



BÆJARSKIPULAG

BÆJARSKIPULAG
KONVENSJÓNARSTJÓRN

FRUMSTITT
MÁ EKKI FJARKILJALA

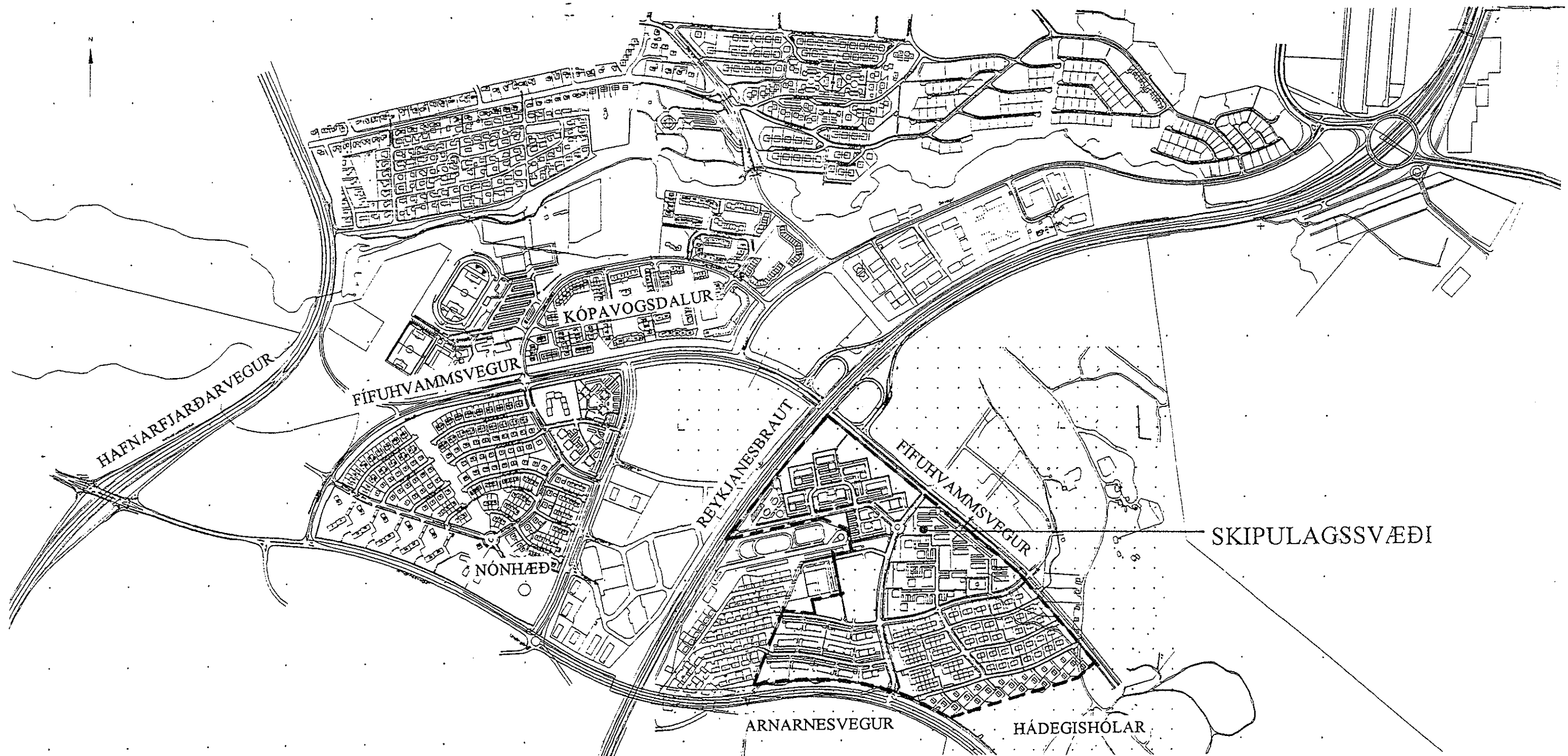
A

**FÍFUHVAMMSLAND, VESTURHLUTI.
ÍBÚÐARSVÆÐI SUNNAN FÍFUHVAMMSVEGAR.**

SKIPULAGSSKILMÁL



15.02.94



FYRIRHUGUÐ BYGGÐ Í VESTANVERÐU FÍFUHAMMSLANDI.

Vesturhluti Fífuhammslands afmarkast af Reykjanesbraut í norðvestri, Arnarnesvegi í suðri þar sem jafnframt eru bæjarmörk að Garðabæ, Hádegishólum í suðaustri og bæjarmörkum Reykjavíkur í austri.

Þar er í tillögu að Aðalskipulagi Kópavogs 1992-2012 gert ráð fyrir samanlagt um 44 ha íbúðarbyggð með um 3000 íbúum. Jafnframt því er gert ráð fyrir um 24.5 ha atvinnusvæði og miðbæjarsvæði (að hluta blandað íbúðabyggð) með 100.000 m² húsnæði. Svæðið skiptist í tvo hluta um Fífuhammsveg.

Íbúðarsvæðin sunnan og norðan Fífuhammsvegar koma til með að mynda saman eitt skólahverfi. Um er að ræða tveggja hliðstæðu grunnskóla, sem mun staðsettur rétt norðan við Fífuhammsveg. Skólinn verður því miðsvæðis og í góðum tengslum við gönguleiðir beggja vegna Fífuhammsvegar. Undirgöng undir Fífuhammsveg munu tryggja góð og örugg göngutengsl frá suðurbyggð að grunnskóla. Norðaustan við grunnskólalóð er auk leikskóla, gæsluvallar og sparkvallar gert ráð fyrir útivistarsvæði og skíða/sleðabrekku. Á svæðinu norðan Fífuhammsvegar er tekið frá 8 ha svæði fyrir miðhverfi og stofnanir auk lóðar fyrir framhaldsskóla.

Sunnan Fífuhammsvegar er auk fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar með leikskóla og gæsluvelli, gert ráð fyrir verslunar- og þjónustubyggð næst Reykjanesbraut. Einnig er gert ráð fyrir iðnaðarsvæði norðan við fyrirhugaðan Arnarnesveg í framhaldi af hestúsabyggð í vestri. Félagssvæði Gusts liggur að svæðinu suðvestanverðu. Reiðleiðir verða lagðar þaðan og tengdar eldri reiðleiðum og helstu útivistarsvæðum.

Milli þjónustusvæðis og iðnaðarsvæðis er u.þ.b. 1.6 ha lóð ætluð Áhaldahúsi Kópavogsbæjar. Vestan hennar er gert ráð fyrir gámastöð. Tekin er frá lóð undir lögreglu- og slökkvistöð á þjónustusvæði.

Vesturhluti Fífuhammslands er miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu og samgöngur eins og best verður á kosið. Reykjanesbraut liggur meðfram svæðinu að norðvestan og tengist Fífuhammsvegi um mislæg gatnamót. Að sunnan mun Arnarnesvegur tengja byggðina Breiðhóltsbraut og Suðurlandsvegi.



ÍBÚÐARSVÆÐI

Verslunar- og þjónustuhúsnæði

Fjölbýlishús

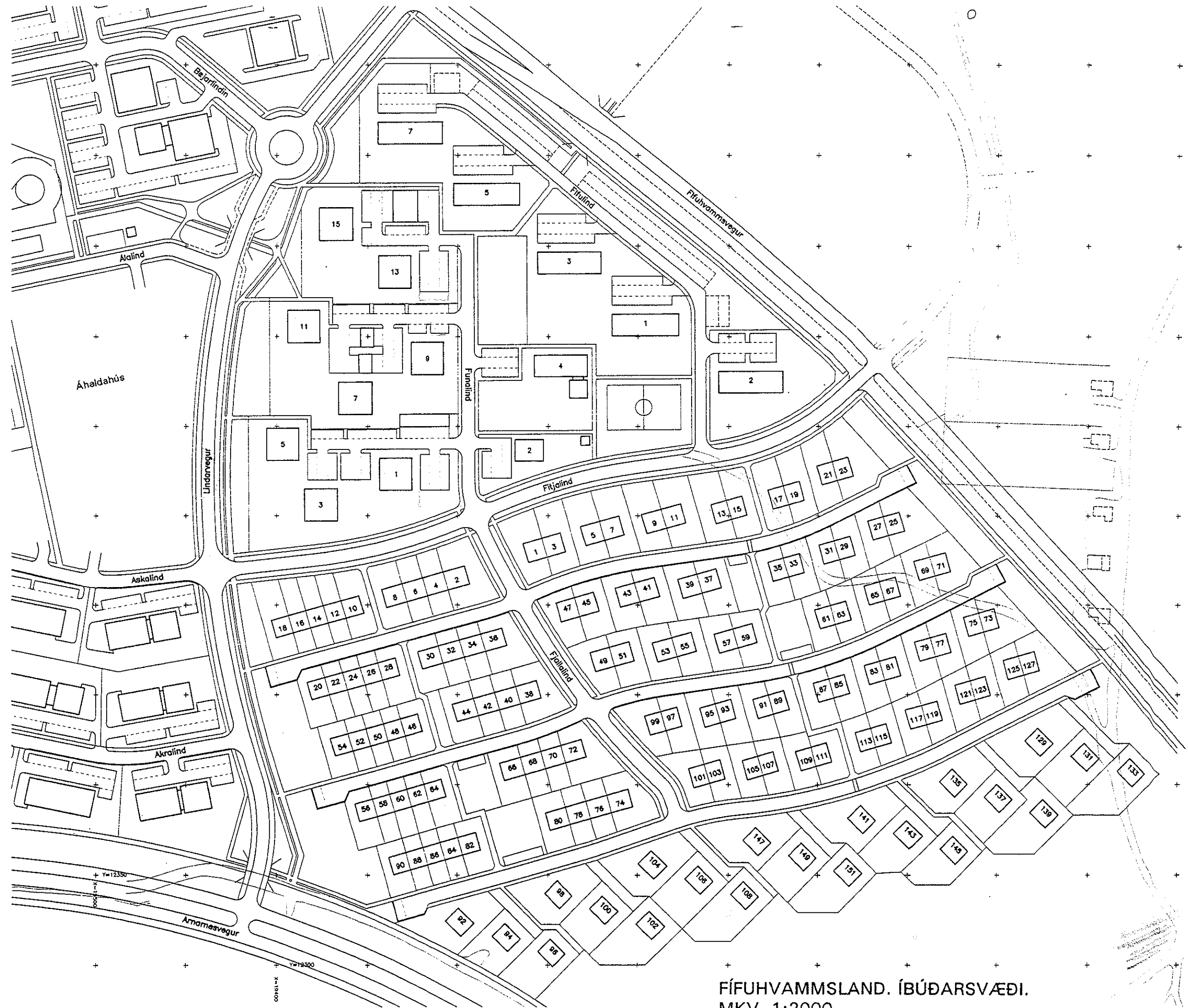
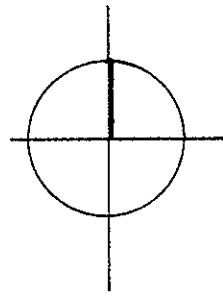
Parhús

Raðhús

Íðnaðarhúsnæði

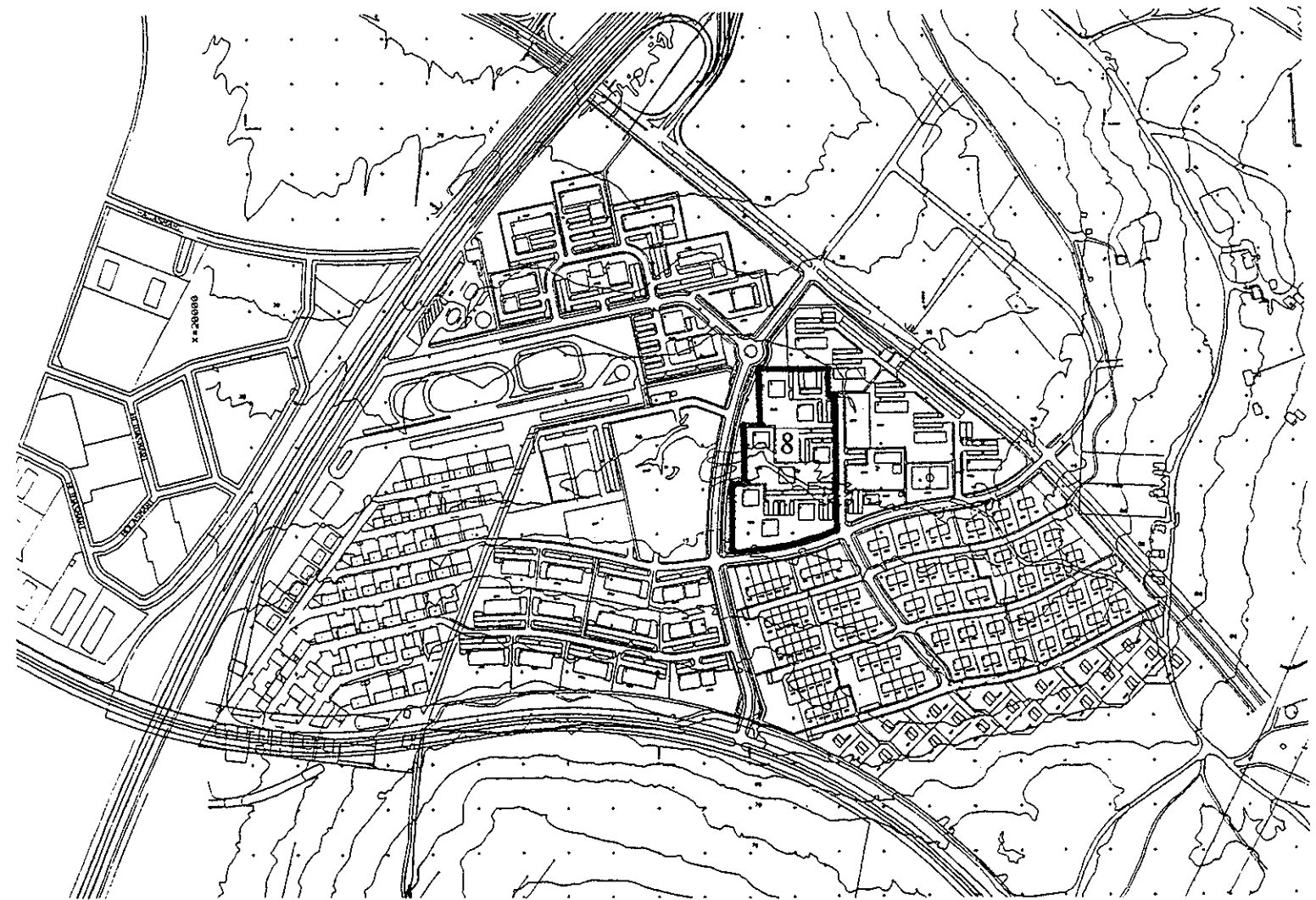
Arnarnesvegur

Einbýlishús



FÍFUHVAMMSLAND. ÍBÚDARSVÆÐI.
MKV. 1:2000

REITUR 8.



