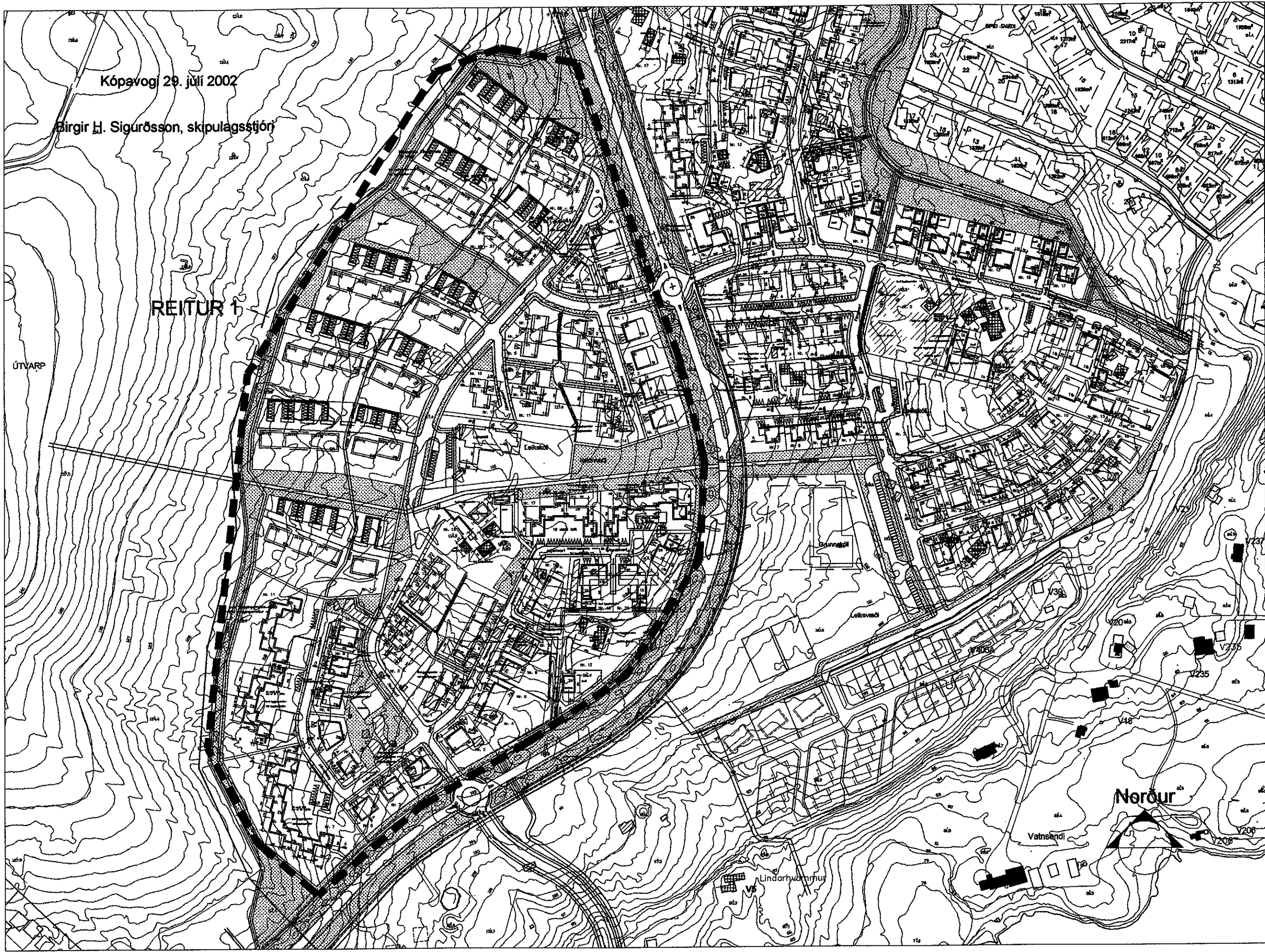


# KÓPAVOGGSBÆIR

Vatnsendi/del. Norðursv. okt. 01 skilmálar (16)

Byggingarmálaráðgjafi Kópavogis / Smári Smarason, mars 2002/ breytt 29.07.02



Kópavogi 29. júlí 2002

Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri

REITUR 1

ÚTVARP

Norður

Vatnsendi

Lindarhornmur

Grunnmynd af reit 1

## VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

### Greinargerð.

**Stærð og afmörkun:**  
Deiliskipulagssvæðið; Vatnsendi Norðursvæði, er í austurhlíðum Vatnsendahvarfs og er hluti af heildarskipulagi alls Vatnsendasvæðis. Skipulagssvæðið er 41 ha að flatarmáli. Svæðið afmarkast af athafnasvæði og Vatnsendahvarfi til norðurs og vesturs, núverandi byggð við Dimmu og fyrirhugaðri íbúðabyggð á s.k. F-reit og hverfinu Milli vatns og vegar til suðurs og austurs.

**Forsendur og markmið:**  
Frá um 1983 eða frá því að fyrst var unnið aðalskipulag yfir Vatnsenda hefur verið gert ráð fyrir íbúðahvarfi á deiliskipulagssvæðinu. Í Aðalskipulagi er miðað við að á svæðinu risi blönduð íbúðarbyggð auk grunnskóla og tveggja leikskóla. Leitast hefur verið við að byggð á deiliskipulagssvæðinu fái að stórum hluta yfirbragð sérbýlishúsabyggðar, ný byggð falli vel að umhverfi svæðisins og núverandi byggð. Gótuhönnun taki mið af öryggi íbúa og að hljódmengun verði sem minnst. Gert er ráð fyrir um 500 íbúðum á deiliskipulagssvæðinu eða þéttleika sem jafngildir um 12 íbúðum að meðaltali á hvern ha. Þéttleiki deiliskipulagssvæðisins ásamt Hvörfunum (sveit í bæ) og á s.k. F-reit er áætlaður 8,5 íbúðir á ha. (brúttó)

**Lýsing á landi og húsakönnun:**  
Landi á skipulagssvæðinu hallar til austurs að meðaltali um 7%. Landhallinn hefur áhrif á staðsetningu húsa og legu gatna. Frá fyrirhuguðu byggingarsvæði er mikið og fagurt útsýni yfir Elliðaavatn og Heiðmörk og allt að Hengils- og Vífilsfelli og Bláflöllum. Melar, mórar og graslendi einkenna gróðurfar svæðisins. Á nokkrum stöðum er fóngulegur trjágróður sem í skipulagi svæðisins er leitast við að halda og ný byggð felld að. Byggðin á deiliskipulagssvæðinu verður frá tæplega 95 metra h.y.s upp í um 123 metra h.y.s þar sem hún mun standa hæst. Á svæðinu eru ríkjandi austlægar vindáttir. Hönnun mannvirka og húsa á svæðinu þarf að taka mið af því, auk þess sem reikna má með að snjófalli séu meiri í Vatnsenda en annars staðar í byggð í Kópavogi vegna landslags og hæðar yfir sjávarmáli. Í Vatnsendahvarfi austanverðu finnast sbr. berggrunnskort útfelld 1993, jarðsprungur (ein kemur fram á deiliskipulagsupprættinum). Sprungurnar eru gamlar og óvirkar og engin sýnileg hreyfing hefur átt sér stað um þær á "núttíma". Hugsanlega leynast fleiri eldri sprungur undir hulu lausra jarðefna á svæðinu. Ekki er hægt að útiloka að einhver hreyfing geti orðið um þessar sprungur ef veruleg umbrot verða. Hönnuðir eru minntr á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar hvað þetta varðar. Samhlíða hönnun gatna mun Kópavogsbær gera úttekt á sprungum. Skipulagið fellur að 10 íbúðarhúsum sem fyrir eru á svæðinu og hefur sú aðlögun verið mótandi þáttur í deiliskipulagi svæðisins og unnin í samráði við íbúa húsanna. Þau eru auðkennd með rauðum lit á deiliskipulagsupprættinum: Ennishvarf 27 (Vbl. 507), Ennishvarf 17 (Vbl. 245), Ennishvarf 13 (Vbl. 102a), Breiðahvarf 4 (Vbl. 57), Breiðahvarf 10 (Vbl. 119), Fossahvarf 4 (Vbl. 130a), Fákahvarf 4 (Vbl. 202), Akurhvarf 16 (Vbl. 181), Asparhvarf 10 (Vbl. 265) og Asparhvarf 12 (Vbl. 132). Á deiliskipulagssvæðinu mun samarbústaðurinn að Breiðahvarfi 2 (vbl. 55) standa áfram. Aðrar byggingar koma til með að verða fjarlægðar við framkvæmd skipulagsins enda flestar gamlar og í slöku ástandi. Eru þær auðkenndar á deiliskipulagsupprætti með gulum lit.

