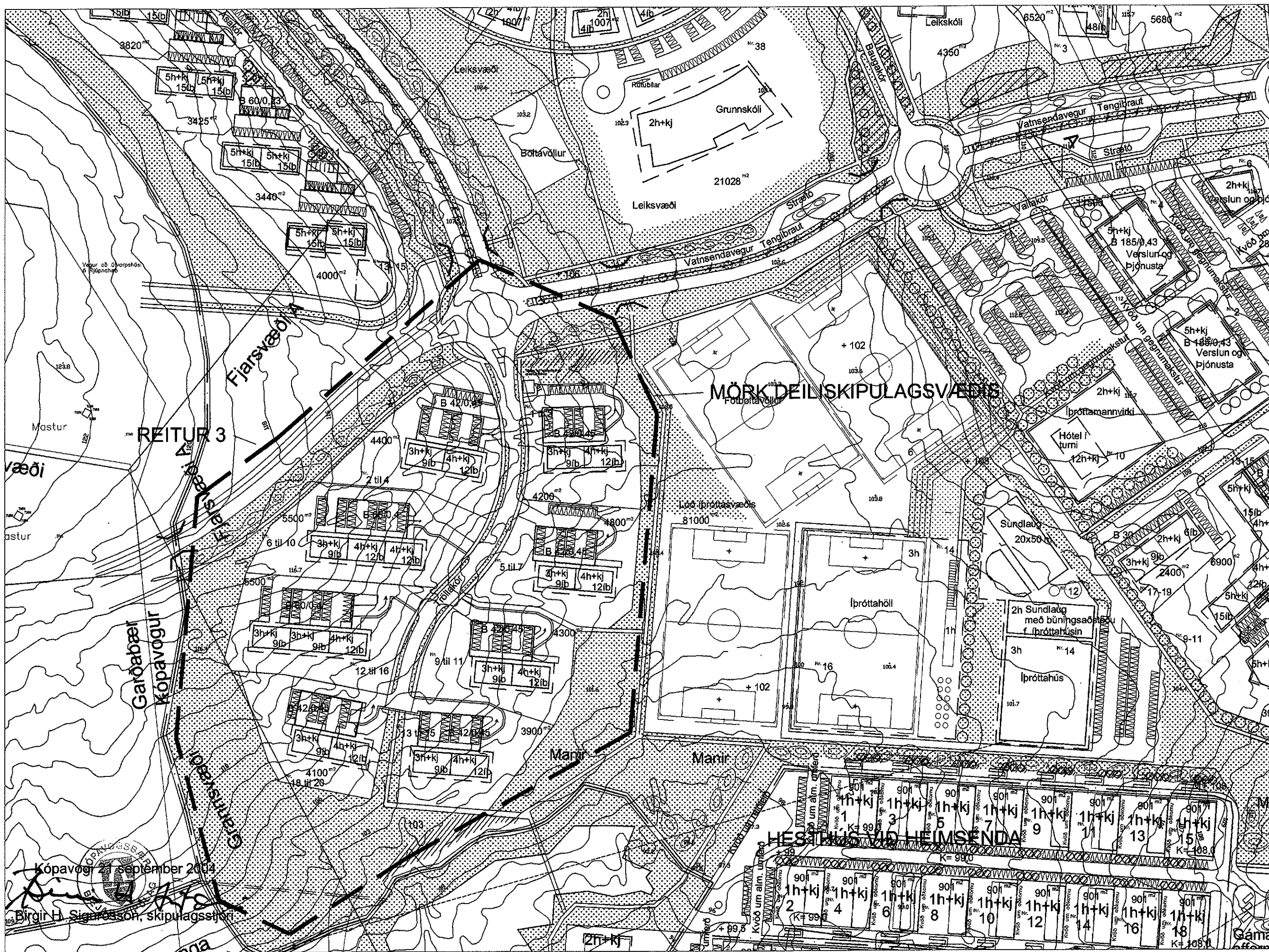


# KÓPAVOGSSBÆIR

REITUR 3 - TRÖLLAKÓR

Vatnsendi/Vestursvæði/dell. 1bóðarsv.3\_mars 02 skilmálar 2. tröllakór (9)

Byggingsskiplag Kópavogs / Smári Smáráson, 2. apríl 2004 breytt 6. júlí 2004



Grunnmynd af svæði 3 í mkv. 1:2000  
Allar stærðir eru í metrum

## HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR

**Greinargerð.****Stærð og afmörkun:**

Deiliskipulagssvæðið liggur í suður-jaðri Hörðuvalla sem er svæðið milli Rjúpnahæðar og Vatnsendahvarfs. Skipulagssvæðið er hluti af heildarskipulagi alls Vatnsendavæðis og er um 7 ha. að flatarmáli. Svæðið afmarkast nánar af fyrirhuguðum Vatnsendavegi til norðurs, fyrirhuguðu ípróttasvæði til austurs og opnusvæði hesthúsabyggðar til suður og suðausturs. Í vestur eru sveitarfélagsmörk Garðabæjar og Kópavogs.

**Forsendur og markmið:**

Frá um 1983 eða frá því að fyrst var unnið aðalskipulag yfir Vatnsenda hefur verið gert ráð fyrir íbúðahverfi á deiliskipulagssvæðinu. Í Aðalskipulagi er miðað við að á svæðinu risi íbúðabyggð. Leitast hefur verið við að byggð á deiliskipulagssvæðinu fái yfirbragð fjölbylishúsabyggðar, og að ný byggð falli vel að umhverfi svæðisins og væntanlegri byggð. Einnig að götuhönnun taki mið af öryggi íbúa ásamt því að hjóðmengun verði sem minnst. Gert er ráð fyrir um 189 íbúðum á deiliskipulagssvæðinu eða þéttleika sem jafngildir um 27 íbúðum að meðaltali á hvern ha. Svæðið er hluti stærri skipulagsheildar í Vatnsenda (Hörðuvellum) og verður ýmis þjónusta sameiginleg með henni. Þéttleiki deiliskipulagssvæðis Hörðuvalla með umræddu deiliskipulagi er áætlað um 19 íbúðir á hektara. Þéttleiki deiliskipulagssvæðisins ásamt Hvörfunum (sveit í bæ) og á s.k. F- reit er áætlaður 13 íbúðir á ha. (brúttó)

**Lýsing á landi og húsakönnun:**

Landi á skipulagssvæðinu hallar til suðausturs að meðaltali um 7 %. Landhallinn hefur áhrif á staðsetningu húsa og legu gatna. Frá fyrirhuguðu byggingarsvæði í sunnanverðri Rjúpnahæð er fagurt útsýni yfir Kjóavelli og Heiðmörk og allt að Hengilssvæðinu, Vífilfelli og Bláfjöllum. Melar, mór og graslendi einkenna gróðurfar svæðisins. Byggðin á deiliskipulagssvæðinu verður frá tæplega 102 metra h.y.s upp í um 116 metra h.y.s þar sem hún mun standa hæst. Á svæðinu eru ríkjandi austlægar vindáttir. Hönnun mannvirkja og húsa á svæðinu þarf að taka mið af því, auk þess sem reikna má með að snjólag séu meiri í Vatnsenda en annars staðar í byggð í Kópavogi vegna landslags og hæðar yfir sjávarmáli. Í nágrenni skipulagssvæðisins til suðausturs er gert ráð fyrir 18 nýjum hesthúsum. Í Vatnsendahvarfi austanverðu finnast sbr. berggrunnskort útgefið 1993, jarðsprungur (engin sprungur kemur fram á deiliskipulagsupprættinum). Sprungurnar eru gamlar og óvirkar og engin sýnileg hreyfing hefur átt sér stað um þær á "nú tíma".

Byggingar sem koma til með að verða fjarlægðar við framkvæmd skipulagsins eru auðkenndar á deiliskipulagsupprætti með gulum lit og eru þær flestar gamlar og í slæmu ástandi.

**Ahrif byggðar á umhverfið:**

Vísað er í: *Samþykkt um umgengni og þrífnað utanhúss í Bessastaðahreppi, Garðabæ, Hafnarfirði og Kópavogi, Stjórnartíðindi - B nr. 251/2000.* Þá er hluti deiliskipulagssvæðisins innan *vatnsverndar, fjarsvæði B.* Á því svæði gilda ákveðnar reglur um notkun efna t.d. við gatnagerð og ræktun svo og húsdýrahald.

**Tillaga að deiliskipulagi:****Byggð:**

Skipulagssvæðið er um 7 ha. að flatarmáli. Gert er ráð fyrir um 189 nýjum íbúðum á svæðinu fyrir fjölbyli. Áætlaður íbúafjöldi á skipulagssvæðinu miðað við 3 íbúa í íbúð verður um 570 íbúar. Fjölbylishúsin verða þriggja og fimm hæða auk kjallara. Samanlagt flatarmál þess svæðis sem fer undir lóðir er um 3,5 ha. Nýtingarhlutföll fyrir landnotkunarreitinn er um 0,7 Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði, fyrir einstaka lóðir fylgja deiliskipulaginu.

**Aðkoma og umferð:**

Aðkoma að byggðinni verður um Vatnsendaveg (2ja akbrauta tengivegur) sem tengist í norðri við Amarnesveg (stofnbraut) og Vatnsendahvarf (tengibraut) sem tengist Breiðhóltsbraut (stofnbraut) í norður og Rjúpnavegar sem liggur á milli Amarnesvegur og Vatnsendavegar. Meðfram Vatnsendavegi verða jarðvegsmánir. Vegurinn verður girtur á kafli. 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 Breiðhóltsbraut og hleypa einungis umferð inná Breiðhóltsbraut til austurs. Í seinni áfanga tengist íbúðarsvæðið um Vatnsendaveg með mistægum gatnamótum við Amarnesveg og Breiðhóltsbraut. Í suður og vestur tengist deiliskipulagssvæðið Garðabæ og Salahverfi. Innra gatnakerfi svæðisins er flokkað í safngötur og húsagötur. Núverandi aksturstenging Vatnsendavegar og Breiðhóltsbrautar 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. Yfirborðsvatn þess hluta húsagatna sem eru innan lóða skal leiða í lagnakerfi bæjarins. Lagnaleiðir verða nánar útlitaðar á mælibleiðum og hæðarbleiðum.