Fjölbýlishús á þremur til fimm hæðum
aok kjallara og risrýmis.

REITUR 8. FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR OG FIMM HÆÐUM.

ALMENN ÁKVÆÐI.

1. UPPDRÆTTIR.

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðamörkum. Sýna skal á uppdráttum hvar leiksvæði eru fyrirhuguð skv. gr. 5.3. í byggingarreglugerð. Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis hústeikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.

2.1

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

2.2

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

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðablöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. HÚSFÉLÖG.

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

4. FRÁGANGUR LÓÐA.

4.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

4.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Áhersla skal lögð á notkun trjágróðurs á lóðum fjölbýlishúsa. Þess sé gætt að leikaðstaða sé sem best úr garði gerð. Allur frágangur lóðar skal jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í íbúðir. Bæjarráð hefur heimild til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

4.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

4.4

Veggur (steypdur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlangt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegysfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

4.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðablaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem víkur frá uppgefnum kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

4.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðablöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 4.1

4.7

Jarðvegur við húsvegg er snýr að baklóð má að öllu jöfnu ekki vera lægri en 1.0 m neðan við uppgefna hæðartölu aðkomuhæðar (sbr. skilmálateikningu).

5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota.

6. 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. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrít. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennislisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög fyrir regnvatnsafrennsli.

REITUR 8. FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR OG FIMM HÆÐUM ÁSAMT RISI.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Þriggja og fimm hæða fjölbýlishús auk kjallara og risrýmis. Innan reitsins verða þrjár lóðir með tveimur til þremur húsum hver. Um er að ræða samtals fimm þriggja hæða hús (hús A) og þrjú fimm hæða hús (hús B). Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar (grunnmyndir, mkv. 1:500).

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 reitsins hvað varðar heildaryfirbragð og frágang.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um meginform hússins (aðalhús). Þó er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í innri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlínu (útbyggingar). Samanlögð breidd útbygginga hvorrar húshliðar má ekki vera meiri en helmingur viðkomandi hliðar.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús A og B.	
Hámarksgrunnflötur aðalhúss (stigahús meðtalið):	324.0 m ²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	43.2 m ²
Samanlagður grunnflötur (hámark)	367.2 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

Hámarksfjöldi íbúða í húsi A er níu (þ.e.a.s. þrjár á hæð).
Hámarksfjöldi íbúða í húsi B er sautján (þ.e.a.s. þrjár á hæð og tvær í risrými).

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðablaði (gólfkótar). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði:

Fyrir hús A:	13.5 m
Fyrir hús B:	18.9 m

Sjá nánar á skilmálateikningu (sneiðmyndir mkv. 1:200).

Í húsgerð B (fimm hæða ásamt rishæð) skal gert ráð fyrir lyftu sem tengi hæð aðalinngangs við íbúðarhæðir og kjallara húss (ath. hálfra hæðar mismun aðalinngangs og hæða). Stærð og gerð lyftu skal vera samkvæmt gr. 8.2.2. í byggingarreglugerð.

6. ÞAKFORM OG RISHÆÐ.

Þök húsanna skulu vera einhalla með 16° halla. Þök þriggja hæða húsa (húsa A) skulu rísa til austurs. Þök fimm hæða húsa (húsa B) skulu rísa til vesturs.

Bent er á möguleika á að nýta risrými í húsgerð A fyrir stækkun íbúða efstu hæða eða sem sameiginleg rými sbr. sneiðmyndir á skilmálateikningu (1:200). **Ekki er heimilt að hafa séríbúðir á rishæð í húsgerð A.** Í húsgerð B er heimilt að hafa tvær íbúðir á rishæð.

Við hönnun húsa skulu gerð sjónræn skil milli útveggja rishæða og annarra útveggja, t.d. með mismunandi efnisnotkun eða með inndregnum útveggjum rishæðar.

7. BÍLSKÚRAR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Innan reitsins skal gert ráð fyrir samtals 24 bílskúrum. Fjöldi þeirra á hverri lóð og staðsetning er sýnd á mæliblaði og skilmálateikningu. Æskilegt er að byggingu þeirra ljúki samtímis íbúðarhúsum. Stærð hvers bílskúrs getur orðið 24.5 m². Þök skulu vera flöt og lögð hellum, malarfargi eða torfum.

Á mæliblaði og skilmálateikningum er sýndur sá fjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvorrar lóðar þ.e. tvö stæði á hverja íbúð:

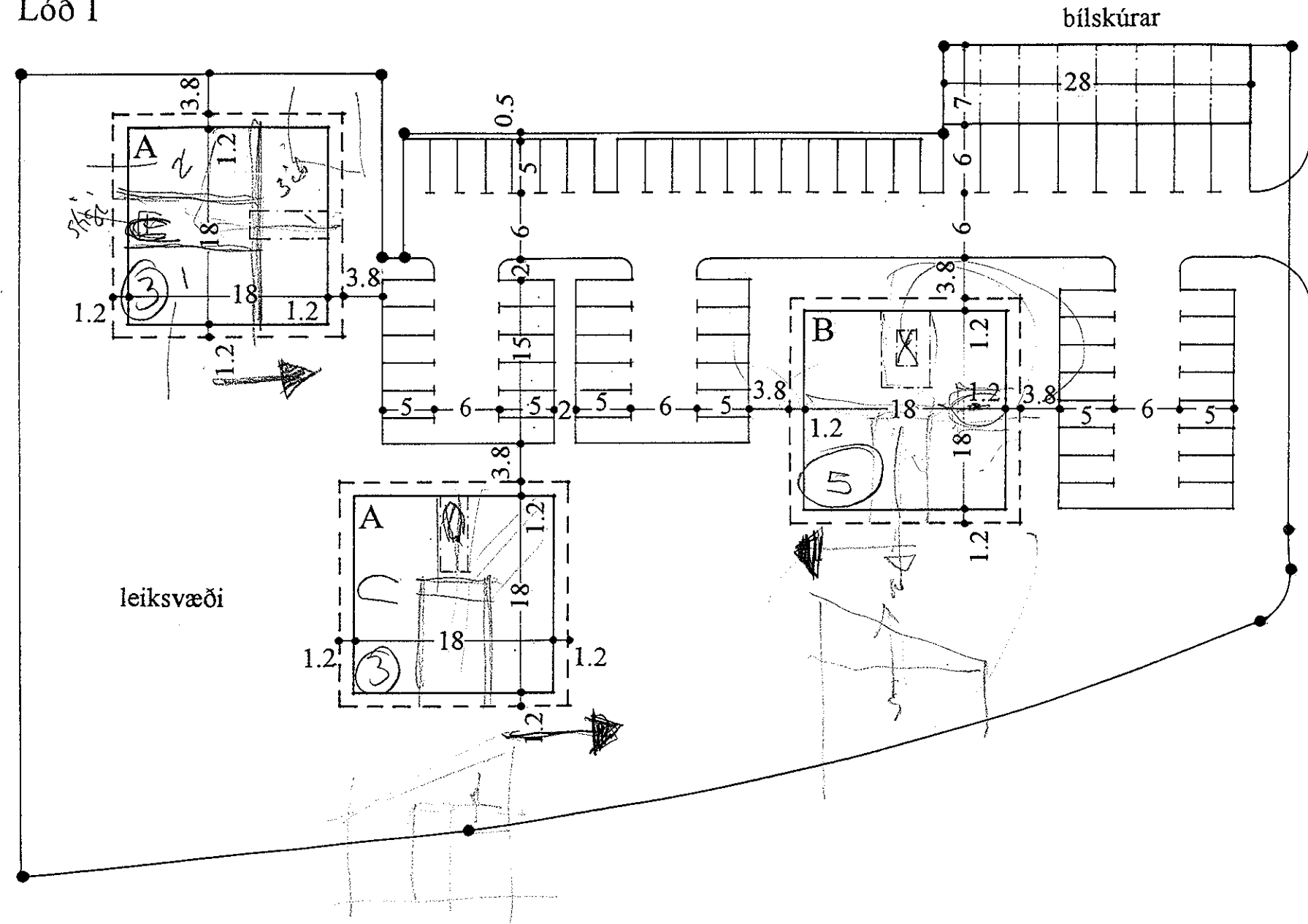
Lóð	fjöldi íbúða	fjöldi stæða
I	35	70
II	35	70
III	26	52

Staðsetning bílastæða innan lóðar skal vera samkvæmt mæliblaði og skilmálateikningu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

8. SORPGEYMSLUR.

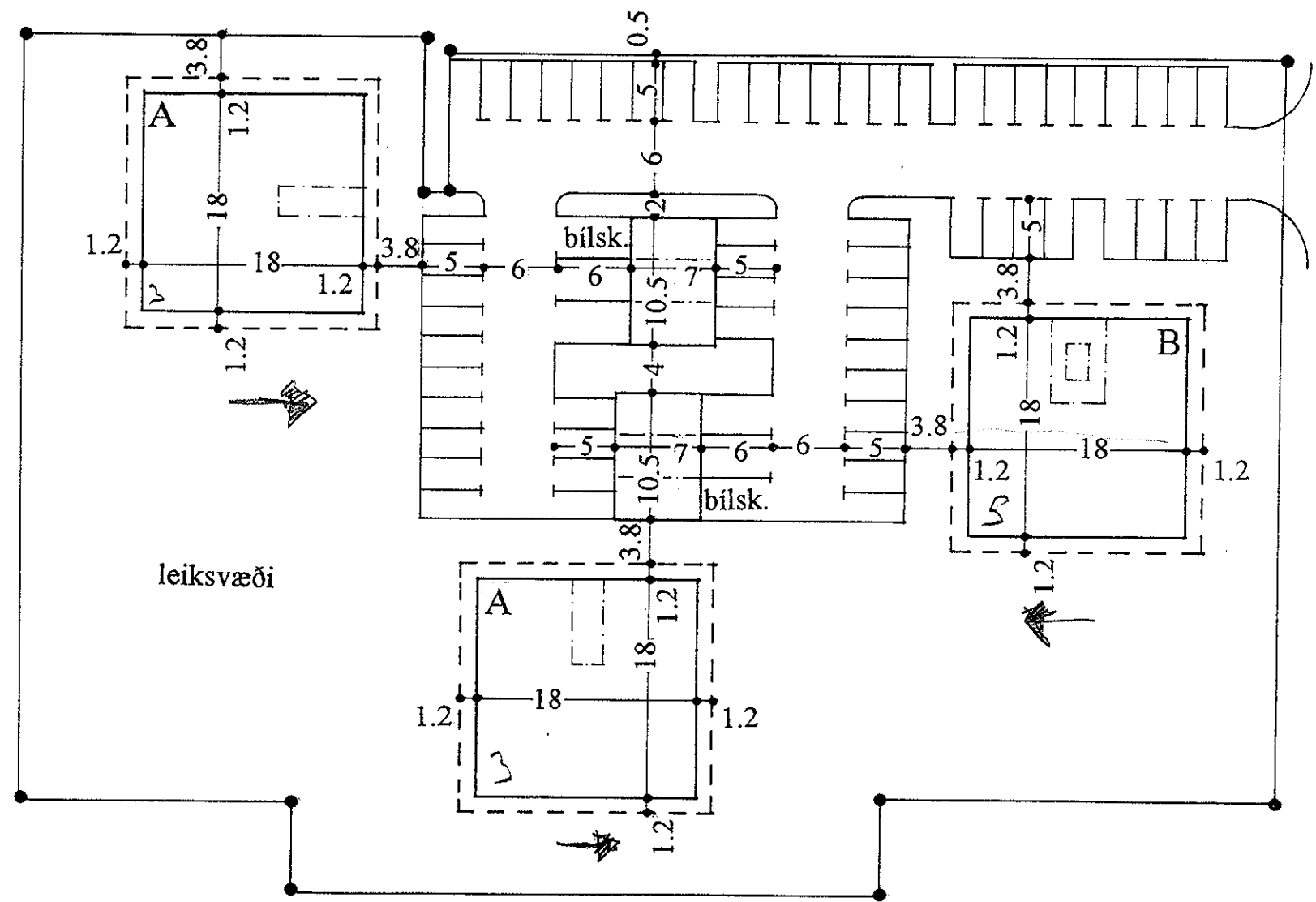
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert stigahús. Stærð hennar skal vera samkvæmt gr. 6.8. í byggingarreglugerð.

