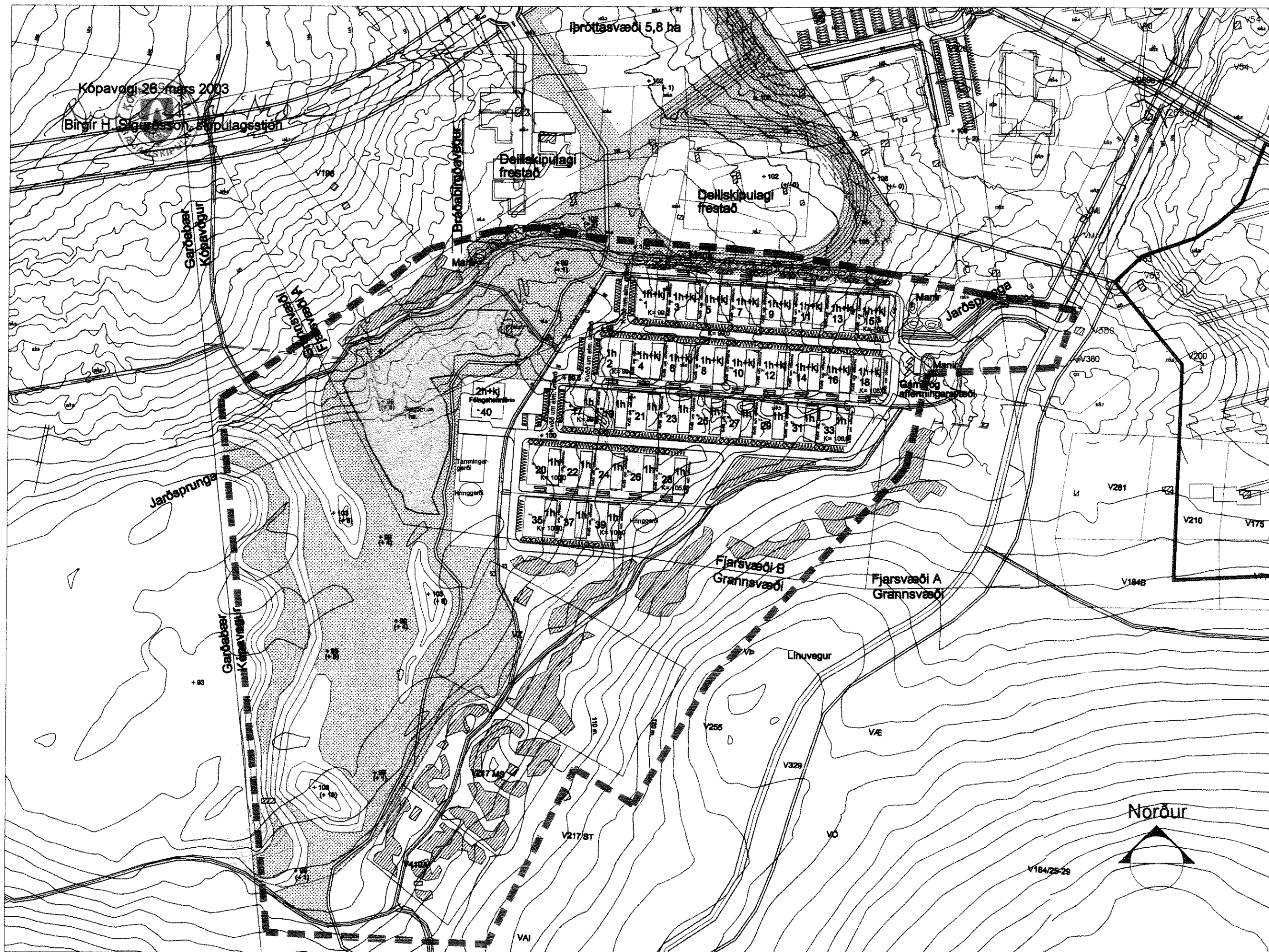


# KÖPAVOOGSSBÆR

Vatnsendi/del heimsendi\_sept 02 skilmálar (17)

Borgarskipulag Kópavogs / Smári Smarason 20. sept. 2002



Kópavogi 26. mars 2003

Birgir H. Sigurðsson, Skipulagsstjóri

Grunnmynd

## VATNSENDI. HEIMSENDI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

## Greinargerð:

### Stærð og afmörkun deiliskipulagssvæðis:

Deiliskipulagssvæðið Heimsendi við Kjávelli liggur miðsvæðis milli Rjúpnahæðar, Vatnsendahvarfs og Vatnsendahlíðar og er um 15 ha að stærð. Nánar tiltekið afmarkast deiliskipulagið af Vatnsendavegi til norðurs, sveitarfélagsmörkum Garðabæjar til vesturs, fyrirhuguðu verslunar, þjónustu og íbúðarsvæði til austurs og opnu landsvæði Vatnsendahlíðar til suðurs.

### Forsendur og markmið:

Í gildandi aðalskipulagi er miðað við að deiliskipulagssvæðið rúmi áfram hesthúsabyggð, athafnasvæði hestamanna og opin svæði til sérstakra nota. Gert er ráð fyrir 18 nýjum hesthúsum á deiliskipulagssvæðinu, félagsheimili fyrir hestamenn, tanningsvæðingstöð, gámasvæði, hleðslupalli, gestagerði og lagningu nýrra reiðstíga og gatna. Leitast verður við að ný byggð falli vel að umhverfi staðarins, væntanlegu íþróttasvæði, núverandi hesthúsabyggð og væntanlegri þjónustu og íbúðabyggð.

### Lýsing á landi og húsakönnun:

Melar, mór og graslendi einkenna svæðið. Á nokkrum stöðum er gróskumikill trjágróður sem í skipulagi svæðisins er leitast við að halda. Hesthúsabyggðin á deiliskipulagssvæðinu verður frá tæplega 99 metra h.y.s upp í um 108 metra h.y.s þar sem hún mun standa hæst. Hluti byggðarinnar rís á landmótunarsvæði. Á svæðinu eru ríkjandi austlægar vindáttir og reikna má með að snjóalög séu meiri á Kjávöllum en annars staðar í byggð í Kópavogi vegna landslags og hæðar yfir sjávarmáli. Á deiliskipulagssvæðinu finnst sbr. berggrunnskort útgefið 1993, jarðsprungur (tvær koma fram á deiliskipulagssvæðinum). Sprungumar eru gamlar og óvirkar og engin sýnileg hreyfing hefur átt sér stað um þær á "nú tíma" Hugsanlega leynast fleiri eldri sprungur undir hulu lausra jarðefna. Ekki er hægt að útiloka að einhver hreyfing geti orðið um þessar sprungur ef veruleg umbrot verða. Hönnuð eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar hvað þetta varðar. Samhliða hönnun gatna mun Kópavogsbær gera úttekt á sprungum. Á deiliskipulagssvæðinu er fyrirtekið sem stundar ylrækt og nokkur sumarhús. Ekki verður hægt að aðlaga skipulag að þeirri byggð.

### Mat á umhverfisáhrifum:

Unnin var sérstök greinargerð um áhrif byggðarinnar / landmótunarinnar á umhverfið: *Áhrif hesthúsabyggðar við Heimsenda á vatnsból Garðabæinga við Djákróka*. Vísad er í því sambandi í skýrslu frá verkfræðistofunni Hönnun ehf. frá júní 2002. Jafnframt er vísad í: Samþykkt um umgengi og þrifnað utanhúss í Bessastaðahreppi, Garðabæ, Hafnarfirði og Kópavogi og reglur um starfsleyfi fyrir atvinnurekstur sem getur haft í för með sér mengun. Þá er mestur hluti hesthúsabyggðarinnar innan vatnsverndar, fjarsvæði B. Övurlegur hluti hesthúsabyggðar er innan vatnsverndar, fjarsvæði A.

