

# KÓPAVVOGGSBÆR



Vatnsendi/deli Vatnsendi, október 02 skilmálar hvam (16)

Byggingsskipting Kópavogs / Smári Smárason, 1. október 2002 / Breytt 17. des 2002

Grunnmynd  
í mkv. 1:1000

## VATNSENDI, HVAMMSREITUR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

## Greinargerð. Vatnsendablettir nr. 169, 209 (VL1) og 375. Deiliskipulag.

**Stærð og afmörkun:**  
Deiliskipulagssvæðið; Vatnsendi Norðursvæði Vbl. 169, Vbl. 375 og Vbl. 209 er í austurhlíðum Vatnsendahvarfs og er hluti af heildarskipulagi alls Vatnsendavæðis. Skipulagssvæðið er um 2,5 ha. að flatarmáli. Svæðið afmarkast af samþykktu deiliskipulagi Vatnsenda norðursvæðis til norðurs, nýrri legu Elliðahvamsvegjar til austurs, opnu landsvæði og Kefas kirkju til suður og vesturs.

**Forsendur og markmið:**  
Frá um 1983 eða frá því að fyrst var unnið aðalskipulag yfir Vatnsenda hefur verið gert ráð fyrir íbúðahverfi á deiliskipulagssvæðinu. Í Aðalskipulagi er miðað við að á svæðinu risi blönduð íbúðarbyggð. Leitast hefur verið við að byggð á deiliskipulagssvæðinu fái að stórum hluta yfirbragð sérbýlishúsaþbyggðar og að ný byggð falli vel að umhverfi svæðisins og núverandi byggð. Gatnahönnun skal taka mið af öryggi íbúa og að hljóðmengun verði sem minnst. Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir um 11 nýjum íbúðum, 5 smáhýsum og þjónustuhúsi tengt ferðaþjónustu. Þéttleiki í hverfinu jafngildir um 6 íbúðum að meðaltali á hvern ha. Þéttleiki deiliskipulagssvæðisins ásamt Hvortunum (sveit í bæ) og á s.k. F- reit er áætlaður 8.5 íbúðir á ha. (brúttó)

**Lýsing á landi og húsakönnun:**  
Landi á skipulagssvæðinu hallar til austurs að meðaltali um 8 %. Landhallinn hefur áhrif á staðsetningu húsa og legu gatna. Frá fyrirhuguðu byggingarsvæði er mikið og fagurt útsýni yfir Elliðavatn og Heilmörk og allt að Hengilssvæðinu, Vífilsfelli og Bláfjöldum. Melar, mór og graslendi einkenna gróðurfar svæðisins. Á svæðinu er nokkur trjáækt, sem í skipulagi svæðisins er leitast við að halda. Byggðin á deiliskipulagssvæðinu verður frá tæplega 99 metra h.y.s upp í um 114 metra h.y.s þar sem hún mun standa hæst. Á svæðinu eru ríkjandi austlægir vindáttir. Hönnun mannvirkja og húsa á svæðinu þarf að taka mið af því, auk þess sem reikna má með að snjóalög séu meiri í Vatnsenda en annars staðar í byggð í Kópavogi vegna landslags og hæðar yfir sjávarmáli. Í Vatnsendahvarfi austanverðu finnast jarðsprungur sbr. berggrunnskort útgífið 1993 (ein kemur fram á deiliskipulagsupprættinum). Sprungurnar eru gamlar og óvirkar og engin sýnileg hreyfing hefur átt sér stað um þær á "nú tíma". Hugsanlega leynast fleiri eldri sprungur undir hulu lausra jarðefna á svæðinu og er fyrirvari gerður um staðsetningu byggingarreita. Ekki er hægt að útiloka að einhver hreyfing geti orðið um þessar sprungur ef veruleg umbrot verða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar hvað þetta varðar. Samhlíða hönnun gatna mun Kópavogsbær gera úttekt á sprungum. Skipulagið er felld á einu íbúðarhúsi sem fyrir er á svæðinu og hefur sú aðlögun verið mótandi þáttur í deiliskipulagi svæðisins og unnið í samráði við íbúa hússins. Það er auðkennt með rauðum lit á deiliskipulagsupprættinum: Húsagata A nr. 1 (Vbl. 169). Aðrar byggingar koma til með að verða fjarlægðar við framkvæmd skipulagsins enda flestar gamlar og í slöku ástandi. eru þær auðkenndar á deiliskipulagsupprætti með gulum lit.

**Áhrif byggðar á umhverfið:**  
Unnin var sérstök greinargerð um áhrif byggðar á umhverfið: *Vatnsendahverfi Greinargerð um áhrif byggðar á umhverfi og lífríki Elliðavats og Elliðaáa og hreinsun ofanvats í settjörum*, dags. 1 febrúar 2002. Auk þess sem Kópavogsbær ásamt Reykjavíkurborg hafa, samkvæmt sérstöku samkomulagi frá 1. desember 2000, ráðist í viðamiklar rannsóknir á svæðinu, sem munu verða grundvöllur að umhverfissvöktun *Elliðavats* og svæðisins næst vatninu. Miðað er við að umhverfisaðstæðunin liggja fyrir á árinu 2003. Jafnframt er vísað í: *Samþykkt um umgengni og þrífnað utanhúss í Bessastaðahreppi, Garðabæ, Hafnarfirði og Kópavogi*, Stjórnartíðindi - B nr. 251/2000. Þá er hluti deiliskipulagssvæðisins innan *vatsverndar, fjarsvæði B*. Á því svæði gilda ákvæðnar reglur um notkun efna t.d. við gatnagerð og ræktun svo og húsdýrahald.

**Tillaga að deiliskipulagi:**  
**Byggð:**  
Skipulagssvæðið er um 2,5 ha. að flatarmáli. Gert er ráð fyrir 11 nýjum íbúðum á svæðinu í sérbyli og 5 smáhýsum og þjónustubyggingu tengdri ferðaþjónustu. Áætlaður íbúðarþéttleiki á skipulagssvæðinu miðað við 3 íbúa í íbúð verður tæplega 36 íbúar. Sérbýlishúsin verða einnar til tveggja hæða en smáhýsin á einni hæð. Þéttleiki deiliskipulagssvæðisins samsvarar um 6 íbúðum að meðaltali á hvern ha. Samanlagt flatarmál þess svæðis sem fer undir lóðir er um 1,8 ha. Nýtingarhlutféll fyrir einstaka landnotkunareiti er sem hér segir til viðmiðunar: Fyrir sérbýlishúsum um 0,4 og fyrir smáhýsi um 0,2. Deiliskipulagið er felld að einu einbýlishúsi sem fyrir er á svæðinu (sjá hér að ofan). Aðrar byggingar eru fjarlægðar. Svæðið er hluti stærri skipulagsheldar í Vatnsenda og verður ýmis þjónusta sameiginleg með henni svo sem heildstæður grunnskóli og tveir leikskólar á þegar samþykktu deiliskipulagi fyrir norðursvæðið sem tók gildi 12. september 2002. Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði fyrir einstaka lóðir fylgja deiliskipulaginu.

