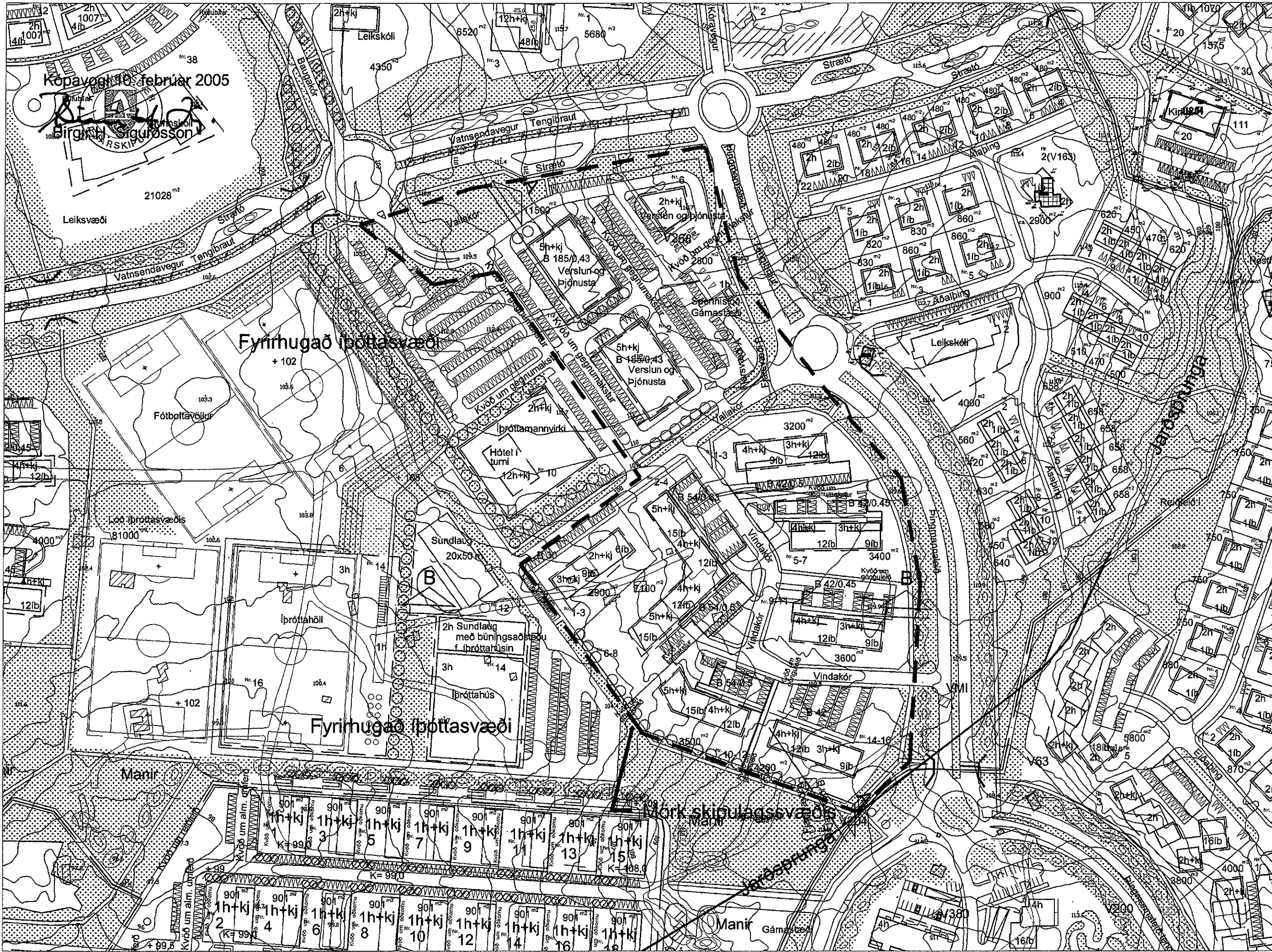


KÖPAVÖGGSBAER

Vatnsendi/miðsvæði/deli: íbúðarsv. - Jún04 skilmálar 2 (19)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason. 19. ágúst 2004 þreitt 19. okl 04/ þreitt 10. feb. 05



Kópavogi 10. febrúar 2005
Birgitta Sigurðsson

Grunnmynd af miðsvæði

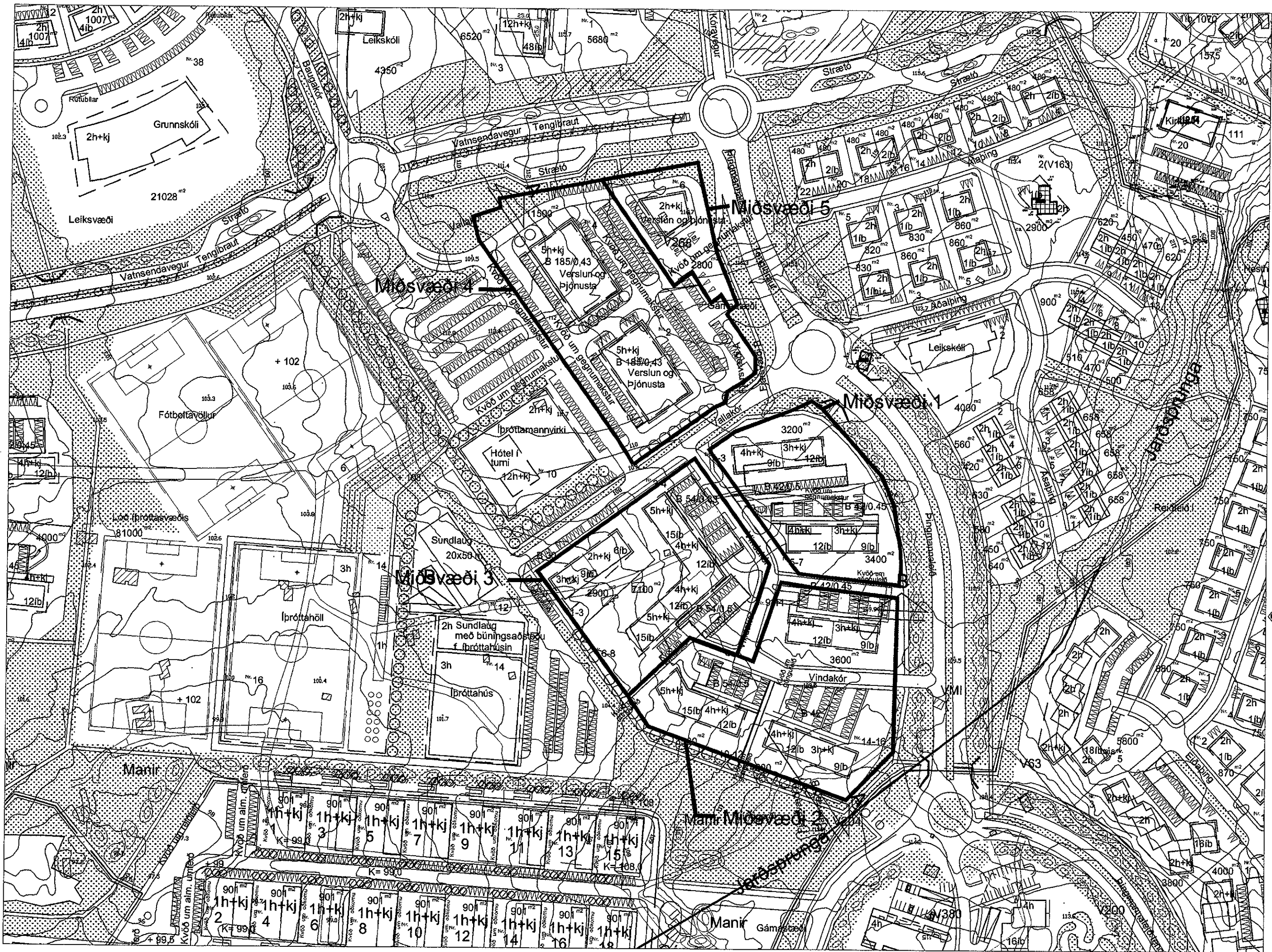
HÖRÐUVELLIR, MIÐSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

KÓPAVOGSSBÆIR

Miðsvæði 1 til 5

Vatlendi/miðsvæði/del. íbúðarsv. Jun04 skilmálar 2 (17)

Bæjarstjólfing Kópavogs / Smári Smárason, 19. ágúst 2004 þrött 19. okt. 04



Grunnmynd í mkv. 1:2000 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR, MIÐSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR - FJÖLBÝLISHÚS (ÍALLT 180 ÍBÚÐIR) OG
VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 1 TIL 5 HÆÐUM

Greinargerð.

Stærð og afmörkun:

Við er í greinargerð fyrir deiliskiplagssvæði Hörðuvalla samþykkt af bæjarstjórn Kópavogs 24. júlí 2003. Þar kveður á um forsendur og markmið tillögunar, áhrif byggðar á umhverfið, aðkomu og umferð og lýsingu á landi. Einnig er í greinargerðinni lýsing á göngu- og reiðleiðum, ákvæðum um bílageymslur og bílastæði og nánari útfærsla á skilmálum. Breyting verður á fyrirhugaðri byggð þess hluta Hörðuvalla er afmarkast af fyrirhuguðum Vatnsendavegi til norðurs, byggð Tröllakórs til vesturs, hesthúsa Heimsenda til suðurs og væntanlegrar íbúðarbyggðar Vatnsenda suðursvæðis og sumarhúsabyggð til austurs. Deiliskiplagssvæðið er suðvestur af Elliðavatni. Skipulagssvæðið er hluti af heildarskipulagi alls Vatnsendasvæðis og er um 14 ha. að flatarmáli.

