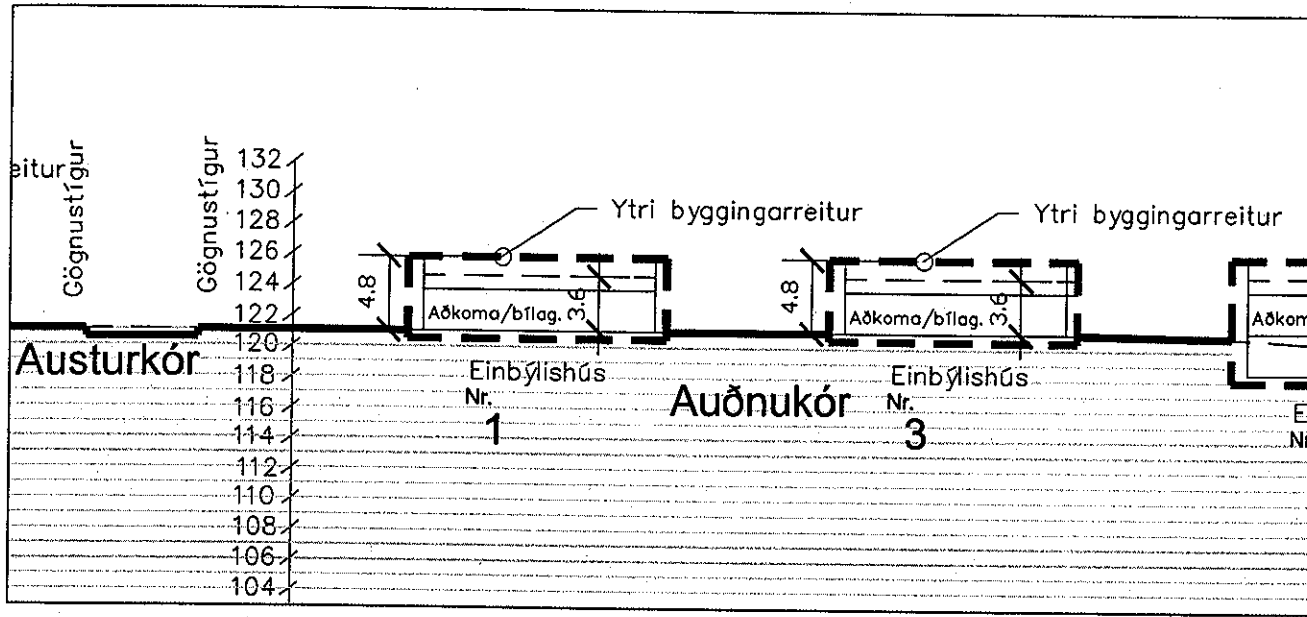
Auðukór 1 og 3
Svæði 1

Vatlendi/súðursvæði/deil. íbúðarsv. des 04 skilmálar ein (16)

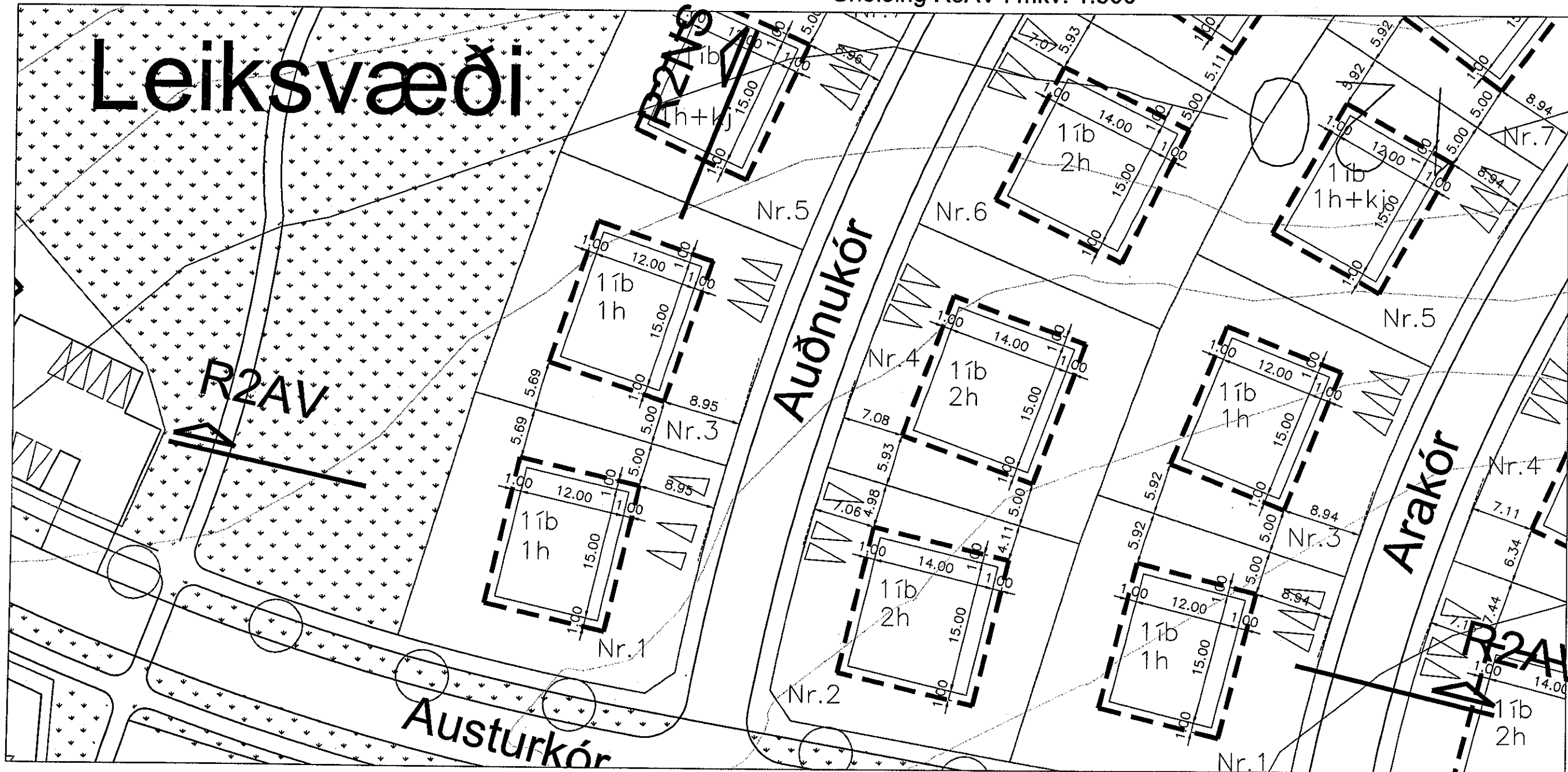
Bæjarkipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. nóvember 2005. Breyt 7. maí 2006/2. maí 2006



Sneiðing R3AV í mkv. 1:500



Sneiðing R2NS í mkv. 1:500



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

----- Ytri byggingarreitur
————— Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ (2 ÍBÚÐIR)

Svæði 2

EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ MEÐ KJALLARA.

Auðnukór 5, 7 og 9

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Eins hæða einbýlishús frá götu séð með kjallara og 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 byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Auðnukór 5	250 m ²	400 m ²
Auðnukór 7	250 m ²	400 m ²
Auðnukór 9	250 m ²	400 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 íveruherbergi í kjallara.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 4,8 metrar. Mesta hæð húss frá kjallara er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

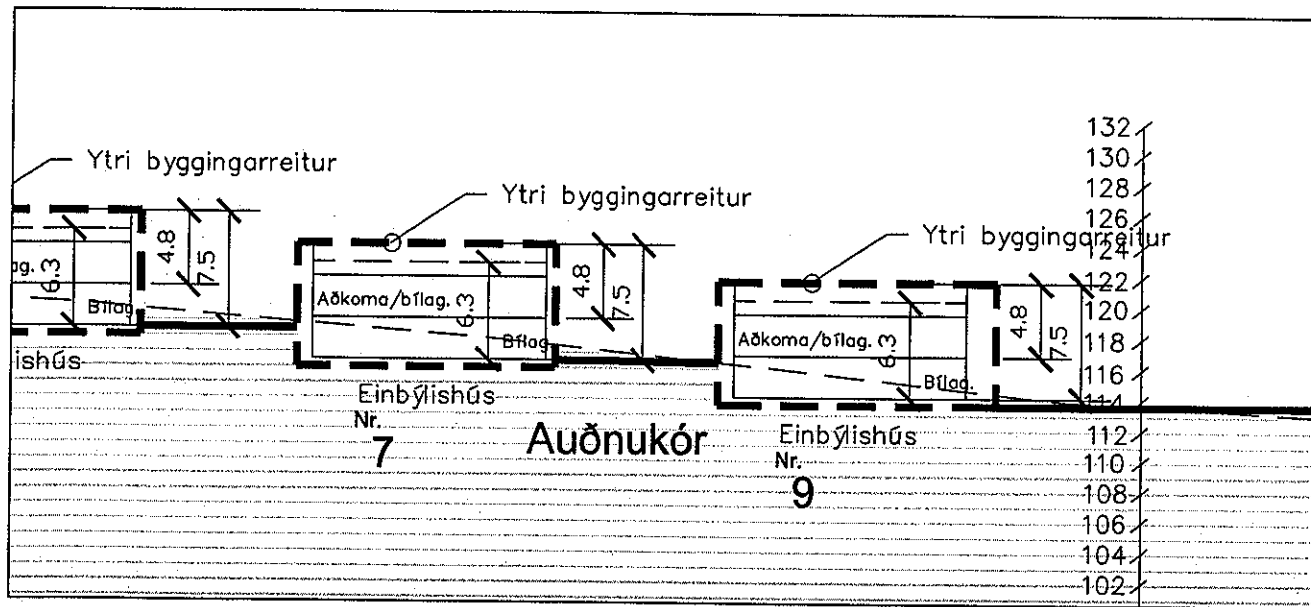
Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Hún má vera stakstæð. Bílageymslur mega ná út fyrir byggingarreit 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 3,4 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.

9. SORPGEYMSLUR.

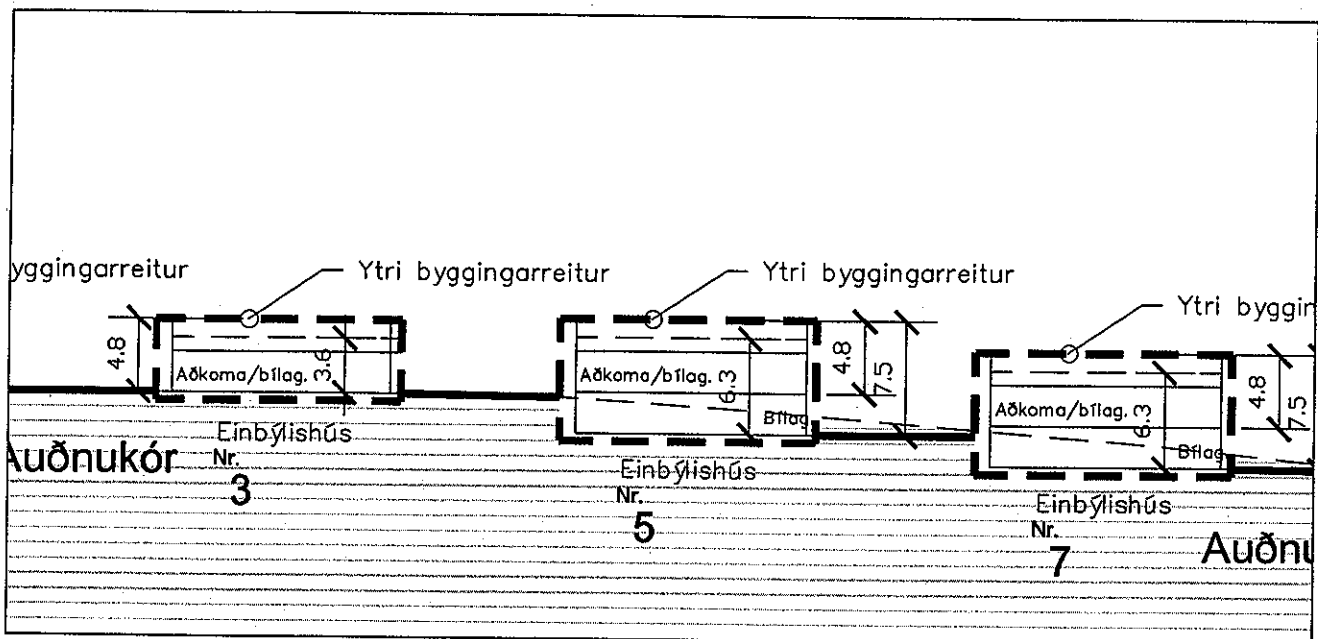
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpilát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að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

10. HLJÓÐVIST.

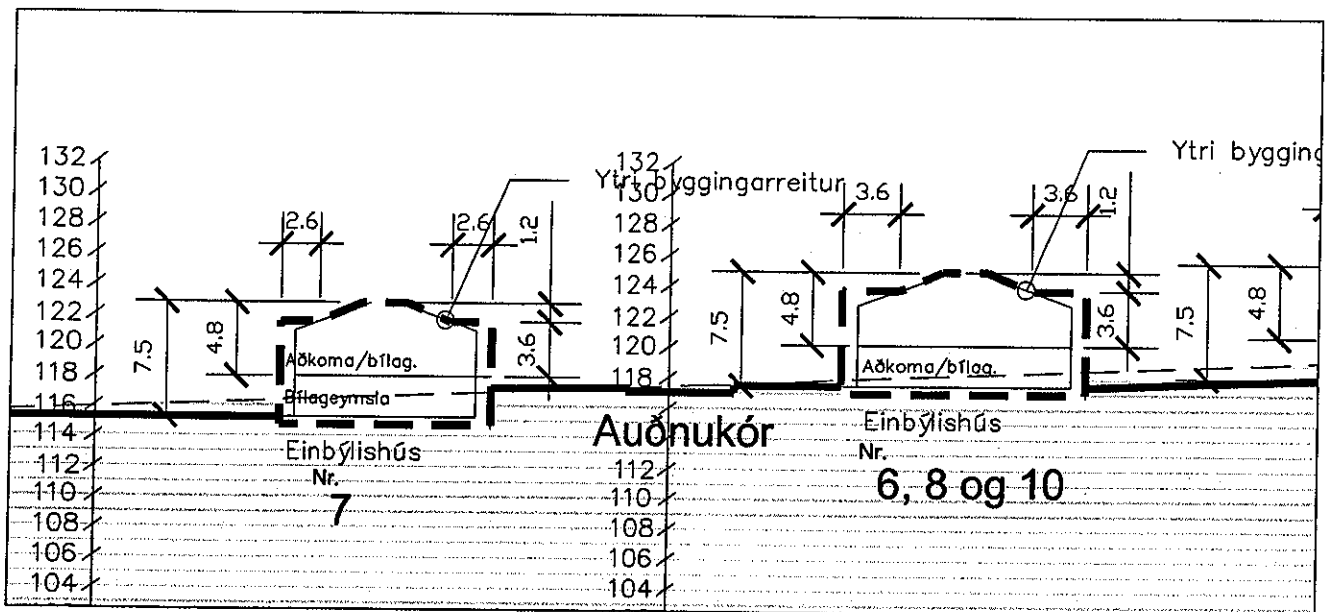
Við er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum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



Sneiðing R2NS í mkv. 1:500



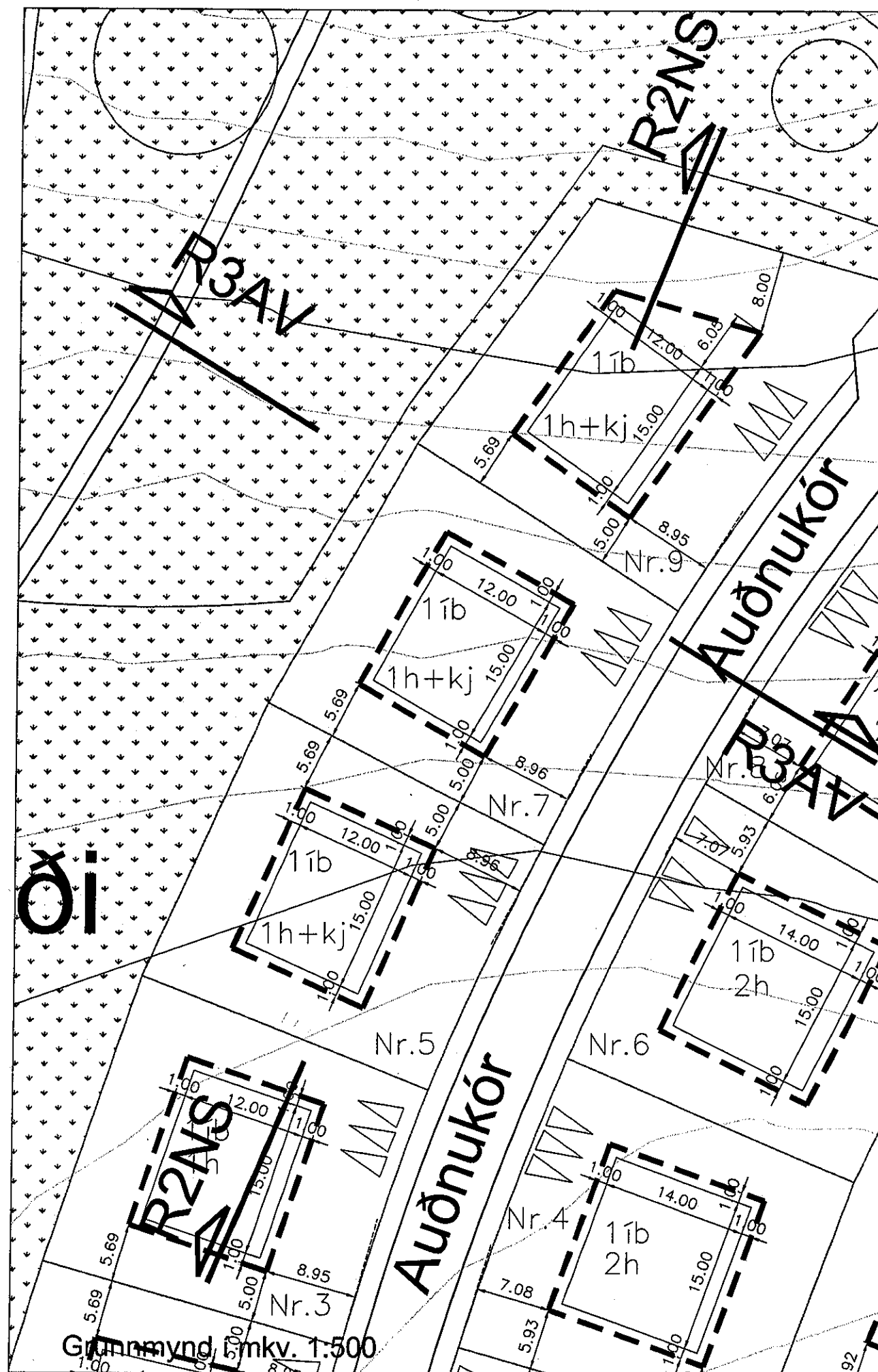
Sneiðing R2NS í mkv. 1:500



Sneiðing R3AV í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

--- Ytri byggingarreitur
 — Leiðbeinandi byggingarflötur



Grunnmynd í mkv. 1:500

RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
 EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ OG KJALLARA (3 ÍBÚÐIR)

Votendi/súðursveði/deil. Íbúðarsv. des 04 skilmálar ein (13)

Bæjarstjórn Kópavogs / Smári Smárason, 14. nóvember 2005. Breytt 7. mars 2006 / 2. maí 2006

KÓPAVOGGSBÆR

Auðnukór 5, 7 og 9
 Sveði 2

Svæði 3

EINBÝLISHÚS TVEIMUR HÆÐUM.

Auðnukór 2, 4, 6, 8 og 10

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

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

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Auðnukór 2	250 m ²	400 m ²
Auðnukór 4	250 m ²	400 m ²
Auðnukór 6	250 m ²	400 m ²
Auðnukór 8	250 m ²	400 m ²
Auðnukór 10	250 m ²	400 m ²

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

Ein íbúð skal vera á hverri lóð.

Komi í ljós við gerð mæli og hæðarblaða að hægt sé að koma fyrir húsi á einni hæð með eða án kjallara veitir skipulagsnefnd það leyfi og tæknideild kópavogs ákveður þá hæðarsetningu húss.

6. HÆÐ HÚSA.

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

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

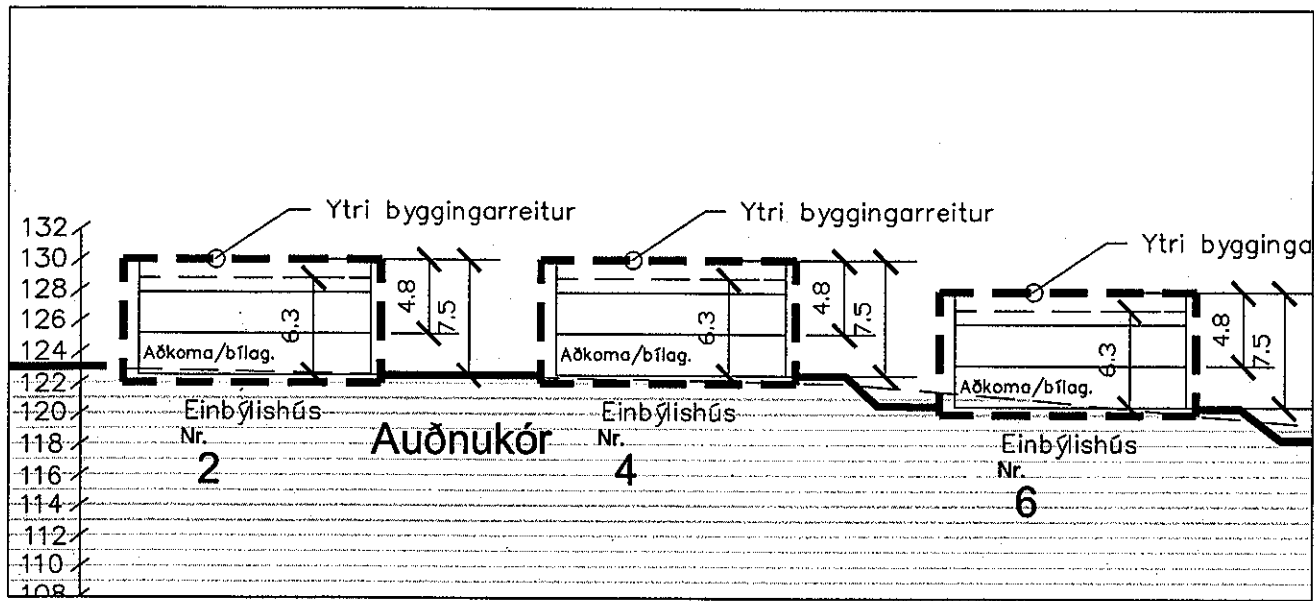
Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Hún má vera stakstæð. Bílageymslur mega ná út fyrir byggingarreit 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 3.4 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.

9. SORPGEYMSLUR.

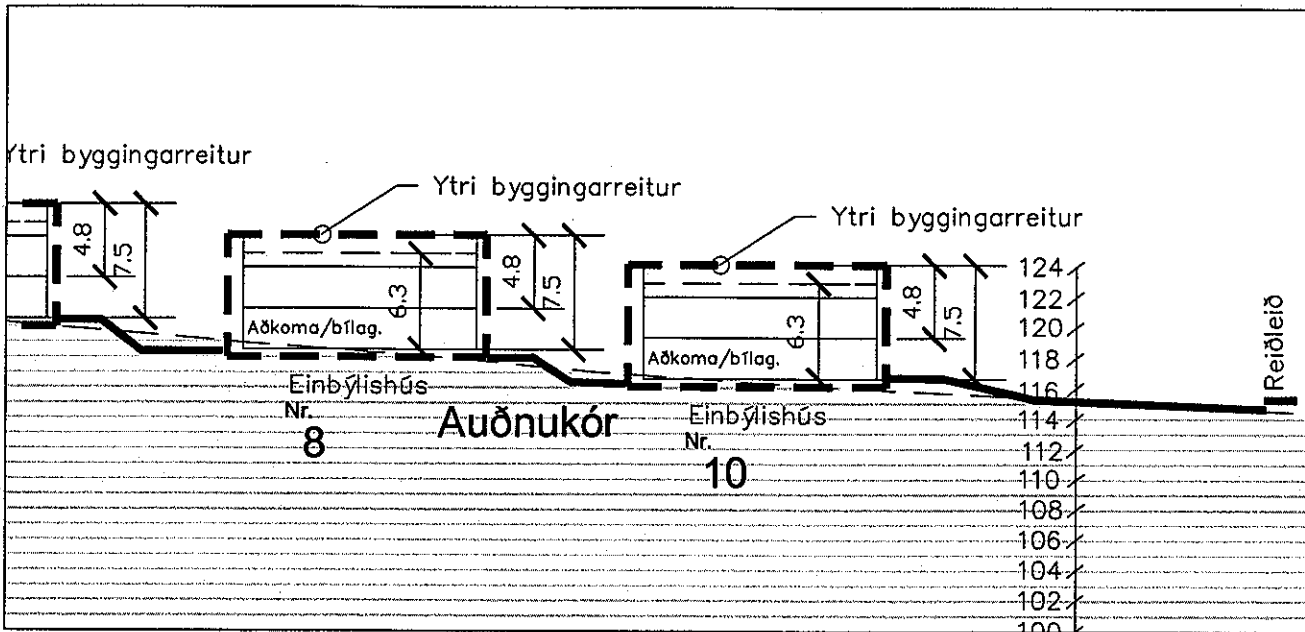
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpilát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að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

10. HLJÓÐVIST.

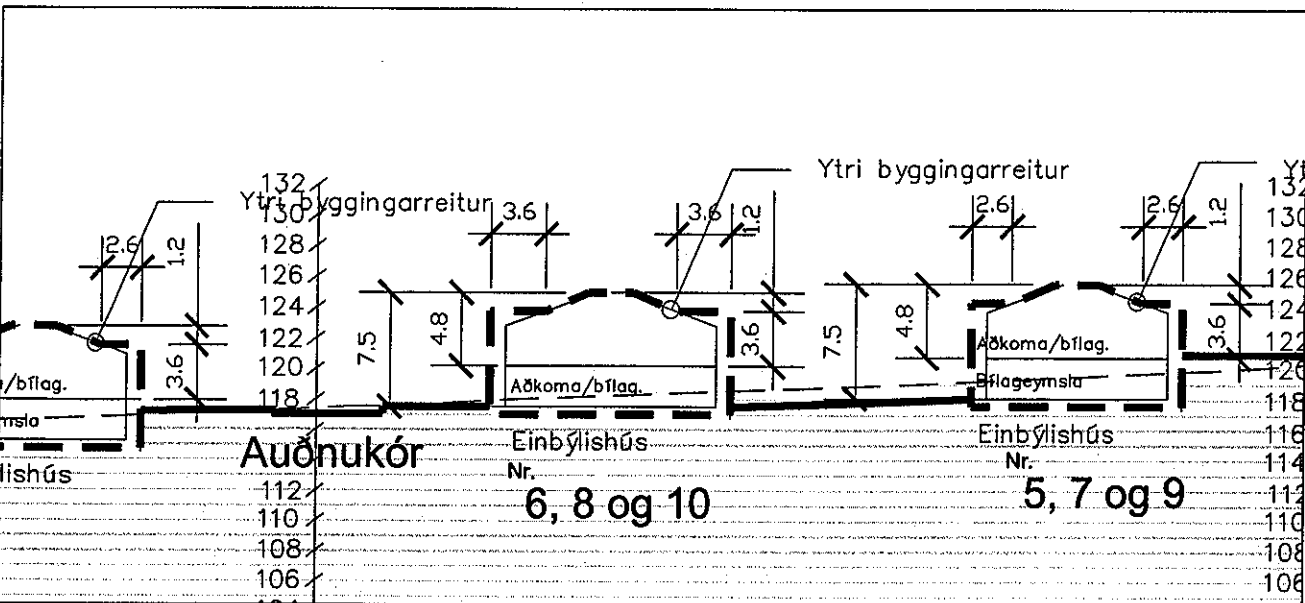
Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum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



Sneiðing R3NS í mkv. 1:500



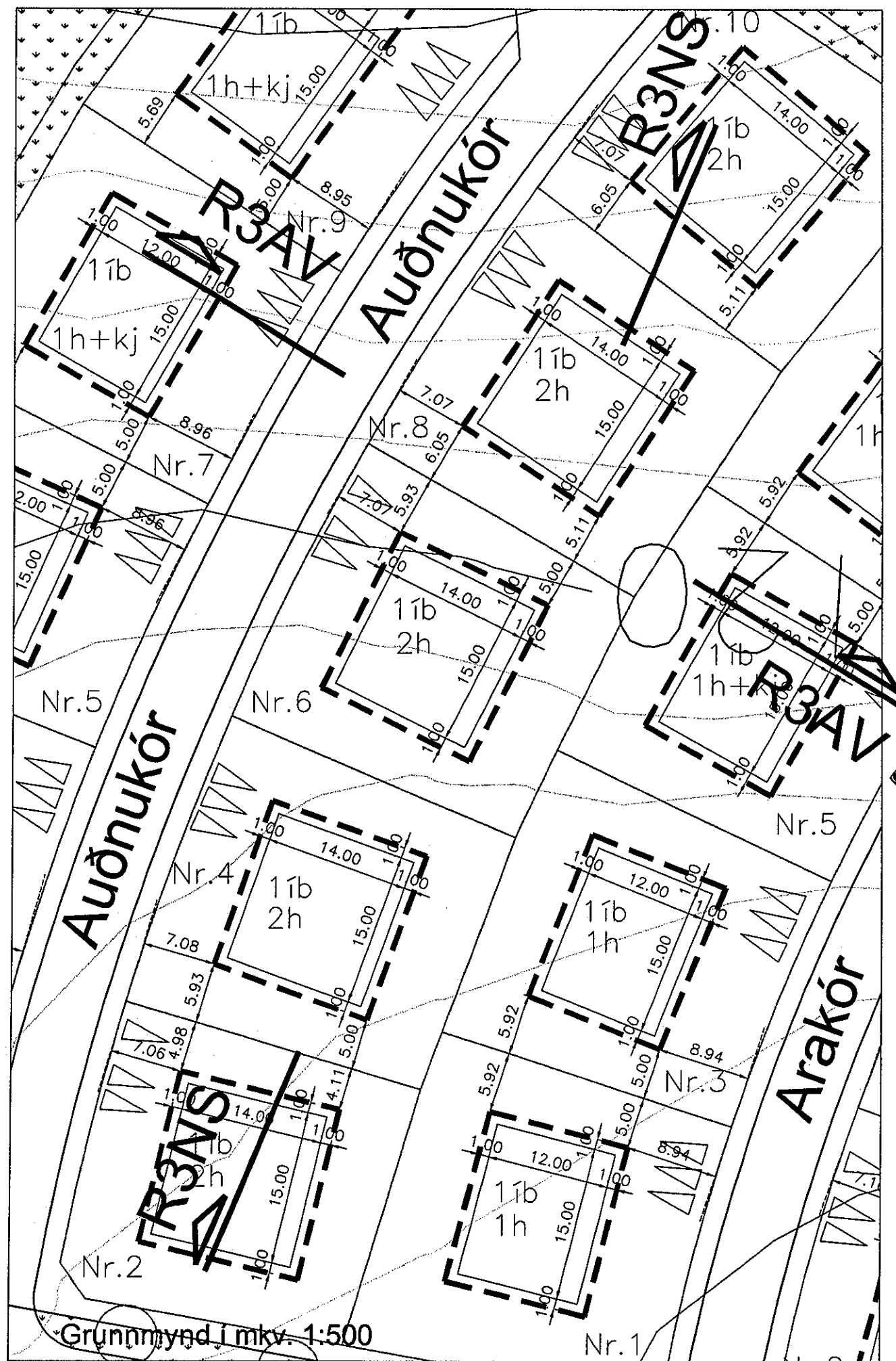
Sneiðing R3NS í mkv. 1:500



Sneiðing R3AV í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

----- Ytri byggingarreitur
 _____ Leiðbeinandi byggingarflötur



Grundmynd í mkv. 1:500

RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
 EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (5 ÍBÚÐIR)

Votsendi/suðursvæði/deil. íbúðarsv._des 04 skilmálar ein (13)

Bejaraskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. nóvember 2005, Breyt 7. maí 2006 / 2. maí 2006

KÓPAVOGGSBÆR

Auðnukór 2, 4, 6, 8 og 10
 Svæði 3

Svæði 4

EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ.

Arakór 1 og 3

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

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

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Arakór 1	235 m ²	235 m ²
Arakór 3	235 m ²	235 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 íveruherbergi í kjallara.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 4,8 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

8. 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 má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Hún má vera stakstæð. Bílageymslur mega 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 3,4 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.

