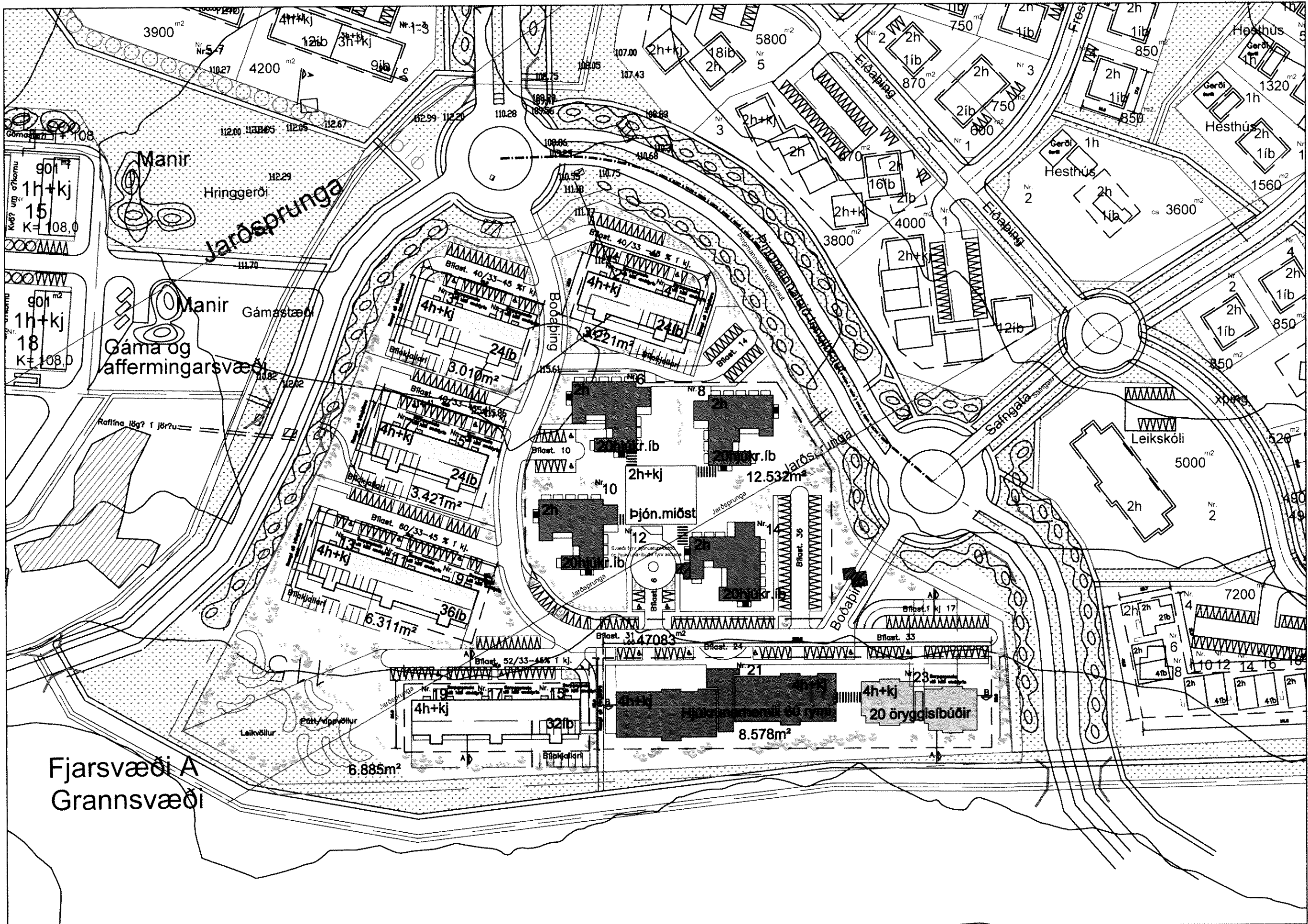


KÖPAVÖGGSBÆIR

Reitur 2
Svæði 1-4



Bærarskipulag Kópavogis 30. nóvember 2004
Þreytt 4.3 janúar 2005 / Þr. 19 apríl 2005

VATNSENDI - ÞING - HRAFNISTA SKIPULAGSSKILMÁLAR



Reitur 2

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÓLEIGNARHÚS.

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 lóðarhöfðum til glöggvunar á aðstæðum.

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

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

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

2. AÐALUPPDRÆTTIR.

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

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

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

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

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

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

4. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

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

5. UMFERÐ.

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

6. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA.

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

7. TRJÁBELTI.

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

8. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

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

9. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

10. SORP.

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

11. LAGNIR.

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

12. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

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

Reitur 2 svæði 1

FJÖLBÝLISHÚS Á FJÓRUM HÆÐUM MEÐ KJALLARA AUK BÍLAKJALLARA

Boðaping 1-3, 2-4 og 5-7

SÉRAKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Fjögurra hæða fjölbýlishús með möguleika á stöllum og tveimur stigagöngum með allt að 24 íbúðum í hverju húsi. Lega stöllum er ekki bindandi og þar með ekki lega hæðarskila. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta húss og niðurgöngum bílageymslum. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húss og lóðar skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur.

3. BYGGINGARREITUR.

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

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

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum án kjallara.
Boðaping 1-3	850m ²	3400 m ²
Boðaping 2-4	850m ²	3400 m ²
Boðaping 5-7	850m ²	3400 m ²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 24 íbúðum á lóð. Ekki skulu vera íbúðir í þakhæð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 12,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar, bæði ofanjarðar og eins í bílageymslu og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 fermetrar, en eitt stæði ef íbúð er minni en 80 fermetrar. Gera skal ráð fyrir bílageymslu í niðurgöngnum bílakjallara fyrir um 33-45% af bílastæðapörf hvers húss fyrir sig. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprátti og skilmála-teikningum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsum. Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða

8. SORPGEYMSLUR.

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

9. HLJÓÐVIST.

Visað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. ~~Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum lífförum. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt:~~

- Engir opnanlegir gluggar á húshlið, þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A).
- Hljóðdeyfðar loftrásir verði til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.
- Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A).

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum, t.d. með því að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt"

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

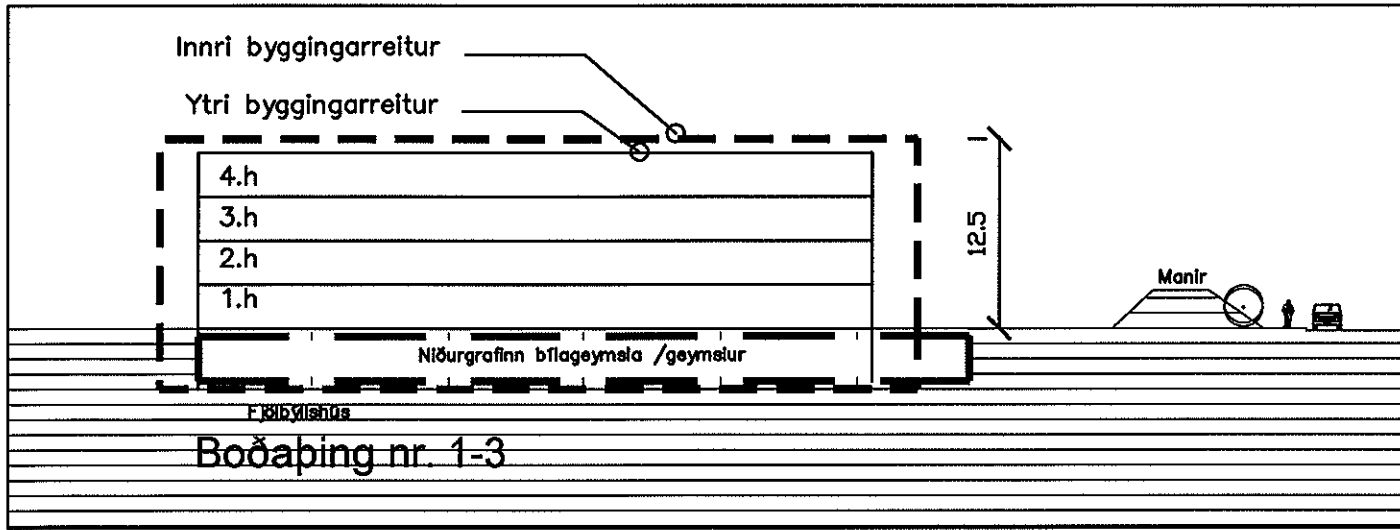
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum.