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

**Tillaga að deiliskipulagi:**  
**Byggð:**  
Skipulagssvæðið er 41 ha. að flatarmáli. Gert er ráð fyrir 480 nýjum íbúðum á svæðinu fyrir fjölbýli og sérbyli. Áætlaður íbúðaföldi á skipulagssvæðinu miðað við 3 íbúa í íbúð verður tæplega 1.500 íbúar. Fjölbýlishúsin verða tveggja og þriggja hæða auk kjallara en sérbýlishúsin ein til tveir hæðir. Þéttleiki deiliskipulagssvæðisins samsvarar um 12 íbúðum að meðaltali á hvern ha. Samanlagt flatarmál þess svæðis sem fer undir lóðir er um 30 ha. Nýtingarhlutföll fyrir einstaka landnotkunarreitil er sem hér segir til viðmiðunar: Fyrir fjölbýlishús 0,5 til 0,7, fyrir keðjuhús 0,4 til 0,6, fyrir raðhús að meðaltali 0,5, fyrir parhús að meðaltali 0,4 og fyrir einbýlishús að meðaltali 0,3. Deiliskipulagið er felld að 10 einbýlishúsum sem nú eru á svæðinu og einum samarbústað (sjá hér að ofan). Aðrar byggingar eru fjarlægðar. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 68 nýjum einbýlishúsum, 20 íbúðum í tvíbyli, 30 íbúðum í raðhúsum, 65 íbúðum í klasahúsum, 297 íbúðum í fjölbýli og einu sambyli fyrir fatlaða að Breiðahvarfi 1. Hesthús ásamt gerði má byggja á tilteknum lóðum eins og fram kemur í sérákvæðum skipulagsskilmála er fylgja deiliskipulaginu. Lóðirnar eru: Ennishvarf 2, 4, 6, 8, 15, Breiðahvarf 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 13, 15, 17, Asparhvarf 18, 20, 22 og Akurhvarf 16. Við Fossahvarf 4 og Asparhvarf 12 er gert ráð fyrir að núverandi hesthús verði færð og endurbýggð. Gert er ráð fyrir heildstæðum grunnskóla og tveimur leikskólum á deiliskipulagssvæðinu auk sambylis fyrir fatlaða. Svæðið er hluti stærri skipulagsheildar í Vatnsenda og verður ýmis þjónusta sameiginleg með henni. 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 Amamesveg (stofnbraut) og Vatnsendahvarf (tengibraut) sem tengist Breiðholtsbraut (stofnbraut) í norður. Meðfram Vatnsendavegi verða jarðvegsmánir. Vegurinn verður girtur á kaffa. Vatnsendahvarfið miðlar í byrjun allri umferð að og frá svæðinu en kemur til með, er gatnakerfið verður að fullu mótad, 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 Amamesveg og Breiðholtsbraut. Í suður og vestur tengist deiliskipulagssvæðið Garðabæ og Salahlíð. 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. Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar aki um Vatnsendaveg.

Hluti húsagatna (aðkomugötur) á deiliskipulagssvæðinu eru innan einstakra lóða eins og við fyrirhuguð fjölbýlishús við Álfkonuhvarf og Akurhvarf og við einbýlishúsin Ennishvarf 2 og 4, Breiðahvarf 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 og 17. Þar sem þannig háttar skulu lóðarhafa hafa samráð um gatnagerð á lóðamörkum. Kostnaður við húsagötur innan lóðarmarkna greiðist af lóðarhafa/höfnum. Þar sem húsagötur liggja á lóðamörkum skiptist gatnakostnaður milli lóðarhafa í hlutfalli við stærð lóða. 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 útlitastar á mæliblöðum og hæðarblöðum.

**Gönguleiðir og reiðleiðir:**  
Gönguleiðir liggja um deiliskipulagssvæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stíga í Vatnsenda. Við þær er gert ráð fyrir æfingastöðum/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 þrængingum.

**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 útveru innan deiliskipulagsins þ.e. grenndarvelli, trjáræktarsvæði, ásamt leikskóla og grunnskóla, tengjast með stígum. Ósnortin opin svæði verða varðveitt eins og kostur er.

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

**Bilageymslur og bílastæði:**  
Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð í fjölbýli og í klasahúsum. Hjá fjölbýlishúsum við Álfkonuhvarf, Andarhvarf og Asparhvarf skal um helmingur stæðanna vera í stakstæðri bilageymslu eða blakjallara. Gera skal ráð fyrir að tólfra hvert stæði við fjölbýlishús verði bílastæði fyrir fatlaða. Á einbýlishúsalóðum skal miða við 3 bílastæði innan lóðar en 2 í tvíbyli, parhúsum og raðhúsum.

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

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

**Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:**  
Skipulagsskilmálar, bæði almennir og sérákvæði ásamt skilmálateikningum fyrir einstakrar lóðir og hverja húsagerð á skipulagssvæðinu fylgja deiliskipulaginu. Í almennum ákvæðum skipulagsskilmála er m.a. fjallað um: mæli- og hæðarblöð; frávik frá skipulagsskilmálum; húsfélag; frágang lóðar; hljóðvist í byggingum; bilageymslur; bílastæði og sorp. Í sérákvæðum er auk þess m.a. fjallað um húsagerð; hönnun húsa og lóða; byggingarreitil; grunnflöt húsa; fjölda íbúða; hæð húsa og þakform.

Lóðastærðir á deiliskipulagsupprætti eru leiðbeinandi og ákvarðast nánar við gerð mæliblaða. Ef fram kemur munur á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum þá gilda mæliblöðin. Hæðakótar húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins.

*Eftirfarandi leiðréttingar voru samþykktar í skipulagsnefnd 16. júlí 2002 og færðar inná deiliskipulags og skýringarupprætt:*  
Húsanúmerum að Breiðahvarfi og Ennishvarfi breytt. Innkeyrsla við Breiðahvarf 2 færð um ca 10 metra til suðurs. Samarbústaður við Breiðahvarf 2 fær ótakmarkaðan stöðurétt. Hverfisverslun við Elliðaavamsveg fjarlægð og mörk deiliskipulagssvæðis færð til. Jafnframt hafa verið gerðar að ósk Skipulagsstofnunar sbr. bréf dags. 13. ágúst 2002 eftirfarandi breytingar:  
Kaffinn um frávik, upprætti og kostnað í skilmálum færður á skýringarupprætt. Heildarflatarmál sumarhúss á svæði 14, reit 2 lagfært. Vitnað í byggingarreglugerð gr. 84 í sérákvæðum varðandi sorpgeymslur. Vísað til reglugerðar nr. 933/1999 varðandi hávaða. Tilgreint að staðsetning hestagerða er aðeins leiðbeinandi. Sérákvæði fyrir Fossahvarf 4, Fákahvarf 4 og Breiðahvarf 10 útskýrd betur. Jafnframt hafa verið gerðar að ósk Skipulagsstofnunar sbr. bréf dags. 5. september 2002 eftirfarandi breytingar:  
Nýtingarhlutfalli fyrir landnotkunarsvæði bætt við í greinargerð, umfjöllun um hesthús bætt við fyrir svæði 5 og 16 á reit 2 og fjöldi íbúða í sambyli tilgreindur.

