



# SALAHVERFI Í KÓPAVOGI SKIPULAGSSKILMÁLAR

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, 11. JÚNÍ 1999.  
Málfríður Klara Kristiansen, arkitekt FAÍ.

# REITIR 9 OG 11.

## Efnisyfirlit , húsagerðir og fjöldi:

### Bls.

#### Fjölbýlishús:

- 4 **Rjúpnasalir nr. 10, 12 og 14.**  
Um er að ræða 3 fjölbýlishús á 7, 10 og 12 hæðum auk kjallara. Hámarksgrunnflötur hvers húss er 440m<sup>2</sup> og fjöldi íbúða á hæð 4. Rúmlega þriðjungur bílastæða verður í bílageymslu.
- 8 **Lómasalir 2 – 16.**  
Um er að ræða 4 fjölbýlishús á 3 hæðum ( stölluð) með möguleika á kjallara fyrir geymslur. Hámarksgrunnflötur hússins er 580m<sup>2</sup> og fjöldi íbúða 16. Gert er ráð fyrir að 10 bílastæði verði í bílageymslu. Lóðirnar eru í nokkrum halla.
- 12 **Jötunsalir nr. 2 og Kórsalir nr. 1-5.**  
Um er að ræða 4 fjölbýlishús á 3 hæðum ( stölluð) með möguleika á kjallara fyrir geymslur. Hámarksgrunnflötur hússins er 440m<sup>2</sup> og fjöldi íbúða 11.
- 16 **Rjúpnasalir nr. 2-8.**  
Um er að ræða 2 lóðir með 4 fjölbýlishúsum á 3 hæðum. Húsin geta einnig verið sambyggð. Hámarksgrunnflötur hvers húss er 250m<sup>2</sup> og fjöldi íbúða 6. Gert er ráð fyrir 4-5 bílskúrum á hvorri lóð.
- 20 **Sólarsalir nr. 1-11 og Straumsalir nr. 1-11.**  
Um er að ræða 6 fjölbýlishús á þrem hæðum með 6 íbúðum og 2 innbyggðum bílageymslum. Lóðin er í vesturhalla og er því fyrsta hæð að mestu niðurgráfin á austurhlíð. Möguleiki er á því að allar íbúðir hafi sérinngang. Hámarksgrunnflötur húss er 270m<sup>2</sup>.
- 24 **Sólarsalir nr. 2-6 og Straumsalir nr. 2-6.**  
Um er að ræða 6 fjölbýlishús á þrem hæðum með 5 íbúðum og 2 innbyggðum bílageymslum. og einum stigagangi. Lóðin er í halla og er því fyrsta hæð að hluta niðurgráfin bakatil. Hámarksflatarmál húss er 780m<sup>2</sup>.

#### Raðhús:

- 28 **Lómasalir nr. 1-5 og 23-37, Roðasalir nr. 2-6 og Skjólsalir nr. 5-11 og 6-16.**  
Um er að ræða 6 raðhúsalengjur með 3- 6 íbúðum hver á tveim hæðum. Ein innbyggð bílageymsla skal vera í hverju húsi. Lóðirnar eru í halla og er aðkoma að húsum neðan götu á efri hæð, en á neðri hæð á húsum ofan götu. Hámarksgrunnflötur millihúsa er 125m<sup>2</sup> en endahúsa 130m<sup>2</sup> og hámarksflatarmál 210 og 220m<sup>2</sup>.

### Bls.

#### Parhús:

- 32 **Lómasalir nr. 7-21 og 39 –45, Roðasalir nr. 8-14 og Skjólsalir nr. 1-3.**  
Um er að ræða 9 parhús ( 18 íbúðir) á tveim hæðum. Ein innbyggð bílageymsla skal vera í hverju húsi. Lóðirnar eru í halla og er aðkoma að húsum neðan götu á efri hæð, en á neðri hæð á húsum ofan götu. Hámarksgrunnflötur íbúðar er 130m<sup>2</sup> og hámarksflatarmál 220m<sup>2</sup>.
- 36 **Suðursalir nr. 2-4 og 1-7.**  
Um er að ræða 3 parhús ( 6 íbúðir) á þrem pöllum. Ein innbyggð bílageymsla skal vera í hverju húsi. Lóðirnar eru í halla og er aðkoma að húsum á neðsta pall. Hámarksgrunnflötur íbúðar er 155m<sup>2</sup> og hámarksflatarmál 220m<sup>2</sup>.
- 40 **Suðursalir nr. 6-12.**  
Um er að ræða 2 parhús ( 4 íbúðir) á einni hæð. Ein innbyggð bílageymsla skal vera í hverju húsi. Hámarksgrunnflötur íbúðar er 155m<sup>2</sup>.

#### Einbýlishús:

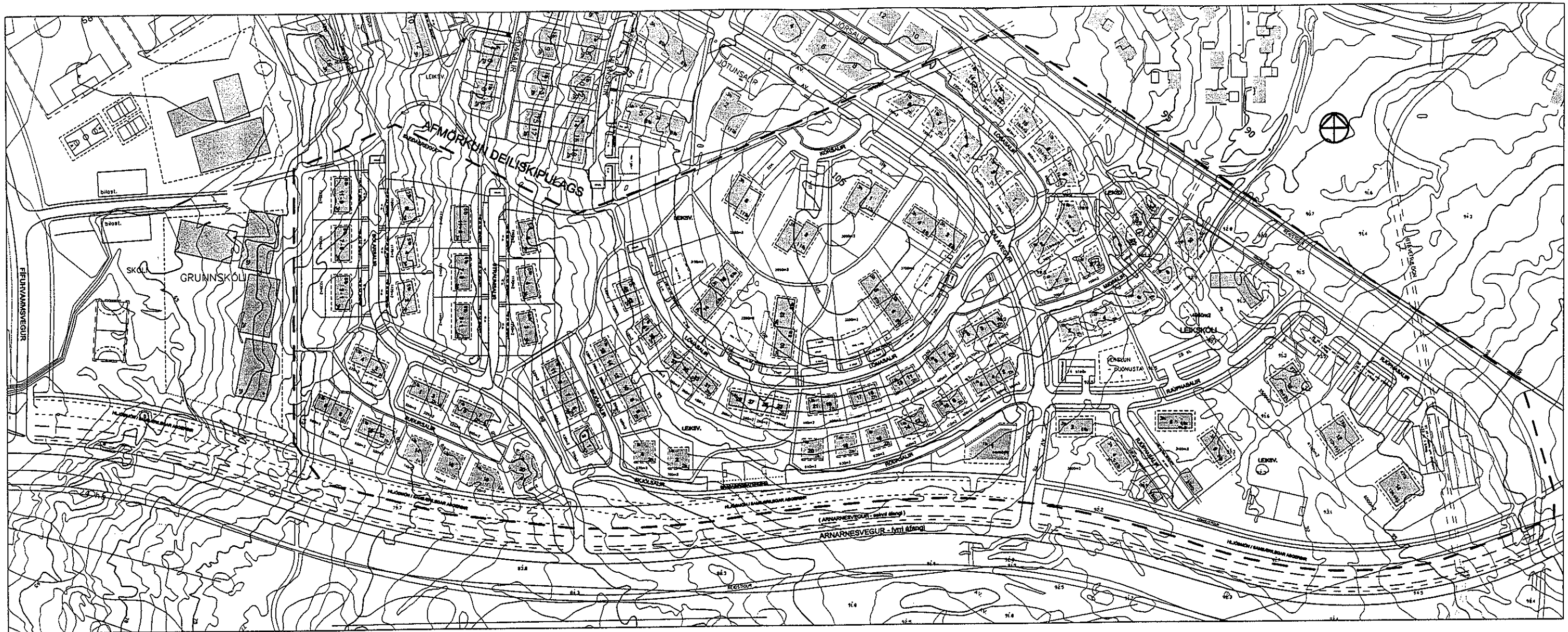
- 44 **Logasalir nr. 1-9, Miðsalir nr. 1-10, Roðasalir nr. 16 – 20, Skjólsalir nr. 2-4 og Suðursalir nr. 20.**  
Um er að ræða 20 einbýlishús á tveim hæðum og einni innbyggðri bílageymslu. Lóðirnar eru í halla , aðkoma að húsum ofan götu er á neðri hæðina en á efri hæðina í húsum neðan götu. Hámarksgrunnflötur húss er 180m<sup>2</sup> en hámarksflatarmál 300m<sup>2</sup>.
- 48 **Logasalir nr. 2-14.**  
Um er að ræða 7 einbýlishús á einni til tveim hæðum (hæð og ris). Amk.ein bílageymsla skal vera á lóð og má hún vera stakstæð. Hámarksgrunnflötur húss er 210m<sup>2</sup> en hámarksflatarmál 300m<sup>2</sup>.
- 52 **Suðursalir nr. 14-18.**  
Um er að ræða 3 einbýlishús á einni hæð með einni bílageymslu. Hámarksgrunnflötur húss er 210m<sup>2</sup> en hámarksflatarmál 300m<sup>2</sup>.

#### Íbúðarhús – sambýli.

- 56 **Roðasalir nr. 1**  
Um er að ræða 1 íbúðarhús á einni hæð fyrir sambýli.

#### Þjónustuhúsnæði.

- 60 **Rjúpnasalir 1.**  
Um er að ræða lóð fyrir hverfisverslun og þjónustu.



## SALAHVERFI Í KÓPAVOGI. Reitir 9 og 11. GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI.

### Afmörkun og aðkoma.

Salahverfi í Fífuhammslandi afmarkast af bæjarmörkum Kópavogs og Reykjavíkur í Seljahverfi til norðausturs, af Lindahverfi til norðvesturs og af fyrirhuguðum kirkjugarði og golfvelli í Leirdal til suðvesturs og suðausturs, en þar tengist hverfið fyrirhugaðri byggð í Vatnsendalandi. Aðkoma bifreiða að íbúðarsvæðinu verður bæði frá Fífuhammsvegi sem er skilgreind sem tengibraut og frá Arnarnesvegi sem er stofnbraut. Tvær safngötur liggja um hverfið, Hvammsvegur sem tengist Lindahverfi og Salavegur sem liggur um mitt hverfið milli Fífuhammsvegur og Arnarnesvegur. Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar aki um þessar götur. Sá möguleiki er fyrir hendi á báðum þessum götum að loka þeim fyrir almennri bílaumferð um miðbik þeirra, reynist umferðin verða óþægilega mikil.

### Íbúðarsvæðið.

Í forsoðni að deiliskipulagi Salahverfis var svæðinu skipt niður í reiti og eru reitir 1,2,6,7,9 og 11 áætlaðir fyrir íbúðabyggð. Stærð íbúðareitanna er um 35 ha. og er gert ráð fyrir að þar muni búa um 3000 íbúar þ.e. rúmlega 85 íbúar á ha. Á reit 3 er gert ráð fyrir leikskóla, á reit 4 íþróttasvæði, á reit 5 hverfisverslun, og á reit 8 grunnskóla.

### Deiliskipulag reita 9 og 11.

Í tillögu að deiliskipulagi reita 9 og 11 er gert ráð fyrir um 320 íbúðum í fjölbýli og 90 íbúðum í sérbýli. Fjölbýlishús á þremur hæðum verða af nokkrum gerðum, auk háhýsa á reit 11. Sérbýlishúsin verða á 1-2 hæðum eftir aðstæðum á lóð, einbýlishús, raðhús og parhús. Á reit 11 er einnig gert ráð fyrir lóð fyrir leikskóla og hverfisverslun – næst Salaveginum.

### Byggingarlandið:

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

### Opin svæði.

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

### Þjónusta:

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

### Skilmálar og nánari útfærsla:

Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði verða fyrir hverja húsagerð. Lóðarstærðir verða ákvarðaðar nánar við gerð mæliblaða. Ef fram kemur munur á deiliskipulagsuppdraetti og mæliblöðum þá gilda mæliblöðin.

# SALAHVERFI Í KÓPAVOGI - REITIR 9 OG 11.

## REITUR 2.

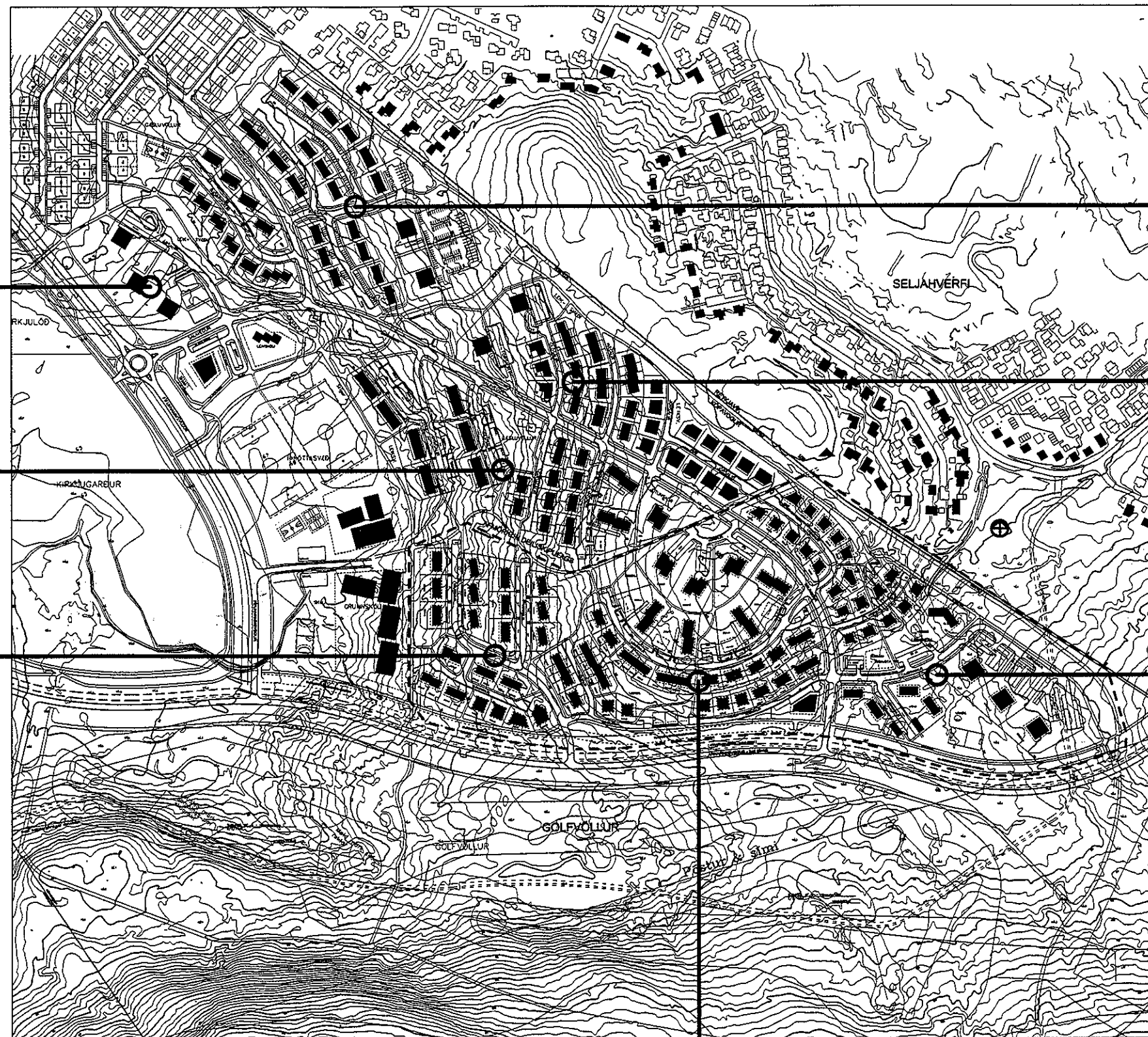
Fjölbýli 109 íbúðir (+ 24)  
Sérbyli 13 íbúðir

## REITUR 6.

Fjölbýli 127 íbúðir  
Sérbyli 22 íbúðir

## REITUR 9a.

Fjölbýli 66 íbúðir  
Sérbyli 28 íbúðir



## REITUR 1.

Fjölbýli 140 íbúðir (+ 16)  
Sérbyli 6 íbúðir

## REITUR 7.

Fjölbýli 48 íbúðir (+ 8)  
Sérbyli 41 íbúðir

## REITUR 11.

Fjölbýli 157 íbúðir  
Sérbyli 21 íbúðir

sérbyli 164

fjölbýli 744 - ( 792)

**Samtals 908 - (956) íbúðir / 85 - (90) íbúar á ha.**

## REITUR 9b.

Fjölbýli 97 íbúðir  
Sérbyli 33 íbúðir (+ sambýli)

# REITASKIPTING OG FJÖLDI ÍBÚÐA .

Rjúpnasalir nr. 10,12 og 14.



# SALAHVERFI Í KÓPAVOGI SKIPULAGSSKILMÁLAR

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, 11 JÚNÍ 1999.  
Málfríður Klara Kristiansen, arkitekt FAÍ.

# REITIR 9 OG 11.

## ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLBÝLISHÚS.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús og 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 stærðir og gerðir 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 íbúarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

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

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

### 2. FRÁVIK, UPPDRÆTTIR, KOSTNAÐUR.

a) Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal senda erindi ásamt fyrirspurnarteikningum til skipulagsnefndar Kópavogs. Fyrirspurnarteikning (skilmálateikning) skal vera í mælikvarða 1:100 eða 1:200 auk afstöðumyndar í mkv. 1:500 sem sýnir aðliggjandi lóðir og lóðir handan götu ef einhverjar eru. Norðurpíla skal vera á grunnmyndum. Grunnur skilmálateikningar er annarsvegar mæliblað með öllum hæðarpunktum færðum inná og hinsvegar sneiðing skipulagsskilmála. Ofan í þennan grunn skal síðan með greinilegum hætti teikna grunnmynd og sneiðingu fyrirhugaðrar byggingar og lóðar svo og sýna breytingar á hæðartölum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Séu frávikin þess eðlis að skipulagsnefnd telji þau geta fallið að ramma deiliskipulagsins eru fyrirspurnarteikningarnar sendar í grenndarkynningu til aðliggjandi lóðarhafa í samræmi við 43gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Grenndarkynning tekur um fjórar vikur og að henni lokinni tekur skipulagsnefnd endanlega afstöðu til málsins.

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

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

### 3. HÚSFÉLÖG.

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

### 4. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hjóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs. Á teikningum af lóð skal m.a. koma fram:

Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur leiksvæðis. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar.

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

c) Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefina hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlýta 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. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda.

d) Í lóðareigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafi ber að fara eftir. Frágangi lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til láta ganga frá lóð í samræmi við framlagða hönnun að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa.

### 5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

### 6. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Í sérákvæðum kemur fram er þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða.

### 7. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja lögum og reglugerðum varðandi byggingar og öryggisþætti, svo og ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérskaklega er vakin athygli á að nýta skal afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lagn fyrir regnvatnsafrennslí.

## REITUR 11.

### FJÖLBÝLISHÚS Á 5-10 HÆÐUM. Rjúpnasalir nr. 10, 12 og 14.

#### SÉRÁKVÆÐI:

##### 1. HÚSAGERÐ.

Sjö, tíu og tólf hæða fjölbýlishús með kjöllum og bílageymslum neðanjarðar. 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. Sjá almenna skilmála varðandi frágang lóða. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli aðliggjandi lóða hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Kvöð er um gerð gróðurbeltis með stofntrjám við lóðarmörk meðfram götu.

##### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu en heimilt er að byggja út fyrir innri byggingarreitinn að ytri byggingarlínu þ.m.t. svalir en þær skulu vera amk. 1,6m á breidd.

##### 4. STÆRÐ HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Hámarksgrunnflötur húsa:

440m<sup>2</sup>

Heimilt er að byggja minni hús.

Hámarksfjöldi íbúða á hæð eru 4, nema á aðkomuhæð skulu ekki vera fleiri en 2-3 eftir stærð húss. Hvorki skulu vera íbúðir í kjallara eða í risi.

##### 5. AÐKOMA.

Húsin standa í nokkrum halla og er aðkoma að þeim á 1. hæð yfir kjallara, en einnig skal vera innangengt frá bílageymsluhúsi að kjallara. Frá stiga- og lyftuhúsi í kjallara skal vera greið leið út að suðvestanverðu að lóð og leiksvæði.

##### 6. HÆÐ HÚSA.

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

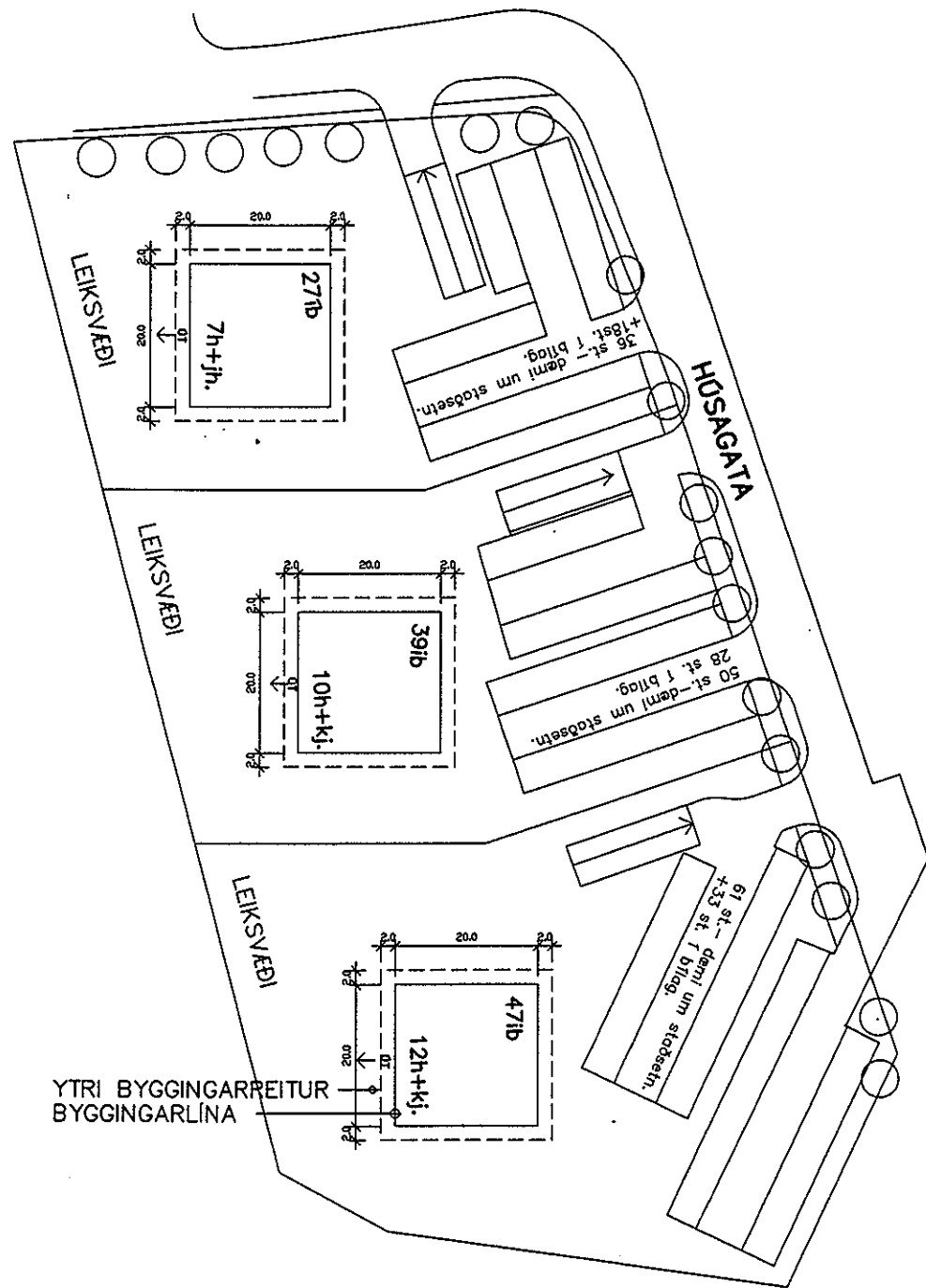
##### 7. ÞAKFORM.

Þök skulu vera píramítapök með amk. 17° halla.

##### 8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

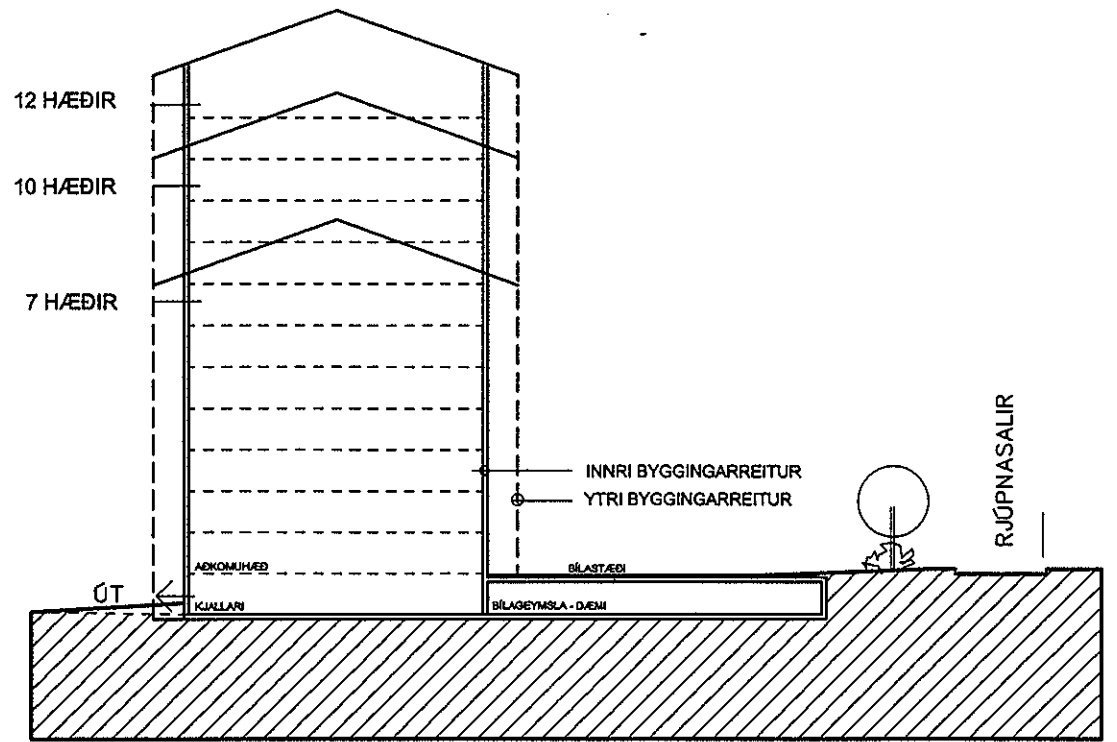
Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvernar lóðar, bæði ofanjarðar og eins í bílageymslu. Samanlagður fjöldi bílastæða skal vera íbúðafjöldi x2. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annari staðsetningu. Sami hönnuður skal vera af íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsunum.