**Aðkoma og umferð:**  
Aðkoma að byggðinni verður um Elliðahvamsveg sem er safngata og Vatnsendaveg (2ja akreina tengivegur) sem tengist í norðri við Arnarnesveg (stofnbraut) og Vatnsendahvarf (tengibraut) sem tengist Breiðholtsbraut (stofnbraut) í norður. Meðfram Vatnsendavegi og Elliðahvamsvegi verða jarðvegs- manir. Í suður og vestur tengist deiliskipulagssvæðið Garðabæ og Salahlíð. Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar aki um Vatnsendaveg. Við húsagötur verði kantasteinn milli götu og gangstéttar og götulýsing. Yfirborðsvatn þess hluta húsagatna sem eru innan lóða skal leiða í lagnakerfi bæjarins. Lagnaleiðir verða nánar útlitastáðar á mæliblöðum og hæðarblöðum.

**Gönguleiðir og reiðleiðir:**  
Gönguleiðir liggja um deiliskipulagssvæðið og eru þær hluti af stærri heildarskipulagi stíga í Vatnsenda. Reiðleiðir liggja við jaðar svæðisins og tengst hún einnig óðrum reiðleiðum í Vatnsenda.

**Opin svæði:**  
Deiliskipulagssvæðið liggur að stóru opnu svæði til suðurs. Inni í hverfinu verða græn svæði sem nýtast fyrir göngu- og reiðleiðir og trjáækt. Opín svæði til leikja og útiveru. Þ.e. grændarvallir, trjáæktarsvæði, ásamt leikskóla og grunnskóla eru samnýtanleg með samþykktu deiliskipulagssvæði Vatnsenda norðursvæði og tengjast með stígum opnum svæðum deiliskipulagssvæðisins. Ósnortin opín svæði verða varðveitt eins og kostur er.

**Trjábelti:**  
Á völdum stöðum í hverfinu er í deiliskipulaginu gert ráð fyrir gróðursetningu trjágróðurs til skjólmyndunar, til rýmismyndunar eða til að mynda snjóglíðir þar sem reynt verður að draga úr skaftamyndun. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

**Billageymslur og bílastæði:**  
Þrjú bílastæði skulu vera innan hverrar einbýlishúsaloðar og tvö bílastæði innan lóðar fyrir hverja íbúð í tvíbýlishúsi. Fyrir smáhýsi skal gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hvert hús eða alls um 10 stæði. 5 bílastæði verða fyrir almennungun sunnan Húsagötu B

**Hljóðvist í byggingum:**  
Í skipulagsskilmálum eru sérákvæði vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

**Fráveita:**  
Öll byggð á deiliskipulagssvæðinu skal tengjast holræsa- og lagnakerfi bæjarins. Ofarvatn verður leitt í settjör sem fyrirhuguð er norðan Elliðavatnsstífu. Sjá deiliskipulagsupprátt í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð, hönnunarforsendum og skýringamyndum dags. 20. febrúar 2002.

**Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:**  
Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði ásamt skilmálateikningum fyrir einstakar lóðir og hverja húsagerð á skipulagssvæðinu, fylgja deiliskipulaginu. Í *almennum ákvæðum* skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarblöð; frágang lóðar; hljóðvist í byggingum; bílastæði og sorp. Í *sérákvæðum* er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingarreiti; grunnföt húsa; fjölda íbúða; hæð húsa og þakform. Lóðastærðir á deiliskipulagsupprætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Ef fram kemur munur á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum þá gilda mæliblöðin. Hæðakótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins.

*Á fundi skipulagsnefndar þann 17. desember 2002 var samþykkt að einbýlishús við "húsagötu B" verði á einni hæð en ekki tveimur eins og auglýst tillaga gerði ráð fyrir og byggingarritur rýmkaður. Er það gert með tilvísan í athugasemd sem berst á kynningartíma (sjá umsögn skipulagsstjóra frá 16. desember 2002 líður IV). Ennfremur var nr. á Vatnsendabletti 4 (Fógrubrekku) leiðrétt samanber ábendingu er fram kom á kynningartíma. Jafnframt hafa verið gerðar að ósk Skipulagsstofnunar sbr. bréf dags. 9. janúar 2003 eftirfarandi breytingar: Texti um frávik frá skipulagsskilmálum tekin úr greinargerð. Í greinargerð er settur fyrirvari um staðsetningu byggingarreita. Ákvæði í skipulagsskilmálum um hljóðvist breytt.*

Ferill málsins:

Á fundi bæjarsjórnar Kópavogs þann 8. október 2002 var meðfylgjandi tillaga að deiliskipulagi íbúðarbyggðar á Vatnsendabletti 169, 209 (VL1 og 375 samþykkt og skipulagsstjóra fallið að auglýsa hana í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Vatnsendavegi í svestur og norður, fyrirhuguðum Elliðahvamsvegi í austur, leigulöndum við Vbl. 4 (Fógrubrekku), Vbl. 45 og lóð KEFAS í suður og suðvestur. Tillagan var auglýst frá 18. október til 18. nóvember 2002 með athugasemdarfesti til 2. desember 2002. Auglýsingin birtist í Morgunblaðinu 13. október 2002 og í 117. töl. Lögbirtingarblaðsins 18. október 2002. Athugasemdir og ábendingar bárust. Tillagan var lögð fram að nýju í skipulagsnefnd 3. desember 2002 ásamt framkomnum athugasemdum. Afgreiðslu tillögunnar var frestað og skipulagsstjóra fallið að taka saman umsögn um þær athugasemdir og ábendingar er boriðst höfðu. Tillagan var lögð fram að nýju í skipulagsnefnd 17. desember 2002 ásamt athugasemdum og ábendingum er boriðst höfðu á kynningartíma. Ennfremur var lögð fram umsögn skipulagsstjóra dags. 16. desember 2002. Skipulagsnefnd samþykkti tillöguna með þeirri breytingu að einbýlishús við húsagötu B verði einnar hæða í stað tveggja. Þá samþykkti nefndin ofangreinda umsögn skipulagsstjóra og vísaði málinu til bæjarráðs og bæjarsjórnar. Á fundi bæjarráðs 19. desember 2002 var tillagan samþykkt og vísað til slóðar umræðu í bæjarsjórn 30. desember 2002, þar sem hún var samþykkt ásamt umsögn skipulagsstjóra.