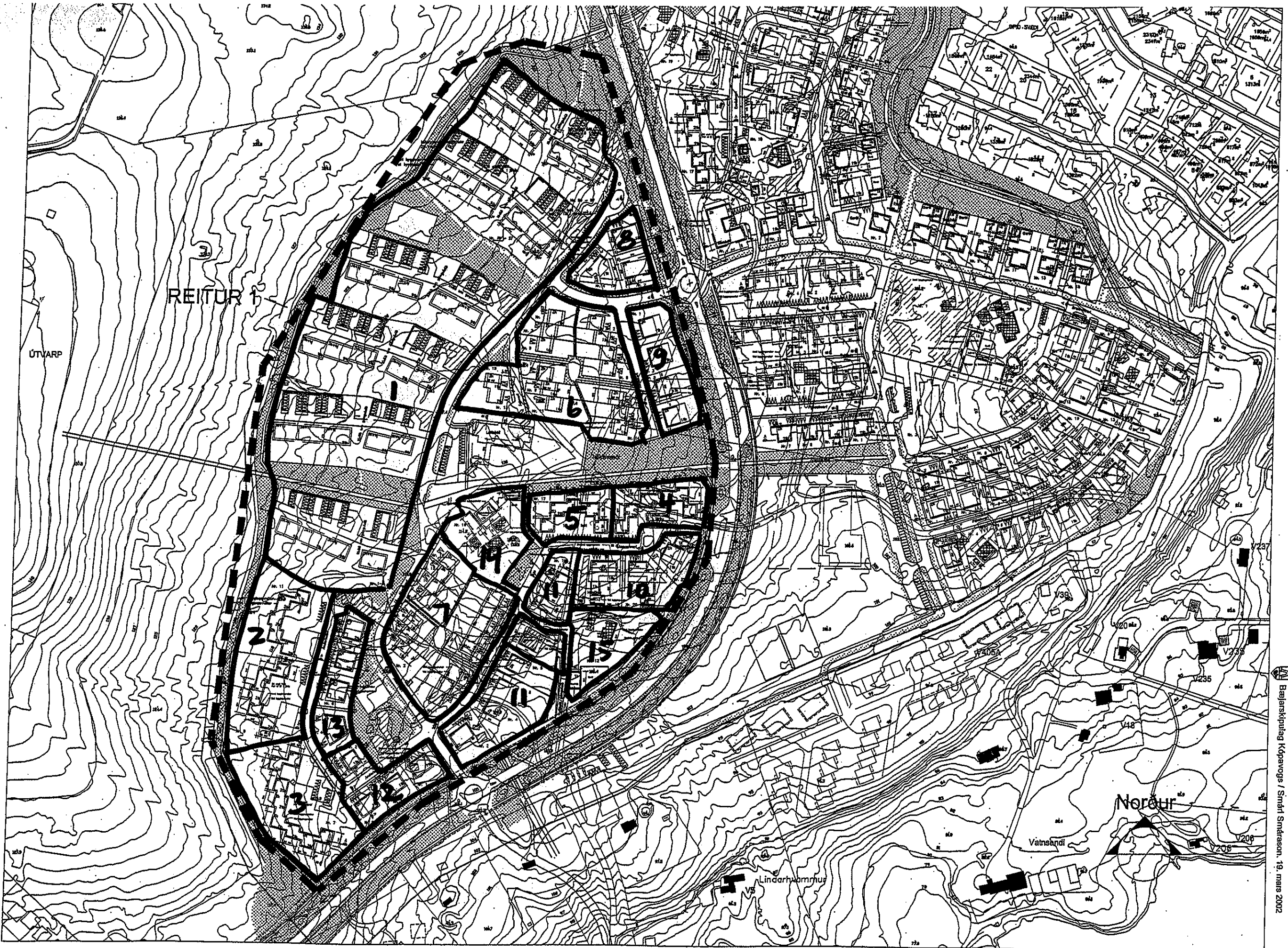
Ferill málsins:  
Á fundi bæjarstjórnar þann 9. apríl 2002 var lögð fram tillaga Bæjarskipulags að meðfylgjandi deiliskipulagi íbúðarbyggðar á s.k. norðursvæði í Vatnsendalandi. Deiliskipulagssvæðið afmarkast af fyrirhuguðu athafnasvæði og Vatnsendahvarfi til vesturs og norðurs, núverandi byggð við Dimmu og fyrirhugaðri íbúðarbyggð á s.k. F-reit og hverfinu Milli vatns og vegar til suðurs og austurs. Tillagan er sett fram á upprætti í mkv. 1:2000, ásamt greinargerð, skýringarmyndum og skipulagsskilmálum, dags. 19. mars 2002. Tillagan var auglýst í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 frá 24. apríl til 28. maí 2002. Frestur til að skila inn athugasemdir og ábendingum rann út 11. júní 2002. Tillagan var auglýst í 39. tölublaði Lögbirtingablaðsins 24. apríl 2002. Athugasemdir og ábendingar bárust. Á fundi skipulagsnefndar 16. júlí 2002 var tillagan lögð fram að nýju ásamt framkomnum athugasemdir og ábendingum ásamt umsögn skipulagsstjóra sem er dags. 16. júlí 2002. Skipulagsnefnd samþykkti framlagða tillögu ásamt framangreindri umsögn. Tillagan, ásamt umsögn skipulagsstjóra, var lögð fram og samþykkt í bæjarráði 26. júlí 2002.



Auk Smára Smássonar arkitekts komu eftirfarandi starfsmenn Bæjarskipulags Kópavogs og tæknideildar að þessu deiliskipulagi: Andri H. Sigurjónsson landlagsarkitekt, Áslaug Katrín Aðalsteinsdóttir landlagsarkitekt, Birgir H. Sigurðsson skipulagsstjóri, Máfríður Kristiansen arkitekt, Steingrímur Hauksson deildarstjóri hönnunardeildar og Þórarinn Hjaltason bæjarverkfærðingur. Máfríður Kristiansen og Áslaug Katrín Aðalsteinsdóttir auk skipulagsstjóra voru starfsmenn Bæjarskipulags á þeim tíma er tillaga að byggðarmynd og frumdrög að skipulagi svæðisins voru unnin.

# KÓPAVOGGSBÆR

Vatnsendi/Deil. íbúðarsv. okt 01 skilmálar (16)



BejlaSKIPiag Kópavogs / Smátt Smáttason 19. maí 2002

Grunnmynd af reit 1

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

## Reitur 1

### 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) frárennislagna.

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

#### 2. AÐALUPPDRÆTTIR.

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

#### 3. FRÁGANGUR LÓÐA.

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

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

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

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. Lóðarveggir og skábrautir í bílakjallara skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau. Fjarlægð milli lóðarveggjar og götukants skal vera a.m.k. 2,5 metrar.

#### 4. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

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

#### 5. UMFERÐ.

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

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

Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins þ.e. grenndarvellir, almenningargarður, ásamt leikskóla og grunnskóla, bindast með stígum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbæjar. Ómeðhöndluð 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 Gróðursetning og viðhald trjágróðurs utan lóða á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

#### 8. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð (stæði í bílageymslu eða kjallara telst annað tveggja í fjölbýli). Gera skal ráð fyrir að tölfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða.

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

#### 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 afrennislísvatn til snjóbræðslu utanhúss og leiða það síðan í lögn fyrir regnvatnsafrennsli.

## Reitur 1

### ALMENN ÁKVÆÐI FYRIR EINBÝLISHÚS, RAÐHÚS OG PARHÚS.

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

#### 1. SKIPULAGSSKILMÁLAR, MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ.

a) Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi 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 götuþæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna.

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

#### 2. AÐALUPPDRÆTTIR.

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

#### 3. FRÁGANGUR LÓÐA.

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

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

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

c) 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. Lóðarveggir og skábrautir í bílakjallara skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau. Fjarlægð milli lóðarveggjar og götukants skal vera a.m.k. 2,5 metrar.

#### 4. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM.

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

#### 5. UMFERÐ.

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

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

Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins þ.e. grenndarvellir, almenningagarður, ásamt leikskóla og grunnskóla, bindast með stigum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbæjar. Ómeðhöndluð 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 Gróðursetning og viðhald trjágróðurs utan lóða á bæjarlandi verður á vegum Kópavogsbæjar. Leiðbeinandi staðsetning trjábelta kemur fram á deiliskipulagsupprætti.