miðað við á kerstinum / forsendur er mántsgættlegt að grípa hi mótvegisatgerða til að draga úr hávaða frá umferð. Komu þær fram á dæmi skipulagsupprættinum. Byggingar þær verða í þri. að reisa þær manna (hæð?) myndir, þannig mána hvið og sérstaklega með þessum þak að gera í lóðum og þrángum húsum til að uppfylla kröfurnar um hljóðstig innan húss. Niðurstöðin á reikningum í samþykki - vanda komu þannig í sérstakri gæmslu verkfróða. Skoðunum límu hvarum og þannig fylgi skilpöngum í um sóknunum

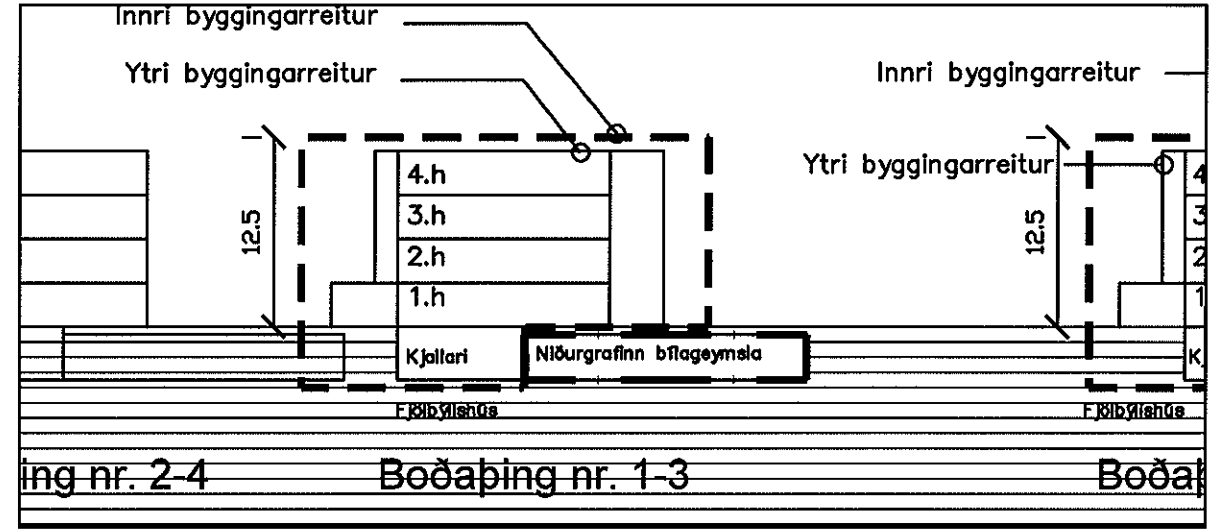
KÓPAVOGGSBÆR

Boðaping 1-3
Svæði 1

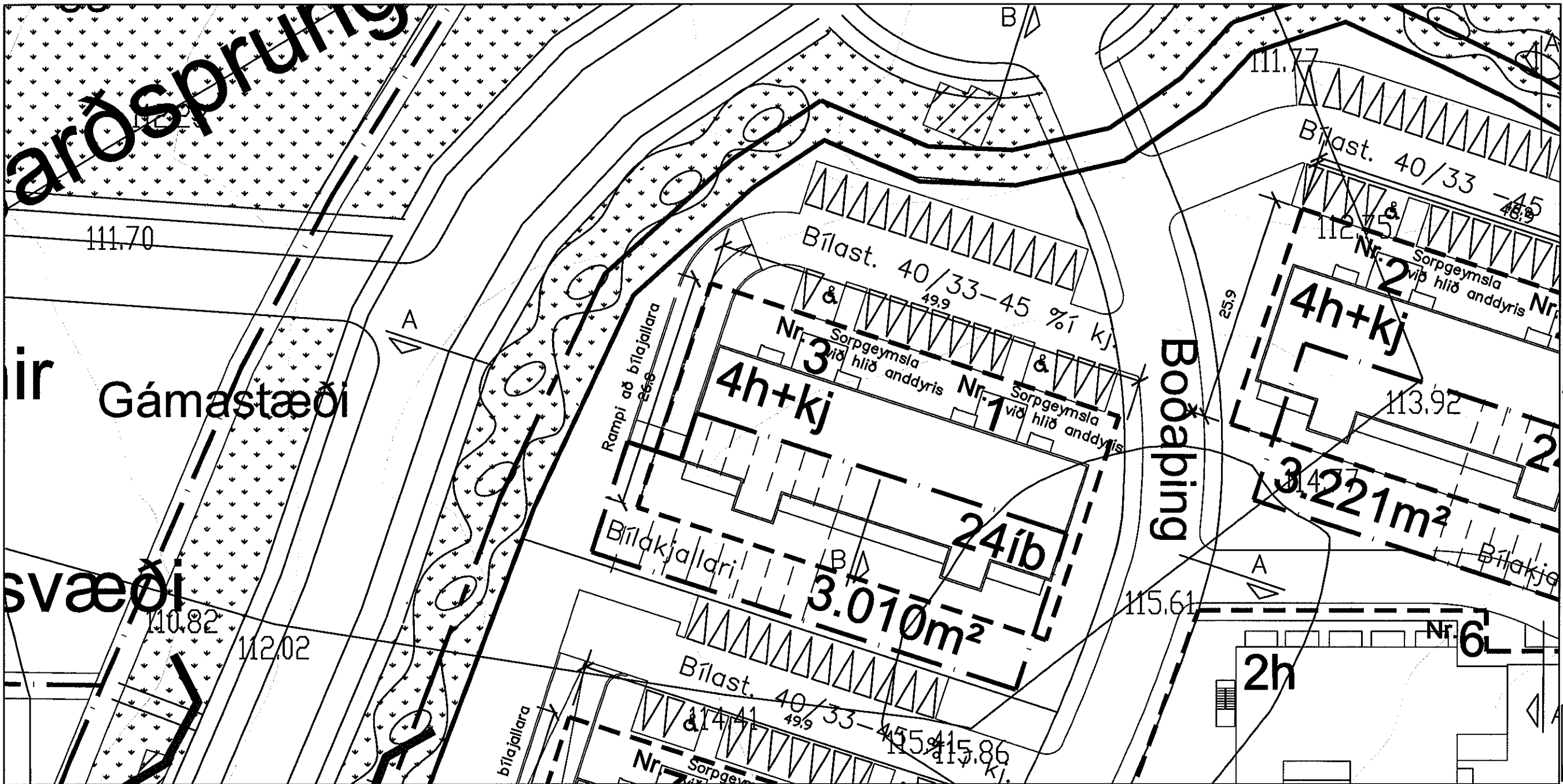
— inngöngu —
REITUR 2



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



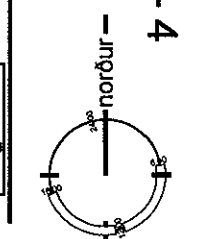
Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

VATNSENDI - ÞING - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 4 HÆÐUM AUK KJALLARA OG BÍLAKJALLARA

Bejarlskipulag Kópavogs, 30. nóvember 2004
Breytt 13. janúar 2005 / br. 19. apríl 2005

