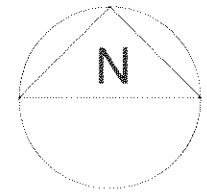




- Skýringar
- Byggingarreitir
 - Bilageymsla
 - Mörk skipulagssvæðis
 - Lóðarmörk
 - 850^{m²}
5 h+kj
Flatarmál lóða
Fjöldi hæða og kjallan
 - 145
Hæðarlínur / metrar yfir sjávarmáli
 - Hús á ætluð fjárlægð

Bæjarskipulag Kópavogs
DEILISKIPULAG
Stjórnartíðindi B-D nr. 316/2010
Útgáfudagur 28. október 2010



KÓPAVOGSBRAUT 59-83 - ÞINGHÓLSBRAUT 22-46 SKIPULAGSSKILMÁLAR

Kópavogi 11. október 2010
Smári Smáráson
Smári Smáráson,
skipulagsstjóri



Skipulagsskilmálar þesir
fylgja deiliskipulagi
Kópavogsbrautar 59-83 og
Þinghólsbraut 22-46 dags.
4. desember 2009 m.s.br.

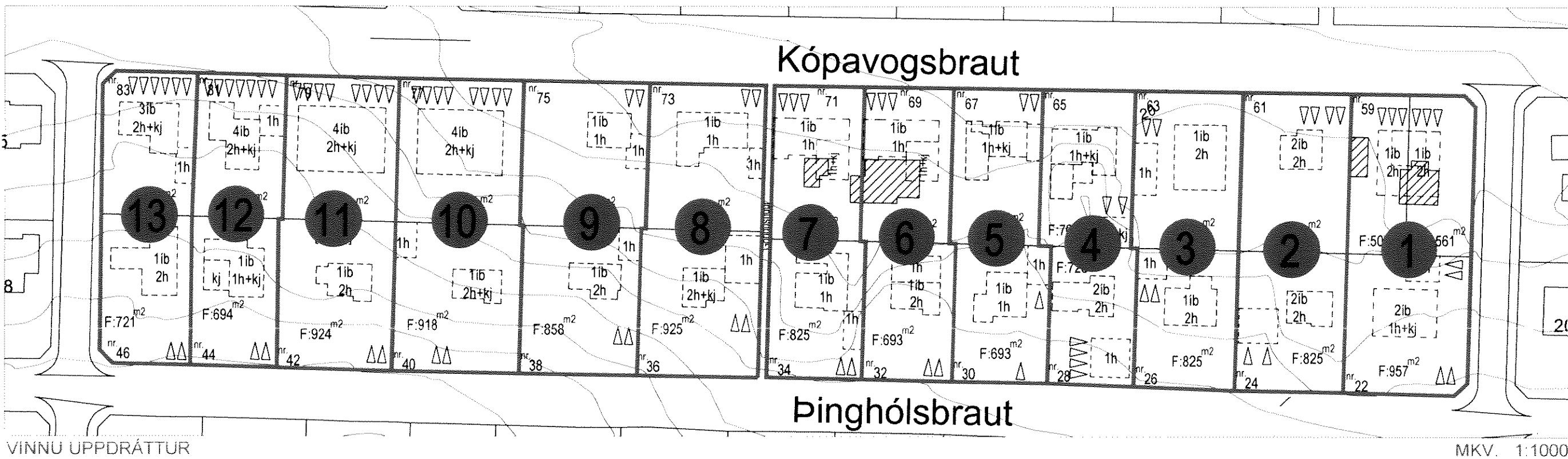
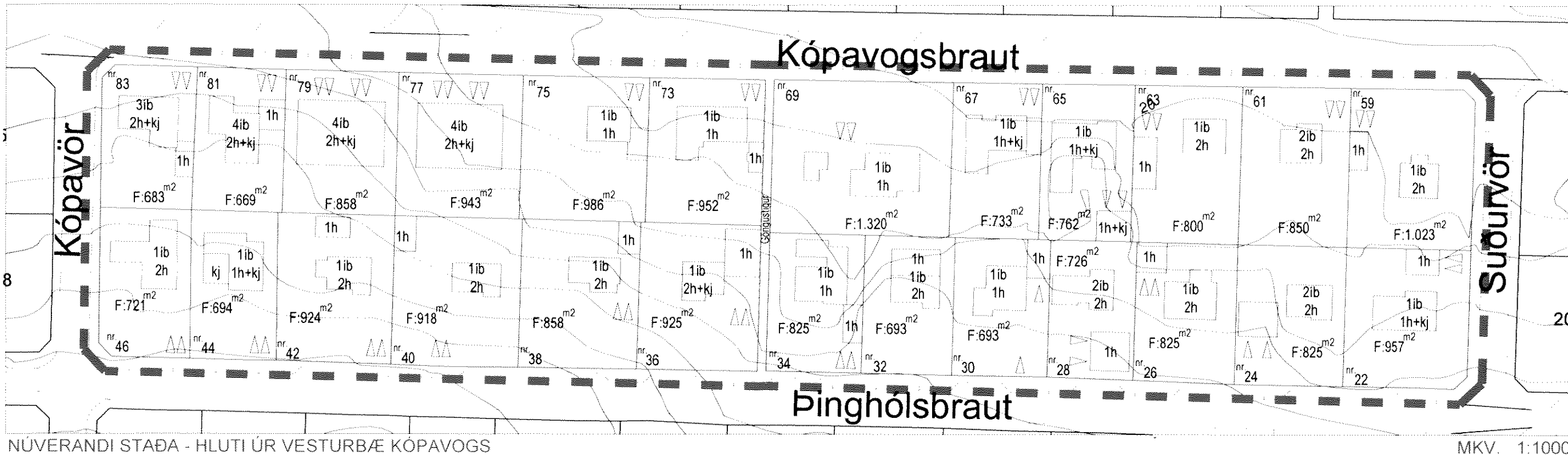
Mkv. 1:2000

SKÝRINGARUPPDRAÐTÚR KÓPAVOGSBRAUT - ÞINGHÓLSBRAUT



Bæjarskipulag Kópavogs, 4. des. 2009
Smári Smáráson, arkitekt, breytt 17. 08. 10
Vífill Björnsson, byggingáfræðingur, br. 11. 10. 10

Kópavogur.is/FrankOgTækni/Bæjarskipulag/2009_Austur-Vesturbæ/VESTURBÆ/IDeilskipulag/Kópavogsbraut-Þinghólsbraut-Þinghólsbraut-Daill_17_agust_10.dwg



- | | | | |
|--------------------------------|--|-------|--|
| ----- | Byggingarreitur | ----- | Göngustígur |
| - - - - - | Byggingarreitur - Breyting | ----- | Hæðarlínur / metrar yfir sjávarmáli |
| ----- | Byggingarreitur bilgeymslu | ----- | Bílastæði |
| ----- | Mörk skipulagssvæðis | ----- | Upphækkun og/eða þrenging |
| ----- | Lóðarmörk | ----- | Hús sem óðlast ekki stöðurétt við gildistöku og verða því fjartægð |
| F:850 ^{m²} | Flatarmál lóða | ----- | |
| 5 h+kj | Fjöldi hæða og kjallari | ----- | |
| | Núverandi húsnæði í grunni | ----- | |
| | Útmörk núverandi húsnæðis uppteiknað frá samp. uppd. | ----- | |

Bls.	Lóð	Bls.	Lóð
1	Kópavogsbraut 59 Þinghólsbraut 22	7	Kópavogsbraut 71 Þinghólsbraut 34
2	Kópavogsbraut 61 Þinghólsbraut 24	8	Kópavogsbraut 73 Þinghólsbraut 36
3	Kópavogsbraut 63 Þinghólsbraut 26	9	Kópavogsbraut 75 Þinghólsbraut 38
4	Kópavogsbraut 65 Þinghólsbraut 28	10	Kópavogsbraut 77 Þinghólsbraut 40
5	Kópavogsbraut 67 Þinghólsbraut 30	11	Kópavogsbraut 79 Þinghólsbraut 42
6	Kópavogsbraut 69 Þinghólsbraut 32	12	Kópavogsbraut 81 Þinghólsbraut 44
		13	Kópavogsbraut 83 Þinghólsbraut 46



Greinargerð

FORSENDUR OG MARKMID.

Erindi barst frá lóðarhafa Kópavogsbrautar 69 um heimild til að fjarlægja núverandi einbýlishús, byggt 1950 og skipta lóðinni í tvær lóðir, þar sem annað hvort yrði leyft að byggja parhús eða tvö einbýlishús. Umfang ofangreindra breytinga getur ekki talist hafa óveruleg áhrif á nágrennið (götumyndina) þar sem lóðin er í þegar byggðu hverfi. Hverfið er ekki deiliskipulag. Leitað var álits og hugmynda íbúa svæðisins um tillögur og fyrirkomulag deiliskipulags fyrir ofangreint svæði og eru þær teknar með í skipulagsvinnunni.

AFMÖRKUN, AÐKOMA & UMFERÐ

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af húsum í göturreit milli Kópavogsbrautar, Suðurvarar, Kópavara og Þinghólsbrautar. Í deiliskipulagstillögu þessari eru sýnd útmörk samþykkrá byggingarhluta sbr. aðaluppdrætti byggingarfulltrúa (innri byggingarreitur) stærð og hæð byggingarreitna, fjölda íbúða, stærð lóða og fjölda bílastæða. Skipulagsreiturrinn er um 2,16 ha að stærð.

LÝSING Á LANDI OG HÚSAKÖNNUN

Húsin eru flest byggð á árunum 1949 til 1966. Hæð húsanna er almennt tvær hæðir og hámarks stærð er í kring um 150 m². Ráðandi þakgerð í hverfinu er risþak og heildaryfirbragð göturreitsins fjölbreytt. Bilgeymslur við húsin eru flestar byggðar seinna en húsin og af 12 af 25 lóðum eða helmingur eru bilgeymslurnar stakstæðar.

Húsagerðir eru eftirfarandi:

Einbýlishús: eru 18 Kópavogsbraut 59 og 63 - 75 og Þinghólsbraut 22,26 og 30 - 46.

Tvíbýlishús: eru 3 Kópavogsbraut 61 og Þinghólsbraut 24 og 28.

Fjölbýlishús: eru 4 Kópavogsbraut 77 - 83.

Breytingar og viðbyggingar hafa verið gerðar á flestum húsanna í göturreitnum. Sérkenni byggðarinnar er byggingarstíll sem var ráðandi í kring um 1960.

Í deiliskipulagsvinnunni er leitast við að samræma byggingarreiti á svæðinu og heimila bilageymslur þar sem þess var óskað af lóðarhöfum.

Upplýsingar um einstakar lóðir eru í meðfylgjandi greinargerð Húsa- og bæjarkönnun, Kópavogsbraut og Þinghólsbraut svæði 2 dags. 19. nóvember 2009.

BYGGINGARREITIR

Staðsetning byggingarreitna er sýnd á mæliblaði, skilmálahefti og á deiliskipulagsuppdrætti. Gefnir eru upp þrjár byggingarreitir.

- Byggingareitur húsa sem eru til staðar og ekki eru áform um breytingar, afmarkaður með slitinni línu.

- Byggingareitur húsa þar sem áformaðar eru breytingar, afmarkaður með svartir miðlínu. Heimilt er að byggja að byggingarlínu.

- Byggingareitur innbyggðra og stakstæðra bilageymslna er afmarkaður með blámi miðlínu.

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI:

Skipulagsreiturrinn er um 2,16 ha að stærð. Á honum eru 44 íbúðir eða 20 íbúðir á ha.

Breytingar á núverandi göturreit eru eftirfarandi:

Kópavogsbraut nr. 59. Núverandi hús byggt 1947 er fjarlægt og í þess stað komi parhús á tveimur hæðum með innbyggðum bilageymslum. Heildarflatarmál hvers húss er að hámarki 220 m². Mesta hæð byggingarreitna frá aðkomuhæð er 7,5 metrar. Bílastæði verða a.m.k. tvö á hvorri lóð. Húsnúmer breytast.

Kópavogsbraut nr. 69 og 71. Núverandi hús byggt 1950 er fjarlægt og í þess stað komi tvö einbýlishús sem eru hæð og kjallari með innbyggðum bilageymslum. Hámarks grunnflötur húss verði 180 m² og heildarflatarmál hvers húss er að hámarki 230 m². Mesta hæð byggingarreitna frá aðkomuhæð er 3,55 metrar. Bílastæði verða a.m.k. þrjú á hvorri lóð.

Þinghólsbraut nr. 22. Gert er ráð fyrir að byggingarreitur verði 11x15 metrar og heimilt verði að koma fyrir tvíbýli á lóðinni. Heildarflatarmál hússins er áætlað 300 m². Mesta hæð byggingarreitna frá aðkomuhæð er 5,8 metrar. Bílastæði verða fjögur á lóðinni.

Kópavogsbraut nr. 77. Gert er ráð fyrir byggingu 13 m² glerskála á austursvalir hússins og vestursvalir verði yfirbyggðar að hluta.

Í tillögunni eru ekki aðrar breytingar fyrirhugaðar. Í tillögunni er jafnframt gerð grein fyrir umfangi skráðra bygginga á öðrum lóðum en taldar eru upp hér að framan og eru innan skipulagssvæðisins þ.e. stærð og hæð byggingarreitna, fjölda íbúða, stærð lóða og fjölda bílastæða. Skilgreindur er byggingareitur þegar byggðra húsa og bilgeymslna í göturreitnum samkvæmt samþykktum byggingarnefndarteikningum (aðaltekningum).

BÍLAGEYMSLUR, BÍLASTÆÐI OG GÖNGULEIÐIR

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóða fyrir hverja íbúð í fjölbýli. Á einbýlishúsalóðum skal miða við 3 bílastæði innan lóðar en tvö í tvíbýli á íbúð nema ef um aukabúð er að ræða og sú íbúð sé undir 80 m². Gönguleið á milli Kópavogsbrautar 69 (nefnd Kópavogsbraut 71 í deiliskipulagstillögunni) og 73 og milli Þinghólsbrautar 34 og 36 mun haldast óbreytt.

HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er á lóðinni. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður og vestur.

SORPGEYMSLUR

Lokaðar sorpgeymslur skulu vera við hvert hús skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna í fjölbýlishúsum skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85,2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Í sorpgeymslum í sérbýli (einbýli og parhúsum) skal vera pláss fyrir tvær tunnur fyrir hverja íbúð til flokkunar á sorpi. Staðsetning og frágangur þeirra skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum.

HÆÐ HÚSA

Hæðir húsa er gefin upp sem a) bindandi hæðarfjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við heildarfjölda hæða, meðtalin rishæð.

HLJÓÐVIST

Viðauki er í skýrslu Almennu verkfræðistofunnar Hljóðvist í Kópavogi- yfirlit yfir útreikninga á hljóðstigi 1996 til 2008 sem þar kemur fram að ekki sé þörf á útreikningum á umræddu svæði þar sem það er undir viðmiðunarmörkum 55 dB(A) um hávaða.

SÉRNOTAFLETIR

Fyrir íbúðir á jarðhæðum í fjölbýlishúsum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum og getið um þá í eignaskiptasamningum.

ALMENN ÁKVÆÐI

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

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

c) Hæðarblöð sýna hæðartölu (kóta) fyrir gölfhæð 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.

AÐALUPPDRÆTTIR

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

FRÁGANGUR LÓÐA

a) Hönnun fjölbýlishúsalóða skal liggja fyrir samtímis aðaltekningum. Hún skal hljóta samþykki byggingarnefndar að fenginni umsögn landslagsarkitekts bæjarskipulags Kópavogs.

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

c) Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa.

Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíða úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Flái við lóðarmörk skal að jafnaði ekki vera brattari en 1:2.

HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM

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

SKIPULAGSSKILMÁLAR OG NÁNARI ÚTFÆRSLA DEILISKIPULAGS

Skipulagsskilmálar og sérákvæði fyrir einstaka lóðir á skipulagssvæðinu fylgja deiliskipulaginu. Lóðarstærðir á deiliskipulagssvæðinu eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðakótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðarstærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæði og mæliblaða.

Ferill máls

Á fundi bæjarráðs 18. mars 2010 var samþykkt að tillagan væri auglýst.

Tillagan var auglýst 30. mars til 4. maí 2010, með athugasemdafresti til 18. maí 2010. Athugasemdir og ábendingar bárust.

Á fundi skipulagsnefndar 18. maí 2010 var tillagan lögð fram á ný ásamt athugasemdum og ábendingum.

Skipulagsnefnd fól Skipulags- og umhverfissviði að taka saman umsögn um innsendar athugasemdir.

Á fundi skipulagsnefndar 6. júlí 2010 var tillagan lögð fram á ný.

Skipulagsnefnd fól Skipulags- og umhverfissviði að taka saman umsögn um innsendar athugasemdir.

Á fundi skipulagsnefndar 17. ágúst 2010 var tillagan lögð fram á ný ásamt umsögn dags. 17. ágúst 2010 og var erindinu frestað.

Á fundi skipulagsnefndar 21. september 2010 var lagt fram bréf Ingibjargar Baldursdóttur f.h. dánarbús Vilborgar Halldórsdóttur dags. 2. september 2010 og breytt tillaga dags. 21. september 2010 þar sem komið er til móts við innsendar athugasemdir. Ennfremur var lögð fram umsögn dags. 21. september 2010.

Skipulagsnefnd samþykki tillögu að deiliskipulagi fyrir göturreitinn milli Kópavara, Kópavogsbrautar, Þinghólsbrautar og Suðurvarar dags. 21. september 2010, þar sem komið er til móts við innsendar athugasemdir og umsögn dags. 21. september 2010 og vísaði til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Á fundi bæjarráðs 23. september 2010 var erindinu vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar.

Á fundi bæjarstjórnar 28. september 2010 var erindið samþykkt.

KÓPAVOGSBRAUT – ÞINGHÓLSBRAUT.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR EINBÝLISHÚS, RAÐHÚS OG PARHÚS.

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

1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

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

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

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

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

2. AÐALUPPDRÆTTIR.

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

Í ákveðnum tilvikum, þar sem við á vegna landhalla, þá er hægt að sækja um leyfi til að hafa kjallara.

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

a) Lóðarteikningar sem sýna fyrirkomulag á lóð skulu liggja fyrir samtímis aðalteikningum. Á teikningum skal koma fram:

1. Yfirborðsfrágangur lóðar, með áherslu á hæðarsetningar og frágang lands á lóðarmörkum,
2. Frágangur og hæð mannvirkja á lóð s.s. girðinga, skjólveggja, stoðveggja, hleðslna og trappa,
3. Tillaga að gróðurvali sem sýnir staðsetningu trjategunda hærri en 1.8m.

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

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

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

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

4. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

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

5. UMFERÐ.

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

6. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA.

Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins þ.e. grenndarvellir, almenningsgarður, ásamt leikskóla tengjast stígum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbæjar. Óhreyfð, opin náttúrusvæði verða varðveitt eins ósnortin og kostur er. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í parhúsum en þremur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í einbýli. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum.

8. SORP.

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

9. LAGNIR.

a. Lagnir í bílskúrum og niðurföll fyrir framan bílskúra skal tengja inná holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi svæðisins.

b. Lagnir í bílakjöllurum skal tengja inná holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi.

10. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

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

KÓPAVOGSBRAUT – ÞINGHÓLSBRAUT.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLBÝLISHÚS. (KLASAHÚS, FJÓRBÝLISHÚS OG SAMBÝLI)

1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

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

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

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

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

2. AÐALUPPDRÆTTIR.

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

3. FRÁGANGUR LÓÐA.

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

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

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

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

4. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

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

5. UMFERÐ.

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

6. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA.

Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins þ.e. grenndarvelli, almenningsgarður, ásamt leikskóla tengjast stígum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbæjar. Óhreyfð, opin náttúrusvæði verða varðveitt eins ósnortin og kostur er. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

7. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð (stæði í bílageymslu eða kjallara telst annað tveggja í fjölbýli). Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum.

8. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

9. SORP.

Við hönnun sorphémslna í fjölbýlishúsum skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85,2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými. Staðsetning og frágangur sorphémslna skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Stakstæðar sorphémslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss. Í sérskilmálum kemur fram þegar ætlast er til að sorphémslur verði í niðurgröfnum bílageymslum.

10. LAGNIR.

- Lagnir í bílskúrum og niðurföll fyrir framan bílskúra skal tengja inná holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi svæðisins.
- Lagnir í bílakjöllurum skal tengja inná holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi.

11. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

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

Svæði 1

PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM MEÐ KJALLARA FYRIR GEYMSLUR UNDIR HLUTA HÚS.
Kópavogsbraut 59

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða parhús með 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 útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. íbúðar: í fermetrum.	Hámarksflatarmál íbúðar: í fermetrum án kjallara en með bílageymslu
Kópavogsbraut 59 a	110 m ²	220 m ²
Kópavogsbraut 59 b	110 m ²	220 m ²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 7,5 metrar. Mest hæð útveggja miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar er 6,3 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílageymslu á hverri lóð og amk. tveimur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að færa aðkomu á þeirri hlið húss er snýr að aðkomugötu. Götulagnir verða þó lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum.

