





BÆJARSKIPULAG

 BYGGINGARFULLTRÚINN
í Kópavogi

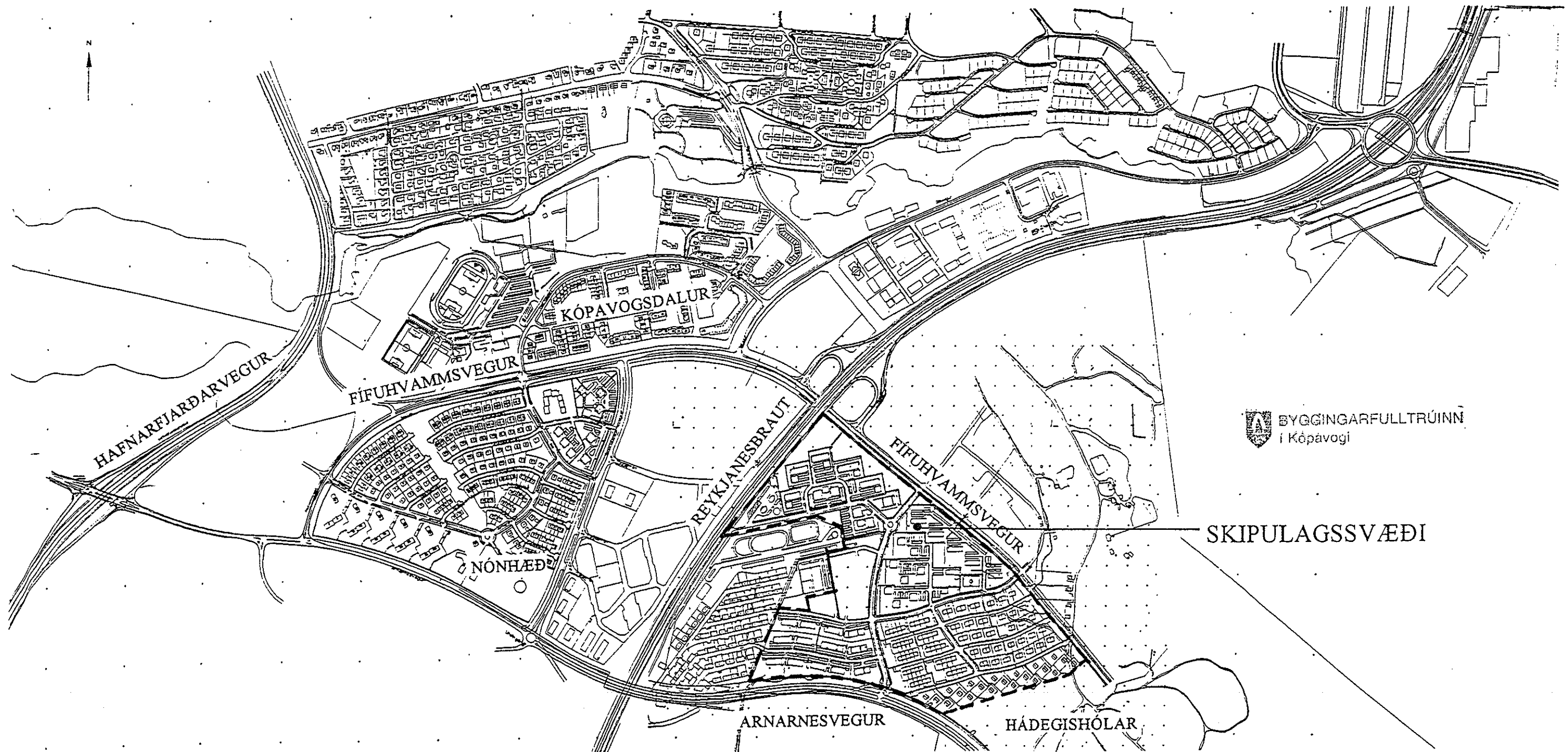
B

**FÍFUHVAMMSLAND, VESTURHLUTI.
ATVINNUSVÆÐI SUNNAN FÍFUHVAMMSVEGAR.**

 BYGGINGARFULLTRÚINN
í Kópavogi

SKIPULAGSSKILMÁLAR.

15.02.94



FYRIRHUGUÐ BYGGÐ Í VESTANVERÐU FÍFUHAMMSLANDI.

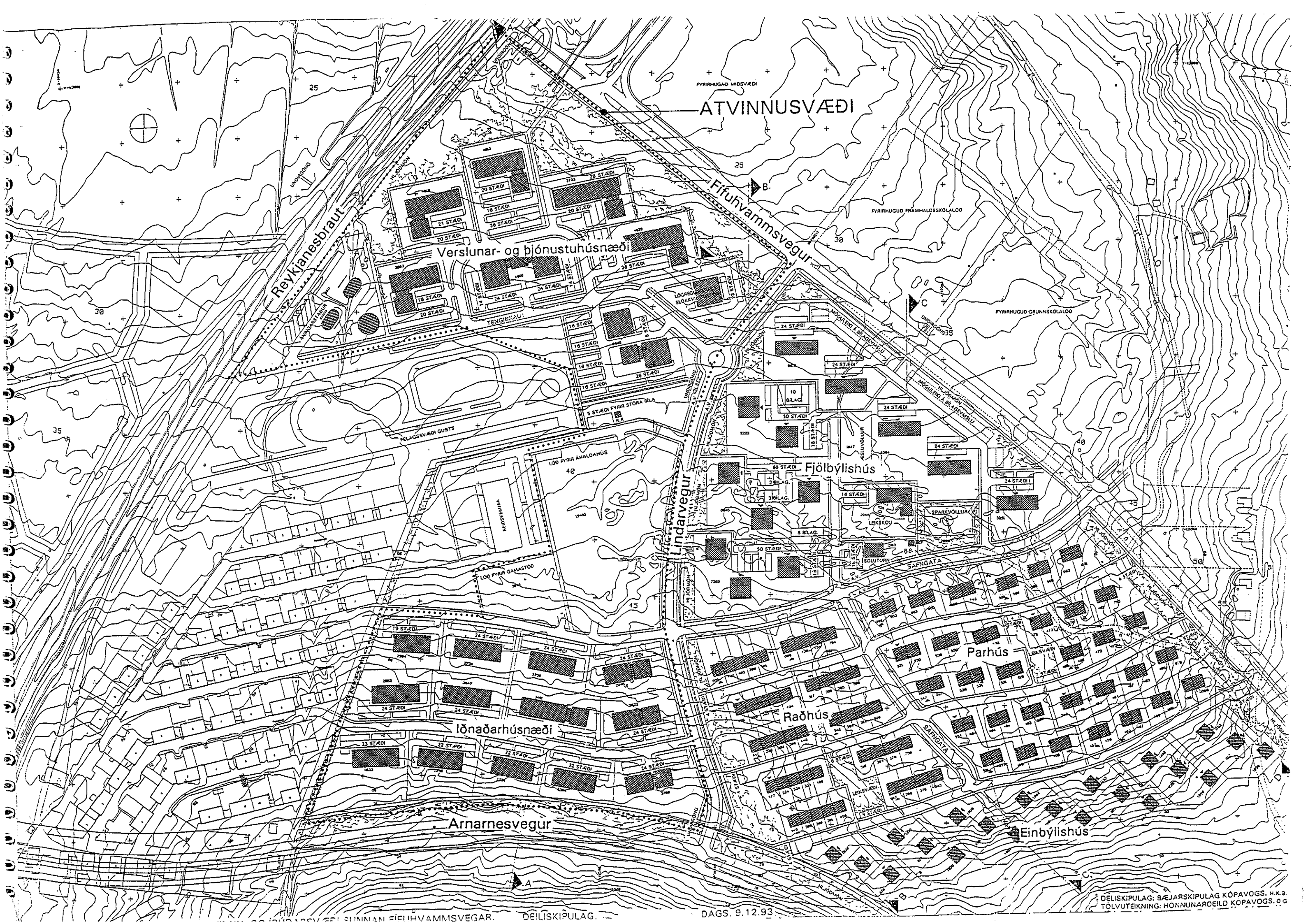
Vesturhluti Fífuhammslands afmarkast af Reykjanesbraut í norðvestri, Arnarnesvegi í suðri þar sem jafnframt eru bæjarmörk að Garðabæ, Hádegishólum í suðaustri og bæjarmörkum Reykjavíkur í austri.