### Tillaga að deiliskipulagi og skilmálar nýrra hesthúsa:

#### Byggð:

Félagsheimili hestamanna að hámarki 400 fm. á grunnfleti verður staðsett vestan hesthúsa á 8115 fm. lóð í góðum tengslum við reiðstíga og opið svæði. Eitt hringgerði og tanningsgerði verða á lóð félagsheimilis. Nú þegar eru staðsett á deiliskipulagssvæðinu 16 hesthús þar sem gert er ráð fyrir allt að 640 hestum. Við bætast 18 hesthús að hámarki 304 fm að stærð á grunnfleti. Lóðir undir hesthúsin verða 901 fm. að stærð. Gert er ráð fyrir að við bætist allt að 720 hestar og að á deiliskipulagssvæðinu verð hámarksfjöldi hesta því 1360. Áður en ný byggð rís verður land mótað og hækkað í ca. 99 metra h.y.s. Svæðið er hluti stærri skipulagsheildar í Vatnsenda. Almennir skipulagsskilmálar og sérákvæði fyrir einstaka lóðir fylgja deiliskipulaginu.

#### Aðkoma og umferð:

Aðkomu að hesthúsabyggðinni verður breytt. Aðkoma tengist nú gömlum línuvegi í vestanverðri Vatnsendahlíð.

#### Húsa- og þjónustugötur:

Kópavogsbær gerir og viðheldur húsa- og þjónustugötum, bílastæðum og þjónustugötum utan lóða. Þær eru ætlaðar almennri umferð og akstur með hey í hlöðu. Húsa- og þjónustugötur verða uppýstar og lagðar bundnu slitlagi og kantsteinn verður milli götu og gangstígs. Ekki er gert ráð fyrir ríðandi umferð á húsa- og þjónustugötum. Þrjár þjónustugötur liggja í gegnum hverfið og eru þær sérstyrktar malargötur. Þessar götur eru tengingar hverfisins við reiðstíga og aðkoma að gámasvæðum. Hlið hestagerða skulu opnast að þjónustugötum. Lagnir á svæðinu skulu lagðar í jörðu. Lagnaletíðir verða nánar útlitast á mælibleðum.

#### Fráveita:

Öll byggð á deiliskipulagssvæðinu verður tengd holræsa- og lagnakerfi bæjarins, sjá skilmála fyrir ný og eldri hesthús. Ofanvatn verður leitt í settjörn sem fyrirhuguð er fyrir neðan hesthúsabyggð. Yfirfall verður á settjörminni sem tengist holræsaakerfi bæjarins. Þetta tryggir að settjörmin yfirfyllist ekki í miklum vatnavöxtum.

#### Settjörn:

Settjörn vestan hesthúsabyggðar verður notuð til að taka við frárennsli ofanvatns og hitaveituvatns. Ofanvatn er regn og snjócoma sem fellur á götur, gerði og húspök. Ýmis óæskileg efni getur verið að finna í ofanvatni, t.d. gruggefni, þungmálma, næringarefni (köfnunarefni, fosfór), lífræn efni, vegsalt og saurkólígerla. Magn óæskilegra efna í ofanvatni er breytilegt og háð því hvers konar starfsemi er stunduð á því svæði sem ofanvatnið kemur frá. Að jafnaði inniheldur ofanvatn frá fjölförnum vegum og iðnaðarsvæðum meira af óæskilegum efnum en það sem kemur frá þökum húsa, opnum grænum svæðum o.s.frv. Í tjörnninni á sér stað botnfelling gruggs, síun og efna- og lífræðileg ferli sem hreinsa efni úr vatninu. Umhverfi tjamarinnar verður aðlaðandi bæði fyrir menn og málleysingja. Helgunarsvæði tjamarinnar er u.þ.b. 1 hektari. Ekki er víst að sjálf tjörnin nái yfir nema hluta þess svæðis.

#### Opin svæði:

Deiliskipulagssvæðið er að mestu umlukið stóru opnu svæði. Um það liggja reiðstígar frá hesthúsabyggð Heimsenda til hesthúsabyggðar Andvara í Garðabæ.

#### Göngu og reiðleiðir:

Gönguleiðir liggja um deiliskipulagssvæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stíga í Vatnsenda. Reiðleiðir tengjast reiðleiðaneti Vatnsenda. Ný reiðleið liggur um trjálund sunnan hesthúsa. Kópavogsbær gerir og sér um samkvæmt samning viðhald reiðstíga utan lóða. Lóðarhafi gerir og viðheldur reiðstígum innan lóða.

#### Bílastæði:

Gert er ráð fyrir fimm bílastæðum við hverja hesthúsaloð. Við enda hverjar hesthúsalengju skal gert ráð fyrir 2,5 stæðum pr. hús sem einungis eru ætluð fyrir bifreiðar á ökunúmerum. Gert er ráð fyrir að 12. hvert stæði sé ætlað fötluðum.

### Ný hesthúsabyggð:

Byggingarreitir hesthúsanna er 27x30,4 metrar. Hesthúsin mega rúma að hámarki 40 hesta ásamt hlöðu. Grunnur húsanna og gólfplata skal vera steipt og skal stærð þeirra vera 10x30,4 metrar. Grunnfletur hesthúsa verði að hámarki 304 fm og lóðir hesthúsa verði 901 fm. Ekki skulu vera kjallarar undir hesthúsum. Efni- og litaval skal vera í samræmi við núverandi byggingar í hesthúsabyggðinni. Rafmagn þarf að vera í hesthúsum og kalt vatn. Rimlagirðing úr járnrorum skal vera við hesthúsin. Gerð hesthúsa skal vera í samræmi við leiðbeiningar um hesthús, gefnar út af Landsambandi hestamanna útg. 1985, sjá sérstaklega kafla um innra skipulag hesthúsa bls. 26 og staðsetning þeirra skal vera samk. skipulagsupprætti. Við hvert hesthús skal vera steipt gámasvæði fyrir taðgám. Taðgámurinn skal vera 5,5x2x1,7 metrar. Hann skal vera með loki og taka um 15 m<sup>3</sup> af taði. Miðað við 40 hesta í hverju hesthúsi má grófléga áætla að hver gámur verði losaður á 6 til 8 vikna fresti. Í taðgám má einungis setja hrossatað og moð. Eigendur skulu láta tæma taðgáma reglulega og áður en þeir yfirfyllast. Gámaleiga, losun og förgun skal vera skv. samningi við einn aðila að undangengnu útboði. Losun taðgáma og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti, að ekki stafi af óþrifnaður. Sigvatn frá gámasvæðum og hesthúsum skal leiða um felligildru í fráveitu. Taðgámar skulu ætíð tæmdir strax er hross eru komin í haga, þó ekki síðar en 1. júlí ár hvert. Vanræki hesthúsaeigendur að láta vinna verkið fyrir tilskilinn tíma er bæjaryfirvöldum heimilt að láta vinna verkið á kostnað þeirra. Húseigendur greiða gámaleigu. Förgun taðs fylgir ákv. gjaldskrá. Ef úrgangur í gámi er blandaður, hækkar förgunargjald vegna viðkomandi losunar. Hesthúsaeigendur greiða allan kostnað vegna förgunar. Leggja skal aðaltekningar af hesthúsi, gámasvæði og staðsetningu gerðis fyrir byggingarnefnd.

### Mengunarvarnir og losun taðs:

Hesthúsabyggðin er staðsett á vatnsverndarsvæði, sjá gildandi svæðisskipulag frá 5. febrúar 1998 og um svæðið gildir heilbrigðissamþykkt nr. 636/1997. (Vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu des. 1997). Til að lágmarka hættu á mengun vatnsbóla eru sett stöng skilyrði um meðhöndlun taðs og frágang mannvirkja. Tryggja skal að allt tað verði flutt af deiliskipulagssvæðinu í gámum. Allt hey skal geymt í hlöðu. Spón skal staðsetja í hesthúsi eða spónageymslu sem staðsett er í gerði og samþykkt er af byggingarnefnd. Hlíta skal ákvæðum byggingarreglugerðar. Þá skal hlíta brunamálareglugerð eins og við á svo og ákvæðum í reglugerðum sem byggja á lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir nr.7/1998. Þá skal fara eftir fyrirmælum um veitukerfi. Ef um almennan atvinnurekstur er að ræða er minnt á starfsleyfisskyldu sbr. lög um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerðir settar skv. þeim. Númerslausir bílar, vinnuvélar og hestakerrur skulu ekki geymd á svæðinu.

### Trjábelti:

Á völdum stöðum í hverfinu er í deiliskipulaginu gert ráð fyrir gróðursetningu trjágróðurs til skjólmyndunar, til rýmismyndunar eða til að mynda snjógildir þar sem reynt verður að draga úr skaflamyndun. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

### Húsfélög:

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

### Bílastæði félagsheimilis:

Gert er ráð fyrir amk. 8 bílastæðum innan lóðar félagsheimilis og að bílastæði við enda hverjar hesthúsalengju nýttist félagsheimilinu.

