

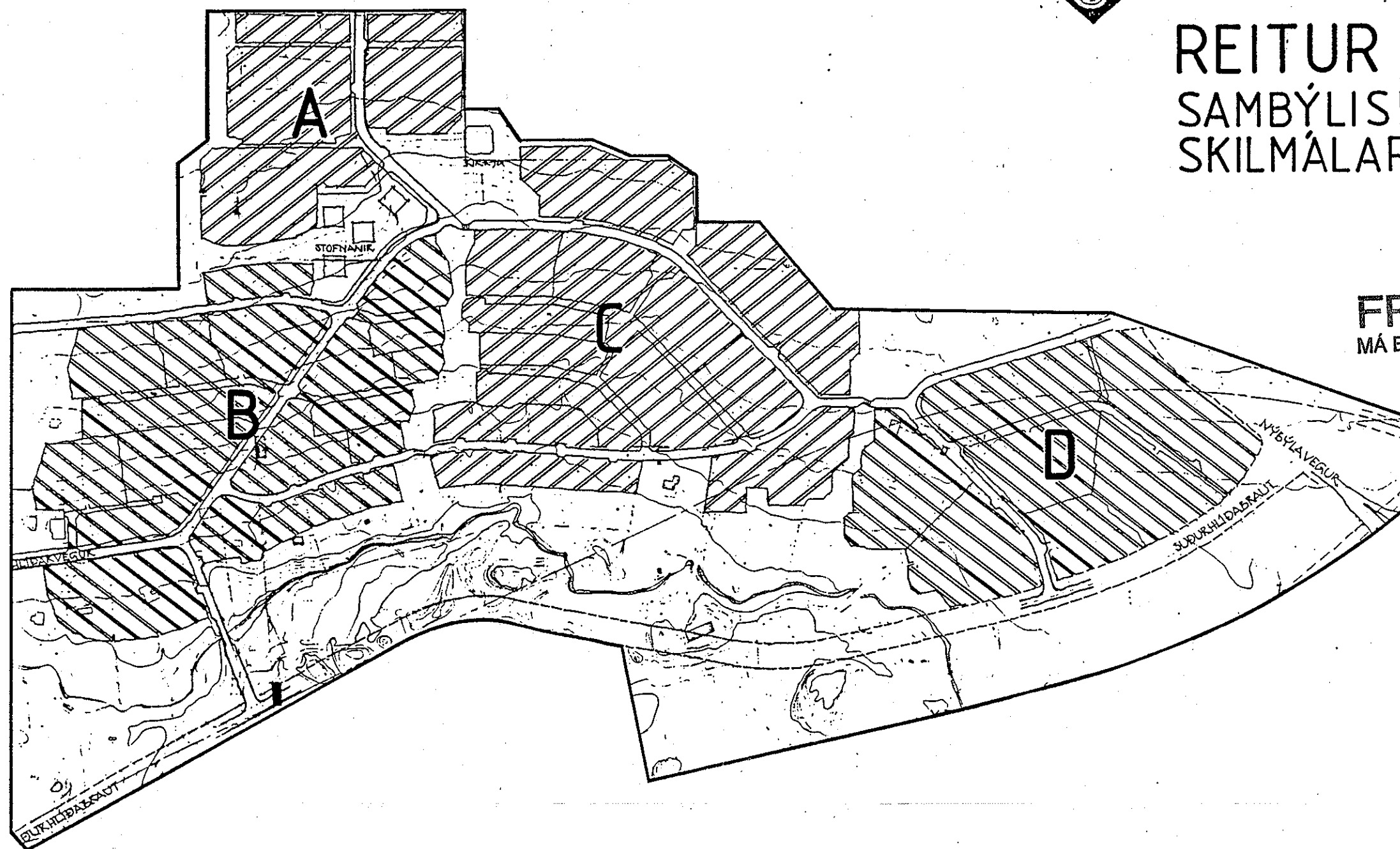


BÆJARVERKFRÆÐINGUR
KÓPAVOGS

REITUR „B“ OG „C“ SAMBYLISHÚS SKILMÁLAR



FRUMRIT
MÁ EKKI FJARLÆGJA



KÓPAVOGUR SUÐURHLÍÐ

GEIRHARÐUR ÞORSTEINSSON ARKITEKT faí GUNNAR FRÍÐBJÖRNSSON ARKITEKT faí



BÆJARSKIPULAG
KÓPAVOGSKAUPSTADAR

Efnisyfirlit.

1.0	Almennar skýringar	2
2.0	Skipulagsskilmálar	3
2.1	- Húsfélög	3
2.2	- Hönnun	3
2.3	- Aðalinngangar	3
2.4	- Svalir	3
2.5	- Íbúðir / gluggar	3
2.6	- Bílastæði / bílageymslur	3
2.7	- Lóðarmörk	3
2.8	- Mæliblöð / hæðarblöð	4
3.0	Skilmálateikningar	4
	- Reitur "B" 1:1000	5
	- Sambýlishús S7	6
	- Sambýlishús S8	7
	- Sambýlishús S9	8
	- Sambýlishús S10	9
	- Reitur "C" 1:1000	10
	- Sambýlishús S11	11
	- Sambýlishús S12	12
	- Sambýlishús S13	13
	- Sambýlishús S14	14
	- Sambýlishús S15	15
	Heildaruppdráttur 1:2000 (smækkun) 12G	16
	Bílageymslur	17
	Tafla	18

SKIPULAGSSKILMÁLAR

SAMBÝLISHÚS

1.0 Almennar skýringar.

1. Þessir skilmálar ná til sambýlishúsanna í suðurhlíð og standa við Hlíðarhjalla. Fjögur þessar sambýlishús eru í reit "B" og fimm í reit "C".
2. Öll sambýlishúsin munu standa í talsverðum halla.
3. Húsin standa við aðalsafngötu hverfisins og móta, ásamt henni, megindrætti þessa hverfis.
4. Stefnt er að samræmingu þessarar byggðar eftir fönqum.
5. Ákveðin hefur verið mesta hæð húsa, 3 hæðir, og mesta dýpt húsa 11 metrar.
6. Sameiginlegt formeinkenni húsa er, að þeim er hnikað til, til endanna. Með þessu er lögð áhersla á sjálfstæði hvers húss, að einu leyti, en einnig sýndir tilburðir til að laga húsformið að landinu.
7. Skilmálateikningar hafa verið gerðar í mkv. 1:500, sem líta ber á sem ystu mörk húsanna.
8. Íbúðafjöldi í hverju húsi er ákveðinn með hliðsjón af stærðarskiptingu íbúða og þeim fjölda bílastæða, sem álitinn er hæfilegur á hverri lóð.
9. Yfirlit um stærðir er dregið saman í töflu.
10. Áhersla er lögð á að hönnuðir húsa spyrjist fyrir um hverskonar vafaatriði í skilmálum hjá skipulagsyfirvöldum.

2.0 Skipulagsskilmálar.

2.1 Húsfélög.

Byggjendum húsa ber að hlutast til um stofnun húsfélaga í hverju húsi, í samræmi við lög og reglugerðir um fjölbýlishús.

2.2 Hönnun.

Byggjendur húsa annast hönnun. Hönnun húsa skal vera í samræmi við skilmála og skilmálateikningar. Hönnun lóða skal vera í samráði við bæjarverkfræðing. Hönnuður húss og bílageymslu skal hanna eða hafa umsjón með hönnun lóðar. Hönnuður skal kynna hugmyndir sínar í tveimur áföngum.

- I. Fyrirspurnir til skipulagsnefndar, þ.e. frumdrög í mælikvarða 1:200, er lýsa hugmyndinni með grunnmyndum, skurðmyndum og ásyndum. Þar skulu koma fram utanmál á öllum hæðum og kótar á húsi og landi.
- II. Aðaluppdrætti til byggingarnefndar, samkvæmt leiðbeiningum byggingarfulltrúa. Þar skal enn fremur koma fram skipulag lóðar í aðalatriðum og kótar á landi við hús og á öllum lóðarmörkum. Hæðir í lóðarmörkum skal sýna með útliti (ásýnd) húsanna.

Á byggingarnefndarteikningum fjölbýlishúsa, skal afmarka svæði til einkaafnota jarðhæðaríbúða. Þess skal þó gætt að nægjanlegt rými sé eftir á lóð til almennra nota.

2.3 Aðalinngangar.

Aðalinngangar húsa skulu vera á þeirri hlið er snýr að bílastæðum.

2.4 Svalir.

Svalir skulu að jafnaði ekki standa út úr byggingarreit nema aðstæður gefi sérstaklega tilefni til þess að mati byggingarnefndar.

2.5 Íbúðir / gluggar.

Íbúðir stærri en 50 m skulu hafa fullgilda glugga til tveggja átta.

2.6 Bílastæði / bílageymslur.

Gera skal að minnsta kosti 1,5 bílastæði fyrir hverja íbúð.

2.7 Lóðarmörk.

Lóðarhafar skulu að jafnaði ganga frá lóðum við lóðarmörk í beinni línu milli uppgefina hæðapunkta, nema annað sé tekið fram á hæðarblöðum eða skilmálateikningum. Slíkan hæðarmun á lóð og götu og milli lóða skal jafna með fláa, sem ekki sé brattari 1:1,5 (33,7 gráður). Lóðarhafar samliggjandi lóða geta gert samkomulag um frávik sín á milli.

2.8 Mæliblöd / hæðarblöd.

Mæliblöd sýna reit þann, sem byggja má á (sbr. kafla 3,0), fjölda bílastæða á lóð, gestabílastæði, gangstíga og kvaðir, ef einhverjar eru o.fl.

Hæðarblöd sýna götu- og gangstéttahæðir við lóðarmörk, landhæðir á öðrum lóðarmörkum og ýmsa kóta o.fl., sem skylt er að taka til greina.

3.0 Skilmálateikningar.

Skilmálateikningar sýna form og mestu leyfilega stærð hvernar húsgerðar. Sérstakar skilmálateikningar eru fyrir bílageymslur.

Þakgerð sú sem sýnd er á skilmálateikningum svo og þakhalli (1:4) eru bindandi.