**Gönguleiðir og reiðleiðir:**

Gönguleiðir liggja um deiliskipulagssvæðið 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.

**Opin svæði:**

Deiliskipulagssvæðið liggur að stóru opnu svæði til vesturs í Vatnsendahvarfi. Inni í hverfinu verða græn svæði sem nýtast fyrir göngu- og reiðleiðir, leiksvæði og trjárækt. Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins þ.e. grenndarvelli, trjáræktarsvæði, ásamt leikskóla og grunnskóla, tengjast með stígum. Ósnortin opin svæði verða varðveitt eins og kostur er.

**Triábelti:**

Á völdum stöðum í hverfinu er í deiliskipulaginu gert ráð fyrir gróðursetningu trjágróðurs til skjólmýndunar, til rýmismýndunar eða til að mynda snjógildir þar sem reynt verður að draga úr skaflamyndun. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

**Bílageymslur og bílastæði:**

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í fjölbyli. Hjá fjölbylishúsum við Tröllakór skal um 30 til 45% stæðanna vera í bílakjallara. Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði við fjölbylishús verði bílastæði fyrir fatlaða.

**Hljóðvist í byggingum:**

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

**Fráveita:** Gert er ráð fyrir því að öll byggð á deiliskipulagssvæðinu verði tengd holræsa- og lagnakerfi bæjarins. Ofanvatn verður leitt í settjóm sem fyrirhuguð er norðan Elliðavatsstíflu. Sjá deiliskipulagsupprátt í mkv. 1:2000 ásamt greinargerð, hönnunarforsendum og skýringarmyndum dags. 20. febrúar 2002.

**Landsími Íslands, mannvirki:** 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 ferðaútvarga.

**Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:**

Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði ásamt skilmálateikningum fyrir einstakar lóðir og hverja húsagerð á skipulagssvæðinu fylgja deiliskipulaginu. Í *almennum ákvæðum* skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarblöð; frágang lóðar; hljóðvist í byggingum; bílageymslur; bílastæði og sorp. Í *sérákvæðum* er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingarreiti; grunnflöt húsa; fjölda íbúða; hæð húsa og bakform. Lóðastærðir á deiliskipulagsupprætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mælibleiða. Hæðakótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við gerð hæði og mælibleiða.

Með tilvísan í framkomnar athugasemdir og ábendingar var á fundi skipulagsnefndar þann 6. júlí 2004 gerðar eftirfarandi breytingar á deiliskipulagstíllögum (sjá fylgiskjal).

1. Fyrirhugaðar byggingar við Tröllakór verði þrjár og fjórar hæðir í stað þriggja, fjögurra og fimmhæða.
2. Hætt verði við þriggja hæða byggingu austast á svæðinu, þeirri sem skagar inni í fyrirhugað ípróttasvæðið.
3. Sparkvöllur vestast á svæðinu verði felður út og þess í stað verði byggt þriggja og fjögurra hæða fjölbylishús. Fjöldi íbúða á svæðinu verði áfram óbreyttur eða 189 íbúðir.

*Jafnframt hafa verið gerðar að ósk Skipulagsstofnunar sbr. bréf dags. 30. september 2004 eftirfarandi breytingar: Texti í greinargerð sem fjallar um að hugsanlega leynt fleiri eldri sprungur undir hulu lausra jarðefna, er tekið út. Texti í greinargerð sem fjallar um lífríki Elliðavats er tekið út. Í skipulagsskilmálum verður í grein 3 sem fjallar um byggingarreiti tekið út textinn "ú frá byggingarlínu."*

**Ferill málsins:**

Á fundi bæjarsjórnar 14. september 2004 var lögð fram til sjðari umræðu og samþykkt tillaga Bæjarskipulags að deiliskipulagi við Tröllakór. Deiliskipulagssvæðið afmarkast af fyrirhuguðum Vatnsendavegi til norðurs, fyrirhuguðu ípróttasvæði í Kóraverfi til austurs, opnu svæði og hesthúsabyggð í suður og austur og lögsögumörkum Kópavogs og Garðabæjar til vesturs. Í tillögnum er gert ráð fyrir fjölbylishúsabyggð með 189 íbúðum í þriggja til fimm hæða húsum. Uppdráttur í mkv. 1:2000 dags. 2. apríl 2004, ásamt greinargerð og skilmálum. Með tilvísan í 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var tillagan auglýst frá 7. maí til 4. júní 2004 með athugasemdafrest til 23. júní 2004. Auglýsing um tillöguna birtist í Morgunblaðinu 6. maí 2004 og í 54 töl. Lögbirtingablaðsins 7. maí 2004. Tillagan er í samræmi við breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2000-2012 sem staðfest var af umhverfisráðherra 31. ágúst 2004. Á ofangreindum fundi bæjarsjórnar voru enn fremur lagðar fram athugasemdir og ábendingar er bærust á kynningartíma ásamt umsögn Bæjarskipulags. Er umsögnin dags. 30. júní 2004.

Kópavogssvæði  
21. september 2004.  
Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri.

Auk Smára Smárásonar arkitekts komu eftirfarandi starfsmenn Bæjarskipulags Kópavogs og tæknideildar að þessu deiliskipulagi: Andri H. Sigurjónsson landlagsarkitekt, Birgir H. Sigurðsson skipulagsstjóri, Steingrímur Hauksson deildarstjóri hönnunardeildar og Þóráinn Hjaltason bæjarverkræðingur.

## Reitur 3

### 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 bilageymslu, 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 fjölþýlishúsalóða 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. fyrirliggjandi 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 í byggingarreglugerð 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 bindast með stígum. Uppbygging og viðhald þeirra ásamt stígum 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. TRJÁBELTI.

Á nokkrum stöðum í hverfinu verður trjágróður gróðursettur á bæjarlandi til skjólmyndunar, afmörkunar bæjarrýmis og til þess að draga úr skaflamyndun. Gróðursetningar og viðhald trjágróðurs utan 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 bilageymslu eða kjallara telst annað tveggja í fjölþýli). Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bilageymslna 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 fjölþýlishúsum 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 sorphirðurymi. 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 niðurgröfnum 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 lögna fyrir regnvatnsfrárennslu.

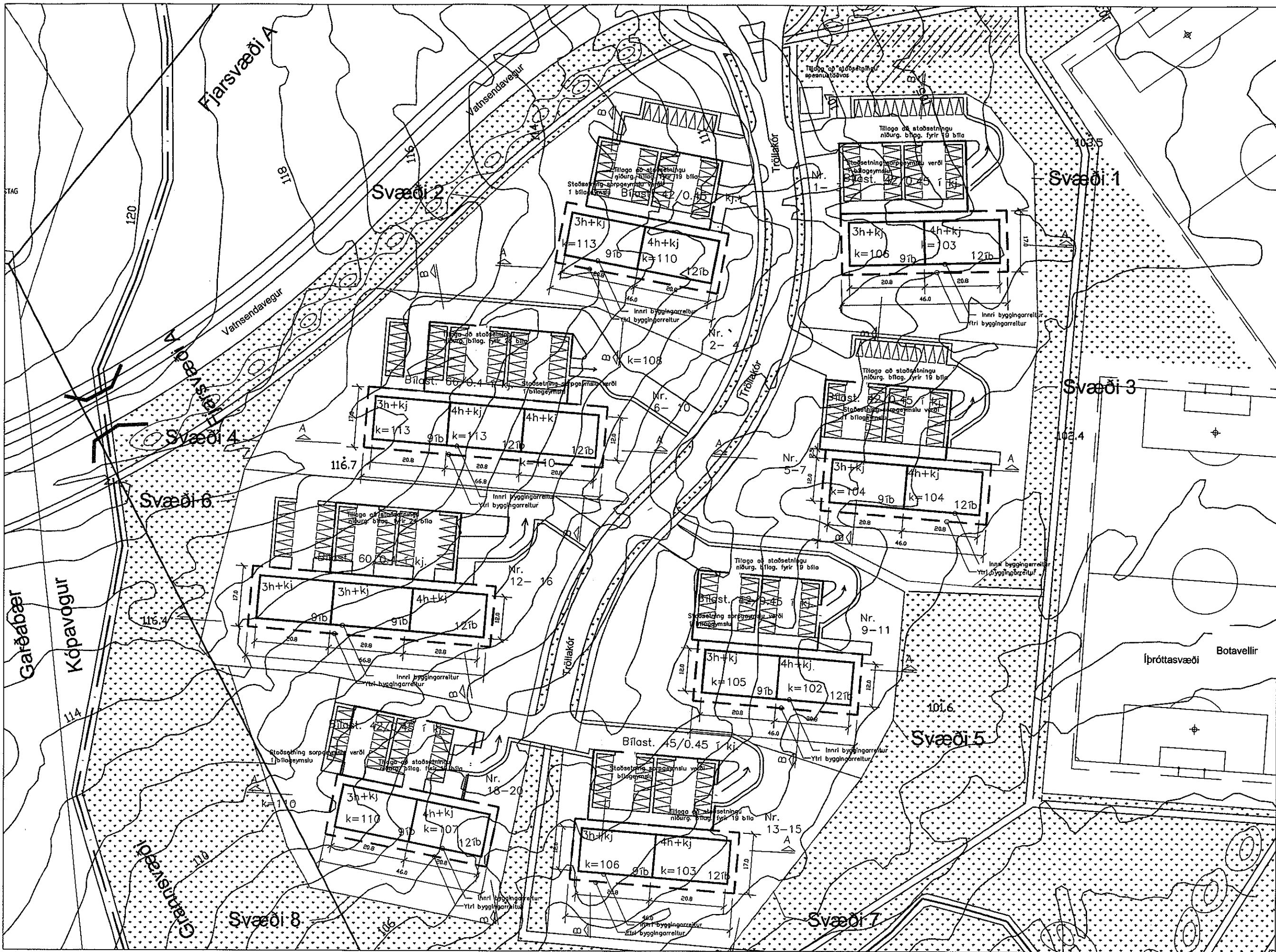


# KÓPAVOGGSBÆIR

Tröllakór nr. 1 til 20  
Svæði 1 - 8

Vatnsendi/vestursvæði/del. Tíðufarsv. 3. mars 01 skilmálar Tröllakór (9)

BæjarSKIPULAG Kópavogs / Smári Smárason, 2. apríl 2004/ þreytt 6. júlí 2004



Grunnmynd í mkv. 1:1000 - Dæmi  
Allar stærðir eru í metrum

HÖRÐUVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 3 TIL 4 HÆÐUM (189 ÍBÚÐIR)

REITUR 3

## Reitur 3 svæði 1

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR OG FJÓRUM HÆÐUM.