#### 8. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.

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

#### 9. SORP.

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

#### 10. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI.

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

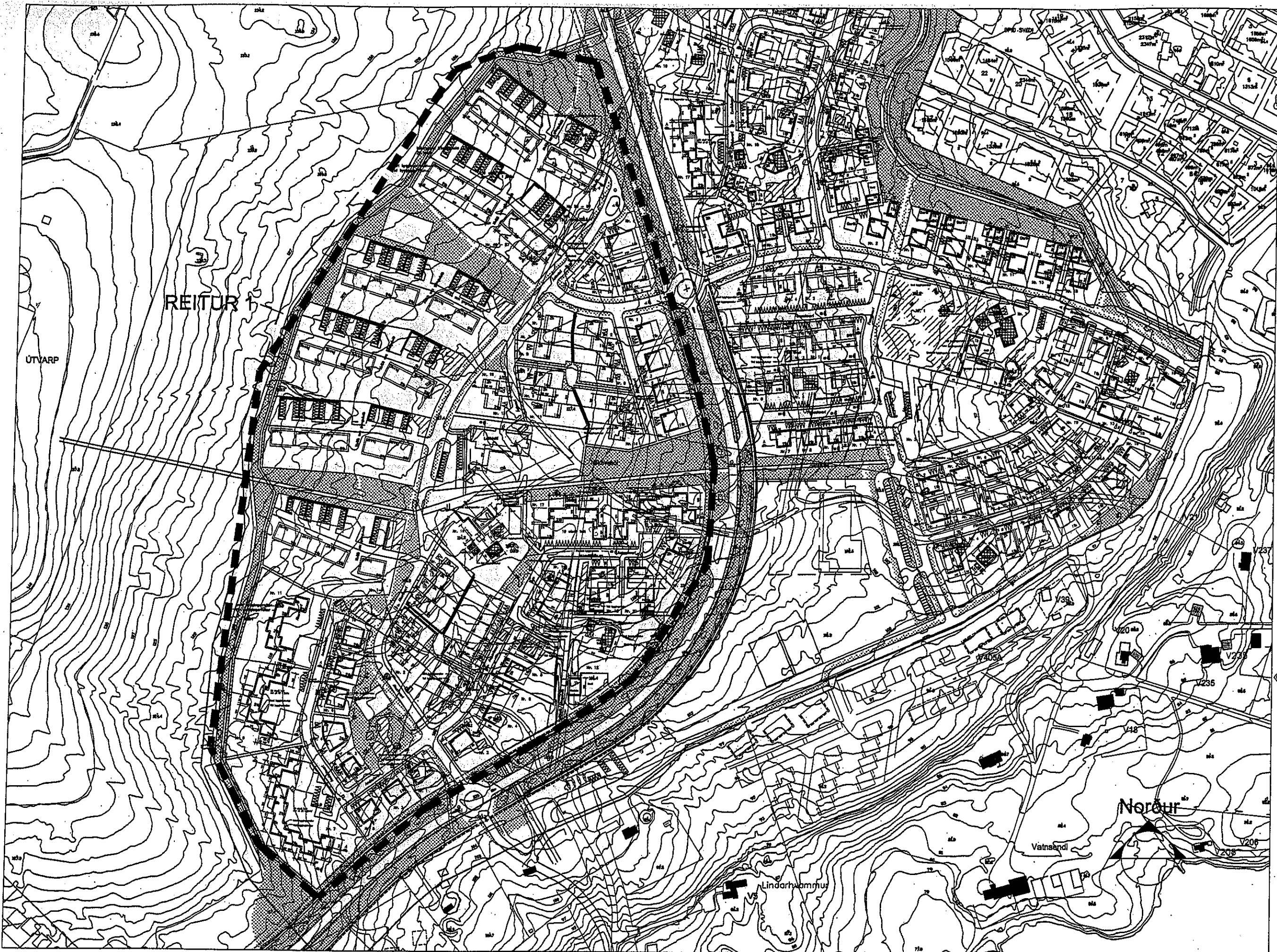
# KÓPAVOGGSBÆIR

Vatnsendi/dei, lóðarsv., okt. 01 skilmálar (16)

SVÆÐI 1

Bjarlaskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 19. maí 2002

REITUR 1



Grunnmynd af reit 1

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

## Reitur 1 svæði 1

**FJÖLBÝLISHÚS Á ÞREMUR HÆÐUM, ca 260 ÍBÚÐIR.**  
Akurhvarf 1 til 7 og Álfrkonuhvarf 19 til 69

SÉRÁKVÆÐI.

### 1. HÚSAGERÐ.

Þriggja hæða fjölbýlishús, stallað með allt að 5 stigagöngum í hverju húsi og allt að 260 íbúðum. Gert er ráð fyrir niðurgrofnum bilageymslum 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 hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á samliggjandi lóðum og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhallar, 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 byggingarreitur:

- Ytri byggingarreitur, táknaður með slitinni línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarlínu (útbýggingar, þ.á.m. svalir). Athugið að svalir skulu vera amk. 1.6 metra breiðar.

- 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.

Fjölbýlishús á þremur hæðum, Álfrkonuhvarfi 19 til 69

Innri byggingarreitur húsa: 1262,0 fermetrar.  
Hámarksgrunnflötur útbýgginga: 125,0 fermetrar.

Hámarksgrunnflötur húsa: 1387,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál húsa: 4161,0 fermetrar án kjallara.

Fjölbýlishús á þremur hæðum, Akurhvarfi 1 til 7

Innri byggingarreitur húsa: 1012,0 fermetrar.  
Hámarksgrunnflötur útbýgginga: 100,0 fermetrar.

Hámarksgrunnflötur húsa: 1112,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál húsa: 3336,0 fermetrar án kjallara.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 45 íbúðum á hverri lóð við Álfrkonuhvarf 19 til 69 og 36 íbúðum við Akurhvarf 1 til 7. 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 aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 9 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

### 6. ÞAKFORM.

Þök skulu vera flöt.

### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hverrar lóðar, bæði ofanjarðar og eins í bilageymslu og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð sem er stærri en 80 fermetrar, en eitt stæði ef íbúð er minni en 80 fermetrar. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og býlageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsum. Gera skal ráð fyrir að tólfta hvert stæði verði bílastæði fyrir fatlaða

### 8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert stigahús, skv. gr. 84 í byggingarreglugerð. Við hönnun sorpgeymslna í fjölbýlishúsum skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85,2 í byggingarreglugerð í því sambandi. 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.

### 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 mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

- Ráðstafanir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.
- Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísosefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

### 10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA.

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

# KÓPAVOGGSBÆR

Akurhvarf 1 - 7 og  
Álfkonuhvarf 19 - 69  
Svæði 1

Vatnsendi/deli: Norðursv. - okl 01 skilmálar (2)