Tillaga að breyttu deiliskiplagi:

Tillaga að breyttu deiliskiplagi fyrir lóðimar að Valla- og Vindakór. Í tillögunni felst að byggð verði 7 fjölbýlishús 2ja til 5 hæða í stað fjögurra háhúsa á 9 til 14 hæðum. Fjöldi íbúða verður óbreyttur eða 180 íbúðir eða þéttleika sem jafngildir um 13 íbúðum að meðaltali á hverf ha.. Í mið hverfi verður jafnframt breytt aðkoma frá Vatnsendavegi, fyrirkomulagi bílastæða breytist og fyrirhugað byggingarmagn í atvinnuhúsnæði er aukið um 2.000 m², þ.e. úr 13.000 m² í um 15.000 m². Þéttleiki deiliskiplagssvæðisins ásamt Hvörfunum (sveit í bæ) og á s.k. F- reit er áætlaður 12 íbúðir á ha. (brúttó)

Tillaga að deiliskiplagi:

Byggð:

Skipulagssvæðið er um 14 ha. að flatarmáli. Gert er ráð fyrir tveimur 2 til 5 hæða verslunar og þjónustuhúsum með bílageymslum í kjallara við Vallakór 2 og 4 Húsin verða staðsett á einni lóð. Auk 1 til 2 hæða verslunarhúsi/ bensínstöð við Vallakór 6. Á suðausturhluta svæðisins er gert ráð fyrir 180 nýjum íbúðum í fjölbýli 2 til 5 hæða auk kjallara. Áætlaður íbúðafjöldi á skipulagssvæðinu miðað við 3 íbúa í íbúð verður tæplega 560 íbúar. Þéttleiki deiliskiplagssvæðisins samsvarar um 13 íbúðum að meðaltali á hvem ha. Samanlagt flatarmál þess svæðis sem fer undir lóðir er um 4 ha. Nýtingarhlutföll fyrir einstaka landnotkunareiti er sem hér segir til viðmiðunar: Fyrir fjölbýlishús: 0.6 Svæðið er hluti stærri skipulagsheildar í Vatnsenda og verður ýmis þjónusta sameiginleg með henni. Suðvestan við deiliskiplagssvæði er gert er ráð fyrir að rísi ípróttahúss, knatthúsi, sundlaug og ípróttamiðstöð auk þess vera þar þrjár stórir stórfótboltavellir. Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði, fyrir einstaka lóðir fylgja deiliskiplaginu.

Aðkoma og umferð:

Aðkoma að byggðinni verður um Vatnsendaveg af hringtorgi sem er í framhaldi af baugakór og Þingmannaleið (2ja akbrauta tengivegur) sem tengist í norðri við Vatnsendaveg (tengibraut). Vegurinn verður girtur á kafla. Vatnsendahvarf miðlar í byrjun allri umferð að og frá svæðinu en kemur til með, er gatnakerfið verður að fullu mótað, að taka aðeins við umferð sem kemur úr vestri eftir Breiðholtsbraut og hleypa einungis umferð inná Breiðholtsbraut til austurs. Í seinni áfanga tengist íbúðarsvæðið um Vatnsendaveg með mislægum gatnamótum við Arnarnesveg og Breiðholtsbraut. Í suður og vestur tengist deiliskiplagssvæðið Garðabæ og Salahverfi. Innra gatnakerfi svæðisins er flokkað í safngötur og húsagötur. Núverandi aksturstenging Vatnsendavegar og Breiðholtsbrautar við Skyggni verður lögð niður. 30 km svæði verða sérstaklega auðkennd. Stefnt er að því að allar húsagötur og Kóravegur verði 30 km götur. Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar aki um Vatnsendaveg. Hluti húsagatna (aðkomugötur) á deiliskiplagssvæðinu eru innan einstakra lóða. Þar sem þannig háttar skulu lóðarhafar hafa samráð um gatnagerð á lóðamörkum. Við húsagötur verði kantsteinn milli götu og gangstéttar og götulýsing. Yfirborðsvatn þess hluta húsagatna sem eru innan lóða skal leiða í lagnakerfi bæjarins. Lagnaleiðir verða nánar útlitáðar á mælibiðdum og hæðarblóðum.

Gönguleiðir og reiðleiðir:

Gönguleiðir liggja um deiliskiplagssvæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stíga í Vatnsenda. Við þær er gert ráð fyrir æfingastöðvum/leiktækjum á völdum stöðum. Reiðleiðir liggja við jaðar svæðisins og tengjast þær einnig öðrum reiðleiðum í Vatnsenda. Þar sem stofn- og tengistigar þvera götur er gert ráð fyrir upphækkunum og/eða þrengingum.

Tríabelli:

Á völdum stöðum í hverfinu er í deiliskiplaginu gert ráð fyrir gróðursetningu trjágróðurs til skjólmyndunar, til rýmismyndunar eða til að mynda snjógildrur þar sem reynt verður að draga úr skaffamyndun. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskiplagssupprætti.

Bílageymslur og bílastæði:

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í fjölbýli og í klasahúsum. Hjá fjölbýlishúsum við Þingmannaleið skal um 30% stæðanna vera í bílajakallara. Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði við fjölbýlishús verði bílastæði fyrir fallaða.

Hljóðvist í byggingum:

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

Fráveita: Stefnt er að því að öll byggð á deiliskiplagssvæðinu verði tengd holræsa- og lagnakerfi bæjarins og að ofanvatni verði leitt í setljóm sem fyrirhuguð er vestan hesthúsanna við Heimsenda. Sjá deiliskiplagssupprátt Vatnsendi – Heimsendi í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð, hönnunarforsendum og skýringarmyndum dags. 20. september 2002.

Landsími Íslands, mannvirk: Gert er ráð fyrir að til ársins 2026 standi virk fjarskiptamöstur á leigulandi Landsíma Íslands í Rjúpnahæð. Bent er á að vanda þarf uppsetningar á sjónvarps og útvarpsloftnetum í íbúðum á Hörðuvöllum og að trúflana gæti gætt í vissum gerðum ferðaútarpa.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskiplagsins:

Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði ásamt skilmálateikningum fyrir einstakrar lóðir og hverja húsagerð á skipulagssvæðinu fylgja deiliskiplaginu. Í *almennum ákvæðum* skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarblöð; frágang lóðar, hljóðvist í byggingum; bílageymslur; bílastæði og sorp. Í *sérákvæðum* er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingareiti; grunnföt húsa; fjölda íbúða; hæð húsa og þakform. Lóðastærðir á deiliskiplagssupprætti 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 deiliskiplagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæði og mæliblaða.

Eftirfarandi leiðréttingar voru samþykktar í skipulagsnefnd 19. október 2004 og færðar inná deiliskiplagssupprátt:

Götuheiti og húsanúmerum breytt við Valla og Vindakór. Spennistöð er komið fyrir við gámasæði við Vallakór. Jafnframt hafa verið gerðar að ósk Skipulagstofnunar sbr. bréf dags. 10. feb. 2005 eftirfarandi breytingar: Greinargerð breitt og breytingum á gildandi deiliskiplagi lýst ítarlega.

Ferill málsins:

Á fundi bæjarráðs 26. ágúst 2004 var tillagan samþykkt og skipulagsstjóra falið að auglýsa hana í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Tillagan var auglýst frá 3. september til 1. október 2004 með athugasemdafresti til 18. október 2004. Tillagan var auglýst í Morgunblaðinu 29. ágúst 2004 og í 105 töl. Lögbirtingablaðsins 3. september 2004. Engar athugasemdir eða ábendingar bárust. Tillagan var lögð fram að nýju og samþykkt í skipulagsnefnd 19. október 2004. Bæjarráð samþykkti tillöguna 21. október 2004.

Kópavogi 10. febrúar 2005.

Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri.

Auk Smára Smárásonar arkitekts komu eftirfarandi starfsmenn Bæjarskipulags Kópavogs og tæknideildar að þessu deiliskiplagi: Andri H. Sigurjónsson landtagsarkitekt, Birgir H. Sigurðsson skipulagsstjóri, Steingrímur Hauksson deildarstjóri hönnunardeildar og Þórarinn Hjaltason bæjarverkfræðingur.

ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR FJÖLEIGNARHÚS.

1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

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

b) Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit íbúðarhúss og bílageymslu, ennfremur 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 umsógn 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 sjúkrahúsa, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kemur fram í 3ja kafla byggingarreglugerðar.

b) Í þriðja kafla byggingarreglugerðar eru einnig ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður. Þar kemur m.a. fram að "leita skal samþykkis byggingarnefndar á gerð og frágangi girðingar ef hún er hærrí en 1,8 metrar eða nær lóðarmörkum en sem svarar hæð hennar, mælt frá jarðvegshæð við girðinguna eða frá hæð á lóðarmörkum ef hún er meiri". Þar kemur einnig fram að "sé trjám plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki vera meiri en 1,8 metrar nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað..". Einnig kemur fram að ekki má planta hávöxnum 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 og grunnskóla, tengjast stígum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbæjar. Öhreyfð, opin náttúrusvæði verða varðveitt eins ósnortin og kostur er. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki.

7. TRJÁBELTI.

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

8. 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 tólftha 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.

9. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

10. SORP.

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

11. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

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

Miðsvæði 1

FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR TIL FJÓRUM HÆÐUM.

