

# KÓPAVOGSTÚN

## SKIPULAGSSKILMÁLAR



ARKITEKTASTOFA BENJAMÍNS MAGNUSSONAR EHF.

Bæjarskipulag Kópavogs, 29. apríl 2005

Breytt 04. október 2005



Bæjarskipulag  
DELI 2005

Íslensk

Íslensk



# KÓPAVOGSTÚN DEILISKIPULAG

Vef/Kópavogstún/Kópavogstún-04.11-05-0.dwg

Arkiktakstofa Þorlákssonsar, 29. apríl 2005 Bæjarskipulag Kópavogs: Birgir H. Sigurðsson skipulagsstjóri og Smári Smárason arkitekt.

## KÓPAVOGSTÚN DEILISKIPULAG.

### Greiðarar.

**Síðanum eru fyrirgreindar skrár um ófærilegum ósíðum:**

**Stærð og afmörkun:**  
Deiliskipulagsvæðið er afmarkað af Urðarbraut, Kópavogsbraut, Hafnarfjarðarvegi og Kópavogi.  
Landið hallar í meginatriðum til suðurs, frá Kópavogsbraut til sjávar.

**Súðaustur hluti landsins er vermdarsvæði og hjúkrunarheimild Sunnuhlið er í norðaustur hlutanum.**

**Aðóoma akandi umferðar er frá Urðarbraut og Kópavogsbraut.**

### Forsendor og markmið:

I ófærilegum Kópavogs 2000-2012 er skipulagssvæðið auðkennt sem svæði fyrir þjónustufanhari og að hluta til svæðis með blandaðri landnotum. Á fundi skipulagsnefndar 2. mars 2004 var samþykkt að leggja til við bejarnað að þremur aðilum vorði falið að leggja fram frumdrög að deiliskipulagi Kópavogstús. Í frumdrögnum komi fram lýsing á fyrirhugðari byggð, notku, þéttileika, tegund húsnæðis, heð húsa, fyrirkomulagi blæsteða, gamakerfi, stigur, opin svæði og vermdarsvæði. Valin var síðan ein tilganga til frakari óvinnumi með samþykkt bejarnað 13 maí 2005.

skipulagsstíllagan gerir ráð fyrir einbýlishúsum, þarhúsum og fjölbýlishúsum á vestur hluta svæðisins við Urðarbraut. Með því fyrirkomulagi er leitast við að fulla myja byggð að húsum við Sunnuhlið, Mánabrun og Binghólsbraut.

Við Kópavogsbraut eru fyrirhugðu hús sem vegna legu sínar varðveita, að hluta, útsýni eldri byggðar, nordan Kópavogsbraut til sjávar. Miðsvæðis eru fjölbýlishús, er hafa sem næst hringslag umgrípt sem trygga skal solumáls yfirsýn úr sem flestum íbúum að skipulagssvæðinu til sjávar. Næst húsum Sunnuhliðar, á austurlatu skipulagssvæðisins, eru fyrirhugðu hús fyrir þjónustubúðir sem tengt geta starfsemi Sunnuhliðar.

**Húskonnum:**  
I skipulagsreglugerðar nr 400/1998 er meðalt annars kveðið á um að „þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skuli samhlíða gerð bejja- og húskonnum sem hófð skal til hlíðjónum við gerð tillofgunar“ Um er að neða hús við Kópavogsbraut og hús miðsvæðis að skipulagssvæðinu, í eigin ríkisins, þar sem ríkispálaður hafa rekið starfsemi. Ráðgert er að nökkrum hús vökvi fyrir nýjum ófærilegum. Að skipulagssvæðinu eru fyrir húsum sem munu standa áfram og eru þau feldi inni nýtt skipulag. Um er að neða leikskólam að Kópavogsbraut, Urðarbraut og Stubbasel, nr 19 og 19a, sem rekinn verður áfram sem leikskóli, Hringssingarárholti við Kópavog (byggð fyrir berkláskúlunga á árunum 1925-1926, hannað af Guðjóni Samuelsyni), nr 1,6, sem nýtt verður sem íbúðarhús, Kópavogsbraut (áð hluta til byggðar á árunum 1903-1904), nr 1,22, sem breytur verður í safnahús og númerandi mannvirki Sunnuhliðar, nr 1, b. 1.c.

Hús semu virkaði Kópavogsbraut 1,4, fjölbýlishús hús nr 1,1-1,2, Húðdeild LHS og hús nr 1,3-1,5, Endurhæfing LHS. Húskonnum næst yfir hús á skipulagssvæðinu og einnig yfir svæðið þar sem skipulagi er frestað.

Kópavogsbraut 1d, fjölbýlishús 1679,7m<sup>2</sup> byggð 1960. Húsið er steinsteypt, klætt að utan með steiniplötum. Mænisþak klætt bárujámi. Húsið er í slæmu ástandi. Ekkir er búið í húsinum.

Kópavogsbraut 9, einbýlishús 127,1m<sup>2</sup> byggð 1955 ásamt bílskúr 48,7m<sup>2</sup> byggðum 1961. Húsið er steinsteypt með bárujámskleddu mænisþaki. Hús og bílskúr í semilegu ástandi.

Kópavogsbraut 11, íbúðarhús 260,0m<sup>2</sup> byggð 1954 ásamt bílskúr 36,9m<sup>2</sup> byggðum 1958. Í húsinu eru 3 íbúar. Húsið er steinsteypt með bárujámskleddu mænisþaki. Hús og bílskúr eru í semilegu ástandi.

Kópavogsbraut 17, fangelsi 502,4m<sup>2</sup> byggð 1969. Í húsinu eru fangelsk fangelsi. Húsið er í steinsteypt með bárujámskleddu mænisþaki. Húsið er í góðu ástandi.

Kópavogsbraut 19, leikskóli 162,4m<sup>2</sup> byggð 1944. Húsið er steinsteypt með bárujámskleddu valmáþokum. Húsið er í semilegu ástandi. Hús við Kópavogsbraut 1 með eftirfarandi byggjargánum: 1/1-1/2 Húðdeild LHS, 860,0m<sup>2</sup> byggð 1950. Skrifstofur og meðferðastofur. Húsið eru steinsteypt með bárujámskleddu valmáþokum. Húsið eru í góðu ástandi.

1/1-1/5 Endurhæfing, 1258,8m<sup>2</sup> byggð 1952. Skrifstofur, meðferðastofur og sundlaug. Húsið eru steinsteypt með bárujámskleddu valmáþokum. Húsið eru í semilegu ástandi.

1/6 Gamla heilið, 505,0m<sup>2</sup> byggð 1930. Íbúðarhús og geymsluhúsnæði. Húsið er steinsteypt með bárujámskleddu valmáþaki og viðbygggingum með skurþaki. Húsið er í tlegru ástandi.

Ekkir er búið í húsinum.

1/7-1/8 1/9-1/10 Rjóðrið aðstaða fyrir langveig bóm(1/7), Fjöldimáðan (1/8), Geymsla(1/9), Líkneardíl LHS, 3066,9m<sup>2</sup> byggð 1966. Húsið eru steinsteypt með bárujámskleddu mænisþoki. Tengiþbygggingar eru fyrir eldri þaki. Hús 1/8 og 1/9 eru í semilegu ástandi.

1/10 1/11-1/12 1/13 1/14 Skrifstofuhús, 1008,7m<sup>2</sup> byggð 1968. Skrifstofur og vinnustofur fyrir LHS. Húsið eru steinsteypt, mænisþok og millibygging með slétu þaki sem kledd eru með bárujámi og dök. Húsið eru í góðu ástandi.

1/17 1/18 1/19-1/20 Sjúkraströfum LHS, 1382,7m<sup>2</sup> byggð 1971-72. Aðstaða fyrir 20-25 vistmenn. Húsið eru steinsteypt með bárujámskleddu mænisþokum. Húsið eru í góðu ástandi.

1/22 Kópavogsberlin, 345,9m<sup>2</sup> byggðum 1903-1904 ásamt með sönnu síma viðbygggingum (1925). Íbúðarhús, griphús og hlaða. Húsið er byggð úr höggum gróði, steinlindu með bárujámskleddu mænisþaki. Húsið er í slæmu ástandi.

Tillaga að deiliskipulagi:

Skipulagssvæðið, utan svæðis um númerandi mannvirki Sunnuhliðar, utan græns opins svæðisins sunnan Kópavogsþejar allt að Binghól og utan svæðis þar sem skipulagi er frestað er um 9,3 ha að flatarmálum. Gert er ráð fyrir 197 íbúum á svæðinu fyrir fjölbýli, sérbýli og samþýli ásamt 57 þjónustubúðum. Áætlaður íbúafjöldi á svæðinu miðað við 3 íbúi í Ibúð og 1,5 íbúi í þjónustubúðum.

Fjölbýlishúsins miðsvæðis að skipulagssvæðinu verða 5 hundar með þakheiti. Kjallar verður að hluta til undir fjölbýlishúsum og þjónustubúðum. Parhus eru 2 hundar. Fjölbýlishúsins eru 2 hundar og kjallar. Einbýlishús eru 1 hundar. Nýtingarhlfutlif fyrir einstaka landnotkunareitir er sem hér segir til viðmóðunar. Einbýlishús 0,35 og 0,38, þarhús 0,46 og fjölbýlishús 0,56.

I ófærilegum Kópavogsbraut, 20 íbúum í þarfþolunum, 152 íbúum í fjölbýlishúsum og 57 þjónustubúðum. Grunnþolun fyrir skipulagssvæðið verður Kármaskóli. Einnig kemur Smámaskóli til greina sem guðnumskóli. Leikskóli er Urðarbraut og Stubbasel við Kópavogsbraut. Gert er ráð fyrir 1 skipulagsstíllagan að byggð verði ein hundar ofanálfar Sunnuhliðar. Gamli Kópavogsþejar fær nýtt hlutfrek fyrir húsbúum og er þar sýnt huganlegt umfang nýrar viðbyggningar undir þjónustufarseti sem eru tengist gamla þenum. Helichosnir nr 7 (ðóur ar 1,6), verður uppgert sem húsbúum í viðbygginingar við það verði fjárhálfan. Helichosnir fylgia 3 skemmti blæsteði sem staðsett eru austan við húsið við blæsteði fjölbýlishúsa nr 1, 3 og 9. Skipulagskilmálar, þeir almennum og sérkvæði til fyrir 10 ófærilegum.

Ákoma og umferð:

Mogin aðóoma innan skipulagssvæðið er að vestanverðu frá Urðarbraut um 3 húsgaður og frá Kópavogsbraut um hringtorg vestan við Sunnuhlið. Gert er ráð fyrir nýju hringtorgi norðan við Sunnuhlið og breytingu á vegtingingu að hringtorgi á Digranesvegi í miðbæ Kópavogs með akreinum þeir til suðurs og norðurs.

Gónguleiðir:

Gónguleiðir ligga um ófærilegum ósíðum og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stíga í vesturbæ Kópavogs. Um er að ráða gónguleiðir meðfram þjóru frá hafnarhásvæðinu á Kármaskóli um göng undir Hafnarfjarðarvegi og austur eftir opnu útivistarsæði að Reykjanesbraut. Þá eru stigir frá göngum undir Hafnarfjarðarvegi upp að miðbæjarsvæðinu og sömulöðum um Rústun að sundlaug Kópavogs. Við gónguleiðir þessar er komið fyrir gróði, bekkjum og upplýsingaskyltum um dýrafiki og náminnar við fjörborð.

Trjágróður, safnahaús og opna svæði:

Vestan við Kópavogsbraut er trjágróður sem nær allt niður til sjávar. Gert er ráð fyrir að þessi gróður haldið að miklu leiti óskortur. Skólagarðar sem nú eru við Urðarbraut flygtast inná með svæði suðan undan Kópavogsbraut. Grant opíð svæði sunnan við Kópavogsbraut sem nær allt niður til sjávar og að frílystu svæði um Binghól er tengt opnum svæðum og góngustigum innan skipulagssvæðið. Greina svæði sunnan við Kópavogsbraut eru ásamt gróðum meðfram strandlengjunni til vesturs og aðliggjandi fyrir húsbúum. Bejavendur. Leirur eru fyrir eldri Kópavogs og meðfram fjórum á ólu skipulagssvæðinu. Leirur þessar eru þyðingamiklar fyrir fugalfi og fjölbreytilegur lífheimur. Leirumar eru á Náttúrvemdasrár flókkar sem Náttúrvemdasrár. Skipulagsstíllagan gerir ráð fyrir að Kópavogsberlin verði notdur sem safnhus og að byggð verði við þaum þjónustubýggingu. Þá gerir skipulagsstíllagan ráð fyrir að byggð verði út fyrir nýju hringtorgi.

Blaðgeymslur og blæsteði:

Deiliskipulagi gerir ráð fyrir að venlegur fjöldi blæsteða sé í bilakjöllum og í bílskúrum. Með síkla fyrirkomulagi er leitast við að hálfa opnum svæðum sem mest til útvistar fyrir almenning jaðit sem bíða á svæðinu. Gert er ráð fyrir tveimur stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúi í fjölbýli og eru 75% af þeim í bilakjöllum. Bílskúrar fylgja hvejuði einbýlishús og hvern íbúi í þarfþolunum. Þessum íbúum skal að auki fylgja 3 stæði iman lóðar auk 1 stæði í bílskúrum. Tvö stæði fylgji hverri íbúi í fjölbýlishúsum og skal eitt stæði af þeim vera í bilakjallar.

Hljóðóivist:

Í skipulagskilmánum eru sérkvæði vegna umferðarhávada. Fylgja skal ákvæðum í byggingsreglugerð varbandi hljóðóivist innanhlus.

Skipulagskilmálar og nánari ófærsla deiliskipulagins:

Skipulagskilmálar, þeir almennum og sérkvæði ásamt skilmálateikningum fyrir einstakar lóðar og hverja húsgaðar að skipulagssvæðinu fylgja deiliskipulagini. Í almennum

### Þerrill málins.

Á síðan hluta ársins 2002 óskafulltrúa fjármálaðuneytisins eftir viðréðum við Kópavogsbraut um móugleg kaup bejarnað á landi ríkisins við Kópavogsheli svo og á þeim fasteignum sem þær eru. Í viðréðum sem fylgja í kjólfarið kom m.a. fram að leggja til að númerandi starfsemi í frónum. Á þó hlutfar Kópavogs kom fram að húsgað með óþreyttum ófærilegum ósíðum. Í landsplið við Binghól um landi Kópavogsheli eins og segir í fréttatíkningu fjármálaðuneytis og heilbrigðis- og tryggingamálaðuneytis. Skipulagsnefnd samþykkt 20. júní 2004 að fela skipulagsstjóri að vinna drög að forstöð að deiliskipulagi Kópavogstús en sveðið afmákest af Urðarbraut í vestur, Kópavogsbraut í austur og Kópavogi í suður. Á fundi nefndarinnar 2. mars var forstöðin lögð fram og skipulagsnefnd amþykkt að hóða 4 aðilum að leggja fram samanburðarhlífum um skipulagi Kópavogstús. Í frumdrögnum komi fram lýsing á fyrirhugðari byggð, notku, þéttileika, tegund húsnæðis, heð húsa, fyrirkomulagi blæsteða, gamakerfi, stigur, opin svæði og vermdarsvæði. Ekkir settar fram kröfur að hálfa skipulagsnefndar um þéttileika byggðarinnar né heðir húsa. Efslitoldum var bðin þáttaka:

- Jakob E. Lindal og Kristján Ásgeirsson, arkitektar, Hamarborg 7, 200 Kópavogi
- Benjamin Magnússon, arkitekt, Hamarborg 10, 200 Kópavogi
- Björnvin Snæbjörnsson, arkitekt, Lakatind 6, 201 Kópavogi
- S.Níelsen, arkitekt, Danmarks

Á fundi skipulagsnefndar 30. mars 2004 voru lagðar fram hugmyndir ófangreindra að skipulagi Kópavogstús. Á fundinum gerðu þeir grein fyrir hugmyndum sínum. Í kjólfar þess var settur að lagið var vínumþópur sem félk það hlutfar að skera úr við hóða hugmynd ett að vinna áfram. Tillaga Benjaminis Magnússonar, arkitektar var valin til þess. Var hugmyndin kynt á borgarsfundi í Flægshæmili Kópavogs 27. maí 2004. Víð tók vinna við náðar ófærilegum ósíðum. Afgreiddi tilganganum var frestad. Unreða varð um tillöguna í bejarnaði 22. apríl 2005. Tillaga var redd að nýju skipulagsnefnd 2. maí 2005 og gerði skipulagsstjóri grein fyrir sjónaumum bejarnaðs sem fram komu í fundi ríkisins 22. apríl 2005. Á fundinum voru lagðar fram tillögur A og B að ófærilegum ósíðum. Tillaga er í samræmi við ófærilegum tillögum tillofgu að skiptum að ófærilegum ósíðum. Tillögur er með ófærilegum ósíðum.

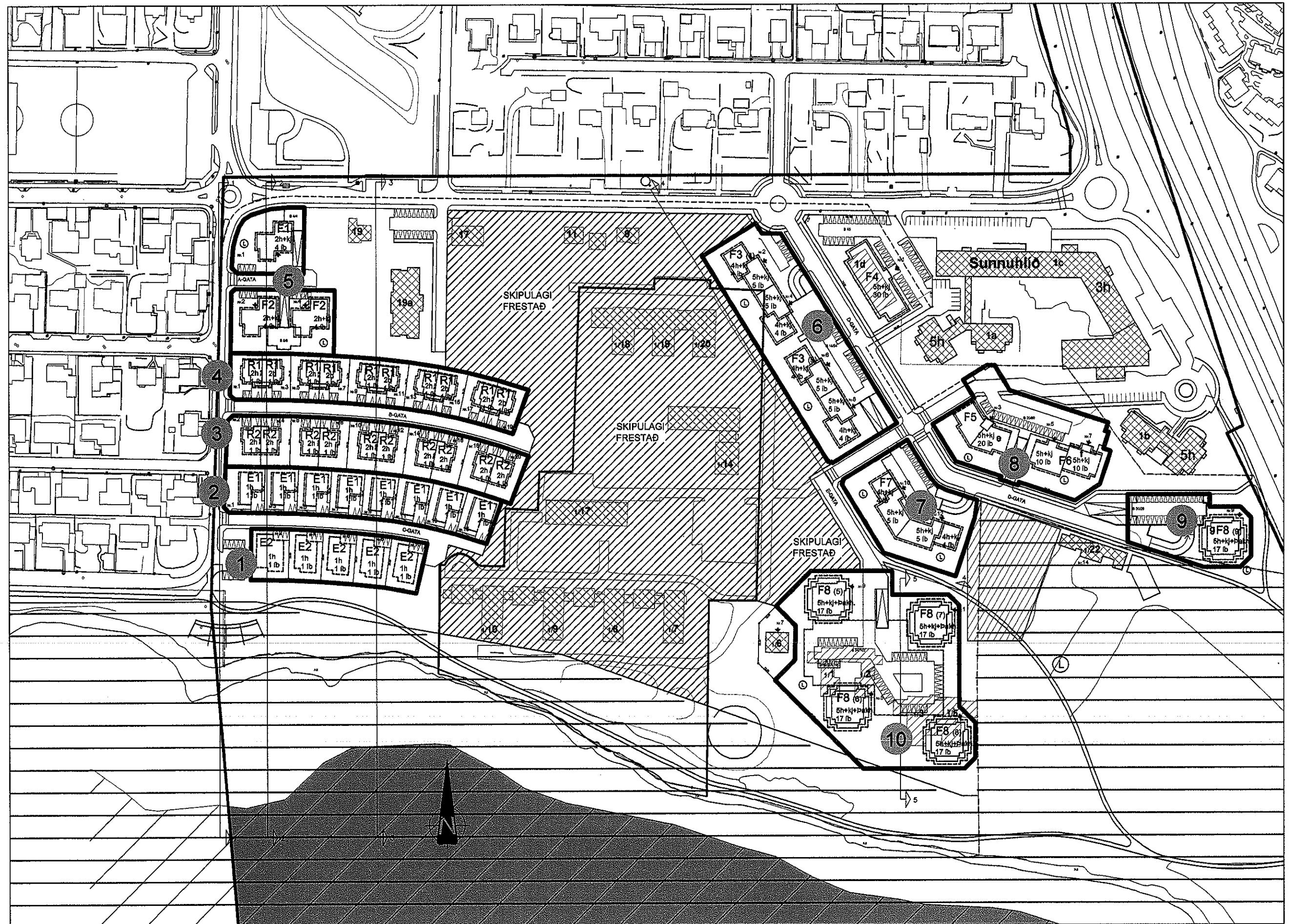
Á fundi skipulagsnefndar 24. maí 2005 voru framgreindar tillögur A og B og skipulagi Kópavogstús ósamt samsværdi tillögum. Á földi skipulagsnefndar 24. maí 2005 voru framgreindar tillögur A og B og skipulagi Kópavogstús ósamt samsværdi tillögum. Tillögur er með ófærilegum ósíðum.

Á fundi skipulagsnefndar 24. maí 2005 voru framgreindar tillögur A og B og skipulagi Kópavogstús ósamt samsværdi tillögum. Á földi skipulagsnefndar 24. maí 2005 voru framgreindar tillögur A og B og skipulagi Kópavogstús ósamt samsværdi tillögum. Tillögur er með ófærilegum ósíðum.

# KÓPAVOGSBÆR

Verk/Kópavogstún/Kópavogstún-04.11-05-05.Dwg

Arkiæktastofa Benjamíns Magnússonar, 29. apríl 2005 Bæjarþápiplag Kópavogs: Birgir H. Sigurðsson skipulagssjónari og Smári Snærason arkitekt.



Grunnmynd í mkv. 1:2000 (á A3)  
Allar stærðir eru í metrum

KÓPAVOGSTÚN  
SKIPTING Í SVÆÐI - SKÝRINGARMYND

REITUR 1

# KÓPAVOGSTÚN

## ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR PARHÚS OG EINBÝLISHÚS

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

### 1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ

- 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 glöggunar á aðstæðum.
- Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, enn fremur byggingarlinur, fjöldi bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl.
- Hæðarblöð sýna hæðartölur (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.
- Sá fyrirvari er gerður að lóðarstærðir 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 skjólgyð útidvalarsvæði sem snúa í suður – vestur.

### 3. AÐALUPPDRÆTTIR

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

### 4. FRÁGANGUR LÓÐA

- Á teikningum skal koma fram yfirborðsfrágangur lóðar og hæðarsetningar. Lóð skal fullgerð þegar lokaúttekt fer fram. Sjá enn fremur kafla 3 í byggingarreglugerð 441/1998
- Í þriðja kafla byggingarreglugerðar eru ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður. Þar kemur m.a. fram að "leita skal samþykks byggingarnefndar á gerð og frágangi girðingar ef hún er hærri en 1,8 metrar eða nær lóðarmörkum en svarar hæð hennar, mælt frá jarðvegshæð við girðinguna eða frá hæð á lóðarmörkum ef hún er meiri". Þar kemur 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 frama að ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 3,0 metra.
- Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrilliggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda. Olli stöllun 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 málins. 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.
- Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. 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 sbr. skýrslu um umferðarhávaða: Kópavogstún, umferðarhávaði. Almenna Verkfræðistofan hf. 20.12.2005. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss.

### 6. UMFERÐ

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

### 7. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA

Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins sunnan gamla Kópavogsþýlisins tengjast stíglum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsþýlisins. Ekki er heimilt að fara yfir slið svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

### 8. TRJÁBELTI

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

### 9. BÍLAGEYMSLUR OG BíLASTÆÐI

Þrjú bílastæði ásamt innbyggðri bílageymslu skulu vera innan lóðar fyrir hverja íbúð í raðhúsum og einbýlithúsum.

### 10. SORP

Í sorpgeymslum skal vera pláss fyrir tvær tunnur fyrir hverja íbúð til flokkunar á sorpi. Staðsetning og frágangur sorpgeymsina 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 skyld að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við á, ákvæðum veitustofnana svo og öllum alennum ákvæðum er varða úthlutum, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utan húss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsfrárennsli.

# KÓPAVOGSTÚN

## 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, enn fremur byggingarlínur, fjöldu bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl.
- c) Hæðarblöð sýna hæðartölur (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 lóðarstærðir 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.

### 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 landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs. Á teikningum skal koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar og tegund gróðurs og frágangur leiksþæðis. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksþæðum og öryggi leiksþæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slókkvbíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar.
- b) Í þriðja kafla byggingarreglugerðar eru ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður. Þar kemur m.a. fram að "leita skal samþykksis byggingarnefndar á gerð og frágangi girðingar ef hún er hærra en 1,8 metrar eða nær lóðarmörkum en svarar hæð hennar, mælt frá jarðvegshæð við girðinguna eða frá hæð á lóðarmörkum ef hún er meiri". Þar kemur 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 frama 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 tilönum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrilliggjandi hönnun til vœntanlegra kaupenda. Öll stöllun á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna nema annað sé tekilo fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar um lausn málssins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveisla 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 sértaðum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða sbr. skýrslu um umferðarhávaða: Kópavogstún, umferðarhávaði. Almenna Verkfræðistofan hf. 20.12.2005.

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 misþykkt 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 samllímt gler innst sem gefur 40 db hljóðvörn. Þá er hægt að auka hljóðvörn enn frekar með gasfyllingu á milli glerja.
2. Notaðar eru hljóðgildur í útvegg, þ.e. rör með hljóðsíu, þannig að þó svo opnanleg fög séu lokað er rýmið með nægilegu fersku lofti. Þessi rör með hljóðsíum eru sett í ölli herbergi og stofur og settur upp vélrænn útsogsþúnaður upp um þak. Algeng gerð af hljóðgildrum gefur dempun um 45 db og 9 litra loftinntak á sekúndu.
3. Notaðar eru lokaðar plötur í svahandriðum og undir svalaloft eru skráfaðar hljóðsíosplötur, "heracoustic" aða gataðar áiplötur. 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 áklæðniung.

Sjá einnig skýringarhefti: Hljóðvist á Kópavogstúni 20.12.2005 (Almenna verkfræðistofan hf), aftast í þessu hefti.