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 hesthúsabyggð 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 mismög gatnamót. Að sunnan mun Arnarnesvegur tengja byggðina Breiðhóltsbraut og Suðurlandsvegi.



FYRIRHUGAD MIDSVÆÐI
ATVINNUSVÆÐI

Reykjanesbraut

Fifuhvamsvegur

Verzlunar- og þjónustuhúsnæði

FYRIRHUGAD FRÁMHALDSSKÓLALÓD

FYRIRHUGAD GRUNNSKÓLALÓD

TENGIBRAUT

FÉLAGSSVÆÐI GUSTS

LÓD FYRIR ÁNALDÁHÚS

Lindarvegur

Fjölbýlishús

LÓD FYRIR GAMASTÓD

Parhús

Íðnaðarhúsnæði

Raðhús

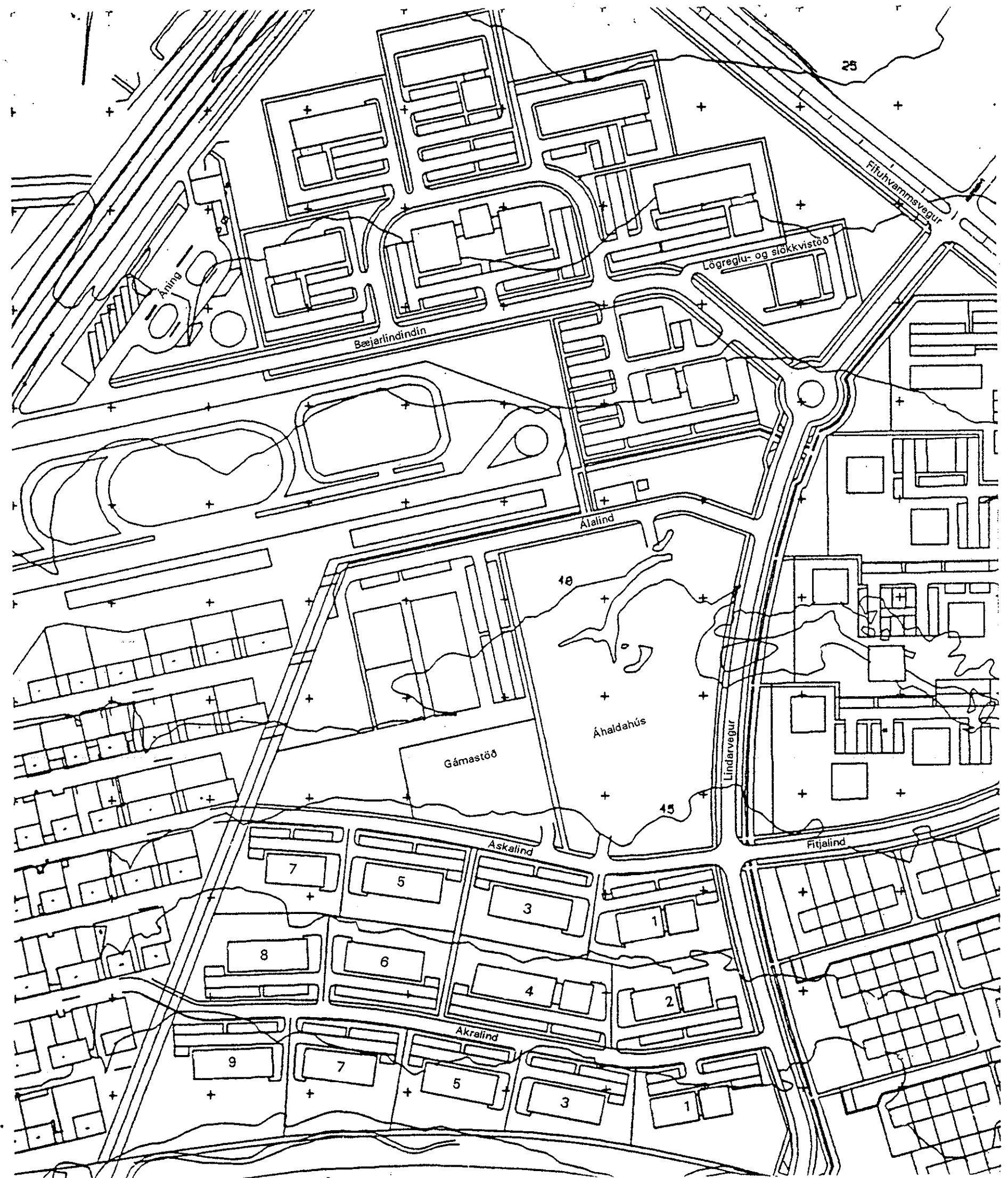
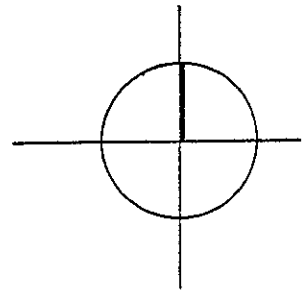
Arnarnesvegur

Einbýlishús

DEILISKIPULAG; SÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, H.K.B.
 TÖLVUTEIKNING; HÖNNUNARDEILD KÓPAVOGS, O.G