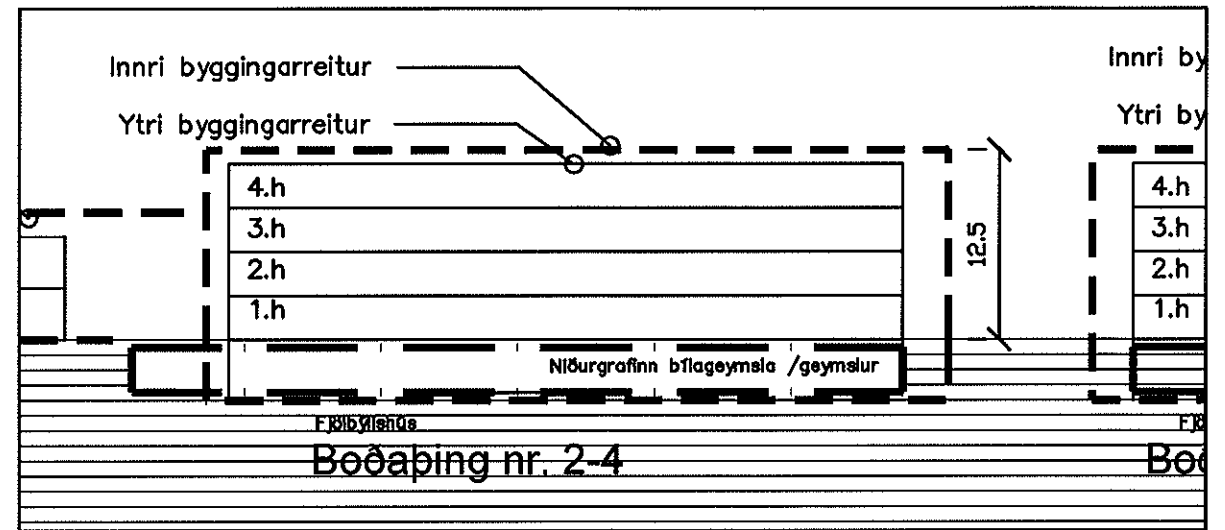
KÓPAVOGGSBAER

Boðaping 2 - 4
Svaði 1

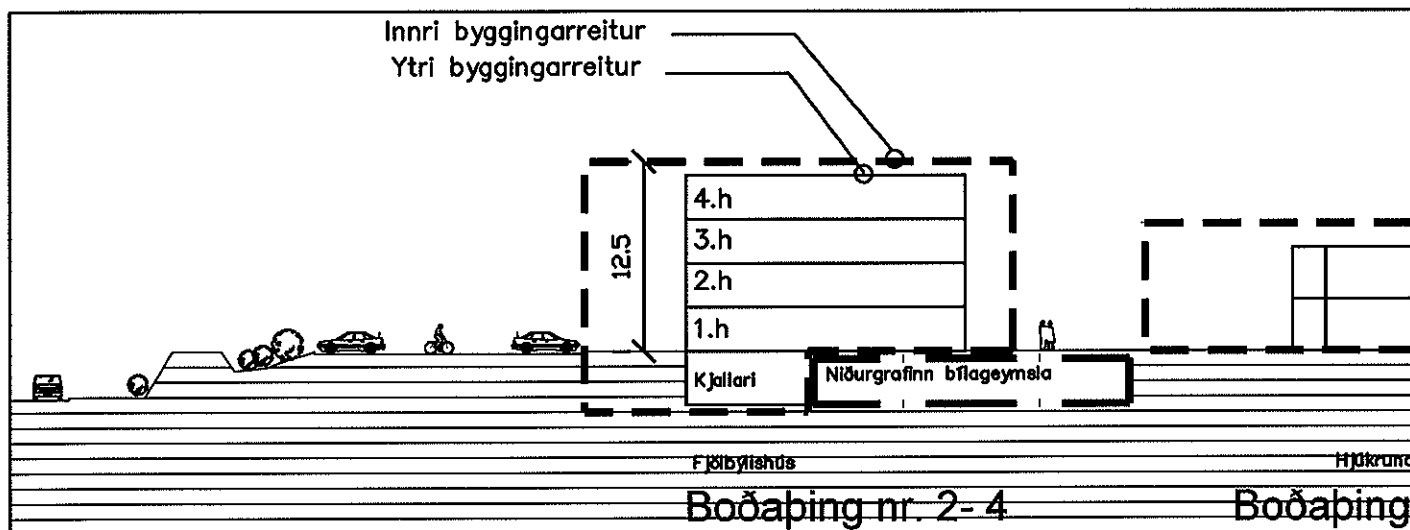


REITUR 2

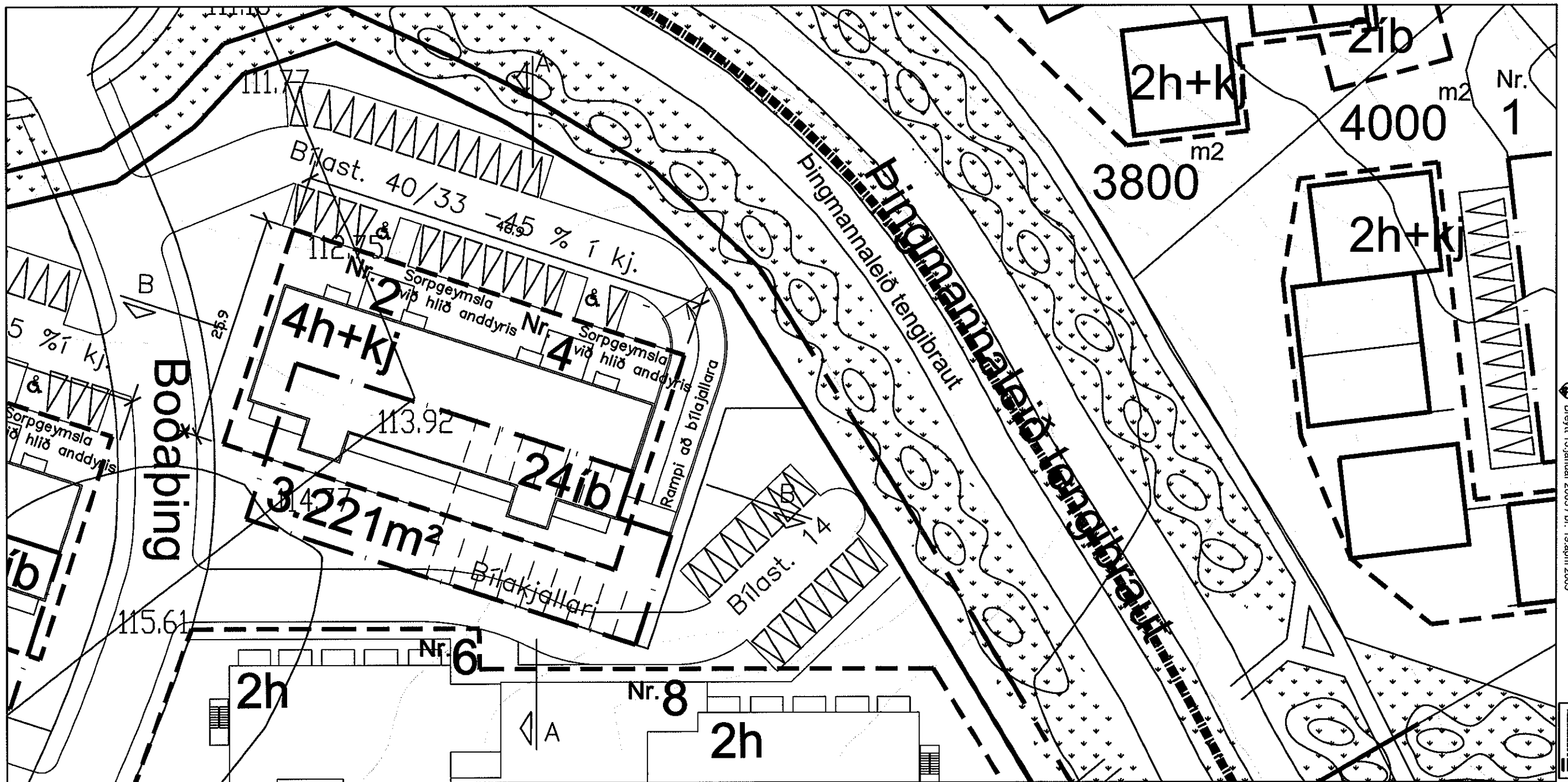
Byggingarritun
Breytt 13. janúar 2005 / br. 19. apríl 2005