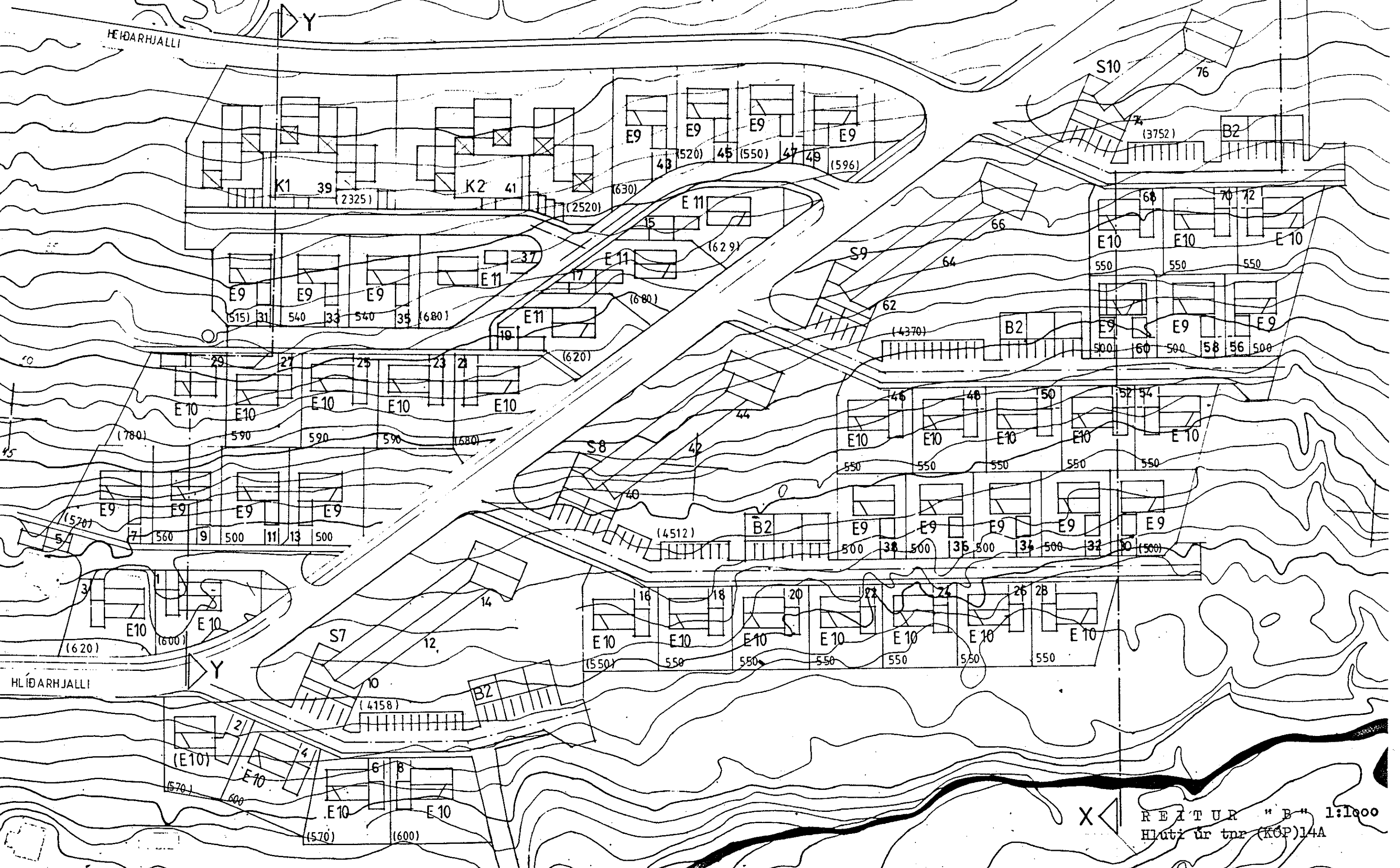
Sé hönnun margra húsa á einni hendi koma minniháttar frávik frá skilmálateikningum til álita. Andi skipulagsins og meginforsendur skulu þó virtar. Verði leitað frávíka skal skipulagsnefnd fá málið í heild sinni til umfjöllunar áður en sótt er um byggingarleyfi.



HEIDARHJALLI

HLIÐARHJALLI

REIÐTUR "B" 1:1000
 Hluti úr tnr (KÖP)14A



K1 39 (2325)

K2 41 (2520)

S10 76 (3752)

E9 31 (515) 540 33 540 35 (680)

E9 43 (520) 45 (550) 47 49 (596)

E10 68 70 72 550 550 550

E10 29 27 25 23 21 (780) 590 590 590 (680)

E11 15 (629) 17 (680) 19 (620)

S9 62 (4370)

E9 500 60 500 58 56 500

E9 7 560 9 500 11 13 500 (570)

S8 40 (4512)

E10 46 48 50 52 54 550 550 550 550 550

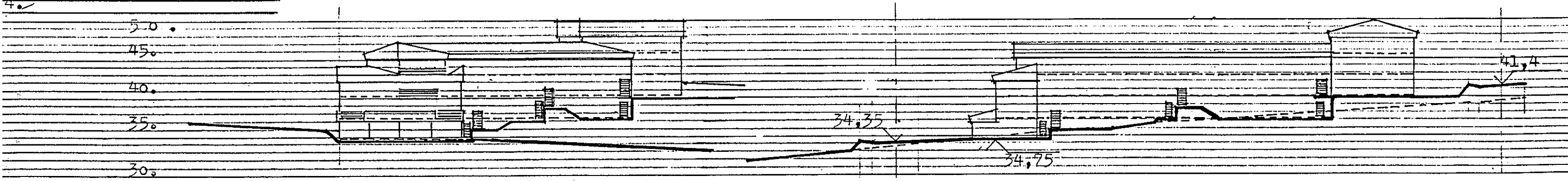
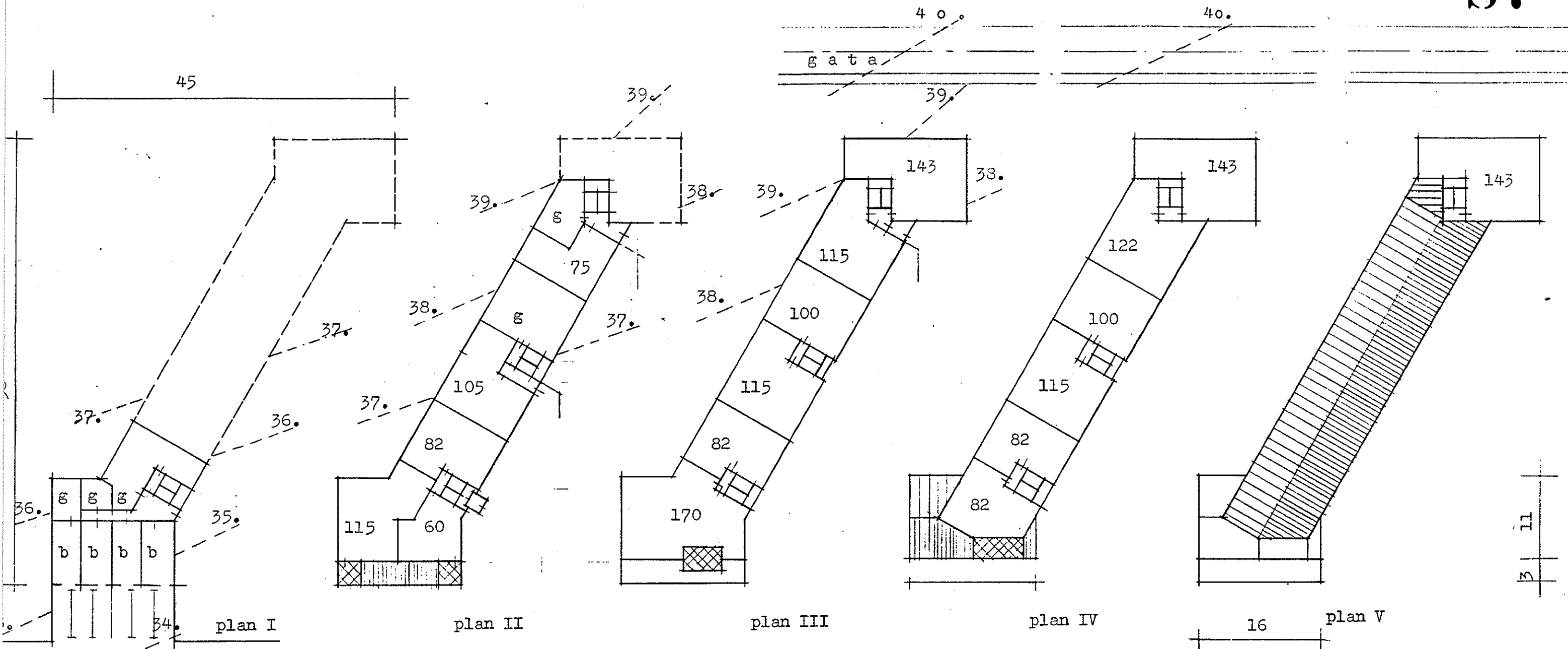
E10 3 (620) 1 (600) 8 (600)

E10 16 18 20 22 24 26 28 (550) 550 550 550 550 550 550

E10 2 (570) 4 (600)

E10 6 (570) 8 (600)