### Eldri hesthúsabyggð:

Vísad er í eldri skipulagsskilmála dags. 21. ágúst 1985. Ný lóðarmörk hafa verið gerð við hesthús. Stefnt skal að því að allt tað verði flutt af deiliskipulagssvæðinu í gámum. Unnið er að gerð samnings milli eiganda eldri hesthúsa og Kópavogsbæjar um fráveitu, ásamt samþykkt um að húsinn verði tengd fráveitu. Hlíta skal ákvæðum byggingarreglugerðar og brunamálareglugerðar eins og við á.

### Gáma og affermingarsvæði:

Austast í hverfinu verður gámasvæði fyrir losun á alm. úrgangi og rúlluplasti. Þær er einnig byggð aðstaða fyrir bíla til hestaflutninga.

### Skipulagsskilmálar:

Vísad er í sérhefti dags. 20. september 2002 sem fylgja skal deiliskipulagsupprætti og inniheldur skipulagsskilmála og sérákvæði.

### Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:

Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði ásamt skilmálateikninum fyrir einstakrar lóðir og hverja húsagerð á skipulagssvæðinu fylgja deiliskipulaginu. Í *almennum ákvæðum* skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarblöð; frágang lóðar; húsfélög, bílastæði og sorp. Í *sérákvæðum* er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; grunnflet húsa; hæð húsa og þakform. Lóðastærðir á deiliskipulagsupprætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mælibleða. Ef fram kemur munur á deiliskipulagsupprætti og mælibleðum þá gilda mælibleðin. Hæðakótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins.

Á fundi skipulagsnefndar 18. mars 2003 var afmörkun deiliskipulagssvæðisins breytt þannig að það nær nú til alls landmótunarsvæðisins sunnan og vestan Heimsenda. Jafnframt hafa verið gerðar að ósk Skipulagsstofnunar sbr. bréf dags. 3. apríl 2003 eftirfarandi breytingar: Úr kaflanum um nánari útfærslu deiliskipulagsins var kessin út setning um frávik frá skipulagsskilmálum. Tekin var út á deiliskipulagsupprætti orðið "+kj" í hesthúsi nr. 2 við Heimsenda og skilmálum fyrir eldri hesthús bætt í sérákvæði.

Ferill málsins: Á fundi skipulagsnefndar 1. október 2002 var meðfylgjandi tillaga Bæjarskipulags að deiliskipulagi hesthúsahverfisins í Heimsenda samþykkt og vísad til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Tillagan, er sett fram á upprætti í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð og skipulagsskilmálum, dags. 20. september 2002. Á fundi bæjarstjórnar 8. október 2003 var tillagan samþykkt og skipulagsstjóra falið að auglýsa hana í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Tillagan var auglýst frá 18. október til 18. nóvember 2002. Auglýsingin birtist í Mbl. 13. október 2002 og í 117. tbl. Lögbirtingarblaðsins 18. október 2002. Frestur til að skila inn athugasemdum og ábendingum rann út 2. desember 2002. Athugasemdir og ábendingar bárust. Með tilvísan í 25. gr. ofangreindara laga var tillagan send bæjaryfirvöldum í Garðabæ til kynningar sbr. bréf dags. 2. október 2002 og Guðmundi Einarssyni, framkvæmdastjóra Heilbrigðiseftirlits Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis sbr. bréf dags. 23. ágúst 2002. Þá var tillagan kynnt forsvarsmönnum hestamannafélaga á svæðinu á fundum á Bæjarskipulagi Kópavogs. Á fundi skipulagsnefndar 3. desember 2002 var tillagan lögð fram að nýju ásamt framkomnum athugasemdum og ábendingum auk umsagnar frá Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis dags. 3. október 2002. Skipulagsnefnd frestaði afgreiðslu málsins og óskaði umsagnar Bæjarskipulags. Á fundi skipulagsnefndar 18. mars 2003 var tillagan lögð fram að nýju. Á tillögunni höfðu þá verið gerðar þær breytingar að mörk deiliskipulagssvæðisins náðu til alls landmótunarsvæðisins vestan og sunnan heimsendasvæðisins. Á fundinum var jafnframt lögð fram umsögn Bæjarskipulags og Tæknideildar um ofangreindar athugasemdir og ábendingar. Umsögnin er dags. 5. mars 2003. Skipulagsnefndin samþykkir framlagða tillögu og umsögn Bæjarskipulags og Tæknideildar og visar málinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar sem samþykkti tillöguna ásamt ofangreinda umsögn 25. mars 2003.

Kópavogi  
KÓPAVOGSSBÆER  
18. mars 2003  
Birgir H. Sigurðsson  
Bæjarskipulagsstjóri

## Vatnsendi. Heimsendi

### ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR NÝ HESTHÚS VIÐ HEIMSENA.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði og sérákvæði fyrir einstaka hús. Athuga ber að hér er greint á milli hesthúsa og félagsheimilis

#### 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 lóðarhöfnum til glöggvunar á aðstæðum.

b) Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit hesthúss ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða 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) frárennislislagna.

d) Ef fram kemur mismunur á deiliskipulagsupprætti og skilmálateikningu annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar gilda hin síðartöldu.

#### 2. AÐALUPPDRÆTTIR.

a) 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. HÚSFÉLÖG.

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

#### 4. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Hönnun hesthúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar. Á teikningum skal koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar og frágangur gerða. 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 þriðja kafla byggingarreglugerðar. Lóð skal fullgerð þegar lokaúttekt fer fram.

b) Í þriðja kafla byggingarreglugerðar eru einnig ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður.

c) Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að hús telst fullbyggt. 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 uppgefinna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðbyggjandi 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.

d) Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Lóðarveggir og skábrautir 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.

#### 5. UMFERÐ.

Allt svæðið verður 30 km svæði. Þar sem reiðstígar þvera götur skal skorið úr malbiki fyrir þeim. Sérstaklega ber að hafa í huga gætt sé öryggi gangandi vegfaranda og hestmanna þar sem göngustígar og reiðstígar liggja þétt saman.

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

Opin svæði til hestamennsku og útiveru innan deiliskipulagsins ásamt skóræktarsvæðum tengjast með stígum. Uppbygging og viðhald þessara svæða og stíga verður á vegum Kópavogsbæjar. Ómeðhöndluð opin náttúrusvæði verða varðveitt eins ósnortin og kostur er. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

#### 7. TRJÁBELTI.

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

#### 8. BÍLASTÆÐI.

Gert er ráð fyrir fimm bílastæðum við hverja hesthúsalóð. Við enda hverjar hesthúsallengju skal gert ráð fyrir 2,5 bílastæðum pr. hús sem einungis er ætluð fyrir bifreiðar á ökunúmerum. Gert er ráð fyrir að 12. hvert stæði sé ætlað fötluðum.

#### 9. SORP.

Gámastæði fyrir sorp og plast frá rúlluböggum verður við aðkomugötu.

#### 10. SKIPULAGSUPPRÁTTUR.

Visað er í skipulagsupprátt dags 20. september 2002 sem fylgja skal þessum skipulagsskilmálum.

