

# skipulagsskilmálar

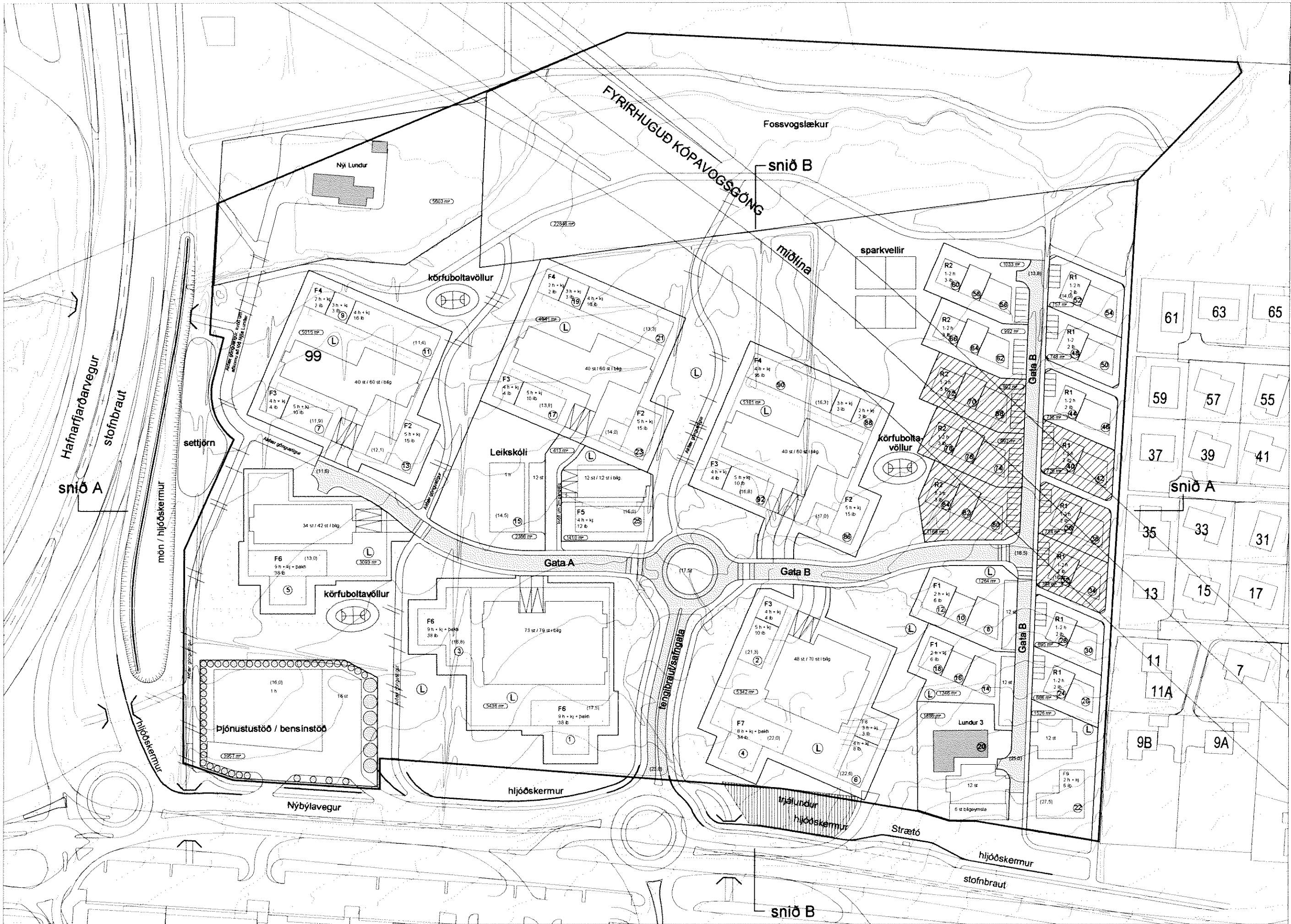
04.05.2004  
br. 18.05.2004  
yfirfarin 14.09.2004  
14.12.2004  
og 10.02.2005



LUNDUR







# LUNDUR

## ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR RAÐHÚS OG PARHÚS

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús og sérbýlishús og sérákvæði fyrir einstakar húsagerðir. Athuga ber að hér er greint á milli sérbýlishúsa og fjölbýlishúsa en í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 teiðast m.a. raðhús og parhús til fjöleignahúsa.

### 1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ

a) Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til glöggvunar á aðstæðum.

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

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

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

### 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 útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að öllu skipulagssvæðinu og skal hann gæta samræmis í hönnun húsa hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. form, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einnig skal hann samræma hönnun lóða og umhverfis.

### 3. AÐALUPPDRÆTTIR

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

### 4. FRÁGANGUR LÓÐA

a) Hönnun lóða skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landlagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs. Á teikningum skal koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar og tegund gróðurs. Lóð skal fullgerð þegar lokaúttekt fer fram.

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

Einnig kemur fram að ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 3,0 metra

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

d) Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Stoðveggir skulu vera í samræmi við skilmála þessa og skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau. Fjarlægð milli veggja á lóðarmörkum og götukants skal vera a.m.k. 2,5 metrar.

### 5. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM

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

Sjá einnig skýringahefti: Hljóðvist í Lundarhverfi, 20.04.2004 (Almenna verkfræðistofan hf), aftast í þessu hefti.

### 6. UMFERÐ

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

### 7. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA

Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins þ.e. leiksvæði, boltavellir og leikskóli, tengjast stígum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbæjar. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

### 8. TRJÁBELTI

Á nokkrum stöðum í hverfinu verður trjágróður gróðursettur á bæjarlandi til skjólmyndunar og afmörkunar bæjarrýmis. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar.

### 9. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI

Tvö bílastæði skulu vera innan lóðar fyrir hverja íbúð í raðhúsum og parhúsum.

### 10. SORP

Í sorpgeymslum skal vera pláss fyrir tvær tunnur fyrir hverja íbúð til flokkunar á sorpi. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

### 11. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI

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

# LUNDUR

## RAÐHÚS R2 og PARHÚS R1

### Gata B

### SÉRÁKVÆÐI

#### 1. HÚSAGERÐ

1 til 2 hæða raðhús (R2) með þremur íbúðum og 1 til 2 hæða parhús (R1) með tveimur íbúðum á óskiptri lóð. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingareita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús eru gefin upp bundin byggingarlína, byggingarreitur og skil milli íbúða.

- Bundin byggingarlína er táknuð með (rauðri) heildreginni línu a.m.k. 75% byggingarinnar skal bindast henni. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar s.kv. 100,1 gr í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

- Byggingarreitur er táknaður með slitinni (blárrí) línu. 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. Húsið skal að öllu leyti vera inna byggingarreits.

- Lína fyrir skil milli íbúða er táknuð með slitinni (svartri) línu með tveimur punktum á milli. Lega skila milli íbúða er ekki bindandi og þar með ekki stöllumin.

#### 3. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Parhús R1, 2 íbúðir.

Byggingareitir húsa:	257 – 295 fermetrar
Hámarks grunnflötur húsa:	240 - 265 fermetrar
Hámarks flatarmál húsa:	480 – 530 fermetrar

Raðhús R2, 3 íbúðir

Byggingareitir húsa:	410 fermetrar
Hámarks grunnflötur húsa:	347-409 fermetrar
Hámarks flatarmál húsa:	694 - 818 fermetrar

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

Ekki er heimilt að hafa kjallara.

#### 4. 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. 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 7 metrar R1 og R2. Þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 5. ÞAKFORM

Þök skulu vera flöt.

#### 6. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hversrar lóðar og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Tvö bílastæði skulu vera fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

Ekki eru bílgeymslur við parhús R1 og raðhús R2.

#### 7. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. 2 sorpílát á íbúð. 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. Þar sem sorpgeymsla er stakstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær lóðamörkum en 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðamörk sambyggðra húsa. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu með greiðum aðgangi, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

#### 8. HLJÓÐVIST

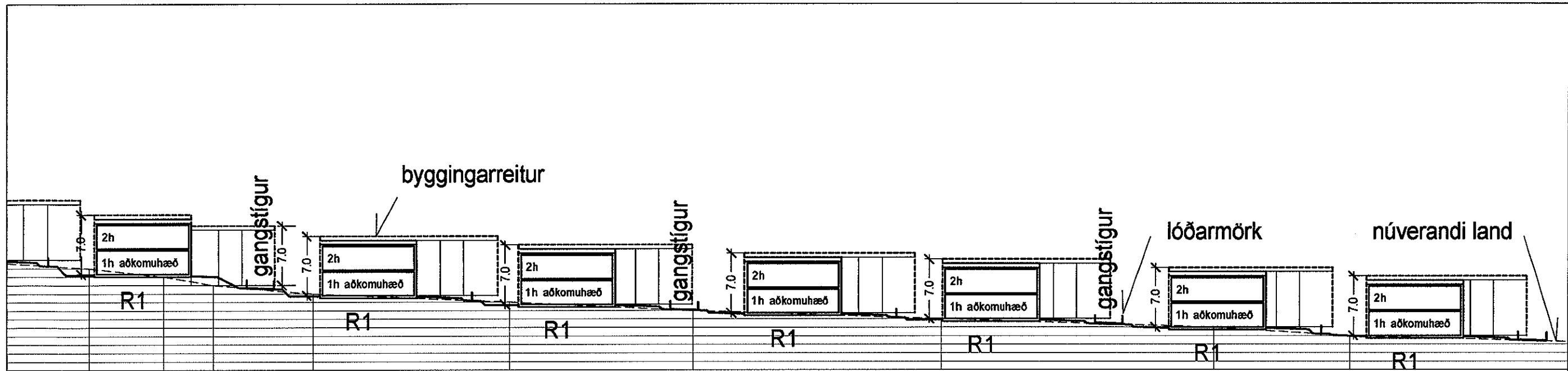
Hljóðvist bygginga skal vera tryggð, þannig að lágmarksákvæðum um viðmiðunargildi sé fullnægt. Til að tryggja ásættanlega hljóðvist í byggingum R1 og R2 við Götub, gerir deiliskipulagið ráð fyrir að byggingarnar séu hannaðar á þann máta að viðmiðunargildi innanhúss, hvað varðar umferðarhávaða, verði ekki yfir 30 dB(A) og að viðmiðunargildi utan við húsvegg á jarðhæð 55 dB(A), sbr reglugerð um hávaða nr. 933/1999.