Kópavog 21. október 2002.  
  
 Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri.

## Hvamsreitur

### ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR EINBÝLIS- OG TVÍBÝLISHÚS.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir sérbýlishús og sérákvæði fyrir einstakar húsgerðir. Athuga þer að hér er greint á milli sérbýlishúsa og fjölbýlishúsa en í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 teljast m.a. raðhús til fjöleignarhúsa.

#### 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 þer að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til glöggvunar á aðstæðum.

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

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

d) Ef fram kemur mismunur á deiliskipulagsupprætti og skilmálateikningu annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar gilda hin síðartöldu.

#### 2. 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.

#### 3. FRÁGANGUR LÓÐA.

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

Einnig að ekki má planta hávöxnum trjategundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 3,0 metra

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

c) Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa þer að fara eftir.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Lóðarveggir 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 lóðarveggjar og götukants skal vera a.m.k. 2,5 metrar.

#### 4. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

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

#### 5. UMFERÐ.

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

#### 6. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA.

Deiliskipulagssvæðið liggur að stóru opnu svæði til suðurs og er þar gert ráð fyrir grenndarvöllum og svæðum til leikja, útiveru. Opin svæði til leikja og útiveru þ.e. grenndarvellir, trjáræktarsvæði, í þegar samþykktu deiliskipulagssvæði Vatnsenda, norðursvæði tengjast opnum svæðum deiliskipulagsins með stígum, og eru ásamt leikskóla og grunnskóla samnýtanleg. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbæjar. Inni í hverfinu verða græn svæði sem nýtast fyrir göngu- og reiðleiðir og trjárækt. Ómeðhöndluð opin náttúrusvæði skulu varðveitt eins ósnortin og kostur er. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

#### 7. TRJÁBELTI.

Á nokkrum stöðum í hverfinu verður plantað trjágróðri á bæjarlandi til skjólmyndunar, afmörkunar bæjarrýmis og til þess að draga úr skaflamyndun. Gróðursetning og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

#### 8. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í raðhúsum, parhúsum og klasahúsum (stæði í niðurgraffinni bílageymslu telst annað tveggja), en þremur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í einbýli.

#### 9. SORP.

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

#### 10. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

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

## Hvamsreitir

### EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM.

Húsagata A nr. 2, 3, 4, 5, 6, 8, 12, 14

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Einnar eða tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri eða stakstæðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

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

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

- Bindandi byggingarlína, táknað með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. 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, skv. sérákvæðum húsagerða og ná ytri byggingarlínu.

#### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss í fermetrum m. bílageymslu:

Hámarksflatarmál húss í fermetrum:

Húsagata A nr. 2	200 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Húsagata A nr. 3	200 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Húsagata A nr. 4	200 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Húsagata A nr. 5	300 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Húsagata A nr. 6	200 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Húsagata A nr. 8	200 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Húsagata A nr. 12	200 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Húsagata A nr. 14	200 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>

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

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

#### 5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) hámarks hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,5 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 3,4 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð stakstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa) og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingaræfndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