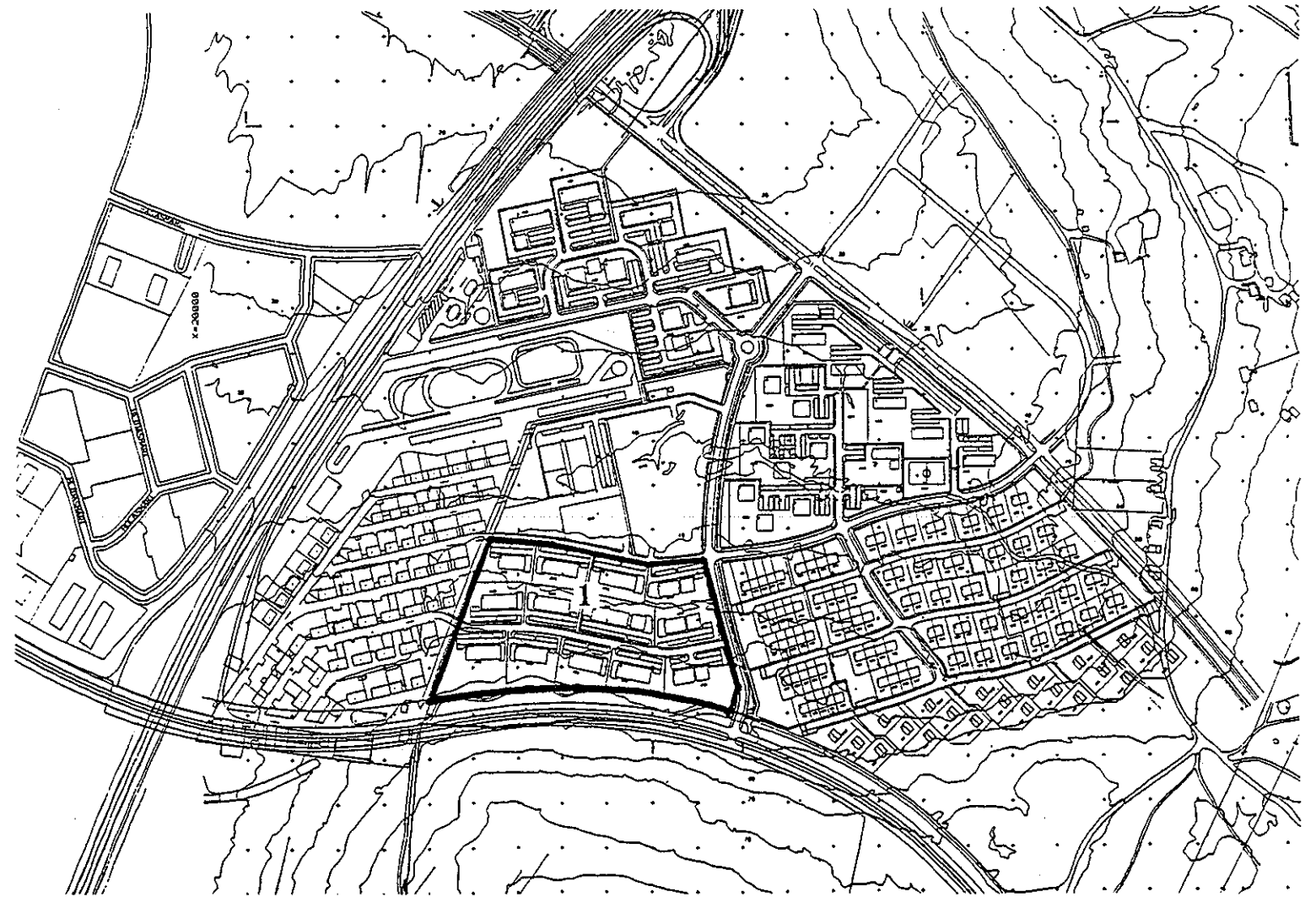
DAGS. 9.12.93

DEILISKIPULAG



FÍFUÞVAMMSLAND. ATVINNUSVÆÐI.
MKV. 1:2000

REITUR 1.



Iðnaðarhúsnæði.

REITUR 1. IÐNAÐARHÚSNÆÐI.

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. Gerð skal grein fyrir staðsetningu bílastæða og athafnasvæðis og aðkomur að húsi sýndar.

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. Á lóðateikningum skal sýna frágang á bílastæðum, athafnasvæði og gönguleiðum. Gerð skal grein fyrir notkun gróðurs og lýsingar á lóðum.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.

2.1

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit húss, 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 lóðarhafa aðliggjandi lóða 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.

4. 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 ákvæðum varðandi atvinnurekstur í heilbrigðis- og mengunaryvarreglugerð. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit.

Ath. Nýta skal afrennislisvatn hitaveitu til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli.

REITUR 1. IÐNAÐARHÚSNÆÐI.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Iðnaðarhúsnæði á tveimur hæðum auk möguleika á "sökkuhæð" (sjá sneiðmyndir skilmála). Innan reitsins verða þrettán lóðir með einni byggingu á hverri (sjá nánar skilmálateikningu og skipulagsupprátt).

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. Sérstök áhersla er lögð á að ásýnd iðnaðarsvæðisins sé heilsteypt og snyrtileg gagnvart íbúðarbyggð í austri.

Bílastæði skulu staðsett a.m.k. 2 m frá lóðamörkum að götu (sjá skilmálateikningu) til að tryggja möguleika á notkun gróðurs við lóðarfrágang út að götu. Æskilegt er að samræmi ríki milli einstakra lóða við slíkan frágang til að stuðla að heilsteyptri götuásýnd.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Byggingarreitur sýnir ystu mörk grunnflatar húss (heildregin lína). Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit. Á lóð númer 4 við Akralind (sjá yfirlit með götunöfnum og númerum) er gert ráð fyrir tvískiptri byggingu, samtengdri með tengibyggingu. Ystu mörk tengibyggingar geta náð allt að ystu mörkum aðalbygginganna tveggja.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA.

Hámarksbreidd allra húsa reitsins er 15 metrar. Hámarkslengd húsanna er mismunandi eins og fram kemur á skilmálateikningu. Leyfilegur hámarksgrunnflötur húsa er frá 450 m² til 885 m² (sjá nánar 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 hæðablaði og er 9.0 metrar fyrir öll hús reitsins.

Fyrir hús staðsett neðan við götu er möguleiki á "sökkuhæð" með aðkomu frá athafnasvæði (baklóð), sem tekur upp landhalla sbr. sneiðmynd skipulagsskilmála. Á sneiðmynd eru einnig sýndir tveir mismunandi möguleikar á útfærslu húss ofan götu, þar sem aðkoma frá athafnasvæði getur annað hvort verið á 2. hæð (sneið A) eða 1. hæð (sneið B).

6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið. Þó er mælt til að gætt sé samræmis í heildaryfirbragði þess hluta þriggja austustu húsanna sem snýr að íbúðarbyggð (þ.e. Askalind nr.1 og Akralind nr. 1 og 2), bæði hvað varðar þök og annan frágang sbr. lið 2.

7. FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Fjöldi bílastæða innan lóðar skal vera samkvæmt mæliblaði og skilmálateikningu eða eitt bílastæði á hverja 50 m² húsnæðis. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