Sjá nánar í skýringahefti: Hljóðvist í Lundarhverfi, 20.04.2004 (Almenna verkfræðistofan hf), aftast í þessu hefti.

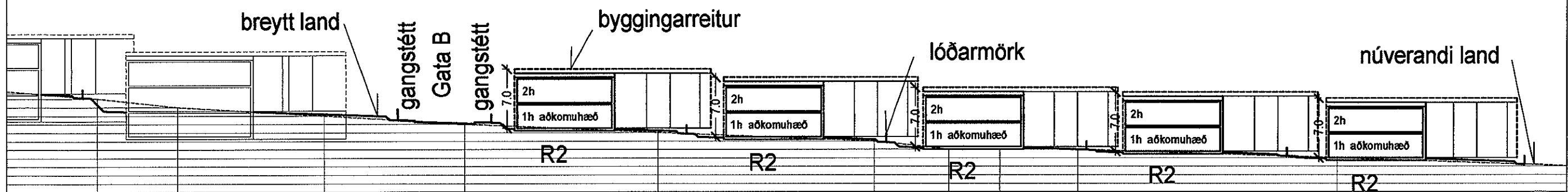
#### 9. SKIKI TIL EINKAAFNOTA

Fyrir allar íbúðir skal afmarka skika á lóð til einkaafnota og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum.





R1 snið mkv 1:500 = A3



R2 snið mkv 1:500 = A3



# LUNDUR

## ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLEIGNARHÚS

### 1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ

a) Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til glöggvunar á aðstæðum.

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

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

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

### 2. 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 útivalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að öllu skipulagssvæðinu og skal hann gæta samræmis í hönnun húsa hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. form, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einnig skal hann samræma hönnun lóða og umhverfis.

### 3. AÐALUPPDRÆTTIR

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

### 4. FRÁGANGUR LÓÐA

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

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

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

d) Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir.

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

### 5. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM

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

Dæmi um mótvægisáðgerðir í byggingum gegn umferðarhávaða ( ath. Listinn er ekki tæmandi):

1. Notað er misþykk gler í gluggum, 4 og 6 mm gler gefur 36 db hljóðvörn og 4 og 8 mm gler gefur 39 db hljóðvörn. Önnur útgáfa er 6 mm gler yst með 12 mm bili á milli og 2x4 mm samlímt gler innst sem gefur 40 db hljóðvörn. Þá er hægt að auka hljóðvörn enn frekar með gasfyllingu á milli glerja.
2. Notaðar eru hljóðgildrur í útveggi, þ.e. rör með hljóðsíu, þannig að þó svo að opnanleg fög séu lokuð er rýmið með nægilegu fersku lofti. Þessi rör með hljóðsímum eru sett í öll herbergi og stofur og settur upp vélrænn útsogsbúnaður upp um þak. Algeng gerð af hljóðgildrum gefur dempun um 45 db og 9 lítra loftinntak á sekúndu.
3. Notaðar eru lokaðar plötur í svalahandriðum og undir svalaloft eru skrúfaðar hljóðisogsplötur, "heracoustic" eða gataðar álplötur. Einnig er hægt að setja upp svalaskýli úr gleri sem gefur enn frekar hljóðvörn fyrir rýmin innan svala.
4. Gerð og uppbygging útveggja getur einnig haft eitthvað að segja um hljóðvörn íbúða. Dæmi: Útveggur er steinsteyptur 20 sm þykkur, klæddur með 10 sm steinull að utan með 4 sm loftbili þar utaná 2 mm álklaðning.

Sjá einnig skýringahefti: Hljóðvist í Lundarhverfi, 20.04.2004 (Almenna verkfræðistofan hf), aftast í þessu hefti.

### 6. UMFERÐ

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

### 7. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA

Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins þ.e. leiksvæði, boltavellir, ásamt leikskóla, tengjast stígum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbæjar. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

### 8. TRJÁBELTI

Á nokkrum stöðum í hverfinu verður plantað trjágróðri á bæjarlandi til skjólmyndunar og afmörkunar bæjarrýmis. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar.

### 9. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI

Tvö bílastæði skulu vera innan lóðar fyrir hverja íbúð stærri en 80 m<sup>2</sup> og eitt bílastæði fyrir íbúðir minni en 80 m<sup>2</sup> (stæði í bílageymslu telst annað tveggja). Tólfra hvert stæði skal vera bílastæði fyrir fatlaða. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum.

### 10. SKIKI TIL EINKANOTA

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

### 11. SORP

Við hönnun sorpgeymslna í fjölbýlishúsum skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85,2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem

minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Í sérskilmálum kemur fram þegar ætlast er til að sorpgeymslur verði í niðurgröfnum bílageymslum.

## **12. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI**

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



# LUNDUR

## FJÖLBÝLISHÚS F1, F9 og bílageymsla við Lund 3

### Gata B

### SÉRÁKVÆÐI

#### 1. HÚSAGERÐ

2 hæða fjölbýlishús, með þremur íbúðum á hæð hvort og 1 hæðar bílageymsla við Lund 3. Gert er ráð fyrir geymslukjöllum undir hluta hvers húss. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingareita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir fjölbýlishús F1 er gefin upp bundin byggingarlína og byggingarreitur og lína er táknað skil milli íbúða og hæðastöllum byggingar. Fyrir fjölbýlishús F9 er gefinn upp byggingarreitur og byggingarreitur fyrir 1 hæðar inngang (3x3 m). Fyrir bílageymslu Lundar 3 er gefinn upp byggingarreitur.

- Bundin byggingarlína er táknuð með (rauðri) heildreginni línu a.m.k. 75% byggingarinnar skal bindast henni.
- Byggingarreitur er táknaður með slitinni (blárrí) línu. 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.
- Byggingarreitur fyrir inngang er táknaður með þunnri slitinni (blárrí) línu.
- Lína fyrir skil milli íbúða og stöllum byggingar er táknuð með slitinni (svartri) línu með punktum á milli, lega skila er ekki bindandi og þar með ekki lega stöllum.

Húsið skal vera inna byggingarreis. Heimilt er að svalir og skyggni nái út fyrir byggingarreit. Svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar s.kv. 100,1 gr í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

#### 3. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Fjölbýlishús F1, 6 íbúðir:

Byggingareitir húsa:	439 – 440 fermetrar
Hámarks grunnflötur húsa:	439 - 440 fermetrar
Hámarks flatarmál húsa:	878 – 880 fermetrar án kjallara

Fjölbýlishús F9, 6 íbúðir:

Byggingarreitur húss:	350 fermetrar
Hámarks grunnflötur húss:	350 fermetrar
Hámarks flatarmál húss:	691 fermetrar án kjallara

Bílageymsla við Lund 3, 6 stæði:

Byggingarreitur bílageymslu:	175 fermetrar
Hámarks grunnflötur bílageymslu:	175 fermetrar
Hámarks flatarmál bílageymslu:	175 fermetrar

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

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

#### 4. 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. 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 íbúðarhúsa F1 og F9 talið frá aðkomuhæð er 7,0 metrar og bílageymslu Lundar 3 er 4,2 metrar. Þakgluggar, lyftuhús, skorsteinar og loftræsibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 5. ÞAKFORM

Þök skulu vera flöt.

#### 6. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Tvö bílastæði skulu vera fyrir hverja íbúð stærri en 80 m<sup>2</sup> og eitt bílastæði fyrir hverja íbúð minni en 80 m<sup>2</sup>. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Tólfta hvert bílastæði skal vera fyrir fatlaða.

Ekki eru bílageymslur við fjölbýlishús F1 og F9.

Bílageymsla við Lund 3 er fyrir 6 bíla. Setja skal upp handrið á þaki bílageymslunnar og fara þar í öllu eftir byggingarreglugerð.

#### 7. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. 2 sorpilát á íbúð. 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. Þar sem sorpgeymsla er stakstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær lóðarmörkum en 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk sambyggðra húsa. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu með greiðum aðgangi, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

#### 8. HLJÓÐVIST

Hljóðvist bygginga skal vera tryggð, þannig að lágmarksákvæðum um viðmiðunargildi sé fullnægt. Til að tryggja ásættanlega hljóðvist í byggingum F1 nr. 8-18 við Götu-B, gerir deiliskipulagið ráð fyrir að byggingarnar séu hannaðar á þann máta að viðmiðunargildi innanhúss, hvað varðar umferðarhávaða, verði ekki yfir 30 dB(A) og að viðmiðunargildi utan við húsvegg á jarðhæð 55 dB(A), sbr reglugerð um umferðarhávaða nr. 933/1999.