Vindakór nr. 1- 3 og 5- 7

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Þriggja til fjögurra hæða fjölbýlishús, stallað með allt að tveimur stigagöngum og allt að 21 íbúðum í hverju húsi samtals allt að 42 íbúðum. Lega stöllunar er ekki bindandi og þar með ekki lega hæðarskila. Gert er ráð fyrir niðurgrofnunum bílageymslum og kjöllum undir hluta húss. 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. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa við Vindakór og Vallakór 1- 3 hvað varðar heildaryfirbragð og frágang og skulu hönnuðir gæta samræmis í hönnun húsa hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Gert er ráð fyrir að þessi 3 hús verði með sama yfirbragði og önnur fjölbýlishús á miðsvæði.

3. BYGGINGARREITUR.

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

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

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

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Vindakór 1-3

Innri byggingarreitir húsa: 700,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur útbygginga: 100,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur húsa: 800,0 fermetrar.

Hámarks flatarmál hús alls: 2800,0 fermetrar án kjallara.

Vindakór 5-7

Innri byggingarreitir húsa: 700,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur útbygginga: 100,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur húsa: 800,0 fermetrar.

Hámarks flatarmál hús alls: 2800,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 42 íbúðum á lóðunum. Á jarðhæð húsa er æskilegt að gera ráð fyrir inngangi frá garði sem tengist stigagöngum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir neðri aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri aðkomuhæðar. Mesta hæð húsa talið frá neðri aðkomuhæð er 12,2 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir niðurgrofnunum bílageymslum á lóðinni Vindakór 1-3 fyrir 21 bíla og fyrir Vindakór 5-7 fyrir 19 bíla og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 42 stæði fyrir hvert hús. 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 gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsum. Gera skal ráð fyrir að tólfra hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða.

8. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð sorphgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skuli vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymslu. Stærð hennar miðast við að geymslan geti rúmað 1 sorpilát á hverja íbúð. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Þar sem sorphgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal hún 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. Sorphgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorphgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

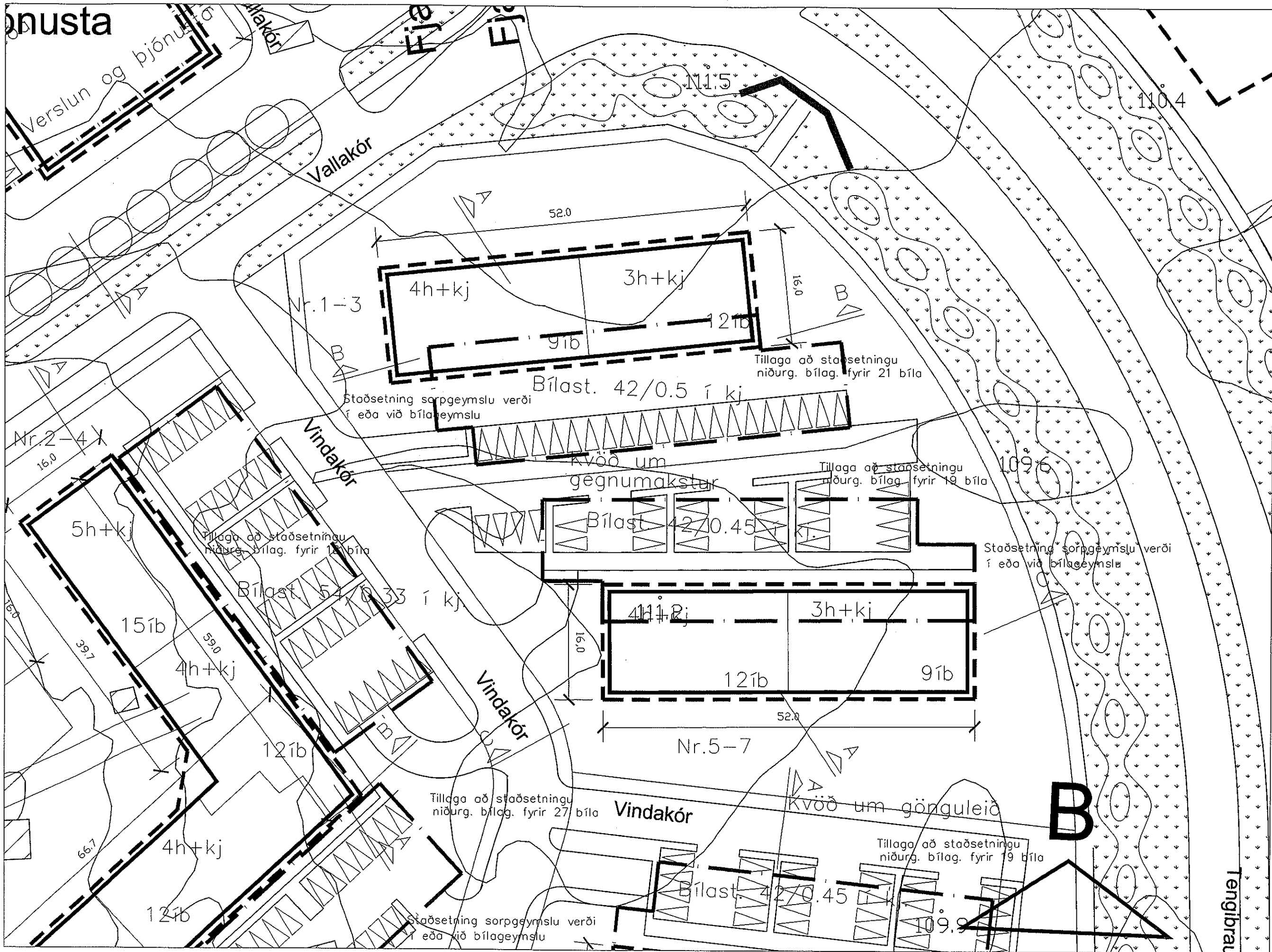
9. HLJÓÐVIST.

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

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

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmaka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum.



Vatlendi/miðsvæði/del. íbúðarsv. - Jun04 skilmálar 2 (13)

Bæjarstjórn Kópavogs / Smári Smáráson, 19. ágúst 2004 breytt 19. okt. 04

KÓPAVOGGSBÆR

Vindakór nr. 1, 3, 5 og 7
Miðsvæði 1

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

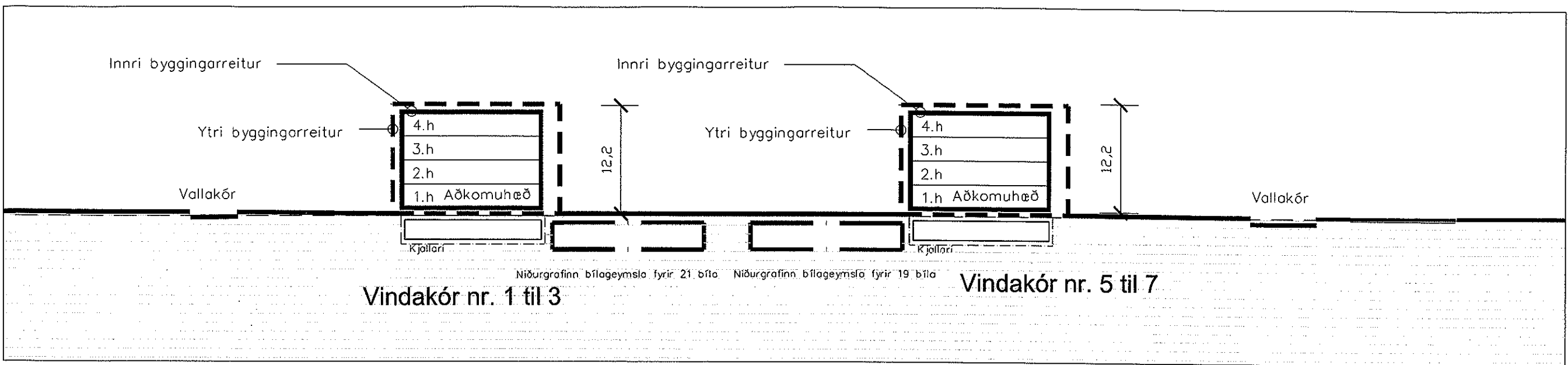
HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 3 TIL 4 HÆÐUM (42 ÍBÚÐIR)

KÓPAVOGGSBAER

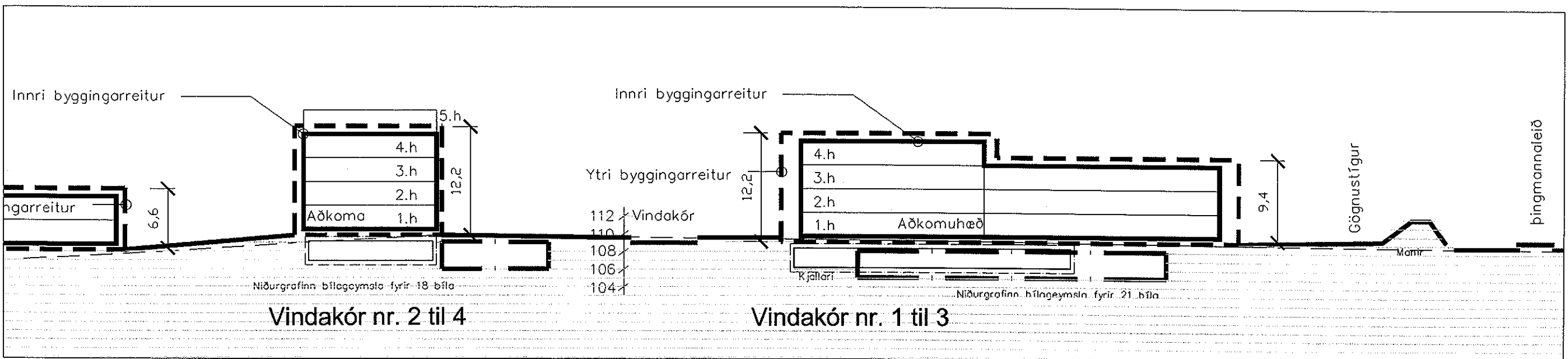
Vindakór nr. 1, 3, 5 og 7
Miðsvæði 1

Votsefni/miðsvæði/dæli. Tíððorsv. jun 04 skilmálar 2 (13)