9. SORPGEYMSLUR.

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

10. HLJÓÐVIST.

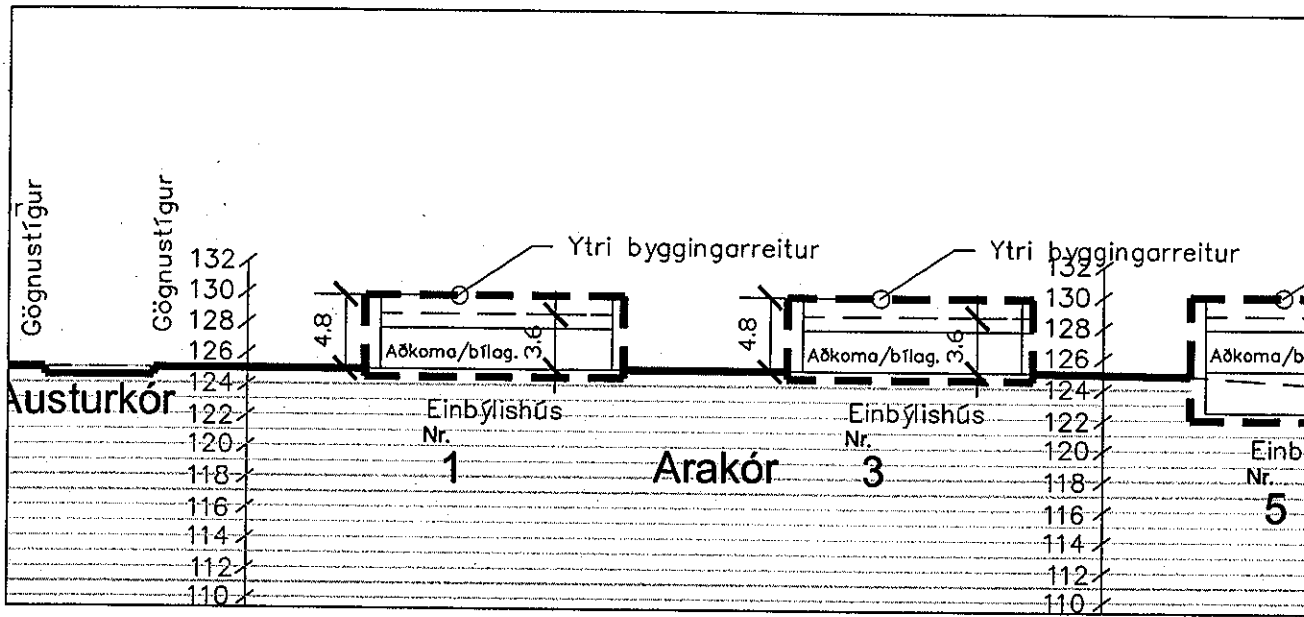
Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum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

KÓPAVVOGGSBÆR

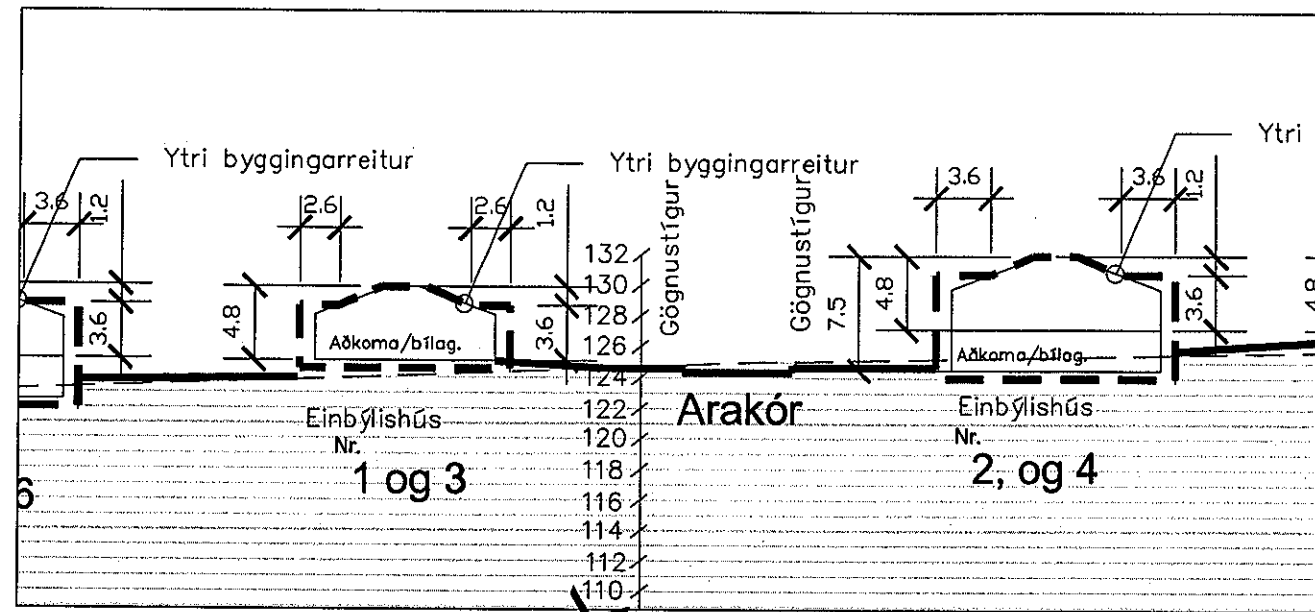
Arakór 1 og 3
Svæði 4

Valsendi/súðursveði/deli. Töðursv. des 04 skilmálar ein (16)

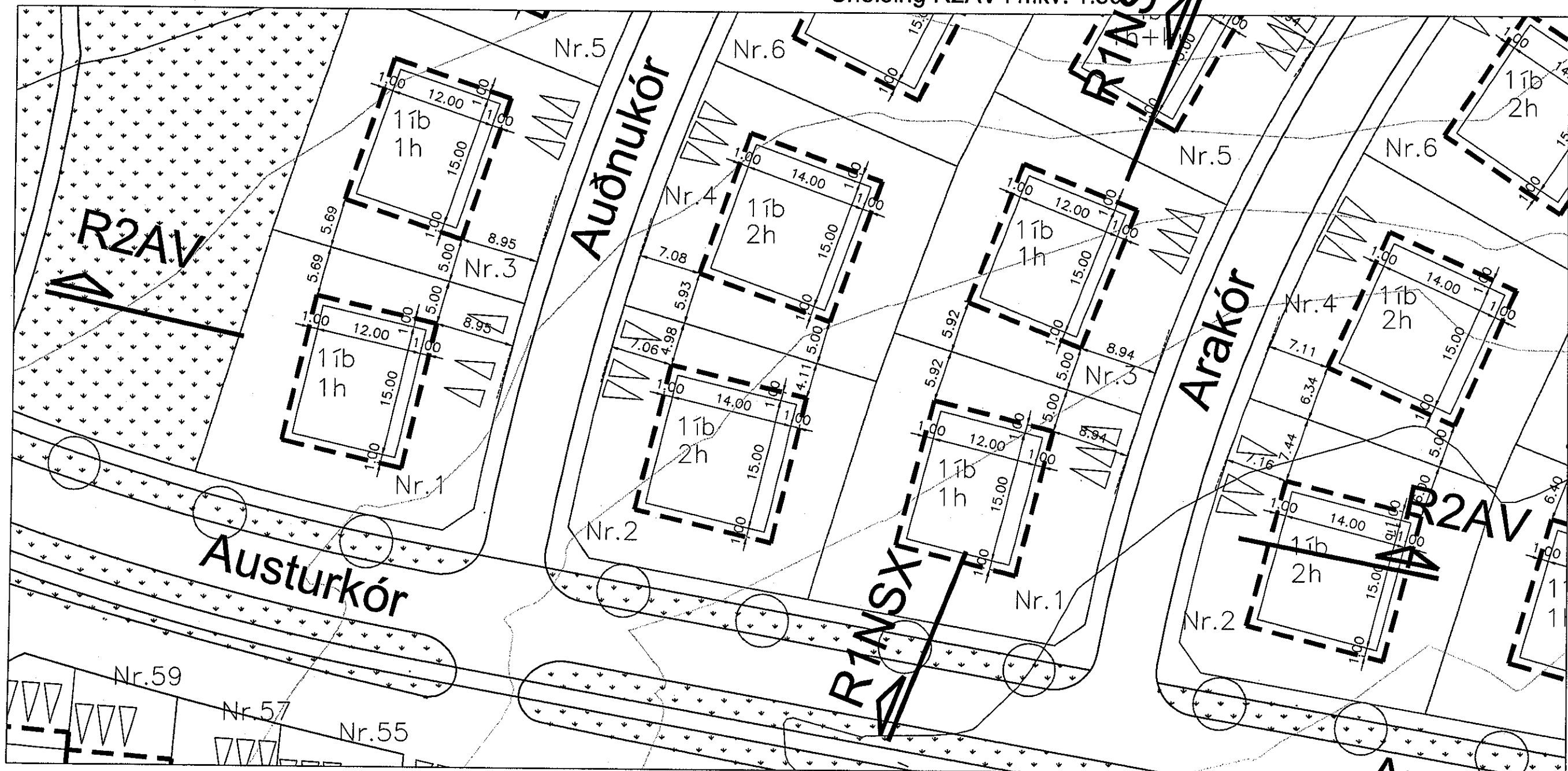
Bejaraskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. nóvember 2005, Breytt 7. mars 2006 / 2. maí 2006



Sneiðing R1NSX í mkv. 1:500



Sneiðing R2AV í mkv. 1:500



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

Ytri byggingarreitur
Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ (2 ÍBÚÐIR)

Svæði 5

EINBYLISHÚS Á EINNI HÆÐ MEÐ KJALLARA.

Arakór 5, 7 og 9

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Eins hæða einbýlishús frá götu séð með kjallara og 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 byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Arakór 5	235 m ²	350 m ²
Arakór 7	235 m ²	350 m ²
Arakór 9	235 m ²	350 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 íveruherbergi í kjallara.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 4,8 metrar. Mesta hæð húss frá kjallara er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

8. 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 má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Hún má vera stakstæð. Bílageymslur mega 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 3,4 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.

9. SORPGEYMSLUR.

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

10. HLJÓÐVIST.

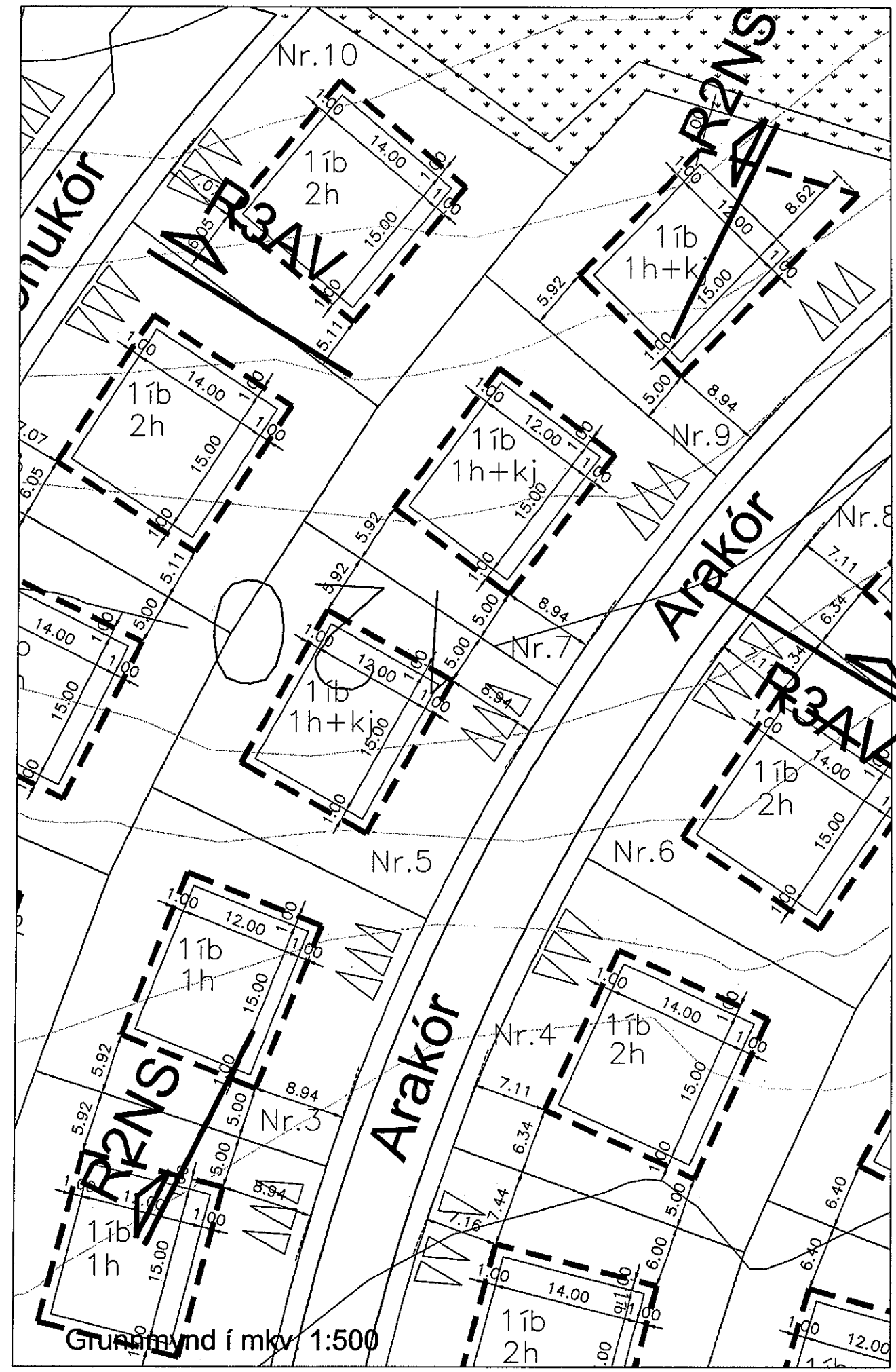
Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum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

KÓPAVOGGSBÆR

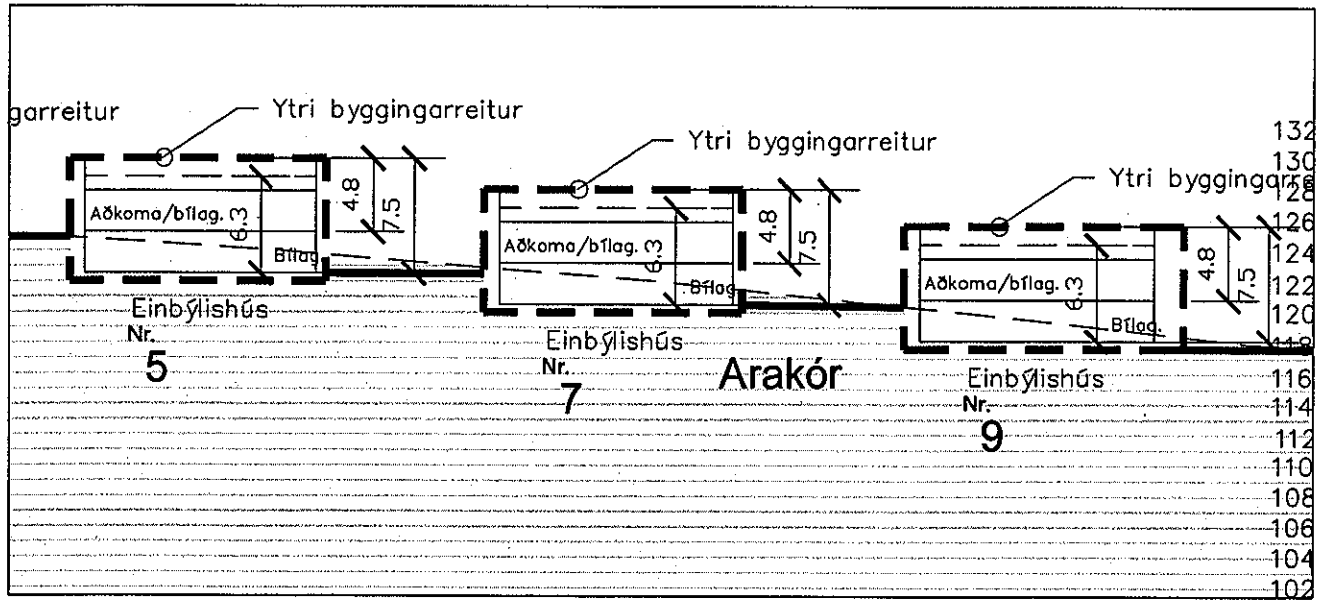
Arakór 5, 7 og 9
Svæði 5

Valsendi/súðursvæði/deli. íbúðarsv._des 04 skilmálar ein (13)

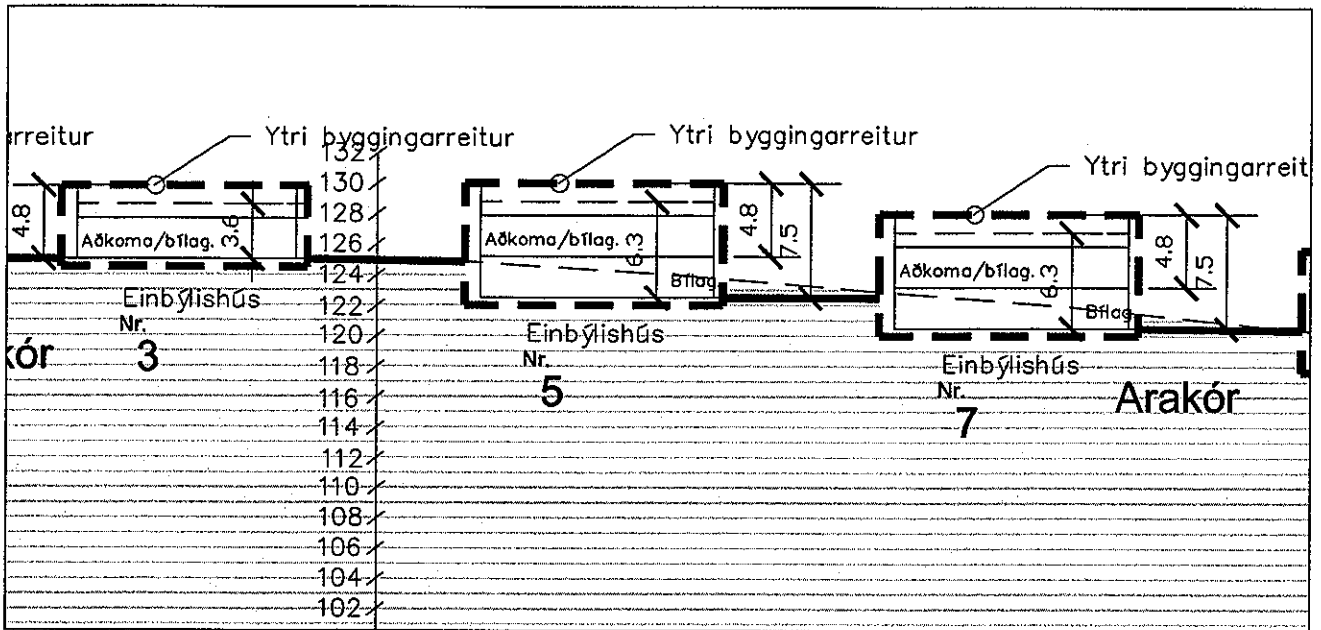
Bejarskipulag Kópavogs / Smári Smáráson, 14. nóvember 2005. Breytí 7. mars 2006 / 2. maí 2006



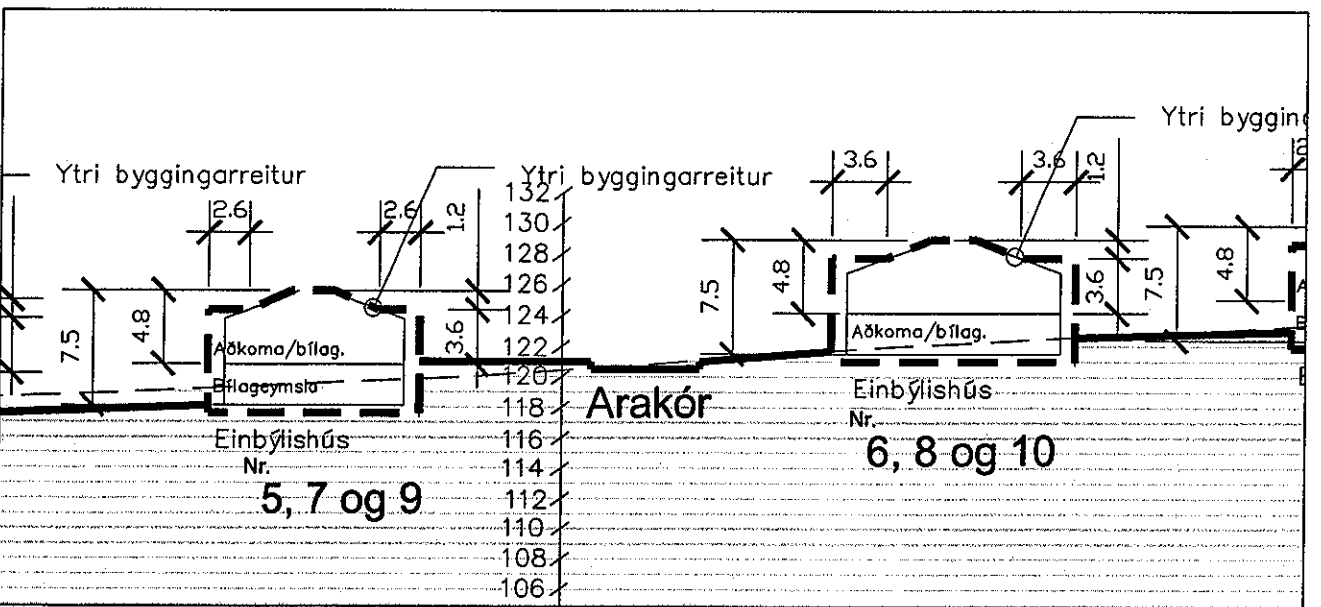
RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ OG KJALLARA (3 ÍBÚÐIR)



Sneiðing R2NSX í mkv. 1:500



Sneiðing R2NSX í mkv. 1:500



Sneiðing R3AV í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

--- Ytri byggingarreitur
— Leiðbeinandi byggingarflötur

Svæði 6

EINBÝLISHÚS TVEIMUR HÆÐUM.

Arakór 2, 4, 6, 8 og 10

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

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

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Arakór 2	250 m ²	400 m ²
Arakór 4	250 m ²	400 m ²
Arakór 6	250 m ²	400 m ²
Arakór 8	250 m ²	400 m ²
Arakór 10	250 m ²	400 m ²

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

Ein íbúð skal vera á hverri lóð.

Komi í ljós við gerð máli og hæðarblaða að hægt sé að koma fyrir húsi á einni hæð með eða án kjallara veitir skipulagsnefnd það leyfi og tæknieild kópavogs ákveður þá hæðarsetningu húss.

6. HÆÐ HÚSA.

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

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

8. 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 má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Hún má vera stakstæð. Bílageymslur mega 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 3.4 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.

9. 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 lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

10. HLJÓÐVIST.

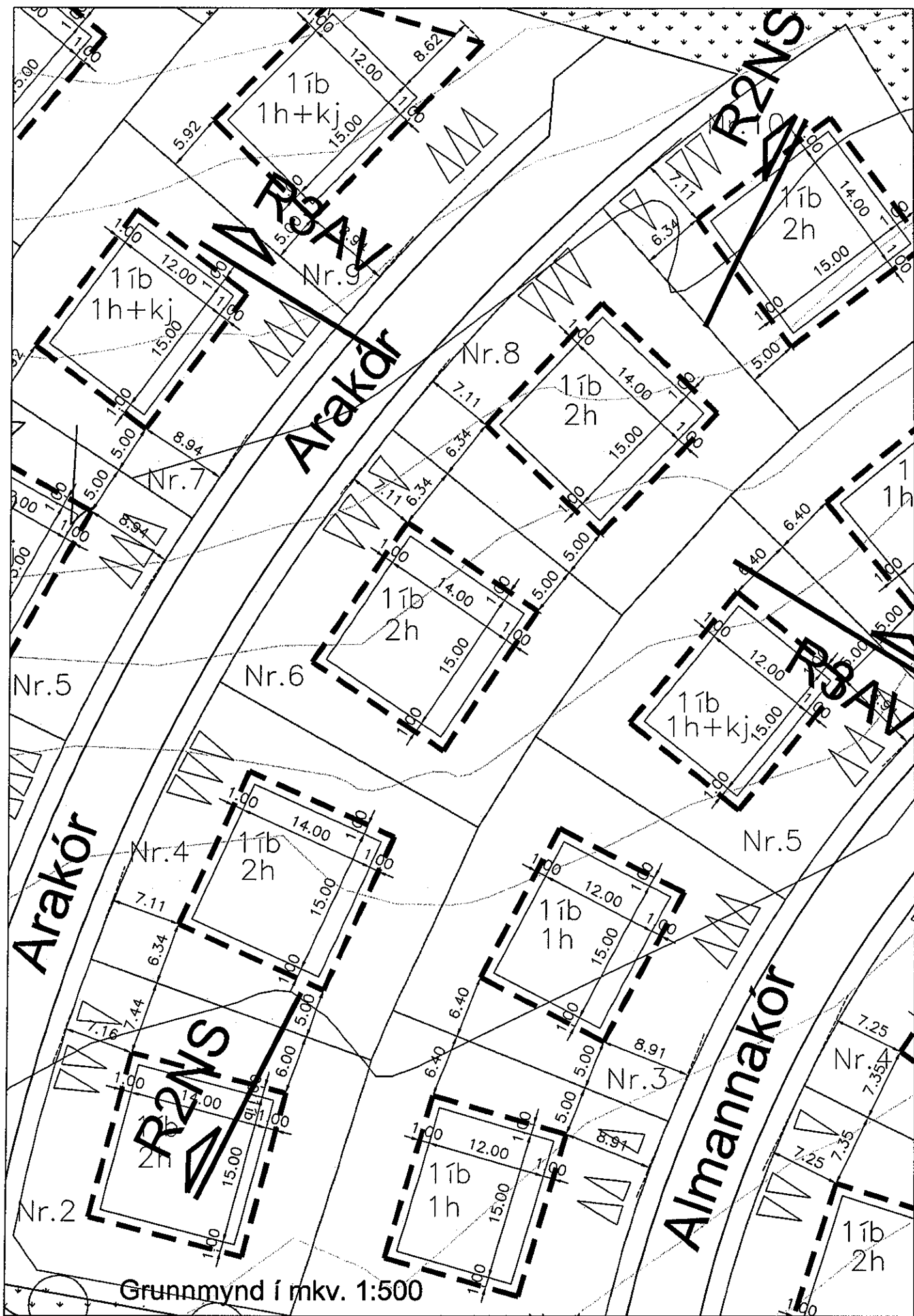
Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarkna reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum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

KÓPAVOGGSBÆR

Arakór 2, 4, 6, 8 og 10
Svæði 6

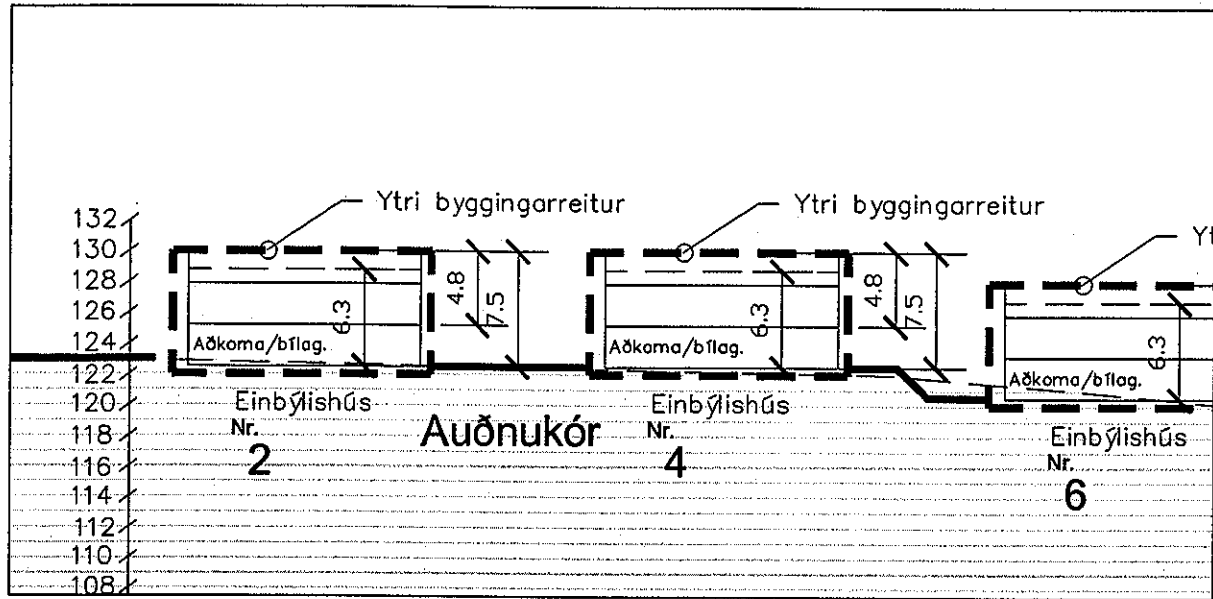
Valsendi/suðursvæði/deil. Töðarsv. des 04 skilmálar ein (13)

Bæjarstjórn Kópavogs / Smári Smárason, 14. nóvember 2005, Breytt 7. mars 2006 / 2. maí 2006

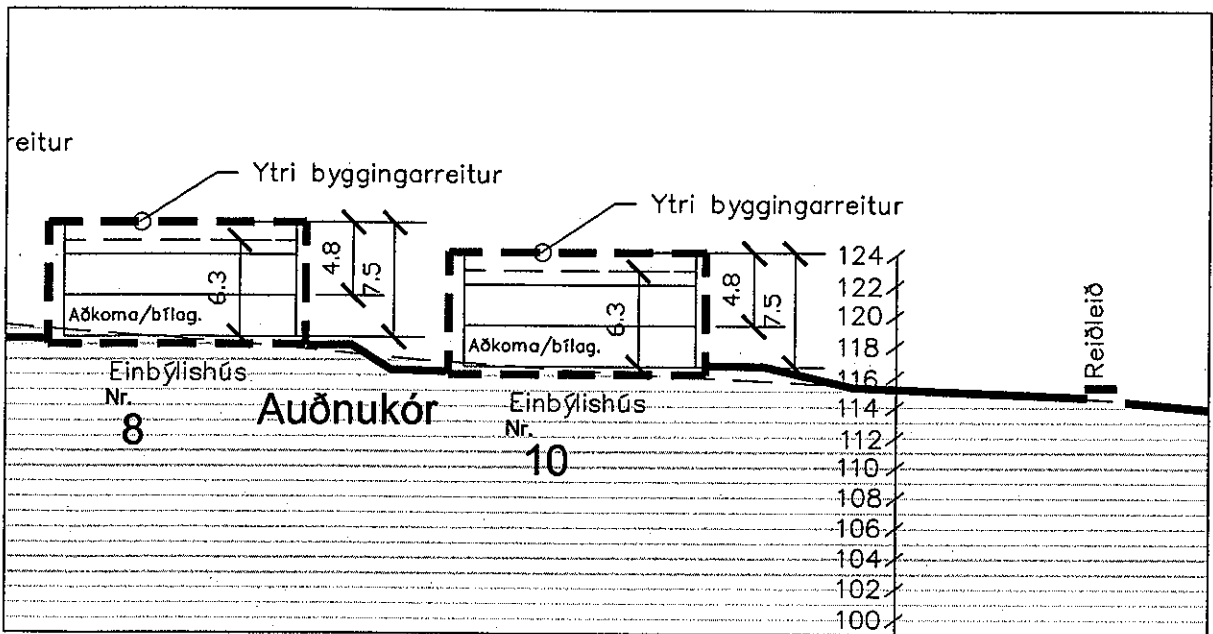


Grunnmynd í mkv. 1:500

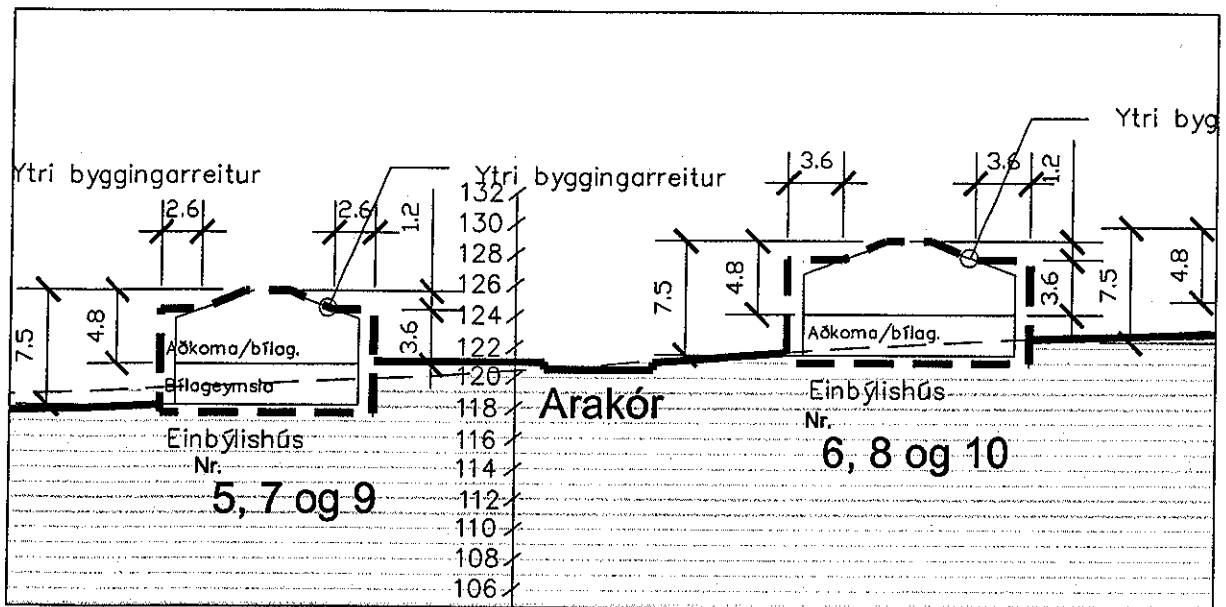
RJÚPNAHÆÐ AUSTURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (5 ÍBÚÐIR)



Sneiðing R3NSX í mkv. 1:500



Sneiðing R3NSX í mkv. 1:500



Sneiðing R3AV í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

--- Ytri byggingarreitur
— Leiðbeinandi byggingarflötur

Svæði 7

EINBYLISHÚS Á EINNI HÆÐ.

Almannakór 1 og 3

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einbýlishús á einni hæð 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 geta 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 byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Almannakór 1	235 m ²	235 m ²
Almannakór 3	235 m ²	235 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 íveruherbergi í kjallara.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 4,8 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

8. 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 má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Hún má vera stakstæð. Bílageymslur mega 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 3.4 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.