Í reglugerð fyrir umferðarhávaða nr. 933/1999 eru sett fram viðmiðunargildi fyrir umferðarhávaða. Í reglugerðinni eru gefin upp frávík I og II frá grunnildum. Frávík I á við um verulegar breytingar á umferðaræðum í byggð sem fyrir er, en frávík II á við um nýbyggingarsvæði í eldri byggð eða endurnýjun byggðar sem fyrir er. Miðað er við að frávík II eigi við um byggingu F9 nr 22 við Götu-B.

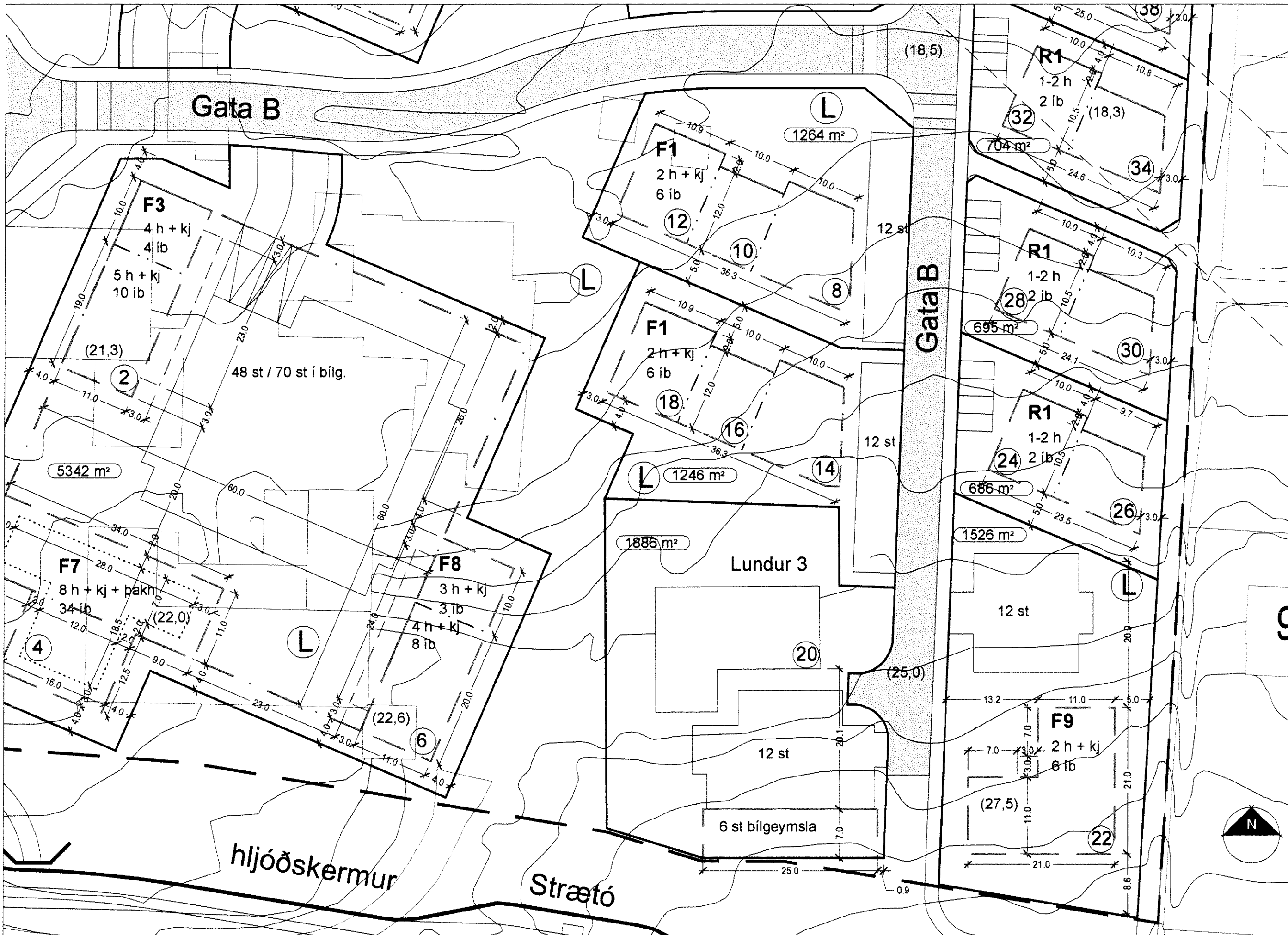
Bygging F9:

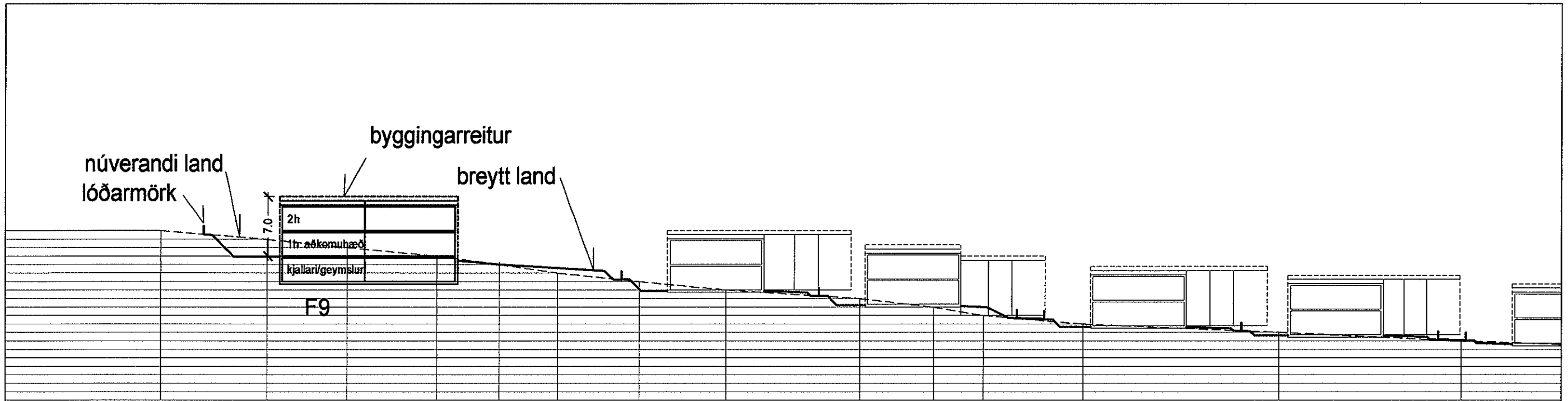
Viðmiðunargildi innanhúss fyrir frávík II er 30 dB(A). Ef umferðarhávaði við glugga er t.d. 70 dB(A) þarf að grípa til byggingatæknilegra lausna s.s. með notkun þrefalds glers. Ekki er gert ráð fyrir opnanlegum gluggum til loftræstinga, en þess í stað eru loftræstitúður með hljóðdempun og loftræsting íbúðar er vélræn með eðlilegri loftskiptingu án þess að opna glugga. Með þessu verður tryggt að hávaði innanhúss frá umferð verði innan viðmiðunarmarka. Viðmiðunargildi utan við glugga skv. frávíki II er 70/55 sem þýðir að viðmiðunarkrafan (55 dB(A)) skuli uppfyllt fyrir a.m.k. helming íveruherbergja í hverri íbúð.

Sjá nánar í skýringahefti: Hljóðvist í Lundarhverfi, 20.04.2004 (Almenna verkfræðistofan hf), aftast í þessu hefti.

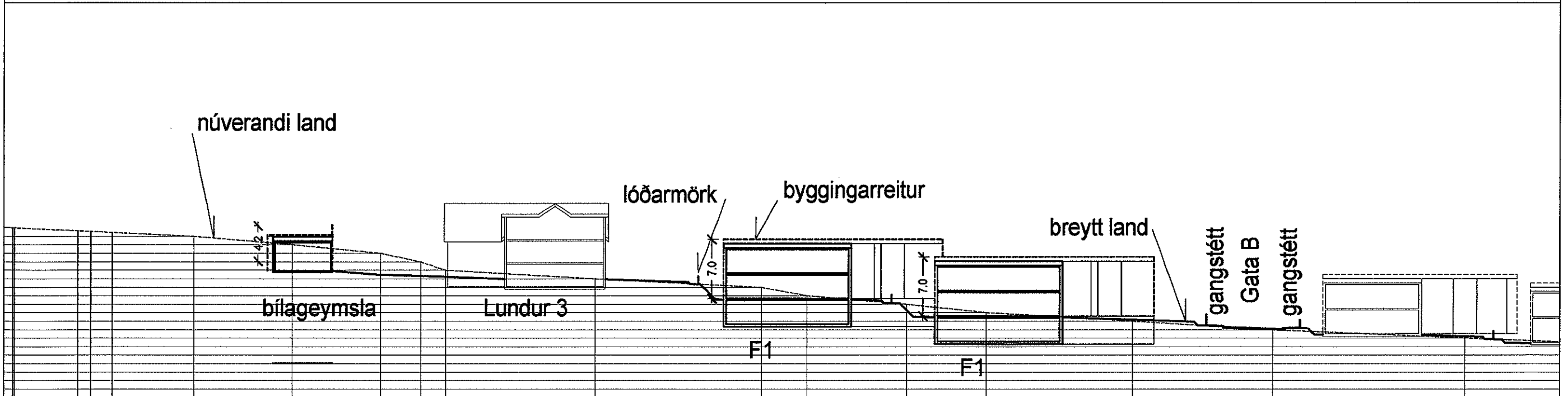
#### 9. SKIKI TIL EINKAAFNOTA

Fyrir allar íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika á lóð til einkaafnota og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum.