Lóð I

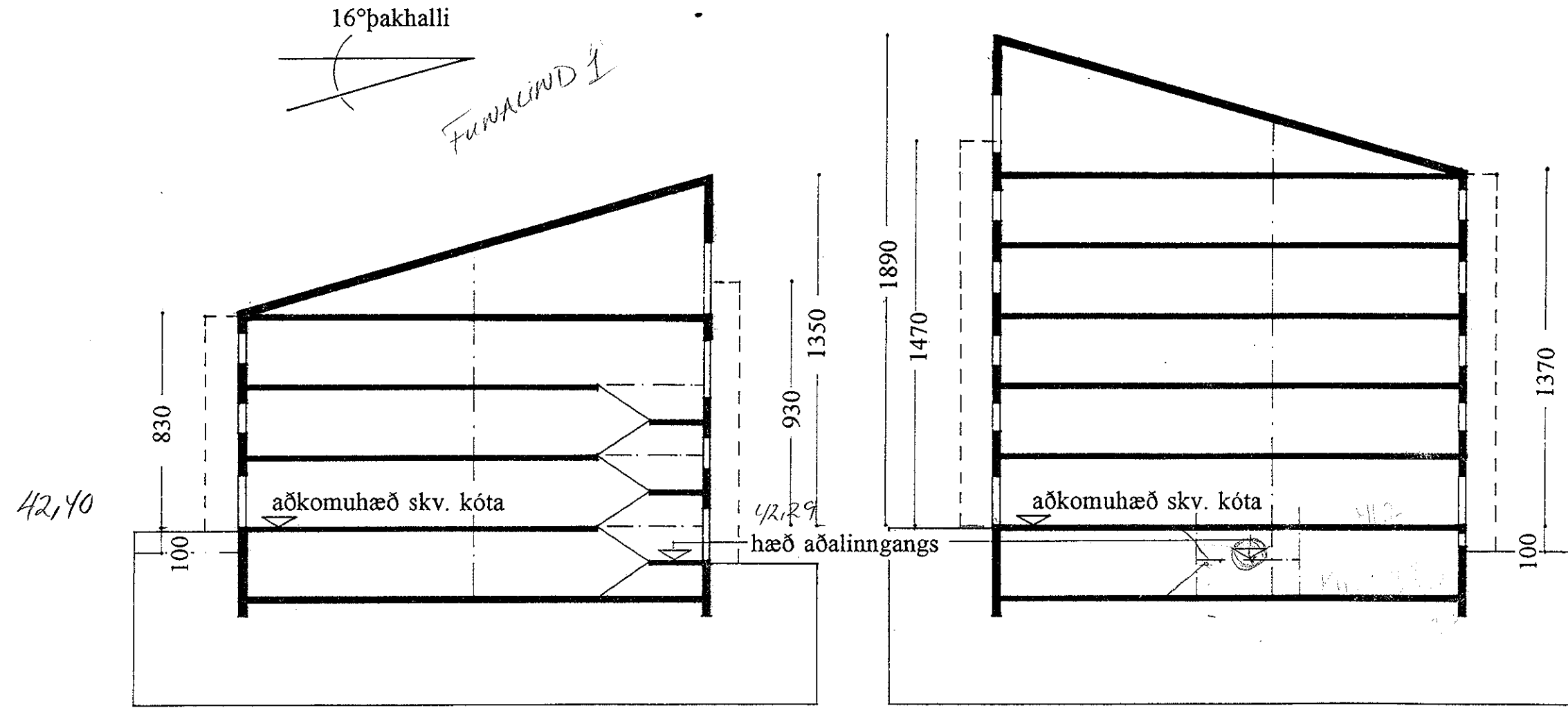


Afstöðumynd mkv. 1:500
Reitur 8

Lóð II



Afstöðumynd mkv. 1:500
Reitur 8



Hús A

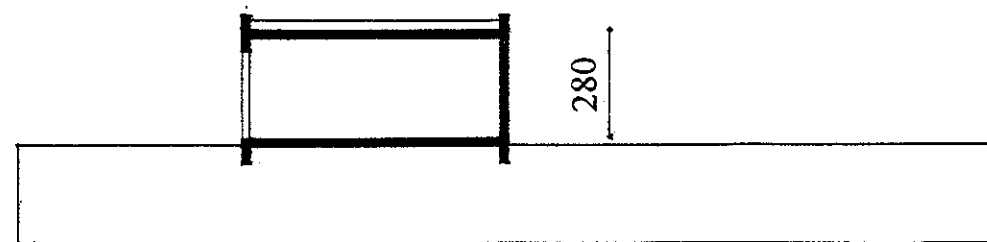
Dæmi um hús með aðalinngang að austanverðu.

Hús B

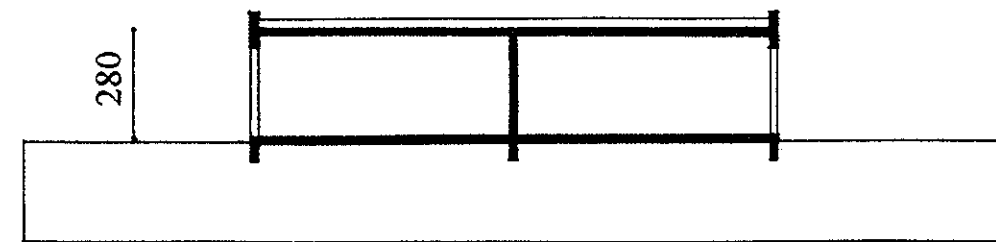
Dæmi um hús með aðalinngang að norðanverðu.

Sneiðmyndir mkv. 1:200

Reitur 8

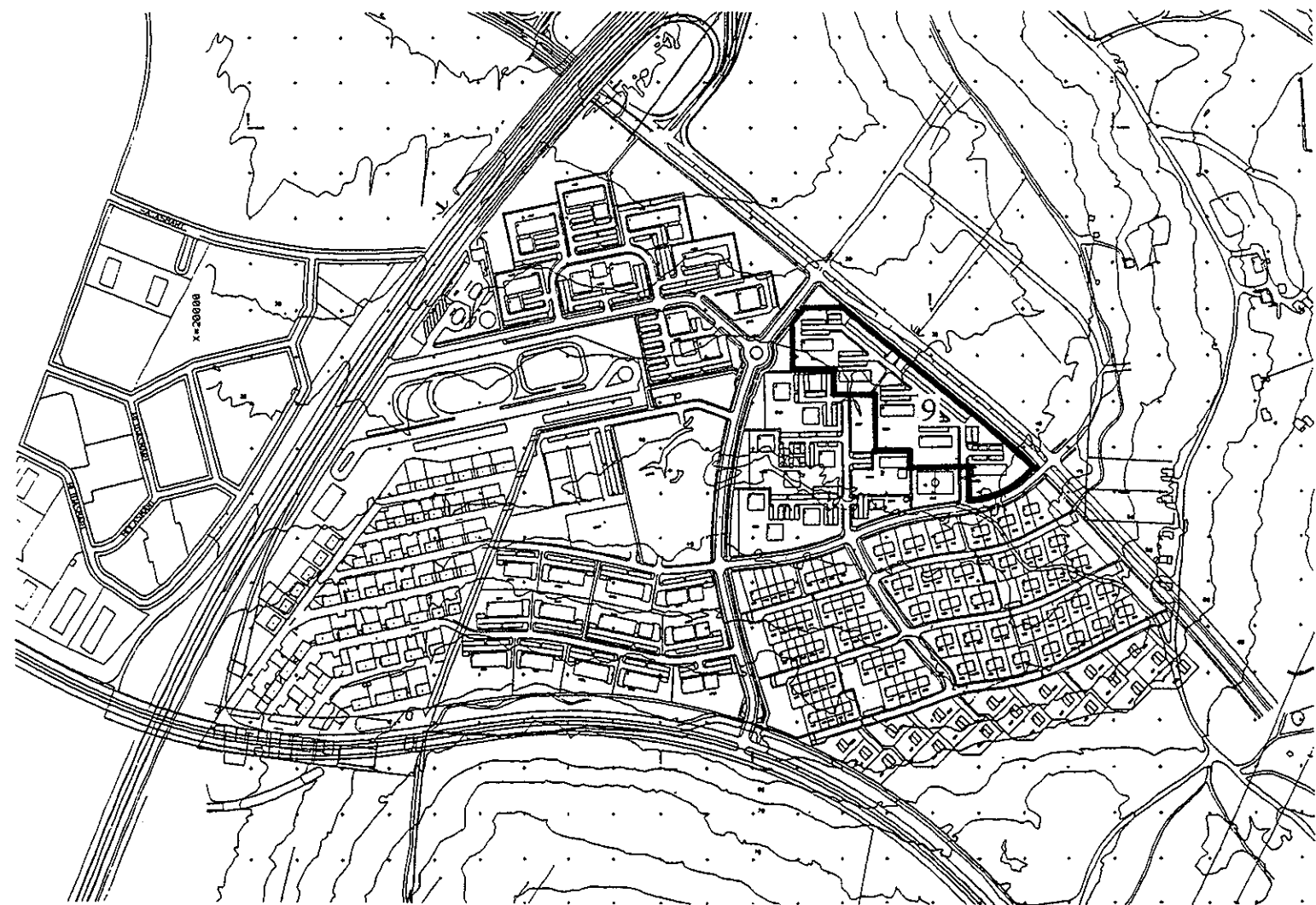


Einföld bílskúraröð



Sambyggð bílskúraröð

REITUR 9.



Fjölbýlishús á þremur hæðum auk kjallara og risrýmis.

REITUR 9. FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM.

ALMENN ÁKVÆÐI.

1. UPPDRÆTTIR.

Skila skal uppráttum í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðamörkum. Sýna skal á uppráttum hvar leiksvæði eru fyrirhuguð skv. gr. 5.3. í byggingarreglugerð. Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis hústeikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.

2.1

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit íbúðarhúss og bilageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

2.2

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

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðablöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. HÚSFÉLÖG.

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

4. FRÁGANGUR LÓÐA.

4.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

4.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Áhersla skal lögð á notkun trjágróðurs á lóðum fjölbýlishúsa. Þess sé gætt að leikaðstaða sé sem best úr garði gerð. Allur frágangur lóðar skal jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í íbúðir. Bæjarráð hefur heimild til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

4.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

4.4

Veggur (steiptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlangt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegysfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

4.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðablaði við frágang lóðar þar hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem víkur frá uppgefnum kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

4.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðablöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 4.1

4.7

Jarðvegur við húsvegg er snýr að baklóð má að öllu jöfnu ekki vera lægri en 1.0 m neðan við uppgefna hæðartölu aðkomuhæðar (sbr. skilmálateikningu).

5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota.

6. 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. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennislisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög fyrir regnvatnsafrennsli.

REITUR 9. FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM ÁSAMT RISI.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Þriggja hæða fjölbýlishús auk kjallara og risrýmis. Innan reitsins verða þrjár lóðir með einu til tveimur húsum hver eða samtals fimm hús (hús C). 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 reitsins hvað varðar heildaryfirbragð og frágang.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um meginform hússins (aðalhús). Þó er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í innri byggingarreit.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreit að ytri byggingarlínu (útbyggingar).

Samanlögð breidd útbygginga hverrar húshliðar má ekki vera meiri en helmingur langhliða og fjórðungur gaffliða.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús C.	
Hámarksgrunnflötur aðalhúss (stigahús meðtalið):	432.0 m ²
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	50.4 m ²
Samanlagður grunnflötur (hámark)	482.4 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

Hámarksfjöldi íbúða í húsi C er tólf (þ.e.a.s. fjórar á hæð).

Á 1. hæð húsa skal gert ráð fyrir sameiginlegum garðinngangi sunnan húss, sem tengist stigahúsum sbr. skilmálateikningu.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðablaði (gólfkótar).

Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði:

Fyrir hús C: 11.8 m

Sjá nánar á skilmálateikningu (sneiðmyndir mkv. 1:200).

6. ÞAKFORM OG RISHÆÐ.

Þök húsanna skulu vera einhalla með 16° halla og rísa til suðurs.

Bent er á möguleika á að nýta risrými fyrir stækkun íbúða efstu hæða eða sem sameiginleg rými sbr. sneiðmyndir á skilmálateikningu (1:200). **Ekki er heimilt að hafa séríbúðir á rishæð.**

Við hönnun húsa skulu gerð sjónræn skil milli útveggja rishæða og annarra útveggja, t.d. með mismunandi efnisnotkun eða með inndregnum útveggjum rishæðar.

7. BÍLSKÚRAR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblaði og skilmálateikningum er sýndur sá fjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar fyrir hvert hús, þ.e. 24 stæði eða tvö stæði á hverja íbúð.