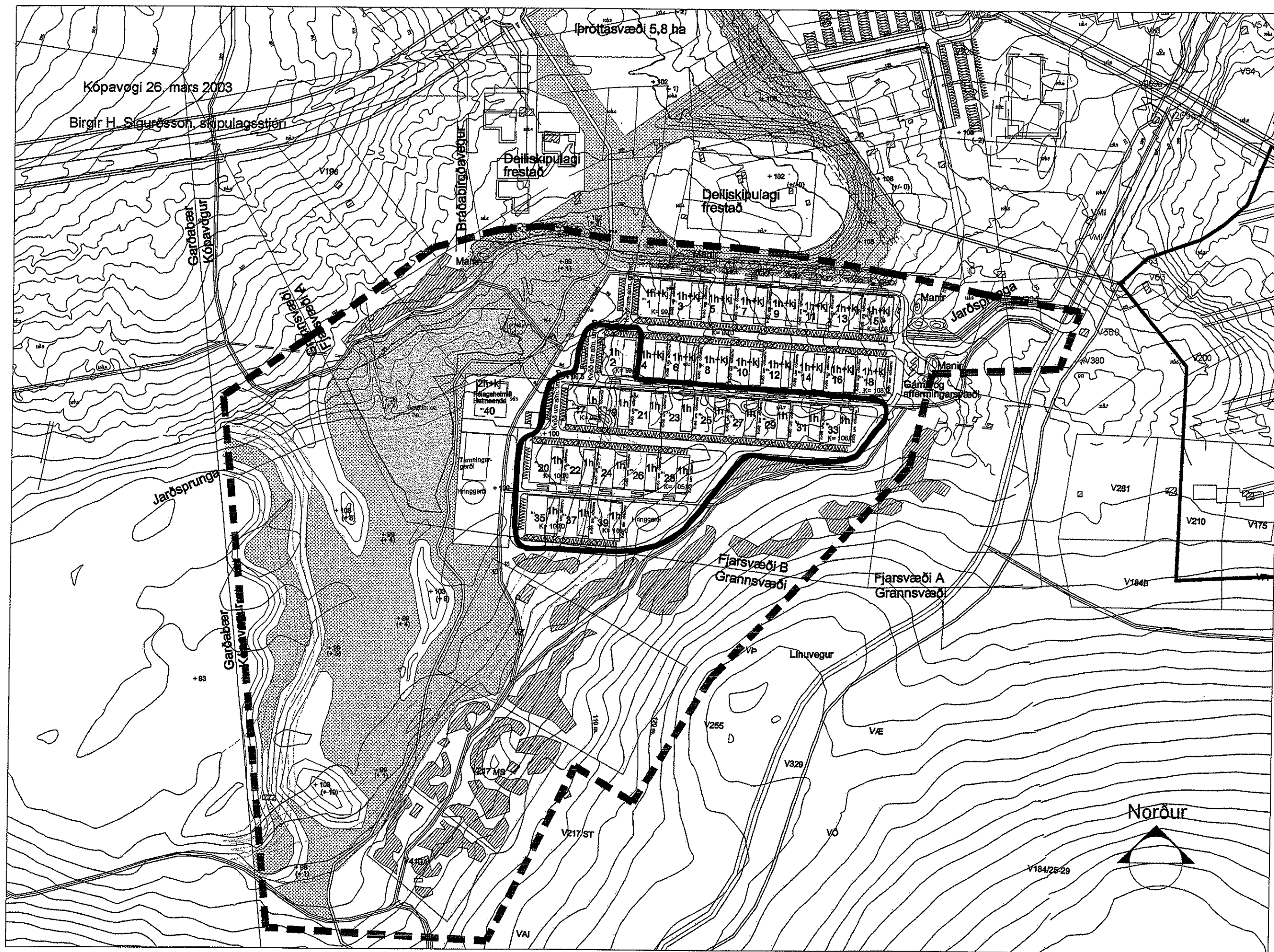
#### 11. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

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 regnvatnsafrennsli.



# KÓPAVOGSSBÆIR

Vatnsendi/dell. heimsendi. sept. 02 skilmálar (17)



Bæjarstjórn Kópavogs / Smári Smáráson 20. sept. 2002

Grunnmynd

## VATNSENDI. HEIMSENDI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

## Hesthús í Heimsenda

### HESTHÚS ÁN KJALLARA MEÐ GERÐI, GÁMASTÆÐI OG SPÓNAGEYMSLU

Heimsendi 2 og 17 til 39 og 20 til 28

#### SÉRÁKVÆÐI.

##### 1. HÚSAGERÐ.

Hesthús án kjallara. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

##### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Hönnuður skal gæta samræmis í hönnun og gerð hesthúsa hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Litur á hesthúsum (úthliðar og þök) skal vera í samræmi við þegar byggð hesthús í hverfinu.

##### 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Húsið skal vera að öllu leiti innan ytri byggingarreits.

##### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FJÖLDI HESTA OG STÆRÐ LÓÐA.

Hesthús án kjallara en með gryfju fyrir hey og spón:

Hámarksgrunnflötur húss: 304,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál húss: 304,0 fermetrar.

Stærð lóða: 901,0 fermetrar.

Ekki er heimilt að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

Að hámarki er gert ráð fyrir 40 hestum á hverri lóð. Ekki er heimilt er að hafa kjallara í hesthúsum.

##### 5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefinn upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndar 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 4,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

##### 6. ÞAKFORM.

Þakform skal vera mænispak þvert á götu sbr. eldri hesthús og þakhalli 15°.

##### 7. FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir fimm bílastæðum á bæjarlandi við hverja hesthúsalóð. Við enda hverjar hesthúsalengju skal gert ráð fyrir 2,5 stæðum pr. hús sem einungis eru ætluð fyrir bifreiðar á númerum. Gert er ráð fyrir að 12 hvert stæði sé ætlað fötluðum. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

##### 8. SORPGEYMSLUR.

Gámastæði fyrir sorp og plast frá rúlluböggum úr hverfinu verður við aðkomugötu hverfisins.

##### 9. HESTHÚS.

Hesthús ásamt gerði þurfa að falla vel að umhverfinu. Hesthúsið má rúma mest 40 hesta. Auk rýmis fyrir hesta á básum eða í stíum skal vera í hverju húsi hlaða (í gryfju) geymsla fyrir reiðtygi, snyrtiaðstaða og að jafnaði einnig kaffistofa. Gera skal ráð fyrir að spónageymsla verði í hesthúsi. Verði byggð aðstaða til að járna hesta skal henni komið fyrir inni í húsunum. Getur það ýmist verið fyrir hvert hús eða sameiginlegt fleiri húsum. Þá skal gera sérstakt samkomulag um þá sameign. Grunnur húsanna skal vera steypdur sem og gólfplata og yfirbygging húsanna léttbyggð. Til utanklæðningar skal nota ný efni, helst timbur. Sé notað plötuefni, skal samræma liti þess viðarklæðningu. Ennfremur skal þá ganga frá með tré í kringum glugga og á hornum húsanna. Vegghæð skal ekki vera meiri en 250 cm undir sperrur og þakhalli 15° og skal mænisás vera yfir miðju húsi. Rafmagn þarf að vera í húsinu og kalt vatn. Gerði skal vera við hesthúsið og þarf það að vera vel girt með rimlagirðingu úr járnörum.

Sameiginlegt steypd gámastæði fyrir taðgám skal vera fyrir hver tvö hesthús (sbr. skipulagsuppdrátt). Í gámana má einungis setja hrossatað og moð. Hreinsun taðgáma og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti, að ekki stafi af óþrifnaður. Sigvatn frá þeim skal leiða í fráveitu. Gámafyrirtæki annast tæmingu taðgáma samkvæmt áætlun Kópavogsbæjar á kostnað lóðareiganda. Lokatæming fer fram ekki síðar en 1. júlí hvert ár. Hús og gerði skal vera í a.m.k. eins metra fjarlægð frá lóðarmörkum aðliggjandi lóðar. Hlíta skal ákvæðum byggingarreglugerðar. Þá skal hlíta brunamálareglugerð eins og við á svo og ákvæðum heilbrigðisreglugerðar. Þá skal fara eftir fyrirmælum um veitukerfi. Frágangur lóða og lóðamarka er háð samþykki byggingarnefndar.