### 6. UMFERÐ

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

### 7. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA

Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins sunnan gamla Kópavogsþýlisins tengjast stígum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbæjar. Ekki er heimilt að fara yfir súlik svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

### 8. TRJÁBELTI

Á nokkrum stöðum í hverfinu verður trjágróður gróðursettur á bæjarlandi til skjólmyndunnar 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 80m<sup>2</sup> og eitt bílastæði fyrir íbúðir minni en 80m<sup>2</sup>. Hluti bílastæða skal vera í bílageymslum samanber nánari skilmála fyrir viðkomandi fjöleignarhús. Eitt og hálf bílastæði skal vera innan lóðar fyrir hverja íbúð í fjöleignahúsi F4. Tólfra hvert stæði skal vera bílastæði fyrir fatlaða. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslina eins og sýnt er á skipulagsuppdætti 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 sorpgeymslina 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 sorpgeymslina skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhlíða byggingu húss. Í sérskilmálum kemur fram þegar ætlast er til að sorpgeymslur verði í niðurgröfnum bílageymslum.

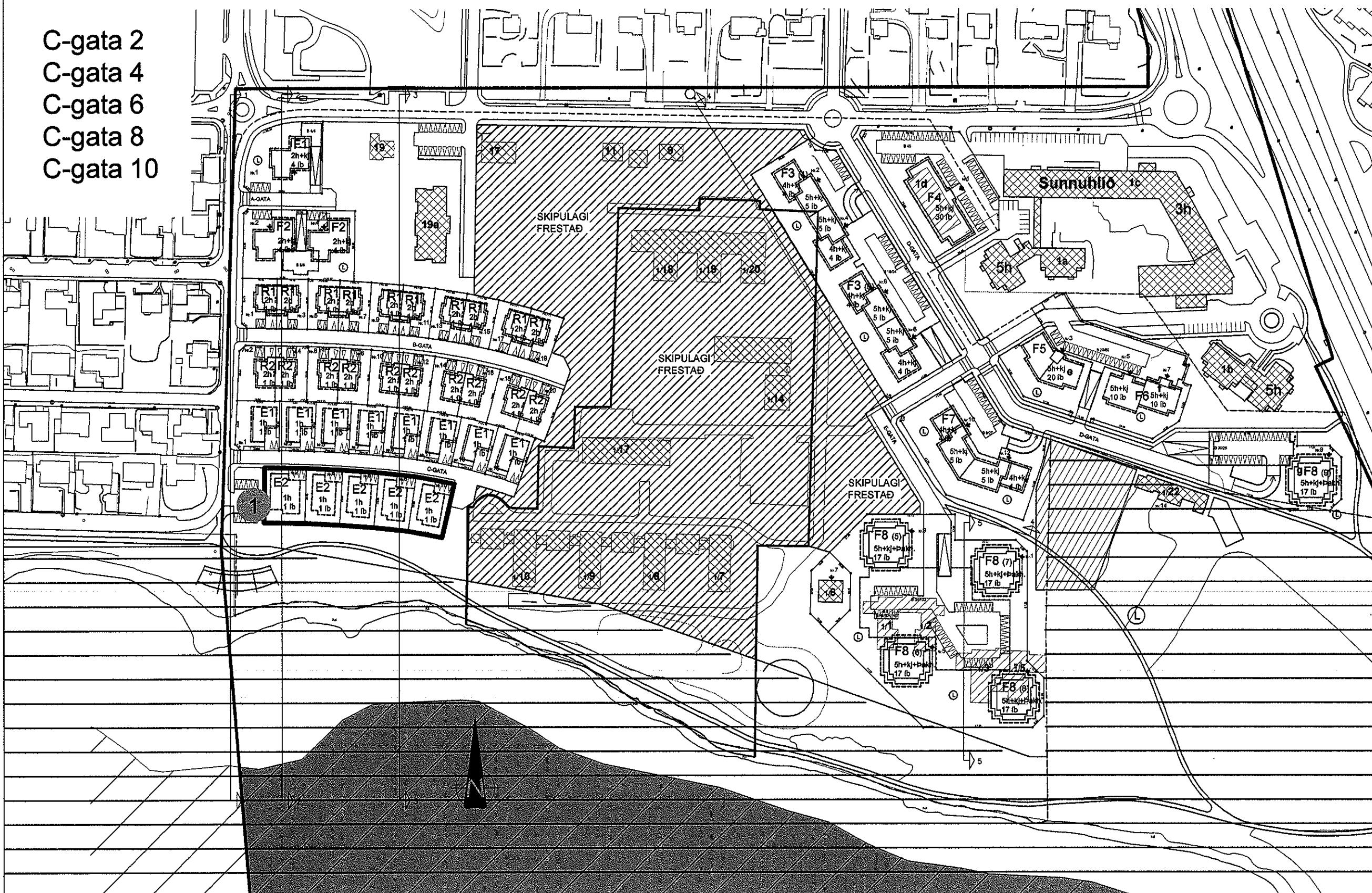
### 12. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI

Lóðarhafa er skyld að fylgja ákvæðum byggingar-, brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra, svo sem við ákvæðum veitustofnana svo og öllum alennum ákvæðum er varða úthlutum, timamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsfrárennsli.

# KÓPAVOGSBAER

Vef / Kopongstun / Kopongstun - 04.11.05. D.dwg

Arkitektastofa Benjamíns Magnússonar, 29. apríl 2005 Bæjarskipulag (Kópavogs: Birgir H. Sigurðsson skipulagssjöri og Smári Smáason arkitekt.



Til úthlutunar 5 íbúðir.  
Svæði 1,

C-gata 2  
C-gata 4  
C-gata 6  
C-gata 8  
C-gata 10

## Einbýlishús á einni hæð ( húsagerð E2 )

Grunnmynd í mkv. 1:2000 (á A3)  
Allar stærðir eru í metrum

KÓPAVOGSTÚN  
SKIPTING Í SVÆÐI - SKÝRINGARMYND

REITUR 1

# KÓPAVOGSTÚN

## EINBÝLISHÚS E2

### C-GATA Nr. 2, 4, 6, 8 og 10

#### 1. HÚSAGERÐ

Einbýlishús E2 er íbúð á einni hæð með innbyggðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

#### 2. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hús E2 er einungis gefin upp bundin byggingarlína og ytri byggingarreitur.

-Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni (sverri) línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. A.m.k. helmingur framhlíðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Húsið skal vera að öllu leiti innan bindandi byggingarlínu.

-Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Um er að ræða hámarksramma byggingar. Lámarksfjarlægð 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 lámarksfjarlægð milli húsa ávalt tryggð. Húsið skal vera að öllu leiti innan ytri byggingarreits.

#### 3. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Einbýlishús. E2, 1 íbúð:	Ytri byggingarreitur húss í fermetrum:	Hámarks grunnflótur húss, aðkomuhæð:	Hámarks flatarmál húss í fermetrum:
C-gata Nr. 2	230 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
C-gata Nr. 4	230 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
C-gata Nr. 6	230 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
C-gata Nr. 8	230 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
C-gata Nr. 10	230 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>

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. Hæðarkötar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkötar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 4,0 metrar. Þakluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður 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 lámarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Þrjú bílastæði ásamt innbyggðri bílageymslu skulu vera innan lóðar fyrir hvert einbýlishús. Þar af má eitt stæði vera fyrir framan innkeyrslu í bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð.

#### 7. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. 2 sorplát 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 og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra. 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 sbr. einnig skýrslu um umferðarhávaða: Kópavogstún, umferðarhávaði. Almenna Verkfraðistofan hf. 20.12.2005.

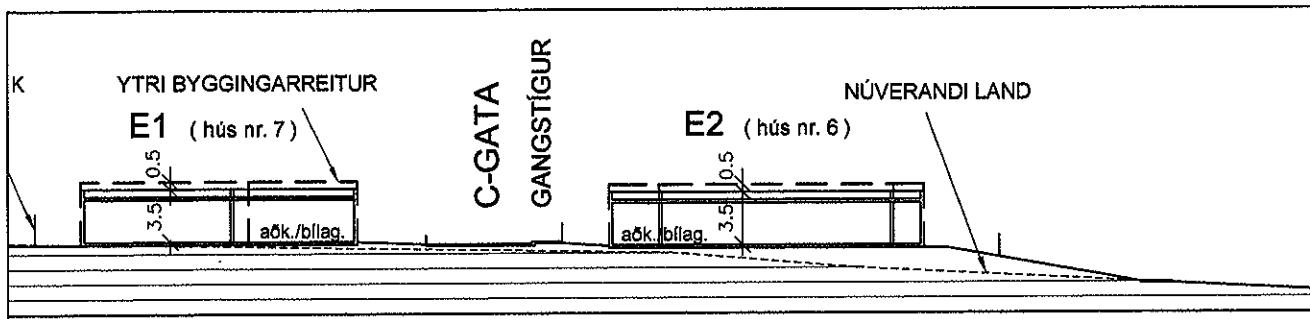
# KÓPAVOGSSBÆR

C-gata 2, 4, 6, 8 og 10

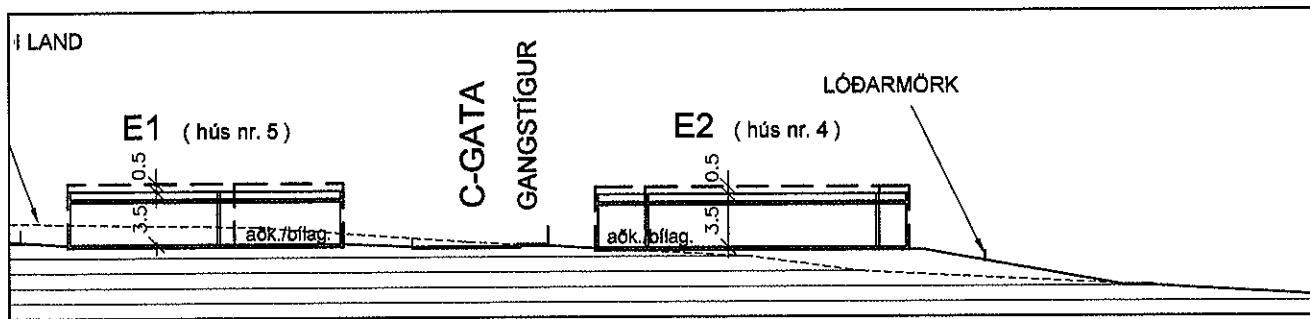
Vatn/Kópavogstún/Kópavogstún-04.11-05.D.dwg

Arkitektastofa Benjamíns Magnússonar, 29. apríl 2005 Bæjarskipulag Kópavogs: Þórir H. Sigurðsson skipulagsstjóri og Smári Smáason arkitekt.

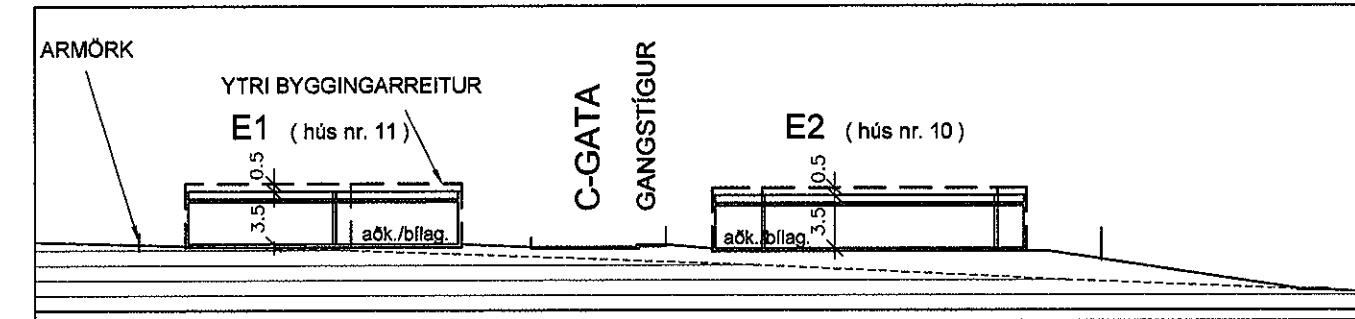
Breyting: Afmörkun svæðis þar sem skipulagi er frestað 04. október 2005



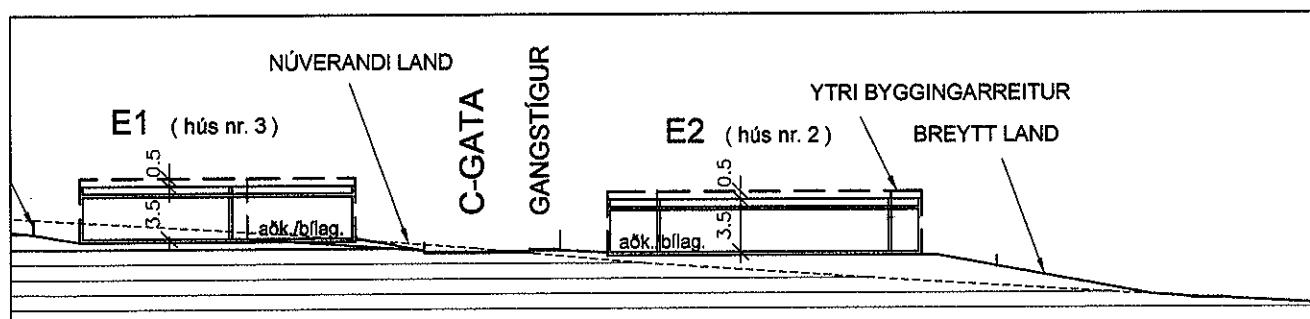
Þversnið í mkv. 1:500 (A3) Dæmi



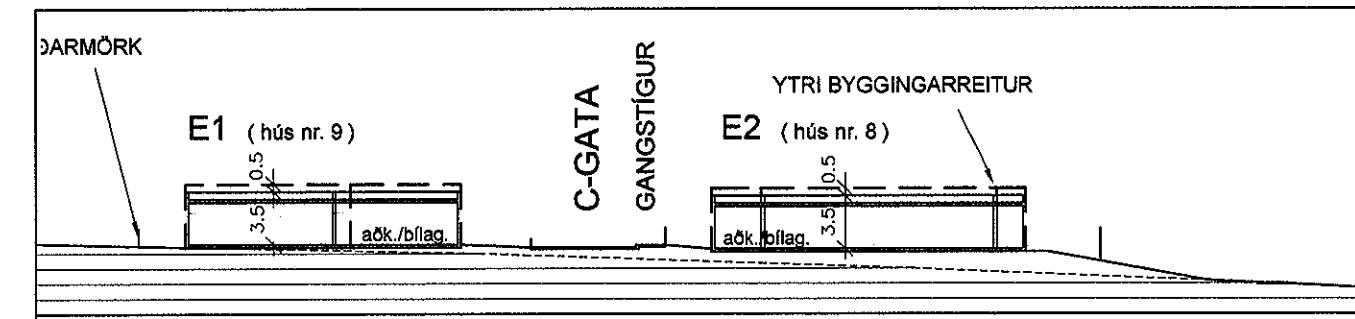
Þversnið í mkv. 1:500 (A3) Dæmi



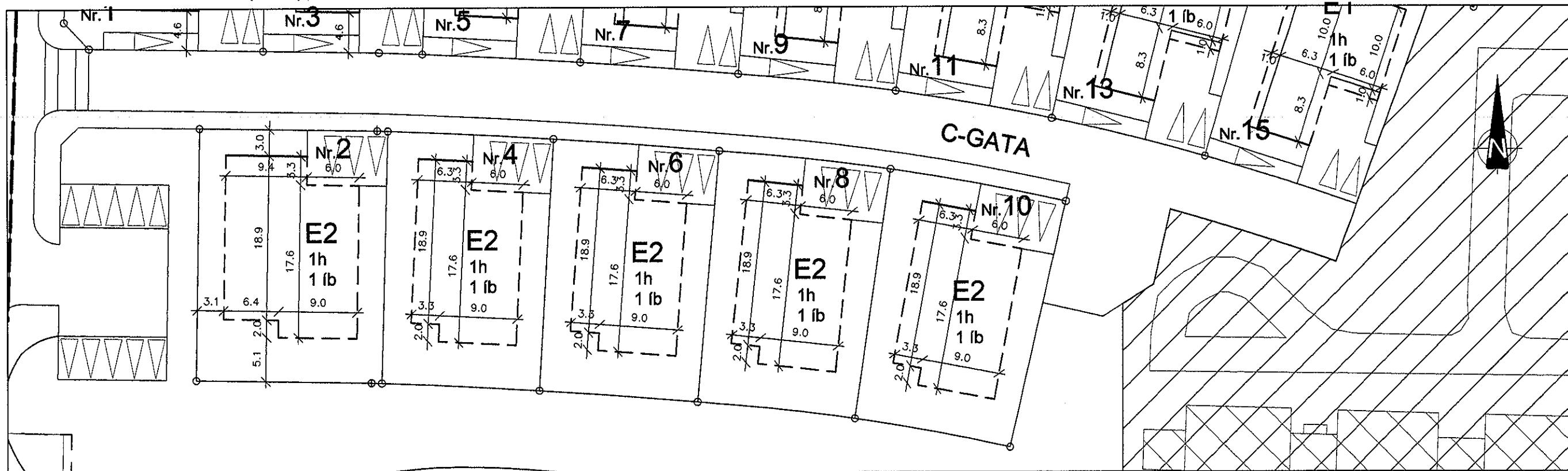
Þversnið í mkv. 1:500 (A3) Dæmi



Þversnið í mkv. 1:500 (A3) Dæmi



Þversnið í mkv. 1:500 (A3) Dæmi



Grunnmynd í mkv. 1:500 (A3)  
Allar stærðir eru í metrum.

KÓPAVOGSTÚN - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ

REITUR 1

# KÓPAVÖGSBÆR

Verk/Köpunugstíðn/Köpunugstun-04.11-05-D.docx

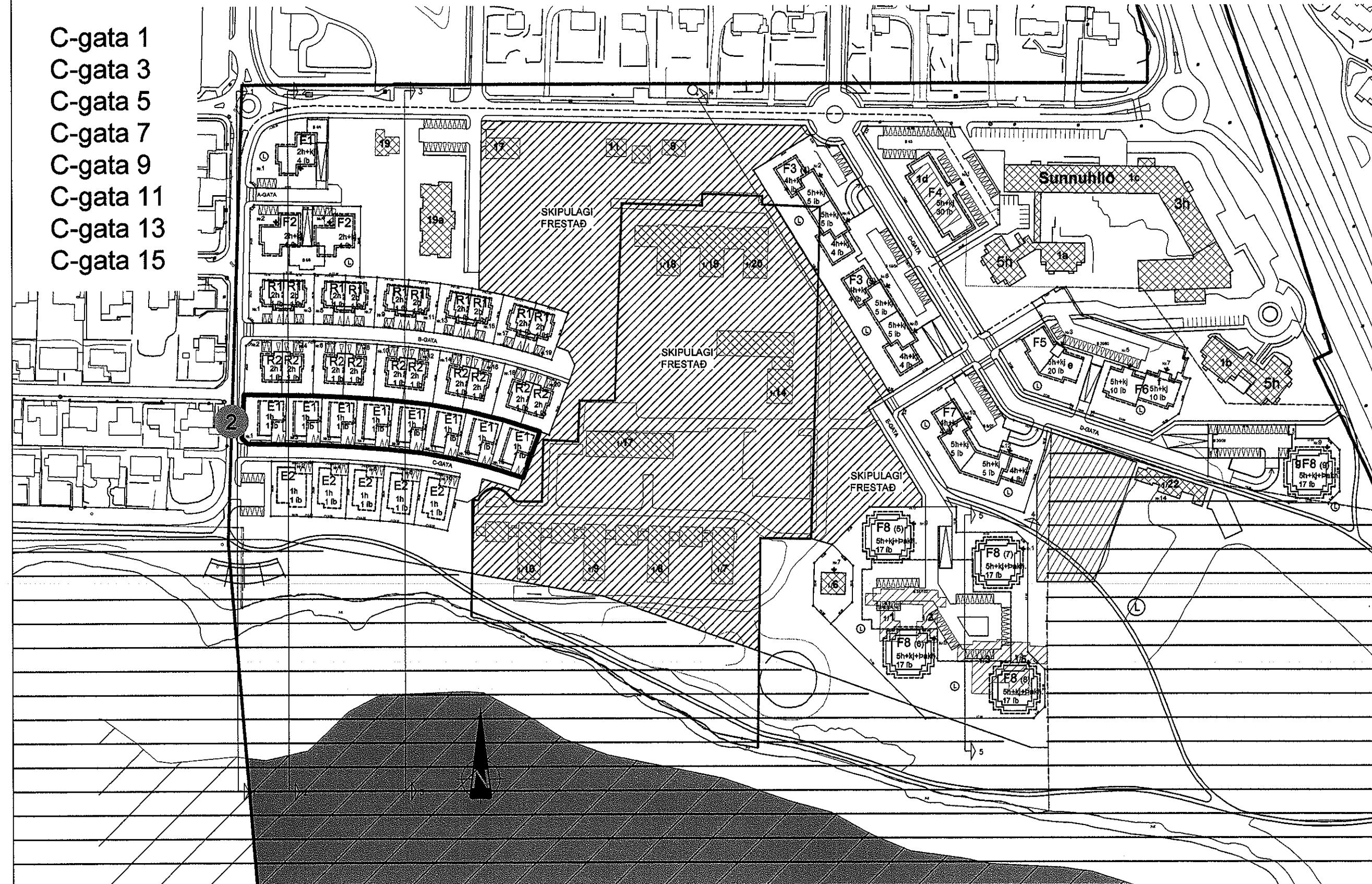
Aktíftastofa Benjamíns Magnússonar, 29. apríl 2005 Bæjarskipulag K  
Breýting: Afmörkun svæðis þar sem skipulagi er frestað 04. október 2005

Breyting: Afmörkun svæðis þar sem skipulagi er frestað 04. október 2005

REITUR 1

## Til úthlutunar 8 íbúð Svæði 2,

## Einbýlishús á einni hæð ( húsagerð E1 )



Grunnmynd í mkv. 1:2000 (á A)  
Allar stærðir eru í metrum

# KÓPAVOGSTÚN SKIPTING Í SVÆÐI - SKÝRINGARMYND

# KÓPAVOGSTÚN

## EINBÝLISHÚS E1

### C-GATA Nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15

#### 1. HÚSAGERÐ

Einbýlishús E1 er íbúð á einni hæð. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

#### 2. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hús E1 er gefin upp bundin byggingarlína, byggingarreitur og ytri byggingarreitur að hluta.

-Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni (sverri) línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. A.m.k. helmingur framhlíðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera ráð fyrir minni innskotum. Húsið skal vera að öllu leiti innan bindandi byggingarlínu.

-Byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrmynd. Lámarksfjarlægð 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 lámarksfjarlægð milli húsa ávalt tryggð.

-Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Húsið skal vera að öllu leiti innan ytri byggingarreits.

#### 3. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Einbýlishús. E1, 1 íbúð:	Byggingarreitur húss í fermetrum:	Hámarks grunnflótur húss, aðkomuhæð:	Hámarks flatarmál húss í fermetrum:
C-gata Nr. 1	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>
C-gata Nr. 3	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>
C-gata Nr. 5	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>
C-gata Nr. 7	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>
C-gata Nr. 9	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>
C-gata Nr. 11	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>
C-gata Nr. 13	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>
C-gata Nr. 15	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>

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 4,0 metrar. Þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður 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 lámarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvarr lóðar og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Þrjú bílastæði ásamt innbyggðri bílageymslu skulu vera innan lóðar fyrir hvert einbýlishús. Þar af má eitt stæði vera fyrir framan innkeyrslu í bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slítagi eða hellulögð.

#### 7. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Staðr 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 og ekki nær lóðamörkum við gótu en 1,0 metra. 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

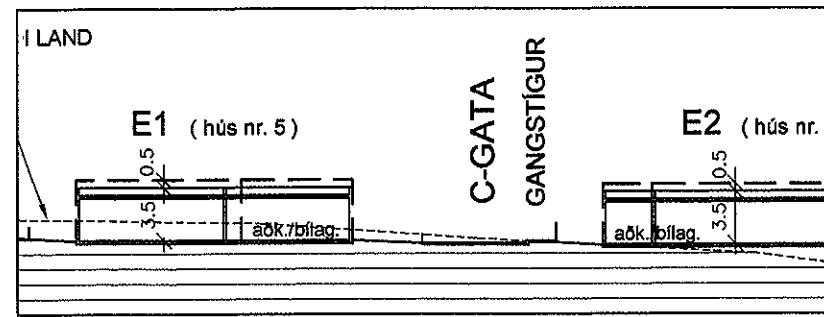
Í reglugerð fyrir umferðarhávaða nr. 933/1999 eru sett fram viðmiðunargildi fyrir umferðarhávaða sbr. einnig skýrslu um umferðarhávaða: Kópavogstún, umferðarhávaði. Almenna Verkfæðistofan hf. 20.12.2005.

# KÓPAVOGSBAER

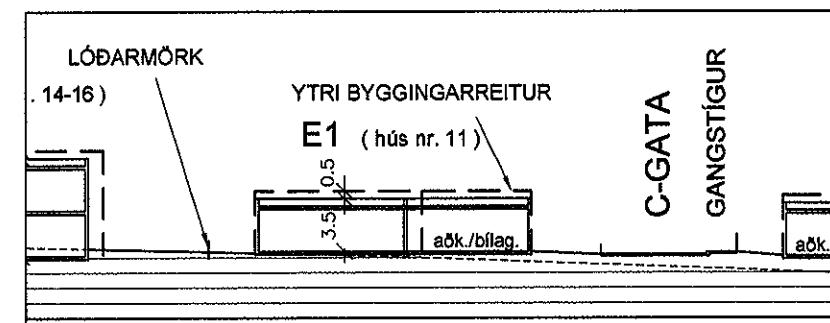
C-gata 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15

Verk/Kópavogstún/Kópavogstún-04.11-05-D.ðng

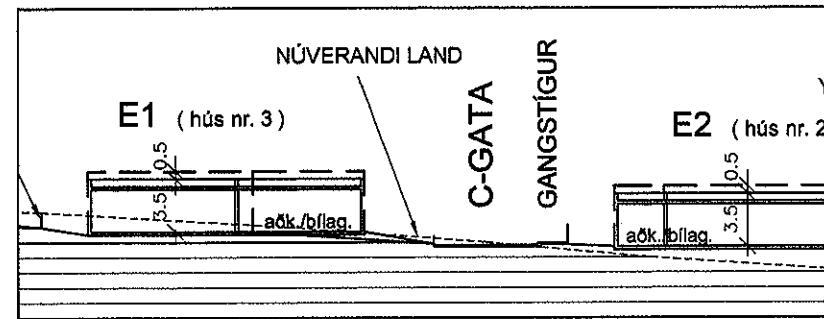
Arkitektstofa Þorlákssins Magnússonar, 29. apríl 2005  
Breyting: Afmörkun svæðis þar sem skipulagi er frestað 04. október 2005  
Bæjarskipulag Kópavogs: Þorlákssins Magnússonar skipulagsstjóri og Smári Smáason arkitekt.