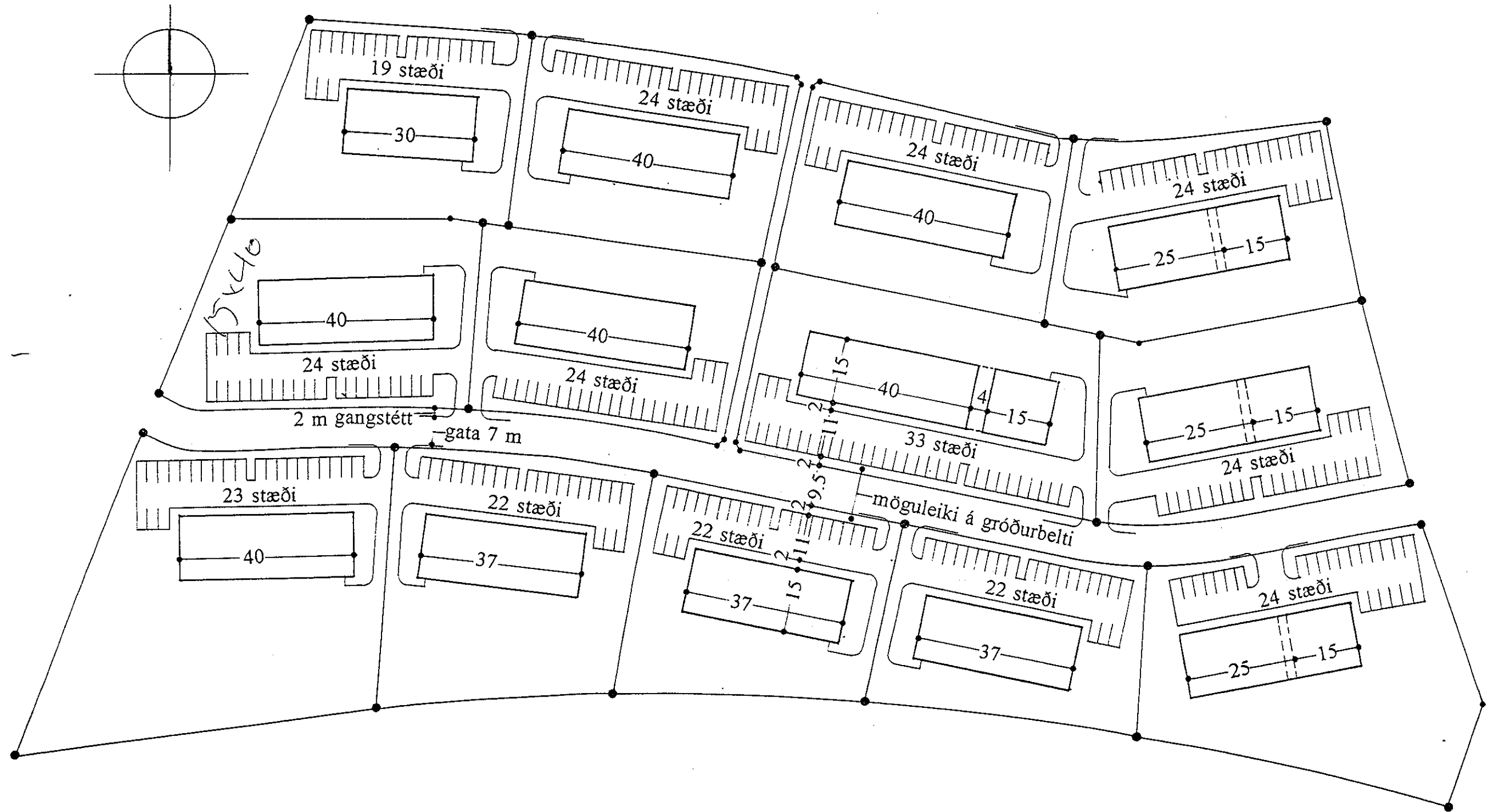
8. MERKINGAR.

Merkingar fyrirtækja innan lóða skulu samræmdar. Skilti með nöfnum fyrirtækja skal festa á húshliðar. Skilti skulu ekki ná upp fyrir þakskegg eða vera á þökum. Ef um það næst samstaða meðal fyrirtækja er heimilt að setja upp sameiginleg skilti við aðkomur húsagatna frá Lindarvegi, þar sem koma fram heiti fyrirtækja og götunúmer. Skilti þessi skulu vera samræmd og valin í samráði við bæjaryfirvöld.

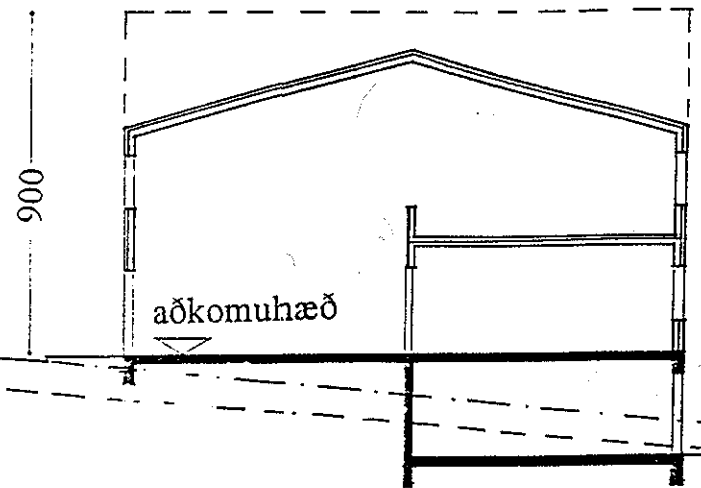
Staðsetning og stærð skilta skal sýnd á aðaluppdráttum, sem lagðir eru fyrir byggingarnefnd. Ekki er gert ráð fyrir stakstæðum auglýsingum eða auglýsingaturnum á svæðinu.

9. SORPGÁMAR.

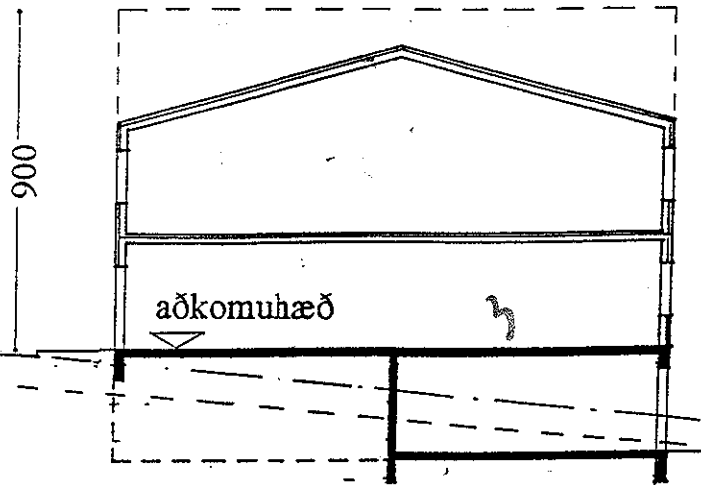
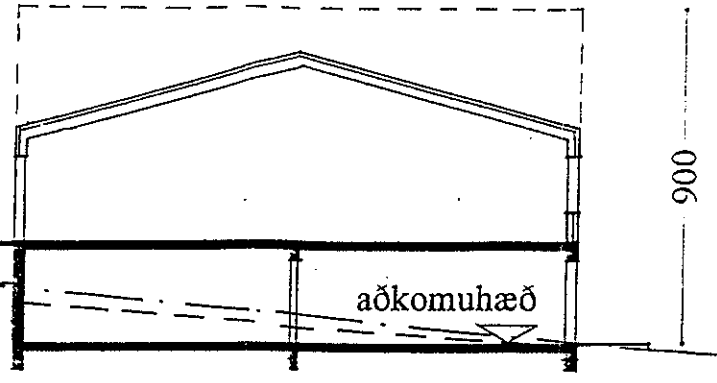
Sýna skal á byggingarnefndarteikningum staðsetningu og aðkomu sorpgáma.