Bæjarstjórn Kópavogs / Smári Smarason, mars 2002 breytt 29.07.02

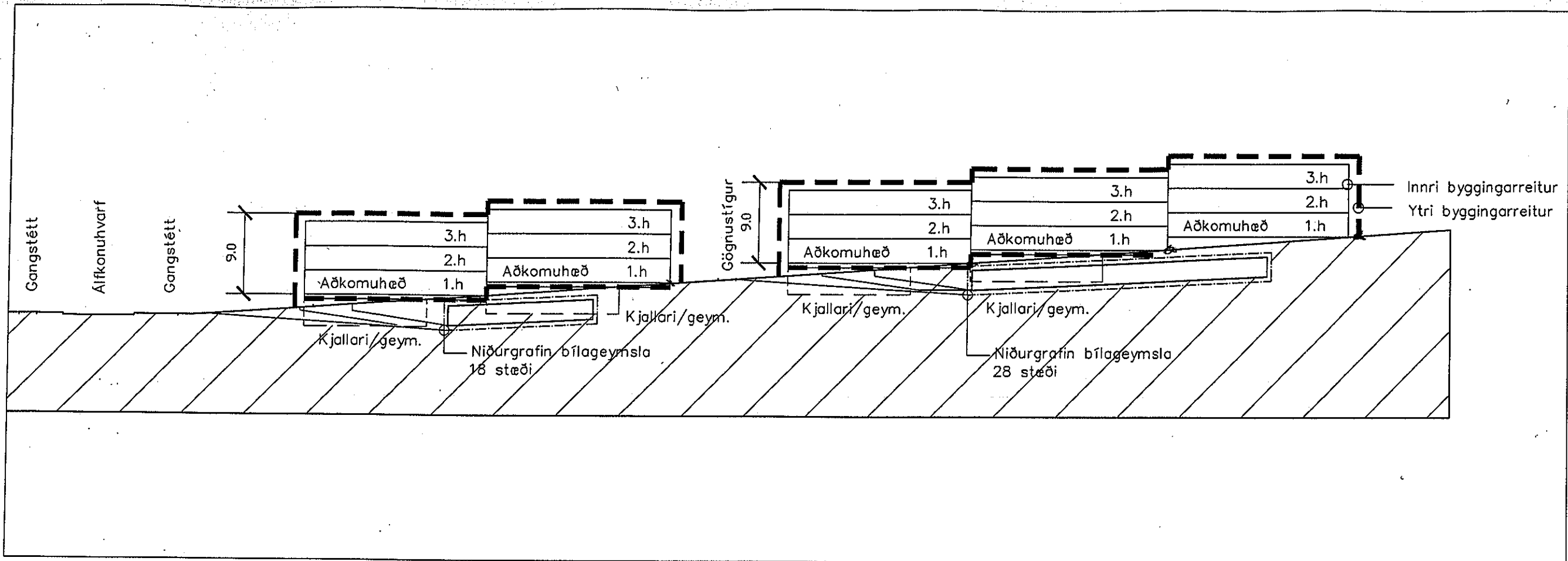


Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi

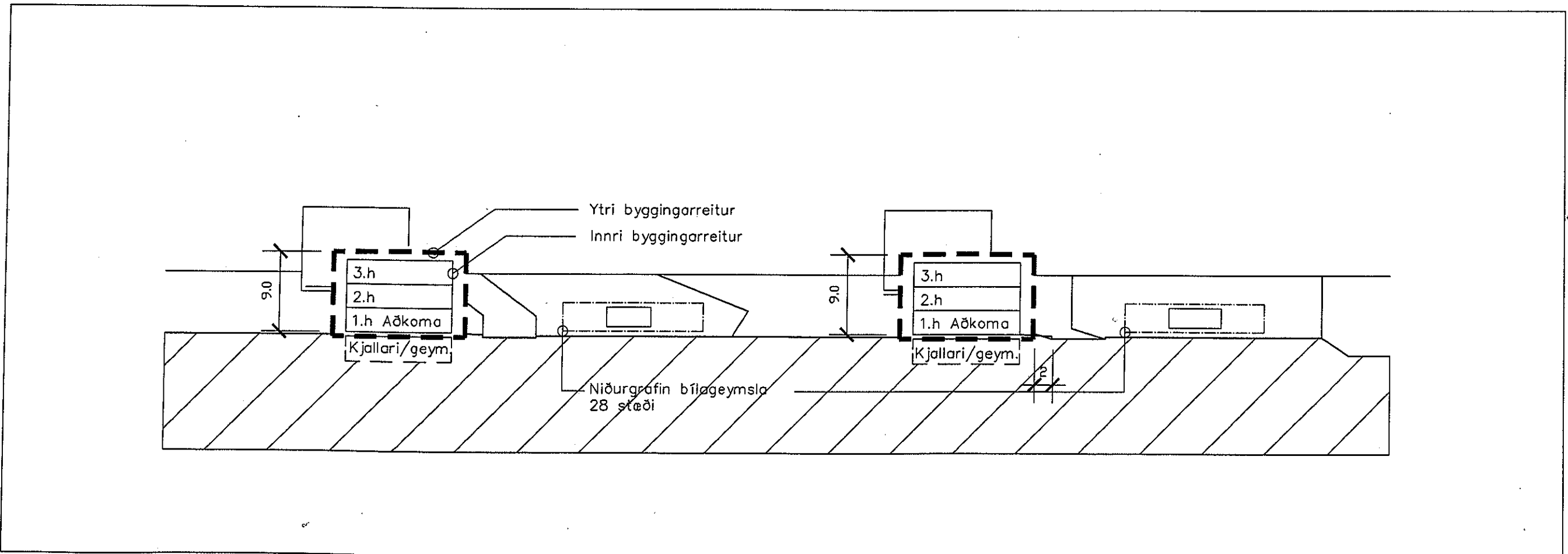
VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
FJÖLBÝLISHÚS Á 3 HÆÐUM (alls ca 260 íbúðir)

REITUR 1





Sneiðing A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



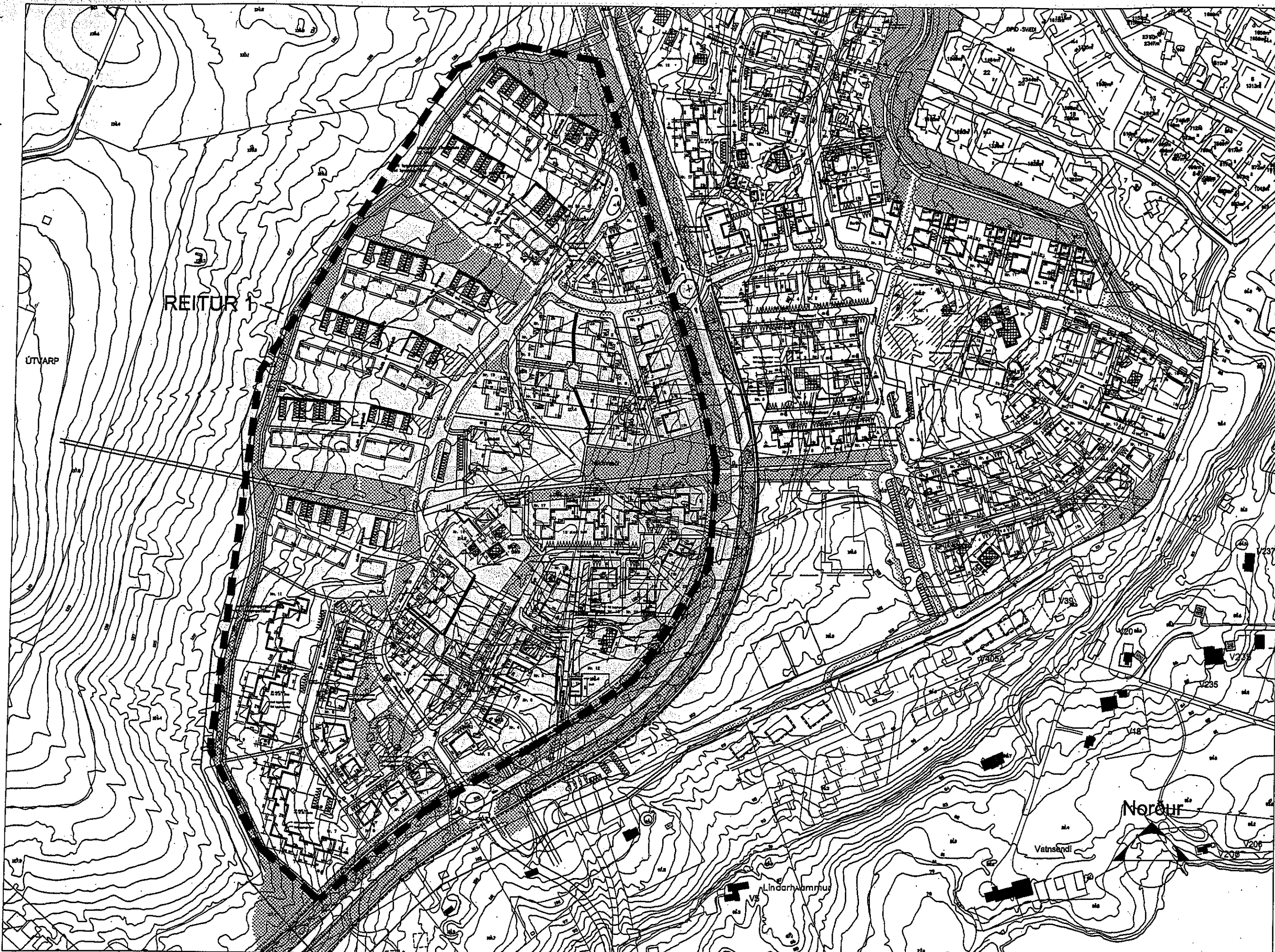
Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi  
 Allar stærðir eru í metrum