Tröllakór nr. 1-3

#### SÉRÁKVÆÐI.

##### 1. HÚSAGERÐ.

Þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishús, stallað með allt að tveimur stigagöngum og 9 og 12 íbúðum í hverju stigahúsi samtals allt að 21 íbúðum. Lega stöllunar er ekki bindandi og þar með ekki lega hæðarskila. Gert er ráð fyrir niðurgröfnum bílageymslum og kjöllurum undir hluta húss. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

##### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húss og lóðar 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 Tröllakór hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. 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. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

##### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Tröppur húsa mega fara útfyrir ytri byggingarreit.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi 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.

Fjölbýlishús á þremur og fjórum hæðum, Tröllakór 1 og 3

Innri byggingarreitir húss: 500,0 fermetrar.  
Hámarks grunnflötur útbygginga alls: 100,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur húss: 600,0 fermetrar.  
Hámarks flatarmál húss alls: 2100,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 21 íbúðum á lóðinni. 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 talið frá neðri aðkomuhæð er 9,4 metrar fyrir þriggja hæða stigahúsið og 12,2 metrar fyrir fjögurra hæða stigahúsið. 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 bílageymslu á lóðinni fyrir 19 bíla í niðurgrafinni bílageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 42 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 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 skal miðast við að geymslan geti rúmað 21 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 2,0 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. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt:

- Engir opnanlegir gluggar á húshlið, þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A).
- Hljóðdeyfðar loftrásir verði til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.
- Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A).

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum, t.d. með því að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt"

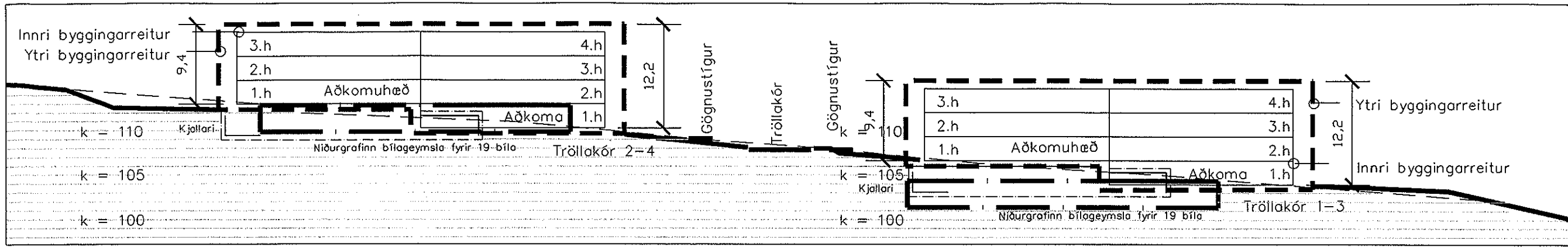
##### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

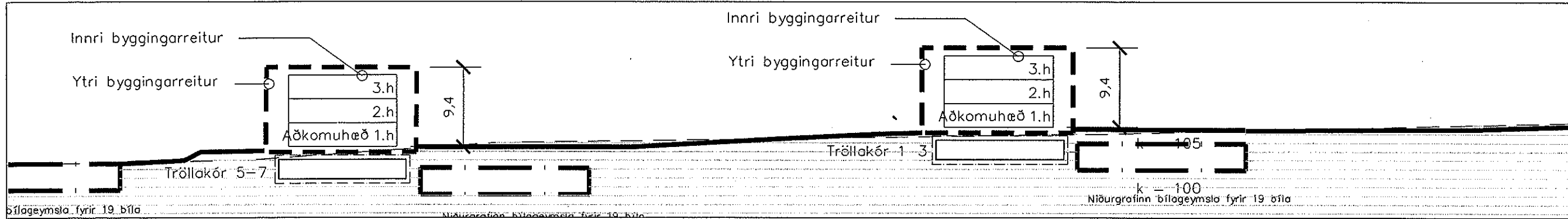
# KÓPAVVOGGSBÆR

Tröllakór 1 og 3  
Svæði 1

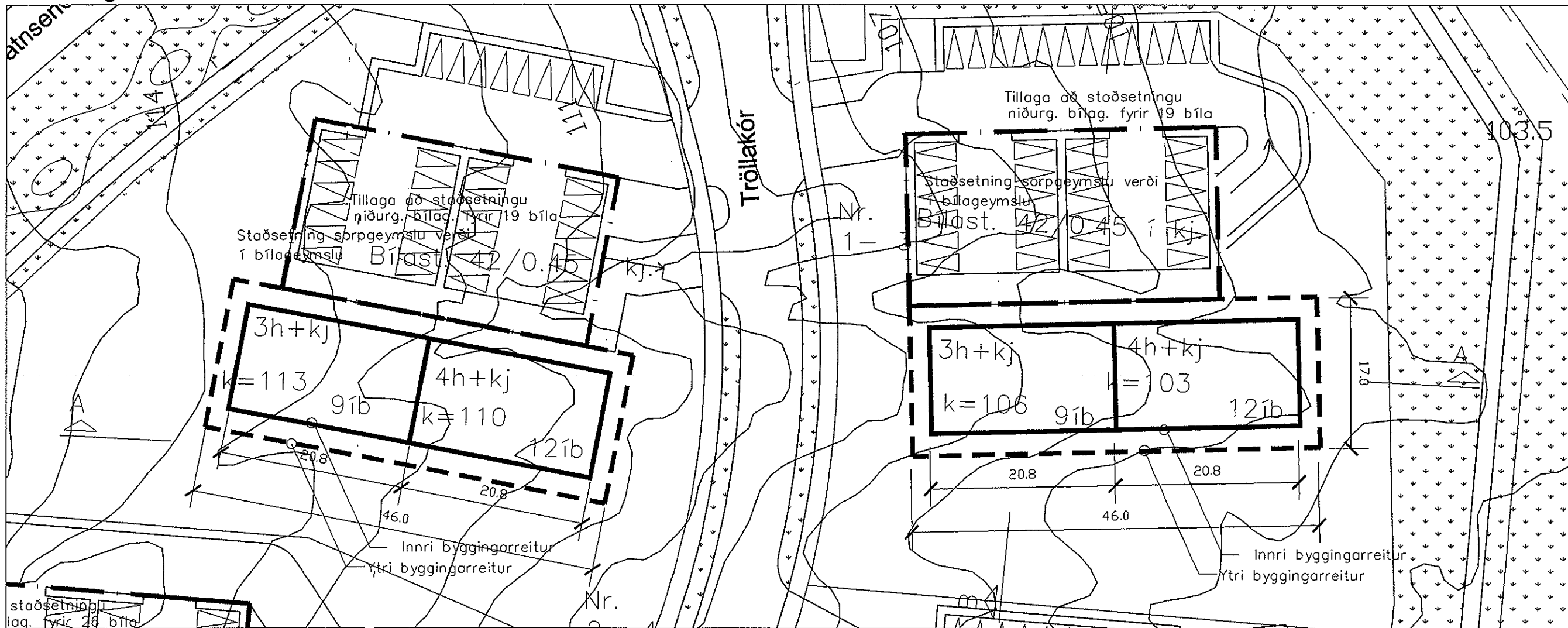
Vatnsendi/Vestursvæði/deil. Íbúðarsv. 3\_mars 01 skilmálar Tröllakór (10)



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 OG 4 HÆÐUM (21 ÍBÚÐIR)

REITUR 3

Bağarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 2. apríl 2004 / breytt 6. júlí 2004

## Reitur 3 svæði 2

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR OG FJÓRUM HÆÐUM.

Tröllakór nr. 2-4

#### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishús, stallað með allt að tveimur stigagöngum og 9 og 12 íbúðum í hverju stigahúsi samtals allt að 21 íbúðum. Lega stöllum er ekki bindandi og þar með ekki lega hæðarskila. Gert er ráð fyrir niðurgöfnum bílageymslum og kjöllum undir hluta húss. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húss og lóðar 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 Tröllakór hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. 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. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Tröppur húsa mega fara útfyrir ytri byggingarreit.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi 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.

Fjölbýlishús á þremur hæðum, Tröllakór 2 og 4

Innri byggingarreitur húss:	500,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga alls:	100,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur húss:	600,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss alls:	2100,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 21 íbúðum á lóðinni. 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 húss talið frá neðri aðkomuhæð er 9,4 metrar fyrir þriggja hæða stigahúsið og 12,2 metrar fyrir fjögurra hæða stigahúsið. 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 bílageymslu á lóðinni fyrir 19 bíla í niðurgrafinni bílageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 42 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 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 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 skal miðast við að geymslan geti rúmað 21 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 2,0 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. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt:

a) Engir opnanlegir gluggar á húshlið, þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A).

b) Hljóðdeyfðar loftrásir verði til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A).