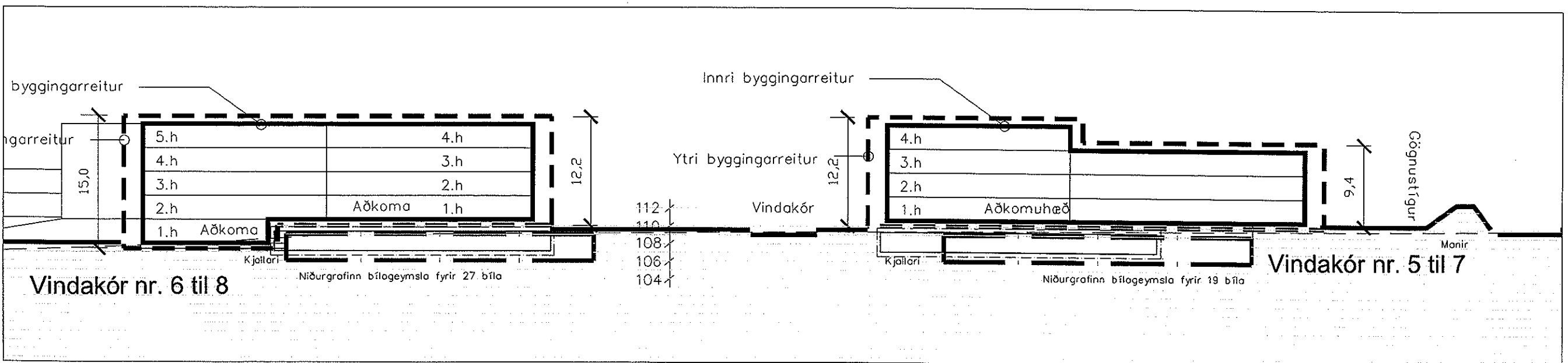
Byggingarritun Kópavogs / Smári Smárason, 19. ágúst 2004, breytt 19. októbr. 04



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing C-C í mkv. 1:500 - Dæmi

Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 3 TIL 4 HÆÐUM (42 ÍBÚÐIR)

Miðsvæði 2

FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR TIL FIMM HÆÐUM.

Vindakór nr. 9, 10, 11, 12, 14 og 16

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Þriggja til fimm hæða fjölbýlishús, stölluð með allt að tveimur stigagöngum með allt að 21 íbúðum í húsunum við Vindakór 9-11 og Vindakór 14-16 og allt að 27 íbúðum í húsinu að Vindakór 10-12 samtals allt að 69 íbúðum. Lega stöllunar er ekki bindandi og þar með ekki lega hæðarskila. Gert er ráð fyrir niðurgrofnum bílageymslum í húsunum við Vindakór 9-11 og Vindakór 10-12 og kjöllumur undir hluta allra húsanna. 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. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa við Vindakór og húsa við Vallakór 1-3 hvað varðar heildaryfirbragð og frágang og skulu hönnuðir gæta samræmis í hönnun húsa hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Gert er ráð fyrir að þessi hús verði með sama yfirbragði og önnur fjölbýlishús á miðsvæði.

3. BYGGINGARREITUR.

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

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

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

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Vindakór 9-11	
Innri byggingarreitir húsa:	700,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	100,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur húsa:	800,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál hús alls:	2800,0 fermetrar án kjallara.

Vindakór 14-16	
Innri byggingarreitir húsa:	700,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	100,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur húsa:	800,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál hús alls:	2800,0 fermetrar án kjallara.

Vindakór 10-12	
Innri byggingarreitir húsa:	700,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	100,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur húsa:	800,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál hús alls:	3600,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 69 íbúðum á lóðunum. Á jarðhæð húsa er æskilegt að gera ráð fyrir inngangi frá garði sem tengist stigagöngum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir neðri aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri aðkomuhæðar. Mesta hæð húss við Vindakór 9-11 og Vindakór 14-16 talið frá neðri aðkomuhæð er 12,2 metrar. Mesta hæð húss við Vindakór 10-12 talið frá neðri aðkomuhæð er 15,0 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir niðurgrofnum bílageymslum á lóðinni Vindakór 9-11 fyrir 19 bíla og fyrir Vindakór 10-12 fyrir 27 bíla og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 42 stæði fyrir hvert hús að Vindakór 9-11 og Vindakór 14-16 en 54 bílastæði fyrir Vindakór 10-12. 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 gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsunum. Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða.

8. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð sorpgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skuli vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymslu. Stærð hennar miðast við að geymslan geti rúmað 1 sorpílát á hverja íbúð. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal hún ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

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

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

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

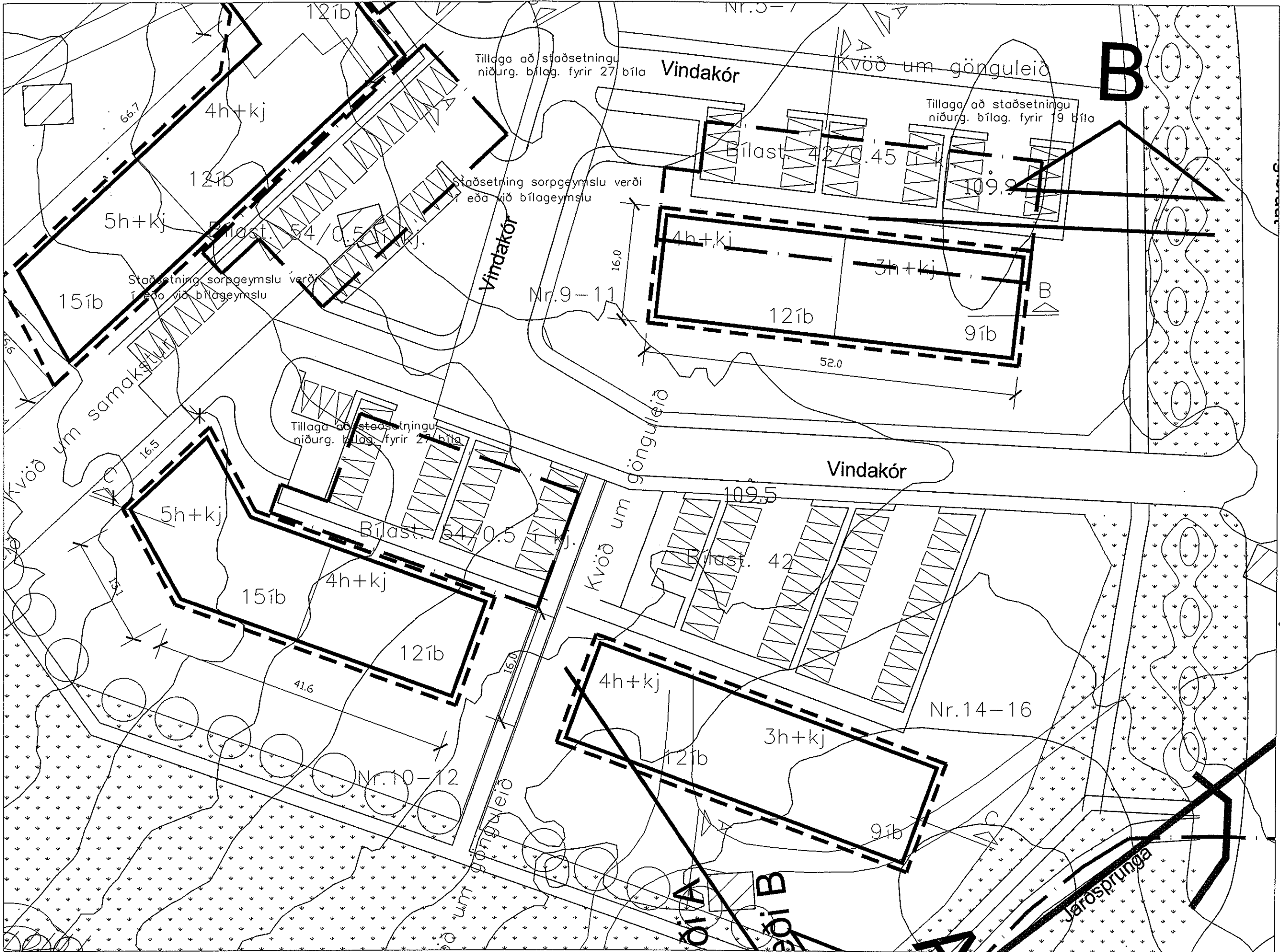
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmaka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum.