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi

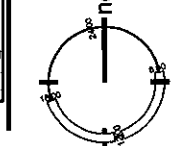


VATNSENDI - ÞING - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 4 HÆÐUM AUK KJALLARA OG BÍLAKJALLARA

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

KÓPAVOGGSBAER

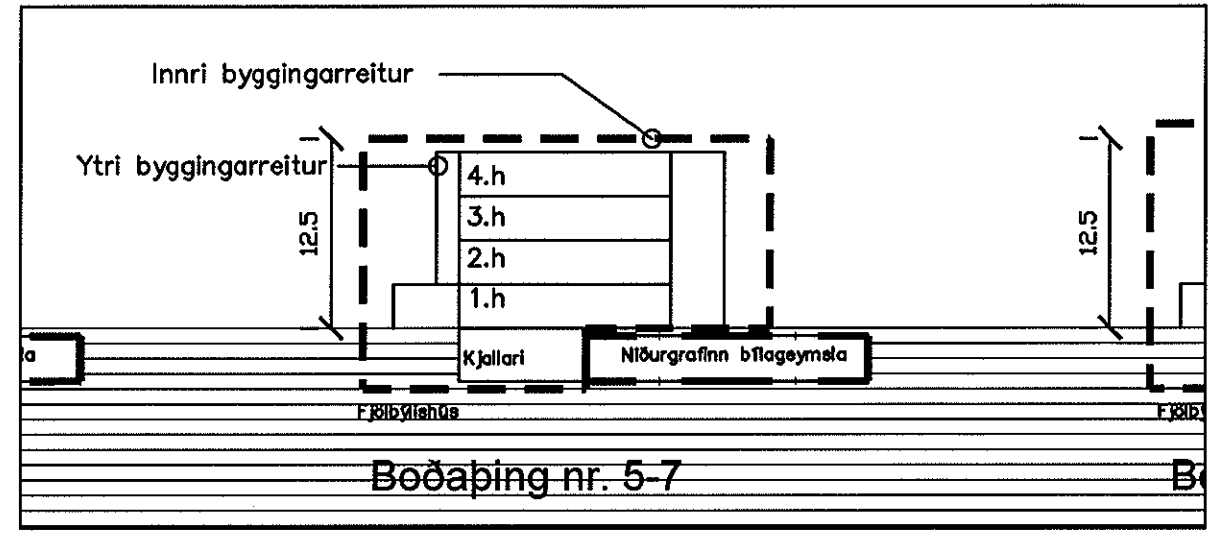
Boðaping 5-7
Svæði 1



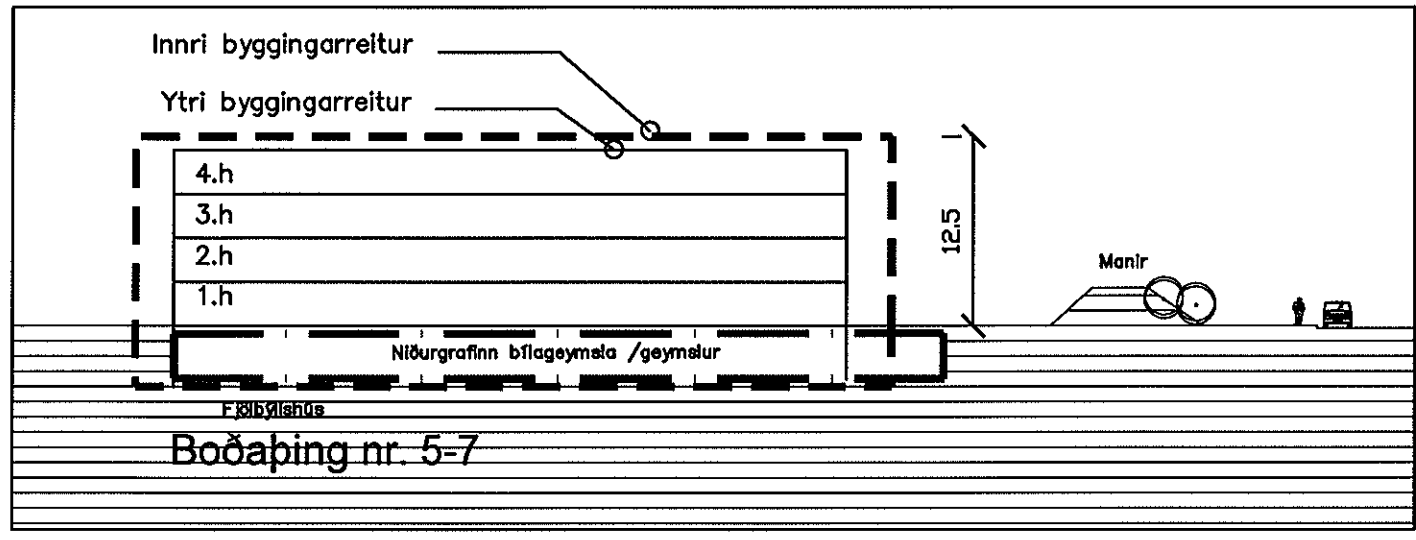
REITUR 2

Vatnsendi / sundursvæði / deil. íbúgarv. des 04 skilmálar (11)

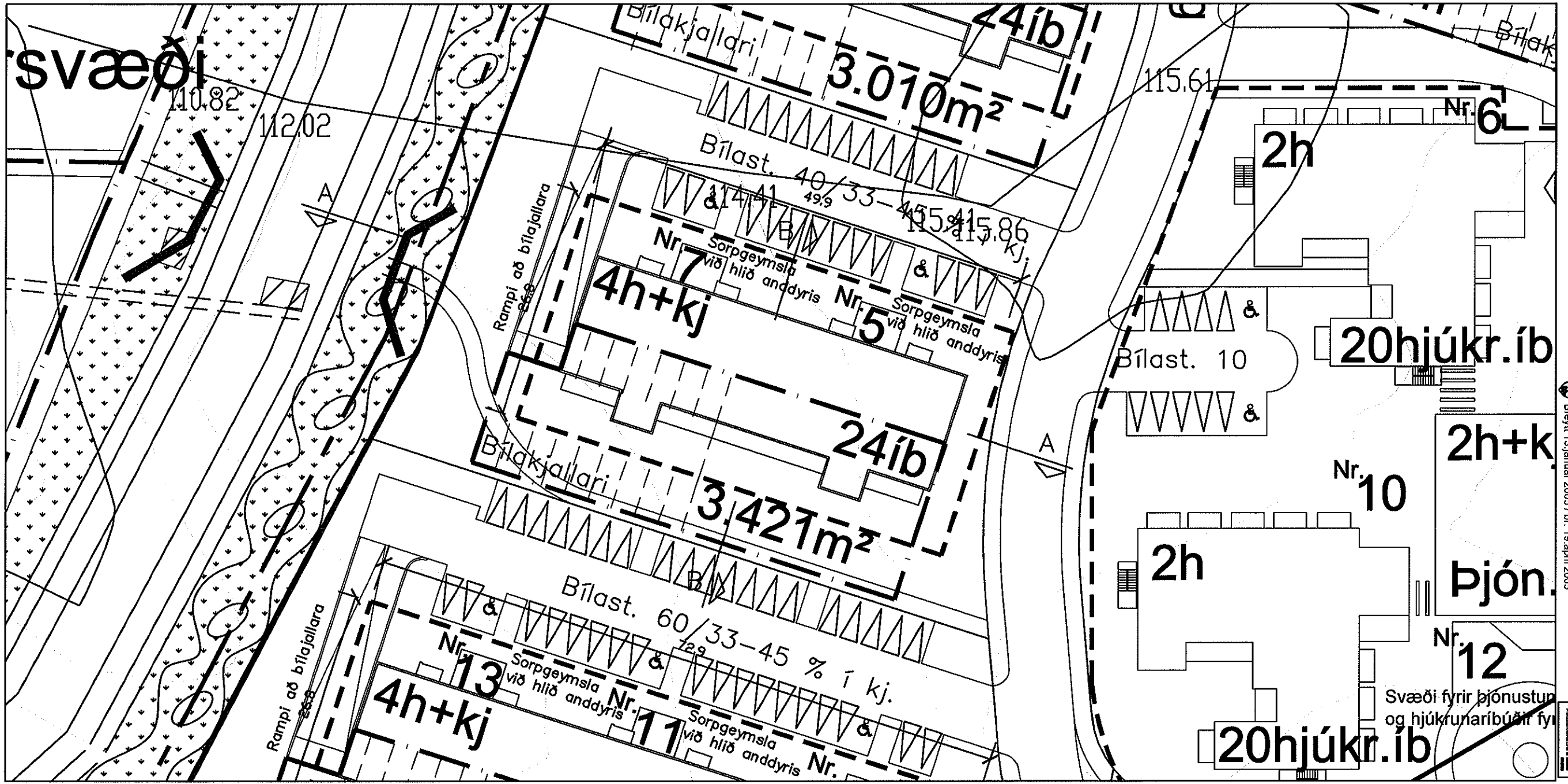
Bæjarstjórn Kópavogs, 30. nóvember 2004
Breytt 13. janúar 2005 / br. 19. apríl 2005



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



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

VATNSENDI - ÞING - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 4 HÆÐUM AUK KJALLARA OG BÍLAKJALLARA

Reitur 2 svæði 2

FJÖLBÝLISHÚS Á FJÓRUM HÆÐUM AUK KJALLARA OG BÍLAKJALLARA

Boðapíng 9-13 og 15-19

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Fjögurra hæða fjölbýlishús með möguleika á stöllum og þremur stigagöngum með 32-36 íbúðum í hverju húsi. Lega stöllum er ekki bindandi og þar með ekki lega hæðarskila. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta húss og niðurgöfnum bílageymslum. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húss og lóðar skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur.

3. BYGGINGARREITUR.

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

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

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum án kjallara.
Boðapíng 9-13	1250m ²	5000 m ²
Boðapíng 15-19	1250m ²	5000 m ²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 24 íbúðum á lóð. Ekki skulu vera íbúðir í þakhæð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 12,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar, bæði ofanjarðar og eins í bílageymslu og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annari staðsetningu. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 fermetrar, en eitt stæði ef íbúð er minni en 80 fermetrar. Gera skal ráð fyrir bílageymslu í niðurgöfnum bílakjallara fyrir um 33-45% af bílastæðapörf hvers húss fyrir sig. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmála-teikningum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsum. Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða

8. SORPGEYMSLUR.

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

9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt:

- Engir opnanlegir gluggar á húshlið, þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A).
- Hljóðdeyfðar loftrásir verði til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.
- Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A).