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum, t.d. með því að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt"

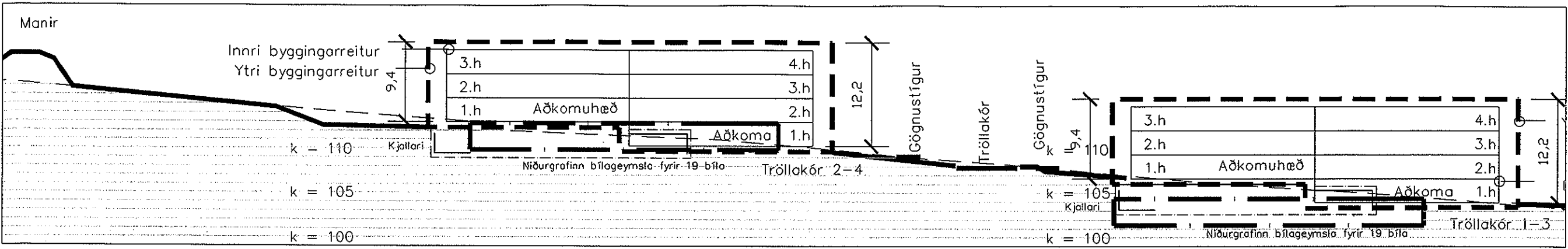
#### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

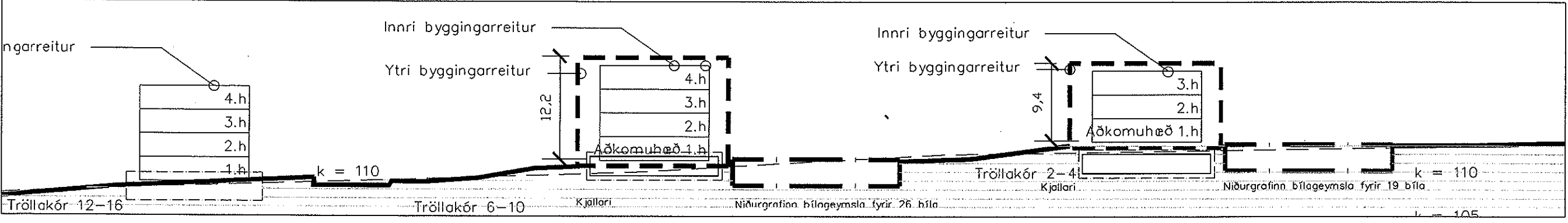
# KÓPAVVOGGSBÆR

Tröllakör 2 og 4  
Svæði 2

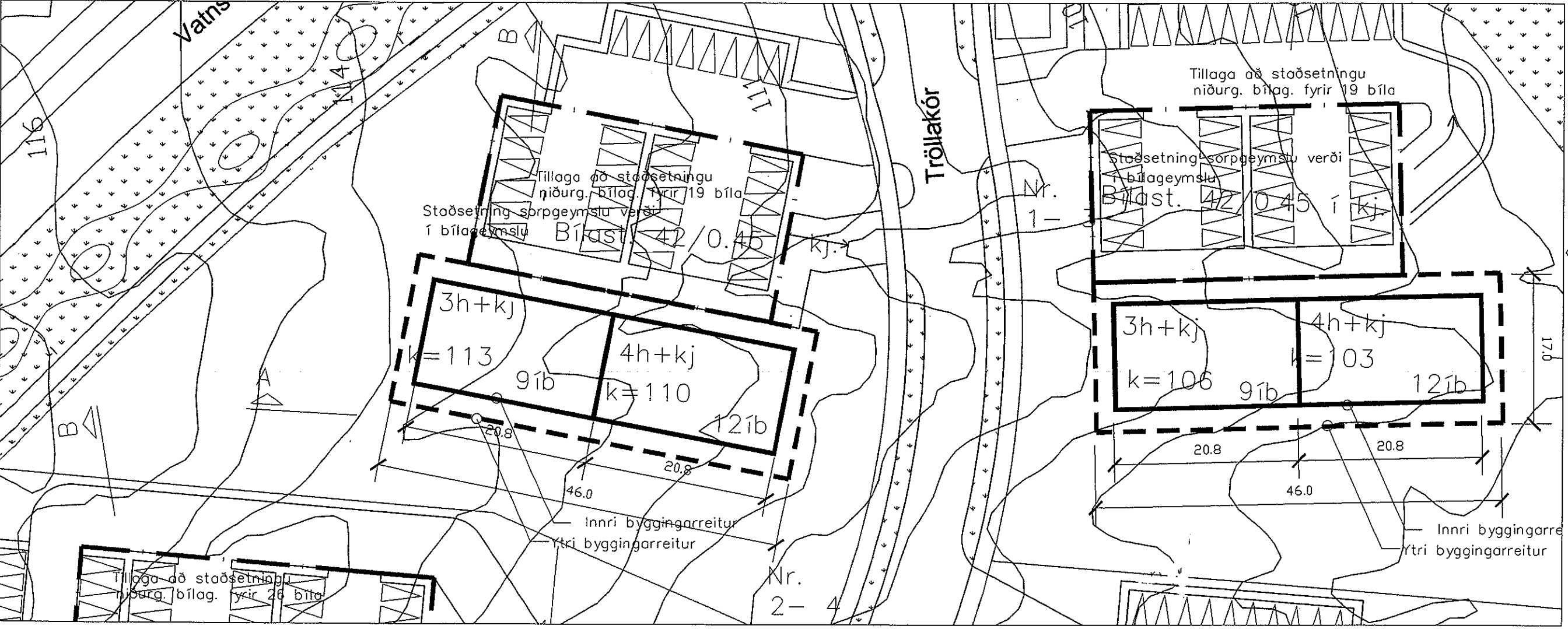
Vatnsend/vestursvæði/del. íbúðarsv. 3. mars 01 skilmálar Tröllakör (11)



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 OG 4 HÆÐUM (21 ÍBÚÐIR)

REITUR 3

Bæjarstjórn Kópavogs / Smári Smarason, 2. apríl 2004 / breytt 6. júní 2004



### Reitur 3 svæði 3

#### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR OG FJÓRUM HÆÐUM.

Tröllakór nr. 5-7

#### SÉRÁKVÆÐI.

##### 1. HÚSAGERÐ.

Þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishús, stallað með allt að tveimur stigagöngum og 9 og 12 íbúðum í hverju stigahúsi samtals allt að 21 íbúðum. Lega stöllunar er ekki bindandi og þar með ekki lega hæðarskila. Gert er ráð fyrir niðurgöngum bílageymslum og kjöllum undir hluta húss. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

##### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húss og lóðar 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 Tröllakór hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. 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. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

##### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Tröppur húsa mega fara útfyrir ytri byggingarreit.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi 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.

Fjölbýlishús á þremur og fjórum hæðum, Tröllakór 5 og 7

Innri byggingarreitir húss: 500,0 fermetrar.  
Hámarks grunnflötur útbygginga alls: 100,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur húss: 600,0 fermetrar.  
Hámarks flatarmál húss alls: 2100,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 21 íbúðum á lóðinni. 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 (gólfskótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta neðri aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá neðri aðkomuhæð er 9,4 metrar fyrir þriggja hæða stigahúsið og 12,2 metrar fyrir fjögurra hæða stigahúsið. 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 bílageymslu á lóðinni fyrir 19 bíla í niðurgrafinni bílageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 42 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 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 skal miðast við að geymslan geti rúmað 21 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 2,0 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. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt:

a) Engir opnanlegir gluggar á húshlið, þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A).

b) Hljóðdeyfðar loftrásir verði til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A).

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum, t.d. með því að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt"

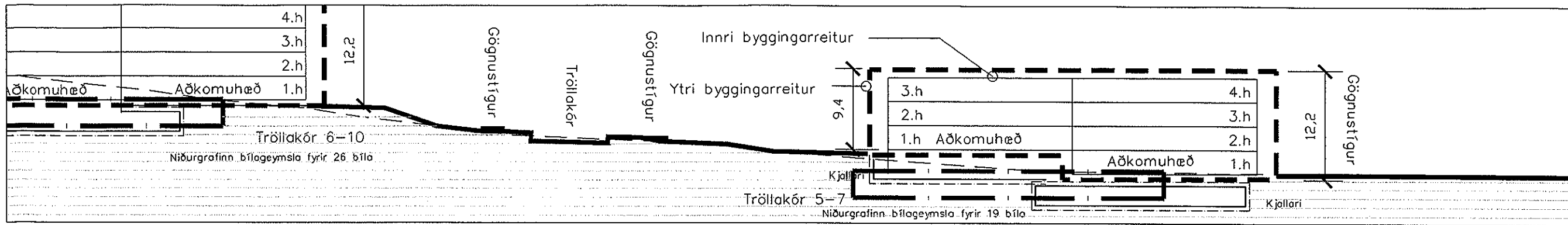
##### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