F9 snið mkv 1:500 = A3



F1 og bílageymsla Lundar 3 snið mkv 1:500 = A3





# LUNDUR

## FJÖLBÝLISHÚS F2, F4, F5 og leikskóli Gata A og B

### SÉRÁKVÆÐI

#### 1. HÚSAGERÐ

Tveggja til fimm hæða fjölbýlishús, með fimmtán (F2), tuttugu og einni (F4), tólf (F5) íbúðum hvert og 1 hæðar leikskóli. Fjöldi íbúða á hæð er sex fyrir fjölbýlishús F4, þrjár fyrir F2 og þrjár fyrir F5. Gert er ráð fyrir hálf niðurgröfnum bílageymslum og geymslukjöllurum undir hluta hvers húss. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingareita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir fjölbýlishús F2, F4 og F5 eru gefnir upp fernskonar byggingarreitir:

- Byggingareitir, stigahúsa, svalaganga og einnar hæðar innganga (3x3 m) eru táknaðir með þunnri (blárrí) slitinni línu
- Byggingareitir aðalbygginga eru táknaðir með slitinni (blárrí) línu.
- Byggingareitir bílageymslna eru táknaðir með slitinni (rauðri) línu með punktum.
- Línur fyrir skil milli íbúða sem jafnframt marka hæðaskil, eru táknaðar með slitinni með tveimur punktum (svartri) línu. Lega skila milli íbúða er ekki bindandi og þar með ekki lega hæðarskila.

Fyrir leikskólann er gefinn upp byggingarreitur táknaður með slitinni (blárrí) línu.

Lágmarksfjarlægð bygginga í lóðarmörk, skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð. Húsin skulu vera innan byggingareita. Heimilt er að svalir og skyggni nái út fyrir byggingareiti. Svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar s.kv. 100,1 gr í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

#### 3. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Fjölbýlishús F2, 15 íbúðir:	
Byggingareitir húsa:	350 fermetrar
Hámarks grunnflötur húsa:	350 fermetrar
Hámarks flatarmál húsa:	1714 fermetrar án kjallara og bílageymslu
Fjölbýlishús F4, 21 íbúðir:	
Byggingareitir húsa:	822 fermetrar
Hámarks grunnflötur húsa:	822 fermetrar
Hámarks flatarmál húsa:	2868 fermetrar án kjallara og bílageymslu
Fjölbýlishús F5, 12 íbúðir:	
Byggingarreitur húss:	378 fermetrar
Hámarks grunnflötur húss:	378 fermetrar
Hámarks flatarmál húss:	1512 fermetrar án kjallara og bílageymslu
Leikskóli fyrir 64 börn:	
Byggingarreitur húss:	450 fermetrar
Hámarks grunnflötur húss:	450 fermetrar
Hámarks flatarmál húss:	450 fermetrar

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

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

#### 4. 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. 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 fyrir fjölbýlishúss F2 er 16 metrar og fyrir F5 er 13 metrar. Mesta hæð fyrir F4 er 13 metrar fyrir þann hluta byggingar sem inniheldur 16 íbúðir, 10 metrar fyrir þann hluta sem inniheldur 3 íbúðir og 7 metrar fyrir þann hluta sem inniheldur 2 íbúðir. Þakgluggar, lyftuhús, skorsteinar og loftræsibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks. Mesta hæð fyrir leikskólann er 5 metrar.

#### 5. ÞAKFORM

Þök skulu vera flöt.

#### 6. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur lágmarksfjöldi bílastæða innan hvernar lóðar, bæði ofanjarðar og í bílageymslu og dæmi um staðsetningu þeirra og aðkomu. Tvö bílastæði skulu vera fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m<sup>2</sup> og eitt stæði fyrir hverja íbúð minni en 80 m<sup>2</sup>. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Bílageymslurnar eru hálf niðurgrafnar, þ.e. keyrt er hálfa hæð niður í þær og hálfa hæð upp á bílastæðaplanið frá aðkomu. Bílageymslur skulu byggðar samhliða íbúðarhúsum. Tólfra hvert bílastæði skal vera fyrir fatlaða.

#### 7. SORPGEYMSLUR

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

#### 8. HLJÓÐVIST

Hljóðvist bygginga skal vera tryggð, þannig að lágmarksákvæðum um viðmiðunargildi sé fullnægt. Til að tryggja ásættanlega hljóðvist í byggingum F2 nr. 86 og F4 nr. 88-90 við Götu-B, gerir deiliskipulagið ráð fyrir að byggingarnar séu hannaðar á þann máta að viðmiðunargildi innanhúss, hvað varðar umferðarhávaða, verði ekki yfir 30 dB(A) og að viðmiðunargildi utan við húsvegg á jarðhæð 55 dB(A), sbr reglugerð um umferðarhávaða nr. 933/1999.

Í reglugerð fyrir umferðarhávaða nr. 933/1999 eru sett fram viðmiðunargildi fyrir umferðarhávaða. Í reglugerðinni eru gefin upp frávík I og II frá grunnildum. Frávík I á við um verulegar breytingar á umferðaræðum í byggð sem fyrir er, en frávík II á við um nýbyggingarsvæði í eldri byggð eða endurnýjun byggðar sem fyrir er. Miðað er við að frávík II eigi við um byggingar F2 nr. 13, 23, F4 nr. 9-11, 19-21 og F5 nr. 25 við Götu-A.

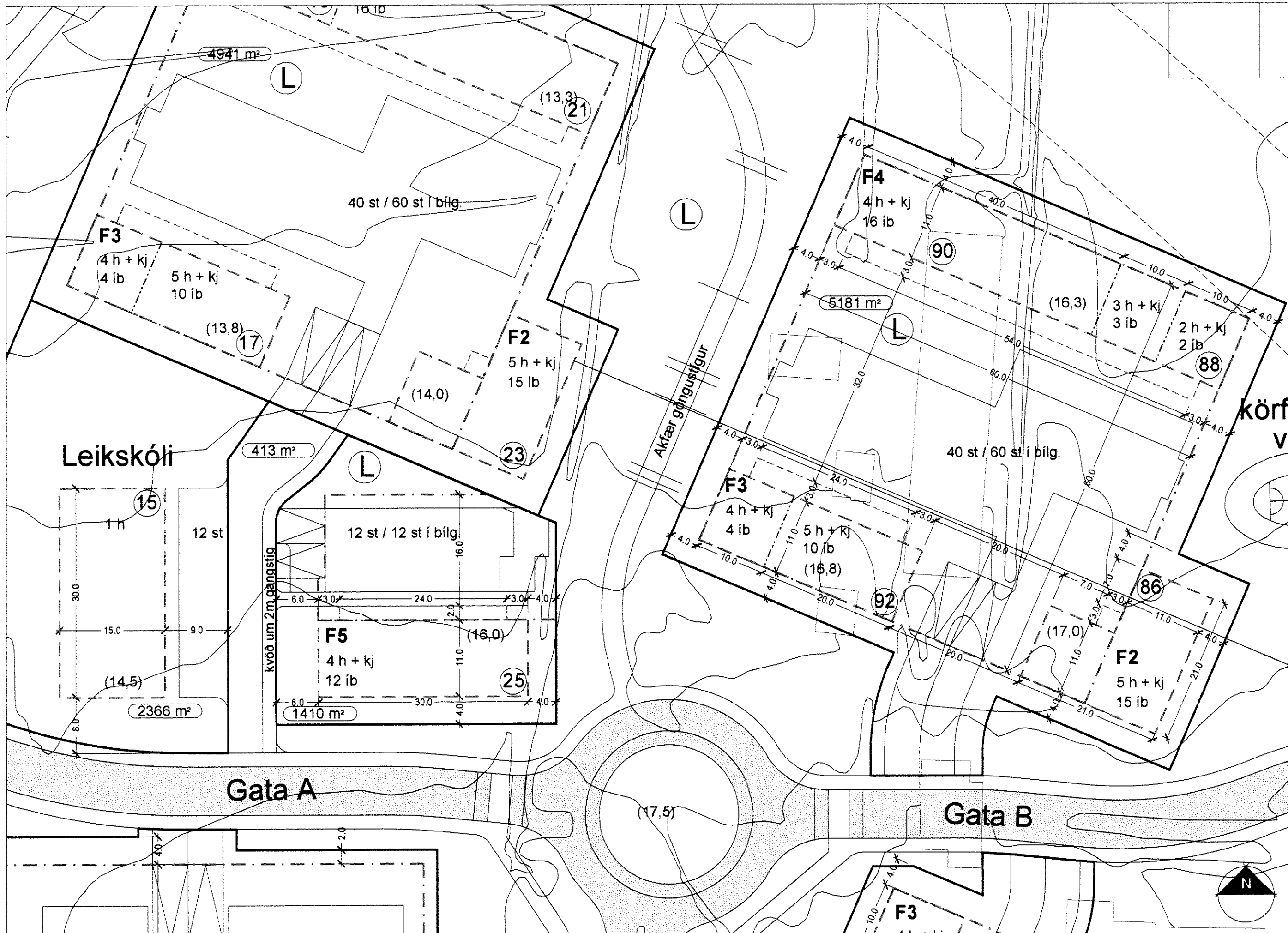
Byggingar F2, F4 og F5 við Götu-A:

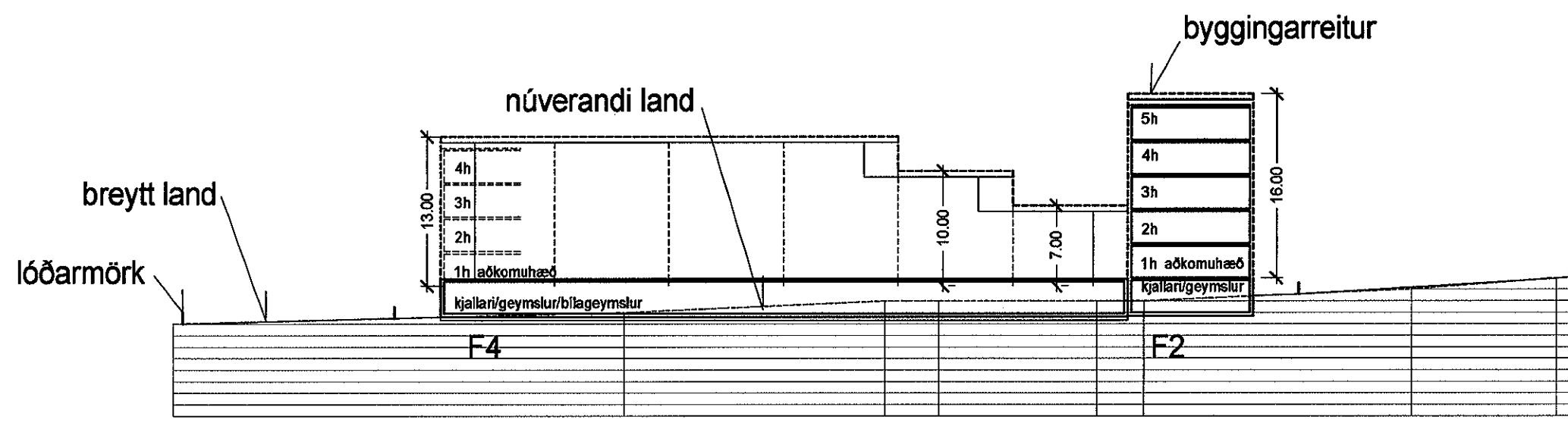
Viðmiðunargildi innanhúss fyrir frávík II er 30 dB(A). Ef umferðarhávaði við glugga er t.d. 70 dB(A) þarf að grípa til byggingatæknilegra lausna s.s. með notkun þrefalds glers. Ekki er gert ráð fyrir opnanlegum gluggum til loftræstingar, en þess í stað eru loftræstitúður með hljóddempun og loftræsting íbúðar er vélræn með eðlilegri loftskiptingu án þess að opna glugga. Með þessu verður tryggt að hávaði innanhúss frá umferð verði innan viðmiðunarmarkna. Viðmiðunargildi utan við glugga skv. frávíki II er 70/55 sem þýðir að viðmiðunarkrafan (55 dB(A)) skuli uppfyllt fyrir a.m.k. helming íveruherbergja í hverri íbúð.

Sjá nánar í skýringahefti: Hljóðvist í Lundarhverfi, 20.04.2004 (Almenna verkfræðistofan hf), aftast í þessu hefti.

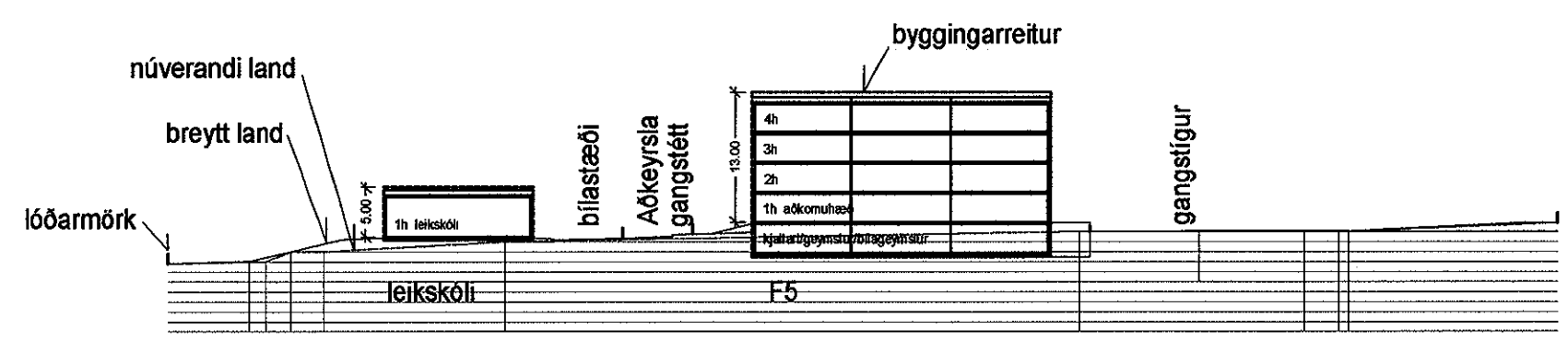
#### 9. SKIKI TIL EINKAAFNOTA

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





F4 og F2 snið mkv 1:500 = A3



F5 snið mkv 1:500 = A3



# LUNDUR

## FJÖLBÝLISHÚS F3, F7 og F8

### Gata A og B

### SÉRÁKVÆÐI

#### 1. HÚSAGERÐ

Þriggja til níu hæða fjölbýlishús, með fjórtán (F3), þrjátíu og fjórum (F7) og ellefu (F8) íbúðum hvert. Fjöldi íbúða á hæð fyrir fjölbýlishús F3 er þrjár og tvær íbúðir á fimmtu (efstu) hæð. Fjórar íbúðir fyrir F7 á 8 hæðum og tvær þakíbúðir á niundu hæð. Þrjár íbúðir á hæð fyrir F8 og tvær íbúðir á fjórðu (efstu) hæð. Gert er ráð fyrir hálf niðurgröfnum bílageymslum og geymslukjöllurum undir hluta hvers húss. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingareita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir fjölbýlishús F3, F7 og F8 eru gefnir upp ferns konar byggingarreitir:

- Byggingareitir, stigahúsa, svalaganga eru táknaðir með þunnri (blárrí) slitinni línu.
- Byggingareitir aðalbygginga eru táknaðir með slitinni (blárrí) línu.
- Byggingareitir bílageymslna eru táknaðir með slitinni (rauðri) línu með punktum.
- Línur fyrir skil milli íbúða sem jafnframt marka hæðaskil, eru táknaðar með slitinni með tveimur punktum (svartri) línu. Lega skila milli íbúða er ekki bindandi og þar með ekki lega hæðarskila.

Lágmarksfjarlægð bygginga í lóðarmörk, skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð. Húsin skulu vera innan byggingareita. Heimilt er að svalir og skyggni nái út fyrir byggingareiti. Svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar skv. 100,1 gr í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

#### 3. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Fjölbýlishús F3, 14 íbúðir:	
Byggingareitir húsa:	388 fermetrar
Hámarks grunnflötur húsa:	388 fermetrar
Hámarks flatarmál húsa:	1800 fermetrar án kjallara og bílageymslu
Fjölbýlishús F7, 34 íbúðir:	
Byggingareitir húsa:	574 fermetrar
Hámarks grunnflötur húsa:	574 fermetrar
Hámarks flatarmál húsa:	4892 fermetrar án kjallara og bílageymslu
Fjölbýlishús F8, 11 íbúðir:	
Byggingarreitur húss:	402 fermetrar
Hámarks grunnflötur húss:	402 fermetrar
Hámarks flatarmál húss:	1468 fermetrar án kjallara og bílageymslu

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

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

#### 4. 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. 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 fyrir fjölbýlishúss F3 er 16 m fyrir þann hluta sem inniheldur 10 íbúðir og 13 m þann hluta sem inniheldur 4 íbúðir. Mesta hæð fyrir F7 er 25 m fyrir 8 hæða hlutann og þakíbúðirnar eru með mestu hæð frá aðkomuhæð 28 m. Mesta hæð fyrir F8 er 13 m fyrir þann hluta byggingar sem inniheldur 8 íbúðir og 10 m fyrir þann hluta sem inniheldur 3 íbúðir. Þakgluggar, lyftuhús, skorsteinar og loftræsibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 5. ÞAKFORM

Þök skulu vera flöt.

#### 6. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða innan hvernar lóðar, bæði ofanjarðar og í bílageymslu og dæmi um staðsetningu þeirra og aðkomu. Tvö bílastæði skulu vera fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m<sup>2</sup> og eitt stæði fyrir hverja íbúð minni en 80 m<sup>2</sup>. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Bílageymslur eru hálf niðurgrafnar, þ.e. keyrt er hálf hæð niður í þær og hálf hæð upp á bílastæðaplanið frá aðkomu. Bílageymslur skulu byggðar samhliða íbúðarhúsum. Tólfra hvert bílastæði skal vera fyrir fatlaða.