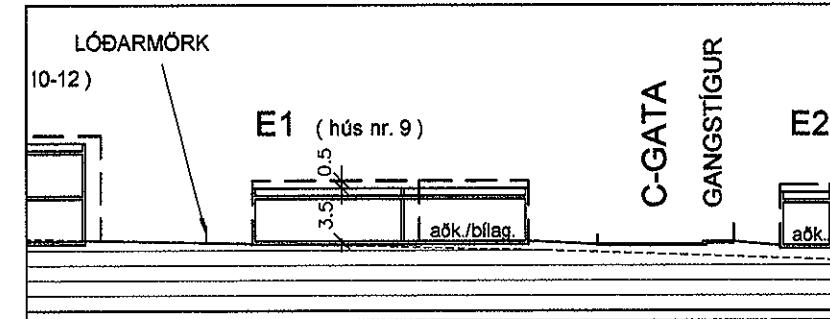
Þversnið í mkv. 1:500 (A3) Dæmi



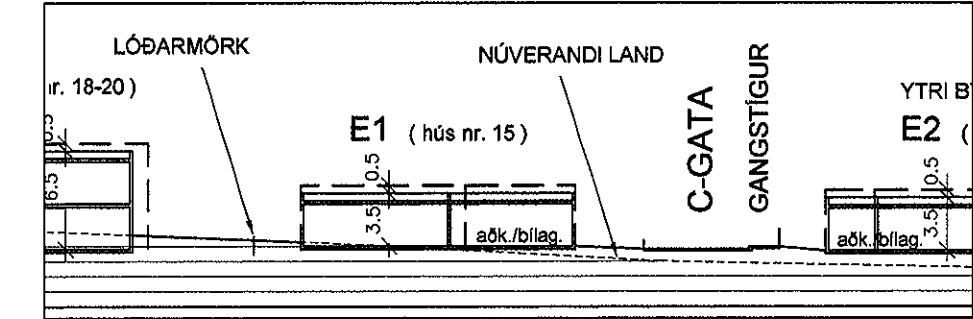
Þversnið í mkv. 1:500 (A3) Dæmi



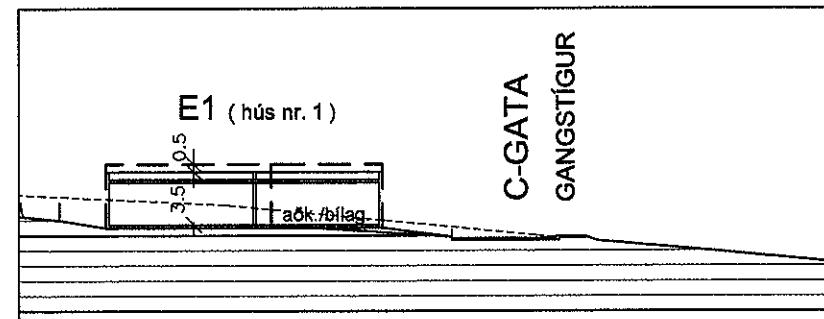
Þversnið í mkv. 1:500 (A3) Dæmi



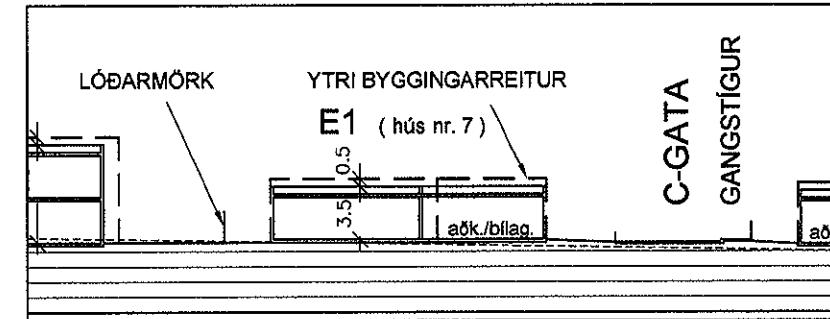
Þversnið í mkv. 1:500 (A3) Dæmi



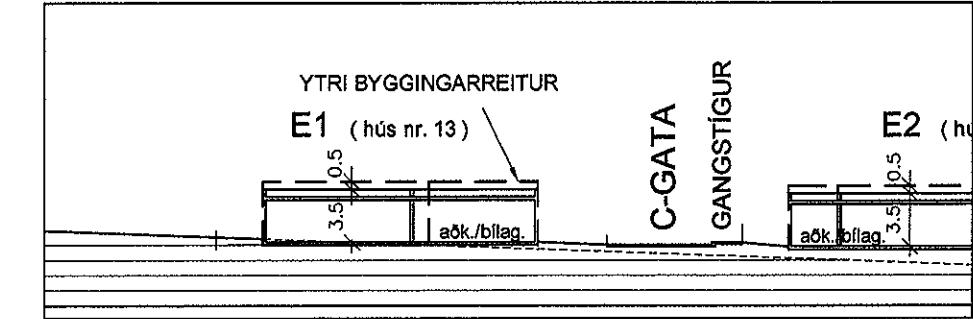
Þversnið í mkv. 1:500 (A3) Dæmi



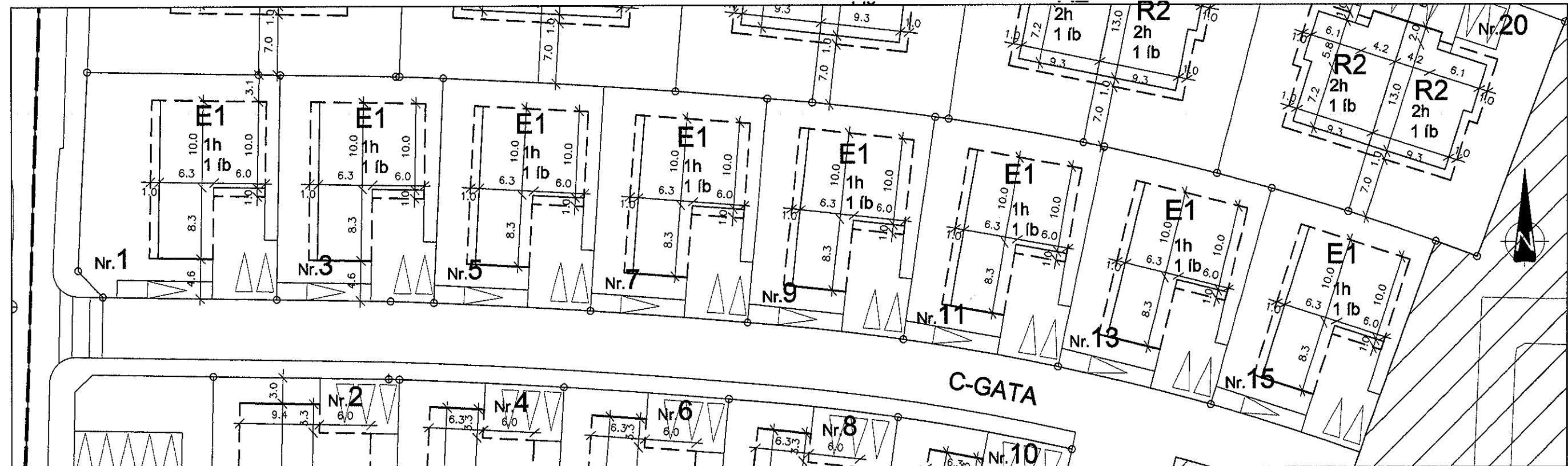
Þversnið í mkv. 1:500 (A3) Dæmi



Þversnið í mkv. 1:500 (A3) Dæmi



Þversnið í mkv. 1:500 (A3) Dæmi



Grunnmynd í mkv. 1:500 (A3) Dæmi  
Allar stærðir eru í metrum.

Athugið teikningar eru minkaðar og ekki í kvarða.

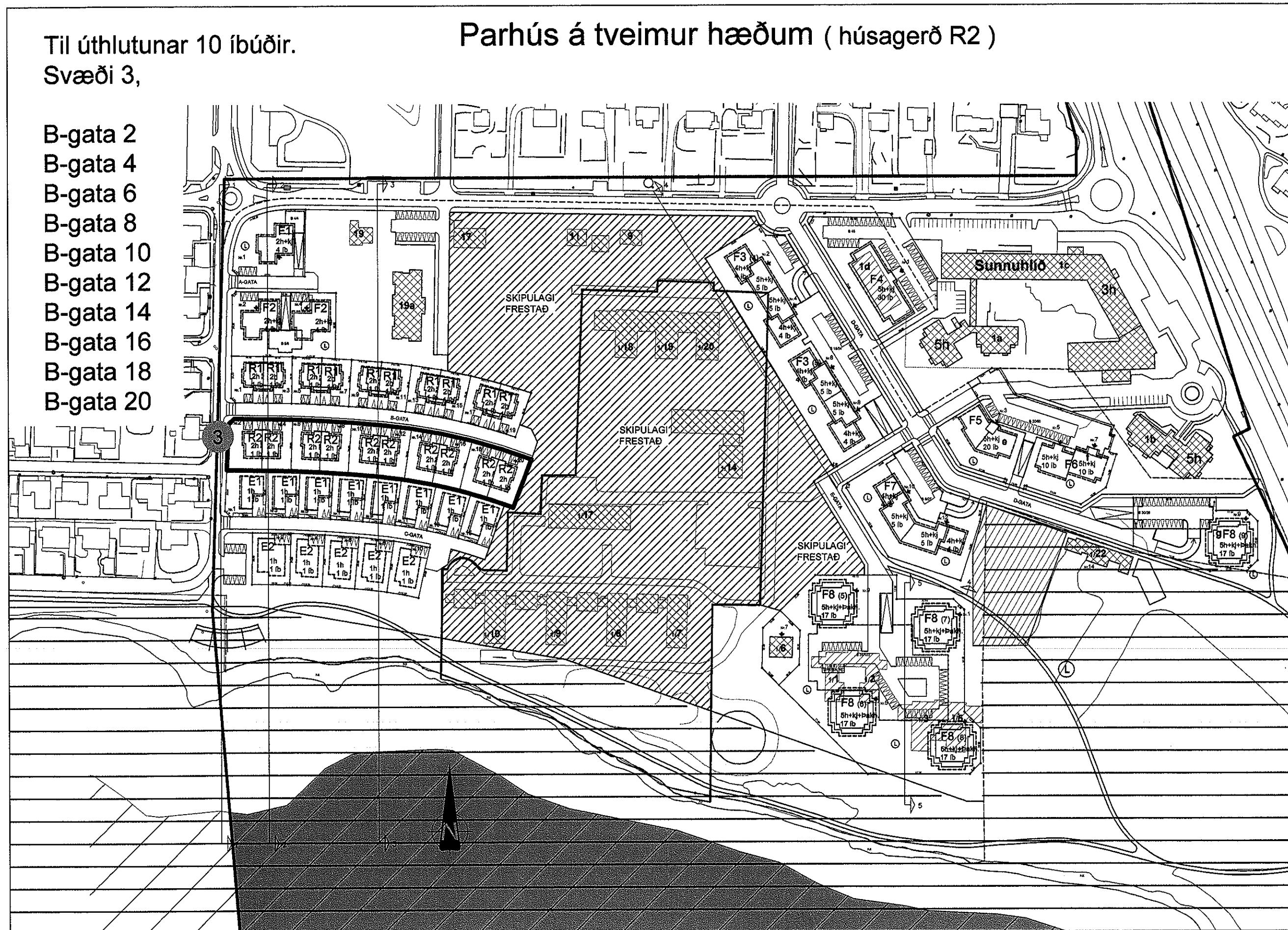
KÓPAVOGSTÚN - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ

REITUR 1

# KÓPAVOGSBÆR

Verk/Kópavogstún/Kópavogstún-04.11-05-D.dwg

Arktiekastofa Benjamins Magnússonar, 29. apríl 2005 Baðarskipulag Kópavogs: Birgir H. Sigurðsson skipulagsstjóri og Smári Smárason arkitekt.



Grunnmynd í mkv. 1:2000 (á A3)  
Allar stærðir eru í metrum

KÓPAVOGSTÚN  
SKIPTING Í SVÆÐI - SKÝRINGARMYND

REITUR 1

# KÓPAVOGSTÚN

## PARHÚS R2

### B-GATA Nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 og 20

#### 1. HÚSAGERD

Parhús R2 er íbúð á tveimur hæðum með innbyggðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

#### 2. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefin upp bundin byggingarlína, byggingarreitur og ytri byggingarreitur.

-Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni (sverri) línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. A.m.k. helmingur framhliðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Húsið skal vera að öllu leiti innan bindandi byggingarlínu.

-Byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrir mynd. Lámarksfjarlægð 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 lámarksfjarlægð milli húsa ávalt tryggð.

-Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.a.m. svalir sem skulu vera a.m.k. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leiti innan ytri byggingarreits.

-Lína fyrir skil milli íbúða er merkt með slitinni línu með tveim punktum á milli.

#### 3. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Parhús R2, 1 íbúð:	Byggingarreitur húss í fermetrum:	Hámarks grunnflótur húss, aðkomuhæð:	Hámarks flatarmál húss í fermetrum:
B-gata Nr. 2	135 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
B-gata Nr. 4	135 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
B-gata Nr. 6	135 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
B-gata Nr. 8	135 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
B-gata Nr. 10	135 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
B-gata Nr. 12	135 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
B-gata Nr. 14	135 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
B-gata Nr. 16	135 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
B-gata Nr. 18	135 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
B-gata Nr. 20	135 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>

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 4,0 metrar fyrir hús R2. Pakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 5. PAKFORM

Þök skulu vera flöt.

#### 6. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lámarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvarr lóðar og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Þrjú bílastæði ásamt innbyggðri bílageymslu skulu vera innan lóðar fyrir hverja íbúð þar af má eitt stæði vera fyrir framan innkeyrslu í bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu slítlagi eða hellulögð.

#### 7. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. 2 sorplát 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 samþyggðra húsa og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra. 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 samhlíða byggingu húss.

#### 8. HLJÓÐVIST

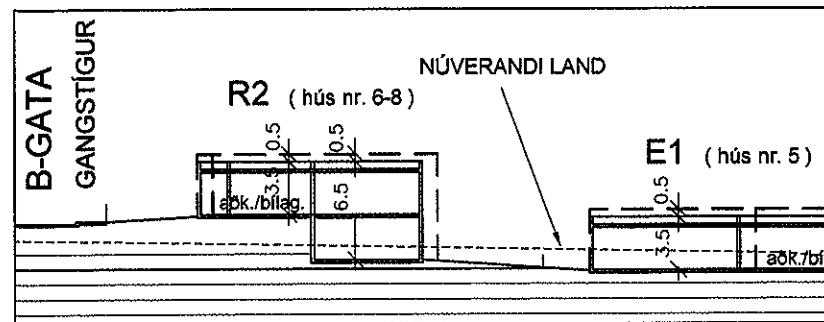
Í reglugerð fyrir umferðarhávaða nr. 933/1999 eru sett fram viðmiðunargildi fyrir umferðarhávaða sbr. einnig skýrslu um umferðarhávaða: Kópavogstún, umferðarhávaði. Almenna Verkfæðistofan hf. 20.12.2005.

# KÓPAVOGSBAER

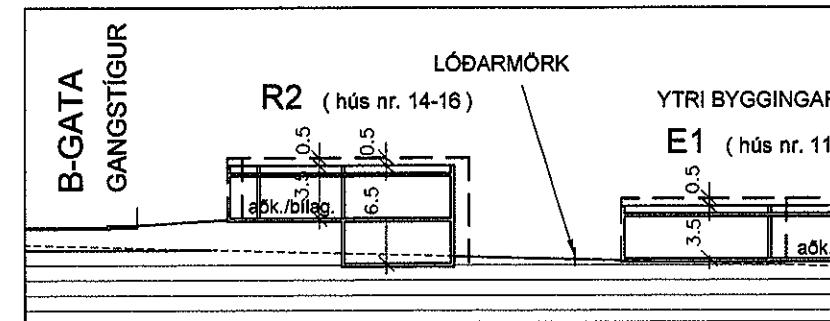
B-gata 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 og 20

Verk/Kópavogstún/Kópavogstún-04.11-05-D.ðng

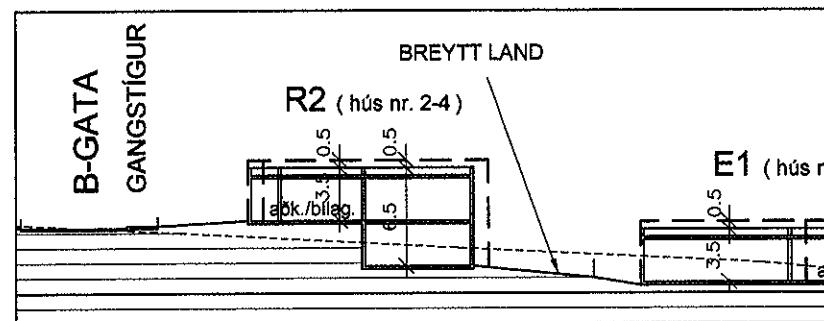
Arkitektastofa Benjamins Magnússonar, 29. apríl 2005 Bæjarþipulag Kópavogs: Þórir H. Sigurðsson skipulagssjón og Smári Smáason arkitekt.



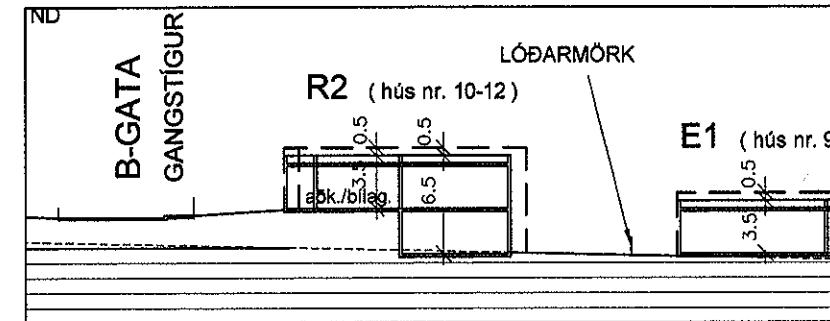
Þversnið í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæmi



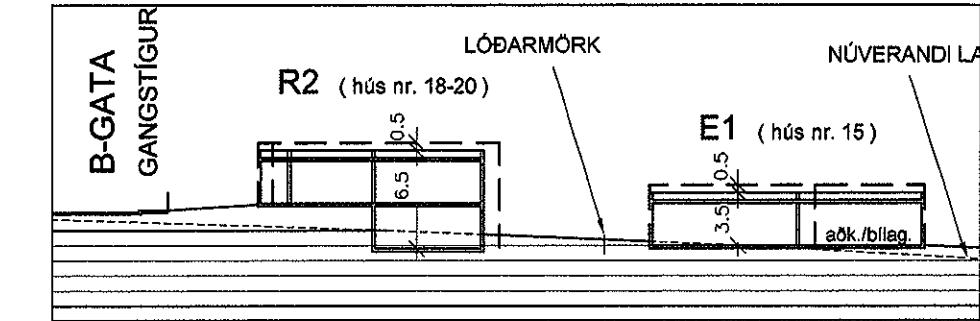
Þversnið í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæmi



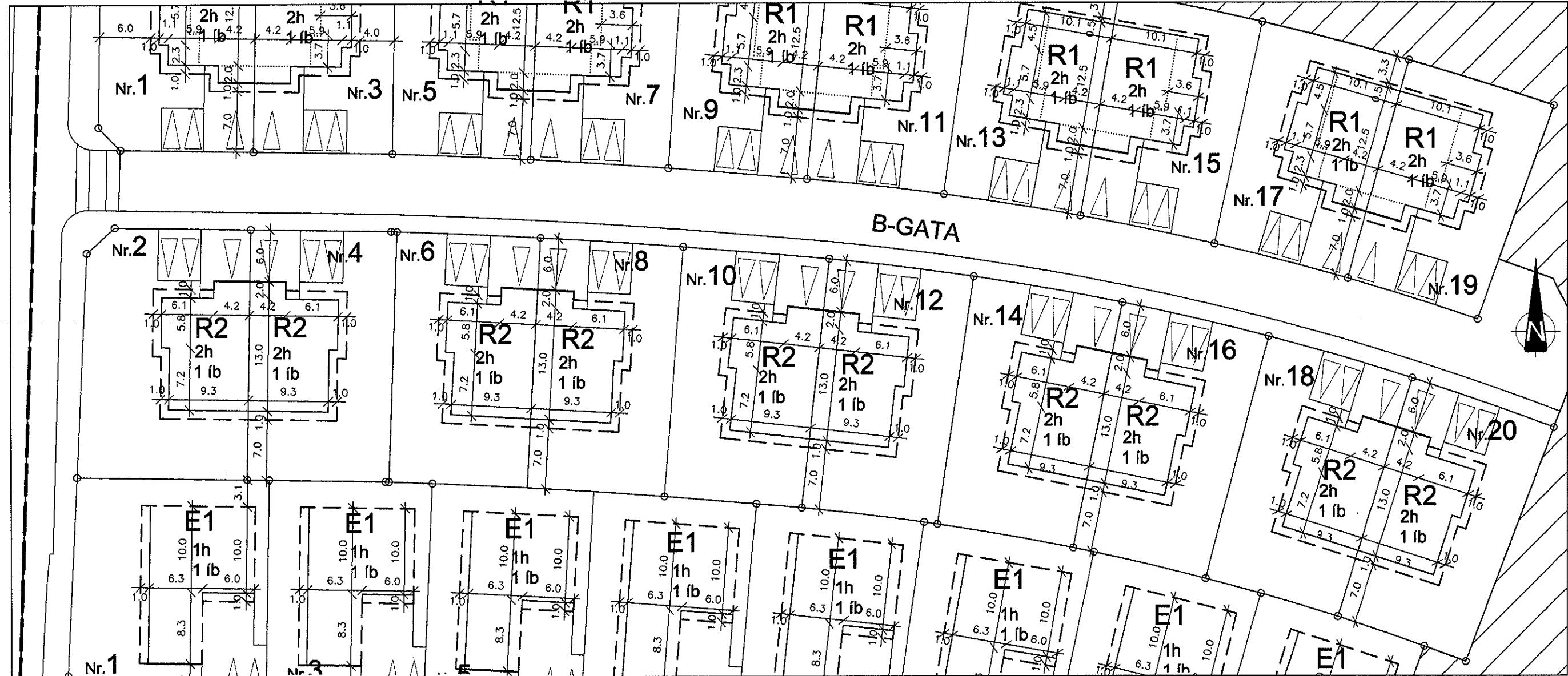
Þversnið í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæmi



Þversnið í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæmi



Þversnið í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæmi



Grunnmynd í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæmi  
Allar stærðir eru í metrum.

Athugið teikningar eru minkaðar og ekki í kvarða.

KÓPAVOGSTÚN - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
PARHÚS Á TVEIMUR HÆDUM

REITUR 1

# KÓPAVOGSBAER

Verrykisþóðun/Kopavogstún - 04.11.05- D.dwg

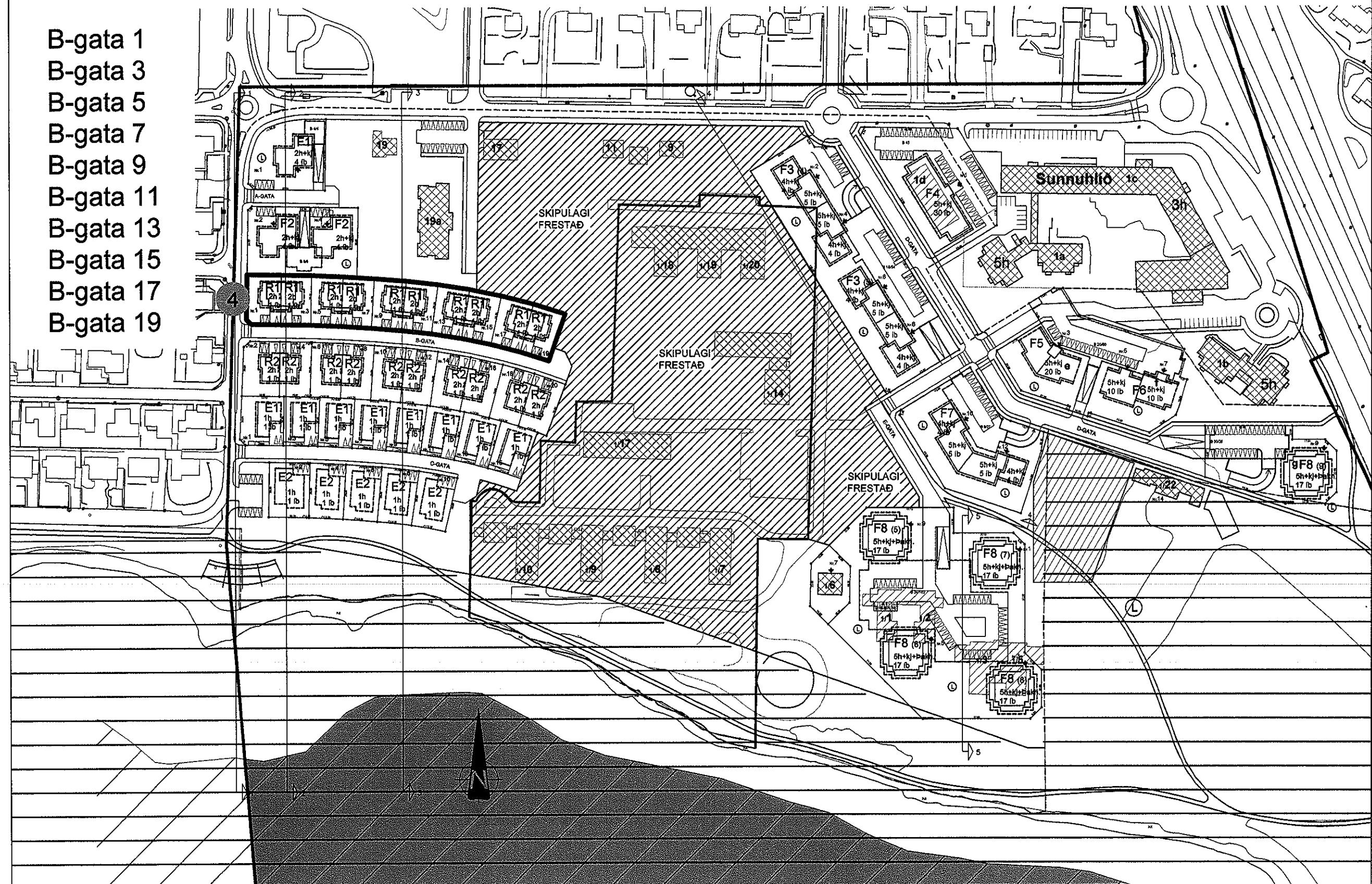
Arkitektastofa Benjamins Magnússonar, 29. apríl 2005 Bæjarskipulag Kopavogs: Birgir H. Sigurðsson skipulagsstjóri og Smári Smárason arkitekt.

