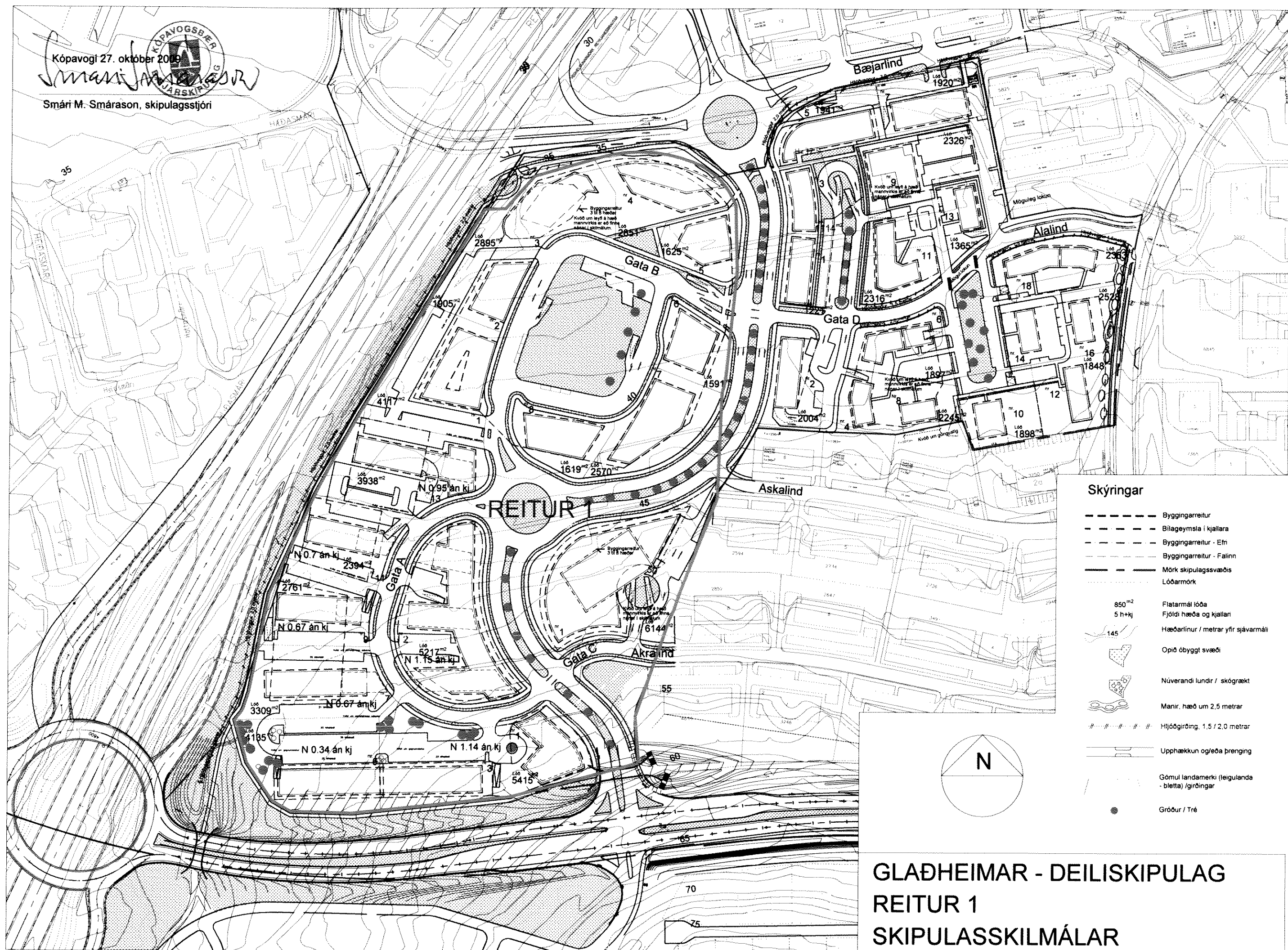
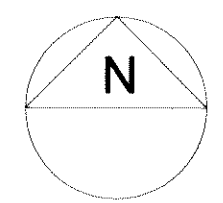


Kópavogi 27. október 2009
Smári Smáráson
 Smári M. Smáráson, skipulagsstjóri



- Skýringar**
- Byggingarreitur
 - Bilageymsla í kjallara
 - Byggingarreitur - Efri
 - Byggingarreitur - Fallinn
 - Mörk skipulagsvæðis
 - Lóðarmörk
 - 850^m2 Flاتمál lóða
 - 5 h+kj Fjöldi hæða og kjallara
 - 145 Hæðarlínur / metrar yfir sjávarmáli
 - Opð óbyggt svæði
 - Núverandi lundur / skógrækt
 - Manir, hæð um 2.5 metrar
 - Hljóðgírðing, 1.5 / 2.0 metrar
 - Upphækkun og/eða þrenging
 - Gömul landamerki (leigulanda - bletta) /gróingur
 - Gróður / Tré



GLADHEIMAR - DEILISKIPULAG
REITUR 1
SKIPULASSKILMÁLAR



Skýringar

	Byggingarreitur
	Bilageymsla í kjallara
	Byggingarreitur - Efn
	Byggingarreitur - Falinn
	Mörk skipulagssvæðis Lóðarmörk
	Flatarmál lóða 5 h+kj
	Hæðarlínur / metrar yfir sjávarmáli
	Opð óbyggt svæði
	Núverandi lundur / skógrækt
	Manir, hæð um 2.5 metrar
	Hljóðgirðing, 1.5 / 2.0 metrar
	Upphækkun og/eða þrenging
	Gömul lándamerki (leigulanda - bletta) / girðingar
	Gróður / Tré
	Tilvísun í svæði

**GLADHEIMAR - DEILISKIPULAG
 REITUR 1
 SKÝRINGARMYND**

Glaðheimar. Reitur 1, verslun- og þjónusta. Suðursvæði.

Svæði 1 og 2

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 3 HÆÐUM AUK INNDREGINNAR ÞAKHÆÐAR (NR. 1) MEÐ NIÐURGRAFinni BÍLAGEYMSLU OG KJALLARA

Húsagata A nr. 1 (3H+ INND. ÞAKH. +KJ.)

Húsagata A nr. 3 (3H +KJ.)

Húsagata A nr. 5 (3H +KJ.)

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Þriggja hæða verslunar og þjónustuhús með niðurgrafinni bílageymslu og kjallara. Hús nr. 1 hefur að auki inndregna þakhæð. Stöllum húsa er frjálst. 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.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

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

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 HÁMARKSFLATARMÁL.

Verslunar og þjónustuhús á 3 hæðum með innd. Þakhæð og kjallara, Húsagata A nr. 1

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1500,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	3455,0 fermetrar án bílageymslu í kjallara.

Verslunar og þjónustuhús á 3 hæðum og kjallara, Húsagata A nr. 3

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1000,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	2700,0 fermetrar án bílageymslu í kjallara.

Verslunar og þjónustuhús á 3 hæðum og kjallara, Húsagata A nr. 5

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1000,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	2700,0 fermetrar án bílageymslu í kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsunum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

6. 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 nr. 1 talið frá aðkomuhæð er 16.2 metrar. Mesta hæð húss nr. 3 og 5 talið frá aðkomuhæð er 12.4 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvernar lóðar, og dæmi sýnd um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 176 bílastæðum fyrir hús nr. 1 og nr. 3 sem eru á einni lóð. Þar af skal gera ráð fyrir að um 80% bílastæða að hámarki 141 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 77 bílastæðum fyrir hús nr. 5 þar af skal gera ráð fyrir að um 50% bílastæða að hámarki 39 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að bílastæði fyrir fatlaða verði í allt 3 fyrir hvert hús.

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sörpgeymsla skal vera í eða við hvert hús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sörpgeymslna 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 sorphirðurymi. Staðsetning og frágangur sörpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sörpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Gera skal ráð fyrir gámastæði á lóðinni.

10. HLJÓÐVIST.

Við er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Við vinnslu deiliskipulagsins í Glaðheimum voru gerðar sérstakar athugarnir á umferðarhávaða frá Reykjanesbraut af verkfræðistofunni Eflu ehf. Með því að koma fyrir 2 m. háum hljóðvegg með fram Reykjanesbraut verður hljódstig á 1. hæð húsa lækkað um 2-3 dB(A). Við hljóðhönnun bygginganna þarf að taka mið af útreiknuðu hljódstigi utan við húshliðar þannig að hljóðvist innanhúss uppfylli kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Jafngildishljódstig innanhúss frá umferð skal vera innan við 40 dB(A) fyrir atvinnuhúsnæði, miðað við lokaða glugga og opna loftrás. Uppfylla þarf þetta ákvæði. Sérstaklega þarf að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja til þess að tryggja sett markmið.

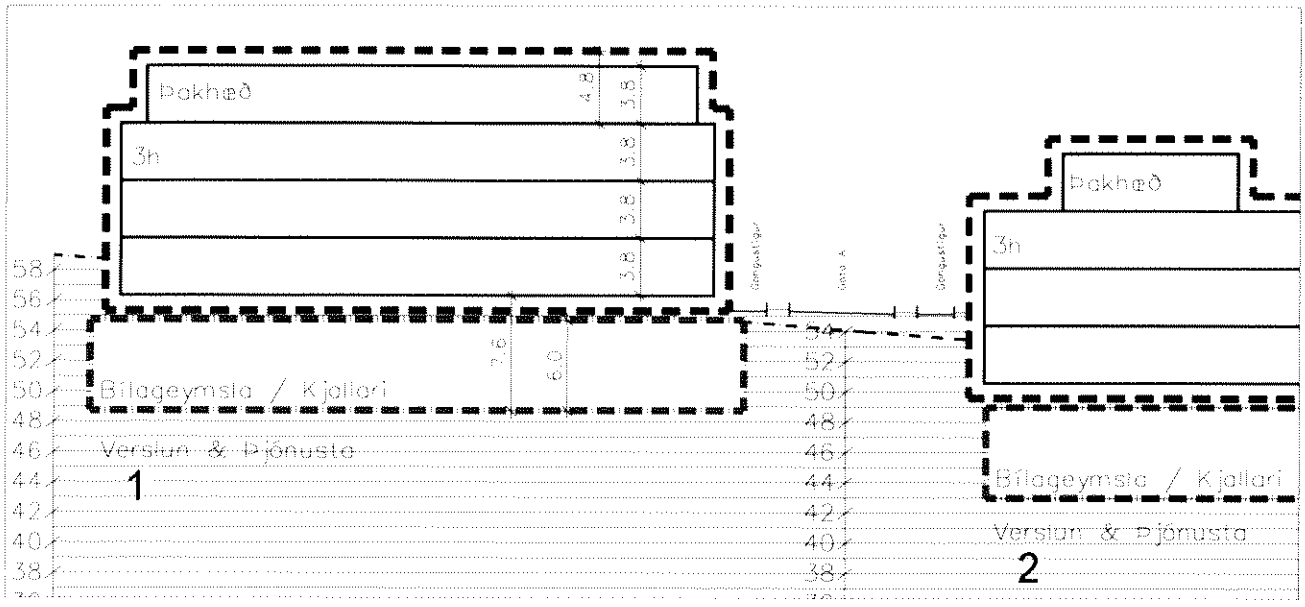
Skilmálar þessir fylgja deiliskipulagi Glaðheima sem samþykkt var í bæjarstjórn 8. september 2009. Breyting dags. 26. október 2009 var afgreidd í bæjarstjórn 10. nóvember 2009.

KÓPAVOGGSBÆR

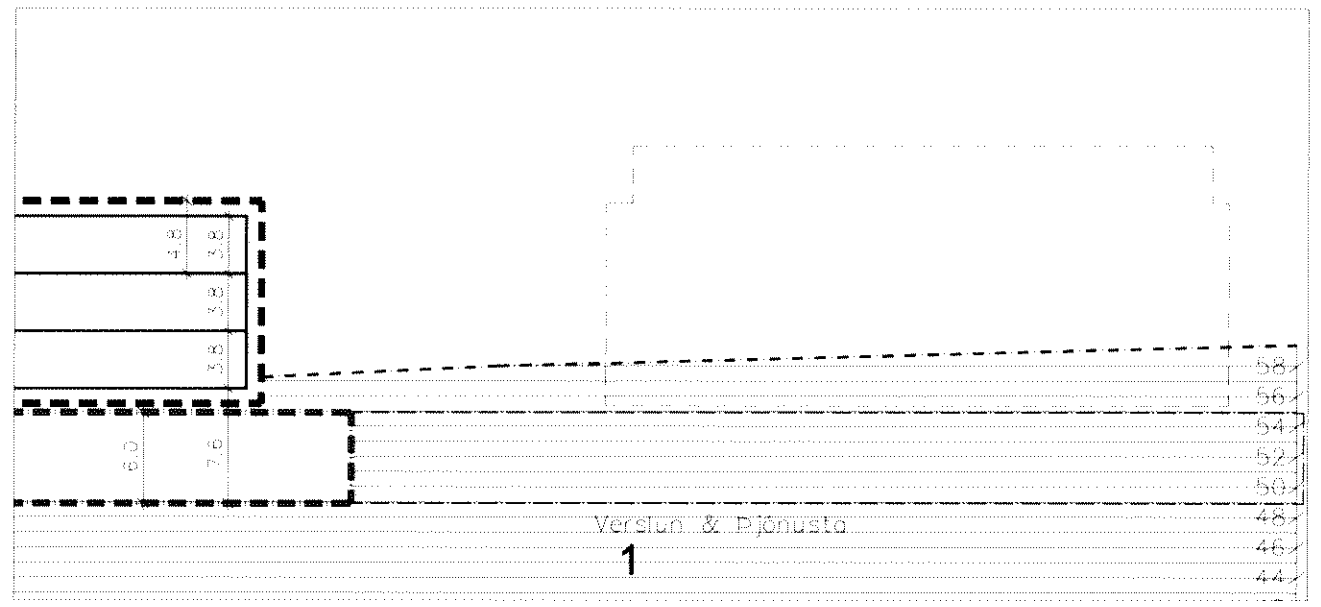
GATA-A 1
Svæði 1

ÍKópavogur.is/FramkvOg1_aekni/Bæjarskipulag201_Smárr-Lindir-Salir/GladheimarDel-Gladheimar_Skilmalar-R1.dwg

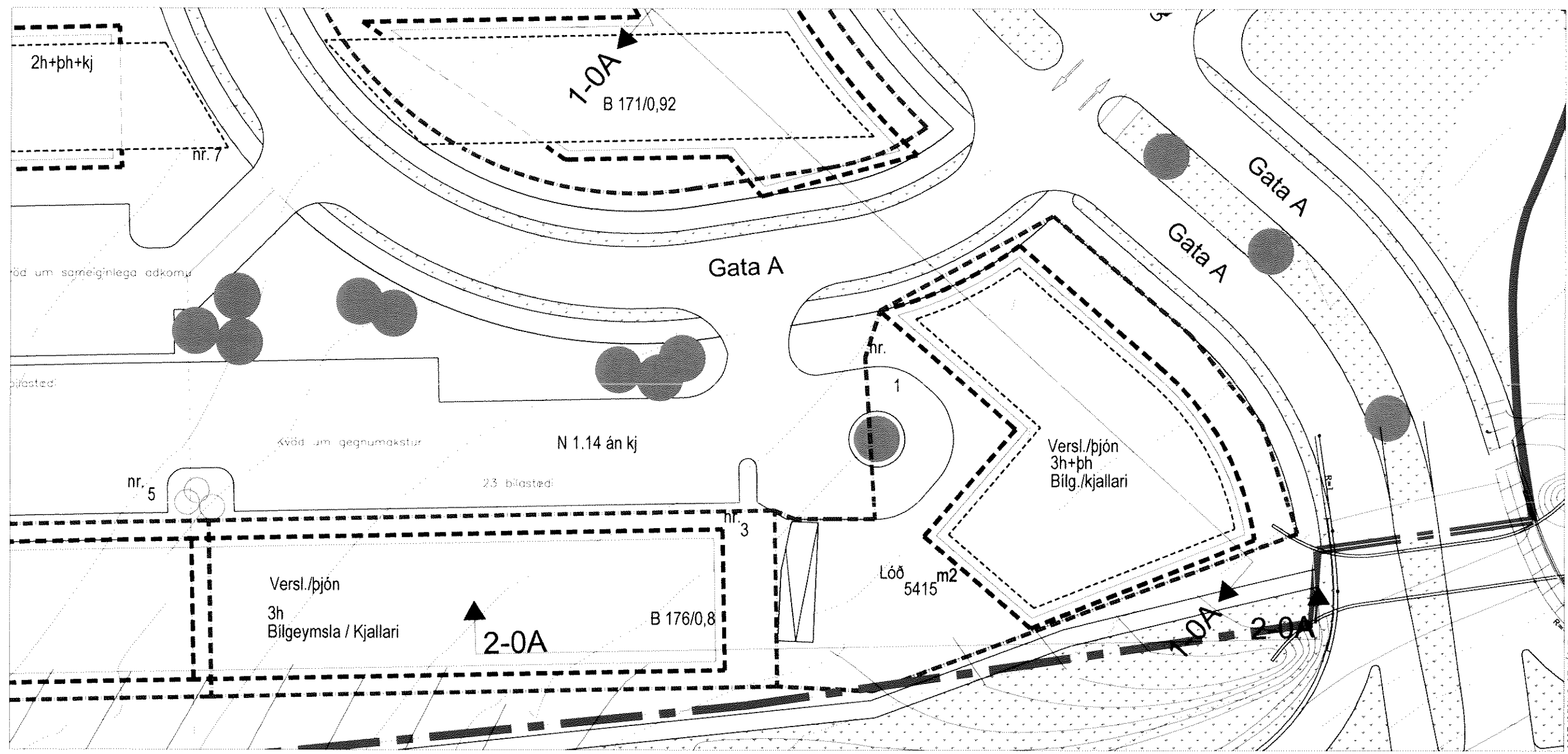
Bæjarskipulag Kópavogs / Smárr Smárrason 19. mars 2009
Breytt 26. ágúst 2009
Breytt 26. október 2009



Sneiðing 1-0A í mkv. 1:500



Sneiðing 2-0A í mkv. 1:500



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

- Byggingarreitur
- Byggingarreitur þakh.
- - - - - Byggingarreitur bilg./kj.

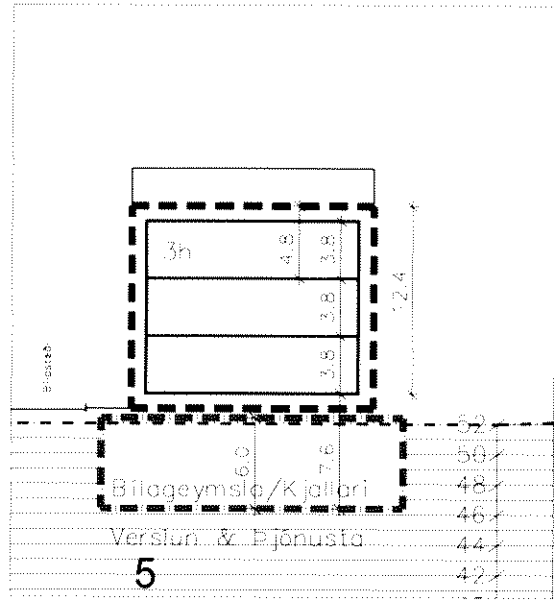
GLADHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
VERSLUN./ÞJÓNUSTA 3HÆDIR, ÞAKHÆÐ AUK BÍLGEYMSLU / KJALLARA

KÓPAVOGGSBÆIR

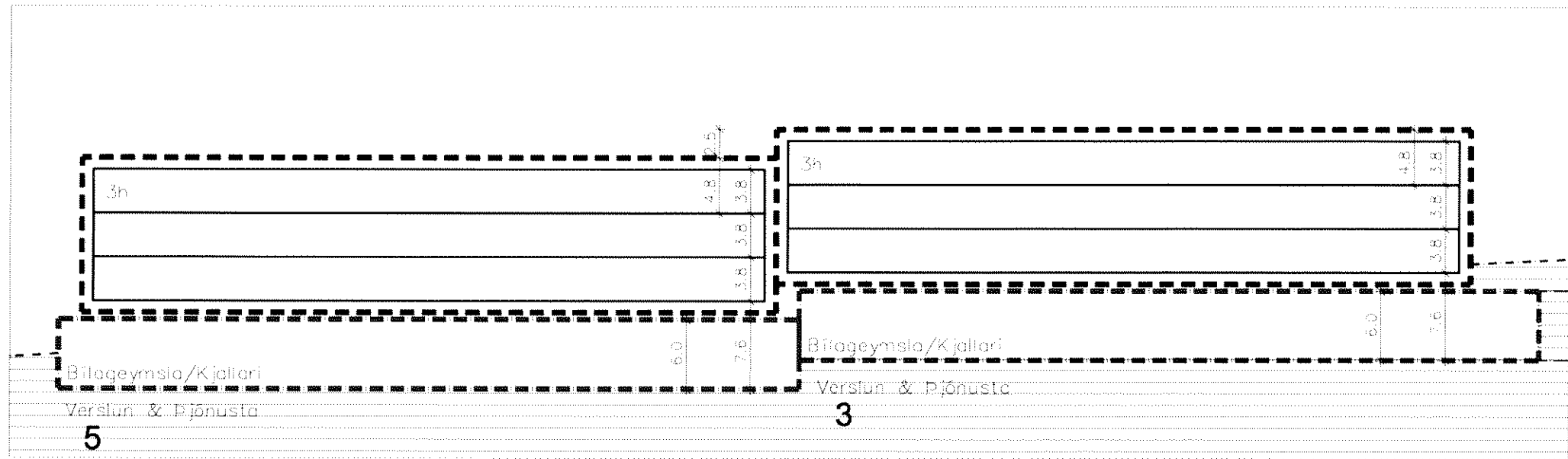
GATA-A 3 & 5
Svæði 2

ÍKopavogur.is/FramkvOg_Taekni/BæjarSKIPulag2011_Smátt-Lindir-Salir/GladheimarDel_Gladheimar_skiplamal-R1.dwg

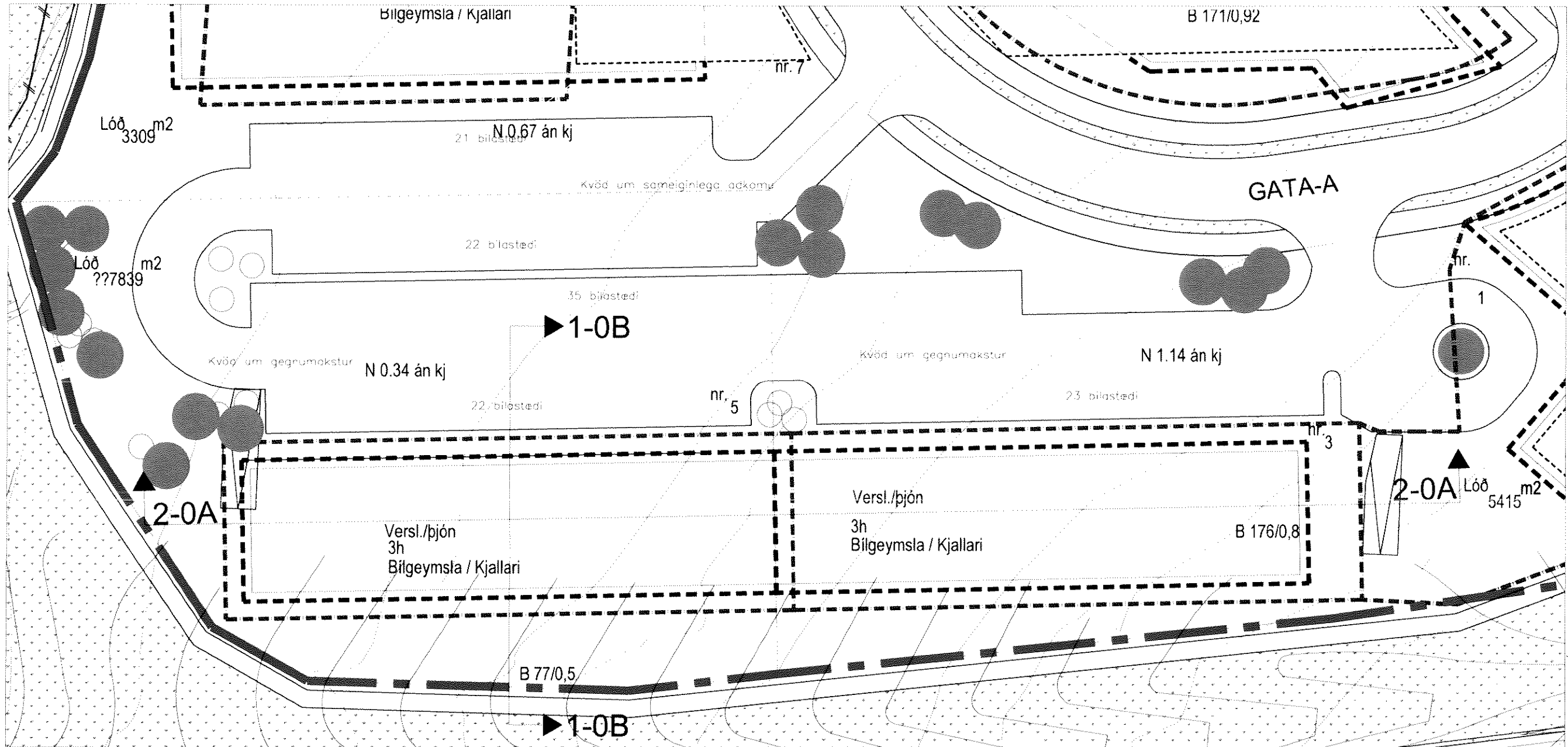
BæjarSKIPulag Kópavogs / Smátt Smáttarson 19. mars 2009
Breytt 26. ágúst 2009
Breytt 26. október 2009



Sneiðing 1-0B í mkv. 1:500



Sneiðing 2-0A í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur
- - - - - Byggingarreitur bílg./kj.

GLADHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

VERSLUN./ÞJÓNUSTA 3HÆÐIR AUK BÍLGEYMSLU / KJALLARA

Glaðheimar. Reitur 1, verslun- og þjónusta. Suðursvæði.

Svæði 3

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 2 HÆÐUM MEÐ INNDREGINNI ÞAKHÆÐ MEÐ NIÐURGRAFinni BÍLAGEYMSLU OG KJALLARA.

Húsagata A nr. 7

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða verslunar og þjónustuhús með niðurgrafinni bílageymslu, kjallara og hluta húss með inndreginni þakhæð. 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.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

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

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 HÁMARKSFLATARMÁL.

Verslunar og þjónustuhús á 2.hæðum + innd. þakh. og kjallara, Húsagata A nr. 7

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu: 900,0 fermetrar.

Hámarks flatarmál húss: 2110,0 fermetrar án bílageymslu í kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsunum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

6. 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 12,4 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar, og dæmi sýnd um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprátt og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 176 bílastæðum fyrir hús nr. 1 og nr. 3 sem eru á einni lóð. Þar af skal gera ráð fyrir að um 80% bílastæða að hámarki 141 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 63 bílastæðum fyrir hús nr. 7 Þar af skal gera ráð fyrir að um 25% bílastæða að hámarki 16 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að bílastæði fyrir fatlaða verði í allt 2 á lóð.

9. SORPGEYMSLUR.

Lökuð sörpgeymsla skal vera í eða við hvert hús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sörpgeymslna 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 sörpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sörpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Gera skal ráð fyrir gámastæði á lóðinni.

10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Við vinnslu deiliskipulagsins í Glaðheimum voru gerðar sérstakar athugarnir á umferðarhávaða frá Reykjanesbraut af verkfræðistofunni Eflu ehf. Með því að koma fyrir 2 m. háum hljóðvegg með fram Reykjanesbraut verður hljóðstig á 1. hæð húsa lækkað um 2-3 dB(A). Við hljóðhönnun bygginganna þarf að taka mið af útreiknuðu hljóðstigi utan við húshliðar þannig að hljóðvist innanhúss uppfylli kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Jafngildishljóðstig innanhúss frá umferð skal vera innan við 40 dB(A) fyrir atvinnuhúsnæði, miðað við lokaða glugga og opna loftrás. Uppfylla þarf þetta ákvæði. Sérstaklega þarf að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja til þess að tryggja sett markmið.

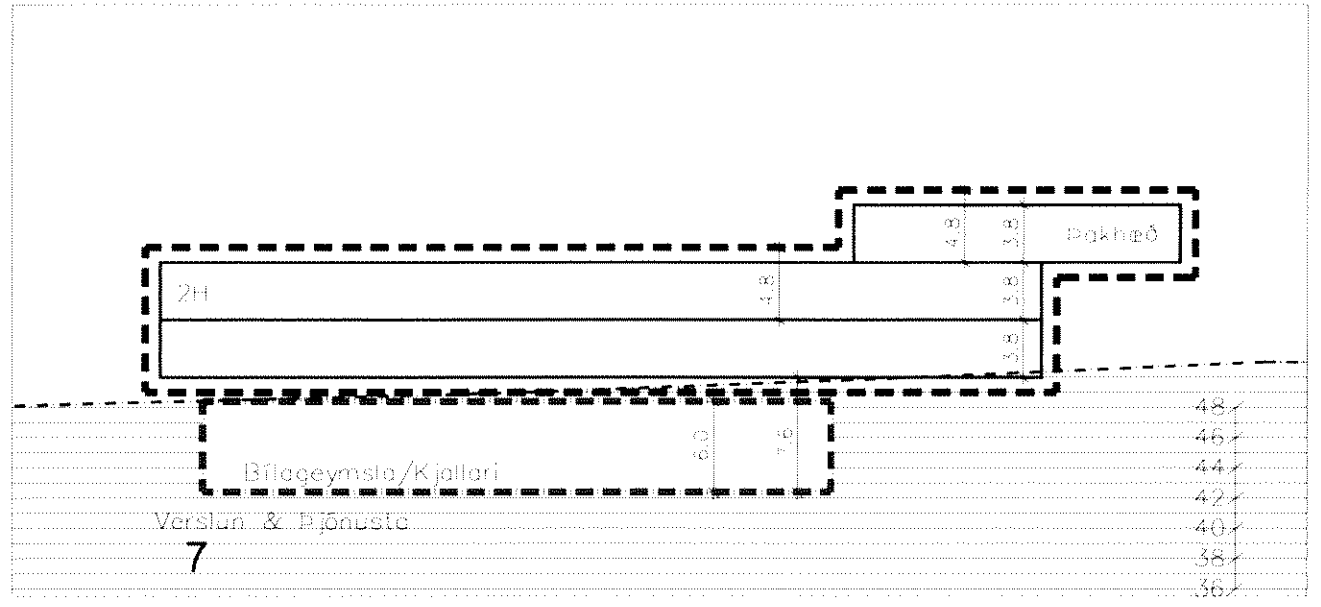
Skilmálar þessir fylgja deiliskipulagi Glaðheima sem samþykkt var í bæjarstjórn 8. september 2009. Breyting dags. 26. október 2009 var afgreidd í bæjarstjórn 10. nóvember 2009.

KÓPAVOGGSBÆIR

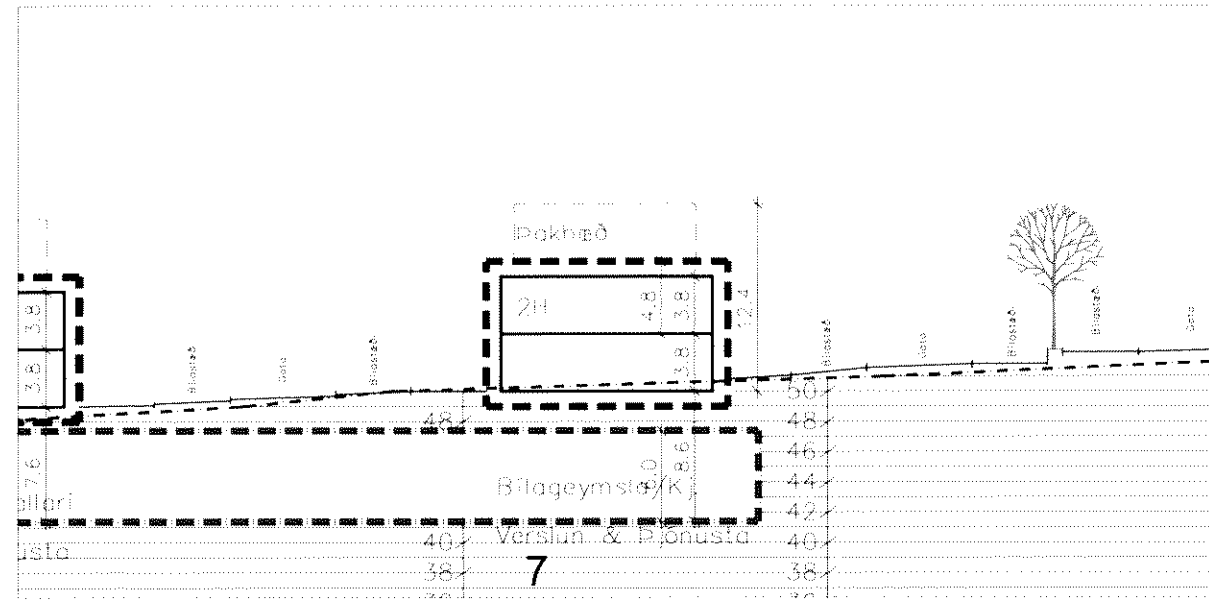
GATA-A7
Svæði 3

ÍKopavogur.is/Framkvöð/Tekni/Byggingarritun/2013/Smáttar-Lindir-Salir/Gladheimar/Deil-Gladheimar_skiplinar-R1.dwg

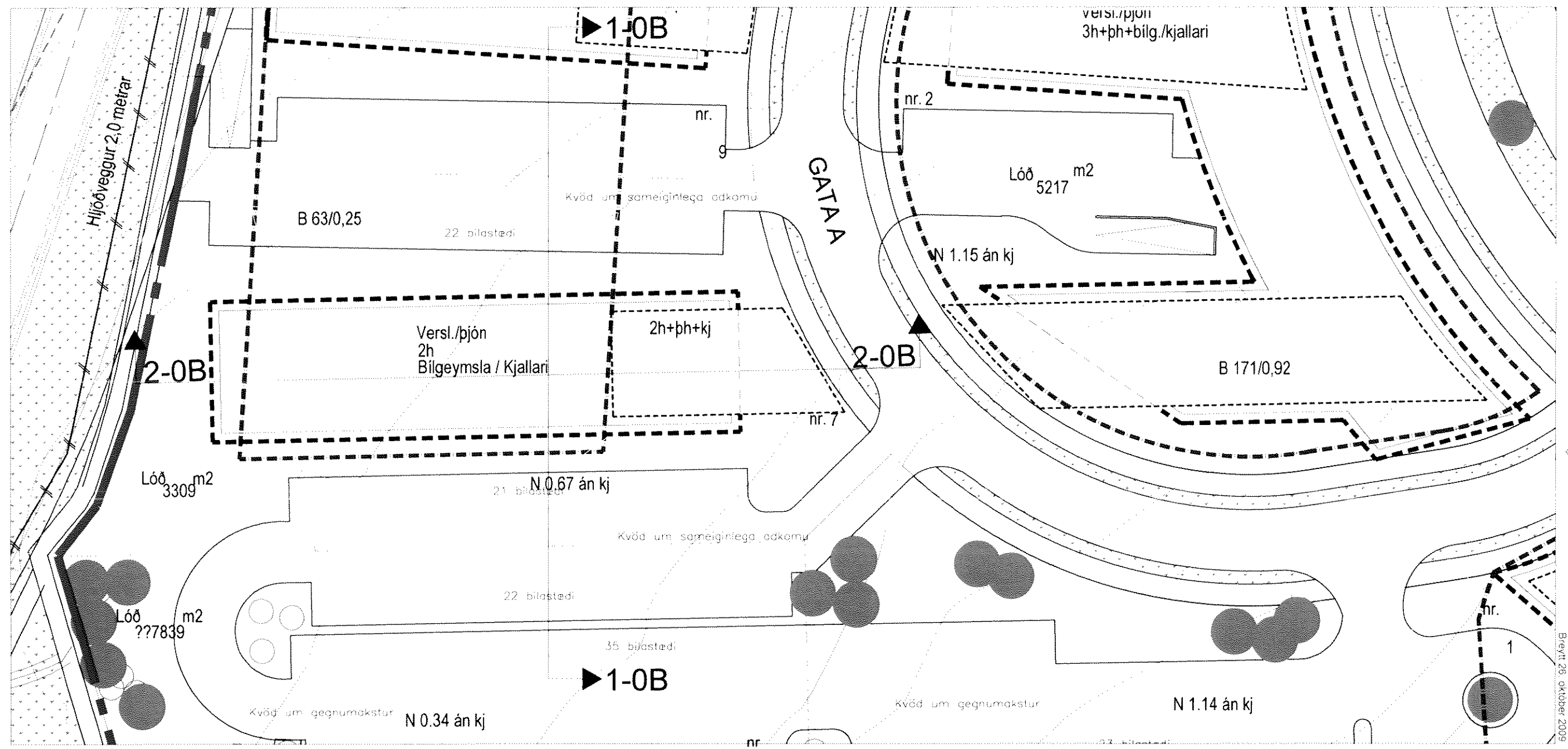
Byggingarskiplun/ Kópavogs / Smáttar Smáttason 19. mars 2009
Breytt 26. ágúst 2009
Breytt 26. október 2009



Sneiðing 2-0B í mkv. 1:500



Sneiðing 1-0B í mkv. 1:500



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

- Byggingarreitur
- Byggingarreitur þakh.
- Byggingarreitur bílg./kj.
- Byggingarreitur undir

GLADHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
VERSLUN./ÞJÓNUSTA 2HÆÐIR,ÞAKHÆÐ AUK BÍLGEYMSLU / KJALLARA

Glaðheimar. Reitur 1, verslun- og þjónusta. Suðursvæði.

Svæði 4

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 2 HÆÐUM MEÐ INNDREGINNI ÞAKHÆÐ MEÐ NIÐURGRAFinni BÍLAGEYMSLU.

Húsagata A nr. 9

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða verslunar og þjónustuhús með niðurgrafinni bílageymslu, kjallara og hluta húss með inndreginni þakhæð. 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.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

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

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 HÁMARKSFLATARMÁL.

Verslunar og þjónustuhús á 2 hæðum + innd. þakh.og kjallara, Húsagata A nr. 9

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu: 850,0 fermetrar.

Hámarks flatarmál húss: 1850,0 fermetrar án bílageymslu í kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsunum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

6. 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 12,4 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar, og dæmi sýnd um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 176 bílastæðum fyrir hús nr. 1 og nr. 3 sem eru á einni lóð. Þar af skal gera ráð fyrir að um 80% bílastæða að hámarki 141 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 53 bílastæðum fyrir hús nr. 9 Þar af skal gera ráð fyrir að um 30% bílastæða að hámarki 16 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að bílastæði fyrir fatlaða verði í allt 2 á lóð.

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna 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. Gera skal ráð fyrir gámastæði á lóðinni.

10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Við vinnslu deiliskipulagsins í Gláðheimum voru gerðar sérstakar athugasemdir á umferðarhávaða frá Reykjanesbraut af verkfræðistofunni Eflu ehf. Með því að koma fyrir 2 m. háum hljóðvegg með fram Reykjanesbraut verður hljóðstig á 1. hæð húsa lækkað um 2-3 dB(A). Við hljóðhönnun bygginganna þarf að taka mið af útreiknuðu hljóðstigi utan við húshliðar þannig að hljóðvist innanhúss uppfylli kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Jafngildishljóðstig innanhúss frá umferð skal vera innan við 40 dB(A) fyrir atvinnuhúsnæði, miðað við lokaða glugga og opna loftrás. Uppfylla þarf þetta ákvæði. Sérstaklega þarf að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja til þess að tryggja sett markmið.

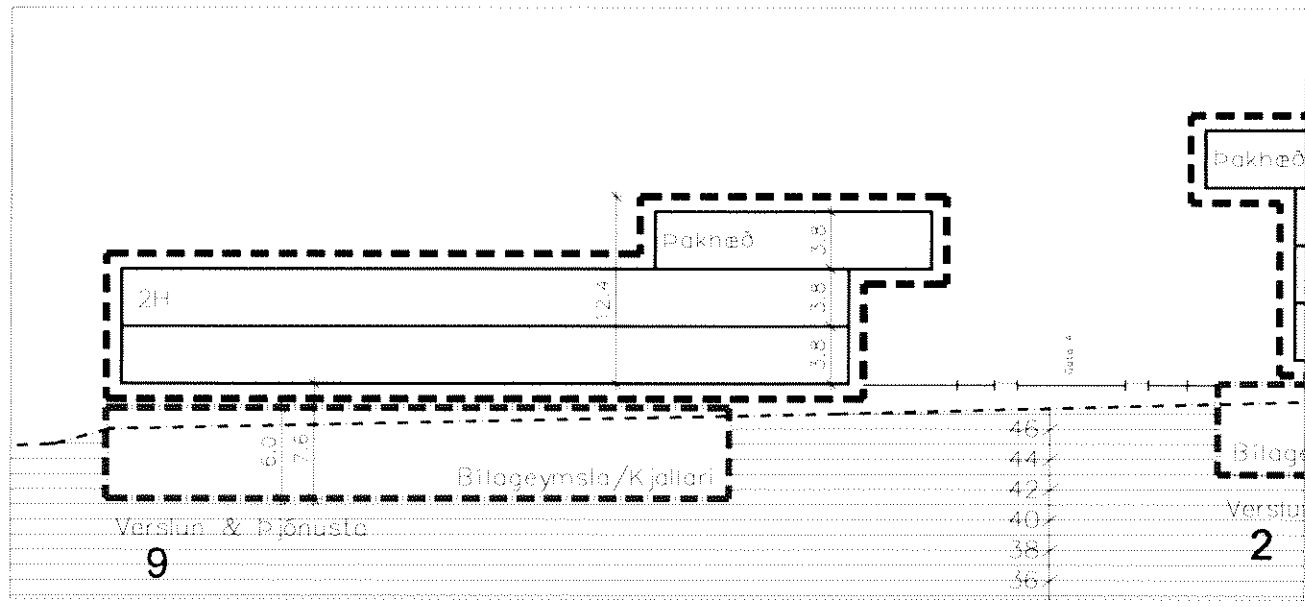
Skilmálar þessir fylgja deiliskipulagi Gláðheima sem samþykkt var í bæjarstjórn 8. september 2009. Breyting dags. 26. október 2009 var afgreidd í bæjarstjórn 10. nóvember 2009.

KÓPAVOGGSBÆR

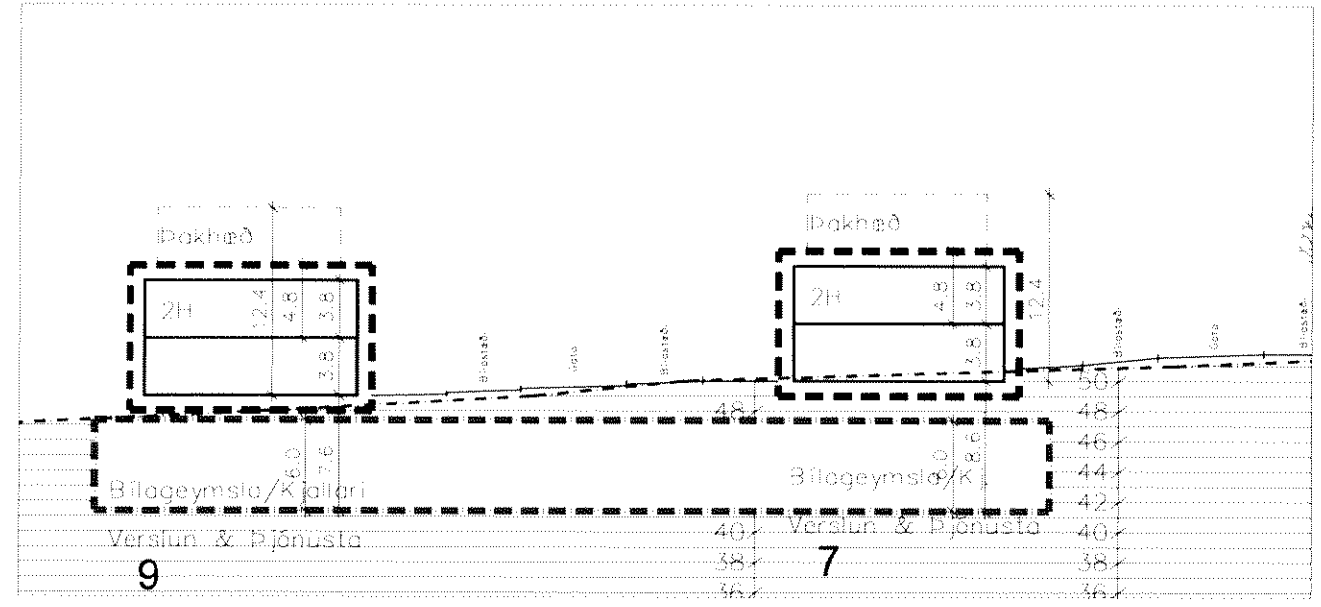
GATA-A
Svæði 4

ÍKopavogur.is/FramkvOgTækníBæjarSKIPulag201 Smárat-Lindir-Salir/Gladheimar/Del-Gladheimar_Skilmalar-R1.dwg

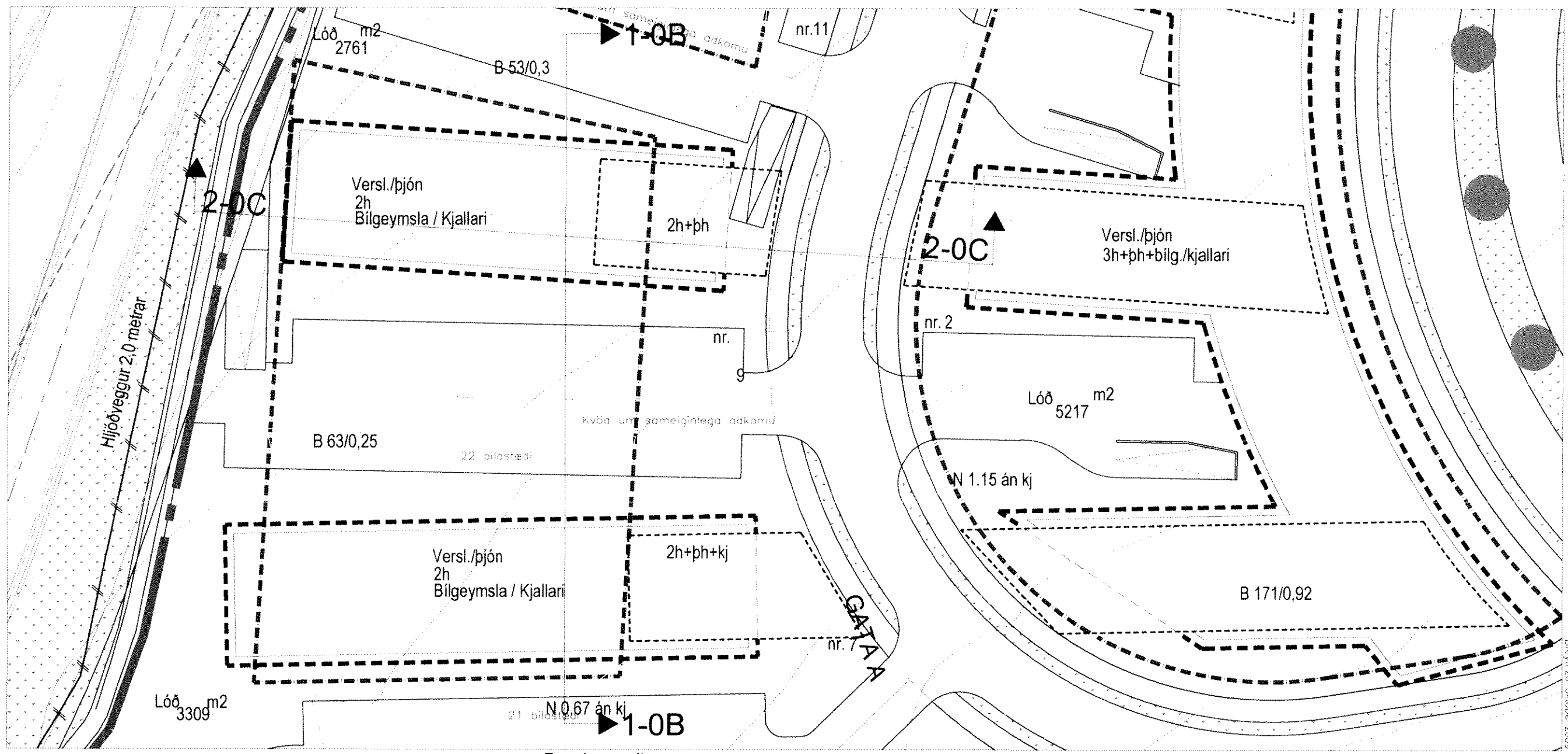
BæjarSKIPulag Kópavogs / Smárat Smáratson 19. mars 2009
Breytt 28. ágúst 2009
Breytt 26. október 2009



Sneiðing 2-0C í mkv. 1:500



Sneiðing 1-0B í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur
- Byggingarreitur þakh.
- Byggingarreitur bilg./kj.
- Byggingarreitur undir

GLADHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
VERSLUN./ÞJÓNUSTA 2HÆÐIR, ÞAKHÆÐ AUK BÍLGEYMSLU / KJALLARA

Glaðheimar. Reitur 1, verslun- og þjónusta. Suðursvæði.

Svæði 5

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 2 HÆÐUM MEÐ INNDREGINNI ÞAKHÆÐ MEÐ NIÐURGRAFinni BÍLAGEYMSLU OG KJALLARA.

Húsagata A nr. 11

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða verslunar og þjónustuhús með niðurgrafinni bílageymslu, kjallara og hluta húss með inndreginni þakhæð. 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.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

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

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 HÁMARKSFLATARMÁL.

Verslunar og þjónustuhús á 2 hæðum + innd. þakh. og kjallara, Húsagata A nr. 11

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu: 800,0 fermetrar.

Hámarks flatarmál húss: 1680,0 fermetrar án bílageymslu í kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsunum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

6. 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 12,4 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvorrar lóðar, og dæmi sýnd um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 176 bílastæðum fyrir hús nr. 1 og nr. 3 sem eru á einni lóð. Þar af skal gera ráð fyrir að um 80% bílastæða að hámarki 141 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 48 bílastæðum fyrir hús nr. 11 Þar af skal gera ráð fyrir að um 30% bílastæða að hámarki 14 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að bílastæði fyrir fatlaða verði í allt 2 á lóð.

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna 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 byggingarnefndareikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Gera skal ráð fyrir gámastæði á lóðinni.

10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Við vinnslu deiliskipulagsins í Glaðheimum voru gerðar sérstakar athugarnir á umferðarhávaða frá Reykjanesbraut af verkfræðistofunni Eflu ehf. Með því að koma fyrir 2 m. háum hljóðvegg með fram Reykjanesbraut verður hljóðstig á 1. hæð húsa lækkað um 2-3 dB(A). Við hljóðhönnun bygginganna þarf að taka mið af útreiknuðu hljóðstigi utan við húshliðar þannig að hljóðvist innanhúss uppfylli kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Jafngildishljóðstig innanhúss frá umferð skal vera innan við 40 dB(A) fyrir atvinnuhúsnæði, miðað við lokaða glugga og opna loftrás. Uppfylla þarf þetta ákvæði. Sérstaklega þarf að huga að hljóðeingangrunargildi glugga og útveggja til þess að tryggja sett markmið.

