



SALAHVERFI Í KÓPAVOGI SKIPULAGSSKILMÁLAR.

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, OKTÓBER 1998.

REITIR 5 OG 6.

SALAHVERFI Í FÍFUHVAMMSLANDI.

GREINARGERÐ MEÐ TILLÖGU AÐ DEILISKIPULAGI Á REITUM NR. 3,5 OG 6.

Afmörkun og aðkoma.

Salahverfi í Fífuhammslandi afmarkast af bæjarmörkum Kópavogs og Reykjavíkur í Seljahverfi til norðausturs, af Lindahverfi til norðvesturs og af fyrirhuguðum kirkjugarði og golfvelli í Leirdal til suðvesturs og suðausturs, en þar tengist hverfið fyrirhugaðri byggð í Vatnsendalandi.

Aðkoma bifreiða að íbúðarsvæðinu verður bæði frá Fífuhammsvegi sem er skilgreind sem tengibraut og frá Arnarnesvegi sem er stofnbraut. Tvær safngötur liggja um hverfið, Hvammsvegur sem tengist Lindahverfi og safnbraut sem liggur um mitt hverfið milli Fífuhammsvegar og Arnarnesvegar. Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar aki um þessar götur. Sá möguleiki er fyrir hendi á báðum þessum götum að loka þeim fyrir almennri bílaumferð um miðbik þeirra, reynist umferðin verða óþægilega mikil.

Íbúðarsvæðið.

Í forsoðni að deiliskipulagi austurhluta Fífuhammslands var svæðinu skipt niður í reiti og eru reitir 1,2,6,7,9 og 11 áætlaðir fyrir íbúðabyggð. Stærð íbúðareitanna er um 33 ha. og er gert ráð fyrir að þar muni búa um 3000 íbúar. Á reit 3 er gert ráð fyrir leikskóla, á reit 5 þjónustu, á reit 4 íþróttasvæði og á reit 8 grunnskóla.

Um mitt árið 1997 var samþykkt deiliskipulag á reit 1 í Salahverfi. Þar er gert ráð fyrir 121 íbúð þar af 13 í sérbýli og 108 í fjölbýli. Vorið 1998 var síðan samþykkt deiliskipulag fyrir reiti 2 og 7, en þar er gert ráð fyrir um 211-214 íbúðum, 157 í fjölbýli og 54-57 í sérbýli.

Í meðfylgjandi tillögu að byggðamynd hverfisins, sem deiliskipulag reits nr. 6 byggir á, er gert ráð fyrir samtals um 926 íbúðum í hverfinu, þar af um 708 íbúðum í fjölbýli og um 219 íbúðum í sérbýli, sem gerir rúmlega 90 íbúa á ha.

Sérbýli	219	x	4 íbúar =	876	=	24,5%
Fjölbýli	708	x	3 íbúar =	2124	=	75,5%
Samtals	926			3000		100%

Byggingarlandið:

Fyrirhuguð byggð í Salahverfi verður frá tæplega 70 h.y.s. upp í um 105m h.y.s. þar sem hún mun standa hæst. Meginhluti landsins er í halla og snýr vel vel við sólu. Nokkurt flatlendi er vestast og austast á fyrirhuguðum íbúðarsvæðum. Skóla- og íþróttasvæðið verður að stórum hluta á jarðvegsfyllingu í Leirdal. Frá brekkunum er mikið útsýni, bæði til norðvesturs út á Kópavoginn og eins til suðvesturs út á Reykjanesskagann. Bláfjöllin sjást til austurs og nyrst á svæðinu sést yfir til Esjunnar. Leitast hefur verið við að koma íbúðum þannig fyrir að þær snúi vel við sólu, auk þess að sem flestir íbúar fái hlutdeild í hinu fallega útsýni.

Opin svæði.

Hverfið er að mestu umlukið stórum opnum svæðum, opnu svæði efst á Selhrygg, svo og golfvelli og kirkjugarði í botni Leirdals. Tvö opin svæði verða inni í byggðinni. Um annað þeirra fer reiðstígur frá Fífuhammsvegi að reiðstíg uppi á Selhrygg. Útivistarsvæði verður milli reita 7 og 9, en þar verður auk aðalgönguleiðar að skóla- og íþróttasvæði, sleðabrekkur og leiksvæði. Almenn leiksvæði, svo og sparkvellir eru einnig víðar, og þá í tengslum við aðalgönguleiðir innan eða meðfram hverfinu.

Þjónusta:

Í Salahverfi verður einn grunnskóli, 2 leikskólar, gæsluvöllur og íþróttasvæði með íþróttahúsi sem fyrirhugað er að nýtist einnig fyrir aðliggjandi íbúðarhverfi m.a. í Lindum. Einnig er gert ráð fyrir hverfaverslunum á tveim stöðum, við safnbrautina vestast og austast í hverfinu.

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI Á REIT 3.

Á reit 3 er gert ráð fyrir leikskólalóð, um 3200m² innan girðingar auk bílastæða.

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI Á REIT 5.

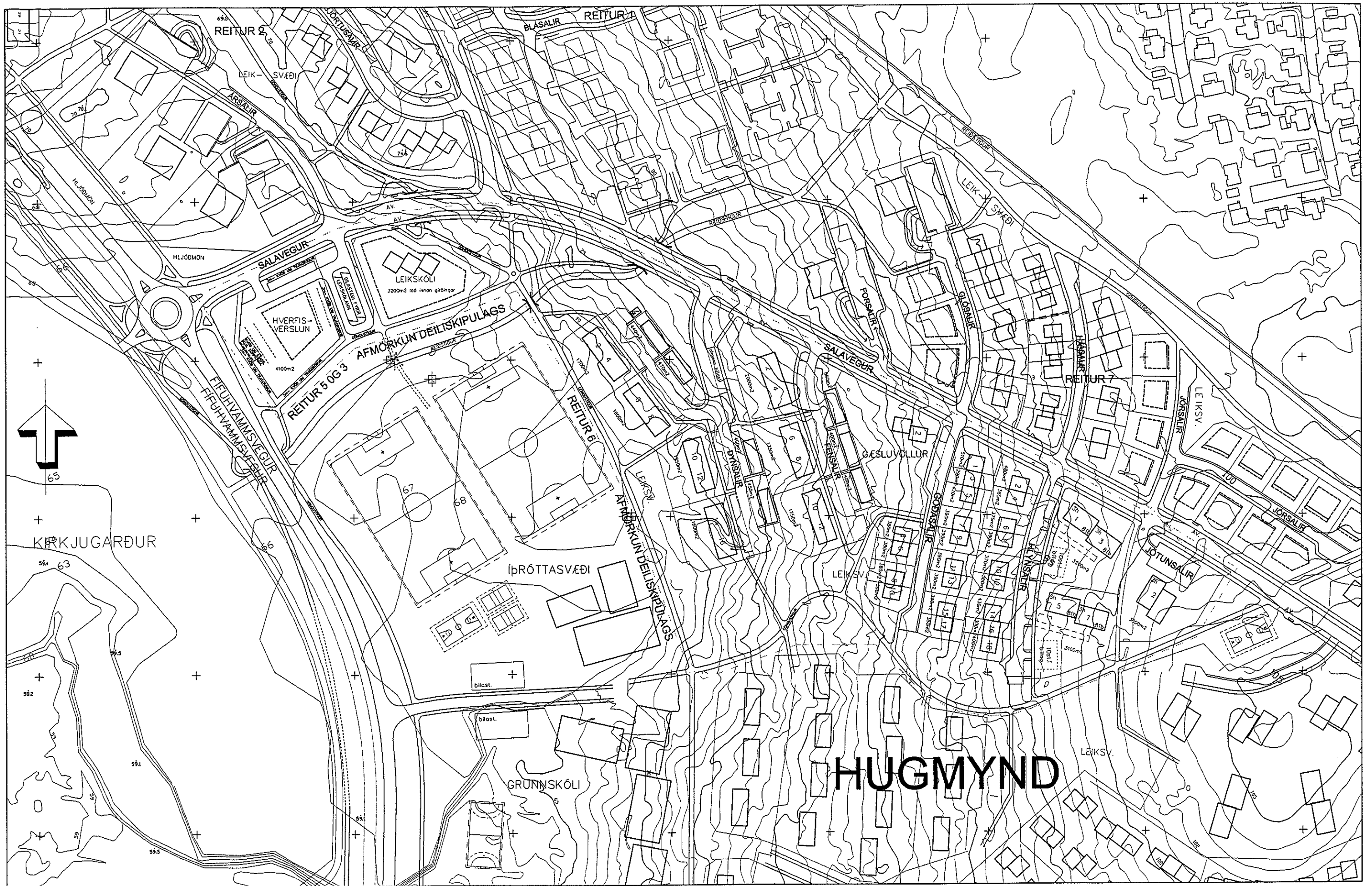
Á reit 5 er gert ráð fyrir lóð fyrir þjónustu, s.s. verslun og eldsneytis-sölu, ásamt staðsetningu sorpgáma fyrir endurvinnslu og verður sú lóð um 4100m².

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI Á REIT 6.

Meðfylgjandi tillaga gerir ráð fyrir samtals 149 íbúðum, 127 í fjölbýli og 22 í sérbýli. Landhalli er til vesturs. Fjölbýlishús verða þrennskonar; 3ja hæða með 12 íbúðum, aðkoma milli 1. og 2 hæðar, 3ja hæða með 16 íbúðum og 3ja hæða með 11 íbúðum, stölluð með aðkomu á 1. hæð. Sérbýlishúsin verða á 2 hæðum, raðhús og parhús.

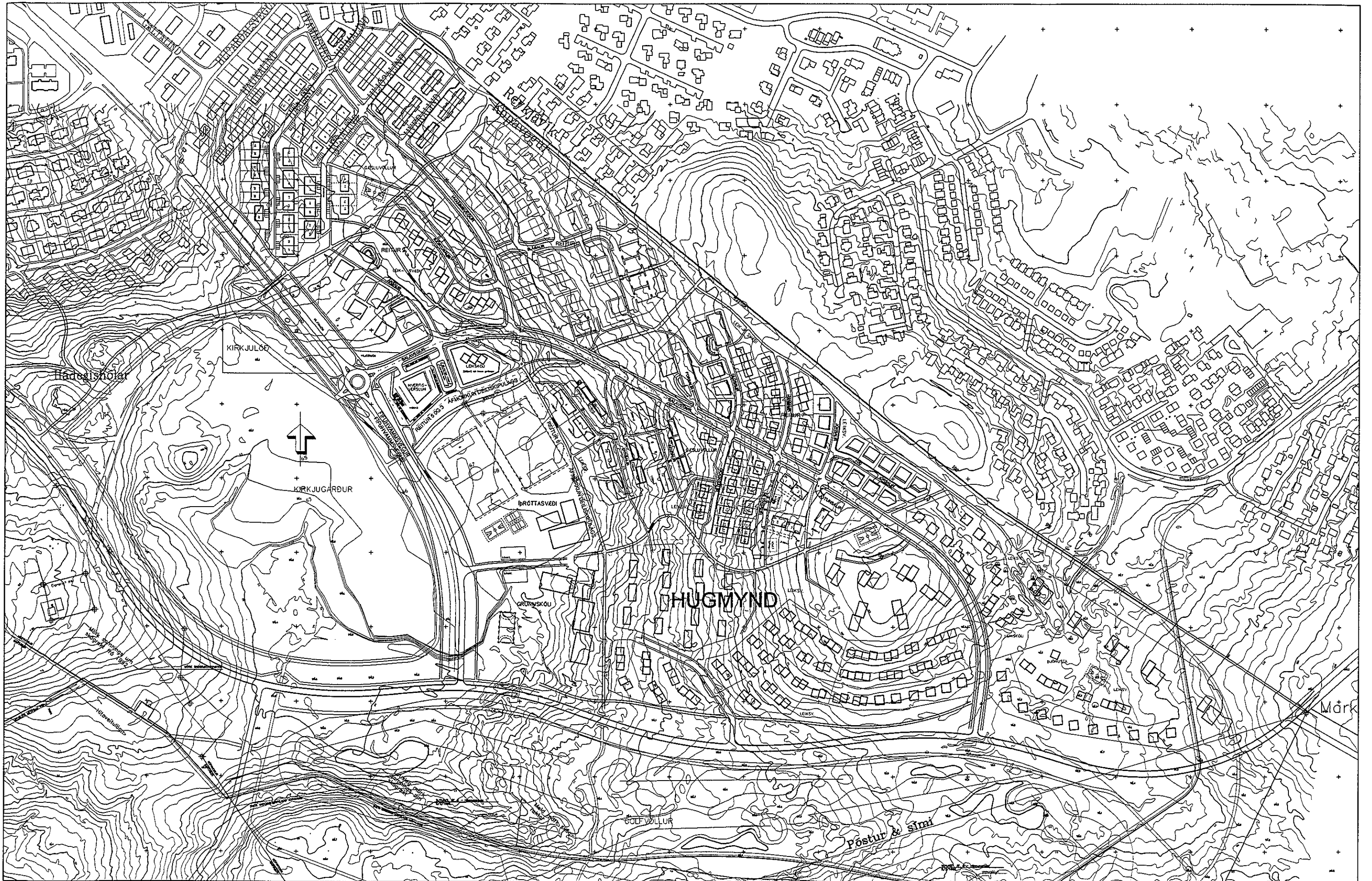
Ath.: Lóðarstærðir verða ákvarðaðar nánar við gerð mæliblaða.