REITUR 1

## Parhús á tveimur hæðum ( húsagerð R1 )

Til úthlutunar 10 íbúðir.  
Svæði 4,

- B-gata 1
- B-gata 3
- B-gata 5
- B-gata 7
- B-gata 9
- B-gata 11
- B-gata 13
- B-gata 15
- B-gata 17
- B-gata 19



Grunnmynd í mkv. 1:2000 (á A3)  
Allar stærðir eru í metrum

KÓPAVOGSTÚN  
SKIPTING Í SVÆÐI - SKÝRINGARMYND

# KÓPAVOGSTÚN

## PARHÚS R1

### B-GATA Nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 og 19

#### 1. HÚSAGERÐ

Parhús R1 er íbúð á tveimur hæðum með innbyggðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefin upp bundin byggingarlína, byggingarreitur og ytri byggingarreitur. Í parhúsum R1 er einnig gefin upp byggingarreitur efri hæðar.

-Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni (sverri) línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. A.m.k. helmingur framhliðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, s.kv. sérkvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

-Byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrir mynd. Lámarksfjarlægð 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 lámarksfjarlægð milli húsa ávalt tryggð.

-Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.a.m. svalir sem skulu vera a.m.k. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leiti innan ytri byggingarreits.

-Lína fyrir byggingarreit efri hæðar, táknuð með punktalínu.

-Lína fyrir skil milli íbúða er merkt með slitinni línu eð tveim punktum á milli.

#### 3. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Parhús R2, 1 íbúð:	Byggingarreitur húss í fermetrum:	Hámarks grunnflótur húss, aðkomuhæð:	Hámarks flatarmál húss í fermetrum:
B-gata Nr. 1	141 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>
B-gata Nr. 3	141 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>
B-gata Nr. 5	141 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>
B-gata Nr. 7	141 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>
B-gata Nr. 9	141 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>
B-gata Nr. 11	141 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>
B-gata Nr. 13	141 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>
B-gata Nr. 15	141 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>
B-gata Nr. 17	141 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>

B-gata Nr. 19      141 m<sup>2</sup>      141 m<sup>2</sup>      232 m<sup>2</sup>

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 uppgefta 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 fyrir hús R1. Þakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 5. PAKFORM

Þök skulu vera flöt.

#### 6. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

A mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lámarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvarr lóðar og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Þrjú bílastæði ásamt innbyggðri bílageymslu skulu vera innan lóðar fyrir hverja íbúð þar af má eitt stæði vera fyrir framan innkeyrslu í bílageymslu. Bílastæði skulu vera með bundnu siltlagi eða hellulögð.

#### 7. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Staðið hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. 2 sorpílat 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 samþyggðra húsa og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra. 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 samhlíða byggingu húss.

#### 8. HLJÓÐVIST

Í reglugerð fyrir umferðarhávaða nr. 933/1999 eru sett fram viðmiðunargildi fyrir umferðarhávaða sbr. einnig skýrslu um umferðarhávaða: Kópavogstún, umferðarhávaði. Almenna Verkfraðistofan hf. 20.12.2005.

# KÓPAVOGSBAER

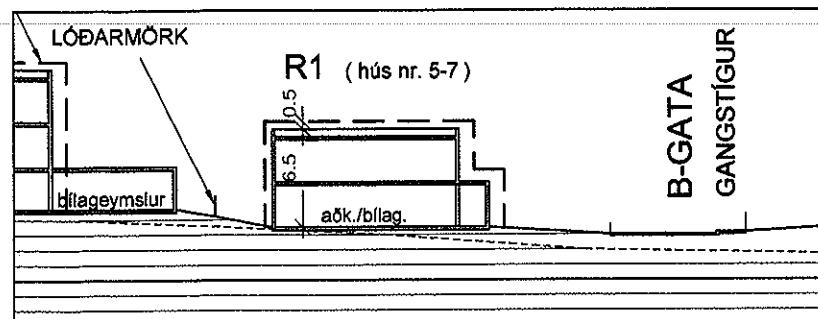
B-gata 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 og 19

Verk/Kópavogstún/Kópavogstún-04.11-05-D.dwg

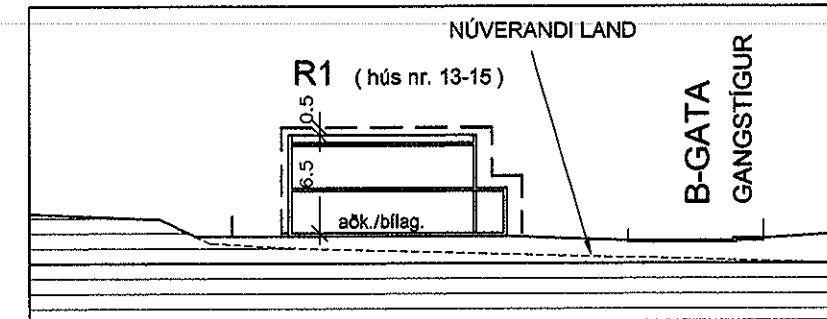
A

Arkitektstofa Benjamins Magnússonar, 29. apríl 2005 Bæjarþipulag Kópavogs: Birgir H. Sigurðsson skipulagsstjóri og Smári Smáason arkitekt.

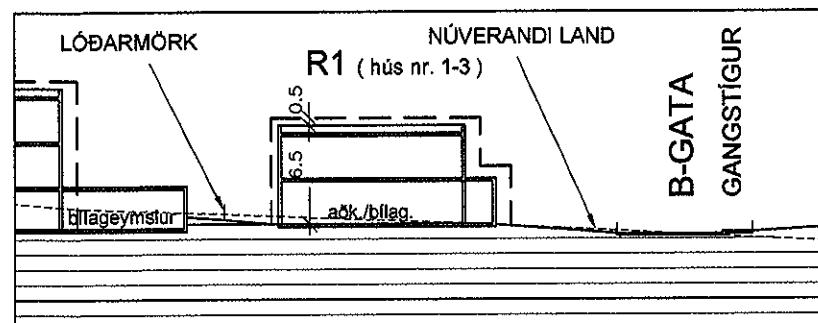
Breyting: Afmörkun svæðis þar sem skíplagi er frestað 04. október 2005



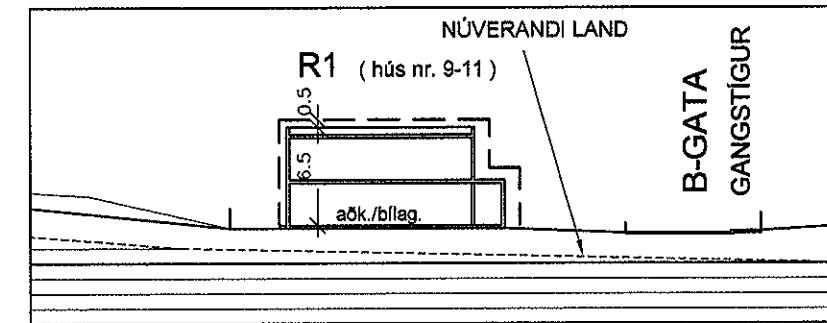
Þversnið í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæmi



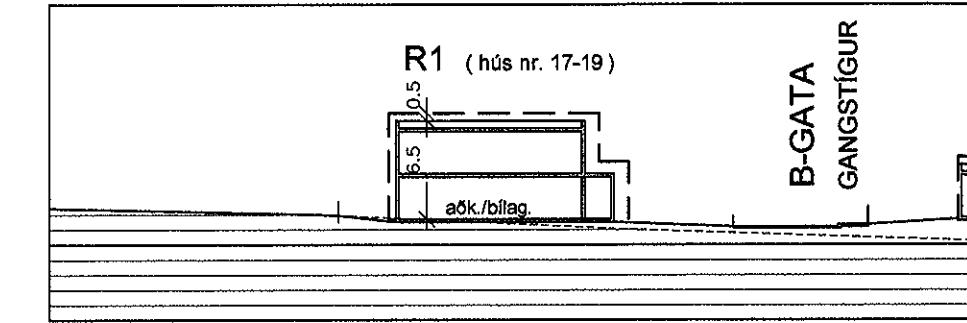
Þversnið í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæmi



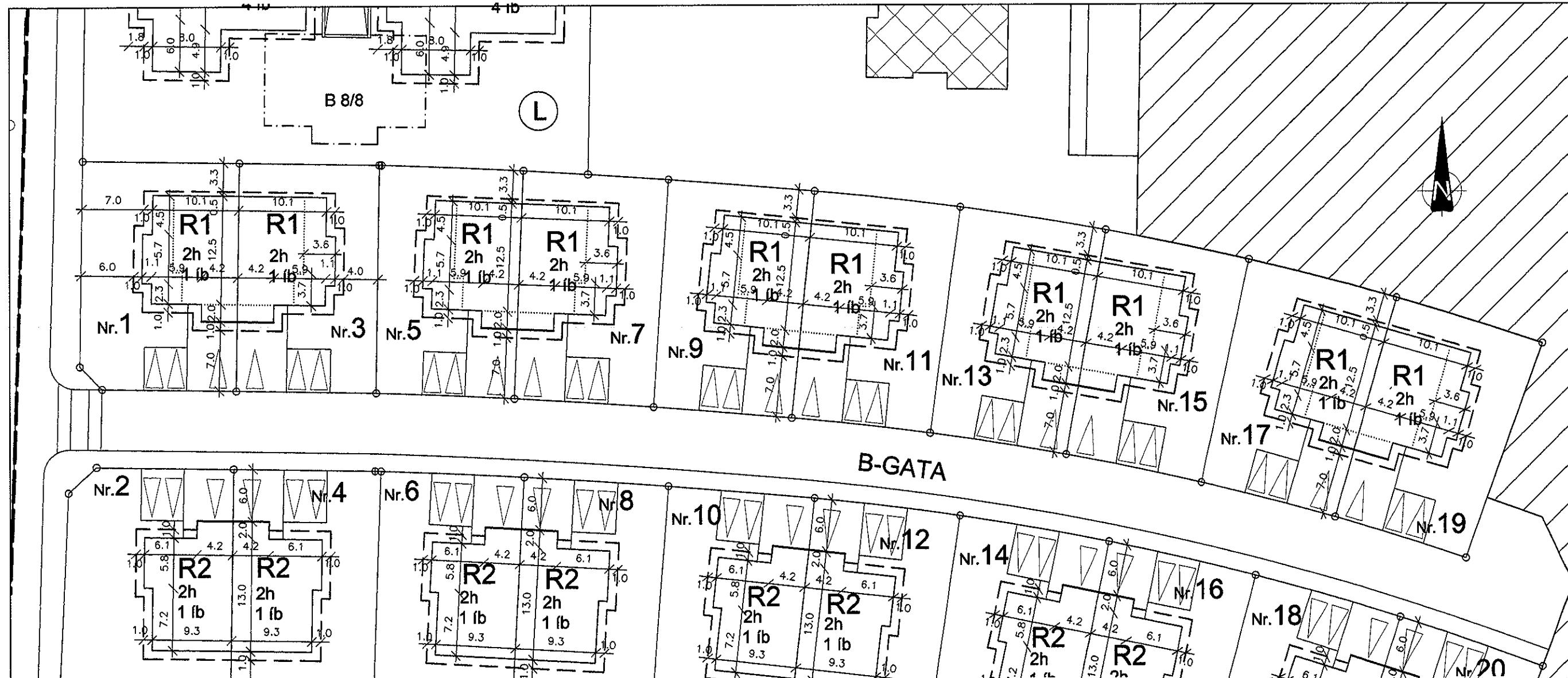
Þversnið í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæmi



Þversnið í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæmi



Þversnið í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæmi



Grunnmynd í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæmi  
Allar stærðir eru í metrum.

Athugið teikningar eru minkaðar og ekki í kvarða.

KÓPAVOGSTÚN - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
PARHÚS Á TVEIMUR HÆDUM

REITUR 1

# KÓPAVOGSBÆR

Verk/Kópavogstún/Kópavogstún-04.11-05-D.dwg

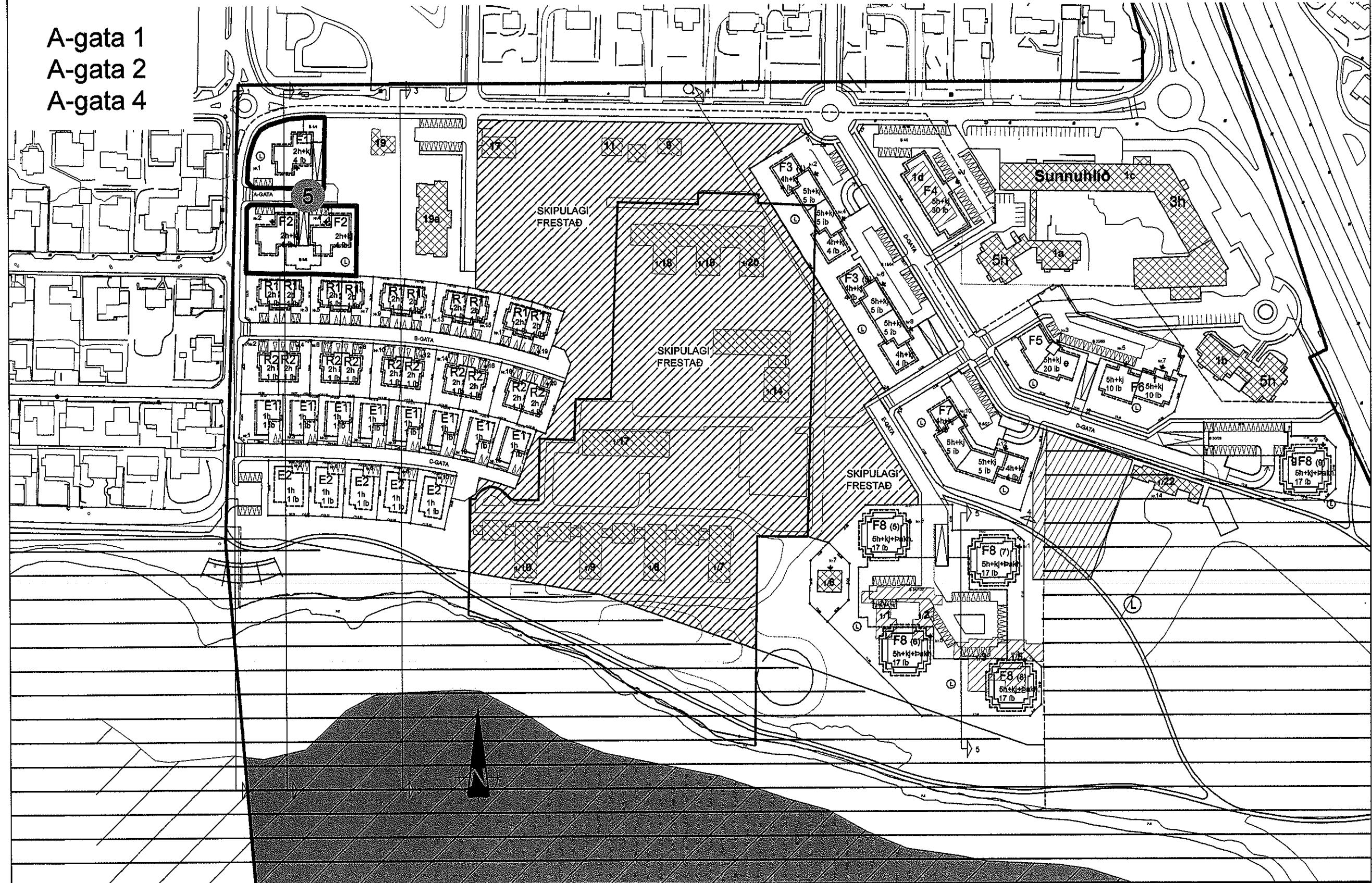
Arktiekastofa Benjamins Magnússonar, 29. apríl 2005 Bæjarþáskipulag Kópavogs: Bílgir H. Sigurðsson skipulagsstjóri og Smári Smárason arkitekt.

Breyting: Afmörkun svæðis þar sem skipulagi er frestad 04. október 2005

## Fjöleignahús ( Fjórbýli ) á tveimur hæðum auk kjallara ( húsagerð F1 og F2 )

Til úthlutunar 12 íbúðir.  
Svæði 5,

A-gata 1  
A-gata 2  
A-gata 4



Grunnmynd í mkv. 1:2000 (á A3)  
Allar stærðir eru í metrum

KÓPAVOGSTÚN  
SKIPTING Í SVÆÐI - SKÝRINGARMYND

REITUR 1

# KÓPAVOGSTÚN

## FJÖLEIGNAHÚS (FJÓRBÝLI) F1 OG F2

### A-GATA Nr. 1, 2 og 4

#### 1. HÚSAGERÐ

Fjölbýlishús F1 og F2 eru á tveimur hæðum ásamt kjallara með tveimur íbúðum á hæð. Hús Nr. 2 og 4 eru á sameiginlegri löð. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

#### 2. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir fjölbýlishús F1 og F2 er gefin upp bundin byggingarlína, byggingarreitur og ytri byggingarreitur. Fyrir bílgeymslu er gefin upp byggingarreit.

-Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni (sverri) línu sem ákvarðar staðsetningu húss á löð og er bindandi. A.m.k. helmingur framhlíðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílgeymslu mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, s.kv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

-Byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hármarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmund. Lármarksfjarlægð 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 lármarksfjarlægð milli húsa ávalt tryggð.

-Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.a.m. svalir sem skulu vera a.m.k. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leiti innan ytri byggingarreits.

-Lína fyrir byggingarreit bílgeymslu, táknuð með slitinni línu með einum punkti á milli.

-Staðsetning innganga er táknaður með svartri pilu.

#### 3. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Fjölbýlishús F1, 4 íbúðir:	Byggingarreitur húss í fermetrum:	Hámarks grunnflötur húss, aðkomuhæð:	Hámarks flatarmál húss í fermetrum án kjallara:
A-gata Nr. 1	282 m <sup>2</sup>	282 m <sup>2</sup>	564 m <sup>2</sup>
Bílgeymsla, 4 stæði.		Hámarks flatarmál bílgeymslu í fermetrum: 152 m <sup>2</sup>	
Fjölbýlishús F2, 2 x 4 íbúðir:	Byggingarreitur húss í fermetrum:	Hámarks grunnflötur húss, aðkomuhæð:	Hámarks flatarmál húss í fermetrum án kjallara:
A-gata Nr. 2	282 m <sup>2</sup>	282 m <sup>2</sup>	564 m <sup>2</sup>
A-gata Nr. 4	282 m <sup>2</sup>	282 m <sup>2</sup>	564 m <sup>2</sup>
Bílgeymsla, 8 stæði.		Hámarks flatarmál bílgeymslu í fermetrum: 212 m <sup>2</sup>	

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

Undir húsunum er kjallari fyrir geymslu og aögengi að bílakjallara. 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 lofhæð. 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 F2 talið frá aðkomuhæð er 7,0 metrar og bílgeymslu er 3,0 metrar. Pakgluggar, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 5. PAKFORM

Þök skulu vera flót.

#### 6. BÍLGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lármarsfjöldi 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 eða hellulögð.

Ein bílgeymsla er við fjölbýlishús F1 með alls 4 bílastæðum og er gert ráð fyrir einu stæði fyrir hverja íbúð. Við húsi F2 (alls tvö húsi) er ein bílgeymsla sameiginleg fyrir bæði húsin. Í bílgeymslunni eru 8 bílastæði sem skiptast niður á milli húsanna eitt stæði á hverja íbúð.

Setja skal upp handrið á bílgeymsluþókin og fara þar í öllu eftir byggingarreglugerðinni.

#### 7. SORPGEYMSLUR

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri löð skuli vera staðsett í eða við niðurgraflna bílgeymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. 2 sorpflát á hverja íbúð. Við hönnun sorpgeymsina 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 og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra. Staðsetning og frágangur sorpgeymsina skal vera þannig að þær séu með greiðum aðgangi, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslu skulu koma fram á byggingarnefndartekningum 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. 1 og F2 nr. 2 og 4 við A-götu, gerir deiliskipulagið ráð fyrir að byggingarnar séu hannaðar á þann máta að viðmiðunargildi innanhúss, hvað varðar umferðaráhávaða, verði ekki við 30 db(A) og að viðmiðunargildi utan við húsvegg á jarðhæð 55 db(A), sbr. reglugerð um umferðaráhávaða nr. 933/1999.

Í reglugerð fyrir umferðaráhávaða nr. 933/1999 eru sett fram viðmiðunargildi fyrir umferðaráhávaða. Í reglugerðinni eru gefin upp frávik I og II frá grunngildum. Frávik I á við um veruflagar breytingar á umferðarávæðum 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 F1 nr. 1 og F2 nr. 2 og 4 við A-götu.

Byggingar F1 nr. 1 og F2 nr. 2 og 4 við A-götu. Viðmiðunargildi innanhúss fyrir frávik II er 30 db(A) við lokaðan glugga. Viðmiðunargildi utan við glugga skv. fráviki II er 70/55 sem þýðir að viðmiðunarkrafan (55db(A) utan við opnanlegan glugga) skal uppfyllt fyrir a.m.k. helming íveruherbergja í hverri íbúð. Gera skal ráð fyrir opnanlegum gluggum til loftréstinga á íveruherbergjum íbúða. Ef hljóðstig er yfir framangreindum mörkum þarf auk þess að gera ráð fyrir loftréstítubum með hljóðdempun eða öðrum aðgerðum (sbr. dæmi tilgreind í 5. kafla almennra ákvæða um fjöleignarhús í þessari greinargerð og umfjöllun að neðan um afgreiðslu byggingarleyfis) til að tryggja eðileg loftskipti án þess að opna glugga. Með þessu verður tryggt að hávaði innanhúss frá umferð verði innan viðmiðunarmarka.

Í umsókn um byggingarleyfi fyrir þeim byggingum þar sem hljóðstig utan við húsvegg er hærra en 55db(A) þarf að gera grein fyrir hvernig hönnun hússins tryggar að ákvæði fráviku II verða uppfyllt um hljóðstig utan við opnanlega glugga og innanhúss (sbr. m.a. dæmi tilgreind í 5. kafla almennra ákvæða um fjöleignahús í þessari greinargerð). Reynist ekki unnt að tryggja hljóðvist skv. fráviki II með hönnun húss fyrir hluta íbúða eða allar íbúðir, þarf að afla undanþágu skv. 8. gr. reglugerðar um hávaða áður en leyfi er veitt.

Sjá nánar í skýringarhefti: Hljóðvist á Kópavogstúni, 20.12.2005 (Almenna verkfræðistofan hf), aftast í þessu hefti.

#### 9. SKIKI TIL EINKANOTA

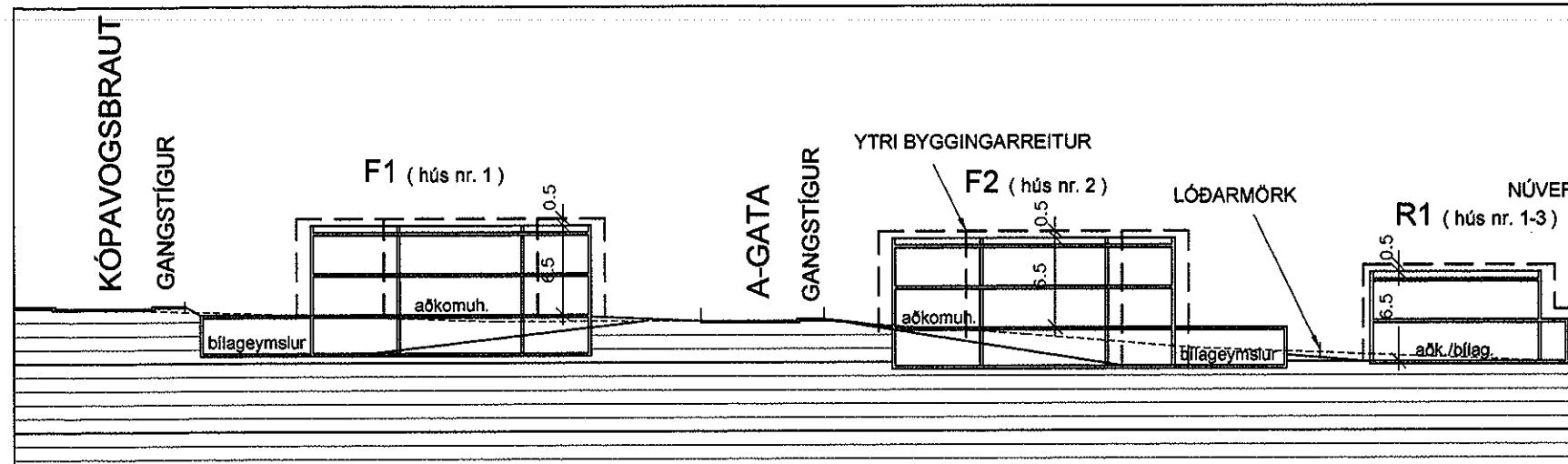
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum.