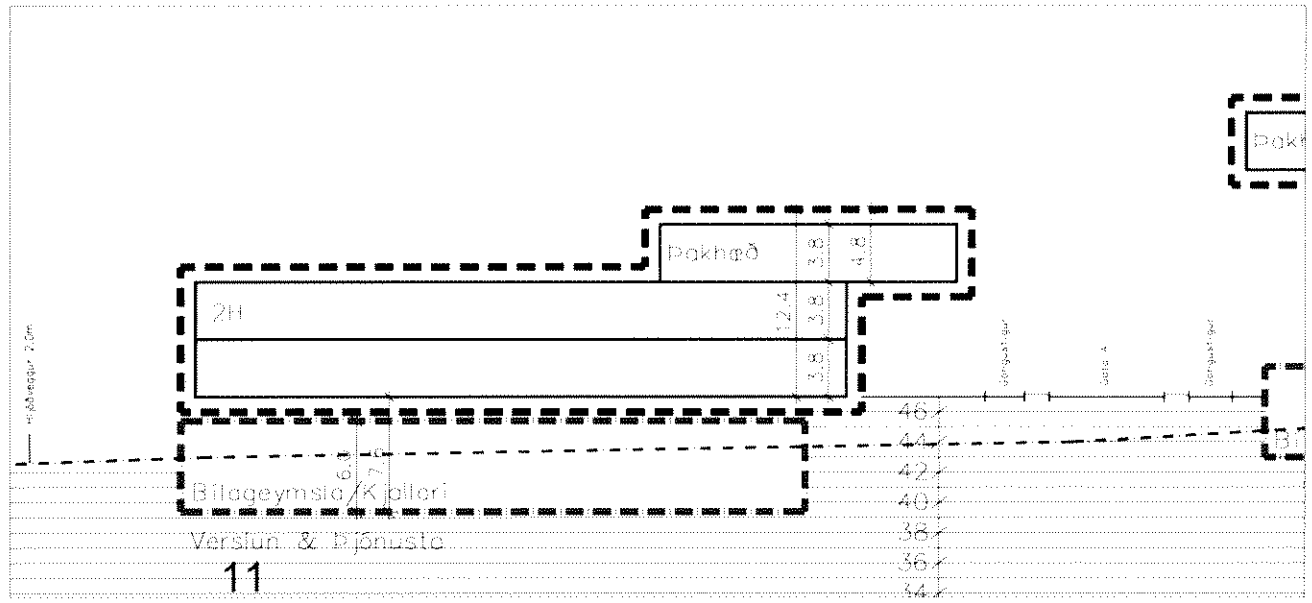
Skilmálar þessir fylgja deiliskipulagi Glaðheima sem samþykkt var í bæjarstjórn 8. september 2009. Breyting dags. 26. október 2009 var afgreidd í bæjarstjórn 10. nóvember 2009.

KÓPAVOGGSBÆIR

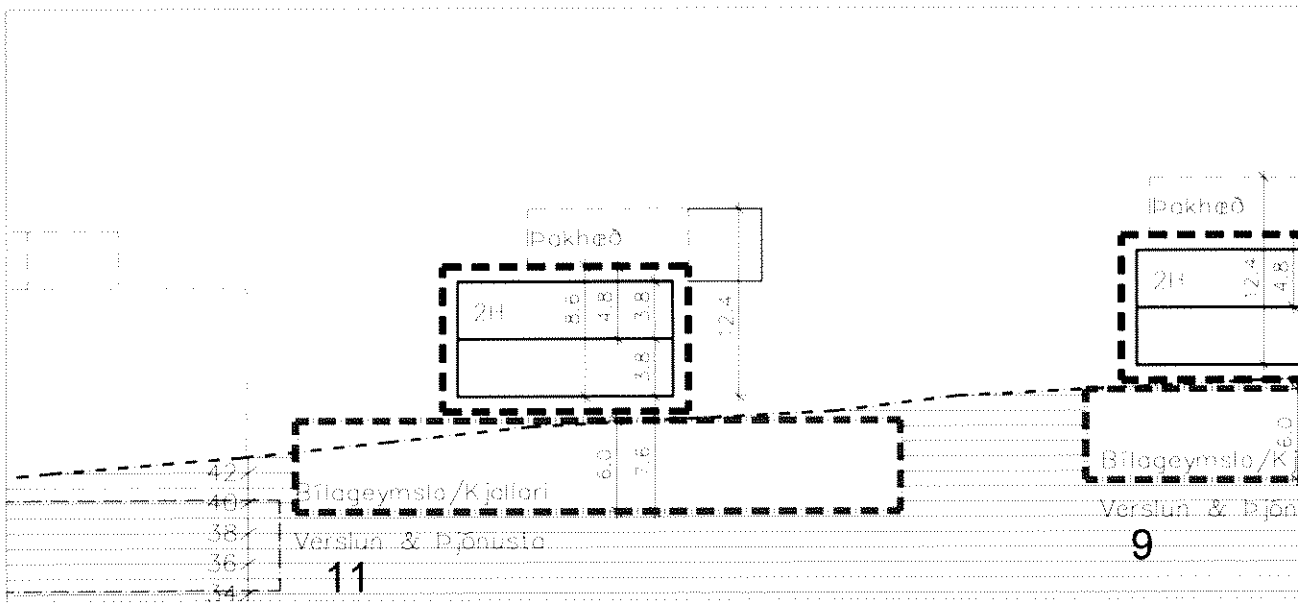
GATA-A 11
Svæði 5

Kopavogur.is\FramkvOgTækni\Bærarskipulag\201 Smárar-Lindir\Gladheimar\Deil-Gladheimar_skiplamal-R1.dwg

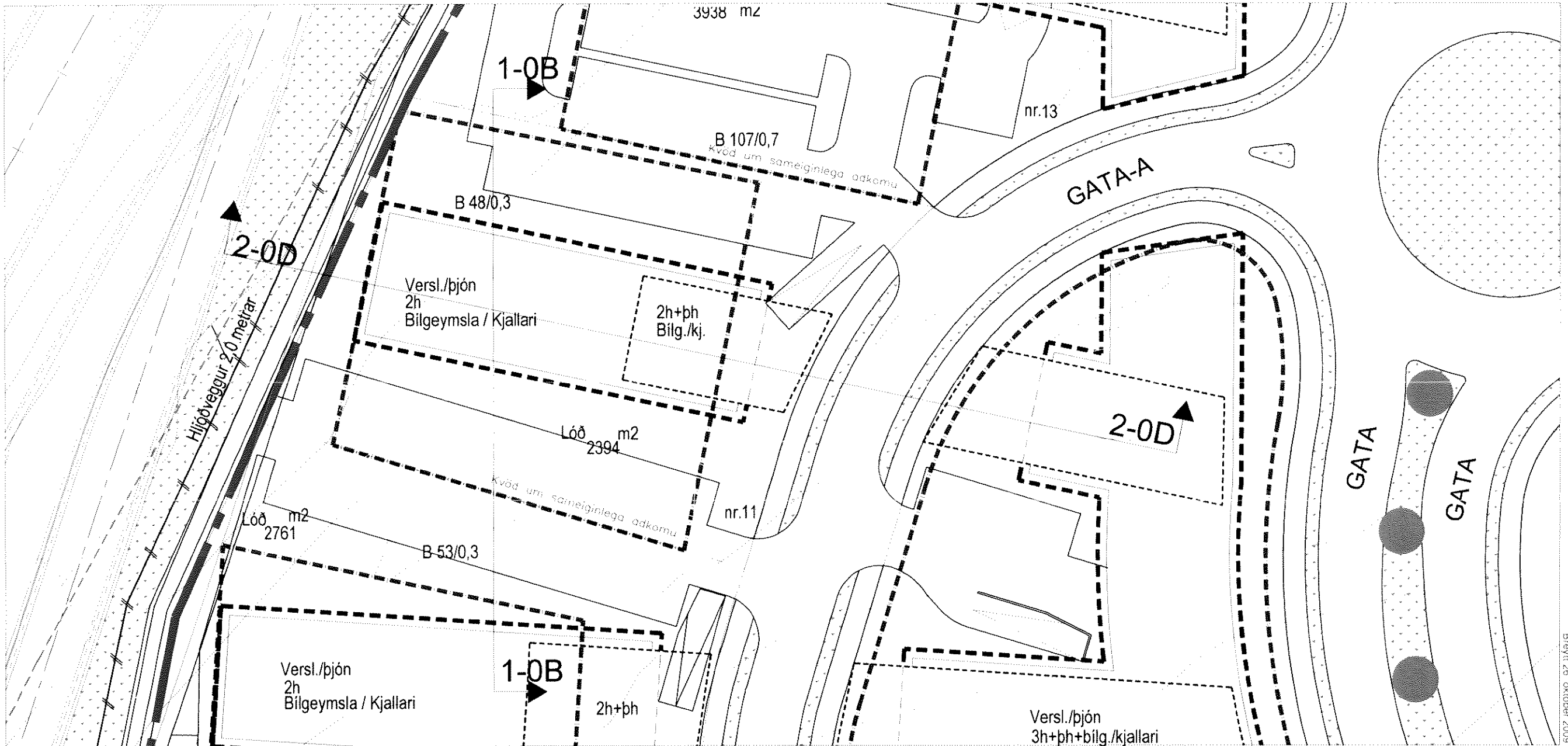
Bærarskipulag Kopavogs / Smárr Smárasón 19. mars 2009
Breytt 26. ágúst 2009
Breytt 26. október 2009



Sneiðing 2-0D í mkv. 1:500



Sneiðing 1-0B í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- - - - - Byggingarreitur
- Byggingarreitur þakh.
- - - - - Byggingarreitur bilg./kj.
- Byggingarreitur undir

GLADHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

VERSLUN./ÞJÓNUSTA 2HÆÐIR, ÞAKHÆÐ AUK BÍLGEYMSLU / KJALLARA

Glaðheimar. Reitur 1, verslun- og þjónusta. Suðursvæði.

Svæði 6

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 3 HÆÐUM MEÐ INNDREGINNI ÞAKHÆÐ MEÐ NIÐURGRAFinni BÍLAGEYMSLU OG KJALLARA.

Húsagata A nr. 13

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Þriggja hæða verslunar og þjónustuhús með niðurgrafinni bílageymslu, kjallara og hluta húss með inndreginni þakhæð. 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.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbýggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlínu. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vera í samræmi við grein 75.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

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 HÁMARKSFLATARMÁL.

Verslunar og þjónustuhús á 3 hæðum + innd. þakh. og kjallara, Húsagata A nr. 13

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu: 900,0 fermetrar.

Hámarks flatarmál húss: 2110,0 fermetrar án bílageymslu í kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsunum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

6. 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 16,2metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvernar lóðar, og dæmi sýnd um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 176 bílastæðum fyrir hús nr. 1 og nr. 3 sem eru á einni lóð. Þar af skal gera ráð fyrir að um 80% bílastæða að hámarki 141 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 63 bílastæðum fyrir hús nr. 7 Þar af skal gera ráð fyrir að um 25% bílastæða að hámarki 16 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að bílastæði fyrir fatlaða verði í allt 2 á lóð.

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sörpgeymsla skal vera í eða við hvert hús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sörpgeymslna 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 sörpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sörpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Gera skal ráð fyrir gámastæði á lóðinni.

10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Við vinnslu deiliskipulagsins í Glaðheimum voru gerðar sérstakar athugarnir á umferðarhávaða frá Reykjanesbraut af verkfræðistofunni Eflu ehf. Með því að koma fyrir 2 m. háum hljóðvegg með fram Reykjanesbraut verður hljóðstig á 1. hæð húsa lækkað um 2-3 dB(A). Við hljóðhönnun bygginganna þarf að taka mið af útreiknuðu hljóðstigi utan við húshliðar þannig að hljóðvist innanhúss uppfylli kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Jafngildishljóðstig innanhúss frá umferð skal vera innan við 40 dB(A) fyrir atvinnuhúsnæði, miðað við lokaða glugga og opna loftrás. Uppfylla þarf þetta ákvæði. Sérstaklega þarf að huga að hljóðeingrunargildi glugga og útveggja til þess að tryggja sett markmið.

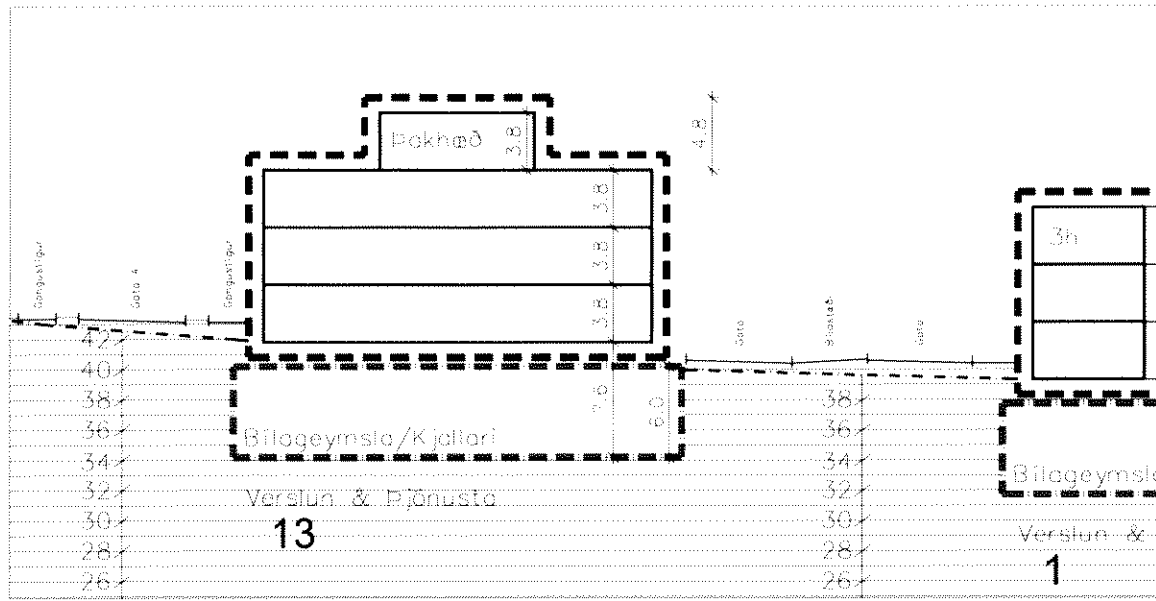
Skilmálar þessir fylgja deiliskipulagi Glaðheima sem samþykkt var í bæjarstjórn 8. september 2009. Breyting dags. 26. október 2009 var afgreidd í bæjarstjórn 10. nóvember 2009.

KÓPAVVOGGSBÆIR

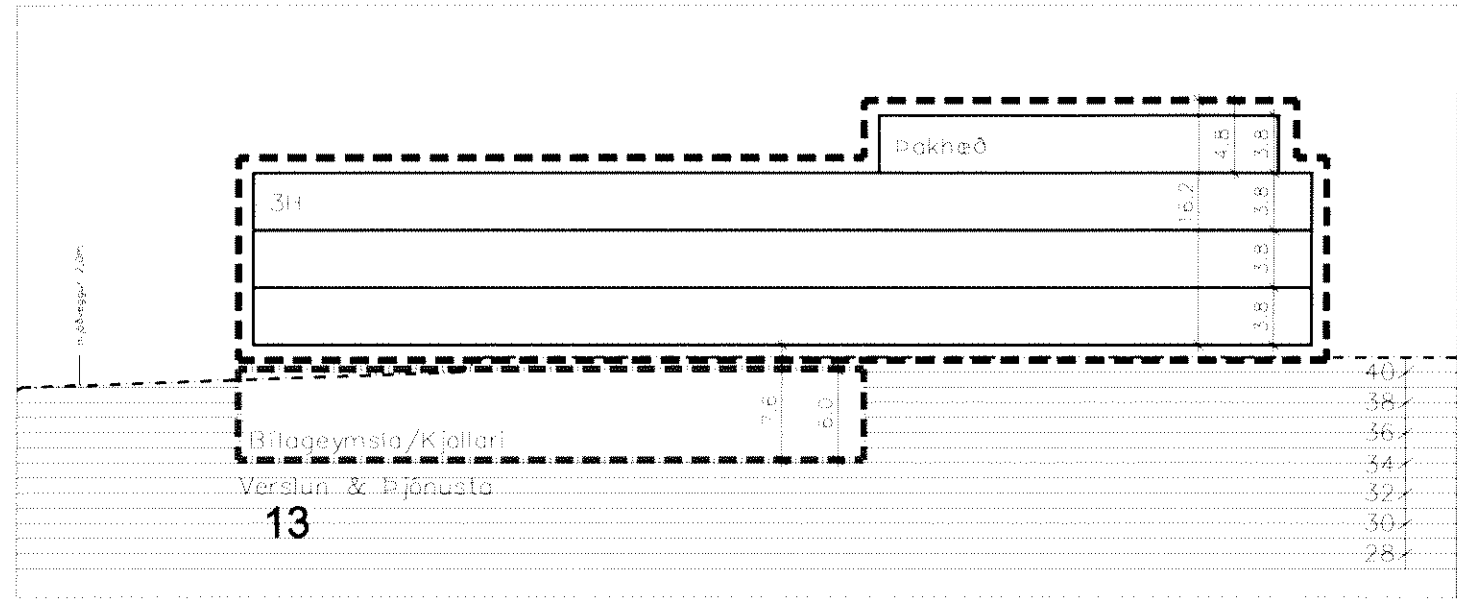
GATA-A 13
Svæði 6

ÍKopavogur.is/Framkvöð/Laekni/BæjarSKIPULAG 201 Smárat-Lindir-Salir/Gladheimar/Deli-Gladheimar_skiplmálar-R1.dwg

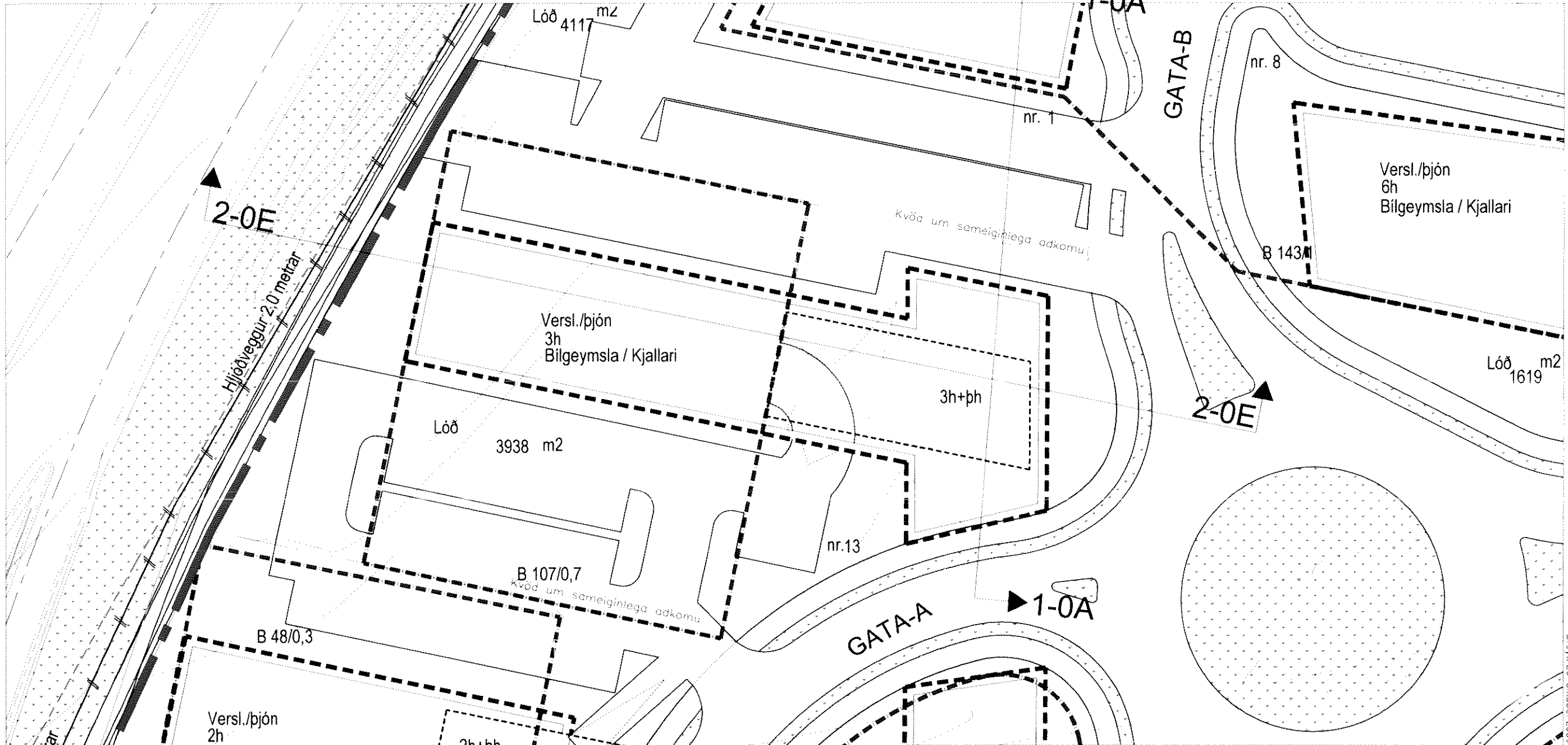
BæjarSKIPULAG Kópavogs / Smárat Smáratson 19. mars 2009
Breytt 26. ágúst 2009
Breytt 26. október 2009



Sneiðing 1-0A í mkv. 1:500



Sneiðing 2-0E í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur
- Byggingarreitur þakh.
- Byggingarreitur bílg./kj.

GLADHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

VERSLUN./ÞJÓNUSTA 3 HÆÐIR,ÞAKHÆÐ AUK BÍLGEYMSLU / KJALLARA

Svæði 7

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 3 HÆÐUM MEÐ INNDREGINNI ÞAKHÆÐ OG BÍLAGEYMSLU Í NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU.

Húsagata A nr. 2

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Þriggja hæða verslunar og þjónustuhús með niðurgrafinni bílageymslu, kjallara og hluta húss með inndreginni þakhæð. 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.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

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

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 HÁMARKSFLATARMÁL.

Verslunar og þjónustuhús á 3 hæðum + innd hæð og kjallara, Húsagata A nr. 2

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu: 1800,0 fermetrar.

Hámarks flatarmál húss: 6000,0 fermetrar án bílageymslu í kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsunum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

6. 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 16,2 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar, og dæmi sýnd um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 171 bílastæðum fyrir hús nr. 2. Þar af skal gera ráð fyrir að um 92% bílastæða að hámarki 159 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að bílastæði fyrir fatlaða verði í allt 7 á lóð.

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna 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 sorphirðurymi. 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. Gera skal ráð fyrir gámastæði á lóðinni.

Skilmálar þessir fylgja deiliskipulagi Glaðheima sem samþykkt var í bæjarstjórn 8. september 2009.