KÓPAVVOGGSBÆIR

Vindakór 9, 10, 11, 12, 14 og 16
Miðsvæði 2

Valsendi/miðsvæði/dell. íbúðarsv. - Jun04 skilmálar 2 (16)

Bejarskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 19. ágúst 2004 breytt 19. Okt. 04



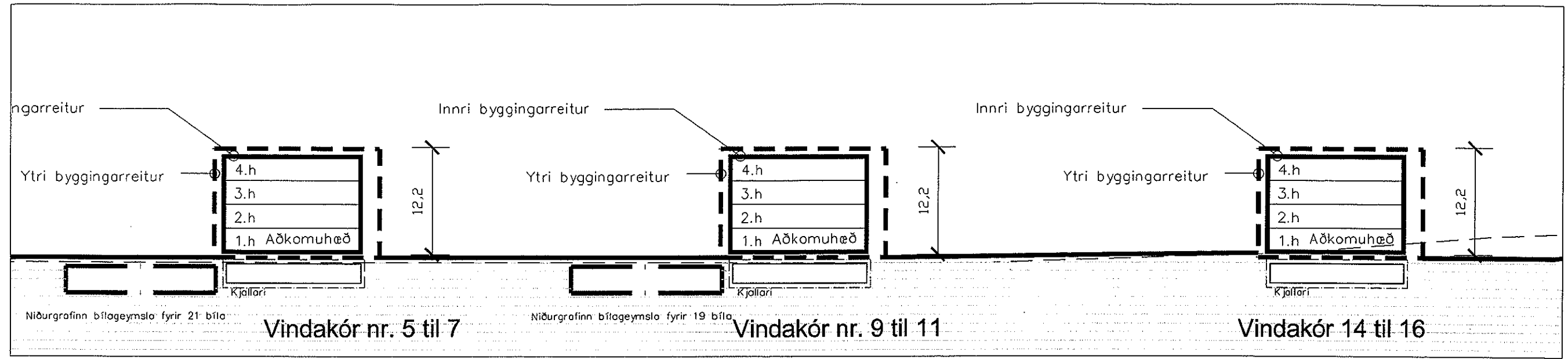
Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 3, 4 og 5 HÆÐUM (69 ÍBÚÐIR)

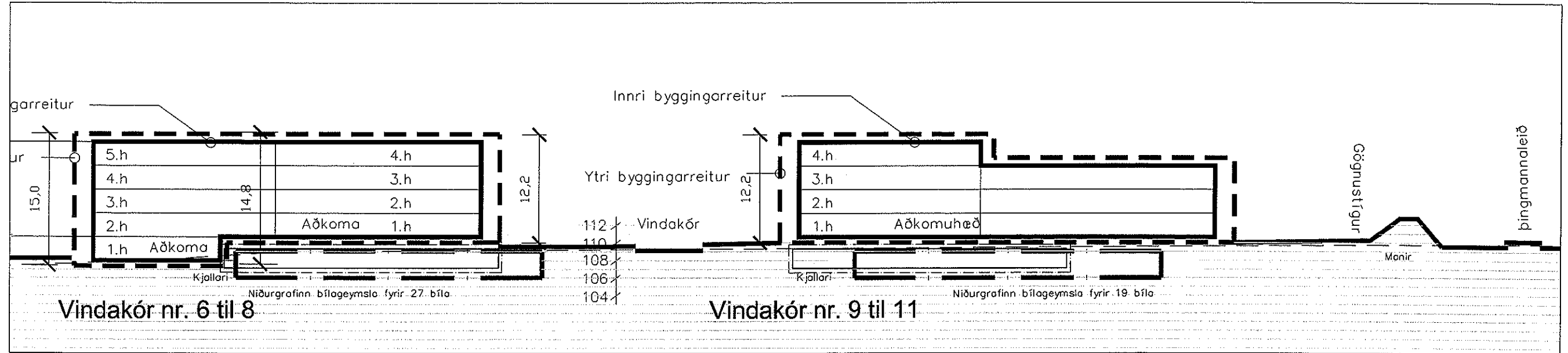
KÓPAVOGGSBAER

Vindakór nr. 9, 10, 11, 12 og 14 og 16
Miðsvæði 2

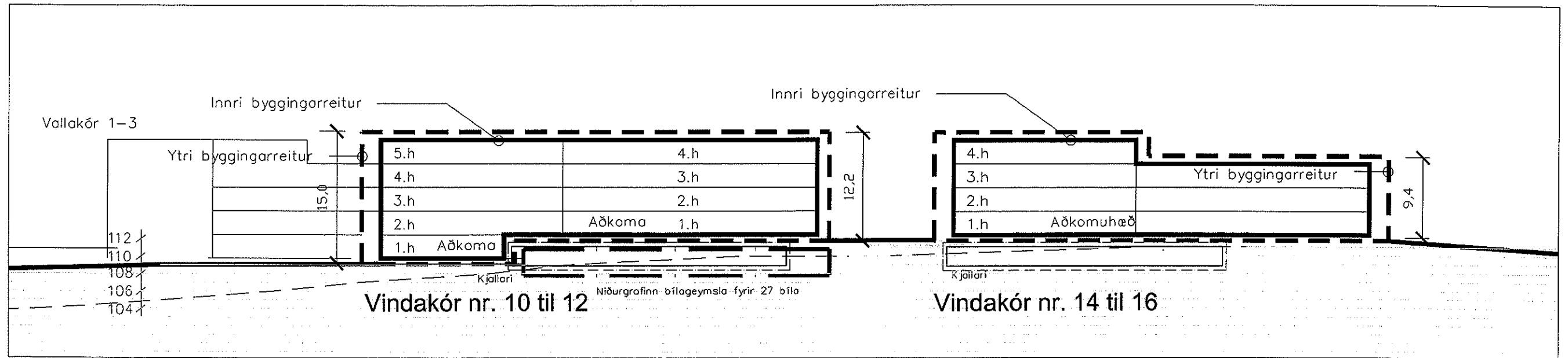
Valsendi/miðsvæði/dæli. Tölðarsv. Jún 04 skilmálar 2 (14)



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing C-C í mkv. 1:500 - Dæmi

Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 3 TIL 5 HÆÐUM (69 ÍBÚÐIR)

Bæjarstjórn Kópavogs / Smári Smárason, 19. ágúst 2004 breytt 19. október 04

Miðsvæði 3

FJÖLBÝLISHÚS Á TVEIMUR TIL FIMM HÆÐUM.

Vindakór nr. 2- 4, 6- 8 og Vallakór 1- 3

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tveggja til fimm hæða fjölbýlishús, stölluð með allt að tveimur stigagöngum með allt að 15 íbúð í húsinu við Vallakór 1- 3 og 27 íbúðum í húsunum að Vindakór 2- 4 og 6- 8 samtals allt að 69 íbúðum. Lega stöllum er ekki bindandi og þar með ekki lega hæðarskila. Húsin að Vindakór 2- 4 og 6- 8 geta verið sambyggð. Gert er ráð fyrir niðurgröfnum bílageymslum í húsunum við Vindakór 2- 4 og 6- 8 og kjöllum undir hluta allra húsanna. 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. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa við Vindakór og húsa við Vallakór 1- 3 hvað varðar heildaryfirbragð og frágang og skulu hönnuðir gæta samræmis í hönnun húsa hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Gert er ráð fyrir að þessi hús verði með sama yfirbragði og önnur fjölbýlishús á miðsvæði.

3. BYGGINGARREITUR.

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

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

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

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Vindakór 2- 4	
Innri byggingarreitir húsa:	735,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	65,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur húsa:	800,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál hús alls:	3600,0 fermetrar án kjallara.

Vindakór 6- 8	
Innri byggingarreitir húsa:	735,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	65,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur húsa:	800,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál hús alls:	3600,0 fermetrar án kjallara.

Vallakór 1- 3	
Innri byggingarreitir húsa:	640,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	100,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur húsa:	740,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál hús alls:	1850,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 69 íbúðum á lóðunum. Á jarðhæð húsa er æskilegt að gera ráð fyrir inngangi frá garði sem tengist stigagöngum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsanna. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir neðri aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri aðkomuhæðar. Mesta hæð húss við Vindakór 2- 4 og 6- 8 talið frá neðri aðkomuhæð er 15,0 metrar. Mesta hæð húss við Vindakór 1- 3 talið frá neðri aðkomuhæð er 9,4 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir niðurgröfnum bílageymslum á lóðinni Vindakór 2- 4 fyrir 18 bíla og fyrir Vindakór 6 - 8 fyrir 18 bíla og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 54 stæði fyrir hvert hús að Vallakór 2- 4 og 6- 8 en 30 bílastæði fyrir Vindakór 1- 3. 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 gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsunum. Gera skal ráð fyrir að tólfra hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða.