#### 9. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

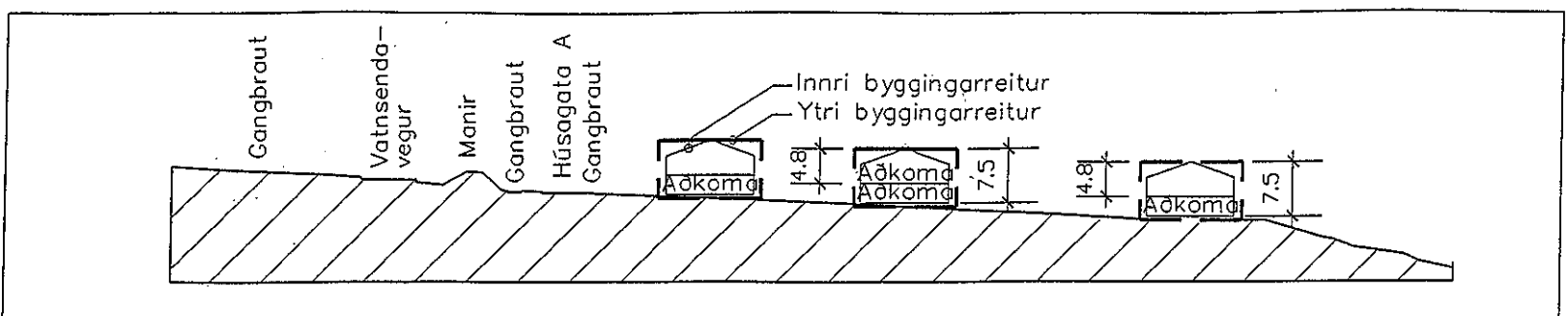
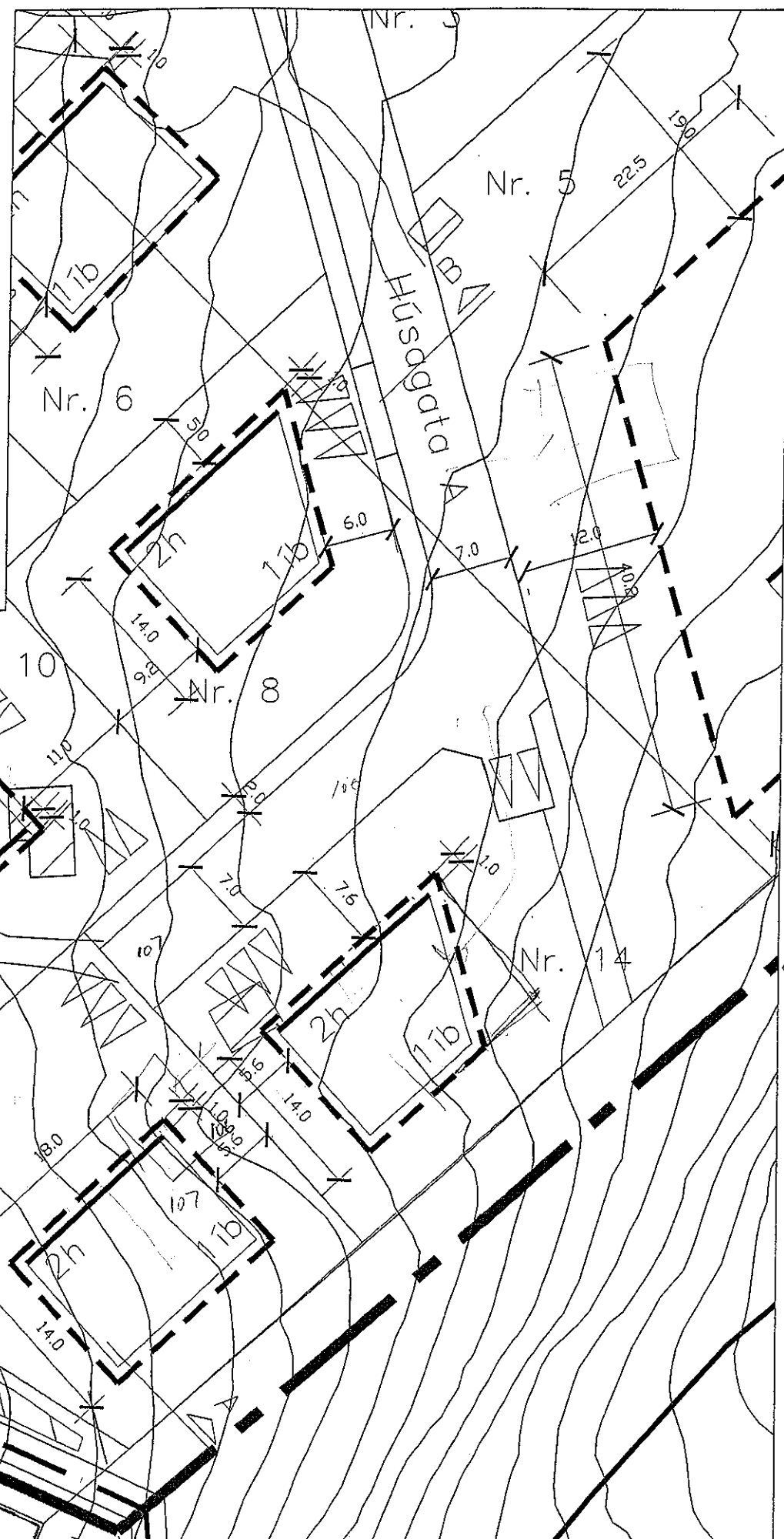
Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum.

# KÖPAVOOGSBAÆR

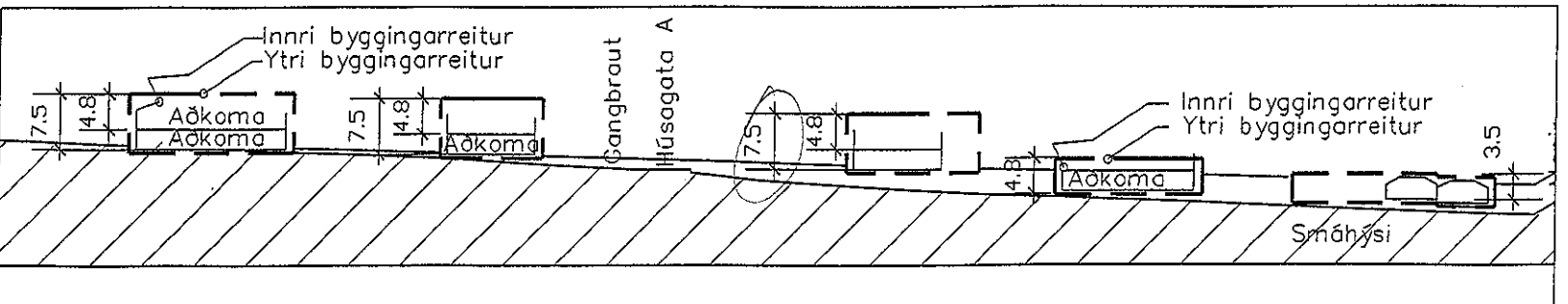
Húsagata A 2, 3, 4, 5, 6, 8,  
12 og 14

Vatnsendi/dæll. Íbúðarsv. okl.02 skilmálar hvam (9)

Rejlerskipulag Köpavogs / Smári Smárason. 1. október 2002 / Breytt 17. des. 2002



Sneiðing A-A í mkv. 1:1000 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:1000 - Dæmi



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi  
Allar stærðir í metrum

VATNSENDI, HVAMMSREITUR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM. (8 íbúðir)



## Hvamsreitur

### EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ.

Húsagata B nr. 1

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Einnar hæðar einbýlishús með innbyggðri eða stakstæðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

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

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

- Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. helmingur framhliðar húss skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megí ráð fyrir minni innskotum. Einstaka byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, pallar, tröppur og bílageymslur mega skaga út fyrir bindandi byggingarlínu, skv. sérákvæðum húsagerða og ná ytri byggingarlínu.

#### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni hæð:

Hámarksgrunnflötur húss í fermetrum m. bílageymslu:

Hámarksflatarmál húss í fermetrum:

Húsagata B nr. 1

280 m<sup>2</sup>

280 m<sup>2</sup>

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

Einungis er gert ráð fyrir einni íbúð á lóðinni.