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum, t.d. með því að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt"

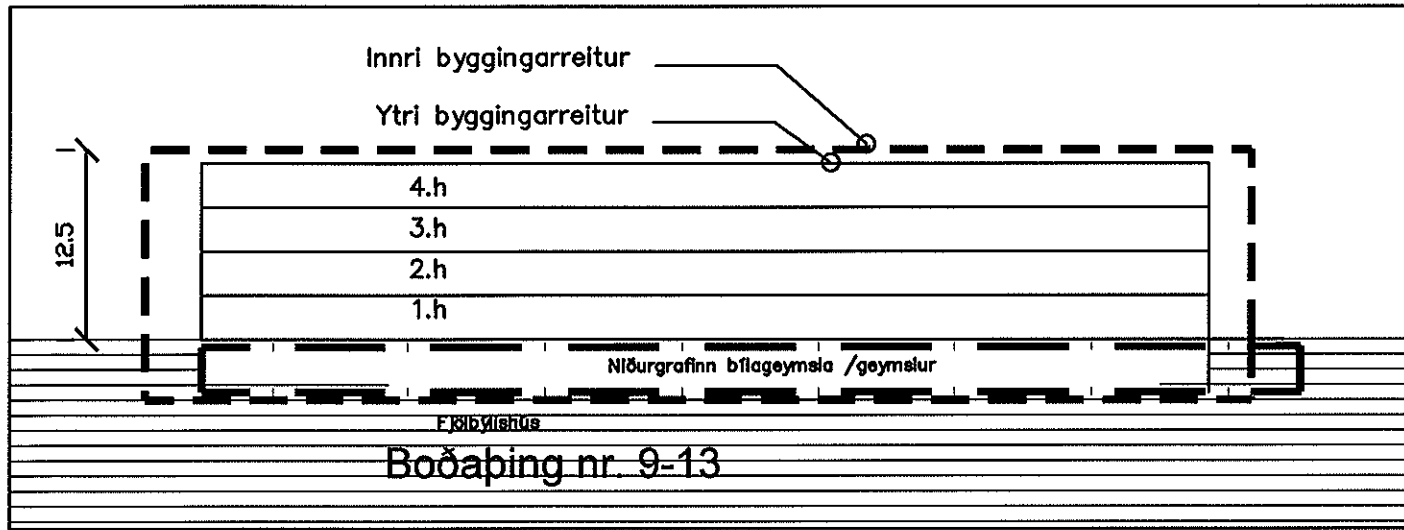
10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