8. SORPGEYMSLUR.

Miðað skal við að lokuð sörpgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skuli vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymslu. Stærð hennar miðast við að geymslan geti rúmað 1 sorpílát á hverja íbúð. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Þar sem sörpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal hún 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. Sörpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sörpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

9. HLJÓÐVIST.

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

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

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

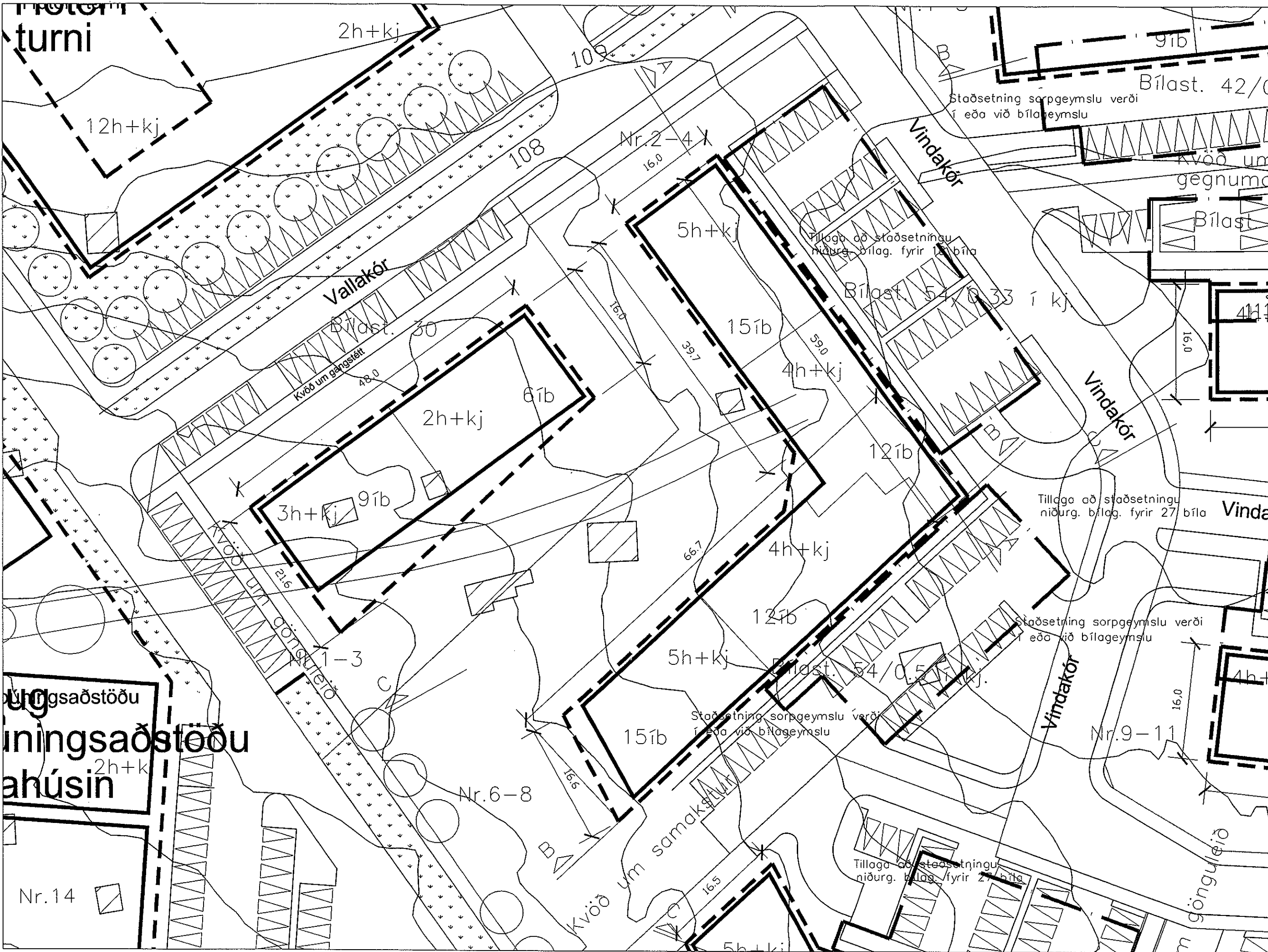
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmaka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum.

KÓPAVOGGSBAER

Vindakór nr. 2, 4, 6, 8 og
Vallakór nr. 1 og 3
Miðsvæði 3

Votendi/miðsvæði/dæll. Tíððarsv. Jun04 skilmálar 2 (18)

Bejarskiptaag Kópavogs / Smári Smarason, 19. ágúst 2004 breytt 19. okt. 04



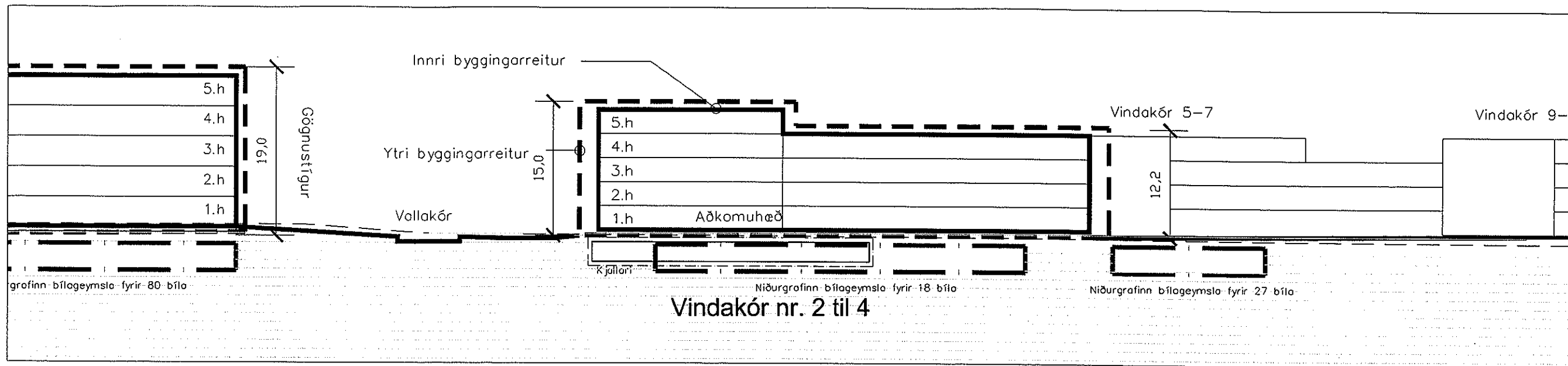
Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 2 TIL 5 HÆÐUM (69 ÍBÚÐIR)

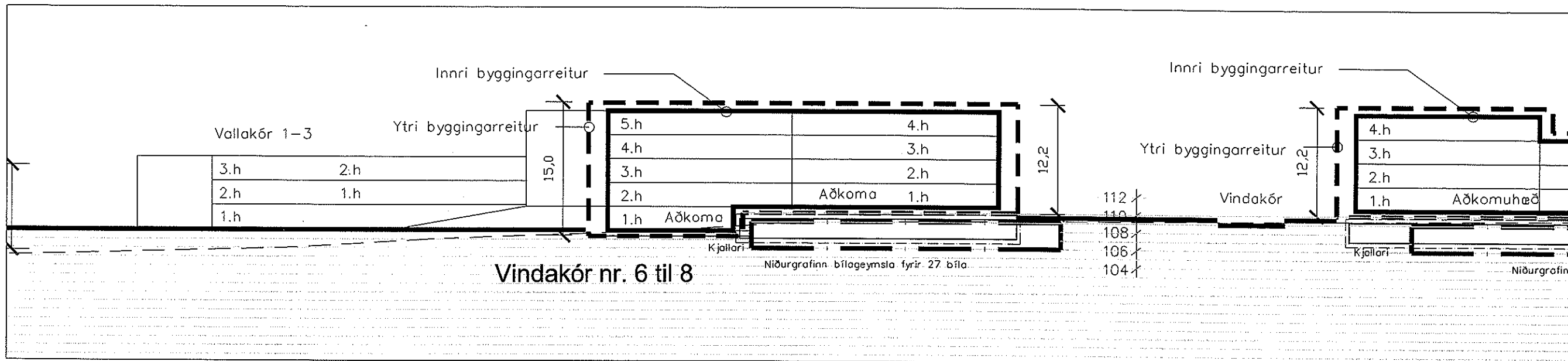
KÓPAVVOGGSBAER

Vindakór nr. 2, 4, 6, 8 og
Vallakór 1 og 3
Miðsvæði 3

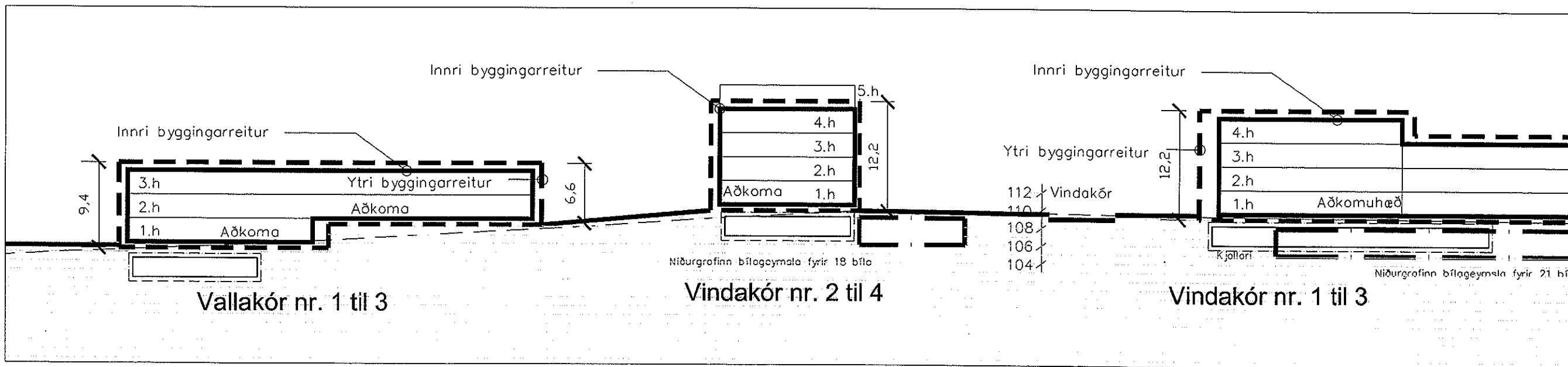
Votseñdi/miðsvæði/Deil. íbúðarsv. jun 04 skilmálar 2 (12)



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing C-C í mkv. 1:500 - Dæmi

Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
FJÖLBÝLISHÚS Á 2 TIL 5 HÆÐUM (69 ÍBÚÐIR)

Byggingarskipulag Kópavogss/ Smári Smáratson, 19. ágúst 2004 breytt 19. október 04

Miðsvæði 4

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 2 TIL 5 HÆÐUM MEÐ BÍLAGEYMSLU Í KJALLARA

Vallakór nr. 2 og 4

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Tvö 2 til 5 hæða verslunar og þjónustuhús með bílageymslu í kjallara. Stöllum húsa er frjálst. 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.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

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

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG HÁMARKSFLATARMÁL.