Sérstakir skipulagsskilmálar verða fyrir hverja húsagerð.



SALAHVERFI - DEILISKIPULAG REITA 3,5 OG 6.

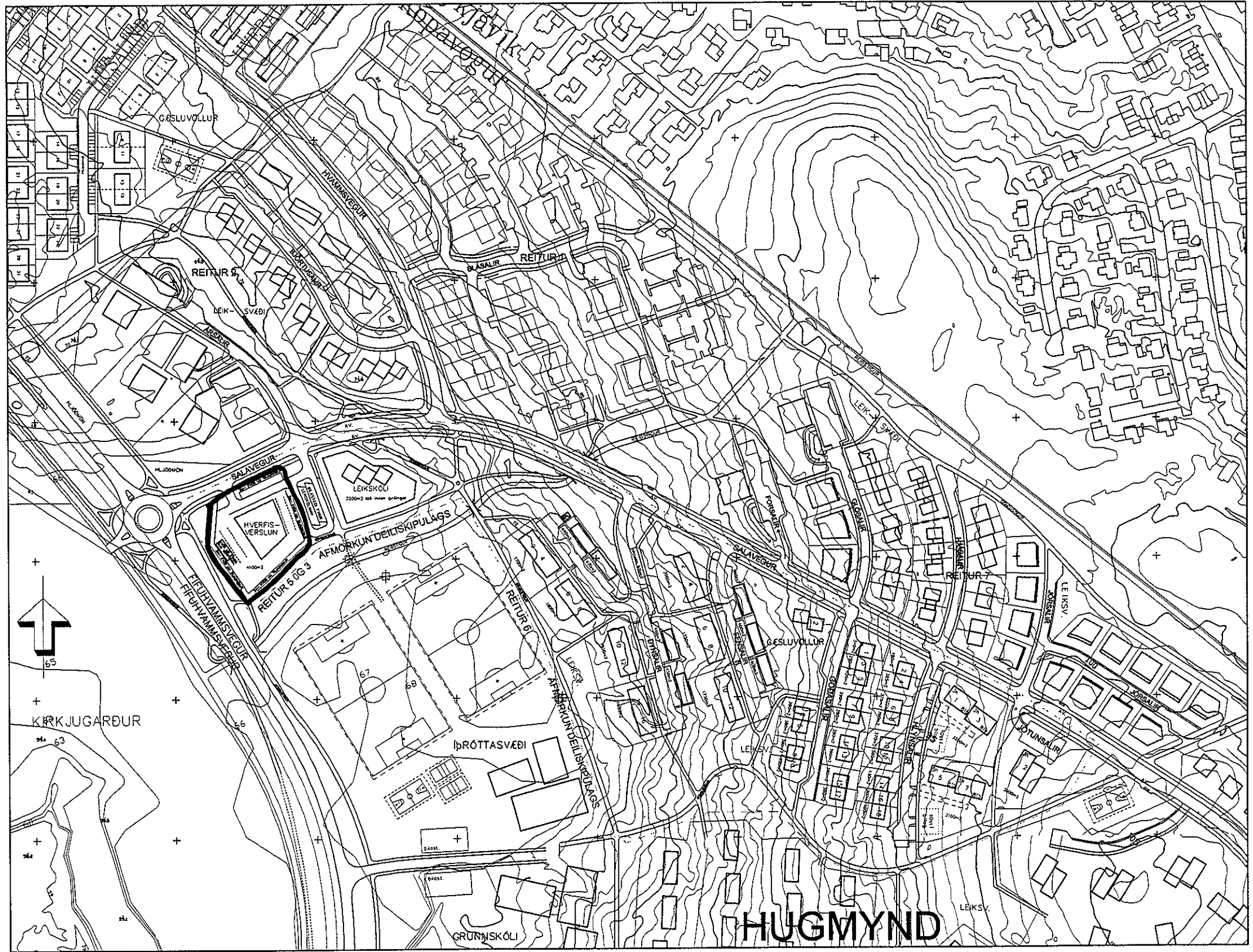
BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS,
JÚNÍ 1998.
Málfríður K. Kristiansen, arkitekt FAÍ.



SALAHVERFI - TILLAGA AÐ BYGGÐAMYND.

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS,
MARS / JÚNÍ 1998.
Málfríður K. Kristiansen, arkitekt FAÍ.

Salavegur nr. 2.



**SALAHVERFI Í KÓPAVOGI
SKIPULAGSSKILMÁLAR.**

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, OKTÓBER 1998.

REITIR 5 OG 6.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLEIGNARHÚS.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávíka frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Sýna skal á uppdráttum hvar leiksvæði eru fyrirhuguð skv. gr. 5.3. í byggingarreglugerð. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreit er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka. Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis hústeikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

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

2.3

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

3. HÚSFÉLÖG.

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

4. FRÁGANGUR LÓÐA.

4.1

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

4.2

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

4.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

4.4

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

4.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

4.6

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

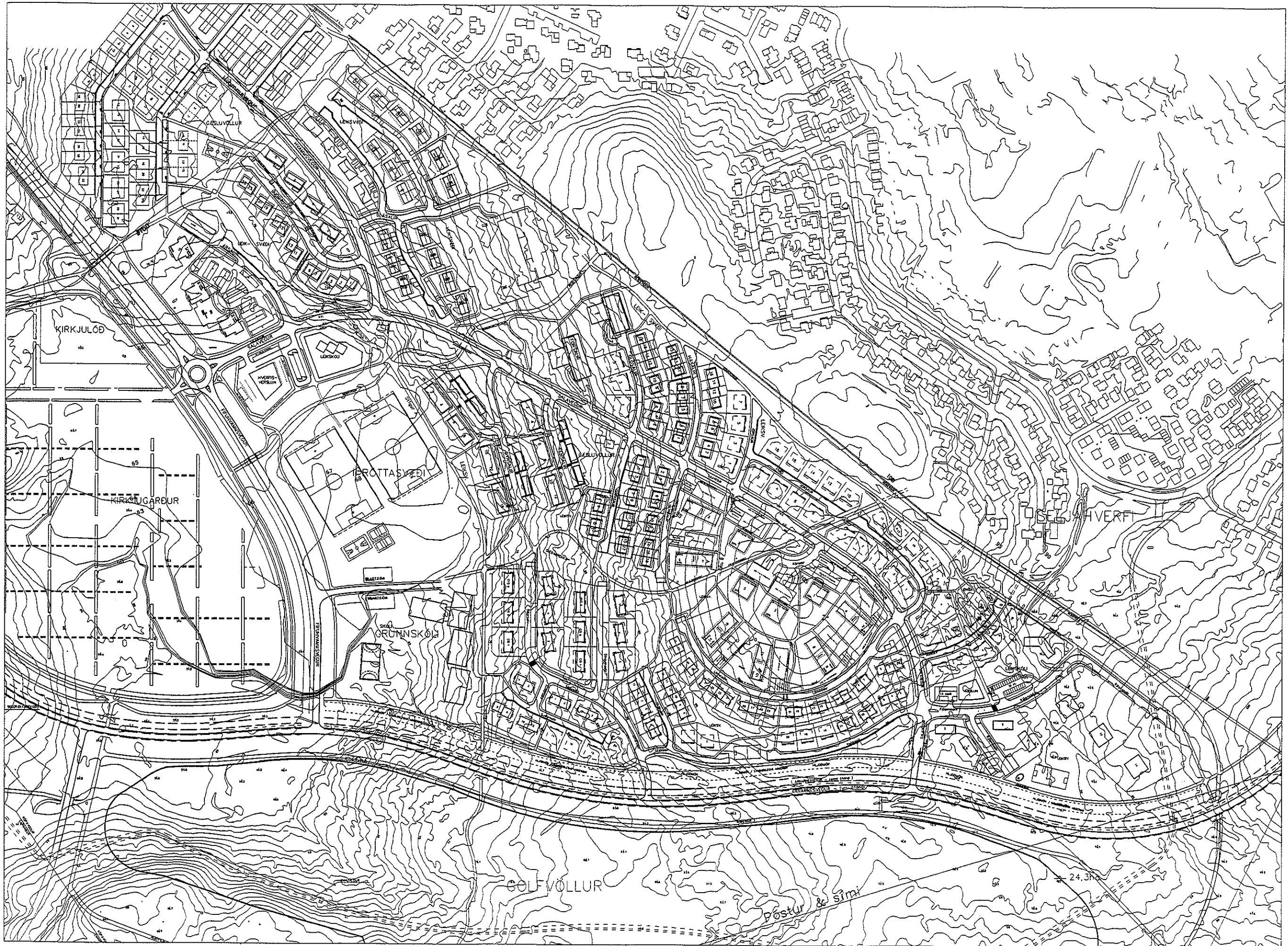
5. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála- og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á, ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrít. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög fyrir regnvatnsafrennslu.

6. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

KÓPAVOGGSBÆR



SALAHVERFI - YFIRLITSUPPDRÁTTUR - APRÍL 2000.

REITUR 5.

ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI Á EINNI TIL ÞREM HÆÐUM.

Salavegur nr. 2.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Ein (eða fleiri byggingar) á einni til þrem hæðum.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóðar skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Byggingar á reitnum skulu teiknaðar af sömu hönnuðum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á mæliblaði og skilmálateikningu.

Í þessu tilfalli er sýndur einn byggingarreitur og á viðkomandi bygging (byggingar) að vera innan hans.

4. STÆRÐ HÚSA.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar skal ekki vera undir 0,2, þannig að heildarflatarmál skal ekki vera minna en 800m².

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæð húsa eru sýndir á hæðarblaði (K).

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

6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið.

7. BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir amk.einu bílastæði á hverja 35 m² í húsnæði.

Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera fyrir húsnæðið og skal vera innbyggð og útlitslega hluti byggingar.