9. SORPGEYMSLUR.

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

10. HLJÓÐVIST.

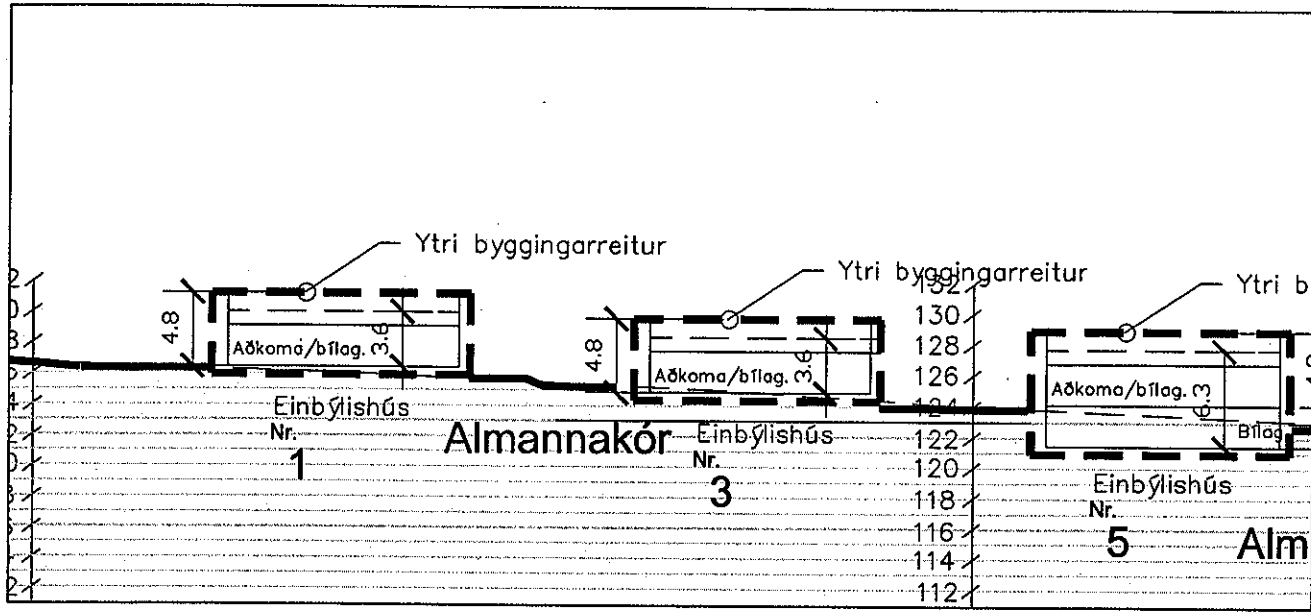
Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum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

KÓPAVOGGSBAER

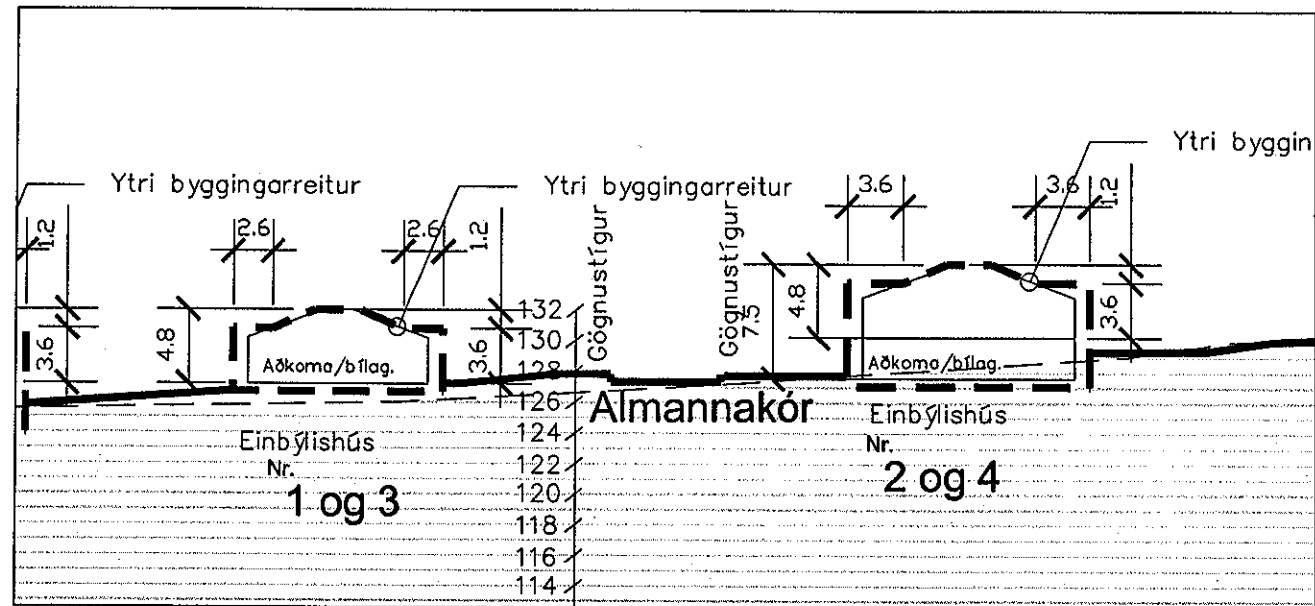
Almannakór 1 og 3
Svæði 7

Vatlendi/súðursvæði/deli: Þúðarsv. des 04 skilmálar ein (1b)

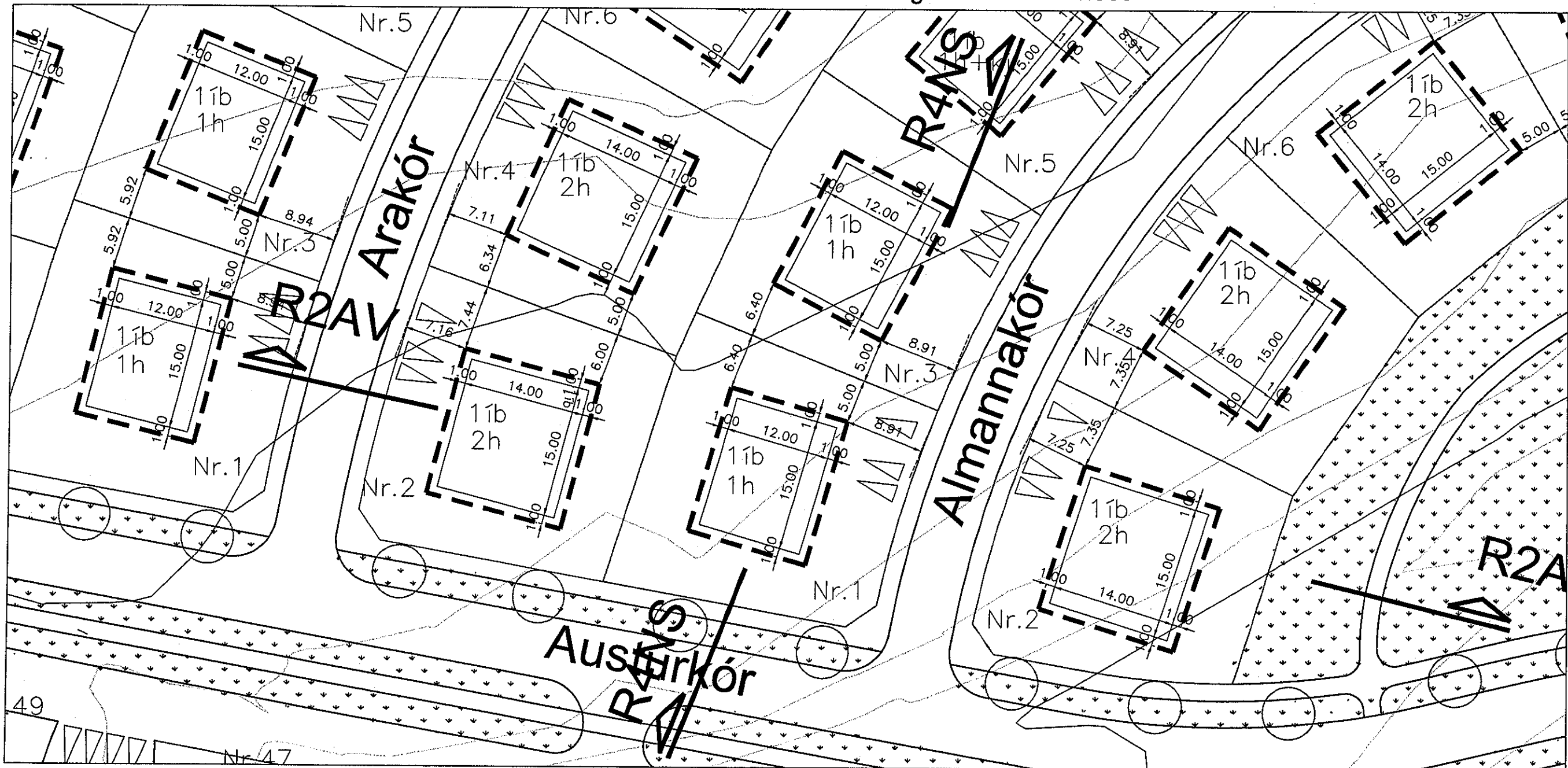
Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. nóvember 2006 Breytt 7. mars 2006 / 2. maí 2006



Sneiðing R2NS í mkv. 1:500



Sneiðing R3AV í mkv. 1:500



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

--- Ytri byggingarreitur
- - - - - Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ (2 ÍBÚÐIR)

Svæði 8

EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ MEÐ KJALLARA.

Almannakór 5, 7, 9 og 11

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Eins hæða einbýlishús frá götu séð með kjallara og 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 geta 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 byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Almannakór 5	235 m ²	350 m ²
Almannakór 7	235 m ²	350 m ²
Almannakór 9	235 m ²	350 m ²
Almannakór 11	235 m ²	350 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 íveruherbergi í kjallara.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 4,8 metrar. Mesta hæð húss frá kjallara er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er fjálast en ekki skal vera nýting í risi.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

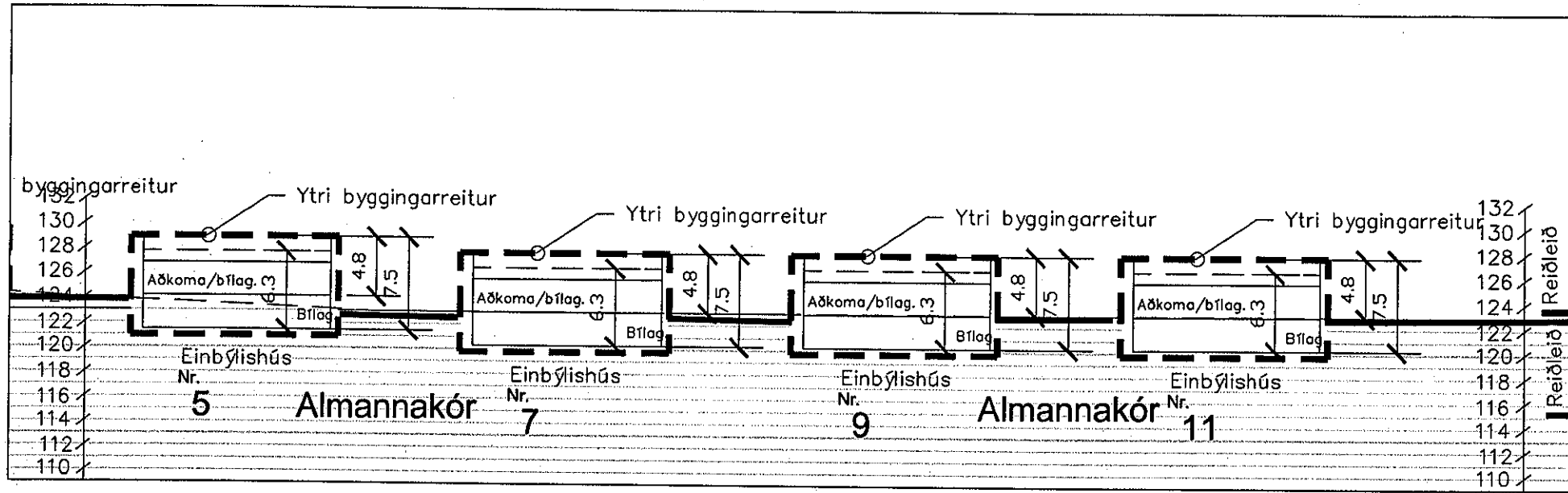
Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Hún má vera stakstæð. Bílageymslur mega ná út fyrir byggingarreit 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 3,4 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.

9. SORPGEYMSLUR.

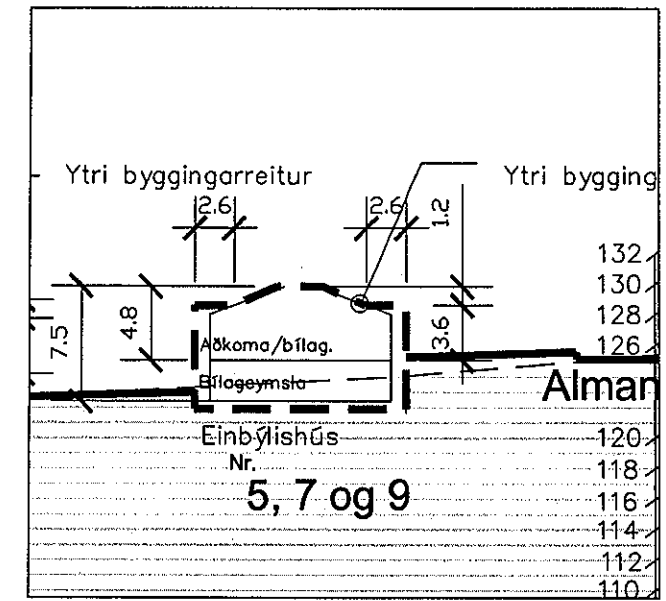
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpilát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að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

10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 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 R4NS í mkv. 1:500



Sneiðing R3AV í mkv. 1:500



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

--- Ytri byggingarreitur
- - - Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ OG KJALLARA (4 ÍBÚÐIR)

Vatnend/súðursvæði/deil. íbúðarsv. des 04 skilmálar ein (13)

Bæjarstjófnungráðuneytið / Smári Smárason, 14. nóvember 2005, Breytt 7. mars 2006 / 2. maí 2006

KÓPAVOGGSBÆR

Almannakór 5, 7, 9 og 11
Svæði 8

Svæði 9

EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM.

Almannakór 2, 4, 6 og 8

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum 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 byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Almannakór 2	250 m ²	400 m ²
Almannakór 4	250 m ²	400 m ²
Almannakór 6	250 m ²	400 m ²
Almannakór 8	250 m ²	400 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 hússins ef það er á einni hæð. Ekki er heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

6. HÆÐ HÚSA.

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

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

8. 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 má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Hún má vera stakstæð. Bílageymslur mega 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 3,4 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.

9. SORPGEYMSLUR.

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

10. HLJÓÐVIST.

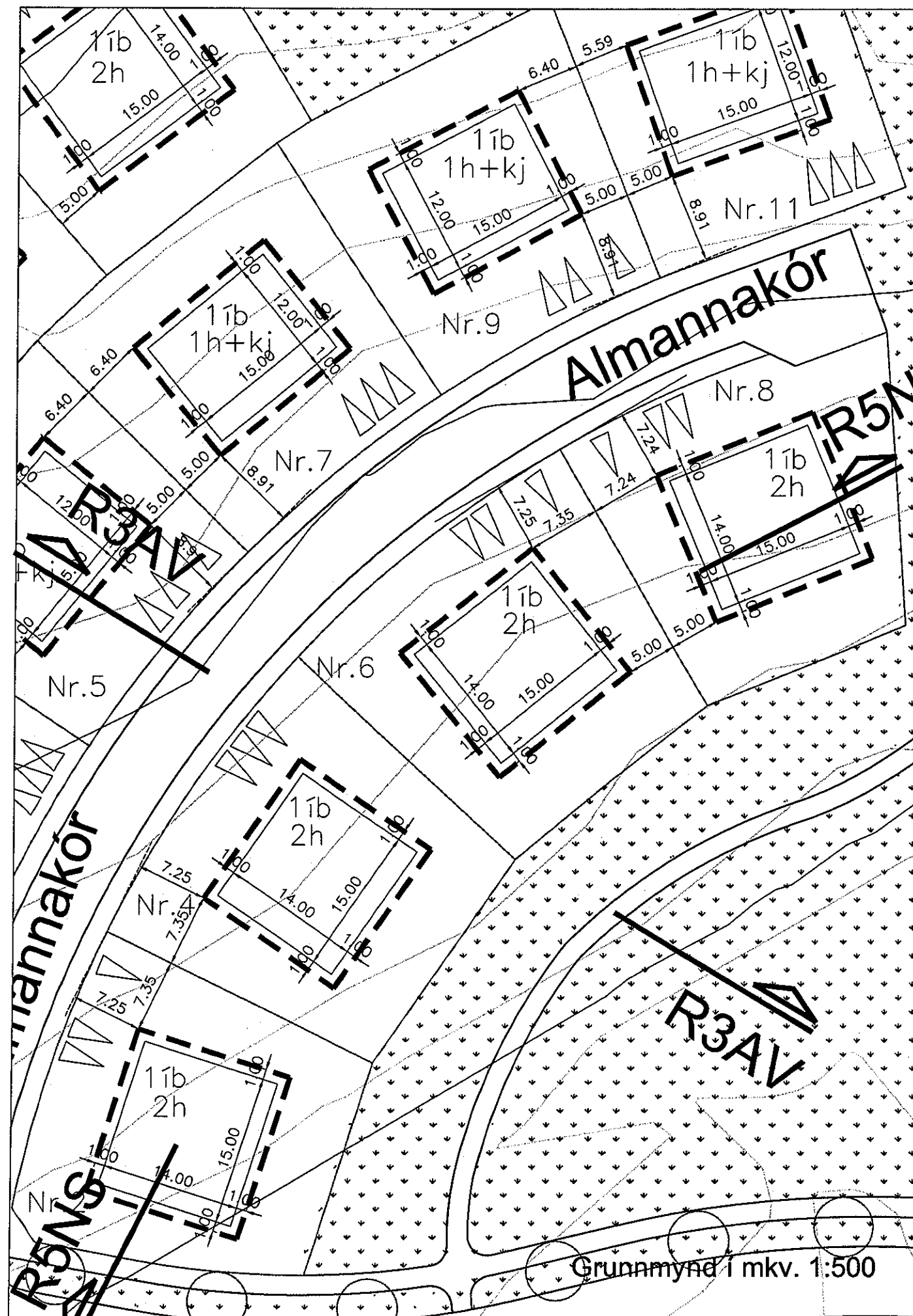
Vísad er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum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

KÓPAVOGGSBÆR

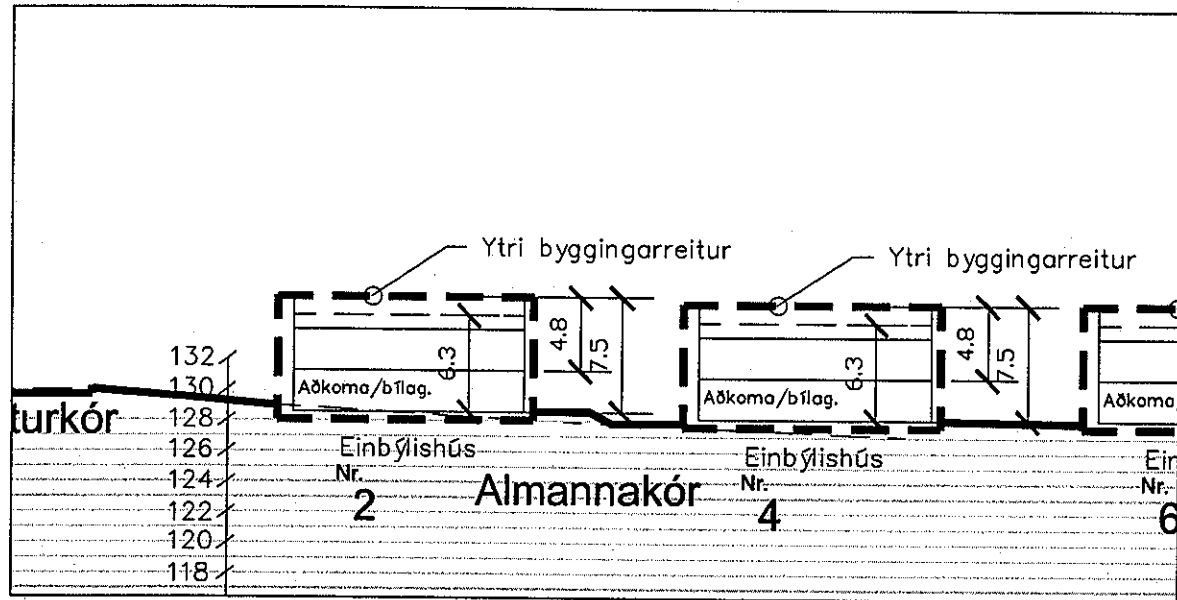
Almannakór 2, 4, 6 og 8
Svæði 9

Vatlendi/svæðisvæði/dæli. Þúfóarsv. des 04 skilmálar a/n (13)

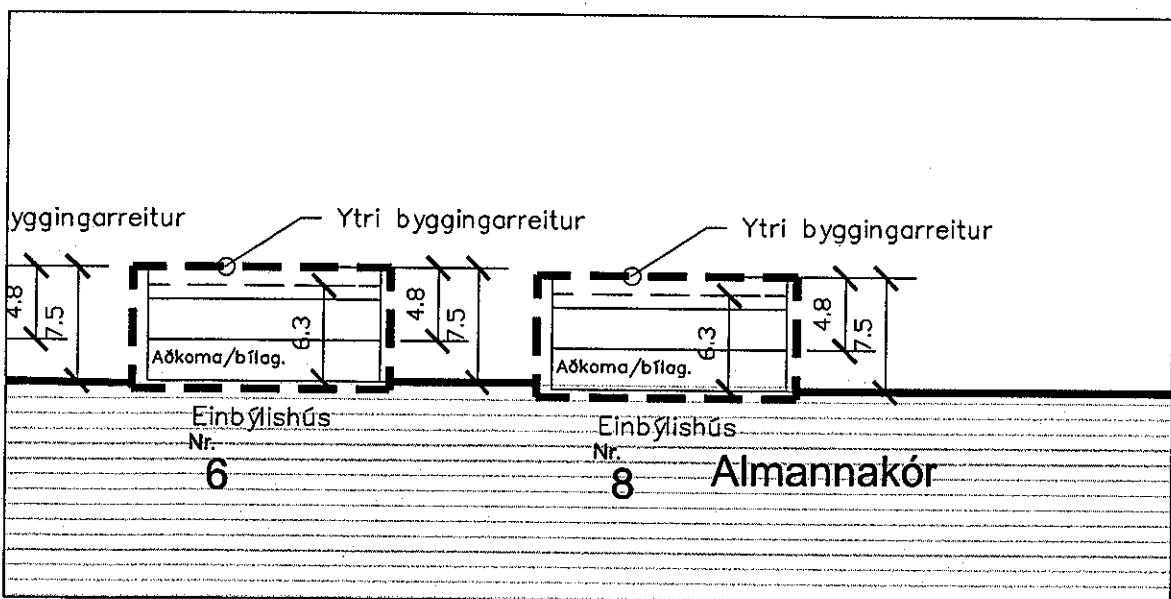
Þjálfingur Kópavogs / Smári Smárason, 14. nóvember 2005. Breytt 7. mars 2006 / 2. maí 2006



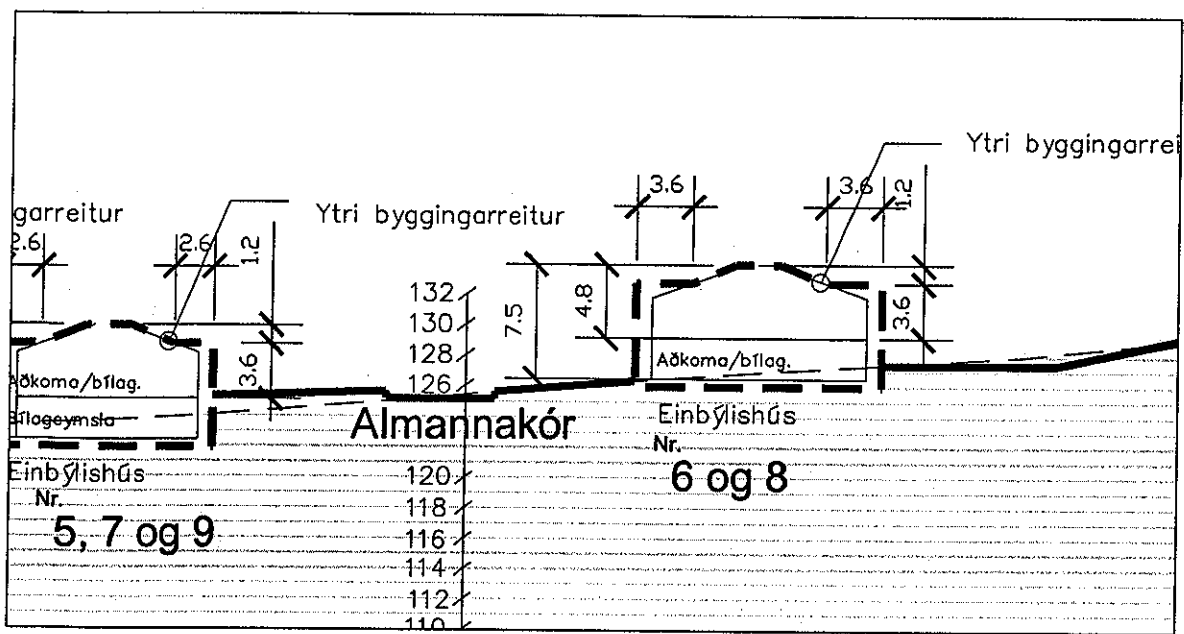
RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (4 ÍBÚÐIR)



Sneiðing R4NS í mkv. 1:500



Sneiðing R3AV í mkv. 1:500



Sneiðing R3AV í mkv. 1:500

----- Ytri byggingarreitur
————— Leiðbeinandi byggingarflötur

Allar stærðir eru í metrum

Svæði 10

PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Akrakór 1 og 3

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða parhús með innbyggðum bílageymslum. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð 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. þakhalli, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiddar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum án kjallara.
Akrakór 1	165m ²	310 m ²
Akrakór 3	165m ²	310 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 íveruherbergi í kjallara.

Komi í ljós við gerð mæli og hæðarblaða að hægt sé að koma fyrir húsi á einni hæð með eða án kjallara veitir skipulagsnefnd það leyfi og tæknideild kópavogs ákveður þá hæðarsetningu húss.

6. HÆÐ HÚSA.

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

7. ÞAKFORM.

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

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. tveimur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Bílageymslur mega 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 3.4 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.

9. SORPGEYMSLUR.

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

10. HLJÓÐVIST.

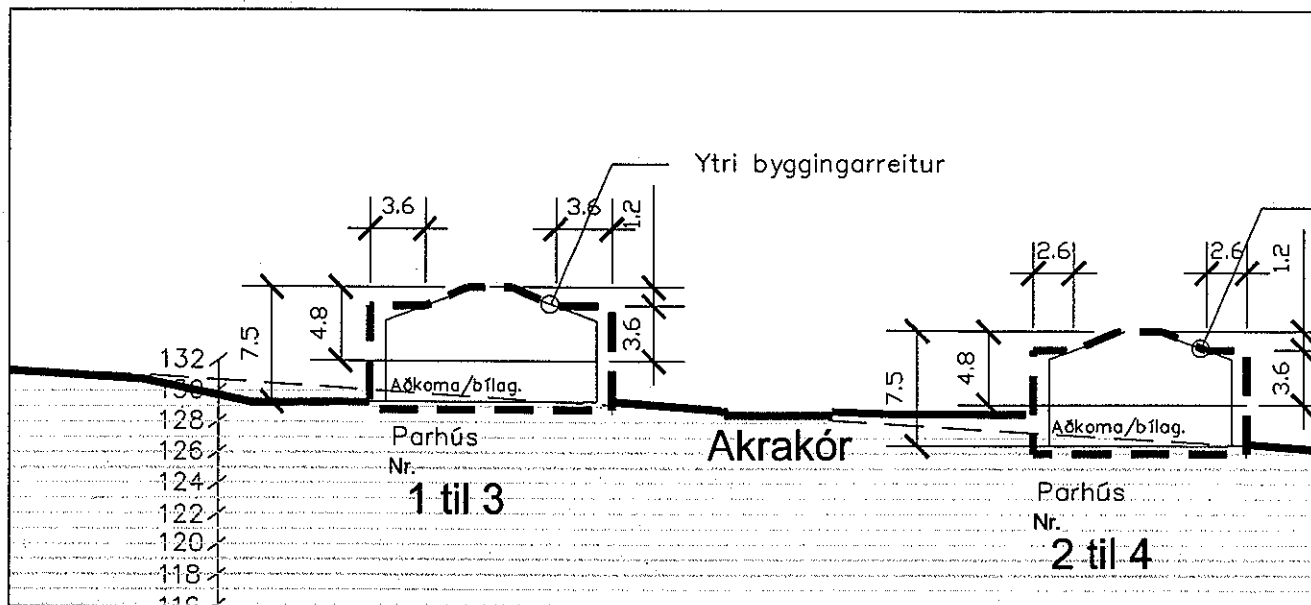
Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum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

KÓPAVOGGSBÆIR

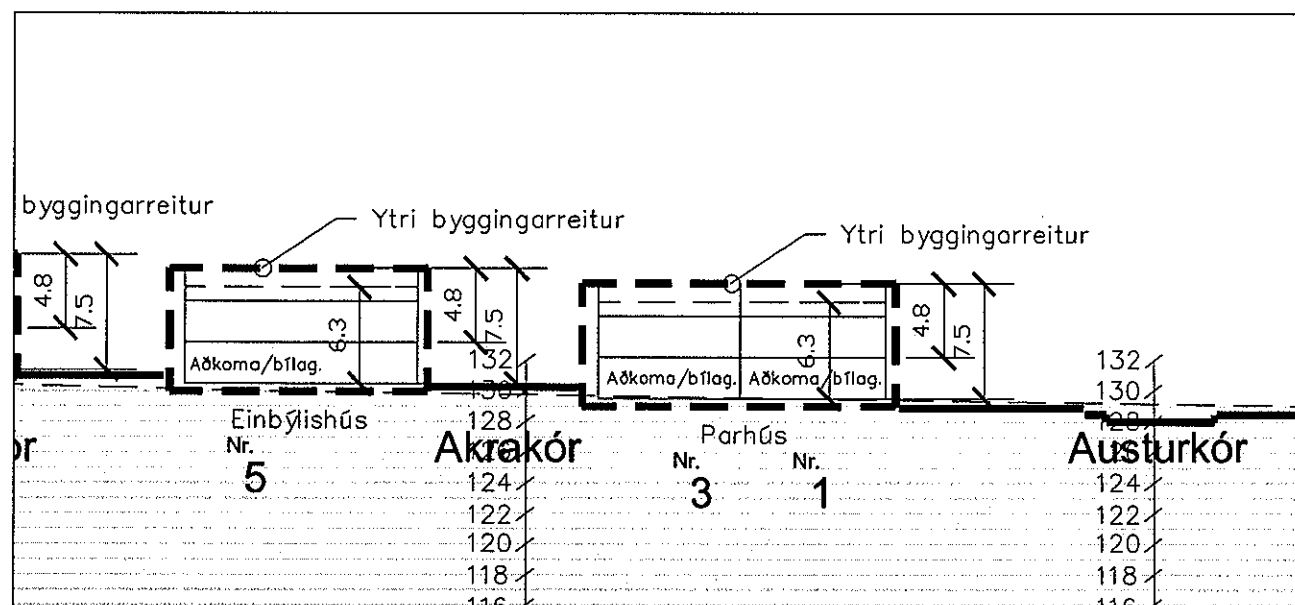
Akrakór 1 og 3
Svæði 10

Vatlendi/suðursvæði/dell. Íbúðarsv. des 04 skilmálar ein (16)

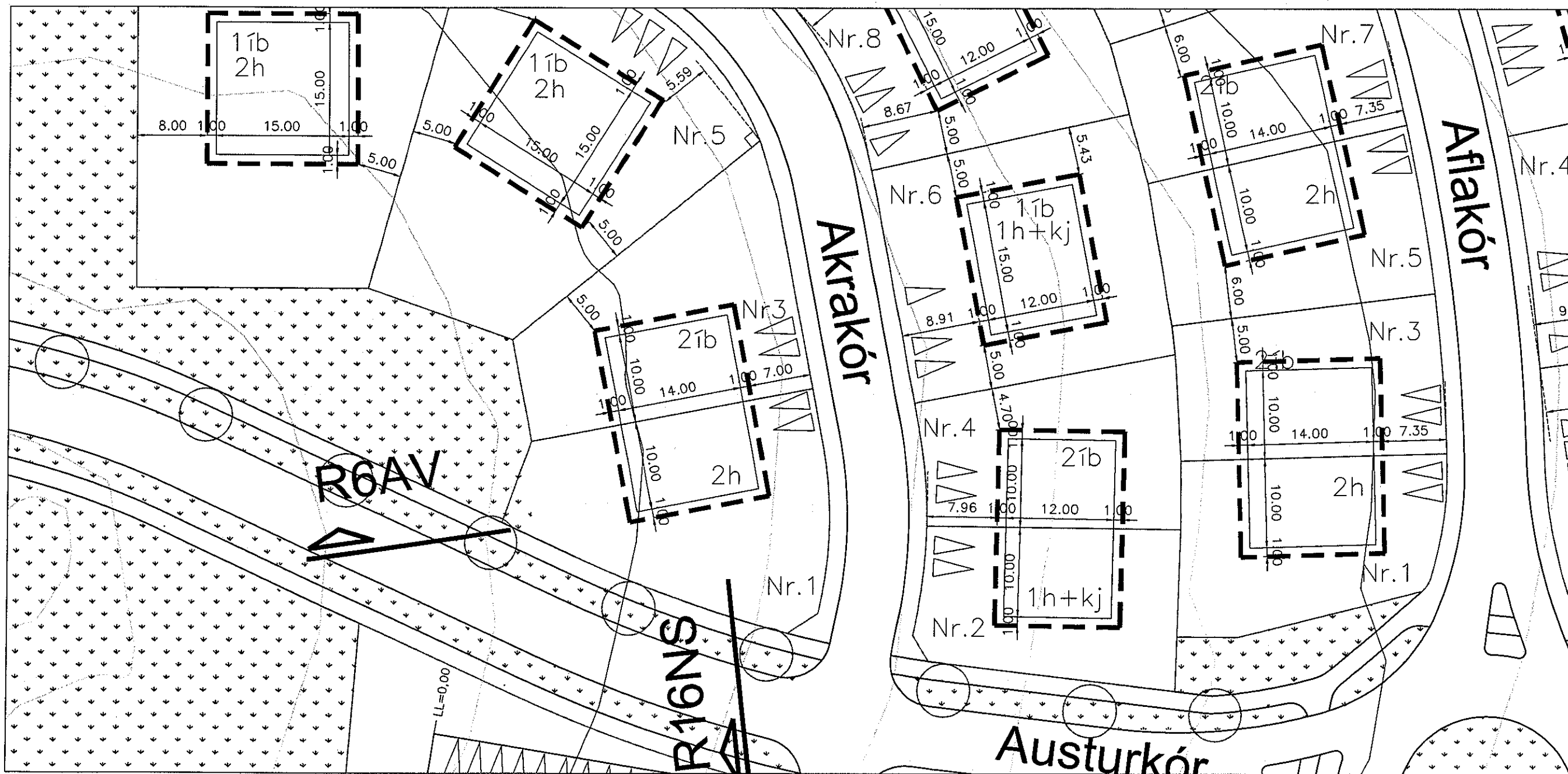
Bæjarstjólfing Kópavogs / Smári Smárason, 14. nóvember 2005. Breyt 7. maí 2006/2. maí 2006



Sneiðing R6AV í mkv. 1:500



Sneiðing R16NS í mkv. 1:500



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

----- Ytri byggingarreitur
————— Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
PARHÚS Á 2 HÆÐUM (2 ÍBÚÐIR)

Svæði 11

PARHÚS Á EINNI HÆÐ AUK KJALLARA.