GRUNNMYND Í MKV.1: 1000

Rjúpnasalir nr. 10,12 og 14



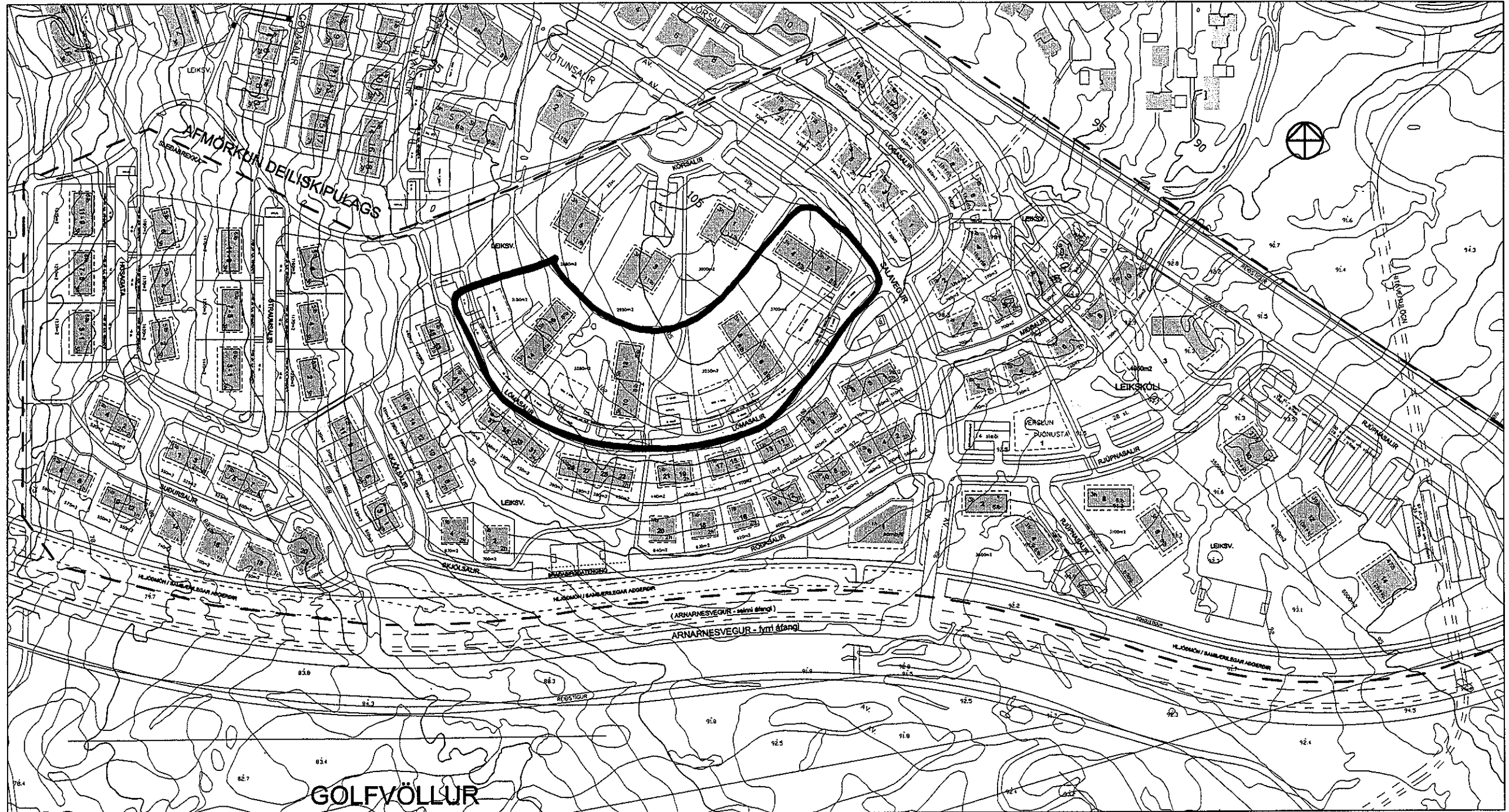
SNEIÐING Í MKV. 1: 500 - DÆMI

SJÁ EINNIG MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ.

**REITUR 11** SALAHVERFI Í KÓPAVOGI  
- SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 7, 10 og 12 HÆÐUM  
BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, JÚNÍ 1999.



Lómasalir nr. 2-16. Jafnar tölur.



**SALAHVERFI Í KÓPAVOGI**  
**SKIPULAGSSKILMÁLAR**  
BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, 11 JÚNÍ 1999.  
Málfríður Klara Kristiansen, arkitekt FAÍ.

**REITIR 9 OG 11.**

## ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLBÝLISHÚS.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús og 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 stærðir og gerðir 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 íbúarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

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

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

### 2. FRÁVIK, UPPDRÆTTIR, KOSTNAÐUR.

a) Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal senda erindi ásamt fyrirspurnarteikningum til skipulagsnefndar Kópavogs. Fyrirspurnarteikning (skilmálateikning) skal vera í mælikvarða 1:100 eða 1:200 auk afstöðumyndar í mkv. 1:500 sem sýnir aðliggjandi lóðir og lóðir handan götu ef einhverjar eru. Norðurpíla skal vera á grunnmyndum. Grunnur skilmálateikningar er annarsvegar mæliblað með öllum hæðarpunktum færðum inná og hinsvegar sneiðing skipulagsskilmála. Ofan í þennan grunn skal síðan með greinilegum hætti teikna grunnmynd og sneiðingu fyrirhugaðrar byggingar og lóðar svo og sýna breytingar á hæðartölum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Séu frávikin þess eðlis að skipulagsnefnd telji þau geta fallið að ramma deiliskipulagsins eru fyrirspurnarteikningarnar sendar í grenndarkynningu til aðliggjandi lóðarhafa í samræmi við 43gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Grenndarkynning tekur um fjórar vikur og að henni lokinni tekur skipulagsnefnd endanlega afstöðu til málsins.

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

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

### 3. HÚSFÉLÖG.

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

### 4. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs. Á teikningum af lóð skal m.a. koma fram:

Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur leiksvæðis. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar.

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

c) 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 hlýta 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. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda.

d) Í lóðareigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafi ber að fara eftir. Frágangi lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til láta ganga frá lóð í samræmi við framlagða hönnun að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa.

### 5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

### 6. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Í sérákvæðum kemur fram er þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða.

### 7. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja lögum og reglugerðum varðandi byggingar og öryggisþætti, svo og ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérskaklega er vakin athygli á að nýta skal afrennislisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög fyrir regnvatnsafrennslu.

## REITUR 9.

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM, 16 ÍBÚÐIR.

Lómasalir nr. 2-16.

#### SÉRÁKVÆÐI.

##### 1. HÚSAGERÐ.

Þriggja hæða fjölbýlishús, stallað, með tveim stigagöngum og allt að 16 íbúðum.

Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

##### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði / leiksvæði sem snúa í suður - vestur. Þar sem þessi hús standa í hálfhring utan í hæð þá þarf sérstaklega að huga að staðsetningu svala á húsum nr. 10-16 m.t.t. sólar og jafnvel hafa þær á báðum hliðum þar sem þess er þörf. Kvöð er um gerð gróðurbeltis með stofntrjám meðfram lóðarmörkum við götu m.a fyrir framan bílageymslu.

##### 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum.

Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins.

-Ytri byggingarreitur er táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu þ.m.t.svalir, en þær skulu vera amk. 1,6m að breidd.

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

Fjölbýlishús á þrem hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss: 580m<sup>2</sup>.

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

Hámarksfjöldi íbúða á lóð er 16.

##### 5. HÆÐ HÚSA.

Húsið er þrjár hæðir séð frá garði og stallast upp landið. Hæðartölur fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndar á hæðarblaði ( K.). Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 10,2 m.

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

##### 6. ÞAKFORM .

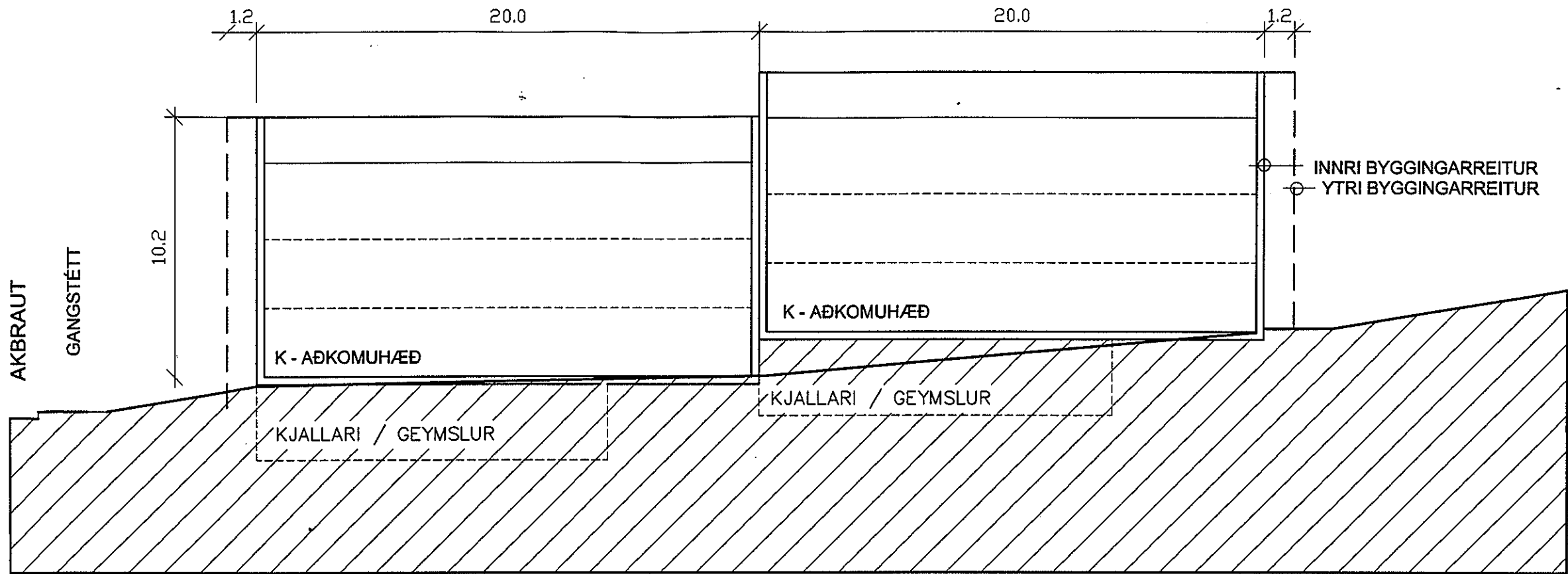
Mænisstefna skal vera þvert á götu.

##### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblaði og skilmálateikningum er sýnd staðsetning og sá fjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar fyrir hvert hús, þ.e. amk. 32 stæði.

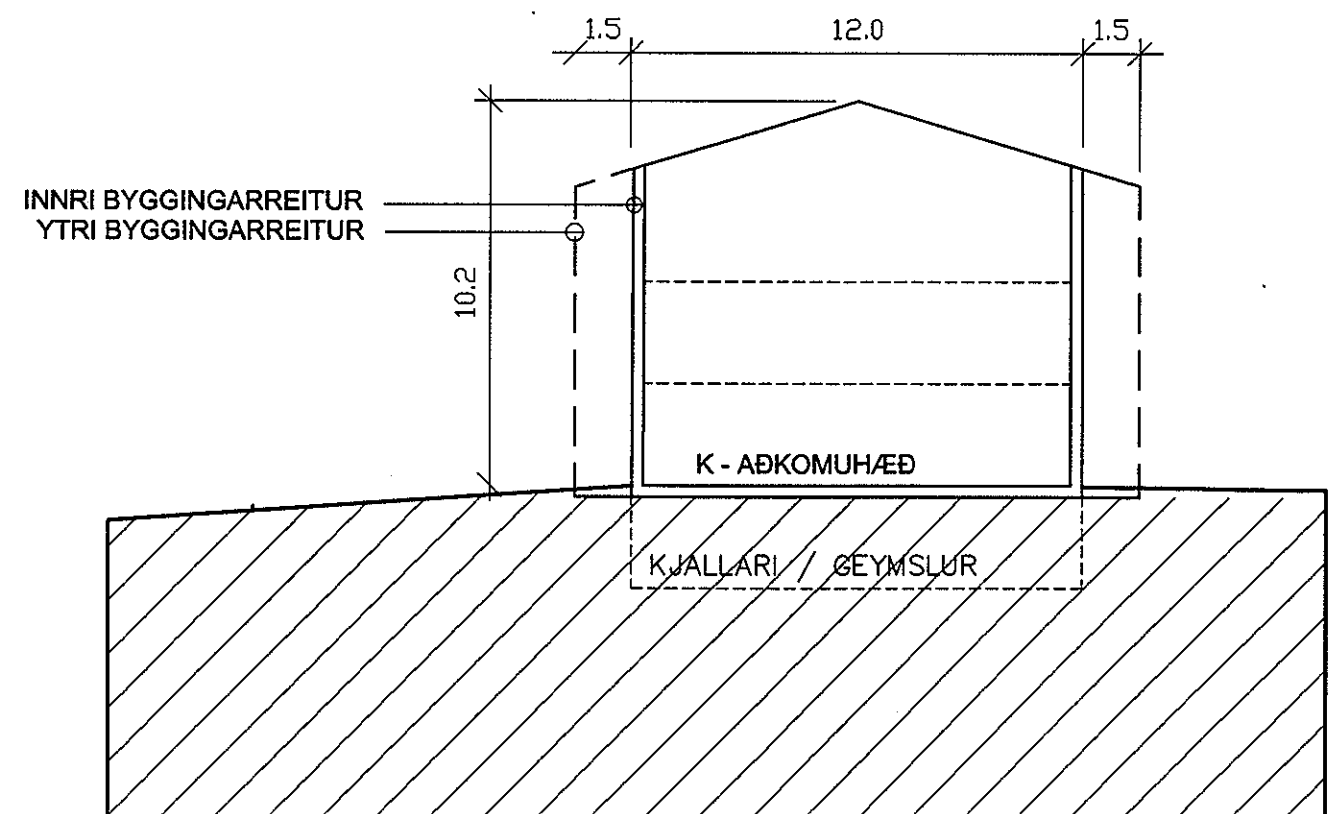
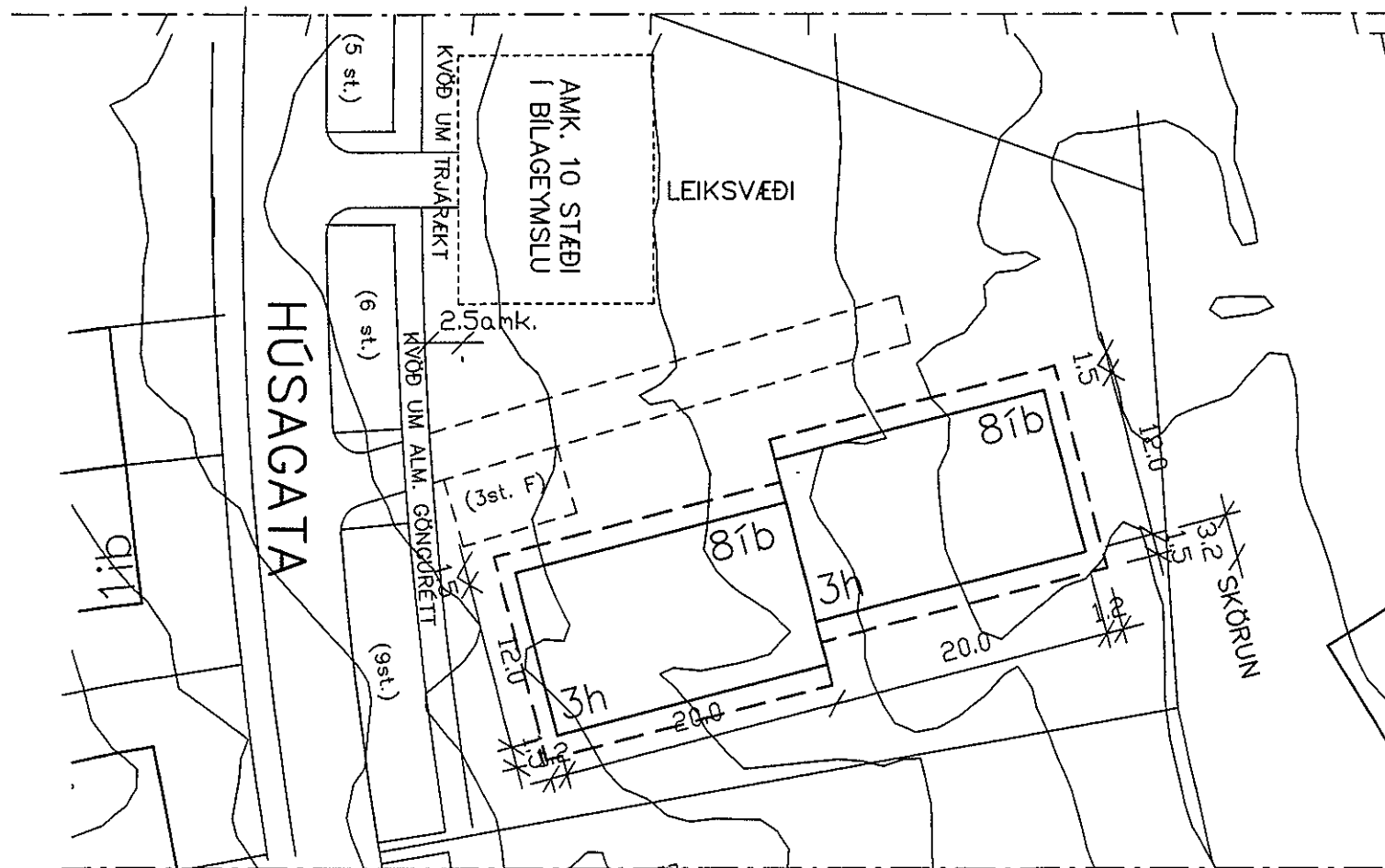
Af þeim skulu amk. 10 stæði vera í bílageymslu. Dæmi um staðsetningu bílageymslu er sýnd á skilmálateikningu og mæliblaði. Hana skal leggja í landið þannig að hluti þaks renni saman við garð- og leiksvæði eins og hægt er. Bílageymslu skal byggja samhliða húsi.

Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.



SJA EINNIG MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ.

SNEIÐINGAR Í MKV. 1: 200 - DÆMI

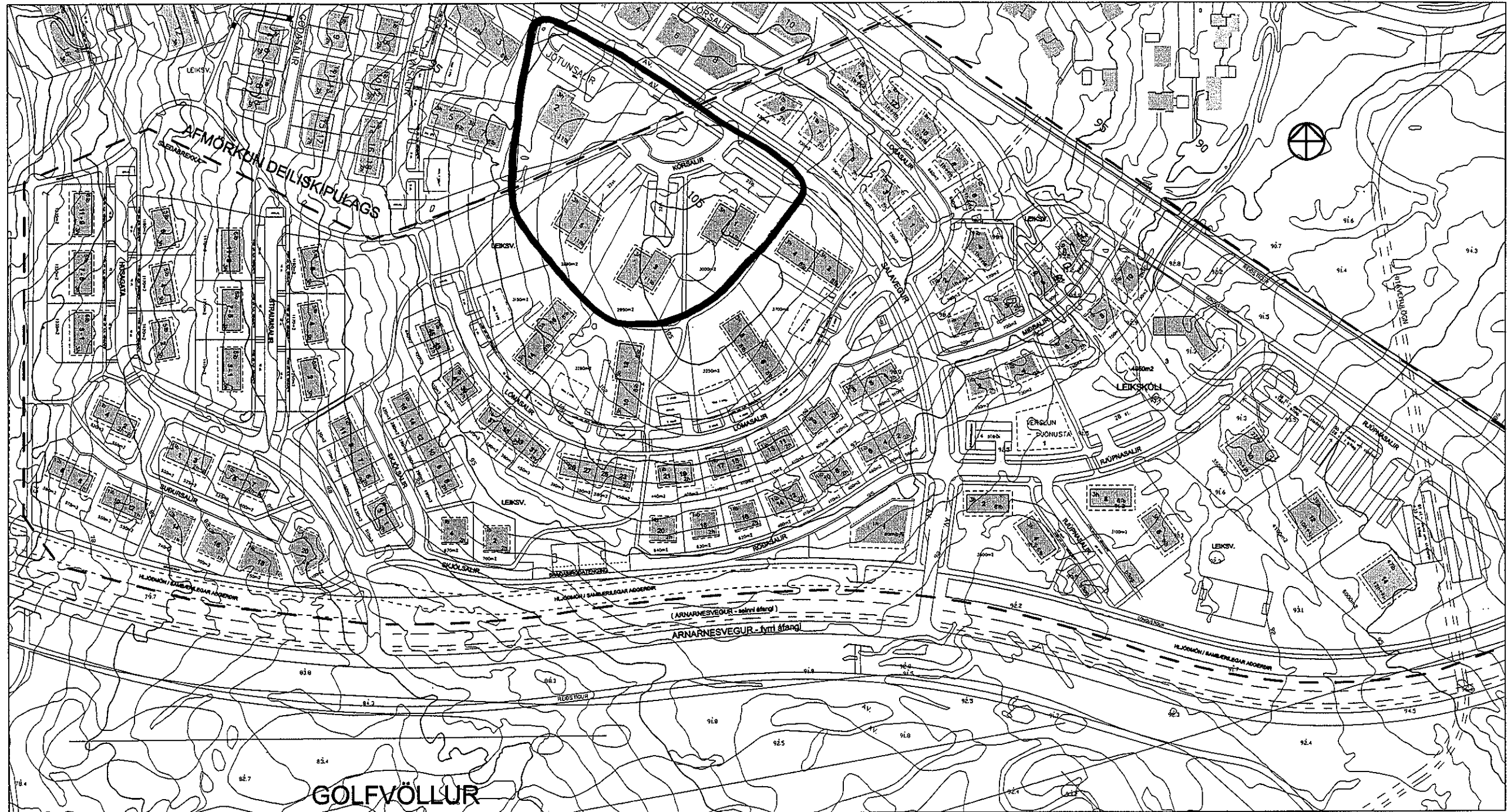


GRUNNMYND Í MKV. 1: 500

Lómasalir nr. 2-16.

**REITUR 9** SALAHVERFI Í KÓPAVOGI  
- SKIPULAGSSKILMÁLAR  
**FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM**  
BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, JÚNÍ 1999.

## Kórsalir nr. 1-5 og Jötunsalir nr.2



## SALAHVERFI Í KÓPAVOGI SKIPULAGSSKILMÁLAR

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, 11 JÚNÍ 1999.  
Málfríður Klara Kristiansen, arkitekt FAÍ.

## REITIR 9 OG 11.

## ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLBÝLISHÚS.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús og 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 stærðir og gerðir bygginga, þakform, frágangur 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 íbúarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

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

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

### 2. FRÁVIK, UPPDRÆTTIR, KOSTNAÐUR.

a) Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal senda erindi ásamt fyrirspurnarteikningum til skipulagsnefndar Kópavogs. Fyrirspurnarteikning (skilmálateikning) skal vera í mælikvarða 1:100 eða 1:200 auk afstöðumyndar í mkv. 1:500 sem sýnir aðliggjandi lóðir og lóðir handan götu ef einhverjar eru. Norðurlína skal vera á grunnmyndum. Grunnur skilmálateikningar er annarsvegar mæliblað með öllum hæðarpunktum færðum inná og hinsvegar sneiðing skipulagsskilmála. Ofan í þennan grunn skal síðan með greinilegum hætti teikna grunnmynd og sneiðingu fyrirhugaðrar byggingar og lóðar svo og sýna breytingar á hæðartölum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Séu frávikin þess eðlis að skipulagsnefnd telji þau geta fallið að ramma deiliskipulagins eru fyrirspurnarteikningarnar sendar í grenndarkynningu til aðliggjandi lóðarhafa í samræmi við 43gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Grenndarkynning tekur um fjórar vikur og að henni lokinni tekur skipulagsnefnd endanlega afstöðu til málsins.

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

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

### 3. HÚSFÉLÖG.

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

### 4. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðaltekningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs. Á tekningum af lóð skal m.a. koma fram:

Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur leiksvæðis. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar.

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

c) 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 hlýta 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. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda.

d) Í lóðareigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafi ber að fara eftir. Frágangi lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til láta ganga frá lóð í samræmi við framlagða hönnun að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa.

### 5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

### 6. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Í sérákvæðum kemur fram er þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða.

### 7. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja lögum og reglugerðum varðandi byggingar og öryggisþætti, svo og ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta skal afrennissvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli.

## REITUR 9.

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM, 11 ÍBÚÐIR. Jötunsalir nr 2 og Kórsalir nr. 1- 5.

#### SÉRÁKVÆÐI.

##### 1. HÚSAGERÐ.

Þriggja hæða fjölbýlishús, með einum stigagangi og 11 íbúðum.  
Húsin eru stölluð um allt að hálfri hæð.  
Sjá nánar skipulagsupprátt, skilmálateikningar og hæðarblað.

##### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Kvöð er um gerð skjólbelta við bílastæði, bæði með gróðri og skjólveggjum.

##### 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum.

Fyrir hvert hús eru gefnir tvenns konar byggingarreitir:

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins.
- Ytri byggingarreitur er táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6m breiðar.

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

Fjölbýlishús á þrem hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss: 440m<sup>2</sup>.

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti.

Hámarksfjöldi íbúða á lóð er 11, þ.e. 2 íbúðir á palli að undanskildri aðkomuhæð. Gert er ráð fyrir einum stigagangi.

##### 5. HÆÐ HÚSA.

Húsið er þrjár hæðir séð frá garði. Hæðarkótar fyrir húsið eru sýndir á hæðarblaði (K.). Mesta hæð húss er sýnd á skilmálateikningu. Aðkomuhæð getur hvort heldur verið á 1. eða 2. pall.

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

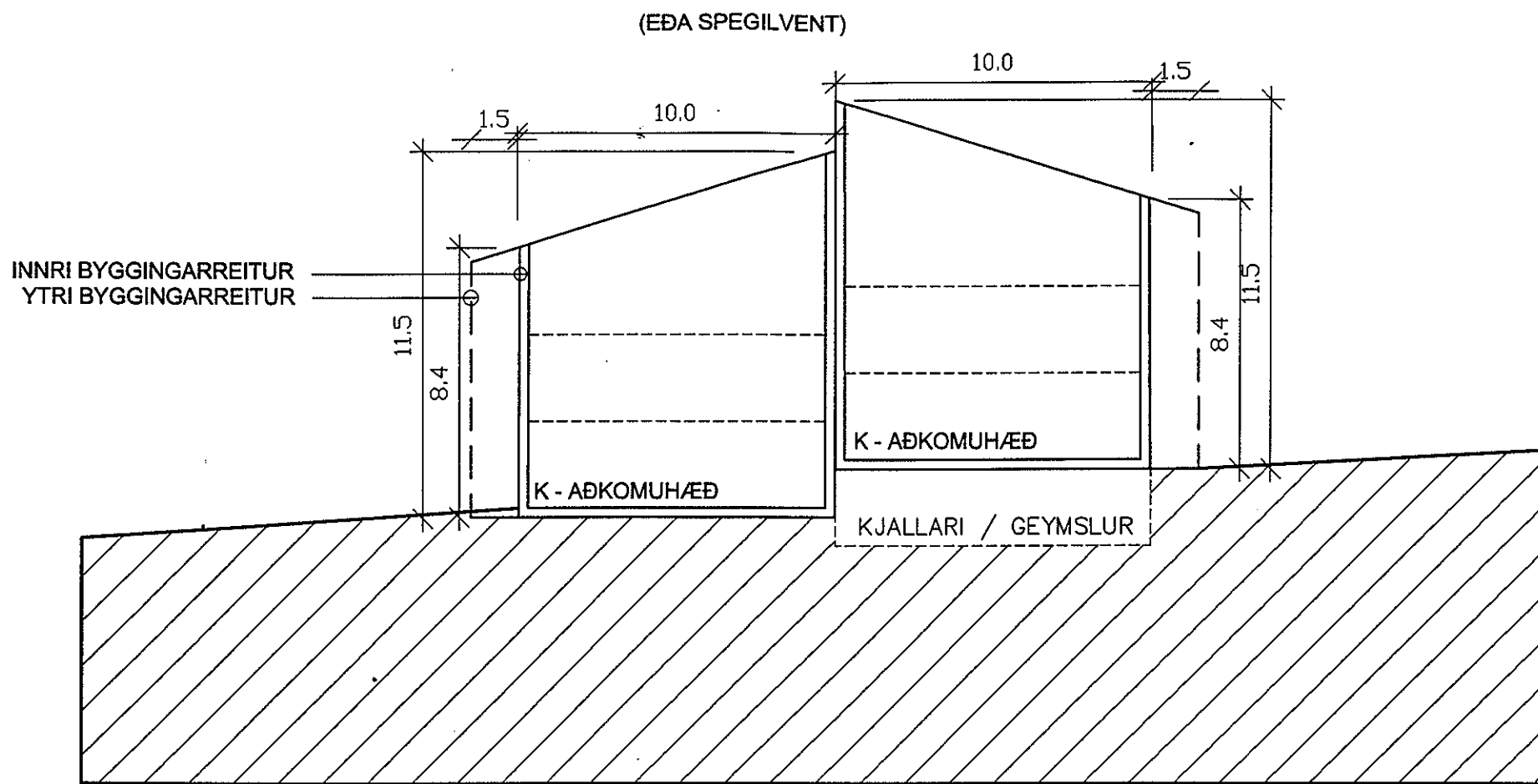
##### 6. ÞAKFORM.