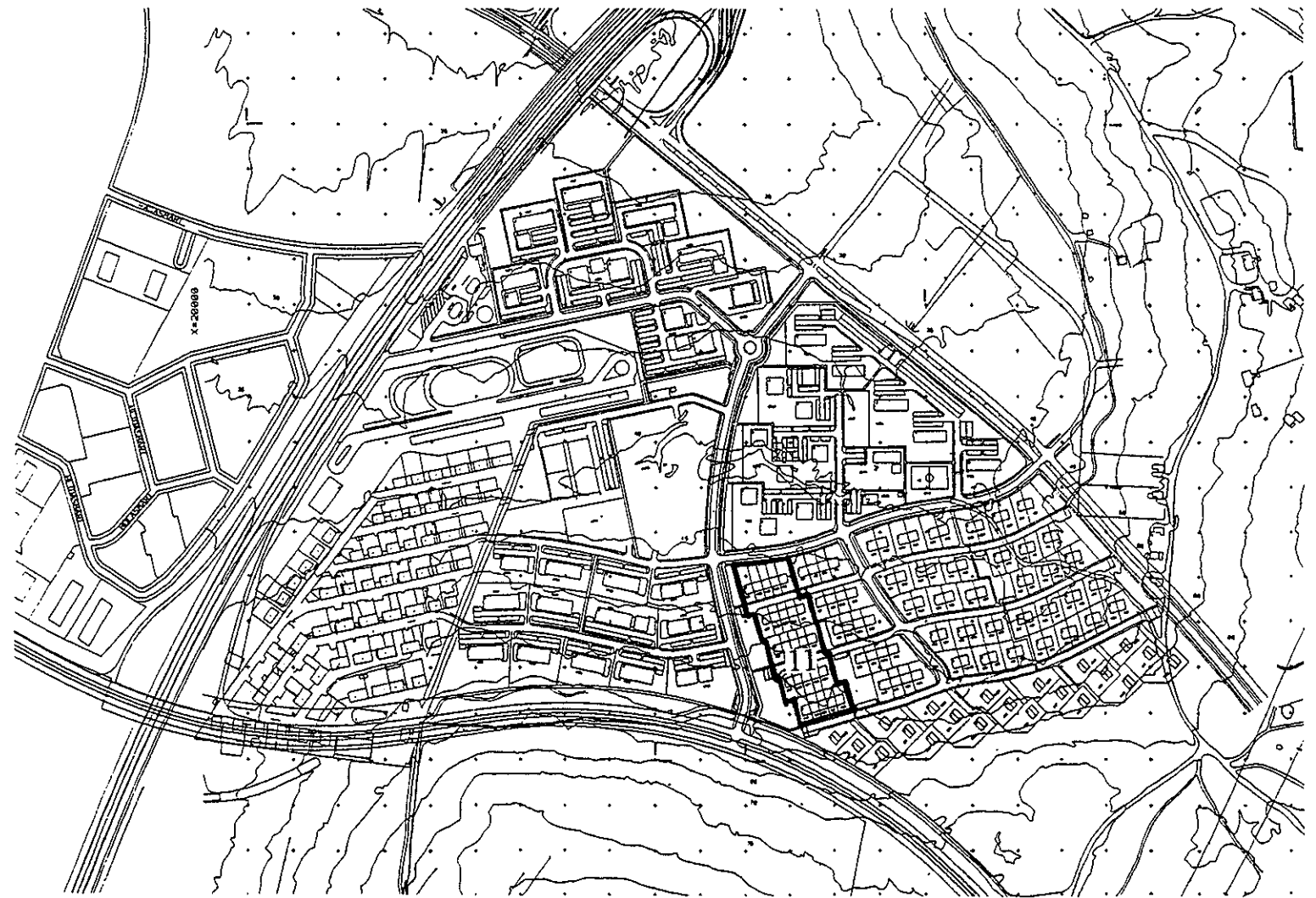
Staðsetning bílastæða innan lóðar skal vera samkvæmt mæliblaði og skilmálateikningu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

Auk tveggja stæða á íbúð verður tekið frá pláss út með hljóðmönnum þar sem hægt verður að byggja bílskúra og verður frágangur hljóðmana miðaður við það. Stærð hvers bílskúrs getur orðið 24 m². Ekki skulu byggðir fleiri en sex bílskúrar saman í einingu. Milli tveggja bílskúraeininga skulu vera a.m.k. 6 metrar. Sjá dæmi um bílskúrmöguleika á mæliblaði og skilmálateikningu.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert stigahús. Stærð hennar skal vera samkvæmt gr. 6.8. í byggingarreglugerð.

REITUR 11.



Raðhús á einni og hálfri til tveimur hæðum.

REITUR 11. RADHÚS Á EINNI OG HÁLFRI TIL TVEIMUR HÆÐUM.

ALMENN ÁKVÆÐI.

1. UPPDRÆTTIR.

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðamörkum.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.

2.1

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

2.2

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

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðablöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

3.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlangt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegsyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðablaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem víkur frá uppgefnum kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðablöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 3.1.

4. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli.

REITUR 11.**RÁÐHÚS Á EINNI OG HÁLFRI TIL TVEIMUR HÆÐUM.****SÉRÁKVÆÐI.****1. HÚSAGERÐ.**

Einnar og hálftrar til tveggja hæða raðhús með innbyggðum bílskúr.

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. Bent er á möguleika á notkun pallaskiptra gólfa við hönnun húsa (sbr. sneið 2) til að nálgast ofangreint markmið. Gæta skal samræmis í hönnun og gerð samtengdra húsa hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Samtengd hús skulu gerð af einum og sama höfundu.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýnd á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um meginform hússins (aðalhús). Sú hlið húss, sem snýr að götu, skal nema við innri byggingarlínu (sjá þó síðar um ytri byggingarlínu) en að öðru leyti er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í innri byggingarreit.

- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlínu (útbyggingar).

Í lið 4 eru gefin upp hámarksflatarmál aðalhúss (þ.e. innan heildreginnar línu) og hámarksflatarmál útbygginga (þ.e. milli heildreginnar og slitinnar línu).

4. STÆRÐ HÚSA.

Samanlagður gólfhlötur "milli"raðhúsa skal ekki vera stærra en 220 m² og endaraðhúsa ekki stærra en 230 m². Ef dreginn er frá 25 m² gólfhlötur fyrir bílskúr verður hámarksstærð íbúða í "milli"raðhúsum 195 m² og í endaraðhúsum 205 m².

"Milli"raðhús:	
Hámarksgrunnflötur aðalhúss:	1. hæð: 100 m ² 2. hæð: 100 m ²
	200 m ²
Samanlagður hámarksgólfhlötur útbygginga:	20 m ²
Samanlagður hámarksgólfhlötur húss	220 m ²
Hámarksgólfhlötur íbúðar að frádregnum 25 m ² bílskúr	195 m ²

Endaraðhús:

Hámarksgrunnflötur aðalhúss:	1. hæð: 100 m ² 2. hæð: 100 m ²
------------------------------	--

Samanlagður hámarksgólfhlötur útbygginga:	200 m ² 30 m ²
---	---

Samanlagður hámarksgólfhlötur húss	230 m ²
Hámarksgólfhlötur íbúðar að frádregnum 25 m ² bílskúr	105 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðablaði (gólfkótar).

Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Fyrir tveggja hæða hús staðsett neðan við götu getur sú hæð mest verið 5.0 m (þ.e.a.s. aðkomuhæð er á efri hæð sbr. sneiðmynd 1). Fyrir pallskipt hús staðsett neðan við götu getur samsvarandi hæð mest verið 6.35 m (sneiðmynd 2). Fyrir öll hús ofan götu er samsvarandi hæð 7.7 m (þ.e.a.s. aðkomuhæð er á jarðhæð húss sbr. sneiðmyndir 1 og 2).

Auk hámarkshæða húsa eru hámarkshæðir útbygginga tilgreindar á sneiðmyndum skilmála.

6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið, en mælt er til þess að stefna þaka sé í samræmi við sýnda stefnu á skipulagsupprætti.

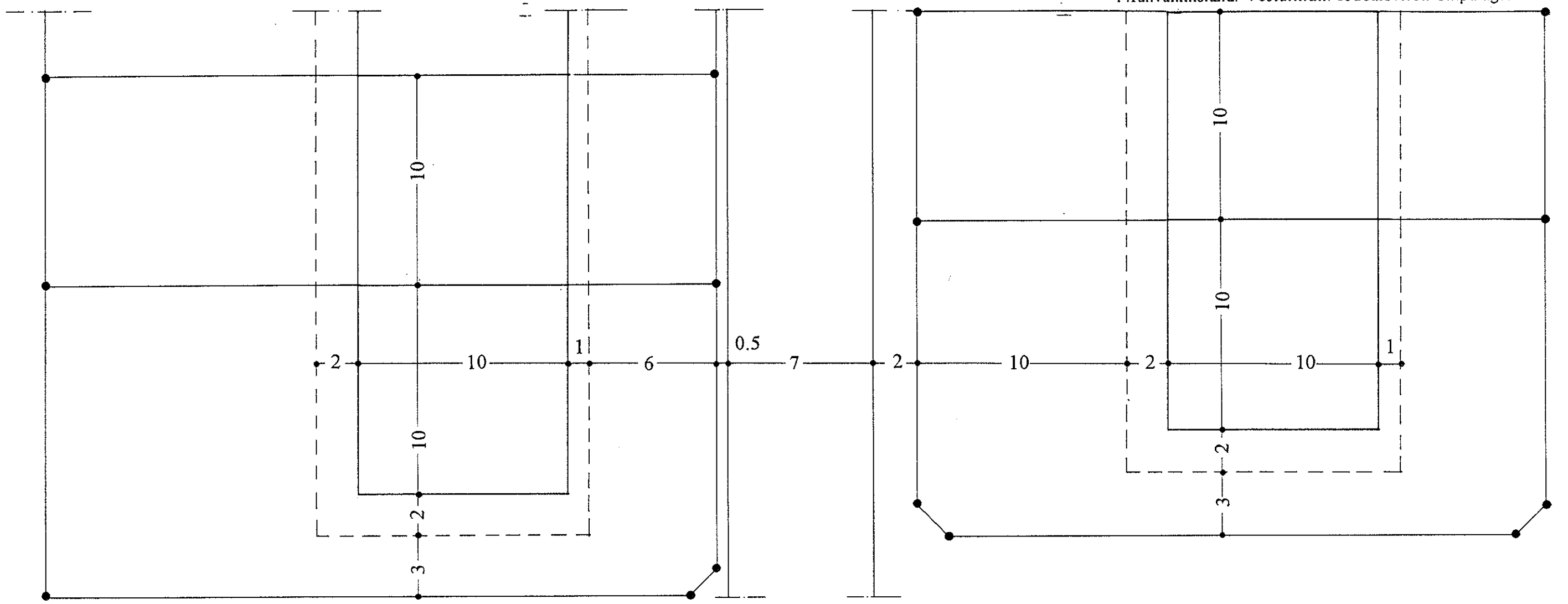
7. BÍLSKÚRAR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einum innbyggðum bílskúr í hverju húsi. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílskúrshurð skal vera minnst 6.0 m fyrir hús ofan götu en 10.0 m neðan götu.

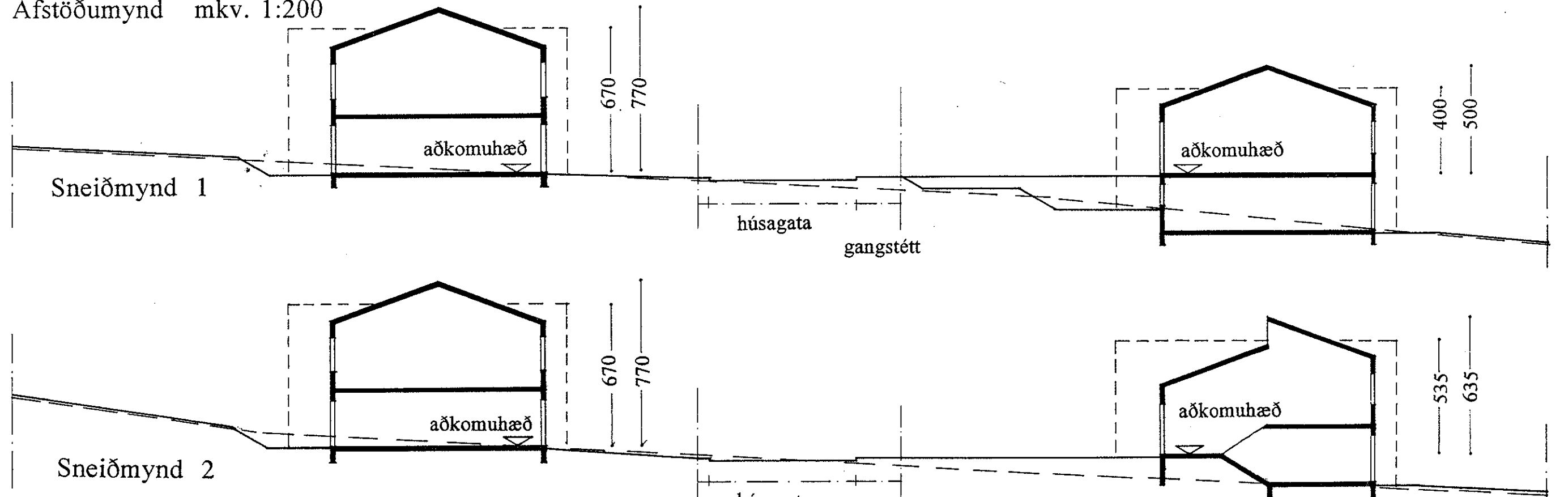
Á mæliblaði er sýndur sá fjöldi bílastæða sem vera skal innan hverrar lóðar. Staðsetning bílastæða innan lóðar er ekki bundin. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílat. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