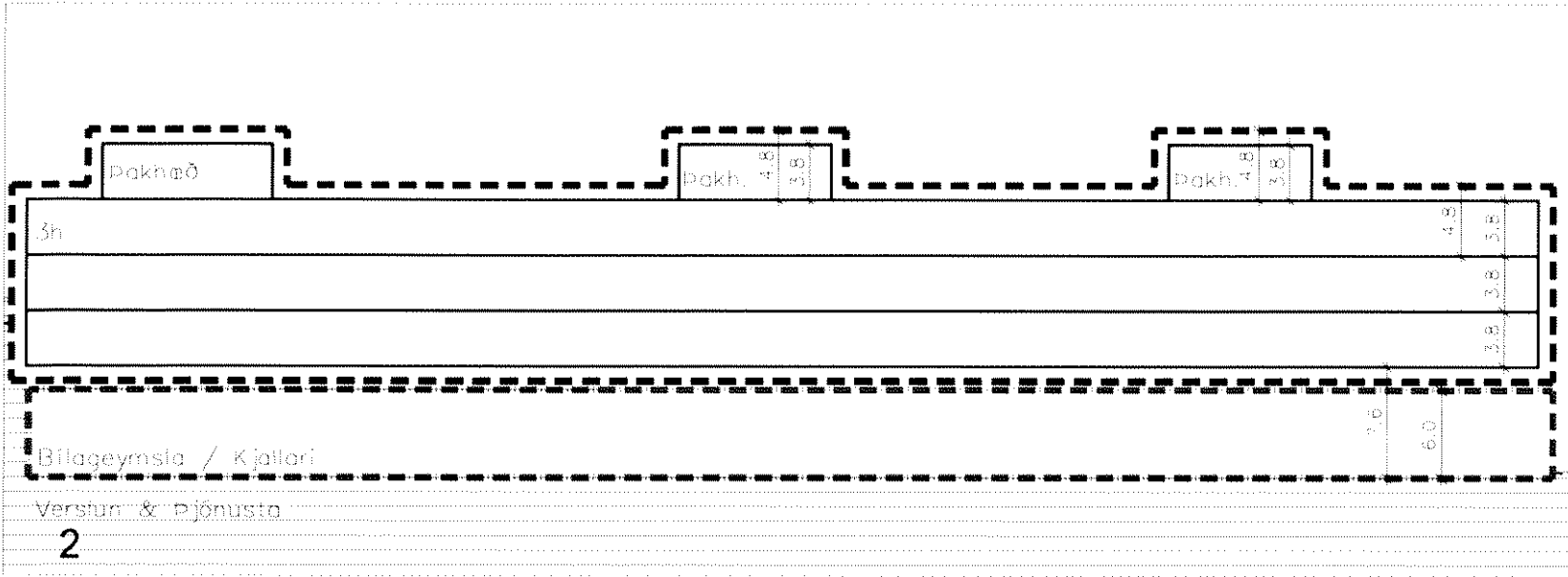
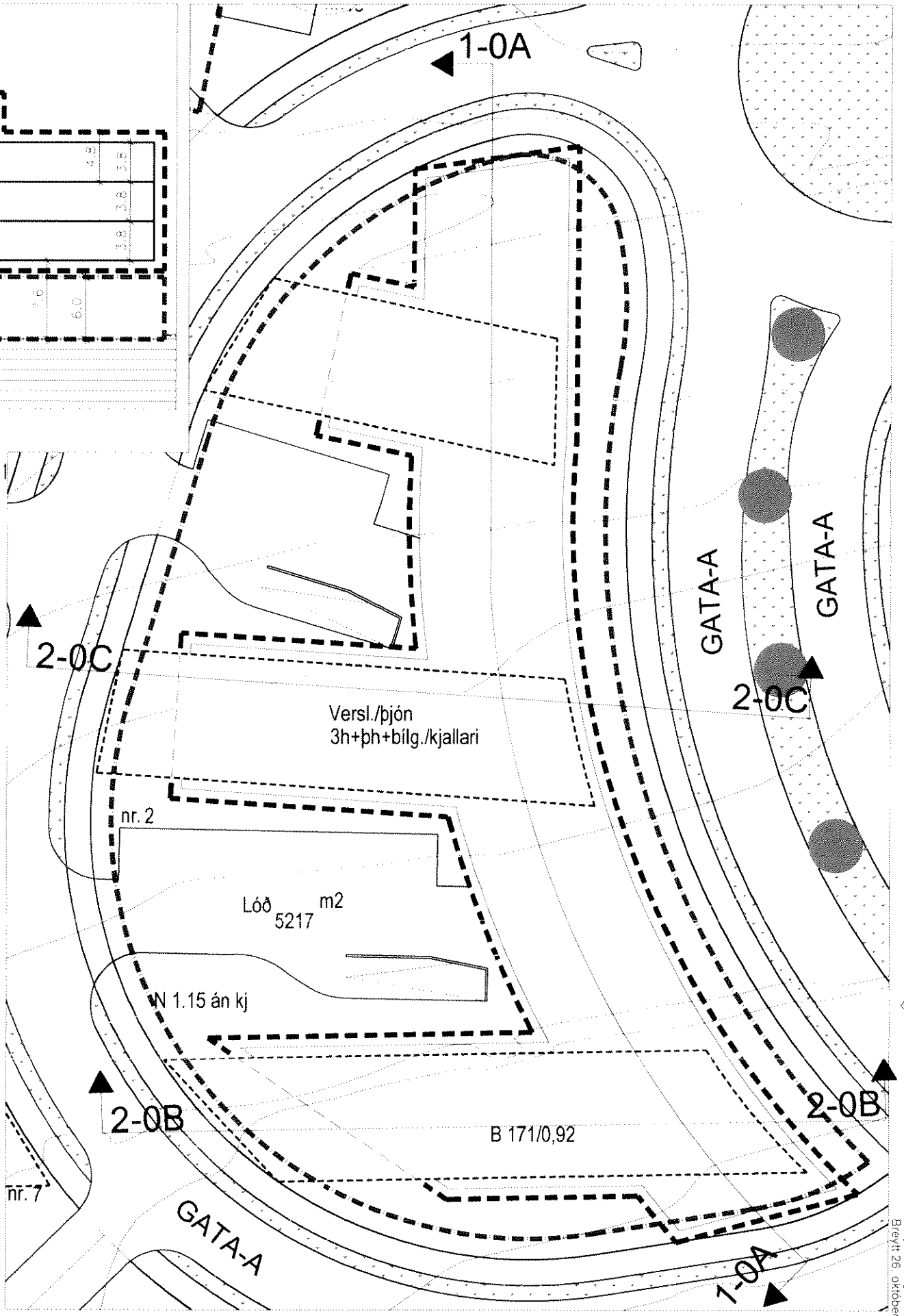
Breyting dags. 26. október 2009 var afgreidd í bæjarstjórn 10. nóvember 2009.

KÓPAVOGGSBÆR

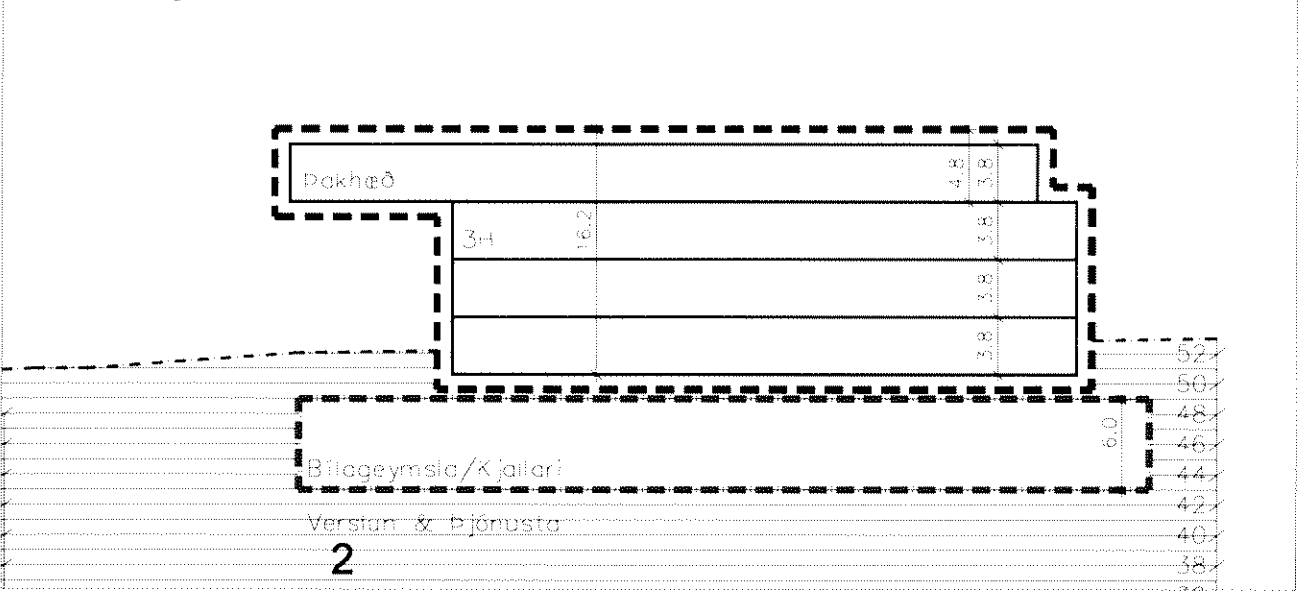
GATA-A 2
Svæði 7

ÍKopavogur.is/FarmkvOgTæknibæjarSKIPULAG 201 Smáttar-Lindir-Salir-GLADHEIMARDeil-GLADHEIMAR-R1.dwg

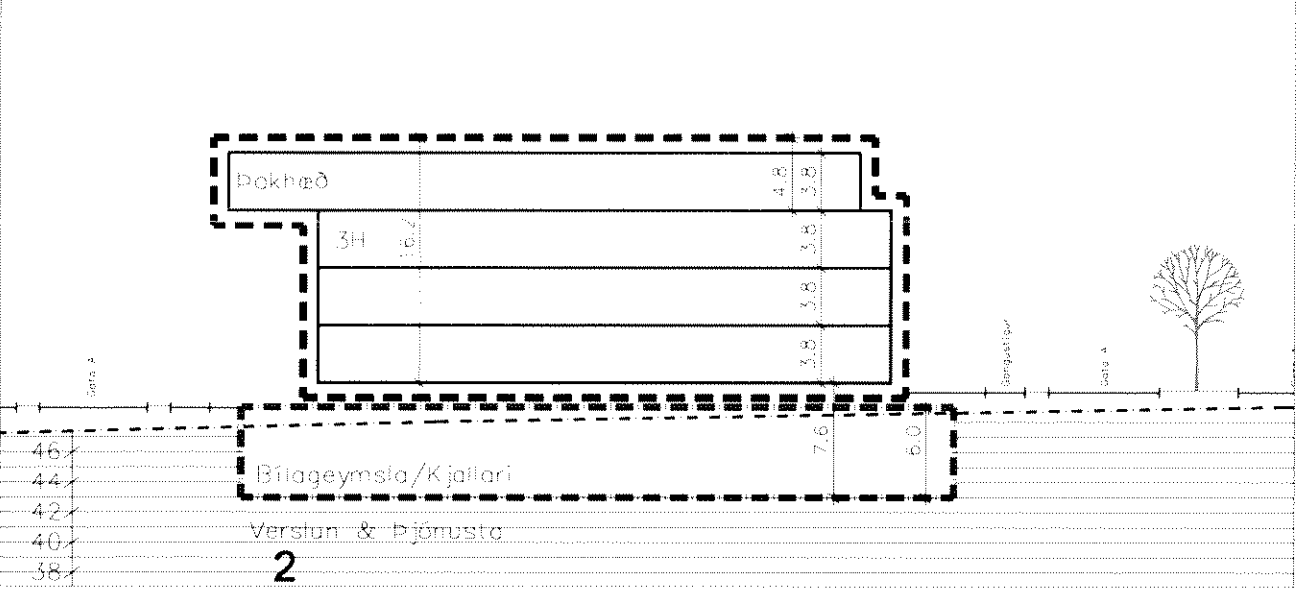
BæjarSKIPULAG Kópavogs / Smáttar-Smalásson 19. mars 2009
Breytt 26. ágúst 2009
Breytt 26. október 2009



Sneiðing 1-0A í mkv. 1:500



Sneiðing 2-0B í mkv. 1:500



Sneiðing 2-0C í mkv. 1:500

Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur
- Byggingarreitur þakh.
- Byggingarreitur bílg./kj.

GLADHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

VERSLUN./ÞJÓNUSTA 3 HÆÐIR, ÞAKHÆÐ AUK BÍLGEYMSLA / KJALLARA

Glaðheimar. Reitur 1, verslun- og þjónusta. Norðursvæði.

Svæði 8

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 8 HÆÐUM MEÐ NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU OG KJALLARA Húsagata C nr. 1

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

8 hæða verslunar og þjónustuhús með niðurgrafinni bílageymslu ok kjallara. Stöllum húsa er frjáls. 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.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

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

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 HÁMARKSFLATARMÁL.

Verslunar og þjónustuhús á 8 hæðum, Húsagata A nr. 1

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	3000,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	12500,0 fermetrar án bílageymslu í kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsunum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

6. 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 42 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvernar lóðar, og dæmi sýnd um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 357 bílastæðum, þar af skal gera ráð fyrir að um 88% bílastæða að hámarki 336 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að bílastæði fyrir fatlaða verði í allt 10.

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorphgeymsla skal vera í eða við hvert hús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorphgeymslna 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 sorphgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorphgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Gera skal ráð fyrir gámastæði á lóðinni.

10. FLUGÖRYGGI.

Gerð er krafa um hindranalýsingu á öllum byggingum (hús nr. 8) sem fara uppí eða upp fyrir kóta 73,0 metra h.y.s í samræmi við reglugerð um flugvelli 347/2004 og staðla alþjóðaflugmálastofnunarinnar ICAO, viðauka 14. Húseigandi er ábyrgur gagnvart rekstri lýsingarinnar og kostar hana. Ljósín skulu loka alla sólarhringinn og þannig gengið frá tengingum að ekki verði hægt að slökkva á henni af vangá. Varðandi byggingarkrana sem notaðir verða á svæðinu, við byggingu hússins verður að tilkynna þá til Flugstoða og fá leyfi fyrir þeim sem fara ofar en kóti 55 m.y.s, þeir verða að vera með hindranalýsingu sem Flugstoðir samþykkir. Sækja þarf um leyfi með viku fyrirvara.

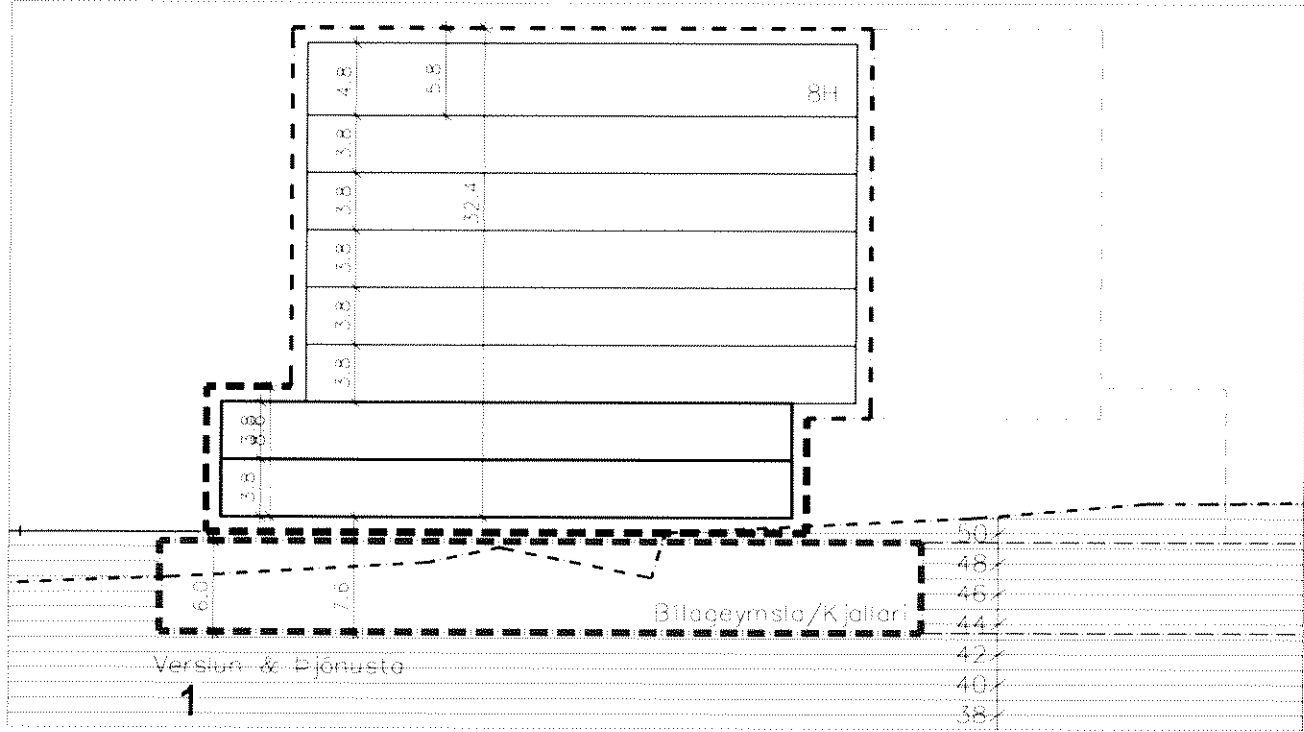
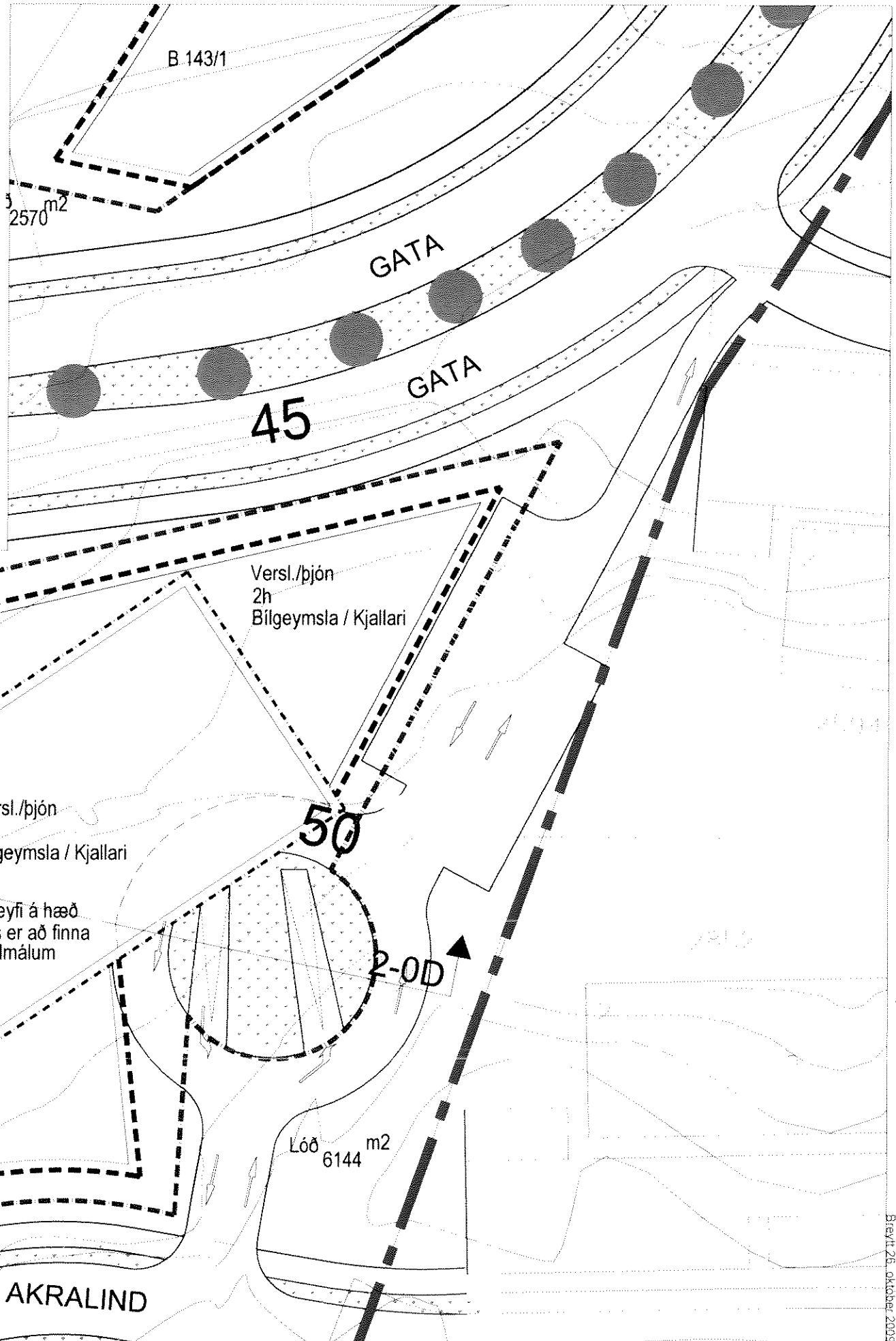
Skilmálar þessir fylgja deiliskipulagi Gláðheima sem samþykkt var í bæjarstjórn 8. september 2009. Breyting dags. 26. október 2009 var afgreidd í bæjarstjórn 10. nóvember 2009.

KÓPAVOGGSBÆR

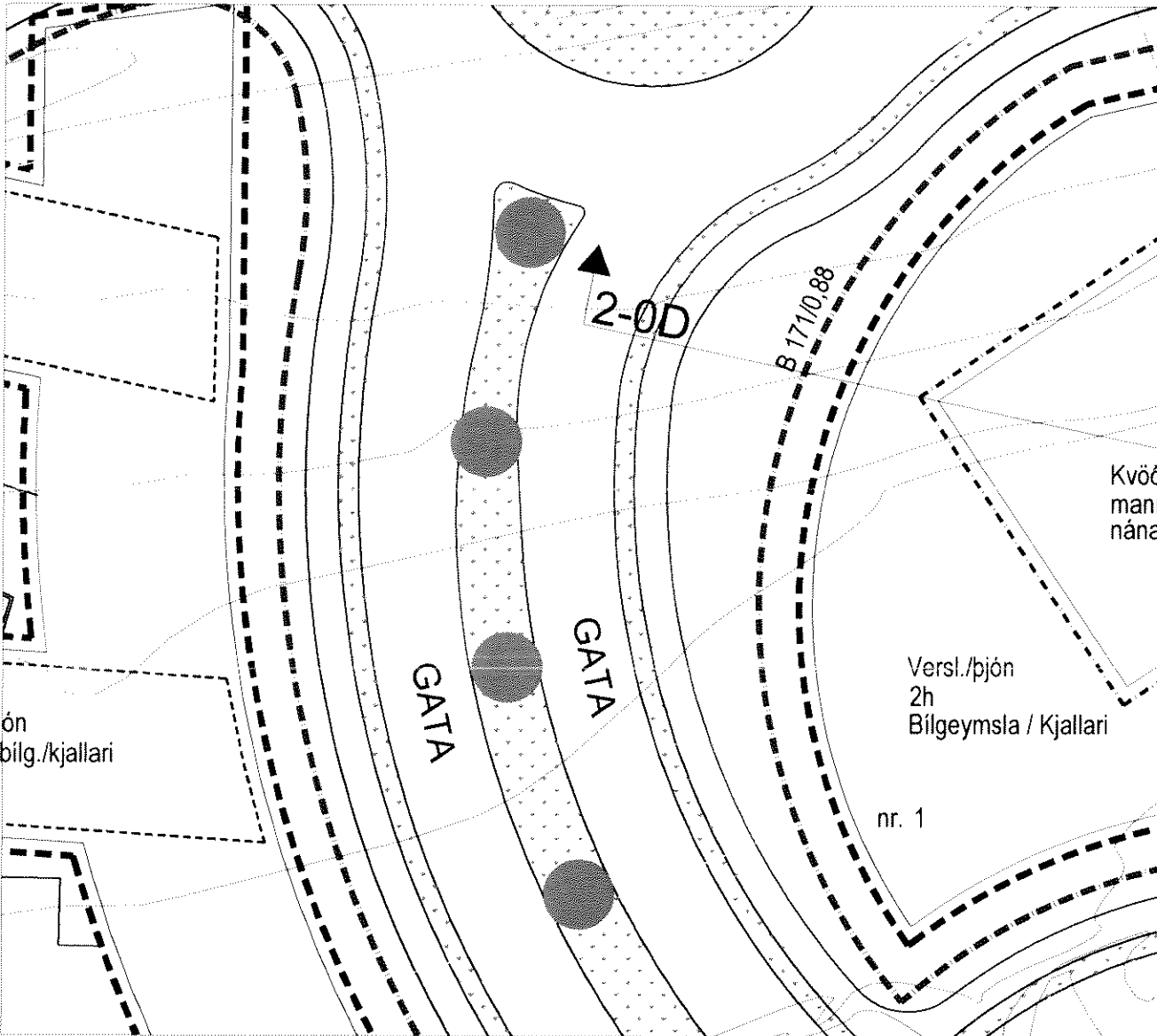
GATA-C 1
Svæði 8

Íkópavogur ís-Framkvöðlaekni Bæjarskipulag 2011 Smárat-Lindir-Saur-Glaðheimar-Deil-Glaðheimar_skiilmálar-R1.dwg

Bæjarskipulag Kópavogs / Smárat Smáratson 19. mars 2009
Breytt 26. ágúst 2009
Breytt 26. október 2009



Sneiðing 2-0D í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur - Efri
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílg./kj.

GLAÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
VERSLUN./ÞJÓNUSTA 2 & 8 HÆÐIR AUK BÍLGEYMSLU / KJALLARA

Glaðheimar. Reitur 1, verslun- og þjónusta. Norðursvæði.

Svæði 9

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM MEÐ NIÐURGRAFinni BÍLAGEYMSLU OK KJALLARA.

Húsagata B nr. 1

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

3 hæða verslunar og þjónustuhús með niðurgrafinni bílageymslu. Stöllum húsa er frjáls. 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.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

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

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 HÁMARKSFLATARMÁL.

Verslunar og þjónustuhús á 3 hæðum, Húsagata B nr. 1

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1000,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	3000,0 fermetrar án bílageymslu í kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsunum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

6. 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 12,4 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar, og dæmi sýnd um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprátti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 86 bílastæðum þar af skal gera ráð fyrir að um 50% bílastæða að hámarki 43 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að bílastæði fyrir fatlaða verði í allt 3. Niðurgráfin bílageymsla er hluti af sameiginlegri bílageymslu lóða nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sörpgeymsla skal vera í eða við hvert hús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sörpgeymslna 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 sörphirðurými. Staðsetning og frágangur sörpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sörpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Gera skal ráð fyrir gámastæði á lóðinni.

10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Við vinnslu deiliskipulagsins í Glaðheimum voru gerðar sérstakar athugasemir á umferðarhávaða frá Reykjanesbraut af verkfræðistofunni Eflu ehf. Með því að koma fyrir 2 m. háum hljóðvegg með fram Reykjanesbraut verður hljóðstig á 1. hæð húsa lækkað um 2-3 dB(A). Við hljóðhönnun bygginganna þarf að taka mið af útreiknuðu hljóðstigi utan við húshliðar þannig að hljóðvist innanhúss uppfylli kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Jafngildishljóðstig innanhúss frá umferð skal vera innan við 40 dB(A) fyrir atvinnuhúsnæði, miðað við lokaða glugga og opna loftrás. Uppfylla þarf þetta ákvæði. Sérstaklega þarf að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja til þess að tryggja sett markmið.