Akrakór 2 og 4

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Parhús á einni hæð með innbyggðum bílageymslum, auk 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. 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 byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum með kjallara.
Akrakór 2	165m ²	310 m ²
Akrakór 4	165m ²	310 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 að hafa íveruherbergi í kjallara.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 4,8 metrar. Mesta hæð frá kjallara er 7,8 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er fjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi. Á skilmálateikningu og skýringarupprætti kemur fram leiðbeinandi stefna mænis.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. tveimur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Bílageymslur mega 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 3.4 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.

9. SORPGEYMSLUR.

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

10. HLJÓÐVIST.

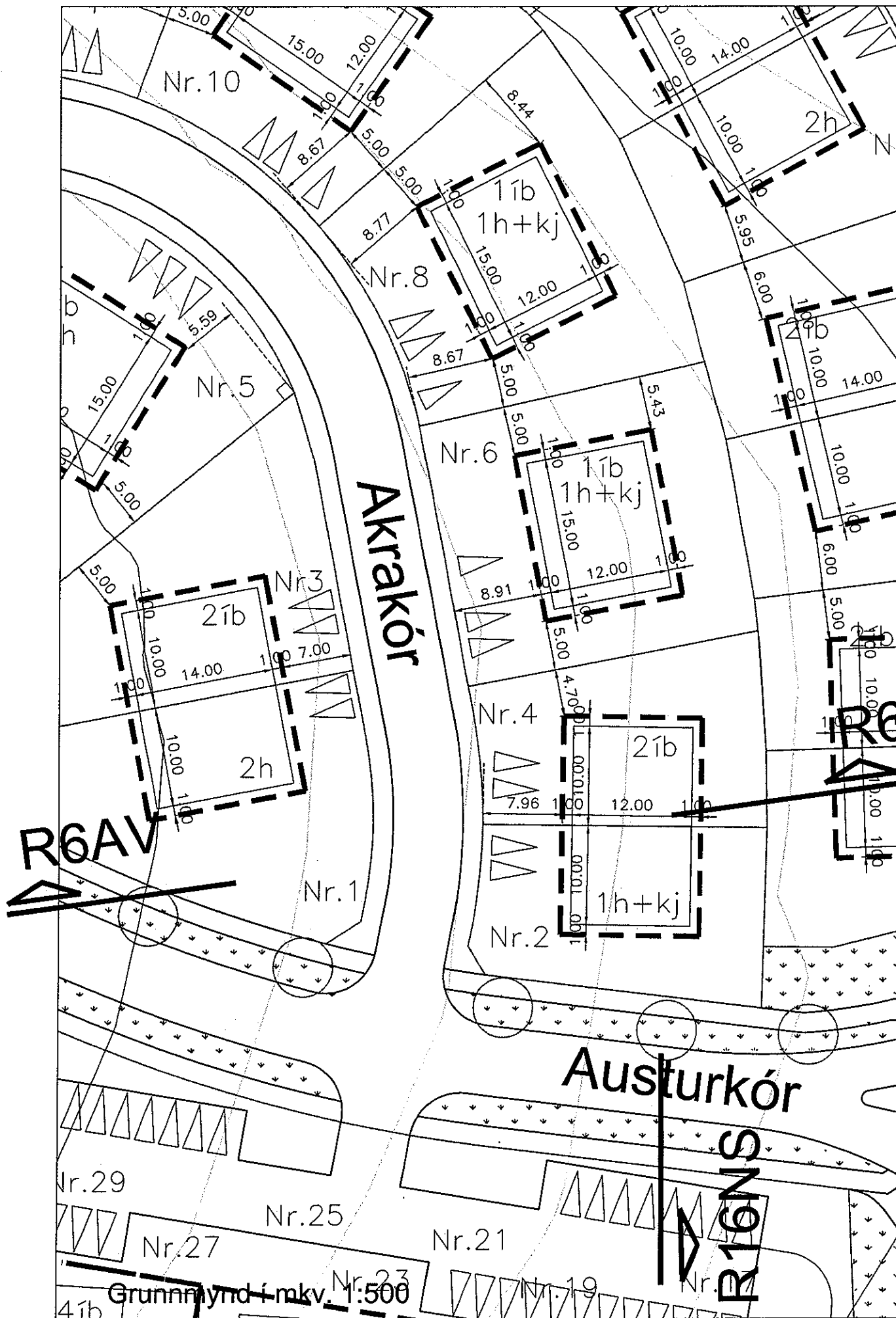
Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum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

KÓPAVOGGSBAER

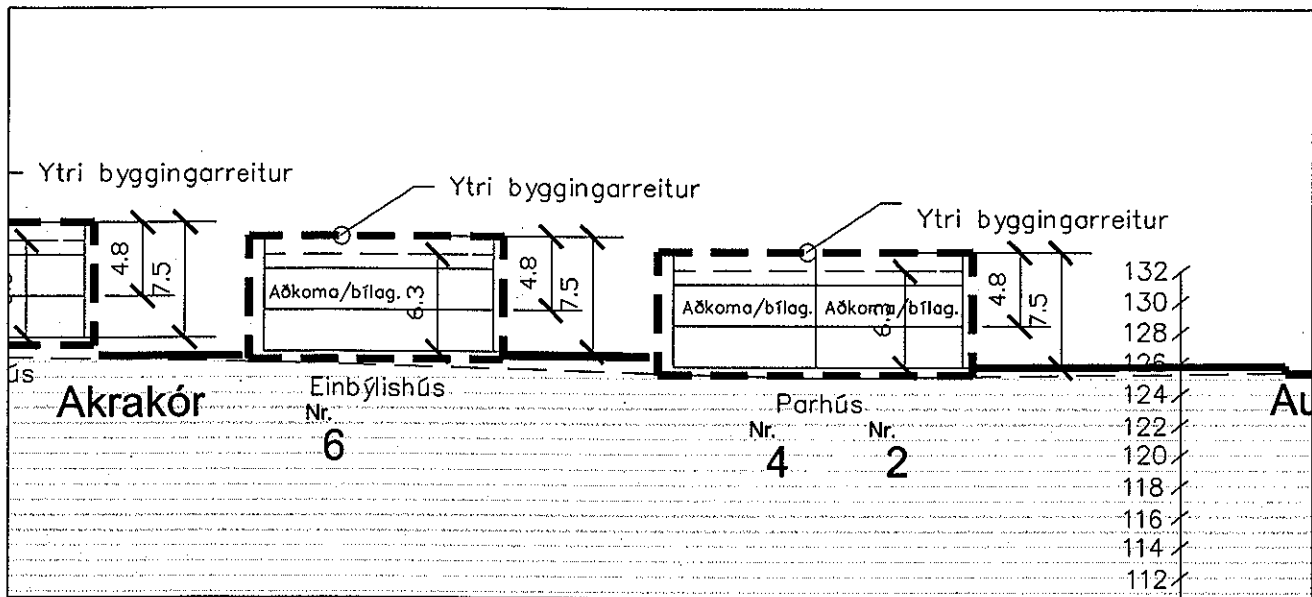
Akrakór 2 og 4
Svæði 11

Valsendi/suðursvæði/dæll. Tíðarsv. des 04 skilmálar ein (13)

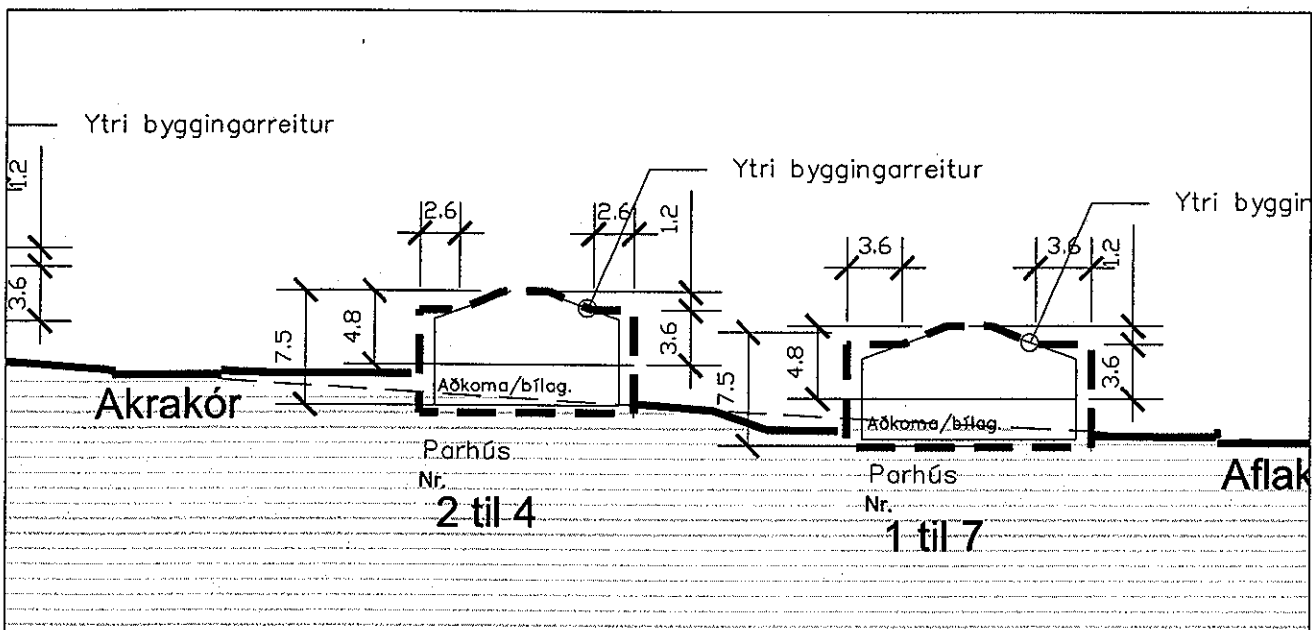
Bejarstjófnungráð Kópavogs / Smári Snáráson, 14. nóvember 2005, Breytt 7. mars 2006/2. maí 2006



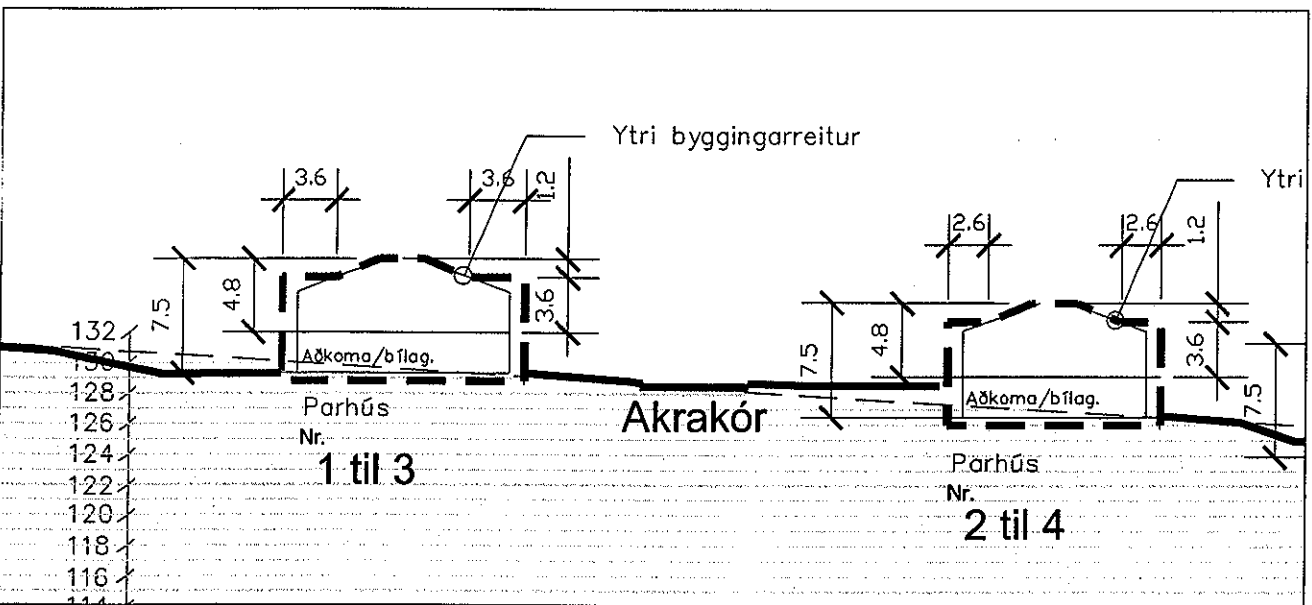
Grunnmynd í mkv. 1:500



Sneiðing R16NS í mkv. 1:500



Sneiðing R6AV í mkv. 1:500



Sneiðing R6AV í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

--- Ytri byggingarreitur
— Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
PARHÚS Á 1 HÆÐ OG KJALLARA (2 ÍBÚÐIR)

Svæði 12

PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Aflakór 1, 3, 5, 7, 9 og 11

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða parhús með innbyggðum bílageymslum. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð 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 byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum án kjallara.
Aflakór 1	165m ²	310 m ²
Aflakór 3	165m ²	310 m ²
Aflakór 5	165m ²	310 m ²
Aflakór 7	165m ²	310 m ²
Aflakór 9	165m ²	310 m ²
Aflakór 11	165m ²	310 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 íveruherbergi í kjallara.

6. HÆÐ HÚSA.

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

7. ÞAKFORM.

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

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. tveimur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Bílageymslur mega 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 3.4 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.

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílat. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. 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.

10. HLJÓÐVIST.

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

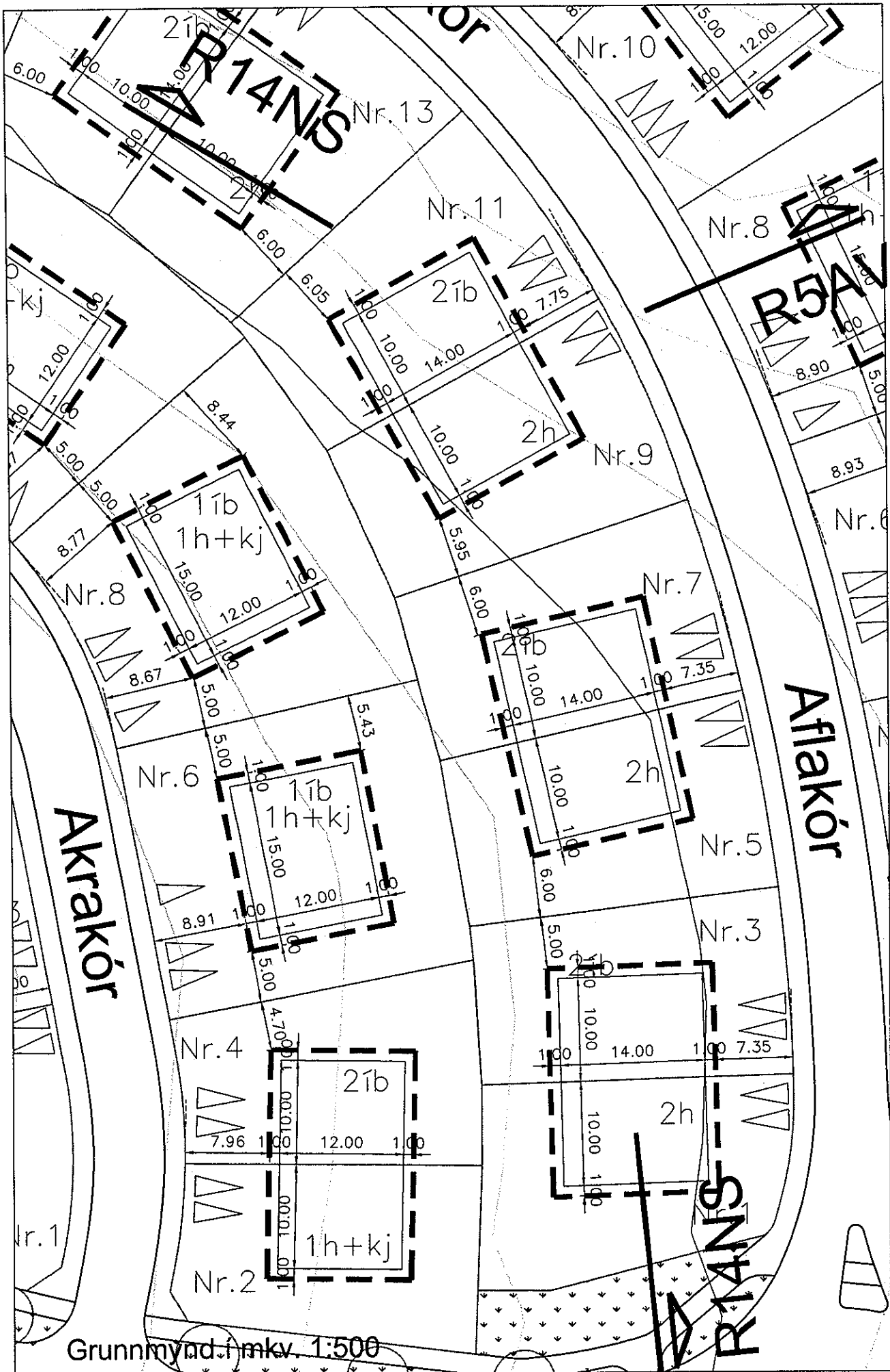
Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

KÓPAVOGGSBÆR

Aflakór 1, 3, 5, 7, 9 og 11
Svæði 12

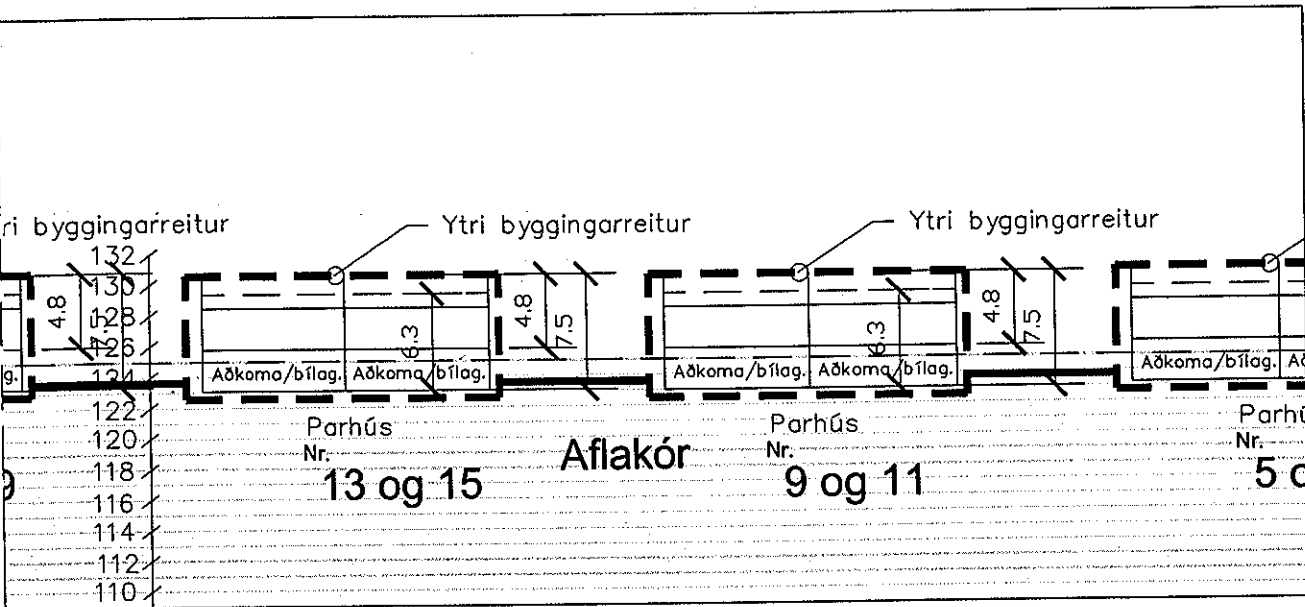
Valsendi/suðursvæði/deil. íbúðarsv. des 04 skilmálar ein (13)

Rejarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. nóvember 2005, Breytt 7. mars 2006 / 2. maí 2006

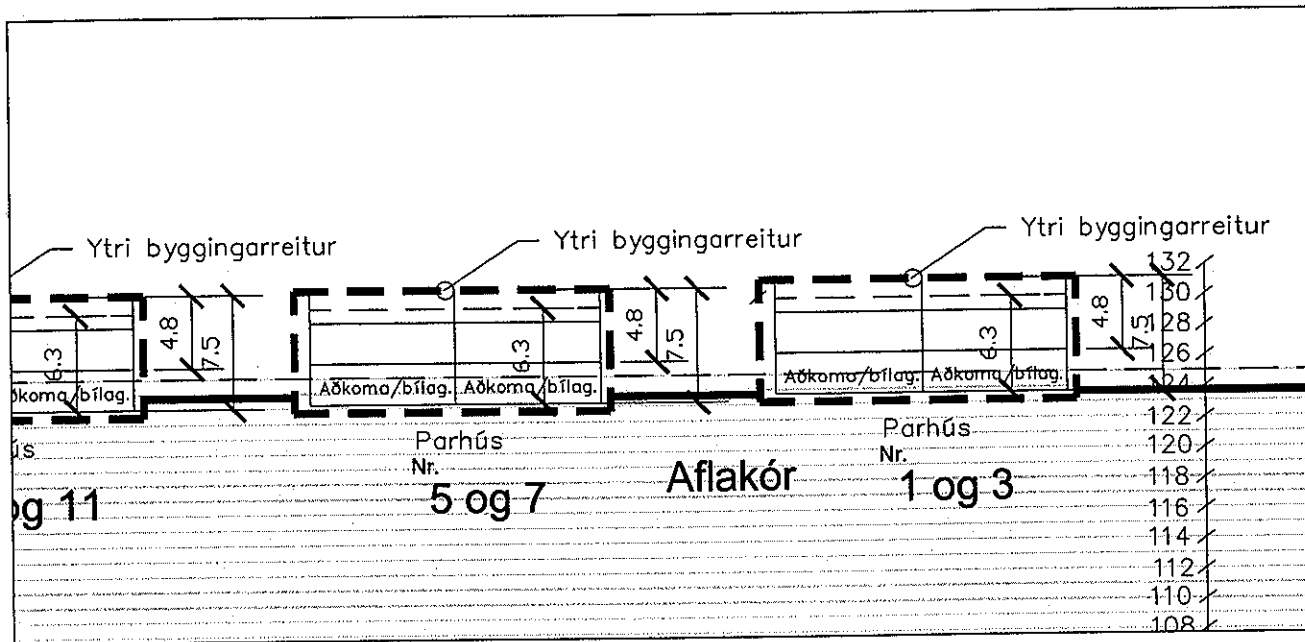


Grunnmynd í mkv. 1:500

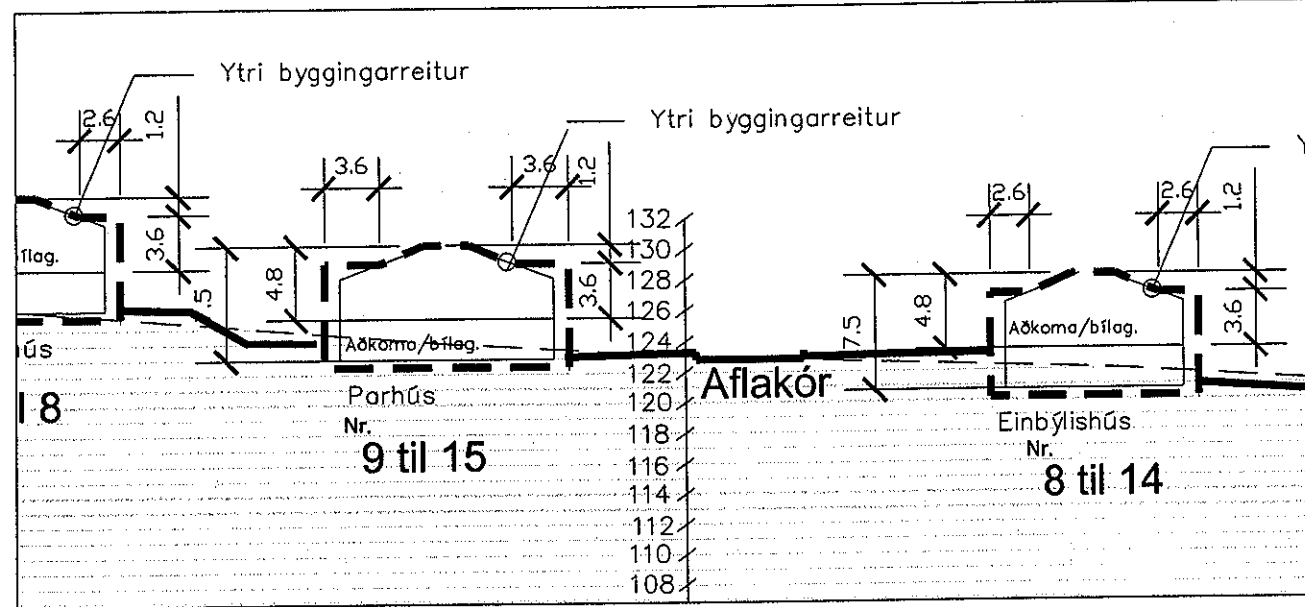
RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
PARHÚS Á 2 HÆÐUM (6 ÍBÚÐIR)



Sneiðing R14NS í mkv. 1:500



Sneiðing R14NS í mkv. 1:500



Sneiðing R3AV í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

--- Ytri byggingarreitur
— Leiðbeinandi byggingarflötur

Svæði 13

PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Aflakór 13, 15, 17, 19, 21 og 23

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða parhús með innbyggðum bílageymslum. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð 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 byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum án kjallara.
Aflakór 13	165m ²	310 m ²
Aflakór 15	165m ²	310 m ²
Aflakór 17	165m ²	310 m ²
Aflakór 19	165m ²	310 m ²
Aflakór 21	165m ²	310 m ²
Aflakór 23	165m ²	310 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 íveruherbergi í kjallara.

6. HÆÐ HÚSA.

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

7. ÞAKFORM.

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

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. tveimur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Bílageymslur mega 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 3.4 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.

9. SORPGEYMSLUR.

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

10. HLJÓÐVIST.

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

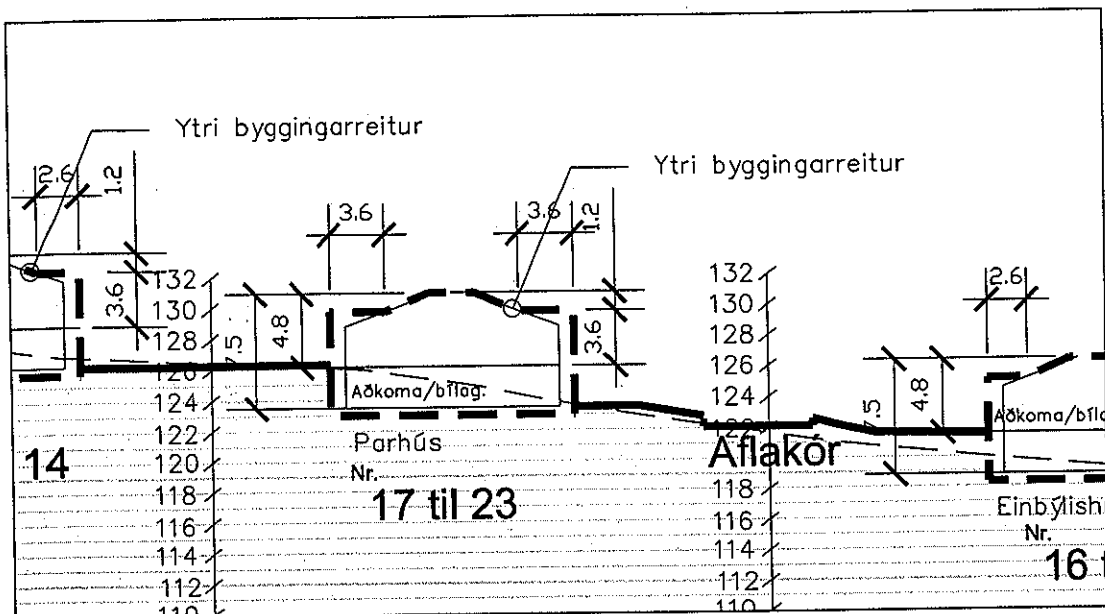
Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

KÓPAVOGGSBÆR

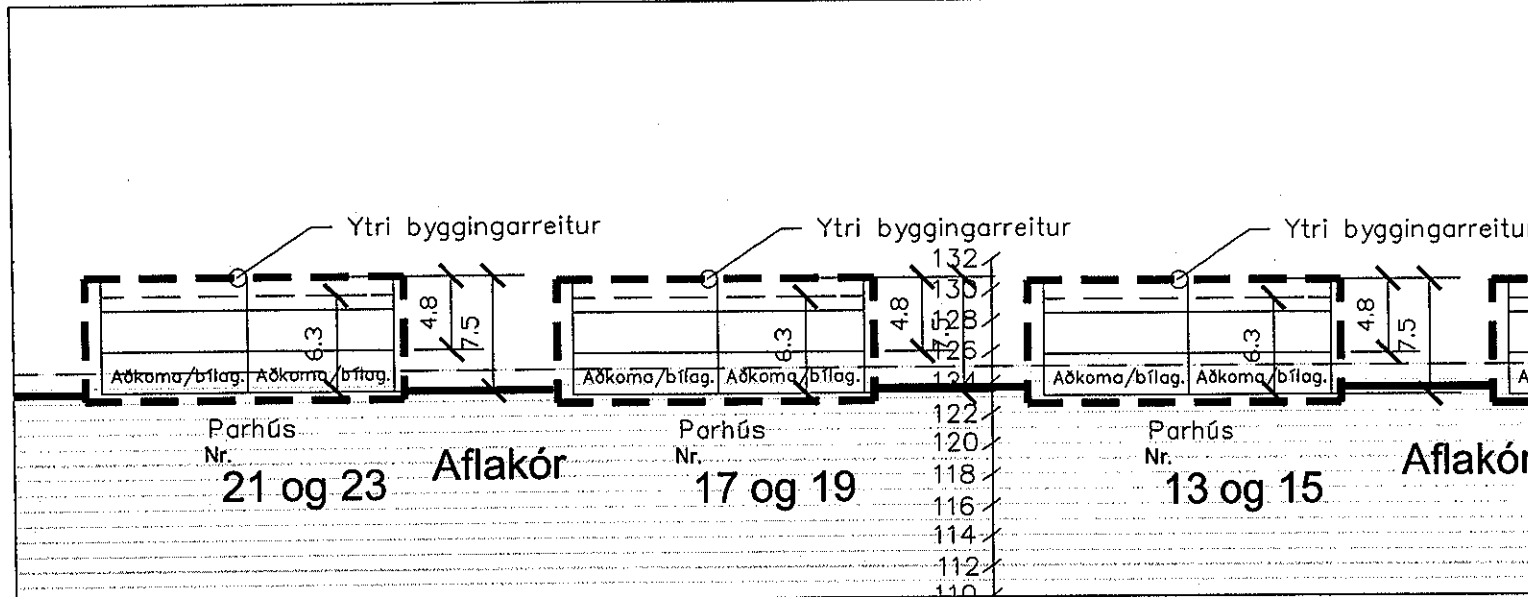
Aflakór 13, 15, 17, 19, 21 og 23
Svæði 13

Vatlendi/sudursvæði/deli: 1búðarsv._des 04 skilmálar ein (16)

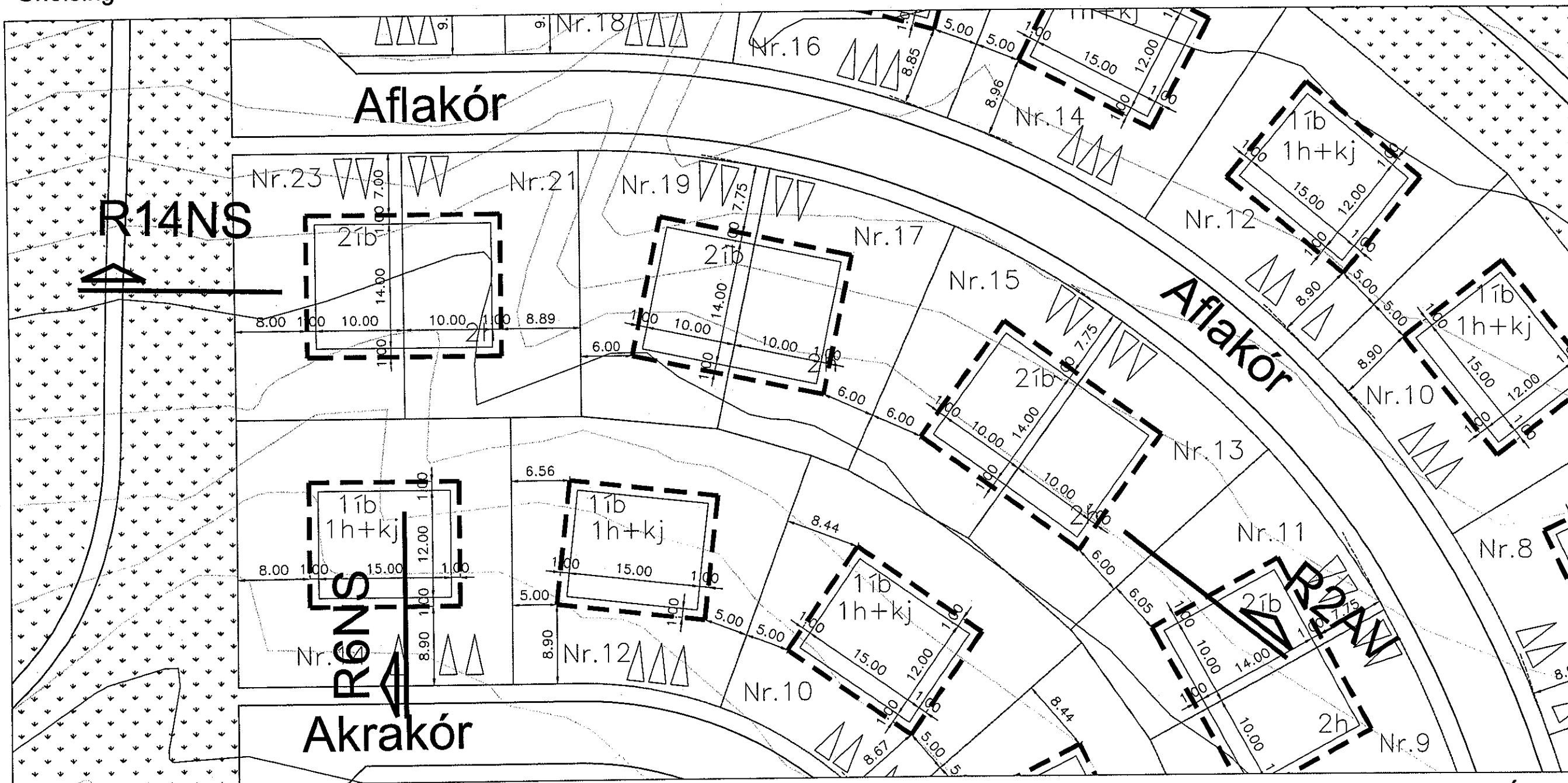
Bejarstjórnungráðgjafi: Smiti Smitrason, 14. nóvember 2005. Breytt 7. mars 2006 / 2. maí 2006



Sneiðing R6NS í mkv. 1:500



Sneiðing R14NS í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

--- Ytri byggingarreitur
— Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
PARHÚS Á 2 HÆÐUM (6 ÍBÚÐIR)

Svæði 14

EINBYLISHÚS TVEIMUR HÆÐUM.