#### 7. SORPGEYMSLUR

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

#### 8. HLJÓÐVIST

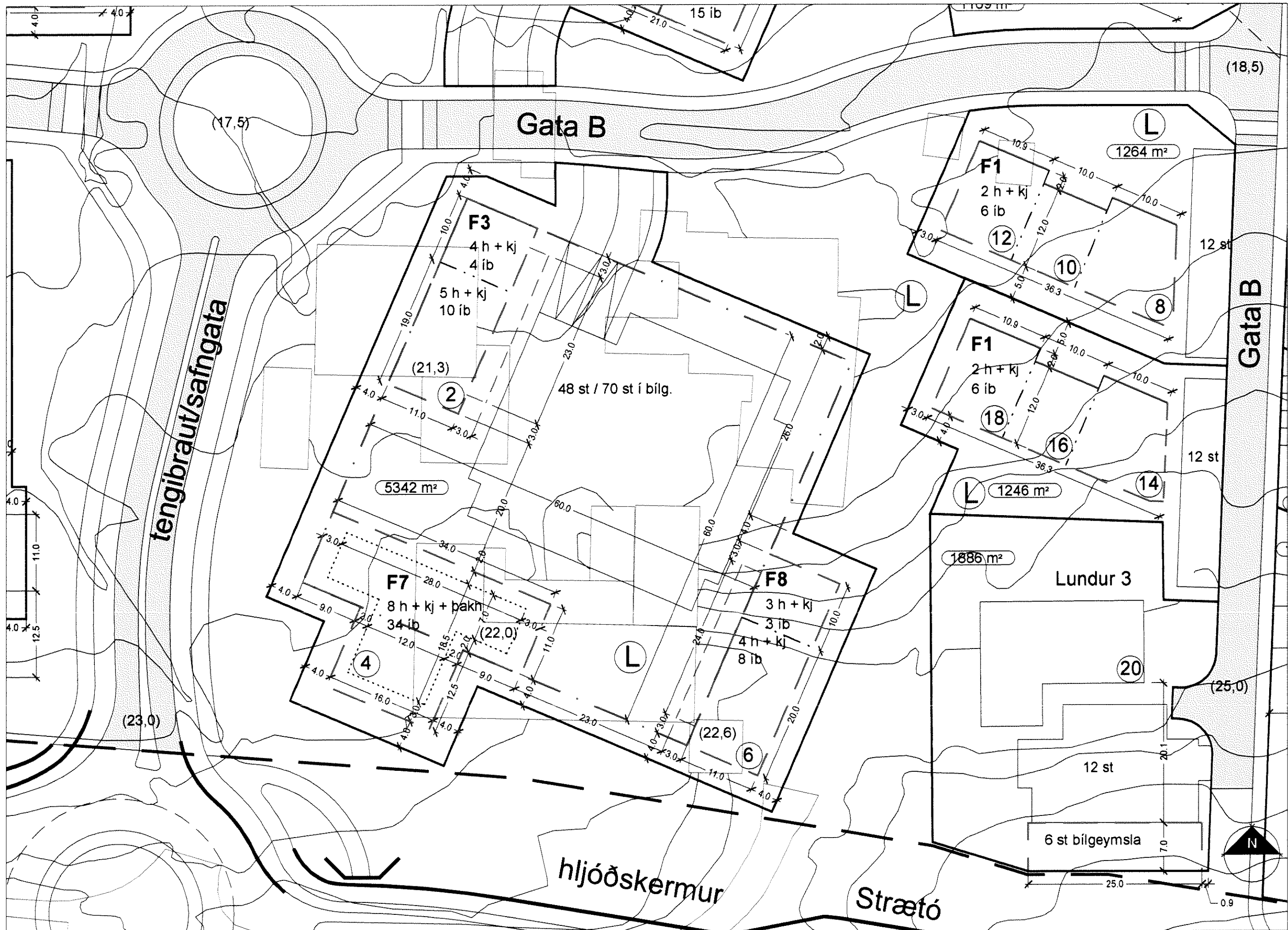
Hljóðvist bygginga skal vera tryggð, þannig að lágmarksákvæðum um viðmiðunargildi sé fullnægt. Til að tryggja ásættanlega hljóðvist í byggingum F3 nr. 2, 92 við Götu-B, gerir deiliskipulagið ráð fyrir að byggingarnar séu hannaðar á þann máta að viðmiðunargildi innanhúss, hvað varðar umferðarhávaða, verði ekki yfir 30 dB(A) og að viðmiðunargildi utan við húsvegg á jarðhæð 55 dB(A), sbr reglugerð um umferðarhávaða nr. 933/1999.

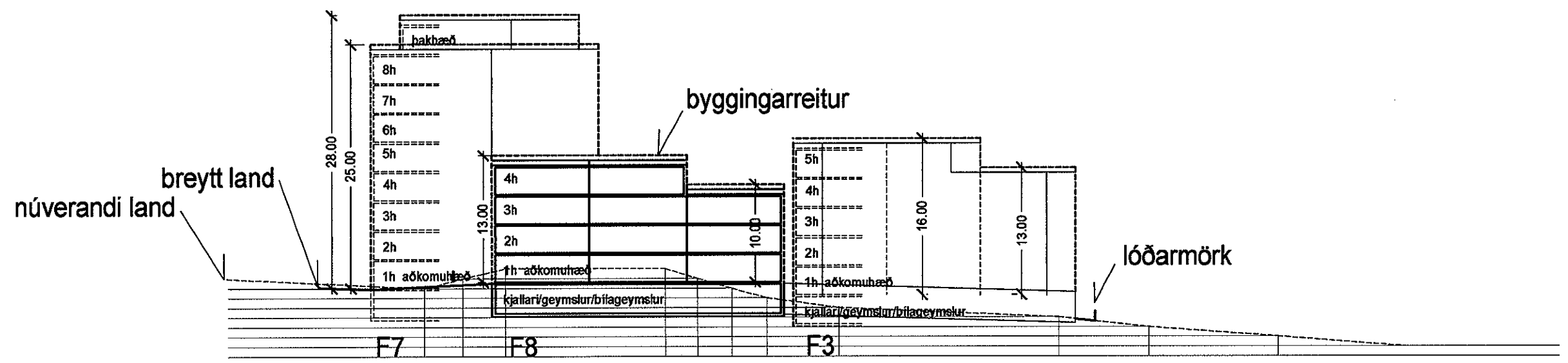
Í reglugerð fyrir umferðarhávaða nr. 933/1999 eru sett fram viðmiðunargildi fyrir umferðarhávaða. Í reglugerðinni eru gefin upp frávík I og II frá grunnildum. Frávík I á við um verulegar breytingar á umferðaræðum í byggð sem fyrir er, en frávík II á við um nýbyggingarsvæði í eldri byggð eða endurnýjun byggðar sem fyrir er. Miðað er við að frávík II eigi við um byggingar F3 nr. 7,17 við Götu-A og F7 nr. 4 og F8 nr. 6 við Götu-B. Byggingar F3 Götu-A og F7, F8 við Götu-B: Viðmiðunargildi innanhúss fyrir frávík II er 30 dB(A). Ef umferðarhávaði við glugga er t.d. 70 dB(A) þarf að gripa til byggingatæknilegra lausna s.s. með notkun þrefalds glers. Ekki er gert ráð fyrir opnanlegum gluggum til loftræstingar, en þess í stað eru loftræstitúður með hljóðdempun og loftræsting íbúðar er vélræn með eðlilegri loftskiptingu án þess að opna glugga. Með þessu verður tryggt að hávaði innanhús frá umferð verði innan viðmiðunarmarkna. Viðmiðunargildi utan við glugga skv. frávíki II er 70/55 sem þýðir að viðmiðunarkrafan (55 dB(A)) skuli uppfyllt fyrir a.m.k. helming íveruherbergja í hverri íbúð.

Sjá nánar í skýringahefti: Hljóðvist í Lundarhverfi, 20.04.2004 (Almenna verkfræðistofan hf) aftast í þessu hefti.

#### 9. SKIKI TIL EINKAAFNOTA

Fyrir allar íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika á lóð til einkaafnota og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum.





F8, F7 og F3 snið mkv 1:500 = A3



# LUNDUR

## FJÖLBÝLISHÚS F6

### Gata A

### SÉRÁKVÆÐI

#### 1. HÚSAGERÐ

Tíu hæða fjölbýlishús (F6), með þrjátíu og átta íbúðum. Fjöldi íbúða á hæð fyrir fjölbýlishús F6 er fjórar og tvær þakíbúðir á tíundu (efstu) hæð. Gert er ráð fyrir hálf niðurgröfnum bílageymslum og geymslukjöllurum undir hluta hvers húss. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingareita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir fjölbýlishús F6 eru gefnir upp þrenns konar byggingarreitir:

- Byggingareitir, þakhæða eru táknaðir með punkta (svartri) línu.
- Byggingareitir aðalbygginga eru táknaðir með slitinni (blárrí) línu.
- Byggingareitir bílageymslna eru táknaðir með slitinni (rauðri) línu með punktum.