9. 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 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

Svæði 1

TVÍBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM AUK SÉRSTÆÐRI BÍLAGEYMSLU.

Þinghólsbraut 22

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tvíbýlishús á teimur hæðum frá götu séð og með sérstæðri þegar byggðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

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

Byggingar skulu vera steinsteypar, eða hafa heildaryfirbragð steinsteyptra flata, en þó er leyfilegt að nota önnur efni t.d. timbur í útveggjaklæðningu, en aldrei meira en 30% af heildarflatarmáli veggja.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. tvíbýlishúss: í fermetrum m. bílag.	Hámarksflatarmál tvíbýlishúss
Þinghólsbraut 22	212 m ²	300 m ²

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

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppi mænishæð er 5,8 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á lóðinni og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit.

9. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hverja íbúð. 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 2,0 metrum og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

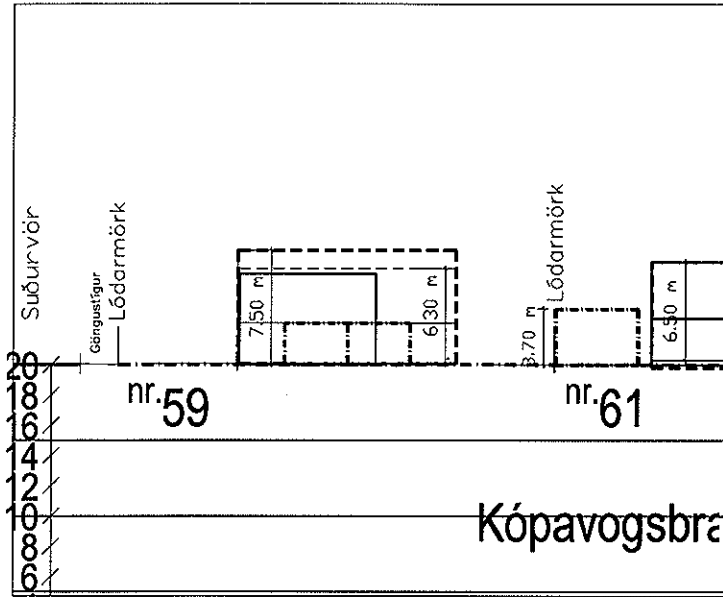
10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

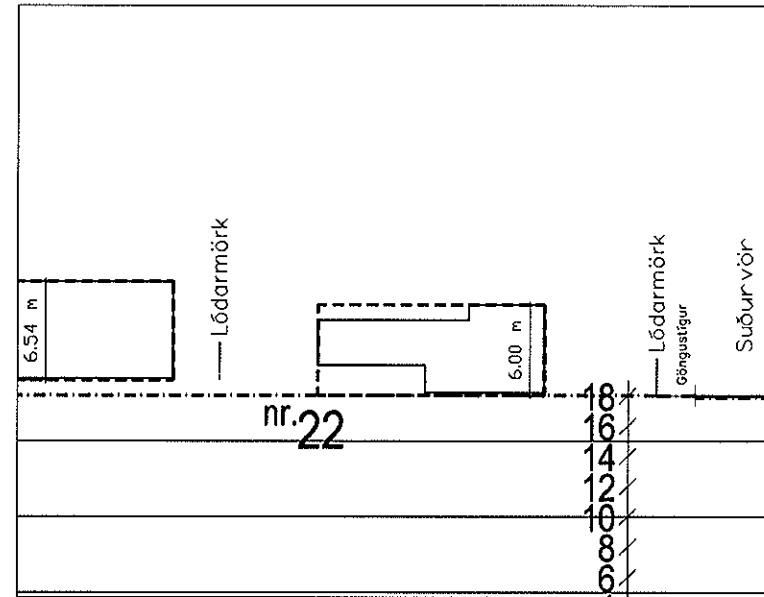
KÓPAVOGSBRAUT

KÓPAVOGSBRAUT
59
PINGHÓLSBRAUT
22

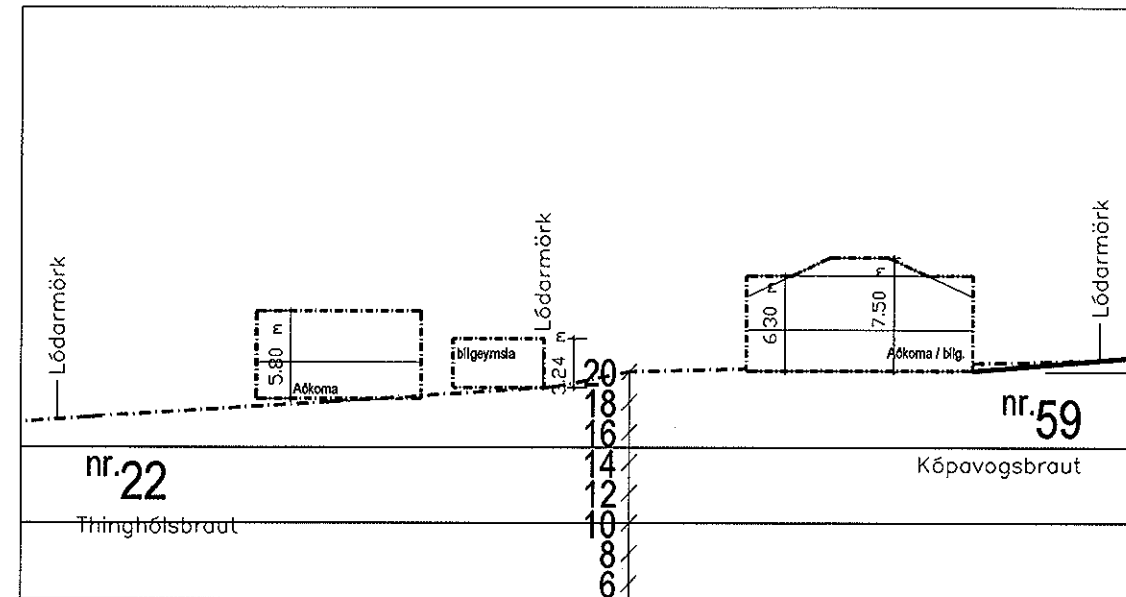
Kópavogur.is/FrankiOgTækni/Bejarskipulag/200 Austur-Vesturbær/VESTURBÆR/Deliskipulag/Kópavogsbraut-Pinghólsbraut Svæði 2/Kópavogsbraut_Pinghólsbraut_Dell_17 ágúst 10.dwg
Bejarskipulag Kópavogs / Snaði Snaðason
br. 22.1.08 / br. 17.08.10 / br. 11.10.10



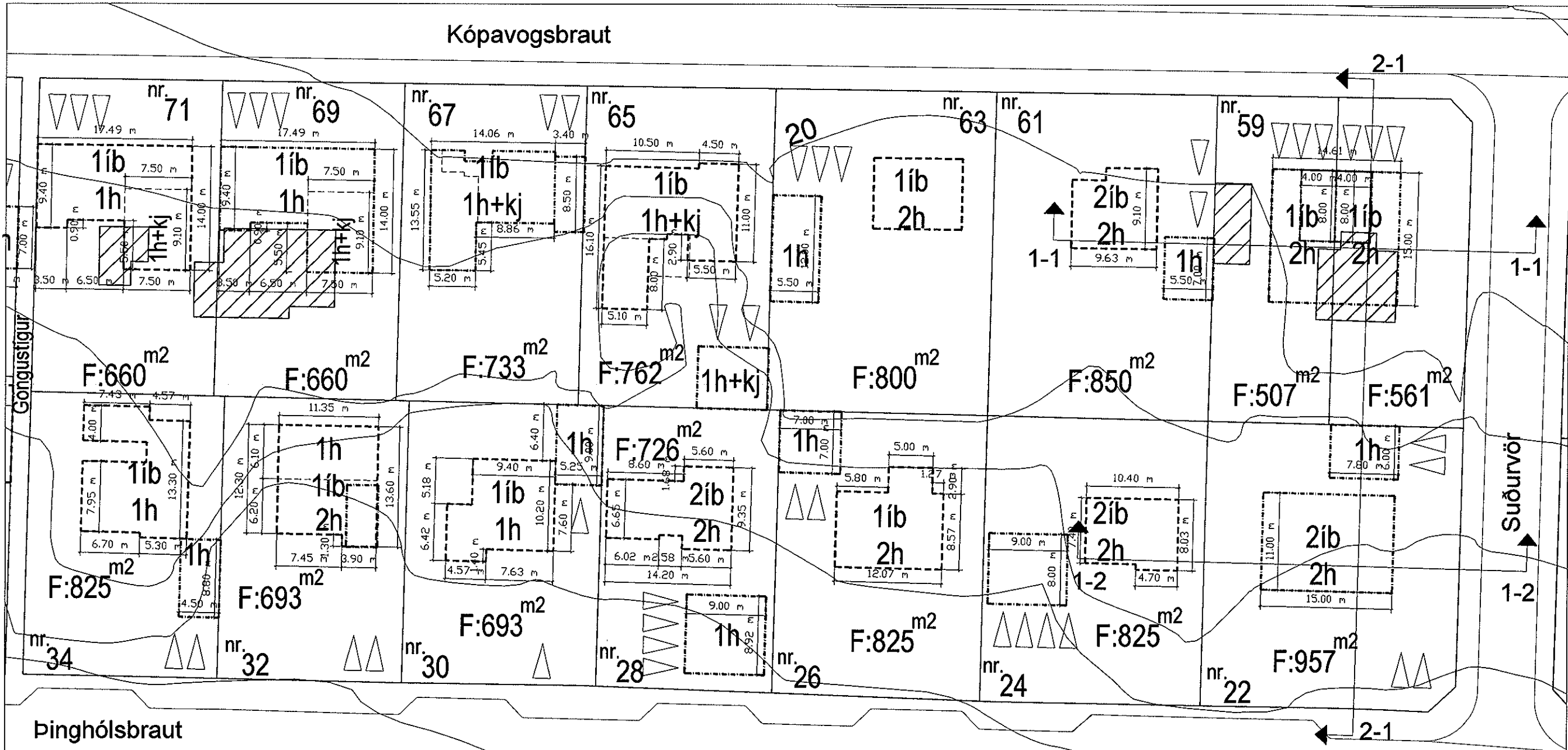
Sneiðing 1-1 í mkv. 1:500



Sneiðing 1-2 í mkv. 1:500



Sneiðing 2-1 í mkv. 1:500, dæmi.



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur húss (breytingar)
- Byggingarreitur húss
- Byggingarreitur bílgeymslu

KÓPAVOGSBRAUT - PINGHÓLSBRAUT SVÆÐI 2 - SKILMÁLAR
PARHÚS Á 2 HÆÐUM / TVÍBÝLI Á 2 HÆÐUM

Svæði 2

TVÍBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Kópavogsbraut 61

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða tvíbýlishús. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Tvíbýlishús á lóðinni er þegar byggt. Gert er ráð fyrir bílageymslu fyrir tvo bíla á einni hæð á lóðinni.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Hám. grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarksflatarmál húss: í fermetrum

Kópavogsbraut 61

85 m²

170 m²

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 6,8 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu amk. tveimur bílastæðum, tvö stæði á íbúð ef hún er stærri en 80 m² en eitt stæði ef íbúð er minni en 80 m². Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð.

9. SORPGEYMSLUR.

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

10. HLJÓÐVIST.

Við er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

Svæði 2

TVÍBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM AUK SÉRSTÆÐRAR BÍLAGEYMSLU.

Þinghólsbraut 24

SÉRAKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tvíbýlishús á tveimur hæðum frá götu séð með sérstæðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Tvíbýlishús og bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám .grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Þinghólsbraut 24	155 m ²	220 m ²

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 6,4 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Bílageymsla er á lóðinni og amk. fjögur bílastæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð.

9. 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 2,0 metrum og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

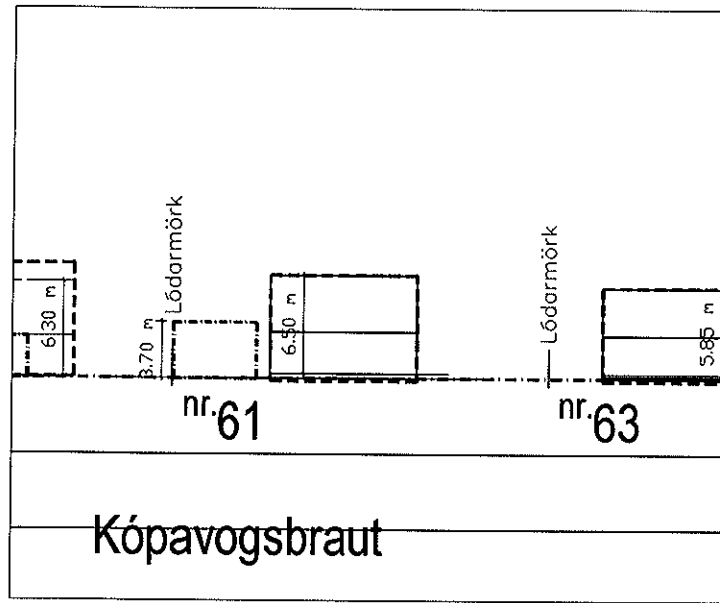
10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

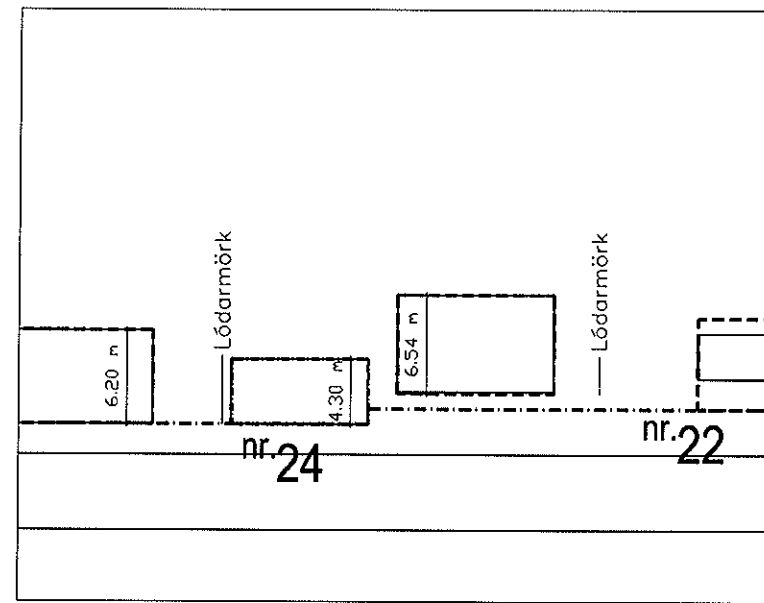
KÓPAVOGSBRAUT

KÓPAVOGSBRAUT
61
ÞINGHÓLSBRAUT
24

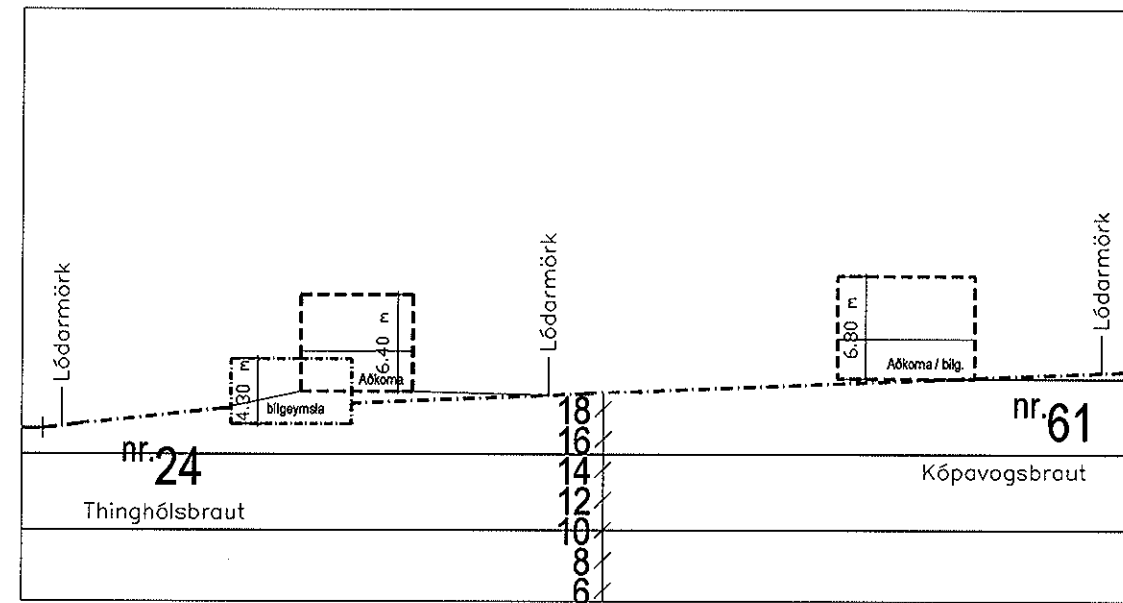
Kópavogur: í Framkv. Og Tæknib. Skilp. 1200 Austur-Vesturbær VESTURBÆR V. 17. ágúst 10. dög. Bjarntskipulag Kópavogs / Snaði Snaðason br. 22. 1.09 / br. 17.08.10 / br. 11.10.10



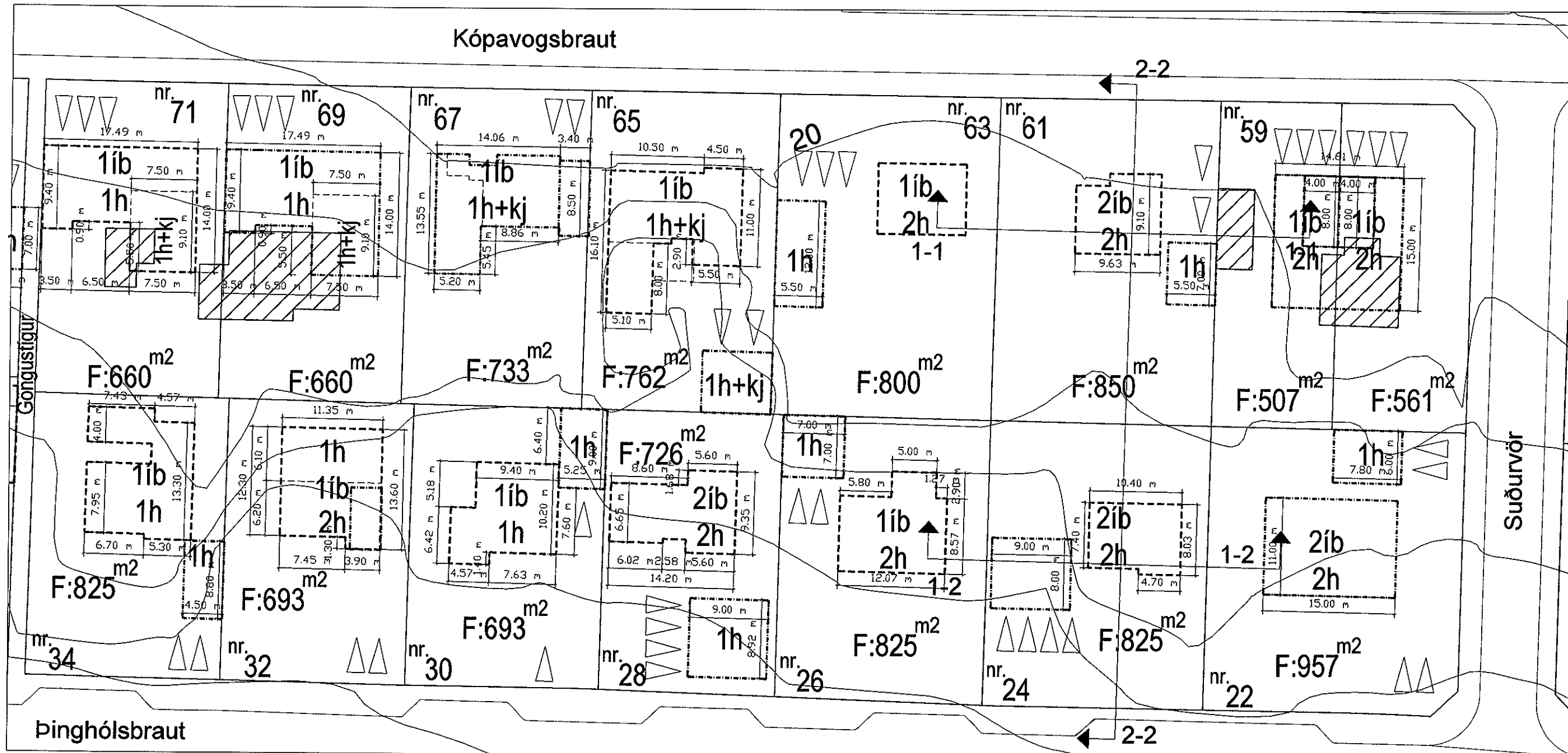
Sneiðing 1-1 í mkv. 1:500



Sneiðing 1-2 í mkv. 1:500



Sneiðing 2-2 í mkv. 1:500, dæmi.