Akrakór 5 og 7

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

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. þakhalli, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Akrakór 5	250 m ²	400 m ²
Akrakór 7	250 m ²	400 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 íveruherbergi í kjallara.

Komi í ljós við gerð mæli og hæðarblaða að hægt sé að koma fyrir húsi á einni hæð með eða án kjallara veitir skipulagsnefnd það leyfi og tæknideild kópavogs ákveður þá hæðarsetningu húss.

6. HÆÐ HÚSA.

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

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

8. 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 má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Hún má vera stakstæð. Bílageymslur mega 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 3.4 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.

9. SORPGEYMSLUR.

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

10. HLJÓÐVIST.

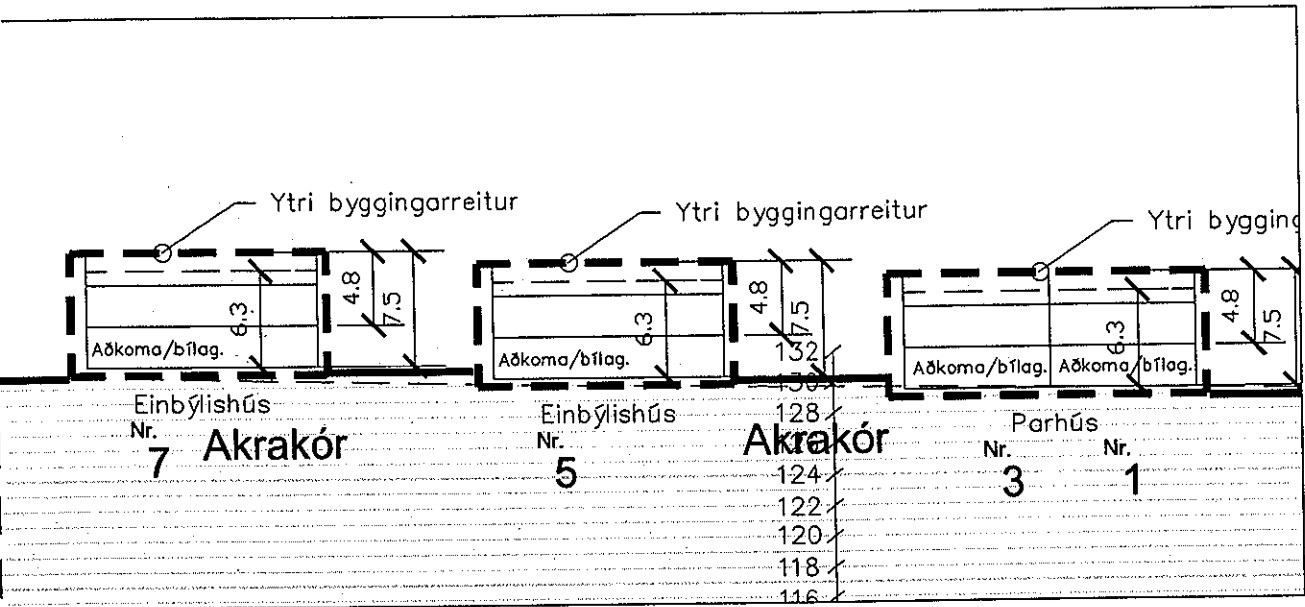
Vísad er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum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

KÓPAVOGGSBÆR

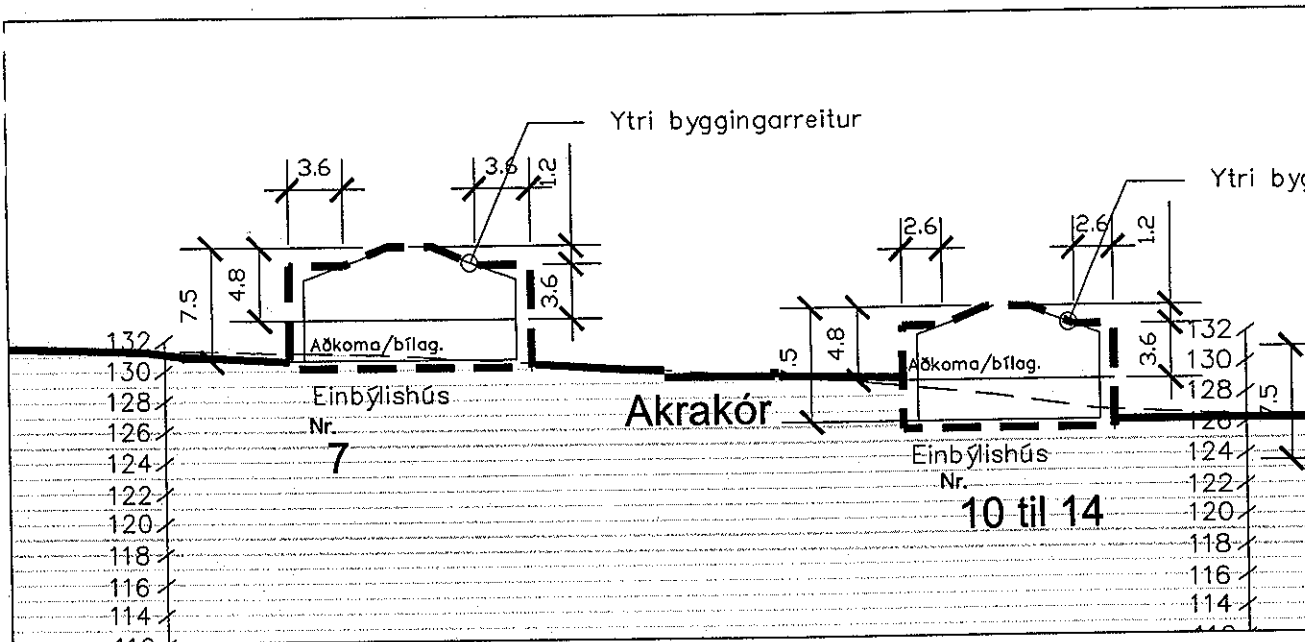
Akrakór 5 og 7
Svæði 14

Vatlendi/súðursvæði/deil. Tíððarsv. des 04 skilmálar ein (13)

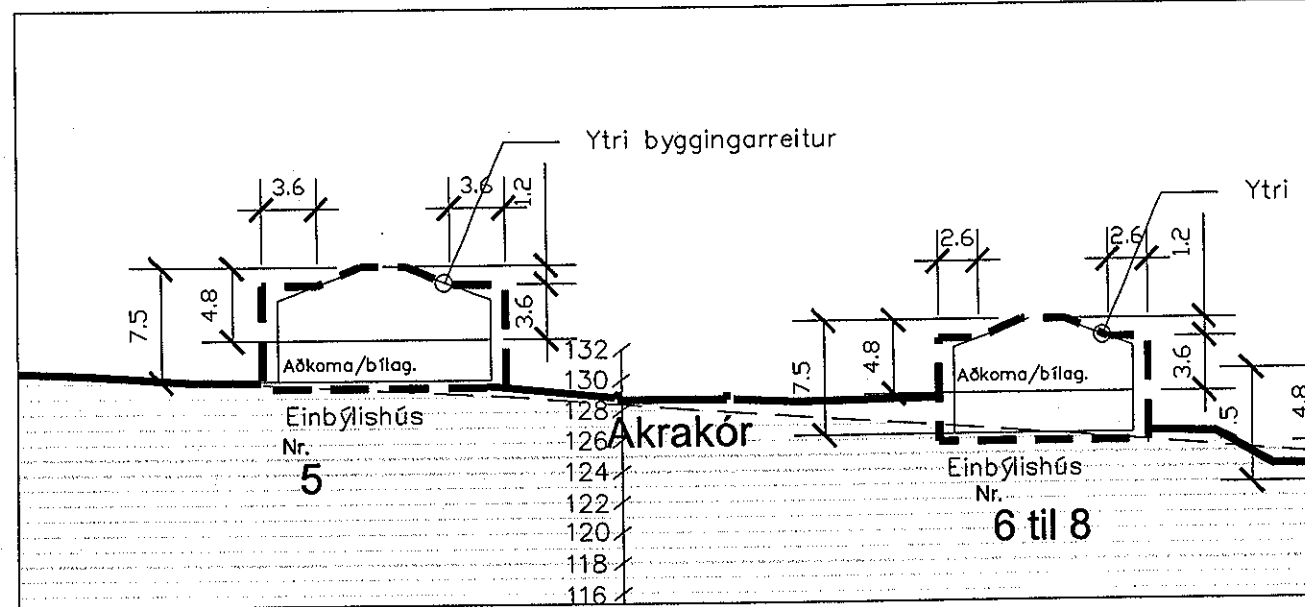
Bæjarskipulag Kópavogss / Smári Smárason, 14. nóvember 2005. Breytt 7. mars 2006 / 2. maí 2006



Sneiðing R16NS í mkv. 1:500



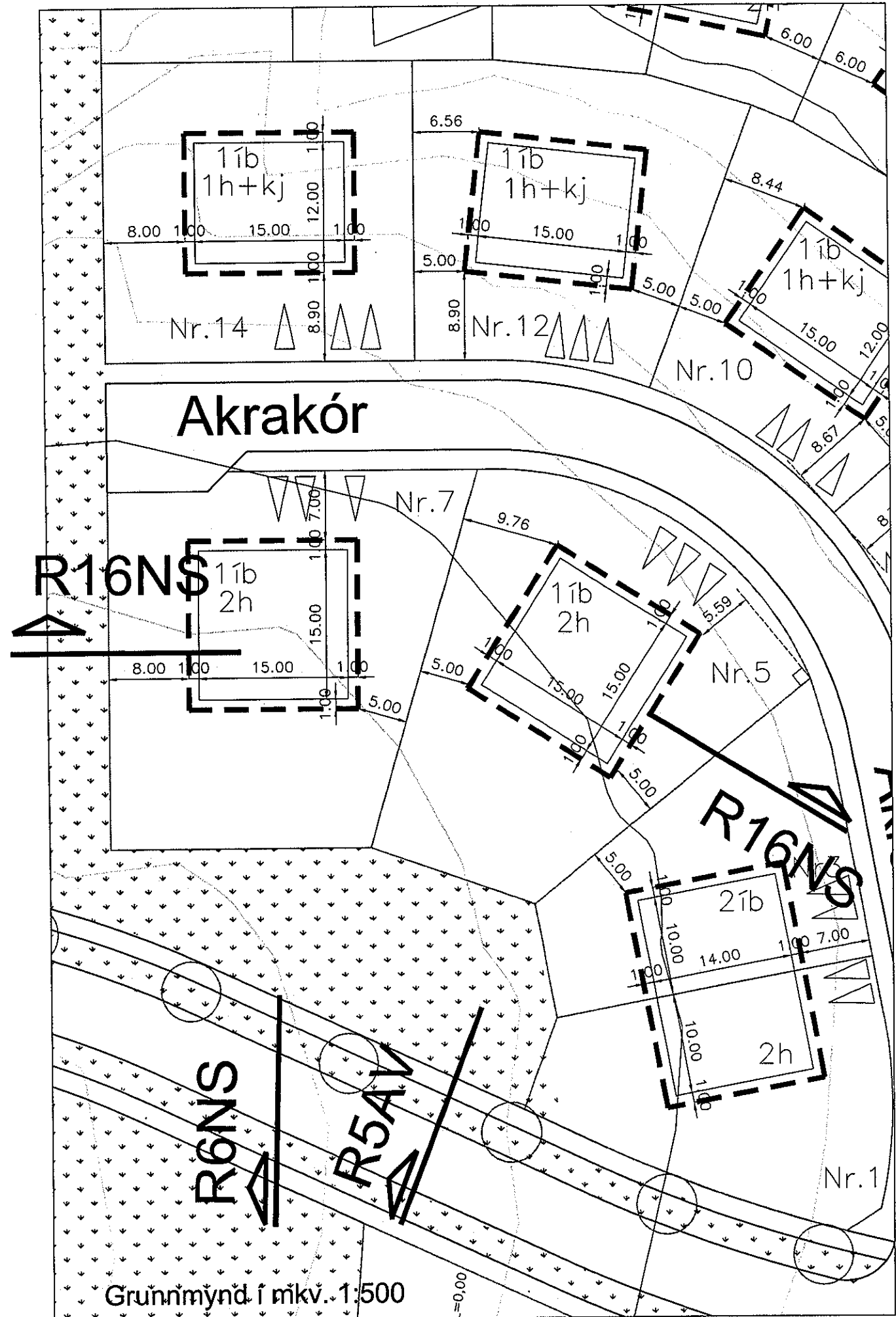
Sneiðing R6NS í mkv. 1:500



Sneiðing R5AV í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

--- Ytri byggingarreitur
— Leiðbeinandi byggingarflötur



Grunnmynd í mkv. 1:500

RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (2 ÍBÚÐIR)

Svæði 15

EINBYLISHÚS Á EINNI HÆÐ MEÐ KJALLARA. Akraþór 6, 8, 10, 12 og 14

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Eins hæða einbýlishús frá götu séð með kjallara og 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 byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Akraþór 6	235 m ²	350 m ²
Akraþór 8	235 m ²	350 m ²
Akraþór 10	235 m ²	350 m ²
Akraþór 12	235 m ²	350 m ²
Akraþór 14	235 m ²	350 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 íveruherbergi í kjallara.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 4,8 metrar. Mesta hæð húss frá kjallara er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

8. 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 má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Hún má vera stakstæð. Bílageymslur mega 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 3.4 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.

9. SORPGEYMSLUR.

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

10. HLJÓÐVIST.

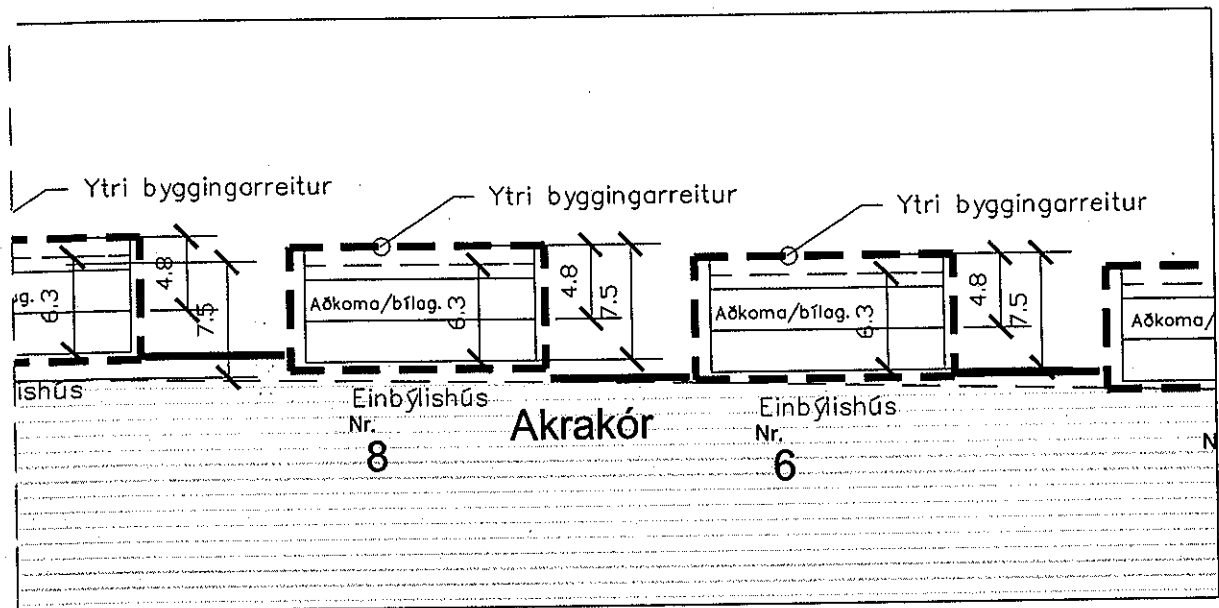
Við er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum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

KÓPAVOGGSBÆR

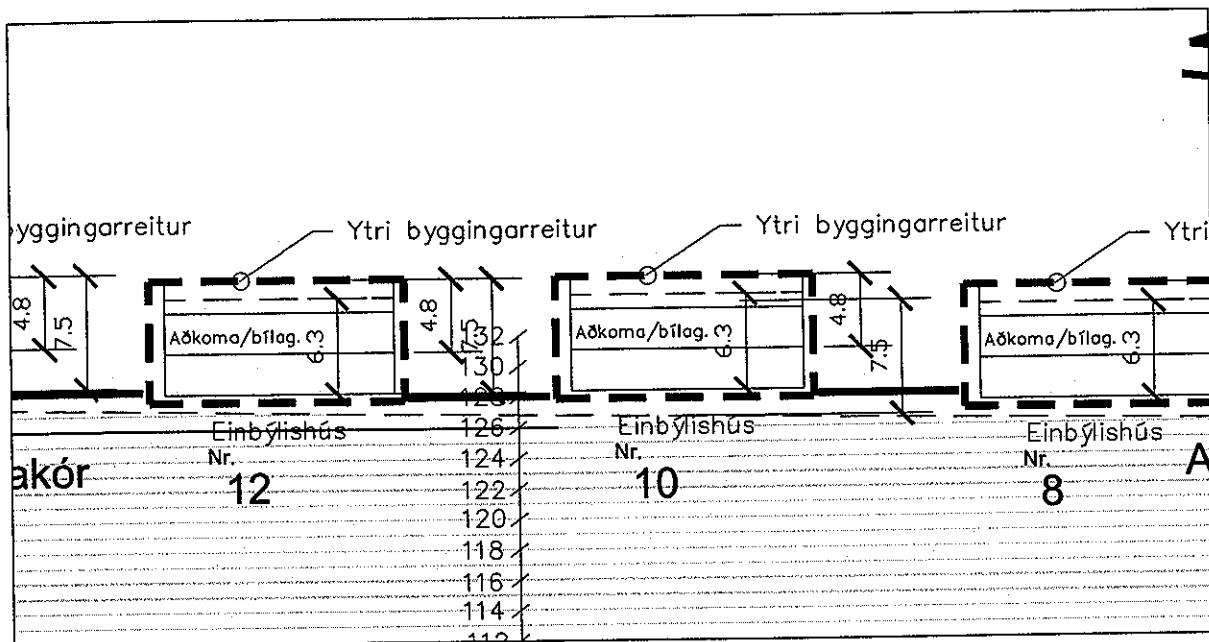
Akrakór 6, 8, 10, 12 og 14
Svæði 15

Vatseindí/suðursvæði/del. Tíððarsv. des 04 skilmálar ein (13)

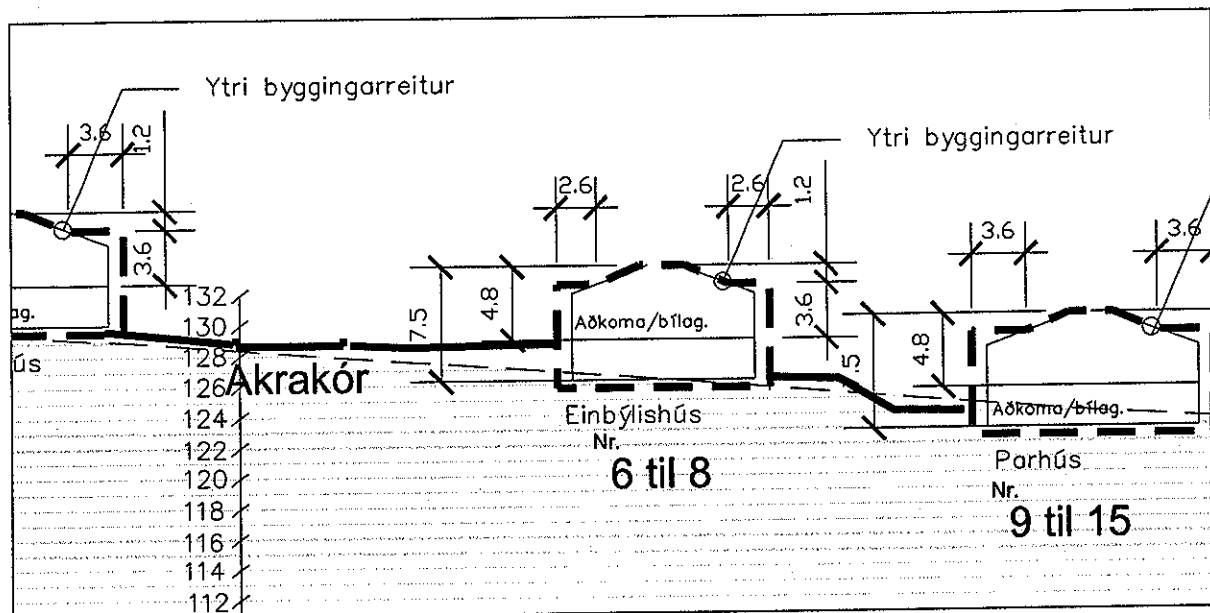
Reiðarskipting Kópavogs / Smári Smáráson, 14. nóvember 2005. Breykt 7. mars 2006 / 2. maí 2006



Sneiðing R15NS í mkv. 1:500



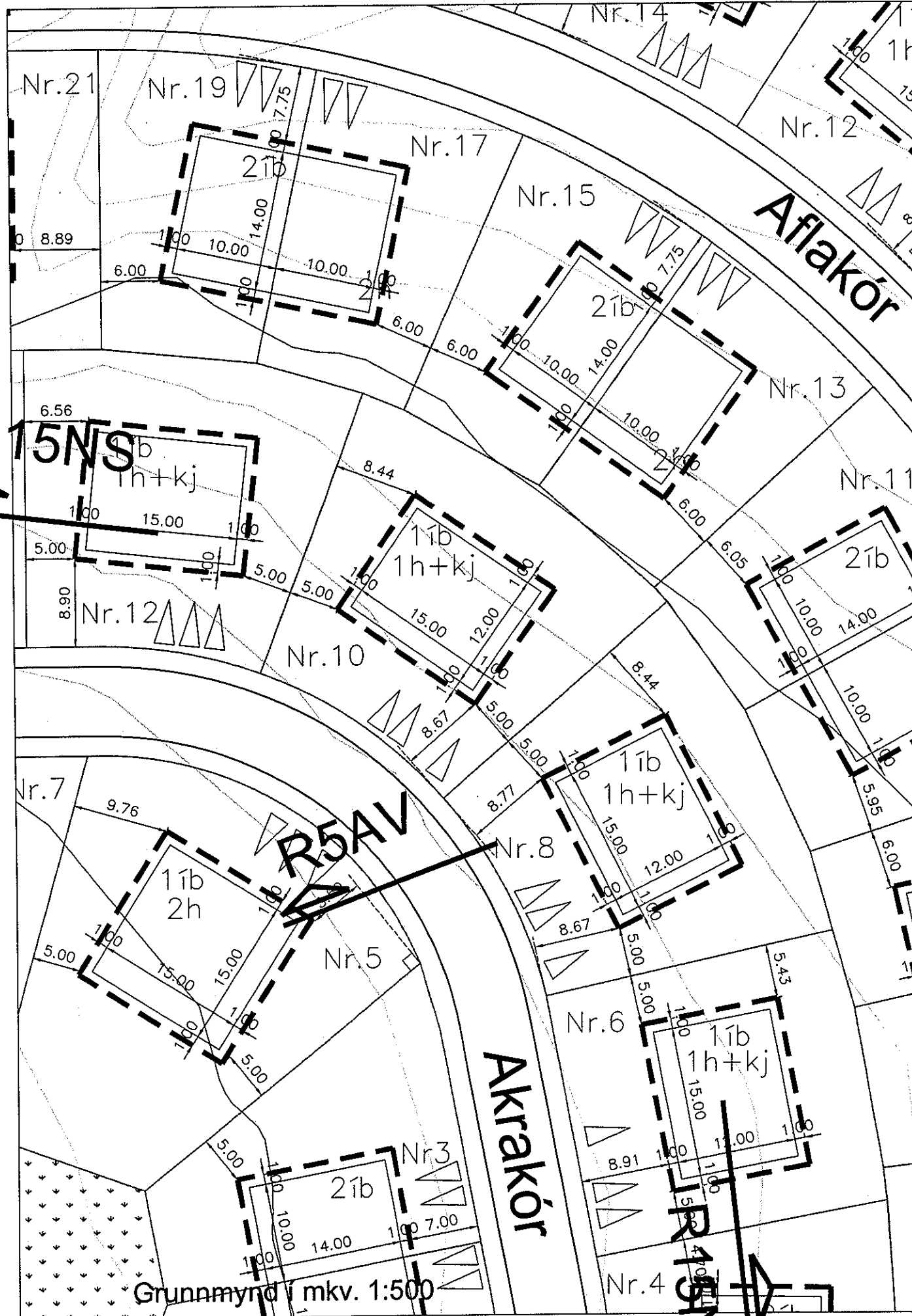
Sneiðing R15NS í mkv. 1:500



Sneiðing R5AV í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

--- Ytri byggingarreitur
— Leiðbeinandi byggingarflötur



Grunnmynd í mkv. 1:500

RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ AUK KJALLARA (5 ÍBÚÐIR)

Svæði 16

EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ MEÐ KJALLARA.

Aflakór 2, 4, 6 og 8

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Eins hæða einbýlishús frá götu séð með kjallara og 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 byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Aflakór 2	235 m ²	350 m ²
Aflakór 4	235 m ²	350 m ²
Aflakór 6	235 m ²	350 m ²
Aflakór 8	235 m ²	350 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 íveruherbergi í kjallara.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 4,8 metrar. Mesta hæð húss frá kjallara er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

8. 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 má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Hún má vera stakstæð. Bílageymslur mega 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 3.4 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.

9. SORPGEYMSLUR.

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

10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 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.

Svæði 17

EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ MEÐ KJALLARA.

Aflakór 10, 12, 14, 16, 18 og 20

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Eins hæða einbýlishús frá götu séð með kjallara og 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 byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Aflakór 10	235 m ²	350 m ²
Aflakór 12	235 m ²	350 m ²
Aflakór 14	235 m ²	350 m ²
Aflakór 16	235 m ²	350 m ²
Aflakór 18	235 m ²	350 m ²
Aflakór 20	235 m ²	350 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 íveruherbergi í kjallara.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjölda 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 4,8 metrar. Mesta hæð húss frá kjallara er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi.

8. 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 má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit. Hún má vera stakstæð. Bílageymslur mega 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 3,4 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.

9. SORPGEYMSLUR.

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

10. HLJÓÐVIST.

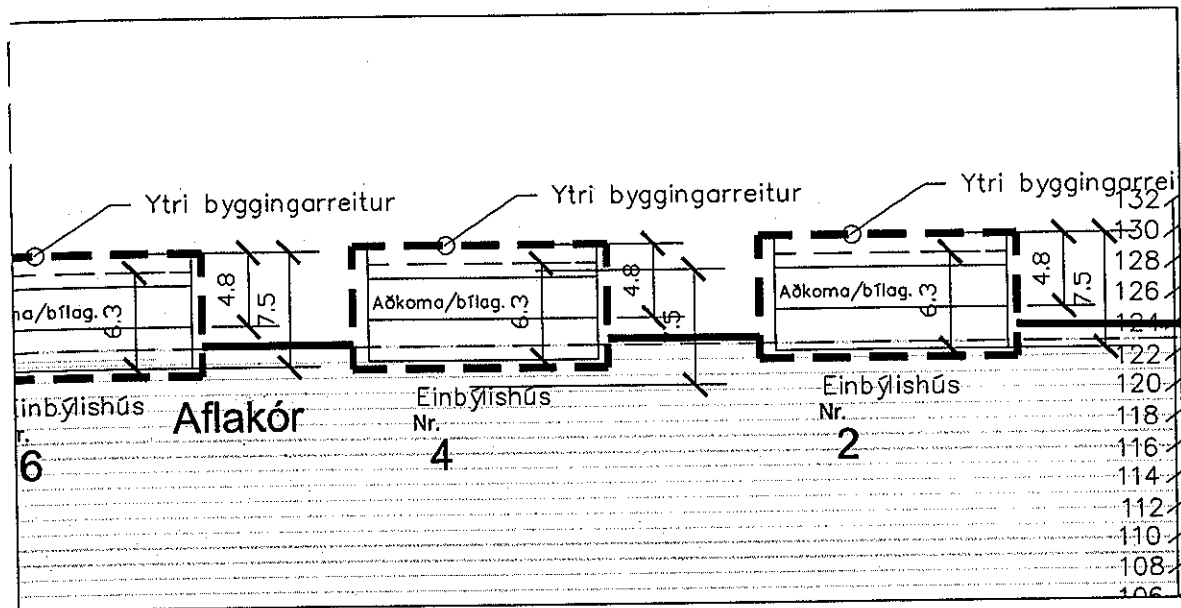
Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum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

KÓPAVVOGGSBÆR

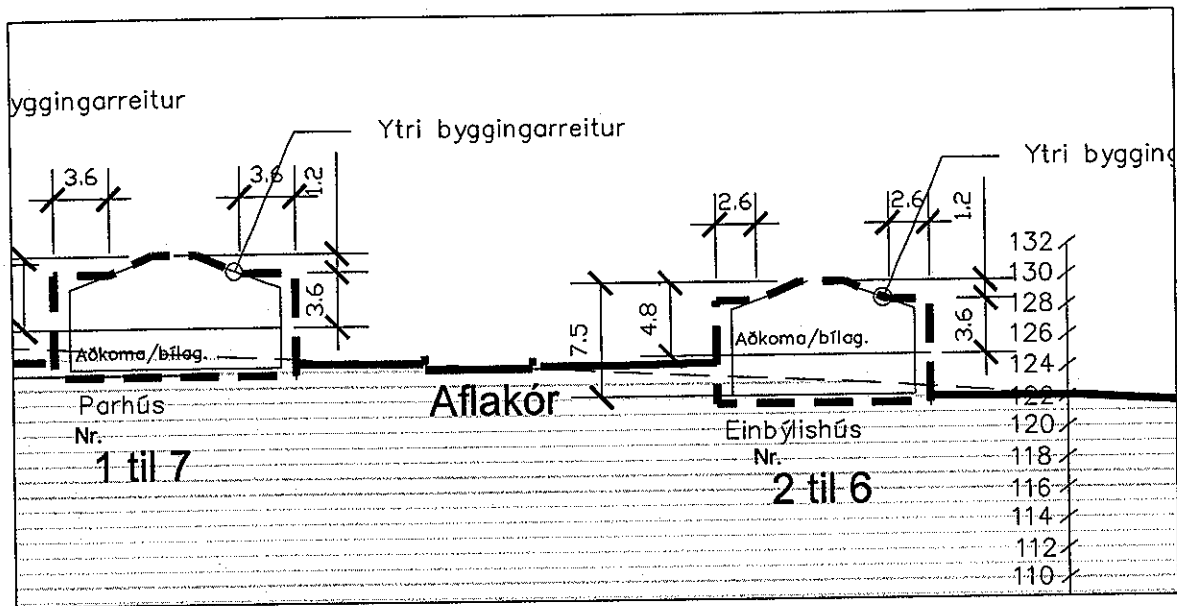
Aflakór 2, 4, 6 og 8
Svæði 16

Vatlendi/suðursvæði/deil. Tíðgörsv. des 04 skilmálar ein (13)