# KÓPAVOGSBÆR

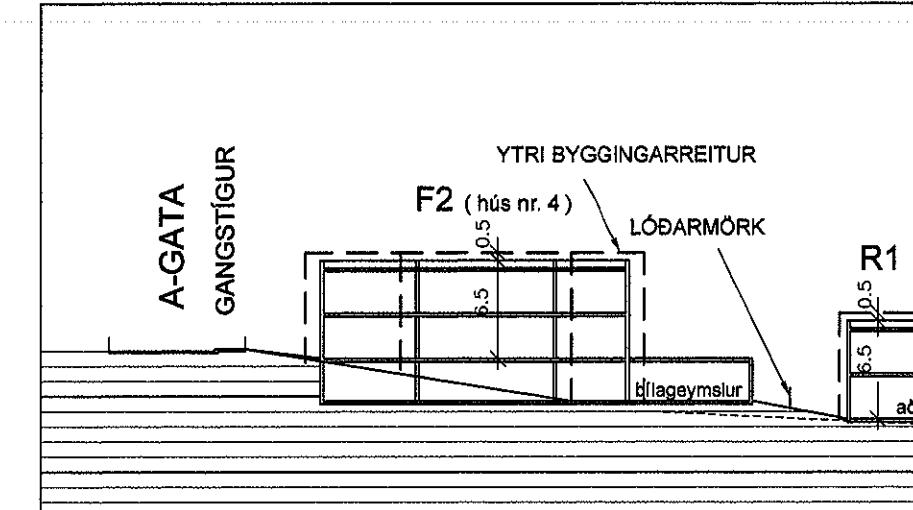
A-gata 1, 2 og 4

Verk/Kópavogstún/Kópavogstún-04.11-05-D.dwg

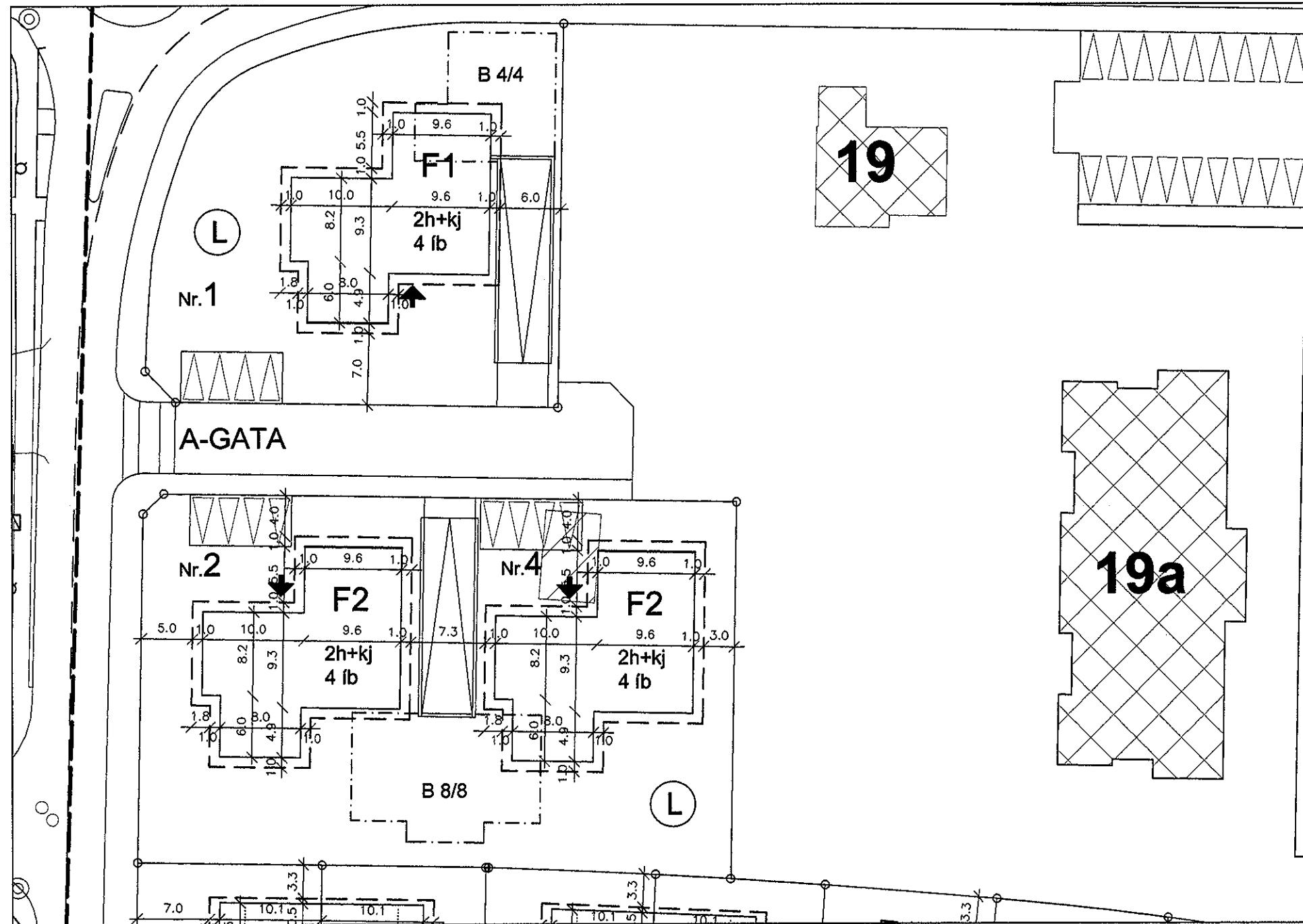
Arkitektstofa Benjamíns Magnússonar, 29. apríl 2005 Bæjarskipulag Kópavogs: Þórir H. Sigurðsson skipulagsjón og Smári Smáason arkitekt.  
Breyting: Afmörkun svæðis þar sem skipulagi er frestað 04. október 2005



Þversnið í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæmi



Þversnið í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæmi



Grunnmynd í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæmi  
Allar stærðir eru í metrum.

Athugið teikningar eru minkaðar og ekki í kvarða.

KÓPAVOGSTÚN - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLEIGNAHÚS (FJÓRBÝLI) Á TVEIMUR HÆDUM AUK KJALLARA

REITUR 1

# KÓPAVOGSBÆR

Vatn/Kópavogssjón/Kópavogsgata - 04.11 - 05.11.2005

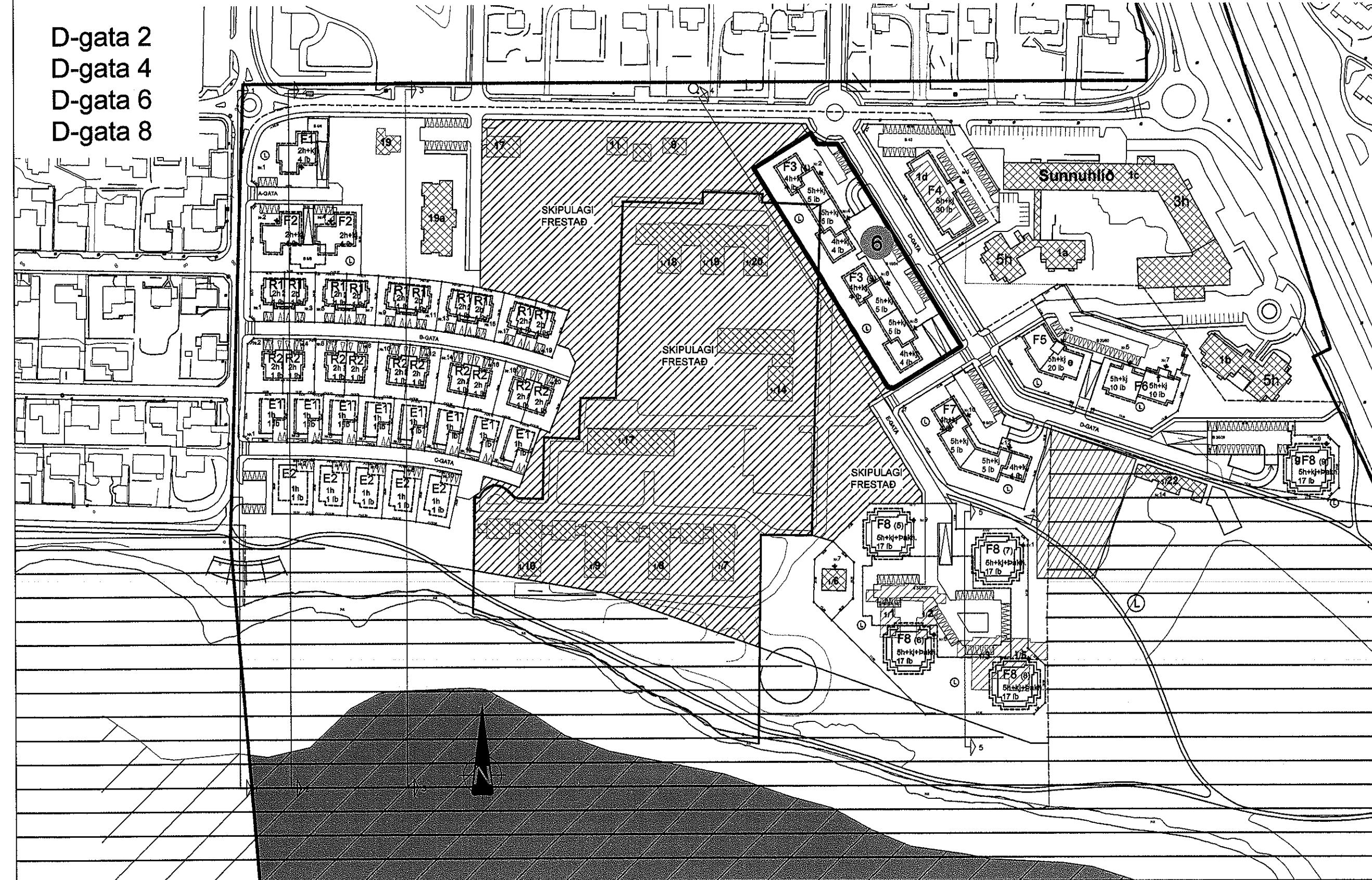
Arkiæklastaða Benjamins Magnússonar, 29. apríl 2005. Útvarpskipulag Kópavogs: Bílgir H. Sigurðsson skipulagsstjóri og Smári Smáason arkitekt.

Breyting: Afmörkun svæðisins bar sem skipulagi er frestad 04. október 2005

## Fjöleignahús 4 og 5 hæðir auk kjallara ( húsagerð F3)

Til úthlutunar 36 íbúðir.  
Svæði 6,

D-gata 2  
D-gata 4  
D-gata 6  
D-gata 8



Grunnmynd í mkv. 1:2000 (á A3)  
Allar stærðir eru í metrum

KÓPAVOGSTÚN  
SKIPTING Í SVÆÐI - SKÝRINGARMYND

REITUR 1

# KÓPAVOGSTÚN

## FJÖLEIGNAHÚS F3 (4), (5)

### D-GATA Nr. 2, 4, 6 og 8

#### 1. HÚSAGERD

Fjölbýlishús F3 eru 4 og 5 hæðir ásamt kjallara með 18 íbúðum hvort hús á sameiginlegri lóð. Fjöldi íbúða í F3 á 1-4 hæð er 4 íbúðir á hverri hæð en á 5 hæð eru 2 íbúðir. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar. Húsin hafa sameiginlega bílgeymslu á lóð. Grunnmyndir húsa F3 eru samhverfar og er stigahús ásamt lyftu í hvorum helming um sig.

#### 2. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir fjölbýlishús F3 er gefin upp bundin byggingarlína, byggingarreitur, ytri byggingarreitur og skil milli íbúða. Fyrir bílgeymslu er gefin upp byggingarreitur.

-Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni (sverri) línu sem ákværðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. A.m.k. helmingur framhlíðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutur s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílgeymslu mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, s.kv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

-Byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heildur leiðbeinandi fyrirmynnd. Lámarksfjarlægð 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 lámarksfjarlægð milli húsa ávalt tryggð.

-Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.a.m. svalir sem skulu vera a.m.k. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leiti innan ytri byggingarreits.

-Lína fyrir byggingarreit bílgeymslu, táknuð með slitinni línu með einum punkti á milli.

-Lína fyrir skil milli íbúða er merkt með slitinni línu með tveimur punktum á milli.

-Staðsetning innganga er táknaður með svartri pilu.

#### 3. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Fjölbýlishús F3, 2 x 18 íbúðir:	Byggingarreitur húss í fermetrum:	Hámarks grunnlötur húss, aðkomuhæð:	Hámarks flatarmál húss í fermetrum án kjallara:
D-gata Nr. 2-4	736 m <sup>2</sup>	736 m <sup>2</sup>	3336 m <sup>2</sup>
D-gata Nr. 6-8	736 m <sup>2</sup>	736 m <sup>2</sup>	3336 m <sup>2</sup>
Bílgeymsla, 54 stæði.	Hámarks flatarmál bílgeymslu í fermetrum: 1283 m <sup>2</sup>		

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

Undir húsunum er kjallari fyrir geymslu og aðgengi að bílgeymslu. 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. Hæðarkötar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkötar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkótum aðkomuhæðar. Mesta hæð íbúðarhúsa F3 (4) og (5) ) talið frá aðkomuhæð er 16,0 metrar og bílgeymslu er 3,0 metrar. Þakgluggar, lyftuhús, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 5. PAKFORM

Þök skulu vera flöt.

#### 6. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lámarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvarrar 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 eða hellulögð. Ein bílgeymsla er fyrir fjölbýlishús (F3 ) með alls 54 bílastæði. Á lóð húsa F3 eru að auki 18 bílastæði. Gera skal ráð fyrir að tólfu hvert bílastæði verði fyrir fatlaða.

Setja skal upp handrið á bílgeymslubakið við hæðarskil og fara þar í öllu eftir byggingarreglugerðinni.

#### 7. SORPGEYMSLUR

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skuli vera staðsett í eða við niðurgrafrna bílgeymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. 2 sorpílat á hverja íbúð. Við hónunn 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 og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu með greiðum aðgangi, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslu skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húsa.

#### 8. HLJÓÐVIST

Hljóðvist bygginga skala vera tryggð, þannig að lámarksákvæðum um viðmiðunargildi sé fullnægt. Til að tryggja ásættanlega hljóðvist í byggingum F3 (4) nr.2 og 4 og F3 (5) nr.6 og 8 við D-götu, 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 húsegg 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 frávik I og II frá grungildum. 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 F3 (4) nr.2 og 4 og F3 (5) nr.6 og 8 við D-götu

Byggingar F3 (4) nr.2 og 4 og F3 (5) nr.6 og 8 við D-götu.

Viðmiðunargildi innanhúss fyrir frávik II er 30 db(A) við lokaðan glugga. Viðmiðunargildi utan við glugga skv. fráviki II er 70/55 sem þýðir að viðmiðunarkrafan (55db(A) utan við opnanlegan glugga) skal uppfyllt fyrir a.m.k. helming íveruherbergja í hverri íbúð. Gera skal ráð fyrir opnanlegum gluggum til loftræstinga á íveruherbergjum íbúða. Ef hljóðstig er yfir framangreindum mörkum þarf auk þess að gera ráð fyrir loftræstítúðum með hljóðdemþun eða öðrum aðgerðum (sbr. dæmi tilgreind í 5. kafla almennum ákvæða um fjöleignarhús í þessari greinargerð og umfjöllun að neðan um afgreiðslu byggingarleyfis) til að tryggja eðlileg loftskipti án þess að opna glugga. Með þessu verður tryggt að hávaði innanhúss frá umferð verði innan viðmiðunarmarka.

Í umsókn um byggingarleyfi fyrir þeim byggingum þar sem hljóðstig utan við húsegg er hærra en 55db(A) þarf að gera grein fyrir hvernig hónunn hússins tryggir að ákvæði fráviku II verða uppfyllt um hljóðstig utan við opnanlega glugga og innanhúss (sbr. m.a. dæmi tilgreind í 5. kafla almennum ákvæða um fjöleignahús í þessari greinargerð). Reynist ekki unnt að tryggja hljóðvist skv. fráviku II með hónunn húss fyrir hluta íbúða eða allar íbúðir, þarf að afla undanþágu skv. 8. gr. reglugerðar um hávaða áður en leyfi er veitt.

Sjá nánar í skýringarhefti: Hljóðvist á Kópavogstúni, 20.12.2005 (Almenna verkfræðistofan hf), aftast í þessu hefti.

#### 9. SKIKI TIL EINKANOTA

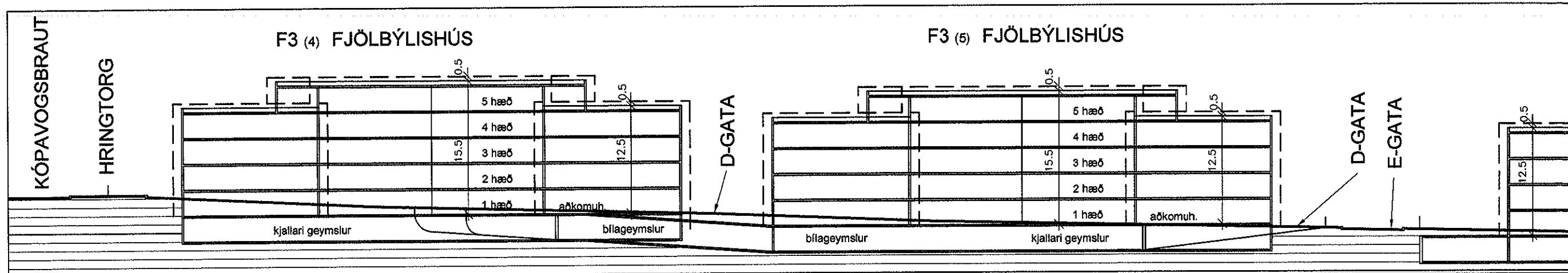
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum.

# KÓPAVOGSBÆR

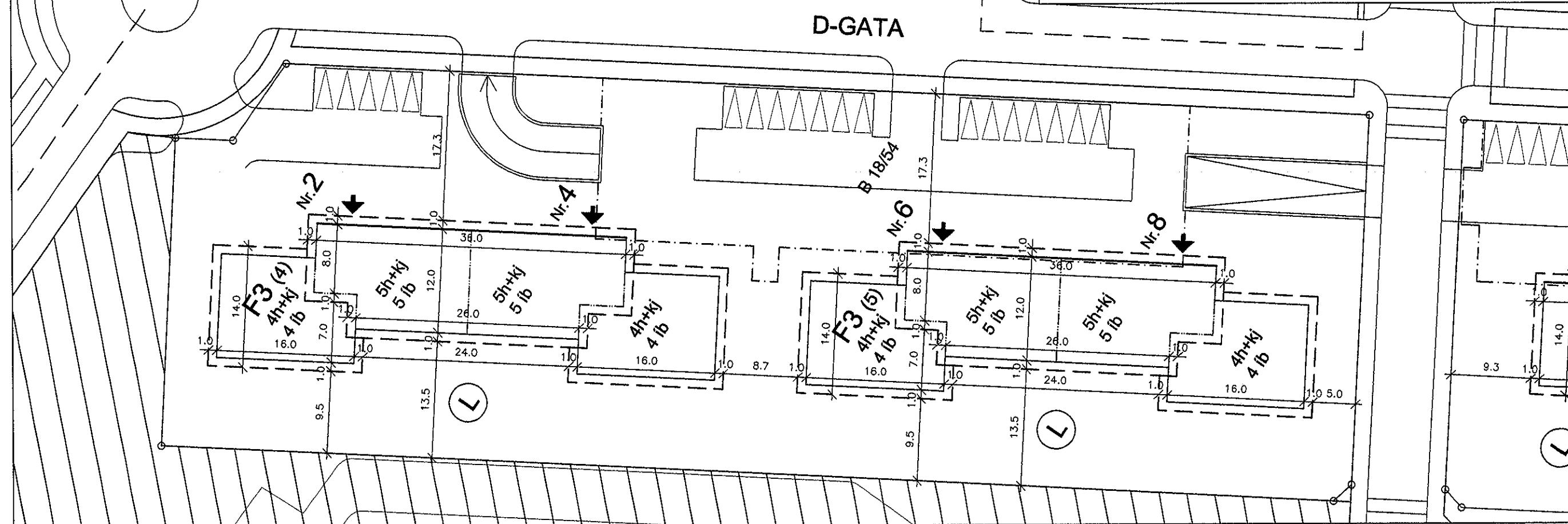
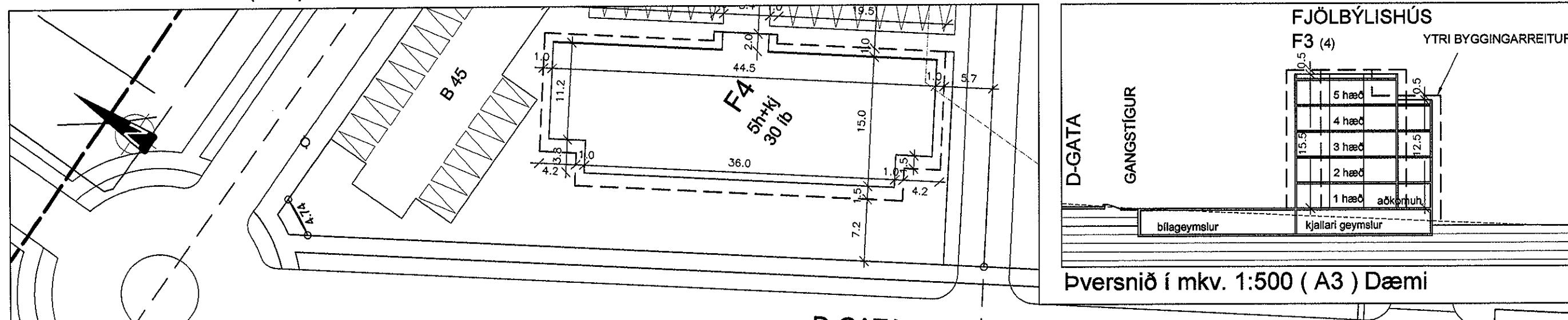
D-gata 2, 4, 6 og 8

Verk/Kópavogstún/Kópavogstún-04-11-05-D.dwg

Arkitektastofa Benjamins Magnússonar, 29. apríl 2005 Bæjarþipulag Kópavogs: Birgir H. Sigurðsson skipulagsstjóri og Smári Smáason arkitekt.  
Breyting: Afmökun sveðis þar sem skipulagi er frestæð 04. október 2005



Þversnið í mkv. 1:500 (A3) Dæmi



Grunnmynd í mkv. 1:500 (A3) Dæmi  
Allar stærðir eru í metrum.

Athugið teikningar eru minkaðar og ekki í kvarða.

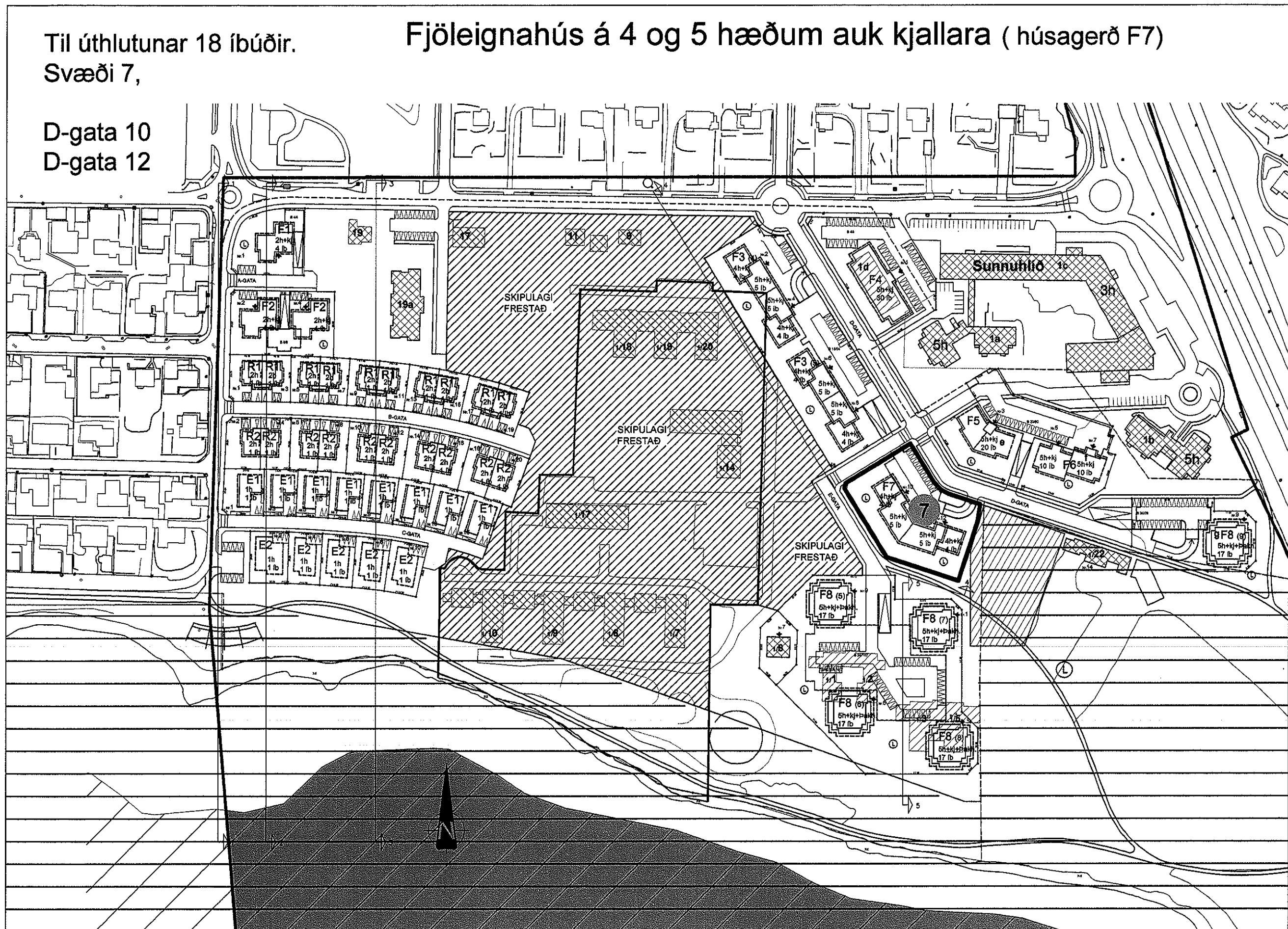
KÓPAVOGSTÚN - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLEIGNAHÚS 4 OG 5 HÆDIR AUK KJALLARA

REITUR 1

# KÓPAVOGSBÆR

Verk/Kópavogstún/Kópavogstún - 04.11 - 05. D-dag

A Arkitektastofa Þorsteins Magnússonar, 29. apríl 2005 Bæjarskipulag (Kópavogs: Þórir H. Sigurðsson skipulagsstjóri og Smári Smáason arkitekt.