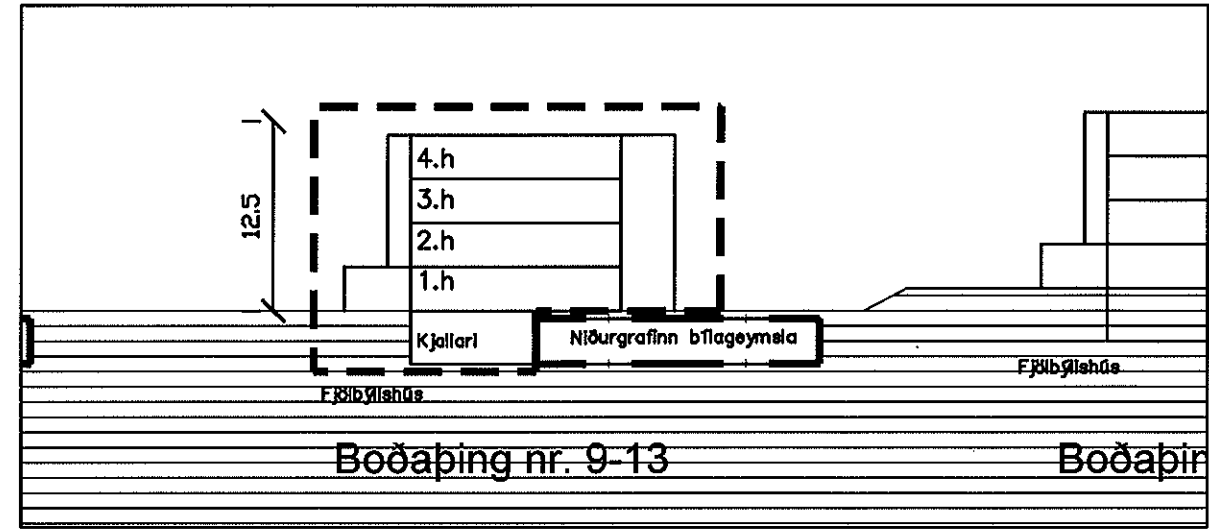
KÓPAVOGGSBAER

Boðaping 9-13
Svæði 2

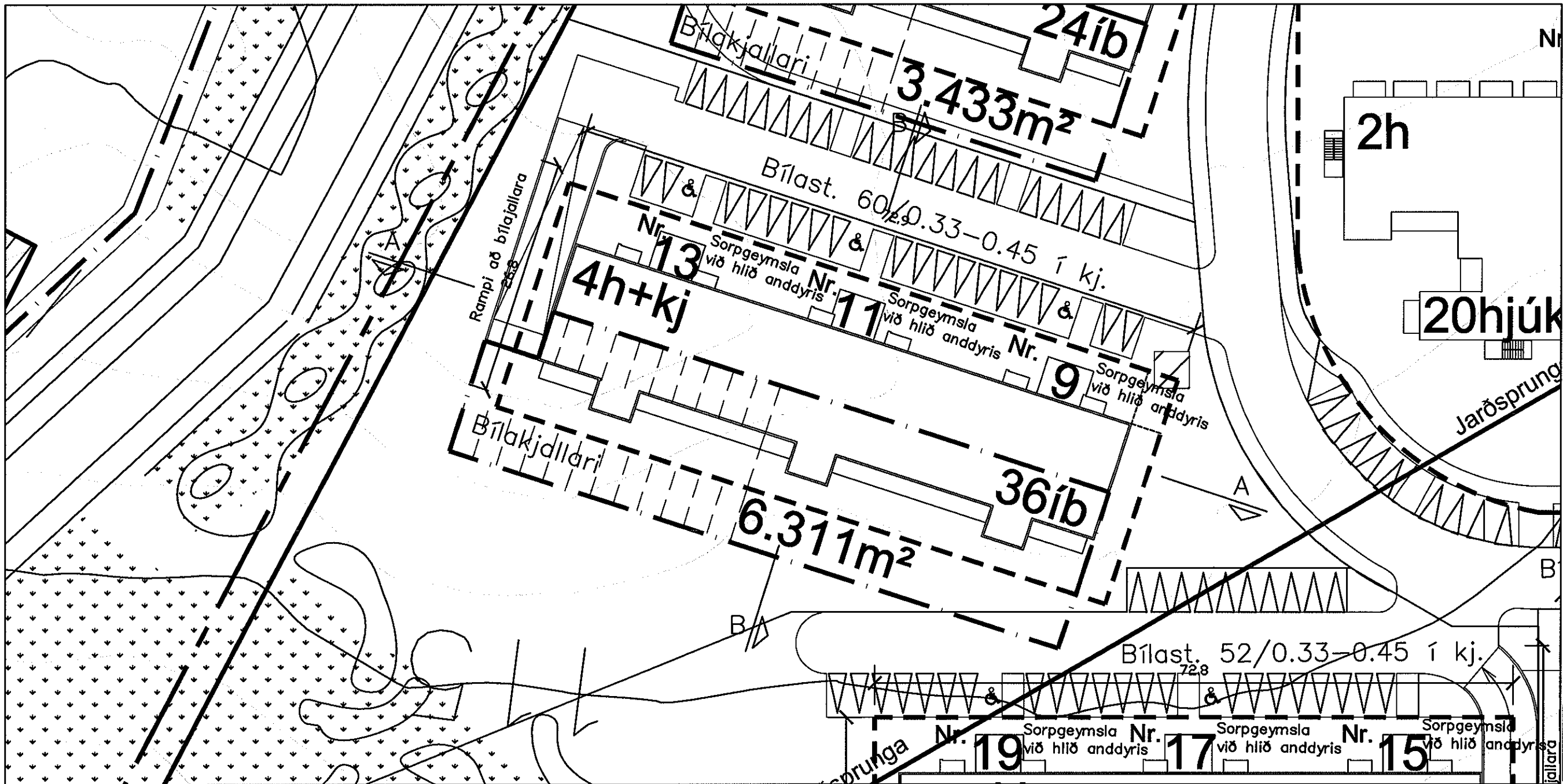
—irgrou—
REITUR 2



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



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

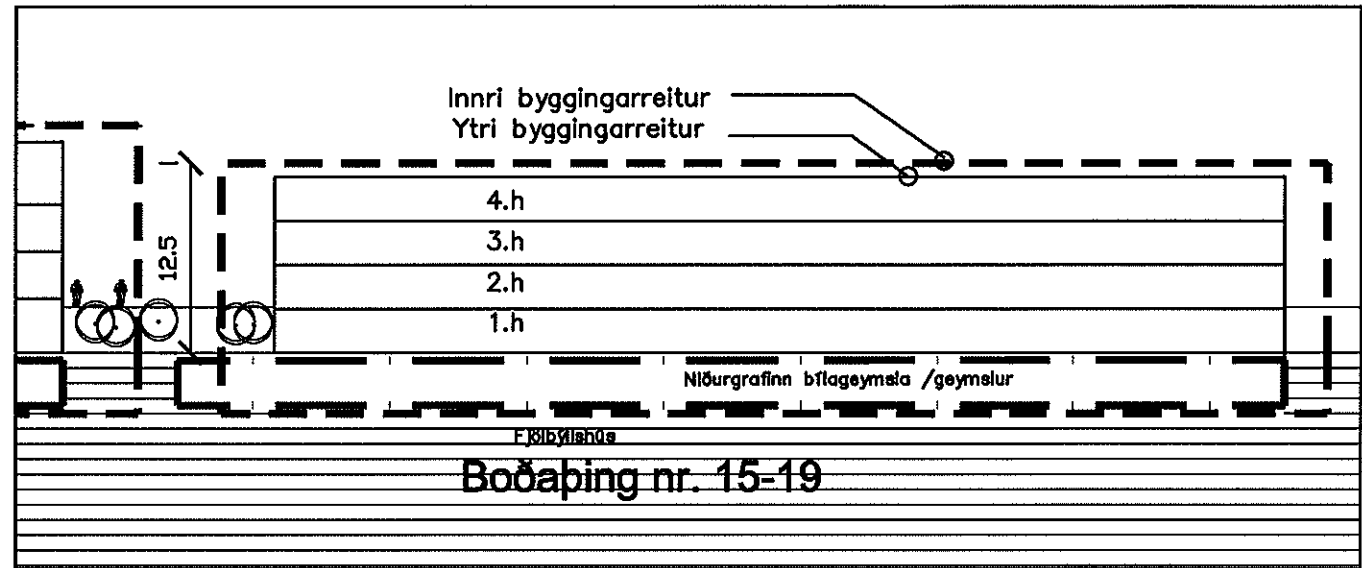
VATNSENDI - ÞING - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 4 HÆÐUM AUK KJALLARA OG BÍLAKJALLARA

Bejaraskipulag Kópavogs, 30. nóvember 2004
Breytt 13. janúar 2005 / br. 19. apríl 2005

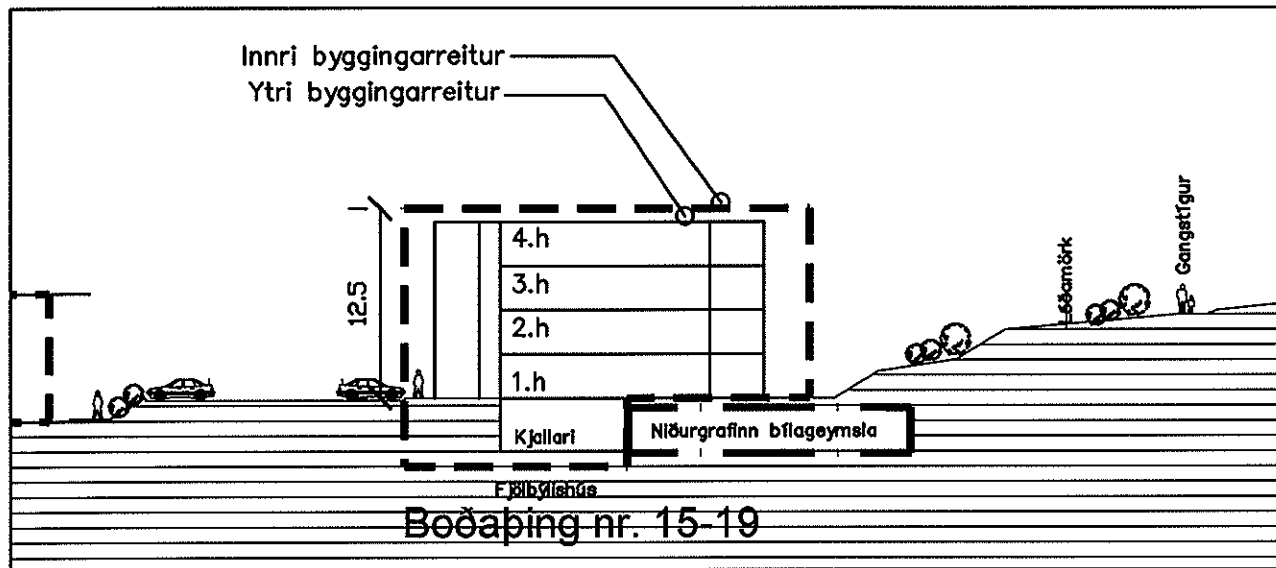
KÓPAVOGGSBAER

Boðaping 15-19
Svaði 2

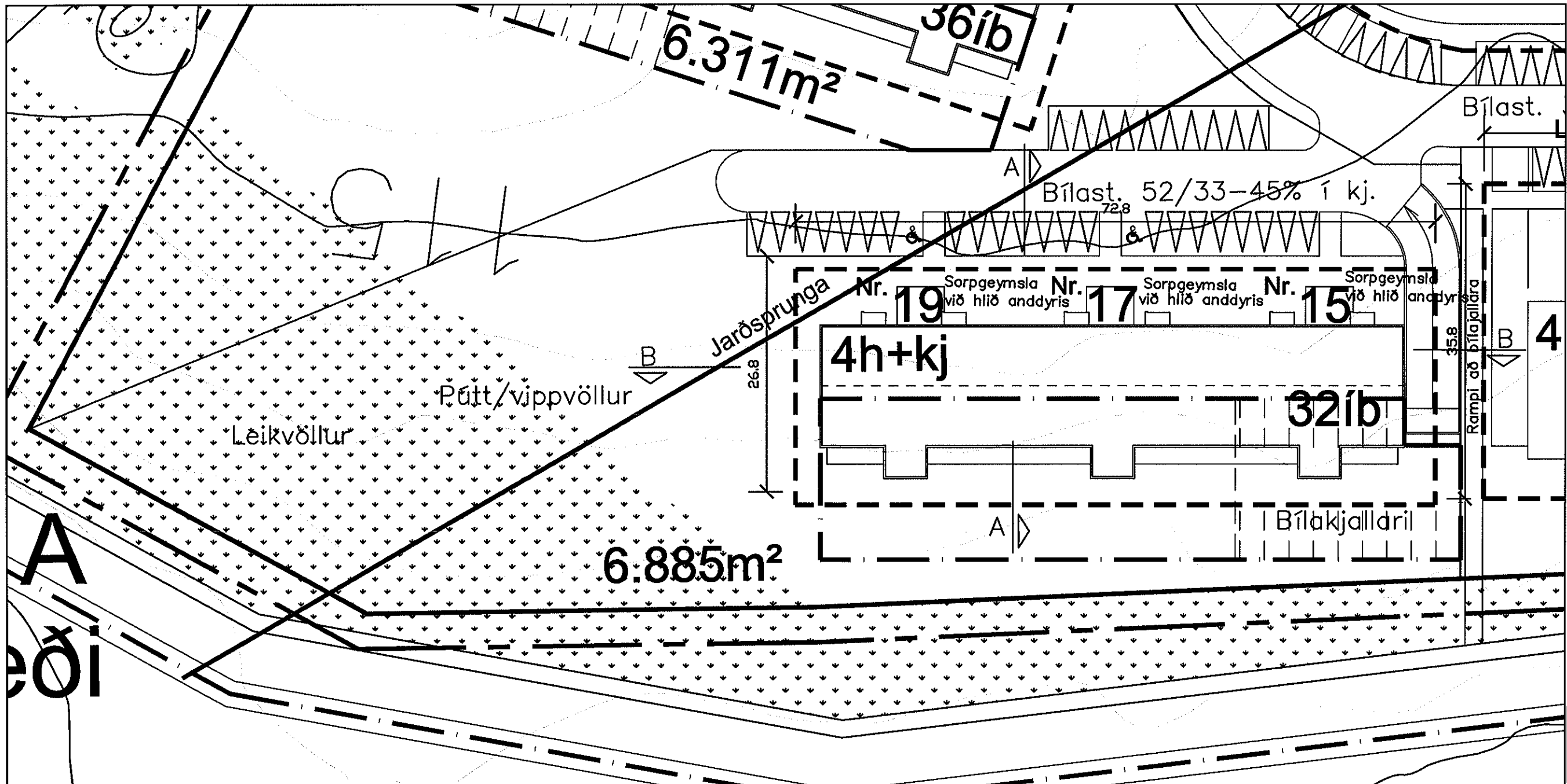
Vatnsendi / suðursvæði / deli. íbúðarsv. des 04 skilmálar (11)



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Reiðarskipting Kópavogs, 30. nóvember 2004
Breytt 13. janúar 2005 / br. 19. apríl 2005



VATNSENDI - ÞING - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 4 HÆÐUM AUK KJALLARA OG BÍLAKJALLARA

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

REITUR 2

Reitur 2 svæði 3

HJÚKRUNARÍBÚÐIR OG ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ Á TVEIMUR HÆÐUM

Boðaping 6-12

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Fjögur tveggja hæða hús sem í verða hjúkrunaríbúðir, 20 íbúðir í hverju húsi og verða þær tengdar við þjónustumiðstöð sem er einnig á á tveimur hæðum. Mögulegt verður að stalla húsin í landinu, lega stöllum er ekki bindandi og þar með ekki lega hæðarskila. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta húsa. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húss og lóðar skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur.