Mænisstefna skal vera þvert á götu (sjá skilmálateikningu). Þakhalli skal ekki vera minni en 16°.

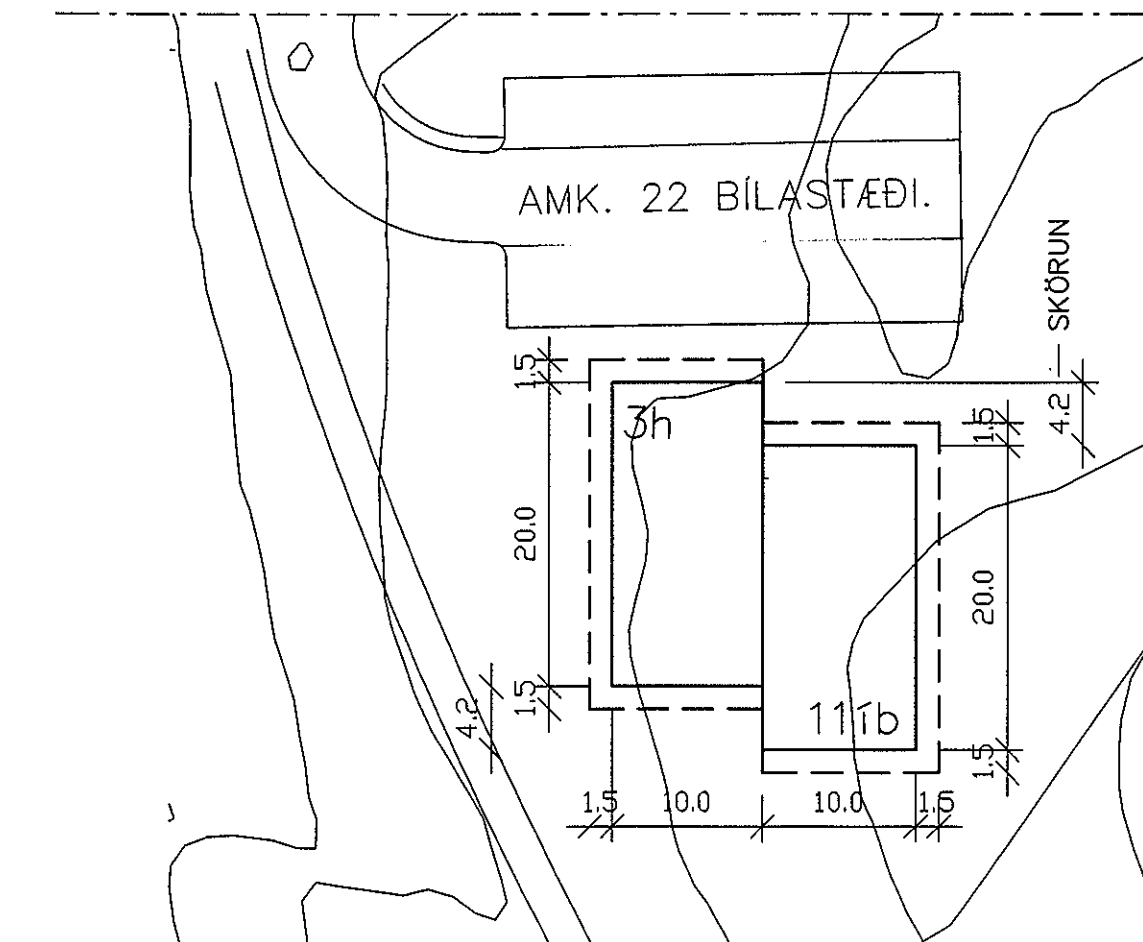
##### 7. BÍLASTÆÐI.

Á mæliblaði og skilmálateikningum er sýnd staðsetning og sá fjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, þ.e. amk. 22 stæði. Ekki er gert ráð fyrir bílageymslum á lóðinni.

Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.



SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI



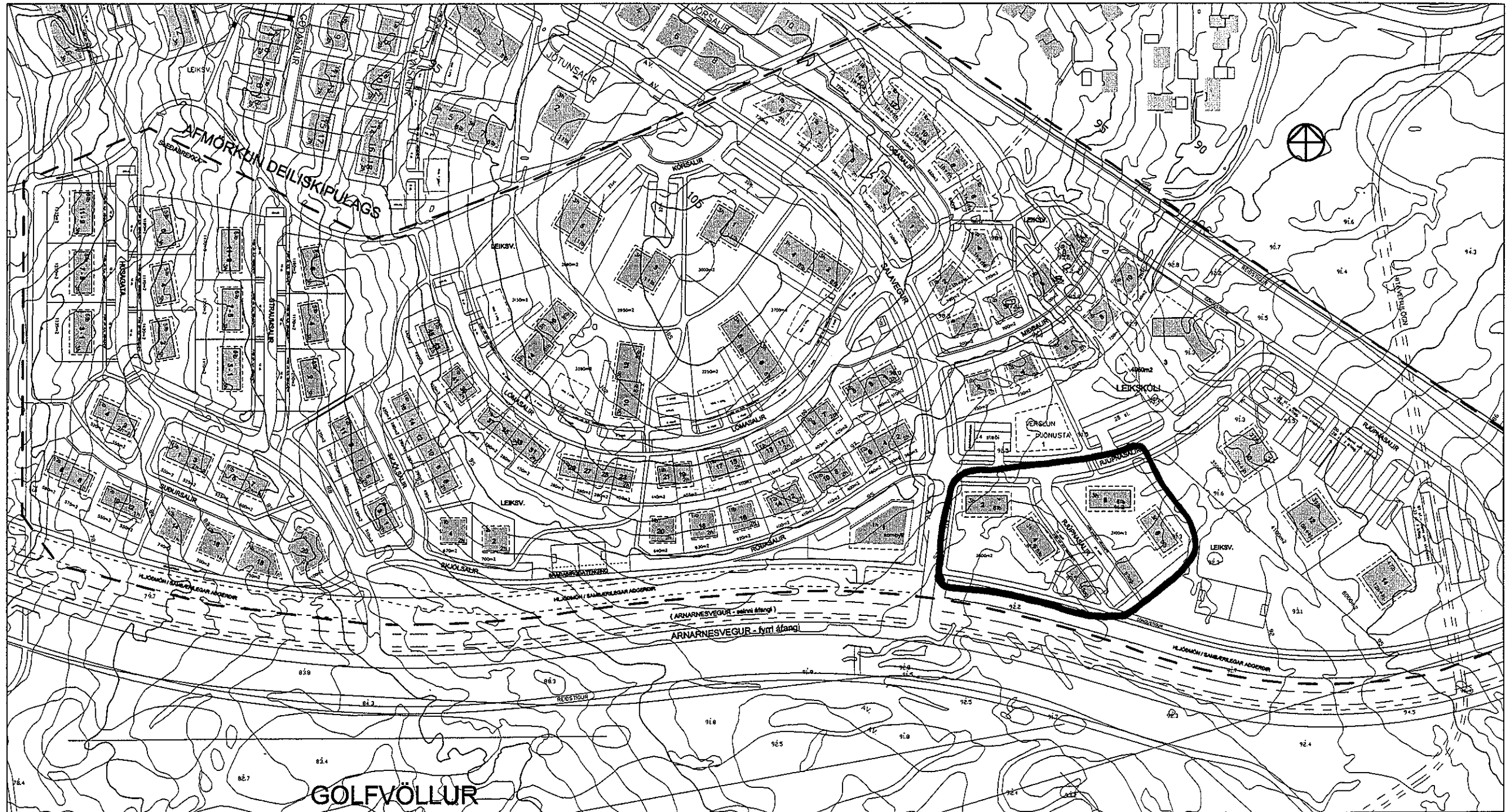
GRUNNMYND Í MKV. 1:500

Jötunsalir nr. 2 og Kórsalir nr. 1-5.

SJÁ EINNIG MÆLI- OG  
HÆÐARBLÖÐ.

**REITUR 9** SALAHVERFI Í KÓPAVOGI  
- SKIPULAGSSKILMÁLAR  
**FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM**  
BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, APRÍL 1998.





**SALAHVERFI Í KÓPAVOGI**  
**SKIPULAGSSKILMÁLAR**  
BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, 11 JÚNÍ 1999.  
Málfríður Klara Kristiansen, arkitekt FAÍ.

**REITIR 9 OG 11.**

## ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLBÝLISHÚS.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús og 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 stærðir og gerðir 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 íbúarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

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

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

### 2. FRÁVIK, UPPDRÆTTIR, KOSTNAÐUR.

a) Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal senda erindi ásamt fyrirspurnarteikningum til skipulagsnefndar Kópavogs. Fyrirspurnarteikning (skilmálateikning) skal vera í mælikvarða 1:100 eða 1:200 auk afstöðumyndar í mkv. 1:500 sem sýnir aðliggjandi lóðir og lóðir handan götu ef einhverjar eru. Norðurlína skal vera á grunnmyndum. Grunnur skilmálateikningar er annarsvegar mæliblað með öllum hæðarpunktum færðum inná og hinsvegar sneiðing skipulagsskilmála. Ofan í þennan grunn skal síðan með greinilegum hætti teikna grunnmynd og sneiðingu fyrirhugaðrar byggingar og lóðar svo og sýna breytingar á hæðartölum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Séu frávikin þess eðlis að skipulagsnefnd telji þau geta fallið að ramma deiliskipulagins eru fyrirspurnarteikningarnar sendar í grenndarkynningu til aðliggjandi lóðarhafa í samræmi við 43gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Grenndarkynning tekur um fjórar vikur og að henni lokinni tekur skipulagsnefnd endanlega afstöðu til málsins.

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

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

### 3. HÚSFÉLÖG.

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

### 4. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Hönnun fjölbýlishúsaloða skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs. Á teikningum af lóð skal m.a. koma fram:

Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur leiksvæðis. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar.

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

c) Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefina hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlýta 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. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda.

d) Í lóðareigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafi ber að fara eftir. Frágangi lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til láta ganga frá lóð í samræmi við framlagða hönnun að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa.

### 5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

### 6. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Í sérákvæðum kemur fram er þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða.

### 7. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja lögum og reglugerðum varðandi byggingar og öryggisþætti, svo og ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérskaklega er vakin athygli á að nýta skal afrennislisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lagn fyrir regnvatnsafrennsli.

## REITUR 11.

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREM HÆÐUM. 6 ÍBÚÐIR. Rjúpnasalir 2-8.

#### SÉRÁKVÆÐI:

##### 1. HÚSAGERÐ:

Þriggja hæða fjölbýlishús, tvö á sameiginlegri lóð. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

##### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA:

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti; svalir/ garðsvæði, sem snúa í suður - vestur. Kvöð er um ræktun gróðurbelta með stofntrjám við lóðarmörk að götu. Sami hönnuður skal vera að báðum húsum og bílageymslum á hvorri lóð.

##### 3. BYGGINGARREITUR:

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

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins.

- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu, þ.á.m. svalir en þær skulu vera amk 1,6m að breidd.

Lóðarhafa á þessum lóðum er einnig heimilt að hafa byggingarnar tengdar eins og gefið er til kynna með byggingarlínu og með því "draga þær." Þetta þýðir þó ekki heimild fyrir fjölgun íbúða.

##### 4. STÆRÐ HÚSA.

Hámarksgrunnflötur jarðhæðar: 250m<sup>2</sup>

Hámarksflatarmál húss: 750m<sup>2</sup>

Heimilt er að byggja minni hús.

Hámarksfjöldi íbúða í húsi er 6. Íbúðir geta haft sérinngang.

##### 5. HÆÐ HÚSA.

Hæðartölur fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði ( gólfkótar - K).

Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar, en þar sem þessi hús eru ofan götu er hún á jarðhæð.

Mesta hæð yfir kóta aðkomuhæðar er 10,2m.

##### 6. ÞAKFORM.

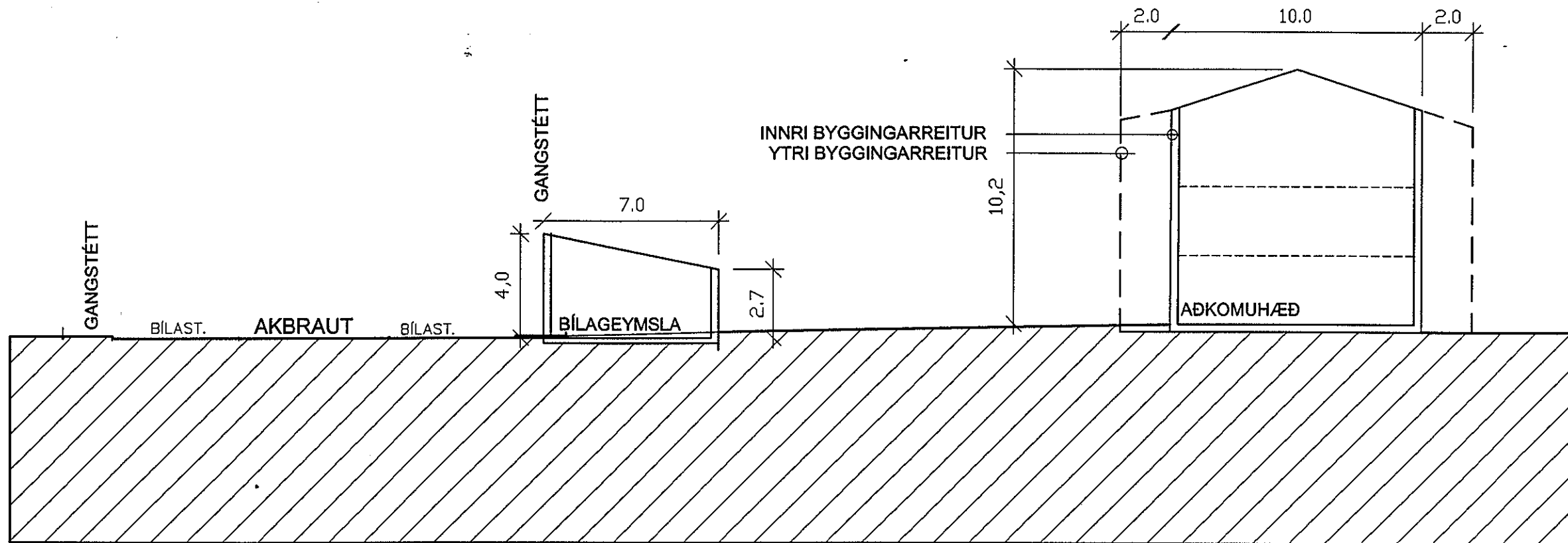
Mænisstefna skal vera samsíða götu, en þök geta verið hvort sem er hefðbundinn mænisþök eða valmaþök.

##### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

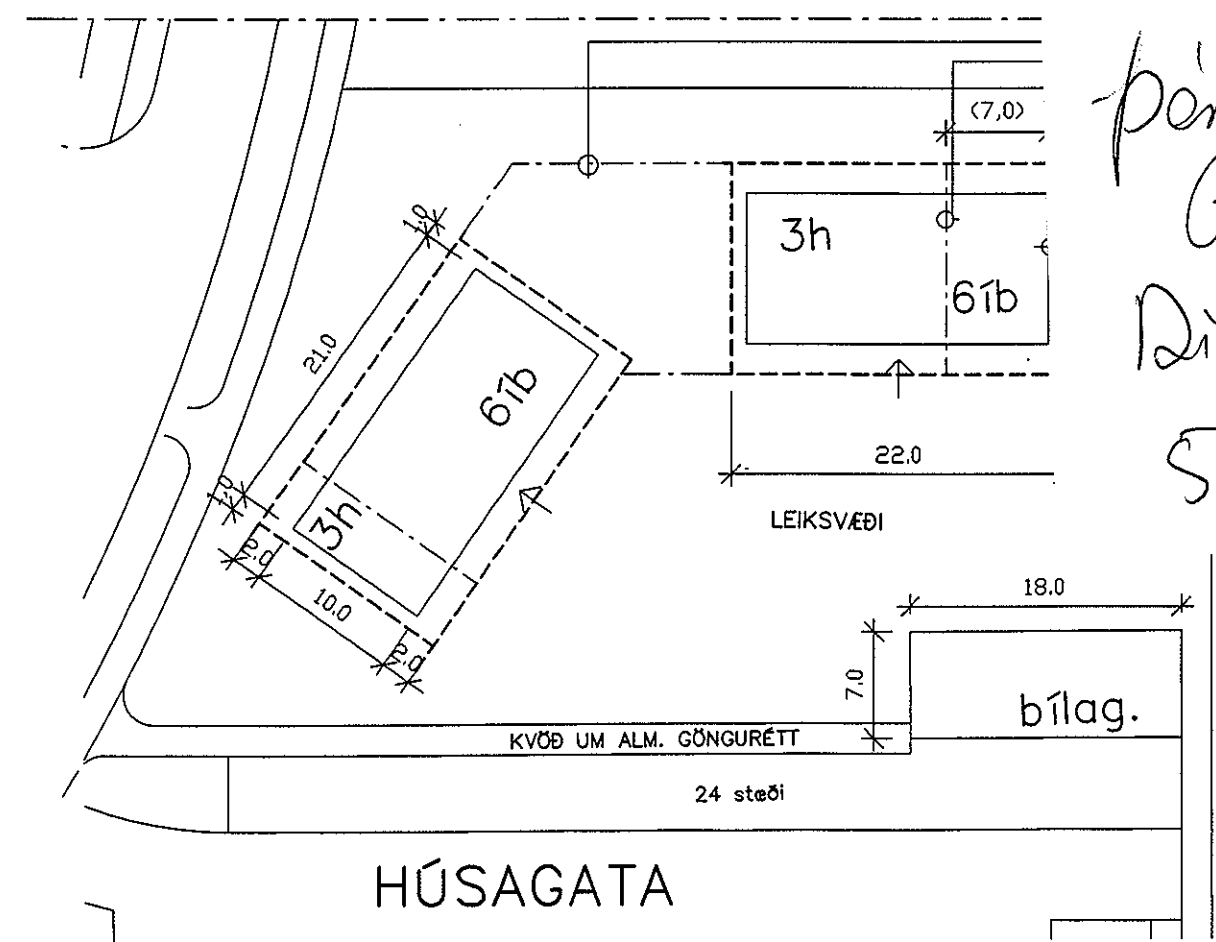
Á mæliblaði er sýndur sá fjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar meðfram götu, þ.e. amk. 24 stæði eða tvö stæði fyrir hverja íbúð.

Byggingaréttur er fyrir 4-5 bílageymslur á lóðinni, og skulu þær teiknaðar samhliða íbúðarhúsunum og af sama hönnuði.

Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.



SNEIÐINGAR Í MKV. 1: 200 - DÆMI



*Þórfur  
Guðm.  
Digranek  
554-0095*

**SJÁ EINNIG MÆLI- OG  
HÆÐARBLÖÐ.**

GRUNNMYND Í MKV. 1:500

Rjúpnasalur nr. 2-8.

**REITUR 9** SALAVERFI Í KÓPAVOGI  
- SKIPULAGSSKILMÁLAR  
**FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM**  
BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, JÚNÍ 1999.

Sólarsalir nr. 1-11 og Straumsalir nr. 1-11.



## SALAHVERFI Í KÓPAVOGI SKIPULAGSSKILMÁLAR

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, 11 JÚNÍ 1999.  
Málfríður Klara Kristiansen, arkitekt FAÍ.

# REITIR 9 OG 11.

## ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLBÝLISHÚS.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús og 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 stærðir og gerðir 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 íbúarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

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

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

### 2. FRÁVIK, UPPDRÆTTIR, KOSTNAÐUR.

a) Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal senda erindi ásamt fyrirspurnarteikningum til skipulagsnefndar Kópavogs. Fyrirspurnarteikning (skilmálateikning) skal vera í mælikvarða 1:100 eða 1:200 auk afstöðumyndar í mkv. 1:500 sem sýnir aðliggjandi lóðir og lóðir handan götu ef einhverjar eru. Norðurpíla skal vera á grunnmyndum. Grunnur skilmálateikningar er annarsvegar mæliblað með öllum hæðarpunktum færðum inná og hinsvegar sneiðing skipulagsskilmála. Ofan í þennan grunn skal síðan með greinilegum hætti teikna grunnmynd og sneiðingu fyrirhugaðrar byggingar og lóðar svo og sýna breytingar á hæðartölum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Séu frávikin þess eðlis að skipulagsnefnd telji þau geta fallið að ramma deiliskipulagsins eru fyrirspurnarteikningarnar sendar í grenndarkynningu til aðliggjandi lóðarhafa í samræmi við 43gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Grenndarkynning tekur um fjórar vikur og að henni lokinni tekur skipulagsnefnd endanlega afstöðu til málsins.

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

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

### 3. HÚSFÉLÖG.

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

### 4. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðaltekningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs. Á teikningum af lóð skal m.a. koma fram:

Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur leiksvæðis. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar.

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

c) Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefina hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlýta 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. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda.

d) Í lóðareigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafi ber að fara eftir. Frágangi lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til láta ganga frá lóð í samræmi við framlagða hönnun að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa.

### 5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

### 6. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Í sérákvæðum kemur fram er þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða.

### 7. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja lögum og reglugerðum varðandi byggingar og öryggisþætti, svo og ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérskaklega er vakin athygli á að nýta skal afrennslisvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög fyrir regnvatnsafrennsli.

## REITUR 9.

**FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREM HÆÐUM. 6 ÍBÚÐIR.**  
**Sólarsalir nr. 1-11 og Straumsalir nr. 1-11.**

### SÉRÁKVÆÐI:

#### 1. HÚSAGERÐ:

Þriggja hæða fjölbýlishús með tveim innbyggðum 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 dvalarsvæði úti; svalir/ garðsvæði, sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli aðliggjandi lóða hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Kvöð er um ræktun gróðurbeltis með stofntrjám meðfram götu eins og við verður komið.

#### 3. BYGGINGARREITUR:

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

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6m á breidd.

#### 4. STÆRÐ HÚSA.

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Hámarksgrunnflötur     | 270m <sup>2</sup> |
| Hámarksflatarmál húss: | 810m <sup>2</sup> |

Heimilt er að byggja minni hús.  
Hámarksfjöldi íbúða í húsi er 6. Möguleiki er á því að allar íbúðir hafi séringang.

#### 5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði ( gólfkótar - K). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar, en þar sem aðkoma er á 2. hæð þessa húss er sú hæð 7,3m. Hámarkshæð húss frá uppgefnum kóta jarðhæðar er 10,0m.

#### 6. ÞAKFORM.

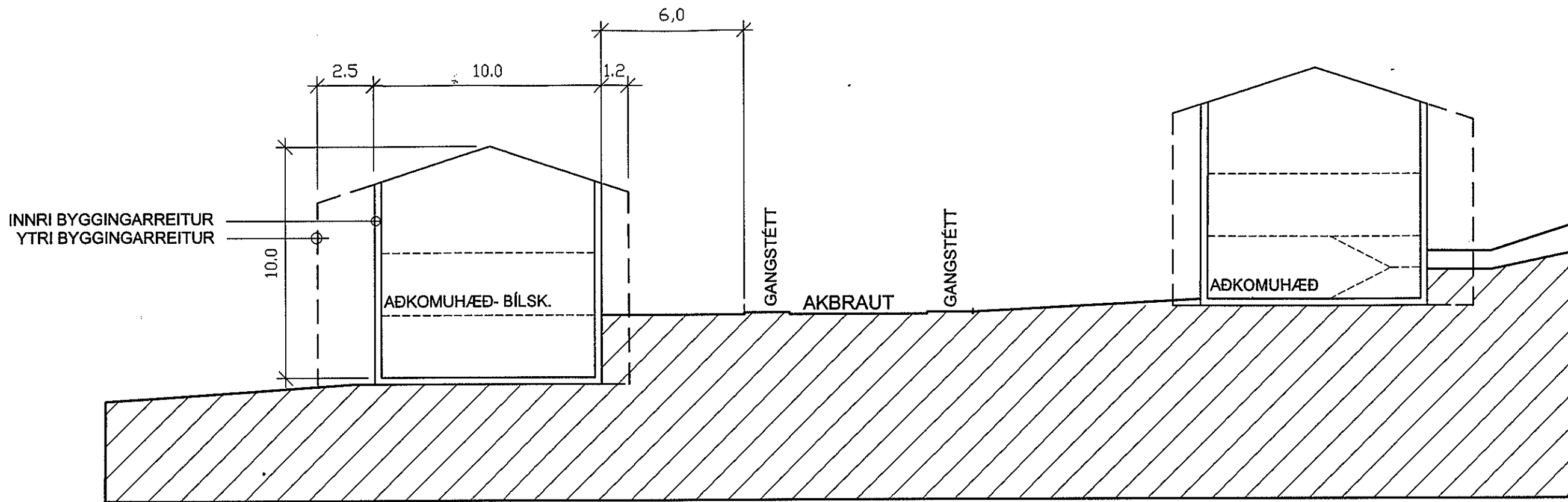
Mænisstefna skal vera samsíða götu, en þök geta verið hvort sem er hefðbundinn mænisþök eða valmaþök.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir tveim innbyggðum bílageymslum á í hverju húsi. Amk. 6m skulu vera milli hurðar bílageymslu og gangstéttar. Á mæliblaði og skilmálateikningu er sýndur sá fjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar meðfram götu, þ.e. amk. 12 stæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

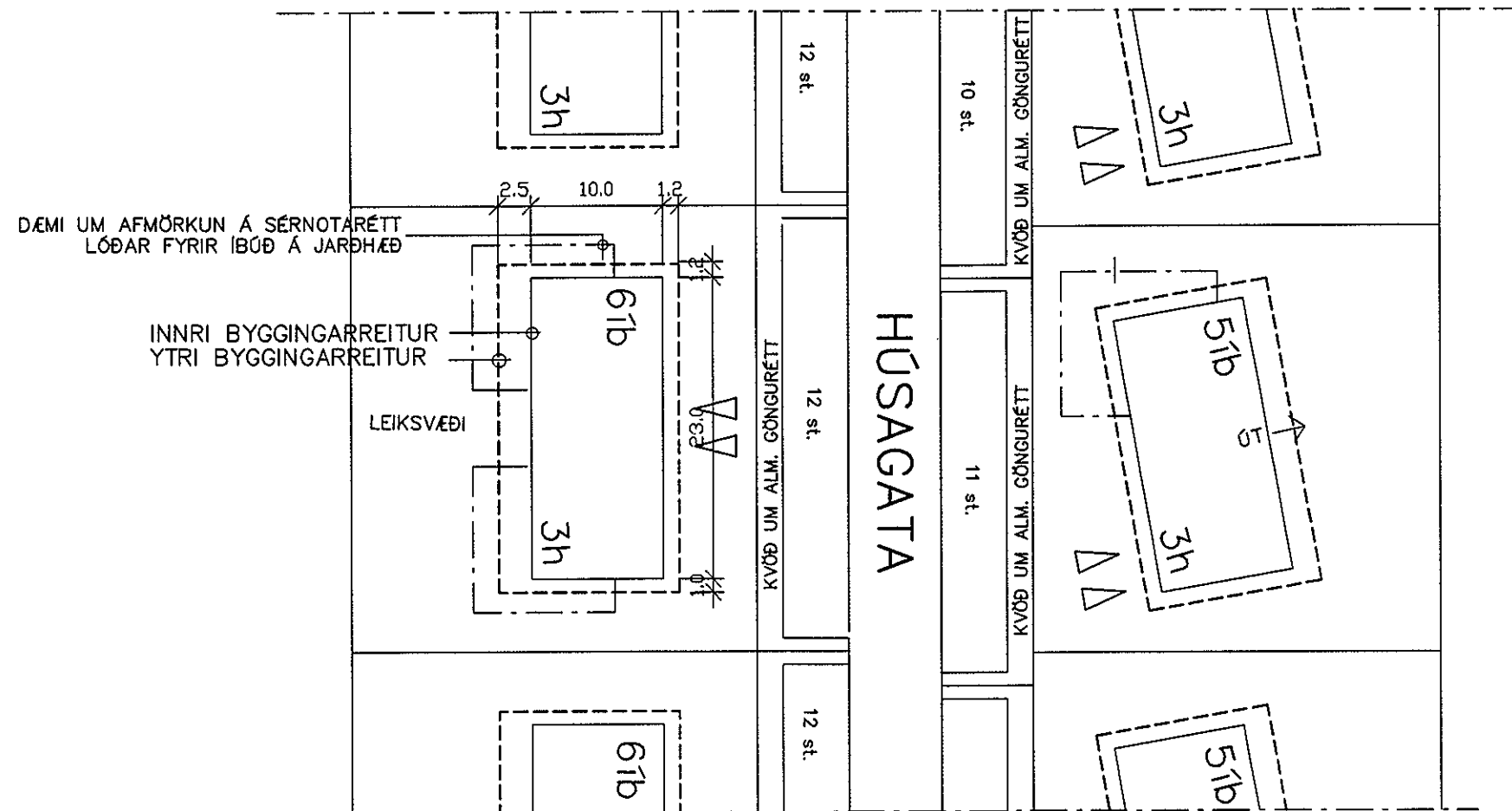
#### Ábendingar:

Þar sem hús standa í brekku neðan götu er heimilt að lækka hæðarkóta jarðhæðar þó þannig að tillit sé tekið til frárennslislagna.