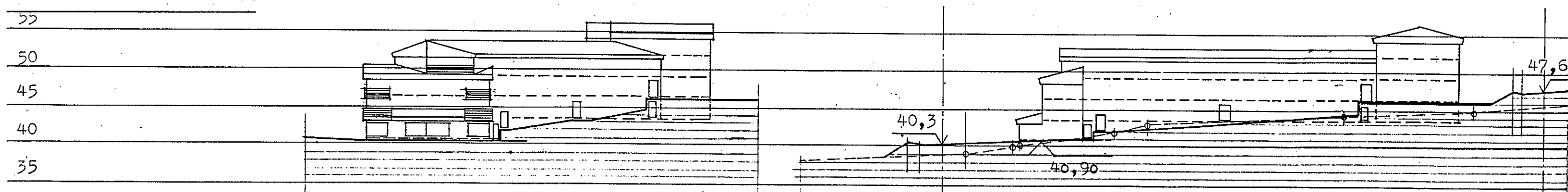
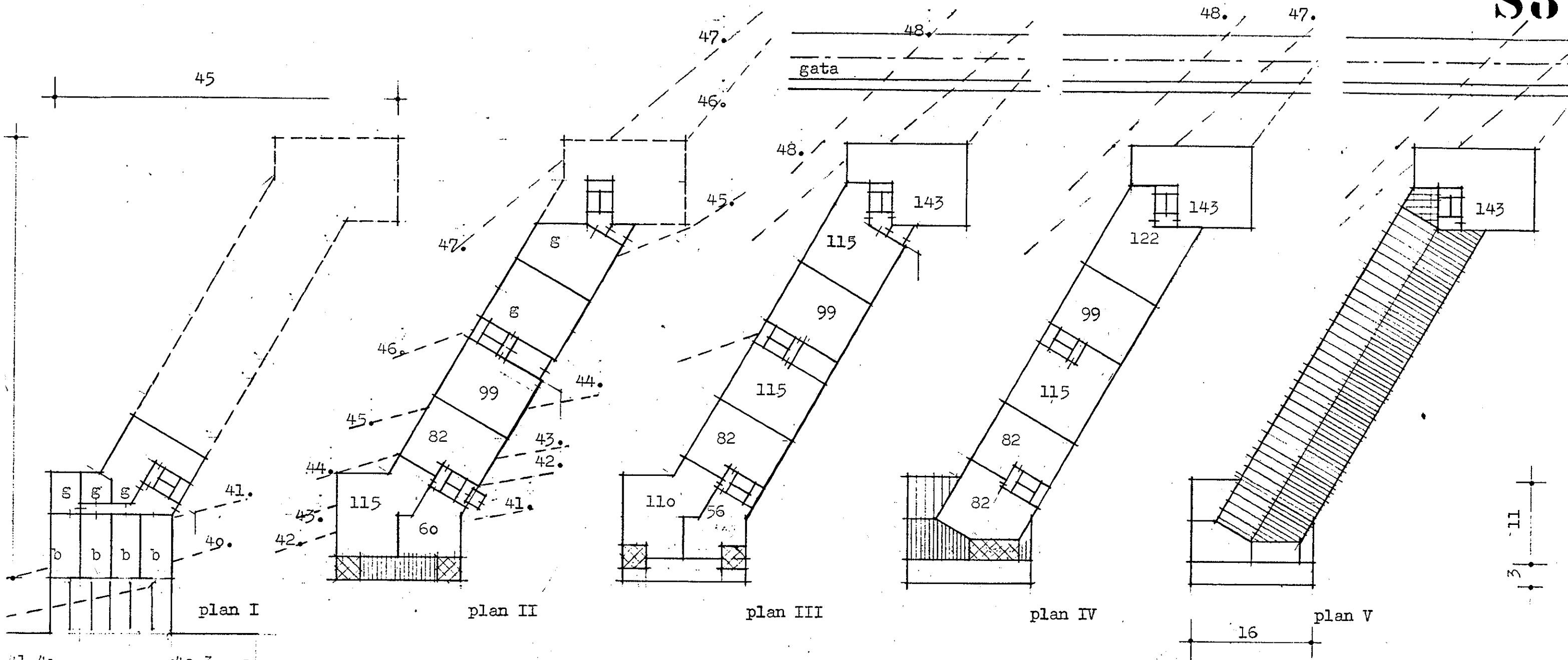


ÍBUDIR:	50 - 69 m ²	1
	70 - 99 m ²	5
	100 + m ²	12
samtals:		18

KÓPAVOGSKAUPSTADUR SUÐURHLÍÐ 1:500.
 SAMBYLISHÚS S-7 SKILMÁLATEIKNING
 Geirharður Þorsteinsson arkitekt faí Gunnar Friðbjörnsson arkitekt faí
 Vinnustofa Bergstaðastræti 14 Teiknistofa Suðurgötu. 8A
 Reykjavík 101 sími 62 16 99 Reykjavík 101 sími 2 49 11

Reykjavík 17.09.86

TNR: (KÓP) 61

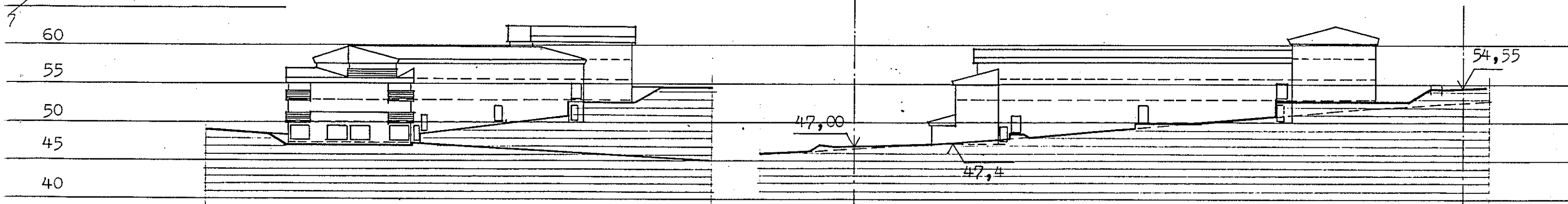
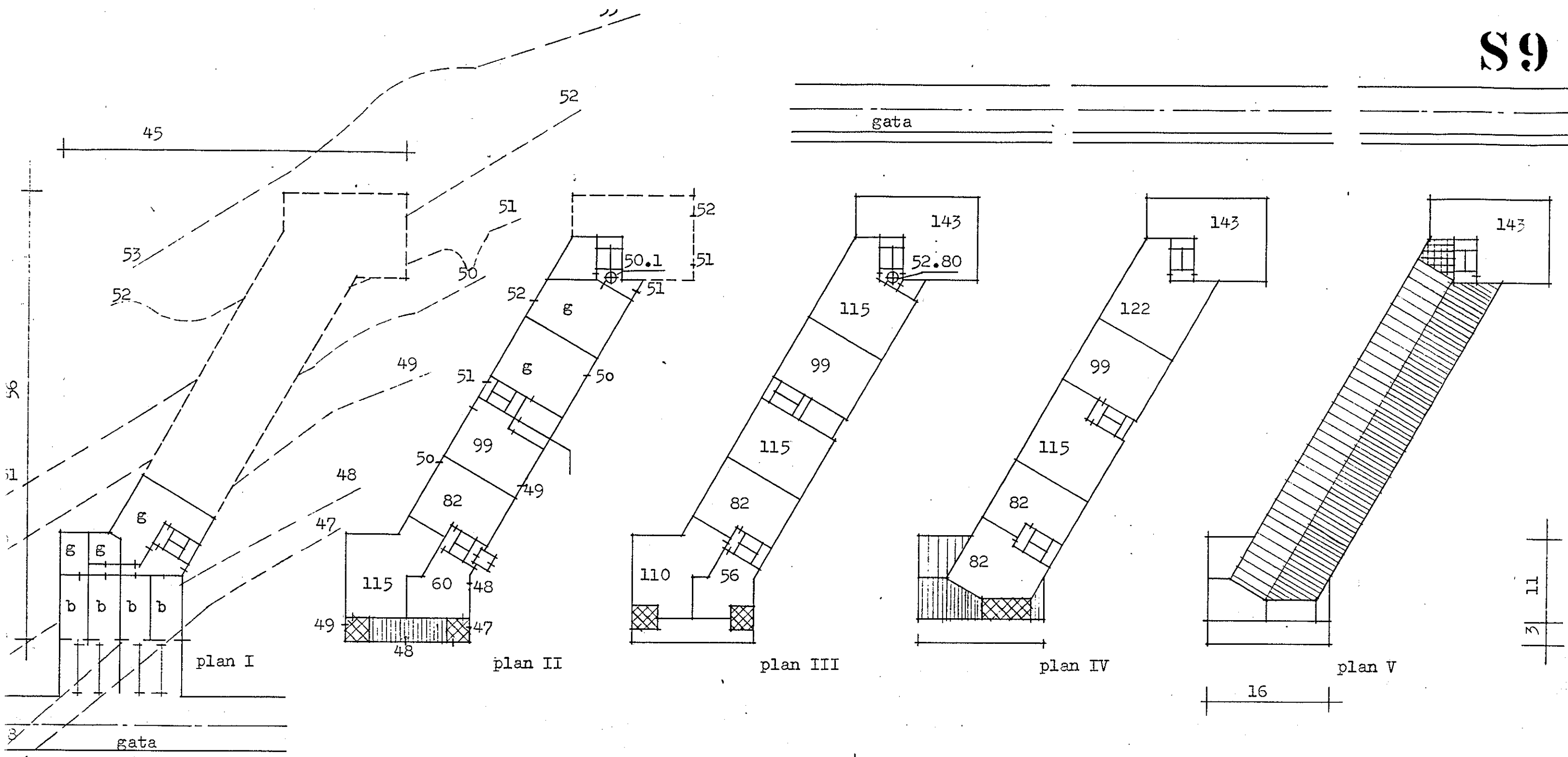


ÍBÚÐIR:
 50 - 69 m² = 2
 70 - 99 m² = 7
 100 - m² = 9

KÓPAVOGSKAUPSTAÐUR SUÐURHLÍÐ
 SAMBYLISHÚS
 SKILMÁLAREIKNING 1:500
 Geirharður Þorsteinsson arkitekt faí Gunnar Friðbjörnsson arkitekt faí
 Vinnustofa Bergstaðastræti 14 Teiknistofa Suðurgötu 8A
 Reykjavík 101 sími 62 16 99 Reykjavík 101 sími 2 49 11