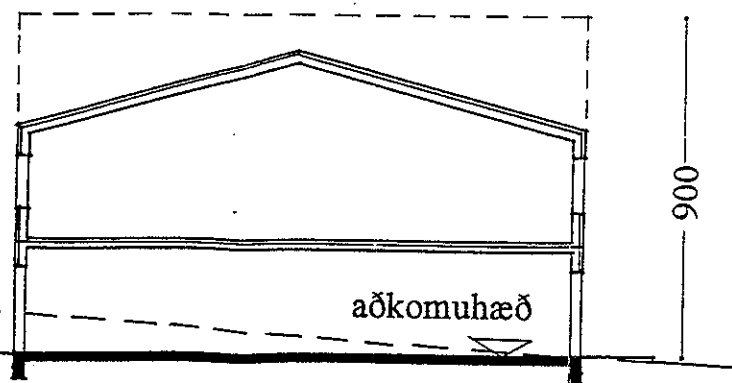
Afstöðumynd mkv. 1:1000
Reitur 1



lóðamörk

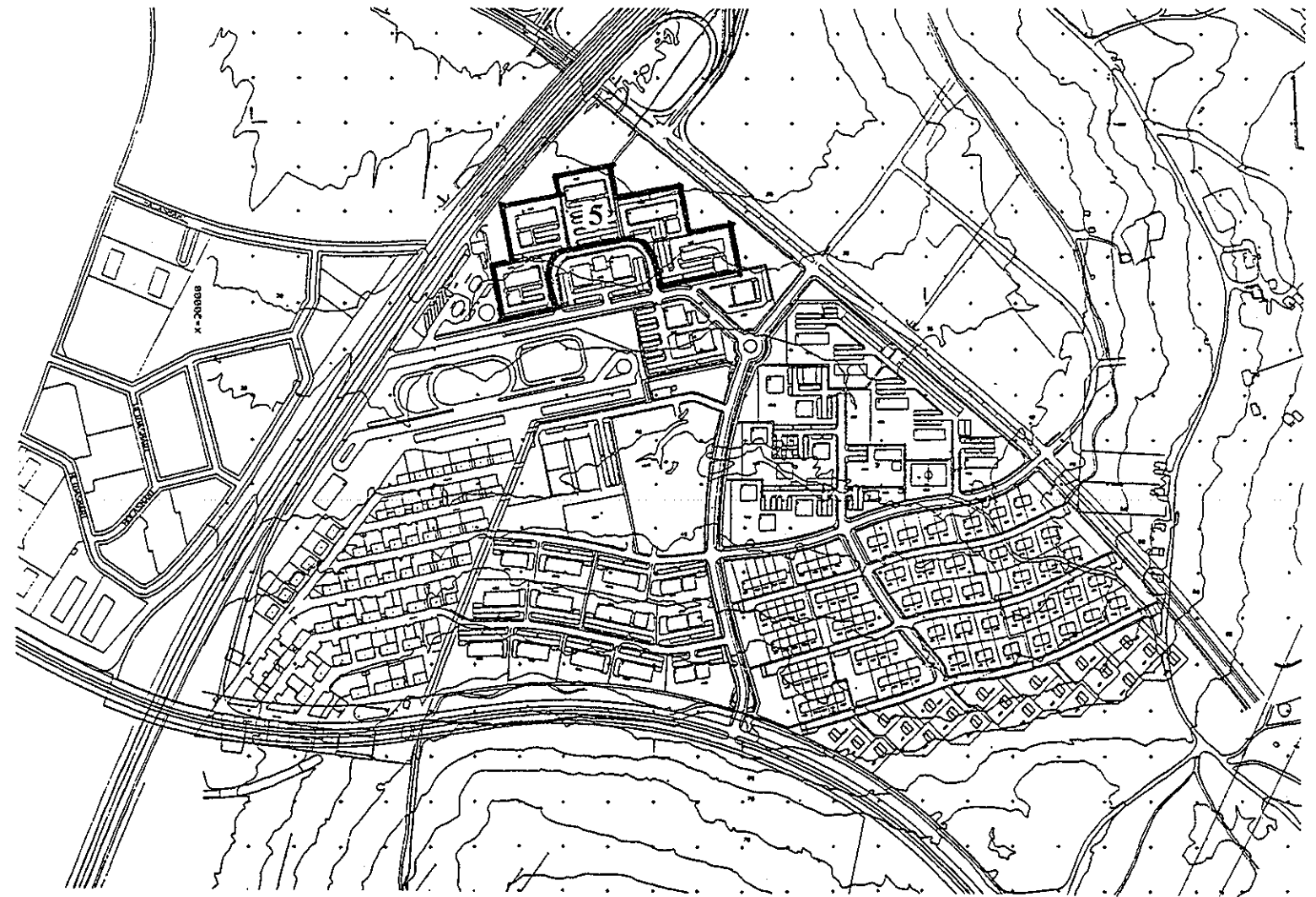


lóðamörk



v. 1:200

REITUR 5.



Verslunar- og þjónustuhúsnæði.

REITUR 5. VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI.

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. Gerð skal grein fyrir staðsetningu bílastæða og athafnasvæðis og aðkomur að húsi sýndar.

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. Á lóðateikningum skal sýna frágang á bílastæðum, athafnasvæði og gönguleiðum. Gerð skal grein fyrir notkun gróðurs og lýsingar á lóðum.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.

2.1

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit húss, 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 lóðarhafa aðliggjandi lóða 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 (steypur 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 vikja frá uppgefnum kótum á hæðablaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Sá sem vikur 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.

4. 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 ákvæðum varðandi atvinnurekstur í heilbrigðis- og mengunarvarnarreglugerð. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit.

Ath. Nýta skal afrennslisvatn hitaveitu til snjóbræðslu utan húss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli.

REITUR 5. VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Verslunar- og þjónustuhúsnæði á tveimur hæðum.

Innan reitsins verða fimm lóðir. Á hverri lóð er gert ráð fyrir tvískiptri byggingu sem sameinast um tengibyggingu (sjá nánar skilmálateikningu og skipulagsupprátt).

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. Á hverri lóð er gert ráð fyrir tveggja hæða léttri byggingu og "kjarnabyggingu", sem sameinist um tengibyggingu, sbr. skipulagsupprátt og skilmálateikningar. "Kjarnabygging" er einkum hugsuð fyrir skrifstofu- og starfsmannarými og má því gera ráð fyrir minni lofthæð en í aðalbyggingu og möguleika á þremur hæðum enda sé hlutfall milli bílastæðafjölda á lóð og stærðar gólfplatnar viðkomandi bygginga óbreytt miðað við skipulagsupprátt og skilmálateikningu. Lögð er áhersla á að samræmis sé gætt við gerð "kjarnabygginga", hvað varðar form og frágang, þannig að þær gefi reitnum gott heildaryfirbragð.

Í jaðri lóða út að opnu svæði vestan, norðan og austan reitsins er gert ráð fyrir tveggja metra breiðu beltí innan lóða ætluðu fyrir trjá og runnagróður.

Bílastæði sem liggja að lóðamörkum skulu staðsett a.m.k. 2 m frá þeim til að tryggja möguleika á notkum gróðurs við frágang í jaðri lóða.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Byggingarreitur sýnir ystu mörk grunnflatar húss (heildregin lína). Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit. Ystu mörk tengibyggingar eru sýnd með slitinni línu og geta náð allt að ystu mörkum bygginganna tveggja, sem að henni liggja sbr. skilmálateikningu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA.

Hámarksbreidd allra húsa reitsins er 15 metrar. Hámarksgrunnflötur allra "kjarnabygginga" er 15x15 m eða 225 m². Hámarkslengd bygginga, annarra en "kjarnabygginga" er mismunandi eins og fram kemur á skilmálateikningu. Leyfilegur hámarksgrunnflötur þeirra er frá 600 m² til 825 m² (sjá nánar 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 hæðablaði og er 9.0 metrar fyrir öll hús reitsins.

6. ÞAKFORM.

"Kjarnabyggingar" skulu hafa valmaþök en að öðru leyti er þakform er óbundið.

7. FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Fjöldi bílastæða innan lóðar skal vera samkvæmt mæliblaði og skilmálateikningu (sjá þó lið 2 um bílastæðafjölda) Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

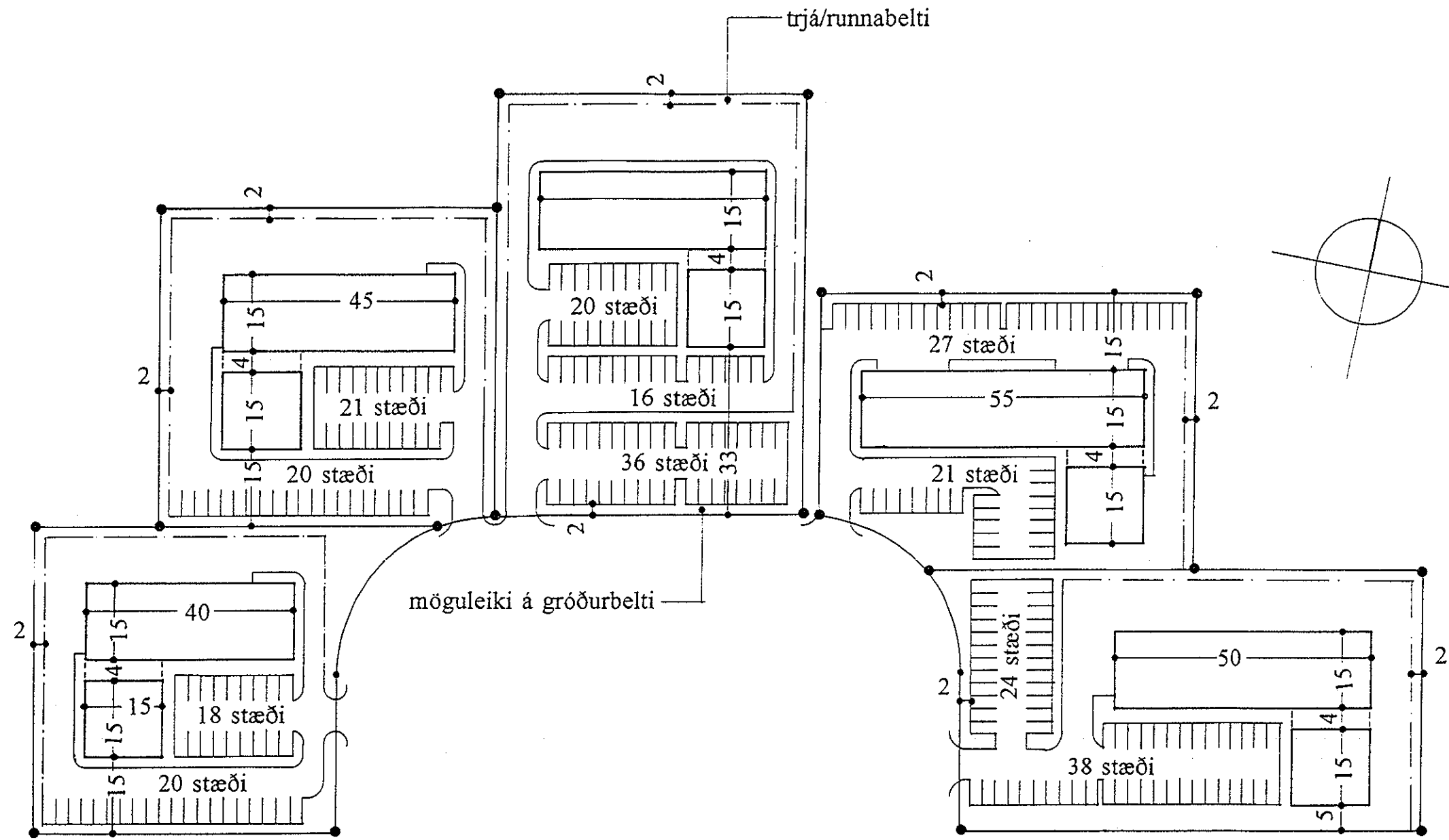
8. MERKINGAR.

Merkingar fyrirtækja innan lóða skulu samræmdar. Skilti með nöfnum fyrirtækja skal festa á húshliðar. Skilti skulu ekki ná upp fyrir þakskegg eða vera á þökum. Ef um það næst samstaða meðal fyrirtækja er heimilt að setja upp sameiginleg skilti við innkeyrslur frá Bæjarlindinni, þar sem fram koma heiti fyrirtækja og götunúmer. Skilti þessi skulu vera samræmd og valin í samráði við bæjaryfirvöld.

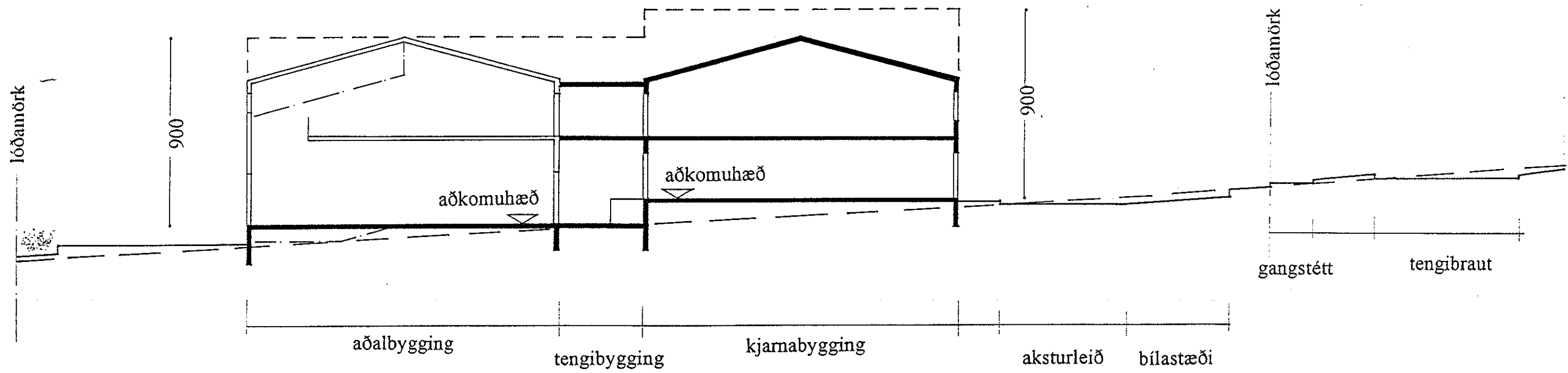
Staðsetning og stærð skilta skal sýnd á aðaluppráttum, sem lagðir eru fyrir byggingarnefnd. Ekki er gert ráð fyrir stakstæðum auglýsingum eða auglýsingaturnum á svæðinu.

9. SORPGÁMAR.

Sýna skal á byggingarnefndarteikningum staðsetningu og aðkomu sorpgáma.