FJÖLBÝLISHÚS FYRIR OFAN GÖTU, 3 HÆÐIR - 6 ÍBÚÐIR OG 2 BÍLAGEYMSLUR

SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI



SJÁ EINNIG MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ.

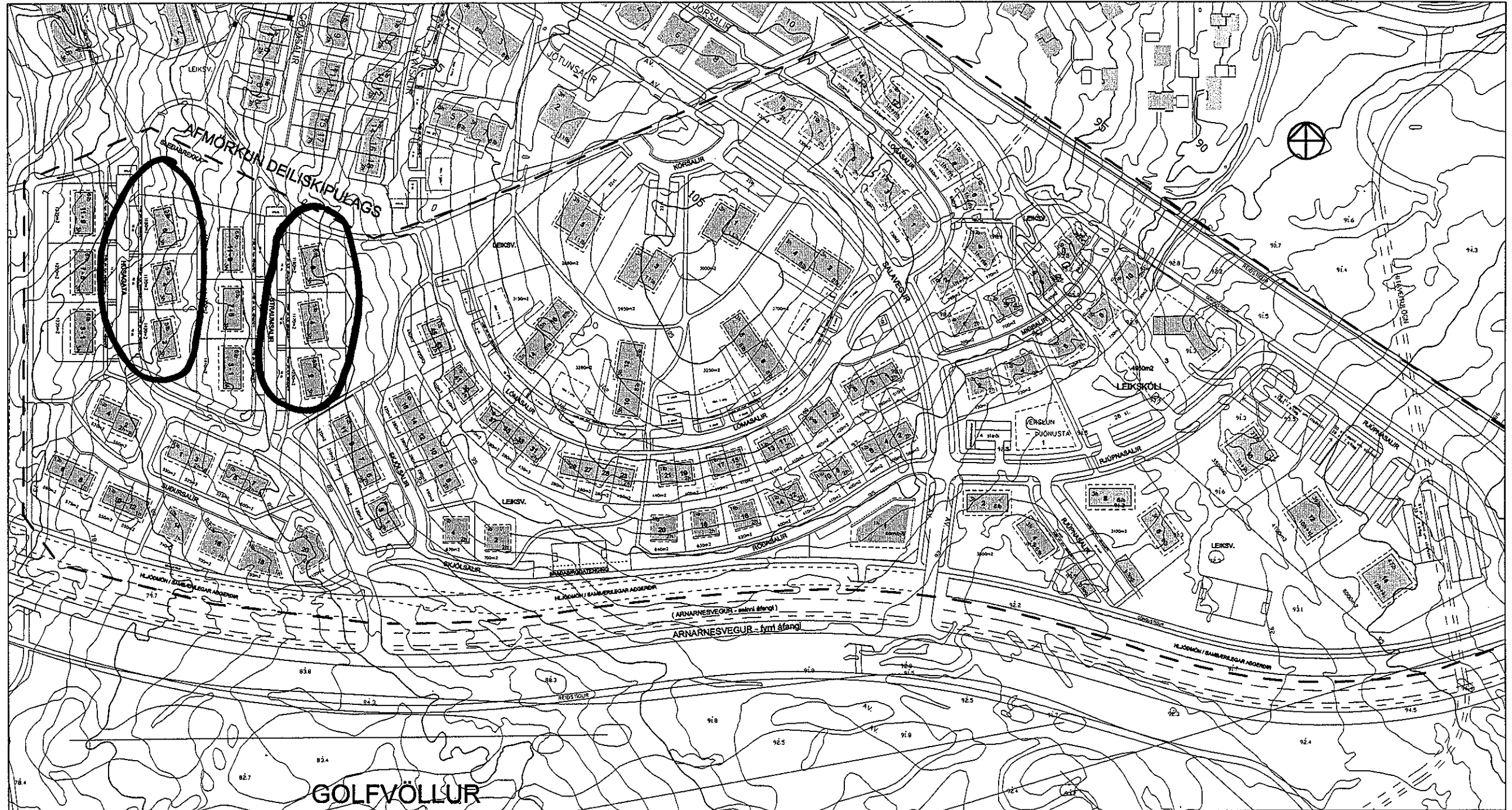
GRUNNMYND Í MKV. 1: 500

Sólarsalir 1-11 og Straumsalir 1-11

**REITUR 9** SALAHVERFI Í KÓPAVOGI  
- SKIPULAGSSKILMÁLAR  
**FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM (6 ÍBÚÐIR)**  
BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, JÚNÍ 1999.



Sólarsalir nr. 2,4 og 6, Straumsalir nr. 2,4 og 6.



## SALAHVERFI Í KÓPAVOGI SKIPULAGSSKILMÁLAR

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, 11 JÚNÍ 1999.  
Málfríður Klara Kristiansen, arkitekt FAÍ.

## REITIR 9 OG 11.

## ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLBÝLISHÚS.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús og 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 stærðir og gerðir 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 íbúarhúss og bilageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

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

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

### 2. FRÁVIK, UPPDRÆTTIR, KOSTNAÐUR.

a) Sé óskað frávíka frá skipulagsskilmálum skal senda erindi ásamt fyrirspurnarteikningum til skipulagsnefndar Kópavogs. Fyrirspurnarteikning (skilmálateikning) skal vera í mælikvarða 1:100 eða 1:200 auk afstöðumyndar í mkv. 1:500 sem sýnir aðliggjandi lóðir og lóðir handan götu ef einhverjar eru. Norðurpíla skal vera á grunnmyndum. Grunnur skilmálateikningar er annarsvegar mæliblað með öllum hæðarpunktum færðum inná og hinsvegar sneiðing skipulagsskilmála. Ofan í þennan grunn skal síðan með greinilegum hætti teikna grunnmynd og sneiðingu fyrirhugaðrar byggingar og lóðar svo og sýna breytingar á hæðartölum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Séu frávikin þess eðlis að skipulagsnefnd telji þau geta fallið að ramma deiliskipulagins eru fyrirspurnarteikningarnar sendar í grenndarkynningu til aðliggjandi lóðarhafa í samræmi við 43gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Grenndarkynning tekur um fjórar vikur og að henni lokinni tekur skipulagsnefnd endanlega afstöðu til málsins.

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

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

### 3. HÚSFÉLÖG.

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

### 4. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs. Á teikningum af lóð skal m.a. koma fram:

Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur leiksvæðis. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar.

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

c) 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 hlýta 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. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda.

d) Í lóðareigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafi ber að fara eftir. Frágangi lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til láta ganga frá lóð í samræmi við framlagða hönnun að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa.

### 5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

### 6. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Í sérákvæðum kemur fram er þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða.

### 7. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja lögum og reglugerðum varðandi byggingar og öryggisþætti, svo og ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta skal afrennsli vatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög fyrir regnvatnsafrennsli.

## REITUR 9.

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREM HÆÐUM. 5 ÍBÚÐIR. Sólarsalir nr. 2- 6 og Straumsalir nr. 2 - 6.

#### SÉRÁKVÆÐI:

##### 1. HÚSAGERÐ:

Þriggja hæða fjölbýlishús með tveim innibbyggðum bílageymslum. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

##### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA:

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti; svalir/ garðsvæði, sem snúa í suður - vestur. Gera skal ráð fyrir aðalleiksvæði barna á baklóð. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli aðliggjandi lóða hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Kvöð er um ræktun gróðurbeltis með stofntrjám meðfram lóðarmörkum við götu eins og við verður komið.

##### 3. BYGGINGARREITUR:

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

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu ( útbyggingar, þ.á.m. svalir). Ath. að svalir skulu vera amk. 1,6m breiðar.

##### 4. STÆRÐ HÚSA.

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Hámarksgrunnflötur     | 250m <sup>2</sup> |
| Hámarksflatarmál húss: | 750m <sup>2</sup> |

Heimilt er að byggja minni hús. Hámarksfjöldi íbúða í húsi er 5. Gert er ráð fyrir einu stigahúsi í hverju húsi og skal vera hægt að komast út á baklóð frá stigahúsinu. Jarðhæð skal alltaf vera niðurgráfin bakatil eins og fellur best að landi hverju sinni og þar sem þessar lóðir eru flestar í miklum halla skal miða hönnun jarðhæðaríbúðar við að ekki séu fullir gluggar á bakhlið.

##### 5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði ( gólfkótar - K). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar, en þar sem þessi hús eru ofan götu er hún á jarðhæð.

Mesta hæð yfir kóta aðkomuhæðar er 10,0m.

##### 6. ÞAKFORM.

Mænisstefna skal vera samsíða götu, en þök geta verið hvort sem er hefðbundinn mænisþök eða valmaþök.

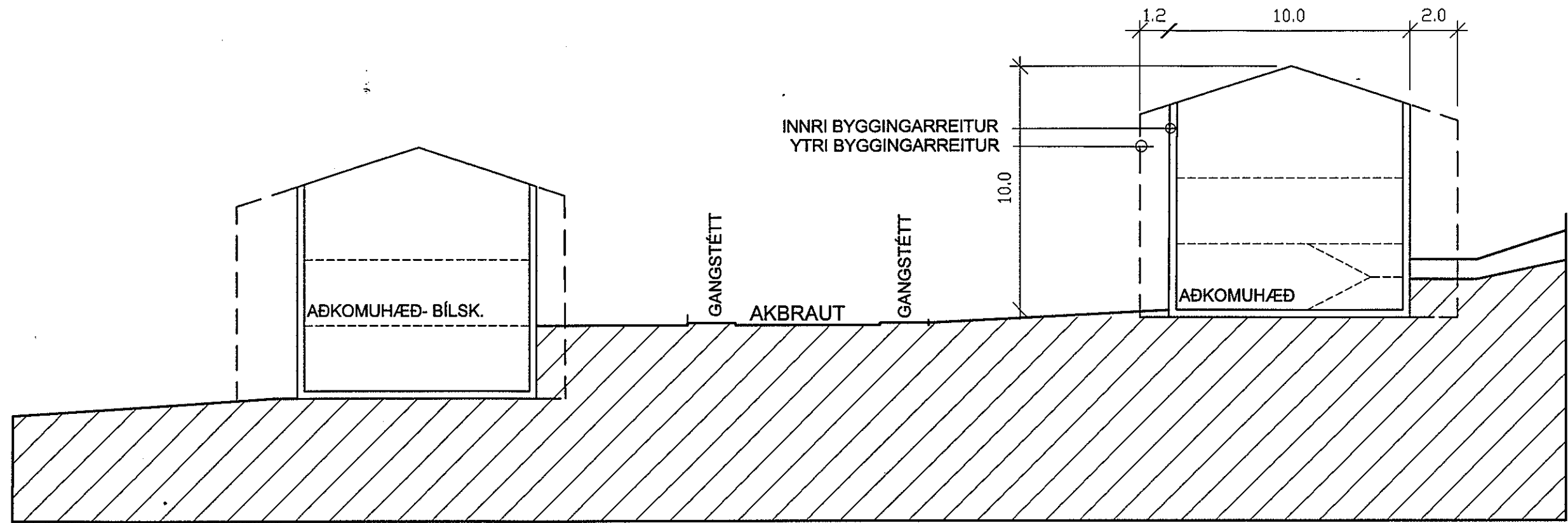
##### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir tveim innibbyggðum bílageymslum á jarðhæð. Á mæliblaði og skilmálateikningu er sýndur sá fjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar meðfram götu, þ.e. amk. 10 stæði.

Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

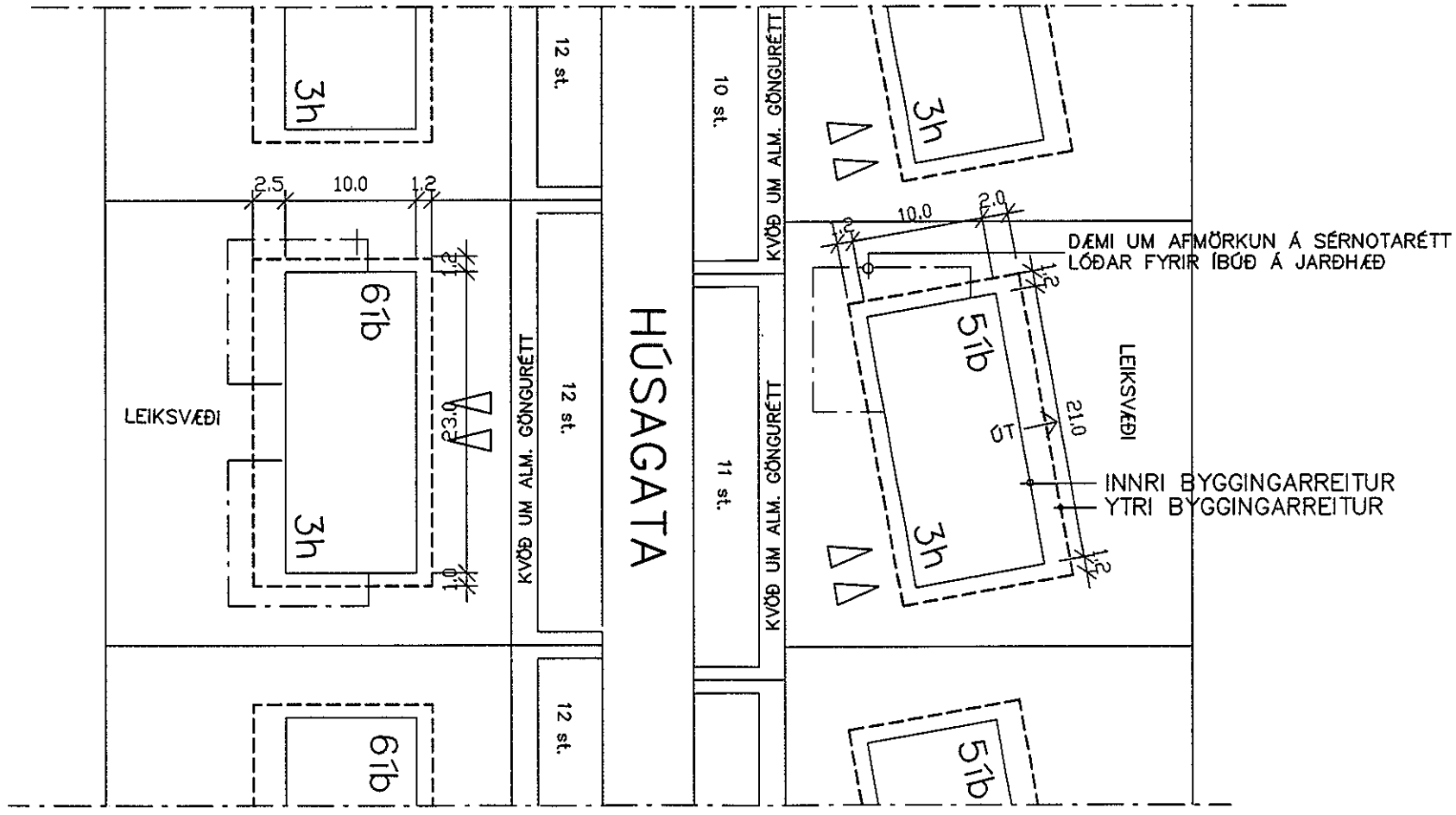
#### Ábendingar:

Þar sem hús standa í brekku ofan götu er heimilt að lækka gólf bílageymslu, þó ekki meir en að eðlilegur vatnshalli náist á plan frá húsi að götu.



SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI

FJÖLBÝLISHÚS FYRIR OFAN GÖTU, 3 HÆÐIR - 5 ÍBÚÐIR OG 2 BÍLAGEYMSLUR



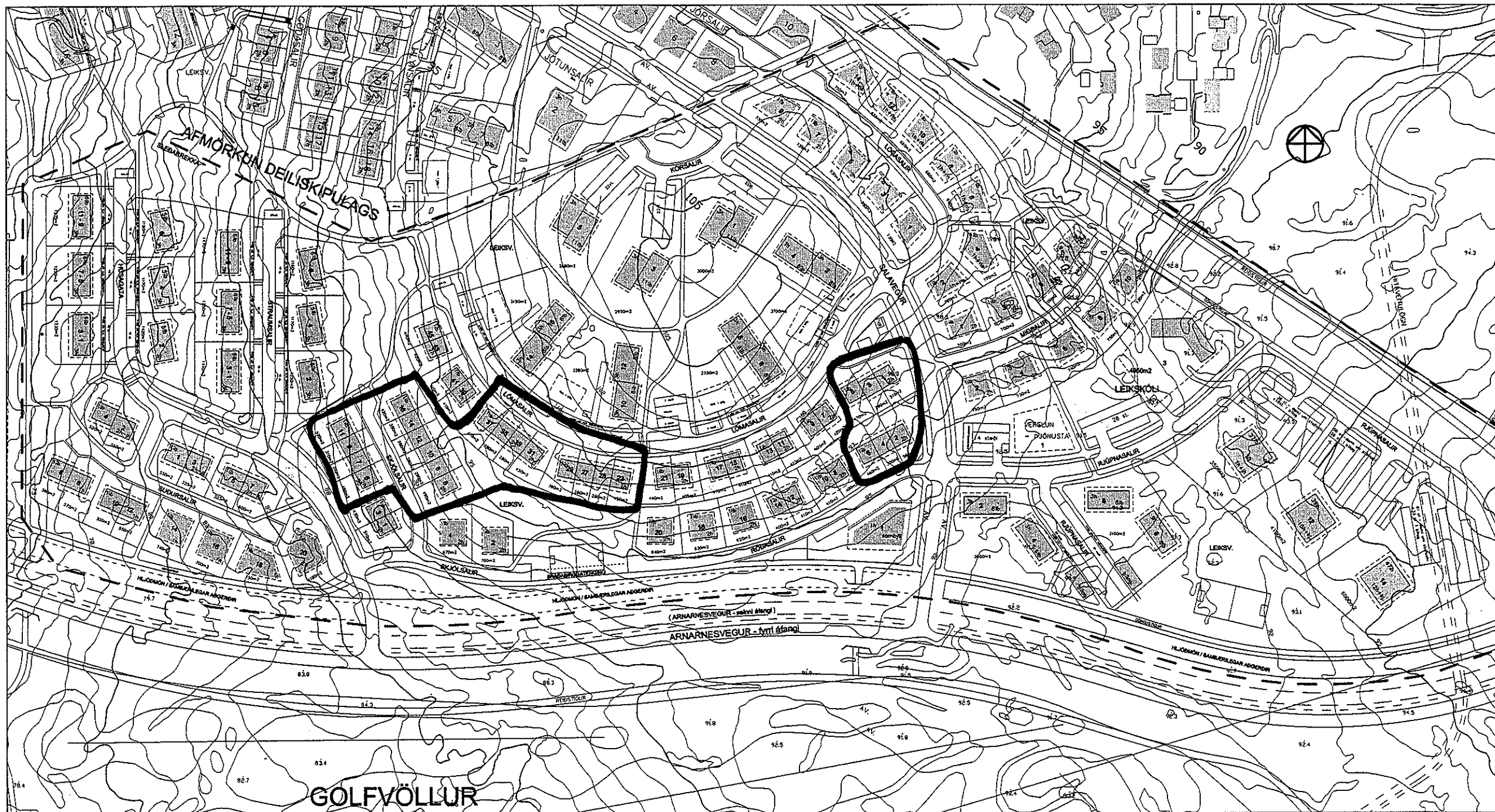
GRUNNMYND Í MKV. 1: 500

Sólarsalir 2-6 og Straumsalir 2-6

SJÁ EINNIG MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ.

**REITUR 9** SALAHVERFI Í KÓPAVOGI  
 - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
**FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM (5 ÍBÚÐIR)**  
 BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, JÚNÍ 1999.

Lómasalir nr. 1-5 og 23 - 27, Roðasalir nr. 2-6 og Skjólsalir nr. 5-11 og 6-16.



## SALAHVERFI Í KÓPAVOGI SKIPULAGSSKILMÁLAR

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, 11 JÚNÍ 1999.  
Málfríður Klara Kristiansen, arkitekt FAÍ.

# REITIR 9 OG 11.

## ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR EINBÝLISHÚS, RAÐHÚS OG PARHÚS.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús og 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 stærðir og gerðir 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 íbúarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

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

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

### 2. FRÁVIK, UPPDRÆTTIR, KOSTNAÐUR.

a) Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal senda erindi ásamt fyrirspurnarteikningum til skipulagsnefndar Kópavogs. Fyrirspurnarteikning (skilmálateikning) skal vera í mælikvarða 1:100 eða 1:200 auk afstöðumyndar í mkv. 1:500 sem sýnir aðliggjandi lóðir og lóðir handan götu ef einhverjar eru. Norðurpíla skal vera á grunnmyndum. Grunnur skilmálateikningar er annarsvegar mæliblað með öllum hæðarpunktum færðum inná og hinsvegar sneiðing skipulagsskilmála. Ofan í þessan grunn skal síðan með greinilegum hætti teikna grunnmynd og sneiðingu fyrirhugaðrar byggingar og lóðar svo og sýna breytingar á hæðartölum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Séu frávikin þess eðlis að skipulagsnefnd telji þau geta fallið að ramma deiliskipulagins eru fyrirspurnarteikningarnar sendar í grenndarkynningu til aðliggjandi lóðarhafa í samræmi við 43gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Grenndarkynning tekur um fjórar vikur og að henni lokinni tekur skipulagsnefnd endanlega afstöðu til málsins.

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

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

### 3. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. 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 hlýta úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Sérstaklega skal gætt að því að hafa góða aðkomu að baklóðum milliraðhúsa. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

**REITUR 6.****RAÐHÚS Á TVEIM HÆÐUM.**

Lómasalir nr. 1-5 og 23 – 37 oddatölur, Roðasalir nr. 2- 6 og Skjólsalir nr. 5-11 og 6- 16.

**SÉRÁKVÆÐI.****1. HÚSAGERÐ.**

Tveggja hæða raðhús með innibbyggðri bílageymslu.

**2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.**

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður-vestur. Sambyggð raðhús skulu teiknuð af sömu hönnuðum. Gera skal gróðurbelti meðfram götu eftir því sem við verður komið.

**3. BYGGINGARREITUR.**

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

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins.
- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu en heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu, þ.á.m. svalir.

**4. STÆRÐ HÚSA.**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Hámarksgrunnflötur millihúsa: | 125m <sup>2</sup> |
| “ “ endahúsa:                 | 130m <sup>2</sup> |
| Hámarksflatarmál millihúsa:   | 210m <sup>2</sup> |
| “ endahúsa:                   | 220m <sup>2</sup> |

Heimilt er að byggja minni hús.

**5. HÆÐ HÚSA.**

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (K). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði. Aðkomuhæð tveggja hæða húsa ofan við götu er alltaf á neðri hæðina. Hámarkshæð þeirra er 7,3m yfir kóta aðkomuhæðar. Aðkomuhæð húsa neðan götu er alltaf á efri hæðina. Hámarkshæð þeirra er 4,6m yfir kóta aðkomuhæðar.

**6. ÞAKFORM.**

Þakform er óbundið.

**7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.**

Gera skal ráð fyrir amk. einni innibbyggðri bílageymslu í hverju húsi. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0m. Amk. tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

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

**8. SORPGEYMSLUR.**

Lokuð sorphgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorphlát. Þar sem sorphgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0m ( þetta á ekki við lóðamörk milli sambyggðra húsa) og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0m, og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorphgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorphgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

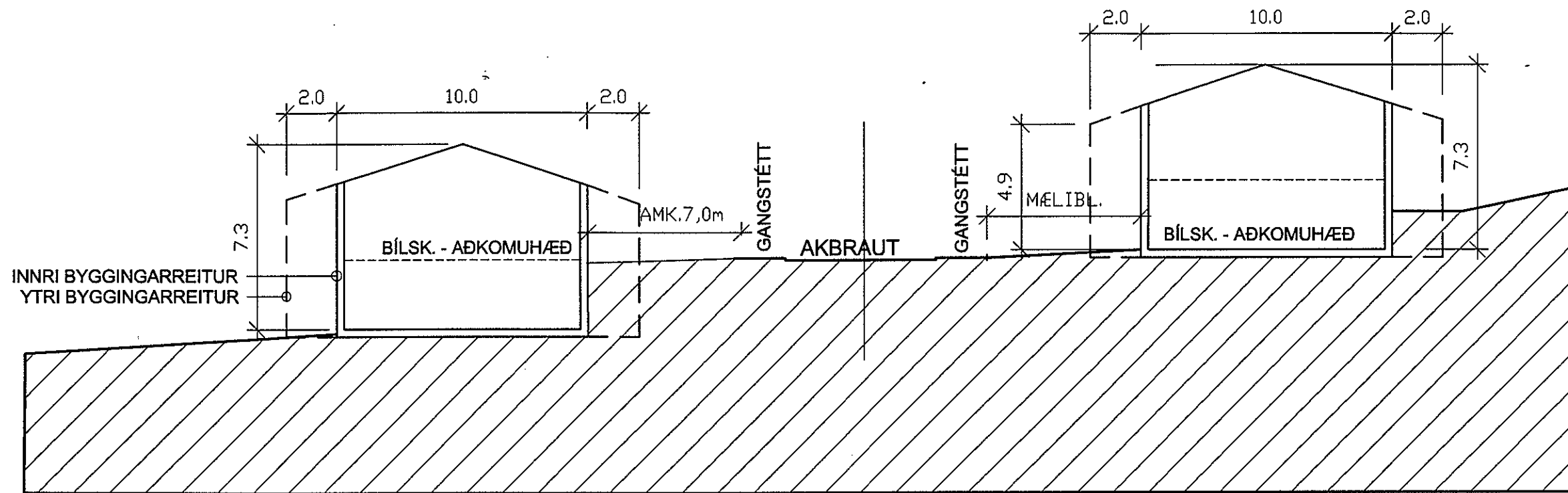
**9. HLJÓÐVIST.**

Vegna nálægðar við fjölfarni gatnamót við Salaveg skal á austurlóðarmörkum gera þéttan skjólvegg í 1,5m hæð.