#### 5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) hámarks hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 4,8 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á lóðinni og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,5 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuður er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð stakstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa) og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

#### 9. HLJÓÐVIST.

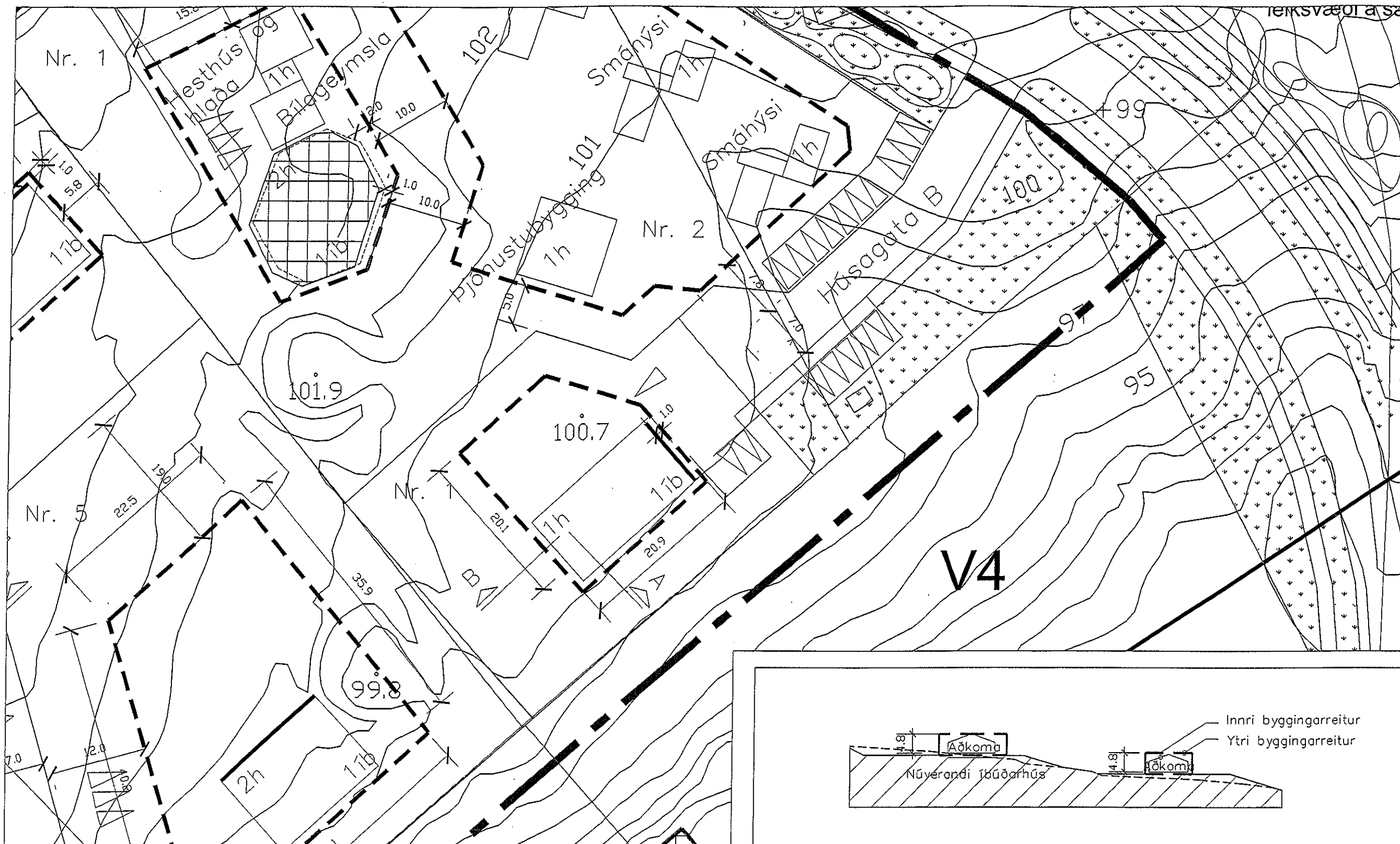
Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum.

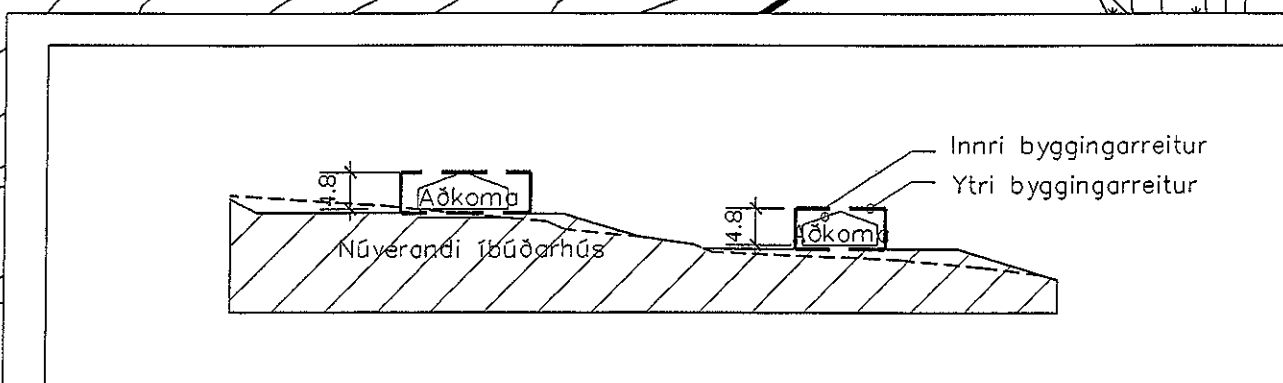
# KÓPAVVOGGSBÆIR

Húsagata B nr. 1

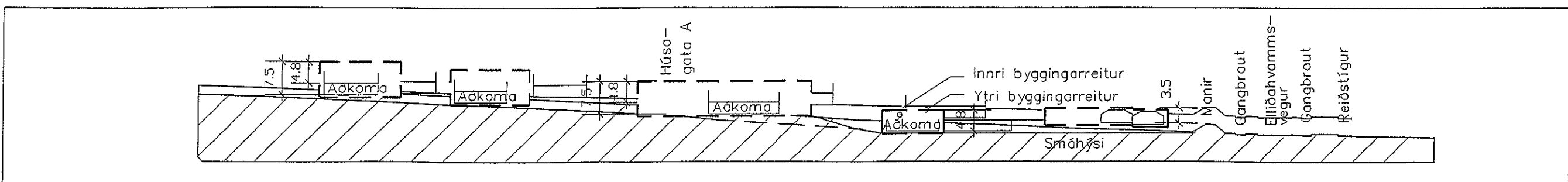
Vatnsendi/deil. Íbúðarsv.\_okl.02 skilmálar hvorn (3)



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:1000 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:1000 - Dæmi  
Allar stærðir í metrum

VATNSENDI, HVAMMSREITUR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á EINI HÆÐ.