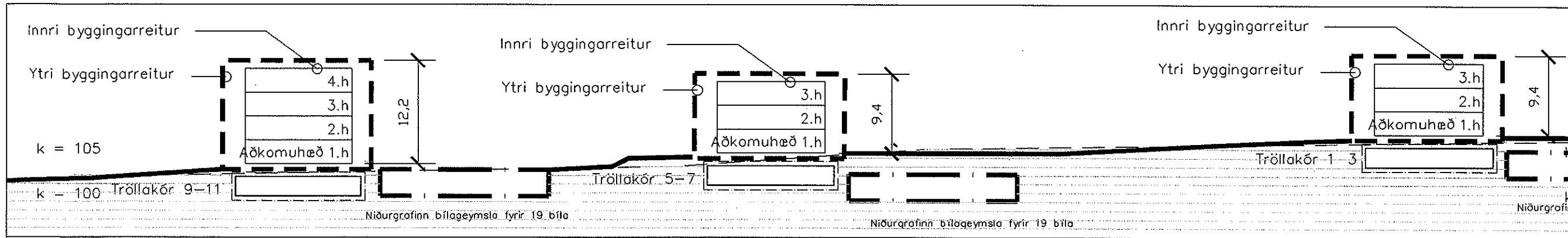
# KÓPAVOGGSBAER

Tröllakör 5 og 7  
Svæði 3

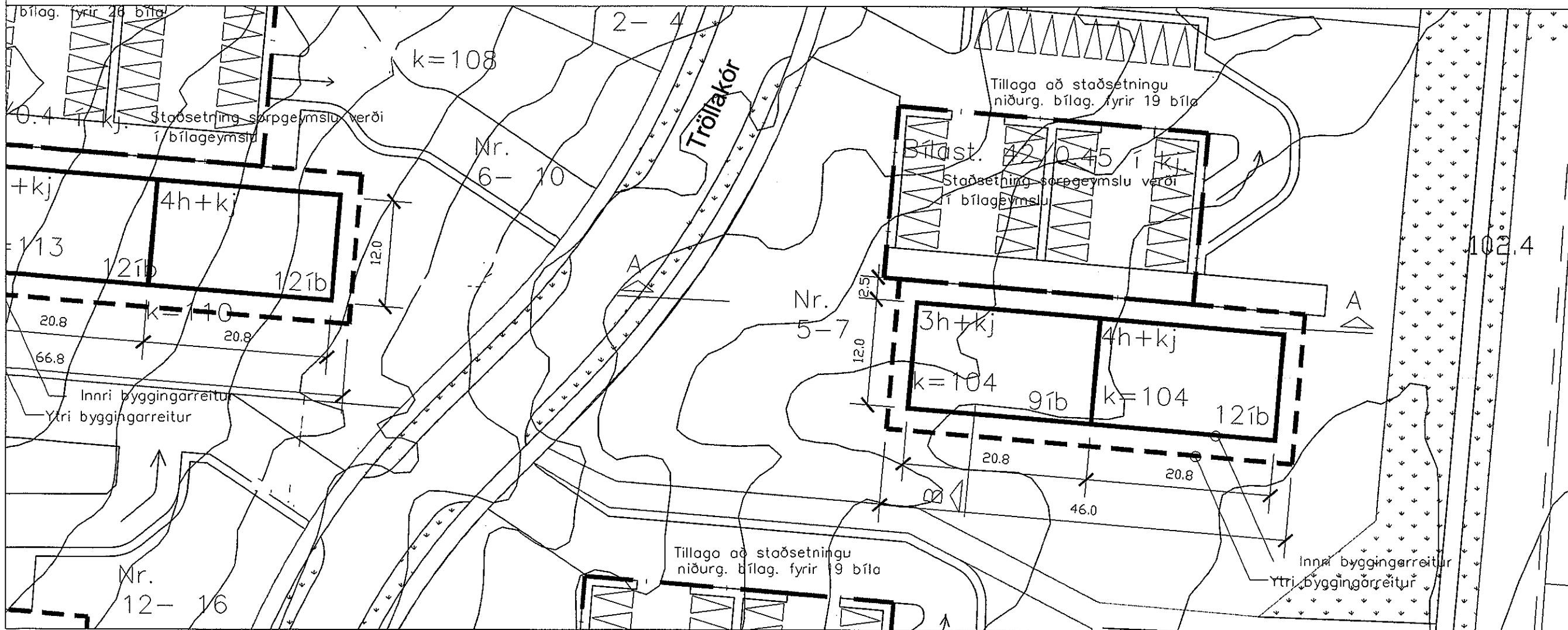
Vísandi/Vestursvæði/Deil. íbúðarsv. 3. mars 01 skilmálar Tröllakör (12)



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 3 OG 4 HÆÐUM (21 ÍBÚÐIR)

REITUR 3

Bæjarstjórn Kópavogs / Smári Smarason, 2. apríl 2004 / Breytt 6. júlí 2004

## Reitur 3 svæði 4

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR OG FJÓRUM HÆÐUM.

Tröllakór nr. 6- 10

#### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishús, stallað með allt að þremur stigagöngum og 9 og 12 íbúðum í hverju stigahúsi samtals allt að 33 íbúðum. Lega stöllunar er ekki bindandi og þar með ekki lega hæðarskila. Gert er ráð fyrir niðurgröfnun bilageymslum og kjöllumur undir hluta húss. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húss og lóðar 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 Tröllakór hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bilageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Tröppur húsa mega fara útfyrir ytri byggingarreit.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi 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.

Fjölbýlishús á þremur og fjórum hæðum, Tröllakór 6, 8 og 10

Innri byggingarreitir húss: 750,0 fermetrar.  
Hámarks grunnflötur útbygginga alls: 150,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur húss: 900,0 fermetrar.  
Hámarks flatarmál húss alls: 3300,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 33 íbúðum á lóðinni. 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 húss talið frá neðri aðkomuhæð er 9,4 metrar fyrir þriggja hæða stigahúsið og 12,2 metrar fyrir fjögurra hæða stigahúsið. 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 bilageymslu á lóðinni fyrir 26 bíla í niðurgrafinni bilageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 66 stæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bilageymslum, en hönnuður er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bilageymslna eins og sýnt er á skipulagsupprætti og skilmálateikningum. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bilageymslum 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 soppgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skuli vera staðsett í eða við niðurgrafna bilageymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað 33 almenn soppilát. Gott aðgengi skal vera fyrir losun sorps. Þar sem soppgeymsla 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. Soppgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi soppgeymslu 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. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt:

a) Engir opnanlegir gluggar á húshlið, þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A).

b) Hljóðdeyfðar loftrásir verði til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A).

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum, t.d. með því að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt"

#### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

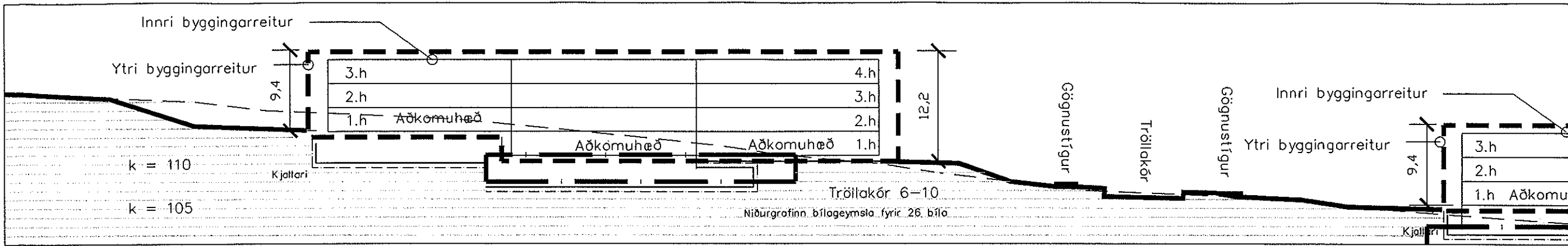
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmaka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum.

# KÖP AV VOSSBAER

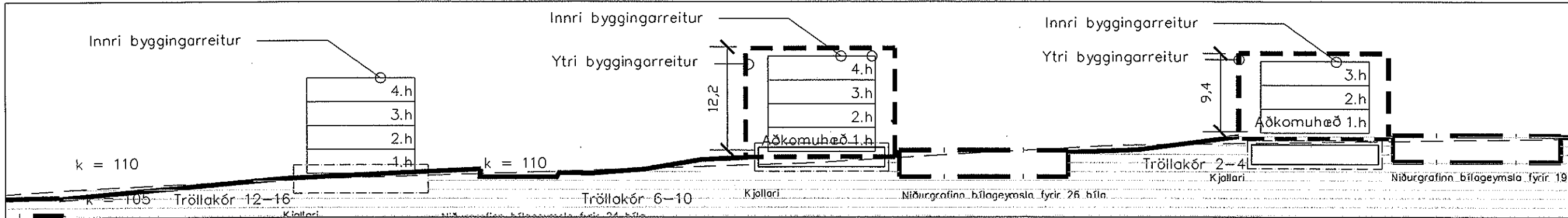
Tröllakör 6, 8 og 10  
Svæði 4

Vatnsendi/Vestursvæði / deil. íbúðarsv. 3\_mars 01 skilmálar Tröllakör (13)

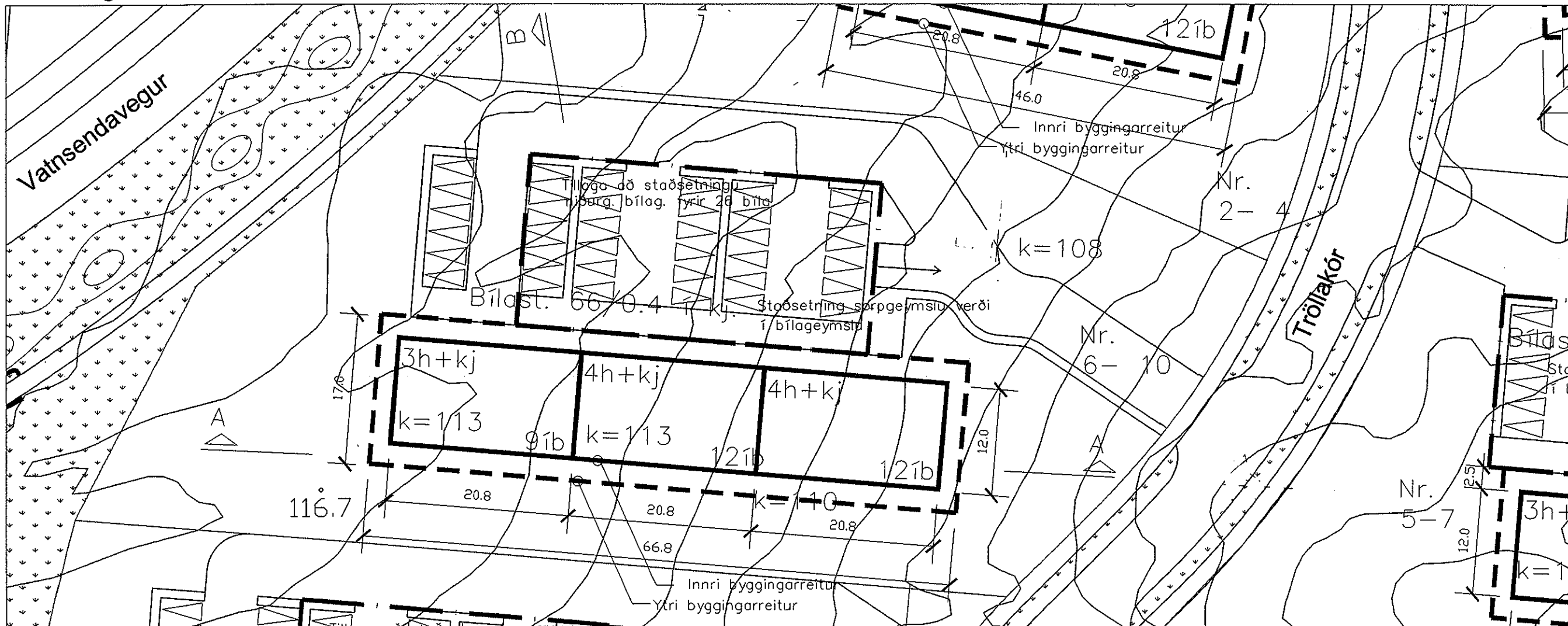
Bæjstjórnungráðgjafar / Smári Smárason, 2. apríl 2004 / breytt 6. júlí 2004



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 OG 4 HÆÐUM (33 ÍBÚÐIR)

REITUR 3



## Reitur 3 svæði 5

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR OG FJÓRUM HÆÐUM.