**Ábendingar:**

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

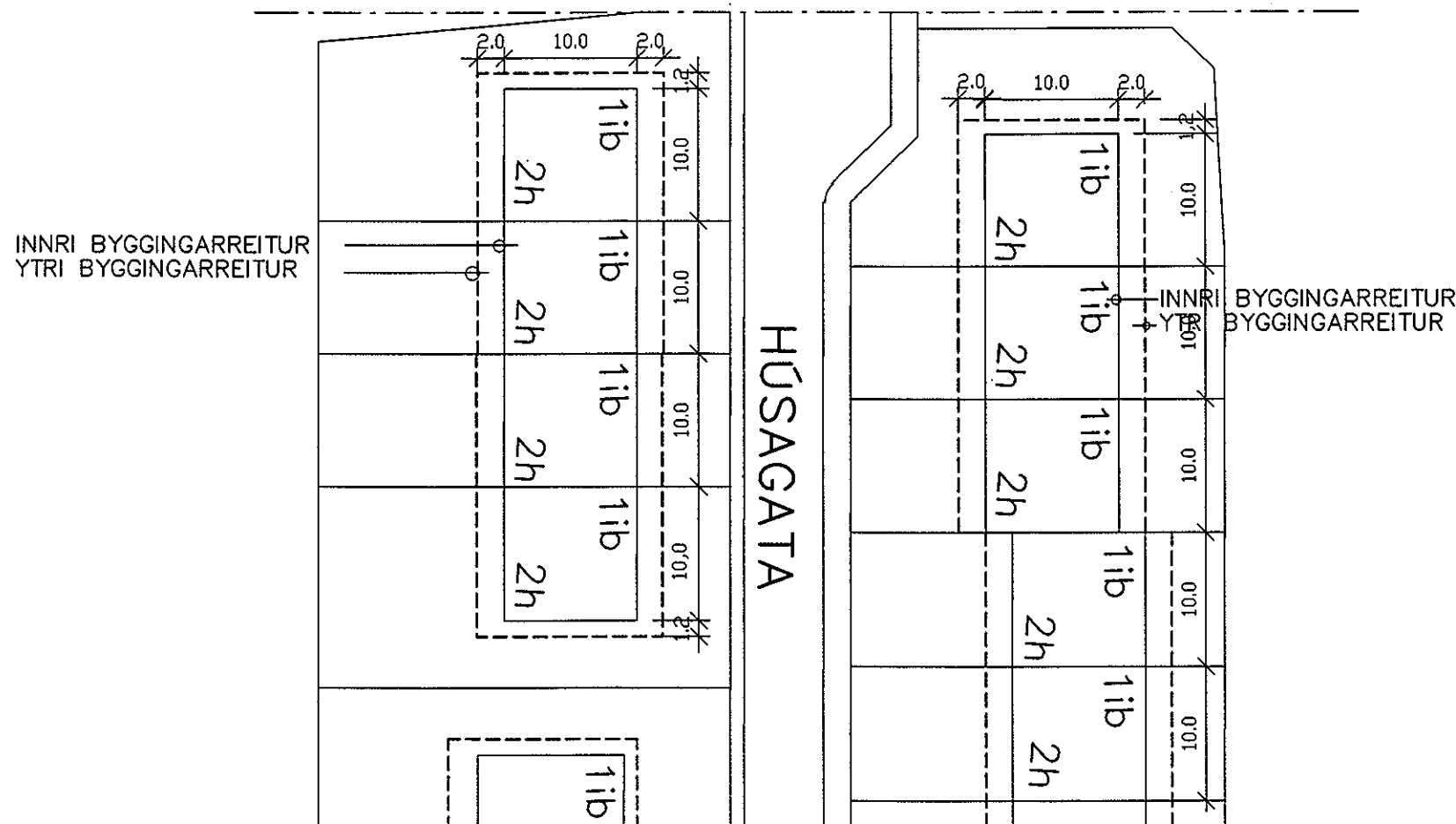
Raðhús í hverri raðhúsallengju þurfa ekki að vera öll eins né endahús samhverf. Þar sem æskilegt er að snúa sameiginlegum dvalarrýmum íbúðar sem mest í sólar- og eða útsýnisáttir þá getur verið nauðsynlegt að hanna hverja íbúð sem sjálfstæða einingu og setja t.d. svalir þar sem best er tekið tillit til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



RADHÚS HÚS FYRIR NEÐAN GÖTU, 2 HÆÐIR.

RADHÚS HÚS FYRIR OFAN GÖTU, 2 HÆÐIR.

SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI



SJÁ EINNIG MÆLI- OG  
HÆÐARBLÖÐ.

GRUNNMYND Í MKV.1: 500 Lómasalir 1-5, 23-27, Roðasalir 2-6, Skjólsalir 5-11,6-16

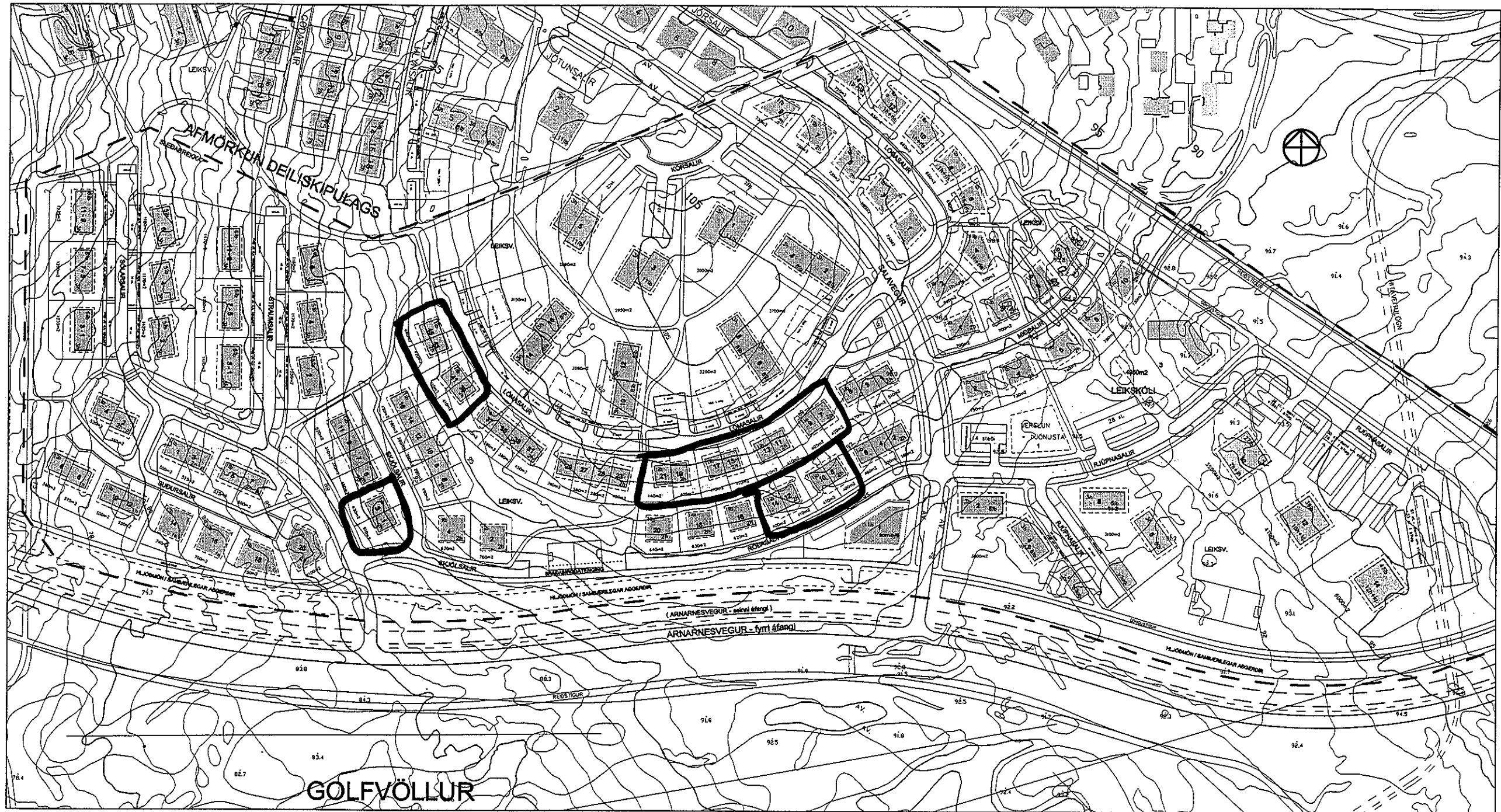
**REITUR 9** SALAHVERFI Í KÓPAVOGI  
- SKIPULAGSSKILMÁLAR

**RADHÚS Á 2 HÆÐUM**

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, JÚNÍ 1999.



Lómasalir nr. 7-21 og 39-45, Roðasalir nr. 8-14 og Skjólsalir nr. 1 og 3.



## SALAHVERFI Í KÓPAVOGI SKIPULAGSSKILMÁLAR

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, 11 JÚNÍ 1999.  
Málfríður Klara Kristiansen, arkitekt FAÍ.

# REITIR 9 OG 11.

## ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR EINBÝLISHÚS, RAÐHÚS OG PARHÚS.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús og 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 stærðir og gerðir 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, lóðamörk, byggingarreit íbúarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

c)

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

d)

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

### 2. FRÁVIK, UPPDRÆTTIR, KOSTNAÐUR.

a)

Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal senda erindi ásamt fyrirspurnarteikningum til skipulagsnefndar Kópavogs. Fyrirspurnarteikning (skilmálateikning) skal vera í mælikvarða 1:100 eða 1:200 auk afstöðumyndar í mkv. 1:500 sem sýnir aðliggjandi lóðir og lóðir handan götu ef einhverjar eru. Norðurlína skal vera á grunnmyndum. Grunnur skilmálateikningar er annarsvegar mæliblað með öllum hæðarpunktum færðum inná og hinsvegar sneiðing skipulagsskilmála. Ofan í þessan grunn skal síðan með greinilegum hætti teikna grunnmynd og sneiðingu fyrirhugaðrar byggingar og lóðar svo og sýna breytingar á hæðartölum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Séu frávikin þess eðlis að skipulagsnefnd telji þau geta fallið að ramma deiliskipulagsins eru fyrirspurnarteikningarnar sendar í grenndarkynningu til aðliggjandi lóðarhafa í samræmi við 43gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Grenndarkynning tekur um fjórar vikur og að henni lokinni tekur skipulagsnefnd endanlega afstöðu til málsins.

b)

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

c)

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

### 3. FRÁGANGUR LÓÐA.

a)

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefina hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlýta úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Sérstaklega skal gætt að því að hafa góða aðkomu að baklóðum milliraðhúsa. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

## REITUR 9.

### PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Lómasalir nr. 7-21 og 39-45 oddatölur, Roðasalir nr. 8-14 og Skjólsalir nr. 1 og 3.

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða parhús með innibýggðri bílageymslu.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður-vestur. Parhús skulu teiknuð af sömu hönnuðum. Gera skal gróðurbelti meðfram götu eins og við verður komið.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins.

- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu ( útbyggingar, þ.á.m. svalir).

#### 4. STÆRÐ HÚSA.

Hámarksgrunnflötur húss: 130m<sup>2</sup>

Hámarksflatarmál húss: 220m<sup>2</sup>

Heimilt er að byggja minni hús.

#### 5. HÆÐ HÚSA.

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

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

Aðkomuhæð tveggja hæða húsa neðan við götu er alltaf á efri hæðina.

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

#### 6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

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

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

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

#### 8. SORPGEYMSLUR.

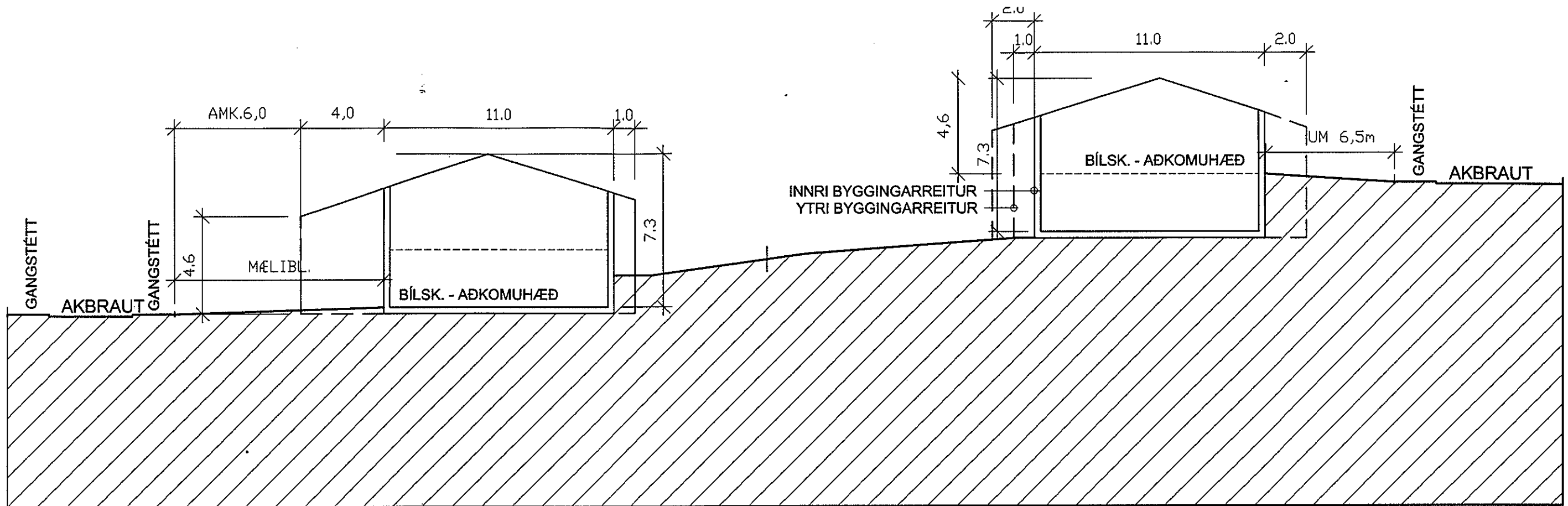
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0m ( þetta á ekki við lóðarmörkin milli sambyggðra húsa) og ekki nær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

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

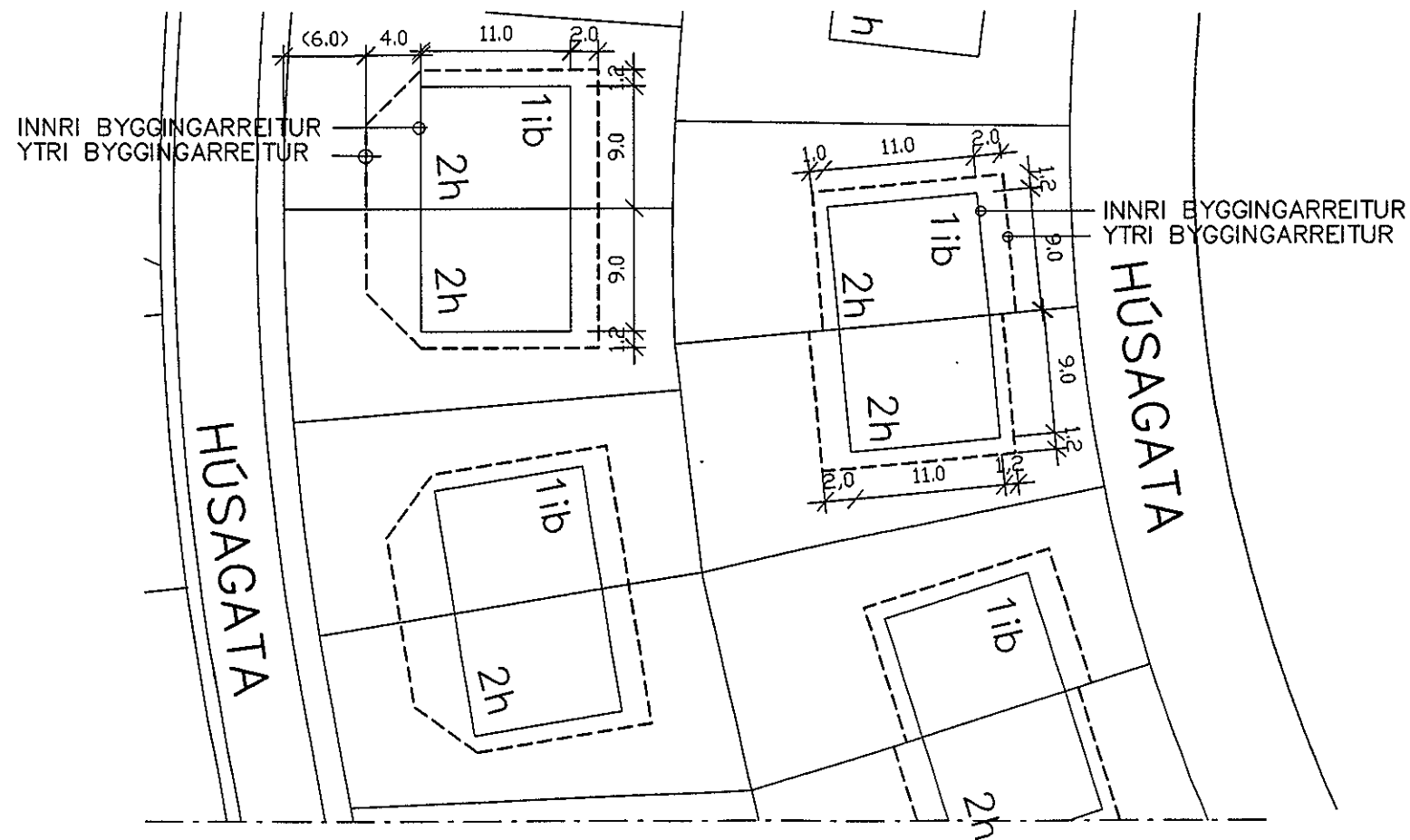
#### Ábendingar:

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

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



SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI

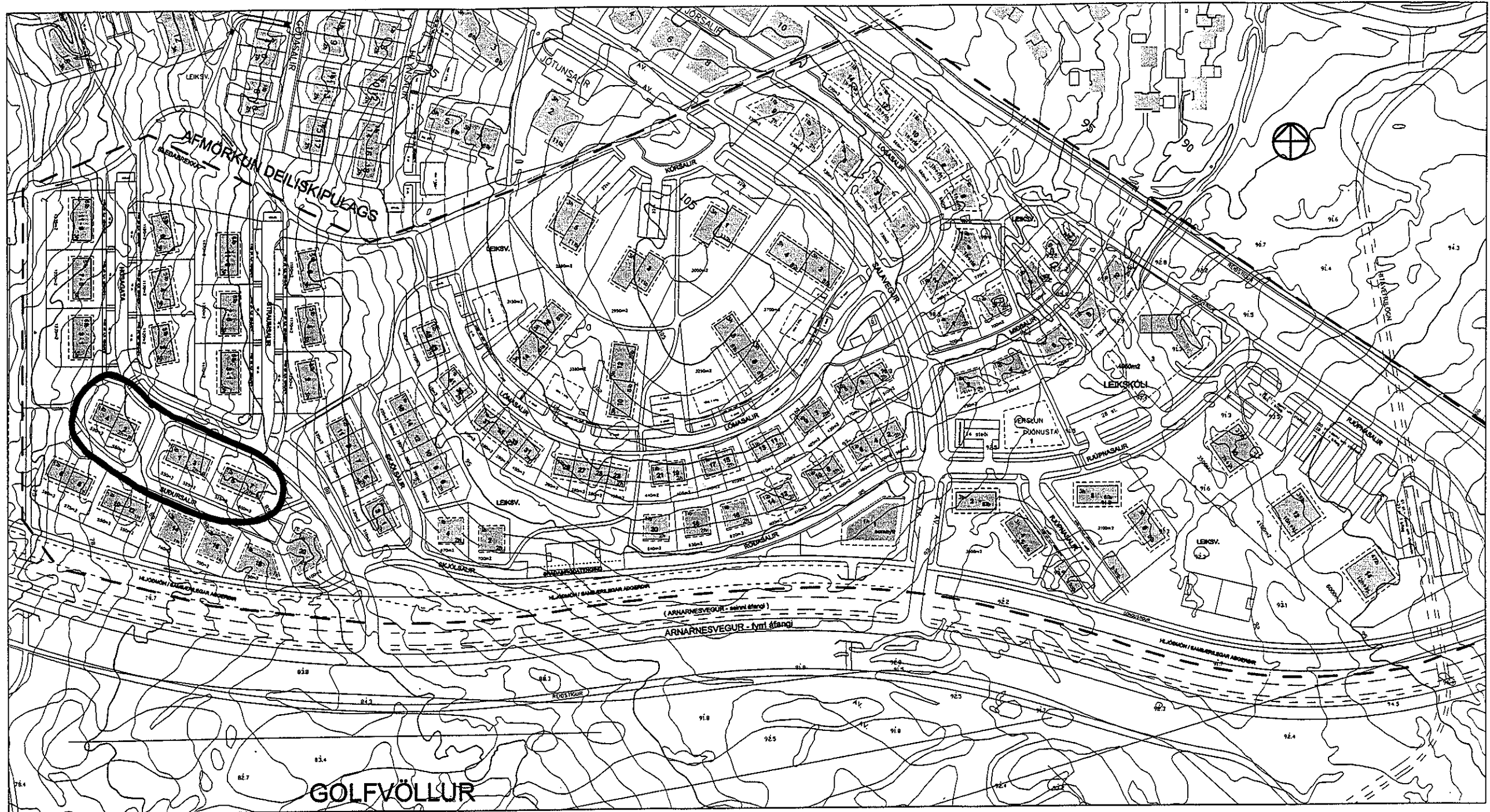


SJÁ EINNIG MÆLI- OG  
HÆÐARBLÖÐ.

GRUNNMYND Í MKV.1: 500 Lómasalir 7-21 ,39-45, Roðasalir 8-14, Skjólsalir 1-3.

**REITUR 9** SALAHVERFI Í KÓPAVOGI  
- SKIPULAGSSKILMÁLAR  
**PARHÚS Á 2 HÆÐUM**  
BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, JÚNÍ 1999.

Suðursalir nr. 2-4 og 1,3,5 og7.



# SALAHVERFI Í KÓPAVOGI SKIPULAGSSKILMÁLAR

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, 11 JÚNÍ 1999.  
Málfríður Klara Kristiansen, arkitekt FAÍ.

# REITIR 9 OG 11.

## ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR EINBÝLISHÚS, RAÐHÚS OG PARHÚS.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús og 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 stærðir og gerðir 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 íbúarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

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

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

### 2. FRÁVIK, UPPDRÆTTIR, KOSTNAÐUR.

a) Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal senda erindi ásamt fyrirspurnarteikningum til skipulagsnefndar Kópavogs. Fyrirspurnarteikning (skilmálateikning) skal vera í mælikvarða 1:100 eða 1:200 auk afstöðumyndar í mkv. 1:500 sem sýnir aðliggjandi lóðir og lóðir handan götu ef einhverjar eru. Norðurpíla skal vera á grunnmyndum. Grunnur skilmálateikningar er annarsvegar mæliblað með öllum hæðarpunktum færðum inná og hinsvegar sneiðing skipulagsskilmála. Ofan í þessan grunn skal síðan með greinilegum hætti teikna grunnmynd og sneiðingu fyrirhugaðrar byggingar og lóðar svo og sýna breytingar á hæðartölum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Séu frávikin þess eðlis að skipulagsnefnd telji þau geta fallið að ramma deiliskipulagsins eru fyrirspurnarteikningarnar sendar í grenndarkynningu til aðliggjandi lóðarhafa í samræmi við 43gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Grenndarkynning tekur um fjórar vikur og að henni lokinni tekur skipulagsnefnd endanlega afstöðu til málsins.

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

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

### 3. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. 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 hlýta úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Sérstaklega skal gætt að því að hafa góða aðkomu að baklóðum milliraðhúsa. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

## REITUR 6.

### PARHÚS Á ÞREM PÖLLUM. Suðursalir nr. 2 - 4, og 1 - 7.

#### SÉRÁKVÆÐI.

##### 1. HÚSAGERÐ.

Parhús á þrem pöllum innibbyggðri bílageymslu.

##### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður-vestur. Parhús skulu teiknuð af sömu hönnuðum. Gera skal gróðurbelti meðfram götu eins og hægt er.

##### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins.

-Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu ( útbyggingar, þ.á.m. svalir).

##### 4. STÆRÐ HÚSA.

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Hámarksgrunnflötur húss: | 155m <sup>2</sup> |
| Hámarksflatarmál húss:   | 220m <sup>2</sup> |

Heimilt er að byggja minni hús.

##### 5. HÆÐ HÚSA.

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

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

Hámarkshæð þessara húsa er 7,5m yfir kóta aðkomuhæðar.