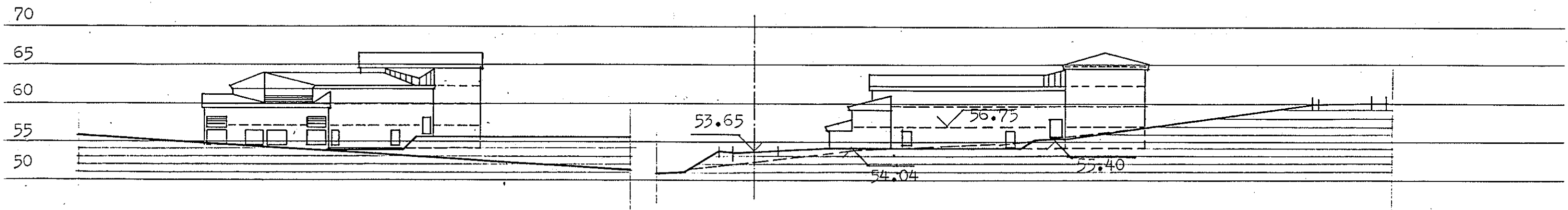
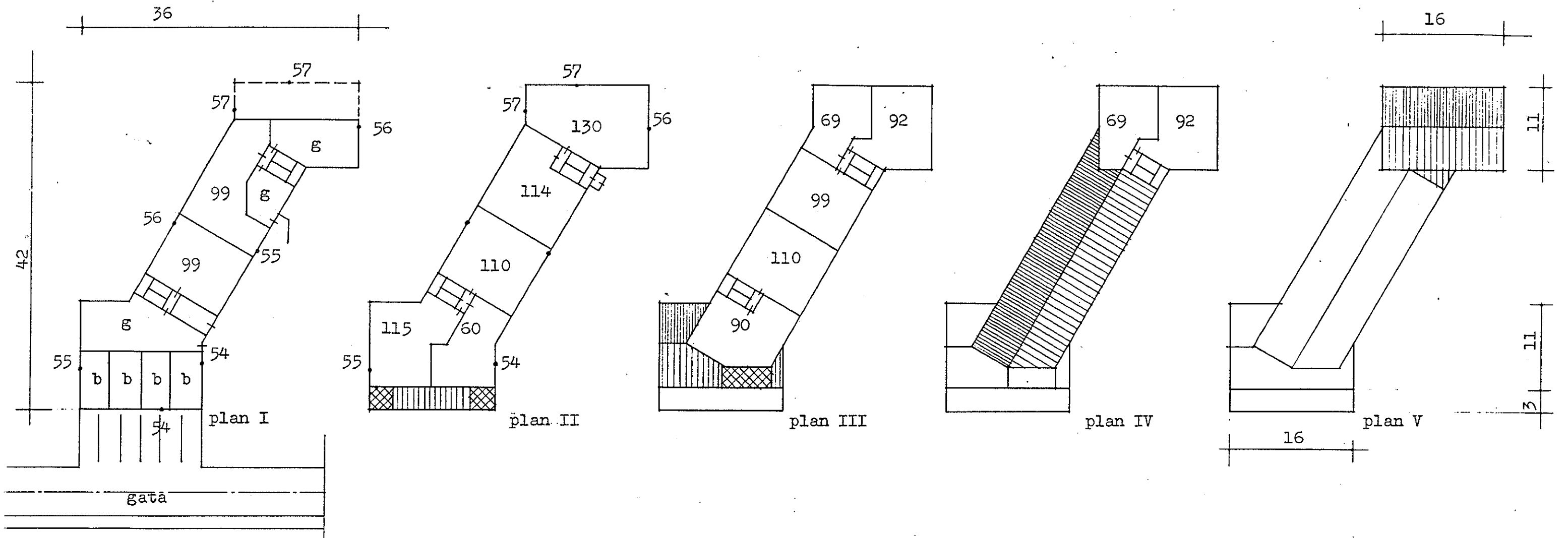
Reykjavík 17.09.'86
 TNR: (KÓP) 62

Handwritten signature



ÍBÚÐIR:
 50 - 69 m² = 2
 70 - 99 m² = 7
 100 - m² = 9

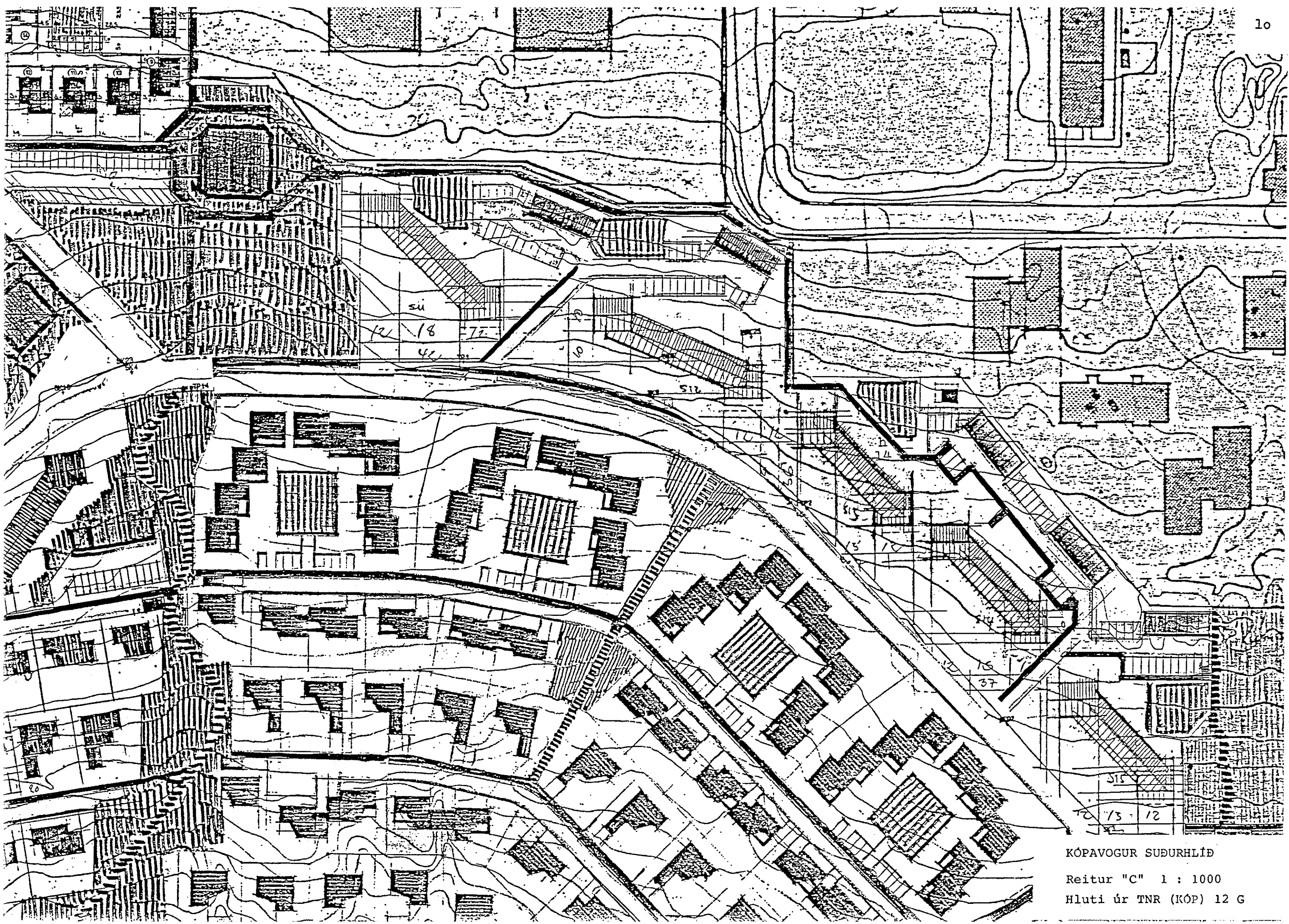
KÓPAVOGSKAUPSTAÐUR SUÐURHLÍÐ 1:500
 SAMBYLISHÚS S-9 SKILMÁLATEIKNING
 Geirharður Þorsteinsson arkitekt faí Gunnar Friðbjörnsson arkitekt fa
 Vinnustofa Bergstaðastræti 14 Teiknistofa Suðurgötu 8A
 Reykjavík 101 sími 62 16 99 Reykjavík 101 sími 2 49 11
 Reykjavík 03.10.86 *GAD* TNR: (KÓP) 63



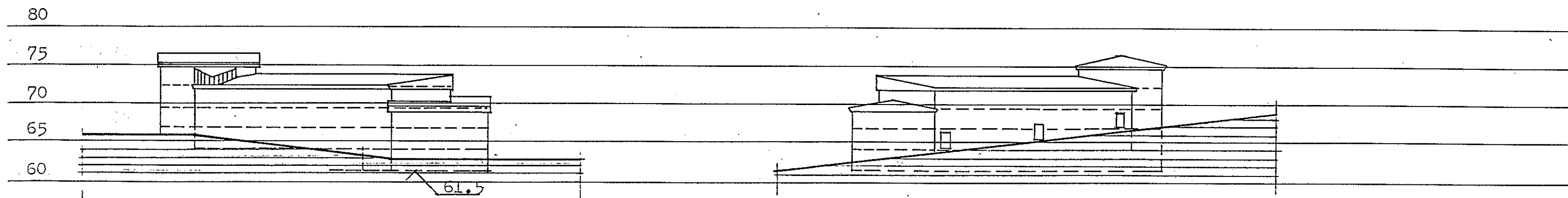
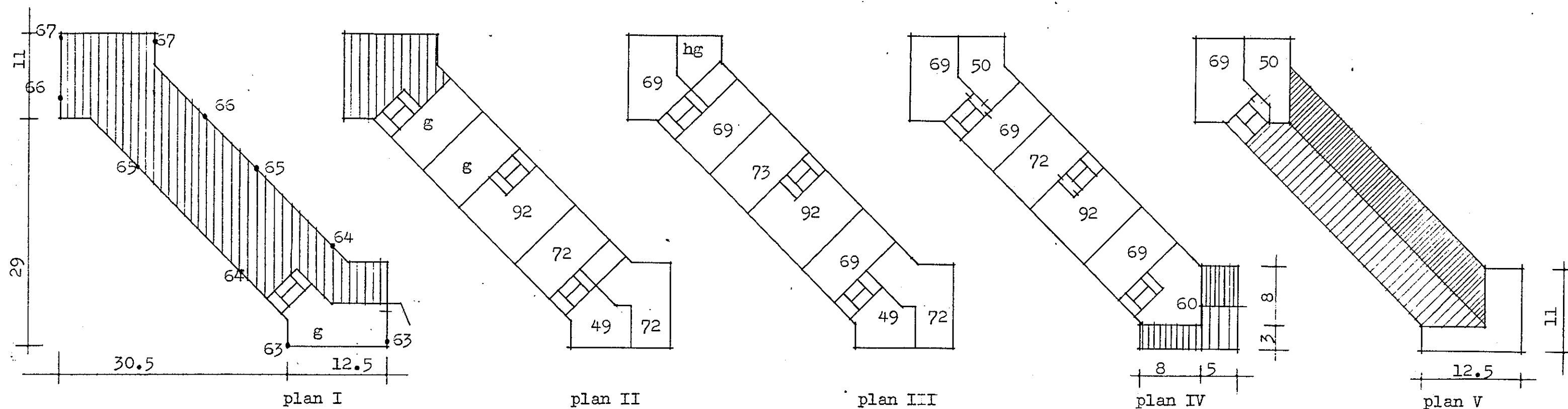
ÍBÚÐIR :