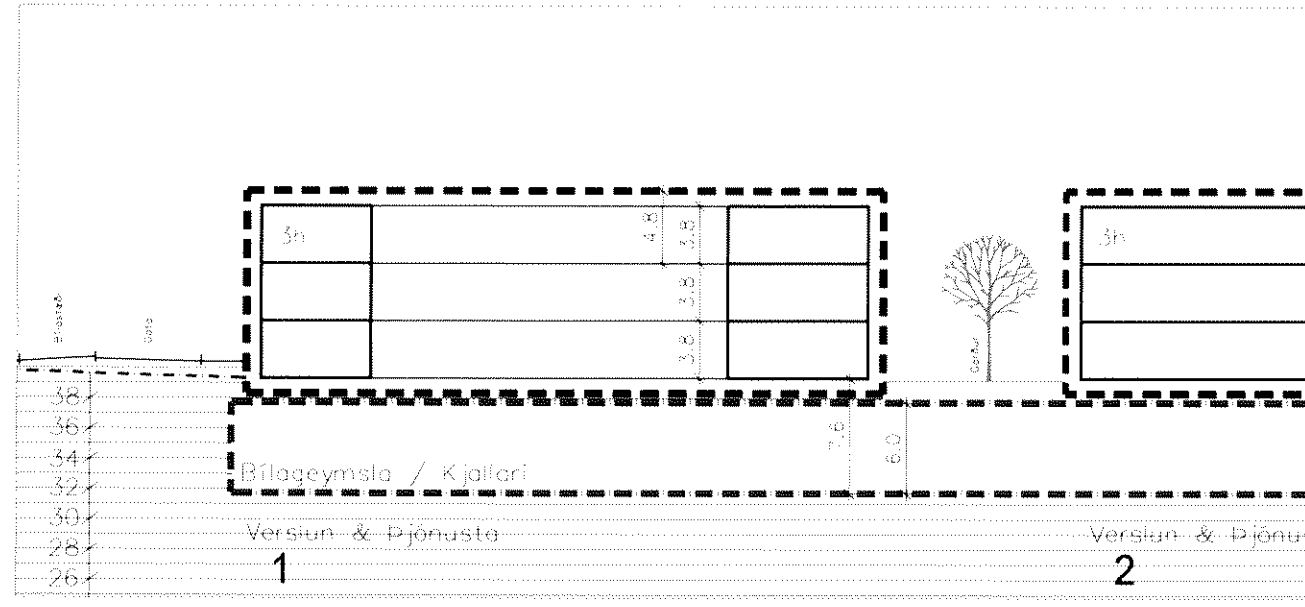
Skilmálar þessir fylgja deiliskipulagi Glaðheima sem samþykkt var í bæjarstjórn 8. september 2009 Breyting dags. 26. október 2009 var afgreidd í bæjarstjórn 10. nóvember 2009.

KÓPAVOGGSBÆIR

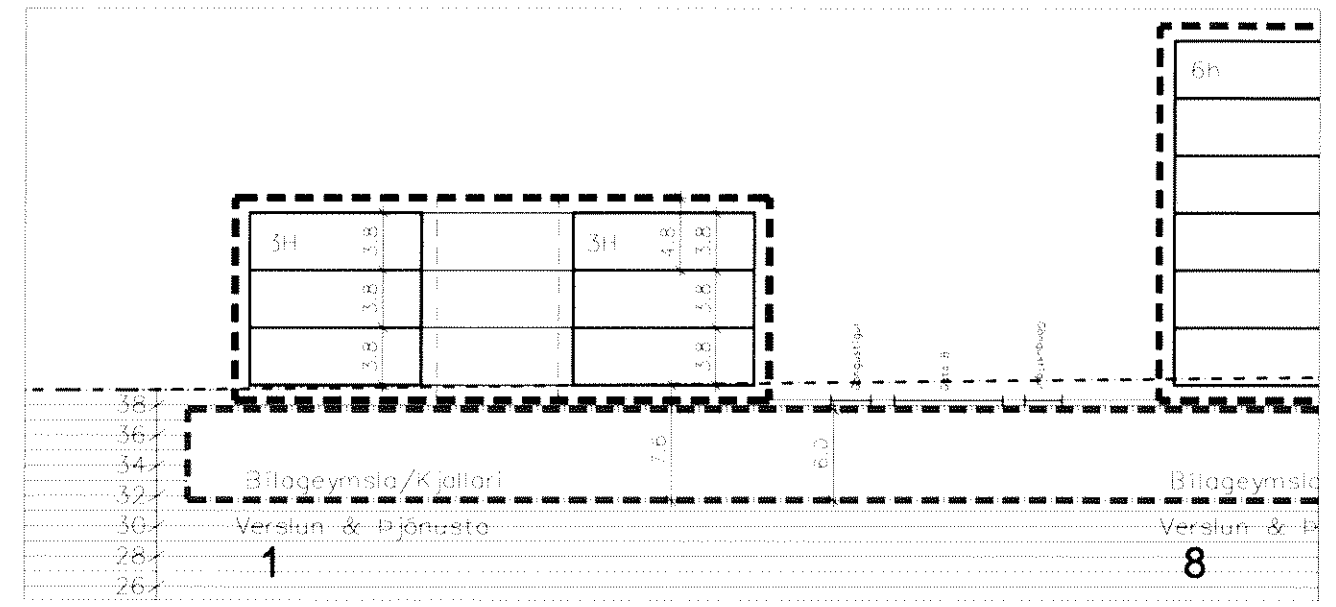
GATA-B 1
Svæði 9

ÍKopavogur.is/FramkvOgTækniBæjarSKIPULAG201 Smáttar-Lindir-Salir-GladheimarDel-Gladheimar_Skilmálar-R1.dwg

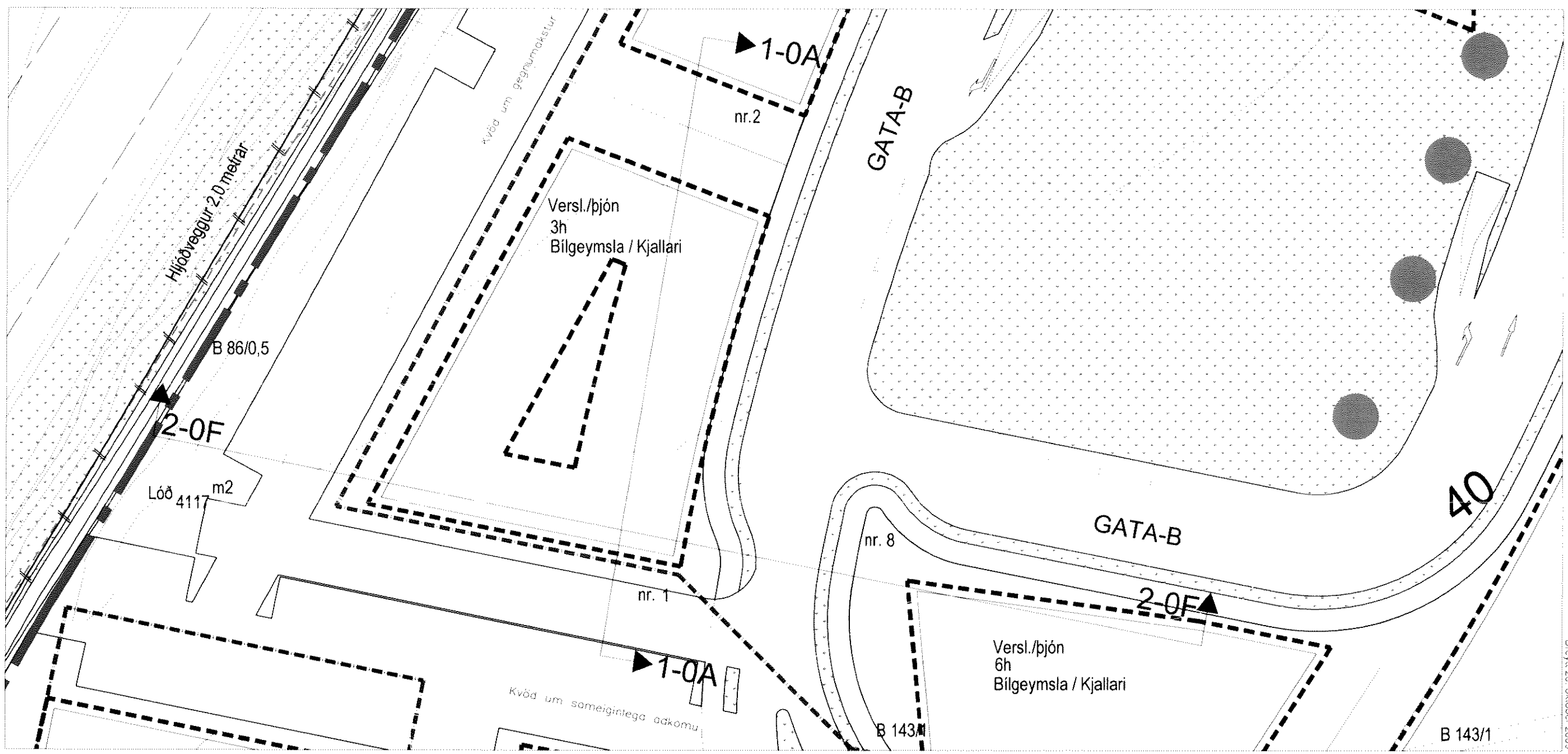
BæjarSKIPULAG Kópavogs / Smáttar-Salir-Gladheimar 19. mars 2009
Breytt 28. ágúst 2009
Breytt 26. október 2009



Sneiðing 1-0A í mkv. 1:500



Sneiðing 2-0F í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bilg./kj.

GLADHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
VERSLUN./ÞJÓNUSTA 3 HÆÐIR AUK BÍLGEYMSLU / KJALLARA

Glaðheimar. Reitur 1, verslun- og þjónusta. Norðursvæði.

Svæði 10

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM MEÐ NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU OG KJALLARA.

Húsagata B nr. 2

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

3 hæða verslunar og þjónustuhús með niðurgrafinni bílageymslu og kjallara. Stöllum húsa er frjáls. 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.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

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

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 HÁMARKSFLATARMÁL.

Verslunar og þjónustuhús á 3 hæðum, Húsagata B nr. 2

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	700,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	2000,0 fermetrar án bílageymslu í kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsunum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

6. 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 12,4 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar, og dæmi sýnd um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 57 bílastæðum þar af skal gera ráð fyrir að um 75% bílastæða að hámarki 43 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að bílastæði fyrir fatlaða verði í allt 3. Niðurgráfin bílageymsla er hluti af sameiginlegri bílageymslu lóða nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna 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. Gera skal ráð fyrir gámastæði á lóðinni.

10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Við vinnslu deiliskipulagsins í Glaðheimum voru gerðar sérstakar athugarnir á umferðarhávaða frá Reykjanesbraut af verkfræðistofunni Eflu ehf. Með því að koma fyrir 2 m. háum hljóðvegg með fram Reykjanesbraut má verður hljóðstig á 1. hæð húsa lækkað um 2-3 dB(A). Við hljóðhönnun bygginganna þarf að taka mið af útreiknuðu hljóðstigi utan við húshliðar þannig að hljóðvist innanhúss uppfylli kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Jafngildishljóðstig innanhúss frá umferð skal vera innan við 40 dB(A) fyrir atvinnuhúsnæði, miðað við lokaða glugga og opna loftrás. Uppfylla þarf þetta ákvæði. Sérstaklega þarf að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja til þess að tryggja sett markmið.

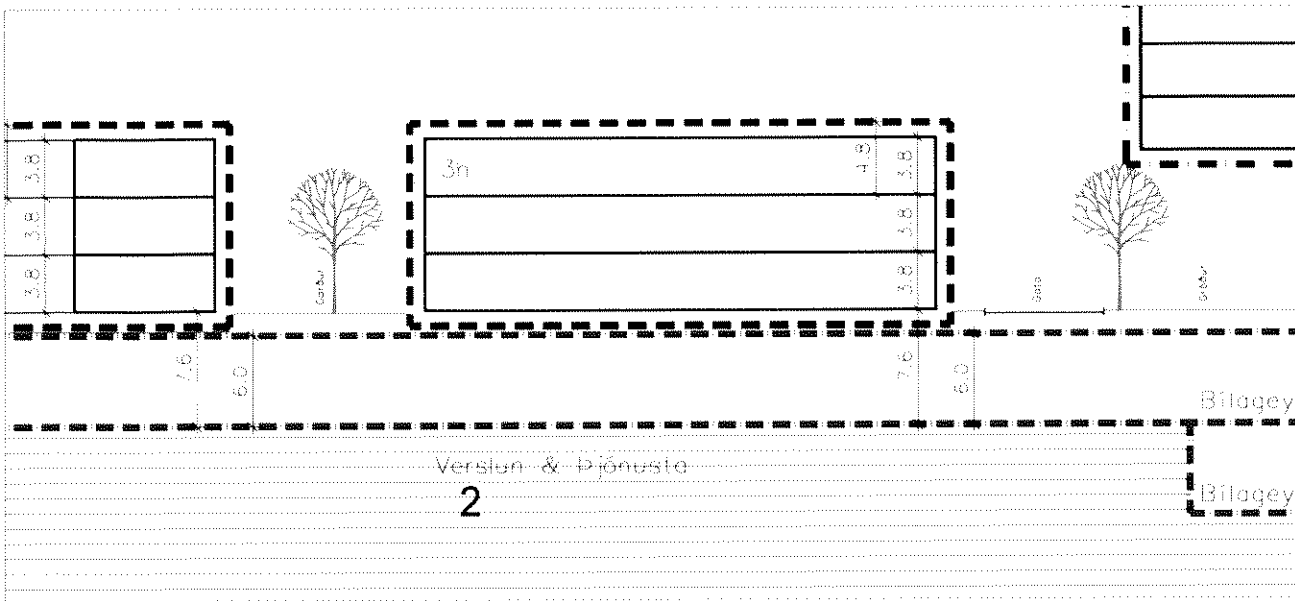
Skilmálar þessir fylgja deiliskipulagi Glaðheima sem samþykkt var í bæjarstjórn 8. september 2009. Breyting dags. 26. október 2009 var afgreidd í bæjarstjórn 10. nóvember 2009.

KÓPAVOGGSBÆIR

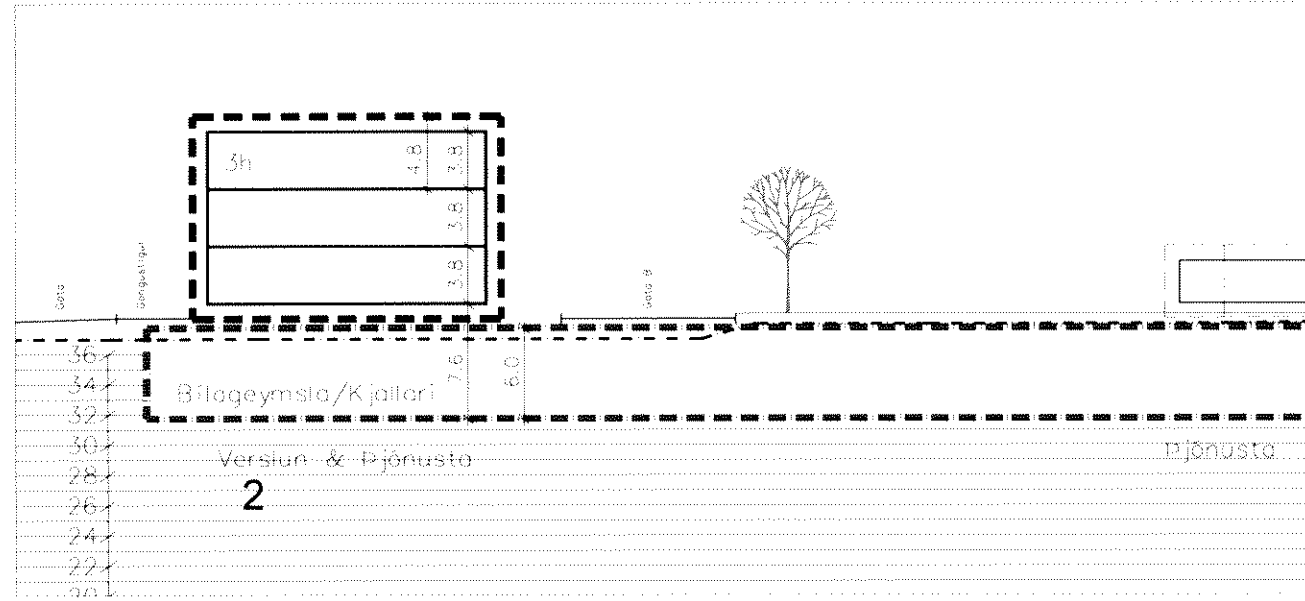
GATA-B 2
Svæði 10

Íkoppavogur.is/FramkvOgTraekni/Bæjarskipulag/201_Smáratr-Lindir-Salir-Gladheimar/Deil-Gladheimar_Skilmalar-R1.dwg

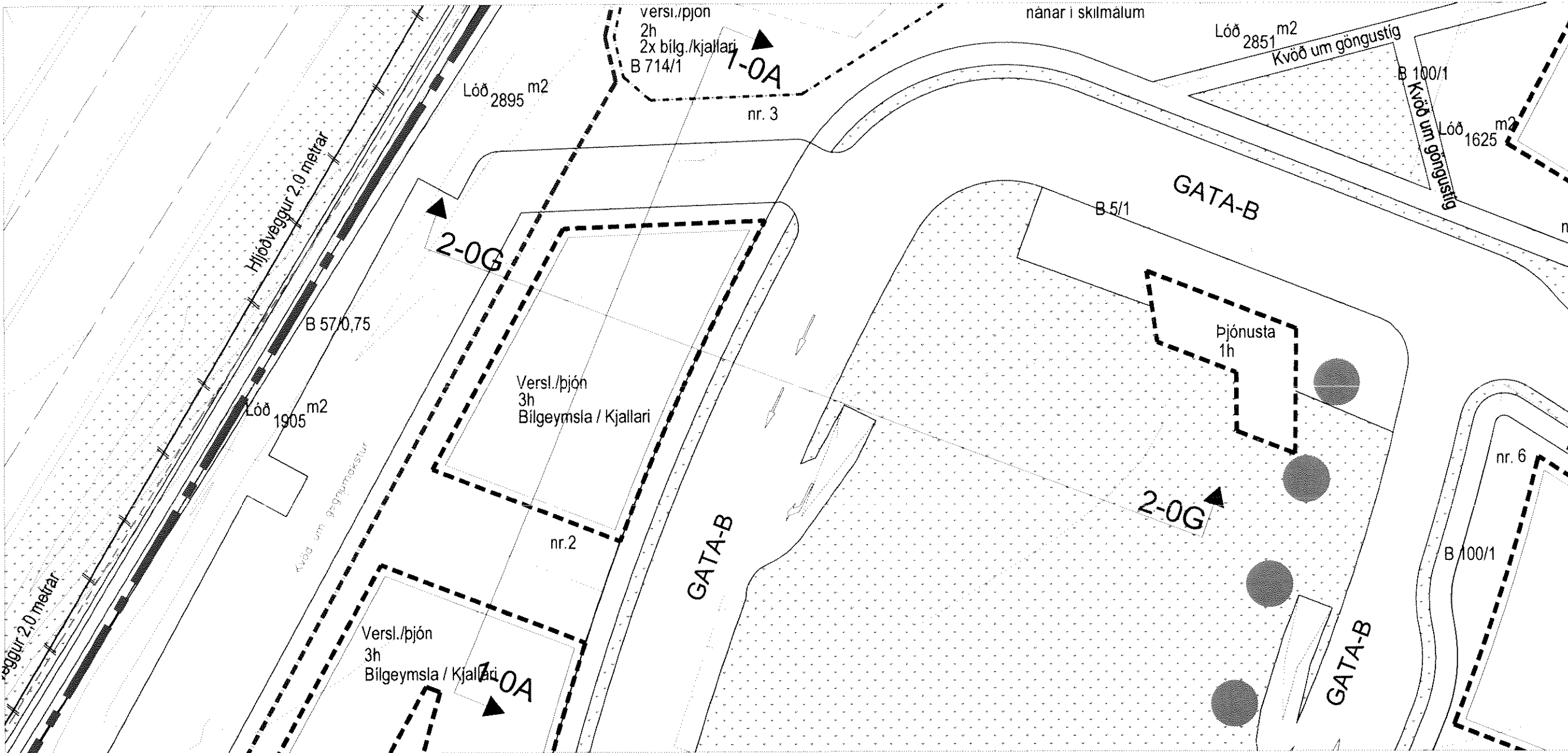
Bæjarskipulag Kópavogis / Smátr Smáratrón 19. maí 2009
Breytt 26. ágúst 2009
Breytt 26. október 2009



Sneiðing 1-0A í mkv. 1:500



Sneiðing 2-0G í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur
- - - - - Byggingarreitur bílg./kj.

GLADHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

VERSLUN./ÞJÓNUSTA 3 HÆÐIR AUK BÍLGEYMSLU / KJALLARA

Glaðheimar. Reitur 1, verslun- og þjónusta. Norðursvæði.

Svæði 11

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 32 HÆÐUM MEÐ BÍLAGEYMSLU Í NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU /KJALLARA Á TVEIMUR HÆÐUM.

Húsagata B nr. 3

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

32 hæða verslunar og þjónustuhús með niðurgrafinni bílageymslu / kjallara á tveimur hæðum. Stöllum húsa er frjáls. 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.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

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

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 HÁMARKSFLATARMÁL.

Verslunar og þjónustuhús á 32 hæðum, Húsagata B nr. 3

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1000,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	25000,0 fermetrar án bílageymslu í kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsunum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

6. 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 114 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar, og dæmi sýnd um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 714 bílastæðum þar af skal gera ráð fyrir að um 100% bílastæða að hámarki 714 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að bílastæði fyrir fatlaða verði í allt 10. Niðurgráfin bílageymsla er hluti af sameiginlegri bílageymslu lóða nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna 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. Gera skal ráð fyrir gámastæði á lóðinni.

10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Við vinnslu deiliskipulagsins í Glaðheimum voru gerðar sérstakar athugarnir á umferðarhávaða frá Reykjanesbraut af verkfræðistofunni Eflu ehf. Með því að koma fyrir 2 m. háum hljóðvegg með fram Reykjanesbraut verður hljóðstig á 1. hæð húsa lækkað um 2-3 dB(A). Við hljóðhönnun bygginganna þarf að taka mið af útreiknuðu hljóðstigi utan við húshliðar þannig að hljóðvist innanhúss uppfylli kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Jafngildishljóðstig innanhúss frá umferð skal vera innan við 40 dB(A) fyrir atvinnuhúsnæði, miðað við lokaða glugga og opna loftrás. Uppfylla þarf þetta ákvæði. Sérstaklega þarf að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja til þess að tryggja sett markmið.

11. FLUGÖRYGGI.

Verði reist hús sem fer yfir kóta 96 metra hæð yfir sjávarmáli er sett fram kvöð um að áður en bæjaryfirvöld Kópavogsbæjar gefa út byggingarleyfi fyrir hús hærra en 96 m .y.s. þurfi að liggja fyrir samþykki rekstraraðila flugvallarins (Flugstöðir) og Flugmálastjórn Íslands fyrir framkvæmd sbr. eftirfarandi.

Ekkert hús fari hærra en í kóta 96.0 m, þar með talið lofnet eða annar búnaður sem kann að vera settur á þök. Verði reist hús sem fer í kóta að 153 þá þarf að breyta aðflugsferlum umhverfis Reykjavíkflugvöll og bæta blindaðflug að braut 31 (austur – vestur braut) eins og fram kom í áhættumati sem fylgir deiliskipulagi frá október 2007. Hið bæta blindaðflug að braut 31 felst í því að setja upp stefnuvita fyrir þá braut. Byggingarleyfishafi og/ eða bæjaryfirvöld bera kostnað af uppsetningu framkvæmda við bætt blindflug. Gerð er krafa um hindranalýsingu á öllum byggingum sem fara uppi eða upp fyrir kóta 73,0 metra h.y.s í samræmi við reglugerð um flugvelli 347/2004 og staðla alþjóðaflugmálastofnunarinnar ICAO, viðauka 14. Húseigandi er ábyrgur gagnvart rekstri lýsingarinnar og kostar hana. Ljósín skulu loka alla sólarhringinn og þannig gengið frá tengingum að ekki verði hægt að slökkva á henni af vangá. Varðandi byggingarkrana sem notaðir verða á svæðinu, við byggingu hússins verður að tilkynna þá til Flugstöða og fá leyfi fyrir þeim sem fara ofar en kóti 55 m.y.s, þeir verða að vera með hindranalýsingu sem Flugstöðir samþykkir. Sækja þarf um leyfi með viku fyrirvara.