##### 6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið.

##### 7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir amk.einni innibbyggðri bílageymslu í hverju húsi. Amk. tvö bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

##### 8. SORPGEYMSLUR.

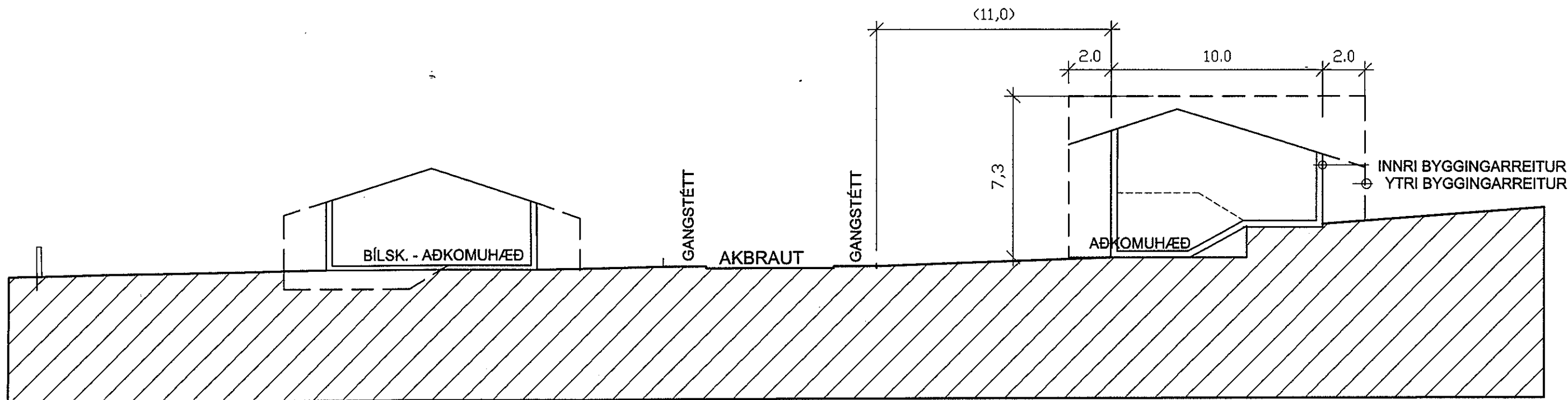
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0m ( þetta á ekki við lóðarmörkin milli sambyggðra húsa) og ekki nær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

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

##### Ábendingar:

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

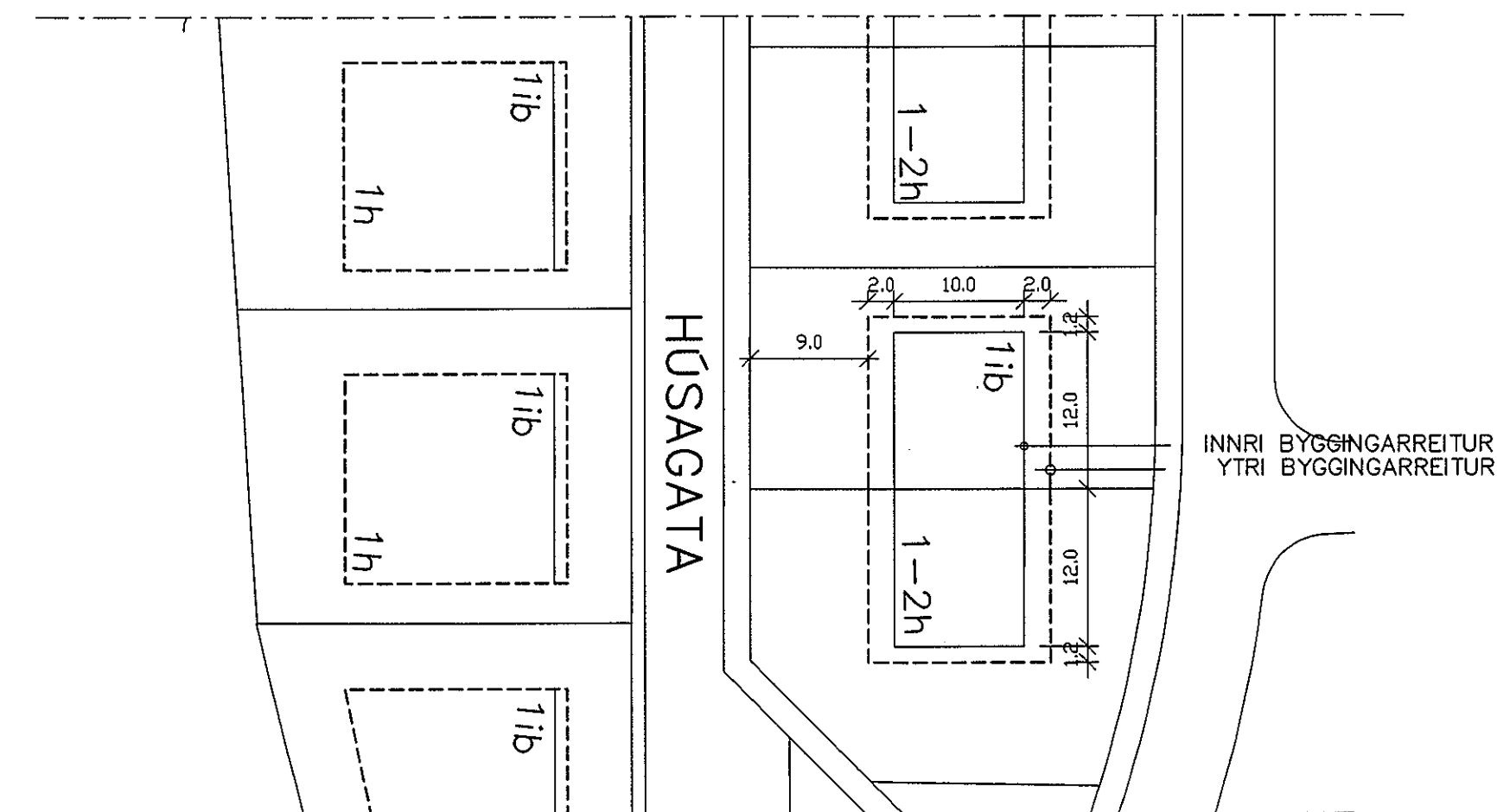
Parhús þurfa ekki að vera samhverf. Þar sem æskilegt er að snúa sameiginlegum dvalarrýmum íbúðar sem mest í sólar- og eða útsýnisáttir þá getur verið nauðsynlegt að hanna hvora íbúð sem sjálfstæða einingu og setja t.d. svalir þar sem best er tekið tillit til þessara þátta.



( PARHÚS HÚS FYRIR NEDAN GÖTU, 1 HÆÐ.)

PAR HÚS Á 3 PÖLLUM.

### SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI



SJÁ EINNIG MÆLI- OG  
HÆÐARBLÖÐ.

GRUNNMYND Í MKV.1: 500 Suðursalir nr. 2- 4 og 1- 7.

**REITUR 9** SALAHVERFI Í KÓPAVOGI  
- SKIPULAGSSKILMÁLAR

**PARHÚS Á 3 PÖLLUM**

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, JÚNÍ 1999.



Suðursalir nr. 6,8,10 og 12.



## SALAHVERFI Í KÓPAVOGI SKIPULAGSSKILMÁLAR

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, 11 JÚNÍ 1999.  
Málfríður Klara Kristiansen, arkitekt FAÍ.

## REITIR 9 OG 11.

## ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR EINBÝLISHÚS, RAÐHÚS OG PARHÚS.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús og 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 stærðir og gerðir 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 íbúarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

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

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

### 2. FRÁVIK, UPPDRÆTTIR, KOSTNAÐUR.

a) Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal senda erindi ásamt fyrirspurnarteikningum til skipulagsnefndar Kópavogs. Fyrirspurnarteikning (skilmálateikning) skal vera í mælikvarða 1:100 eða 1:200 auk afstöðumyndar í mkv. 1:500 sem sýnir aðliggjandi lóðir og lóðir handan götu ef einhverjar eru. Norðurpíla skal vera á grunnmyndum. Grunnur skilmálateikningar er annarsvegar mæliblað með öllum hæðarpunktum færðum inná og hinsvegar sneiðing skipulagsskilmála. Ofan í þessan grunn skal síðan með greinilegum hætti teikna grunnmynd og sneiðingu fyrirhugaðrar byggingar og lóðar svo og sýna breytingar á hæðartölum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Séu frávikin þess eðlis að skipulagsnefnd telji þau geta fallið að ramma deiliskipulagsins eru fyrirspurnarteikningarnar sendar í grenndarkynningu til aðliggjandi lóðarhafa í samræmi við 43gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Grenndarkynning tekur um fjórar vikur og að henni lokinni tekur skipulagsnefnd endanlega afstöðu til málsins.

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

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

### 3. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. 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 hlýta úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Sérstaklega skal gætt að því að hafa góða aðkomu að baklóðum milliraðhúsa. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

## REITUR 9.

### PARHÚS Á EINNI HÆÐ.

Suðursalir 6 - 12.

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Einnar hæðar parhús með innibbyggðri bílageymslu.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal almennt miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð, þó er gerð hér sú undantekning að suðurlóðir skulu frágangnar því sem næst lárétt út frá húsi og brattur flái eða hleðsla höfð við lóðarmörk til að taka upp hæðarmun. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður-vestur. Gera skal gróðurbelti meðfram götu eins og við verður komið.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu, afmarkar meginform hússins.

- Ytri byggingarreitur er afmarkaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja hluta húss að ytri byggingarlínu.

#### 4. STÆRÐ HÚSA.

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Hámarksgrunnflötur húss: | 155m <sup>2</sup> |
|--------------------------|-------------------|

Heimilt er að byggja minni hús.

#### 5. HÆÐ HÚSA.

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

Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði og er í þessu tilfalli 4,6m.

#### 6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið .

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

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

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

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

#### 8. SORPGEYMSLUR.

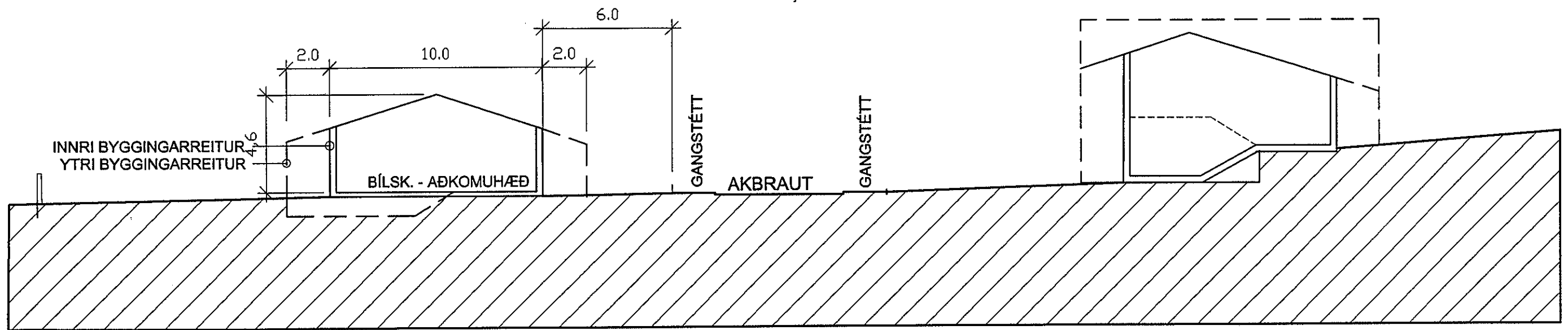
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0m ( þetta á ekki við lóðarmörkin milli sambyggðra húsa) og ekki nær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

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

#### Ábendingar:

Heimilt er að hafa gólf að suðurlóð neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhali innan lóðar leyfir (gæta þarf þó að frárennislögnum).

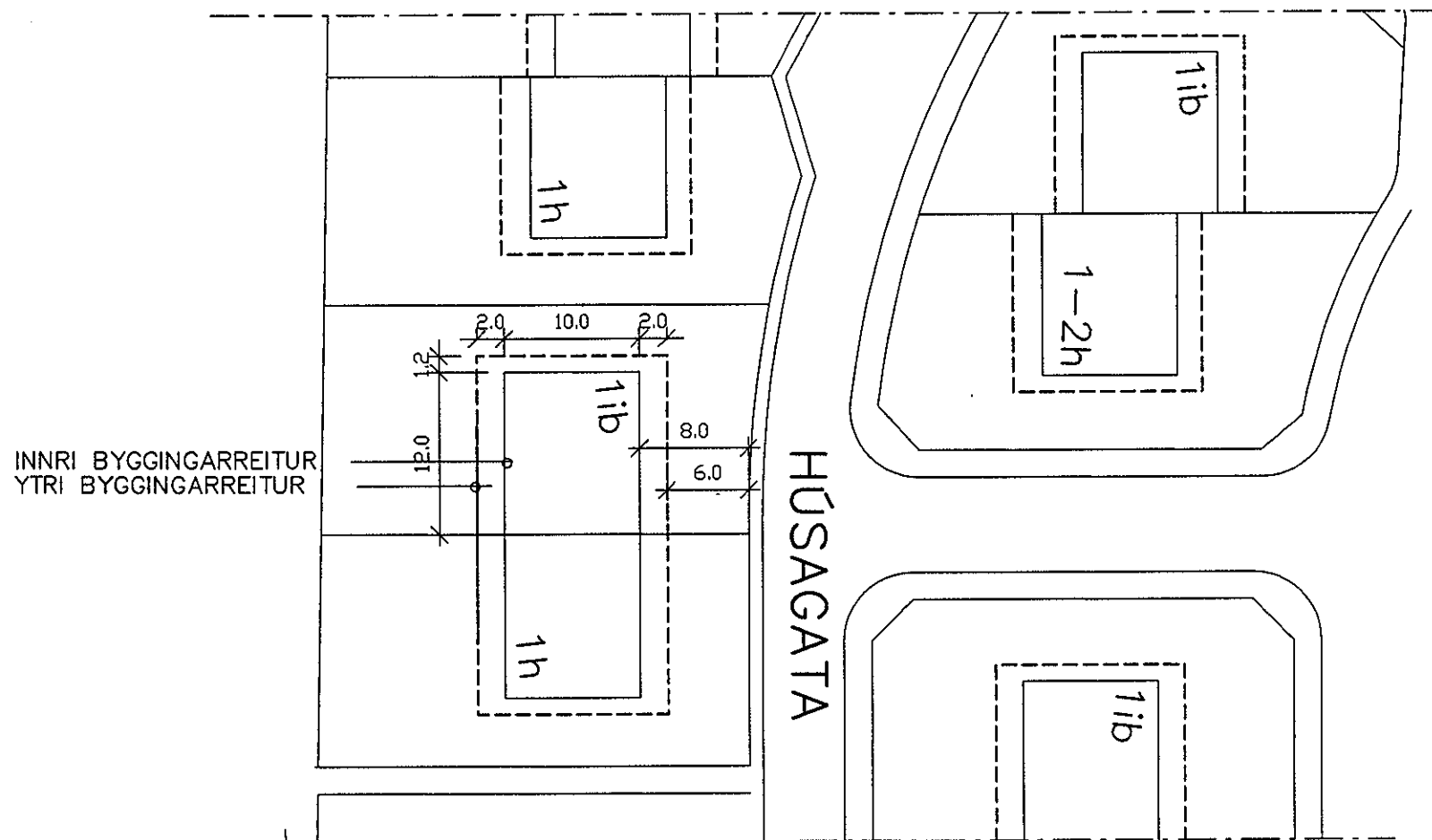
Parhús þurfa ekki að vera samhverf. Þar sem æskilegt er að snúa sameiginlegum dvalarrýmum íbúðar sem mest í sólar- og eða útsýnisáttir þá getur verið nauðsynlegt að hanna hvora íbúð sem sjálfstæða einingu og setja t.d. svalir þar sem best er tekið tillit til þessara þátta.



PARHÚS Á 1 HÆÐ.

( PARHÚS Á 3 PÖLLUM )

**SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI**



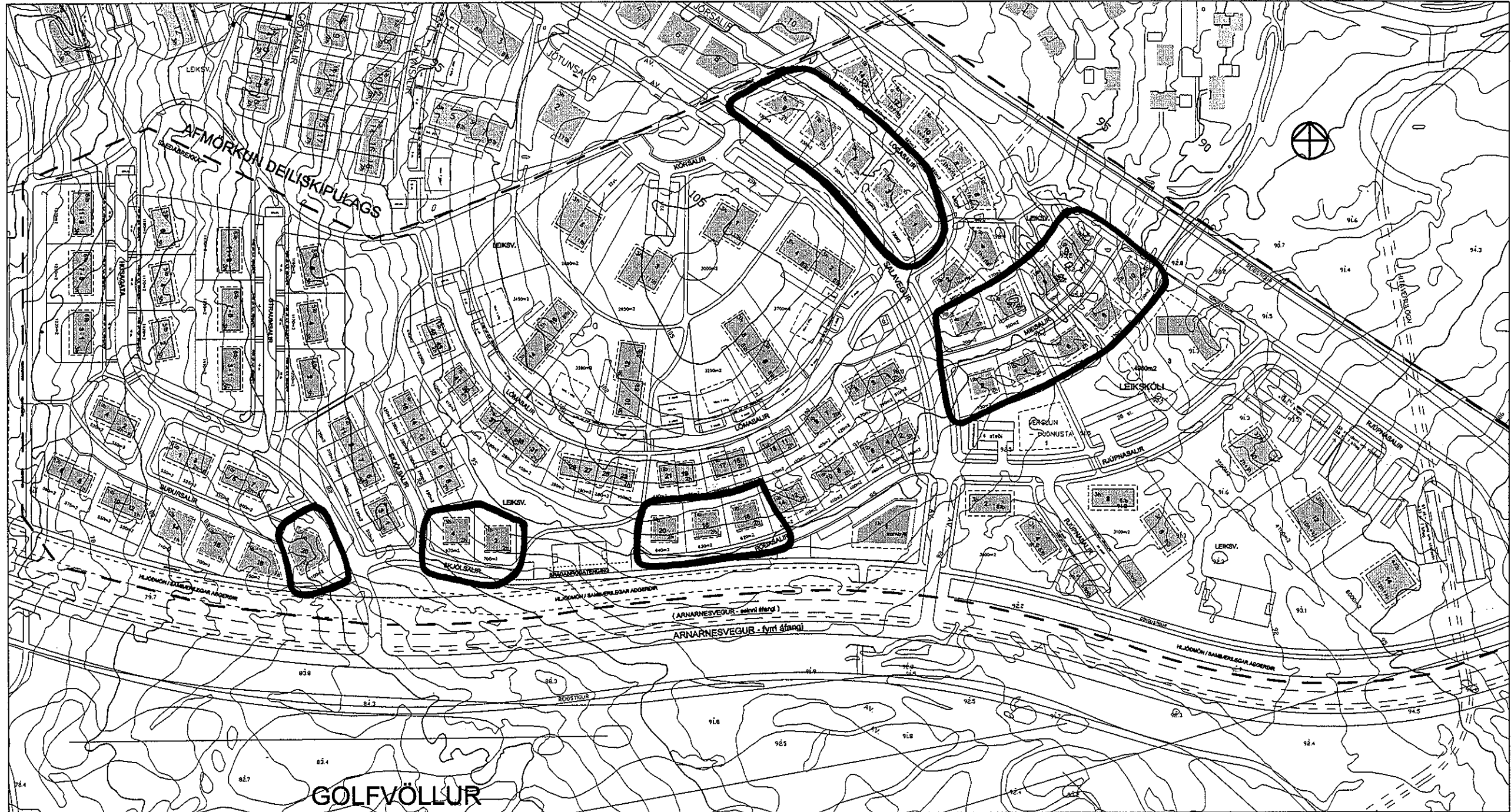
**SJÁ EINNIG MÆLI- OG  
HÆÐARBLÖÐ.**

**GRUNNMYND Í MKV. 1: 500**

**Suðursalir nr. 6-12.**

**REITUR 9** SALAHVERFI Í KÓPAVOGI  
- SKIPULAGSSKILMÁLAR  
**PARHÚS Á 1 HÆÐ.**  
BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, JÚNÍ 1999.

Logasalur nr. 1,3,5,7 og 9, Miðsalir 1-10, Roðasalur nr. 16-20, Skjólsalur nr. 2-4 og Suðursalur nr. 20.



**SALAHVERFI Í KÓPAVOGI**  
**SKIPULAGSSKILMÁLAR**  
BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, 11 JÚNÍ 1999.  
Málfríður Klara Kristiansen, arkitekt FAÍ.

**REITIR 9 OG 11.**

## ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR EINBÝLISHÚS, RAÐHÚS OG PARHÚS.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús og 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 stærðir og gerðir 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 íbúarhúss og bilageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

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

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

### 2. FRÁVIK, UPPDRÆTTIR, KOSTNAÐUR.

a) Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal senda erindi ásamt fyrirspurnarteikningum til skipulagsnefndar Kópavogs. Fyrirspurnarteikning (skilmálateikning) skal vera í mælikvarða 1:100 eða 1:200 auk afstöðumyndar í mkv. 1:500 sem sýnir aðliggjandi lóðir og lóðir handan götu ef einhverjar eru. Norðurpíla skal vera á grunnmyndum. Grunnur skilmálateikningar er annarsvegar mæliblað með öllum hæðarpunktum færðum inná og hinsvegar sneiðing skipulagsskilmála. Ofan í þessan grunn skal síðan með greinilegum hætti teikna grunnmynd og sneiðingu fyrirhugaðrar byggingar og lóðar svo og sýna breytingar á hæðartölum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Séu frávikin þess eðlis að skipulagsnefnd telji þau geta fallið að ramma deiliskipulagsins eru fyrirspurnarteikningarnar sendar í grenndarkynningu til aðliggjandi lóðarhafa í samræmi við 43gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Grenndarkynning tekur um fjórar vikur og að henni lokinni tekur skipulagsnefnd endanlega afstöðu til málsins.

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

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

### 3. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefina hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlýta úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Sérstaklega skal gætt að því að hafa góða aðkomu að baklóðum milliraðhúsa. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

## REITUR 9 - 11.

### EINBÝLISHÚS Á TVEIM HÆÐUM.

Logasalir nr. 1- 9, Miðsalir nr. 1-10, Roðasalir nr.16- 20,  
Skjólsalir nr. 2 – 4 og Suðursalir nr. 20.

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Einbýlishús á tveim hæðum með innbyggðri bílageymslu.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður-vestur. Gera skal gróðurbelti meðfram götu eins og við verður komið.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir þessi hús er gefinn einn byggingarreitur ( slitin lína) ásamt byggingarlínu (heildregin lína). Húsið skal vera að öllu leyti innan byggingarreits og skal framhlið húss að einhverju leyti snerta byggingarlínuna.

#### 4. STÆRÐ HÚSA.

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Hámarksgrunnflötur húss | 190m <sup>2</sup> |
| Hámarksflatarmál húss   | 300m <sup>2</sup> |

Heimilt er að byggja minni hús.

#### 5. HÆÐ HÚSA.

Hæðartölur fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði ( gólfkótar - K). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði og er 7,3m þar sem aðkoma er á neðri hæð (ofan götu) og 4,6m þar sem aðkoma er á efri hæð (neðan götu).

#### 6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir amk. einni bílageymslu í hverju húsi. Amk. 6,0 m skulu vera frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu. Amk. þrjú bílastæði skulu vera á lóð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

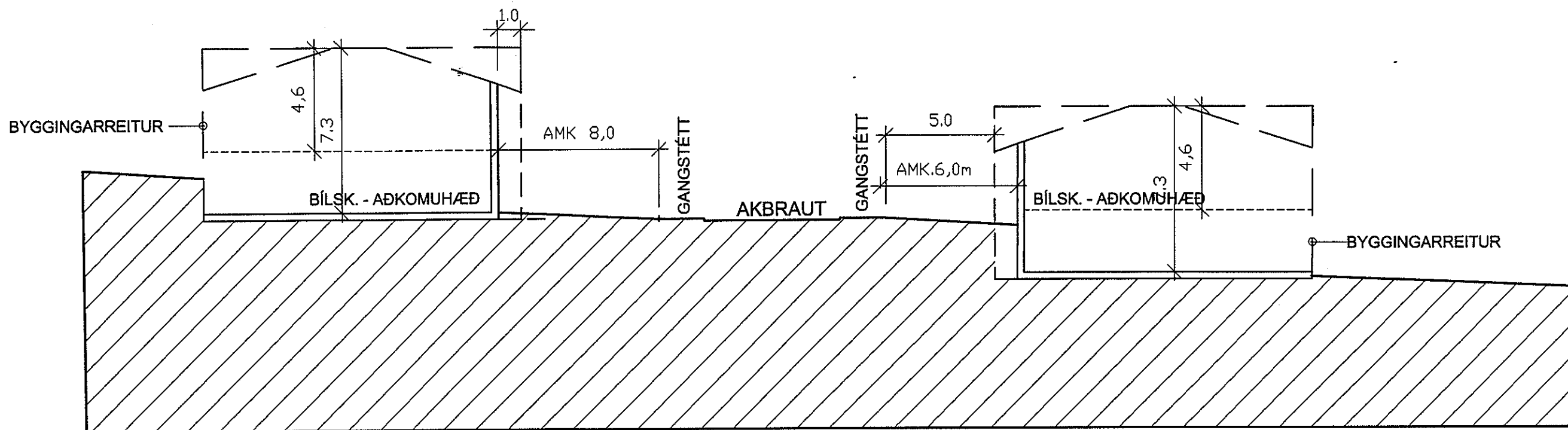
#### 8. SORPGEYMSLUR.

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

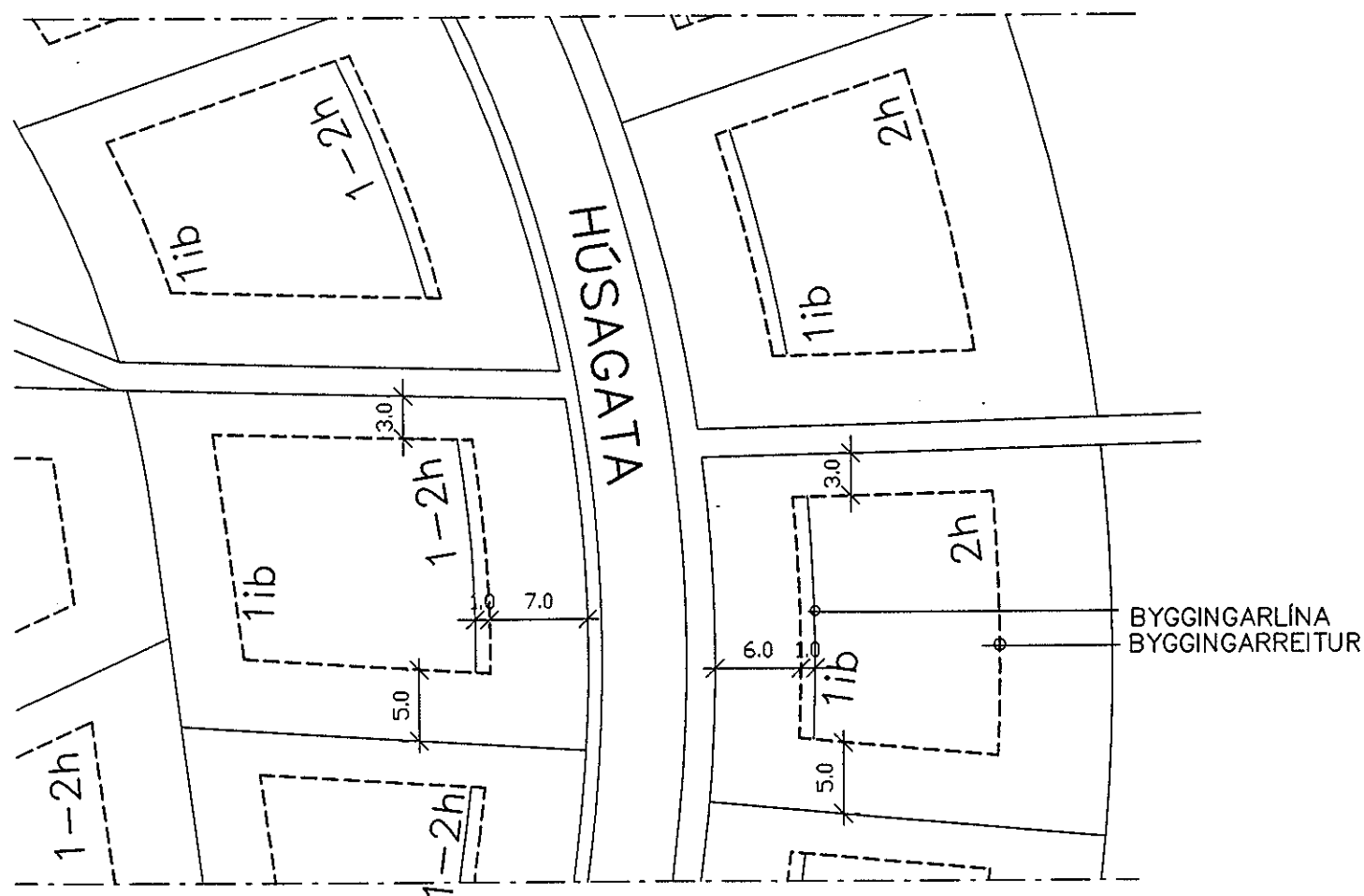
Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

#### Ábendingar:

Heimilt er að hafa gólf neðri hæðar en hæðarkóti segir til þar sem landhalli innan lóðar leyfir (gæta þarf þess þó að ná frárennislögnum).



SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI



SJÁ EINNIG MÆLI- OG  
HÆÐARBLÖÐ.