Verslunar og þjónustuhús á 2 til 5 hæðum, Vallakór nr. 2

Innri byggingarreitir húss:	1200,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	100,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1300,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	6500,0 fermetrar án kjallara.

Verslunar og þjónustuhús á 2 til 5 hæðum, Vallakór nr. 4

Innri byggingarreitir húss:	1200,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	100,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1300,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	6500,0 fermetrar án kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsunum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Ekki er heimilt að hafa íbúðarherbergi í kjallara.

5. 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 19 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar, og dæmi sýnd um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 185 bílastæðum fyrir hvert hús. Þar af skal gera ráð fyrir að um 40% bílastæða að hámarki 75 verði í kjallara. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir að bílastæði fyrir fatlaða verði í allt 10 fyrir hvert hús.

8. SORPGEYMSLUR.

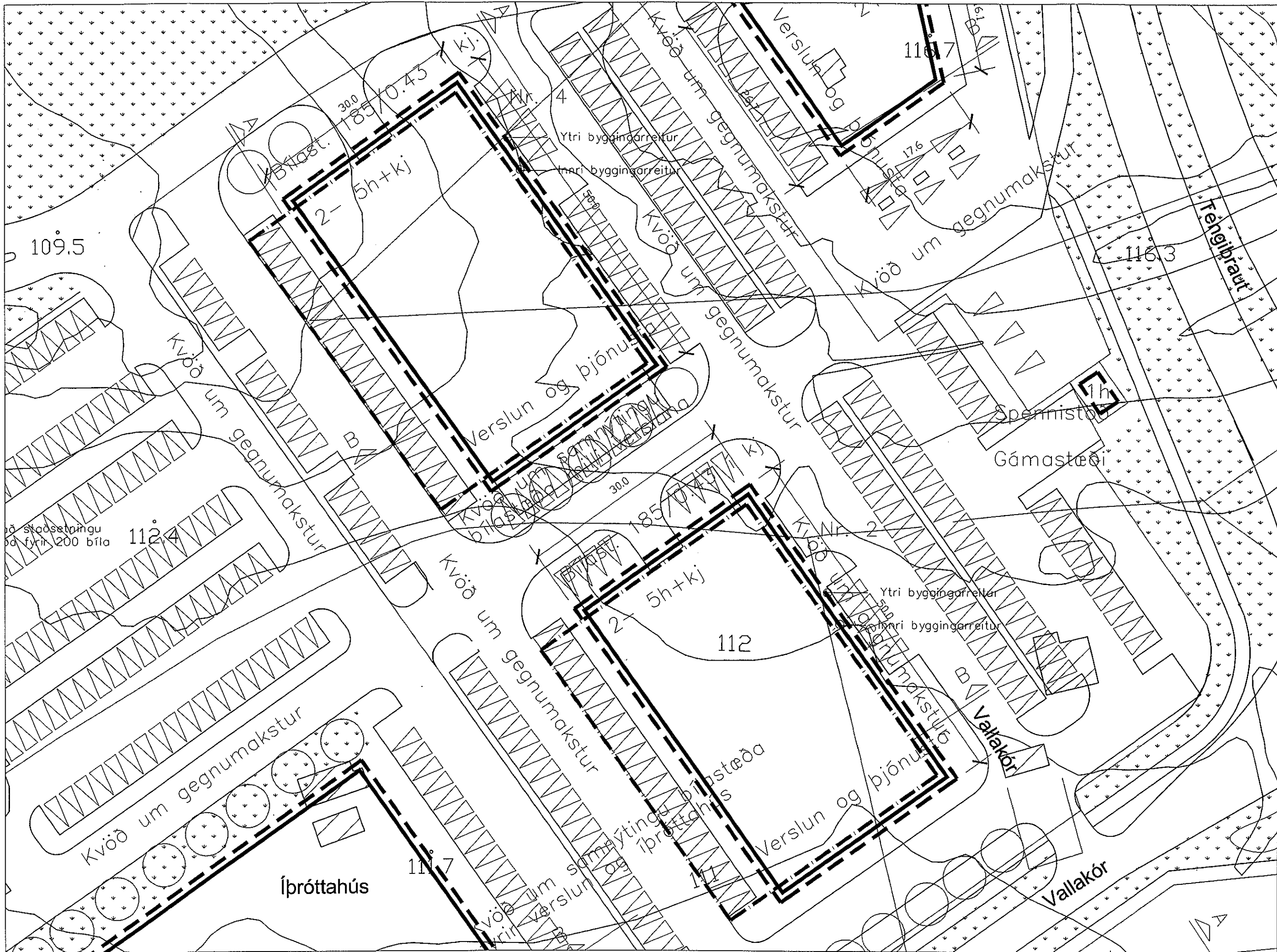
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85,2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Flokkun sorps verði möguleg í sameiginlegu sorphirðurými. Staðsetning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

KÓPAVOGSSBÆR

Vallakór nr. 2 og 4
Miðsvæði 4

Vatlendi/miðsvæði/dæll. Íbúðarsv. - jun04 skilmálar 1 (16)

Bæjarstjólfing Kópavogs / Smári Smárason, 19. ágúst 2004 breytt 19. októ. 04

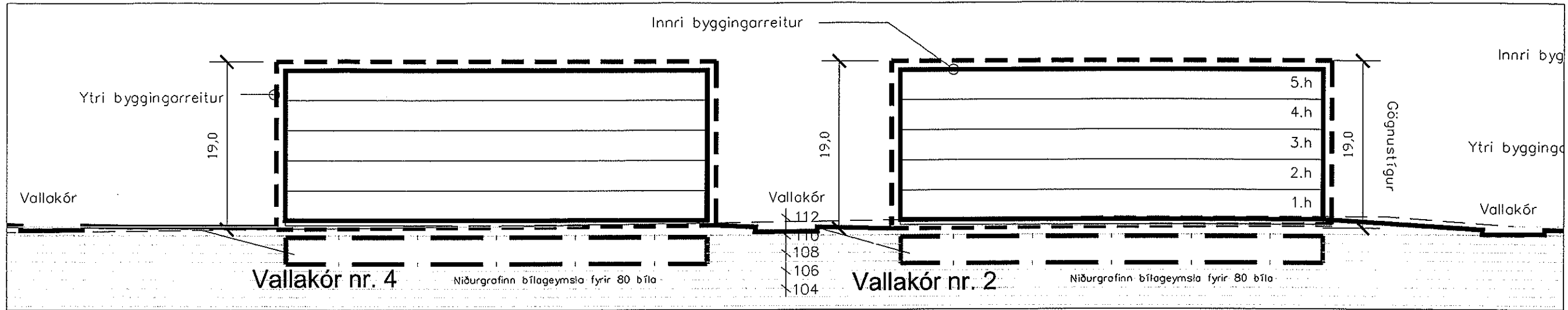


Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

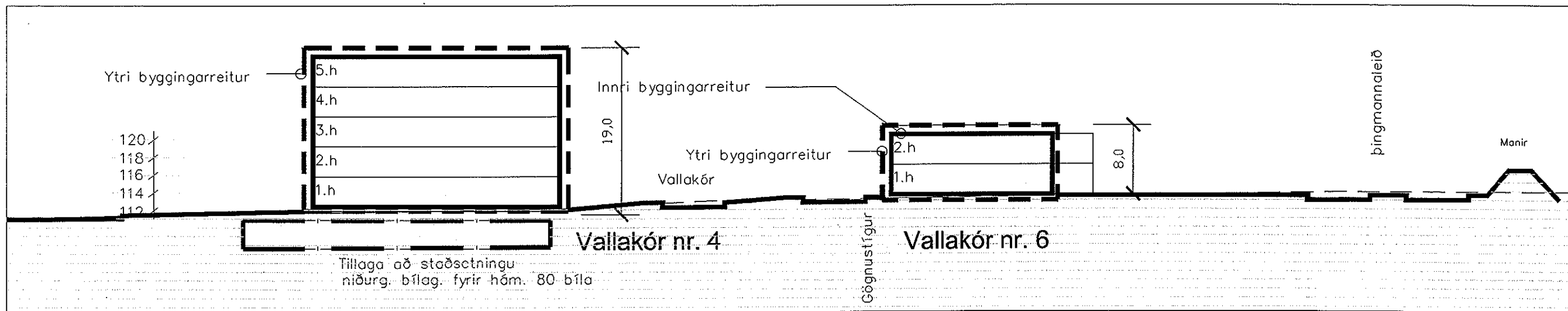
HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 2 TIL 5 HÆÐUM