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur húss (breytingar)
- Byggingarreitur húss
- Byggingarreitur bílgæmslu

KÓPAVOGSBRAUT - ÞINGHÓLSBRAUT SVÆÐI 2 - SKILMÁLAR
TVÍBÝLI Á 2 HÆÐUM / TVÍBÝLI Á 2 HÆÐUM

Svæði 3

EINBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM MEÐ SÉRSTÆÐRI BÍLAGEYMSLU.

Kópavogsbraut 63.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða einbýlishús með sérstæðri þegar byggðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Einbýlishús og bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blátri slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Kópavogsbraut 63	250 m ²	350 m ²

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

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgæfna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 5,85 metrar. Mesta hæð útveggja (langveggja) miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri hæðar er 4 metrar Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á lóðinni er ein þegar byggð bílageymsla. Bílastæði skulu vera amk. tvö og með bundnu slitlagi eða hellulögð.

9. 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 2,0 metrum og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

10. HLJÓÐVIST.

Visað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

Svæði 3

EINBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM MEÐ SÉRSTÆÐRI BÍLAGEYMSLU.

Þinghólsbraut 26.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða einbýlishús með sérstæðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Einbýlishús og bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÓTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Þinghólsbraut 26	170 m ²	300 m ²

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 6,2 metrar. Mesta hæð útveggja miðað við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri hæðar er 5,8 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á lóðinni er ein þegar byggð bílageymsla. Bílastæði skulu amk. tvö og vera með bundnu slitlagi eða hellulögð.

9. 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 2,0 metrum og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

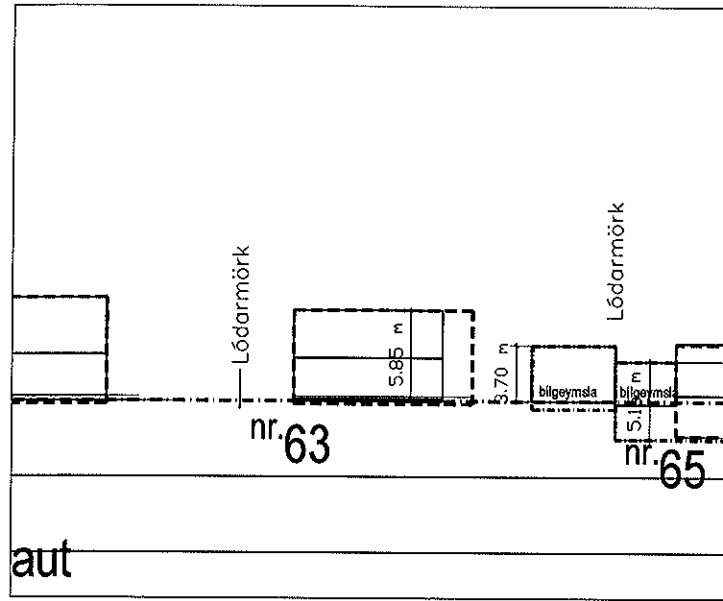
10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

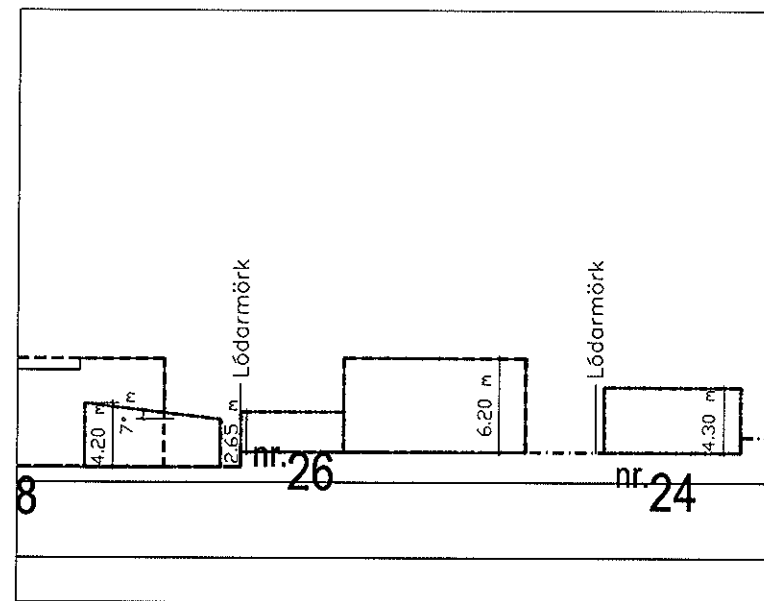
KÓPAVOGGSBÆR

KÓPAVOGGSBRAUT
63
ÞINGHÓLSBRAUT
26

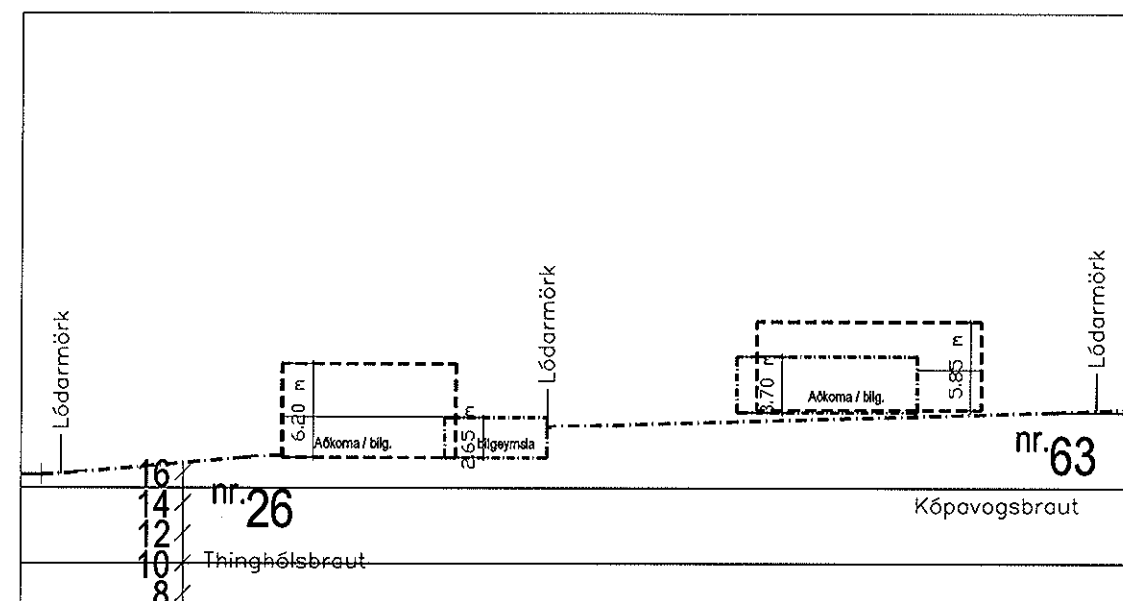
Kópavoggsbraut - Þinghólsbraut Svæði 2 - Skilmálar Einbýli á 2 hæðum / Einbýli á 2 hæðum. 17. ágúst 10. dng. Bæjarstjófnun Kópavogs / Smári Smáráson br. 22.1.09 / br. 17.08.10 / br. 11.10.10



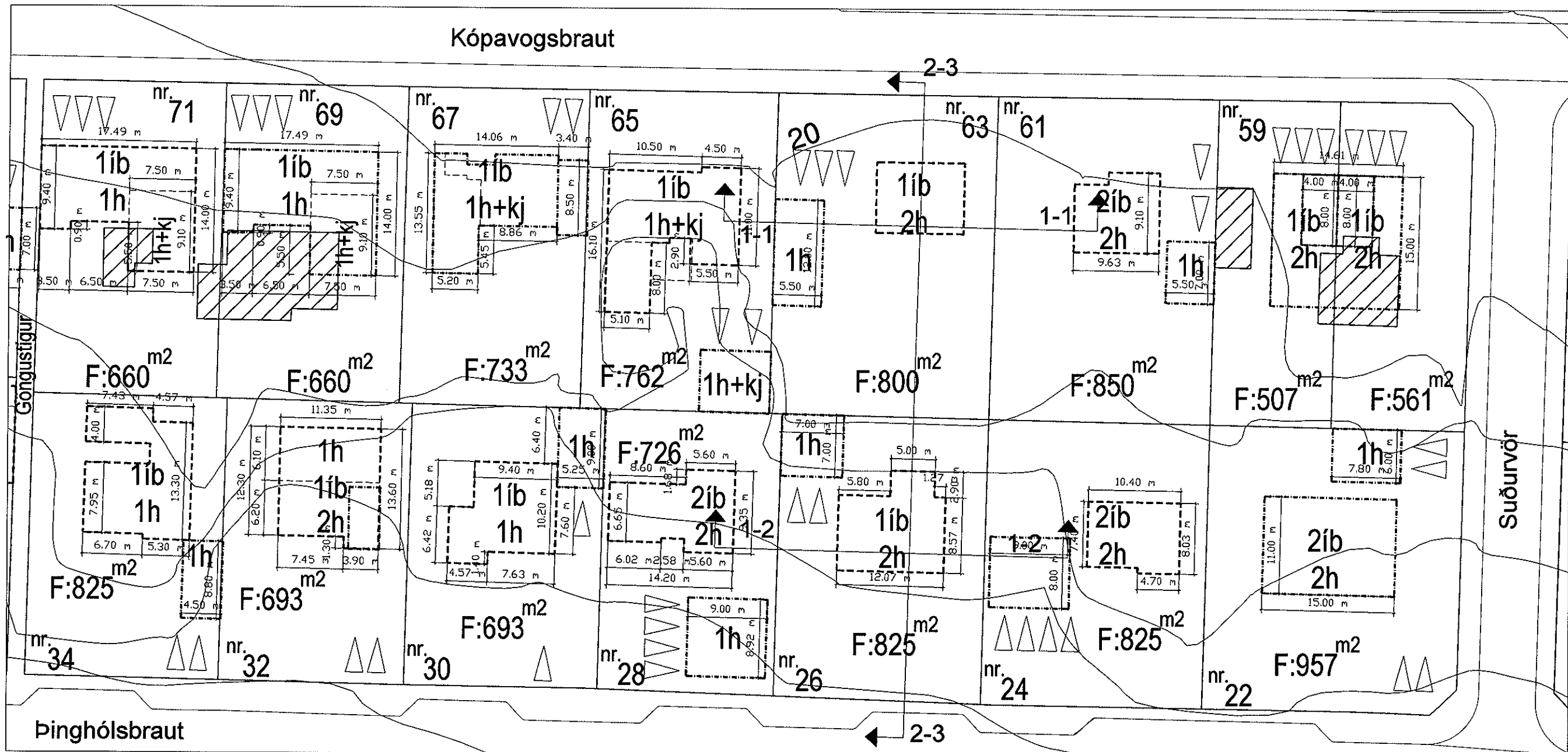
Sneiðing 1-1 í mkv. 1:500



Sneiðing 1-2 í mkv. 1:500



Sneiðing 2-3 í mkv. 1:500, dæmi.



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur húss (breytingar)
- Byggingarreitur húss
- Byggingarreitur bilgeymslu

KÓPAVOGGSBRAUT - ÞINGHÓLSBRAUT SVÆÐI 2 - SKILMÁLAR
EINBÝLI Á 2 HÆÐUM / EINBÝLI Á 2 HÆÐUM.

Svæði 4

EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ MEÐ KJALLARA AUK SÉRSTÆÐRI BÍLAGEYMSLU. Kópavogsbraut 65

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einbýlishús á einni hæð frá götu séð með kjallara og með sérstæðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Einbýlishús og bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Kópavogsbraut 65	240 m ²	350 m ²

Heimilt er að hafa íveruherbergi í kjallara.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá kjallara uppí mænishæð er 6,1 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á lóðinni er ein þegar byggð bílageymsla. Bílastæði skulu amk. tvö og vera með bundnu slitlagi eða hellulögð.

9. 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 2,0 metrum og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

Svæði 4

TVÍBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM MEÐ SÉRSTÆÐRI BÍLAGEYMSLU.
Þinghólsbraut 28.

SÉRAKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða tvíbýlishús með sérstæðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Tvíbýlishús og bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Þinghólsbraut 28	190 m ²	305 m ²

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 5,9 metrar. Mesta hæð húss er þó 7,2 metrar pallað. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á lóðinni er bílageymsla og amk. fjögur bílastæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð.

9. 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 2,0 metrum og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

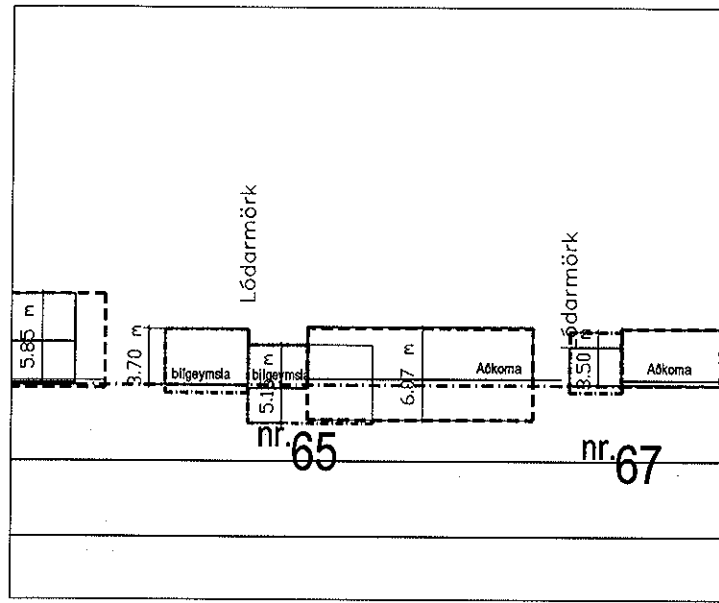
10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

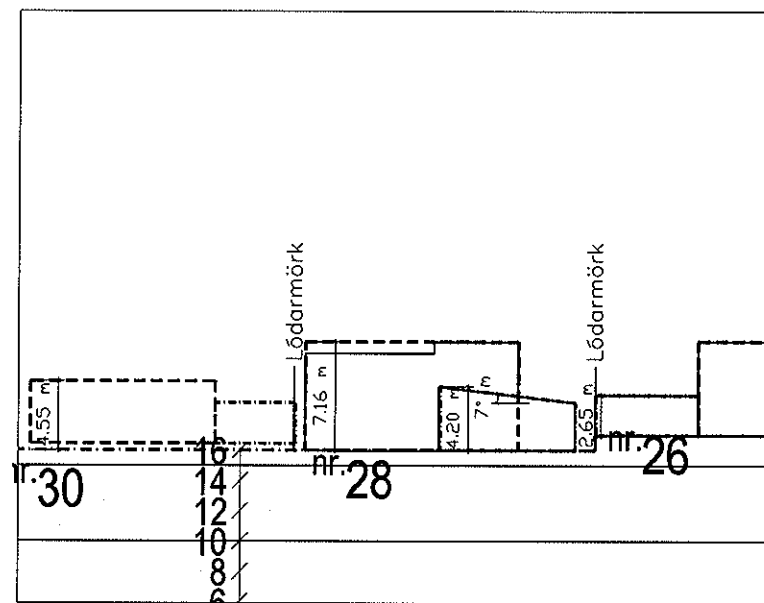
KÓPAVOGGSBÆR

KÓPAVOGGSBRAUT
65
ÞINGHÓLSBRAUT
28

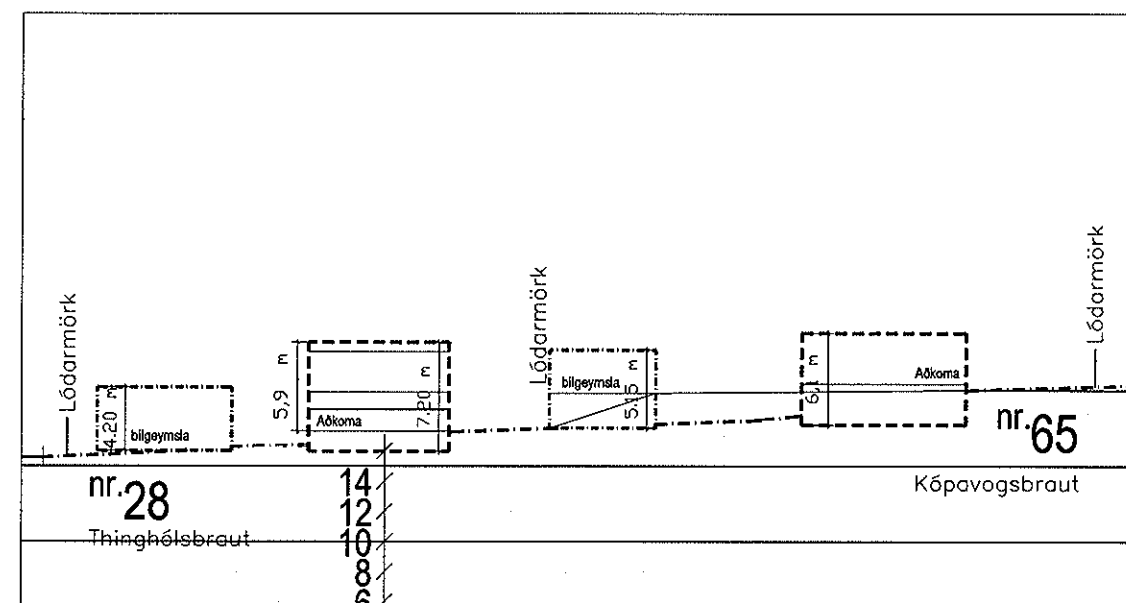
Kópavogur.is/FramkvöðlTæknibæjarstjórnungr200 Austur-Vesturbær/VESTURBÆR/Deiliskipulag/Kópavogsbraut-Þinghólsbraut_Svæði 2/Kópavogsbraut_Þinghólsbraut_Deilil_17 ágúst 10.dwg
Bæjarstjórnungr Kópavogs / Smári Smárason
br. 22.1.09 / br. 17.08.10 / br. 11.10.10



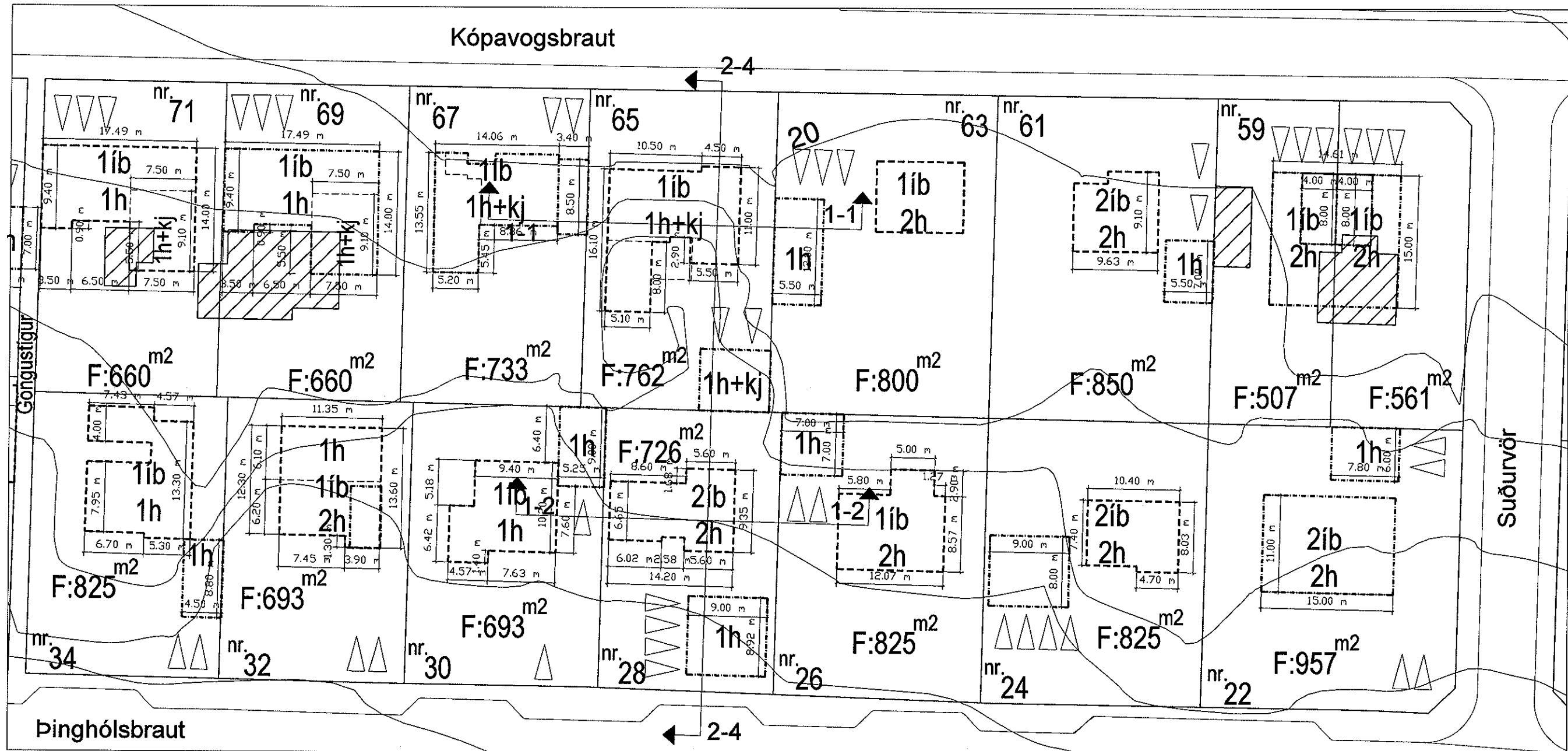
Sneiðing 1-1 í mkv. 1:500



Sneiðing 1-2 í mkv. 1:500



Sneiðing 2-4 í mkv. 1:500, dæmi.