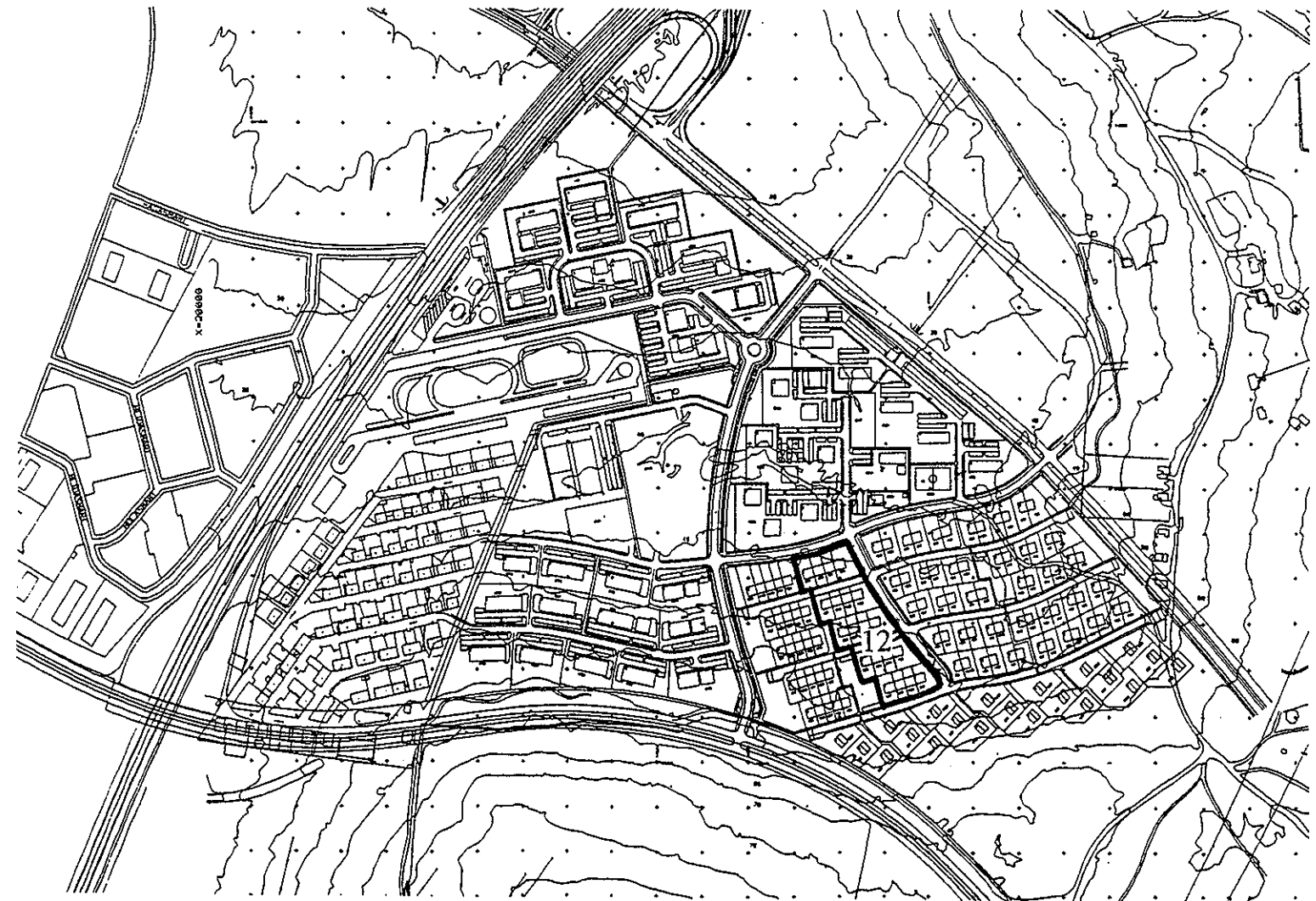


Afstöðumynd mkv. 1:200



Sneiðmyndir mkv. 1:200
Reitur 11

REITUR 12.



Raðhús á einni til einni og hálfri hæð.

REITUR 12. RÁÐHÚS Á EINNI TIL EINNI OG HÁLFRI HÆÐ.

ALMENN ÁKVÆÐI.

1. UPPDRÆTTIR.

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðamörkum.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.

2.1

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

2.2

Hæðablöð sýna hæðartölu fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (H), gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðamörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðablöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislislagna.

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðablöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

3.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlangt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegysfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðablaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem víkur frá uppgefnum kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðablöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 3.1.

4. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennislisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lagn fyrir regnvatnsafrennsli.

REITUR 12.**RADHÚS Á EINNI TIL EINNI OG HÁLFRI HÆÐ.****SÉRÁKVÆÐI.****1. HÚSAGERÐ.**

Einnar til einnar og hálftrar hæðar raðhús með innbyggðum bílskúr.

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. Bent er á möguleika á notkun pallaskiptra gólfa við hönnun húsa (sbr. sneiðar) til að nálgast ofangreint markmið. Gæta skal samræmis í hönnun og gerð samtengdra húsa hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Samtengd hús skulu gerð af einum og sama höfundi.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýnd á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um meginform hússins (aðalhús). Sú hlið húss, sem snýr að götu, skal nema við innri byggingarlínu (sjá þó síðar um ytri byggingarlínu) en að öðru leyti er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í innri byggingarreit.

- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlínu (útbyggingar).

Í lið 4 eru gefin upp hámarksflatarmál aðalhúss (þ.e. innan heildreginnar línu) og hámarksflatarmál útbygginga (þ.e. milli heildreginnar og slitinnar línu).

4. STÆRÐ HÚSA.

Samanlagður gólfhlötur "milli"raðhúsa skal ekki vera stærri en 200 m² (getur orðið 140 m² á einni hæð) og endaraðhúsa ekki stærri en 210 m² (getur orðið 150 á einni hæð). Ef dreginn er frá 25 m² gólfhlötur fyrir bílskúr verður hámarksstærð íbúða í "milli"raðhúsum 175 m² (115 m² á einni hæð) og í endaraðhúsum 185 m² (125 m² á einni hæð).

Einnar hæðar "milli"raðhús:	
Hámarksgrunnflötur aðalhúss:	120 m ²
Samanlagður hámarksgólfhlötur útbygginga:	20 m ²
<hr/>	
Samanlagður hámarksgólfhlötur húss	140 m ²
Hámarksgólfhlötur íbúðar að frádregnum 25 m ² bílskúr	115 m ²
<hr/>	
Einnar hæðar endaraðhús:	
Hámarksgrunnflötur aðalhúss:	120 m ²
Samanlagður hámarksgólfhlötur útbygginga:	30 m ²
<hr/>	
Samanlagður hámarksgólfhlötur húss	150 m ²
Hámarksgólfhlötur íbúðar að frádregnum 25 m ² bílskúr	125 m ²

Einnar og hálftrar hæðar "milli"raðhús:	
Samanlagður hámarksgólfhlötur aðalhúss:	180 m ²
Samanlagður hámarksgólfhlötur útbygginga:	20 m ²

Samanlagður hámarksgólfhlötur húss	200 m ²
Hámarksgólfhlötur íbúðar að frádregnum 25 m ² bílskúr	175 m ²

Einnar og hálftrar hæðar endaraðhús:	
Samanlagður hámarksgólfhlötur aðalhúss:	180 m ²
Samanlagður hámarksgólfhlötur útbygginga:	30 m ²

Samanlagður hámarksgrunnflötur húss	210 m ²
Hámarksgrunnflötur íbúðar að frádregnum 25 m ² bílskúr	185 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðablaði (gólfkótar).

Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðablaði. Fyrir einnar hæðar hús getur sú hæð mest verið 5.0 m. Fyrir pallskipt hús staðsett neðan við götu getur samsvarandi hæð mest verið 6.35 m (sneiðmynd 2). Fyrir einnar og hálftrar hæðar hús ofan götu er samsvarandi hæð 7.7 m (þ.e.a.s. aðkomuhæð er á jarðhæð húss sbr. sneiðmyndir 1 og 2).

Auk hámarkshæða húsa eru hámarkshæðir útbygginga tilgreindar á sneiðmyndum skilmála.

6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið, en mælt er til þess að stefna þaka sé í samræmi við sýnda stefnu á skipulagsuppdrætti.

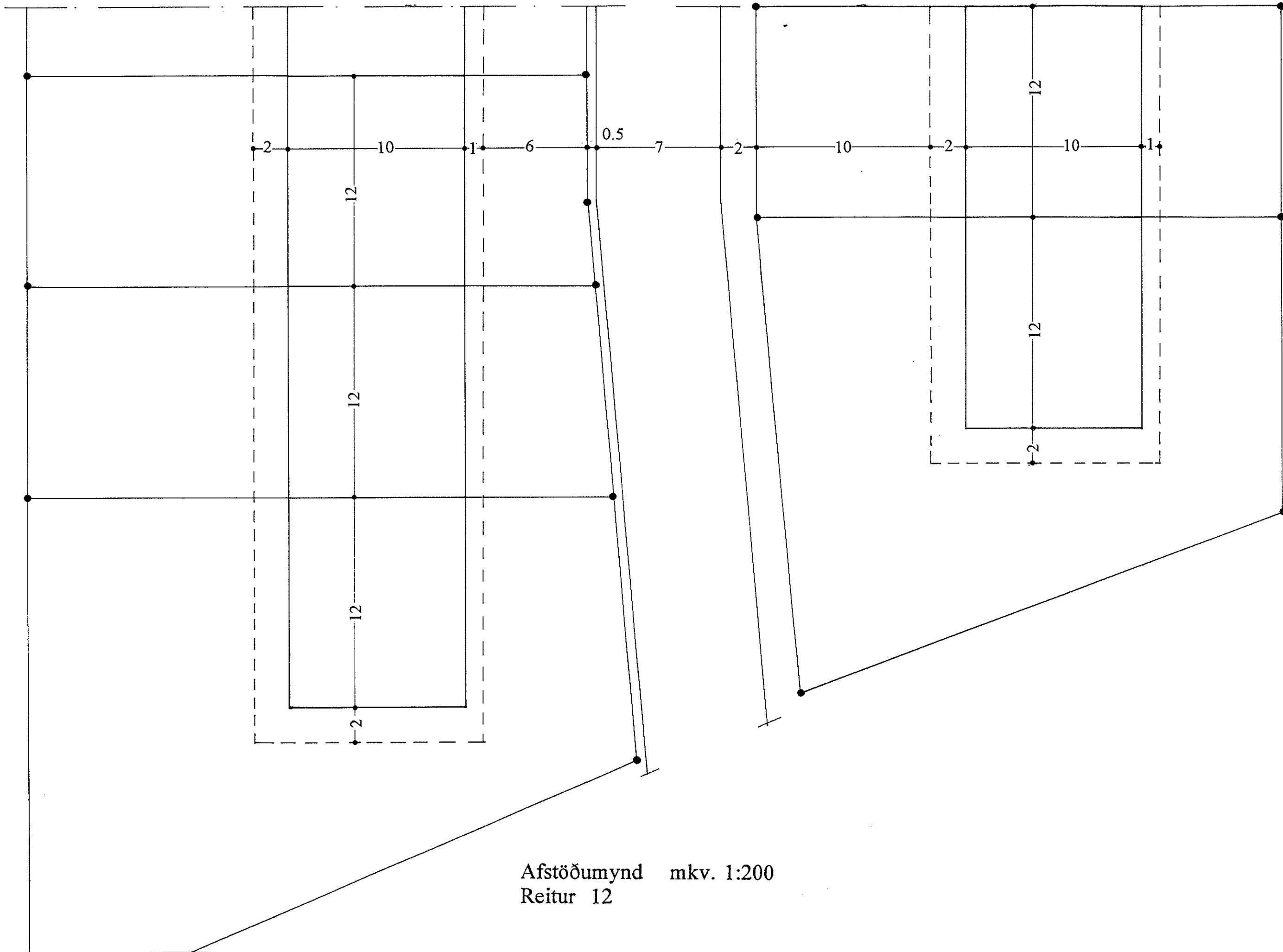
7. BÍLSKÚRAR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einum innbyggðum bílskúr í hverju húsi. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílskúrshurð skal vera minnst 6.0 m fyrir hús ofan götu en 10.0 m neðan götu.

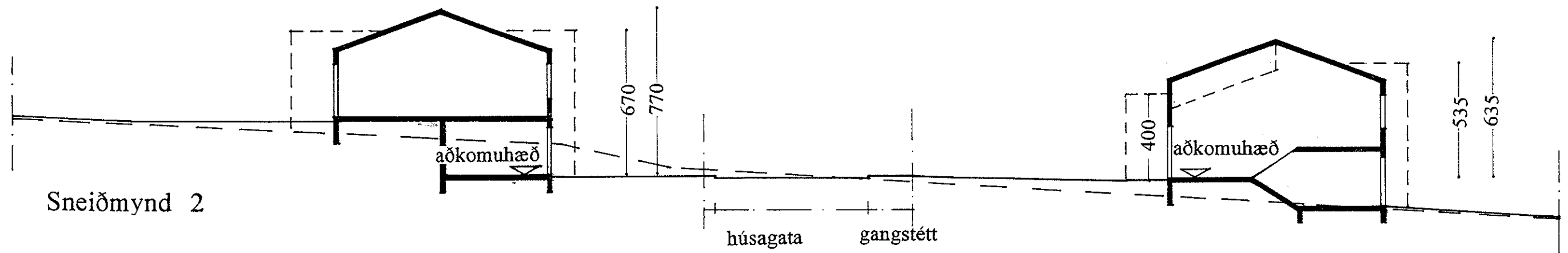
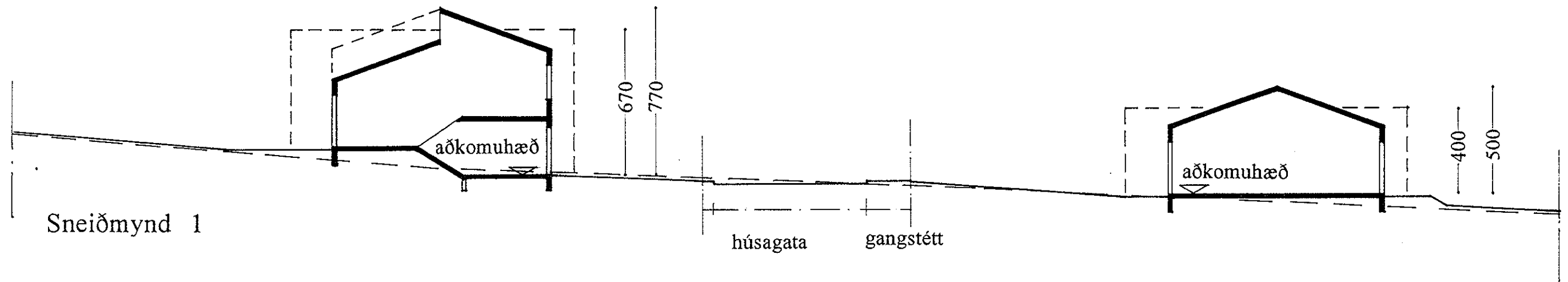
Á mæliblaði er sýndur sá fjöldi bílastæða sem vera skal innan hvernar lóðar. Staðsetning bílastæða innan lóðar er ekki bundin. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.