##### 10. HÚSFÉLAG.

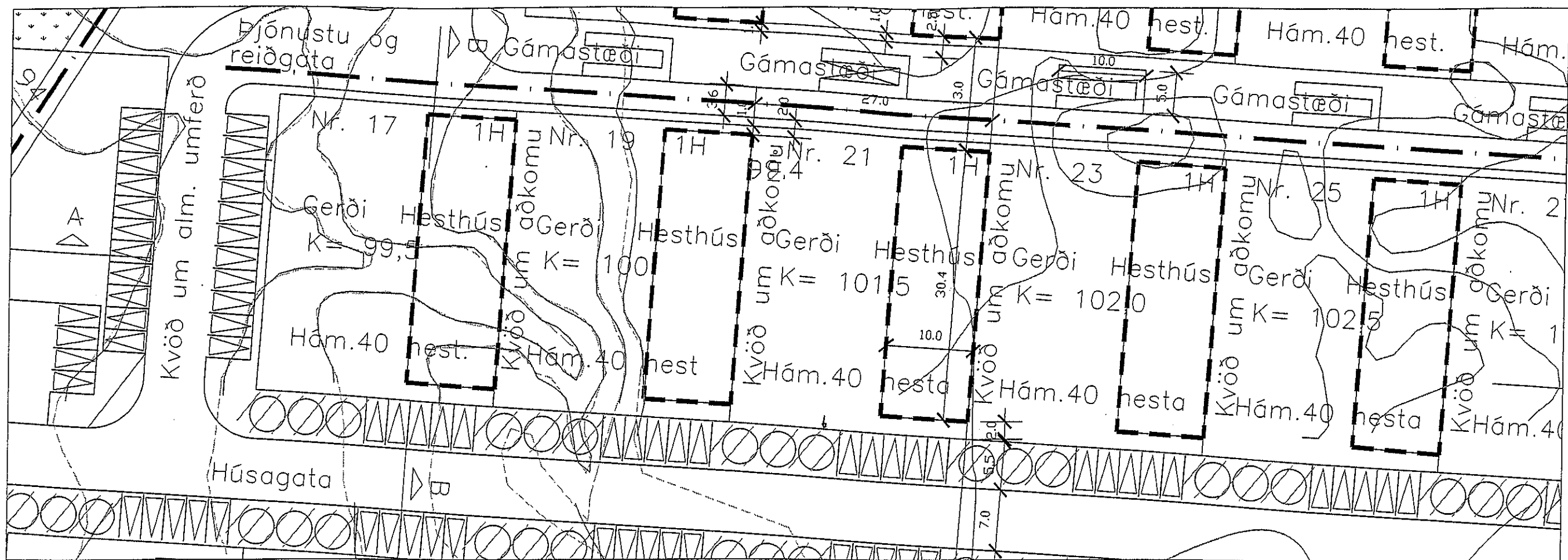
Mælst er til að lóðarhafar hlutist til um stofnun húsfélags í hverri húsalengju í samræmi við lög og reglugerðir og að allir eigendur hesthúsa gerist meðlimir.

# KÖPAVOGGSBAÆR

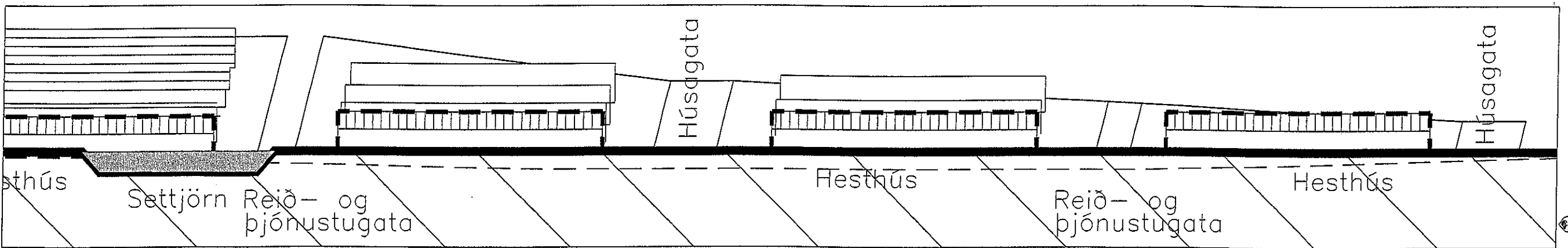
Heimsendi 2 og 17 til 39,  
og 20 til 28

Vatnsendi/deli: Töðorsv., ökt 01 skilmálar (3)

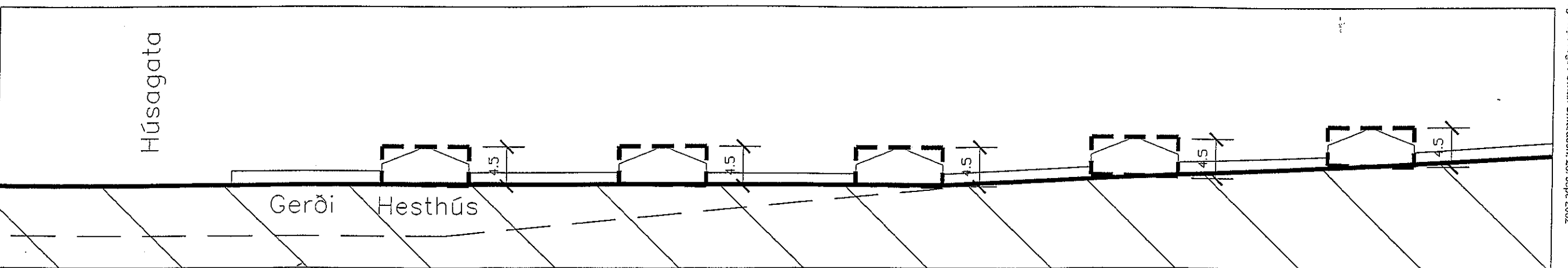
Bæjarstjófningsráð Kópavogs / Smári Smárason, 20. sept. 2002



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



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

VATNSENDI, HEIMSENDI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
NÝ HESTHÚS Á 1 HÆÐ (18 STK)

## Vatnsendi. Heimsendi

### ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR ELDRI HESTHÚS VIÐ HEIMSENA.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði og sérákvæði fyrir einstaka hús. Athuga ber að hér er greint á milli hesthúsa og félagsheimilis

#### 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 hesthúss, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða 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) Ef fram kemur mismunur á deiliskipulagsupprætti og skilmálateikningu annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar gilda hin síðartöldu.

#### 2. AÐALUPPDRÆTTIR.

a) 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. HÚSFÉLÖG.

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

#### 4. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Hönnun hesthúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar. Á teikningum skal koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur gerða. 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 þriðja kafla byggingarreglugerðar. Lóð skal fullgerð þegar lokaúttekt fer fram.

b) Í þriðja kafla byggingarreglugerðar eru einnig ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður.

c) Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að hús telst fullbyggt. 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 aðbyggjandi 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.

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

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Lóðarveggir og skábrautir 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.

#### 5. UMFERÐ.

Allt svæðið verður 30 km svæði. Sérstaklega ber að hafa í huga gætt sé öryggi gangandi vegfaranda og hestmanna þar sem göngustígar og reiðstígar liggja þétt saman.

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

Opin svæði til hestamennsku og útiveru innan deiliskipulagsins ásamt skóræktarsvæðum tengjast með stígum. Uppbygging og viðhald þessara svæða og stíga verður á vegum Kópavogsbæjar. Ómeðhöndluð opin náttúrusvæði verða varðveitt eins ósnortin og kostur er. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

#### 7. TRJÁBELTI.

Á nokkrum stöðum í hverfinu verður plantað trjágróðri á bæjarlandi til skjólmyndunar, afmörkunar bæjarrýmis og til þess að draga úr skafmyndun Gróðursetning og viðhald trjágróðurs utan lóða á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

#### 8. BÍLASTÆÐI.

Gert er ráð fyrir fimm bílastæðum við hverja hesthúsalóð. Við enda hverjar hesthúsallengju skal gert ráð fyrir 2,5 bílastæðum pr. hús sem einungis er ætluð fyrir bifreiðar á ökunúmerum. Gert er ráð fyrir að 12. hvert stæði sé ætlað fótluðum.

#### 9. SORP.

Gámastæði fyrir sorp og plast frá rúlluböggum verður við aðkomugötu.

#### 10. SKIPULAGSUPPRÁTTUR.

Vísað er í skipulagsupprátt dags 20. september 2002 sem fylgja skal þessum skipulagsskilmálum.

#### 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 regnvatnsafrennslu.







## Hesthús í Heimsenda

### HESTHÚS MEÐ GERÐI, TAÐPRÓ OG SPÓNAGEYMSLU

Heimsendi 1 til 15 og 4 til 18

#### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Hesthús á einni hæð og 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. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Hönnuður skal gæta samræmis í hönnun og gerð hesthúsa hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Húsið skal vera að öllu leiti innan ytri byggingarreits.

#### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FJÖLDI HESTA OG STÆRÐ LÓÐA

|   |  |
|---|--|
| Hesthús á einni hæð með kjallara fyrir hey og spón: |  |
| Hámarksgrunnflötur húss:                            | 304,0 fermetrar. (stærst 10x30,4 metrar) |
| Hámarksgrunnflötur taðpróar:                        | 10,0 fermetrar.                          |
| Hámarksflatarmál húss:                              | 618,0 fermetrar.                         |
| Stærð lóða:   | 901,0 fermetrar.                         |

Ekki er heimilt að byggja hús sem eru minni að grunnfleti

Að hámarki er gert ráð fyrir 40 hestum á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur og hey eða spón undir hesthúsum.