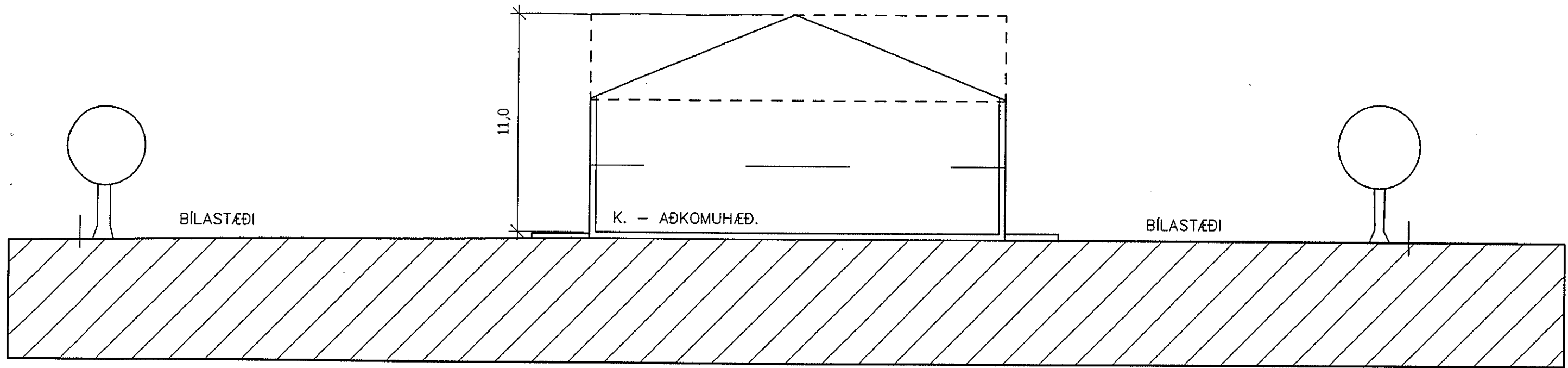
Einnig er gert ráð fyrir að á lóðinni verði almennir sorpgámar fyrir endurvinnslu og skal nánari staðsetning þeirra ákveðin í samráði lóðahönnuðar og bæjarskipulags og tæknideildar Kópavogs.

9. FRÁGANGUR LÓÐAR.

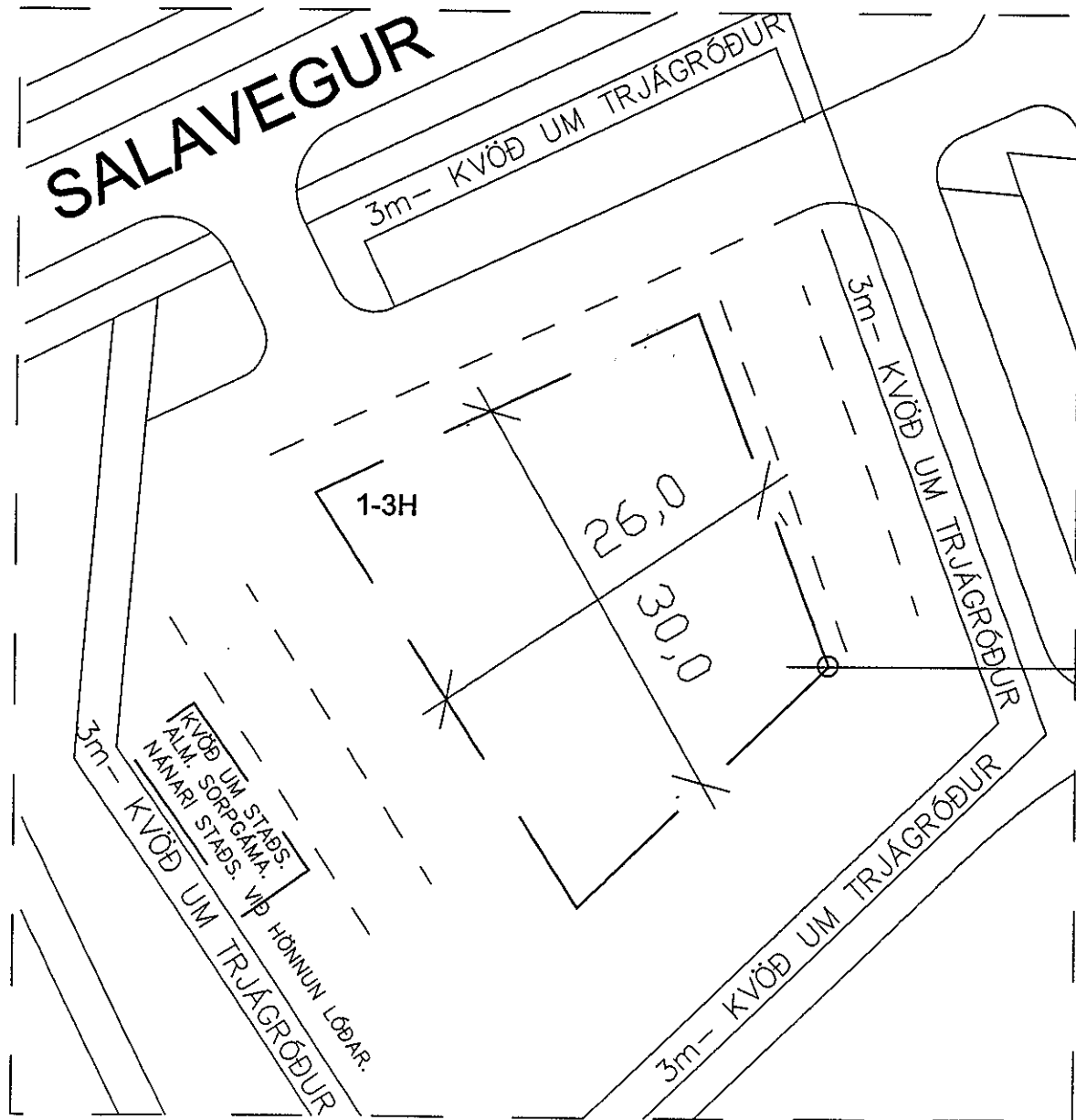
Umhverfis lóðina skal vera amk. 3m. breitt trjágróðurbelti, Lóðarhönnun skal unnin af viðurkenndum lóðahönnuði (landslagsarkitekt) og skal leggja fram séruppdrátt af henni samhliða aðaluppdráttum af öðrum mannvirkjum lóðarinnar.

10. UPPLÝSINGASKILTI.

Upplýsingaskilti sem tilgreinir **starfsemi á lóðinni** (heiti fyrirtækja) má staðsetja við lóðarmörk í nánd við gatnamót Fífuhvammsvegar og Salavegar. Stærð þess og staðsetning skal ákvarðast nánar í samráði við Bæjarskipulag. Auglýsingar skulu ekki settar ofan á húspök.



SNEIÐINGAR Í MKV. 1: 200 - DÆMI



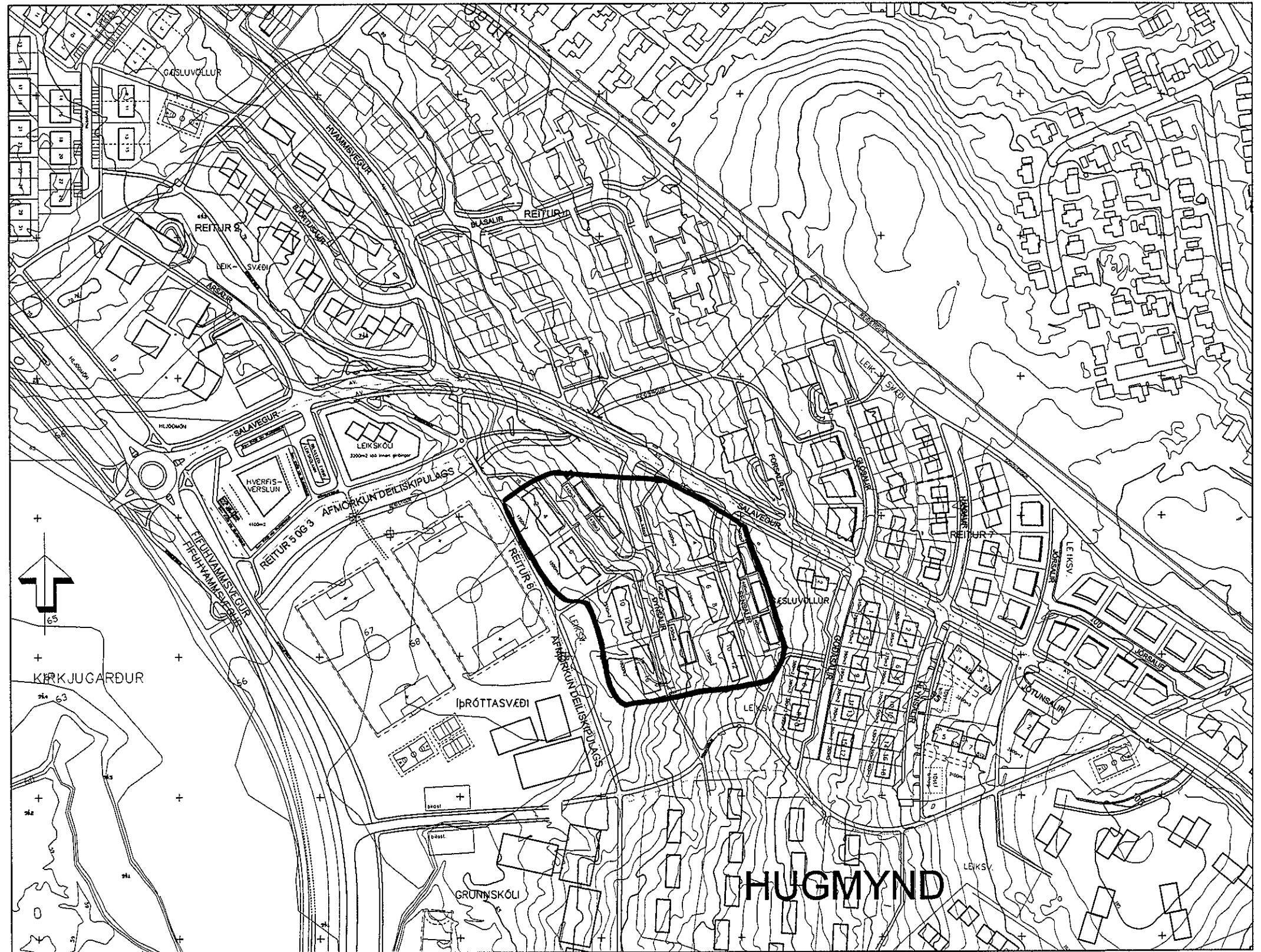
GRUNNMYND Í MKV. 1:500

Salavegur nr. 2.

YSTU MÖRK BYGGINGA

REITUR 5 SALAHVERFI Í KÓPAVOGI
- SKIPULAGSSKILMÁLAR
ÞJÓNUSTUBYGGING Á 1-3 HÆÐUM

Dynsalir nr. 2-16 og Fensalir nr. 2-12.



SALAHVERFI Í KÓPAVOGI
SKIPULAGSSKILMÁLAR.

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, OKTÓBER 1998.

REITIR 5 OG 6.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLEIGNARHÚS.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávíka frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Sýna skal á uppdráttum hvar leiksvæði eru fyrirhuguð skv. gr. 5.3. í byggingarreglugerð. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreit er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka. Hönnun fjölbylishúsalóða skal liggja fyrir samtímis hústeikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

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

2.3

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

3. HÚSFÉLÖG.

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

4. FRÁGANGUR LÓÐA.

4.1

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

4.2

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

4.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

4.4

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

4.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

4.6

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

5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

6. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála- og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á, ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennslu.

7. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 6.

FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM, 12 ÍBÚÐIR.

Dynsalir nr. 2-16 og Fensalir nr. 2-12.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Þriggja hæða fjölbýlishús, með tveim stigagöngum og allt að 12 íbúðum. Sjá nánar skipulagsuppdrátt 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. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa hvað varðar heildaryfirbragð og frágang.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins.
- Ytri byggingarreitur er táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir).

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á þrem hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss: 485m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

Hámarksfjöldi íbúða í húsi eru tólf. Gert er ráð fyrir tveim stigagöngum. Á jarðhæð húsa er æskilegt að gera ráð fyrir inngangi frá garði sem tengist stigagöngunum.

5. HÆÐ HÚSA.

Húsið er þrjár hæðir séð frá garði, en tvær til tvær og hálf séð frá götu. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndar á hæðarblaði (K.). Aðkomuhæð, þ.e. aðkoma frá bílastæðum að stigahúsi skal vera amk. 1,5m yfir gólfi jarðhæðar, en æskilegt er að aðkoma sé sem næst hæð 1.hæðar yfir jarðhæð. Mesta hæð húss er sýnd á skilmálateikningu.

6. ÞAKFORM.

Mænisstefna skal vera samsíða götu – mænispak eða valmi.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblaði og skilmálateikningum er sýnd staðsetning og sá fjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar fyrir hvert hús, þ.e. amk. 24 stæði fyrir hvert hús (tvö stæði á íbúð).

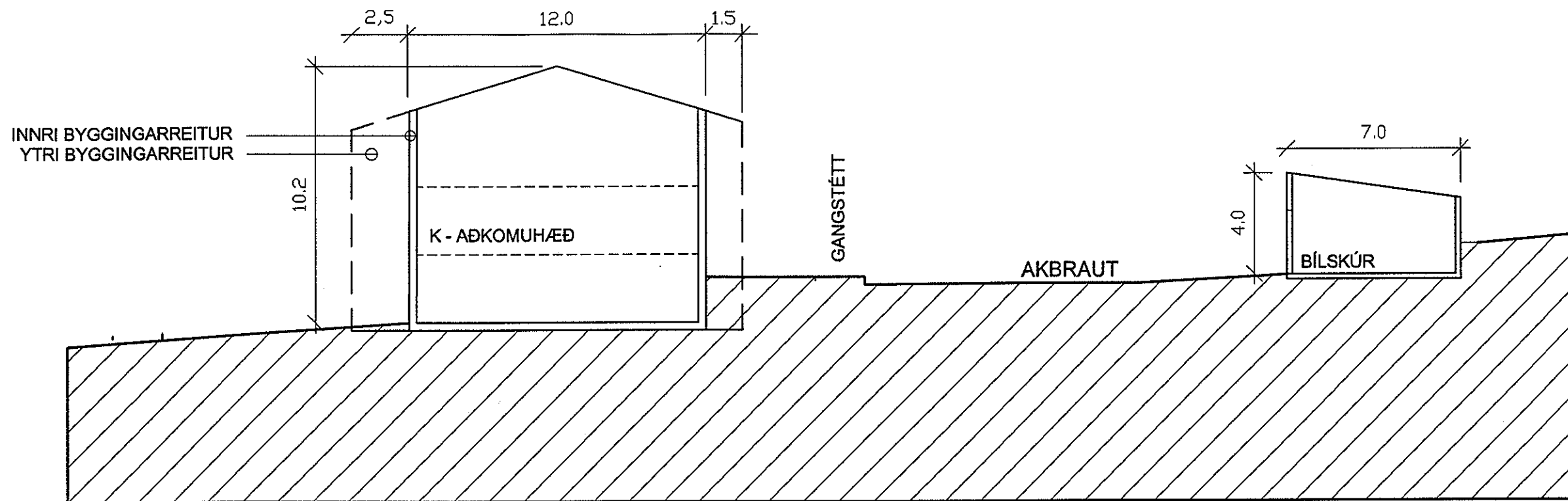
Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

Byggja má sex bílageymslur (sambyggðar), skv. skilmálum og mæliblaði.

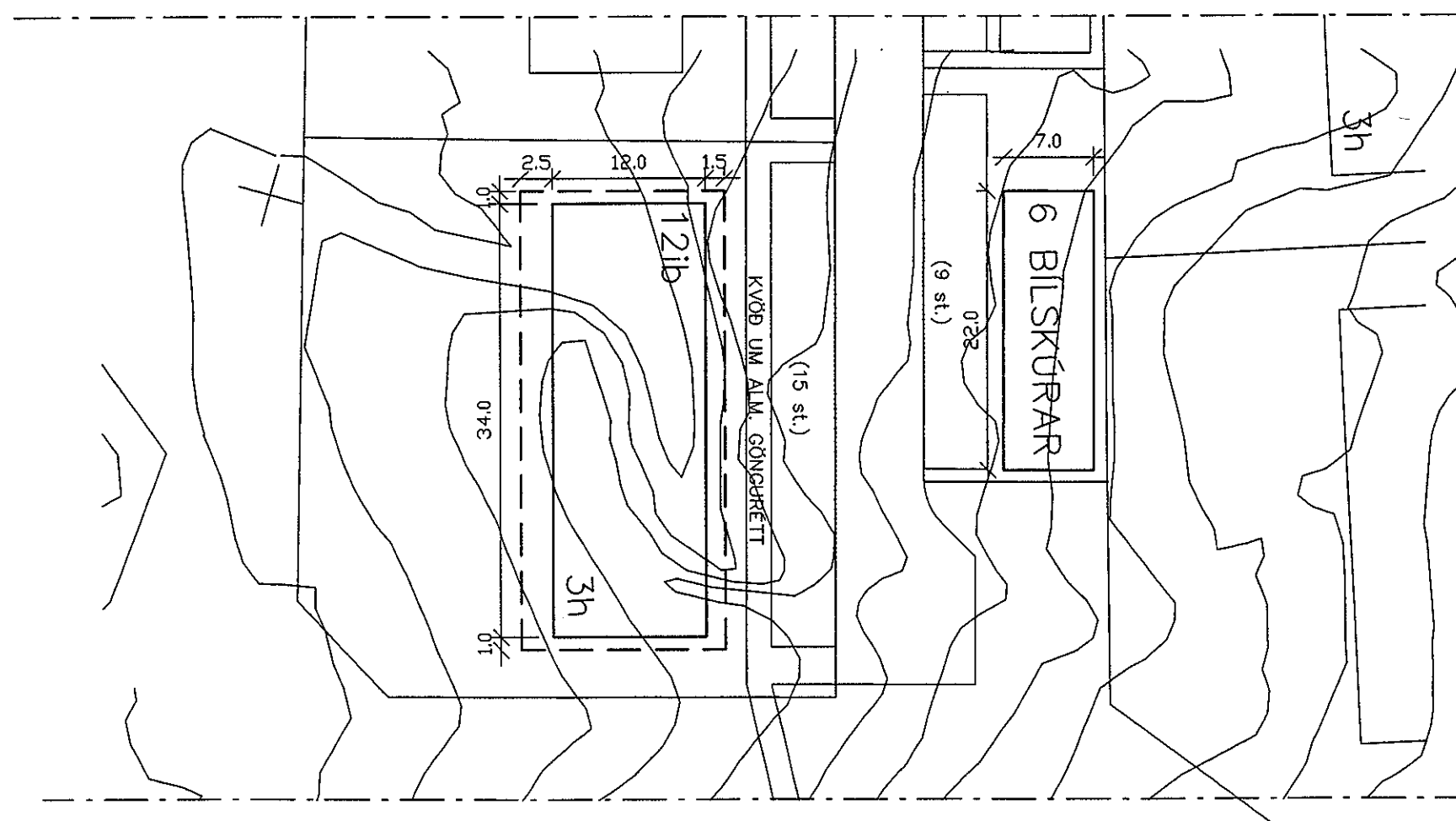
Bílageymslurnar skal "leggja inn í landið" eins og kostur er á hverjum stað, sjá skilmálateikningar. Sami hönnuður skal vera af bílageymslum og íbúðarhúsi og skal leggja fram teikningar af þeim samtímis. Ef aðeins er byggður hluti bílageymslanna í fyrsta áfanga skal ganga þannig frá þeim að ekki stafi hætta eða lýti af.

Ábendingar:

Heimilt er að hafa hluta gólfs neðstu hæðar neðar en hæðarkóti segir til um þar sem landhali innan lóðar leyfir (gæta þarf að frárennislögnum).



SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI



GRUNNMYND Í MKV. 1: 500

Dynsalir nr. 2-16, Fensalir nr. 2-12.

REITUR 6 SALAVERFI Í KÓPAVOGI
 - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM
 BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, OKTÓBER 1998.

Hlynsalir nr. 1-7.



**SALAHVERFI Í KÓPAVOGI
SKIPULAGSSKILMÁLAR.**

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, OKTÓBER 1998.

REITIR 5 OG 6.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLEIGNARHÚS.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Sýna skal á uppdráttum hvar leiksvæði eru fyrirhuguð skv. gr. 5.3. í byggingarreglugerð. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreit er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka. Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis hústeikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

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

2.3

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

3. HÚSFÉLÖG.

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

4. FRÁGANGUR LÓÐA.

4.1

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

4.2

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

4.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

4.4

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

4.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

4.6

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

5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

6. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála- og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á, ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög fyrir regnvatnsafrennslí.

7. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 6.

FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM, 16 ÍBÚÐIR.

Hlynsalir nr. 1-7.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Þriggja hæða fjölbýlishús, stallað, með tveim stigagöngum og allt að 16 íbúðum. 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. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði sem snúa í suður - vestur.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkarmeginform hússins.
- Ytri byggingarreitur er táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir) .

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á þrem hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss: 580m².

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

Hámarksfjöldi íbúða á lóð er 16.

5. HÆÐ HÚSA.

Húsið er þrjár hæðir séð frá garði . Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndar á hæðarblaði (K.). Mesta hæð húss er sýnd á skilmálateikningu.