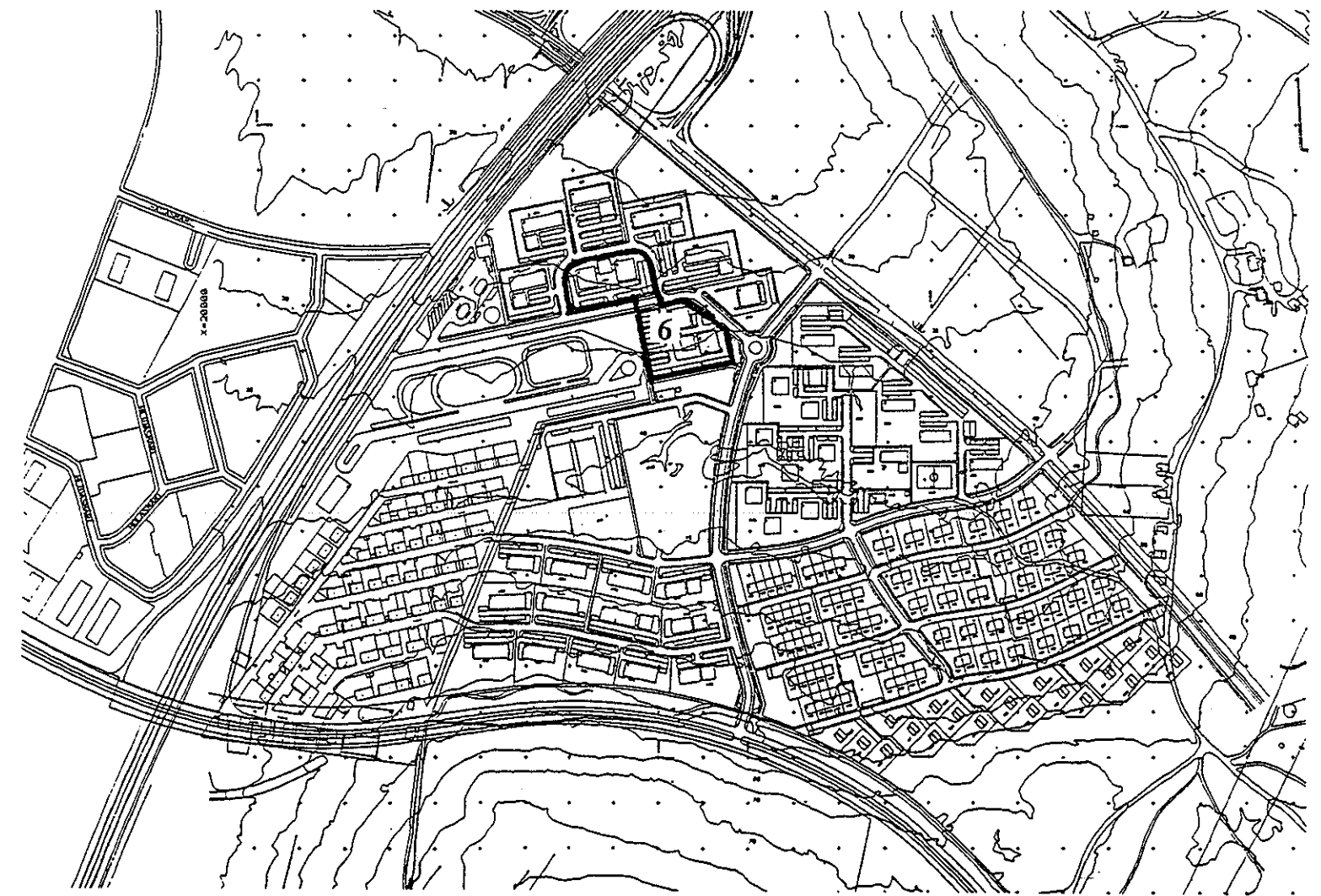


Afstöðumynd mkv. 1:1000
Reitur 5

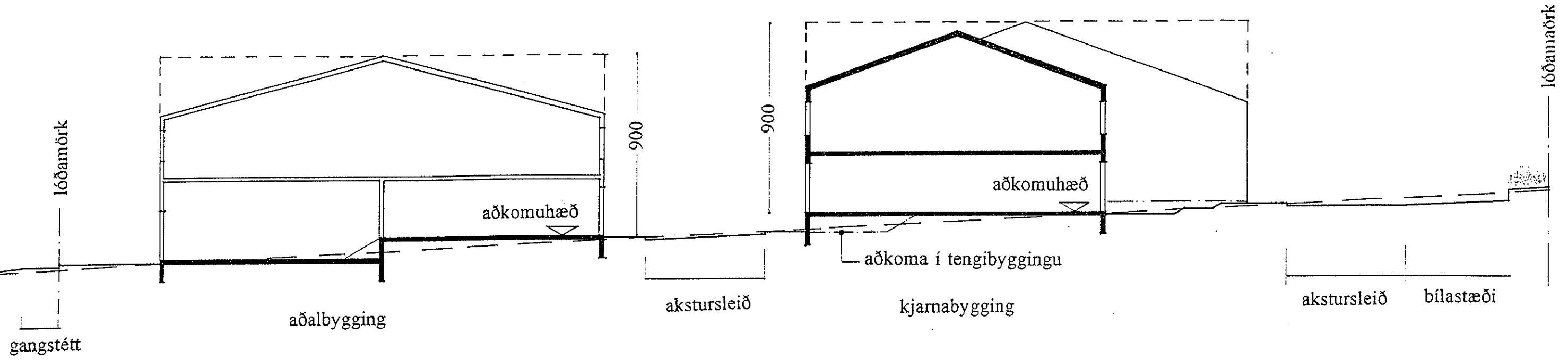


Sneiðmynd mkv. 1:200
Reitur 5

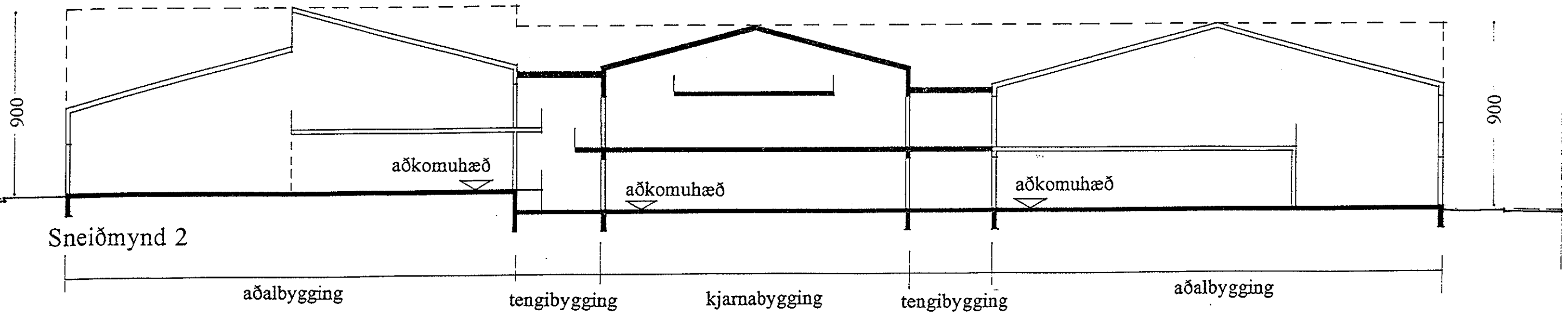
REITUR 6.



Verslunar- og þjónustuhúsnæði.



Sneiðmynd 1



Sneiðmynd 2

Sneiðmyndir mkv. 1:200
Reitur 6

REITUR 6.**VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI.****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. Gerð skal grein fyrir staðsetningu bílastæða og athafnasvæðis og aðkomur að húsi sýndar.

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. Á lóðateikningum skal sýna frágang á bílastæðum, athafnasvæði og gönguleiðum. Gerð skal grein fyrir notkun gróðurs og lýsingar á lóðum.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐABLÖÐ.**2.1**

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit húss, 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 lóðarhafa aðliggjandi lóða 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.