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur húss (breytingar)
- Byggingarreitur húss
- Byggingarreitur bilgeymslu

KÓPAVOGGSBRAUT - ÞINGHÓLSBRAUT SVÆÐI 2 - SKILMÁLAR
EINBÝLI Á 1 HÆÐ OG KJ / TVÍBÝLI Á 2 HÆÐUM

Svæði 5

EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ MEÐ KJALLARA OG ÁFASTRI BÍLAGEYMSLU.

Kópavogsbraut 67

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einbýlishús á einni hæð frá götu séð með kjallara og með áfastri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Einbýlishús og innbyggð bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Kópavogsbraut 67	175 m ²	240 m ²

Heimilt er að hafa íveruherbergi í kjallara að uppfylltum skilyrðum byggingarreglugerðar.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 3,4 metrar. Mesta hæð húss frá kjallara uppí mænishæð er 6 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er fjálast en þakhalli skal aldrei meiri en 15°.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á lóðinni er ein bílageymsla. Bílastæði skulu amk. tvö og vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit.

9. 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 2,0 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

10. HLJÓÐVIST.

Við er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

Svæði 5

EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ MEÐ ÁFASTRI BÍLAGEYMSLU.

Pinghólsbraut 30

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einbýlishús á einni hæð með áfastri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Einbýlishús og áföst bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsuppdrátti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Pinghólsbraut 30	165 m ²	165 m ²

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 4,1 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á lóðinni er ein þegar byggð bílageymsla. Bílastæði skulu amk. tvö og vera með bundnu slitlagi eða hellulögð.

9. SORPGEYMSLUR.

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

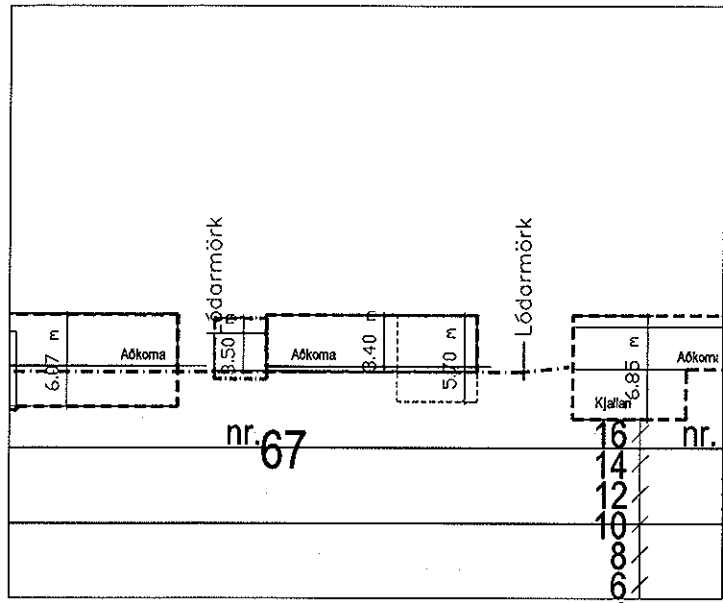
10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

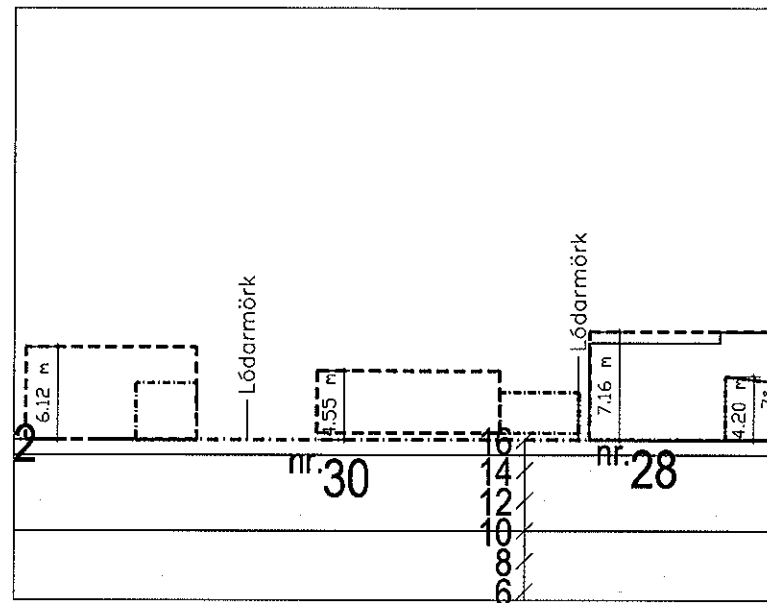
KÓPAVOGGSBÆR

KÓPAVOGGSBRAUT
67
ÞINGHÓLSBRAUT
30

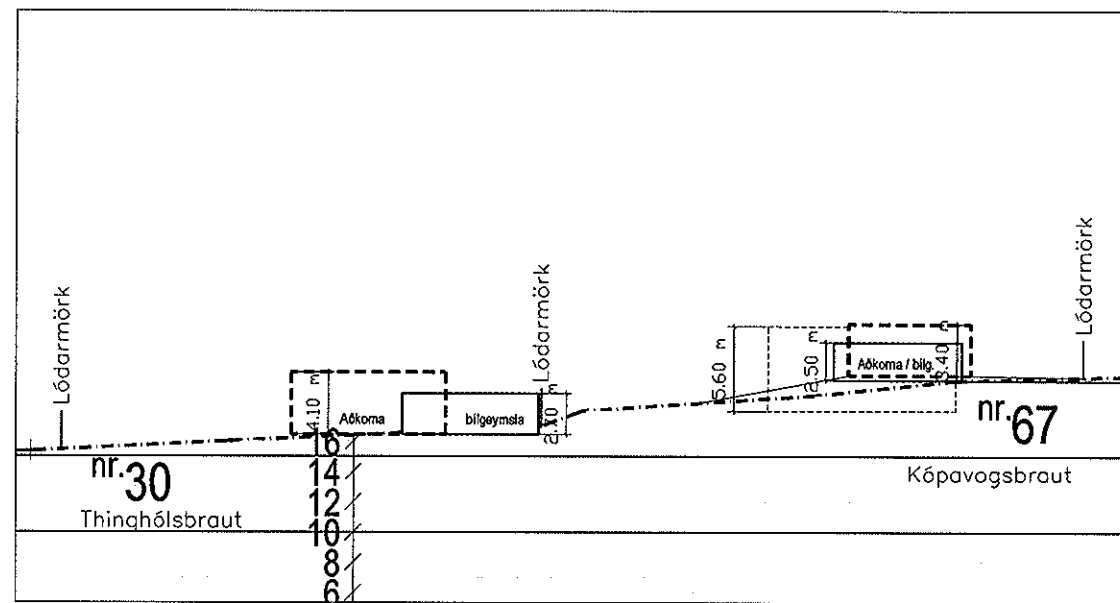
Kópavogur.is/Framkvöð og Tæknibæjaráskipting 200 Austur-Vesturbær VESTURBÆRÍDELLISKÍPULAG Kópavogsbraut-Þinghólsbraut Svæði 2/Kópavogsbraut-Þinghólsbraut Deilil 17. ágúst 10. dág. Bæjaráskipting Kópavogs / Snafrá Snafráson br. 22.1.09 / br. 17.08.10 / br. 11.10.10



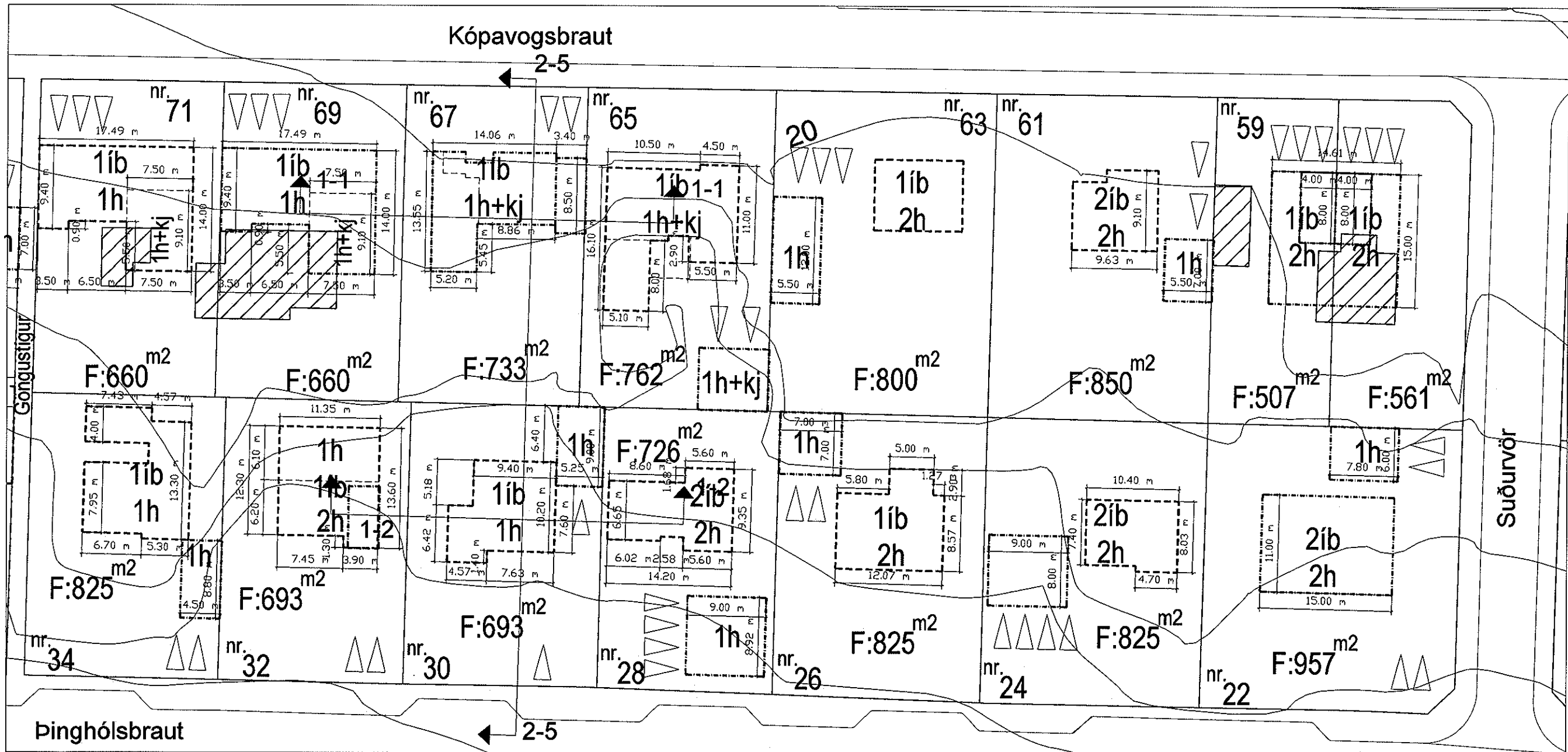
Sneiðing 1-1 í mkv. 1:500



Sneiðing 1-2 í mkv. 1:500



Sneiðing 2-5 í mkv. 1:500, dæmi.



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur húss (breytingar)
- Byggingarreitur húss
- Byggingarreitur bílgæmslu

KÓPAVOGGSBRAUT - ÞINGHÓLSBRAUT SVÆÐI 2 - SKILMÁLAR
EINBÝLI Á 1 HÆÐ OG KJ / EINBÝLI Á 1 HÆÐ

Svæði 6

EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ AUK KJALLARA.
Kópavogsbraut 69.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einbýlishús á einni hæð með innbyggðri bílageymslu, auk kjallara. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

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

Byggingar skulu vera steinsteyptar, eða hafa heildaryfirbragð steinsteyptra flata, en þó er leyfilegt að nota önnur efni t.d. timbur í útveggjaklæðningu, en aldrei meira en 30% af heildarflatarmáli veggja.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum með kjallara.
Kópavogsbraut 69	180 m ²	230 m ²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á hverri lóð. Heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 3,55 metrar frá kóta aðkomuhæðar sem er K= 20,20. Mesta hæð húss frá kjallara er 6,85 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks. Þakgluggar mega ekki ná upp fyrir byggingarreit.

7. ÞAKFORM.

Þakform er mænispak en þakhalli skal aldrei meiri en 15°.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílageymslu og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að færa aðkomu á þeirri hlið húss er snýr að aðkomugötu. Götulagnir verða þó lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum.

9. 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 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

10. HLJÓÐVIST.

Vísad er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

Svæði 6

EINBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM (PALLAÐ) MEÐ INNBYGGÐRI BÍLAGEYMSLU.

PALLAÐ

Þinghólsbraut 32.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða pallað einbýlishús. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Einbýlishús og áföst bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð. Í vesturhluta lóðar er sólpallur

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Þinghólsbraut 32	145 m ²	220 m ²

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 6,12 metrar, sá hluti húss er á tveimur hæðum. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Innbyggð bílageymsla er í húsi. Gera skal ráð fyrir amk. tveimur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð.

9. 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 2,0 metrum og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

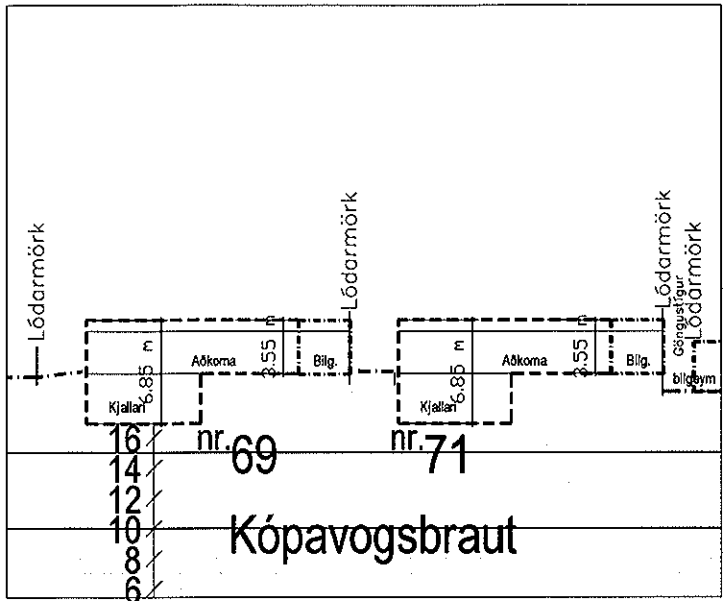
10. HLJÓÐVIST.

Við er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

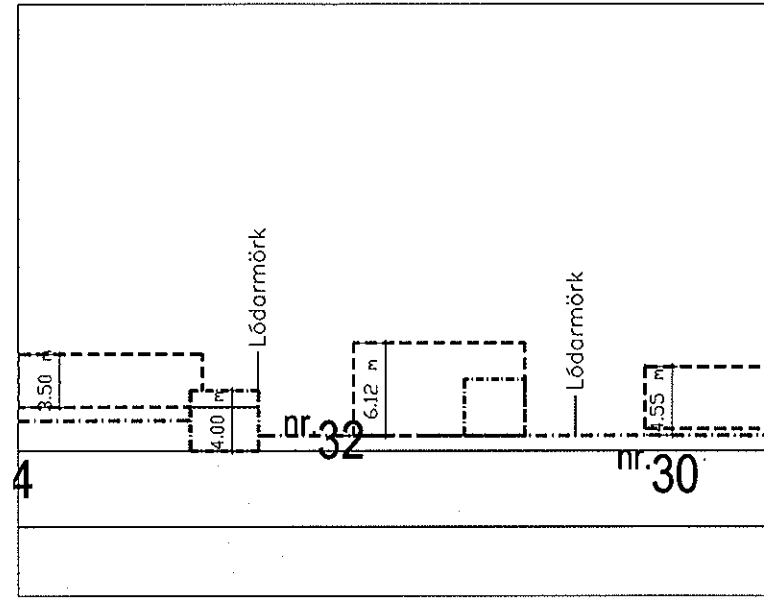
KÓPAVOGGSBÆR

KÓPAVOGSBRAUT
69
ÞINGHÓLSBRAUT
32

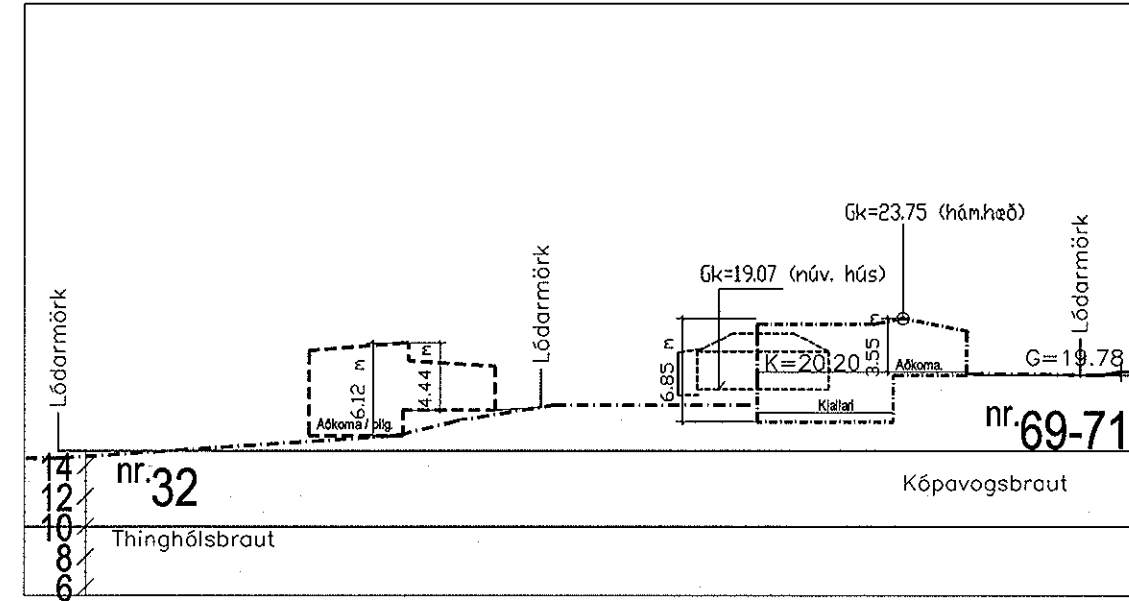
Kópavogur, ís/Framkv.OgTæknibæjaráskipulag 200 Austur-Vesturhættu/VESTURBÆRÍDalsáskipulag Kópavogsbraut-Þinghólsbraut Svæði 2 Kópavogsbraut, Þinghólsbraut, Deill 17. august 10. dæmi. Bæjaráskipulag Kópavogs / Smári Smarason br. 22.1.09 / br. 17.08.10 / br. 11.10.10