3. BYGGINGARREITUR.

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

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

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum án kjallara.
Boðaping 6	725 m ²	1450 m ²
Boðaping 8	725 m ²	1450 m ²
Boðaping 10	725 m ²	1450 m ²
Boðaping 12	900 m ²	1800 m ²
Boðaping 14	725 m ²	1450 m ²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 80 íbúðum á lóð auk þjónustumiðstöðvar. Ekki skulu vera íbúðir í þakhæð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

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

6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar, bæði ofanjarðar og eins í bílageymslu og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Fyrir svæði þrjú er notast við reiknireglu fyrir bílastæði sem kemur fram á deiliskipulagsupprætti. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmála-teikningum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsum. Gera skal ráð fyrir að tólfra hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða

8. SORPGEYMSLUR.

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

9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt:

a) Engir opnanlegir gluggar á húshlið, þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A).

b) Hljóðdeyfðar loftrásir verði til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A).

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum, t.d. með því að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt"

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

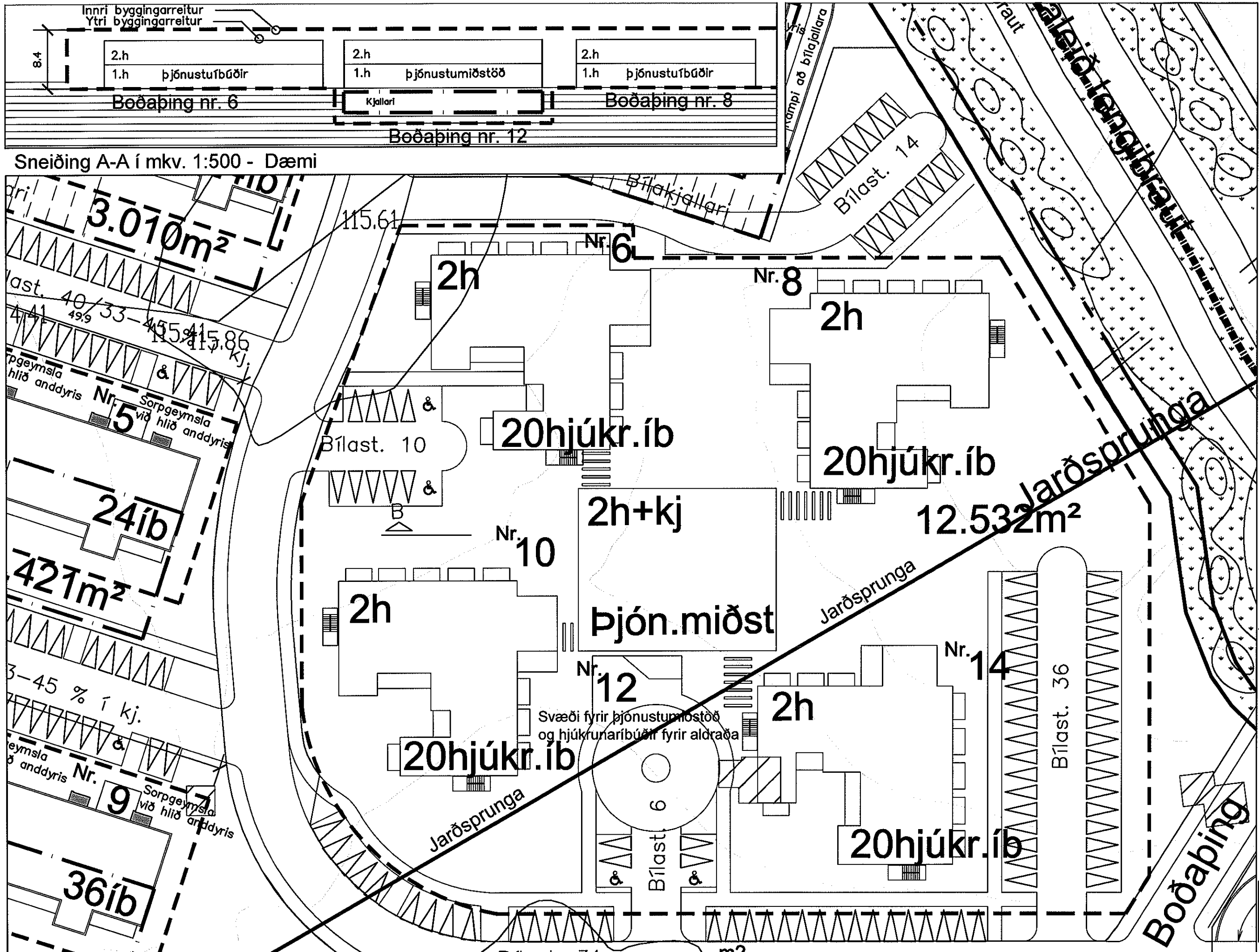
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum.

KÓPAVOGGSBAER

Boðabing 6-14
Svæði 3

Vatnsendi/sundursvæði/dell. íbúðarsv. des 04 skilmálar (11)

Bejaráskipulag Kópavogs, 30. nóvember 2004
Breytt 13. janúar 2005 / br. 19. apríl 2005



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi

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

VATNSENDI - ÞING - SKIPULAGSSKILMÁLAR
HJÚKRUNARÍBÚÐIR OG ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ Á 2. HÆÐUM, KJALLARI UNDIR ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ REITUR 2

Reitur 2 svæði 4

HJÚKRUNARHEIMILI OG ÖRYGGISÍBÚÐIR Á FJÓRUM HÆÐUM AUK KJALLARA

Boðaping 21 og 23

SÉRAKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Öryggisíbúðir með 20 íbúðum á fjórum hæðum auk kjallara og tengist það hjúkrunarheimili með 60 vistrýmum á fjórum hæðum auk kjallara. Mögulegt verður að stalla húsin í landinu,lega stöllum er ekki bindandi og þar með ekki lega hæðarskila. Gert er ráð fyrir kjallara undir hluta húsa. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húss og lóðar skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útivalarsvæði sem snúa í suður - vestur.

3. BYGGINGARREITUR.

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

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

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
án kjallara.

Boðaping 21	5100 m ²
Boðaping 23	2600 m ²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 80 íbúðum á lóð auk þjónustimiðstöðvar. Ekki skulu vera íbúðir í þakhæð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 15,0 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mælibleðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvorrar lóðar, bæði ofanjarðar og eins í bílageymslu og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Fyrir öryggisíbúðir er gert ráð fyrir einu stæði á hverja íbúð þar sem gert er ráð fyrir hluta af stæðum í bílakjallara en fyrir hjúkrunarheimili er notast við reiknireglu fyrir bílastæði sem kemur fram á deiliskipulagsupprætti. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsum. Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða

8. SORPGEYMSLUR.

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

9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt:

a) Engir opnanlegir gluggar á húshlið, þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A).

b) Hljóðdeyfðar loftrásir verði til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dýra fari ekki yfir 30 dB(A).