4. 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 ákvæðum varðandi atvinnurekstur í heilbrigðis- og mengunarvarnareglugerð. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit.

Ath. Nýta skal afrennslisvatn hitaveitu til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli.

REITUR 6.**VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI.****SÉRÁKVÆÐI.****1. HÚSAGERÐ.**

Verslunar- og þjónustuhúsnæði á tveimur hæðum.

Innan reitsins verða tvær lóðir. Á nyrðri lóðinni er gert ráð fyrir þrískiptri byggingu ásamt tengibyggingum, en á þeirri syðri einni tvískiptri byggingu ásamt tengibyggingu auk stakstæðrar byggingar (sjá nánar skilmálateikningu og skipulagsupprátt).

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. Á hvorri lóð er gert ráð fyrir tveimur tveggja hæða léttum byggingum og "kjarnabyggingu", sem sameinist um tengibyggingu, sbr. skipulagsupprátt og skilmálateikningu. "Kjarnabygging" er einkum hugsuð fyrir skrifstofu- og starfsmannarými og má því gera ráð fyrir minni lofthæð en í aðalbyggingu og möguleika á þremur hæðum sbr. sneiðmynd skilmála, enda sé hlutfall milli bílastæðafjölda á lóð og stærðar gólfplatnar viðkomandi bygginga óbreytt miðað við skipulagsupprátt og skilmálateikningu. Lögð er áhersla á að samræmis sé gætt við gerð "kjarnabygginga", hvað varðar form og frágang, þannig að þær gefi reitnum gott heildaryfirbragð.

Bílastæði sem liggja að lóðamörkum skulu staðsett a.m.k. 2 m frá þeim til að tryggja möguleika á notkun gróðurs við frágang í jaðri lóða.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Byggingarreitur sýnir ystu mörk grunnflatar húss (heildregin lína). Ekki er nauðsynlegt að hús fylli út í byggingarreit. Ystu mörk tengibyggingar eru sýnd með slitinni línu og geta náð allt að ystu mörkum bygginganna tveggja, sem að henni liggja sbr. skilmálateikningu.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA.

Hámarksgrunnflötur "kjarnabygginga" er 15x15 m eða 225 m². Hámarkflötur annarra bygginga er 22x22 m eða 484 m² (sjá nánar 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 hæðablaði og er 9.0 metrar fyrir öll hús reitsins.

6. ÞAKFORM.

"Kjarnabyggingar" skulu hafa valmaþök en að öðru leyti er þakform er óbundið.

7. FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Fjöldi bílastæða innan lóðar skal vera samkvæmt mæliblaði og skilmálateikningu (sjá þó lið 2 um bílastæðafjölda). Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

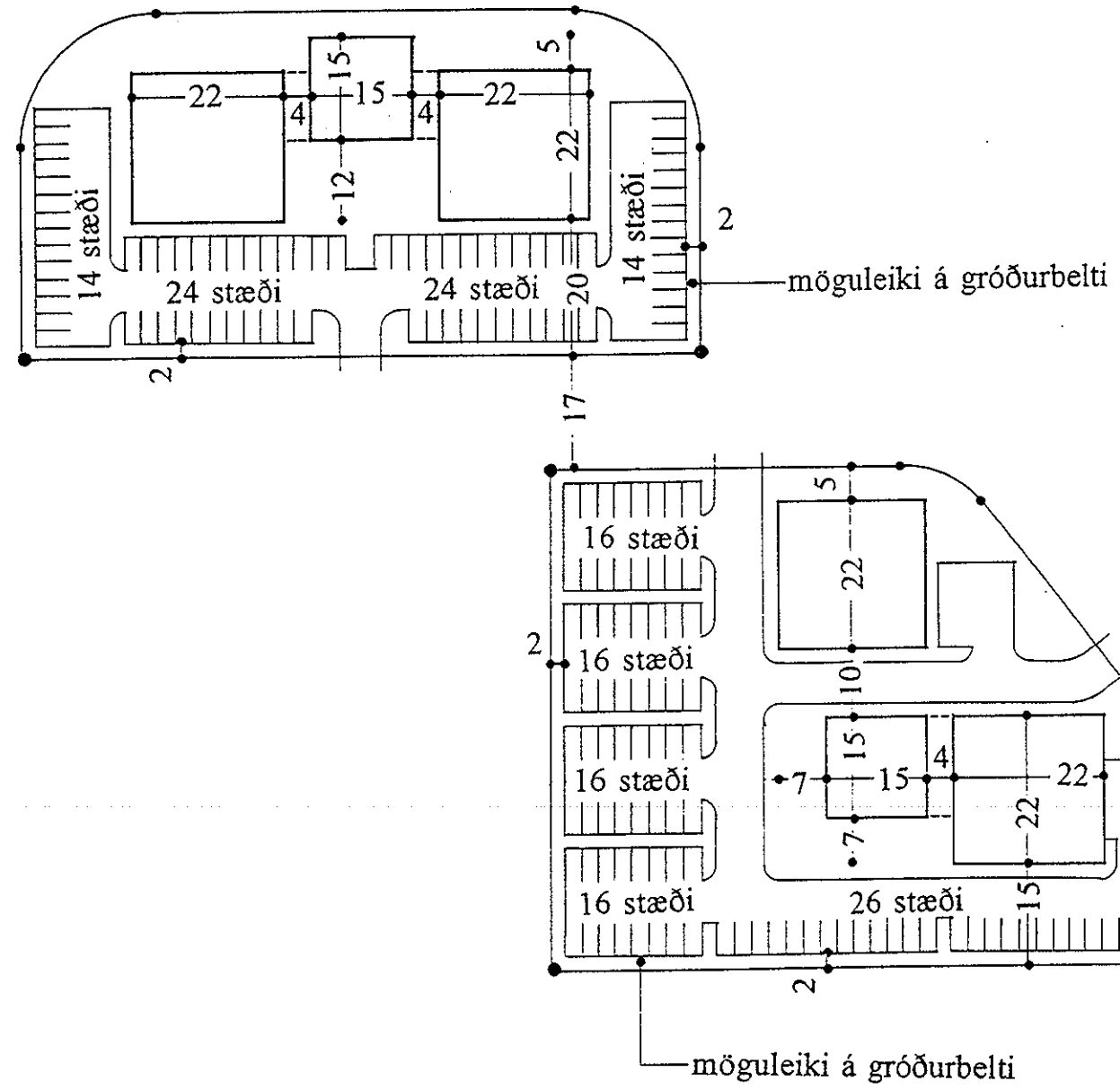
8. MERKINGAR.

Merkingar fyrirtækja innan lóða skulu samræmdar. Skilti með nöfnum fyrirtækja skal festa á húshliðar. Skilti skulu ekki ná upp fyrir þakskegg eða vera á þökum. Ef um það næst samstaða meðal fyrirtækja er heimilt að setja upp sameiginleg skilti við innkeyrslur frá Bæjarlindinni, þar sem fram koma heiti fyrirtækja og götunúmer. Skilti þessi skulu vera samræmd og valin í samráði við bæjaryfirvöld.

Staðsetning og stærð skilta skal sýnd á aðaluppráttum, sem lagðir eru fyrir byggingarnefnd. Ekki er gert ráð fyrir stakstæðum auglýsingum eða auglýsingaturnum á svæðinu.

9. SORPGÁMAR.

Sýna skal á byggingarnefndarteikningum staðsetningu og aðkomu sorpgáma.



Afstöðumynd mkv. 1:1000
Reitur 6