Grunnmynd í mkv. 1:2000 (á A3)  
Allar stærðir eru í metrum

KÓPAVOGSTÚN  
SKIPTING Í SVÆÐI - SKÝRINGARMYND

REITUR 1

# KÓPAVOGSTÚN

## FJÖLEIGNAHÚS F7

### D-GATA Nr. 10 og 12

#### 1. HÚSAGERÐ

Fjölbýlishús F7 er 4 og 5 hæðir ásamt kjallara með 18 íbúum á stakri lóð. Fjöldi íbúða á 1-4 hæð er 4 íbúðir á hæð en á 5 hæð eru 2 íbúðir. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar. Húsið hefur bílageymslu á lóð.

#### 2. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreits er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir fjölbýlishús F7 er gefin upp bundin byggingarlína, byggingarreitur, ytri byggingarreitur og skil milli íbúða. Fyrir bílageymslu er gefin upp byggingarreit.

-Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni (sverri) línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. A.m.k. helmingur framhlíðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. bakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, s.kv. sérkvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

-Byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynnd. Lámarksfjarlægð 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 lámarksfjarlægð milli húsa ávalt tryggð.

-Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.a.m. svalir sem skulu vera a.m.k. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leiti innan ytri byggingarreits.

-Lína fyrir byggingarreit bílageymslu, táknuð með slitinni línu með einum punkti á milli.

-Lína fyrir skil milli íbúða er merkt með slitinni línu með tveimur punktum á milli.

-Staðsetning inngangs er táknaður með svartri plíu.

#### 3. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Fjölbýlishús F7, 18 íbúðir:	Byggingarreitur húss í fermetrum:	Hámarks grunnflótur húss, aðkomuhæð:	Hámarks flatarmál húss í fermetrum án kjallara:
D-gata Nr. 10-12	773 m <sup>2</sup>	773 m <sup>2</sup>	3590 m <sup>2</sup>
Bílageymsla, 27 stæði.	Hámarks flatarmál bílageymslu í fermetrum: 743 m <sup>2</sup>		

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

Undir húsunum er kjallari fyrir geymslur og aðgengi að bílakjallara. 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 hæðafjölða 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. Hæðarkötar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkötar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta

aðkomuhæðar. Mesta hæð íbúðarhúsa F7 talið frá aðkomuhæð er 16,0 metrar og bílageymslu er 3,0 metrar. Þakgluggar, lyftuhús, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 5. PAKFORM

Þok skulu vera flöt.

#### 6. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

A mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lámarksfjöldi 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 eða hellulögð. Ein bílageymsla er fyrir fjölbýlishús F7 með alls 27 bílastæði. Á lóð eru að auki 9 bílastæði. Gera skal ráð fyrir að tólfتا hvert bílastæði verði fyrir fatlaða.

Setja skal upp handrið á bílageymslupakið við hæðarskil og fara þar í öllu eftir byggingarreglugerðinni.

#### 7. SORPGEYMSLUR

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skuli vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. 2 sorpílat á hverja 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 og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra. 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 húsa.

#### 8. HLJÓÐVIST

Hljóðvist bygginga skala vera tryggð, þannig að lámarksákvæðum um viðmiðunargildi sé fullhægt. Til að tryggja ásættanlega hljóðvist í byggingu F7 nr.10 og 12 við D-götu, 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 frávik I og II frá grunngildum. 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 byggingu F7 nr.10 og 12 við D-götu

Bygging F7 nr.10 og 12 við D-götu.

Viðmiðunargildi innanhúss fyrir frávik II er 30 db(A) við lokaðan glugga. Viðmiðunargildi utan við glugga skv. fráviki II er 70/55 sem þýðir að viðmiðunarkrafan (55db(A) utan við opnanlegan glugga) skal uppfyllt fyrir a.m.k. helming fveruherbergja í hverri íbúð. Gera skal ráð fyrir opnanlegum gluggum til loftræstinga á fveruherbergjum íbúða. Ef hljóðstig er yfir framangreindum mörkum þarf auk þess að gera ráð fyrir loftræstitúðum með hljóðdempun eða öðrum aðgerðum (sbr. dæmi tilgreind í 5. kafla almennra ákvæða um fjöleignarhús í þessari greinargerð og umfjöllun að neðan um afgreiðslu byggingarleyfis) til að tryggja eðlileg loftskipti án þess að opna glugga. Með þessu verður tryggt að hávaði innanhúss frá umferð verði innan viðmiðunarmarka.

Í umsókn um byggingarleyfi fyrir þeim byggingum þar sem hljóðstig utan við húsvegg er hærra en 55db(A) þarf að gera grein fyrir hvernig hönnun hússins tryggir að ákvæði fráviks II verða uppfyllt um hljóðstig utan við opnanlega glugga og innanhúss (sbr. m.a. dæmi tilgreind í 5. kafla almennra ákvæða um fjöleignahús í þessari greinargerð). Reynist ekki unnt að tryggja hljóðvist skv. fráviki II með hönnun húss fyrir hluta íbúða eða allar íbúðir, þarf að afla undanþágu skv. 8. gr. reglugerðar um hávaða áður en leyfi er veitt.

Sjá nánar í skýringarhefti: Hljóðvist á Kópavogstúni, 20.12.2005 (Almenna verkfræðistofan hf), aftast í þessu hefti.

#### 9. SKIKI TIL EINKANOTA

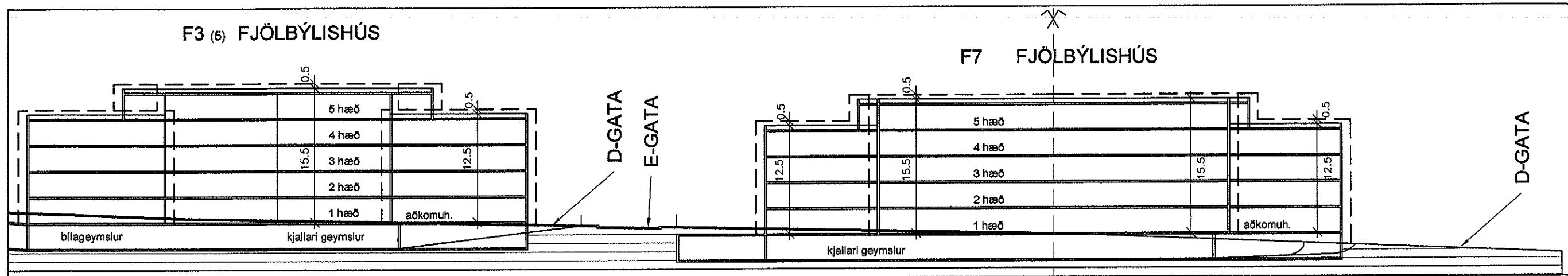
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum.

# KÓPAVOGSBÆR

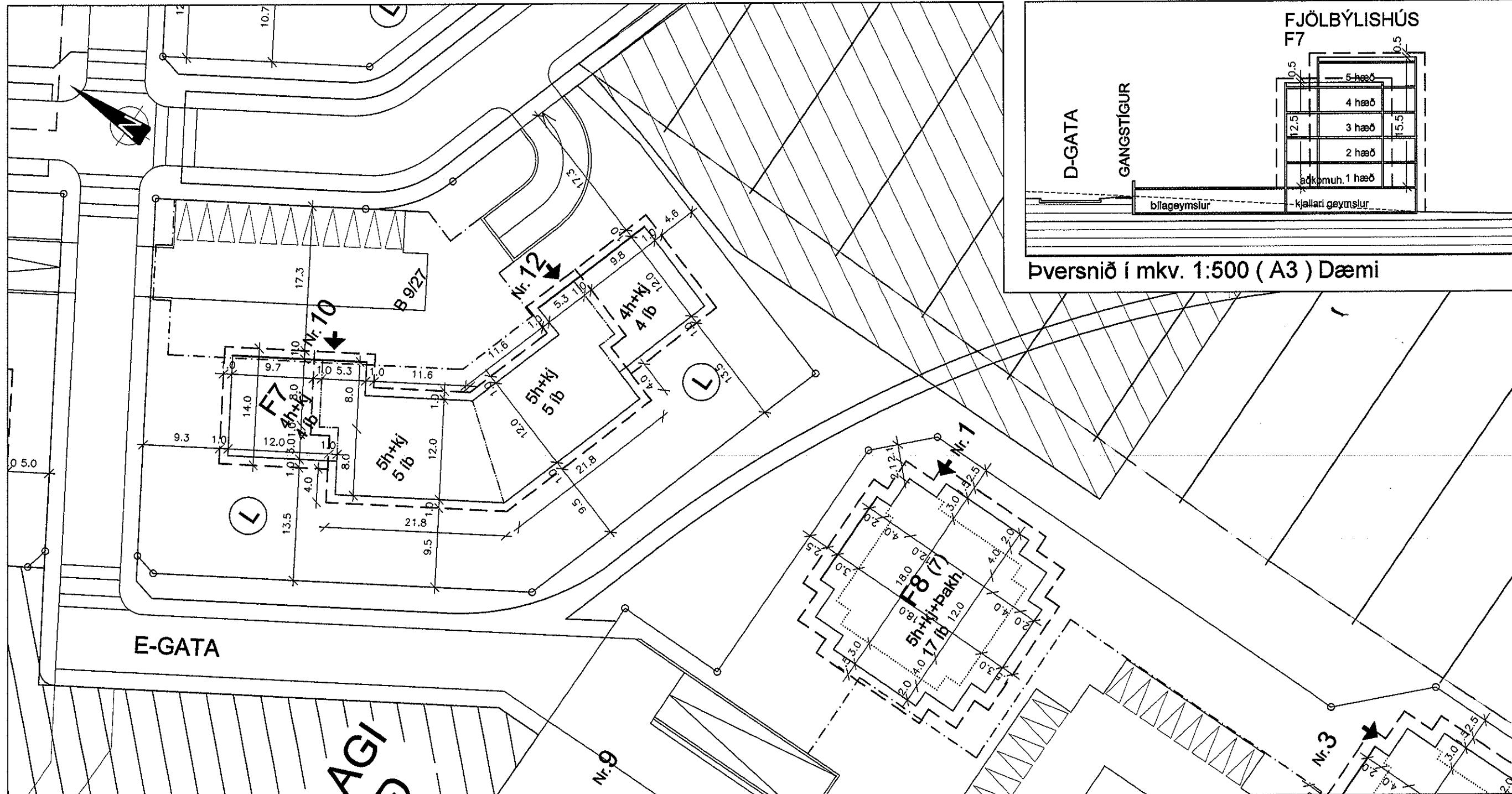
D-gata 10 og 12

Verk/Kópavogstún/Kópavogstún-04.11-05-D.dwg

Arkitektastofa Benjaminis Magnússonar, 29. apríl 2005. Þáðan skipulag Kópavogs: Birgir H. Sigurðsson skipulagsjón og Smári Smárason arkitekt. Breyting: Afmörkun svæðis þar sem skipulagi er frestast á 04. október 2005.



Þversnið í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæmi



# KÓPAVÖGSBÆR

Verk/Kópavogstún/Kópavogstun-04.11.-05.-0.dwg

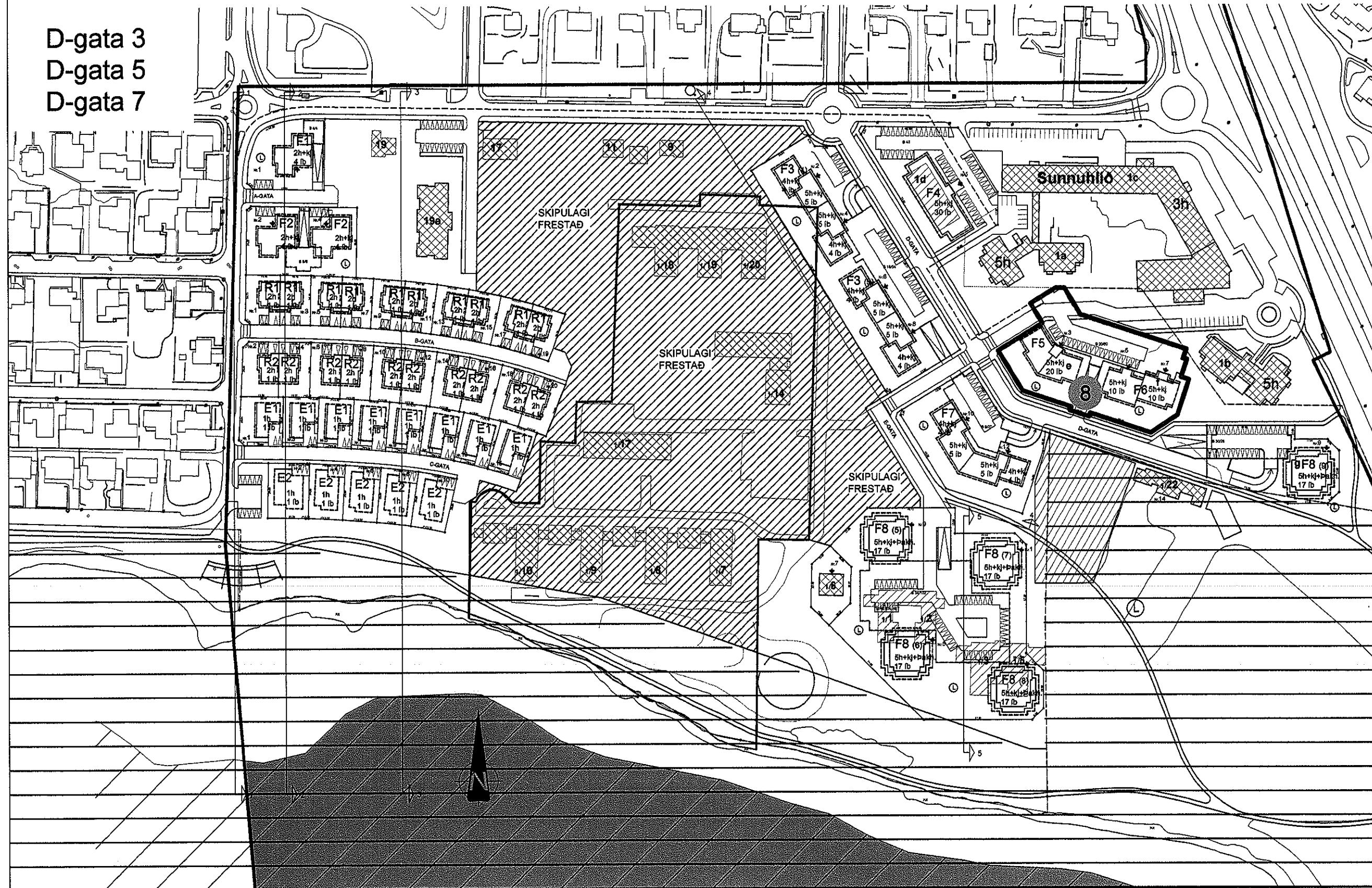
Arkitektastofa Benjamins Magnússonar, 29. apríl 2005 Bæjarskipulag K

ekti

Til úthlutunar 40 íbúð  
Svæði 8,

## Fjöleignahús 5 hæðir auk kjallara ( húsagerð F5 og F6)

D-gata  
D-gata  
D-gata



## Grunnmynd í mkv. 1:2000 (á A4)

Allar stærðir eru í metrum

KÓPAVOGSTÚN  
SKIPTING Í SVÆÐI - SKÝRINGARMYND

REITUR 1

# KÓPAVOGSTÚN

## FJÖLEIGNAHÚS F5, F6

### D-GATA Nr. 3, 5 og 7

#### 1. HÚSAGERD

Fjölbýlishús F5 og F6 eru 5 hæðir ásamt kjallara með 20 íbúum hvort á sameiginlegri lóð. Fjöldi íbúða í húsi nr. 3 er 4 íbúðir á hæð. Fjöldi íbúða í húsi nr. 5 er 2 íbúðir á hæð, alls 10 íbúðir. Fjöldi íbúða í húsi nr. 7 er 2 íbúðir á hæð, alls 10 íbúðir. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar. Húsin hafa sameiginlega bílageymslu á lóð. Í húsi nr. 3 (F5) er eitt stigahús með lyftu og í húsi nr. 5 og 7 (F6) eru tvö stigahús með einni lyftu í hvoru stigahúsi.

#### 2. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir fjölbýlishús F5 og F6 er gefin upp bundin byggingarlína, byggingarreitur, ytri byggingarreitur og skil milli íbúða. Fyrir bílageymslu er gefin upp byggingarreitur.

-Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni (sverri) línu sem ákværðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. A.m.k. helmingur framhliðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, s.kv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

-Byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmund. Lámarksfjarlægð 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 lámarksfjarlægð milli húsa ávalt tryggð.

-Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.a.m. svalir sem skulu vera a.m.k. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leiti innan ytri byggingarreits.

-Lína fyrir byggingarreit bílageymslu, táknuð með slitinni línu með einum punkti á milli.

-Staðsetning innganga er táknaður með svartri bílu.

#### 3. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Fjölbýlishús F5, 20 íbúðir:	Byggingarreitur húss í fermetrum:	Hámarks grunnflótur húss, aðkomuhæð:	Hámarks flatarmál húss í fermetrum án kjallara:
D-gata Nr. 3	475 m <sup>2</sup>	475 m <sup>2</sup>	2375 m <sup>2</sup>
Fjölbýlishús F6, 20 íbúðir:	Byggingarreitur húss í fermetrum:	Hámarks grunnflótur húss, aðkomuhæð:	Hámarks flatarmál húss í fermetrum án kjallara:
D-gata Nr. 5-7	549 m <sup>2</sup>	549 m <sup>2</sup>	2745 m <sup>2</sup>
Bílageymsla, 60 stæði.			Hámarks flatarmál bílageymslu í fermetrum: 1580 m <sup>2</sup>

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

Undir húsunum er kjallari fyrir geymslur og aðgengi að bílakjallara. 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 lofhæð. 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 F5 og F6 talið frá aðkomuhæð er 16,0 metrar og bílageymslu er 3,0 metrar. Þakgluggar, lyftuhús, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 5. PAKFORM

Þök skulu vera flöt.

#### 6. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BíLASTÆÐA

A mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lámarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvarrar 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 eða hellulögð. Ein bílageymsla er fyrir fjölbýlishús F5 og F6 með alls 60 bílastæði. Á lóð eru að auki 20 bílastæði. Gera skal ráð fyrir að tólfu hvert bílastæði verði fyrir fatlaða.

Setja skal upp handrið á bílageymslupakið við hæðarskil og fara þar í öllu eftir byggingarreglugerðinni.

#### 7. SORPGEYMSLUR

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skuli vera staðsett í eða við niðurgraffna bílageymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. 2 sorpílat á hverja 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 og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra. 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 húsa.

#### 8. HLJÓÐVIST

Hljóðvist bygginga skala vera tryggð, þannig að lámarksákvæðum um viðmiðunargildi sé fullnægt. Til að tryggja ásættanlega hljóðvist í byggingum F5 nr.3 og 5 og F6 nr.7 við D-götu, gerir deiliskipulagið ráð fyrir að byggingarnar séu hannaðar á þann máta að viðmiðunargildi innanhúss, hvað varðar umferðaráhávaða, verði ekki yfir 30 db(A) og að viðmiðunargildi utan við húsvegg á jarðhæð 55 db(A), sbr. reglugerð um umferðaráhávaða nr. 933/1999.

Í reglugerð fyrir umferðaráhávaða nr. 933/1999 eru sett fram viðmiðunargildi fyrir umferðaráhávaða. Í reglugerðinni eru gefin upp frávik I og II frá grungildum. Frávik I á við um verulegar breytingar á umferðaráhávaðum 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 F5 nr.3 og 5 og F6 nr.7 við D-götu.

Byggingar F5 nr.3 og 5 og F6 nr.7 við D-götu.

Viðmiðunargildi innanhúss fyrir frávik II er 30 db(A) við lokaðan glugga. Viðmiðunargildi utan við glugga skv. fráviki II er 70/55 sem þýðir að viðmiðunarkrafan (55db(A) utan við opnanlegan glugga) skal uppfyllt fyrir a.m.k. helming íveruherbergja í hverri lóð. Gera skal ráð fyrir opnanlegum gluggum til loftréstinga á íveruherbergjum íbúða. Ef hljóðstig er yfir framangreindum mörkum þarf auk þess að gera ráð fyrir loftréstítúnum með hljóðemupn eða öðrum aðgerðum (sbr. dæmi tilgreind í 5. kafla almennum ákvæða um fjöleignarhús í þessari greinargerð og umfjöllun að neðan um afgreiðslu byggingarleyfis) til að tryggja eðlileg loftskipti án þess að opna glugga. Með þessu verður tryggt að hávaði innanhúss frá umferð verði innan viðmiðunarmarka.

Í umsókn um byggingarleyfi fyrir þeim byggingum þar sem hljóðstig utan við húsvegg er hærra en 55db(A) þarf að gera grein fyrir hvernig hönnun hússins tryggir að ákvæði fráviku II verða uppfyllt um hljóðstig utan við opnanlega glugga og innanhúss (sbr. m.a. dæmi tilgreind í 5. kafla almennum ákvæða um fjöleignahús í þessari greinargerð). Reynist ekki unnt að tryggja hljóðvist skv. fráviki II með hönnun húss fyrir hluta íbúðar eða allar íbúðir, þarf að afla undanþágu skv. 8. gr. reglugerðar um hávaða áður en leyfi er veitt.

Sjá nánar í skýringarhefti: Hljóðvist á Kópavogstúni, 20.12.2005 (Almenna verkfræðistofan hf), aftast í þessu hefti.