Bæjarstjófningur Kópavogs / Smári Smárason. 1. október 2002 / Breiðt 17. des. 2002



## Hvammsreitir

### TVÍBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Húsagata A nr. 10

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða tvíbýlishús með innbyggðum eða stakstæðum bílageymslum. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

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

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

- Bindandi byggingarlína, táknuð með heildreginni blárrí línu sem ákvarðar staðsetningu húss á lóð og er bindandi. Amk. 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, skv. sérákvæðum húsagerða og ná ytri byggingarlínu.

#### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Tvíbýlishús á tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss í fermetrum m. bílageymslum:

Hámarksflatarmál húss í fermetrum:

Húsagata A nr. 10

220 m<sup>2</sup>

400 m<sup>2</sup>

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

Að hámarki er gert ráð fyrir tveimur íbúðum á lóðinni.

#### 5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) hámarks hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir allt að tveimur bílageymslum á lóðinni og amk. fjórum bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,5 metrar. Þær mega vera stakstæðar. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við húsið. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. fjögur sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð stakstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa) og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

#### 9. HLJÓÐVIST.

Visað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

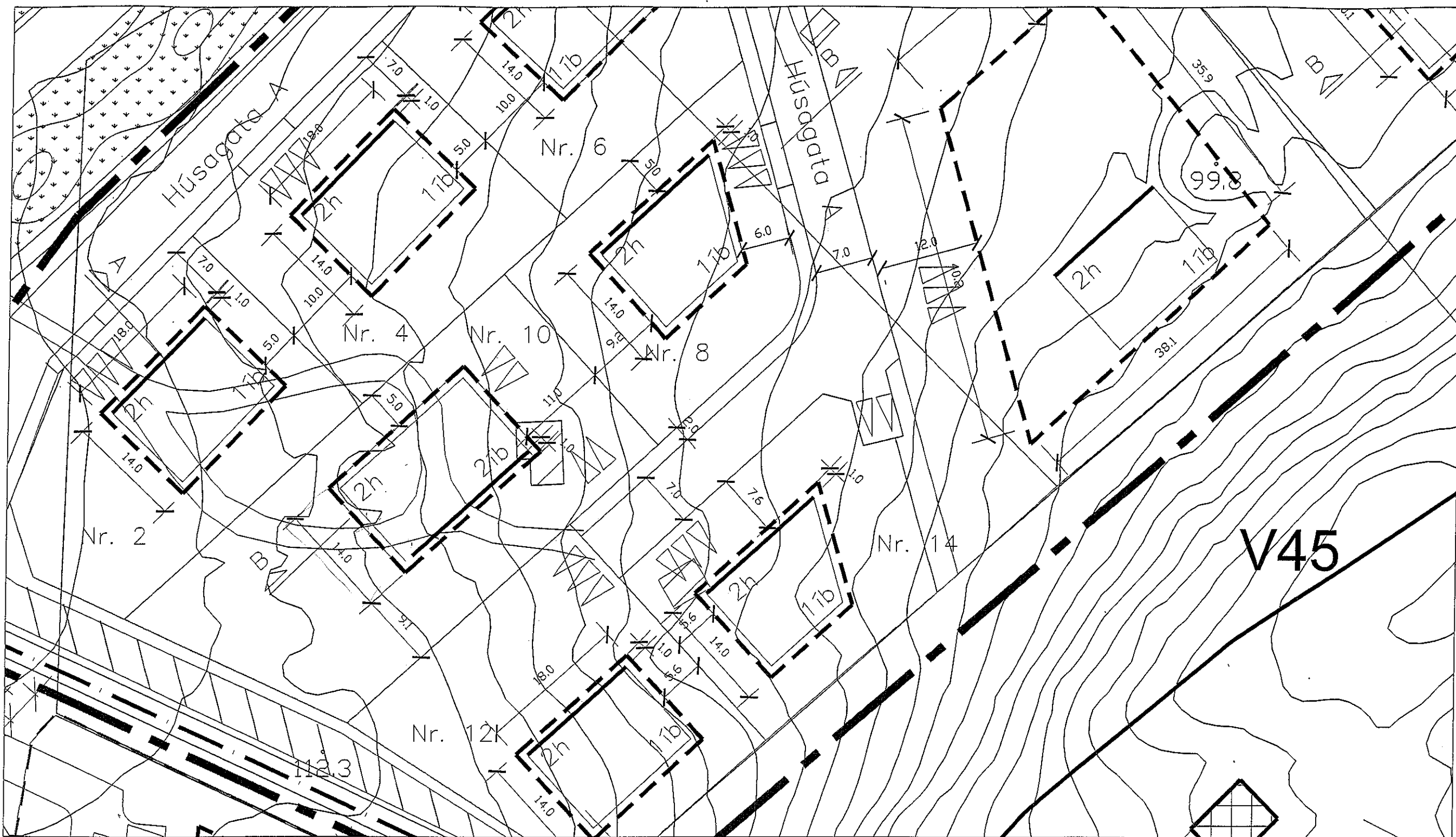
Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum.

# KÓPAVVOGGSBÆIR

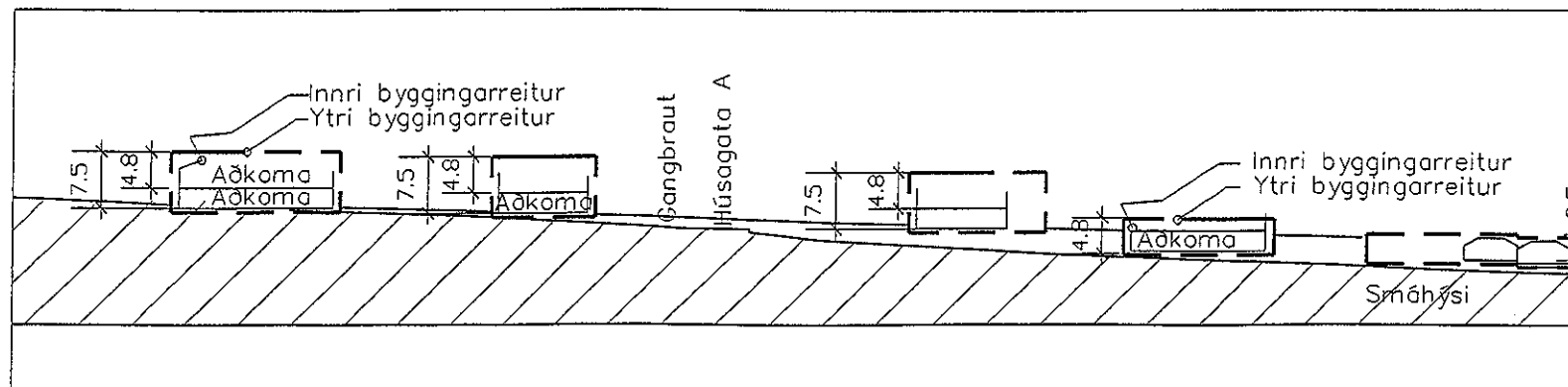
Húsagata A nr. 10

Votendi/del. íbúðarsv.\_okl.02 skilmálar hvorn (8)