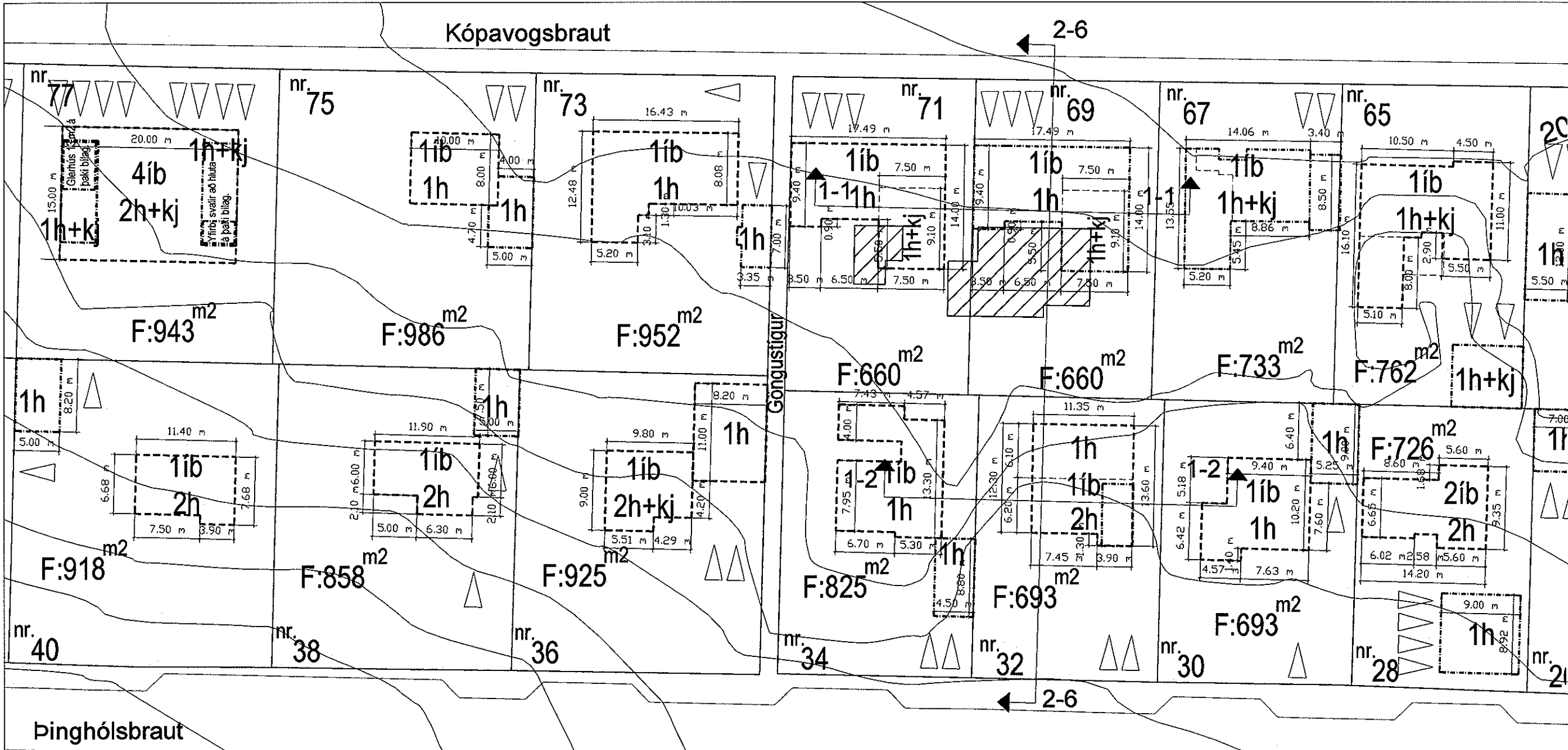
Sneiðing 1-1 í mkv. 1:500



Sneiðing 1-2 í mkv. 1:500



Sneiðing 2-6 í mkv. 1:500, dæmi.



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur húss (breytingar)
- Byggingarreitur húss
- Byggingarreitur bílgeymslu

KÓPAVOGSBRAUT - ÞINGHÓLSBRAUT SVÆÐI 2 - SKILMÁLAR
EINBÝLI Á 1 HÆÐ OG KJ/ EINBÝLI Á 2 HÆÐUM

Svæði 7

EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ AUK KJALLARA.

Kópavogsbraut 71.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einbýlishús á einni hæð með innbyggðri bílageymslu, auk kjallara. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

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

Byggingar skulu vera steinsteyptar, eða hafa heildaryfirbragð steinsteyptra flata, en þó er leyfilegt að nota önnur efni t.d. timbur í útveggjaklæðningu, en aldrei meira en 30% af heildarflatarmáli veggja.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum með kjallara.
Kópavogsbraut 71	180 m ²	230 m ²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á hverri lóð. Heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 4,05 metrar frá kóta aðkomuhæðar sem er $K=19.7$. Mesta hæð húss frá kjallara er 6,85 metrar. Mesta hæð útveggja sá hluta húss sem er á einni hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar er 3.0 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks. Þakgluggar mega ekki ná upp fyrir byggingarreit.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en þakhalli skal aldrei meiri en 15°.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílageymslu og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að færa aðkomu á þeirri hlið húss er snýr að aðkomugötu. Götulagnir verða þó lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum.

9. SORPGEYMSLUR.

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

10. HLJÓÐVIST.

Vísuð er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

Svæði 7

EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ MEÐ ÁFASTRI BÍLAGEYMSLU.

Þinghólsbraut 34

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einbýlishús á einni hæð með áfastri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Einbýlishús og áföst bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Þinghólsbraut 34	195 m ²	195 m ²

6. HÆÐ HÚSA.

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

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Bílageymsla er áföst húsi. Gera skal ráð fyrir amk. tveimur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð.

9. SORPGEYMSLUR.

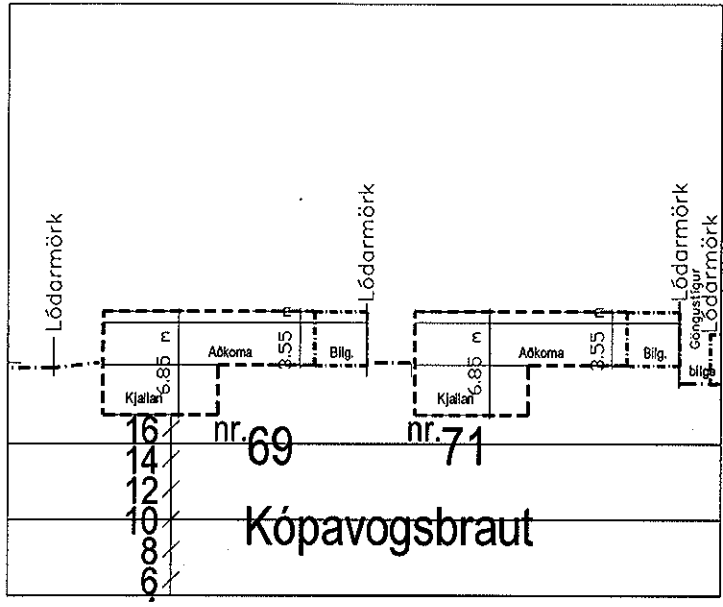
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílat. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að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

10. HLJÓÐVIST.

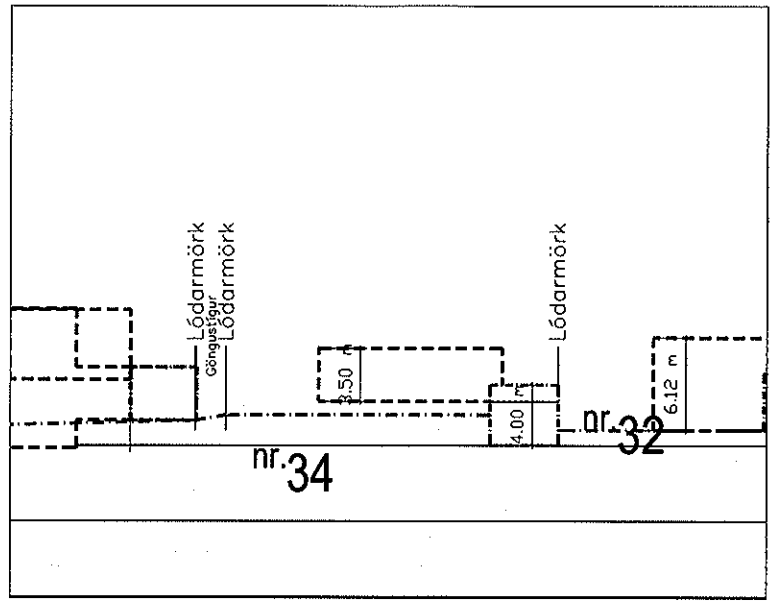
Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

KÓPAVOGGSBÆR

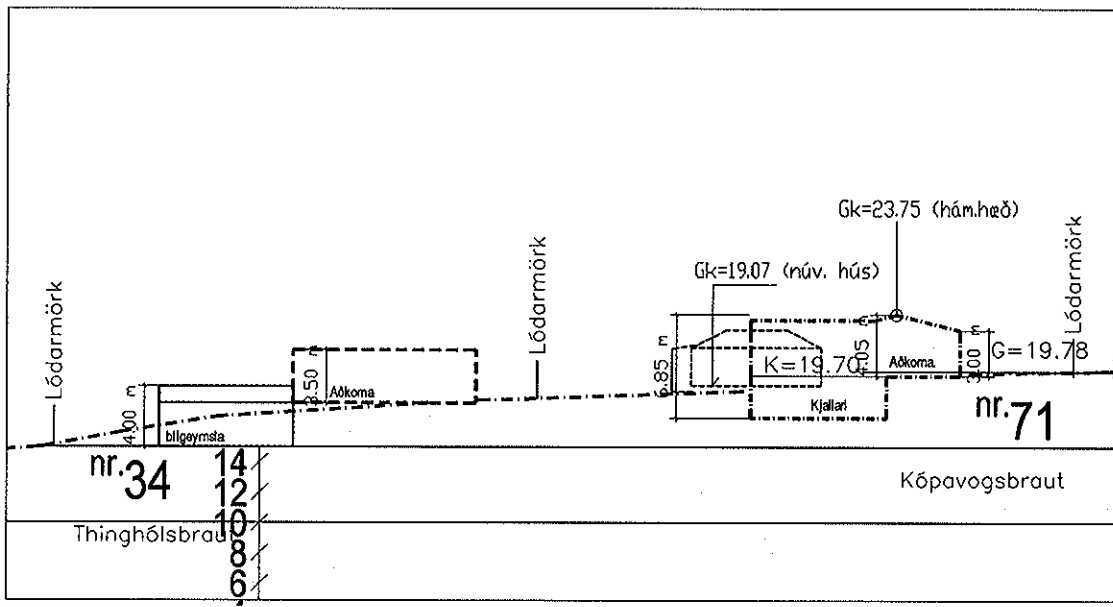
KÓPAVOGGSBRAUT
71
ÞINGHÓLSBRAUT
34



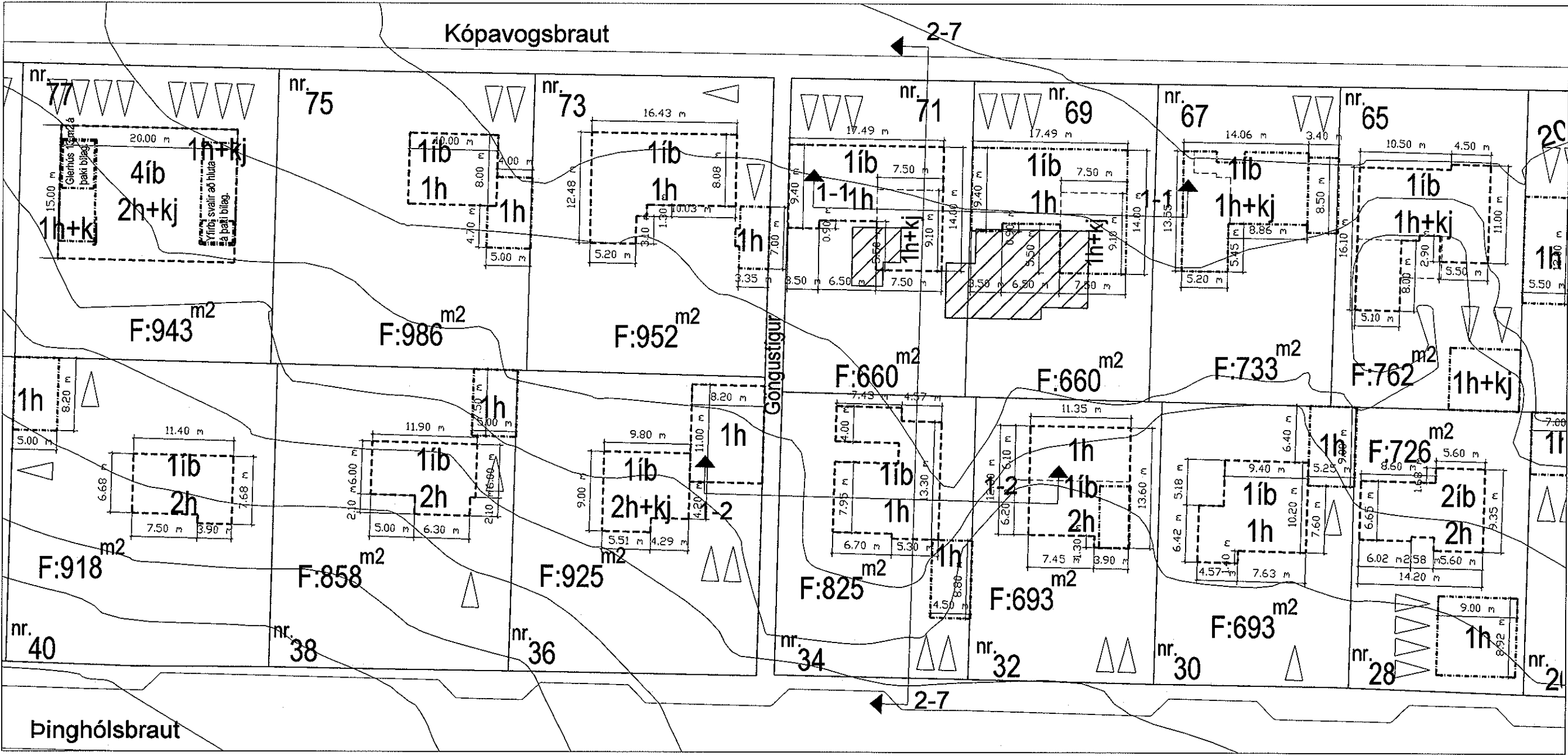
Sneiðing 1-1 í mkv. 1:500



Sneiðing 1-2 í mkv. 1:500



Sneiðing 2-7 í mkv. 1:500, dæmi.



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur húss (breytingar)
- Byggingarreitur húss
- Byggingarreitur bilgeymslu

KÓPAVOGGSBRAUT - ÞINGHÓLSBRAUT SVÆÐI 2 - SKILMÁLAR
PARHÚS Á 1 HÆÐ OG KJ / EINBÝLI Á 1 HÆÐ

ÍKópavoggsbænum Framkvæmda Eignarhagkerfi Kópavoggsbraut-Þinghólsbraut Svæði 2 í Kópavoggsbænum, Deilt 17. ágúst 10. dreg
 Byggingarritun Kópavoggs / Smári Smáráson
 Nr. 22.1.09 / Nr. 17.08.10 / Nr. 11.10.10

Svæði 8

EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ MEÐ SÉRSTÆÐRI BÍLAGEYMSLU.

Kópavogsbraut 73

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einbýlishús á einni hæð með sérstæðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Einbýlishús og bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturrinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Kópavogsbraut 73	181 m ²	181 m ²

6. HÆÐ HÚSA.

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

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á lóðinni er ein þegar byggð bílageymsla. Bílastæði skulu amk. tvö og vera með bundnu slitlagi eða hellulögð.

9. SORPGEYMSLUR.

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

10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarká reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

Svæði 8

EINBYLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG ÁFASTRI BÍLAGEYMSLU.

Þinghólsbraut 36

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einbýlishús á tveimur hæðum frá götu séð auk kjallara og áfastri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Einbýlishús og áföst bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Þinghólsbraut 36	190 m ²	300 m ²

Heimilt er að hafa íveruherbergi í kjallara að uppfylltum skilyrðum byggingarreglugerðar.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 6,7 metrar. Mesta hæð húss frá kjallara uppí mænishæð er 9,2 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á lóðinni er ein bílageymsla. Bílastæði skulu amk. tvö og vera með bundnu slitlagi eða hellulögð.

9. SORPGEYMSLUR.

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

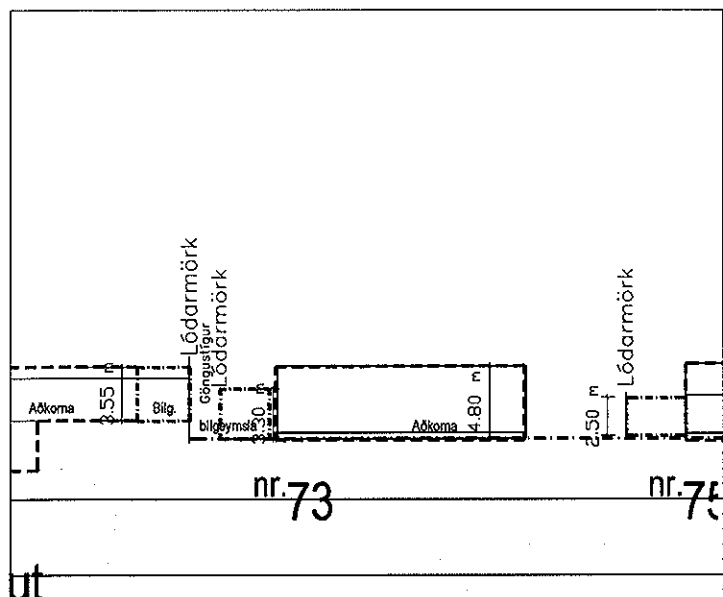
10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

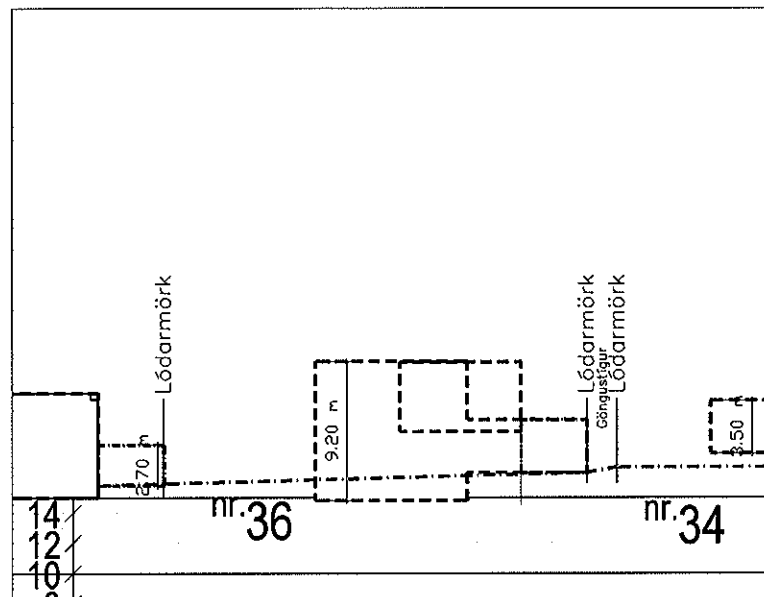
KÓPAVOGSBÆR

KÓPAVOGSBRAUT
73
ÞINGHÓLSBRAUT
36

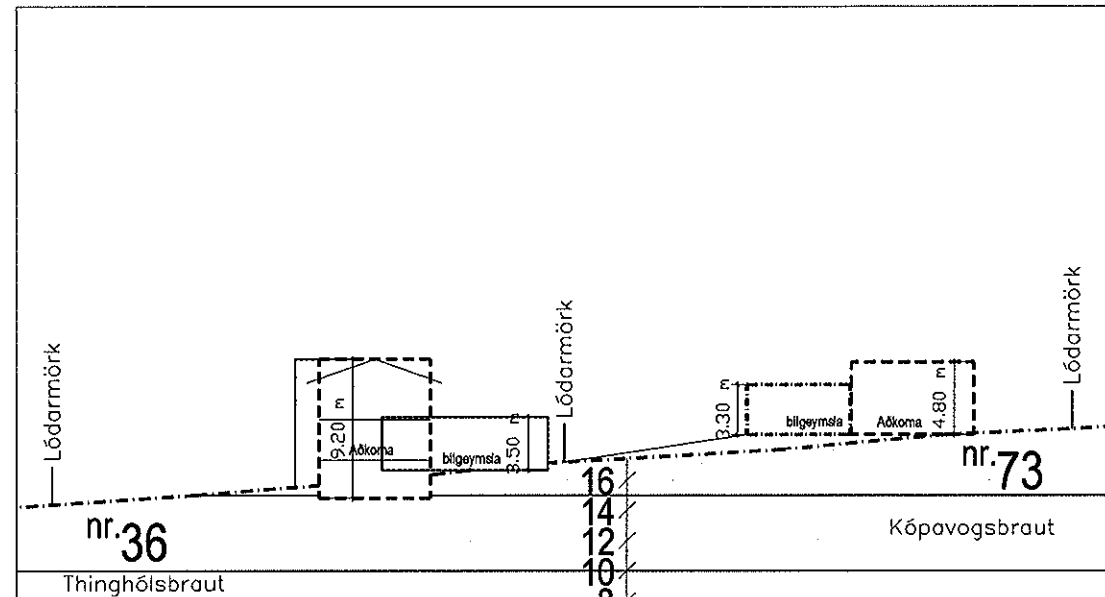
Kópavogur, ístræti nr. 73 og 75, Bæjarstjórn Kópavogur, 200. Austur-Vesturbær VESTURBÆR, Deiliskvípuhlíð, Kópavogsbraut-Þinghólsbraut Svæði 2, Kópavogsbraut, Þinghólsbraut, Deiliskvípuhlíð, 17. ágúst 10. dögur, br. 22.1.09 / br. 17.08.10 / br. 11.10.10