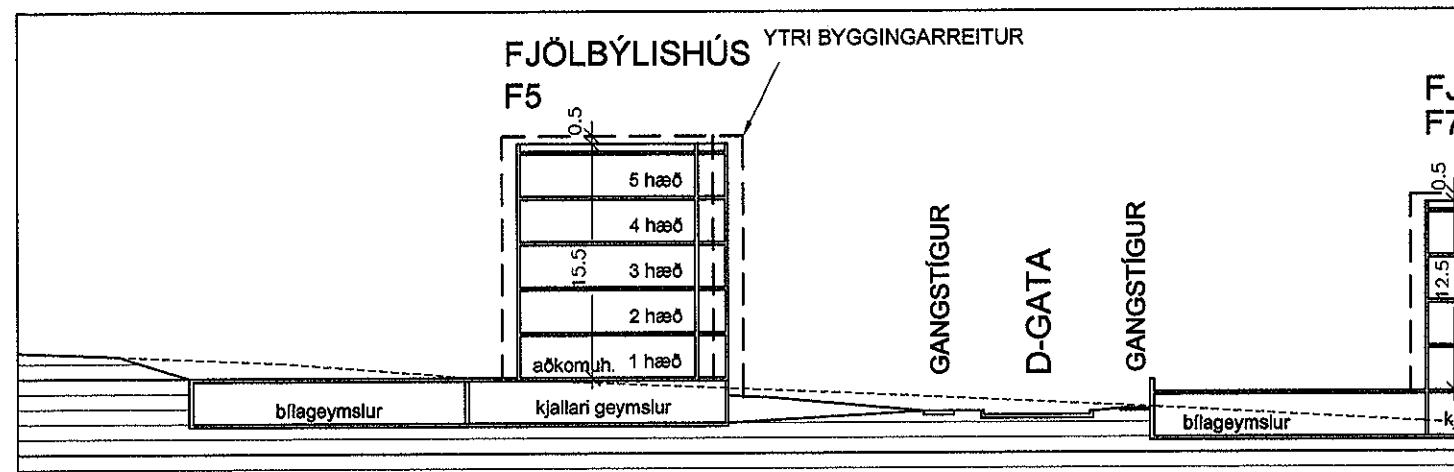
#### 9. SKIKI TIL EINKANOTA

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

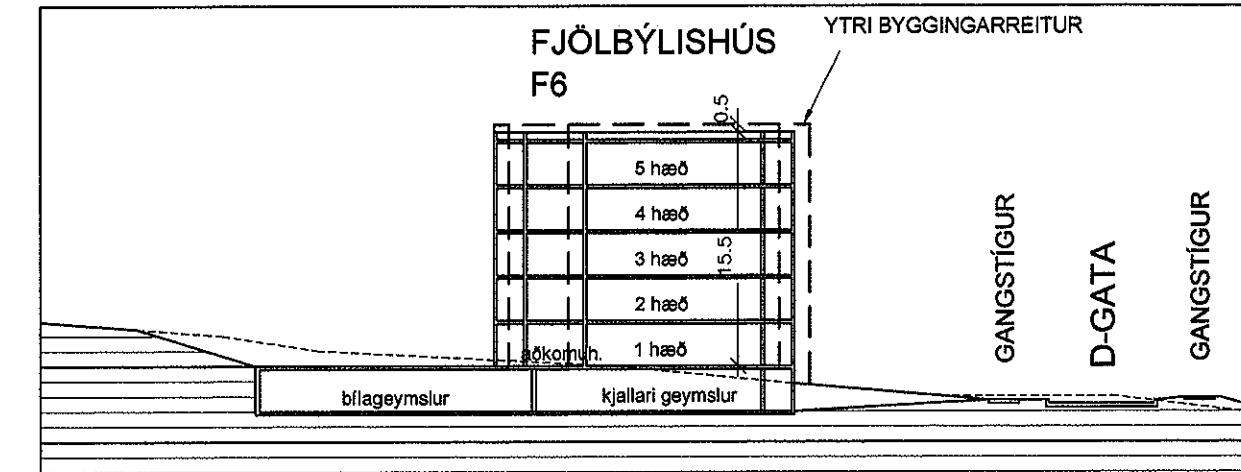
KÓPAVÖGSBÆR D-gata 3, 5 og 7

Verk / Körnungsvorstellung / Körnungswert: 04.11.05-3 Seite

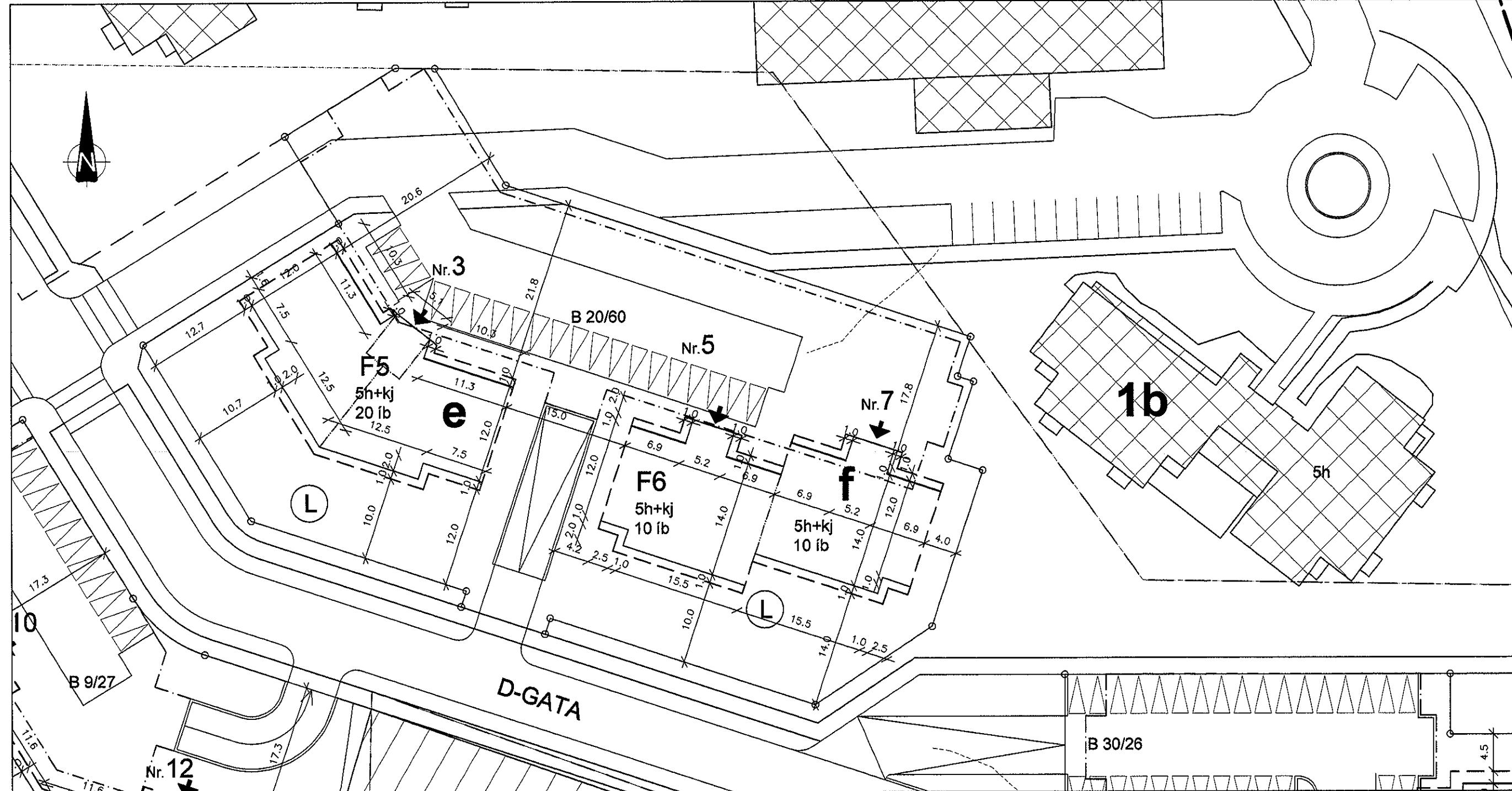
Aktíkertastofa Benjamins Magnússonar, 29. apríl 2005 Bæjarskipulag Kópavogs: Birgir H. Sigurðsson skipulagsþjóni og Smári Smárason arkitekt.  
Breyting: Afmörkun svæðis þar sem skipulagi er frestað 04. október 2005



## Þversnið í mkv. 1:500 ( A3 ) Dær



Þversnið í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæmi



## Grunnmynd í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæ

Athugið teikningar eru minkaðar og ekki í kvarða

Allar stærðir eru í metrum

KÓPAVOGSTÚN - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLEIGNAHÚS 5 HÆDIR AUK KJALLARA

# KÓPAVOGSBAER

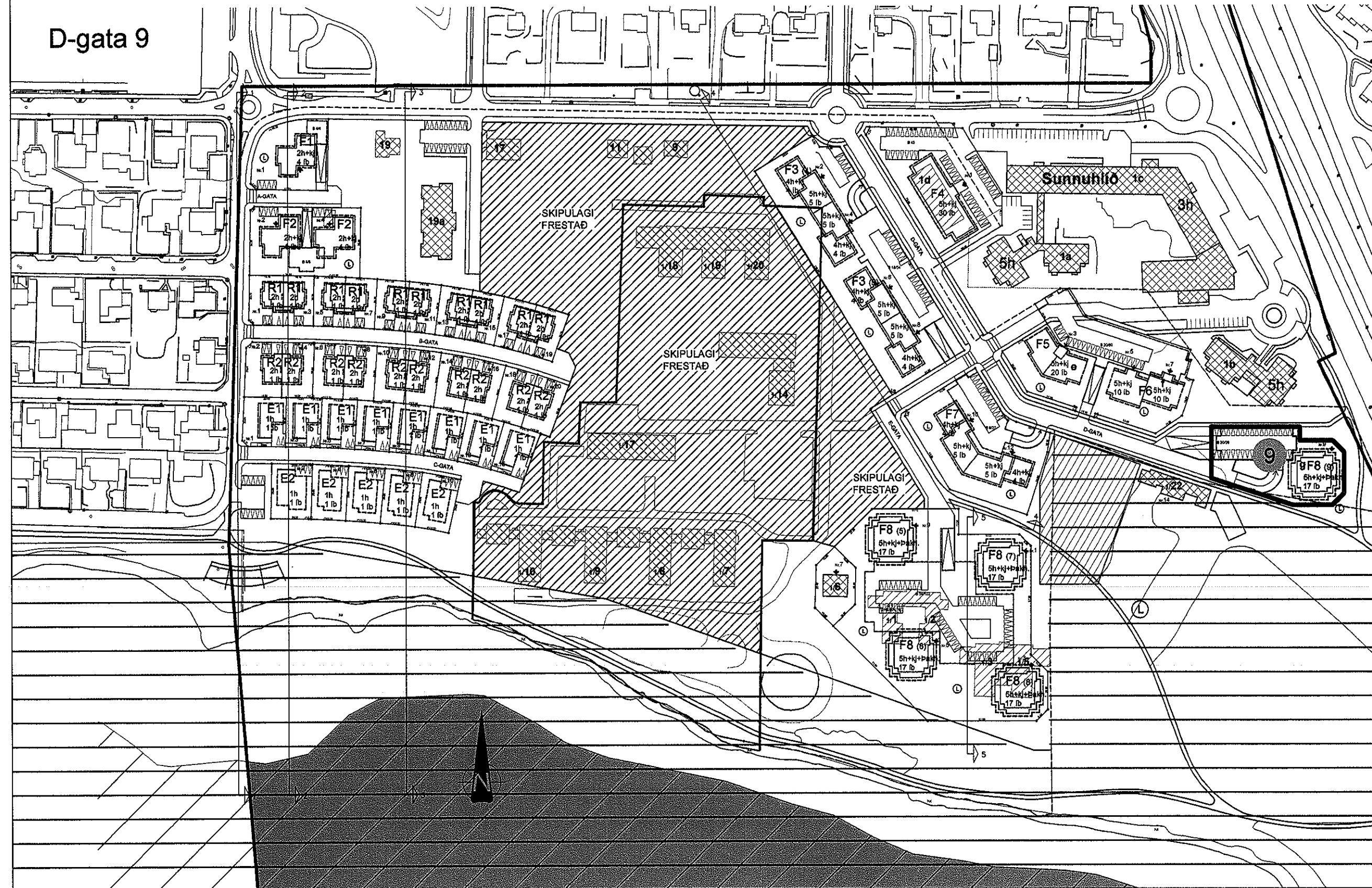
Verk/Kópavogstún/Kopavogstun-04.11-05-D.docx

Arkitektastofa Benjamins Magnússonar, 29. apríl 2005 Bæjarskipulag K

lekt.

## Til úthlutunar 17 íbúð Svæði 9,

Fjöleignahús 5 hæðir auk kjallara og þakhæðar ( húsagerð F8 )



Grunnmynd í mkv. 1:2000 (á A)  
Allar stærðir eru í metrum

KÓPAVOGSTÚN  
SKIPTING Í SVÆÐI - SKÝRINGARMYND

REITUR 1

# KÓPAVOGSTÚN

## FJÖLEIGNAHÚS F8 (9)

D-GATA Nr. 9

### 1. HÚSAGERD

Fjölbýlishús F8 (9) er 5 hæðir ásamt kjallara og þakhæð með alls 17 íbúðum. Á 1 til 5 hæð eru 3 íbúðir á hæð en á þakhæð 2 íbúðir. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar. Húsið er með sér bílageymslu hálf niðurgrafrna á lóð. Í húsinu er eitt stigahús og ein lyfta.

### 2. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir fjölbýlishús F8 (9) er gefin upp byggingarreitur, ytri byggingarreitur og byggingarreitur þakhæðar. Fyrir bílageymslu er gefin upp byggingarreitur.

-Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni (sverri) línu sem ákværðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. A.m.k. helmingur framhlíðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og blageymslu mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, s.kv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

-Byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarfötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmund. Lámarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk, þar sem ekki er bindandi byggingarlína, skal þó vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Pannig er lámarksfjarlægð milli húsa ávalt tryggð.

-Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.a.m. svalir sem skulu vera a.m.k. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leiti innan ytri byggingarreits.

-Lína fyrir byggingarreit bílageymslu, táknuð með slitinni línu með einum punkti á milli.

-Lína fyrir byggingarreit þakhæðar er táknuð með punktalínu.

-Staðsetning inngangs er táknaður með svartri plíu.

### 3. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Fjölbýlishús F8, 17 íbúðir:	Byggingarreitur húss í fermetrum:	Hámarks grunnflótur húss, aðkomuhæð:	Hámarks flatarmál húss í fermetrum án kjallara:
D-gata Nr. 9	496 m <sup>2</sup>	496 m <sup>2</sup>	2801 m <sup>2</sup>
Bílageymsla, 26 stæði.	Hámarks flatarmál bílageymslu í fermetrum: 704 m <sup>2</sup>		

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

Undir húsunum er kjallari fyrir geymslur og aögengi að bílakjallara. 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 loftfhæð. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefta 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 íbúðarhúss F8 (9) talið frá aðkomuhæð er 19,0 metrar og bílageymslu er 3,0 metrar. Pakgluggar, lyftuhús, skorsteinar og loftræstibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

### 5. PAKFORM

Þök skulu vera flöt.

### 6. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

A mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lámarksfjöldi 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 bundru slítlagi eða hellulögð. Ein bílageymsla er fyrir fjölbýlishús F8 (9) með alls 26 bílastæði. Á lóð eru að auki 30 bílastæði, þar af 9 stæði fyrir hús nr. 9 (F8). Gera skal ráð fyrir að tófta hvert bílastæði verði fyrir fatlaða.

Setja skal upp handrið á bílageymslubakið við hæðarskil og fara þar í öllu eftir byggingarreglugerðinni.

### 7. SORPGEYMSLUR

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skuli vera staðsett í eða við niðurgrafrna bílageymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. 2 sorpilát á hverja 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 og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra. 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 húsa.

### 8. HLJÓÐVIST

Hljóðvist bygginga skala vera tryggð, þannig að lámarksákvæðum um viðmiðunargildi sé fullnægt. Til að tryggja ásæltanlega hljóðvist í byggingu F8 (9) nr.9 við D-götu, gerir deiliþkipulagið 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 frávik I og II frá grunngildum. 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 byggingu F8 (9) nr.9 við D-götu.

Bygging F8 (9) nr.9 við D-götu. Viðmiðunargildi innanhúss fyrir frávik II er 30 db(A) við lokaðan glugga. Viðmiðunargildi utan við glugga skv. fráviki II er 70/55 sem þýðir að viðmiðunarkrafan (55db(A) utan við opnanlegan glugga) skal uppfyllt fyrir a.m.k. helming íveruherbergja í hverri íbúð. Gera skal ráð fyrir opnanlegum gluggum til loftræstinga á íveruherbergjum íbúða. Ef hljóðstig er yfir framangreindum mörkum þarf auk þess að gera ráð fyrir loftræstítúðum með hljóðdempun eða óðrum aðgerðum (sbr. dæmi tilgreind í 5. kafla almennra ákvæða um fjöleignarhús í þessari greinargerð og umfjöllun að neðan um afgreiðslu byggingarleyfis) til að tryggja eðlileg loftskipti án þess að opna glugga. Með þessu verður tryggt að hávaði innanhúss frá umferð verði innan viðmiðunarmarka.

Í húsi nr. 9 við D-götu verða ekki opnanlegir gluggar þar sem hljóðstig mælist yfir 70 db en það á við á eftirfarandi hliðum: norður og austurhlíð á 5. hæð og austurhlíð á 4. hæð. Í umsókn um byggingarleyfi fyrir þeim byggingum þar sem hljóðstig utan við húsvegg er hærra en 55db(A) þarf að gera grein fyrir hvernig hönnun hússins tryggir að ákvæði fráviks II verða uppfyllt um hljóðstig utan við opnanlega glugga og innanhúss (sbr. m.a. dæmi tilgreind í 5. kafla almennra ákvæða um fjöleignahús í þessari greinargerð). Reynist ekki unnt að tryggja hljóðvist skv. fráviki II með hönnun húss fyrir hluta íbúða eða allar íbúðir, þarf að afla undanþágu skv. 8. gr. reglugerðar um hávaða áður en leyfi er veitt.

Sjá nánar í skyringarhefti: Hljóðvist á Kópavogstúni, 20.12.2005 (Almenna verkfræðistofan hf), aftast í þessu hefti.

### 9. SKIKI TIL EINKANOTA

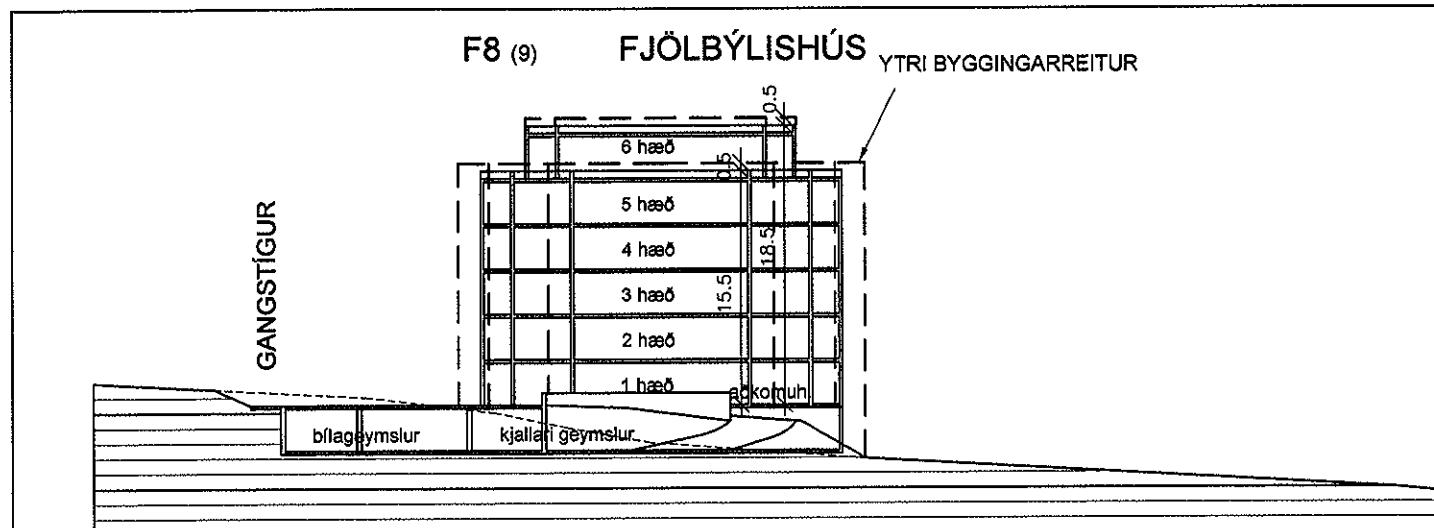
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum.

# KÖPAVÖGSBÆR

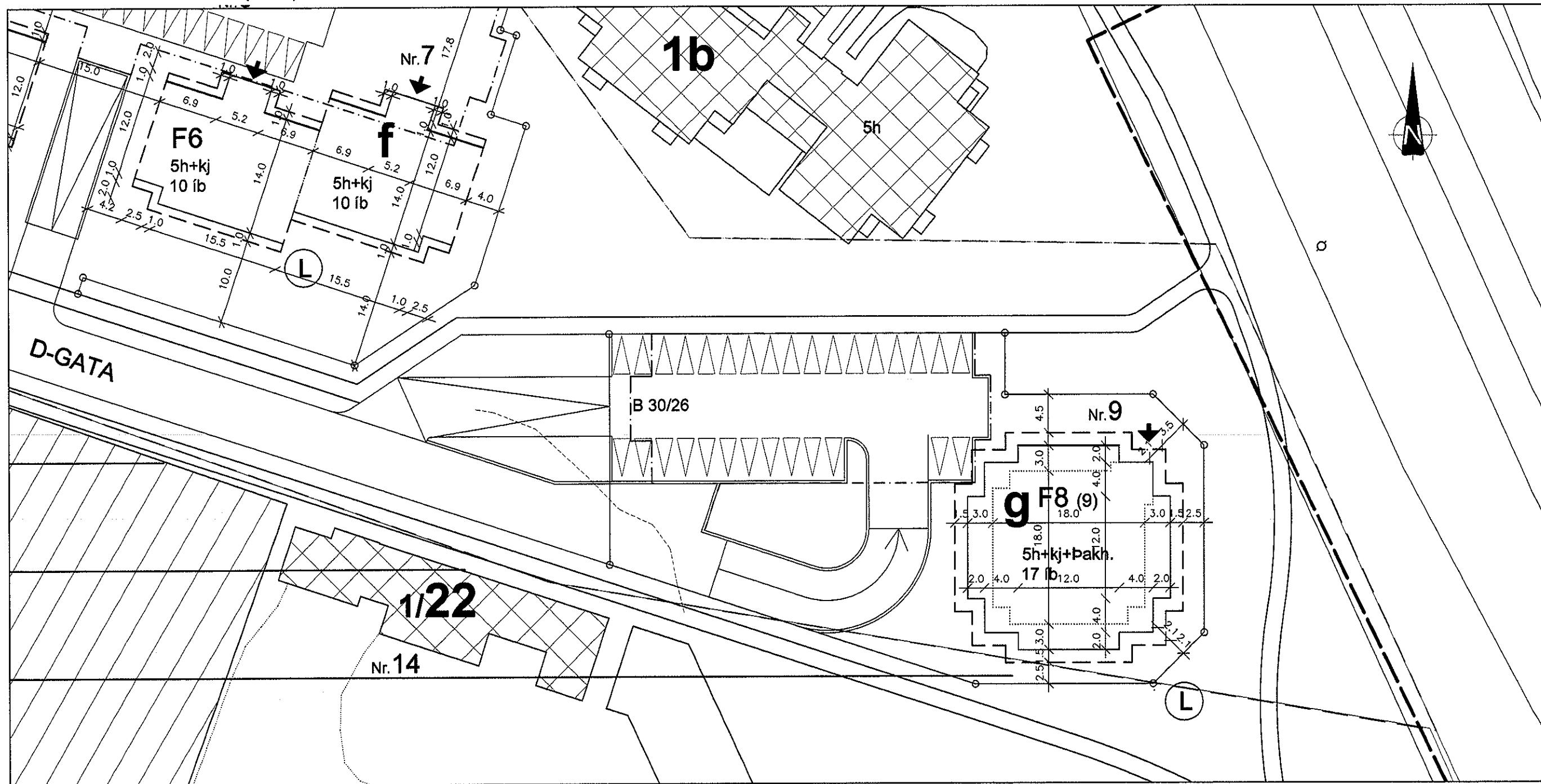
Verk / Kvinna och sitt liv / Konversationen - 04.11.05 - D

Aldrich-MacMurray 20-2200E Printed Labels

10



## Þversnið í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæm



Grunnmynd í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæ  
Allar stærðir eru í metrum.

Athugið teikningar eru minkaðar og ekki í kvarða

# KÓPAVOGSTÚN - SKIPULAGSSKILMÁLAR

## FJÖLEIGNAHÚS 5 HÆÐIR AUK KJALLARA OG ÞAKHÆÐAR

REITUR 1

# KÓPAVOGSBÆR

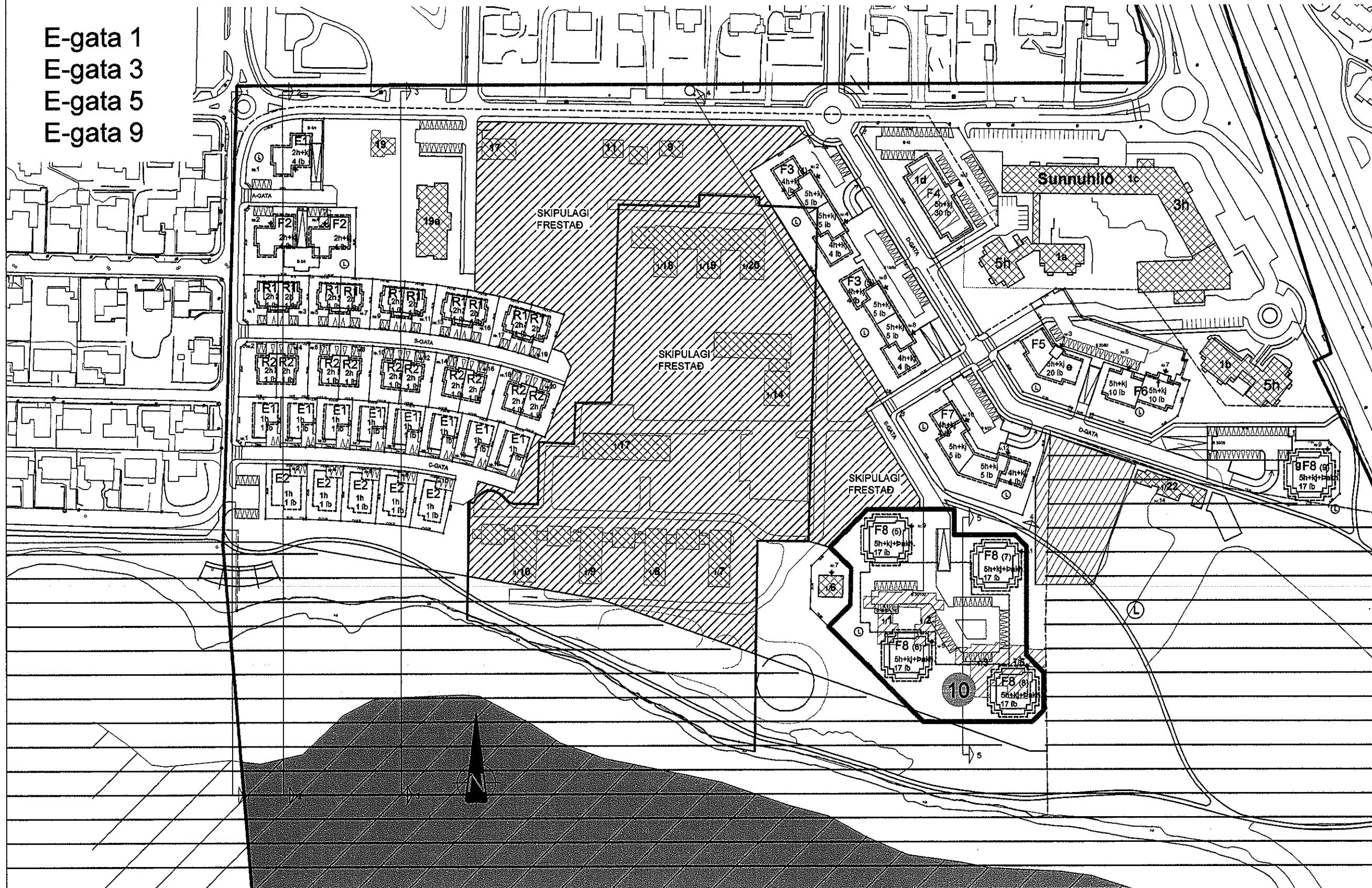
Verk/Kópavogstún/Kópavogstún-04.11-05.D.dwg

Arkiæktastofa Benjamins Magnússonar, 29. apríl 2005 Bæjarþipulag Kópavogs: Þórir H. Sigurðsson skipulagsstjóri og Smári Smárason arkitekt.