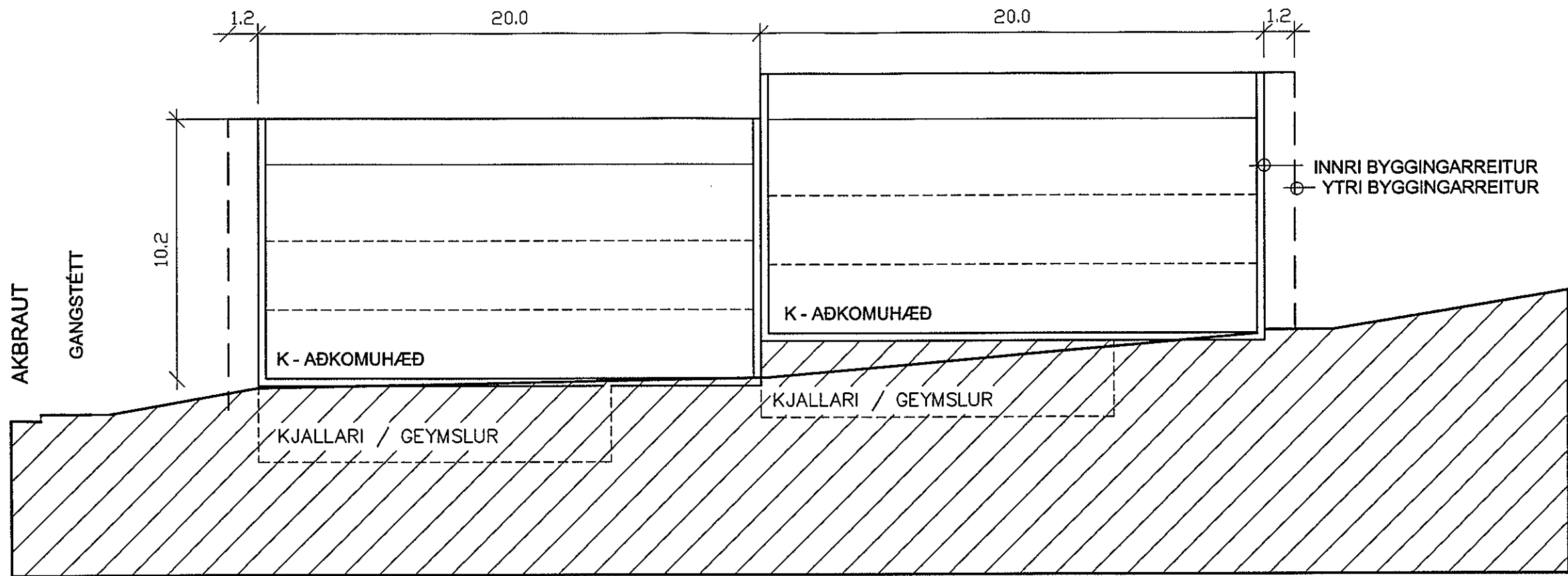
Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

6. ÞAKFORM .

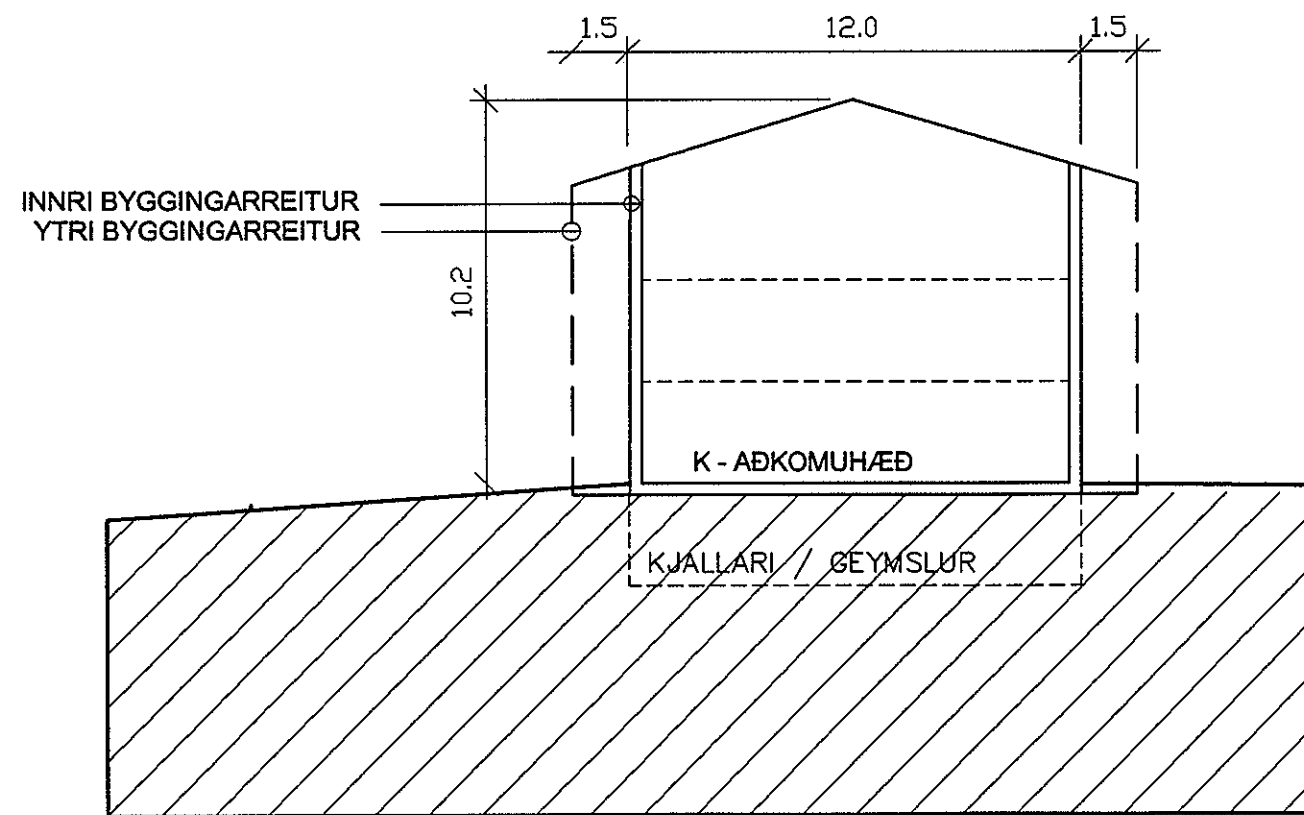
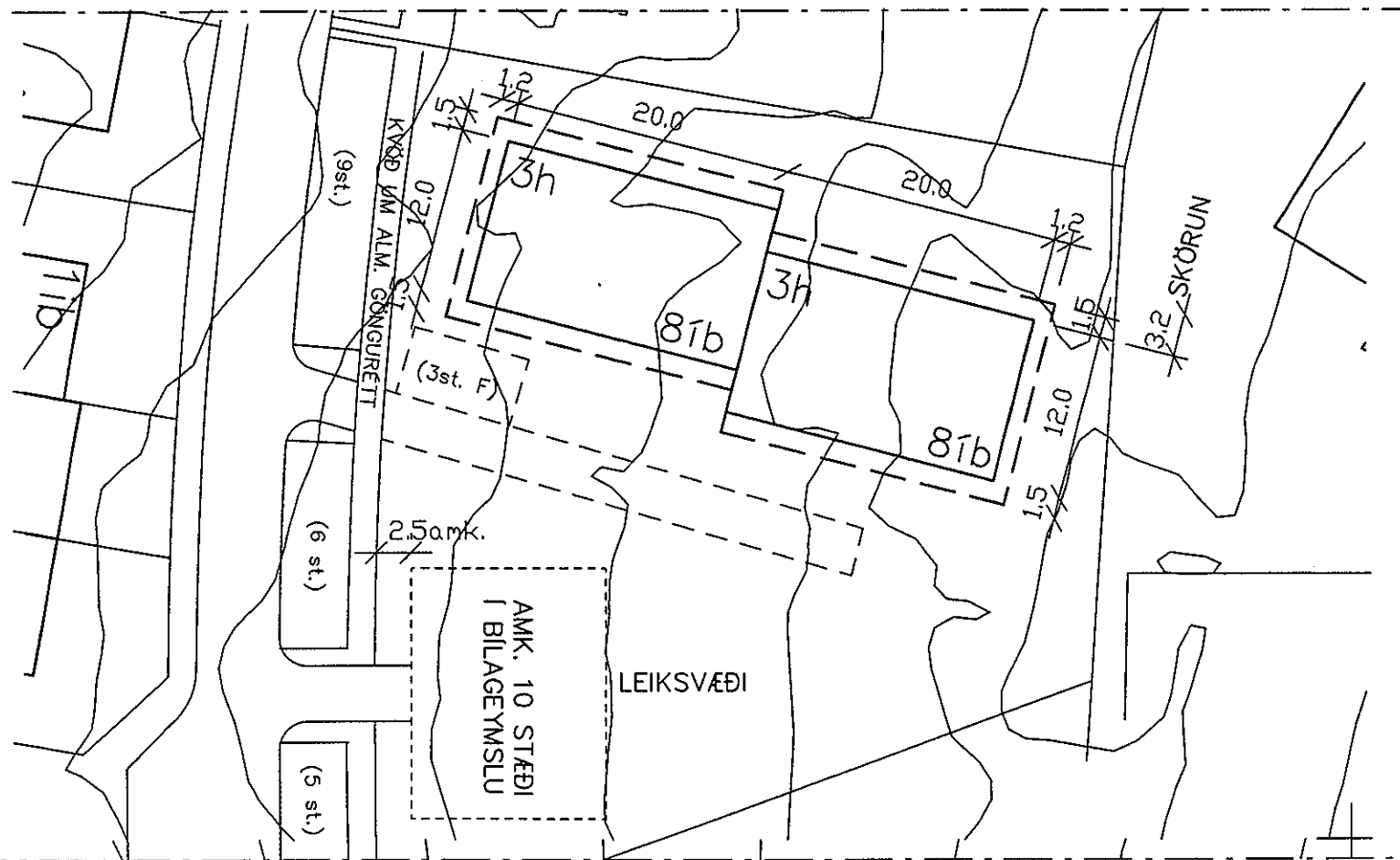
Mænisstefna skal vera þvert á götu.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblaði og skilmálateikningum er sýnd staðsetning og sá fjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar fyrir hvert hús, þ.e. amk. 32 stæði (tvö stæði á íbúð). Af þeim skulu amk. 10 stæði vera í bílageymslu. Dæmi um staðsetningu bílageymslu er sýnd á skilmálateikningu og mæliblaði. Hana skal leggja í landið þannig að hluti þaks renni saman við garð- og leiksvæði. Bílageymslu skal byggja samhliða húsi. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.



SNEIÐINGAR Í MKV. 1: 200 - DÆMI



GRUNNMYND Í MKV. 1:500

Hlynsalir nr. 1-7.

REITUR 6 - SALAVERFI Í KÓPAVOGI
 - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM
 BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, OKTÓBER 1998.

Jötunsalir nr. 2.



**SALAHVERFI Í KÓPAVOGI
SKIPULAGSSKILMÁLAR.**

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, OKTÓBER 1998.

REITIR 5 OG 6.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLEIGNARHÚS.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Sýna skal á uppdráttum hvar leiksvæði eru fyrirhuguð skv. gr. 5.3. í byggingarreglugerð. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka. Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis hústeikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

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

2.3

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

3. HÚSFÉLÖG.

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

4. FRÁGANGUR LÓÐA.

4.1

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

4.2

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

4.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

4.4

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

4.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

4.6

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

5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

6. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála- og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á, ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Ennfremur gilda "Almennir skilmálar og leiðbeiningar", sjá meðfylgjandi ljósrit. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög fyrir regnvatnsafrennslí.

7. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 6.

FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM, 11 ÍBÚÐIR.

Jötunsalir nr. 2.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Þriggja hæða fjölbýlishús, með einum stigagangi og 11 íbúðum.

Húsið er stallað.

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. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði sem snúa í suður - vestur.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins.
- Ytri byggingarreitur er táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir).

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Fjölbýlishús á þrem hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss: 485m².

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

Hámarksfjöldi íbúða á lóð er 11. Gert er ráð fyrir einum stigagangi.

5. HÆÐ HÚSA.

Húsið er þrjár hæðir séð frá garði. Hæðarkótar fyrir húsið eru sýndir á hæðarblaði (K.). Mesta hæð húss er sýnd á skilmálateikningu. Aðkomuhæð getur hvort heldur verið á efri eða neðri palli.

Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir efra húsinu. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

6. ÞAKFORM.