50 - 69 m ²	=	3
70 - 99 m ²	=	6
100 - m ²	=	5
samtals		14

KÓPAVOGSKAUPSTAÐUR SUÐURHLÍÐ 1:500
 SAMBYLISHÚS S-10 SKILMÁLATEIKNING
 Geirharður Þorsteinsson arkitekt faí Gunnar Friðbjörnsson arkitekt faí
 Vinnustofa Bergstaðastræti 14 Teiknistofa Suðurgötu 8A
 Reykjavík 101 sími 62 16 99 Reykjavík 101 sími 2 49 11
 Reykjavík 08.10.86 *ltw* TNR: (KÓP)64A



KÓPAVOGUR SUÐURHLÍÐ
 Reitur "C" 1 : 1000
 Hluti úr TNR (KÓP) 12 G



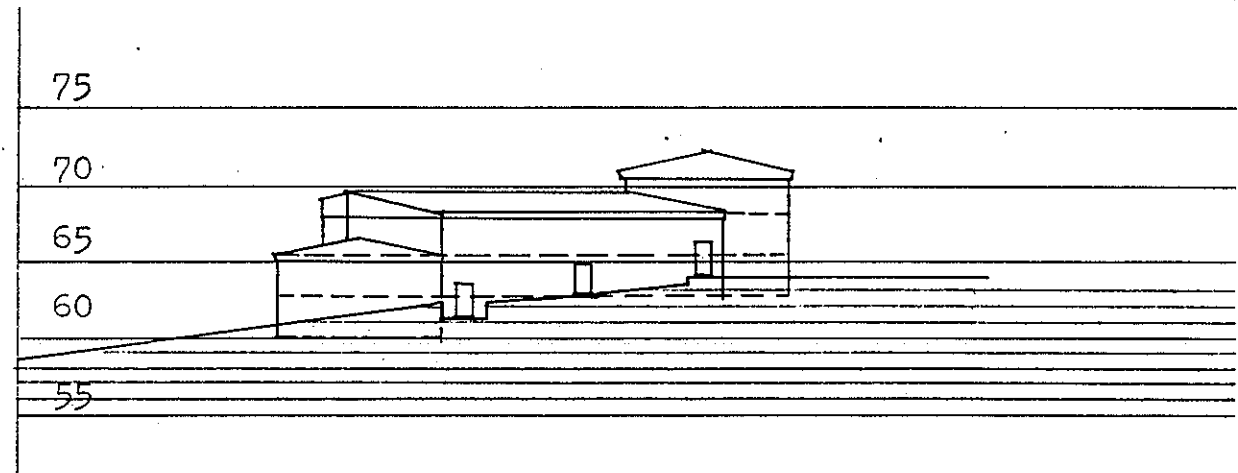
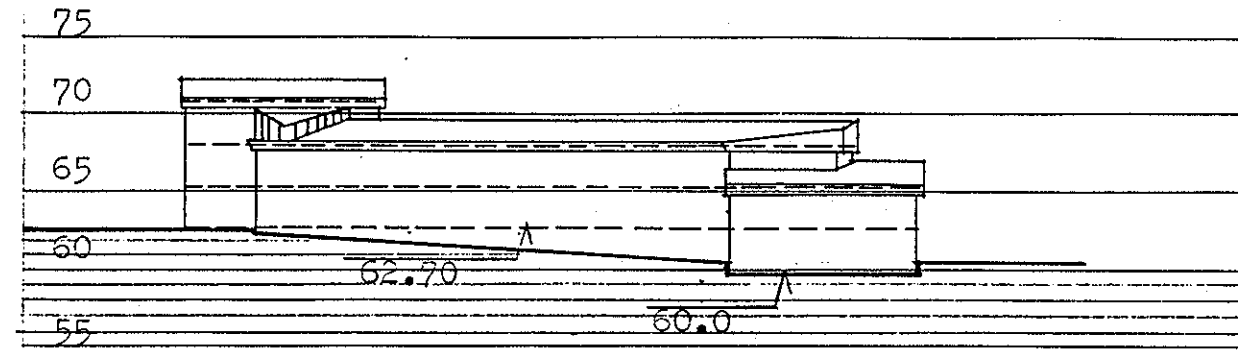
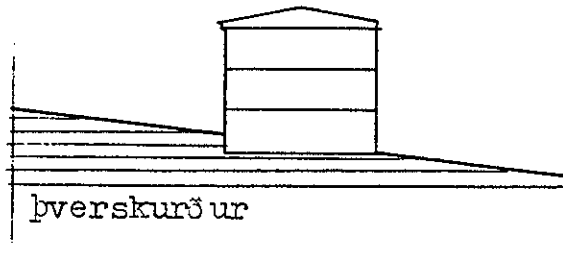
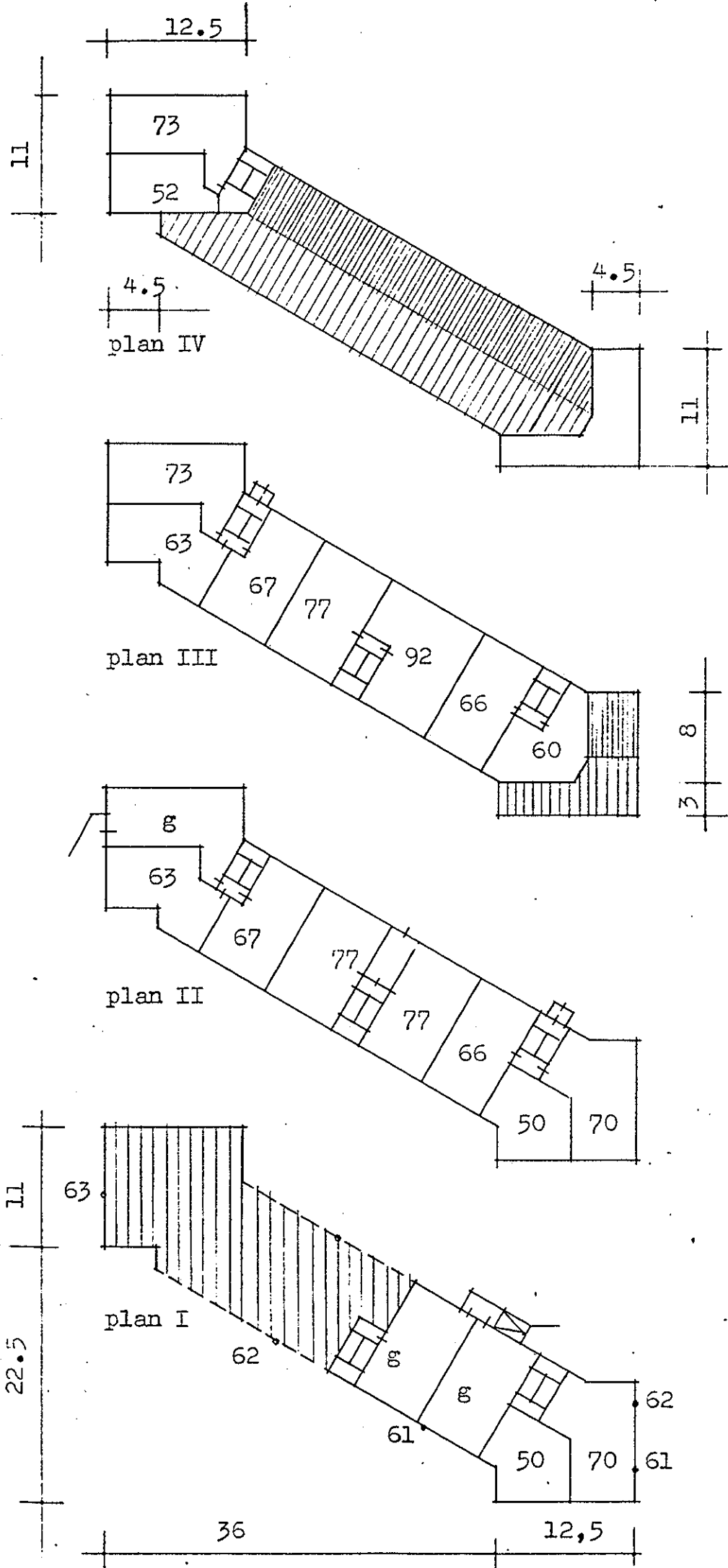
BR: C - 03.10.86

ÍBÚÐIR :

45 - 69m ²	=	12
70 - 99-	=	7
samtals		19

KÓPAVOGSKAUPSTAÐUR	SUÐURHLÍÐ
SAMBÝLISHÚS S - 11	Skilmálateikning 1:500
Geirharður Þorsteinsson arkitekt faí	Gunnar Friðbjörnsson arkitekt faí
Vinnustofa Bergstaðastræti 14	Teiknistofa Suðurgötu 8A
Reykjavík 101 sími 62 16 99	Reykjavík 101 sími 2 49 11
Reykjavík 08.10.86	TNR. (KÓP) 43 C

WLS

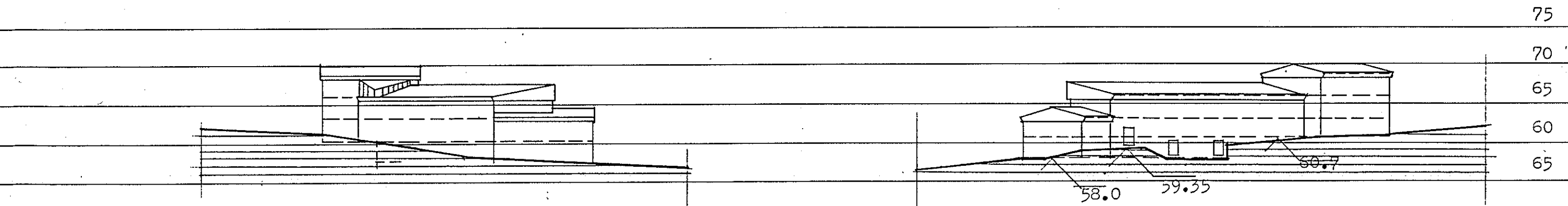
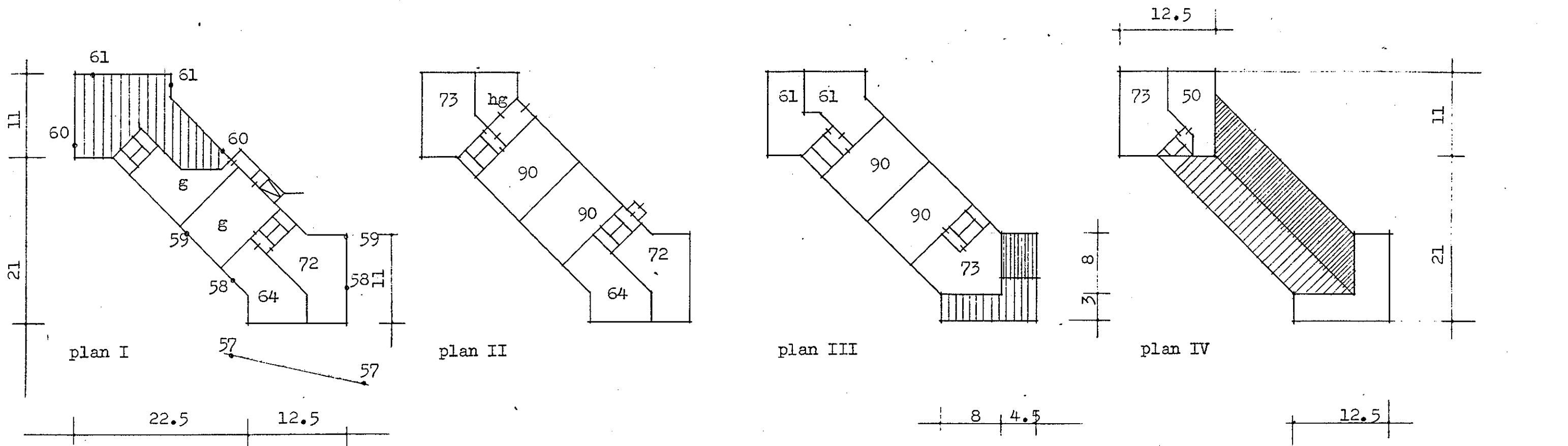