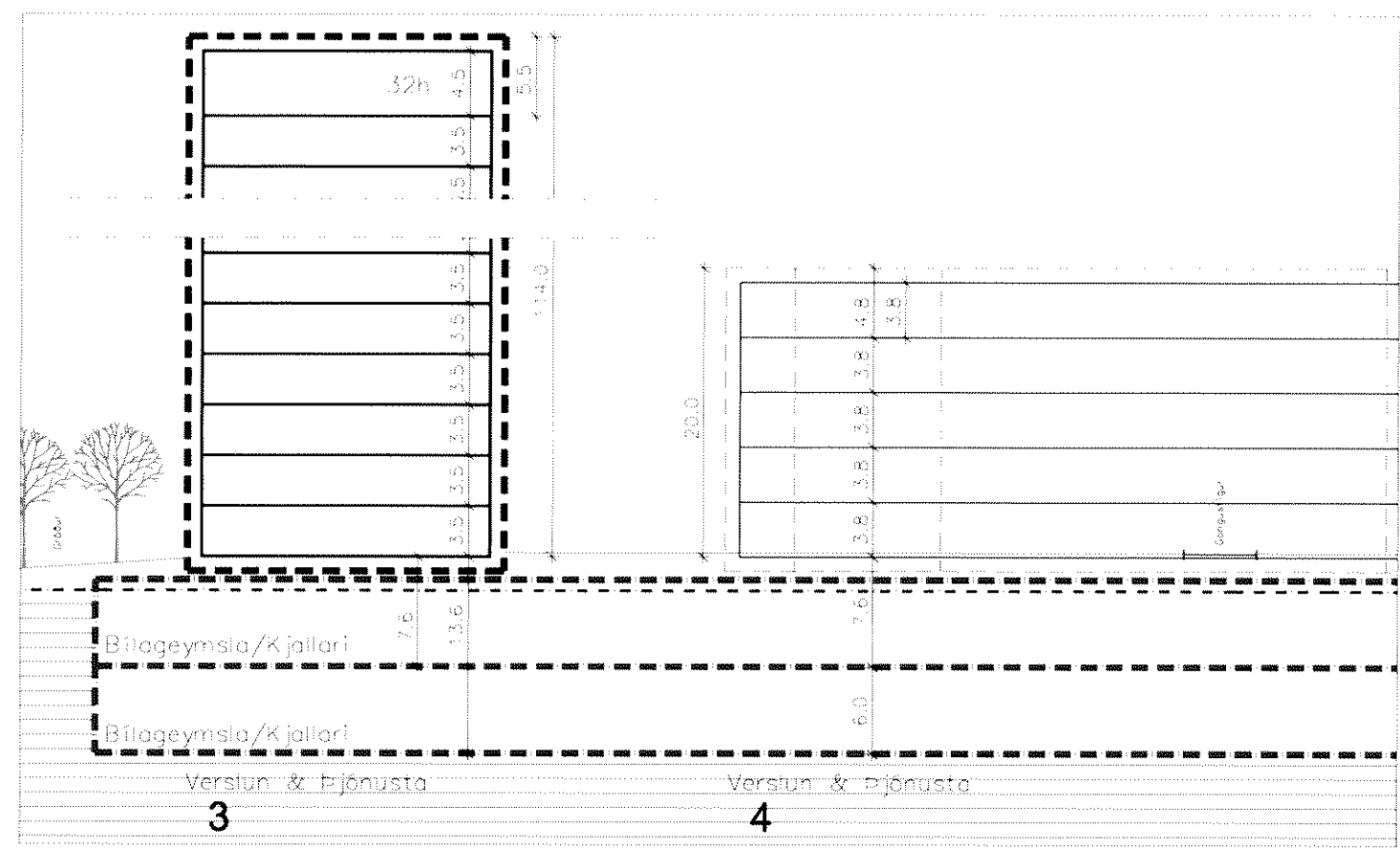
Skilmálar þessir fylgja deiliskipulagi Glaðheima sem samþykkt var í bæjarstjórn 8. september 2009. Breyting dags. 26. október 2009 var afgreidd í bæjarstjórn 10. nóvember 2009.

KÓPAVOGGSBÆR

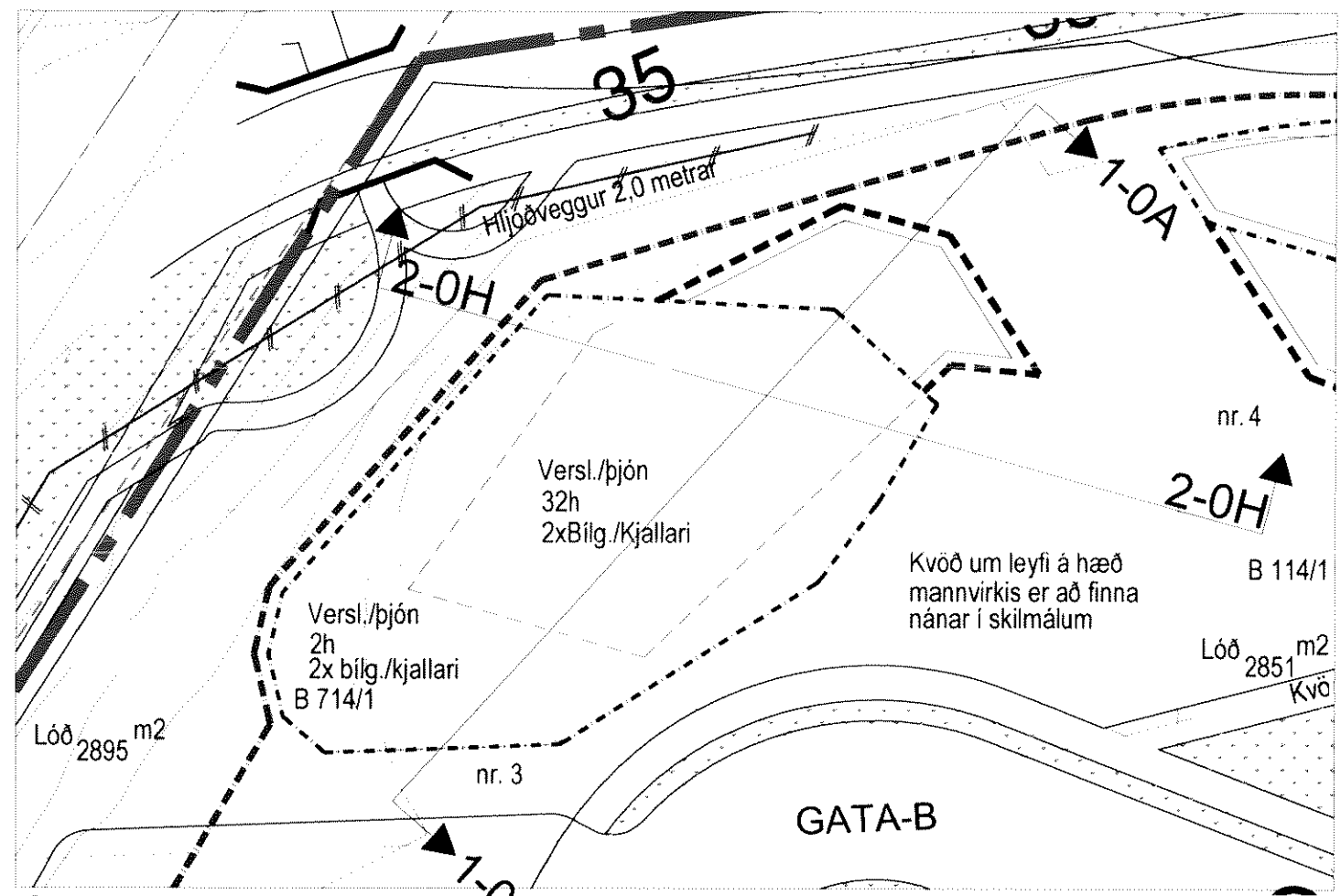
GATA-B3
Svæði 11

ÍKópavogur.is/FarmkvOJ.Taekni/BæjarSKIPULAG/201_Smatra-Lindir-Salir/Gladheimar/Del-Gladheimar_Skilmalar-R1.dwg

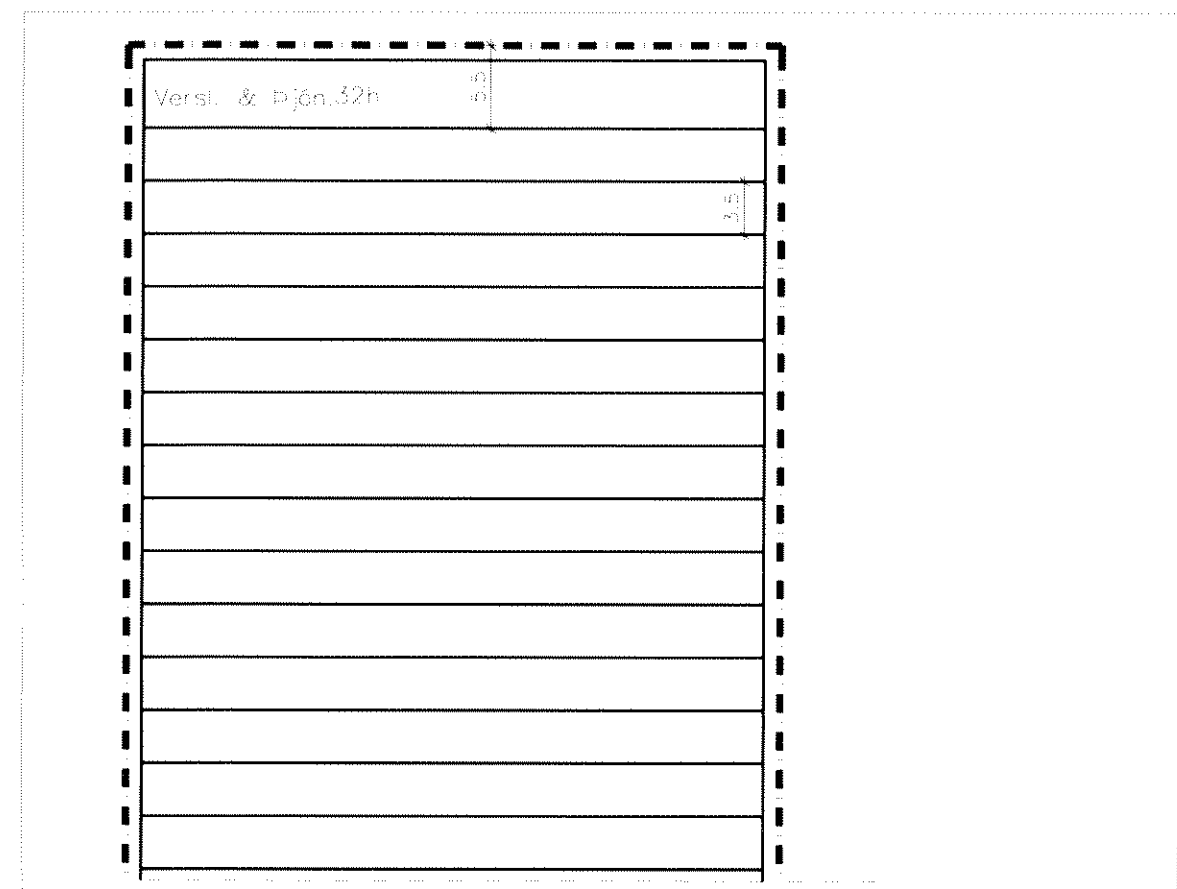
BæjarSKIPULAG Kópavogs / Smátt Smáráson 19. mars 2009
Breytt 26. ágúst 2009
Breytt 26. október 2009



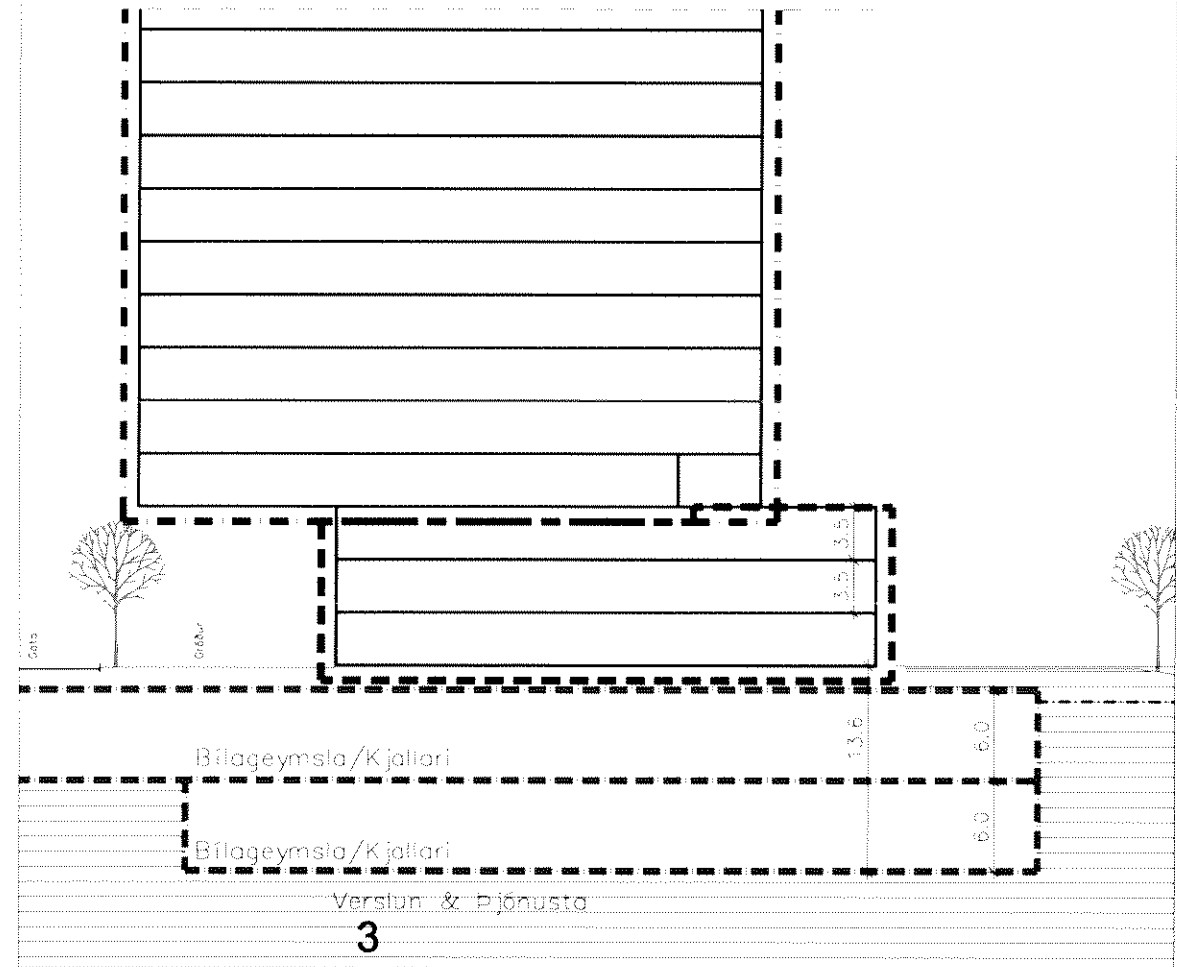
Sneidning 2-0H í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500



Sneidning 1-0A í mkv. 1:500



Sneidning 1-0A í mkv. 1:500

- Byggingarreitur - Efri
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur - Falinn
- Byggingarreitur bílg./Kj.

Allar stærðir eru í metrum

GLADHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
VERSLUN./ÞJÓNUSTA 32 HÆÐIR AUK TVEGGJA BÍLGEYMSLNA / KJALLARA

Glaðheimar. Reitur 1, verslun- og þjónusta. Norðursvæði.

Svæði 12

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á FIMM HÆÐUM MEÐ BÍLAGEYMSLU Í NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU/ KJALLARA Á TVEIMURHÆÐUM.

Húsagata B nr. 4

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

5 hæða verslunar og þjónustuhús með niðurgrafinni bílageymslu á tveimur hæðum. Stöllum húsa er fjóls. 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.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

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

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 HÁMARKSFLATARMÁL.

Verslunar og þjónustuhús á 5 hæðum, Húsagata B nr. 4

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1000,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	4000,0 fermetrar án bílageymslu í kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsunum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

6. 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 20 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er fjálast.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar, og dæmi sýnd um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprátt og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 114 bílastæðum, þar af skal gera ráð fyrir að um 100% bílastæða að hámarki 114 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að bílastæði fyrir fatlaða verði í allt 3. Niðurgráfin bílageymsla er hluti af sameiginlegri bílageymslu lóða nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna 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 sorphirðurymi. 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. Gera skal ráð fyrir gámastæði á lóðinni.

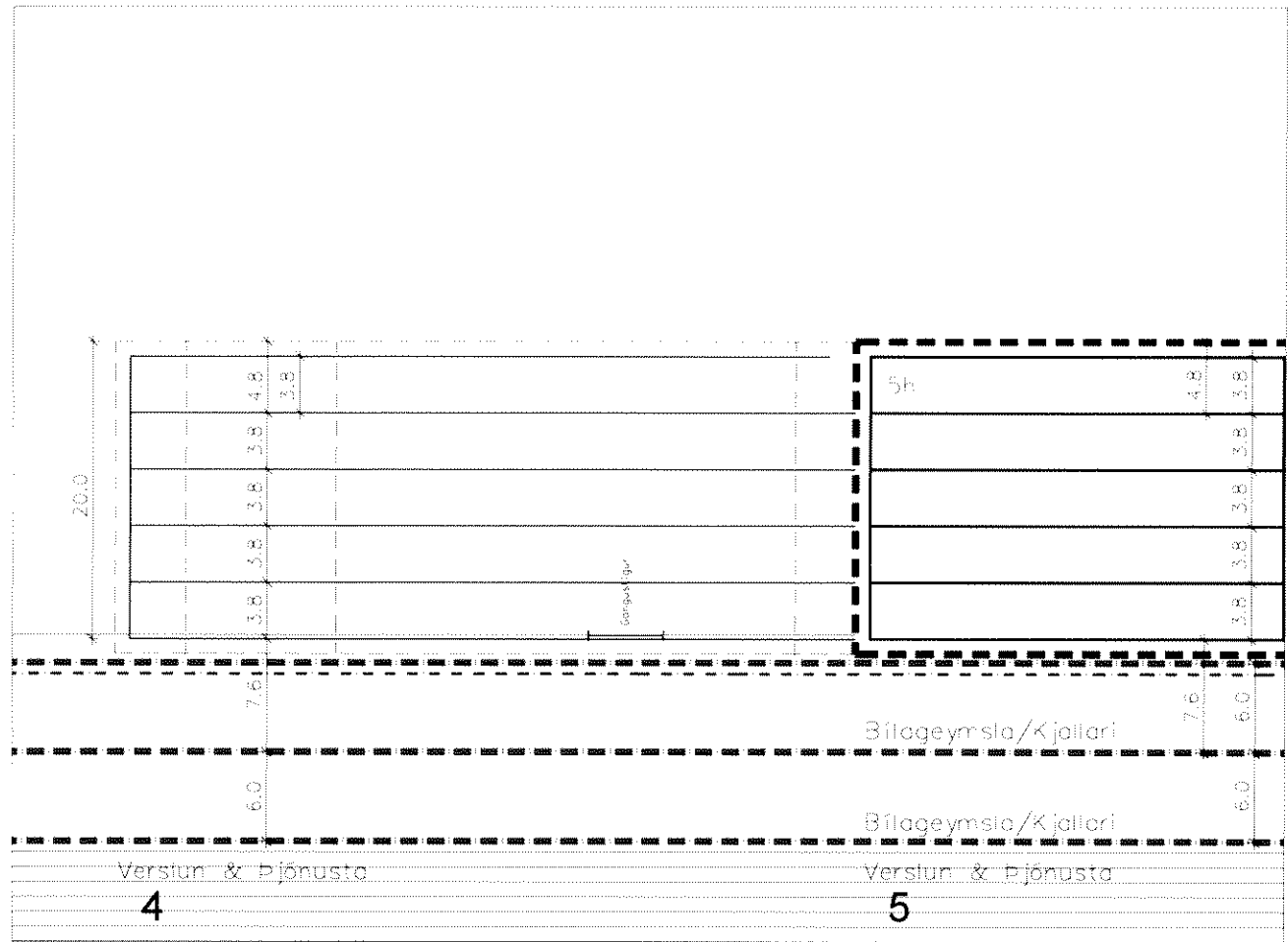
Skilmálar þessir fylgja deiliskipulagi Gláðheima sem samþykkt var í bæjarstjórn 8. september 2009. Breyting dags. 26. október 2009 var afgreidd í bæjarstjórn 10. nóvember 2009.

KÓPAVVOGGSBÆIR

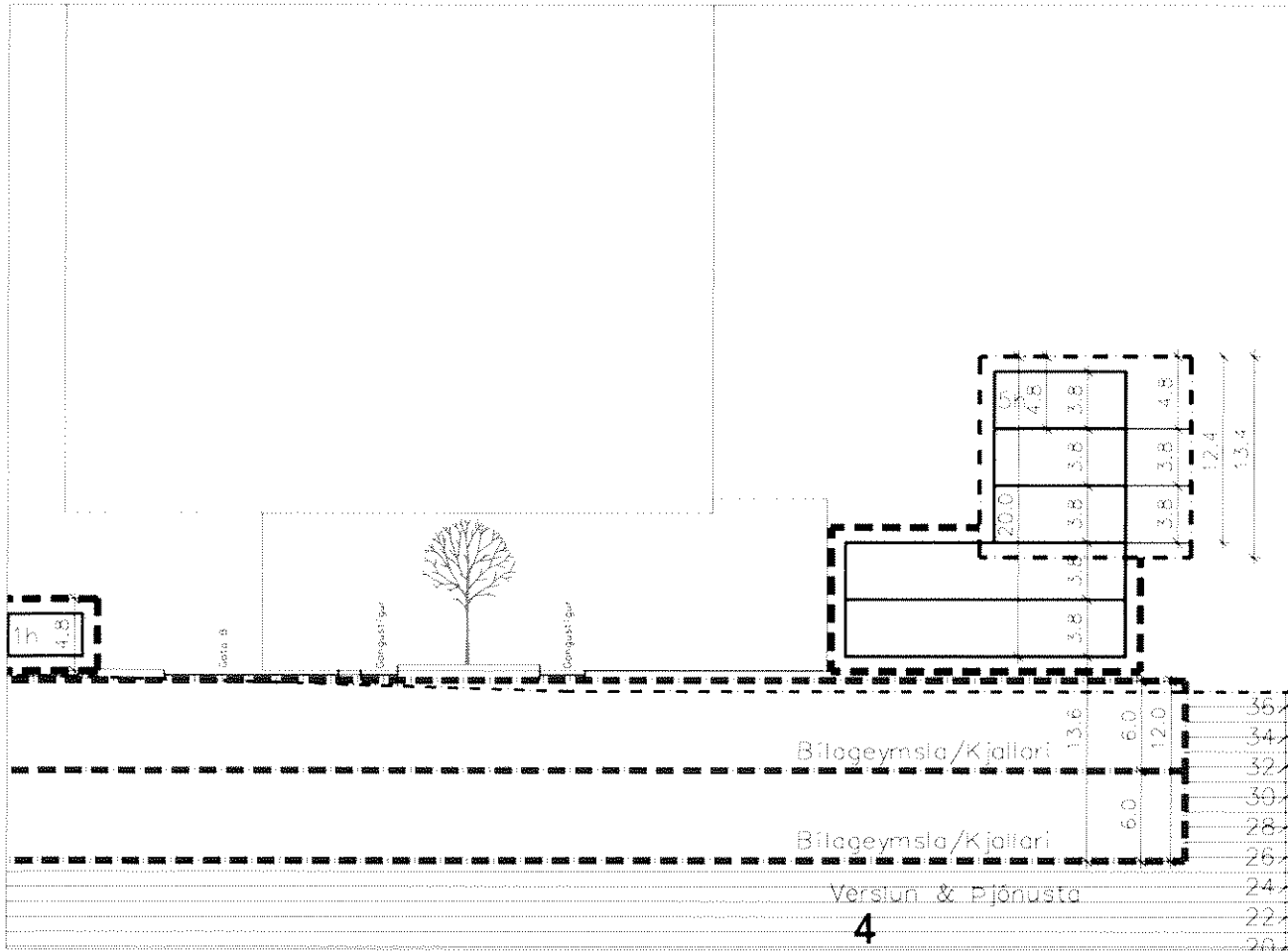
GATA-B 4
Svæði 12

ÍKopavoggu nr. 5 Framkvæp TæknibæjarSKIPULAG 201 Smára-Lindir-Salir Gláðheimar Del-Gláðheimar SKILMÁLAR-R1.dwg

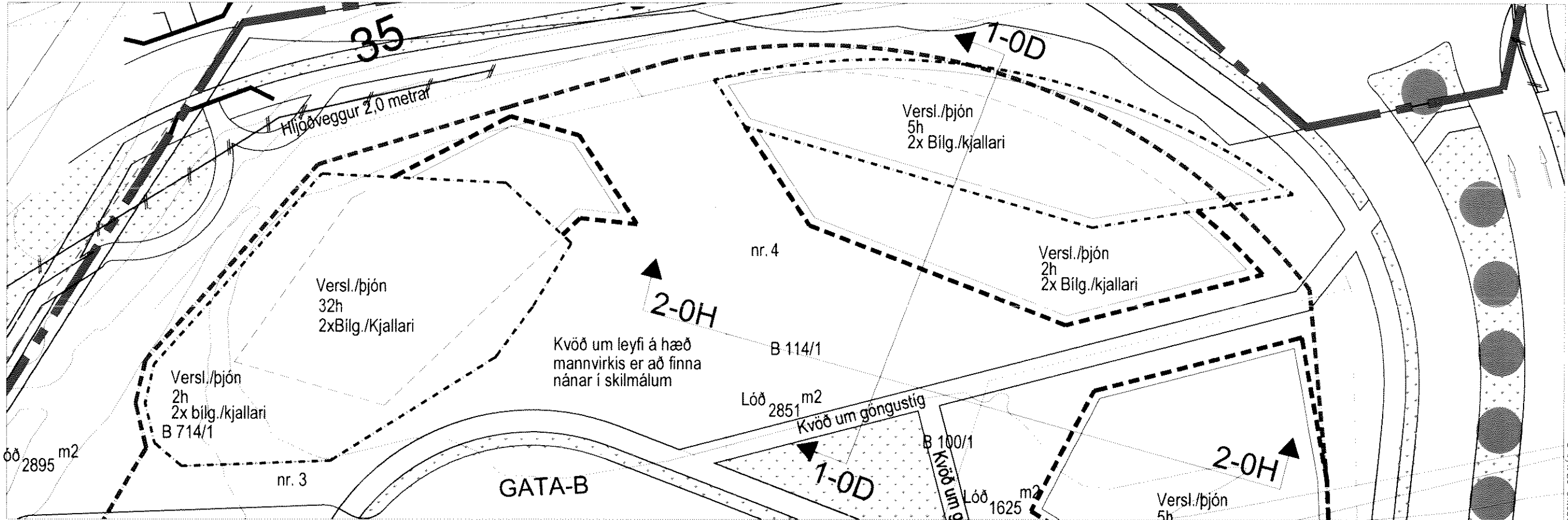
BæjarSKIPULAG Kópavogs / Smári Smárason 19. maí 2009
Breytt 26. ágúst 2009
Breytt 26. október 2009



Sneiðing 1-0D í mkv. 1:500



Sneiðing 1-0D í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

- Byggingarreitur - Efri
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur - Undir
- Byggingarreitur bílg./kj.

GLÁÐHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

VERSLUN./ÞJÓNUSTA 5 HÆÐIR AUK TVEGGJA BÍLGEYMSLNA / KJALLARA

Allar stærðir eru í metrum

Glaðheimar. Reitur 1, verslun- og þjónusta. Norðursvæði.