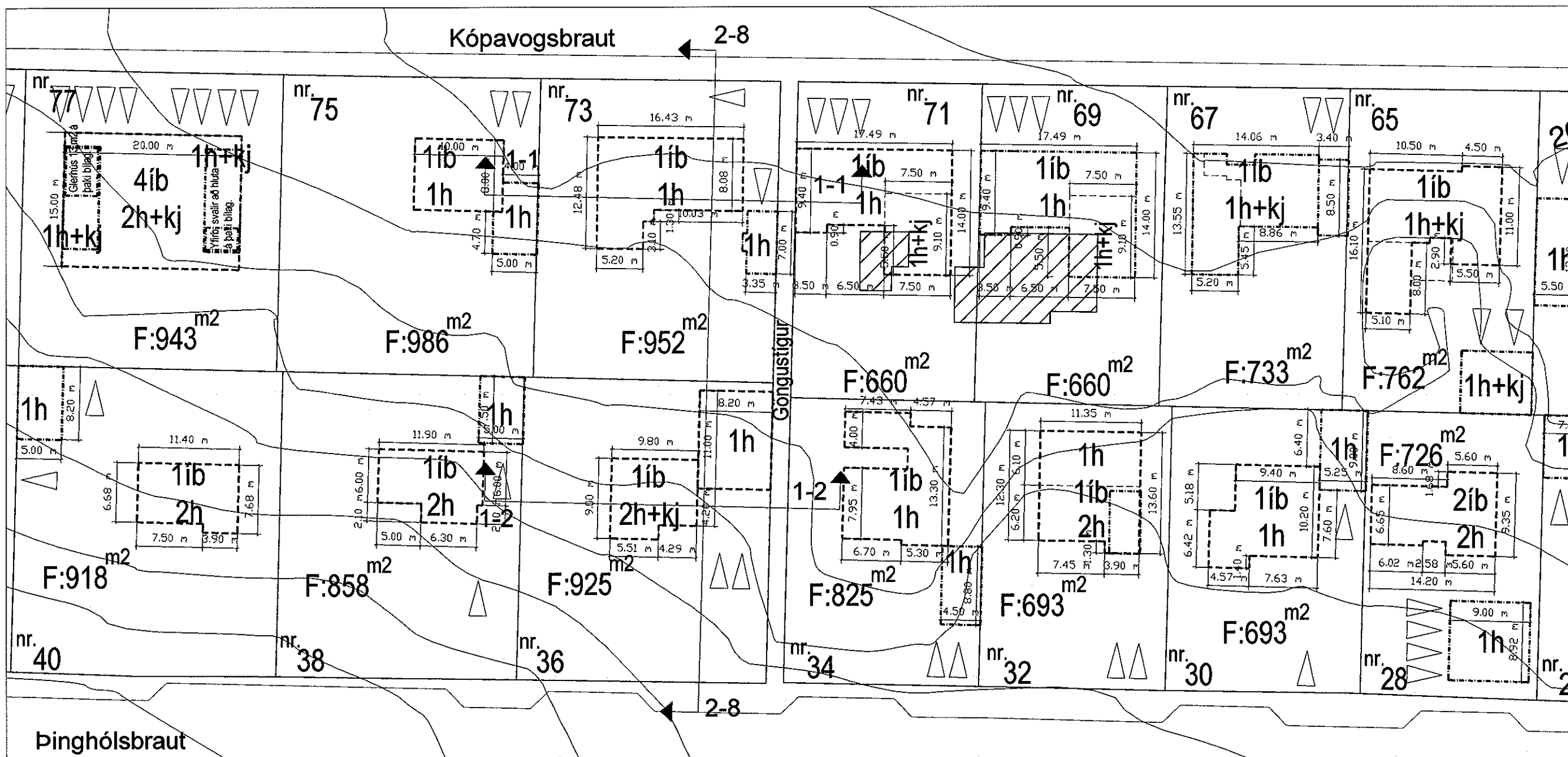
Sneiðing 1-1 í mkv. 1:500



Sneiðing 1-2 í mkv. 1:500



Sneiðing 2-8 í mkv. 1:500, dæmi.



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur húss (breytingar)
- Byggingarreitur húss
- Byggingarreitur bilgeymslu

KÓPAVOGSBRAUT - ÞINGHÓLSBRAUT SVÆÐI 2 - SKILMÁLAR
EINBÝLI Á 1 HÆÐ / EINBÝLI Á 2 HÆÐUM AUK KJALLARA

Svæði 9

EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ MEÐ ÁFASTRI BÍLAGEYMSLU.

Kópavogsbraut 75

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einbýlishús á einni hæð með áfastri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Einbýlishús og áföst bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðora og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Kópavogsbraut 75	113 m ²	113 m ²

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 4,6 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á lóðinni er ein bílageymsla áföst húsi. Bílastæði skulu amk. tvö og vera með bundnu slitlagi eða hellulögð.

9. SORPGEYMSLUR.

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

10. HLJÓÐVIST.

Visað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

Svæði 9

EINBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM MEÐ KJALLARA OG SÉRSTÆÐRI BÍLAGEYMSLU.

Þinghólsbraut 38.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einbýlishús á tveimur hæðum frá götu séð auk kjallara og sérstæðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Einbýlishús og áföst bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Þinghólsbraut 38	125 m ²	180 m ²

Heimilt er að hafa íveruherbergi í kjallara að uppfylltum skilyrðum byggingarreglugerðar.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 6,9 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en þakhalli skal aldrei meiri en 15°.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á lóðinni er ein bílageymsla. Bílastæði skulu amk. tvö og vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit.

9. SORPGEYMSLUR.

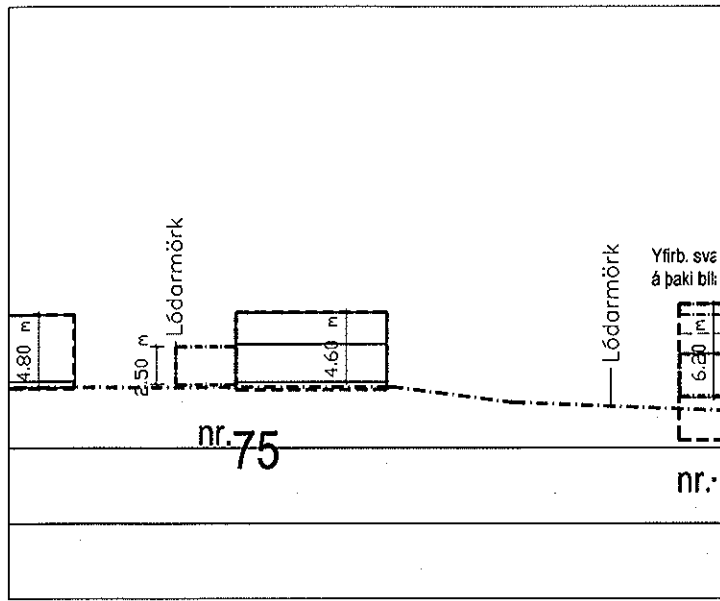
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að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

10. HLJÓÐVIST.

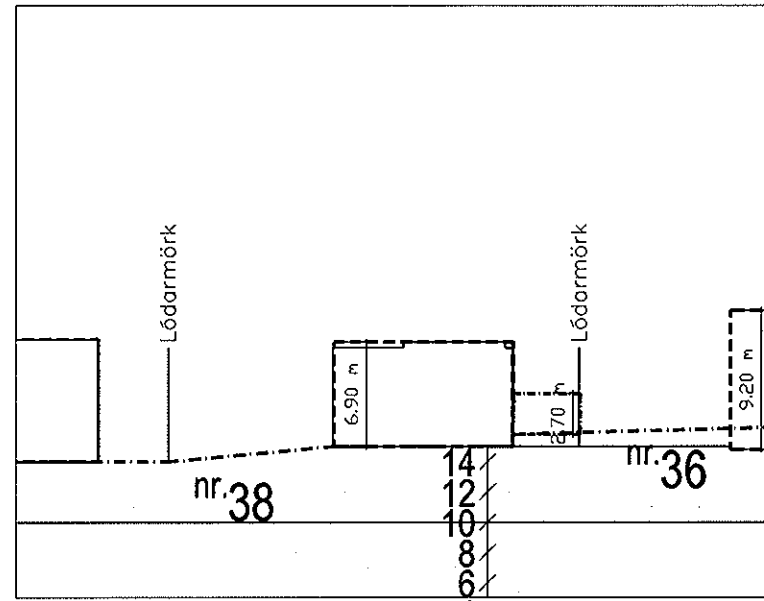
Við er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

KÓPAVOGGSBÆR

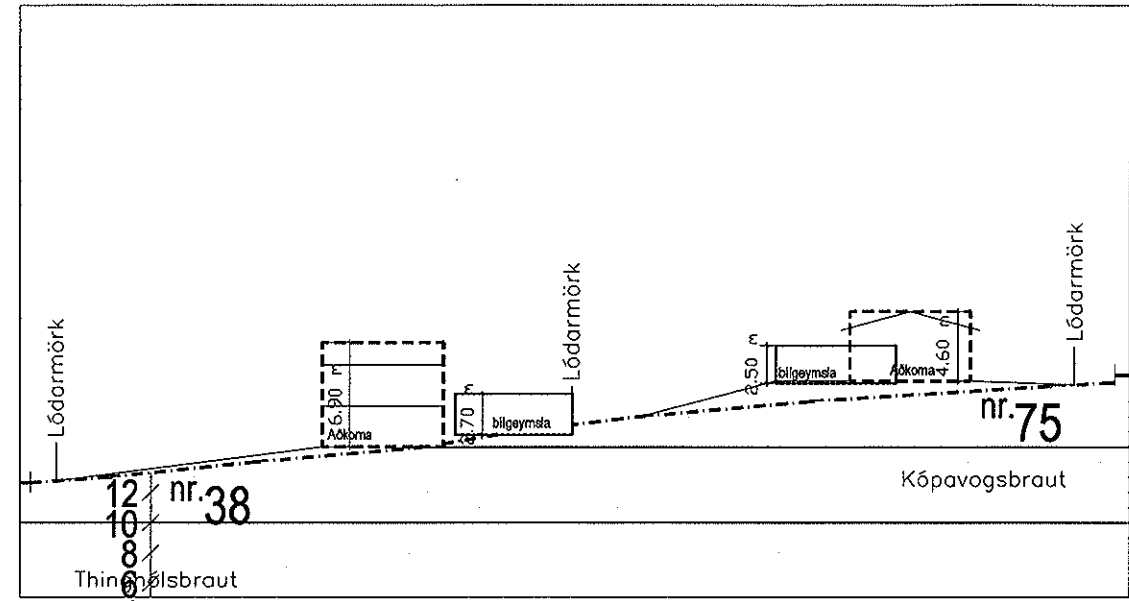
KÓPAVOGGSBRAUT
75
PINGHÓLSBRAUT



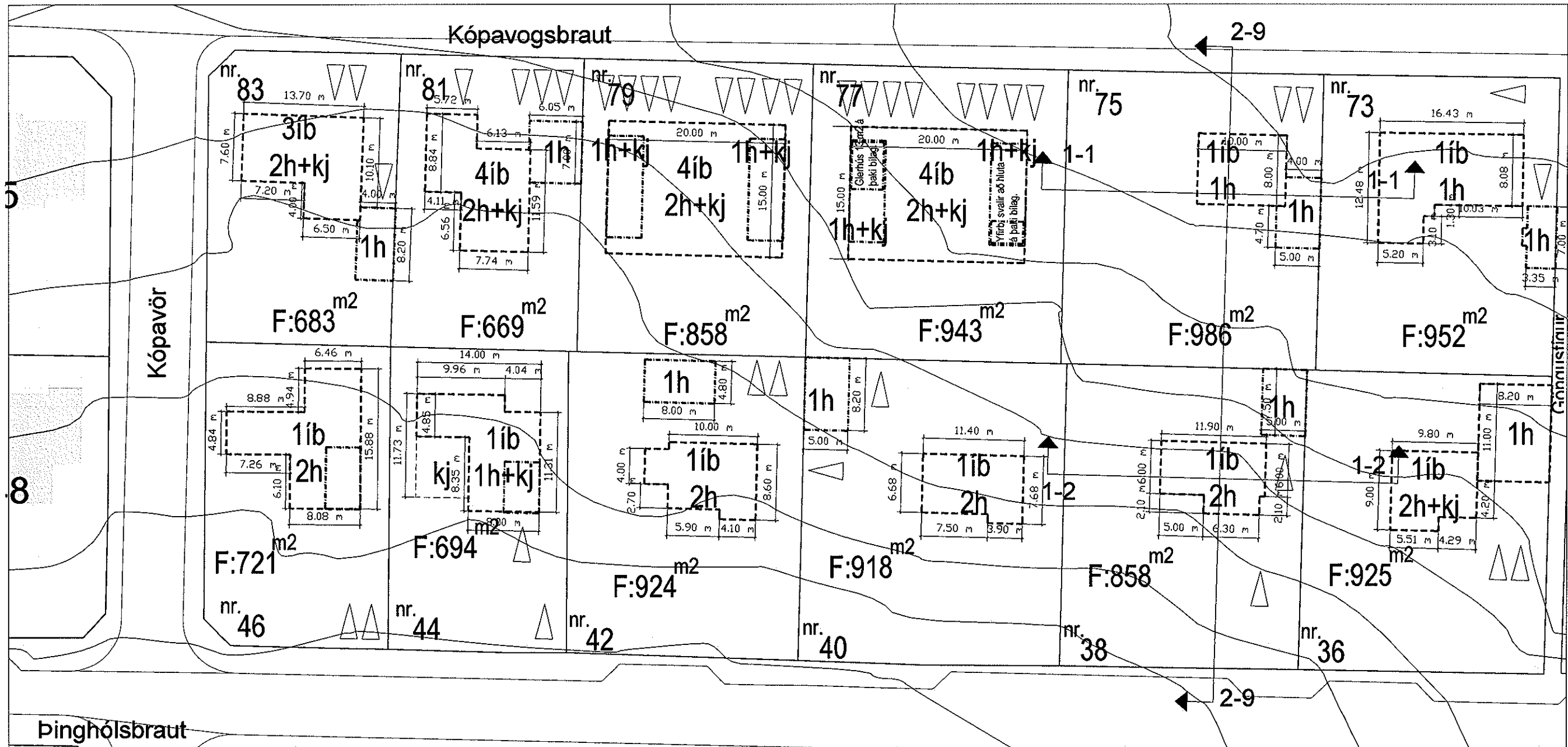
Sneiðing 1-1 í mkv. 1:500



Sneiðing 1-2 í mkv. 1:500



Sneiðing 2-9 í mkv. 1:500, dæmi.



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur húss (breytingar)
- Byggingarreitur húss
- Byggingarreitur bílgeymslu

KÓPAVOGGSBRAUT - PINGHÓLSBRAUT SVÆÐI 2 - SKILMÁLAR
EINBÝLI Á 1 HÆÐ / EINBÝLI Á 2 HÆÐUM

Kópavogur, ís Framkv. Og Tækn. Bæjaráskipulag 200 Austur-Vestfirðna VESTURBAE RÚÐLEIÐISKIPULAG Kópavogsbraut-Pinghólsbraut Svæði 2 Kópavogsbraut, Þinghólsbraut, Deilil 17. ágúst 10. dög Bæjaráskipulag Kópavogs / Sími Símláson br. 22.1.09 / br. 17.08.10 / br. 11.10.10

Svæði 10

FJÖLBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM AUK KJALLARA.

Kópavogsbraut 77

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða fjölbýlishús auk kjallara með geymslum og bílageymslu á aðkomuhæð fyrir 1 staði, fjórar íbúðir. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar. Á lóðinni er í gildi deiliskipulag samþykkt í B- deild Stjórnartíðinda þann 16. apríl 2007. Vísað er í greinargerð deiliskipulags fyrir Kópavogsbraut 77 samþykkt á fundi bæjarráðs 8. mars 2007. Í breyttri tillögu er gert ráð fyrir byggingu 13 m² glerskála á suðvestursvalir 2. hæðar sem á þaki þegar byggðar bílageymslu og vestursvalir á þaki þegar byggðar bílageymslu verði yfirbyggðar að hluta á 2. hæð.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA. – BREYTT DEILISKIPULAG

Fjölbýlishús og innbyggðar bílageymslu á lóðinni eru þegar byggð.

Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og glerhúsi og yfirbyggingu á svölum á 2. hæð húss og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum með kjallara.
Kópavogsbraut 77	300 m ²	700 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli. Að hámarki er gert ráð fyrir 4 íbúðum á lóðinni.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 6,2 metrar. Mesta hæð húss frá kjallara 9 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

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

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir a.m.k tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 8 staði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögd. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslu en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar.

Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 fermetrar en einu bílastæði fyrir íbúðir minni en 80 fermetrar.

9. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir skuli vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað 6 almenn sorplát. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal hún ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

Svæði 10

EINBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM AUK KJALLARA OG SÉRSTÆÐRI BÍLAGEYMSLU.
Þinghólsbraut 40.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða einbýlishús með kjallara og sérstæðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Einbýlishús og bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám.grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Þinghólsbraut 40	125 m ²	250 m ²

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

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 5,6 metrar, en heildarhæð húss frá kjallara er 8,1 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á lóðinni er ein bílageymsla. Bílastæði skulu amk. tvö og vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit.

9. SORPGEYMSLUR.

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

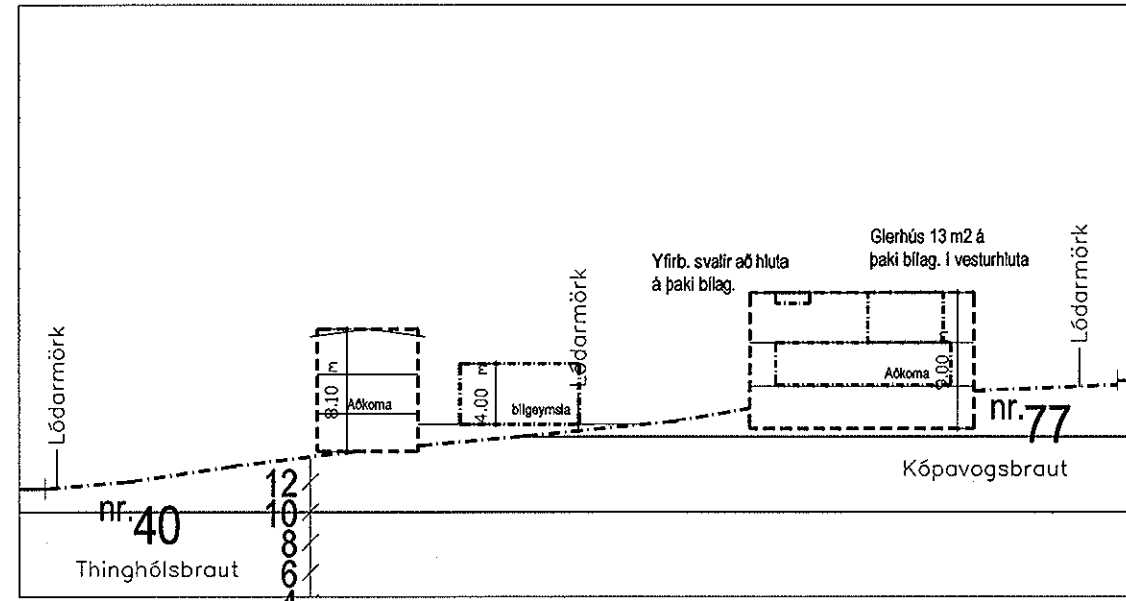
10. HLJÓÐVIST.