ÍBÚÐIR :

45 - 69 m ²	=	10
70 - 99 m ²	=	8
samtals		18

KÓPAVOGSKAUPSTAÐUR	SUÐURHLÍÐ
SAMBÝLISHÚS "S - 12"	Skilmálateikning 1 : 500
Geirharður Þorsteinsson arkitekt faí	Gunnar Friðbjörnsson arkitekt fa
Vinnustofa Bergstaðastræti 14	Teiknistofa Suðurgötu 8A
101 Reykjavík sími 62 16 99	101 Reykjavík sími 2 49 11
Reykjavík 09.10.86	TNR (KÓP) 44D

GTH



ÍBÚÐIR :
 45 - 69 m² = 5
 70 - 99 m² = 9
 100 + m² =
 samtals 14

K Ó P A V O G S K A U P S T A Ð U R S U Ð U R H L Í Ð
 S A M B Ý L I S H Ú S " S - 13 " Skilmálateikning 1 : 5 0 0

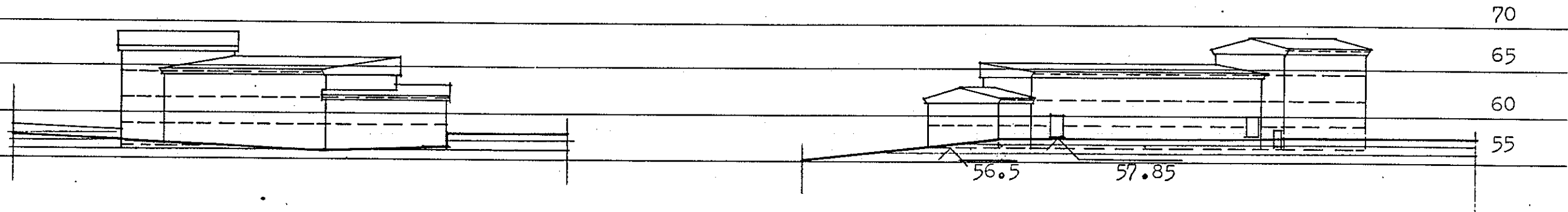
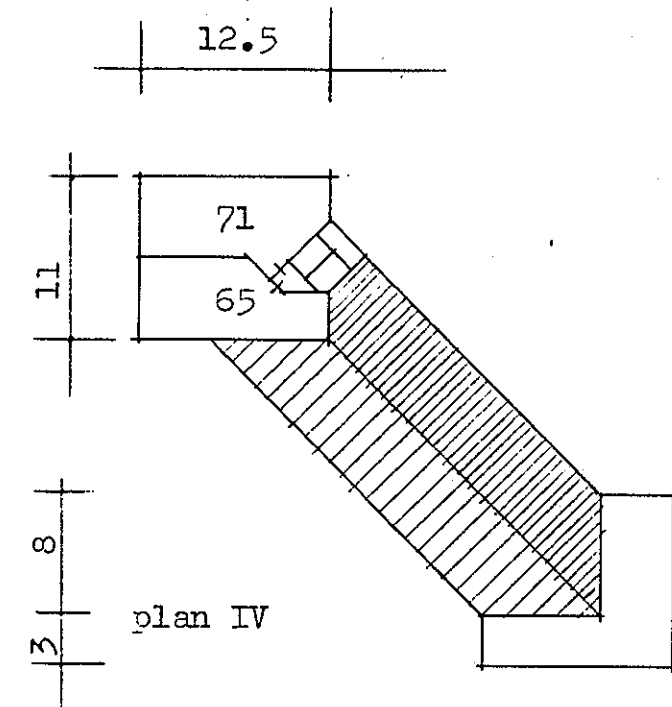
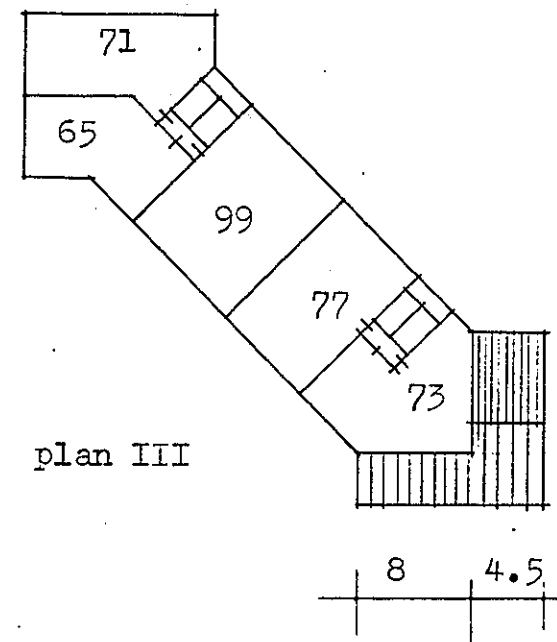
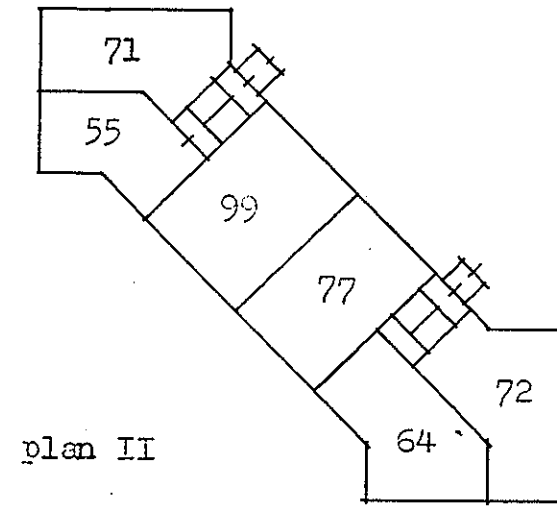
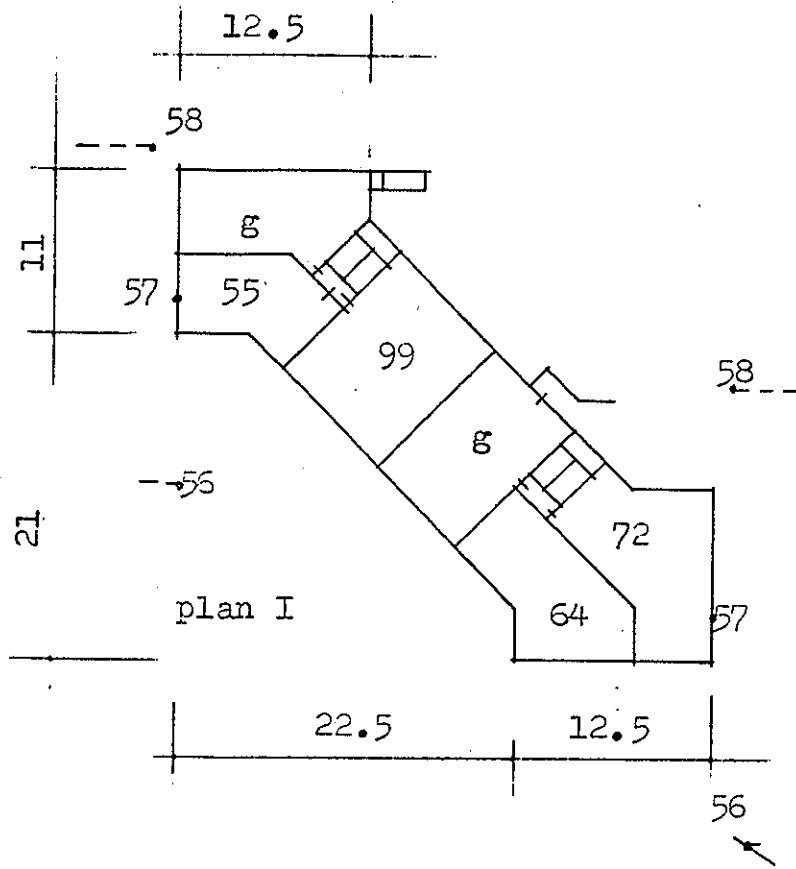
Geirharður Þorsteinsson arkitekt faí Gunnar Friðbjörnsson arkitekt faí
 Vinnustofa Bergstaðastræti 14 Teiknistofa Suðurgötu 8A
 101 · Reykjavík sími 62 16 99 101 Reykjavík sími 2 49 11