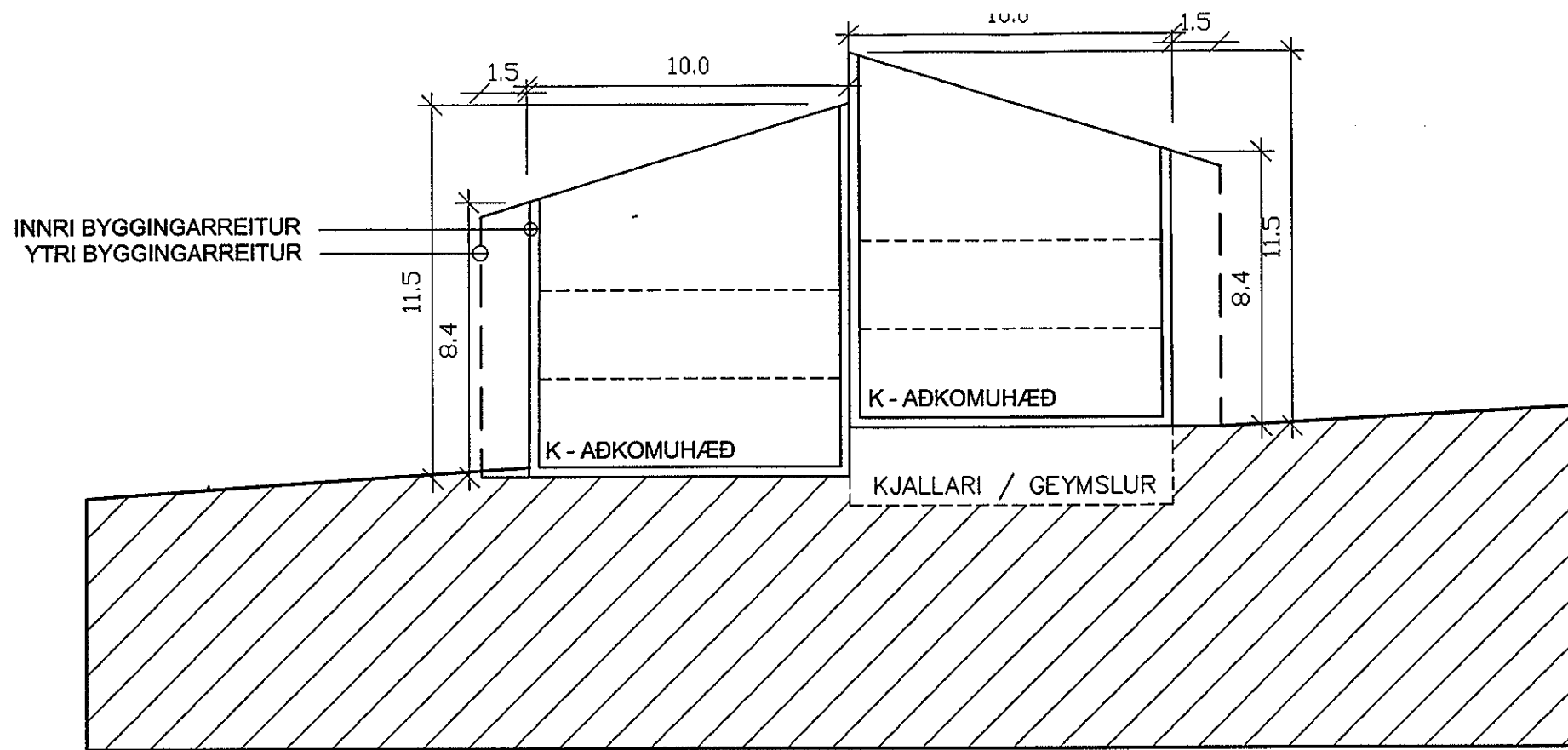
Mænisstefna skal vera þvert á götu. Þakhalli skal ekki vera minni en 16°.

Sjá nánar skilmálateikningu.

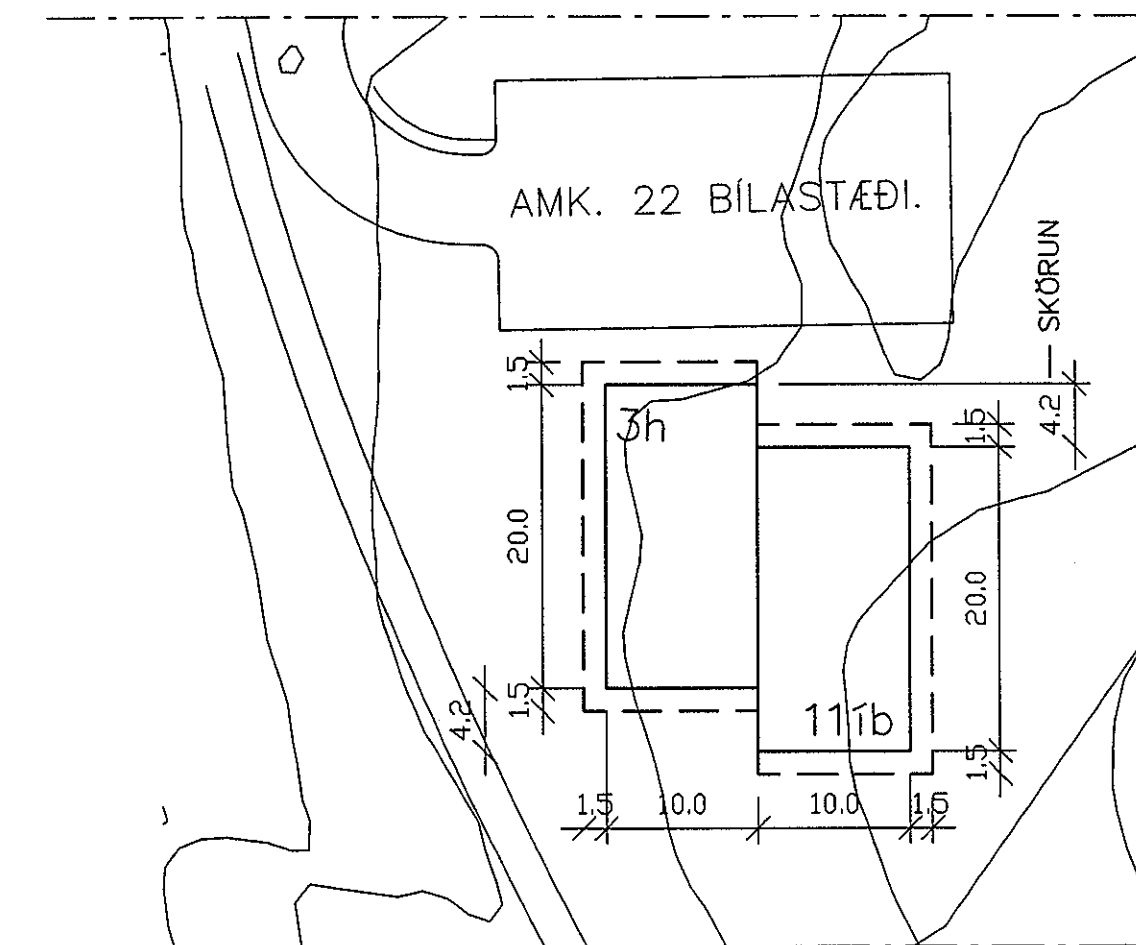
7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblaði og skilmálateikningum er sýnd staðsetning og sá fjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, þ.e. amk. 22 stæði (tvö stæði á íbúð).

Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.



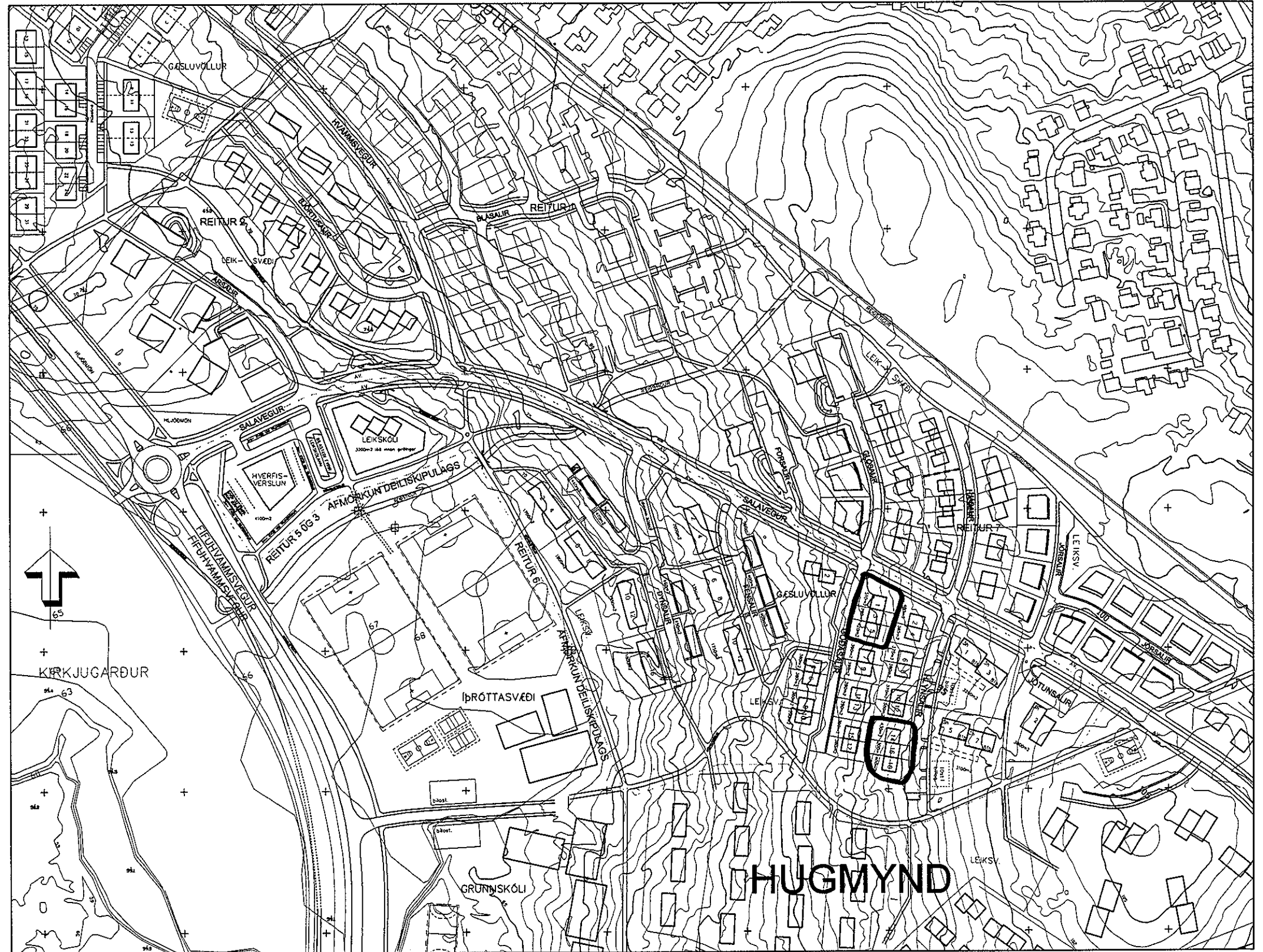
SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI



GRUNNMYND Í MKV. 1: 500 Jötunsalir nr. 2.

REITUR 6. SALAHVERFI Í KÓPAVOGI
 - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM (11 ÍBÚÐIR)
 BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, OKTÓBER 1998.

Goðasalir nr. 1-5 og Hlynsalir nr. 14-18.



**SALAHVERFI Í KÓPAVOGI
SKIPULAGSSKILMÁLAR.**

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, OKTÓBER 1998.

REITIR 5 OG 6.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SÉRBÝLI.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávíka frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kvemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreitur er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

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

2.3

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

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

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

3.2

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

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

3.4

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

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

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

5. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 6.

RAÐHÚS Á TVEIM HÆÐUM.