Lágmarksfjarlægð bygginga í lóðarmörk, skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð. Húsin skulu vera innan byggingareita. Heimilt er að svalir og skyggni nái út fyrir byggingareiti. Svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar skv. 100,1 gr í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

#### 3. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Fjölbýlishús F6, 38 íbúðir:

Byggingareitir húsa:	574 fermetrar
Hámarks grunnflötur húsa:	574 fermetrar
Hámarks flatarmál húsa:	5166 fermetrar án kjallara og bílageymslu

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

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

#### 4. 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. 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 fyrir F6 er 28 m fyrir 9 hæða hlutann og þakíbúðirnar eru með mestu hæð frá aðkomuhæð 31 m. Þakgluggar, lyftuhús, skorsteinar og loftræsibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 5. ÞAKFORM

Þök skulu vera flöt.

#### 6. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða innan hvernar lóðar, bæði ofanjarðar og í bílageymslu og dæmi um staðsetningu þeirra og aðkomu. Tvö bílastæði skulu vera fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 m<sup>2</sup> og eitt stæði fyrir hverja íbúð minni en 80 m<sup>2</sup>. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

Bílageymslurnar eru hálf niðurgrafnar, þ.e. keyrt er hálf hæð niður í þær og hálf hæð upp á bílastæðaplanið frá aðkomu. Bílageymslur skulu byggðar samhliða íbúðarhúsunum. Tólfra hvert bílastæði skal vera fyrir fatlaða.

#### 7. SORPGEYMSLUR

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

#### 8. HLJÓÐVIST

Í reglugerð fyrir umferðarhávaða nr. 933/1999 eru sett fram viðmiðunargildi fyrir umferðarhávaða. Í reglugerðinni eru gefin upp frávik I og II frá grunnildum. Frávik I á við um verulegar breytingar á umferðaræðum í byggð sem fyrir er, en frávik II á við um nýbyggingarsvæði í eldri byggð eða endurnýjun byggðar sem fyrir er. Miðað er við að frávik II eigi við um byggingar F6 nr. 1,3 og 5 við Götu-A.

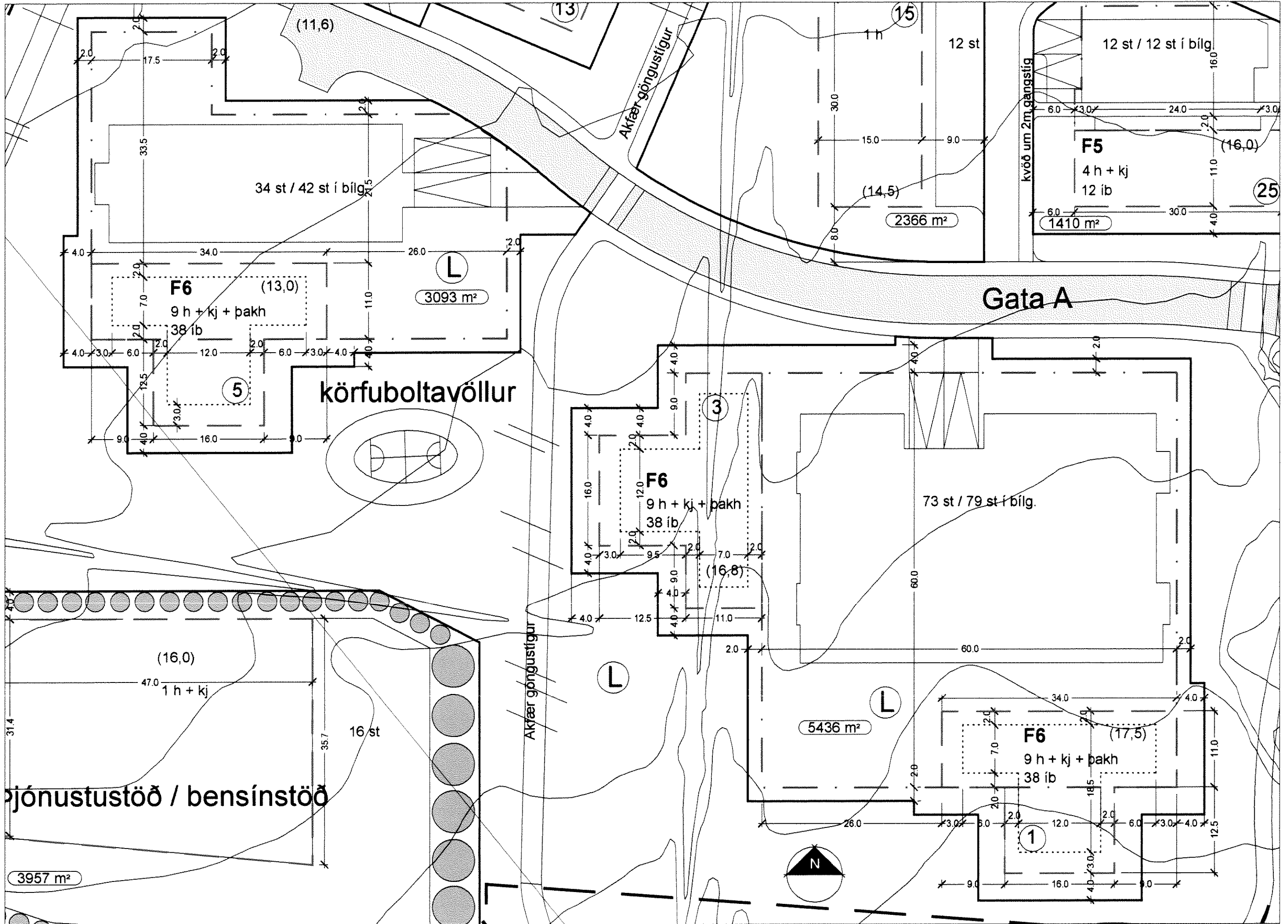
Byggingar F6 við Götu-A:

Viðmiðunargildi innanhúss fyrir frávik II er 30 dB(A). Ef umferðarhávaði við glugga er t.d. 70 dB(A) þarf að grípa til byggingatæknilegra lausna s.s. með notkun þrefalds glers. Ekki er gert ráð fyrir opnanlegum gluggum til loftræstingar, en þess í stað eru loftræstitúður með hljóðdempun og loftræsting íbúðar er vélræn með eðlilegri loftskiptingu án þess að opna glugga. Með þessu verður tryggt að hávaði innanhús frá umferð verði innan viðmiðunarmarka. Viðmiðunargildi utan við glugga skv. frávik II er 70/55 sem þýðir að viðmiðunarkrafan (55 dB(A)) skuli uppfyllt fyrir a.m.k. helming íveruherbergja í hverri íbúð.

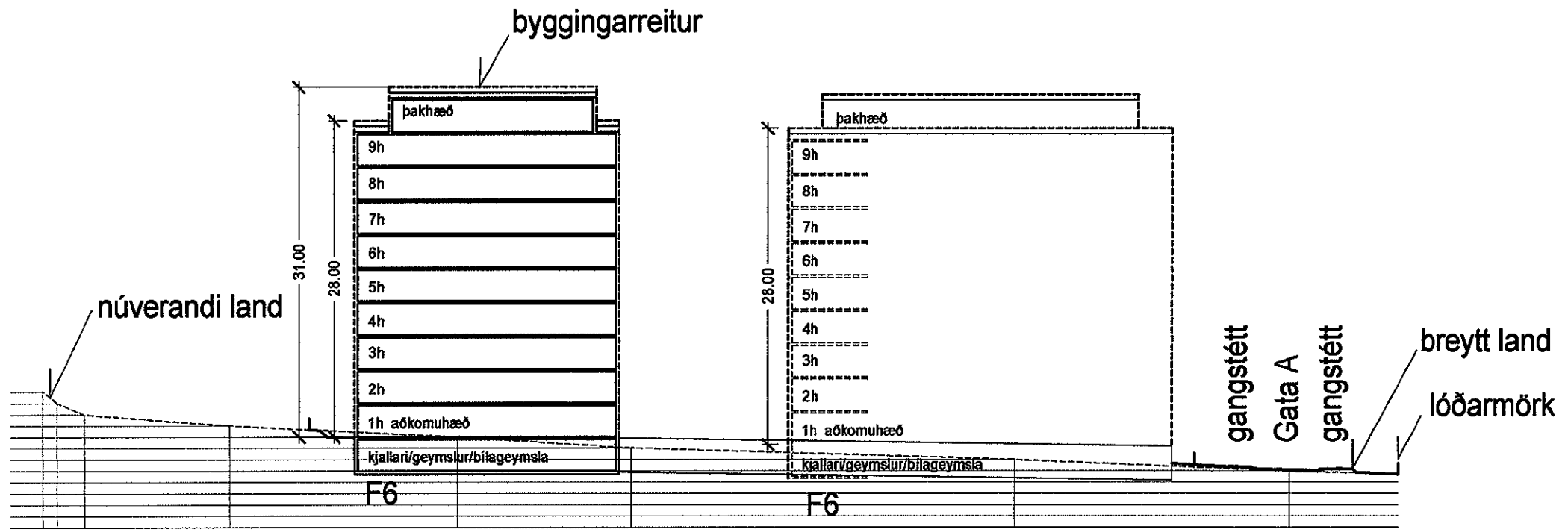
Sjá nánar í skýringahefti: Hljóðvist í Lundarhverfi, 20.04.2004 (Almenna verkfræðistofan hf), aftast í þessu hefti.

#### 9. SKIKI TIL EINKAAFNOTA

Fyrir allar íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika á lóð til einkaafnota og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum.



Grunnmynd mkv 1:500 = A3



F6 snið mkv 1:500 = A3

# LUNDUR

## ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR ÞJÓNUSTUSTÖÐ / BENSINSTÖÐ

### 1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ

a) Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til glöggvunar á aðstæðum.