KÓPAVOGGSBÆIR

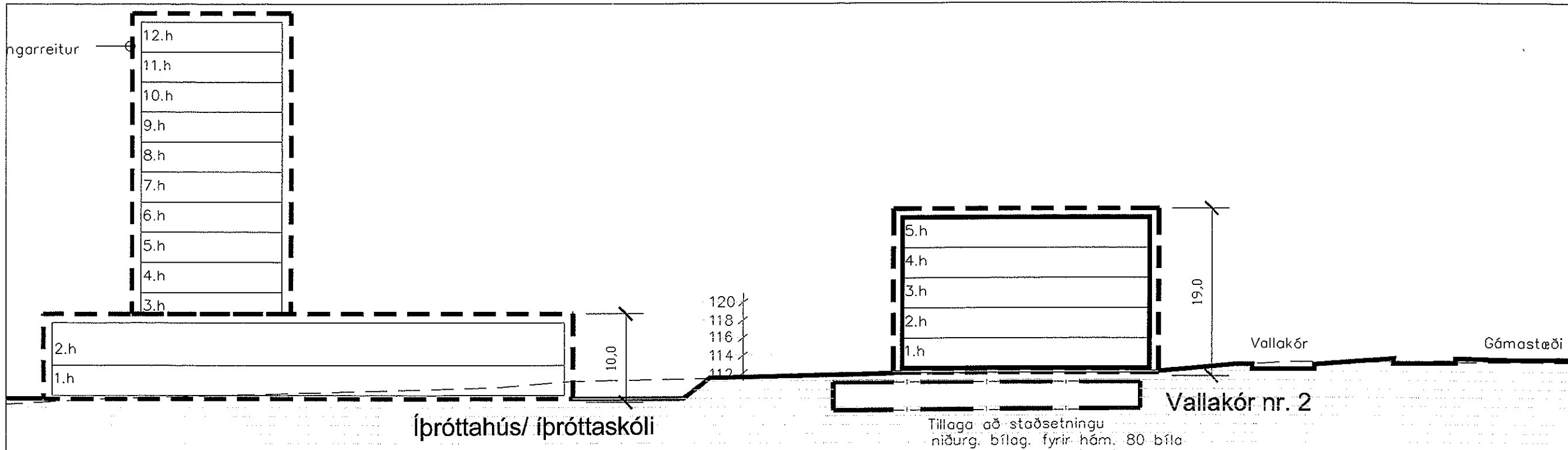
Vallakór nr. 2 og 4
Miðsvæði 4



Sneiðing A-A í mkv. 1:1000 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:1000 - Dæmi



Sneiðing C-C í mkv. 1:1000 - Dæmi

Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 2 TIL 5 HÆÐUM

Valsendi/miðsvæði/dæli: Tíððarsv. - jún 04 Skilmálar 1 (13)

BæjarSKIPULAG Kópavogs / Smári Smáráson, 19. ágúst 2004 breytt 19. okt. 04

Miðsvæði 5

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 1 TIL 2 HÆÐUM

Vallakór nr. 6

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.

Einnar til tveggja hæða verslunar og þjónustuhús með kjallara. Stöllun húss er frjáls. 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.

3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit (útbyggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits.

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

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG HÁMARKSFLATARMÁL.

Verslunar og þjónustuhús á 1 til 2 hæðum, Vallakór nr. 6

Innri byggingarreitir húss:	300,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga:	100,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	400,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss:	800,0 fermetrar án kjallara.

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

Ekki er heimilt að hafa íbúðir í húsunum. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta hússins.

5. 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 8 metrar Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar, og dæmi sýnd um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og

skilmálateikningum. Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði fyrir um hverja 35 fermetra húsnæðis eða að hámarki 18 bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Gera skal ráð fyrir 2 bílastæðum fyrir fatlaða.

8. SORPGEYMSLUR.

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

KÓPAVVOGGSBÆR

Vallakór nr. 6
Miðsvæði 5

Votendi/miðsvæði/dæli. Tölðorsv. - Jun04 skilmálar 1 (15)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smátt Smáráson, 19. ágúst 2004 breytt 19. okt. 04



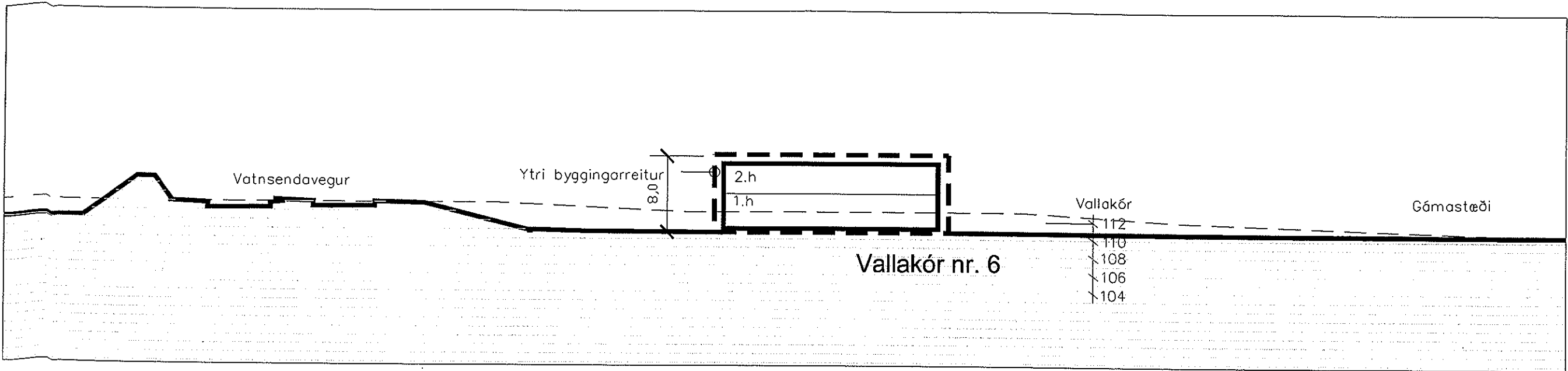
Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi
Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR
VERSLANA OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 1 TIL 2 HÆÐUM

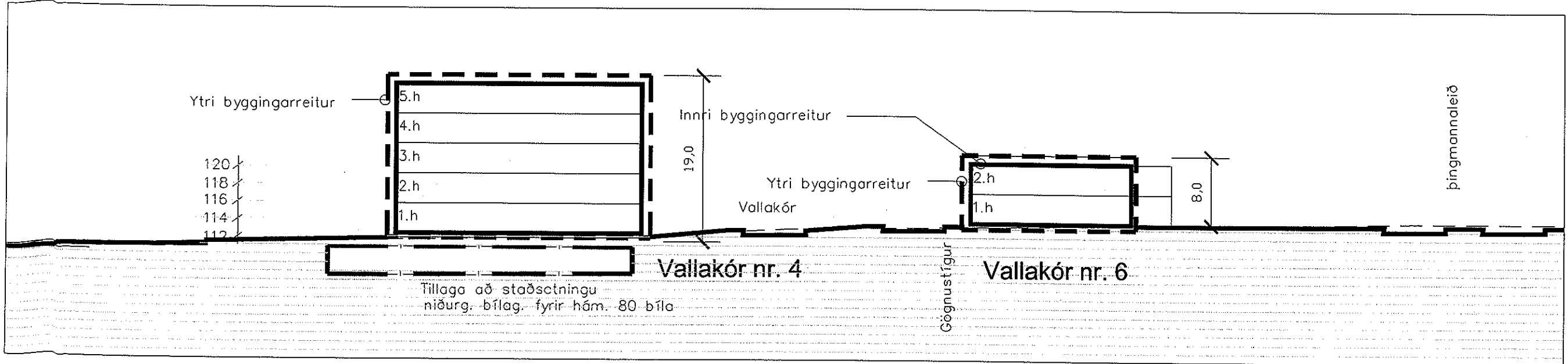
KÓPAVOGGSBÆR

Vallakór nr. 6
Miðsvæði 5

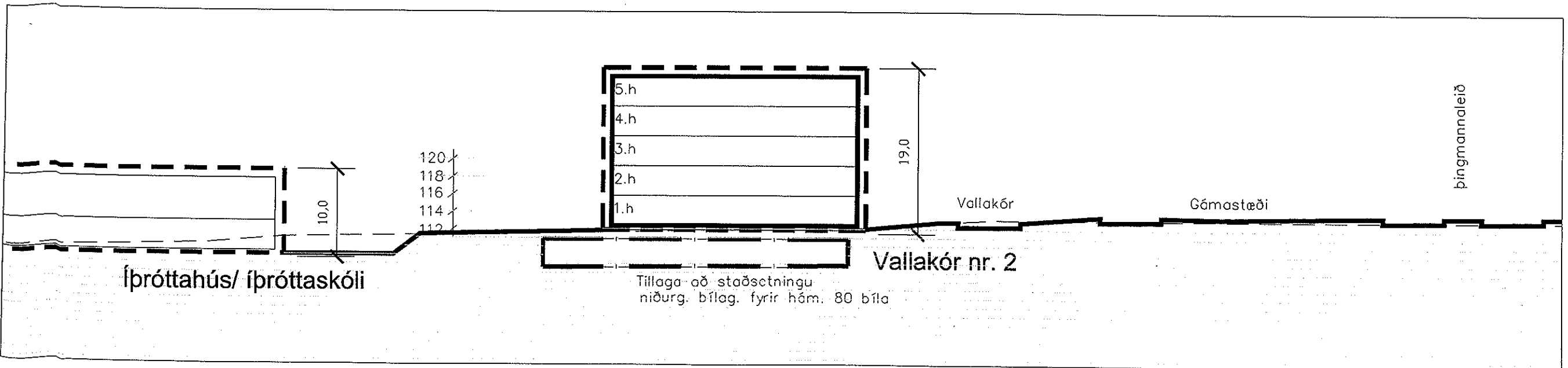
Vatnsendi/miðsvæði/dæli. Þúðor sv. jun 04 skilmálar 1 (12)



Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing C-C í mkv. 1:500 - Dæmi

Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 1 TIL 2 HÆÐUM

Reiðarskipting Kópavogs / Smíðar Smíðarason, 19. ágúst 2004 breytt 19. okt. 04