



INNGANGUR

Sérstaða svæðisins og nálægð við aðra íbúðabyggð og þjónustu gerir það eftirsóknarvert til búsetu. Því er mikilvægt að vel takist til við heildarmótum umhverfis gagnvart nágrannabyggð og þeirra væntinga sem skipulagsyfirvöld Kópavogs bera til svæðisins um vandaða byggð. Þessi fyrirheit þurfa að skila sér í hönnun og útliti svæðisins sem heild og einnig við hönnun og útfærslu einstakra bygginga og lóða auk opinna svæða.

SKÝRINGARHEFTI

Skýringarhefti þetta er fylgiskjal með breyttu deiliskipulagi fyrir Nónhæð í Kópavogi. Því er ætlað að gefa væntanlegum handhöfum byggingaréttar á lóðum A, B og C ítarlegra upplýsingar um viðmið og hönnun bygginga og lóða hvað varðar m.a fagurfræði, hagkvæmni, lýðheilsu og fyrirmyndir. Þau viðmið og skýringamyndir sem sýndar eru hér eru ekki tæmandi en eiga að gefa fyrirheit um þá sýn og staðaranda sem sóst er eftir að verði á Nónhæð. Lögð er áhersla á vandaða hönnun einstakra húsa og lóða og skulu hönnuðir leitast við að taka mið af þeim viðmiðum sem fram koma í þessu hefti auk annarra skipulagsgagna s.s almennra skilmála og sérskilmála fyrir hverja lóð. Mikilvægt er að væntanlegir handhafar byggingaréttar og hönnuðir þeirra kynni sér vel öll skipulagsgögn fyrir Nónhæð og hefti þetta áður en að hafist er handa við hönnun einstakra lóða. Sjá einnig nánar í kafla 2.1-2.5 í almennum skipulagsskilmálum fyrir svæðið.

SKILMÁLAR - SKILMÁLATEIKNING

Í sérskilmálum fyrir hverja lóð eru nánari upplýsingar um þá skilmála sem gilda. Skilmálateikning skal fylgja aðaltekningum og skal hún sýna hvernig aðaltekningar falla að skipulagsskilmálum lóðar. Bent er á að áður en aðaltekningar eru lagðar fyrir skulu hönnuðir leggja byggingaráform sín sem frumdrög fyrir skipulagsyfirvöld til afgreiðslu. Í þeim gögnum skal gera grein fyrir hvernig hönnun og frágangur húsa og lóðar fellur að almennum skilmálum, sérskilmálum og þeim viðmiðum og dæmum sem fram koma í skýringarhefti þessu

FYRIRMYNDIR - Staðsetning - 15 mínútna hverfi



Þétt borgarbyggð

Út frá miðju hverfisins eru dregnir tveir hringir með 400m radíus og 800m radíus. Ætla má að fullorðin manneskja gangi 800 metra á 12 mínútum ef miðað er við meðalgönguhraða um 5 km/klst.



Þjónusta í göngufæri

Skýringarmynd hér að ofan sýnir þá fjölbreyttu þjónustu og afþreyingu sem er í göngufæri við Gláðheima - austurhluta.

FYRIRMYNDIR - fagurfræði

Í kafla 2 í almennum ákvæðum í skipulagsskilmálum er fjallað um hönnun og frágang húsa og lóða. Þar er fjallað um fjölbreytt form – og efnisval. Myndirnar á þessari síðu sýna dæmi um fjölbreytileika sem gætu átt við útlit þessa húsa.

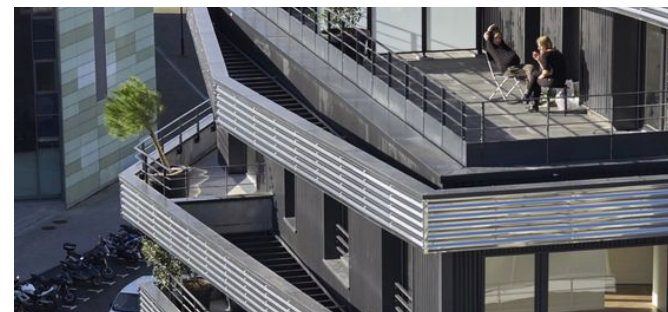
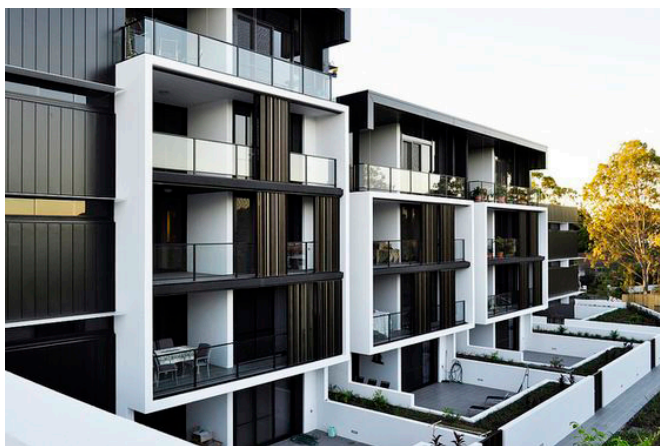


FYRIRMYNDIR - fagurfræði

Í kafla 2 í almennum ákvæðum í skipulagsskilmálum er fjallað um hönnun og frágang húsa og lóða. Þar er fjallað um fjölbreytt form – og efnisval. Myndirnar á þessari síðu sýna dæmi um fjölbreytileika sem gætu átt við útlit þessa húsa.



FYRIRMYNDIR - fagurfræði



FYRIRMYNDIR - Lýðheilsa - þakgarðar - sameiginleg útirými



FYRIRMYNDIR - lýðheilsa - frágangur lóða - göngu og hjólastígar

Áhersla er lögð á vandaða hönnun og útfærslur þegar kemur að frágangi lóða og opinna svæða m.a hvað lýsingu, skilti, merkingar, hellulögn og frágang gróðursvæða. Yfir bílageymslum skal vera nægilega þykkt undirlag til þess að gróður geti þrífist þar. Á skipulagsuppdraetti skal sýna hvernig gróðursvæðum ofan á bílageymslum verður fyrirkomið. Tryggja skal að göngu – og hjólastígar komi innan lóða og á opnum svæðum innan skipulagssvæðisins og að tenging þeirra við stígakeri bæjarins sé tryggð. Tryggja skal að götulýsing og lýsing á hjóla – og göngustígum sé þannig hagað að lýsingin falli vel að byggðinni og heildarútliti svæðisins. Miða er við LED lýsingu og lága ljósastaura, allt eftir aðstæðum á hverjum stað.



FYRIRMYNDIR - fagurfræði og lýðheilsa - girðingar og opin svæði innan lóða