Goðasalur nr. 1-5 og Hlynsalur nr. 14-18.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða raðhús með innibýggðri bílageymslu.

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. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður-vestur. Sambyggð raðhús skulu teiknuð af sömu hönnuðum.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu en heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir), sjá þó skilmálateikningu varðandi lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu.

4. STÆRÐ HÚSA.

Hámarksgrunnflötur millihúsa:	125m ²
“ “ endahúsa	130m ²
Hámarksflatarmál millihúsa:	210m ²
“ “ endahúsa:	220m ²

Heimilt er að byggja minni hús.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (K).

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

Aðkomuhæð tveggja hæða húsa ofan við götu er alltaf á neðri hæðina. Hámarkshæð þeirra er 7,3m yfir kóta aðkomuhæðar. Aðkomuhæð húsa neðan götu er alltaf á efri hæðina. Hámarkshæð þeirra er 4,6m yfir kóta aðkomuhæðar.

6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið en mælst er til að mænisstefna sé samsíða götu.

7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir amk. einni innibýggðri bílageymslu í hverju húsi.

Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0m.

Amk. tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

Ath. á millihúsum er æskilegt að skipuleggja húsið þannig að auðvelt sé að komast frá bílageymslu út á baklóð, t.d. um geymslu eða þvottahús.

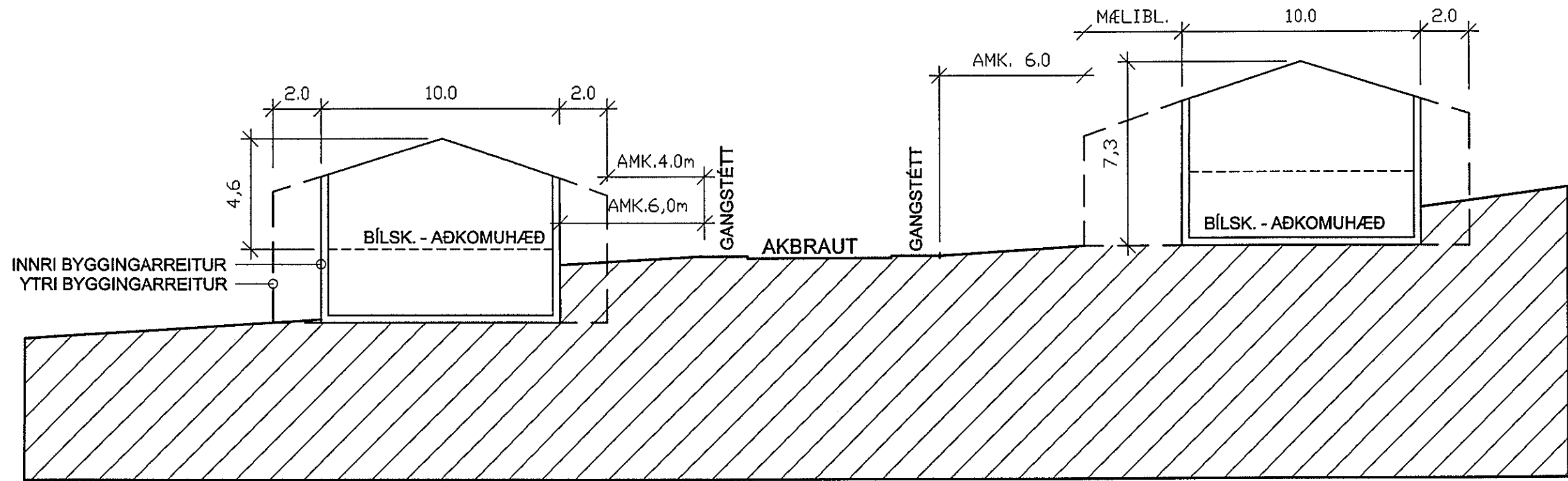
8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0m (þetta á ekki við lóðamörk milli sambyggðra húsa) og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0m, og skal vera að henni greiður aðgangur.

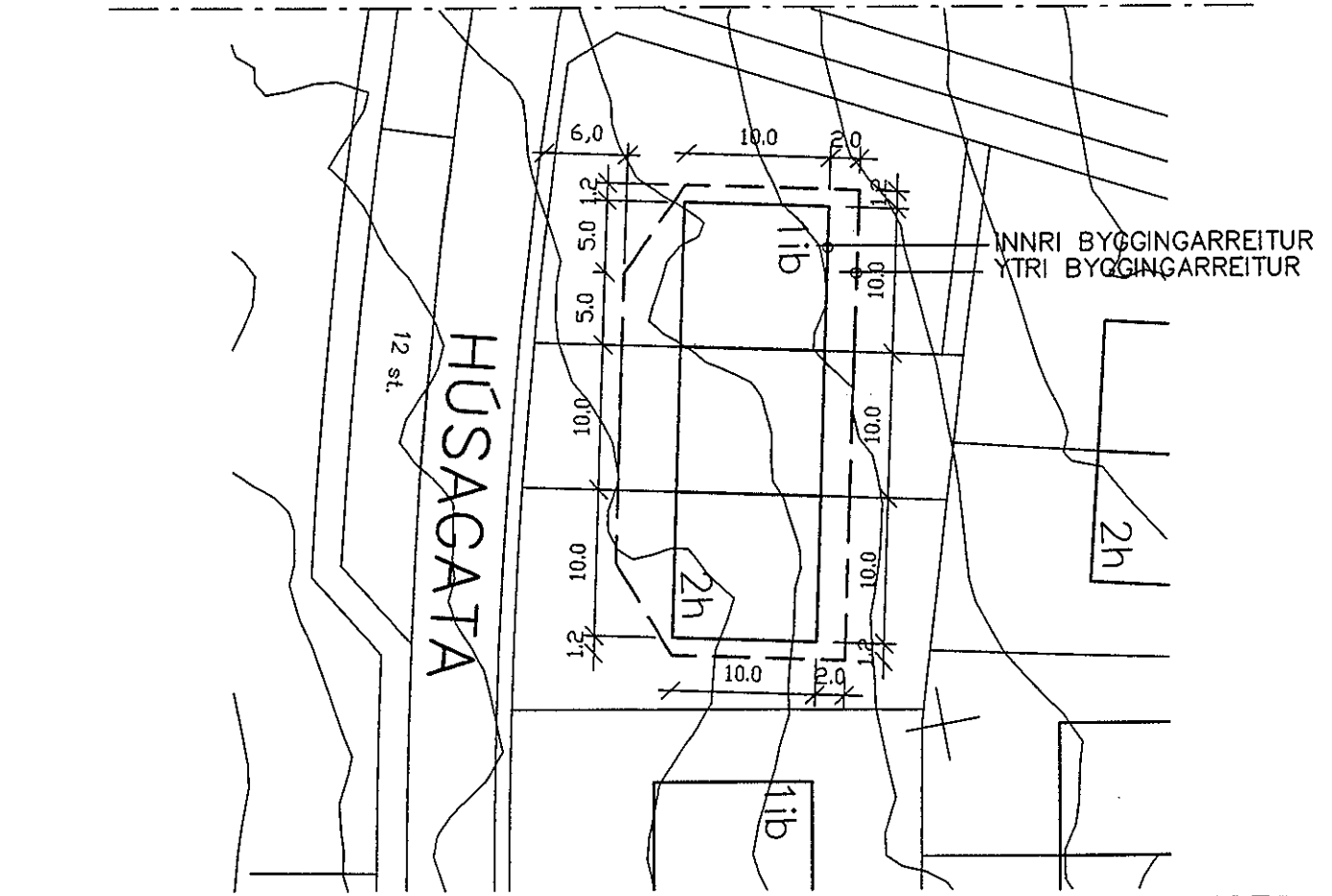
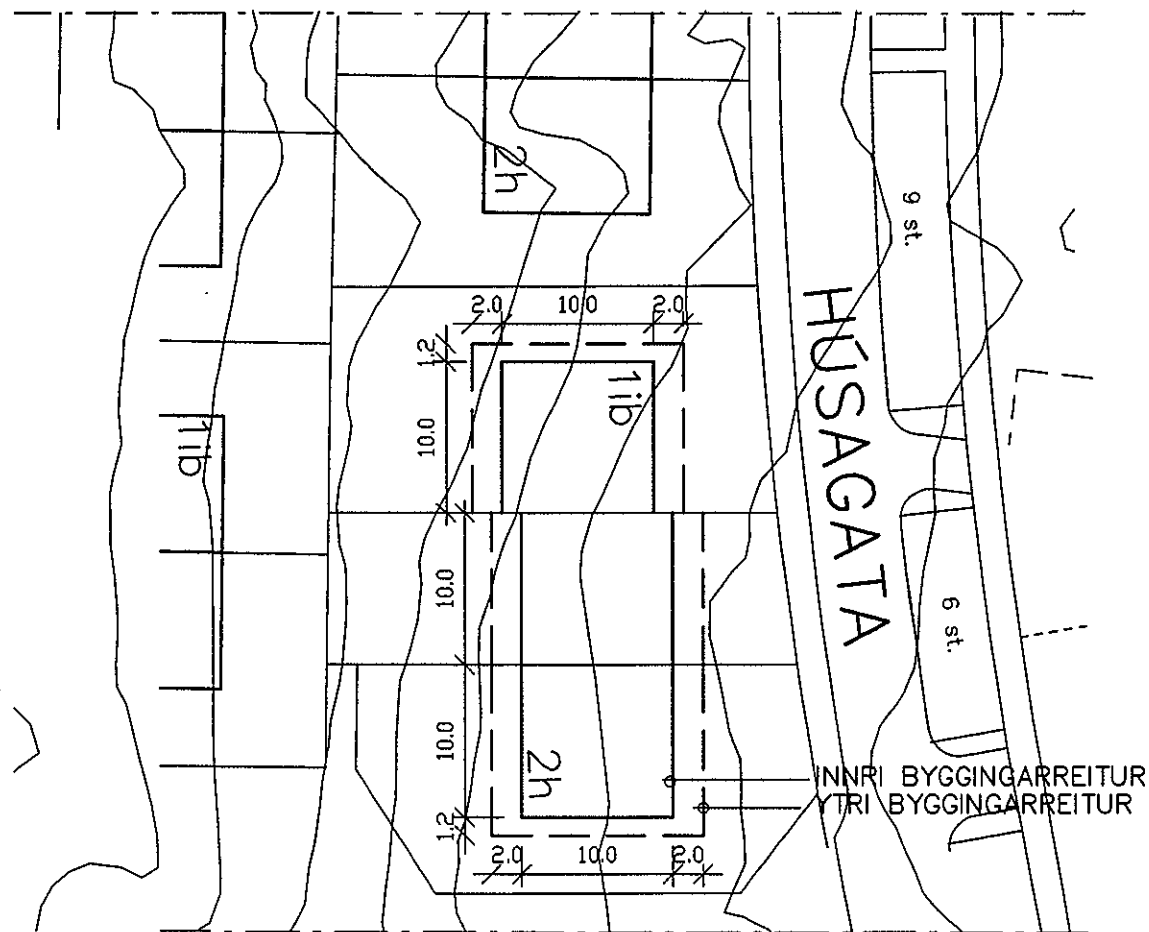
Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

Ábendingar:

Heimilt er að hafa hluta gólfs neðstu hæðar neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhalli innan lóðar leyfir (gæta þarf þó að frárennislögnum).



SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI



GRUNNMYND Í MKV. 1: 500 Goðasalir nr. 1-5, Hlynsalir nr. 14-18.

REITUR 6 SALAHVERFI Í KÓPAVOGI
- SKIPULAGSSKILMÁLAR
RADHÚS Á 2. HÆÐUM.
BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, OKTÓBER 1998.