Reykjavík 09.10.86

WLO

TNR (KÓP) 45 C

BR: 09.10.86 C

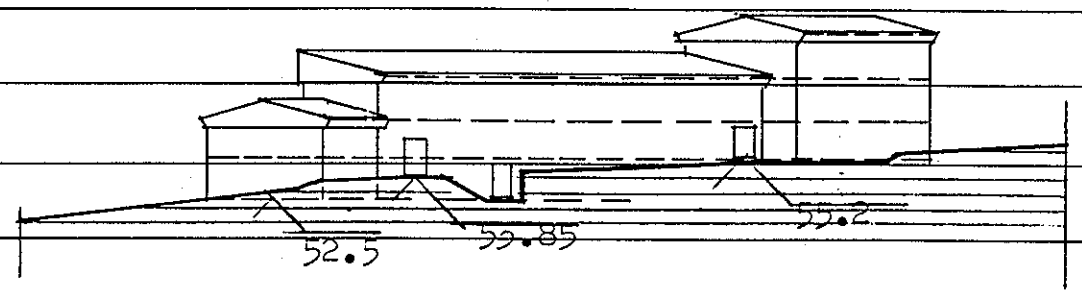
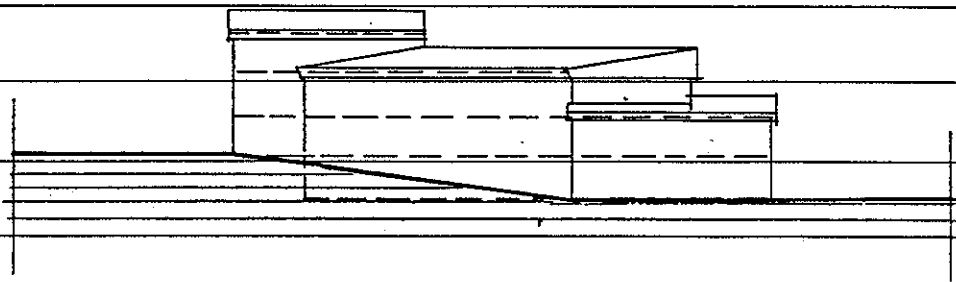
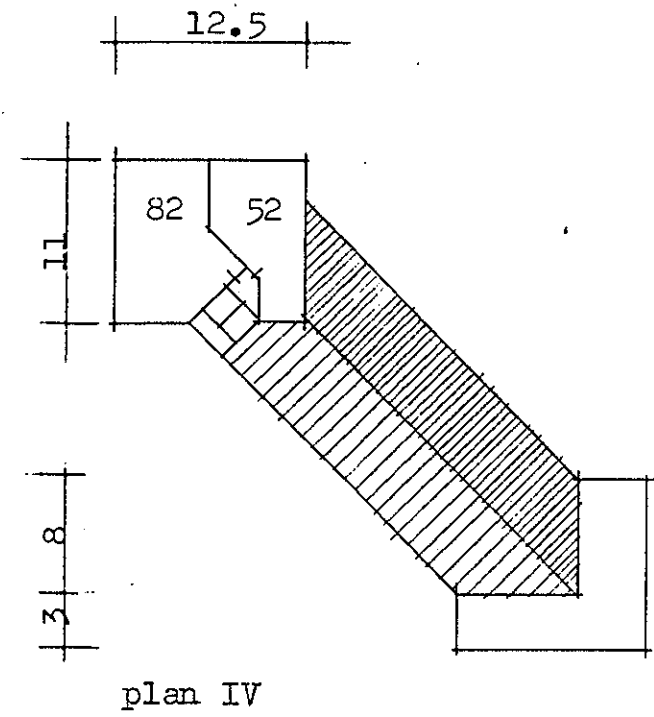
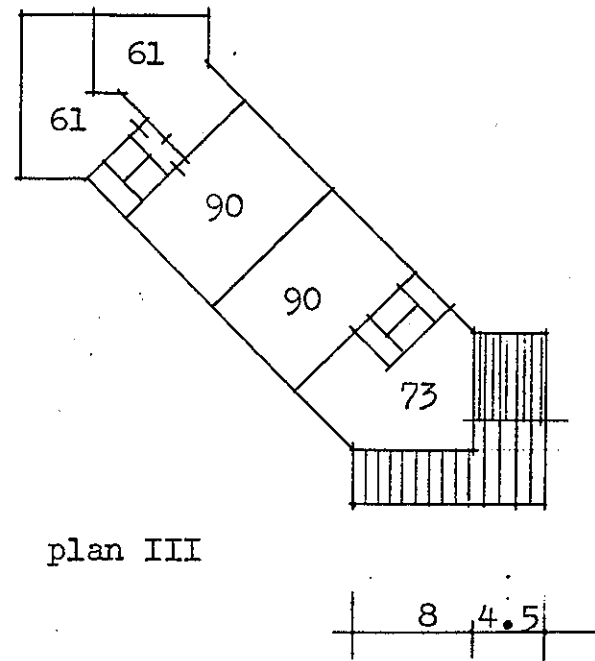
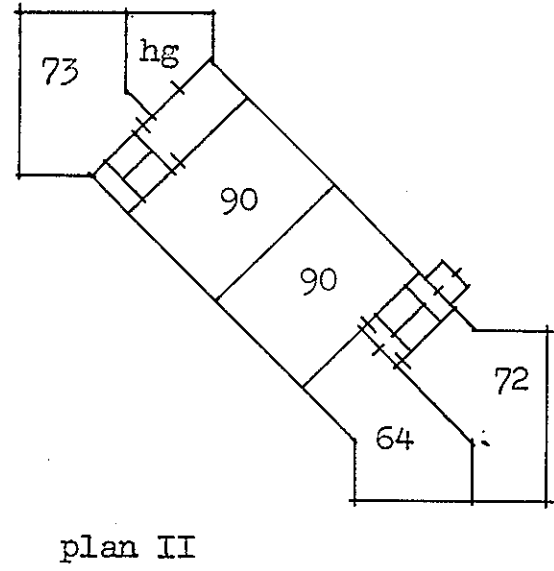
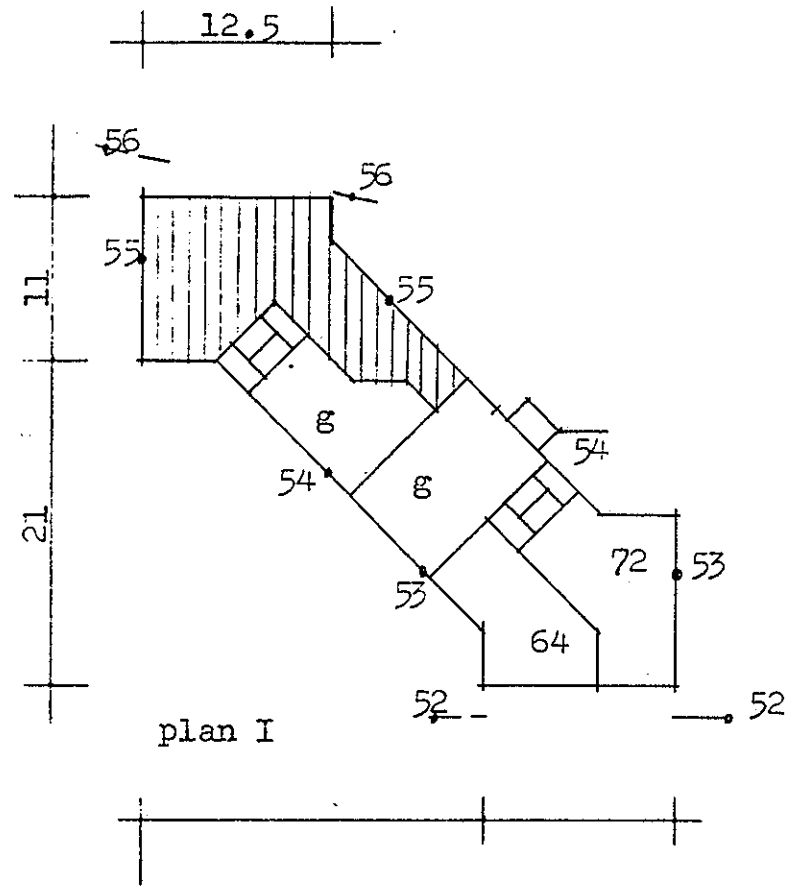


ÍBÚÐIR :

45 - 69 m ²	= 6
70 - 99 m ²	= 11
samtals	17

KÖPAVOGSKAUPSTAÐUR SUÐURHLÍÐ
 SAMBYLISHÚS "S-14" Skilmálateikning 1 : 500

Geirharður Þorsteinsson arkitekt faf Gunnar Friðbjörnsson arkitekt faf
 Vinnustofa Bergstaðastræti 14 Teiknistofa Suðurgötu 8A
 101 Reykjavík sími 62 16 99 101 Reykjavík sími 2 49 11
 Reykjavík 09.10.86 TNR(KÖP) 67