Við er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

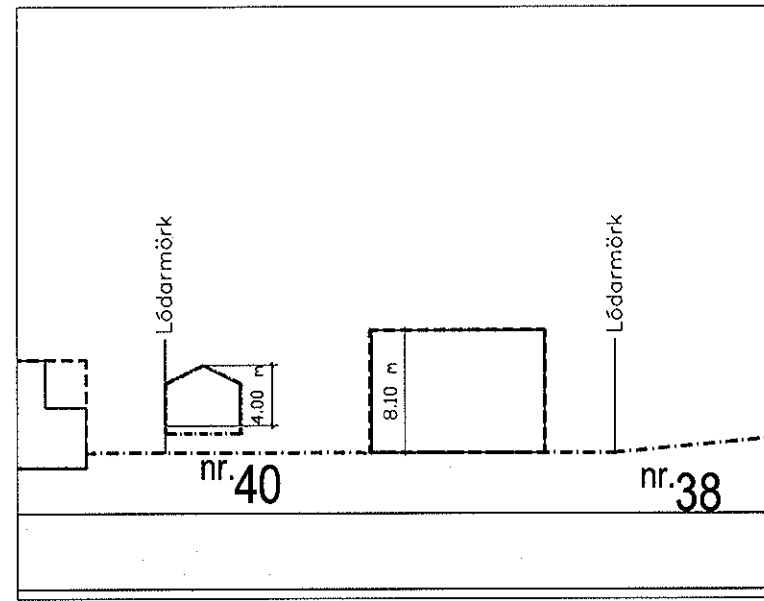
KÓPAVOGGSBÆR

KÓPAVOGSBRAUT
77
ÞINGHÓLSBRAUT
40

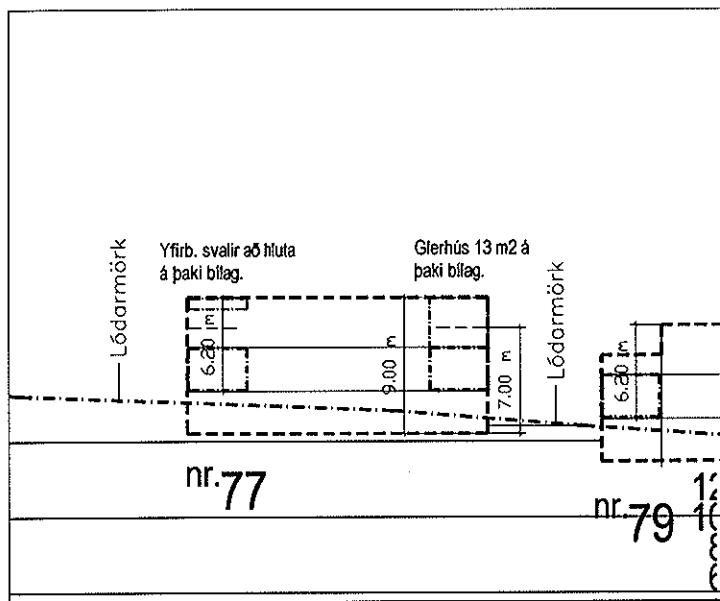
Köpaþingur nr. 151 Framkv. Ög. Raekni Bæjarstjórvald nr. 200 Austur-Vesturbætur VESTURBÆTUR Deiliskipulag Kópavogssbraut-Þinghólsbraut Svæði 2 Kópavogssbraut-Þinghólsbraut, Deilil. 17. ágúst 10. dægi
Bæjarstjórn Kópavogssbraut / Smátt Smáfráson
br. 22.1.09 / br. 17.08.10 / br. 11.10.10



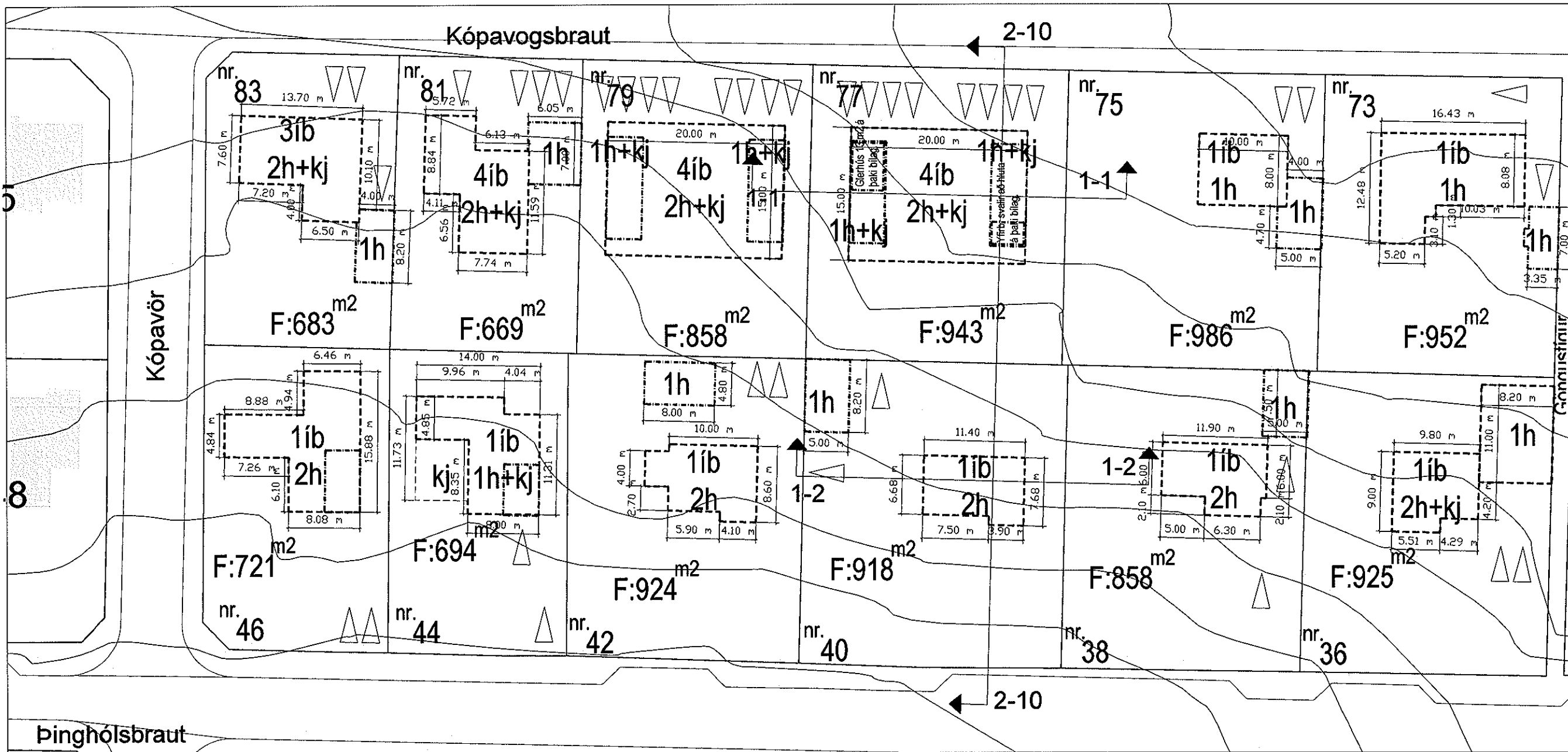
Sneiðing 2-10 í mkv. 1:500, dæmi.



Sneiðing 1-2 í mkv. 1:500



Sneiðing 1-1 í mkv. 1:500



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur húss (breytingar)
- Byggingarreitur húss
- Byggingarreitur bílgæymslu

KÓPAVOGSBRAUT - ÞINGHÓLSBRAUT SVÆÐI 2 - SKILMÁLAR
FJÓRBÝLI Á 2 HÆÐUM AUK KJ / EINBÝLI Á 2 HÆÐUM

Svæði 11

FJÖLBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM AUK KJALLARA.

Kópavogsbraut 79

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða fjölbýlishús auk kjallara með geymslum og bílageymslu á aðkomuhæð fyrir 1 stæði, fjórar íbúðir. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar. Á lóðinni er í gildi deiliskipulag samþykkt í B- deild Stjórnartíðinda þann 4. desember 2006. Vísad er í greinargerð deiliskipulags fyrir Kópavogsbraut 79 samþykkt á fundi bæjarráðs dags. 13. júlí 2006. Heimild er fyrir að fjarlægja núverandi íbúarhús og í þess stað reisa fjögurra íbúa hús á tveimur hæðum auk kjallara og tveimur bílageymslum. Samanlagður gólfplötur hússins er áætlaður 707 m², nýtingarhlutfall lóðar er 0.82 og hámarkshæð hússins er 6.2 metrar miðað við aðkomuhæð.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

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

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Hám. grunnfl. húss: í fermetrum.

Hámarksflatarmál húss: í fermetrum með kjallara.

Kópavogsbraut 79

300 m²

707 m²

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 4 íbúðum á hverri lóð.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 6,2 metrar. Mesta hæð húss frá kjallara 9 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

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

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir a.m.k tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 8 stæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum en

hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annann hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 fermetrar en einu bílastæði fyrir íbúðir minni en 80 fermetrar.

9. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð soppgeymsla fyrir allar íbúðir skuli vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað 6 almenn sorplát. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Þar sem soppgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal hún ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Soppgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi soppgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

10. HLJÓÐVIST.

Vísad er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

Svæði 11

EINBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM OG SÉRSTÆÐRI BÍLAGEYMSLU.
Þinghólsbraut 42.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða einbýlishús með kjallara og sérstæðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Einbýlishús og bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Þinghólsbraut 42	130 m ²	210 m ²

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

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 7,15 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á lóðinni er ein bílageymsla. Bílastæði skulu amk. tvö og vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit.

9. SORPGEYMSLUR.

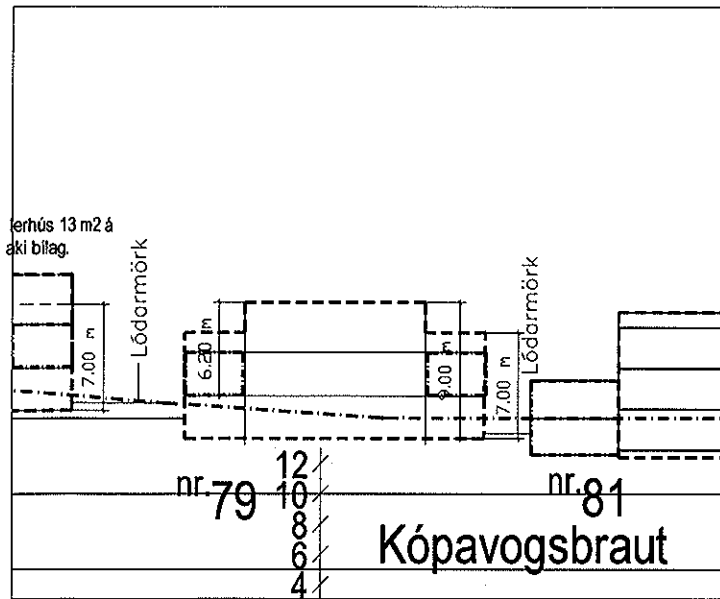
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpilát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að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

10. HLJÓÐVIST.

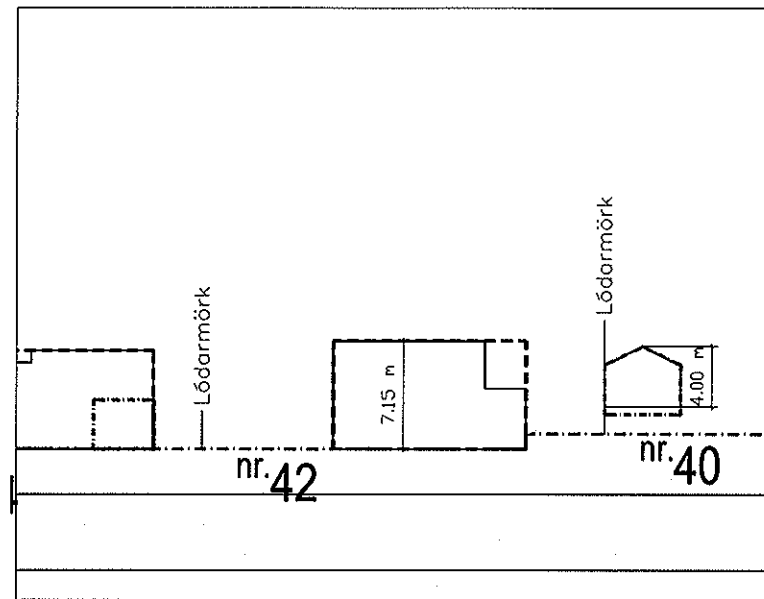
Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

KÓPAVOGGSBÆR

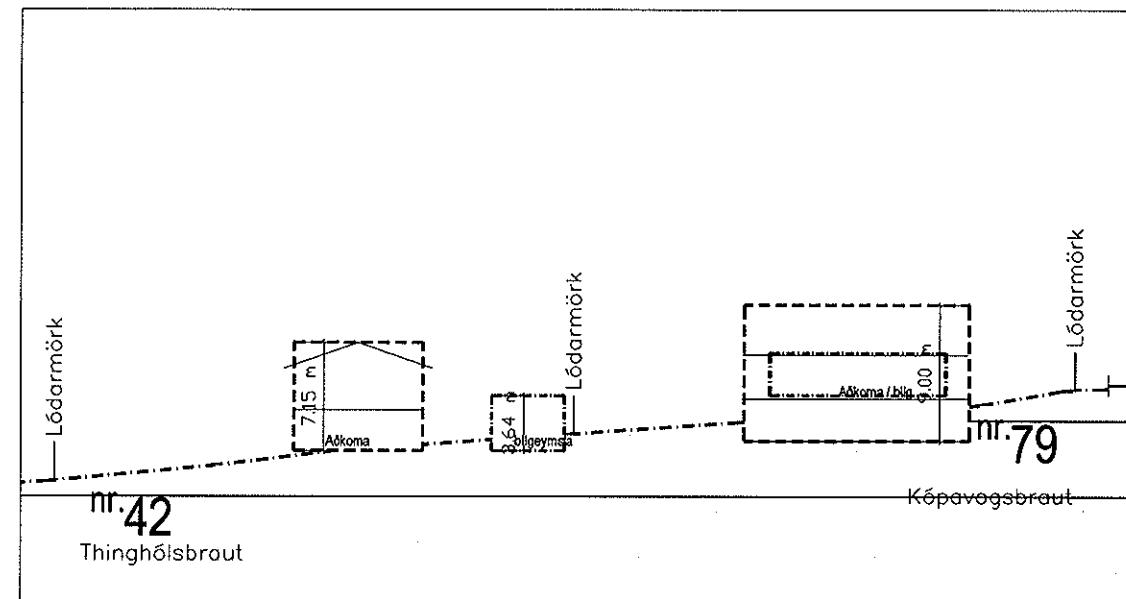
KÓPAVOGGSBRAUT
79
ÞINGHÓLSBRAUT
42



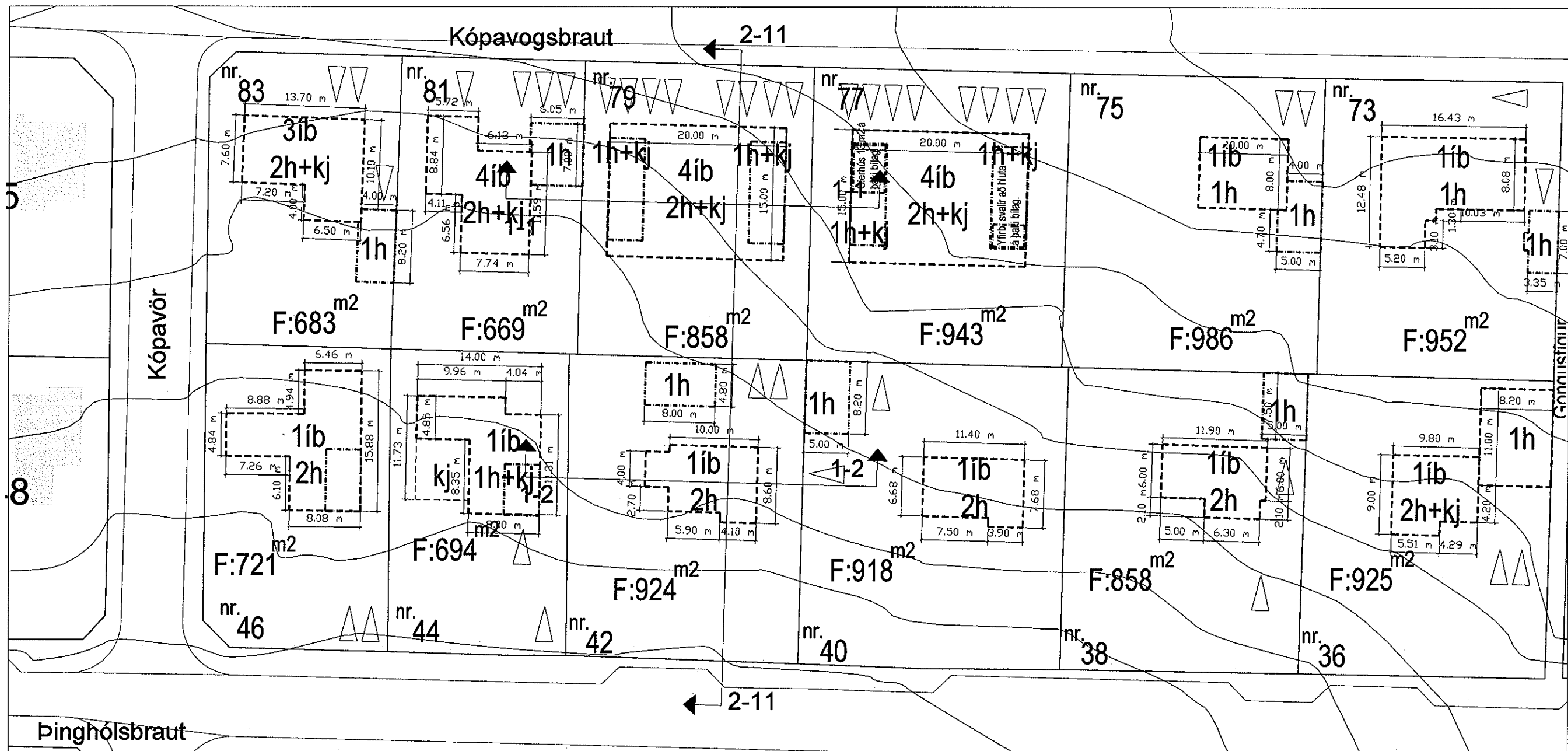
Sneiðing 1-1 í mkv. 1:500



Sneiðing 1-2 í mkv. 1:500



Sneiðing 2-11 í mkv. 1:500, dæmi.



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur húss (breytingar)
- Byggingarreitur húss
- Byggingarreitur bílgeymslu

KÓPAVOGGSBRAUT - ÞINGHÓLSBRAUT SVÆÐI 2 - SKILMÁLAR
FJÓRBÝLI Á 2 HÆÐUM OG KJ. / EINBÝLI Á 2 HÆÐUM

Kópavogsurkis Framkvæmtæknibúnaðarskipting 2007 Austur-Vesturbær VESTURBÆRÍDEIJSKIPTING Kópavogsbraut-Þinghólsbraut Svæði 2 Kópavogsbraut, Þinghólsbraut, Deililí, 17. ágúst 10. dögur
Búnaðarskipting Kópavogs / Smári Snarason
br. 22.1.09 / br. 17.08.10 / br. 11.10.10

Svæði 12

FJÖLBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM AUK KJALLARA.
Kópavogsbraut 81

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða fjölbýlishús auk kjallara með bílageymslu á aðkomuhæð. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Fjölbýlishús og bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÓTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum með kjallara.
Kópavogsbraut 81	175 m ²	460 m ²

Að hámarki er gert ráð fyrir 4 íbúðum á lóðinni.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 6,4 metrar. Mesta hæð húss frá kjallara 9,1 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

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

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á lóðinni er ein bílageymsla. Bílastæði skulu amk. tvö og vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit.

9. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir skuli vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað 6 almenn sorpílát. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal hún ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

Svæði 12

EINBYLISHÚS Á EINNI HÆÐ MEÐ KJALLARA. Þinghólsbraut 44

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einbýlishús á einni hæð með kjallara og með innbyggðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Einbýlishús og innbyggð bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÓTUR.

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

5. GRUNNFLÓTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Þinghólsbraut 44	170 m ²	250 m ²

Heimilt er að hafa íveruherbergi í kjallara að uppfylltum skilyrðum byggingarreglugerðar.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 3,8 metrar. Mesta hæð húss frá kjallara uppí mænishæð er 6,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst en þakhalli skal aldrei meiri en 15°.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á lóðinni er ein innbyggð bílageymsla. Bílastæði skulu amk. tvö og vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit.