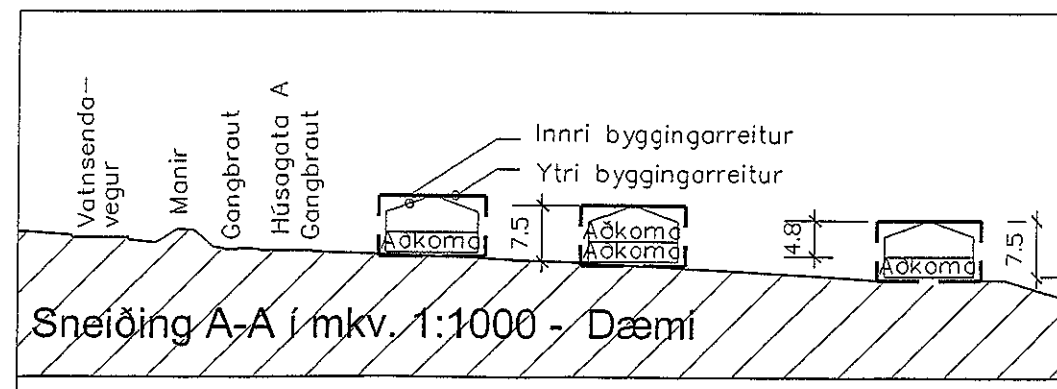
Bejarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 1. október 2002 / Breytt 17. des. 2002



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:1000 - Dæmi  
Allar stærðir í metrum



VATNSENDI, HVAMMSREITUR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
TVÍBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM. (2 íbúðir)

## Hvammsreitir

### ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR SMÁHÝSI OG ÞJÓNUSTUHÚS.

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

### 1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

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

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

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

d) Ef fram kemur mismunur á deiliskipulagsupprætti og skilmálateikningu annars vegar og mæli- og hæðarblöðum hins vegar gilda hin síðartöldu.

### 2. 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.

### 3. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Hönnun smáhúsalóðar skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landlagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs. Á teikningum skal koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur leiksvæðis. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar. Lóð skal fullgerð þegar lokaúttekt fer fram.

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

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

d) Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Lóðarveggir 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 lóðarveggjar og götukants skal vera a.m.k. 2,5 metrar.

### 4. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

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

### 5. UMFERÐ.

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

### 6. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA.

Deiliskipulagssvæðið liggur að stóru opnu svæði til suðurs og er þar gert ráð fyrir grenndarvöllum og svæðum til leikja, útiveru. Opin svæði til leikja og útiveru þ.e. grenndarvellir, trjáræktarsvæði, í þegar samþykktu deiliskipulagssvæði Vatnsenda, norðursvæði tengjast opnum svæðum deiliskipulagsins með stígum, og eru ásamt leikskóla og grunnskóla samnýtanleg. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbæjar. Inni í hverfinu verða græn svæði sem nýtast fyrir göngu- og reiðleiðir og trjárækt. Ómeðhöndluð opin náttúrusvæði skulu varðveitt eins ósnortin og kostur er. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

### 7. TRJÁBELTI.

Á nokkrum stöðum í hverfinu verður plantað trjágróðri á bæjarlandi til skjólmyndunar, afmörkunar bæjarrýmis og til þess að draga úr skaflamyndun Gróðursetning og viðhald trjágróðurs á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

### 8. BÍLASTÆÐI.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hvert smáhýsi. Í allt 10 stæði.

### 9. SORP.

Í sorpgeymslum skal vera pláss fyrir eina tunnu fyrir hvert smáhús staðsett í þjónustuhúsi. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

### 10. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

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

## Hvamsreitir

### SMÁHÝSI Á EINNI HÆÐ OG ÞJÓNUSTUHÚS Á EINNI HÆÐ.

Húsagata nr. B 2

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Einnar hæðar smáhýsi tengd ferðaþjónustu og þjónustuhús á einni hæð. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar. Á lóðinni er þegar staðsett eitt einbýlishús á einni hæð og innan byggingarreit þess gert ráð fyrir bílageymslu og hesthúsi með hlöðu.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að smáhýsum og þjónustuhúsi á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu. Húsin skulu vera að öllu leiti innan ytri byggingarreits.

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

#### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Smáhýsi 5 að tölu á einni hæð og þjónustuhús á einni hæð:

Hámarksgrunnflötur húss í fermetrum:

Hámarksflatarmál húss í fermetrum:

Húsagata B nr. 2	þjónustuhús	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Húsagata B nr. 2a	smáhús	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Húsagata B nr. 2b	smáhús	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Húsagata B nr. 2c	smáhús	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Húsagata B nr. 2d	smáhús	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Húsagata B nr. 2e	smáhús	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 6 nýjum húsum á lóðinni. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í þjónustuhúsi

#### 5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) hámarks hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð þjónustuhúss talið frá aðkomuhæð er 4,5 metrar. Mesta hæð smáhýsa talið frá aðkomuhæð er 3,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en ekki skal gera ráð fyrir nýtingu í risi.