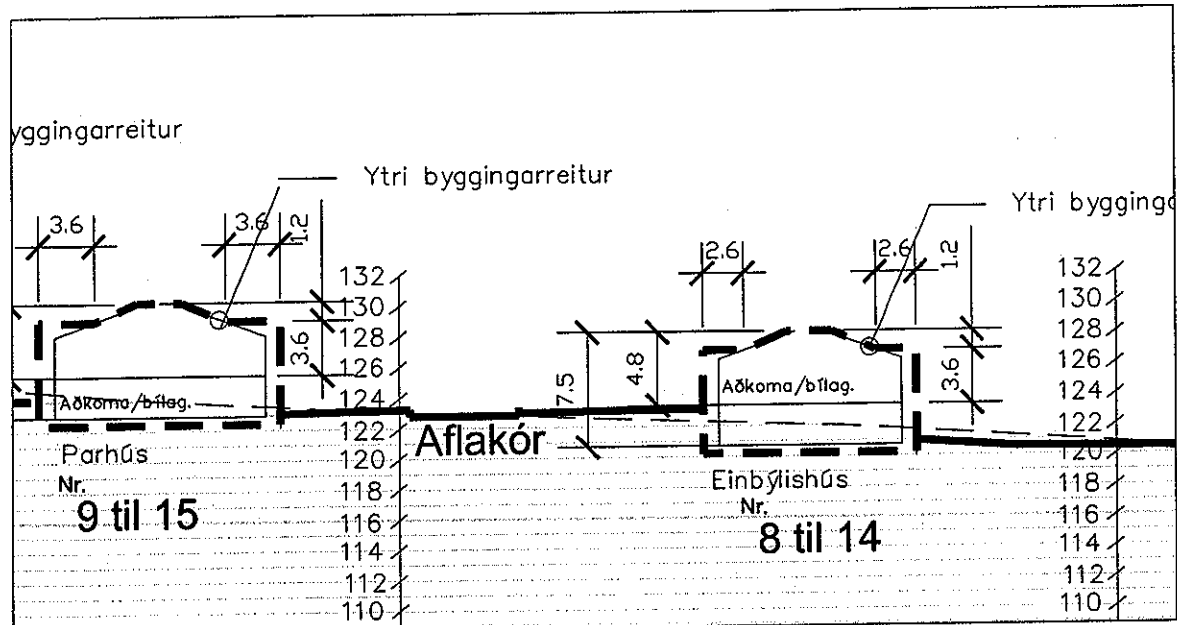
Bejarskipting Kópavogs / Smári Smárason, 14. nóvember 2005, Breyt 7. mars 2006 / 2. maí 2006



Sneiðing R13NS í mkv. 1:500



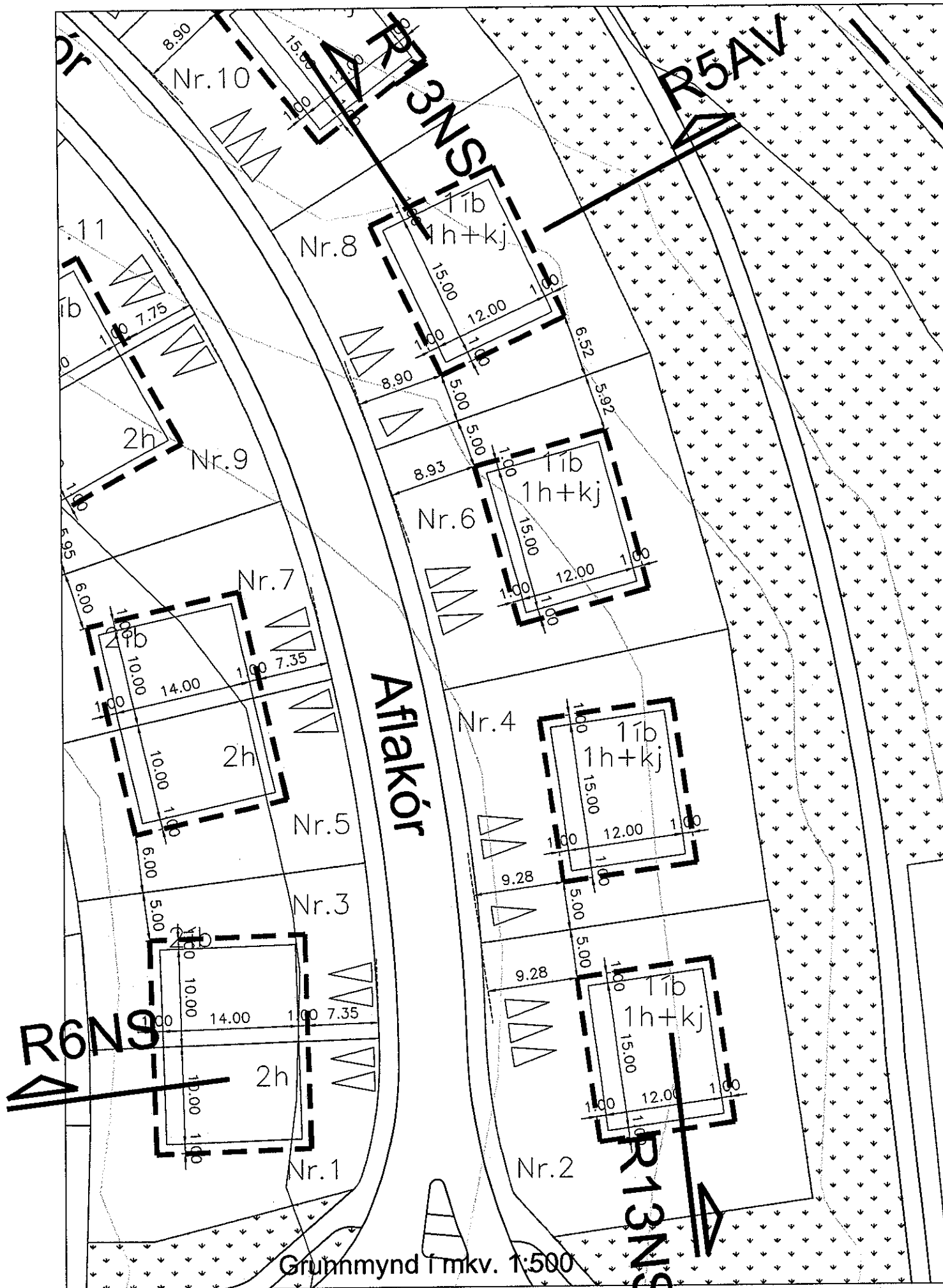
Sneiðing R6AV í mkv. 1:500



Sneiðing R5AV í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

--- Ytri byggingarreitir
— Leiðbeinandi byggingarflötur

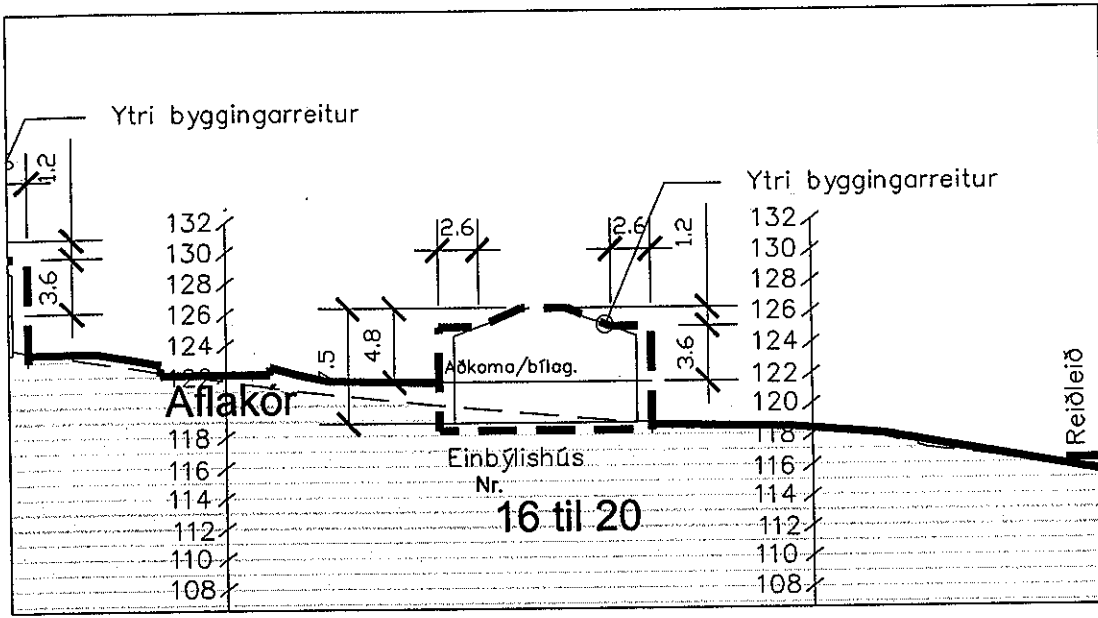


RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ AUK KJALLARA (4 ÍBÚÐIR)

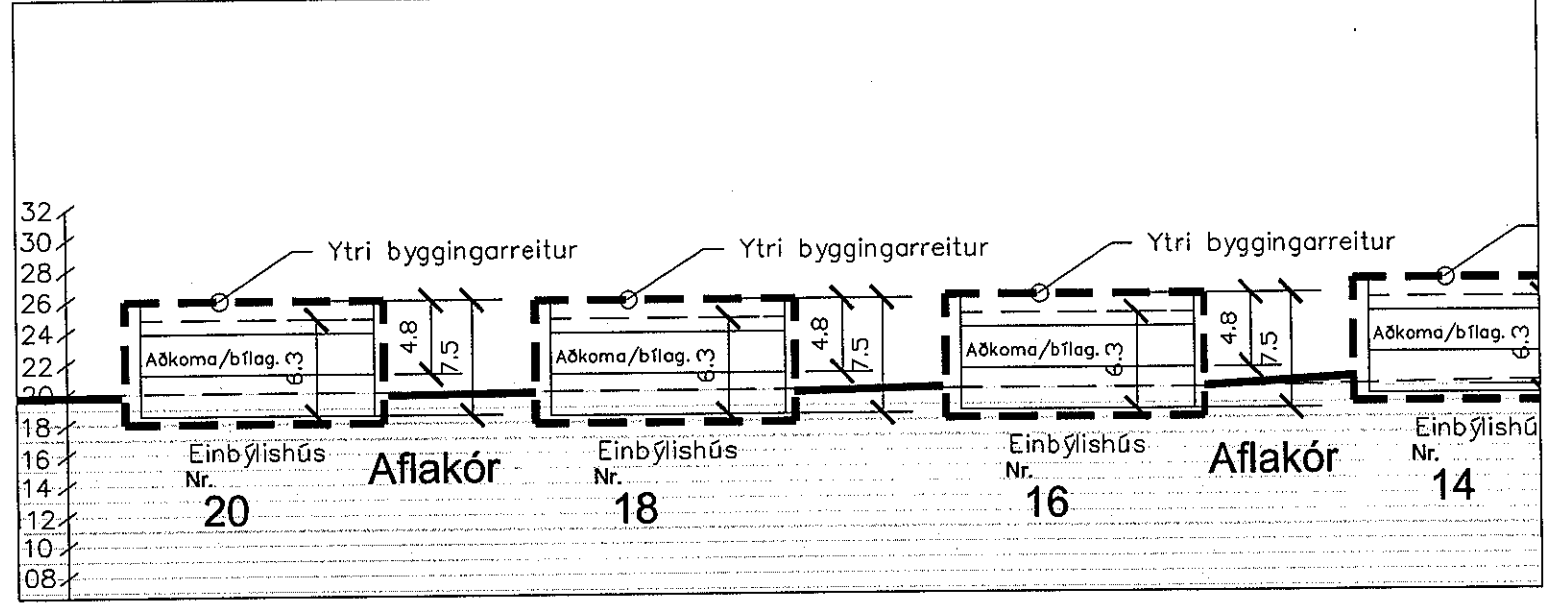
KÓPAVOGGSBÆR

Aflakór 10, 12, 14, 16, 18 og 20
Svæði 17

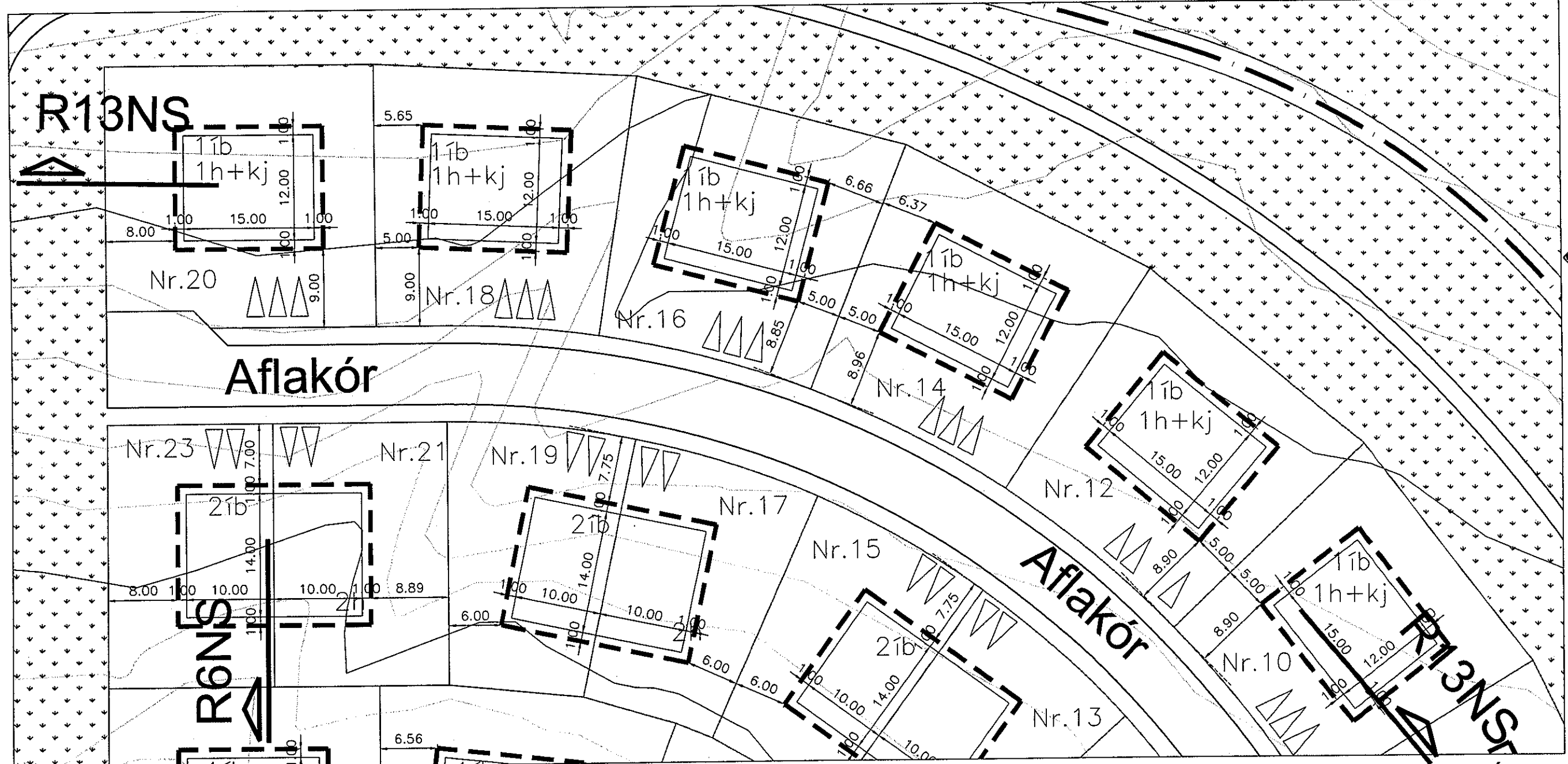
Votendi/suðursvæði/deil. íbúðarsv. des 04 skilmálar ein (16) Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. nóvember 2005. Breyt 7. mars 2006 / 2. maí 2006



Sneiðing R6NS í mkv. 1:500



Sneiðing R13NS í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

--- Ytri byggingarreitur
- - - Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ OG KJALLAR (6 ÍBÚÐIR)

Svæði 18

FJÓRBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Austurkór 5

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

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

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjórbylisbýlishús á tveimur hæðum:

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

Austurkór 5

320 m²

580m²

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.

6. HÆÐ HÚSA.

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

7. ÞAKFORM.

Þakfor er frjálst en ekki er nýting í risi.

8. 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.

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorplát. 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 byggingamefnadarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

10. 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.

11. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

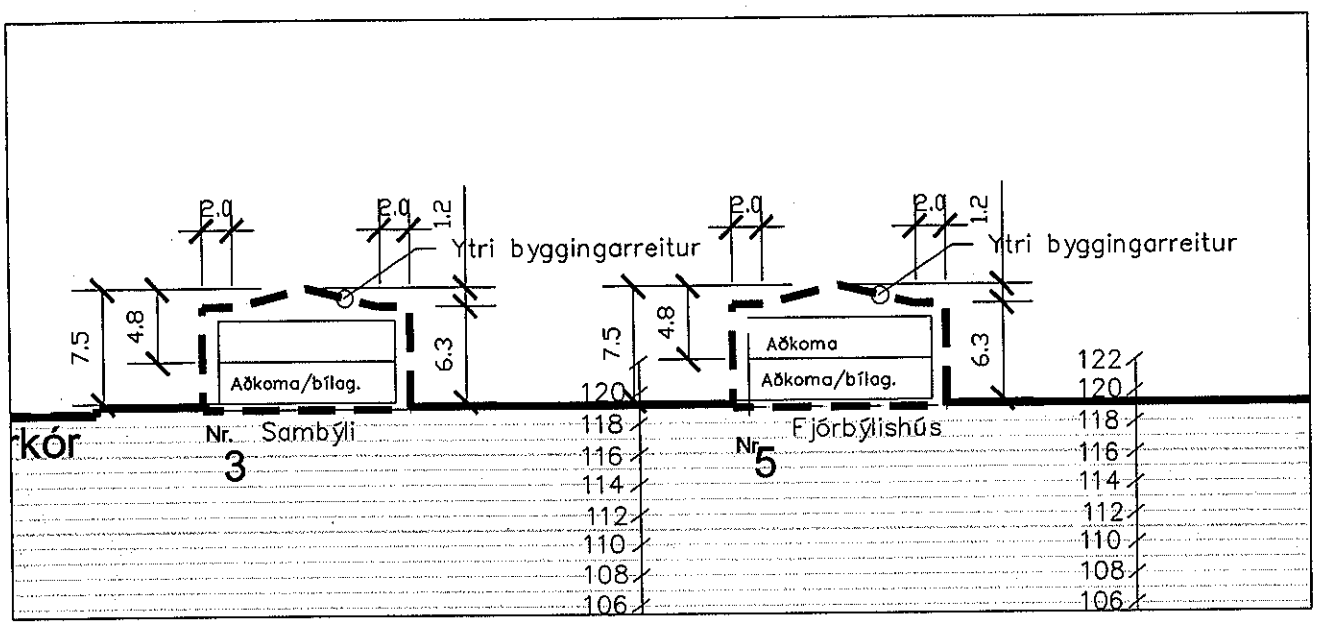
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmaka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum.

KÓPAVOGGSBÆR

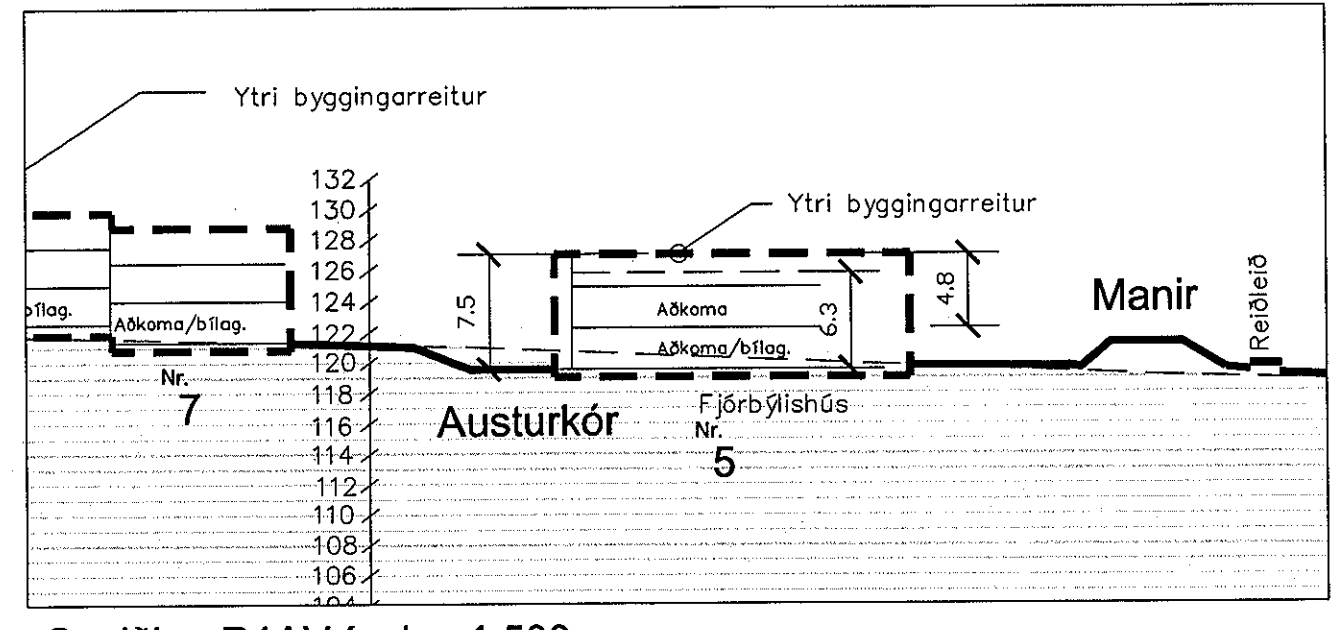
Austurkór 5
Svæði 18

Votlendi/suðursvæði/dæli. Þaðúarsv...des 04 skilmálar ein (18)

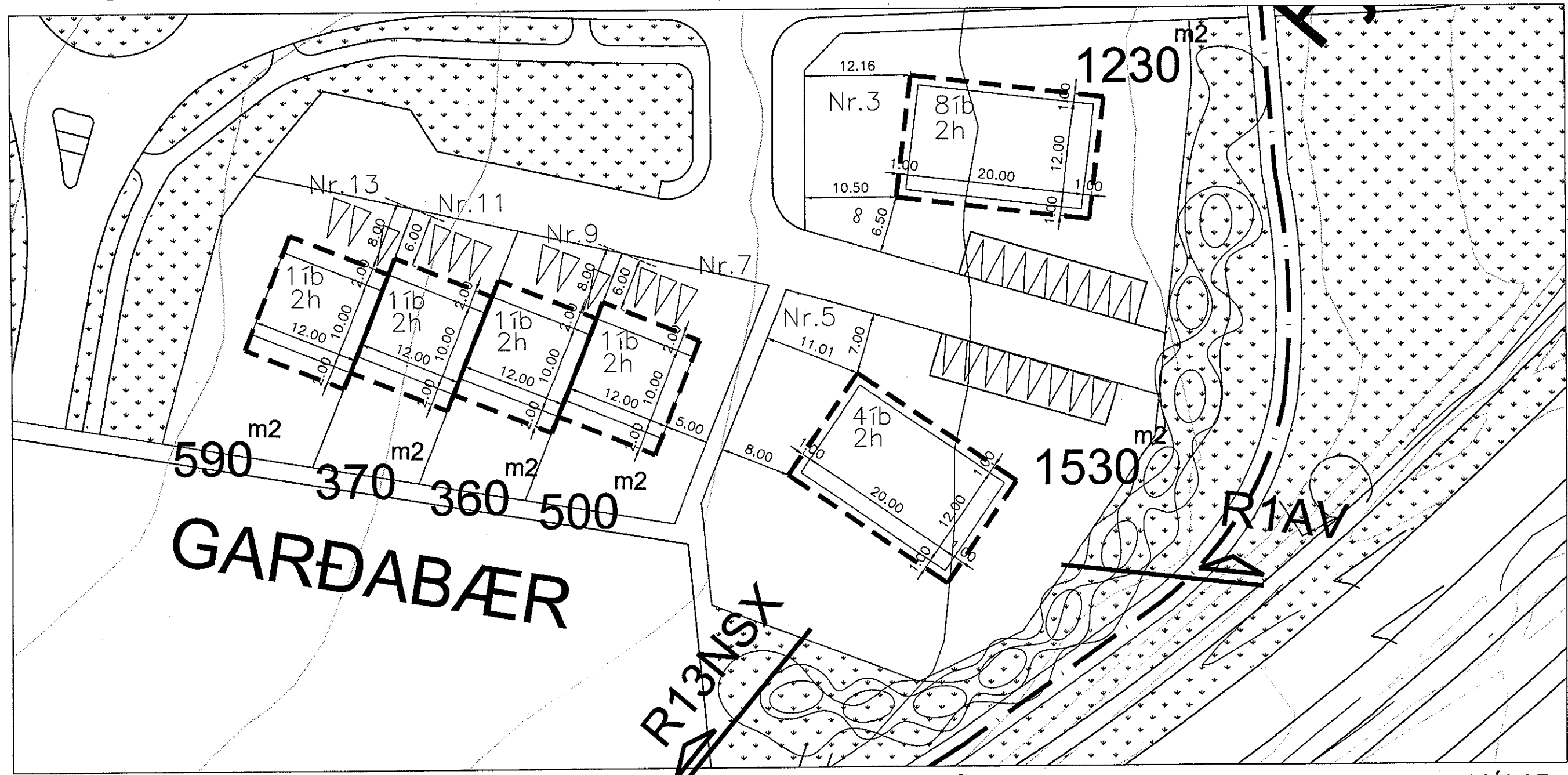
Bejaráskipulag Kópavogs / Snafi Smárason, 14. nóvember 2005, Breytt 7. mars 2006 / 2. maí 2006 / 5. sept. 2006



Sneiðing R13NSX í mkv. 1:500



Sneiðing R1AV í mkv. 1:500



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

--- Ytri byggingarreitur
— Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÓRBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (4 ÍBÚÐIR)

Svæði 19

FJÓRBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Austurkór 2 og 77

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

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

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjórbylishús á tveimur hæðum:

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

Austurkór 2	320 m ²	580m ²
Austurkór 77	320 m ²	580m ²

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.

6. HÆÐ HÚSA.

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

7. ÞAKFORM.

Þakfor er frjálst en ekki er nýting í risi.

8. 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 bílageymsla eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum.

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílat. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal 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.

10. 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.

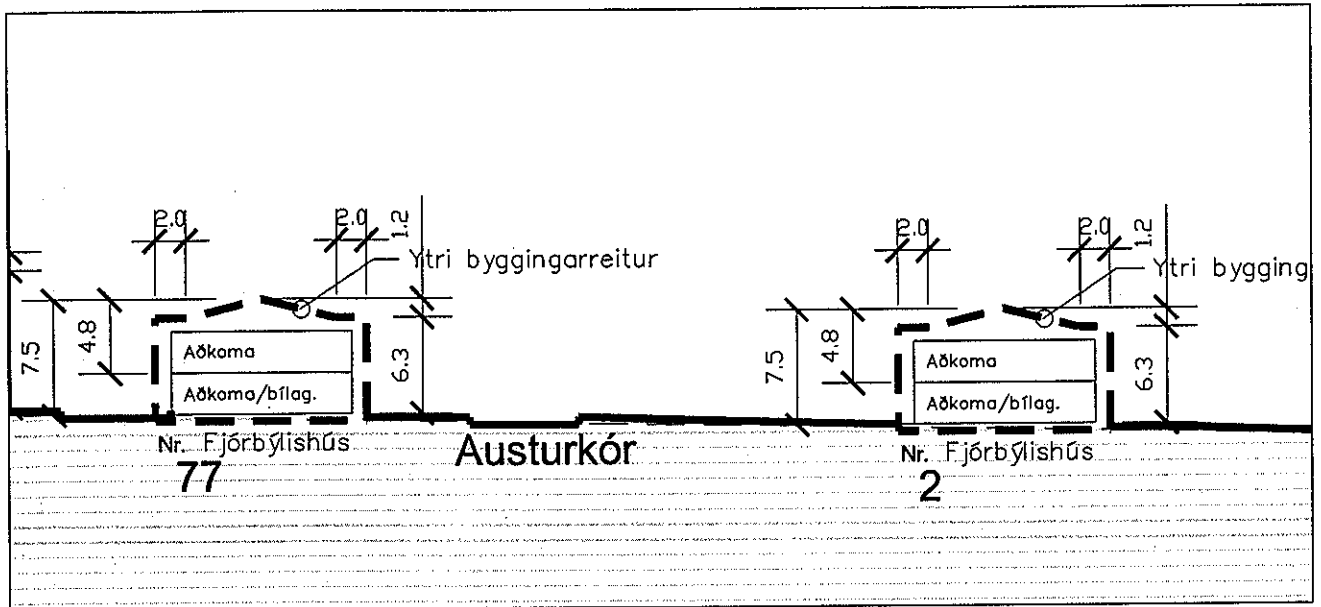
11. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

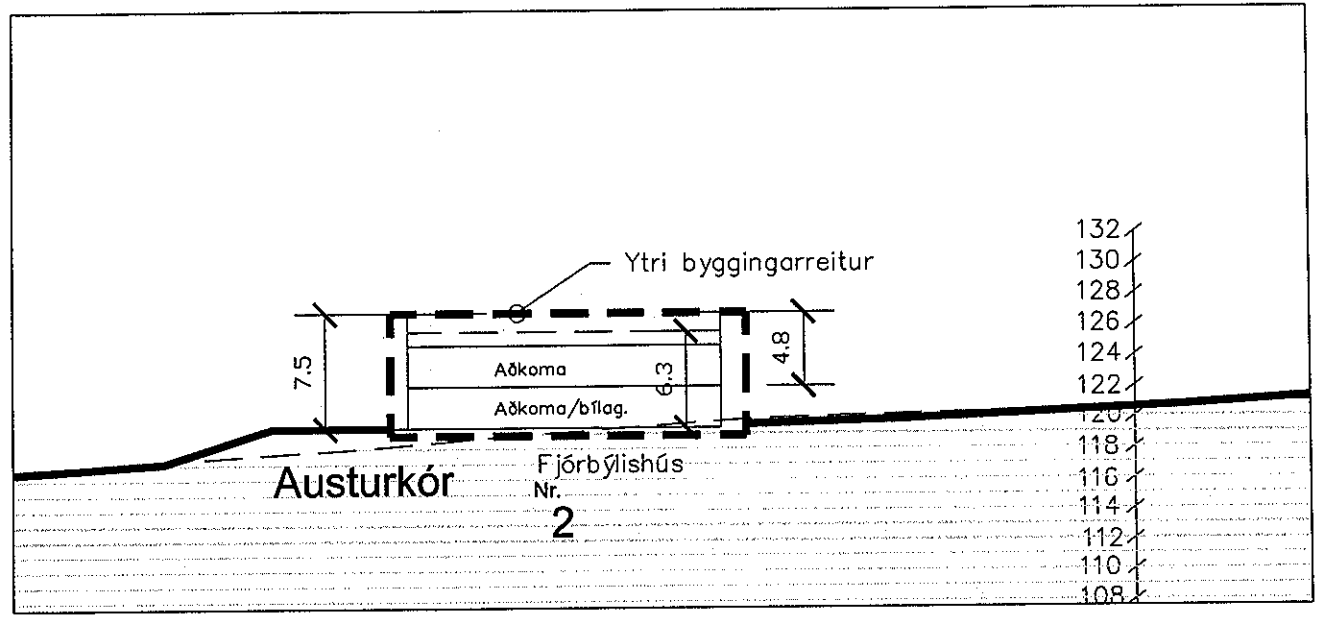
KÓPAV OGGSBÆR

Austurkór 2 og 77
Svæði 19

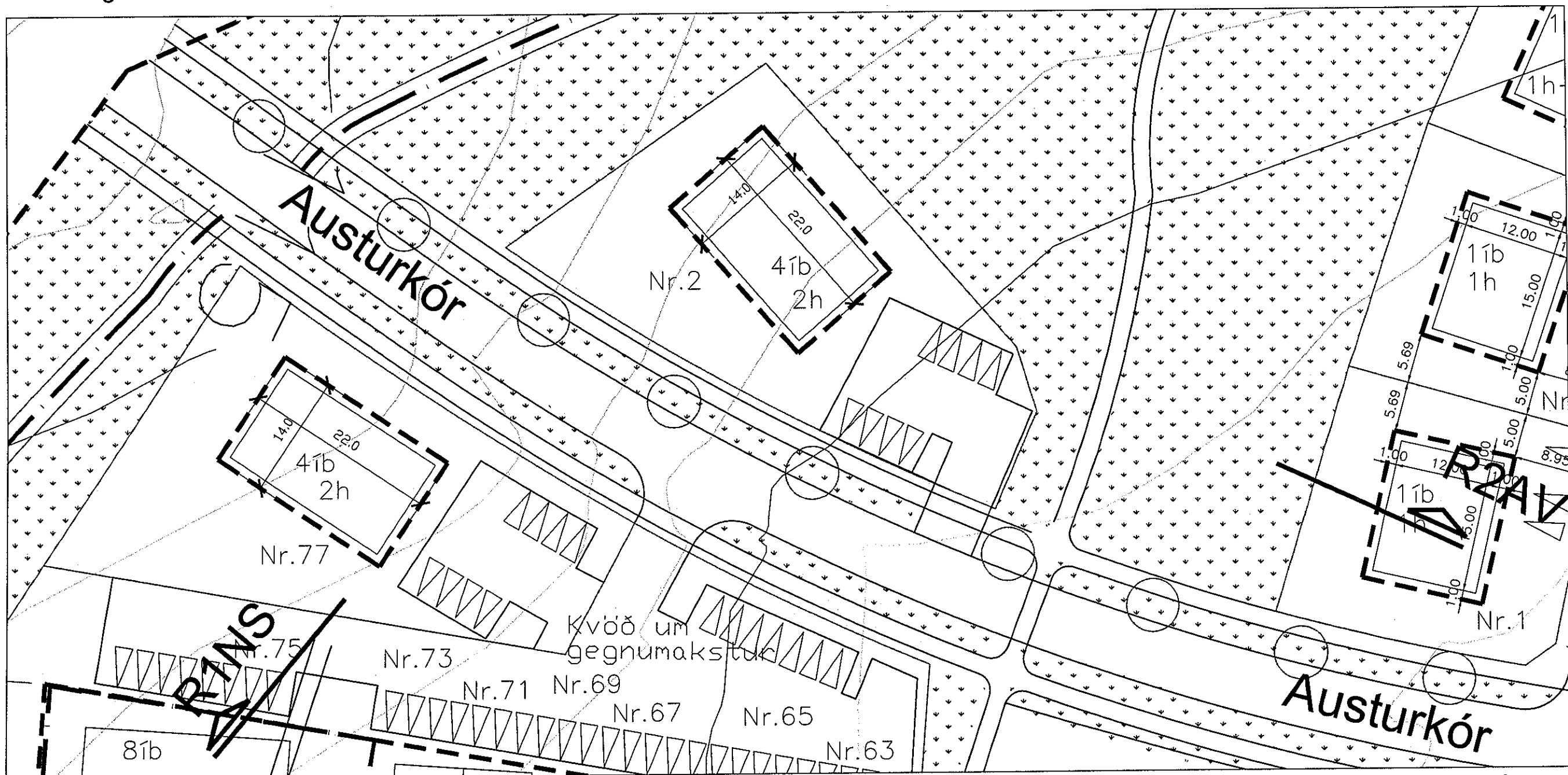
Votendi/suðursvæði/dæli. Þaðbærsv...des 04 skilmálar ein (16)



Sneiðing R13NSX í mkv. 1:500



Sneiðing R2AV í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

--- Ytri byggingarreitur
- - - Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÓRBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (8 ÍBÚÐIR)

Reiðarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. nóvember 2005. Breytt 7. mars 2006 / 2. maí 2006

Svæði 20

KLASAHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM AUK KJALLARA UNDIR HLUTA HÚSS.
Austurkór 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 og 33

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Austurkór 15, 17, ...33 eru tveggja hæða hús með 4 íbúðum í hverju húsi auk kjallara undir hluta húsa með eða án 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 75 sjálfstæðum húsum (einingum) á einni lóð með stigasteiginum og svölum milli húsa. Allt að 4 íbúðir geta verið í hverri einingu (húsi). 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. Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðalsteikningum. Sjá almenn ákvæði fyrir fjöleignarhús, lið 3 a

3. BYGGINGARREITUR.

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

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum með kjallara.
Austurkór 15	120m ²	300 m ²
Austurkór 17	120m ²	300 m ²
Austurkór 19	120m ²	300 m ²
Austurkór 21	120m ²	300 m ²
Austurkór 23	120m ²	300 m ²
Austurkór 25	120m ²	300 m ²
Austurkór 27	120m ²	300 m ²
Austurkór 29	120m ²	300 m ²
Austurkór 31	120m ²	300 m ²
Austurkór 33	120m ²	300 m ²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 20 íbúðum á lóðinni við Austurkór 15-33. Gert er ráð fyrir séringgöngum fyrir allar íbúðir. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa.