Svæði 13

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á FIMM HÆÐUM MEÐ BÍLAGEYMSLU Í NIÐURGRAFinni BÍLAGEYMSLU/ KJALLARA Á TVEIMUR HÆÐUM.

Húsagata B nr. 5

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

5 hæða verslunar og þjónustuhús með niðurgrafinni bílageymslu /kjallara á tveimur hæðum. Stöllum húsa er frjálst. 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.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

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

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 HÁMARKSFLATARMÁL.

Verslunar og þjónustuhús á 5 hæðum, Húsagata B nr. 5

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	600,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	3500,0 fermetrar án bílageymslu í kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsunum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

6. 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 20 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvernar lóðar, og dæmi sýnd um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprátt og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 100 bílastæðum, þar af skal gera ráð fyrir að um 100% bílastæða að hámarki 100 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að bílastæði fyrir fatlaða verði í allt 3. Niðurgráfin bílageymsla er hluti af sameiginlegri bílageymslu lóða nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna 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 sorphirðurymi. 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. Gera skal ráð fyrir gámastæði á lóðinni.

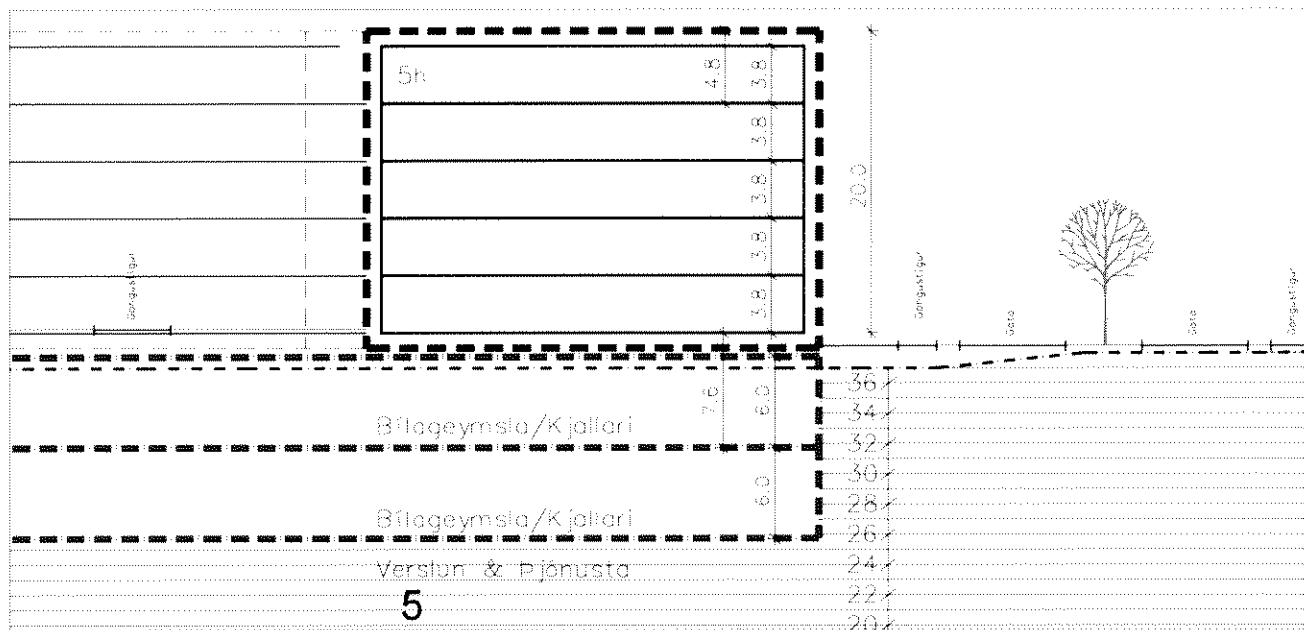
Skilmálar þessir fylgja deiliskipulagi Glaðheima sem samþykkt var í bæjarstjórn 8. september 2009. Breyting dags. 26. október 2009 var afgreidd í bæjarstjórn 10. nóvember 2009.

KÓPAVOGGSBÆR

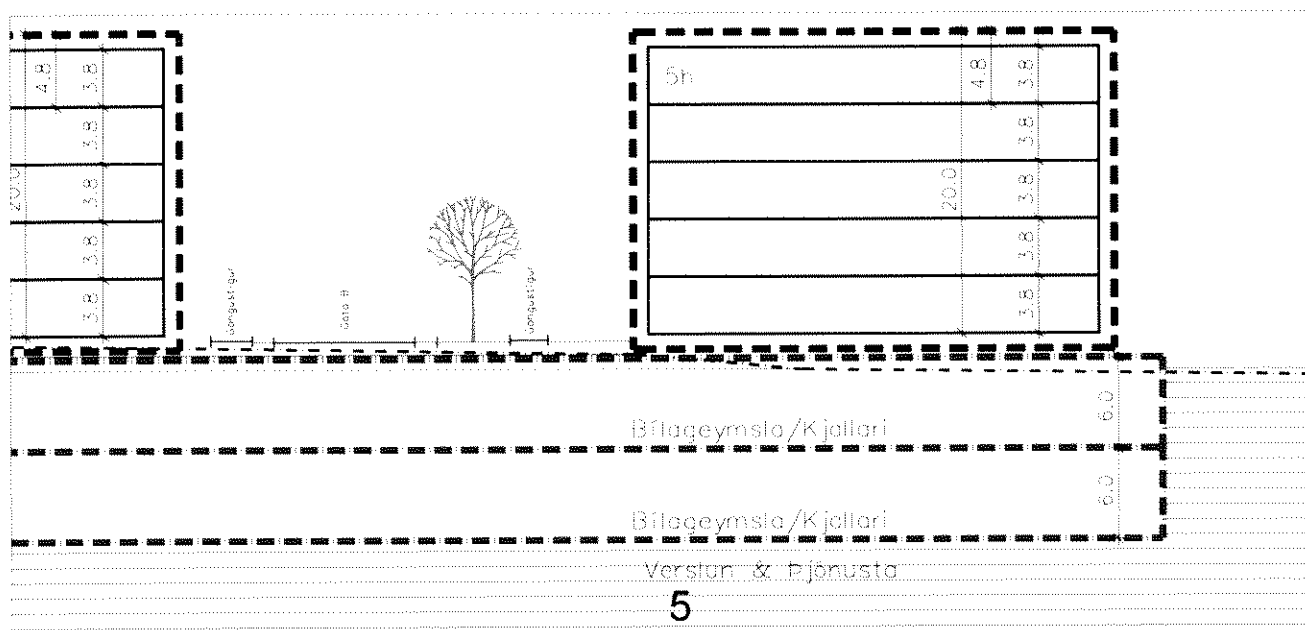
GATA-B5
Svæði 13

Í Kópavogum í Framkvægum Tæknibúnaðarstjórnun 201. Snaðar-Lindir-Salir-Gladheimar-Dal-Gladheimar_Skilmálar-R1.dwg

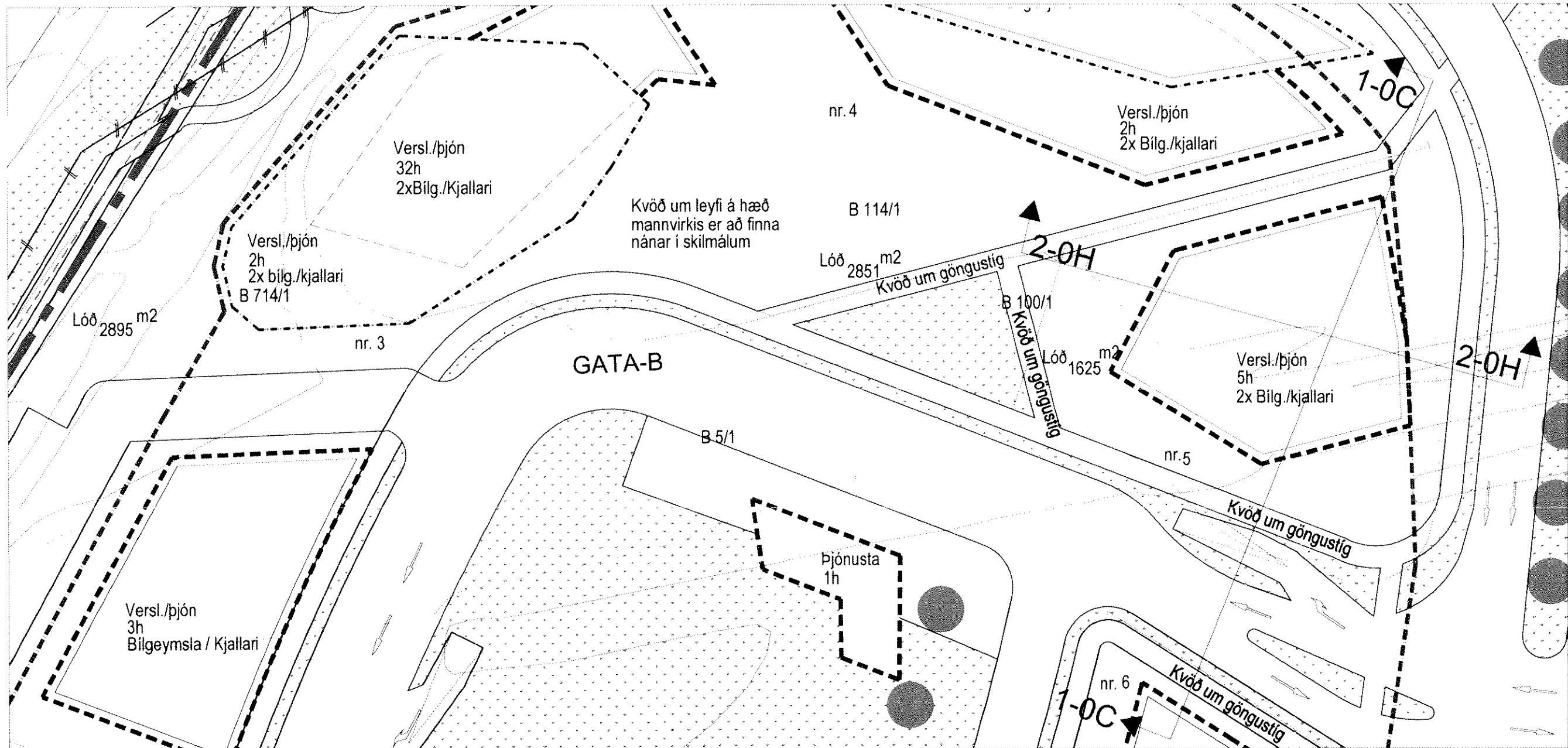
Búnaðarstjórnun Kópavogs / Snaðar Lindir-Salir-Gladheimar-Dal-Gladheimar
Breytt 26. ágúst 2009
Breytt 26. október 2009



Sneiðing 2-0H í mkv. 1:500



Sneiðing 1-0C í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur
- - - - - Byggingarreitur bílg./kj.

GLADHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

VERSLUN./ÞJÓNUSTA 5 HÆÐIR AUK TVEGGJA BÍLGEYMSLNA / KJALLARA

Glaðheimar. Reitur 1, verslun- og þjónusta. Norðursvæði.

Svæði 14

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á EINNI HÆÐ MEÐ BÍLAGEYMSLU Í NIÐURGRAFinni BÍLAGEYMSLU OG KJALLARA Á TVEIMUR HÆÐUM.

Húsagata B nr. 9

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einnar hæða þjónustuhús með niðurgrafinni bílageymslu / kjallara á tveimur hæðum Stöllun húsa er frjáls. 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.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

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

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 HÁMARKSFLATARMÁL.

Verslunar og þjónustuhús á einni hæð, Húsagata B nr. 9

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu: 165,0 fermetrar.

Hámarks flatarmál húss: 165,0 fermetrar án bílageymslu í kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsunum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

6. 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 4,8 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvernar lóðar, og dæmi sýnd um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 5 bílastæðum, þar af skal gera ráð fyrir að um 100% bílastæða að hámarki 5 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að bílastæði fyrir fatlaða verði í allt 3. Niðurgrafið bílageymsla er hluti af sameiginlegri bílageymslu lóða nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna 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 sorphirðurymi. 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. Gera skal ráð fyrir gámastæði á lóðinni.

Skilmálar þessir fylgja deiliskipulagi Glaðheima sem samþykkt var í bæjarstjórn 8. september 2009.

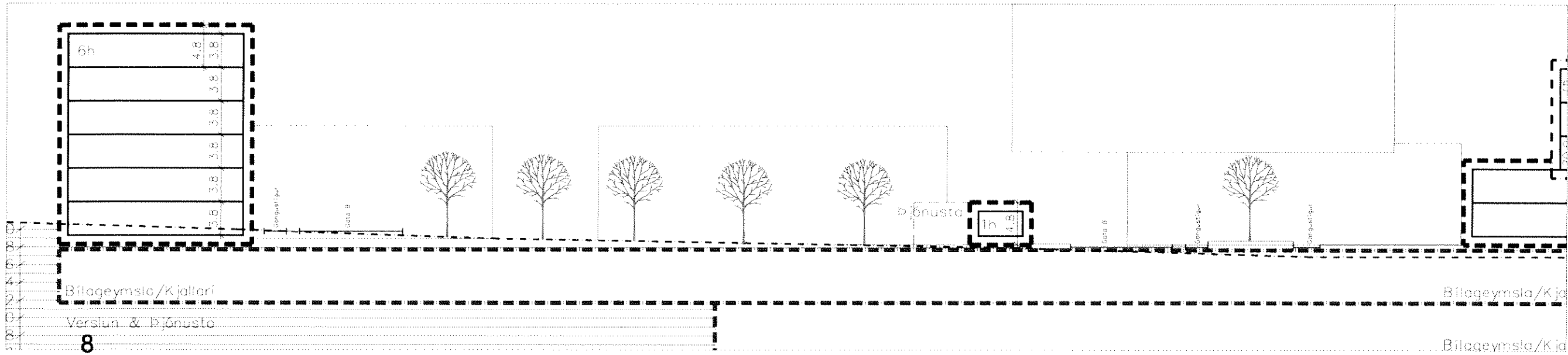
Breyting dags. 26. október 2009 var afgreidd í bæjarstjórn 10. nóvember 2009.

KÓPAVOGGSBÆIR

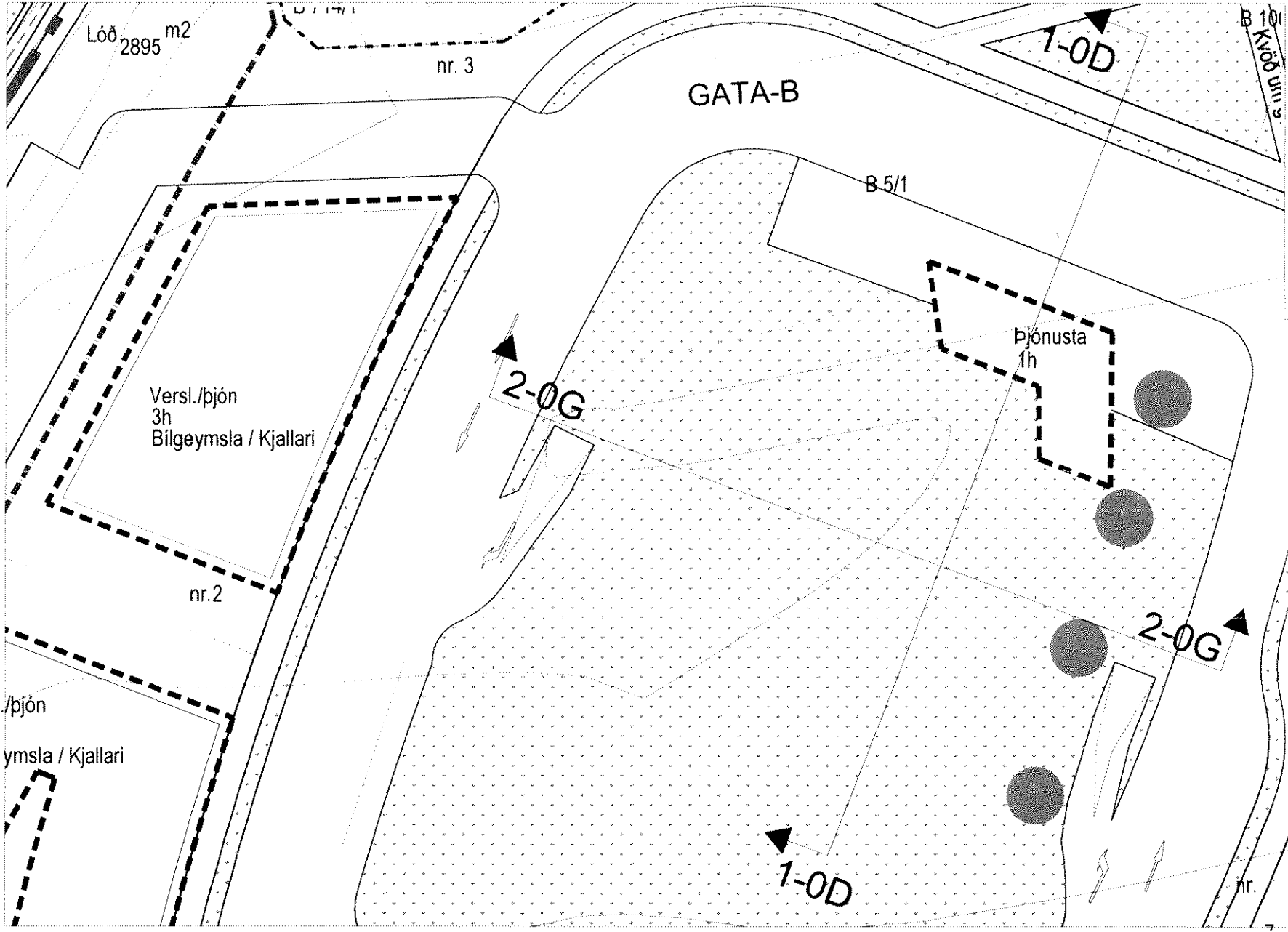
GATA-B Þjónusta
Svæði 14

Kópavogur.is/FramkvOgTækni/BæjarSKIPULAG2011/Smafr-Lindir/Salir/Gladheimar/Del-Gladheimar_Skilmalar-R1.dwg

BæjarSKIPULAG Kópavogs / Smátt Smáttarson 19. mars 2009
Breytt 28. ágúst 2009
Breytt 26. október 2009



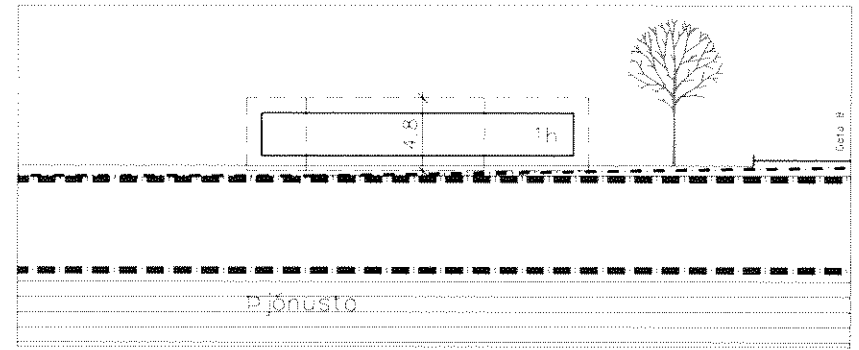
Sneiðing 1-0D í mkv. 1:500



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

- Byggingarreitur
- - - - - Byggingarreitur bílg./kj.

GLADHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
ÞJÓNUSTA Á EINNI HÆÐ



Sneiðing 2-0G í mkv. 1:500

Svæði 15

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á FIMM HÆÐUM MEÐ BÍLAGEYMSLU Í NIÐURGRAFINNI BÍLAGEYMSLU OG KJALLARA Á TVEIMUR HÆÐUM.

Húsagata B nr. 6

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

5 hæða verslunar og þjónustuhús með niðurgrafinni bílageymslu/ kjallara á tveimur hæðum. Stöllum húsa er frjálst. 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.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

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

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 HÁMARKSFLATARMÁL.

Verslunar og þjónustuhús á 5 hæðum, Húsagata B nr. 6

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	6000,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	3500,0 fermetrar án bílageymslu í kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsunum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

6. 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 20 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvernar lóðar, og dæmi sýnd um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprátt og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 100 bílastæðum, þar af skal gera ráð fyrir að um 100% bílastæða að hámarki 100 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að bílastæði fyrir fatlaða verði í allt 3. Niðurgráfin bílageymsla er hluti af sameiginlegri bílageymslu lóða nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna 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. Gera skal ráð fyrir gámastæði á lóðinni.

Skilmálar þessir fylgja deiliskipulagi Glaðheima sem samþykkt var í bæjarstjórn 8. september 2009.

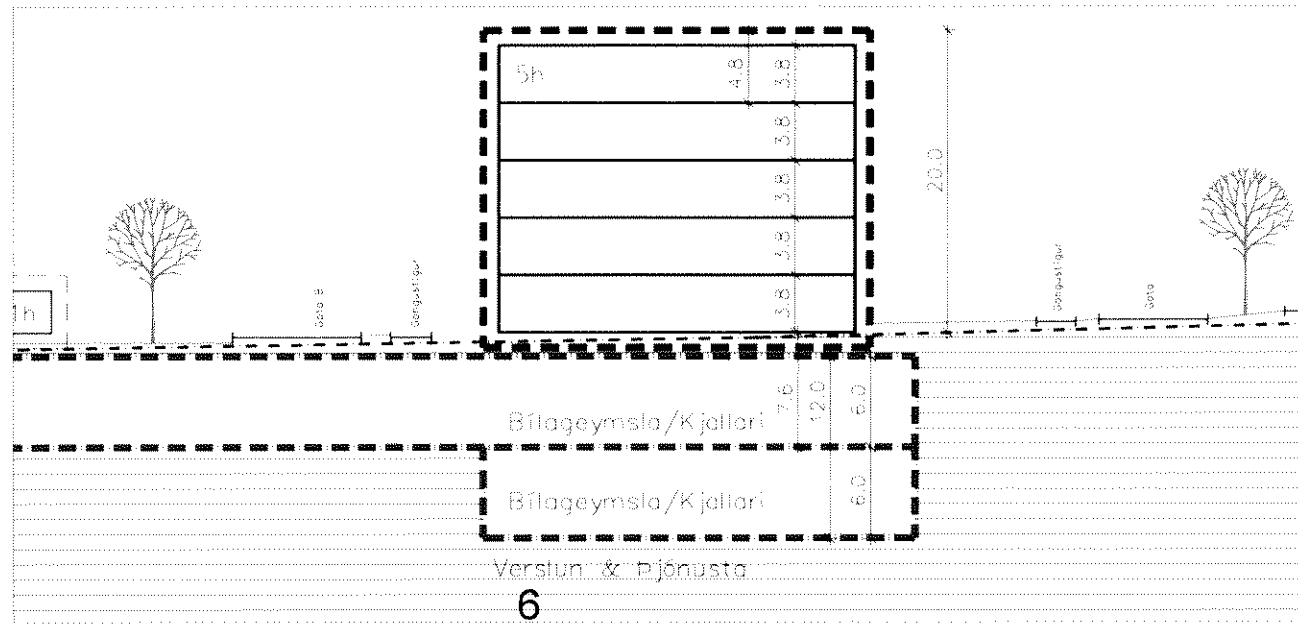
Breyting dags. 26. október 2009 var afgreidd í bæjarstjórn 10. nóvember 2009.