#### 7. FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Ekki skal gera ráð fyrir bílageymslu á lóðinni. Á lóðinni skulu vera 10 bílastæði með bundnu slitlagi eða hellulagt. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við þjónustuhús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. fimm sorpilát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð stakstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa) og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

#### 9. HLJÓÐVIST.

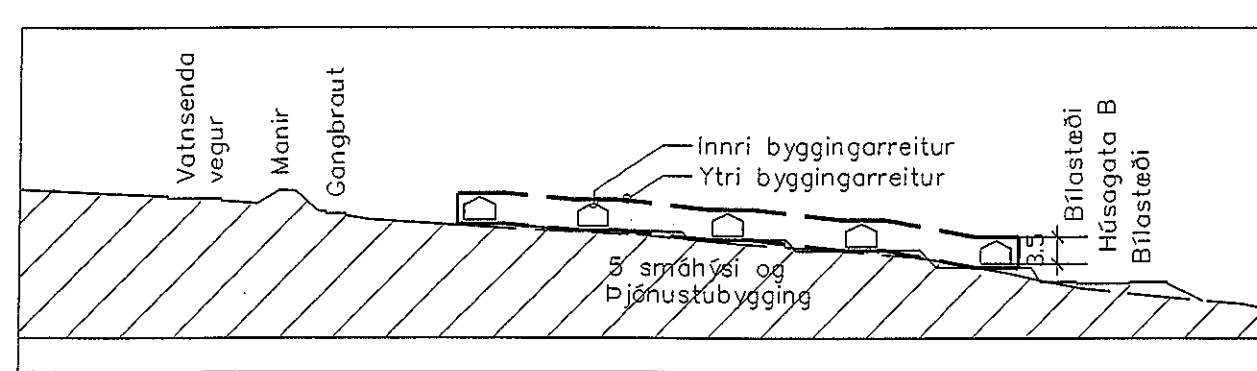
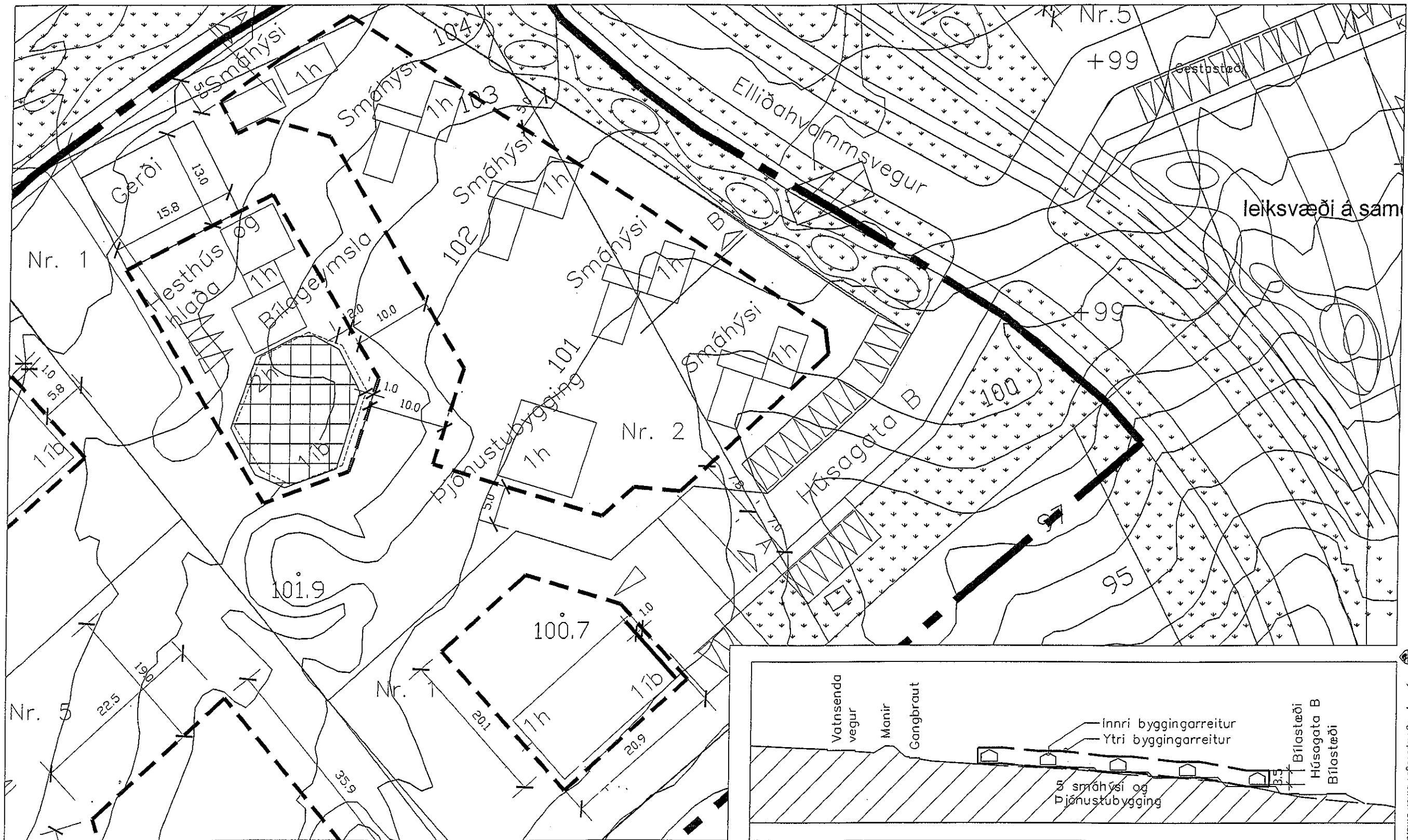
Vísad er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum.

# KÓPAVVOGGSBÆR

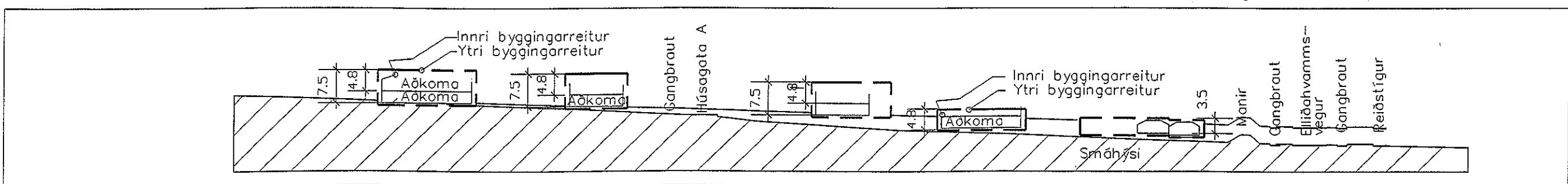
Húsagata B nr. 2

Vatnsendi/ deil. tölubarsv. okl.02 skilmálar hvam (2)



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi

Sneiðing A-A í mkv. 1:1000 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:1000 - Dæmi  
Allar stærðir í metrum

VATNSENDI, HVAMMSREITUR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
SMÁHÝSI OG ÞJÓNUSTUHÚS Á EINNI HÆÐ. (6 hús)

Þejaarkipulag Kópavogs / Smári Smárason, 1. október 2002 / Breytt 17. des. 2002