#### 5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefinn upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndar 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 4,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. ÞAKFORM.

Þakform skal vera mænispak þvert á götu sbr. eldri hesthús og þakhalli 15°.

#### 7. FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir fimm bílastæðum á bæjarlandi við hverja hesthúsalóð. Við enda hverjar hesthúsalengju skal gert ráð fyrir 2,5 stæðum pr. hús sem einungis eru ætluð fyrir bifreiðar á ökunúmerum. Gert er ráð fyrir að 12 hvert stæði sé ætlað fötluðum.

Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

Gámastæði fyrir sorp og plast frá rúlluböggum úr hverfinu verður við aðkomugötu hverfisins.

#### 9. HESTHÚS.

Hesthús ásamt gerði þurfa að falla vel að umhverfinu. Hesthúsið má rúma mest 40 hesta. Auk rýmis fyrir hesta á básum eða í stíum skal vera í hverju húsi hlaða ( í kjallara) geymsla fyrir reiðtygi, snyrtiaðstaða og að jafnaði einnig kaffistofa. Verði byggð aðstaða til að járna hesta skal henni komið fyrir inni í húsunum. Getur það ýmist verið fyrir hvert hús eða sameiginlegt fleiri húsum. Þá skal gera sérstakt samkomulag um þá sameign. Grunnur húsanna skal vera steypdur sem og gólfplata og yfirbygging húsanna léttbyggð. Til utan klæðningar skal nota ný efni, helst timbur. Sé notað plötuefni, skal samræma liti þess viðarklæðningu. Ennfremur skal þá gang frá með tré í kringum glugga og á hornum húsanna. Vegg hæð skal ekki vera meiri en 250 cm undir sperrur og þakhalli 15° og skal mænissás vera yfir miðju húsi. Rafmagn þarf að vera í húsinu og kalt vatn. Gerði skal vera við hesthúsið og þarf það að vera vel girt með rimlagirðingu úr járnörum.

Steyp yfirbyggð taðpró skal vera við eða undir hverju hesthúsi. Áætla skal þrjá m<sup>3</sup> rými fyrir tað frá hverjum hesti. Í þrónna má einungis setja hrossatað og moð. Eigendur skulu láta tæma taðþrær reglulega og áður en þær yfirfyllast. Hreinsun taðþróa og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti, að ekki stafi af óþrifnaður. Sigvatn frá þeim skal leiða í fráveitu. Taðþrær skulu ætíð tæmdar strax er hross eru komin í haga, þó ekki síðar en 1. júlí hvert ár. Vanræki þróareigandi að vinna verkið fyrir tilskilinn tíma er bæjaryfirvöldum heimilt að láta vinna það á kostnað hans. Hús og gerði skal vera í a.m.k. eins metra fjarlægð frá lóðarmökum aðliggjandi lóðar.

Einnig verður komið upp sameiginlegum steypum gámastæðum fyrir taðgáma fyrir hver tvö hesthús (sbr. skipulagsupprátt). Lóðareigendur eru hvattir til að nýta taðgáma til losunar á taði.

Hlíta skal ákvæðum byggingarreglugerðar. Þá skal hlíta brunamálareglugerð eins og við á svo og ákvæðum heilbrigðisreglugerðar. Þá skal fara eftir fyrirmælum um veitukerfi. Frágangur lóða og lóðamarka er háð samþykki byggingarnefndar.

#### 10. HÚSFÉLAG.

Mælst er til að lóðarhafar hlutist til um stofnun húsfélags í hverri húsalengju (ath húsi) í samræmi við lög og reglugerðir og að allir eigendur hesthúsa gerist meðlimir.

#### 10. SKILMÁLAR ELDRI HESTHÚSABYGGÐAR DAGS. 21. ÁGÚST 1985.

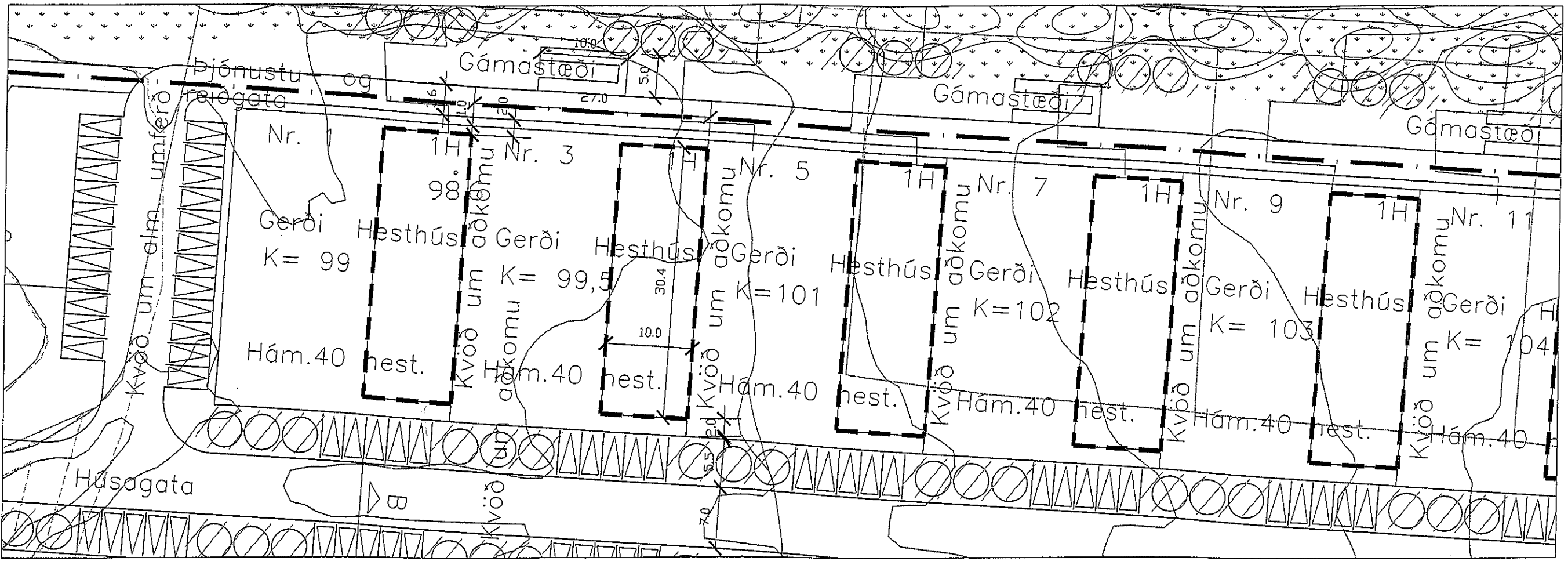
Á hinu afmarkaða svæði, sem er u.þ.b. 2,4 ha, má byggja hesthús fyrir um 500 hesta.

1. Hesthúsin skal staðsetja svo sem sýnt er á mæliblaði og eru heildregnar línur bindandi byggingarlínur. Húsin geta orðið stærst 10x30,4 metrar eða 304 fermetrar hvert hús.
2. Auk rýmis fyrir hesta á básum eða í stíum skal vera í hverju húsi hlaða, geymsla fyrir reiðtygi, snyrtiaðstaða og að jafnaði einnig kaffistofa.
3. Verði byggð aðstaða til að járna hesta skal henni komið fyrir inni í húsunum. Getur það ýmist verið fyrir hvert hús eða sameiginlegt fleiri húsum. Þá skal gera sérstakt samkomulag um þá sameign.
4. Girðing sem afmarkar gerði milli húsa skal vera úr málmí á steypum undirstöðuvegg. Skal hann byggður um leið og sökkjar hússins.
5. Taðpró skal staðsetja innan svæðis, sem sýnt er á upprætti. Fyrir hvert hús skal gera taðpró, 3,2 metra breiða og skal loka henni með lausum flekum. Rúmtak þróar skal miða við hestafjölda í húsinu. Á þeim hluta svæðisins sem ekki nýtist fyrir taðpró er kvöð um ræktun skjólbeltis.
6. Yfirbygging húsanna skal vera léttbyggð. Til utanklæðningar skal nota ný efni, helst timbur. Sé notað plötuefni, skal samræma liti þess viðarklæðningu. Ennfremur skal þá ganga frá með tré í kringum glugga og á hornum húsanna.
7. Vegg hæð skal ekki vera meiri en 250 cm undir sperrur og þakhalli ekki meiri en 15° og skal mænissás vera yfir miðju húsi.
8. Hlíta skal ákvæðum byggingarreglugerðar. Þá skal hlíta brunamálareglugerð eins og við á svo og ákvæðu heilbrigðisreglugerðar. Þá skal fara eftir fyrirmælum um veitukerfi.
9. Frágangur lóða og lóðamarka er háð samþykki byggingarnefndar.