KÓPAVOGGSBÆR

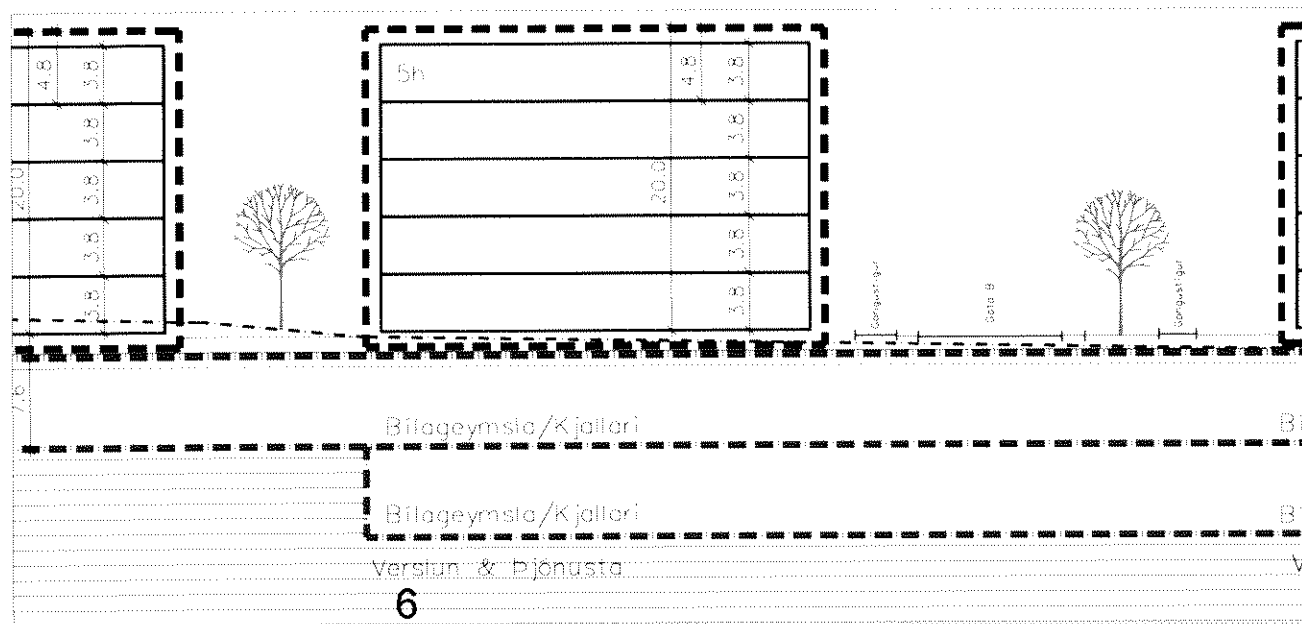
GATA-B6
Svæði 15

ÍKópavogur.is/FramkvOgTækni/BæjarSKIPULAG201/Smárar-Lindir-Salir/GladheimarDel-Gladheimar_Skilmafar-R1.dwg

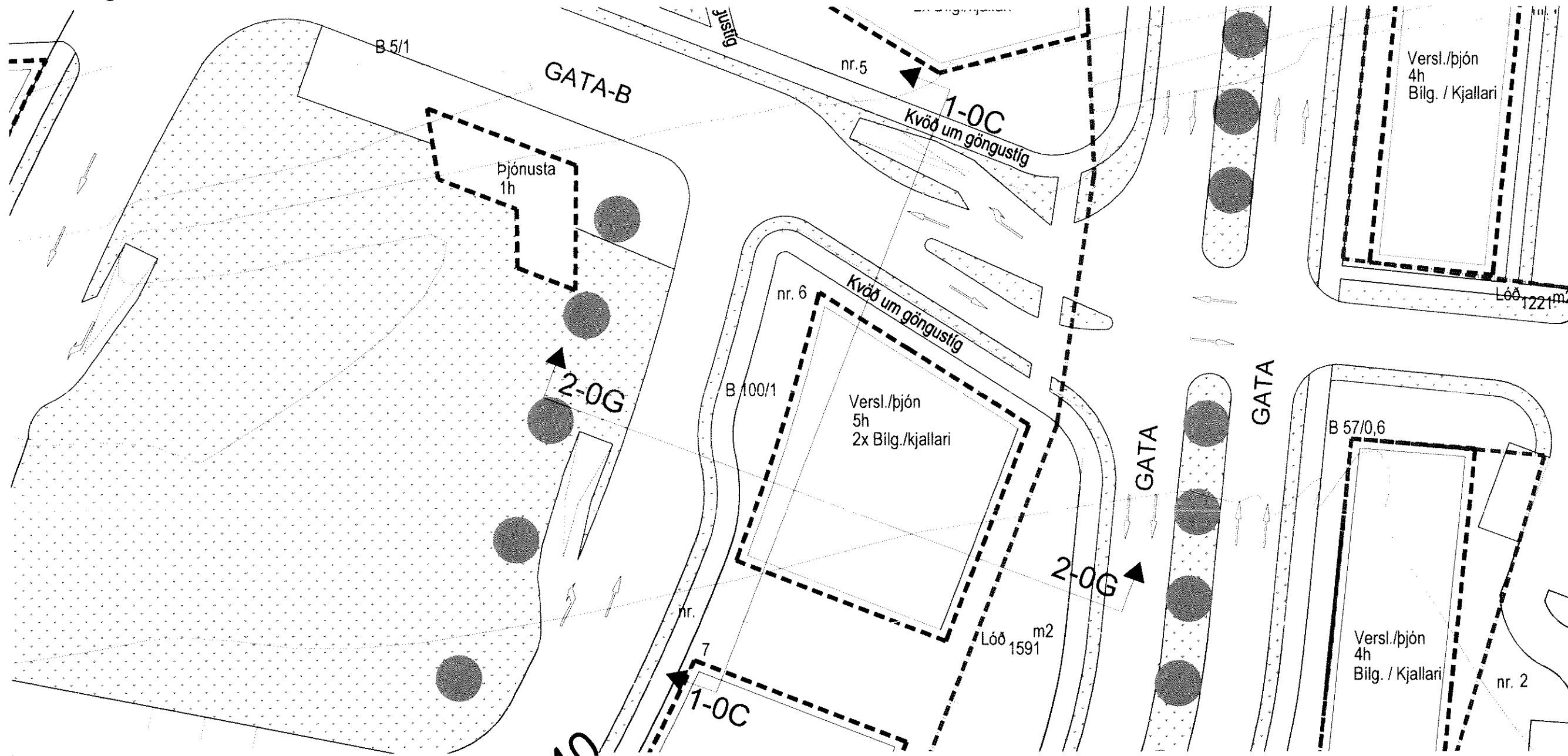
BæjarSKIPULAG Kópavogs / Smári Smárásson, 19. mars 2009
Breytt 25. ágúst 2009
Breytt 26. október 2009



Sneiðing 2-0G í mkv. 1:500



Sneiðing 1-0C í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur
- Byggingarreitur bílg./kj.

GLADHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

VERSLUN / ÞJÓNUSTA, 5 HÆÐIR AUK 2 BÍLGEYMSLNA / KJALLARAR

Svæði 16

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á FIMM HÆÐUM MEÐ BÍLAGEYMSLU Í NIÐURGRAFinni BÍLAGEYMSLU OG KJALLARA.

Húsagata B nr. 7

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

5 hæða verslunar og þjónustuhús með niðurgrafinni bílageymslu. Stöllum húsa er frjálst. 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.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

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

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 HÁMARKSFLATARMÁL.

Verslunar og þjónustuhús á 5 hæðum, Húsagata B nr. 7

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1000,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	5000,0 fermetrar án bílageymslu í kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsunum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

6. 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 20 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar, og dæmi sýnd um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 86 bílastæðum þar af skal gera ráð fyrir að um 50% bílastæða að hámarki 43 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að bílastæði fyrir fatlaða verði í allt 3. Niðurgráfin bílageymsla er hluti af sameiginlegri bílageymslu lóða nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna 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. Gera skal ráð fyrir gámastæði á lóðinni.

Skilmálar þessir fylgja deiliskipulagi Glaðheima sem samþykkt var í bæjarstjórn 8. september 2009.

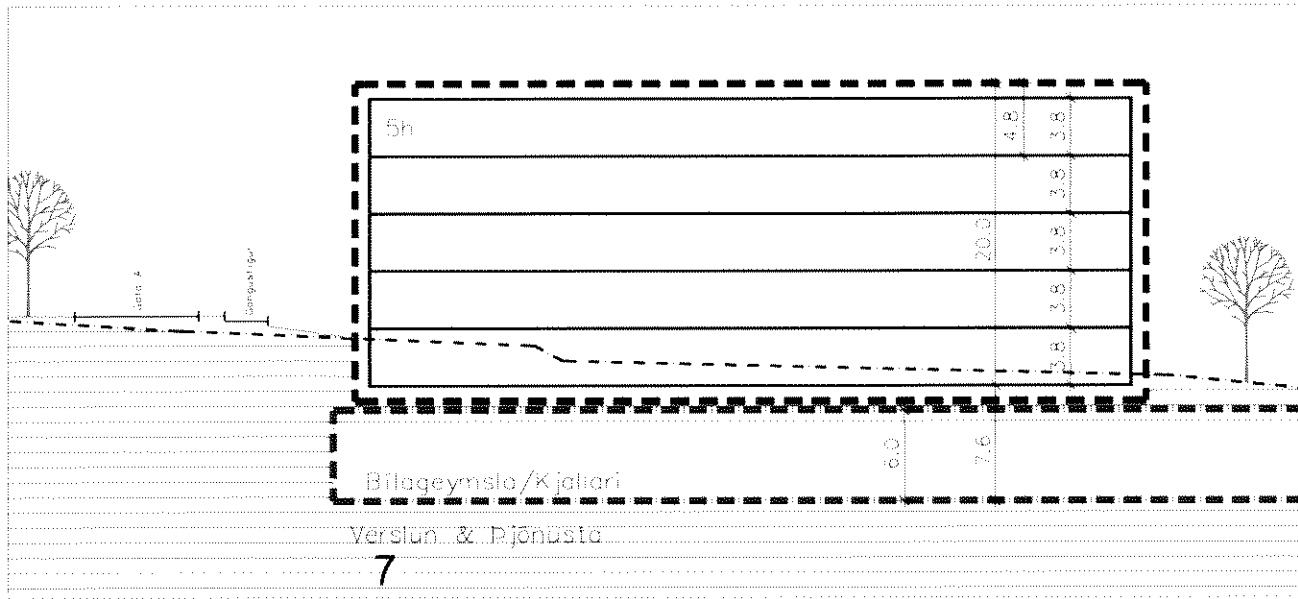
Breyting dags. 26. október 2009 var afgreidd í bæjarstjórn 10. nóvember 2009.

KÓPAVOGGSBÆR

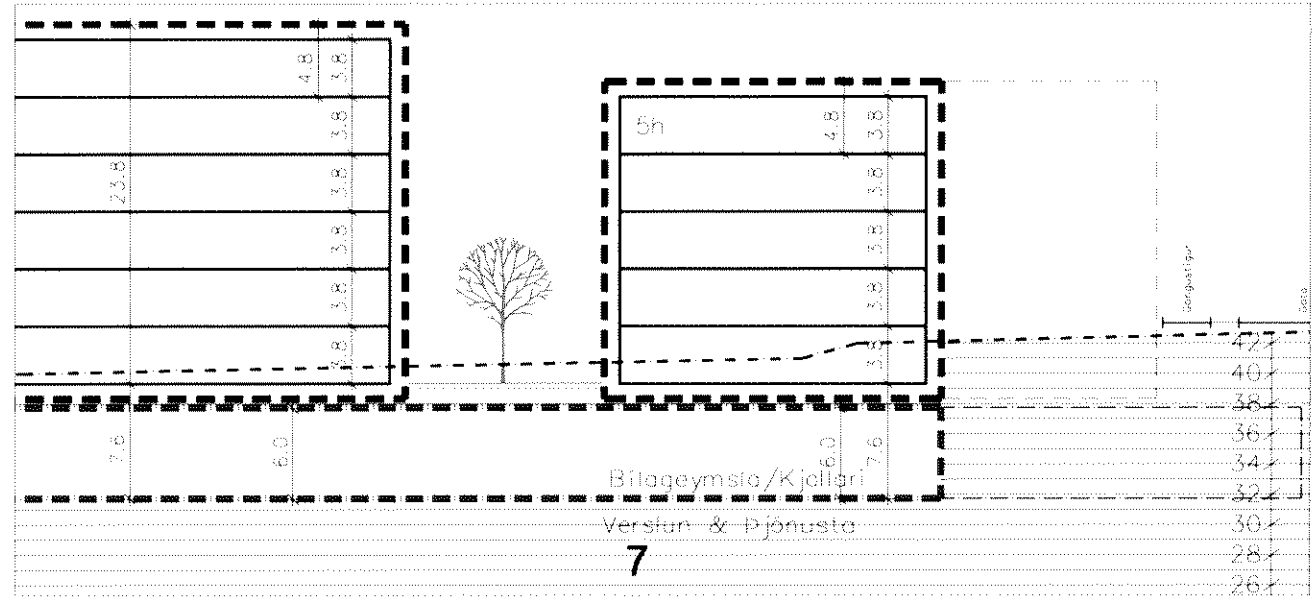
GATA-B7
Svæði 16

Íkópavogur.is/FramkvÖg/Tæknibæjarskipulag 201 Smárat-Lindir/Salm/Gladheimar/Delt-Gladheimar_skiplatal-R1.dwg

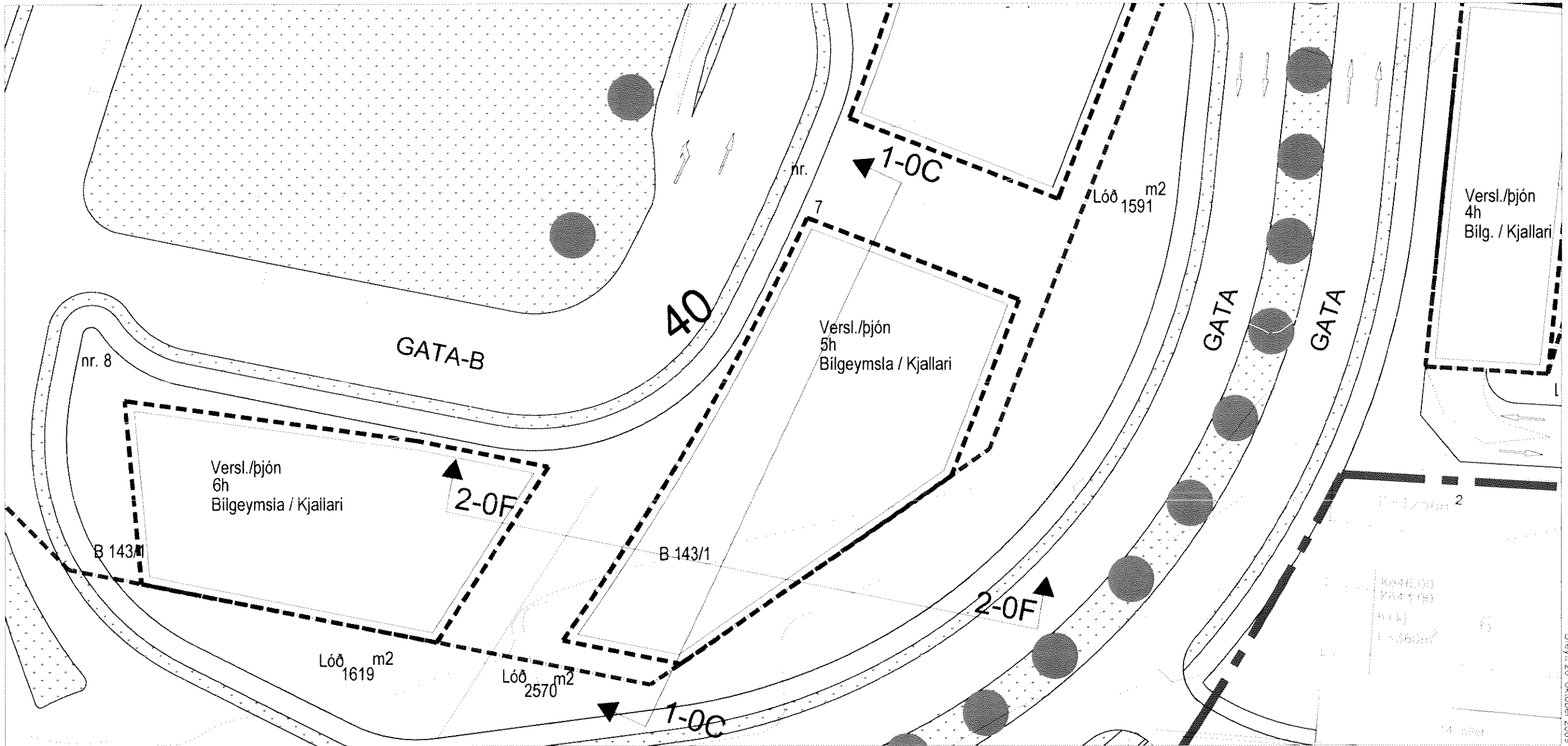
Bæjarskipulag Kópavogs / Smárat Smáratson, 19. mars 2009
Breytt 26. ágúst 2009
Breytt 26. október 2009



Sneiðing 1-0C í mkv. 1:500



Sneiðing 2-0F í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur
- - - - - Byggingarreitur bílg./kj.

GLADHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

VERSLUN / ÞJÓNUSTA, 5 HÆÐIR AUK BÍLGEYMSLU / KJALLARA

Svæði 17

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á SEX HÆÐUM MEÐ BÍLAGEYMSLU Í NIÐURGRAFinni BÍLAGEYMSLU OG KJALLARA.

Húsagata B nr. 8

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

6 hæða verslunar og þjónustuhús með niðurgrafinni bílageymslu/ kjallara. Stöllum húsa er frjáls. 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.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

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

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 HÁMARKSFLATARMÁL.

Verslunar og þjónustuhús á 6 hæðum, Húsagata B nr. 8

Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	850,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	5000,0 fermetrar án bílageymslu í kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsunum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

6. 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 (gölfkótar -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 23,8 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar, og dæmi sýnd um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 143 bílastæðum, þar af skal gera ráð fyrir að um 100% bílastæða að hámarki 143 verði í niðurgrafinni bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að bílastæði fyrir fatlaða verði í allt 3. Niðurgráfin bílageymsla er hluti af sameiginlegri bílageymslu lóða nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna 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. Gera skal ráð fyrir gámastæði á lóðinni.

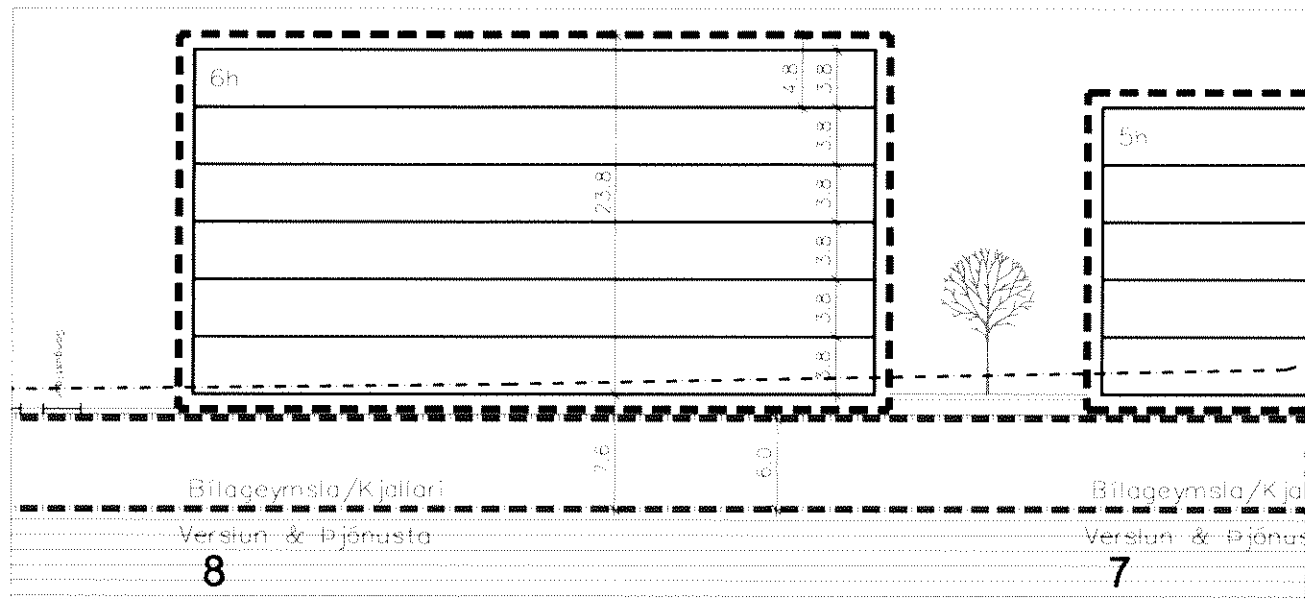
Skilmálar þessir fylgja deiliskipulagi Glæðheima sem samþykkt var í bæjarstjórn 8. september 2009. Breyting dags. 26. október 2009 var afgreidd í bæjarstjórn 10. nóvember 2009.

KÓPAVOGGSBÆR

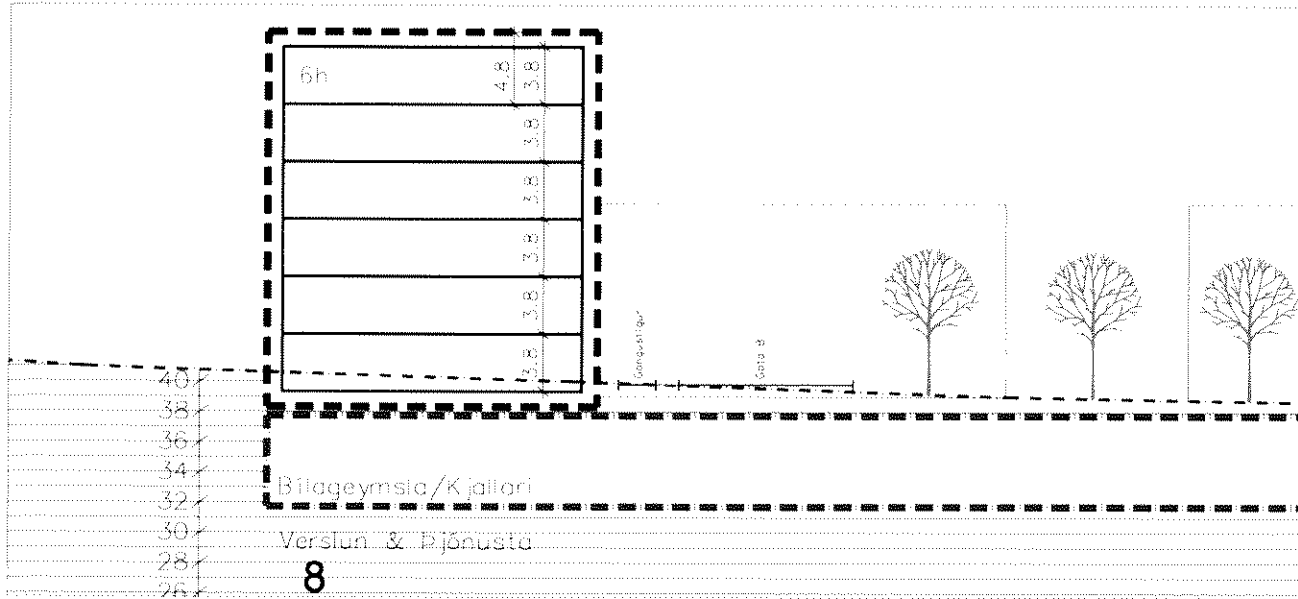
GATA-B8
Svæði 17

ÍKopavogur.is\FramkvOg1\ækn\BæjarSKIPULAG 201 Smárat-Lindir-Salín\Gladheimar\Del\Gladheimar_skiplamar-R1.dwg

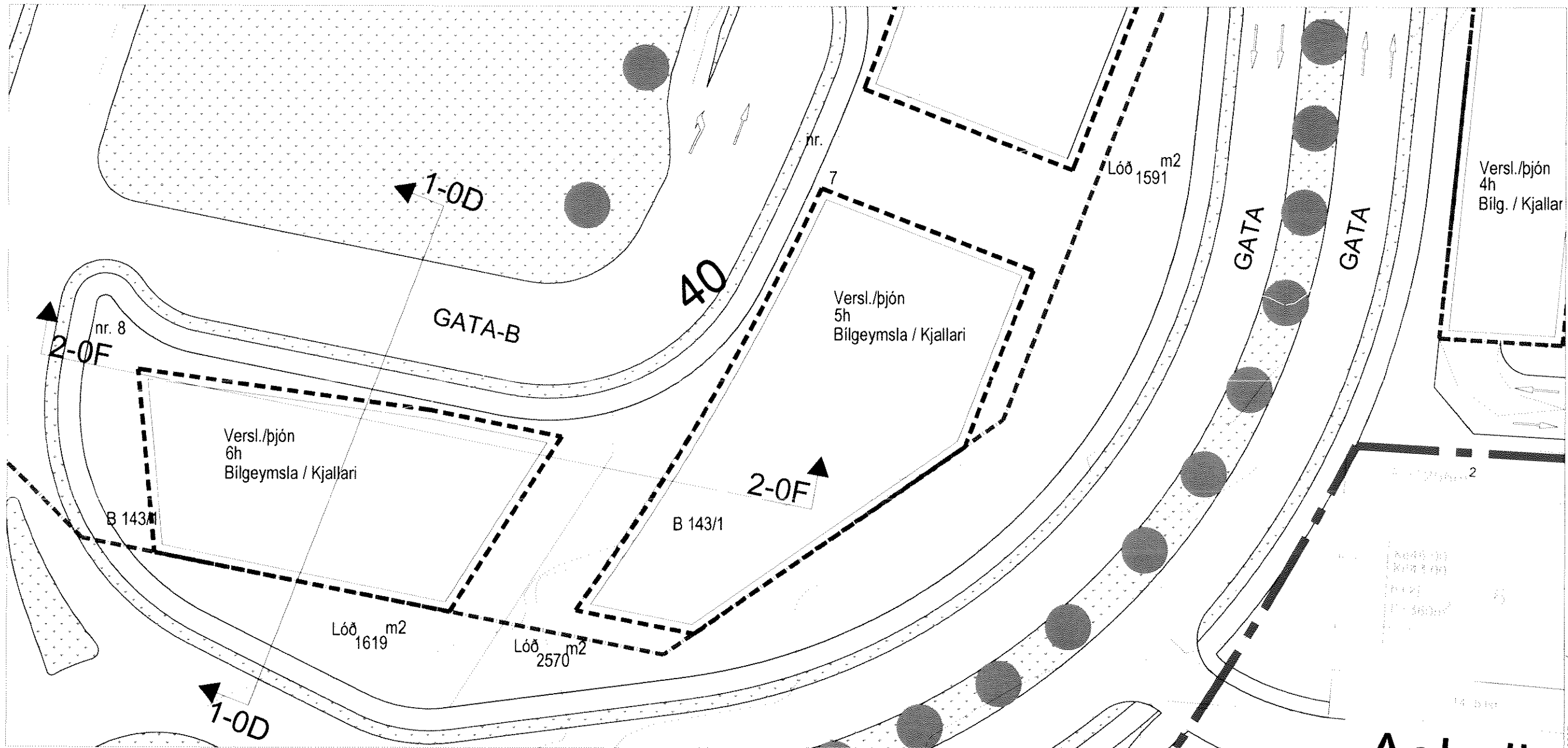
BæjarSKIPULAG Kópavogs / Smárat-Lindir-Salín
Breytt 26. ágúst 2009
Breytt 28. október 2009



Sneiðing 2-0F í mkv. 1:500



Sneiðing 1-0D í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur
- - - - - Byggingarreitur bilg./kj.

GLADHEIMAR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

VERSLUN / ÞJÓNUSTA, 6 HÆÐIR AUK BÍLGEYMSLU / KJALLARA