# KÓPAVOGGSSBÆIR

SVÆÐI 2

Vatnsendi/ del. íbúðarsv. okt 01 skilmálar (16)

Byggingarmálaráðgjafi Kópavogs / Smári Smarason, 19. mars 2002



Grunnmynd af reit 1

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

## Reitur 1 svæði 2

### RADHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Andarhvarf 9 ( gildir einnig fyrir Andarhvarf 11)

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða radhús í klasa (sérhæðir) með niðurgrafinni bilageymslu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

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

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

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

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

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

Klasahús á tveimur hæðum (sérhæðir):

Hámarksgrunnflötur hús alls: 690,0 fermetrar. 500

Hámarksflatarmál hús alls: 1380,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 10 íbúðum á hvorri lóð. Gert er ráð fyrir séringöngum fyrir allar íbúðir. 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 sýndar 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 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. ÞAKFORM.

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

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir niðurgrafinni bilageymslu á hvorri lóð og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bilageymslum, en hönnuður er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bilageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsum.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

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

#### 9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

- Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.
- Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

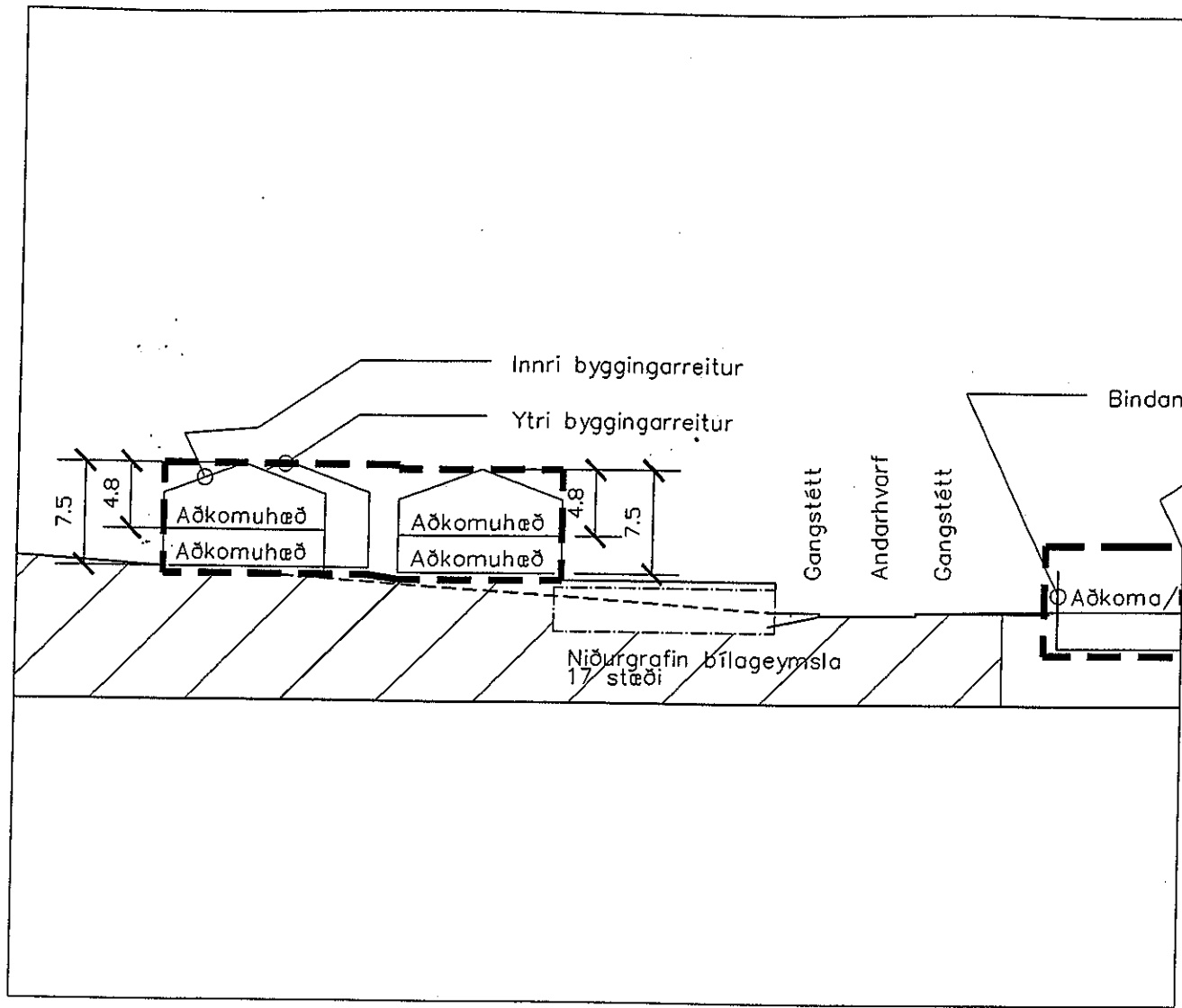
# KÓPAVVOGGSBÆR

Andarhvarf 9 og 11  
Svæði 2

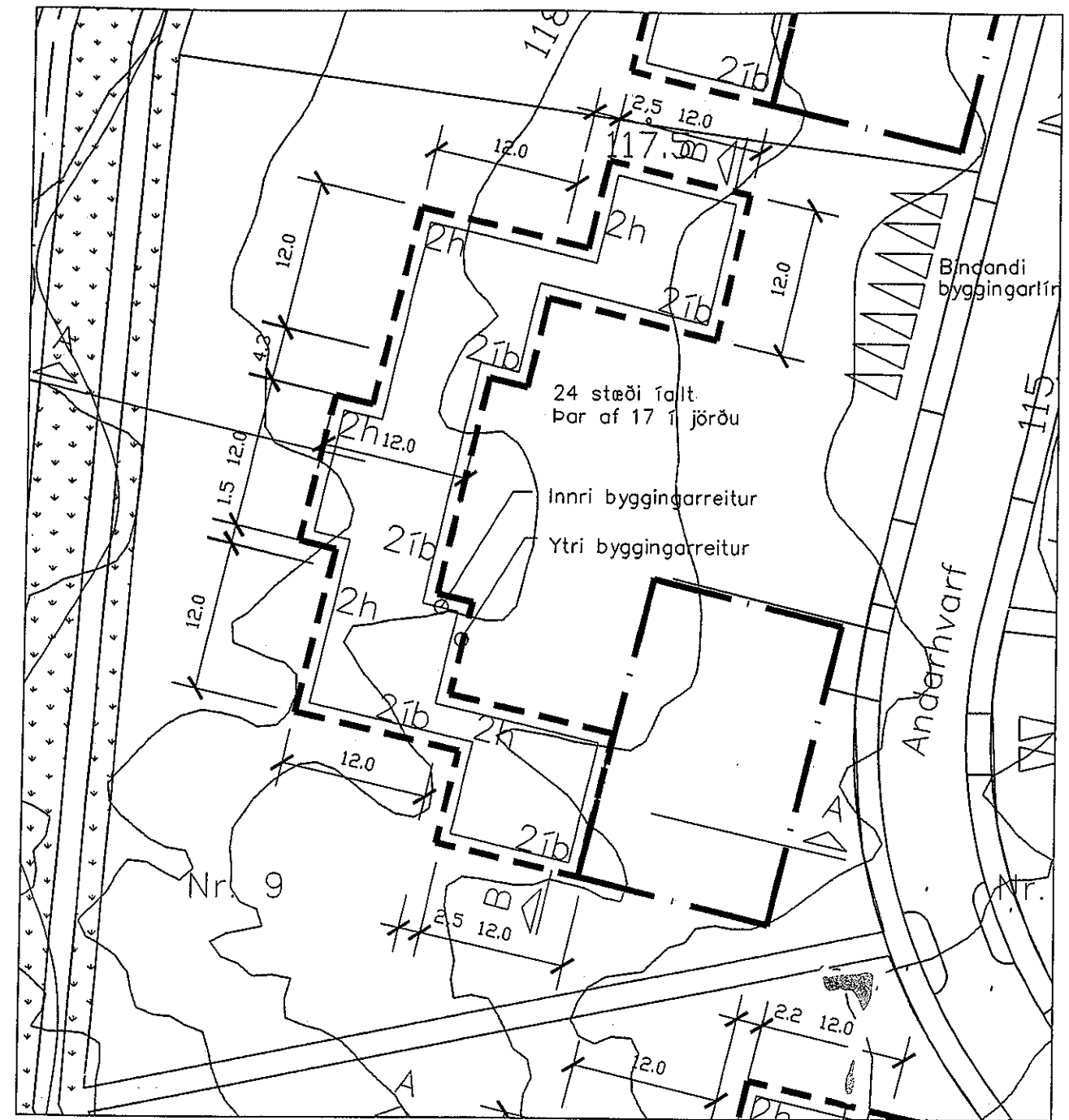
Votsendi/del. íbúðarsv. okt 01 skilmálar (4)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, mars 2002/ brytt 29.07.02