## Fjöleignahús 5 hæðir auk kjallara og þakhæðar ( húsagerð F8 )

Til úthlutunar 68 íbúðir.  
Svæði 10,

E-gata 1  
E-gata 3  
E-gata 5  
E-gata 9



Grunnmynd í mkv. 1:2000 (á A3)  
Allar stærðir eru í metrum

KÓPAVOGSTÚN  
SKIPTING Í SVÆÐI - SKÝRINGARMYND

REITUR 1

# KÓPAVOGSTÚN

## FJÖLEIGNAHÚS F8 (5), (6), (7) OG (8)

### E-GATA Nr. 1, 3, 5 og 9

#### 1. HÚSAGERÐ

Fjölbýlishús F8 (5), (6), (7) og (8) eru 5 hæðir ásamt kjallara og þakhæð með alls 17 íbúum hvert. Á 1 til 5 hæð eru 3 íbúir á hæð en á þakhæð 2 íbúir. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar. F8 (5), (6), (7) og (8) er með sameiginlega bílageymslu niðurgrafrna á lóð. Í F8 (5), (6), (7) og (8) er eitt stigahús og ein lyfta í hverju húsi.

#### 2. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir fjölbýlishús F8 (5), (6), (7) og (8) er gefin upp byggingarreitur, ytri byggingarreitur og byggingarreitur þakhæðar. Fyrir bílageymslur er gefin upp byggingarreitur.

-Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni (sverri) línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. A.m.k. helmingur framhlíðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. bakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, paillar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, s.kv. sérákvæðum húsagerða og ná að ytri byggingarreit.

-Byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrir mynd. Lámarksfjarlæggð 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 lámarksfjarlæggð milli húsa ávalt tryggð.

-Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.a.m. svalir sem skulu vera a.m.k. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leiti innan ytri byggingarreits.

-Lína fyrir byggingarreit bílageymslu, táknuð með slitinni línu með einum punkti á milli.

-Lína fyrir byggingarreit þakhæðar er táknuð með punktalínu.

-Staðsetning innganga er táknaður með svartri pilu.

#### 3. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Fjölbýlishús F8, 4 x 17 íbúir:	Byggingarreitur húss í fermetrum:	Hámarks grunnflötur húss, aðkomuhæð:	Hámarks flatarmál húss í fermetrum án kjallara:
E-gata Nr. 1	496 m <sup>2</sup>	496 m <sup>2</sup>	2801 m <sup>2</sup>
E-gata Nr. 3	496 m <sup>2</sup>	496 m <sup>2</sup>	2801 m <sup>2</sup>
E-gata Nr. 5	496 m <sup>2</sup>	496 m <sup>2</sup>	2801 m <sup>2</sup>
E-gata Nr. 9	496 m <sup>2</sup>	496 m <sup>2</sup>	2801 m <sup>2</sup>

Bílageymsla, 102 stæði.

Hámarks flatarmál bílageymslu í fermetrum: 3137 m<sup>2</sup>

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

Undir húsunum er kjallari fyrir geymslur og aðgengi að bílakjallara. 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 loftfhæð. 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 F8 (5), (6), (7)

og (8) talið frá aðkomuhæð er 19,0 metrar og bílageymslu er 3,0 metrar. Þakgluggar, lyftuhús, skorsteinar og loftræstibúnaður 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 lámarksfjöldi 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. Ein sameiginleg bílageymsla er fyrir fjölbýlishús F8 (5), (6), (7) og (8) með alls 102 bílastæði. Á lóð eru að auki 34 bílastæði. Að auki eru 5 bílastæði á lóð sérmerkt eldra húsi E-götu nr. 7. Gera skal ráð fyrir að tófta hvert bílastæði verði fyrir fatlaða.

Setja skal upp handrið á bílageymsluþakið og fara þar í öliu eftir byggingarreglugerðinni.

#### 7. SORPGEYMSLUR

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúir á hverri lóð skuli vera staðsett í eða við niðurgrafrna bílageymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. 2 sorpilát á hverja íbúð. Við hönnun sorpgeymslna skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent að grein 85,2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Þar sem sorpgeymsla er stakstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær lóðarmörkum en 2,0 metrum og ekki nær lóðamörkum við gótu en 1,0 metra. 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 húsa.

#### 8. HLJÓÐVIST

Hljóðvist bygginga skala vera tryggð, þannig að lámarksákvæðum um viðmiðunargildi sé fullnægt. Til að tryggja ásættanlega hljóðvist í byggingum F8 (5) nr.7, F8 (6) nr.5, F8 (7) nr.1, F8 (8) nr.3 við E-götu, 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.

I reglugerð fyrir umferðarhávaða nr. 933/1999 eru sett fram viðmiðunargildi fyrir umferðarhávaða. I reglugerðinni eru gefin upp frávik I og II frá grunngildum. 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 F8 (5) nr.7, F8 (6) nr.5, F8 (7) nr.1, F8 (8) nr.3 við E-götu.

Byggingar F8 (5) nr.7, F8 (6) nr.5, F8 (7) nr.1, F8 (8) nr.3 við E-götu.

Viðmiðunargildi innanhúss fyrir frávik II er 30 db(A) við lokaðan glugga. Viðmiðunargildi utan við glugga skv. fráviki II er 70/55 sem þýðir að viðmiðunarkrafan (55db(A) utan við opnanlegum glugga) skal uppfyllt fyrir a.m.k. helming íveruherbergja í hverri íbúð. Gera skal ráð fyrir opnanlegum gluggum til loftréstinga á íveruherbergjum íbúða. Ef hljóðstig er yfir framangreindum mörkum þarf auk þess að gera ráð fyrir loftréstibúum með hljóðdemþumpum eða örðum aðgerðum (sbr. dæmi tilgreind í 5. kafla almennra ákvæða um fjöleignarhús í þessari greinargerð og umfjöllun að neðan um afgreiðslu byggingarleyfis) til að tryggja eðileg loftskipti án þess að opna glugga. Með þessu verður tryggt að hávaði innanhúss frá umferð verði innan viðmiðunarmarka.

I umsókn um byggingarleyfi fyrir þeim byggingum þar sem hljóðstig utan við húsvegg er hærra en 55db(A) þarf að gera grein fyrir hvernig hönnun hússins tryggi að ákvæði fráviki II verða uppfyllt um hljóðstig utan við opnanlega glugga og innanhúss (sbr. m.a. dæmi tilgreind í 5. kafla almennra ákvæða um fjöleignahús í þessari greinargerð). Reynist ekki unnt að tryggja hljóðvist skv. fráviki II með hönnun húss fyrir hluta íbúða eða aðrar íbúir, þarf að afla undanþágu skv. 8. gr. reglugerðar um hávaða áður en leyfi er veitt.

Sjá nánar í skýringarhefti: Hljóðvist á Kópavogstúni, 20.12.2005 (Almenna verkfræðistofan hf), aftast í þessu hefti.

#### 9. SKIKI TIL EINKANOTA

Fyrir íbúir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota og skulu þeir sýndir á aðalupplifráttum.

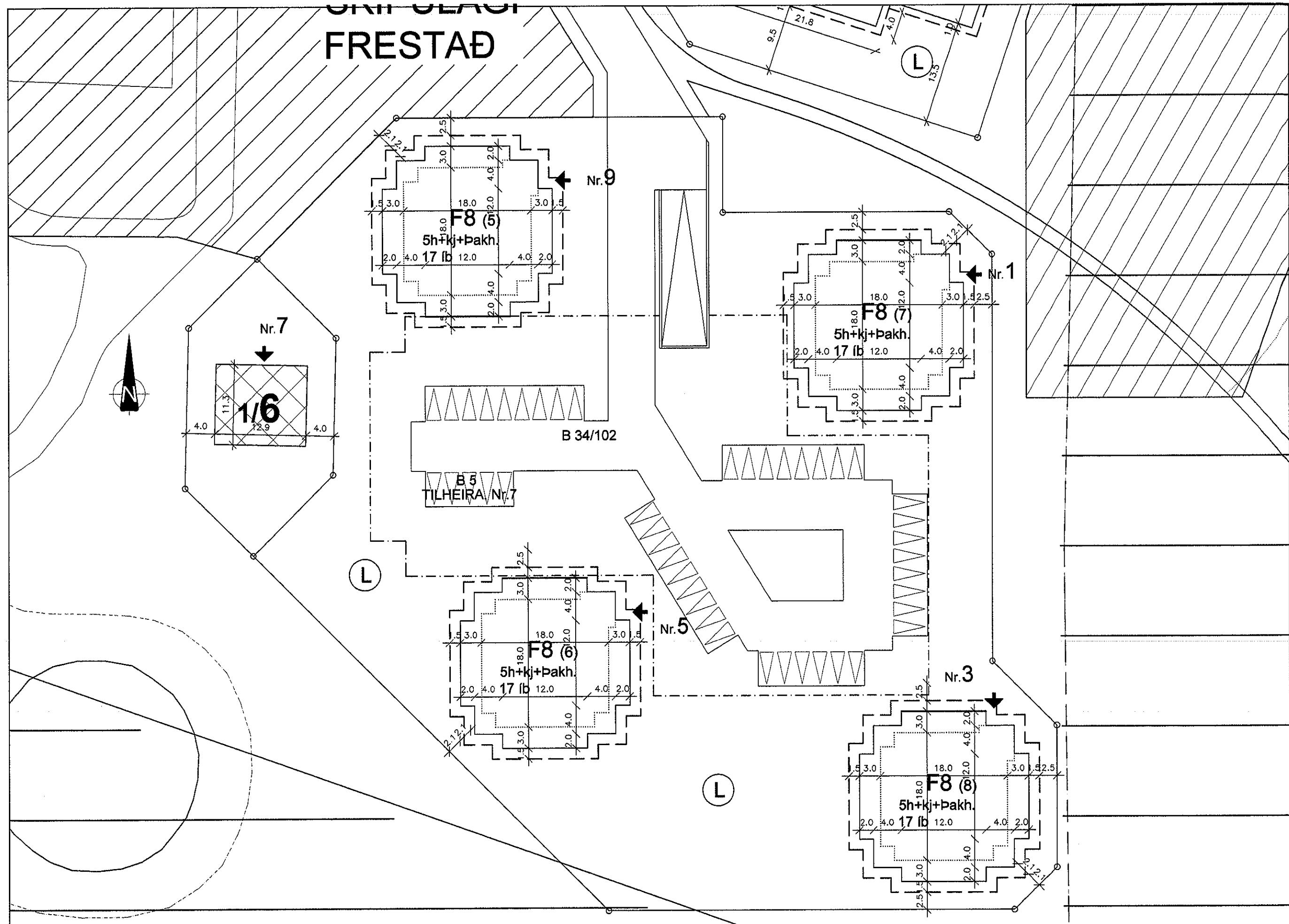
# KÓPAVOGSBAER

E-gata 1, 3, 5 OG 9

Vatn/Kópavogstún-04.11-05.Dwg

A Arkitektstofa Benjamíns Magnússonar, 29. apríl 2005. Bæjarskipulag Kópavogs: Birgir H. Sigurðsson skipulagsstjóri og Smári Smáason arkitekt.

Breyting: Afmökkun svæðis þar sem skipulagi er frestad 04. október 2005



Grunnmynd í mkv. 1:500 (A3) Dæmi Athugið teikningar eru minkaðar og ekki í kvarða.  
Allar stærðir eru í metrum.

KÓPAVOGSTÚN - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLEIGNAHÚS 5 HÆDIR AUK KJALLARA OG PAKHÆÐAR

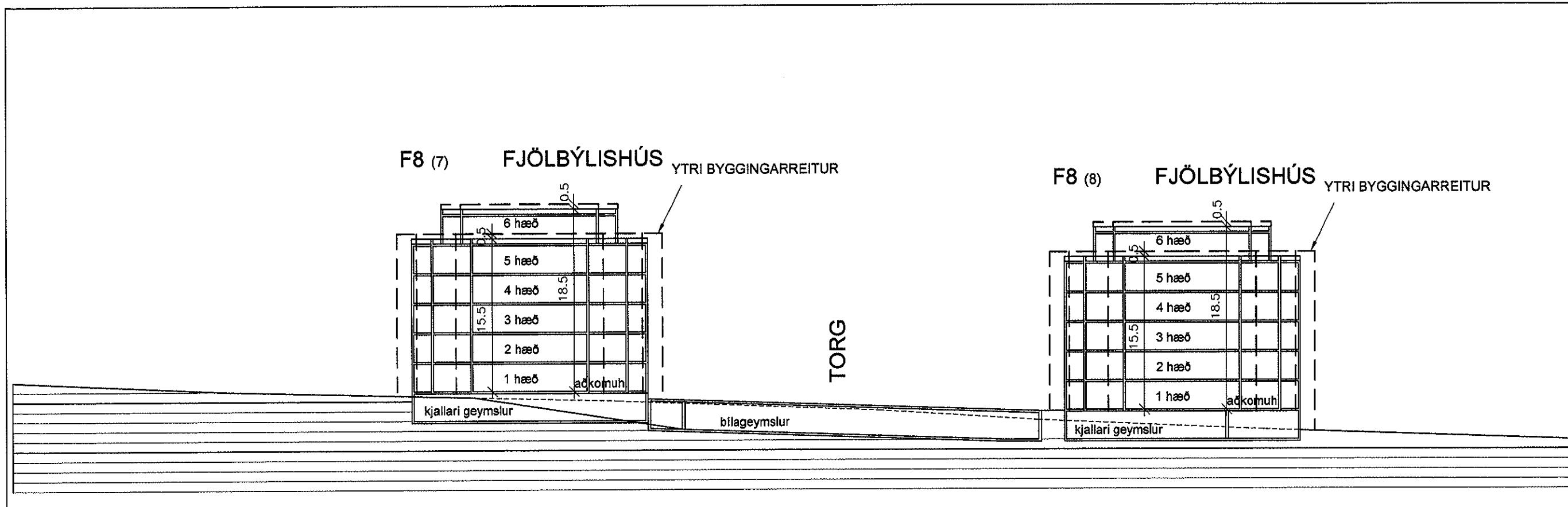
REITUR 1

# KÓPAVOGSBÆR

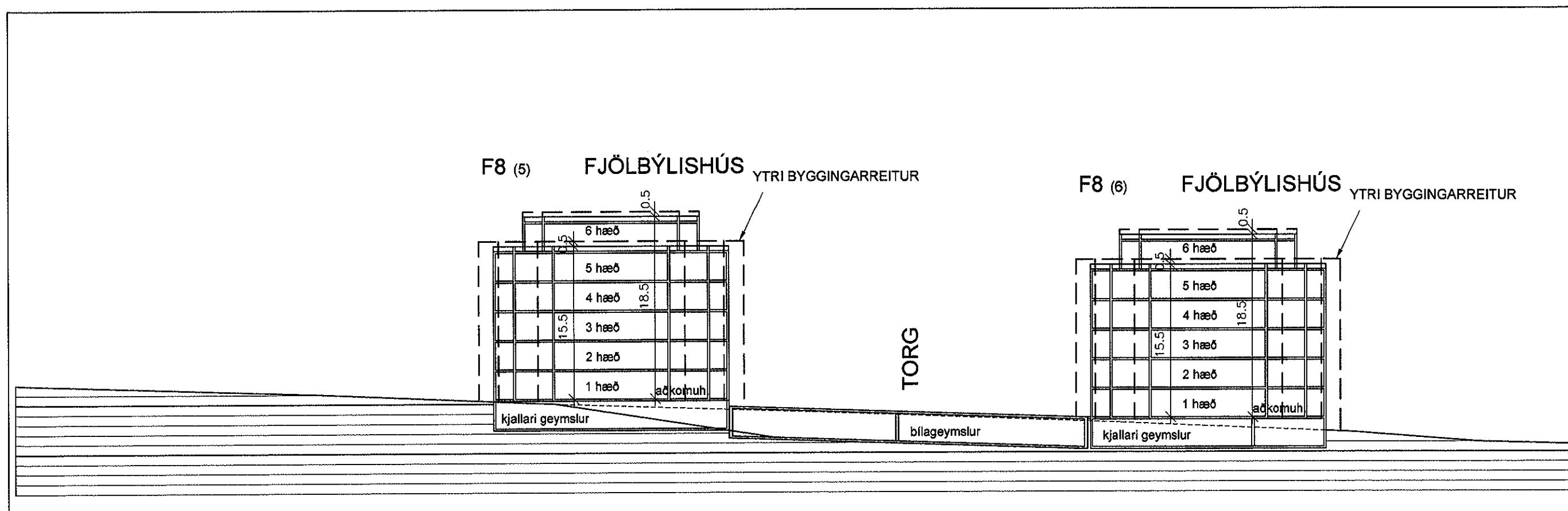
E-gata 1, 3, 5 OG 9

Verk/Kópavogstún/Kópavogstún-04.11-05-D.dwg

Arkiktastofa Benjamíns Magnússonar 29. apríl 2005 Bæjarskipulag Kópavogs: Birgir H. Sigurðsson skipulagssjónari og Smári Smáason arkitekt.  
Breyting: Afmörkun sveðis þar sem skipulagi er frestað 04. október 2005



Þversnið í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæmi



Þversnið í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæmi

Grunnmynd í mkv. 1:500 ( A3 ) Dæmi Athugið teikningar eru minkaðar og ekki í kvarða.  
Allar stærðir eru í metrum.

KÓPAVOGSTÚN - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLEIGNAHÚS 5 HÆÐIR AUK KJALLARA OG ÞAKHÆÐAR

REITUR 1



**KÓPAVOGSTÚN, SKIPULAGSSVÆÐI – TÖLVUMYND, HORFT YFIR SVÆÐIÐ TIL SUÐURS**



Almenna verkfræðistofan hf.

Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri  
Skrifstofa Kópavogsbær, Framkvæmda og tæknisvið  
Fannborg 6, 2. hæð  
200 Kópavogur

Reykjavík, 20. des 2005.

### Málefni: Hljóðvist í nýju hverfi á Kópavogstúni

#### 1. Kópavogstún

Umferðarhávaði í nýju hverfi á Kópavogstúni og hugsanlegar mótvægisáðgerðir hafa verið metnar. Meðfylgjandi teikningar sýna reiknað hljóðstig á Kópavogstúni. Tvær teikningar, U-01 og U-02, sýna reiknað hljóðstig við 1. og 2. hæð árið 2024 ef ekki verður byggt frekar á Kópavogstúni. Fimm teikningar R-04, R05, R06, R-07 og R-08, sýna reiknað hljóðstig við 1., 2., 3., 4. og 5. hæð ef byggt verður á Kópavogstúni samkvæmt áformuðu skipulagi.

#### 2. Umferðarforsendur

Umferðarforsendur eru samkvæmt spá frá Önnu Runólfssdóttur, VST, frá maí 2005 fyrir áætlaða umferð árið 2024 fyrir umferð næri Kópavogstúni. Gerð var spá fyrir umferðina árið 2024 bæði ef ekki verður byggt á Kópavogstúni og einnig ef byggt verður á Kópavogstúni samkvæmt fyrliggjandi áætlunum.

Gert er ráð fyrir eftirfarandi umferð:

	Án nýbygginga á Kópavogstúni ÁDU	Með nýbyggingum á Kópavogstúni ÁDU	Hraði km/klst	Hlutfall þungra bíla
Kópavogabraut milli Urðarbrautar og Hafnarfjarðarvegar Vesturhluti	4.500	5.100	50	4,5
Kópavogabraut milli Urðarbrautar og Hafnarfjarðarvegar Austurhluti	4.800	7.000	50	4,5
Urðarbraut sunnan Kópavogsbrautar	700	800	50	4,5
Urðarbraut norðan Kópavogsbrautar	3.200	3.600	50	4,5
Borgarholtsbraut	6.600	6.000	50	4,5
Rampi vestan Hafnarjv. til suðurs Kópavogsbrautar Hafnarfjarðarvegur	6.200	6.500	80	5,0
Hafnarfjarðarvegur	40.000	40.000	80	5,0
Rampi austan Hafnarjv. til norðurs Hafnarfjv-Digranesvegur	6.000	6.000	80	5,0



### 3. Mótægisaðgerðir og skermun

Gert er ráð fyrir eftirtöldum mótvægisaðgerðum:

- 3.1 Án frekari bygginga á Kópavogstúni er gert ráð fyrir skermvegg á vestur klettabrún Hafnarfjarðarvegar, hæð veggjar verði 1,8 m.
- 3.2 Verði nýbyggingar á Kópavogstúni er gert ráð fyrir að framangreindur skermur á vestur klettabrún Hafnarfjarðarvegar verði hækkaður og hæðin verði 2,5 m.

### 4. Niðurstöður útreikninga á umferðarhávaða

Umferðarhávaði var reiknaður með og án uppyggings á Kópavogstúni. Hljóðstigið er reiknað á lóð í 2 m hæð yfir landi og einnig við hverja íbúðarhæð.

Reiknað hljóðstig er víða yfir 55 dB(A), og fer yfir 70 dB(A) næst Hafnarfjarðarvegi. Í sérstakri umfjöllun í skipulagsgögnum, er fjallað um þessi atriði og hvaða kröfur verða gerðar til bygginganna þannig að uppfylltar verði þær kröfur sem settar eru fram í reglugerð um hávaða.

### 5. Reglugerð um hávaða nr. 933/1999

Í reglugerð um hávaða nr. 933/1999 eru sett fram viðmiðunargildi fyrir umferðarhávaða. Bæjarverkfæðingurinn í Kópavogi hefur óskað heimildar heilbrigðisnefndar til beitingar fráviksgilda vegna hljóðstigs við uppyggingu íbúðarbyggðar á Kópavogstúni..

Viðmiðunargildi fyrir umferðarhávaða fyrir frávik II í reglugerðinni eru eftirfarandi:

Innanhúss í íbúðarhúsnæði, jafngildishljóðstig 30 dB(A)

Utan við opnanlegan glugga íbúðarhúsnæðis, jafngildishljóðstig 70/55 dB(A).

70/55 merkir að viðmiðunarkrafan um 55 dB(A) utan við opnanlegan glugga skal vera uppfyllt fyrir a.m.k. helming íveruherbergja í hverri íbúð. Annars er leyfilegt hljóðstig utan við opnanlegan glugga allt að 70 dB(A).

### 6. Skipulag húsnæðis og byggingarkröfur

Við hönnun húsa á Kópavogstúni þarf að skipuleggja íbúðir þannig að kröfur reglugerða um hljóðvist séu uppfylltar. Í þessu felst að ef opnanlegir gluggar eru í íbúð, skal hljóðstig utan við opnanlega glugga vera undir 55 dB(A) fyrir a.m.k. helming íveruherbergja.

Einnig skal uppfylla þá kröfu að þegar gluggar eru lokaðir að þá fari hljóðstig innanhúss ekki yfir 30 dB(A). Til að ná þessu marki þarf að velja gler í glugga með hliðsjón af reiknuðum umferðarhávaða utan við glugga.

Hljóðeinangrun í hefðbundnu gleri sem er hér á markaðnum er 25 dB.

Glerframleiðendur hér á landi framleiða sérstakt hljóðeinagrandi gler allt að 39 dB.

Með sérstökum gluggum og ráðstöfunum er mögulegt að ná hljóðeinangrun yfir 39 dB í gegnum glerjaðan glugga.

Ef umferðarhávaði er 55 dB(A) utan við glugga með venjulegu gleri með dempun 25 dB, er hljóðstig innanhúss undir 30 dB. Við mat á hljóðstigi innanhúss þarf að taka tillit til stærðar glugga sem hlutfall af veggflatarmáli, og hljóðeinangrun glugga og hljóðeinangrun veggjar. Sjá nánar Rb blað um hljóðeinangrun útveggja, einföld reikniaðferð, útgefið nóv 1998. Ef hljóðstig utan við glugga er yfir 55 dB, þarf að velja glugga og gler með tilliti til þess að hljóðstig innanhúss fari ekki yfir 30 dB.

Eins og getið var hér að framan fer hljóðstig yfir 70 dB(A) við 4. og 5. hæð á austurhlið húss næst Hafnarfjarðarvegi. Við hönnun þessa húss hefur arkitekt þann valkost að hafa ekki opnanlegan glugga á austurhlið 4. og 5. hæðar, eða hafa glugga á inndregnum svölum þannig að hljóðstig við gluggann verði lægri en úti við gaflinn. Jafnframt verður að velja glugga og gler þannig að tryggt sé að hljóðstig innanhúss við lokaðan glugga fari ekki yfir 30 dB(A).



## 7. Teikningar

Meðfylgjandi teikningar eru:

- 1139.14-U-01A Hljóðstig 2024 án Kópavogstúns  
Reiknaður umferðarhávaði í 2,0 m hæð  
Hljóðstig dB(A). Reiknaðir valdir punktar.
- 1139.14-U-02A Hljóðstig 2024 án Kópavogstúns  
Reiknaður umferðarhávaði við 2. hæð í 4,2 m hæð  
Hljóðstig dB(A). Reiknaðir valdir punktar.
- 1139.14-R-04B Hljóðstig 2024 með Kópavogstúni  
Reiknaður umferðarhávaði í 2,0 m hæð  
Hljóðstig dB(A). Reiknaðir valdir punktar.
- 1139.14-R-05B Hljóðstig 2024 með Kópavogstúni  
Reiknaður umferðarhávaði við 2. hæð í 4,2 m hæð  
Hljóðstig dB(A). Reiknaðir valdir punktar.
- 1139.14-R-06B Hljóðstig 2024 með Kópavogstúni  
Reiknaður umferðarhávaði við 3. hæð í 6,9 m hæð  
Hljóðstig dB(A). Reiknaðir valdir punktar.
- 1139.14-R-07B Hljóðstig 2024 með Kópavogstúni  
Reiknaður umferðarhávaði við 4. hæð í 9,6 m hæð  
Hljóðstig dB(A). Reiknaðir valdir punktar.
- 1139.14-R-08B Hljóðstig 2024 með Kópavogstúni  
Reiknaður umferðarhávaði við 5. hæð í 12,3 m hæð  
Hljóðstig dB(A). Reiknaðir valdir punktar.

Virðingarfyllst

Gísli Karel Halldórsson, verkfræðingur

Almenna verkfræðistofan hf.