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dýra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum, t.d. með því að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt"

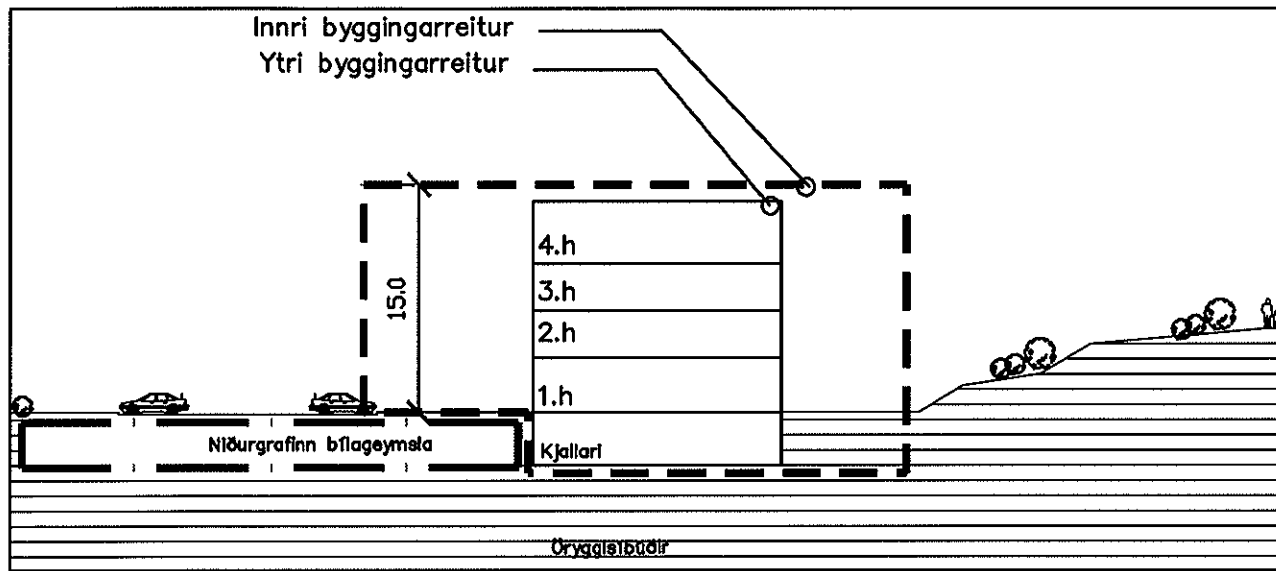
10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

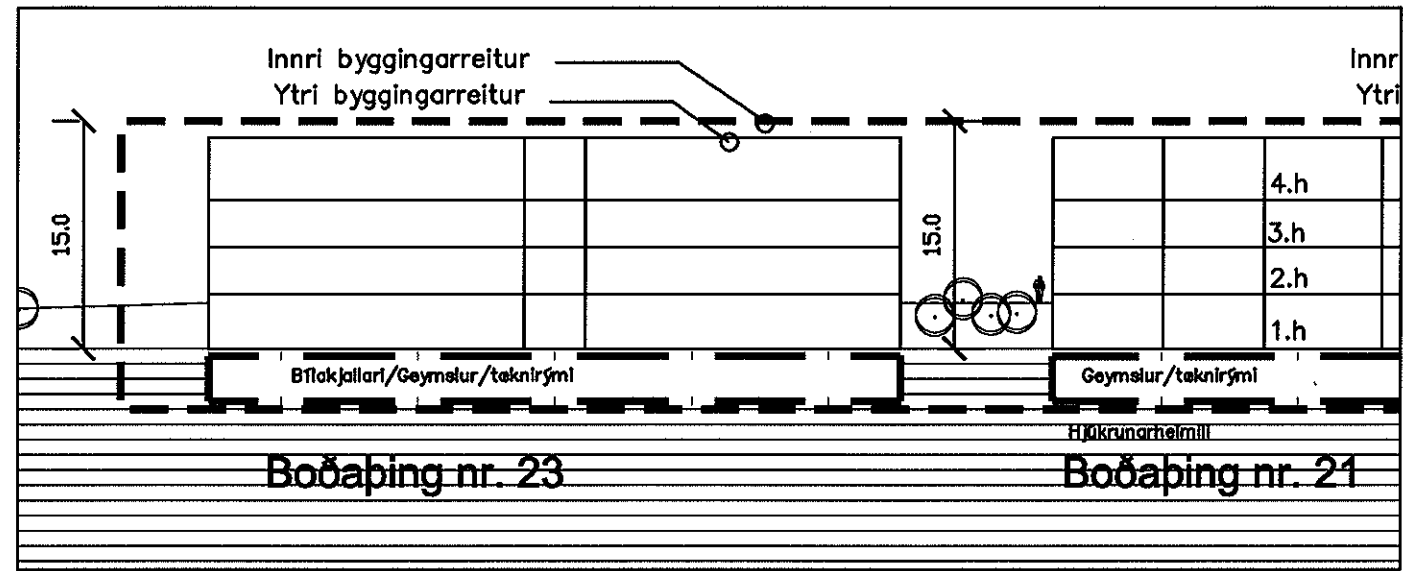
KÓPAVOGGSBÆR

Boðaping 21-23
Svæði 4

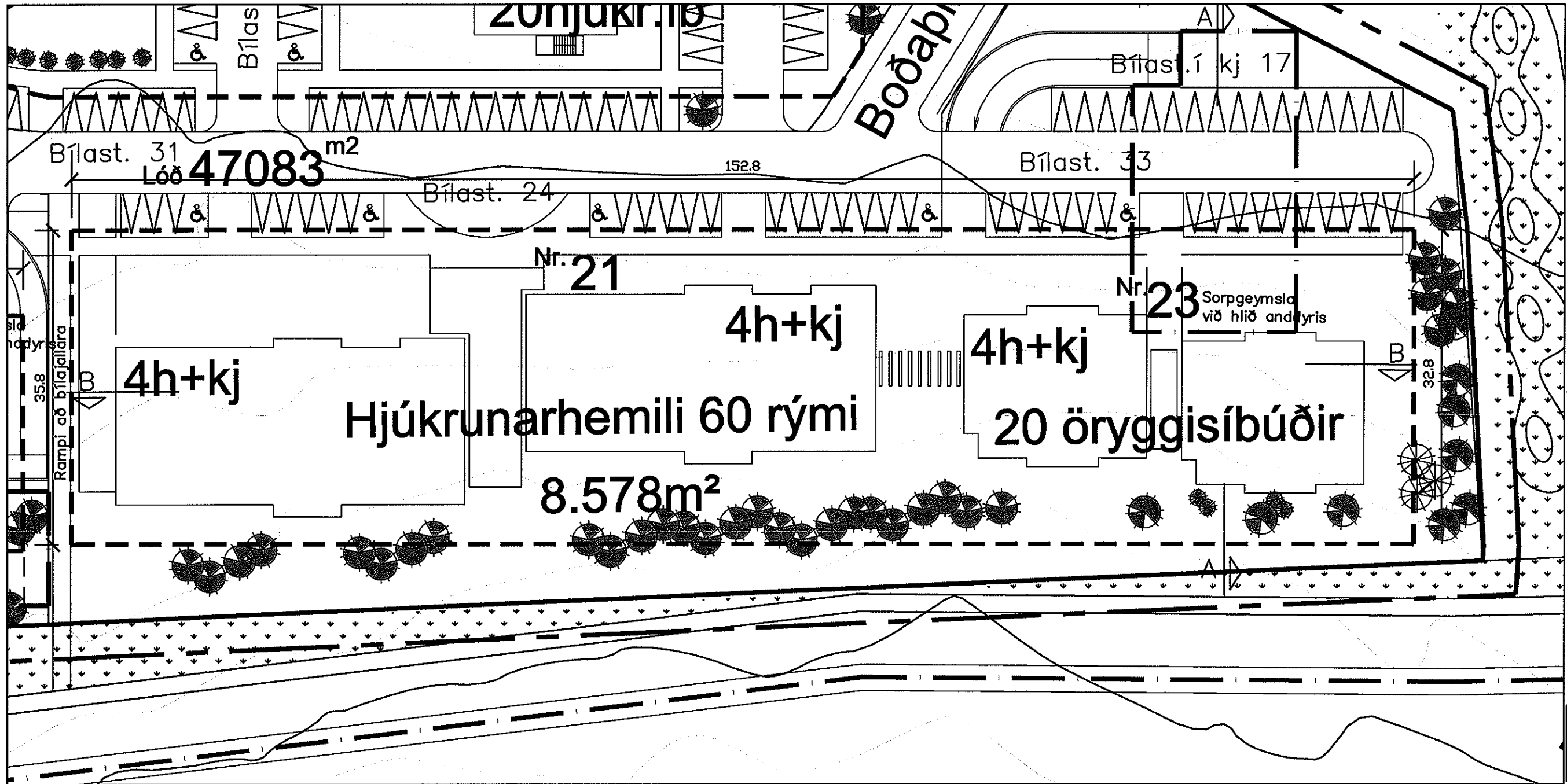
Vatnsendi / sundursvæði / Dell. / Þróðarsv. ... des 04 skilmálar (11)



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



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

VATNSENDI - ÞING - SKIPULAGSSKILMÁLAR
HJÚKRUNARHEIMILI Á 4 HÆÐUM AUK KJ. OG ÖRYGGISÍBÚÐIR Á 4. HÆÐUM M. BÍLAKJALLARA

REITUR 2

Reiðarskipting Kópavogs, 30. nóvember 2004
Breytt 13. janúar 2005 / br. 19. apríl 2005