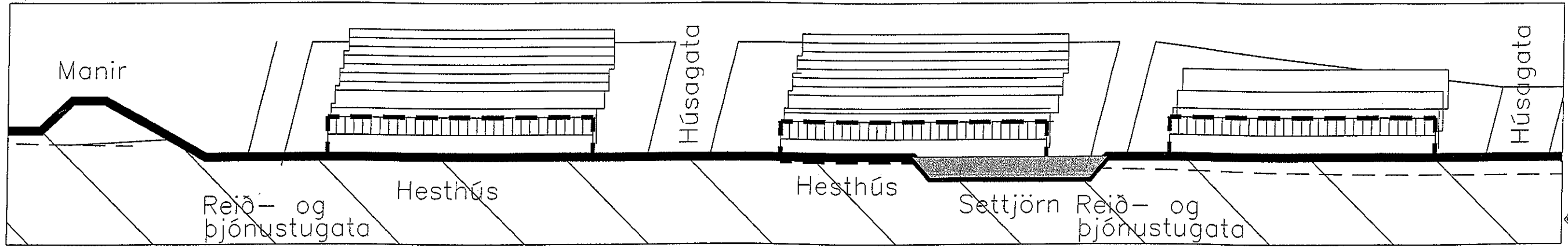
# KÖPAVOGGSBAER

Heimsendi 1 til 15,  
og 4 til 18

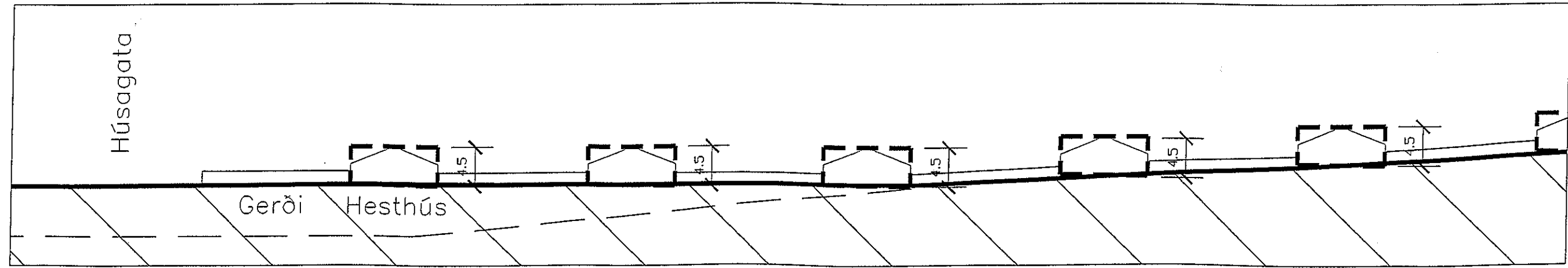
Vatnsendi/deli. Þúðarsv. akt 01 skilmálar (4)



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



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

VATNSENDI, HEIMSENDI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
ELDRI HESTHÚS Á 1 HÆÐ MEÐ KJALLARA(16 STK)

Bejaraskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 20. sept. 2002

## Vatnsendi. Heimsendi

### ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FÉLAGSHEIMILI VIÐ HEIMSENA.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði og sérákvæði fyrir einstaka hús. Athuga ber að hér er greint á milli hestúsa og félagsheimilis

### 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 húss, 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) Ef fram kemur mismunur á deiliskipulagsupprætti og skilmálateikningu annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar gilda hin síðartöldu.

### 2. AÐALUPPDRÆTTIR.

a) 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 lóðarinnar 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 tamninga- og hringgerðis. 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 þriðja kafla byggingarreglugerðar.

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

c) Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að hús telst fullbyggt. 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 uppgefina hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

d) Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Lóðarveggir og skábrautir 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.

### 4. UMFERÐ.

Allt svæðið verður 30 km svæði. Þar sem reiðstígar þvera götur skal skorið úr malbiki fyrir þeim. 30 km svæði verða sérstaklega auðkennd. Sérstaklega ber að hafa í huga gætt sé öryggi gangandi vegfaranda og hestmanna þar sem göngustígar og reiðstígar liggja þétt saman.

### 5. OPIN SVÆÐI.

Opin svæði til hestamennsku og útiveru innan deiliskipulagsins ásamt skóræktarsvæðum tengjast með stígum. Uppbygging og viðhald þessara svæða og stíga verður á vegum Kópavogsbæjar. Ómeðhöndluð opin náttúrusvæði verða varðveitt eins ósnortin og kostur er. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

### 6. TRJÁBELTI.

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

### 7. BÍLASTÆÐI.

Gert er ráð fyrir 8 bílastæðum innan lóðar félagsheimilis og að bílastæði við enda hverjar hesthúsallengju nýtist félagsheimilinu.

### 8. SORP.

Í sorpgeymslum skal vera pláss fyrir fjórar tunnur til flokkunar á sorpi. Staðsetning og frágangur sorpgeymslu skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndar-teikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Gámastæði fyrir sorp og plast frá rúlluböggum verður við aðkomugötu.

### 9. SKIPULAGSUPPRÁTTUR.

Vísað er í skipulagsupprátt dags 20. september 2002 sem fylgja skal þessum skipulagsskilmálum.

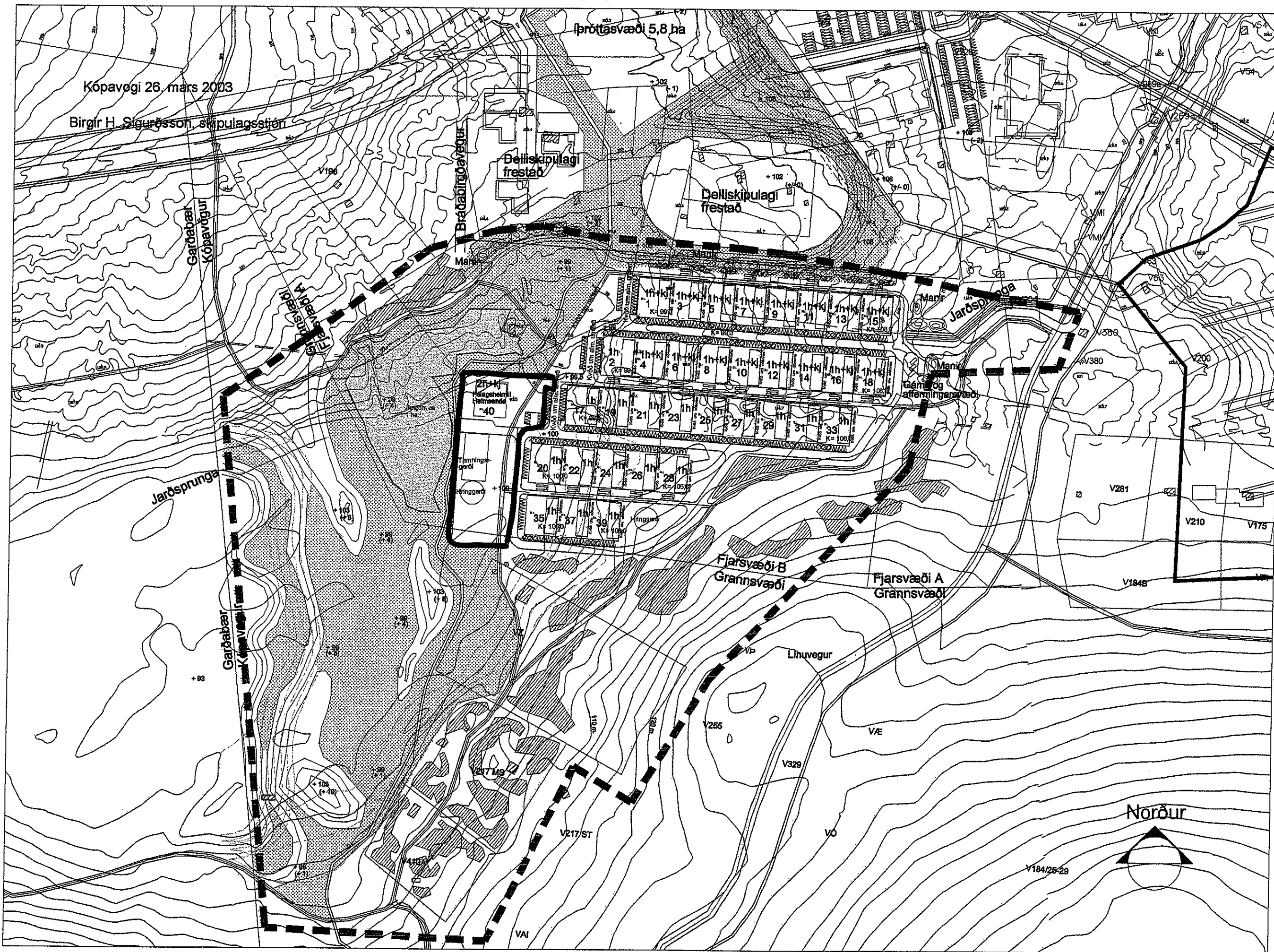
### 10. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