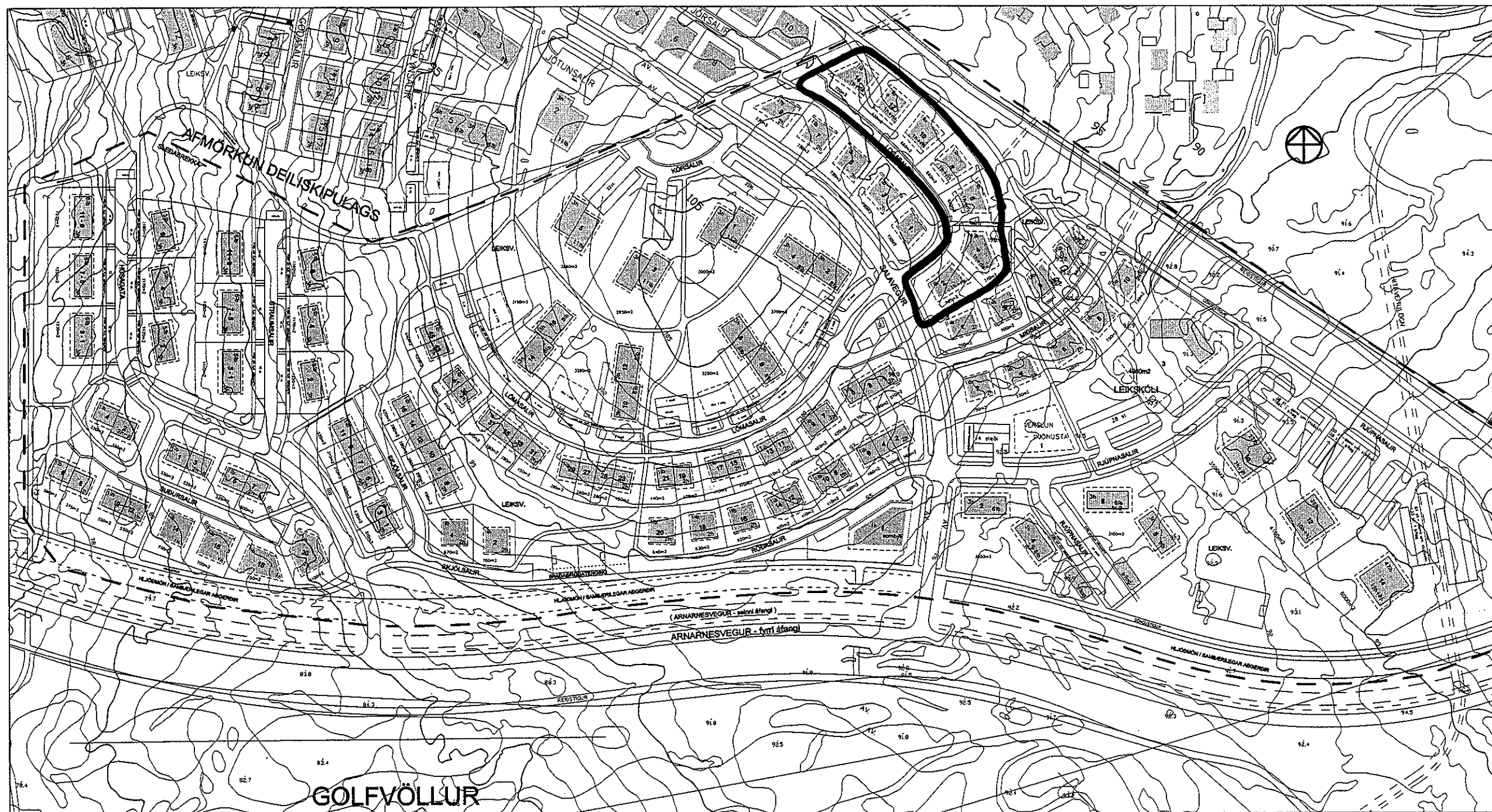
GRUNNMYND Í MKV. 1: 500

Logasalir 1-9, Miðsalir 1-10, Roðasalir 16-20,  
Skjólsalir 2-4 og Suðursalir nr. 20.

**REITUR 9-11** SALAHVERFI Í KÓPAVOGI  
SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM  
BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS . MKK. JÚNÍ 1999.



Logasalir nr. 2-14, jafnar tölur.



## SALAHVERFI Í KÓPAVOGI SKIPULAGSSKILMÁLAR

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, 11 JÚNÍ 1999.  
Málfríður Klara Kristiansen, arkitekt FAÍ.

# REITIR 9 OG 11.

## ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR EINBÝLISHÚS, RAÐHÚS OG PARHÚS.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús og 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 stærðir og gerðir 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 íbúarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

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

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

### 2. FRÁVIK, UPPDRÆTTIR, KOSTNAÐUR.

a) Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal senda erindi ásamt fyrirspurnarteikningum til skipulagsnefndar Kópavogs. Fyrirspurnarteikning (skilmálateikning) skal vera í mælikvarða 1:100 eða 1:200 auk afstöðumyndar í mkv. 1:500 sem sýnir aðliggjandi lóðir og lóðir handan götu ef einhverjar eru. Norðurpíla skal vera á grunnmyndum. Grunnur skilmálateikningar er annarsvegar mæliblað með öllum hæðarpunktum færðum inná og hinsvegar sneiðing skipulagsskilmála. Ofan í þessan grunn skal síðan með greinilegum hætti teikna grunnmynd og sneiðingu fyrirhugaðrar byggingar og lóðar svo og sýna breytingar á hæðartölum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Séu frávikin þess eðlis að skipulagsnefnd telji þau geta fallið að ramma deiliskipulagins eru fyrirspurnarteikningarnar sendar í grenndarkynningu til aðliggjandi lóðarhafa í samræmi við 43gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Grenndarkynning tekur um fjórar vikur og að henni lokinni tekur skipulagsnefnd endanlega afstöðu til málsins.

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

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

### 3. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefina hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlýta úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Sérstaklega skal gætt að því að hafa góða aðkomu að baklóðum milliraðhúsa. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

## REITUR 11. EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ MEÐ RISI. Logasalir 2 – 14.

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Einbýlishús á einnihæð (hæð og ris) ásamt bílageymslu.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður-vestur. Gera skal gróðurbelti meðfram götu eins og við verður komið.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir þessi hús er gefinn einn byggingarreitur ( slitin lína) ásamt byggingarlínu (heildregin lína). Húsið (ásamt útbyggingum, þ.m.t. svölum, sjá þó sérákvæði nr.7 varðandi bílageymslur) skal vera að öllu leyti innan byggingarreits og skal framhlið húss að einhverju leyti snerta byggingarlínuna.

#### 4. STÆRÐ HÚSA.

|  |                   |
|--|-------------------|
| Hámarksgrunnflötur húss (ásamt bílageymslu): | 210m <sup>2</sup> |
| Hámarksflatarmál húss:                       | 300m <sup>2</sup> |

Heimilt er að byggja minni hús.

#### 5. HÆÐ HÚSA.

Hæðartölur fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði ( gólfkótar - K). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði.

Aðkomuhæð þessara húsa er alltaf á jarðhæð. Hámarkshæð þeirra er 7,3m yfir kóta aðkomuhæðar. Séu íbúðin alfarið á á einni hæð er lágmarkshæð yfir þak 5,2m.

#### 6. ÞAKFORM.

Æskilegt er að þök séu brött mænisþök, og eru kvistir leyfðir í þaki.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

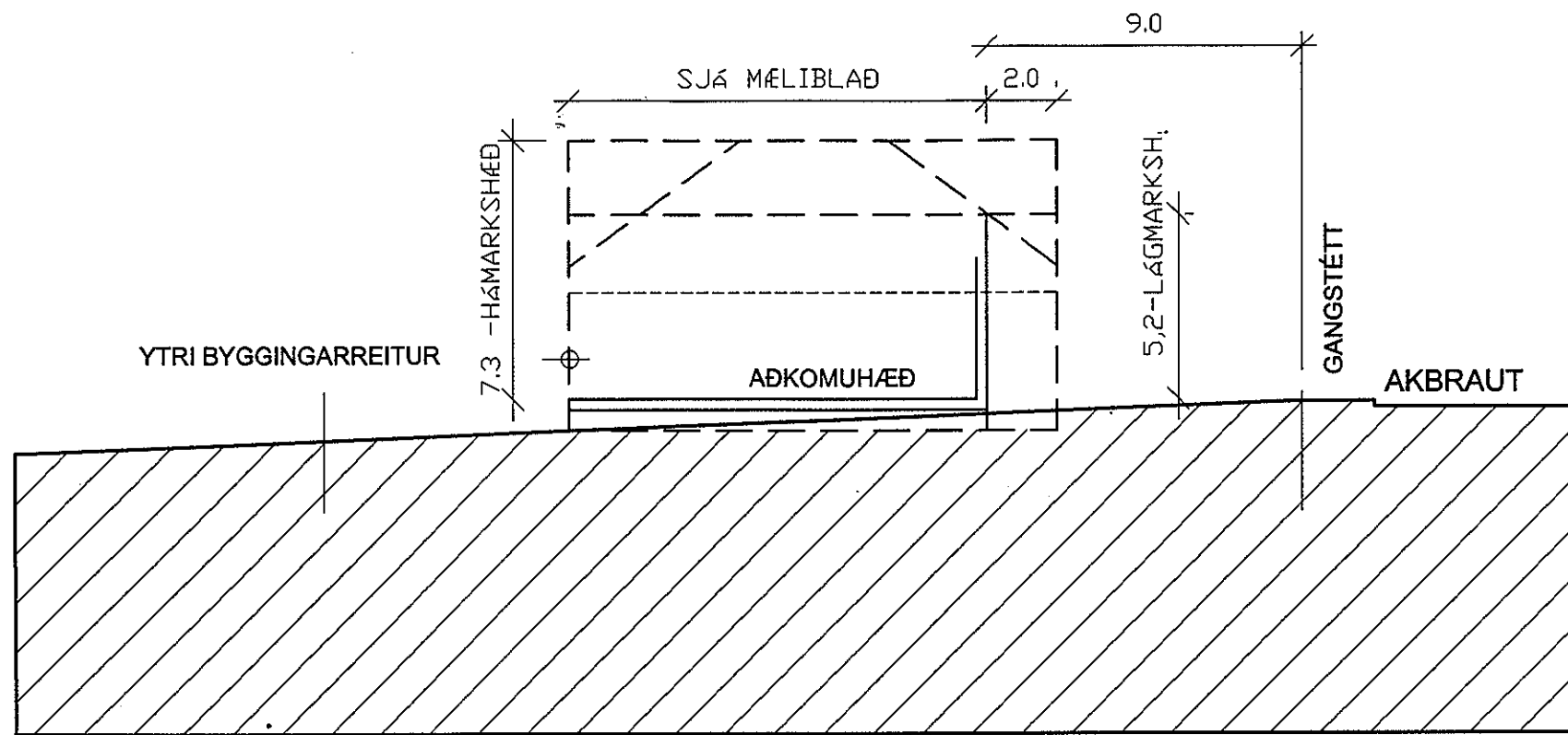
Gera skal ráð fyrir amk.einni bílageymslu á hverri lóð. Amk. 6,0 m skulu vera frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit skv. eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 1,5m. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri 2,9m, og lengd ekki meiri en 9m. Bílageymslu skal byggja samhliða íbúðarhúsi. Amk. þrjú bílastæði skulu vera á lóð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

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

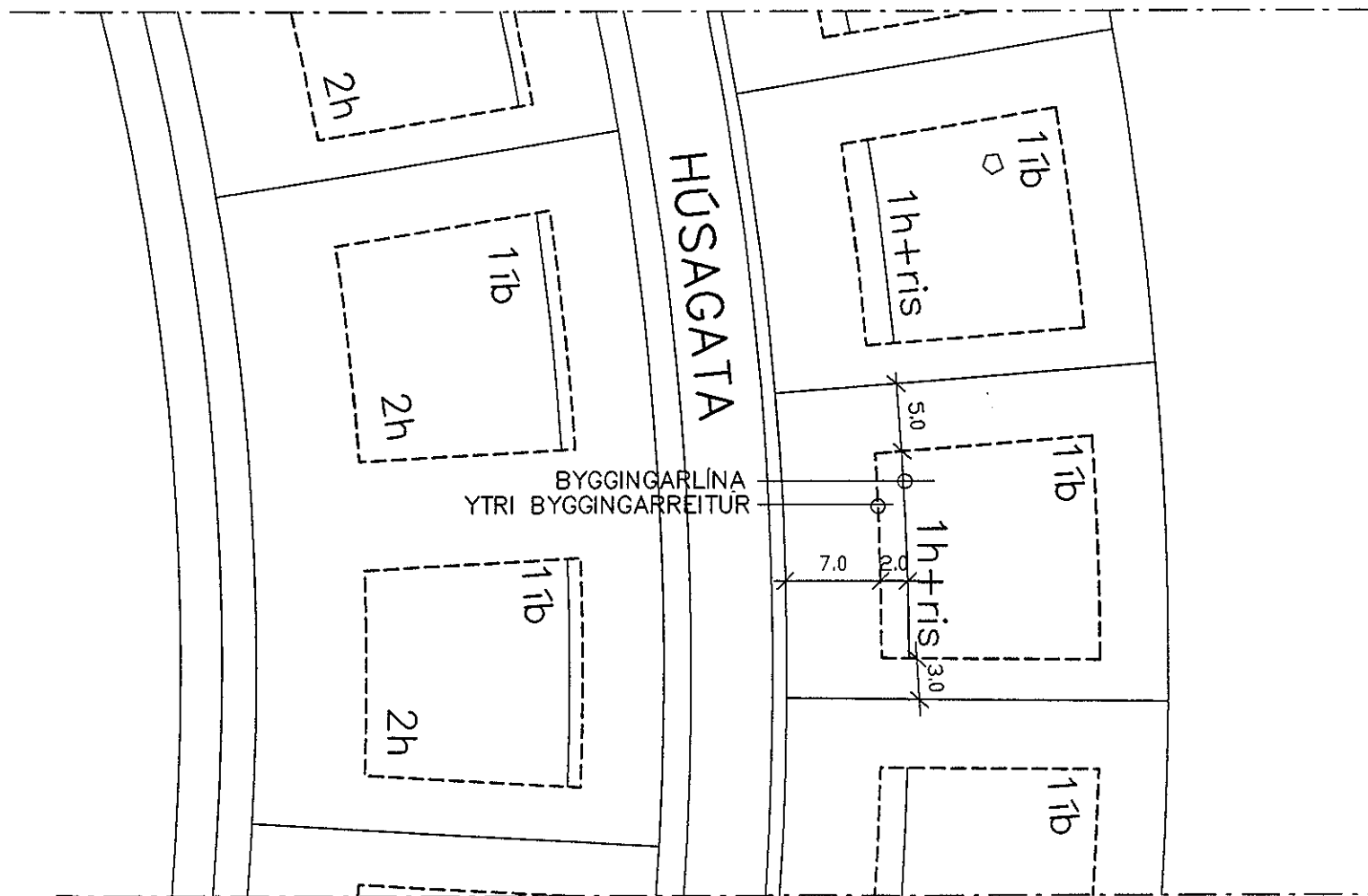
#### Ábendingar:

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



SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI

EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ MEÐ RISI.



GRUNNMYND Í MKV. 1: 500

Logasalir nr. 2- 14.

SJÁ EINNIG MÆLI- OG  
HÆÐARBLÖÐ.

**REITUR 11** - SALAVERFI Í KÓPAVOGI  
- SKIPULAGSSKILMÁLAR  
**EINBÝLISHÚS Á 1 - 2 HÆÐUM**  
BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, JÚNÍ 1999.

Suðursalir nr. 14,16 og 18.



# SALAHVERFI Í KÓPAVOGI SKIPULAGSSKILMÁLAR

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, 11 JÚNÍ 1999.  
Málfríður Klara Kristiansen, arkitekt FAÍ.

# REITIR 9 OG 11.

## ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR EINBÝLISHÚS, RAÐHÚS OG PARHÚS.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús og 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 stærðir og gerðir 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 íbúarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

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

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

### 2. FRÁVIK, UPPDRÆTTIR, KOSTNAÐUR.

a) Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal senda erindi ásamt fyrirspurnarteikningum til skipulagsnefndar Kópavogs. Fyrirspurnarteikning (skilmálateikning) skal vera í mælikvarða 1:100 eða 1:200 auk afstöðumyndar í mkv. 1:500 sem sýnir aðliggjandi lóðir og lóðir handan götu ef einhverjar eru. Norðurlína skal vera á grunnmyndum. Grunnur skilmálateikningar er annarsvegar mæliblað með öllum hæðarpunktum færðum inná og hinsvegar sneiðing skipulagsskilmála. Ofan í þessan grunn skal síðan með greinilegum hætti teikna grunnmynd og sneiðingu fyrirhugaðrar byggingar og lóðar svo og sýna breytingar á hæðartölum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Séu frávikin þess eðlis að skipulagsnefnd telji þau geta fallið að ramma deiliskipulagsins eru fyrirspurnarteikningarnar sendar í grenndarkynningu til aðliggjandi lóðarhafa í samræmi við 43gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Grenndarkynning tekur um fjórar vikur og að henni lokinni tekur skipulagsnefnd endanlega afstöðu til málsins.

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

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

### 3. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefina hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlýta úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Sérstaklega skal gætt að því að hafa góða aðkomu að baklóðum milliraðhúsa. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

## **REITUR 9. EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ. Suðursalir 14, 16 og 18.**

### **SÉRÁKVÆÐI.**

#### **1. HÚSAGERÐ.**

Einbýlishús á einni hæð með ásamt bílageymslu.

#### **2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.**

Við hönnun húsa og lóða skal almennt miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð, þó er gerð hér sú undantekning að suðurlóðir skulu frágangnar því sem næst lárétt út frá húsi og brattur flái eða hleðsla vöfð við lóðarmörk til að taka upp hæðarmun. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður-vestur. Gera skal gróðurbelti meðfram götu eins og við verður komið.

#### **3. BYGGINGARREITUR.**

Staðsetning byggingarreits er sýndur á mælibleði og skilmálateikningu. Fyrir þessi hús er gefinn einn byggingarreitur ( slitin lína) ásamt byggingarlínu (heildregin lína). Húsið skal vera að öllu leyti innan byggingarreits og skal framhlið húss að einhverju leyti snerta byggingarlínuna, sjá þó sérákvæði nr. 7 varðandi bílageymslur.

#### **4. STÆRÐ HÚSA.**

Hámarksgrunnflötur húss með bílageymslu: 220m<sup>2</sup>

Heimilt er að byggja minni hús.

#### **5. HÆÐ HÚSA.**

Hæðartölur fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði ( gólfkótar - K). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði og er í þessu tilfalli er 4,8m.

#### **6. ÞAKFORM.**

Þakform er óbundið.

#### **7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.**

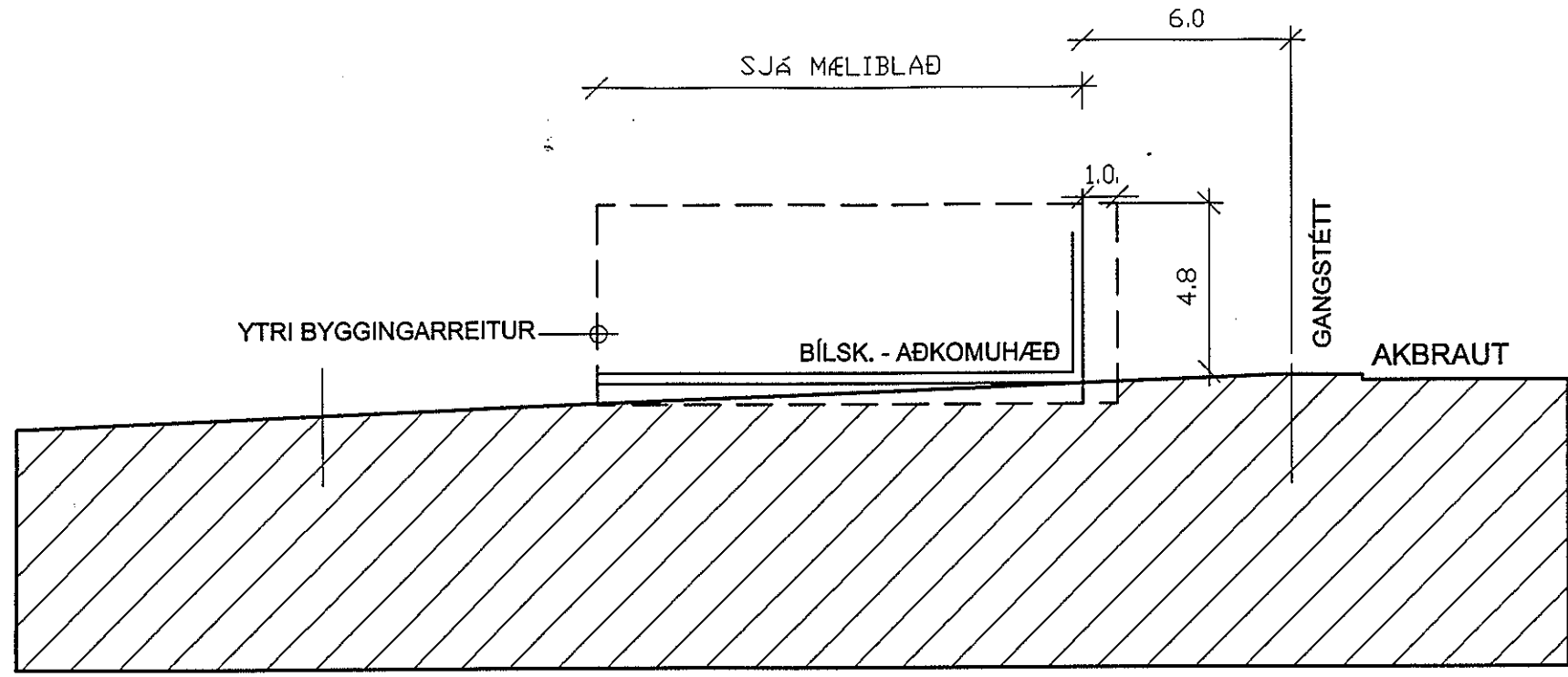
Gera skal ráð fyrir amk.einni bílageymslu á hverri lóð. Amk. 6,0 m skulu vera frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit til austurs skv. eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 1,5m. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri 2,9m, og lengd ekki meiri en 9m. Bílageymslu skal byggja samhliða íbúðarhúsi. Amk. þrjú bílastæði skulu vera á lóð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

#### **8. SORPGEYMSLUR.**

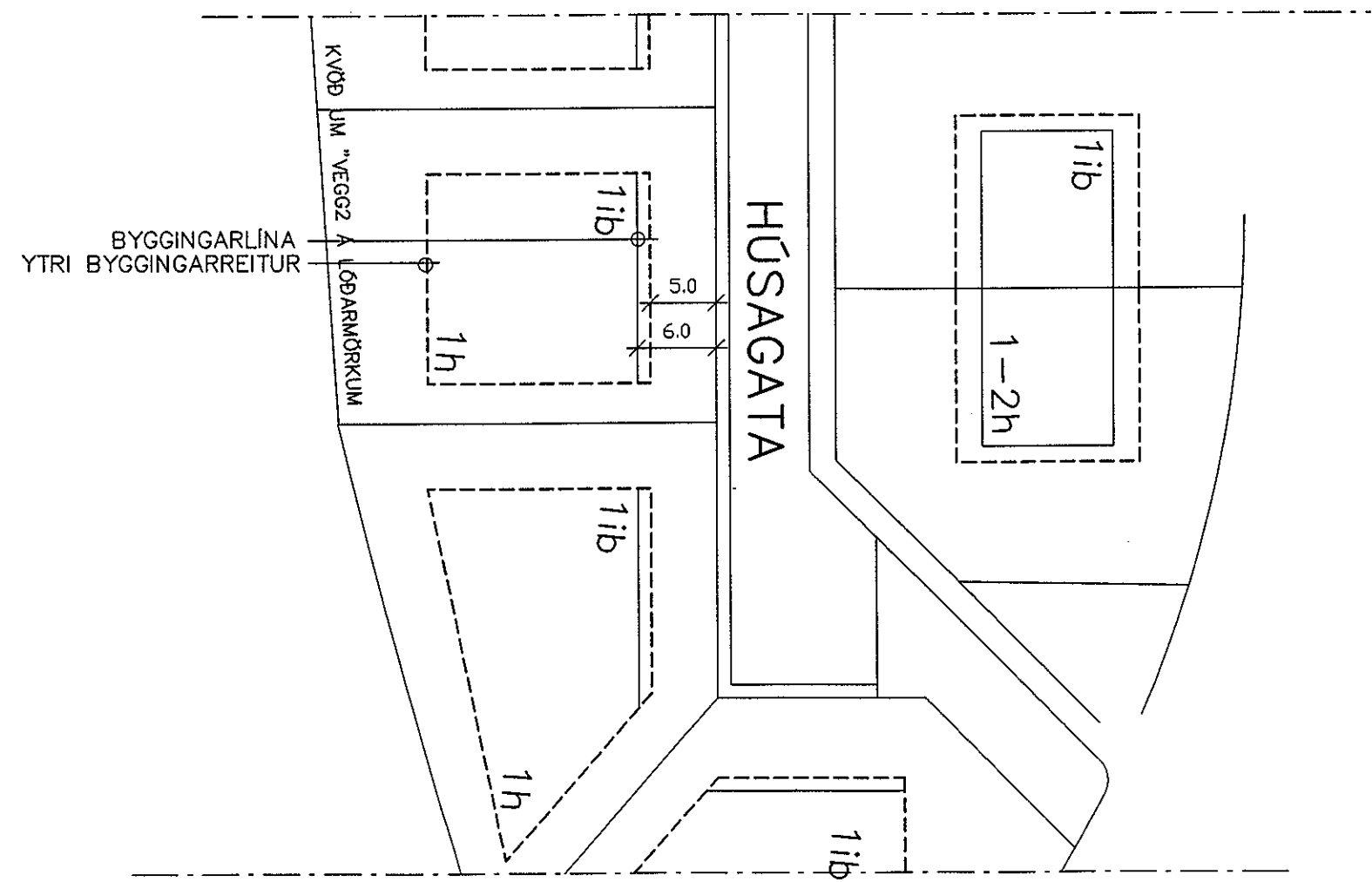
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0m, og skal vera að henni greiður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

#### **Ábendingar:**

Heimilt er að hafa gólf að suðurlóð neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhalli innan lóðar leyfir (gæta þarf þess þó að ná frárennislögnum).



SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI



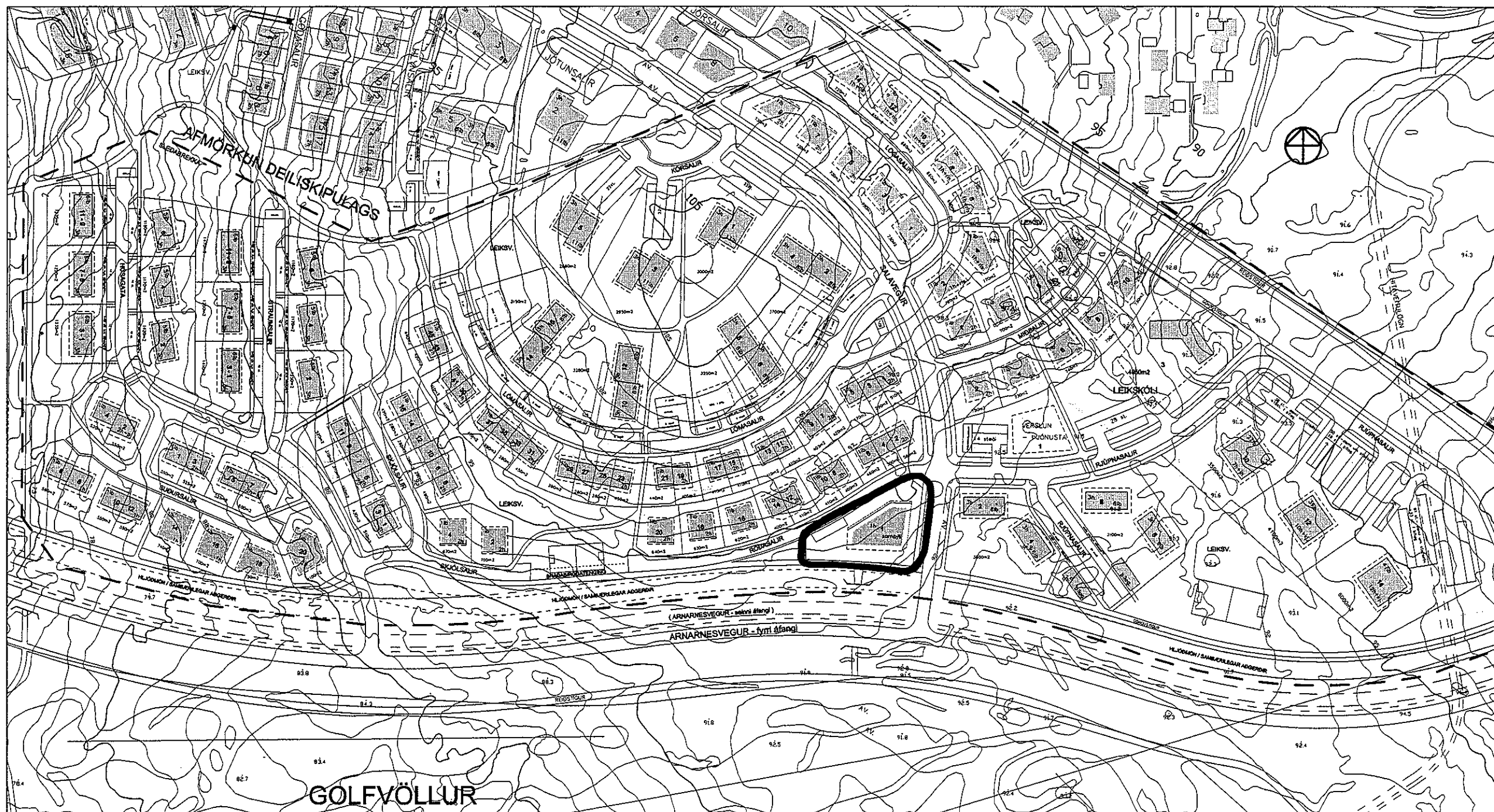
GRUNNMYND Í MKV. 1: 500

Suðursalir nr. 14 - 18.