Tröllakór nr. 9- 11

#### SÉRÁKVÆÐI.

##### 1. HÚSAGERÐ.

Þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishús, stallað með allt að tveimur stigagöngum og 9 og 12 íbúðum í hverju stigahúsi samtals allt að 21 íbúðum. Lega stöllunar er ekki bindandi og þar með ekki lega hæðarskila. Gert er ráð fyrir niðurgröfnum bílageymslum og kjöllum undir hluta húss. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

##### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húss og lóðar 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 Tröllakór hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. 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. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

##### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Tröppur húsa mega fara útfyrir ytri byggingarreit.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi 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.

Fjölbýlishús á þremur og fjórum hæðum, Tröllakór 9 og 11

Innri byggingarreitir húss:	500,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga alls:	100,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur húss:	600,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss alls:	2100,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 21 íbúðum á lóðinni. 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 húss talið frá neðri aðkomuhæð er 9,4 metrar fyrir þriggja hæða stigahúsið og 12,2 metrar fyrir fjögurra hæða stigahúsið. 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 bílageymslu á lóðinni fyrir 19 bíla í niðurgrafinni bílageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 42 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 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 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 skal miðast við að geymslan geti rúmað 21 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 2,0 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.

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. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt:

- Engir opnanlegir gluggar á húshlið, þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A).
- Hljóðdeyfðar loftrásir verði til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.
- Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A).

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum, t.d. með því að setja hljóðísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt"

##### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

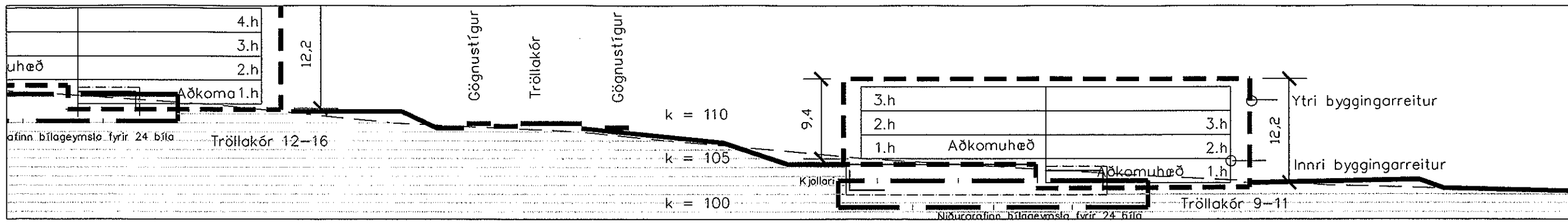
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmaka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum.

# KÓPAVOGGSBAER

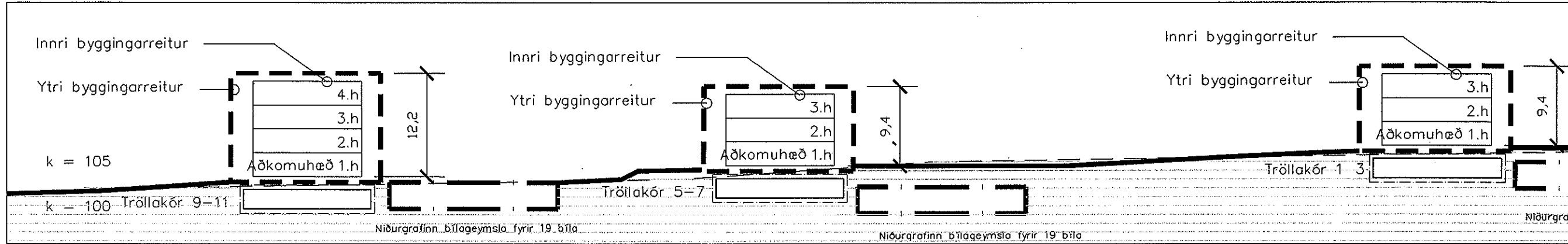
Tröllakör 9 og 11  
Svæði 5

Votendi/vefursvæði/deli. Töðarsv. 3. mars 02 skilmálar Tröllakör (10)

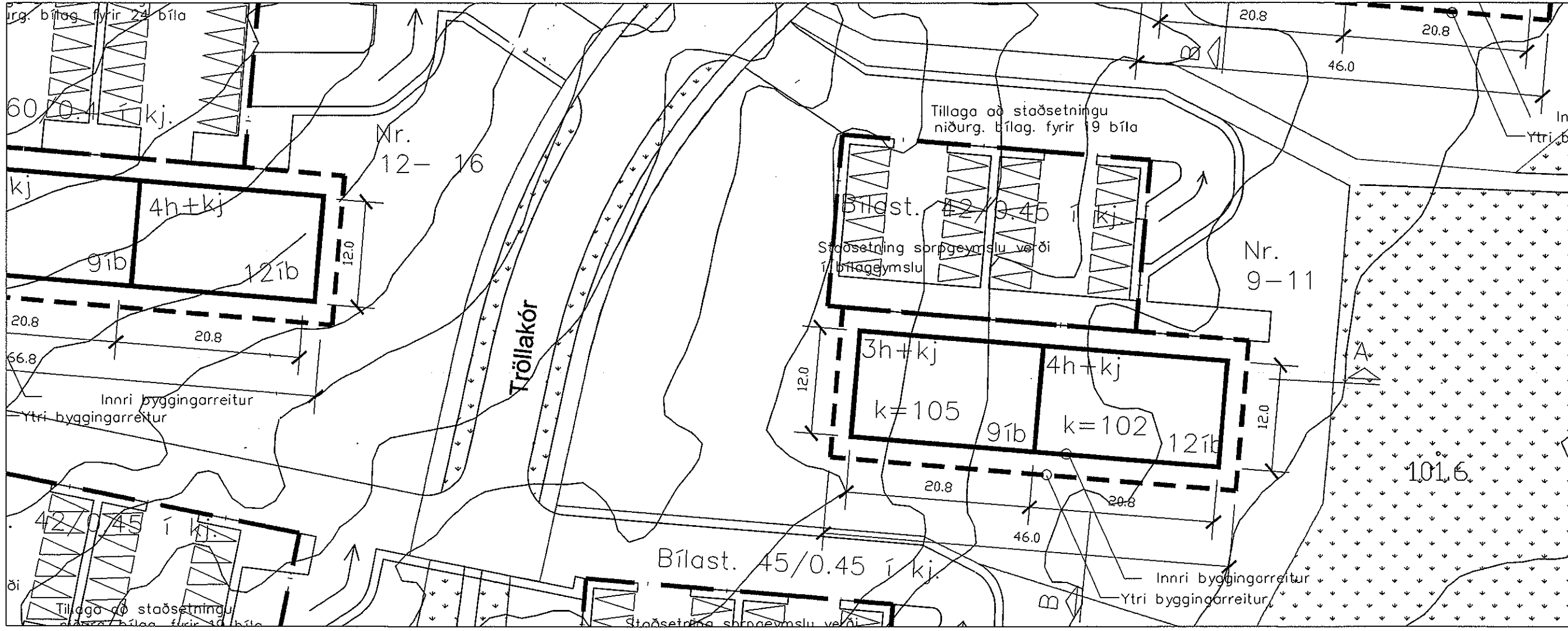
Bjarlaskipulag Kópavogs / Smári Smáriason, 2. apríl 2004, breytt 6. júlí 2004



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 OG 4 HÆÐUM (21 ÍBÚÐIR)

REITUR 3

## Reitur 3 svæði 6

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR OG FJÓRUM HÆÐUM.

Tröllakór nr. 12- 16

#### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishús, stallað með allt að þremur stigagöngum og 9 og 12 íbúðum í hverju stigahúsi samtals allt að 30 íbúðum. Lega stöllum er ekki bindandi og þar með ekki lega hæðarskila. Gert er ráð fyrir niðurgröfnum bílageymslum og kjöllum undir hluta húss. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húss og lóðar 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 Tröllakór hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. 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. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Tröppur húsa mega fara útfyrir ytri byggingarreit.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi 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.

Fjölbýlishús á þremur og fjórum hæðum, Tröllakór 12, 14 og 16

Innri byggingarreitir húss:	750,0 fermetrar.
Hámarks grunnflötur útbygginga alls:	150,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur húss:	900,0 fermetrar.
Hámarks flatarmál húss alls:	3000,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 30 íbúðum á lóðinni. 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 húss talið frá neðri aðkomuhæð er 9,4 metrar fyrir þriggja hæða stigahúsið og 12,2 metrar fyrir fjögurra hæða stigahúsið. 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 bílageymslu á lóðinni fyrir 24 bíla í niðurgrafinni bílageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 60 stæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuður 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 skal miðast við að geymslan geti rúmað 30 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 2,0 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. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt:

a) Engir opnanlegir gluggar á húshlið, þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A).

b) Hljóðdeyfðar loftrásir verði til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A).

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum, t.d. með því að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt"

#### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

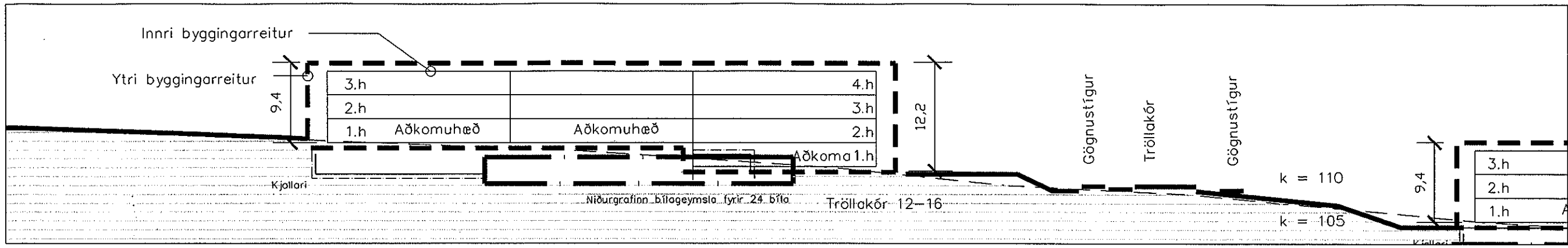
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmaka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum.