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

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

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

### 2. HÖNNUN HÚSS OG LÓÐAR

Við hönnun húss og lóðar skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í. Einn og sami hönnuður skal vera að allri lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun húss hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. form, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einnig skal hann samræma hönnun lóðar og umhverfis.

### 3. AÐALUPPDRÆTTIR

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

### 4. FRÁGANGUR LÓÐAR

a) Hönnun lóðar skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landlagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs. Á teikningum skal koma fram:

-Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur bílaplans. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar.

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

Einnig kemur fram að ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 3,0 metra.

c) Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í bygginguna. Kópavogsbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2.

d) Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Stoðveggir skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau. Fjarlægð milli veggja á lóðarmörkum og götukants skal vera a.m.k. 2,5 metrar.

### 5. TRJÁBELTI

Kvöð er um trjágróður og trjábelti á lóðinni, sjá deiliskipulagsuppdrátt. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs á lóðinni verður á vegum lóðarhafa.

### 6. BÍLASTÆÐI

Eitt stæði skal vera á lóð fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> gólfplatnar. Tólfra hvert stæði skal vera bílastæði fyrir fatlaða. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu innkeyrsla og bílastæða eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum.

### 7. SORP

Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

### 8. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI

Lóðarhafa er skylt að :

-Fylgja reglum um brunavarnir á bensinstöðvum útgefnum af Brunamálastofnun Ríkisins október 1993.

-Uppfylla ákvæði hollustuverndar um mengunarvarnir.

-Fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á ákvæðum veitustofnana svo og öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar.

Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög fyrir regnvatnsfrárennsli.

# LUNDUR

## ÞJÓNUSTUSTÖÐ / BENSÍNSTÖÐ

### Nýbýlavegur

### SÉRÁKVÆÐI

#### 1. HÚSAGERÐ

1 hæðar bygging með kjallara, fyrir þjónustustöð / bensínstöð. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingareitar er sýnd á mæliblaði og skilmálateikningum.

- Byggingarreitur er táknaður með slitinni (blárrí) línu. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk, skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð. Húsið skal að öllu leyti vera inna byggingarreits. Skyggni yfir eldsneytisdeilum má fara út fyrir byggingarreit.

#### 3. GRUNNFLÖTUR HÚSS

Bensínstöð

Byggingarreitur húss:	1574 fermetrar
Hámarks grunnflötur húss fyrir utan kjallara:	560 fermetrar
Hámarks flatarmál húss:	1000 fermetrar

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

Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur og lager.

#### 4. HÆÐ HÚSS

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. 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 7,0 metrar. Þakgluggar og loftræsibúnaður mega fara allt að 0,6 metra upp fyrir hámarkshæð þaks. Hámarkshæð skyggnis er 6,0 metrar

#### 5. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

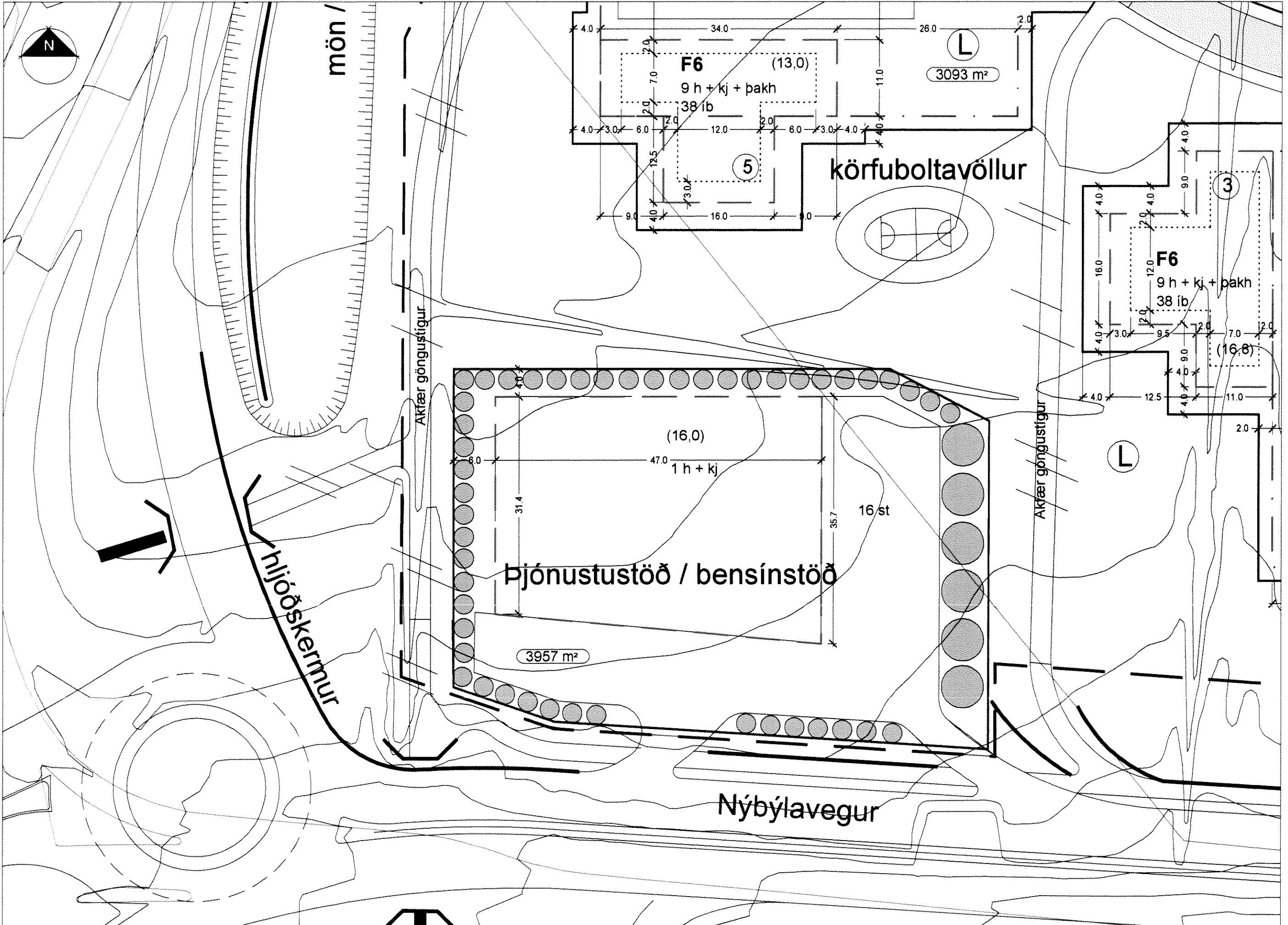
#### 6. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblaði og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Eitt bílastæði skal vera á hverja 35 fermetra gólfplatar 1. hæðar. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

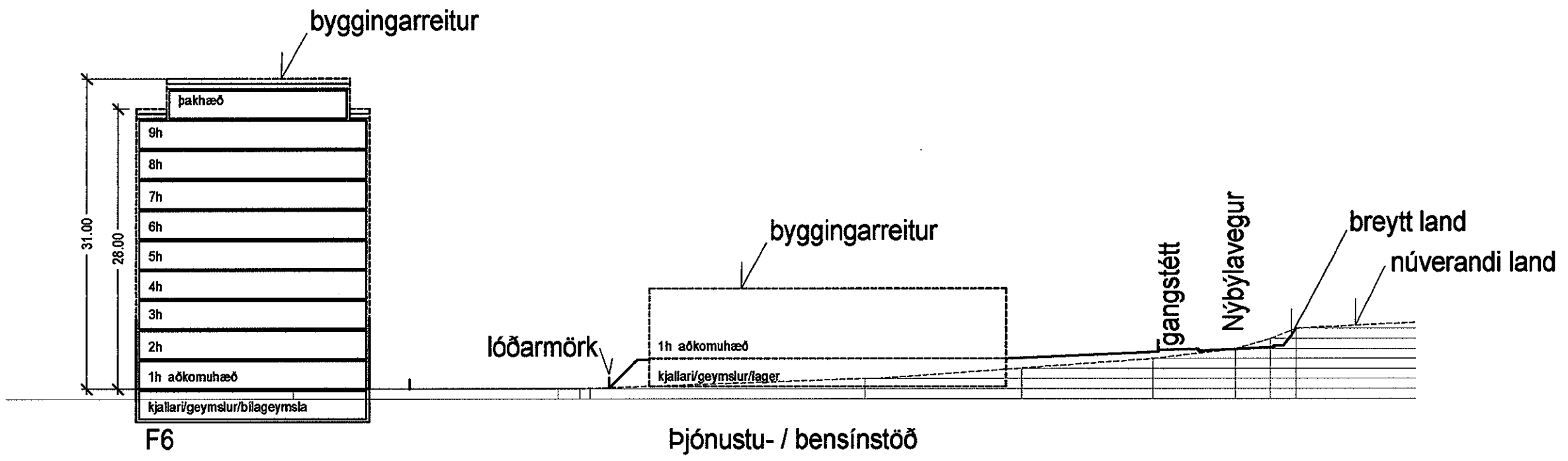
#### 7. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hús. Þar sem sorpgeymsla er stakstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær lóðarmörkum en 2,0 metrum. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu með greiðum aðgangi, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.





Grunnmynd mkv 1:500 = A3



Þjónustustöð / bensínstöð snið mkv 1:500 = A3