6. 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. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki er nýting í risi.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Amk. skal gera ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð að Austurkór 15-33 eða 40 stæði og leyfilegt er að koma fyrir bílageymslu á lóðinni fyrir 40 bíla í niðurgrafinni bílageymslu. 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 skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsunum.

9. 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 eitt almennt sorpílat á hverja íbúð. 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.

10. HLJÓÐVIST.

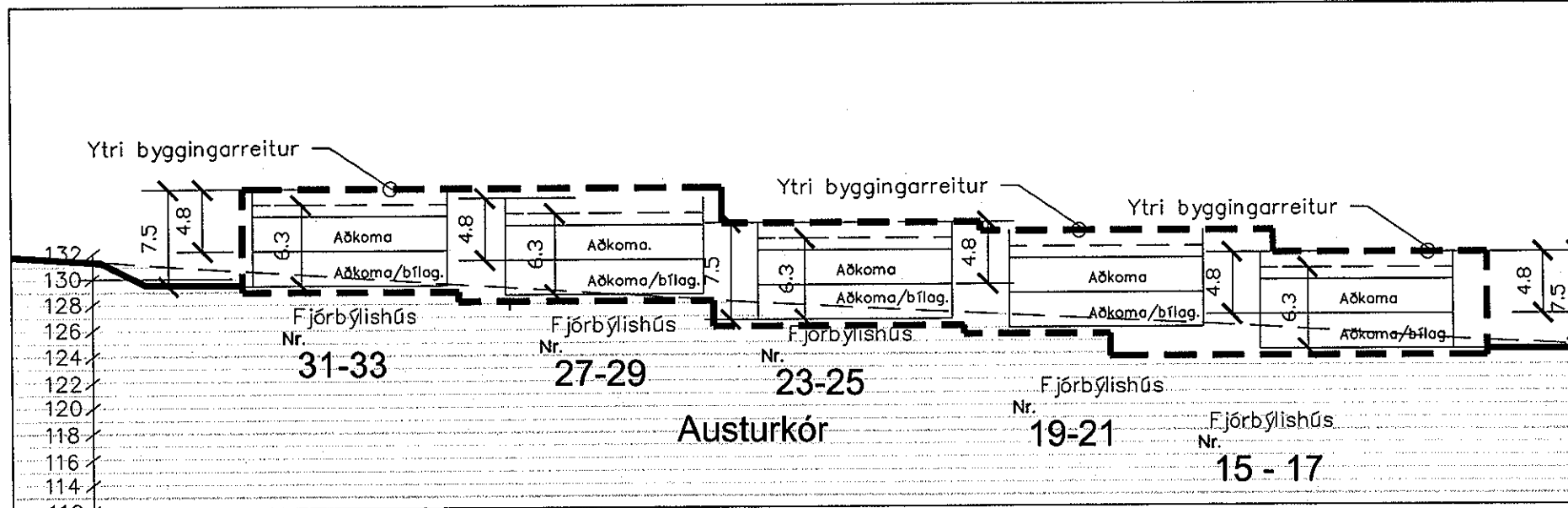
Vísad er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum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

KÓPAVVOGGSSBÆR

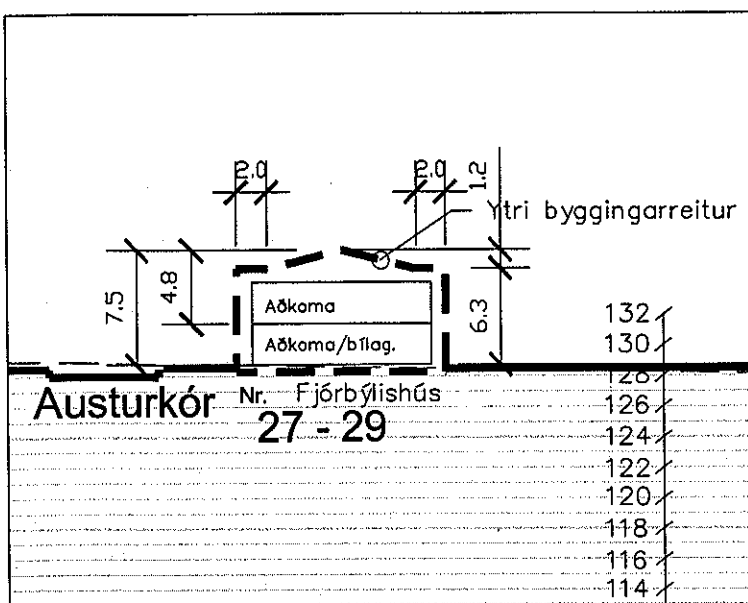
Austurkór 15, 17, 19, 21, 23, 25
27, 29, 31 og 33
Svæði 20

Vatlendi/svæðisvæði/del. 1búðarsv. des 04 Skilmálar ein (16)

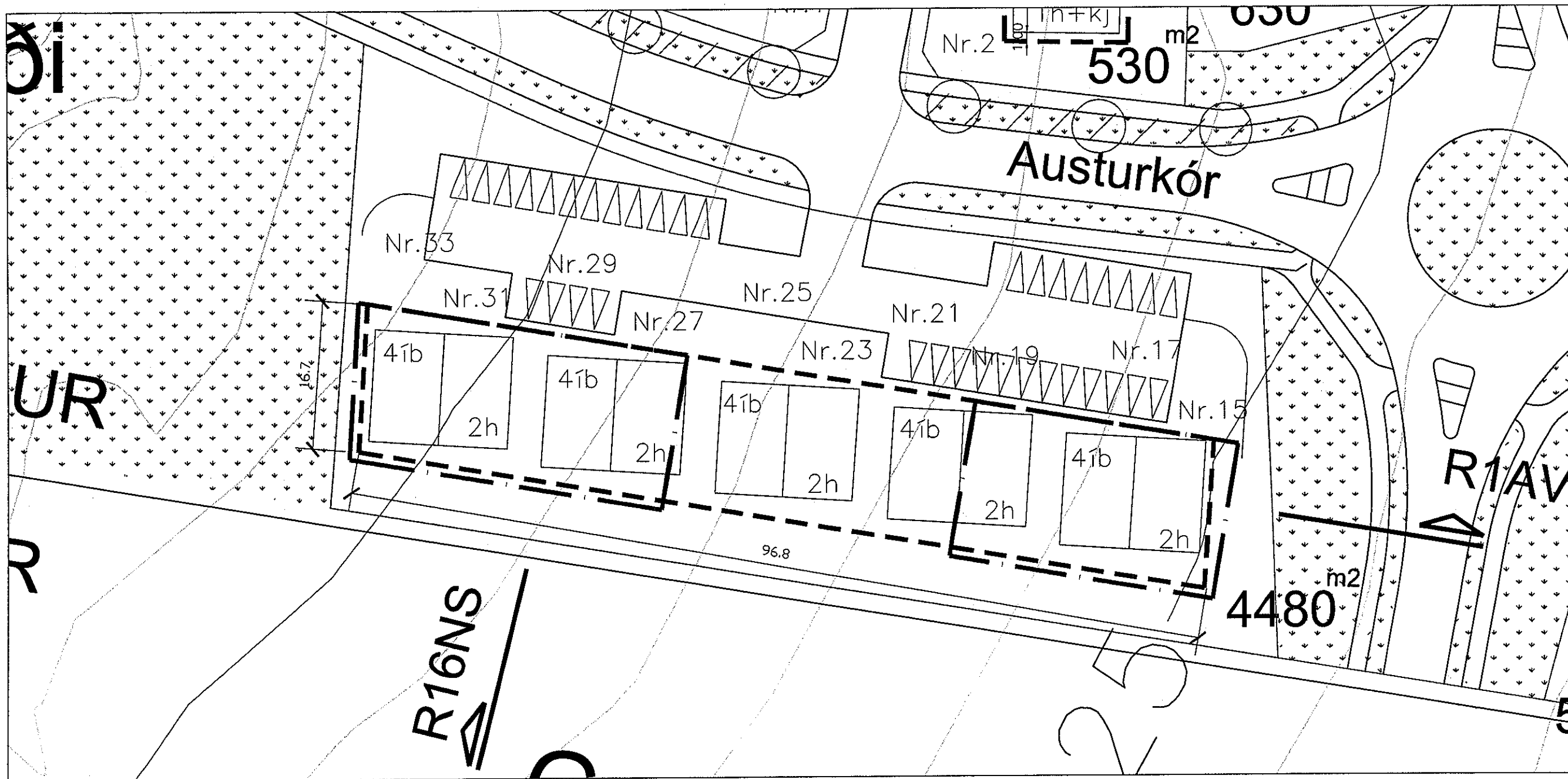
BæjarSKIPULAG Kópavogs / Smátt Smáráson, 14. nóvember 2005. Breytt 7. mars 2006 / 2. maí 2006 / 5. sept. 2006



Sneiðing R1AV í mkv. 1:500



Sneiðing R16NS í mkv. 1:500



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

--- Ytri byggingarreitur
— Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM, KLASI (20 ÍBÚÐIR)

Svæði 21

KLASAHÚS Á TVEIMUR OG ÞREMUR HÆÐUM AUK KJALLARA UNDIR HLUTA HÚSS. Austurkór 63, 65, 67, 69, 71, 73 og 75

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Austurkór 63, 65, 67, 69, 71 og 73 eru tveggja hæða hús með 4 íbúðum í hverju húsi auk kjallara undir hluta húsa með eða án niðurgrafinni bílageymslu. Austurkór 75 er þriggja hæða hús með 8 íbúðum auk kjallara undir hluta húss með eða án 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 4 sjálfstæðum húsum (einingum) á einni lóð með stigasteiginum og svölum milli húsa. Allt að 4 íbúðir geta verið í hverri einingu (húsi) að Austurkór 63-73 en 8 íbúðir í Austurkór 75. 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. Hönnun fjölþýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðaltekningum. Sjá almenn ákvæði fyrir fjöleignarhús, lið 3 a

3. BYGGINGARREITUR.

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

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum með kjallara.
Austurkór 63	120m ²	300 m ²
Austurkór 65	120m ²	300 m ²
Austurkór 67	120m ²	300 m ²
Austurkór 69	120m ²	300 m ²
Austurkór 71	120m ²	300 m ²
Austurkór 73	120m ²	300 m ²
Austurkór 75	360m ²	1170 m ²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 20 íbúðum á lóðinni við Austurkór 63-75. Gert er ráð fyrir séringgöngum fyrir allar íbúðir. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa.

6. 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 húsa við Austurkór 63-73 talið frá neðri aðkomuhæð er 7,5 metrar. Mesta hæð húss við Austurkór 75 er 10.2 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki er nýting í risi.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Amk. skal gera ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð að Austurkór 63-75 eða 40 stæði og leyfilegt er að koma fyrir bílageymslu á lóðinni fyrir 40 bíla í niðurgrafinni bílageymslu. 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 skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsum.

9. 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 eitt almennt sorpilát á hverja íbúð. 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.

10. HLJÓÐVIST.

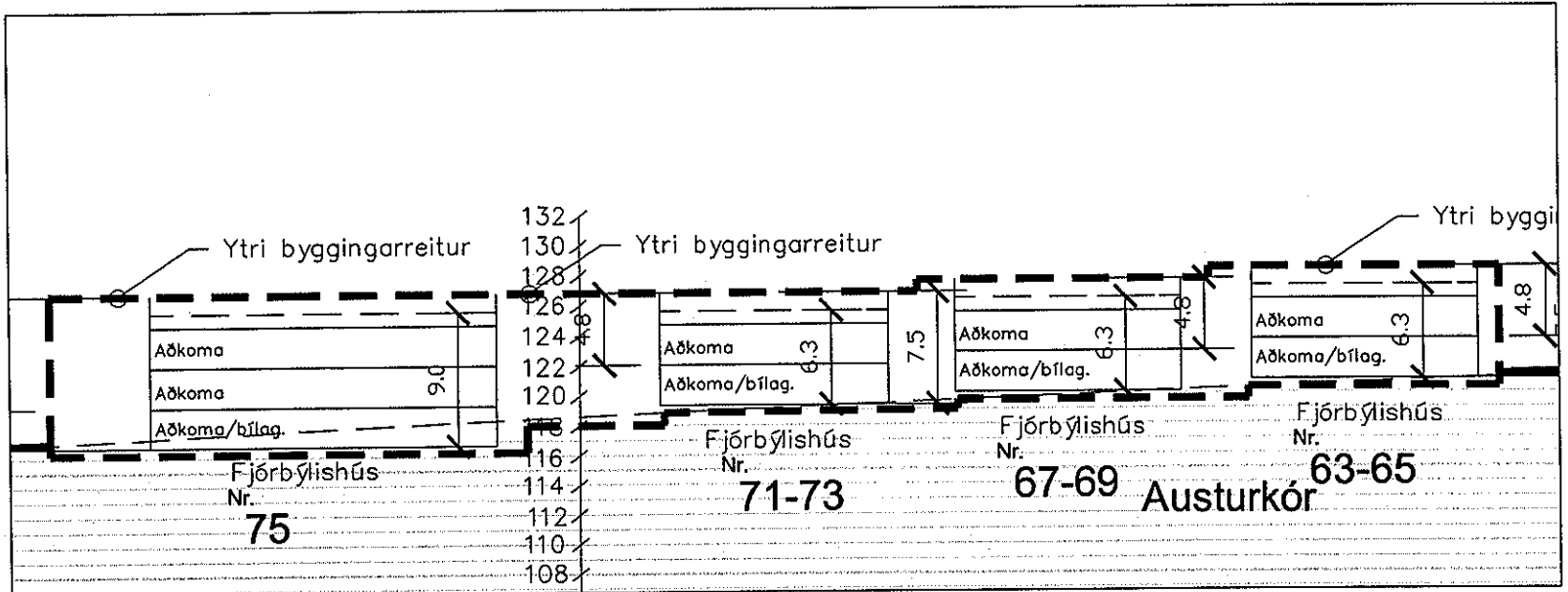
Við er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum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

KÓPAVVOGGSBÆR

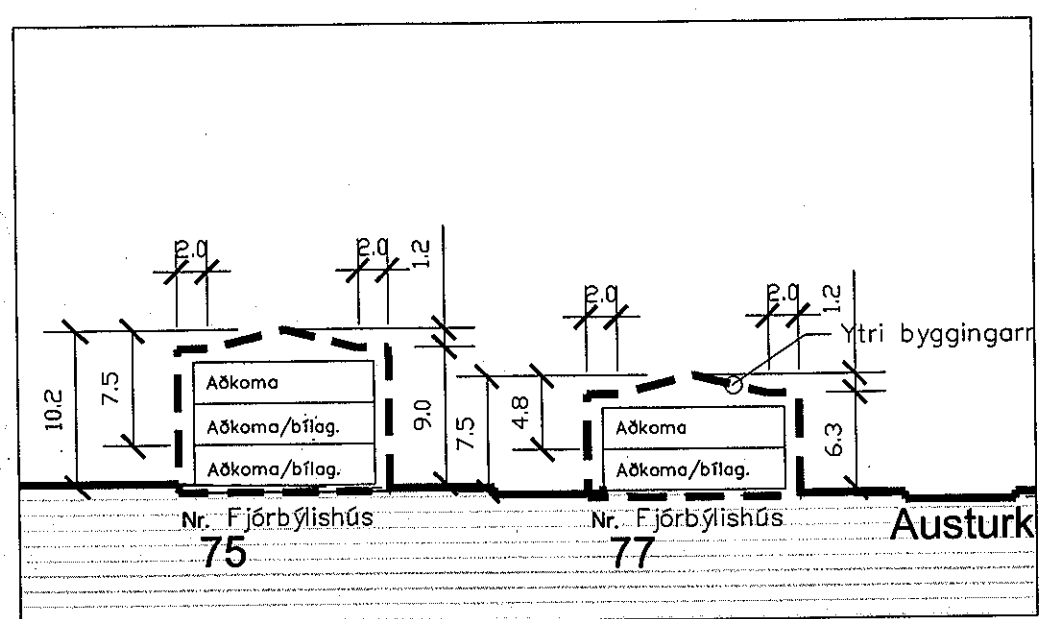
Austurkór 63, 65, 67, 69, 71
73 og 75
Svæði 21

Votendi/suðursvæði/deli. Íbúðarsv. des 04 skilmálar ein (1b)

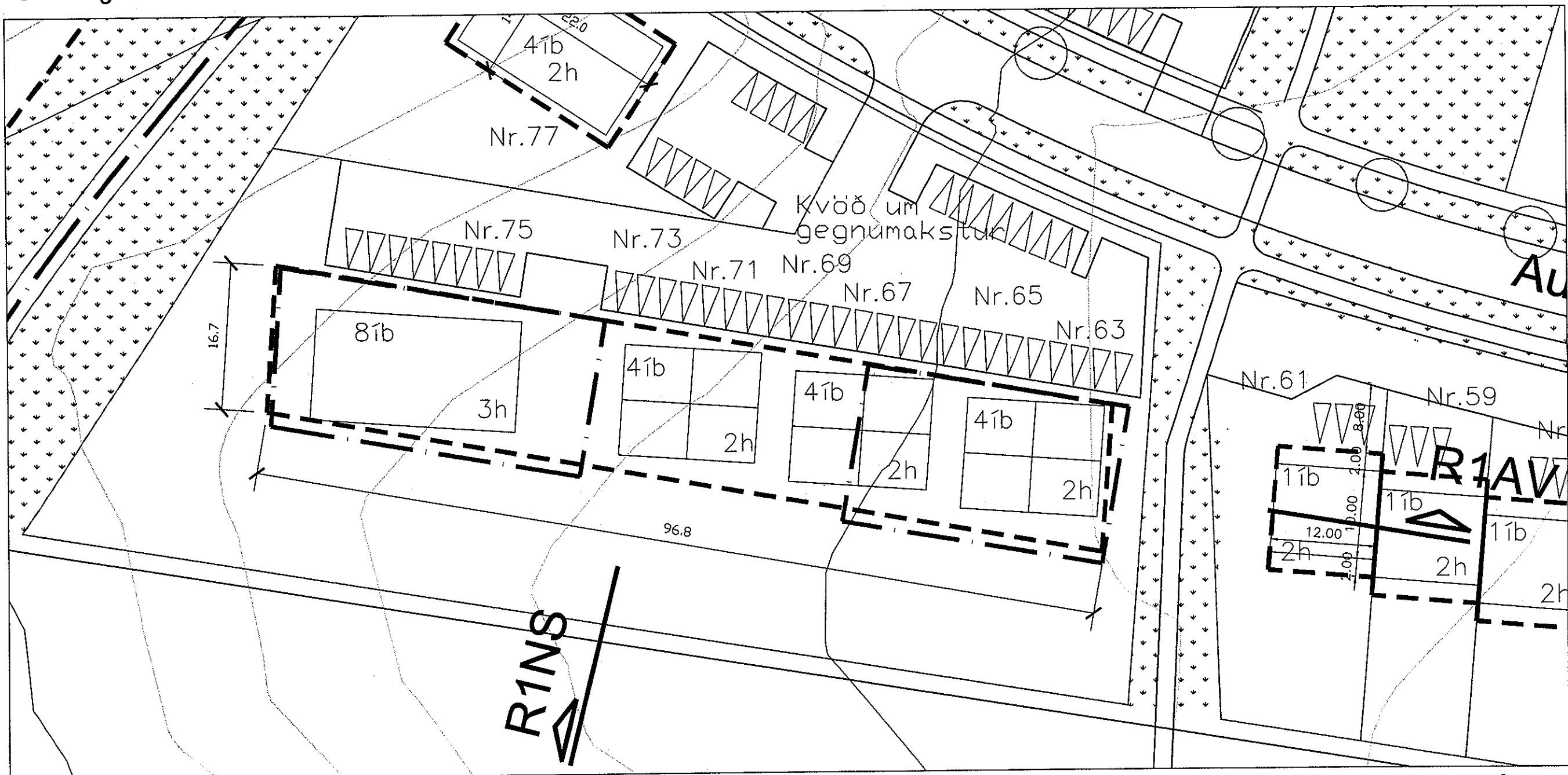
Bejarskipting Kópavogs / Smári Smárason, 14. nóvember 2005. Breyti 7. mars 2006 / 2. maí 2006



Sneiðing R1AV í mkv. 1:500



Sneiðing R1NS í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

----- Ytri byggingarreitur
 _____ Leiðbeinandi byggingarflötur

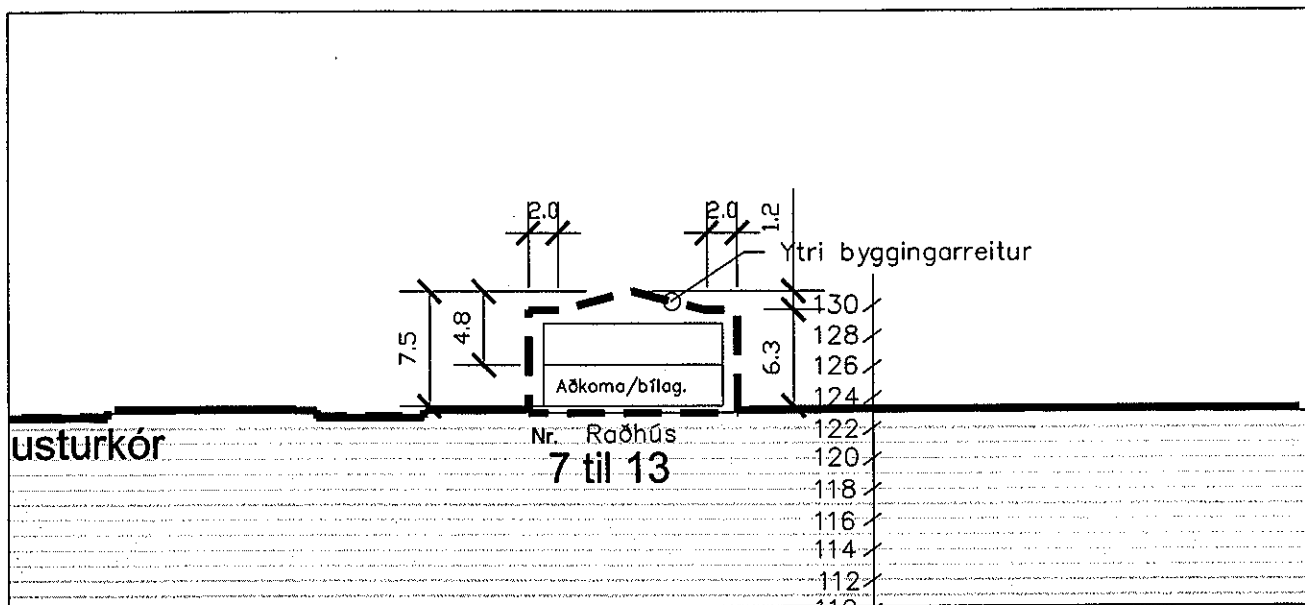
RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
 FJÖLBÝLISHÚS Á 2-3 HÆÐUM, KLASI (20 ÍBÚÐIR)

KÓPAVOGGSBÆR

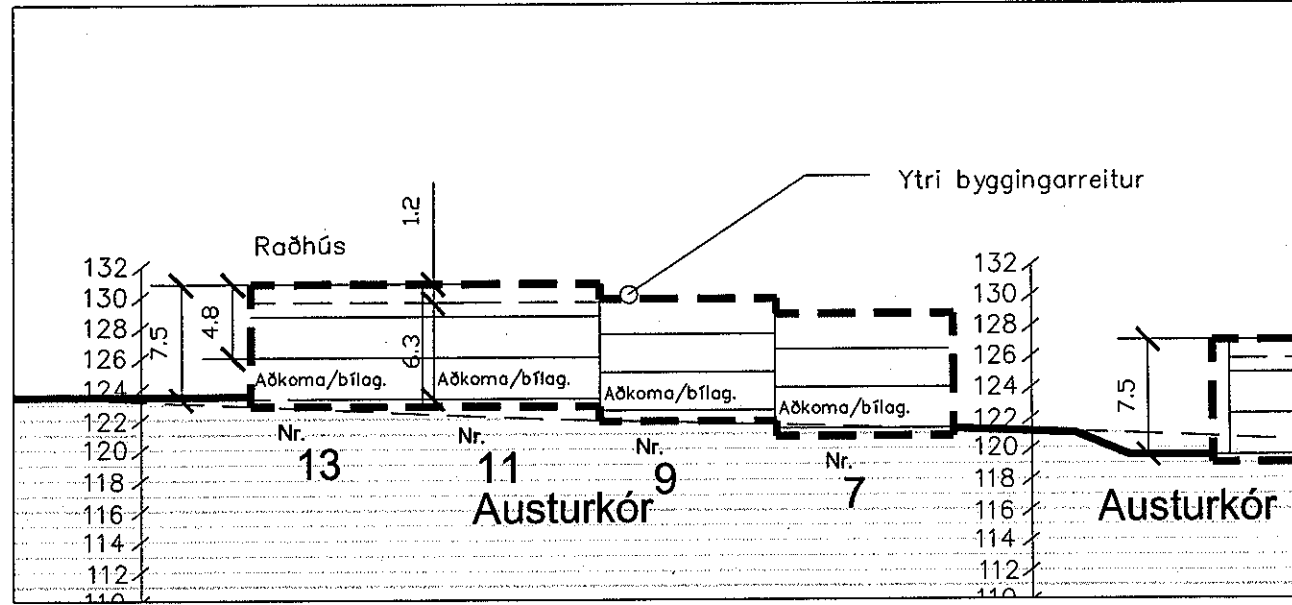
Austurkór 7, 9, 11 og 13
Svæði 22

Vatlendi/súðursvæði/deil. íbúðarsv. des 04 skilmálar ein (16)

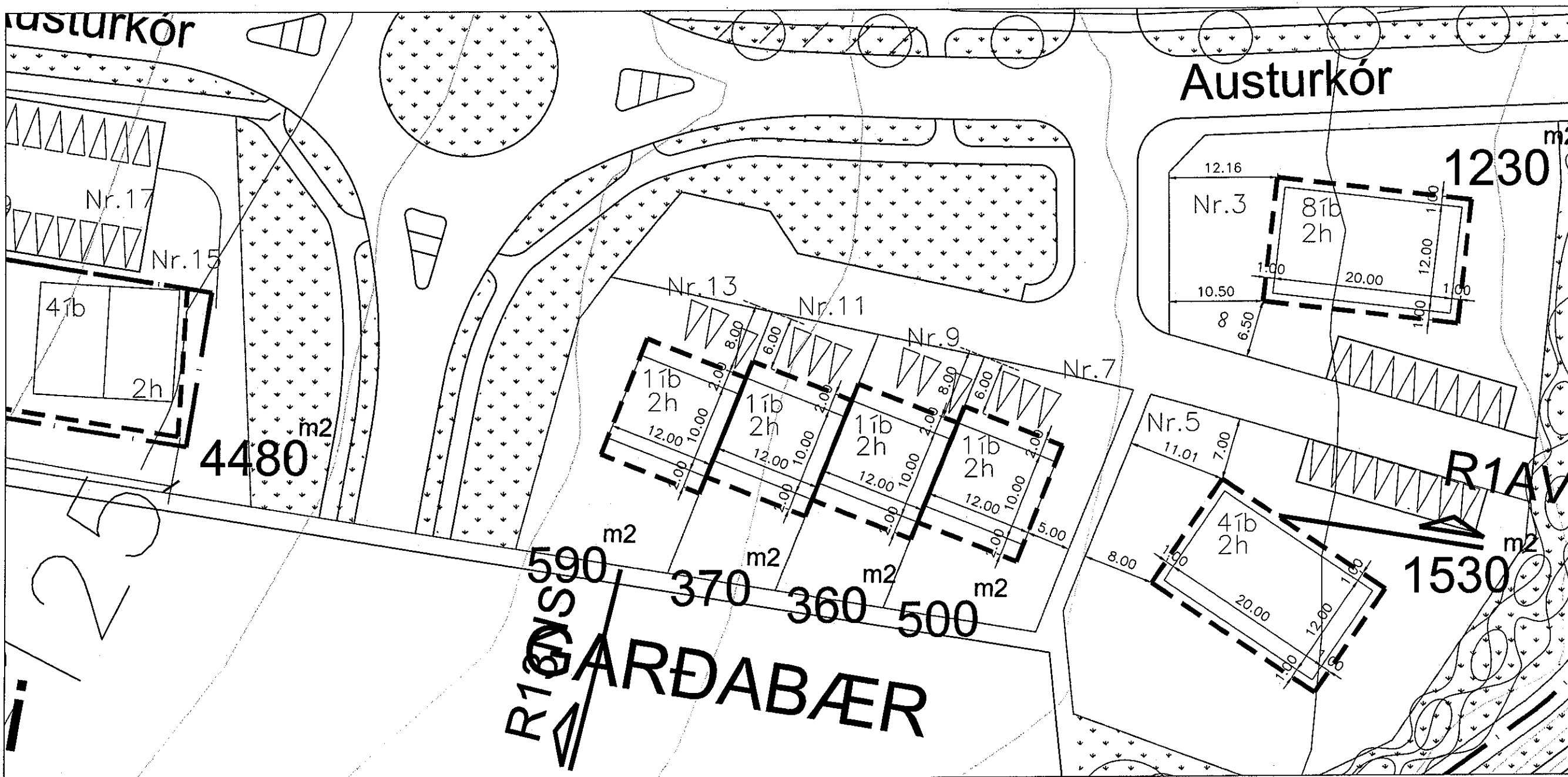
Bejaráskipulag Kópavogs / Smári Smáráson, 14. nóvember 2005. Breytt 7. mars 2006



Sneiðing R13NS í mkv. 1:500



Sneiðing R1AV í mkv. 1:500



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

----- Ytri byggingarreitur
————— Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
RAÐHÚS Á 2 HÆÐUM (4 ÍBÚÐIR)

Svæði 22

RAÐHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Austurkór 7, 9, 11 og 13

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

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Raðhús á tveimur hæðum (ein íbúð):

Hámarks grunnflötur húss: 132,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss: 264,0 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.

6. HÆÐ HÚSA.

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

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi. Á skilmálateikningu og skipulagsskilmálum kemur fram leiðbeinandi mænissstefna

8. 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.

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 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.