# KÓPAVOGSSBÆR

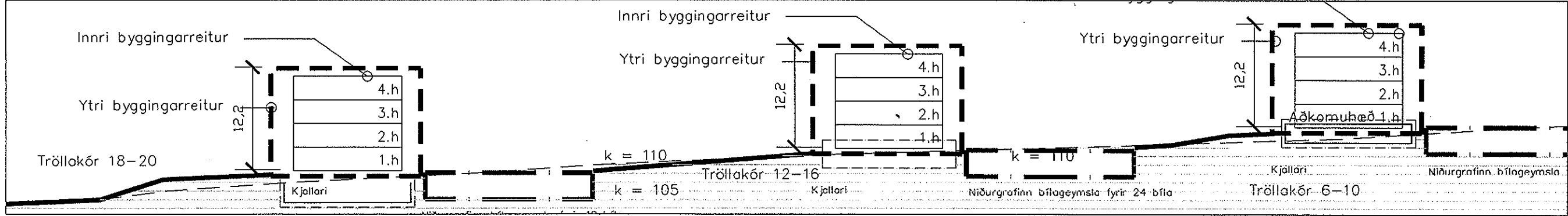
Tröllakör 12, 14 og 16  
Svæði 6

Votendi/Vestursvæði/deli. Þaðarsv 3. mars 02 skilmálar Tröllakör (11)

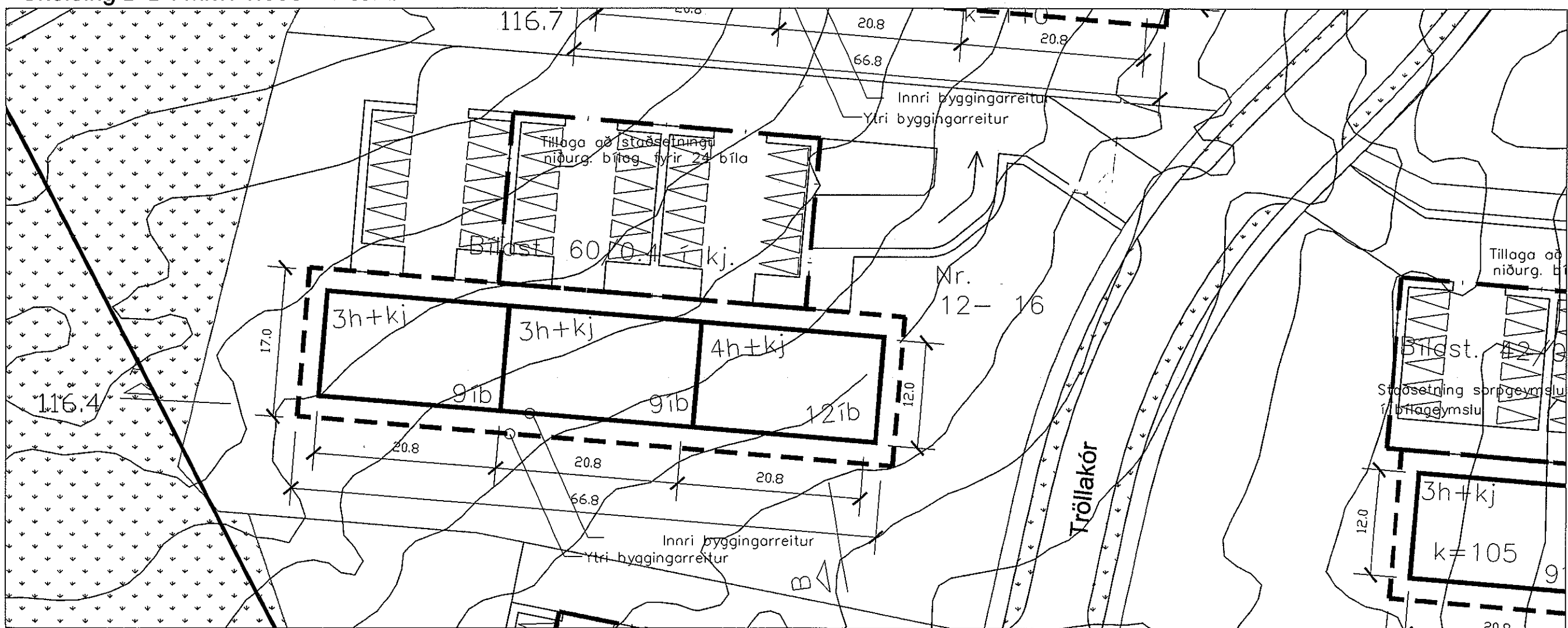
Bæjarstjófnun Kópavogs / Sniðin Sniðason, 2. apríl 2004 / breytt 6. júlí 2004



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 OG 4 HÆÐUM (30 ÍBÚÐIR)

REITUR 3



## Reitur 3 svæði 7

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR OG FJÓRUM HÆÐUM.

Tröllakór nr. 13- 15

#### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishús, stallað með allt að tveimur stigagöngum og 9 og 12 íbúðum í hverju stigahúsi samtals allt að 21 íbúðum. Lega stöllunar er ekki bindandi og þar með ekki lega hæðarskila. Gert er ráð fyrir niðurgrofnum bílageymslum og kjöllum undir hluta húss. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húss og lóðar 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 Tröllakór hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. 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. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Tröppur húsa mega fara útfyrir ytri byggingarreit.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi 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.

Fjölbýlishús á þremur og fjórum hæðum, Tröllakór 13 og 15

Innri byggingarreitir húss: 500,0 fermetrar.  
Hámarks grunnflötur útbygginga alls: 100,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur húss: 600,0 fermetrar.  
Hámarks flatarmál húss alls: 2100,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 21 íbúðum á lóðinni. 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 talið frá neðri aðkomuhæð er 9,4 metrar fyrir þriggja hæða stigahúsið og 12,2 metrar fyrir fjögurra hæða stigahúsið. 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 bílageymslu á lóðinni fyrir 19 bíla í niðurgrafinni bílageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 42 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 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 skal miðast við að geymslan geti rúmað 21 almenn sörpílát. 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.

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. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt:

a) Engir opnanlegir gluggar á húshlið, þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A).

b) Hljóðdeyfðar loftrásir verði til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A).

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum, t.d. með því að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt"

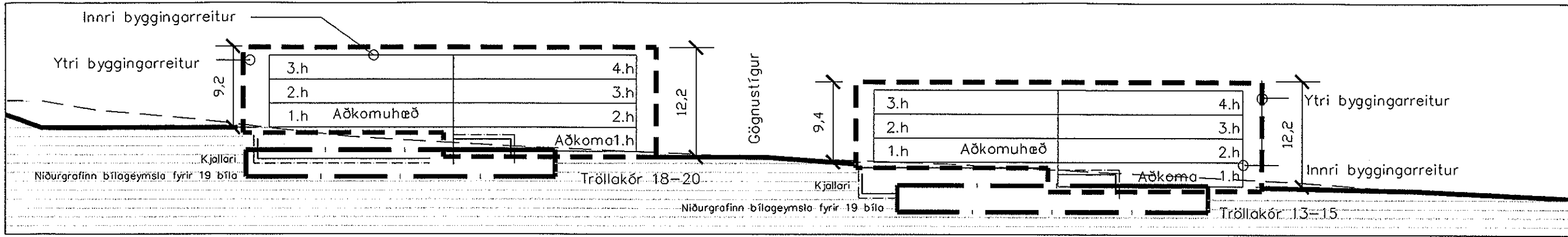
#### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