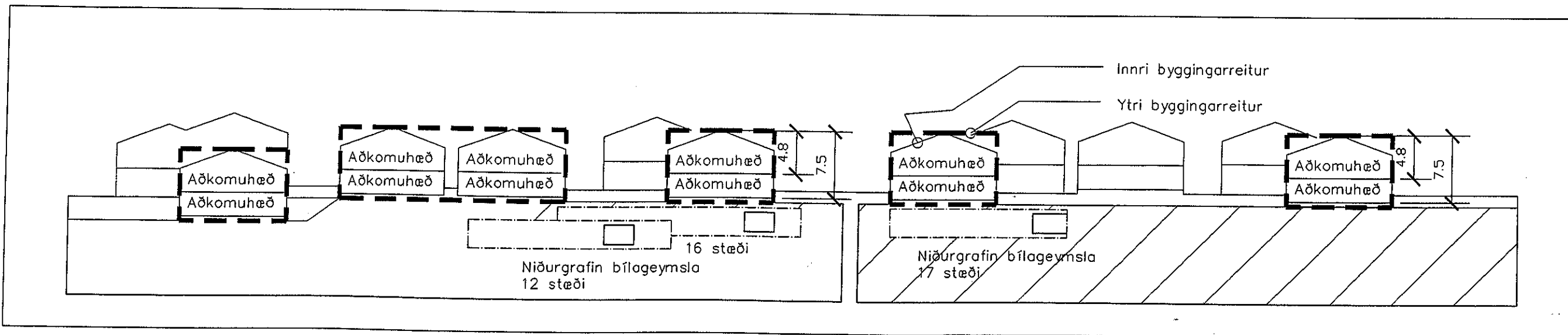
REITUR 1



Sneidning A-A í mkv. 1:500 - Dæmi



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



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

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
KLASHÚS Á 2 HÆÐUM (alls 20 ÍBÚÐIR)



## Reitur 1 svæði 3

### RAÐHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Andarhvarf 7

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða raðhús í klasa (sérhæðir) með niðurgröfnum bílageymslum. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

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

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

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

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

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

Klasahús á tveimur hæðum (sérhæðir):

Hámarksgrunnflötur hús alls: 1110,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál hús alls: 2220,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 16 íbúðum á lóðinni. Gert er ráð fyrir sérinngöngum fyrir allar íbúðir. 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 sýndar 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 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. ÞAKFORM.

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

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir niðurgröfnum bílageymslum á lóðinni og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu

að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsunum.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