SJÁ EINNIG MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ.

**REITUR 9** SALAHVERFI Í KÓPAVOGI  
 - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
**EINBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ**  
 BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, JÚNÍ 1999.





# SALAHVERFI Í KÓPAVOGI SKIPULAGSSKILMÁLAR

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, 11 JÚNÍ 1999.  
Málfríður Klara Kristiansen, arkitekt FAÍ.

# REITIR 9 OG 11.

## ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR EINBÝLISHÚS, RAÐHÚS OG PARHÚS.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús og 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 stærðir og gerðir 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 lóðar, lóðarmörk, byggingarreit íbúarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

c)

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

d)

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

### 2. FRÁVIK, UPPDRÆTTIR, KOSTNAÐUR.

a)

Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal senda erindi ásamt fyrirspurnarteikningum til skipulagsnefndar Kópavogs. Fyrirspurnarteikning (skilmálateikning) skal vera í mælikvarða 1:100 eða 1:200 auk afstöðumyndar í mkv. 1:500 sem sýnir aðliggjandi lóðir og lóðir handan götu ef einhverjar eru. Norðurlína skal vera á grunnmyndum. Grunnur skilmálateikningar er annarsvegar mæliblað með öllum hæðarpunktum færðum inná og hinsvegar sneiðing skipulagsskilmála. Ofan í þessan grunn skal síðan með greinilegum hætti teikna grunnmynd og sneiðingu fyrirhugaðrar byggingar og lóðar svo og sýna breytingar á hæðartölum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Séu frávikin þess eðlis að skipulagsnefnd telji þau geta fallið að ramma deiliskipulagsins eru fyrirspurnarteikningarnar sendar í grenndarkynningu til aðliggjandi lóðarhafa í samræmi við 43gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Grenndarkynning tekur um fjórar vikur og að henni lokinni tekur skipulagsnefnd endanlega afstöðu til málsins.

b)

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

c)

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

### 3. FRÁGANGUR LÓÐA.

a)

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlýta úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2. Sérstaklega skal gætt að því að hafa góða aðkomu að baklóðum milliraðhúsa. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er.

## REITUR 9.

### ÍBÚÐIR " SAMBÝLI" Á EINNI HÆÐ. Roðasalur nr. 1.

#### SÉRÁKVÆÐI.

##### 1. HÚSAGERÐ.

Einnar hæðar íbúðarhús fyrir sambýli.

##### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal almennt miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð, þó er gerð hér sú undantekning að suðurlóðir skulu frágangnar því sem næst lárétt út frá húsi og brattur flái eða hleðsla höfð við lóðarmörk til að taka upp hæðarmun. Einnig er sú kvöð á lóðinni að á lóðarmörkum að Arnarnesvegi og Salavegi skal gera skjólvegg ( hljóðvegg) í amk. 1,5m hæð og gera gróðurbelti beggja vegna veggjarins auk meðfram götu eins og við verður komið. Leitast skal við að mynda skjólgóð dvalarsvæði úti sem snúa í suður-vestur.

##### 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á mæliblaði og skilmálateikningu. Fyrir þetta hús er gefin einn byggingarreitur og skal byggingin vera innan hans.

##### 4. STÆRÐ HÚSA.

Húsið skal vera inna byggingarreitar en að öðru leiti er hámarksflatarmál ekki gefið.

##### 5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði ( K ). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði og er í þessu tilfalli 5,5m.

##### 6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið.

##### 7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

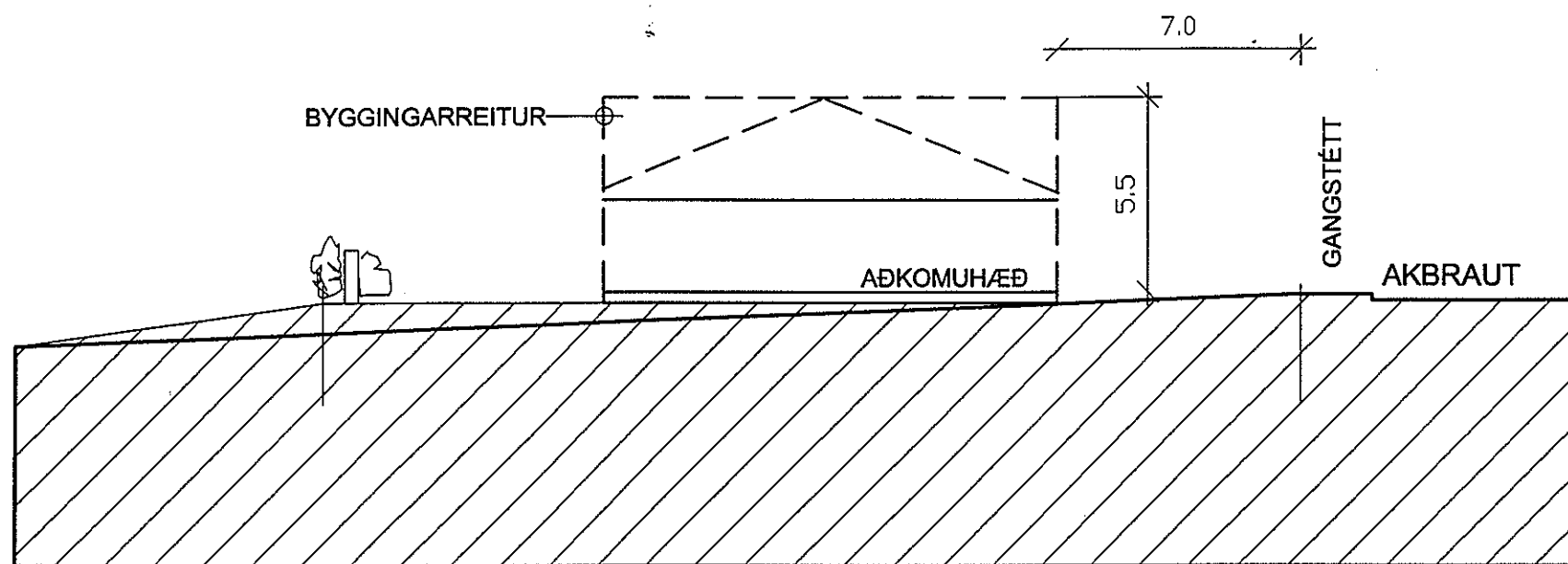
Fjöldi bílastæða skal metinn eftir starfssemi á lóðinni, einnig hugsanleg þörf fyrir bílageymslu. Í skilmálum er sýnt dæmi um staðsetningu þeirra en heimilt er að staðsetja þau annarsstaðar á lóðinni. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

##### 8. SORPGEYMSLUR.

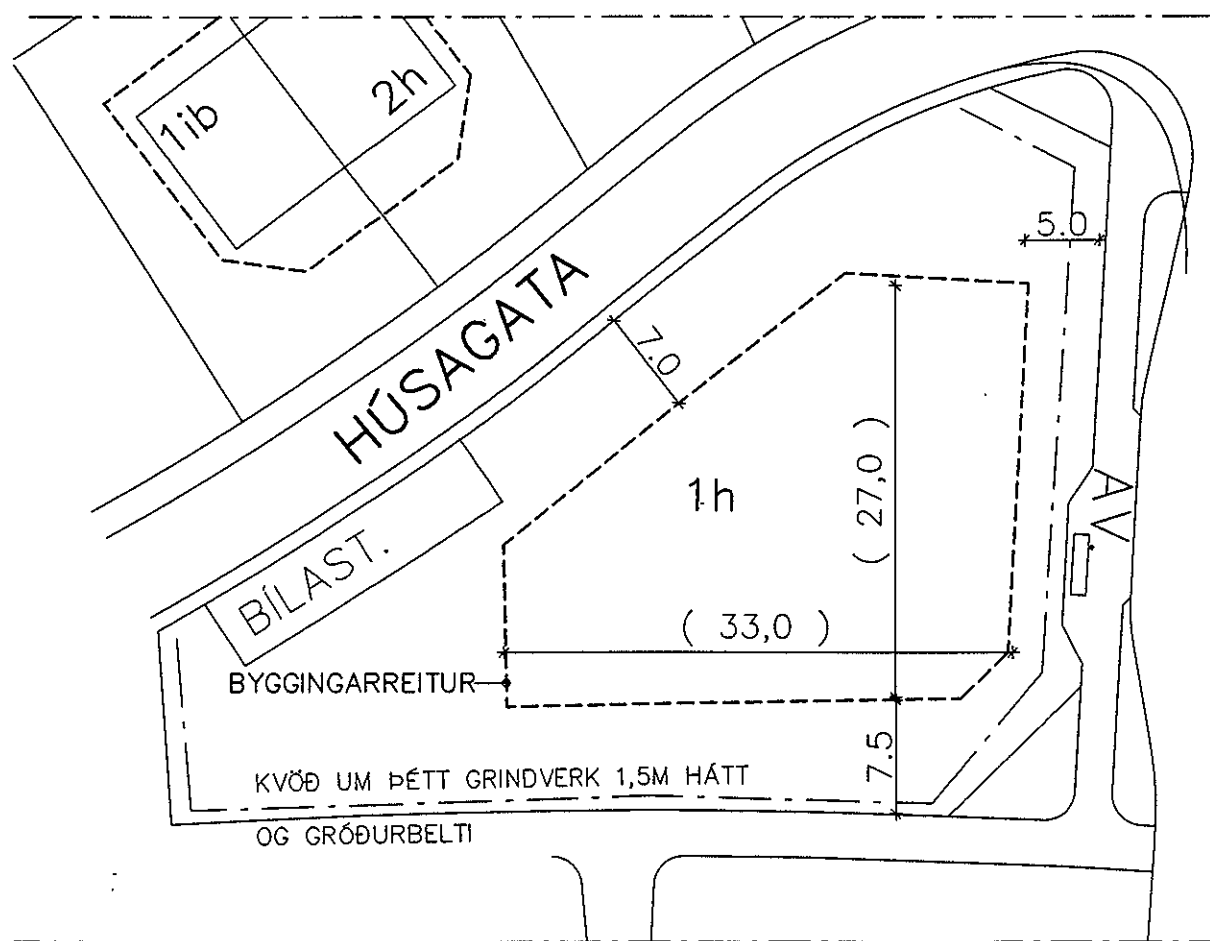
Lokuð sorpgeymsla skal vera á lóðinni. Stærð hennar skal miðast við stærð húss og starfssemi. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0m, og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

##### Ábendingar:

Heimilt er að hafa gólf að suðurlóð neðar en hæðarkóti segir til þar sem landhalli innan lóðar leyfir (gæta þarf þó að frárennislögnum).



SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI



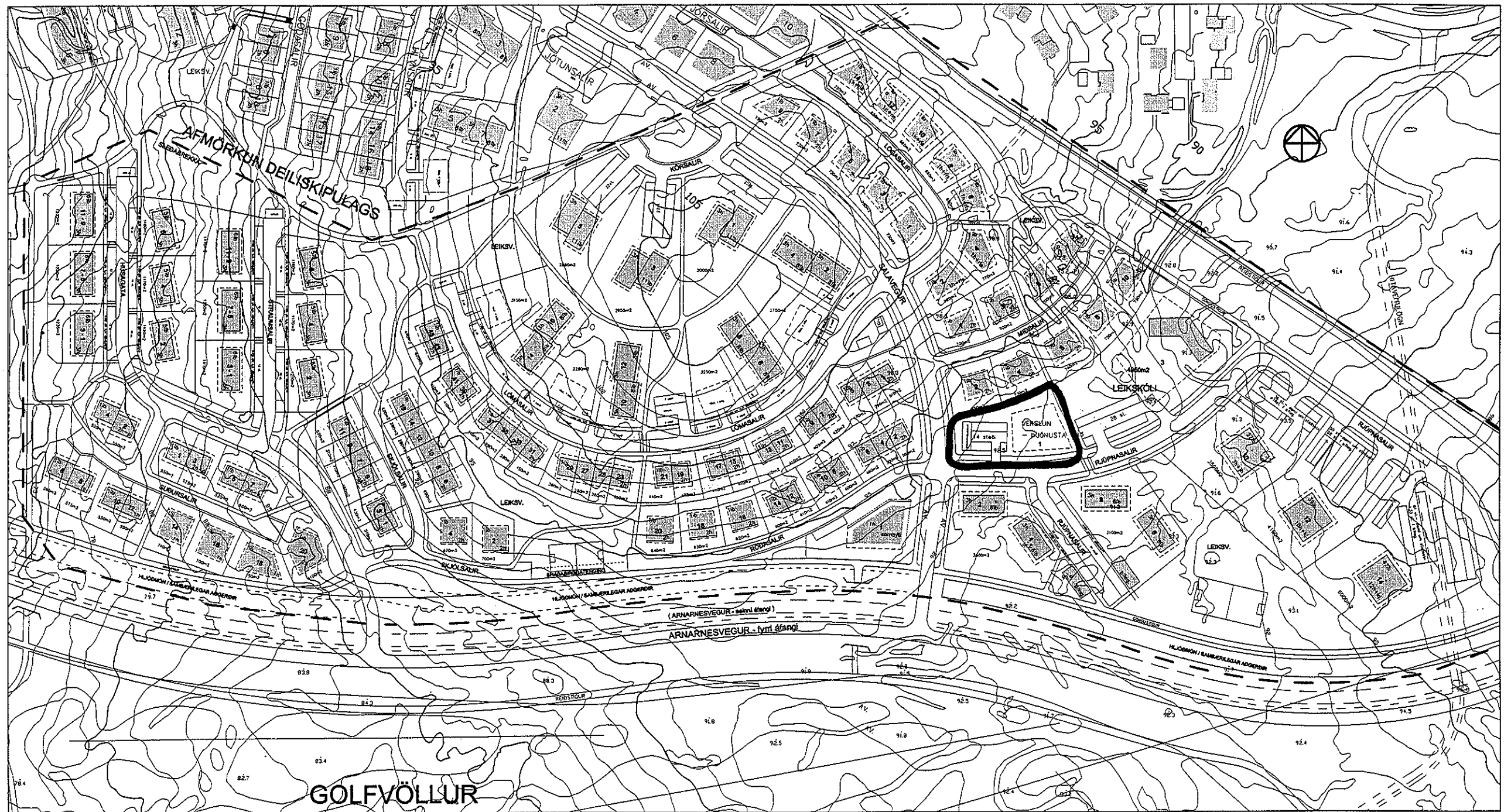
GRUNNMYND Í MKV. 1: 500

Roðasalir nr. 1.

SJÁ EINNIG MÆLI- OG  
HÆÐARBLÖÐ.

**REITUR 9** SALAHVERFI Í KÓPAVOGI  
- SKIPULAGSSKILMÁLAR  
**SAMBÝLISHÚS Á 1 HÆÐ**  
BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, JÚNÍ 1999.

# Rjúpnasalir nr. 1.



## SALAHVERFI Í KÓPAVOGI SKIPULAGSSKILMÁLAR

BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, 11 JÚNÍ 1999.  
Málfríður Klara Kristiansen, arkitekt FAÍ.

# REITIR 9 OG 11.

## ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLBÝLISHÚS.

Skipulagsskilmálar skiptast í almenn ákvæði fyrir fjölbýlishús og 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 stærðir og gerðir 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 íbúarhúss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

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

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

### 2. FRÁVIK, UPPDRÆTTIR, KOSTNAÐUR.

a) Sé óskað frávika frá skipulagsskilmálum skal senda erindi ásamt fyrirspurnarteikningum til skipulagsnefndar Kópavogs. Fyrirspurnarteikning (skilmálateikning) skal vera í mælikvarða 1:100 eða 1:200 auk afstöðumyndar í mkv. 1:500 sem sýnir aðliggjandi lóðir og lóðir handan götu ef einhverjar eru. Norðurpíla skal vera á grunnmyndum. Grunnur skilmálateikningar er annarsvegar mæliblað með öllum hæðarpunktum færðum inná og hinsvegar sneiðing skipulagsskilmála. Ofan í þennan grunn skal síðan með greinilegum hætti teikna grunnmynd og sneiðingu fyrirhugaðrar byggingar og lóðar svo og sýna breytingar á hæðartölum og lóðarmörkum ef um er að ræða. Séu frávikin þess eðlis að skipulagsnefnd telji þau geta fallið að ramma deiliskipulagins eru fyrirspurnarteikningarnar sendar í grenndarkynningu til aðliggjandi lóðarhafa í samræmi við 43gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Grenndarkynning tekur um fjórar vikur og að henni lokinni tekur skipulagsnefnd endanlega afstöðu til málsins.

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

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

### 3. HÚSFÉLÖG.

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

### 4. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts Bæjarskipulags Kópavogs. Á teikningum af lóð skal m.a. koma fram:

Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs og frágangur leiksvæðis. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar.

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

c) 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 hlýta 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. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda.

d) Í lóðareigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafi ber að fara eftir. Frágangi lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til láta ganga frá lóð í samræmi við framlagða hönnun að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa.

### 5. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

### 6. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

Í sérákvæðum kemur fram er þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða.

### 7. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

Lóðarhafa er skylt að fylgja lögum og reglugerðum varðandi byggingar og öryggisþætti, svo og ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Sérstaklega er vakin athygli á að nýta skal afrennsli vatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lög fyrir regnvatnsafrennsli.

## REITUR 11.

### ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI Á EINNI TIL TVEIM HÆÐUM. Rjúpnasalir nr. 1.

#### SÉRÁKVÆÐI.

##### 1. HÚSAGERÐ OG NOTKUN.

Ein bygging á einni til tveim hæðum fyrir hverfaverslun og þjónustu t.d. hárgæðslustofu og skrifstofu.

##### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA OG FRÁGANGUR LÓÐAR.

Við hönnun húsa og lóðar skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Lóðarhönnun skal unnin af viðurkenndum lóðahönnuði ( landslagsarkitekt) og skal leggja fram séruppdrátt af henni samhliða aðaluppdráttum af byggingunni. Kvöð er um gerð gróðurbeltis á lóðarmörkum.

##### 3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á mæliblaði og skilmálateikningu. Í þessu tilfelli er sýndur einn byggingarreitur og á viðkomandi bygging að vera innan hans.

##### 4. STÆRÐ HÚSA.

Stærð byggingar má vera á bilinu 400 – 700m<sup>2</sup>, þó má efri hæð hússins aldrei vera stærri en 300m<sup>2</sup>.

##### 5. HÆÐ HÚSA.

Hæðarkótar fyrir aðkomuhæð húsa eru sýndir á hæðarblaði ( K ). Mesta hæð húss er miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar á hæðarblaði og er í þessu tilfelli 7,3m.

##### 6. ÞAKFORM.

Þakform er óbundið.

##### 7. BÍLASTÆÐI.

Gera skal ráð fyrir amk. einu bílastæði á hverja 35 m<sup>2</sup> í húsnæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi.

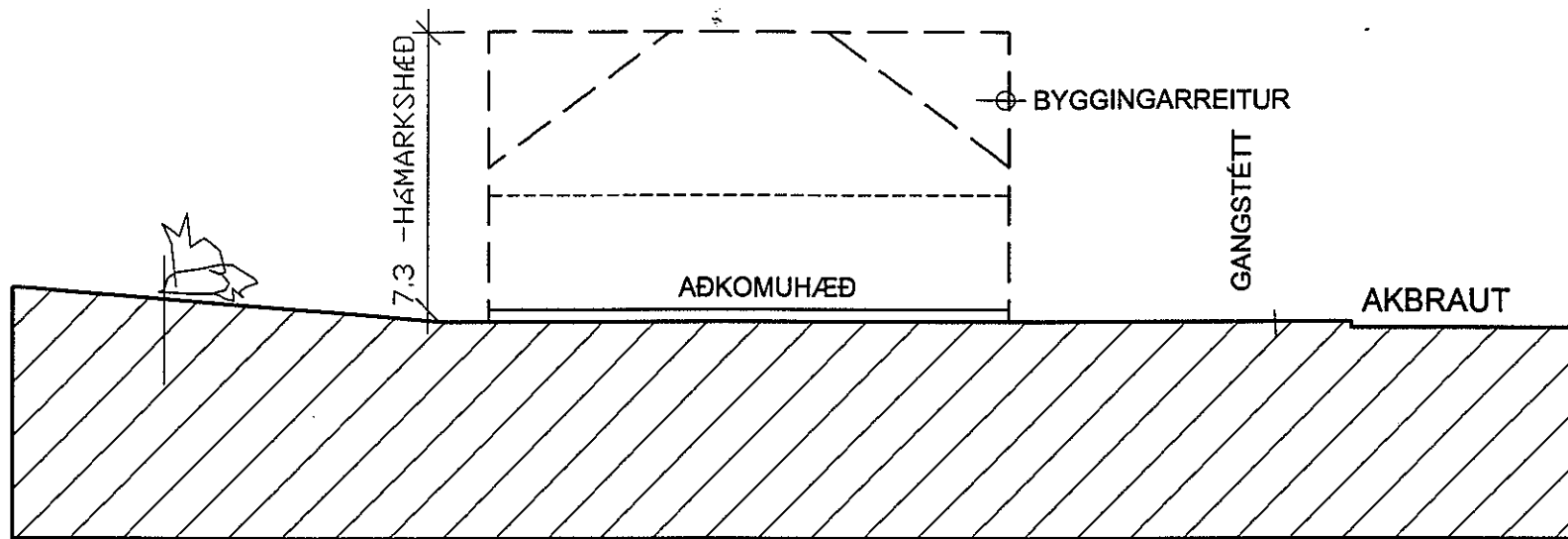
##### 8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera fyrir húsnæðið og skal hún vera innibbyggð og útlitslega hluti byggingar- innan byggingarreits.

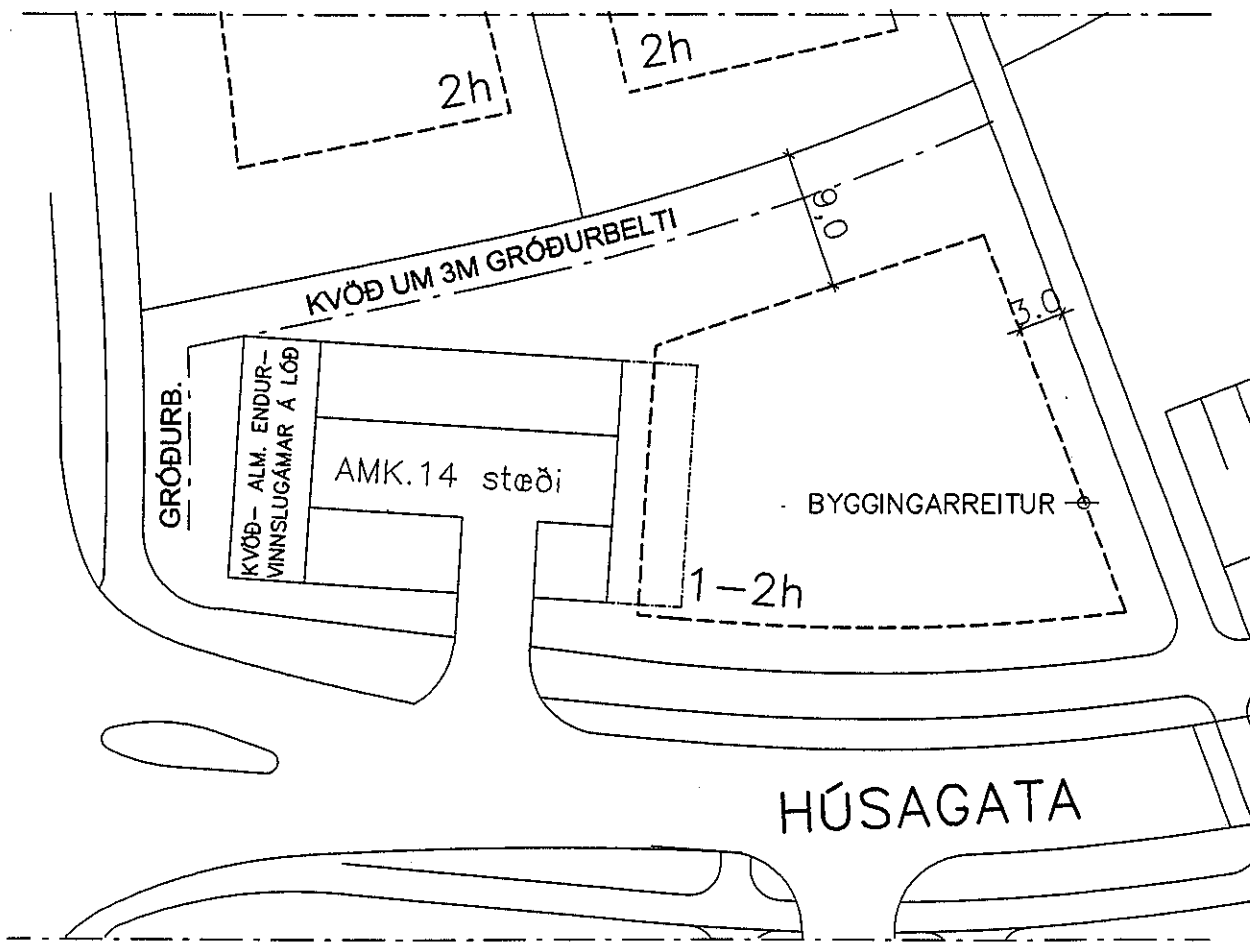
Einnig er gert ráð fyrir að á lóðinni verði almennir sorpgámar fyrir endurvinnslu og skal nánari staðsetning þeirra ákveðin í samráði lóðahönnuðar og bæjarskipulags / tæknideildar Kópavogs.

##### 9. UPPLÝSINGASKILTI.

Upplýsingaskilti sem tilgreinir **starfsemi á lóðinni** ( heiti fyrirtækja) má staðsetja við lóðarmörk í nánd við gatnamót Rjúpnasala og Salavegar. Stærð þess og staðsetning skal ákvarðast nánar í samráði við Bæjarskipulag. Auglýsingar skulu ekki settar ofan á þak byggingarinnar né vera á stakstæðum skiltum á lóð.



SNEIÐING Í MKV. 1: 200 - DÆMI



GRUNNMYND Í MKV. 1: 500

Rjúpnasalir nr. 1.

SJÁ EINNIG MÆLI- OG  
HÆÐARBLÖÐ.

**REITUR 11** SALAHVERFI Í KÓPAVOGI  
- SKIPULAGSSKILMÁLAR  
ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI Á 1- 2 HÆÐUM  
BÆJARSKIPULAG KÓPAVOGS, MKK, JÚNÍ 1999.