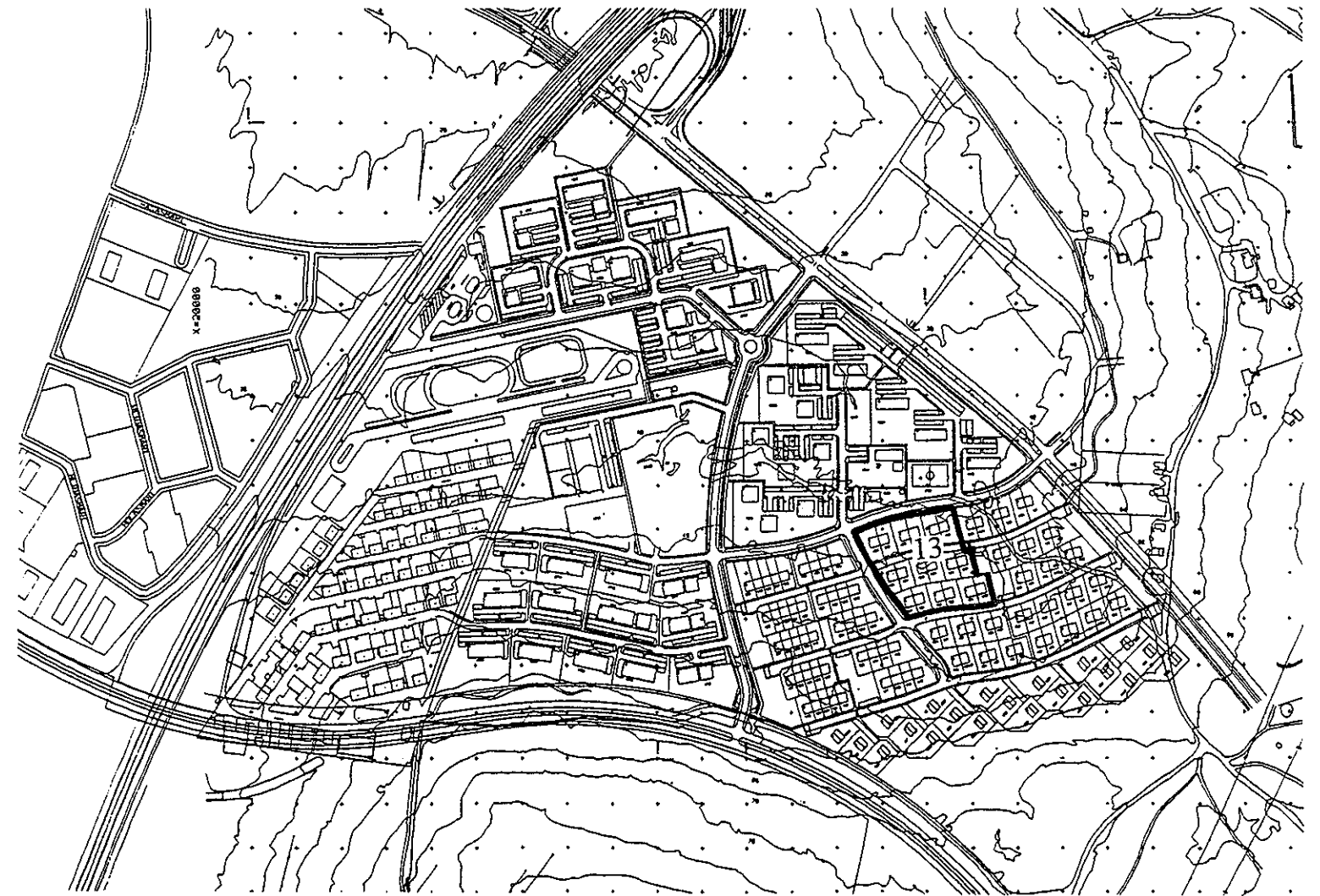
Afstöðumynd mkv. 1:200
Reitur 12



Sneiðmyndir mkv. 1:200

Reitur 12

REITUR 13.



Parhús á einni til einni og hálfri hæð.

REITUR 13. PARHÚS Á EINNI TIL EINNI OG HÁLFRI HÆÐ.

ALMENN ÁKVÆÐI.

1. UPPDRÆTTIR.

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðamörkum.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.

2.1

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

2.2

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

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðablöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

3.4

Veggur (steyptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlangt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegsyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðablaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem víkur frá uppgefnum kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðablöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 3.1.

4. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennislisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög्न fyrir regnvatnsafrennsli.

REITUR 13. PARHÚS Á EINNI TIL EINNI OG HÁLFRI HÆÐ.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einnar til einnar og hálftrar hæðar parhús með innbyggðum bílskúr.

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. Bent er á möguleika á notkun pallaskiptra gólfa við hönnun húsa (sbr. sneiðar) til að nálgast ofangreint markmið. Parhús skulu gerð af einum og sama höfundi.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýnd á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um meginform hússins (aðalhús). Sú hlið húss, sem snýr að götu, skal nema við innri byggingarlínu (sjá þó síðar um ytri byggingarlínu) en að öðru leyti er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í innri byggingarreit.

- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlínu (útbyggingar).

Í lið 4 eru gefin upp hámarksflatarmál aðalhúss (þ.e. innan heildreginnar línu) og hámarksflatarmál útbygginga (þ.e. milli heildreginnar og slitinnar línu).

4. STÆRD HÚSA.

Samanlagður gólfplötur einnar hæðar parhúsa getur orðið 150 m². Samanlagður gólfplötur einnar og hálftrar hæðar parhúsa skal ekki vera stærri en 220 m².

Ef dreginn er frá 25 m² gólfplötur fyrir bílskúr verður hámarksstærð íbúða í einnar hæðar parhúsum 125 m² og í einnar og hálftrar hæðar parhúsum 195 m².

Einnar hæðar parhús :

Hámarksgrunnplötur aðalhúss:

120 m²

Samanlagður hámarksgólfplötur útbygginga:

30 m²

Samanlagður hámarksgólfplötur húss

150 m²

Hámarksgólfplötur íbúðar að frádregnum 25 m² bílskúr

125 m²

186

Einnar og hálftrar hæðar parhús:

Samanlagður hámarksgólfplötur aðalhúss:

180 m²

Samanlagður hámarksgólfplötur útbygginga:

30 m²

Samanlagður hámarksgólfplötur húss

210 m²

Hámarksgólfplötur íbúðar að frádregnum 25 m² bílskúr

185 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðablaði (gólfkótar).

Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði.

Fyrir einnar hæðar hús getur sú hæð mest verið 5.0 m. Fyrir pallskipt hús staðsett neðan við götu getur samsvarandi hæð mest verið 6.35 m (sneiðmynd 2). Fyrir einnar og hálftrar hæðar hús ofan götu er samsvarandi hæð 7.7 m (þ.e.a.s. aðkomuhæð er á jarðhæð húss sbr. sneiðmyndir 1 og 2).

Auk hámarkshæða húsa eru hámarkshæðir útbygginga tilgreindar á sneiðmyndum skilmála.

6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið, en mælt er til þess að stefna þaka sé í samræmi við sýnda stefnu á skipulagsupprætti.

7. BÍLSKÚRAR OG BÍLASTÆÐI.

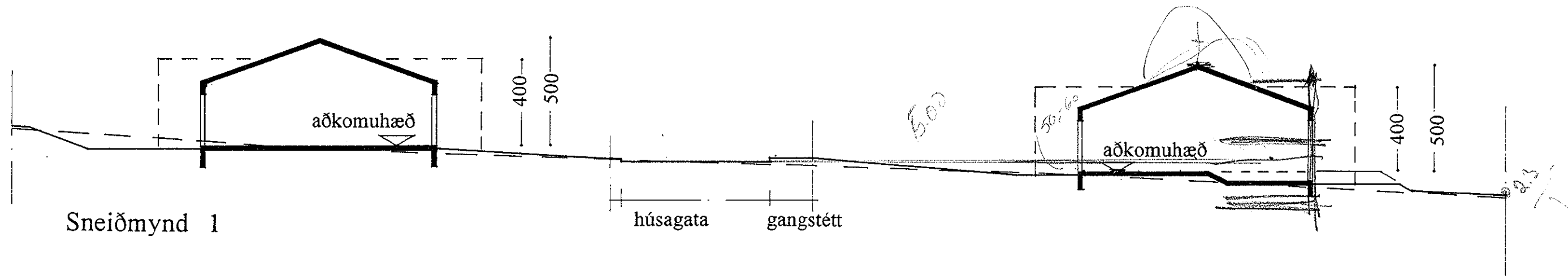
Gera skal ráð fyrir einum innbyggðum bílskúr í hverju húsi. Gert er ráð fyrir að bílskúrar séu staðsettir upp að sambyggðum veggjum parhúsa.

Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílskúrshurð skal vera minnst 6.0 m fyrir hús ofan götu. Fyrir hús neðan götu er gert ráð fyrir möguleika á útbyggingu á þeim hluta suðurhlíðar sem nemur breidd bílastæða (6 m). Lágmarksfjarlægð í heildregna línu frá lóðarmörkum er þar 10 m (sbr. skilmálateikningu).

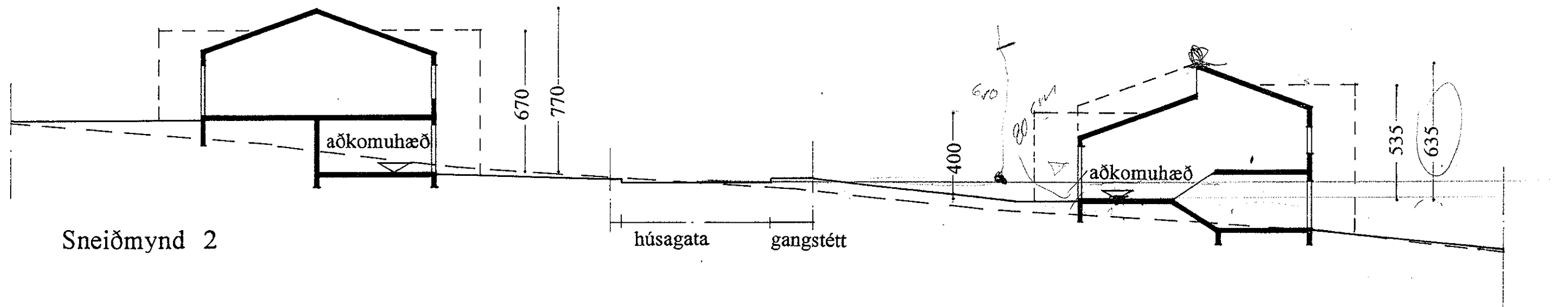
Á mæliblaði og skilmálateikningu er sýndur sá fjöldi og staðsetning bílastæða sem vera skal innan hverrar lóðar. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.