Goðasalir nr. 4-10 og nr. 7-17 og Hlynsalir nr. 2-12.

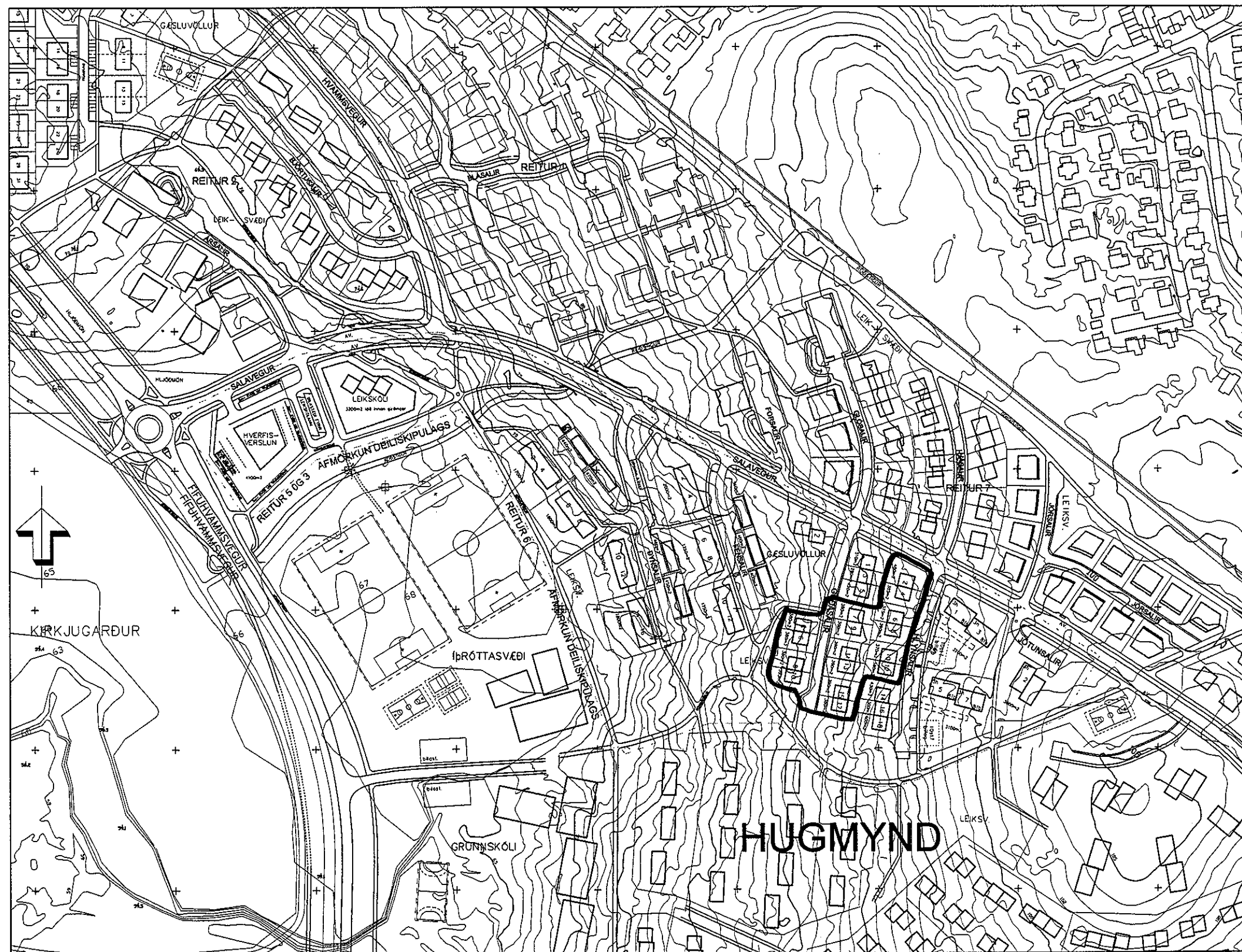


**SALAHVERFI Í KÓPAVOGI
SKIPULAGSSKILMÁLAR.**

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, OKTÓBER 1998.

REITIR 5 OG 6.

Goðasalir nr. 4-10 og nr. 7-17 og Hlynsalir nr. 2-12.



**SALAHVERFI Í KÓPAVOGI
SKIPULAGSSKILMÁLAR.**

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, OKTÓBER 1998.

REITIR 5 OG 6.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SÉRBYLI.

1. UPPDRÆTTIR, FYRIRSPURN, KOSTNAÐUR.

Uppdráttum má skila í tveimur áföngum:

1.1

Fyrirspurnarteikningu í mælikvarða 1:100 eða 1:200 til umsagnar. Þar skal sýna lausn húss og lóðar, bæði miðað við óhreyft land og fyrirhugaða lóðarhæð, jafnframt afstöðumynd, grunnmynd, útlit og sneiðingar. Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal leggja fyrirspurnarteikningar fyrir skipulagsnefnd. Þar skal sýna grunnmynd af samþykktu deiliskipulagi og alla kóta. Ofan á þeirri teikningu skal síðan með greinilegum hætti sýna grunnmynd fyrirspurnarteikningu svo og breytinga á kótum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Einnig skal á sama hátt sýna sneiðingu/sneiðingar þar sem fram kvemur samþykkt deiliskipulag og fyrirspurnarteikning ofaná með kótasetningu.

1.2

Byggingarnefndaruppdrættir (aðaluppdrættir) eru lagðir fyrir byggingarnefnd til samþykktar. Þar skal sýna nákvæma útfærslu á viðkomandi mannvirkjum í mælikvarða 1:100 samkvæmt fyrirbyggjandi skilmálum og byggingarreglugerð. Þar skal jafnframt sýna skipulag lóðar, nákvæma hæðarlegu húss og lóðar, bæði við hús og á lóðarmörkum. Til byggingarnefndar skal jafnframt skila einu aukaeintaki af teikningu / teikningum þar sem byggingarreit er teiknaður og kótar skv. hæðarblaði eru færðir inn (þótt þeir séu þeir sömu og á teikningu) ofan í aðaluppdrætti. Þetta skal gera við a.m.k. eina sneiðingu líka.

1.3

Óski lóðarhafi eftir breytingum sem kalla á gerð nýrra gagna s.s. gerð nýrra lóðasamninga, breytinga á mæli- eða hæðarblöðum eða mikla vinnu við samantekt gagna skal lóðarhafi greiða fyrir þá vinnu. Þurfi að auglýsa breytingu á deiliskipulagi skal lóðarhafi einnig greiða kostnað við birtingu auglýsingar.

2. MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

2.1

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

2.2

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

2.3

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

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

3.1

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

3.2

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

3.3

Öll stöllum/flái á lóð skal gerð innan lóðar. Flái við lóðarmörk skal ekki vera brattari en 1:2.

3.4

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

3.5

Kostnaður við frágang á mörkum lóða skal skiptast jafnt á milli lóða sem að mörkunum liggja. Óski lóðarhafi að víkja frá uppgefnum kótum á hæðarblaði við frágang lóðar þarf hann skriflegt samþykki lóðarhafa að liggjandi lóða(r) og samþykki byggingarnefndar. Verði veitt heimild til að víkja frá uppgefnum kótum skal viðkomandi greiða aukakostnað sem af því hlýst.

3.6

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

5. ÁKVÆÐI VARÐANDI HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

REITUR 6.

PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Goðasalir nr. 4-10 og nr. 7-17, Hlynsalir nr. 2-12.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða parhús með innibýggðri bílageymslu.

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. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður-vestur. Parhús skulu teiknuð af sömu hönnuðum.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu (útbyggingar, þ.á.m. svalir), sjá þó skilmálateikningu varðandi lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu.

4. STÆRÐ HÚSA.

Hámarksgrunnflötur húss: 130m²

Hámarksflatarmál húss: 220m²

Heimilt er að byggja minni hús.

5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (K).

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

Aðkomuhæð tveggja hæða húsa neðan við götu er alltaf á efri hæðina. Hámarkshæð þeirra er 4,6m yfir kóta aðkomuhæðar. Aðkomuhæð tveggja hæða húsa ofan götu er alltaf á neðri hæðina, hámarkshæð þeirra húsa er 7,3m yfir kóta aðkomuhæðar.

6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið, en mælst er til að mænisstefna sé samhliða götu.

7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir amk.einni innibýggðri bílageymslu í hverju húsi.

Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0m.

Amk. tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

8. SORPGEYMSLUR.

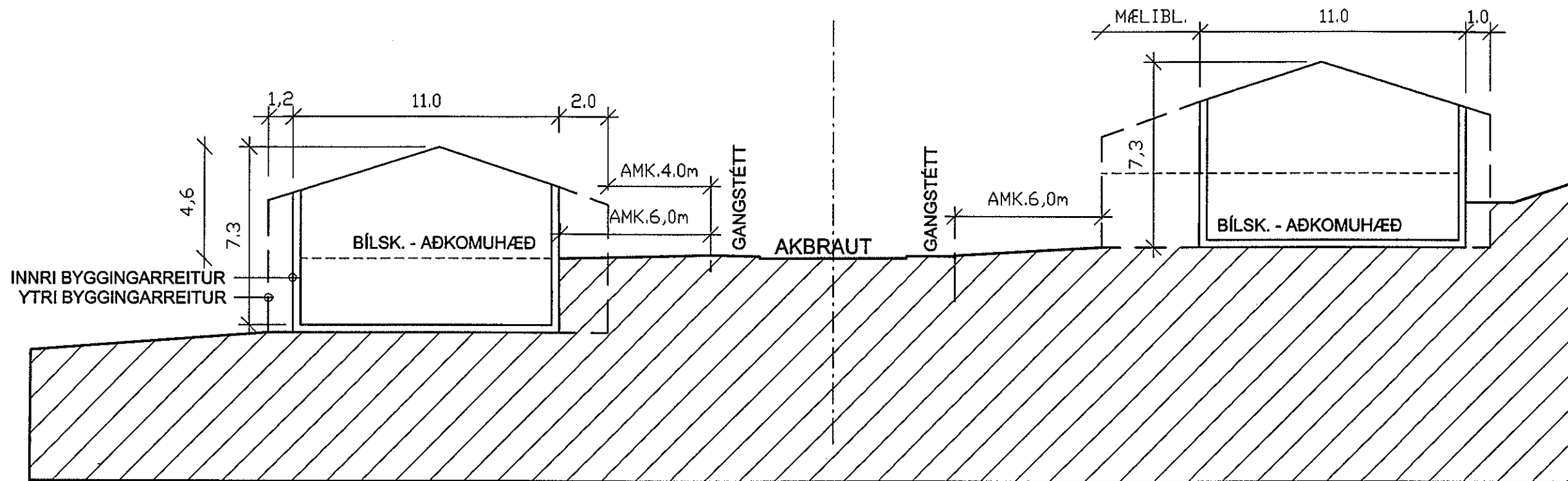
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0m (þetta á ekki við lóðarmörkin milli sambyggðra húsa) og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0m, og skal vera að henni greiður aðgangur.

Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

Ábendingar:

Heimilt er að hafa hluta gólfs neðstu hæðar neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhalli innan lóðar leyfir (gæta þarf þó að frárennislögnum).

Parhús þurfa ekki að vera samhverf. Þar sem æskilegt er að snúa sameiginlegum dvalarrýmum íbúðar sem mest í sólar- og eða útsýnisáttir þá getur verið nauðsynlegt að hanna hvora íbúð sem sjálfstæða einingu og setja t.d. svalir þar sem best er tekið tillit til þessara þátta.



SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI