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



# KÓPAVOGSSBÆIR

Vatnsendi/del. heimsendi, sept. 02 skilmálar (17)



Bæjarskipulag Kópavogs / Smíði Smiðsón 20. sept. 2002

Grunnmynd

## VATNSENDI. HEIMSENDI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

## Félagsheimili í Heimsenda

### FÉLAGSHEIMILI Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM MEÐ TAMNINGARGERÐI

Heimsendi 40

#### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða samkomuhús. 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. Hönnuður skal gæta samræmis í hönnun hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir húsið er gefnin upp byggingarreitur:

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

#### 4. GRUNNFLÓTUR HÚSS OG STÆRÐ LÓÐAR.

Félagsheimili á einni eða tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss: 400,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál húss: 800,0 fermetrar.

Stærð lóðar: 8115,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir einu húsi á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta hússins. Ekki er heimilt að hafa íbúð í húsinu.

#### 5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefinn upp sem a) hámarks hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndar 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. þakluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. ÞAKFORM.

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

#### 7. FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir amk. 8 bílastæðum á lóðinni. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

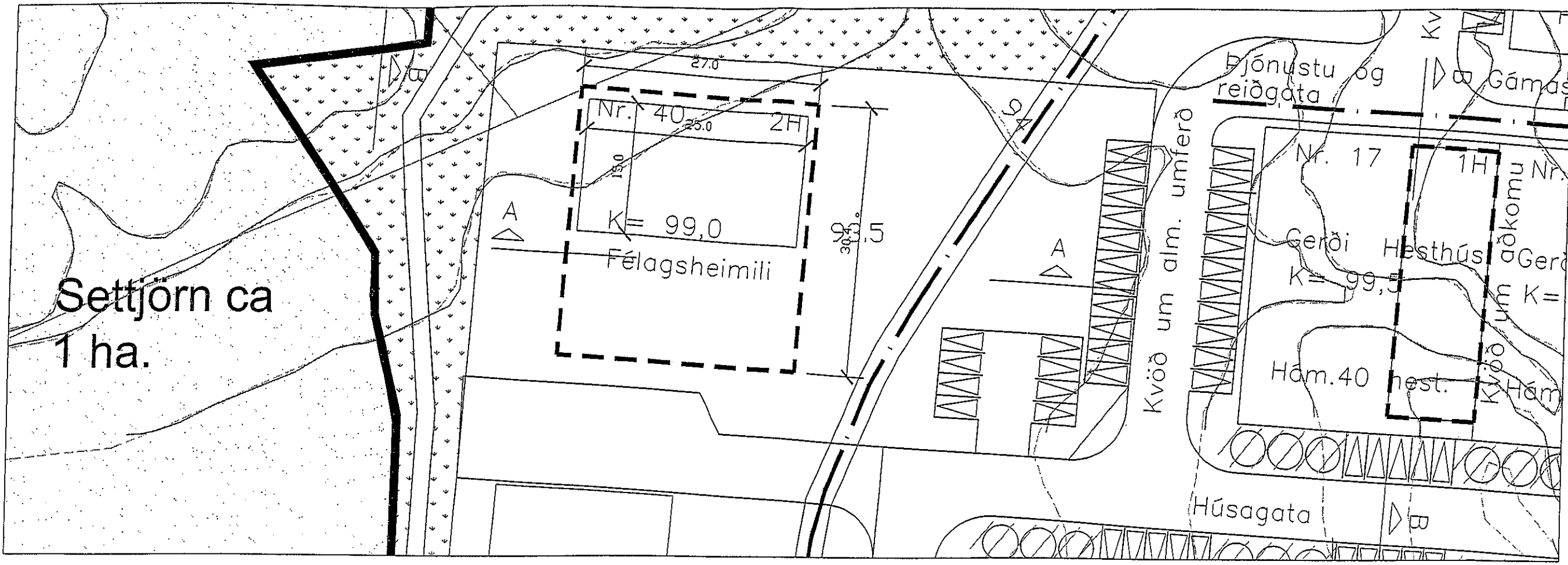
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við húsið. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. fjögur sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðar húsa) og ekki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

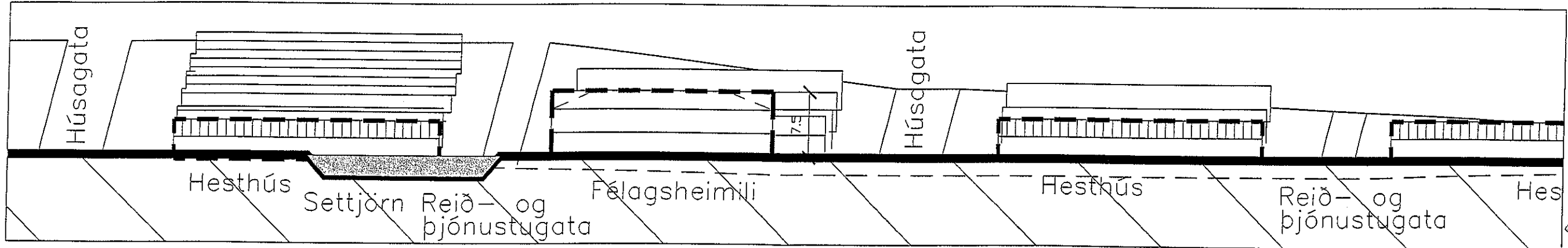
# KÓPAVOGGSBAER

Heimsendi nr. 40

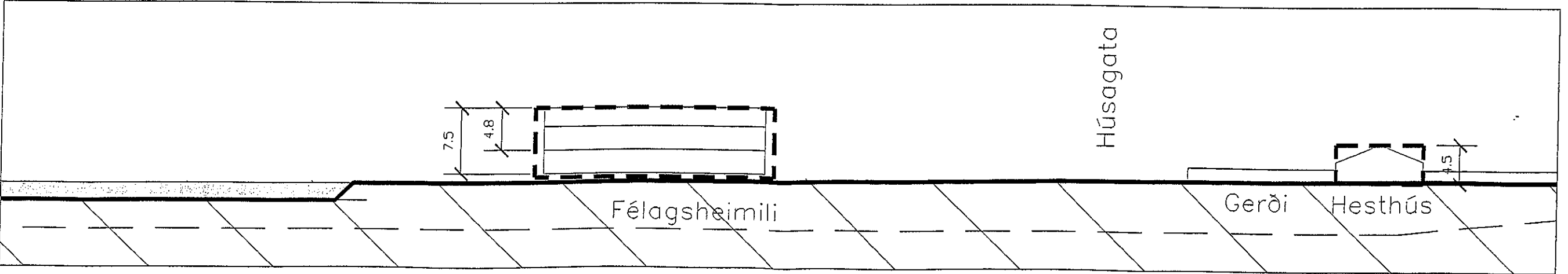
Vatnsendi/ del. heimsendi \_sept02 skilmálar (2)



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



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

VATNSENDI, HEIMSENDI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FÉLAGSHEIMILI Á TVEIMUR HÆÐUM.

Basar skipulag Kópavogs / Smári Smárason, 20. sept. 2002