Sneiðmynd 1

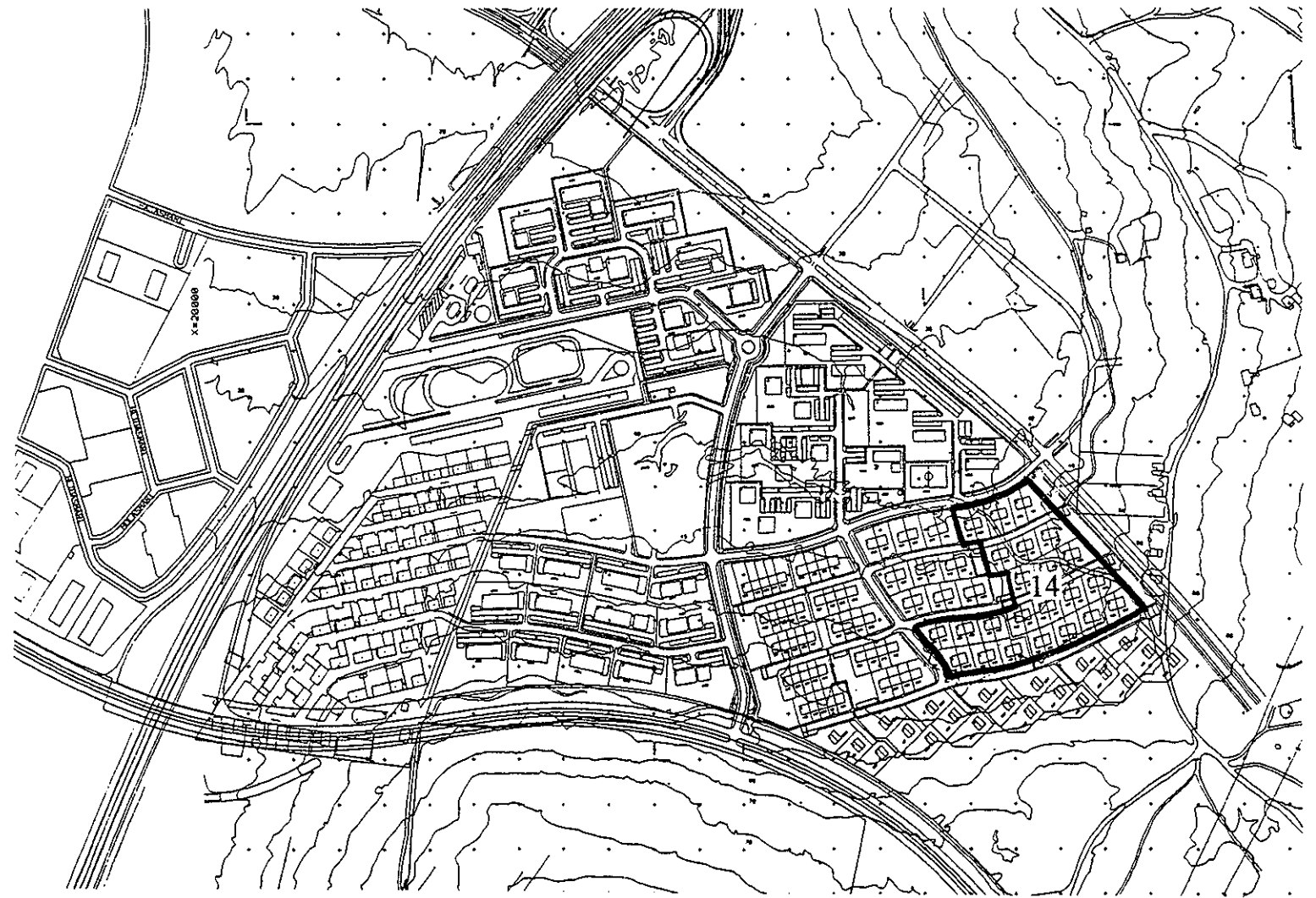


Sneiðmynd 2

Sneiðmyndir mkv. 1:200

Reitur 13

REITUR 14.



Parhús á einni og hálfri til tveimur hæðum.

REITUR 14. PARHÚS Á EINI OG HÁLFRI TIL TVEIMUR HÆÐUM.

ALMENN ÁKVÆÐI.

1. UPPDRÆTTIR.

Skila skal uppdráttum í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðamörkum.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.

2.1

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

2.2

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

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðablöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

3.4

Veggur (steypdur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlangt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegsyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðablaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem víkur frá uppgefnum kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðablöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 3.1.

4. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrít. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennislisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli.

REITUR 14. PARHÚS Á EINNI OG HÁLFRI TIL TVEIMUR HÆÐUM.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einnar og hálftrar til tveggja hæðar parhús með innbyggðum bílskúr.

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. Bent er á möguleika á notkun pallaskiptra gólfá við hönnun húsa (sbr. sneiðar) til að nálgast ofangreint markmið. Parhús skulu gerð af einum og sama höfundi.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýnd á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggjarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um meginform hússins (aðalhús). Sú hlið húss, sem snýr að götu, skal nema við innri byggingarlínu (sjá þó síðar um ytri byggingarlínu) en að öðru leyti er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í innri byggingarreit.

- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlínu (útbyggingar).

Í lið 4 er gefið upp hámarksflatarmál aðalhúss (þ.e. innan heildreginnar línu) og hámarksflatarmál útbygginga (þ.e. milli heildreginnar og slitinnar línu).

4. STÆRÐ HÚSA.

Samanlagður gólfblötur tveggja hæða parhúsa skal ekki vera stærri en 228 m².

Ef dreginn er frá 25 m² gólfblötur fyrir bílskúr verður hámarksstærð íbúða 203 m²

Tveggja hæða parhús:	
Hámarksgrunnflötur aðalhúss:	1. hæð: 99 m ²
	2. hæð: 99 m ²
	198 m ²
Samanlagður hámarksgólfblötur útbygginga:	30 m ²
	228 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðablaði (gólfkótar).

Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Aðkomuhæð tveggja hæða húsa neðan við götu getur ýmist verið efri eða neðri hæð eftir landhalla (sbr. sneiðmyndir 1 og 2). Hámarkshæð þeirra getur því verið milli 5.0 og 7.7 m. Fyrir öll hús ofan götu er samsvarandi hæð 7.7 m (þ.e.a.s. aðkomuhæð er á jarðhæð húss sbr. sneiðmyndir 1 og 2).

Auk hámarkshæða húsa eru hámarkshæðir útbygginga tilgreindar á sneiðmyndum skilmála.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðablaði (gólfkótar).

Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Aðkomuhæð tveggja hæða húsa neðan við götu getur ýmist verið efri eða neðri hæð eftir landhalla (sbr. sneiðmyndir 1 og 2). Hámarkshæð þeirra getur því verið milli 5.0 og 7.7 m. Fyrir öll hús ofan götu er samsvarandi hæð 7.7 m (þ.e.a.s. aðkomuhæð er á jarðhæð húss sbr. sneiðmyndir 1 og 2).

Auk hámarkshæða húsa eru hámarkshæðir útbygginga tilgreindar á sneiðmyndum skilmála.

6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið, en mælst er til þess að stefna þaka sé í samræmi við sýnda stefnu á skipulagsupprætti.

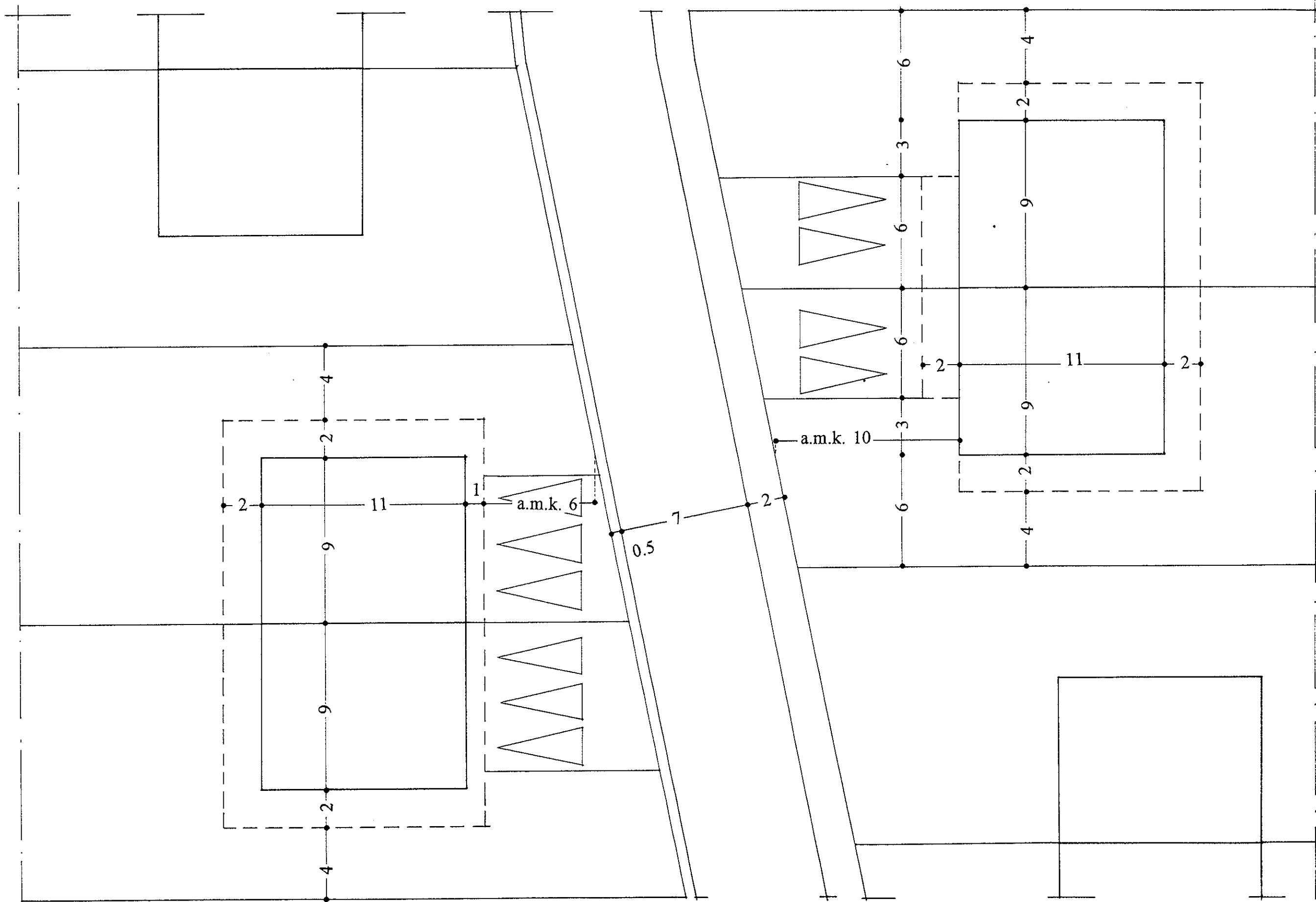
7. BÍLSKÚRAR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einum innbyggðum bílskúr í hverju húsi. Gert er ráð fyrir að bílskúrar séu staðsettir upp að sambyggðum veggjum parhúsa. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílskúrshurð skal vera minnst 6.0 m fyrir hús ofan götu. Fyrir hús neðan götu er gert ráð fyrir möguleika á útbyggingu á þeim hluta suðurhliðar sem nemur breidd bílastæða (6 m). Lágmarksfjarlægð í heildregna línu frá lóðarmörkum er þar 10 m (sbr. skilmálateikningu).

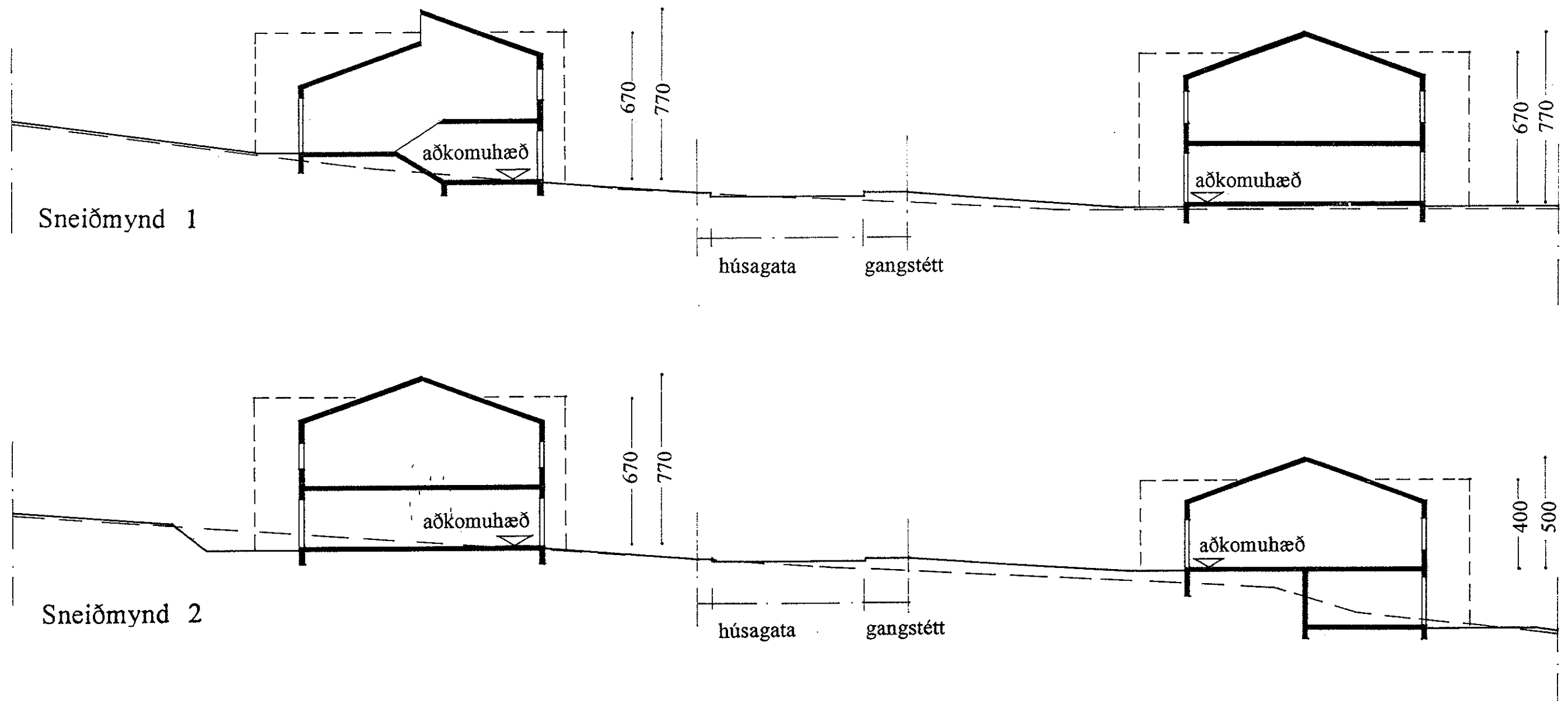
Á mæliblaði og skilmálateikningu er sýndur sá fjöldi og staðsetning bílastæða sem vera skal innan hvernar lóðar. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpilát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.