9. SORPGEYMSLUR.

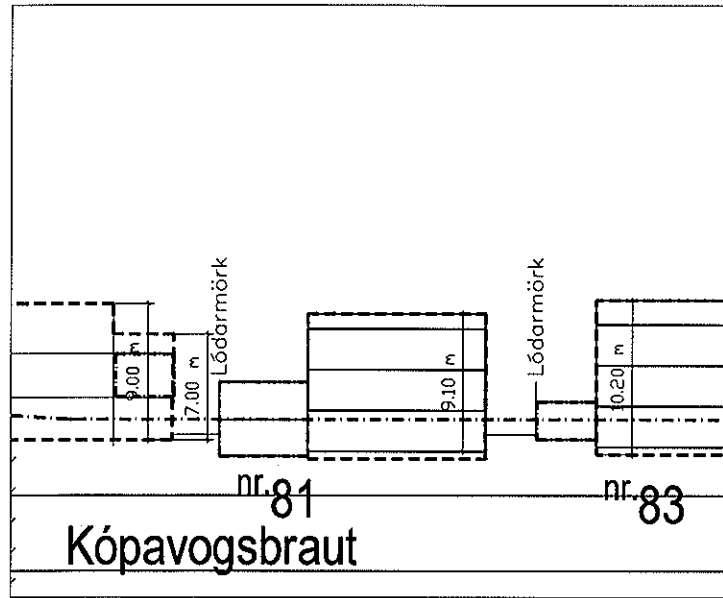
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpplát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að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

10. HLJÓÐVIST.

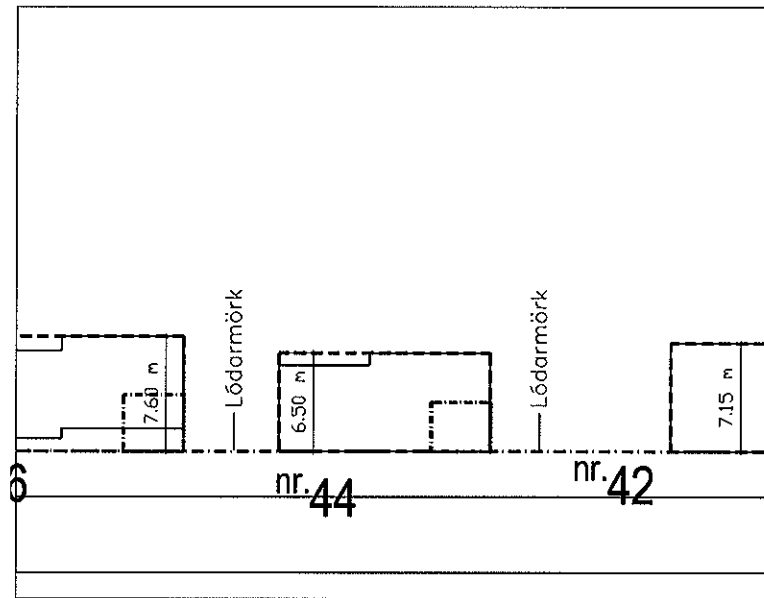
Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

KÓPAVOGGSBÆR

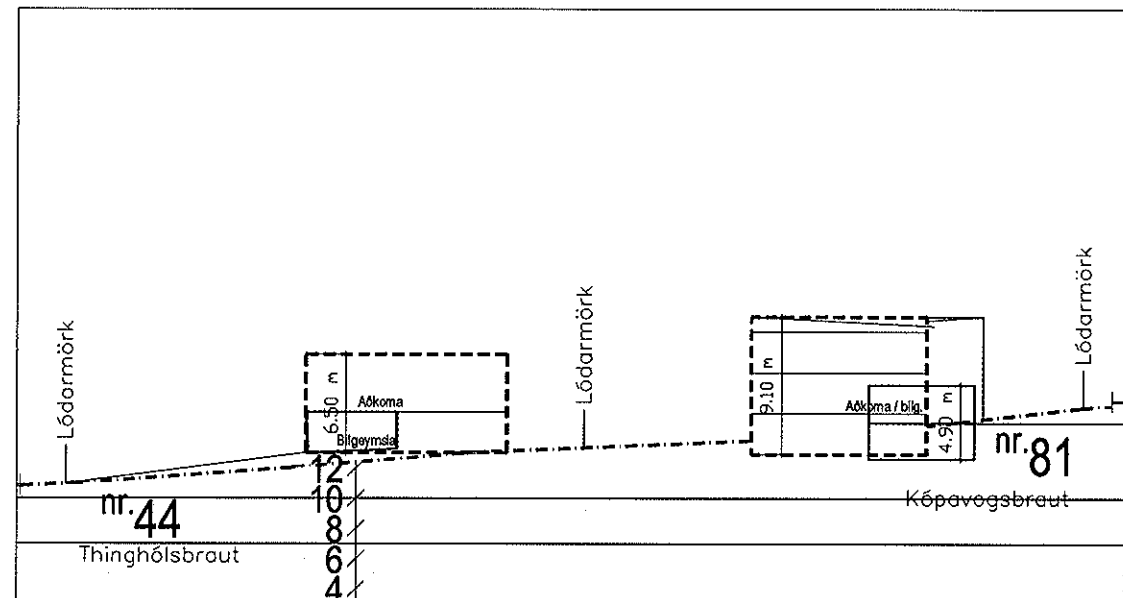
KÓPAVOGGSBRAUT
81
ÞINGHÓLSBRAUT



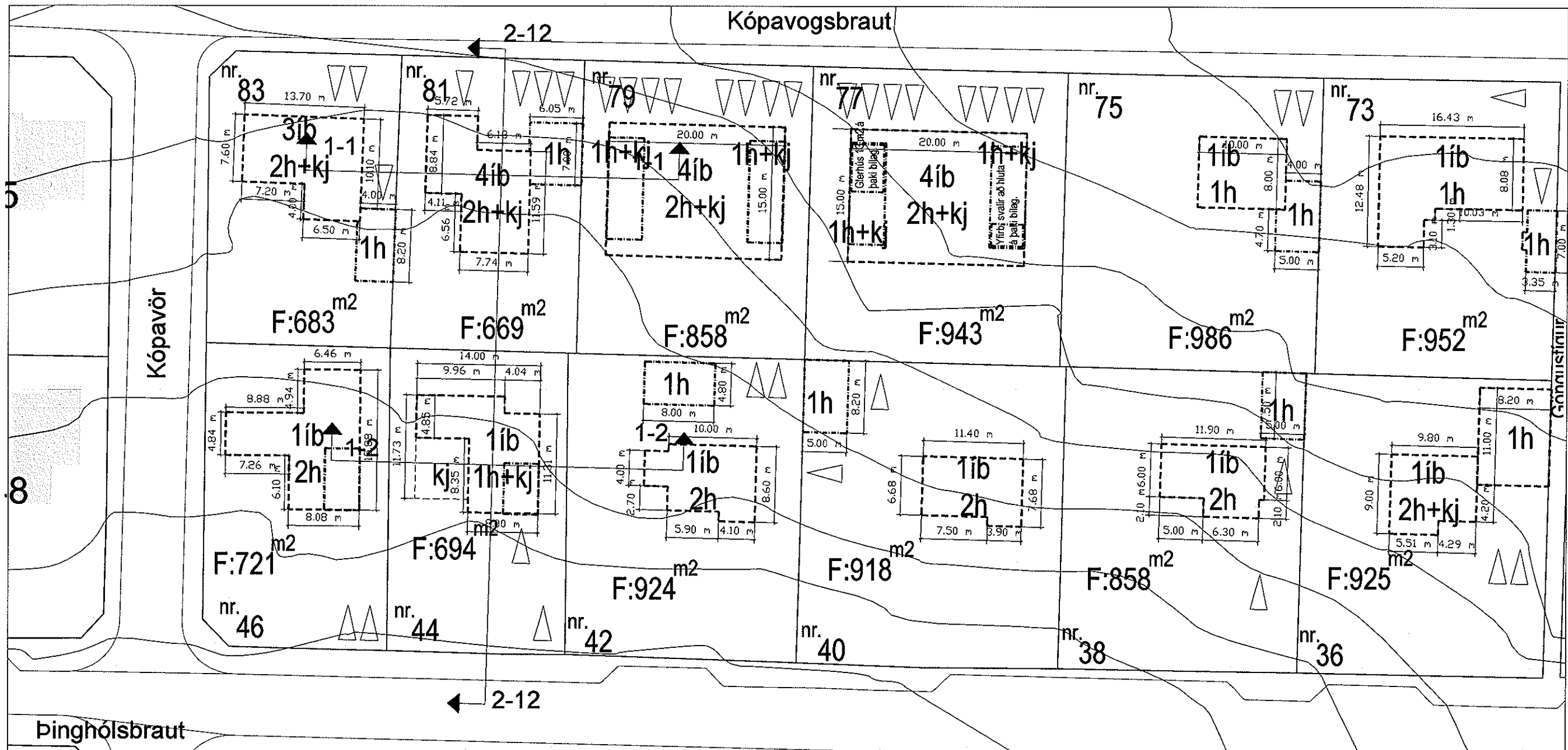
Sneiðing 1-1 í mkv. 1:500



Sneiðing 1-2 í mkv. 1:500



Sneiðing 2-12 í mkv. 1:500, dæmi.



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitur húss (breytingar)
- Byggingarreitur húss
- Byggingarreitur bílgeymslu

KÓPAVOGGSBRAUT - ÞINGHÓLSBRAUT SVÆÐI 2 - SKILMÁLAR
FJÓRBÝLI Á 2 HÆÐUM OG KJ / EINBÝLI Á 1 HÆÐ AUK KJALLARA

Kópavogur: ís/Framkv.Ög/Tæknibæjarstjórnungr 2000 Austur-Vesturþætti VESTURBÆRIÐ í skilríki Kópavogsbraut-Þinghólsbraut Svæði 2/Kópavogsbraut_Þinghólsbraut_Deill_17 ágúst 10.dwg
 Bæjarstjórn Kópavogs / Snið Sniðason
 br. 22.1.09 / Dr. 17.08.10 / br. 11.10.10

Svæði 13

FJÖLBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM AUK KJALLARA.

Kópavogsbraut 83

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða fjölbýlishús auk kjallara með bílageymslu á aðkomuhæð. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Fjölbýlishús og bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum með kjallara.
Kópavogsbraut 83	165 m ²	355 m ²

Að hámarki er gert ráð fyrir 3 íbúðum á lóðinni.

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 7 metrar. Mesta hæð húss frá kjallara 9,7 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

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

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir a.m.k tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 6 stæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum en hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsnefndar. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 fermetrar en einu bílastæði fyrir íbúðir minni en 80 fermetrar.

9. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir skuli vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað 6 almenn sorpilát. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal hún ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli

sambyggðra húsa og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða.

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

Svæði 13

EINBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM MEÐ INNBYGGÐRI BÍLAGEYMSLU.

Þinghólsbraut 46.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða einbýlishús með kjallara og sérstæðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Einbýlishús og innbyggð bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsupprætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárrí slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.

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

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Þinghólsbraut 46	156 m ²	260 m ²

6. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 6,1 metrar, en mesta hæð húss er 6,75. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

7. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á lóðinni er ein bílageymsla. Bílastæði skulu amk. tvö og vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit.

9. SORPGEYMSLUR.

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

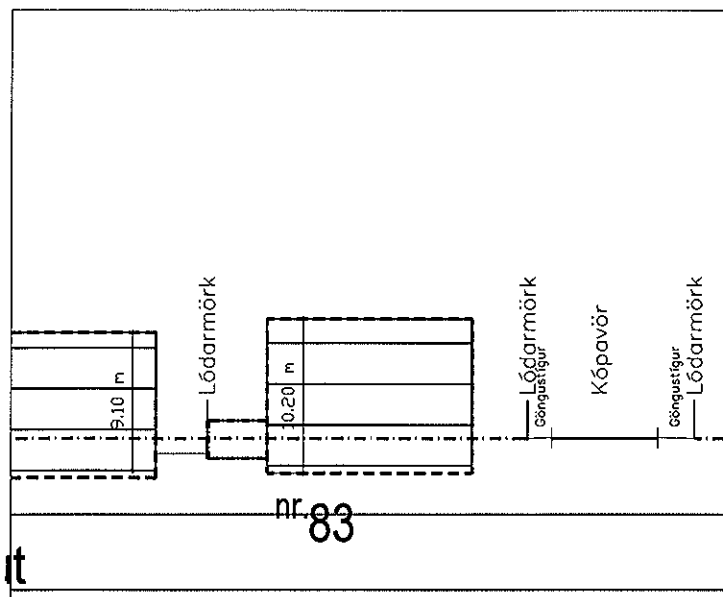
10. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

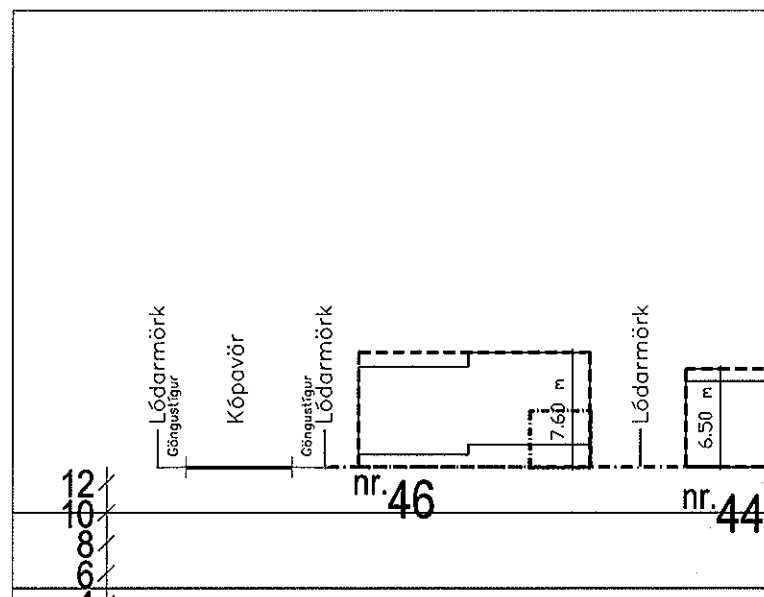
KÓPAVOGGSBÆR

KÓPAVOGSBRAUT
83
ÞINGHÓLSBRAUT
46

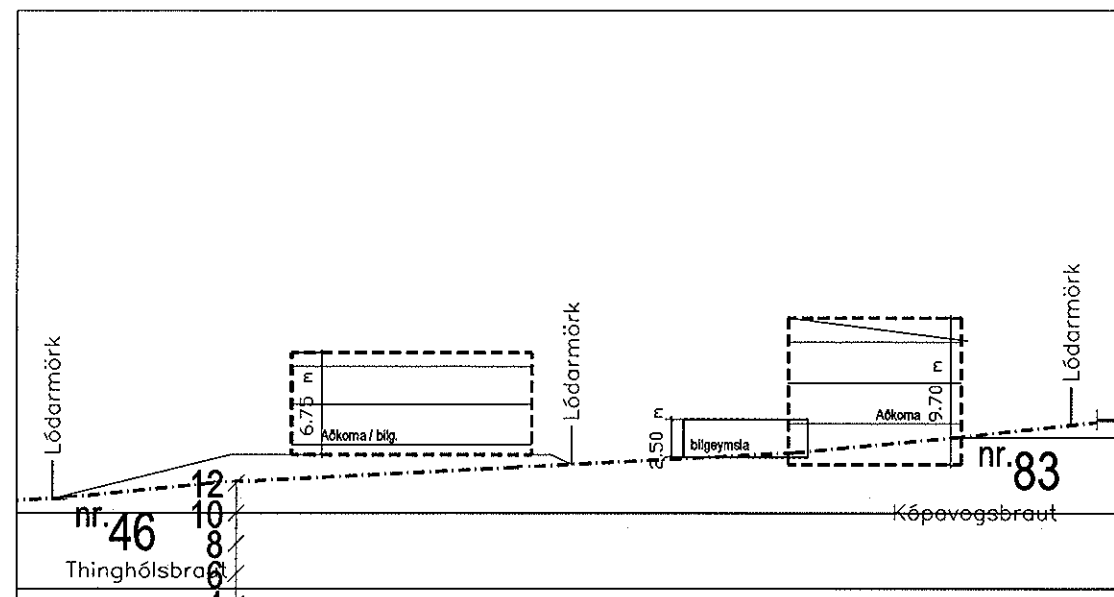
Kópavogur, ísl. Framkv. og Tæknibæjaráskjalning 200 Austur-Vesturþætti VESTURB. ERÍ Deiliskjalning Kópavogsbraut-Þinghólsbraut Svæði 2, Kópavogsbraut, Þinghólsbraut, Deil 17. ágúst 10. dæmi



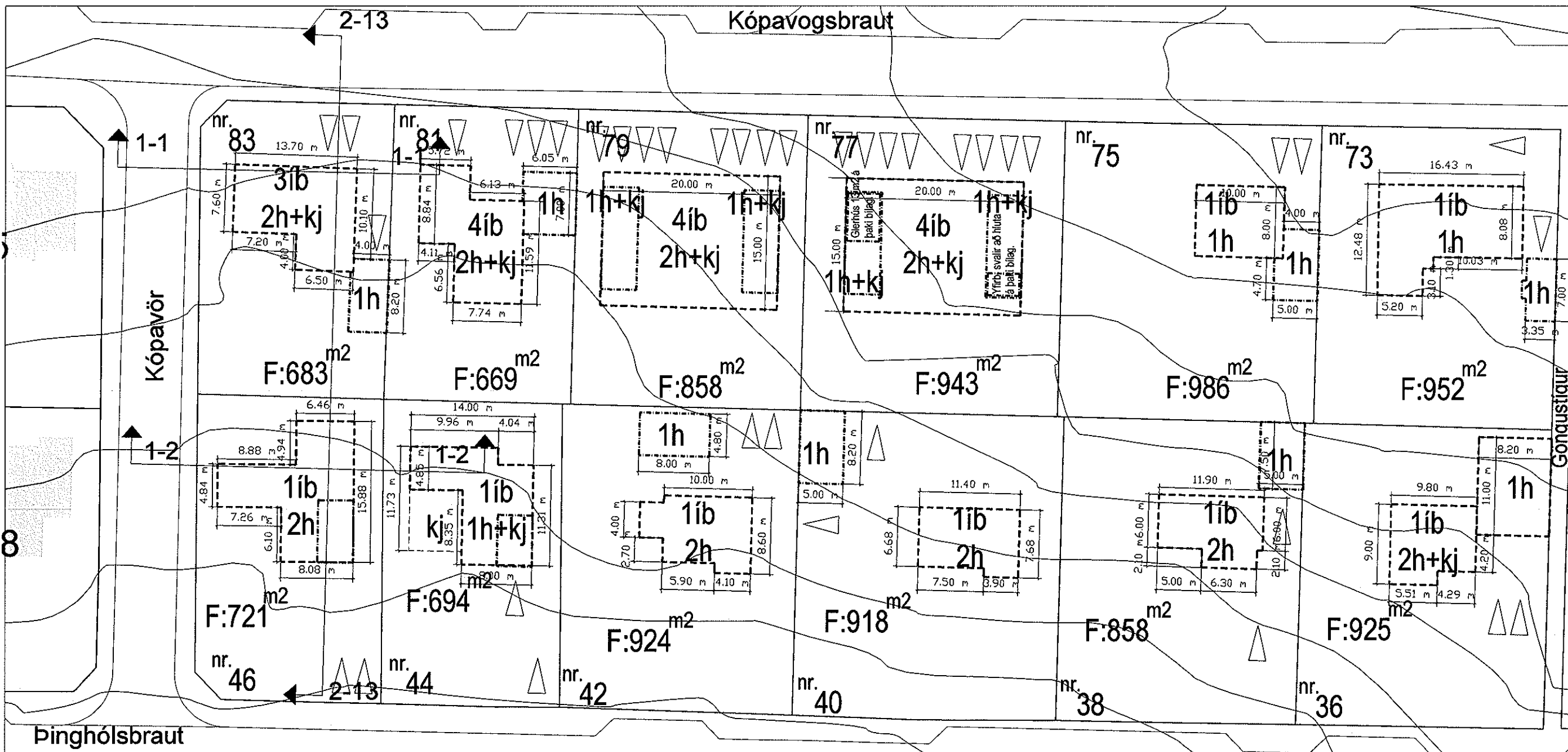
Sneiðing 1-1 í mkv. 1:500



Sneiðing 1-2 í mkv. 1:500



Sneiðing 2-13 í mkv. 1:500, dæmi.



Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

- Byggingarreitir húss (breytingar)
- Byggingarreitir húss
- Byggingarreitir bílgeymslu

KÓPAVOGSBRAUT - ÞINGHÓLSBRAUT SVÆÐI 2 - SKILMÁLAR
ÞRÝBÝLI Á 2 HÆÐUM OG KJ / EINBÝLI Á 2 HÆÐUM