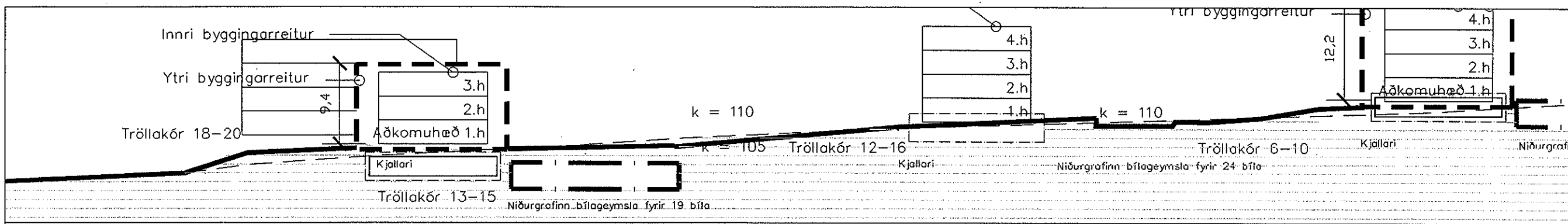
# KÓPAVOGSSBÆR

Tröllakör 13 og 15  
Sveði 7

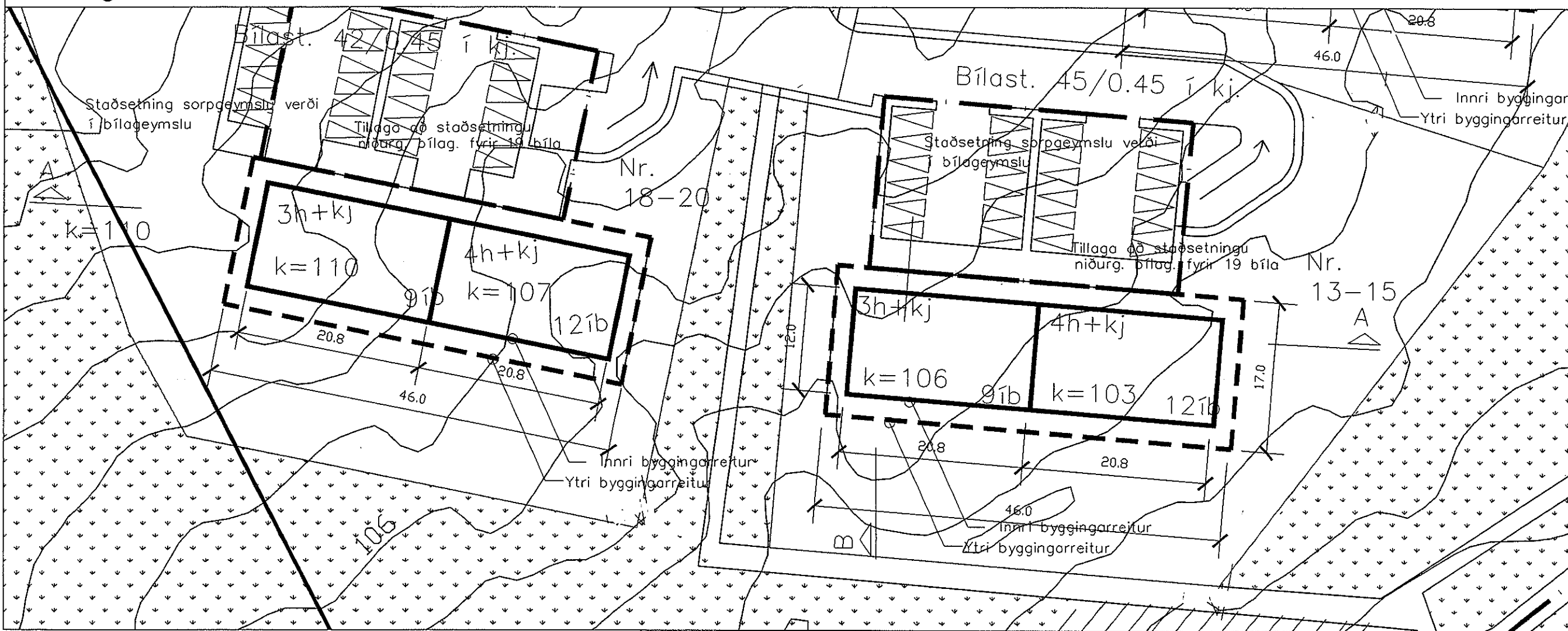
Vatsendi/Vestursveði/Deil. Töðarsv 3. mars 02 skilmálar Tröllakör (12)



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

KJÓAVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 3 OG 4 HÆÐUM (21 ÍBÚÐIR) REITUR 3

Bejarstjórnun Kópavogs / Smári Smáráson, 2. apríl 2004/breytt 6. júní 2004

## Reitur 3 svæði 8

### FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR OG FJÓRUM HÆÐUM.

Tröllakór nr. 18- 20

#### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Þriggja og fjögurra hæða fjölbýlishús, stallað með allt að tveimur stigagöngum og 9 og 12 íbúðum í hverju stigahúsi samtals allt að 21 íbúðum. Lega stöllunar er ekki bindandi og þar með ekki lega hæðarskila. Gert er ráð fyrir niðurgrofnum bílageymslum og kjöllum undir hluta húss. Sjá nánar skipulagsupplýsingar og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húss og lóðar 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 Tröllakór hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. 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. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Tröppur húsa mega fara útfyrir ytri byggingarreit.

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi 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.

Fjölbýlishús á þremur og fjórum hæðum, Tröllakór 18 og 20

Innri byggingarreitir húss: 500,0 fermetrar.  
Hámarks grunnflötur útbygginga alls: 100,0 fermetrar.

Hámarks grunnflötur húss: 600,0 fermetrar.  
Hámarks flatarmál húss alls: 2100,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 21 íbúðum á lóðinni. 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 húss talið frá neðri aðkomuhæð er 9,4 metrar fyrir þriggja hæða stigahúsið og 12.2 metrar fyrir fjögurra hæða stigahúsið. 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 bílageymslu á lóðinni fyrir 19 bíla í niðurgrafinni bílageymslu og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð, í allt 42 stæði. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuður er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsupplýsingum 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 sorpgeymsla fyrir allar íbúðir á hverri lóð skuli vera staðsett í eða við niðurgrafna bílageymslu. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað 21 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 2,0 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.

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. Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) má gera ráð fyrir því að hönnun húss verði að uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að kröfum reglugerðar um hljóðvist (hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss) verði fullnægt:

a) Engir opnanlegir gluggar á húshlið, þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A).

b) Hljóðdeyfðar loftrásir verði til loftræstingar í herbergjum eftir því sem nauðsyn krefur til að uppfylla kröfur um loftskipti.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A).

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB(A) er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum, t.d. með því að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt"

#### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

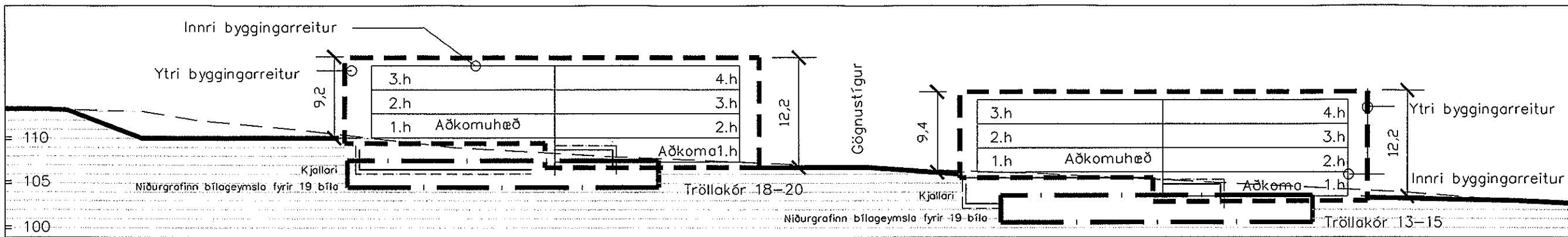
Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmaka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðalupplýsingum.

# KJÓPAVVOGGSBÆR

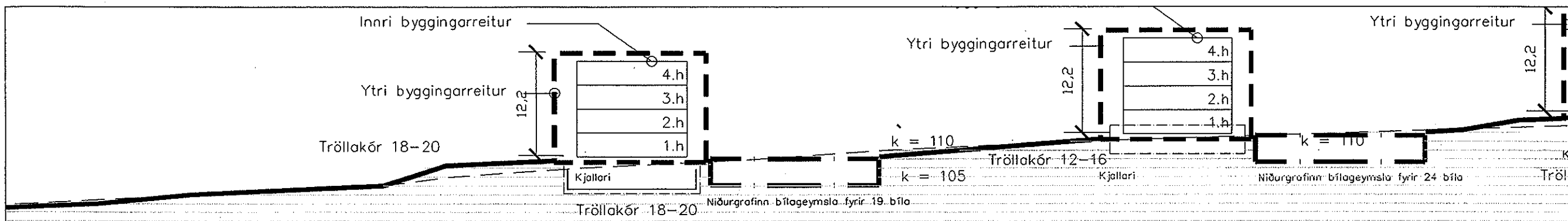
Tröllakör 18 og 20  
Svæði 8

Votendi/veituvæði/deli: Þúðarsv 3\_mars 02 skilmálar Tröllakör (14)

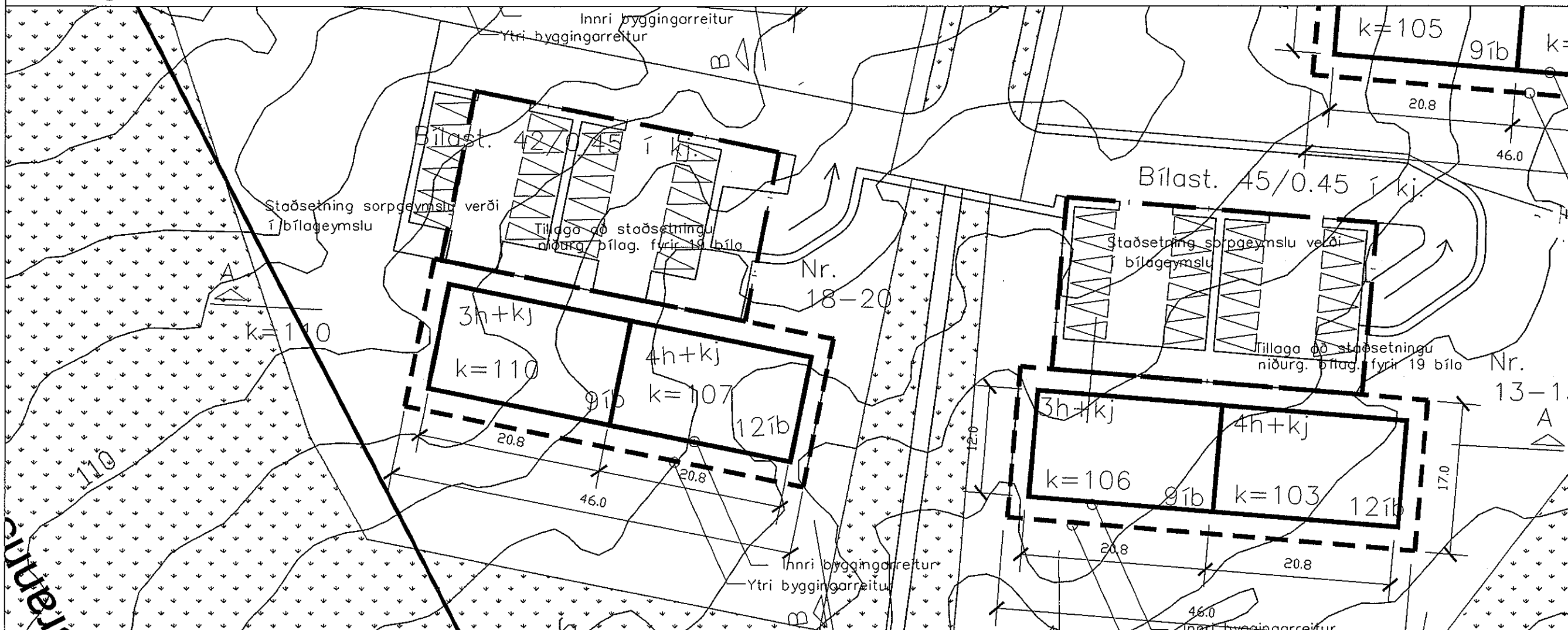
Reiðarskipting Kópavogs / Smári Smárason, 2. apríl 2004/breytt 6. júlí 2004



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

KJÓAVELLIR - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 3 OG 4 HÆÐUM (21 ÍBÚÐIR) REITUR 3