Afstöðumynd mkv. 1:200
Reitur 14



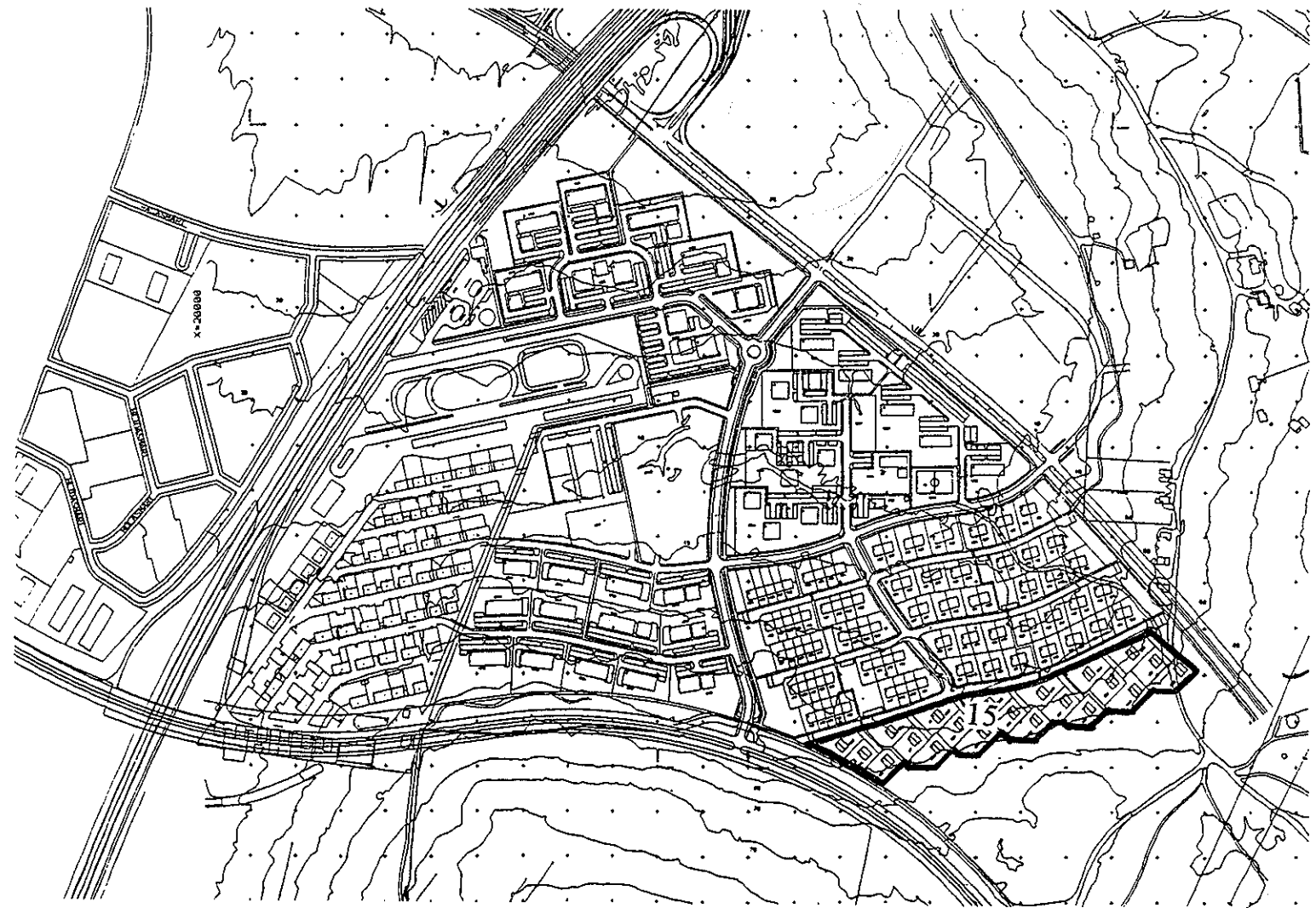
Sneiðmynd 1

Sneiðmynd 2

Sneiðmyndir mkv. 1:200

Reitur 14

REITUR 15.



Einbýlishús á einni og hálfri til
tveimur hæðum.

REITUR 15. EINBÝLISHÚS Á EINI OG HÁLFRI TIL TVEIMUR HÆÐUM.

ALMENN ÁKVÆÐI.

1. UPPDRÆTTIR.

Skila skal uppdráttum í tveimur aföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) lagðir fyrir byggingarnefnd. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi tillögu í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðamörkum.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.

2.1

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

2.2

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

2.3

Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdrætti og skilmálateikningum annars vegar og mæli- og hæðablöðum hins vegar, gilda hin síðartöldu.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem við verður komist.

3.2

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta skal úrskurði byggingarnefndar um ágreining sem upp kann að koma.

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa frá lóðamörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra (1:1). Stallurinn/fláinn má ekki vera brattari nema með leyfi byggingarnefndar.

3.4

Veggur (steiptur eða hlaðinn) milli tveggja lóða eða lóðahluta skal ná jafnlangt inn á báðar lóðir. Athuga skal að notkun veggja, hærri en 0.5 m yfir jarðvegsyfirborði á lóðamörkum er háð samþykki byggingarnefndar.

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðablaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem víkur frá uppgefnum kótum skal greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð sem sýnd er á hæðablöðum og bera allan kostnað af því. Öll stöllum á mörkum lóða og bæjarlandsins skal gerð innan lóða nema þar sem óhreyft landslag býður upp á betri lausn að mati landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs samanber 3.1.

4. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennislisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli.

REITUR 15. EINBÝLISHÚS Á EINNI OG HÁLFRI TIL TVEIMUR HÆÐUM.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einnar og hálfar til tveggja hæðar einbýlishúshús með innbyggðum bílskúr.

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. Bent er á möguleika á notkun pallaskiptra gólfa við hönnun húsa (sbr. sneið) til að nálgast ofangreint markmið.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýnd á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitir, táknaður með heildreginni línu, afmarkar hámarksramma um meginform hússins (aðalhús). Þó er ekki nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit.
- Ytri byggingarreitir er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlínu (útbyggingar).

Í lið 4 er gefið upp hámarksflatarmál aðalhúss (þ.e. innan heildreginnar línu) og hámarksflatarmál útbygginga (þ.e. milli heildreginnar og slitinnar línu).

4. STÆRÐ HÚSA.

Samanlagður gólfplötur tveggja hæða einbýlishúsa skal ekki vera stærri en 260 m². Ef dreginn er frá 25 m² gólfplötur fyrir bílskúr verður hámarksstærð íbúðar 235 m².

Tveggja hæða einbýlishúshús:	
Hámarksgrunnplötur aðalhúss:	1. hæð: 120 m ² 2. hæð: 120 m ²
	240 m ²
Samanlagður hámarksgólfplötur útbygginga:	20 m ²
Samanlagður hámarksgólfplötur húss	260 m ²
Hámarksgólfplötur íbúðar að frádregnum 25 m ² bílskúr	235 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðablaði (gólfkótar). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Aðkomuhæð allra einbýlishúsa er á neðri hæð samanber sneiðmynd. Auk hámarkshæða húsa eru hámarkshæðir útbygginga tilgreindar á sneiðmynd skilmála.

6. ÞAKFORM.

Þök einbýlishúsa skulu vera mænispök og stefna þeirra í samræmi við sýnda stefnu á skipulagsupprætti.

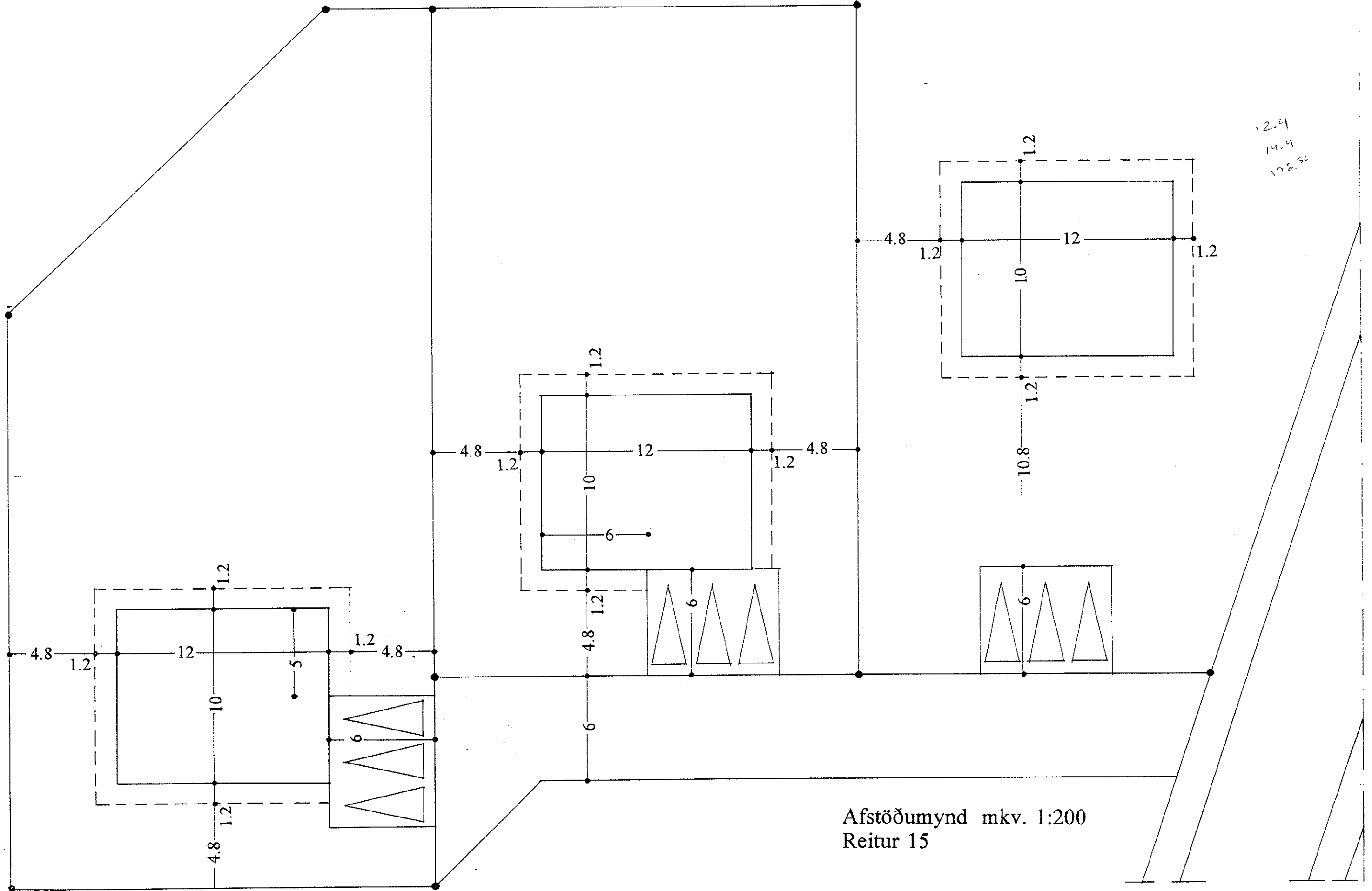
7. BÍLSKÚRAR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir einum innbyggðum bílskúr í hverju húsi með aðkomu frá aðkeyrslu samkvæmt skilmálateikningu. Fjarlægð frá lóðamörkum að bílskúrshurð skal vera a.m.k. 6.0 metrar.

Á mæliblaði og skilmálateikningu er sýndur sá fjöldi og staðsetning bílastæða sem vera skal innan hvernar lóðar. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

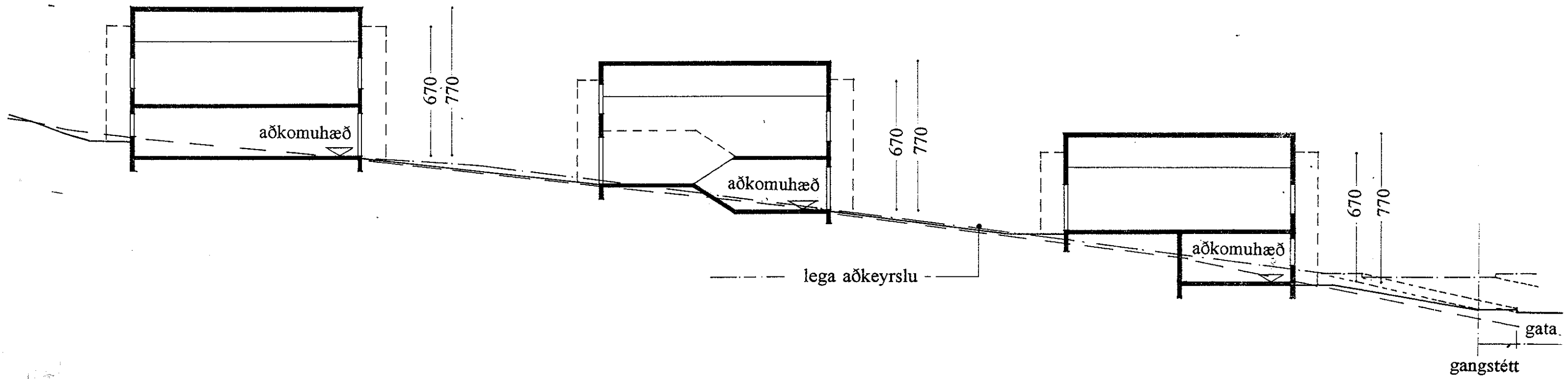
8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2.0 m og ekki nær lóðamörkum við götu en 1.0 m. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.



12.4
14.4
128.86

Afstöðumynd mkv. 1:200
Reitur 15



Sneiðmynd mkv. 1:200
Reitur 15