10. HLJÓÐVIST.

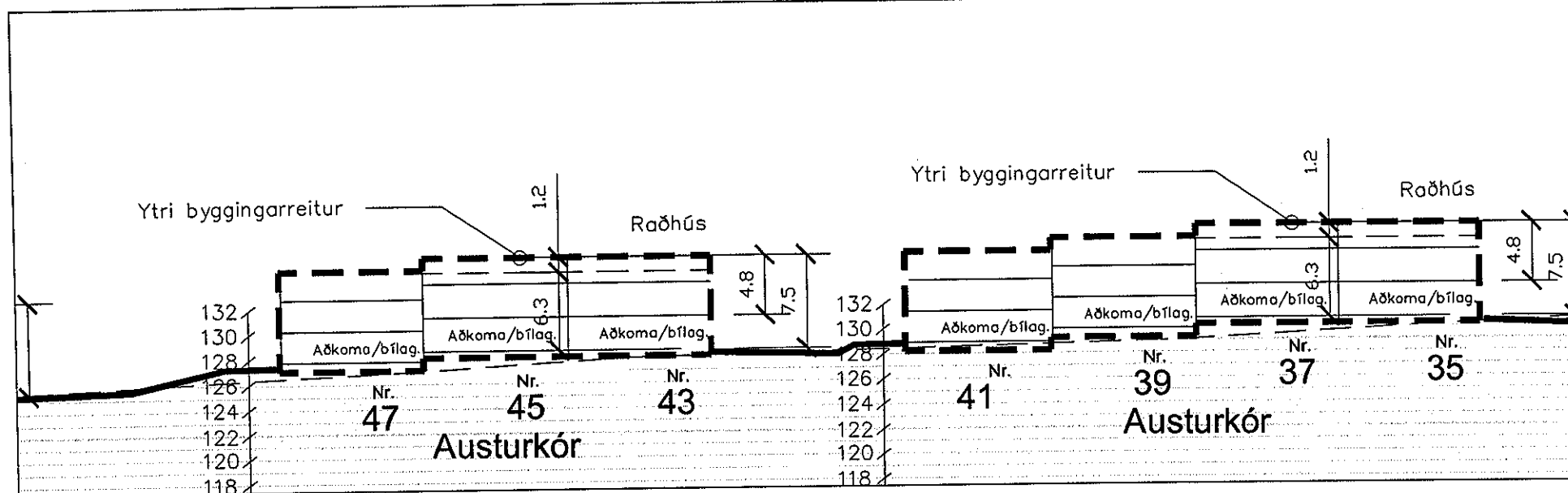
Vísad er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum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

KÓPVAVOGGSSBÆR

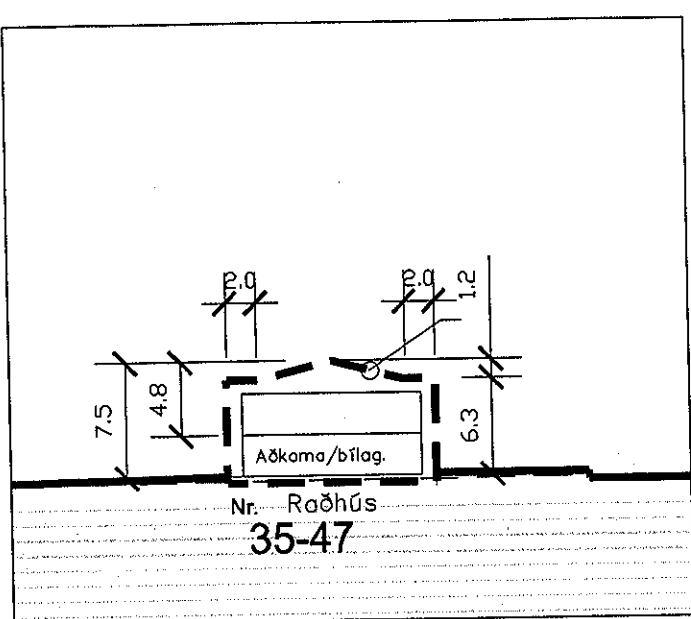
Austurkór 35, 37, 39, 41, 43
45 og 47
Svæði 23

Vátsendi/súðursvæði/dell. Þaðarsv. des 04 skilmálar ein (16)

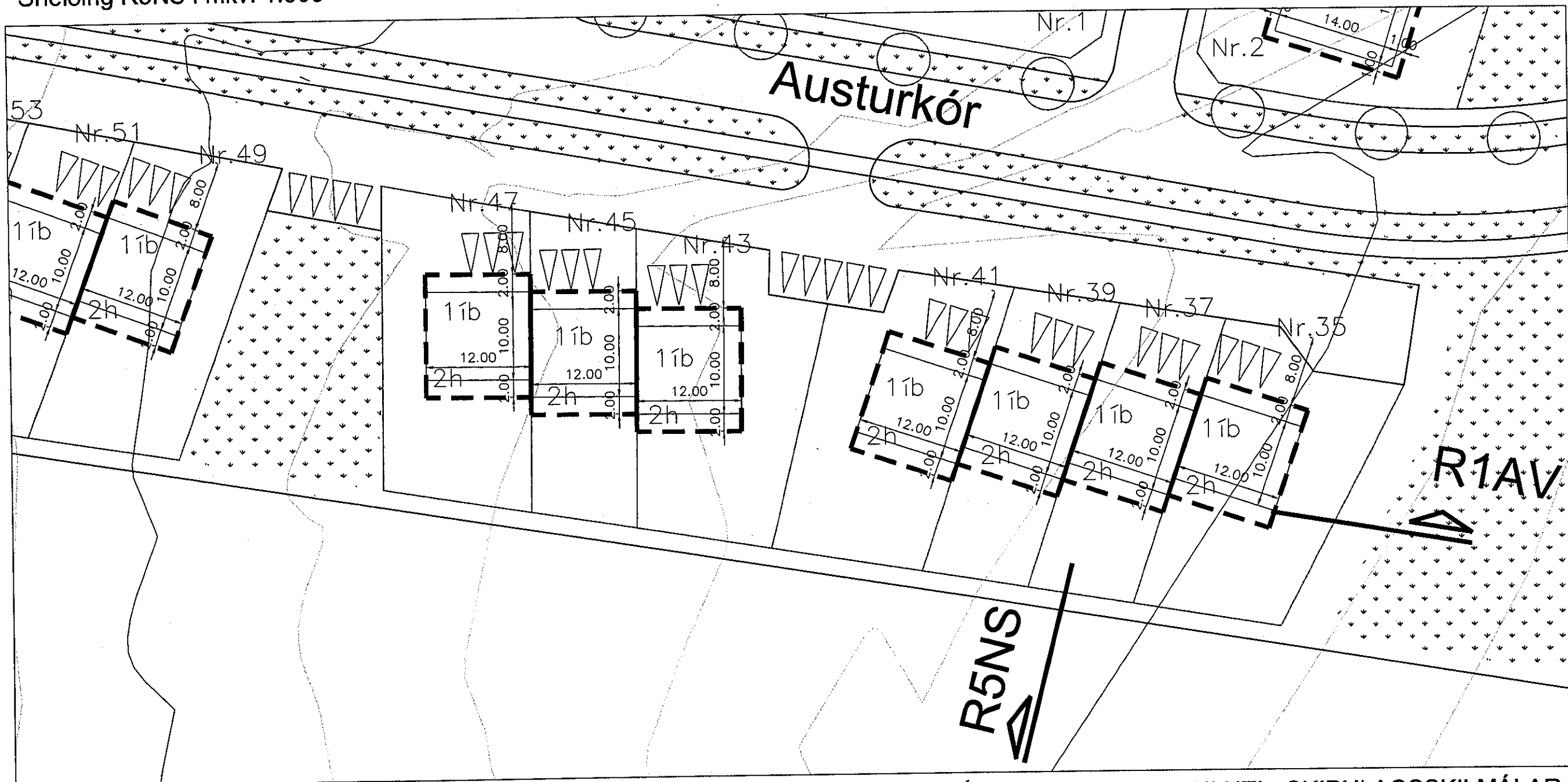
Byggingarmálaráðgjafi Kópavogs / Smári Smárason, 14. nóvember 2005, Breytt 7. mars 2006 / 2. maí 2006



Sneiðing R1AV í mkv. 1:500



Sneiðing R5NS í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

--- Ytri byggingarreitur
— Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
RÁÐHÚS Á 2 HÆÐUM (7 ÍBÚÐIR)

Svæði 23

RÁÐHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.
Austurkór 35, 37, 39, 41, 43, 45 og 47

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

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Raðhús á tveimur hæðum (ein íbúð):

Hámarks grunnflötur húss:	132,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	264,0 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.

6. HÆÐ HÚSA.

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

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi. Á skilmálateikningu og skipulagsskilmálum kemur fram leiðbeinandi mænissstefna

8. 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.

9. 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 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.

10. 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.

Svæði 24

RAÐHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Austurkór 49, 51, 53, 55, 57, 59 og 61

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

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Raðhús á tveimur hæðum (ein íbúð):

Hámarks grunnflötur húss:	132,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	264,0 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.

6. HÆÐ HÚSA.

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

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal vera nýting í risi. Á skilmálateikningu og skipulagsskilmálum kemur fram leiðbeinandi mænisstefna

8. 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 skipulagsupprátti 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.

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílat. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 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.

10. HLJÓÐVIST.

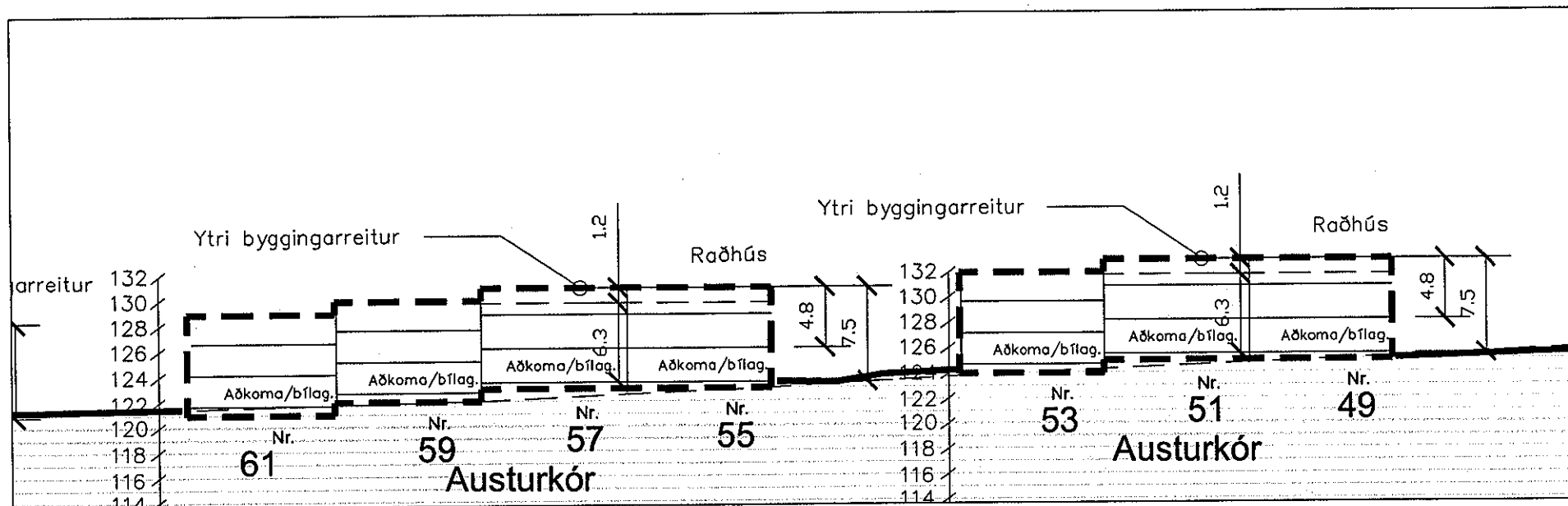
Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum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

KÓPAVOGGSBÆR

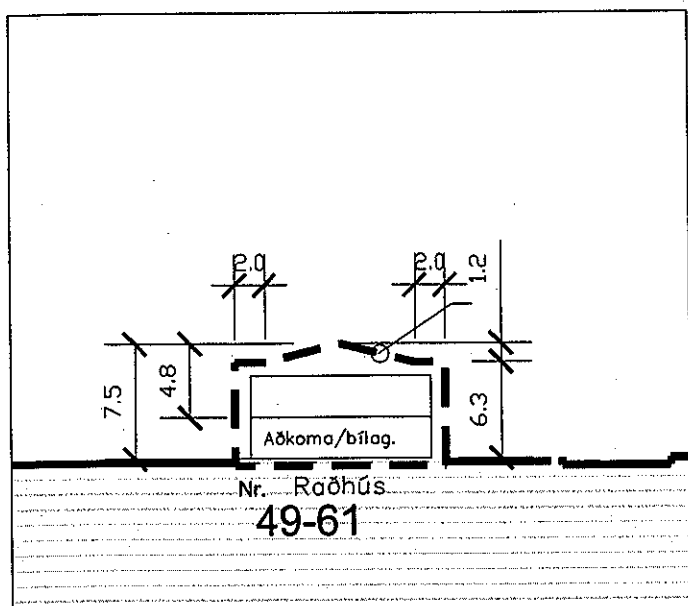
Austurkór 49, 51, 53, 55, 57
59 og 61
Svæði 24

Votendi/suðursvæði/deil. íbúðarsv. des 04 skilmálar ein (1b)

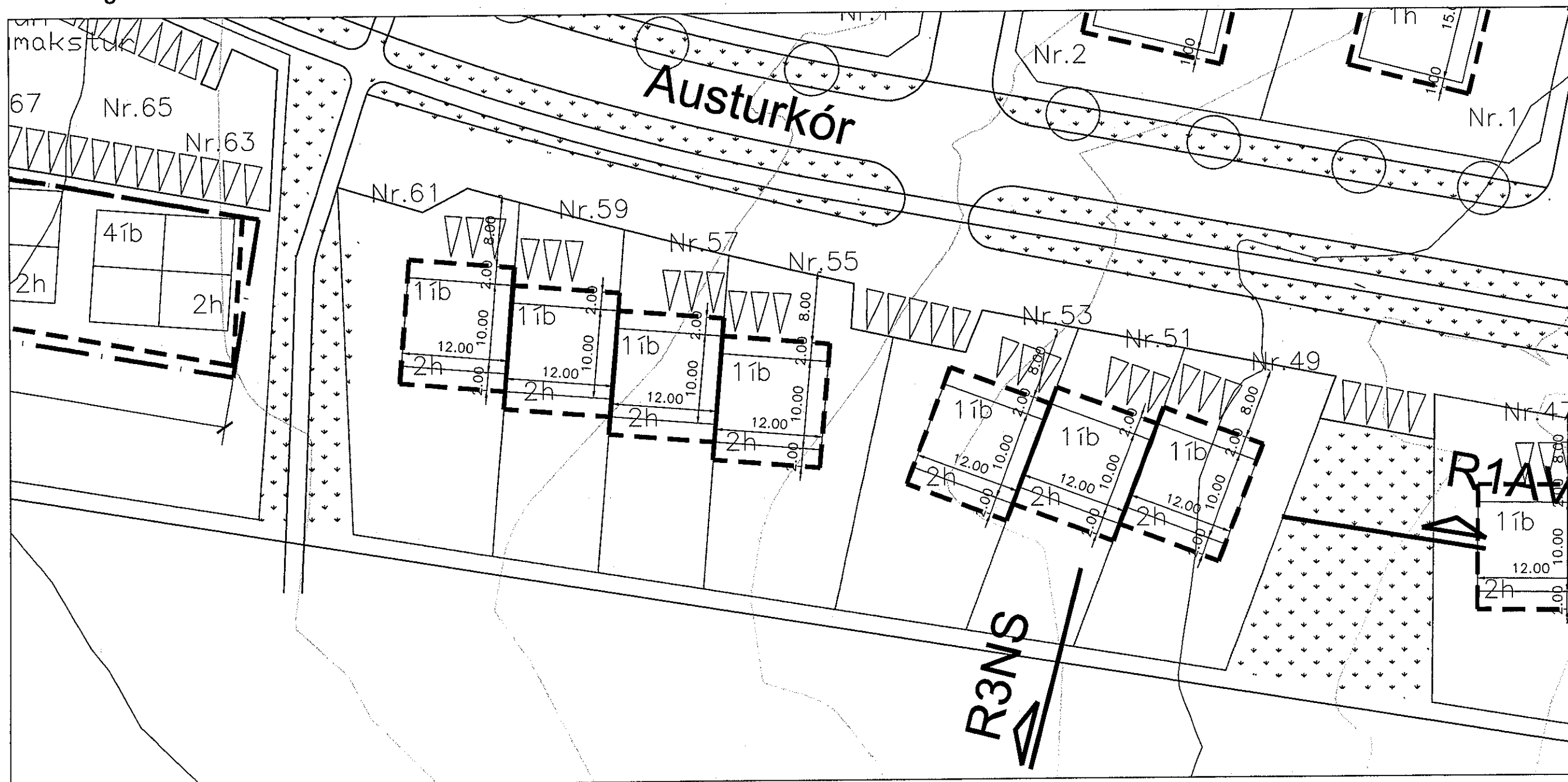
Bejarkipulag Kópavogs / Smári Smitásson, 14. nóvember 2005. Breytt 7. mars 2006



Sneiðing R1AV í mkv. 1:500



Sneiðing R3NS í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í mætrum

----- Ytri byggingarreitur
————— Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
RAÐHÚS Á 2 HÆÐUM (7 ÍBÚÐIR)

Svæði 25

FJÖLBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Austurkór 3

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

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

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 húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

6. HÆÐ HÚSA.

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

67 ÞAKFORM.

Þakfor er frjálst en ekki er nýting í risi.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

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. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja

íbúð sem er stærri en 80 fermetrar en einu bílastæði fyrir íbúðir minni en 80 fermetrar. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð.

9. 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.

10. 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.

11. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

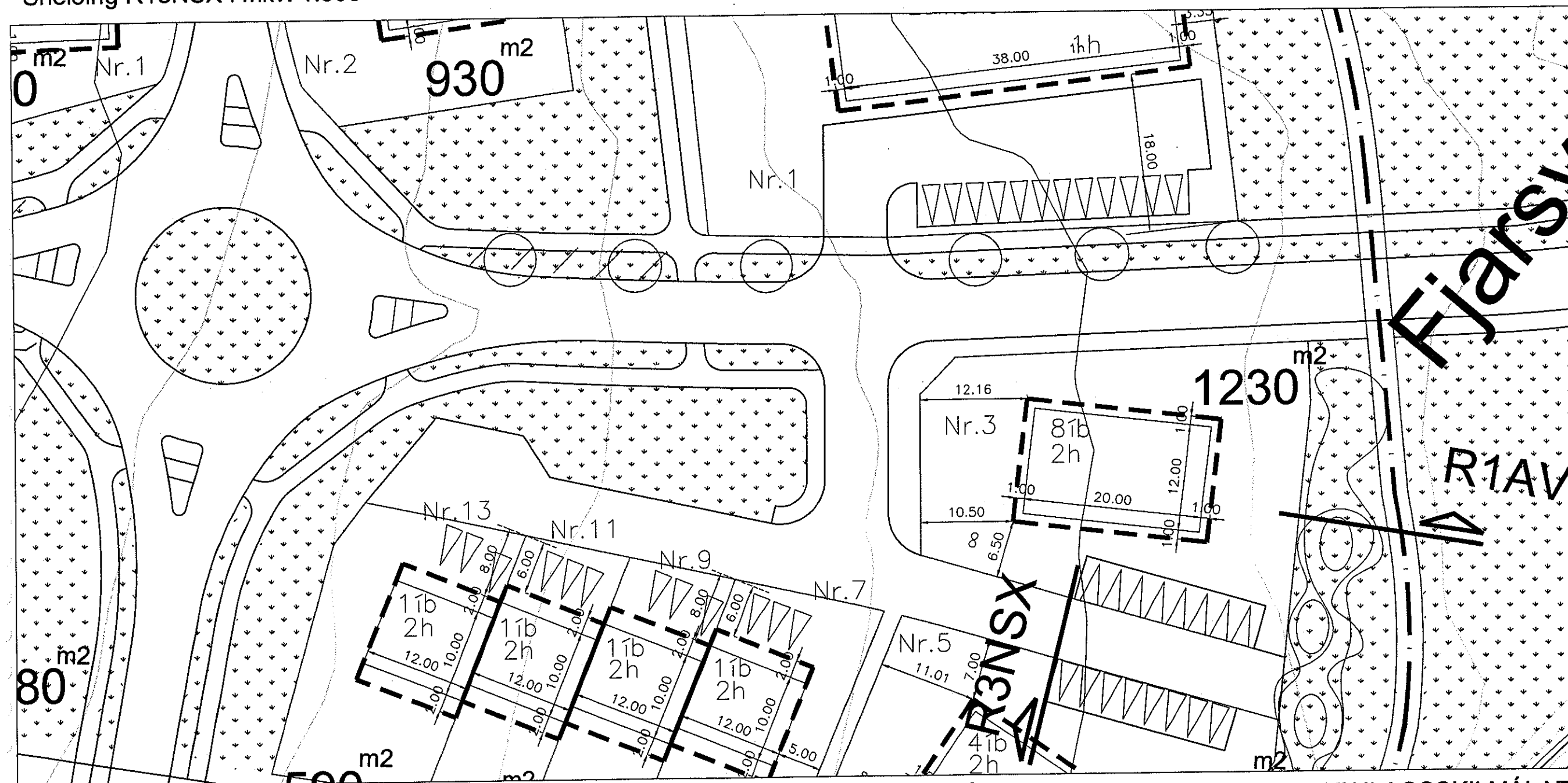
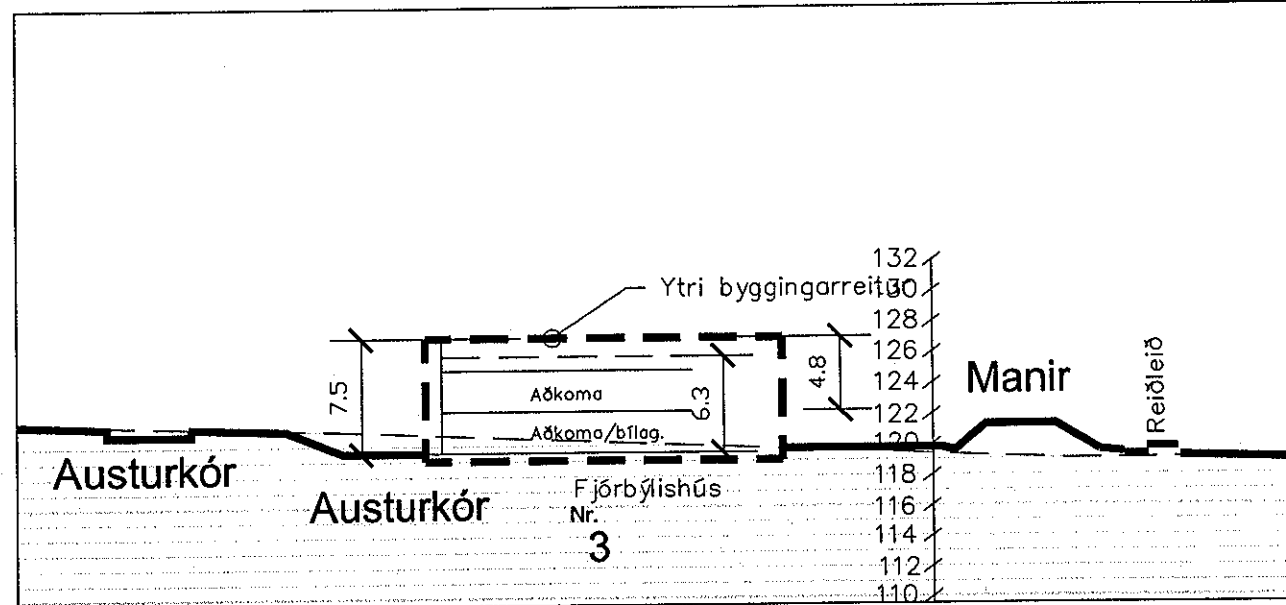
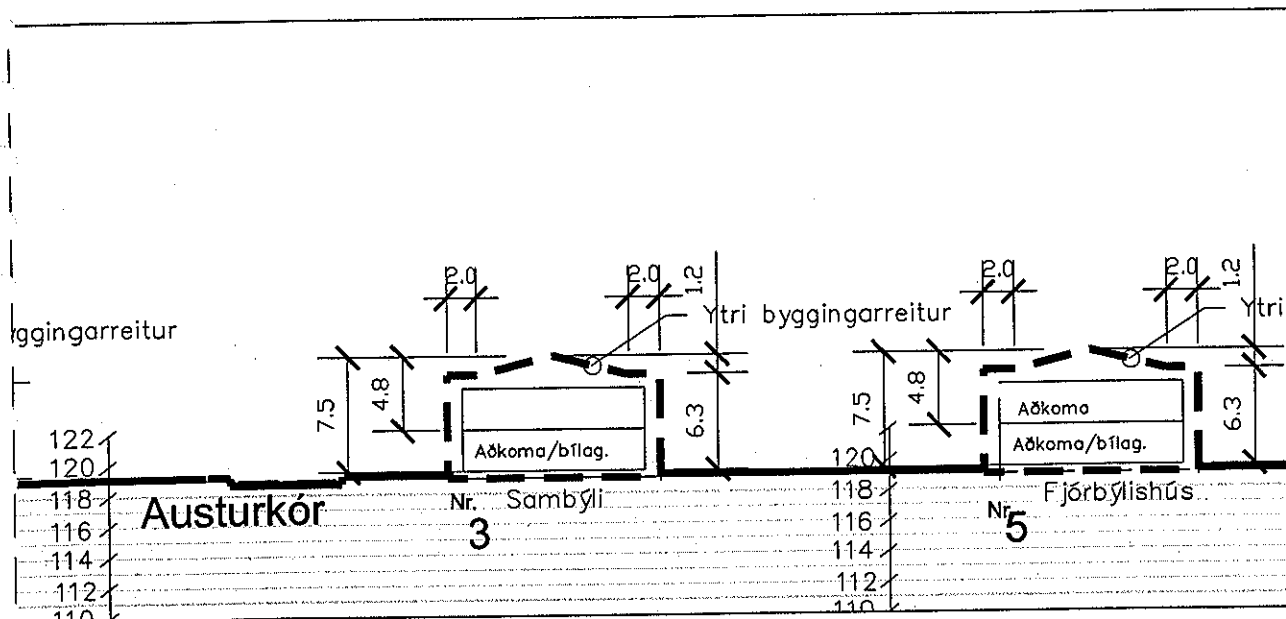
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmaka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum.

KÓPAVOGGSBÆR

Austurkór 3
Svæði 25

Votendi/súðursvæði/dell. Tíððarsv. des 04 skilmálar ein (16)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 14. nóvember 2005. Breytt 7. maí 2006 / 2. maí 2006



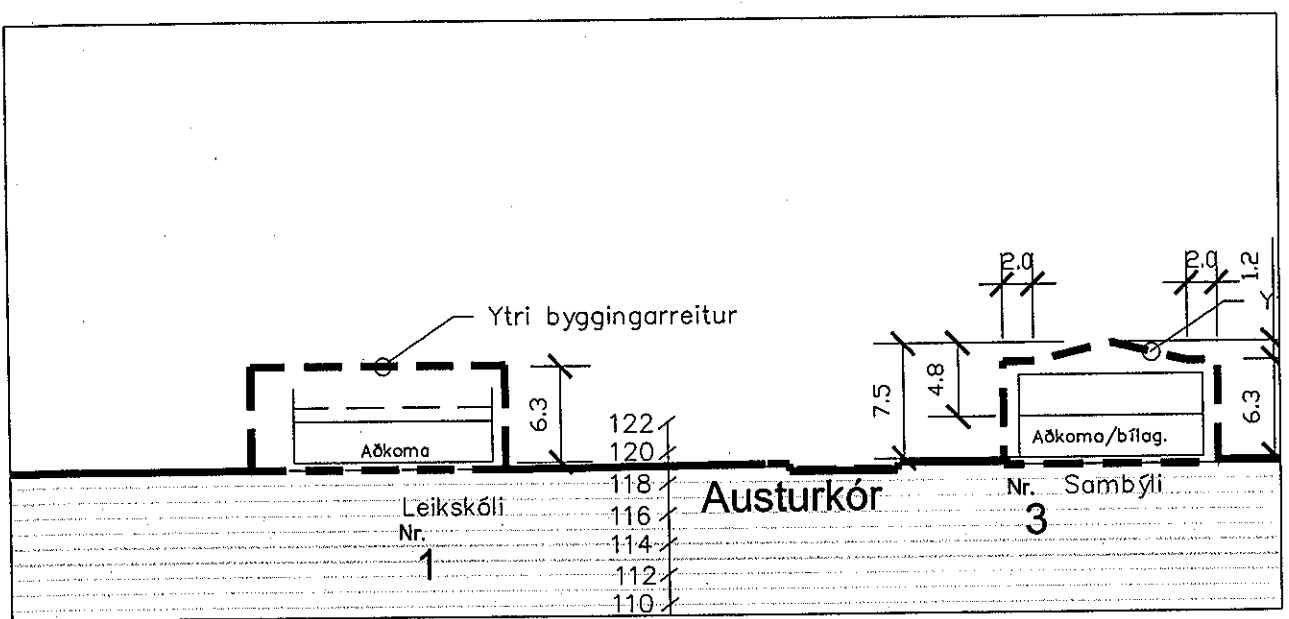
RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM, SAMBÝLI (8 ÍBÚÐIR)

KÓPAVVOGGSSBÆR

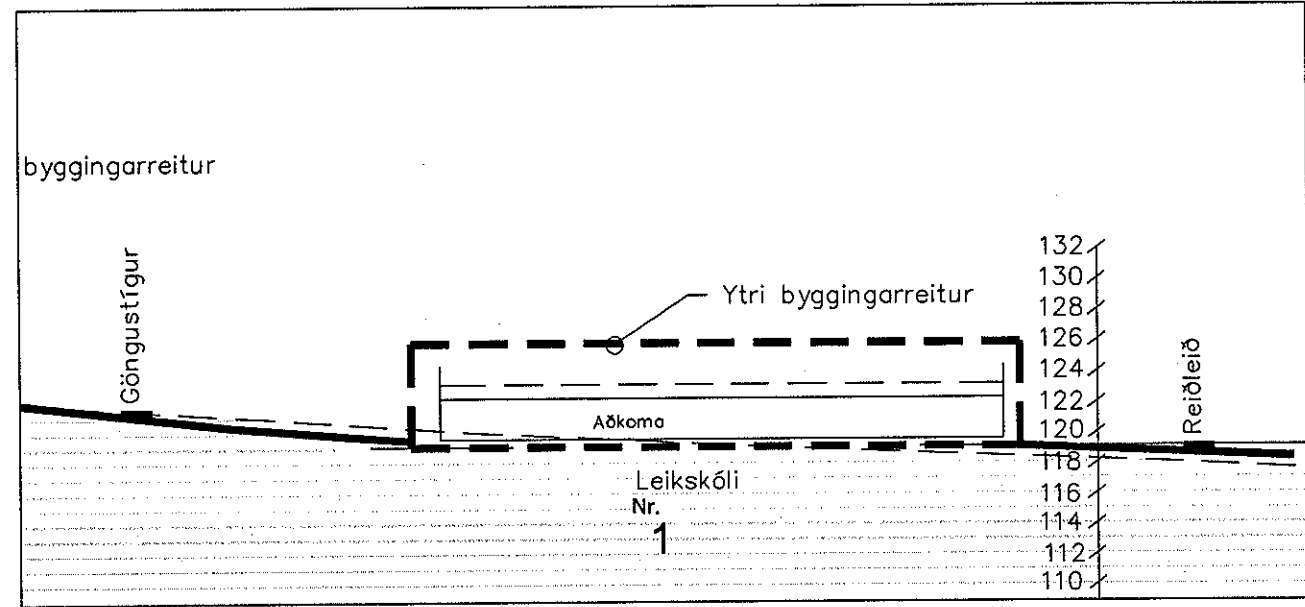
Austurkór 1
Svæði 26

Vatlendi/suðursvæði/deil. Höfuðsv. des 04 skilmálar ein (16)

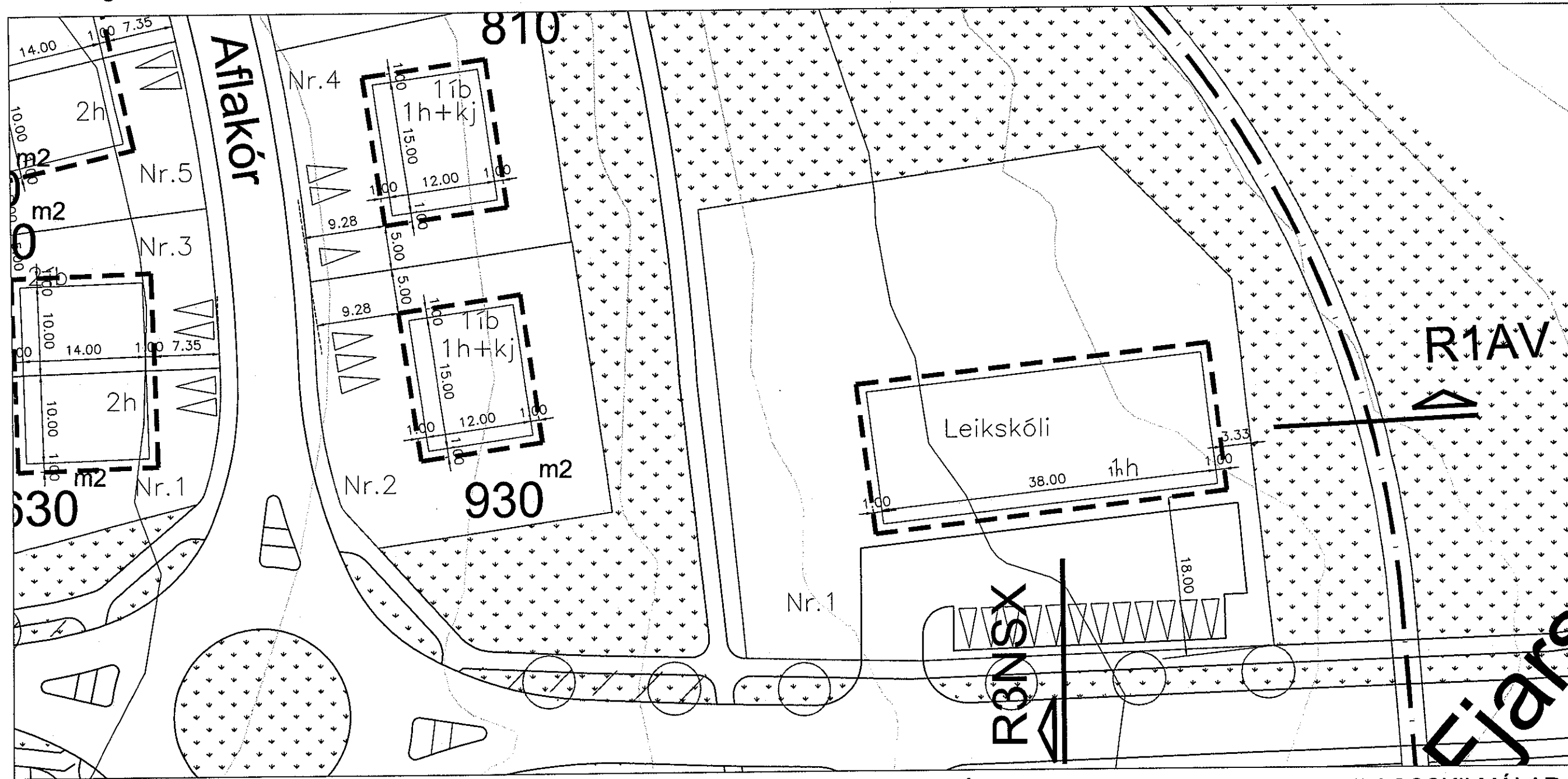
Beitaskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 14. nóvember 2005. Breyt 7. mars 2006 / 2. maí 2006



Sneiðing R13NSX í mkv. 1:500



Sneiðing R1AV í mkv. 1:500



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

--- Ytri byggingarreitur
— Leiðbeinandi byggingarflötur

RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
LEIKSKÓLI Á 1 HÆÐ

Liars

Svæði 26

LEIKSKÓLI Á EINNI HÆÐ.

Austurkór 3

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

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

- 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.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSS.

Leikskóli á einni hæð:

Hámarks grunnflötur húss:	378,0 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 5 deildum.

6. HÆÐ HÚSA.

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

67 ÞAKFORM.

Þakfor er fjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

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. Gera skal ráð fyrir . Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð.

9. 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 lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 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.