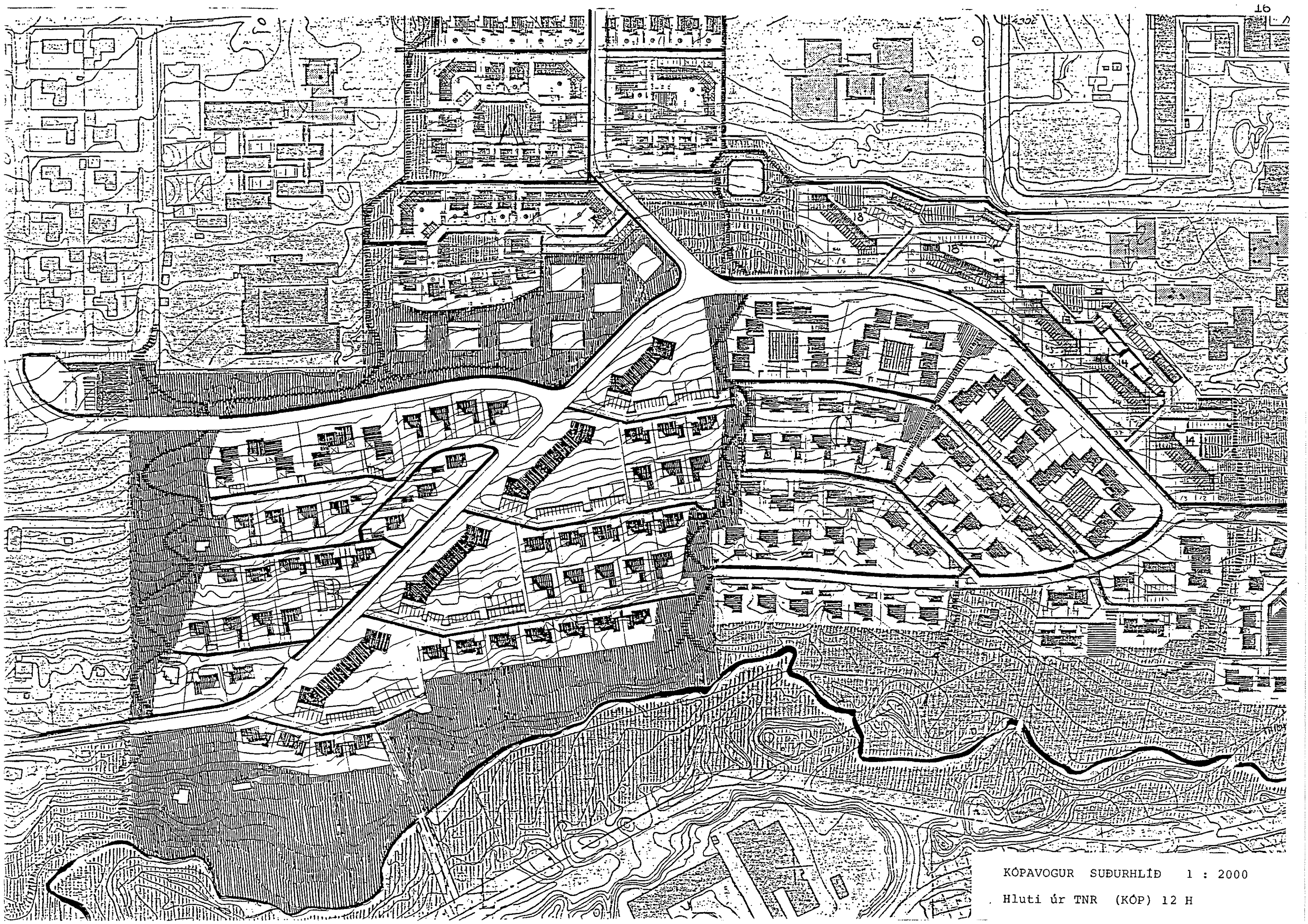
70
65
60
55
50

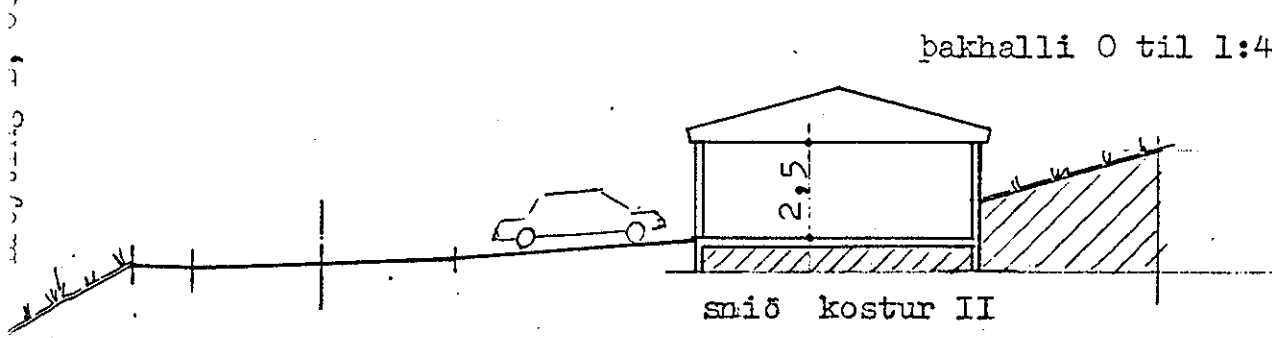
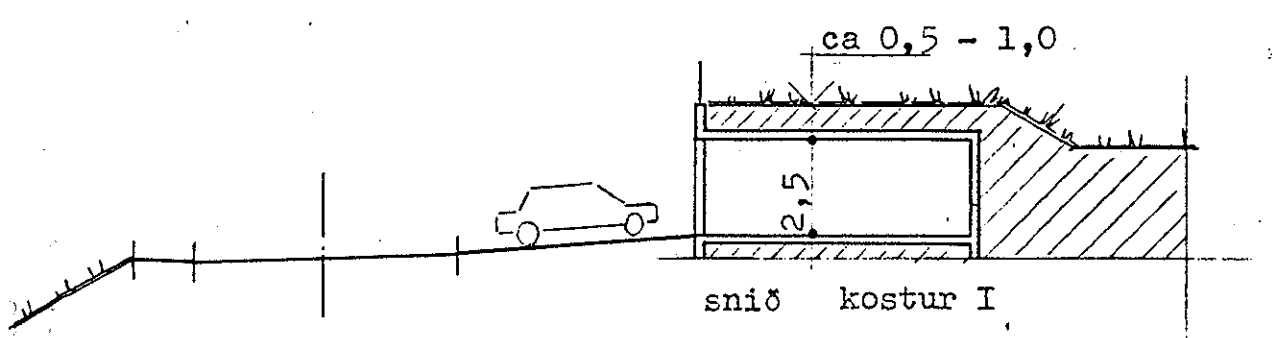
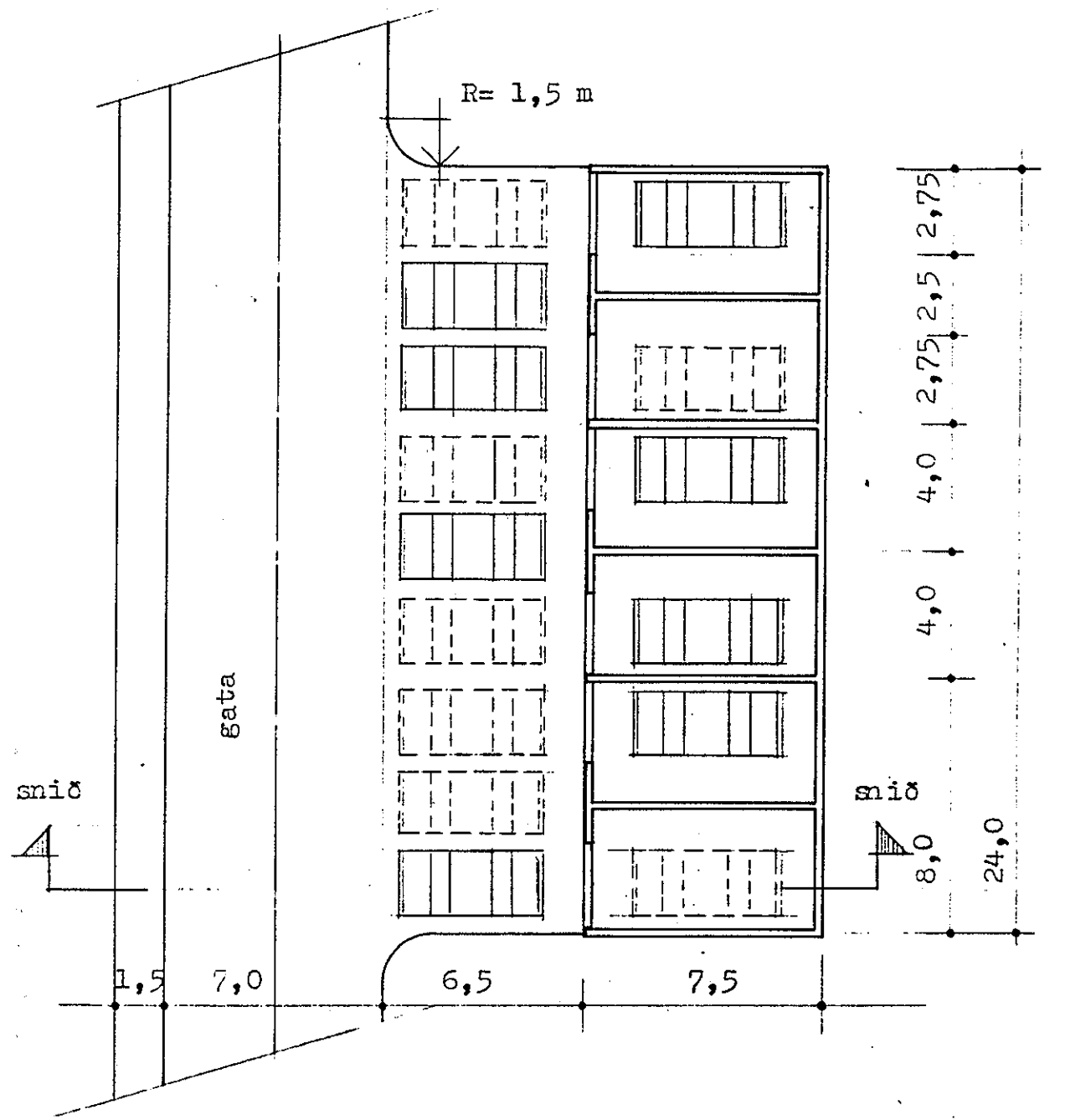
ÍBÚÐIR :
45 - 69 m² = 5
70 - 99 m² = 9
samtals = 14

KÓPAVOGSKAUPSTAÐUR SÚÐURHLÍÐ
SAMBYLISHÚS "S-15" Skilmálateikning 1 : 500

Geirharður Þorsteinsson arkitekt faí Gunnar Friðbjörnsson arkitekt faí
Vinnustofa Bergstaðastræti 14 Teiknistofa Suðurgötu 8A
101 .Reykjavík sími 62 16 99 101 Reykjavík sími 2 49 11

Reykjavík 09.10.86 *WLD* TNR (KOP) 68





Gildir fyrir öll samþýlishús á reitum "B" og "C" nema annað komi fram á skipulagsuppráttum sérstaklega.

KÓPAVOGSKAUPSTAÐUR SUÐURHLÍÐ
 Bílageymslur við samþýlishús í Suðurhlíð SKILMÁLATEIKNING 1:200

Geirharður Þorsteinsson arkitekt faf Gunnar Friðbjörnsson arkitekt faf
 Vinnustofa Bergstaðastræti 14 Teiknistofa Suðurgötu 8A
 101 Reykjavík sími 62 16 99 101 Reykjavík sími 2 49 11
 Reykjavík 06.10.86 TNR (KÓP) 48 B

GHS

Tafla yfir tölur er varða sambýlishús í Suðurhlíð.

reitur	hús nr.	hús m ² ca.	lóðir m ² ca	nýting N= hús m ² /lóð m ²	íbúða- fjöldi	bílast. fjöldi.
"B"	S7	2555	4.096	0.62	18	27
	S8	2527	4.631	0.55	18	27
	S9	2527	4.435	0.57	18	27
	S10	1771	3.864	0.46	14	21
Samtals		9380	17.026		68	
"C"	S11	1823	4.101	0.44	18	27
	S12	1651	4.099	0.40	18	27
	S13	1357	3.055	0.44	14	21
	S14	1517	3.055	0.50	14	21
	S15	1350	3.511	0.38	14	21
Samtals		7698	17.821		78	