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

#### 9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

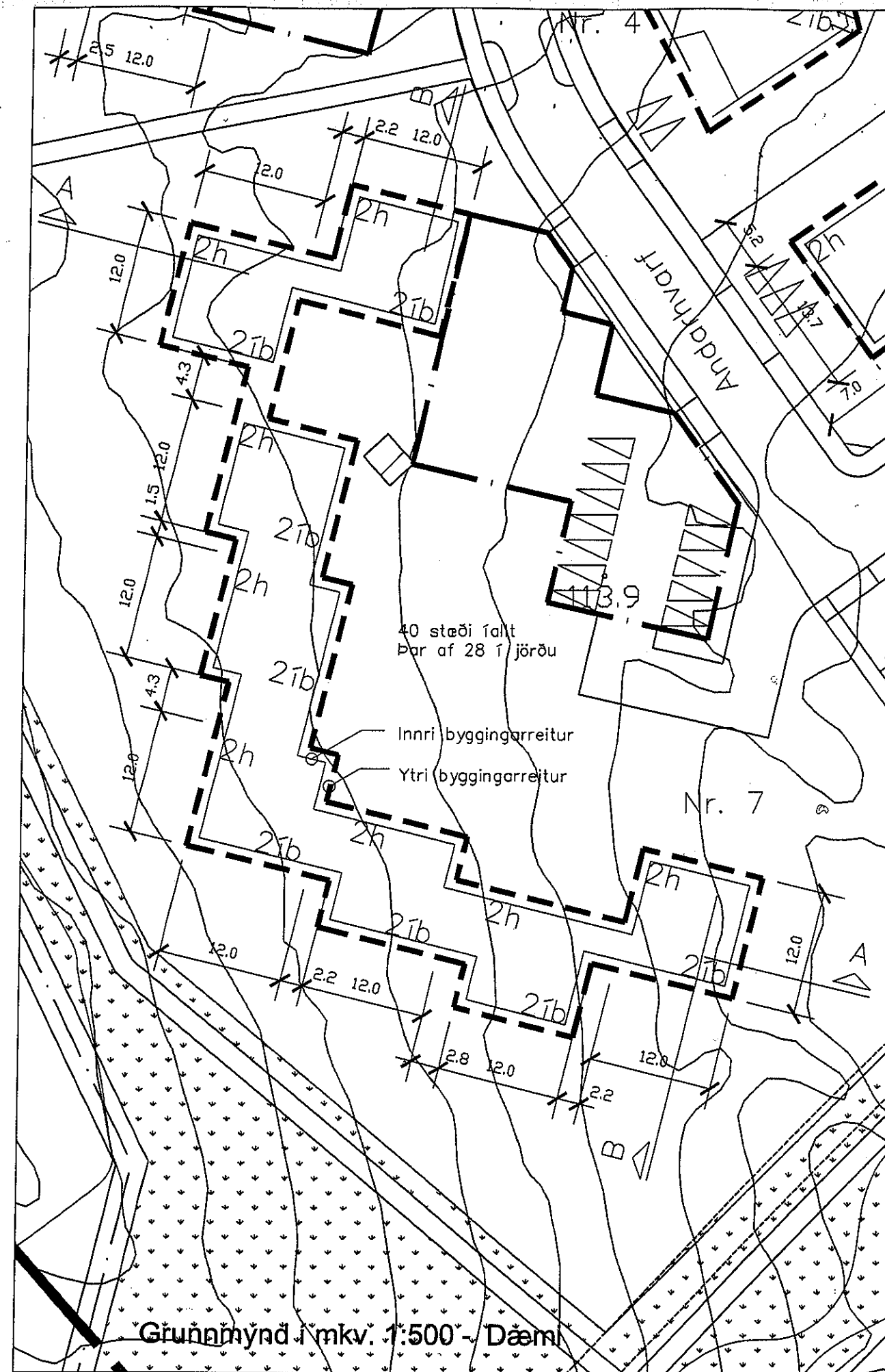
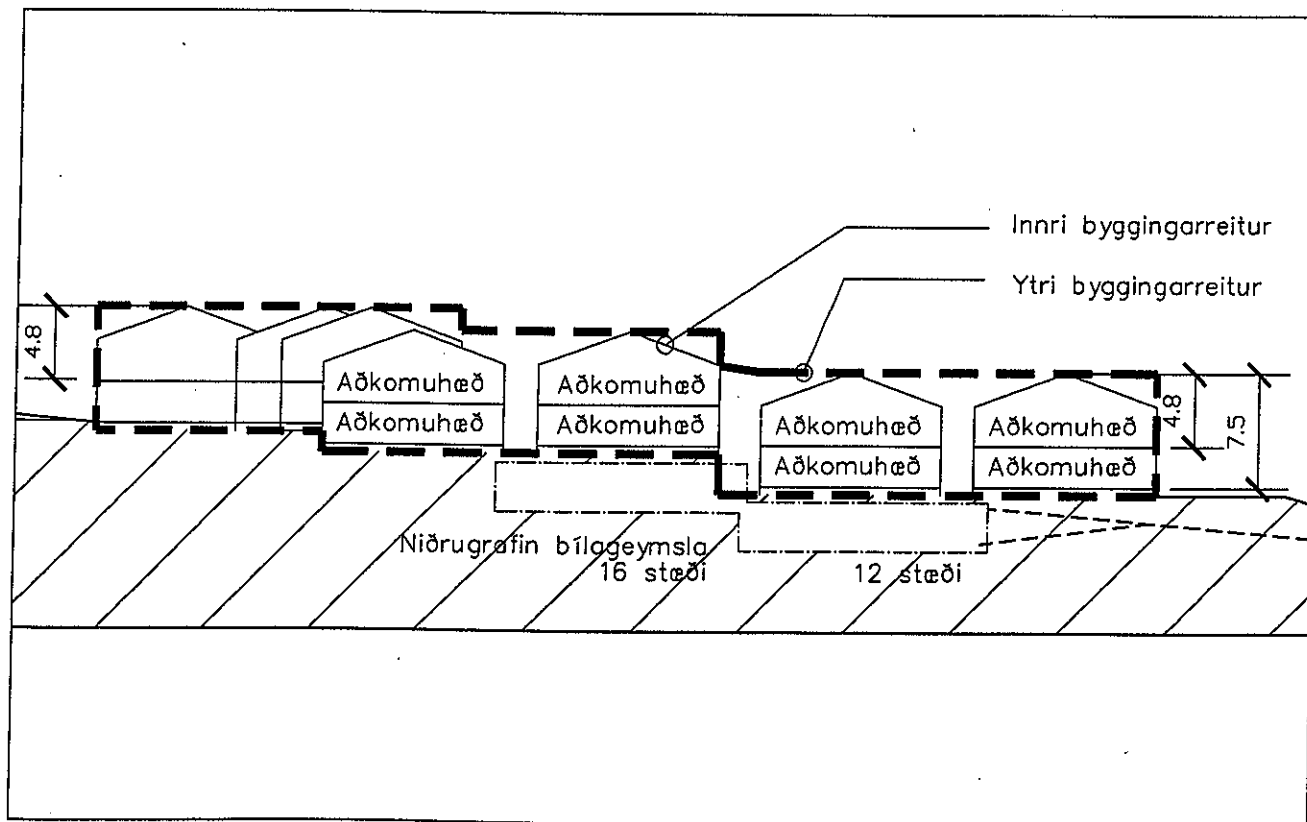
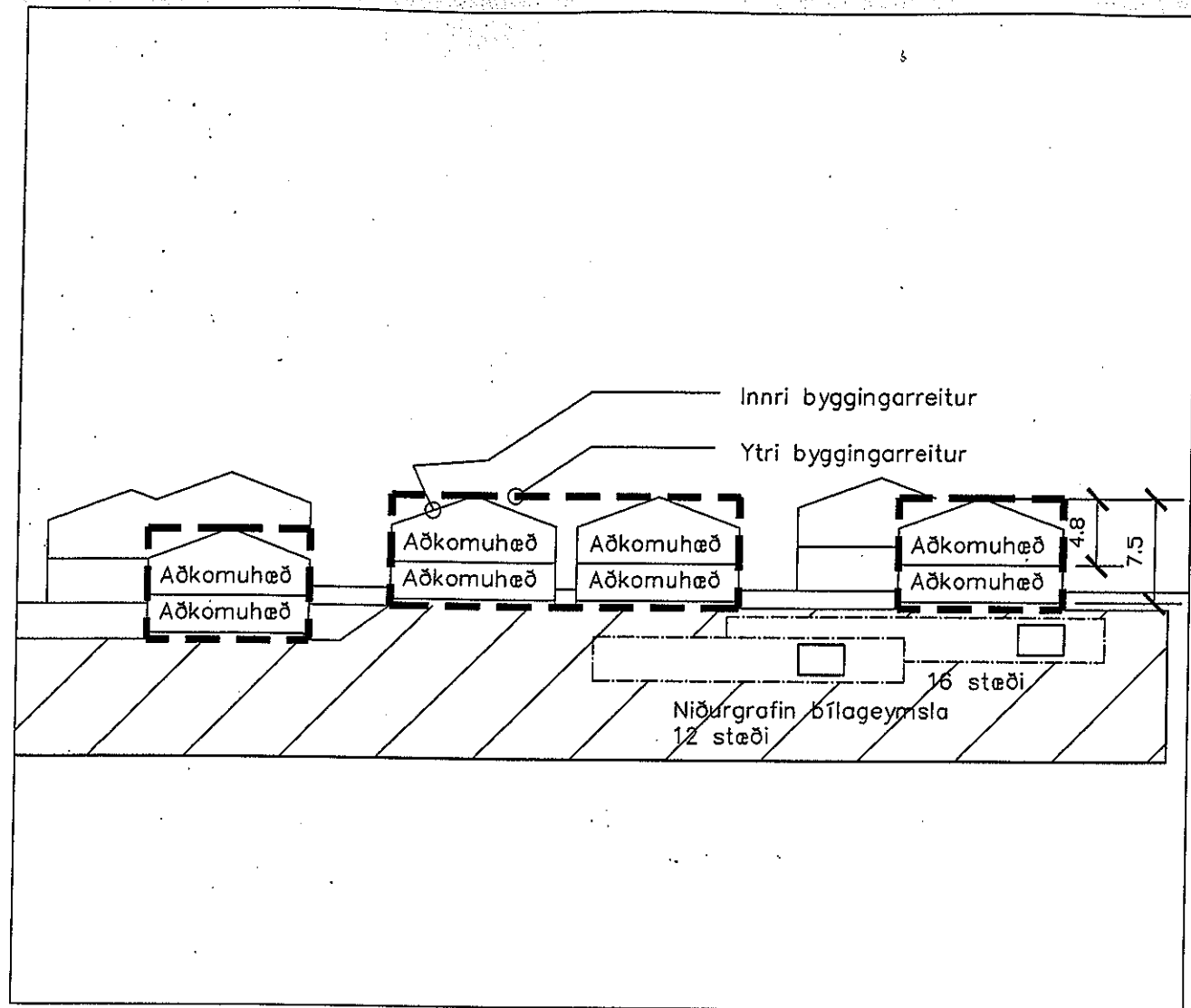
# KÓPAVOGGSBÆR

Andarhvarf 7  
Svæði 3

Vatnsendi/deil. Norðursv. okt. 01 skilmálar (5)

Bæjstjórn Kópavogs / Smári Smarason, maí 2002 breytt 29.07.02

REITUR 1



VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
KLAHAÚS Á 2 HÆÐUM (16 ÍBÚÐIR)

# KÓPAVOGGSSBÆIR

SVÆÐI 4

Vátsendi/ðell, íbúðarsv.,ókt 01 skilmálar (16)

Byrjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 19. maí 2002



Grunnmynd af reit 1

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1



## Reitur 1 svæði 4

### RAÐHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Asparhvarf 19

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða raðhús í klasa (sérhæðir) með niðurgrafinni bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

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

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

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

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

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

Klasahús á tveimur hæðum (sérhæðir):

Hámarksgrunnflötur hús alls: 820,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál hús alls: 1640,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 11 íbúðum á lóðinni. Gert er ráð fyrir sérinngöngum fyrir allar íbúðir. 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 sýndar 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 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. ÞAKFORM.

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

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir niðurgrafinni bílageymslu á lóðinni og einni innbyggðri bílageymslu í einni endaíbúð og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru

sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsumum.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 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 mengunarvarnarrglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

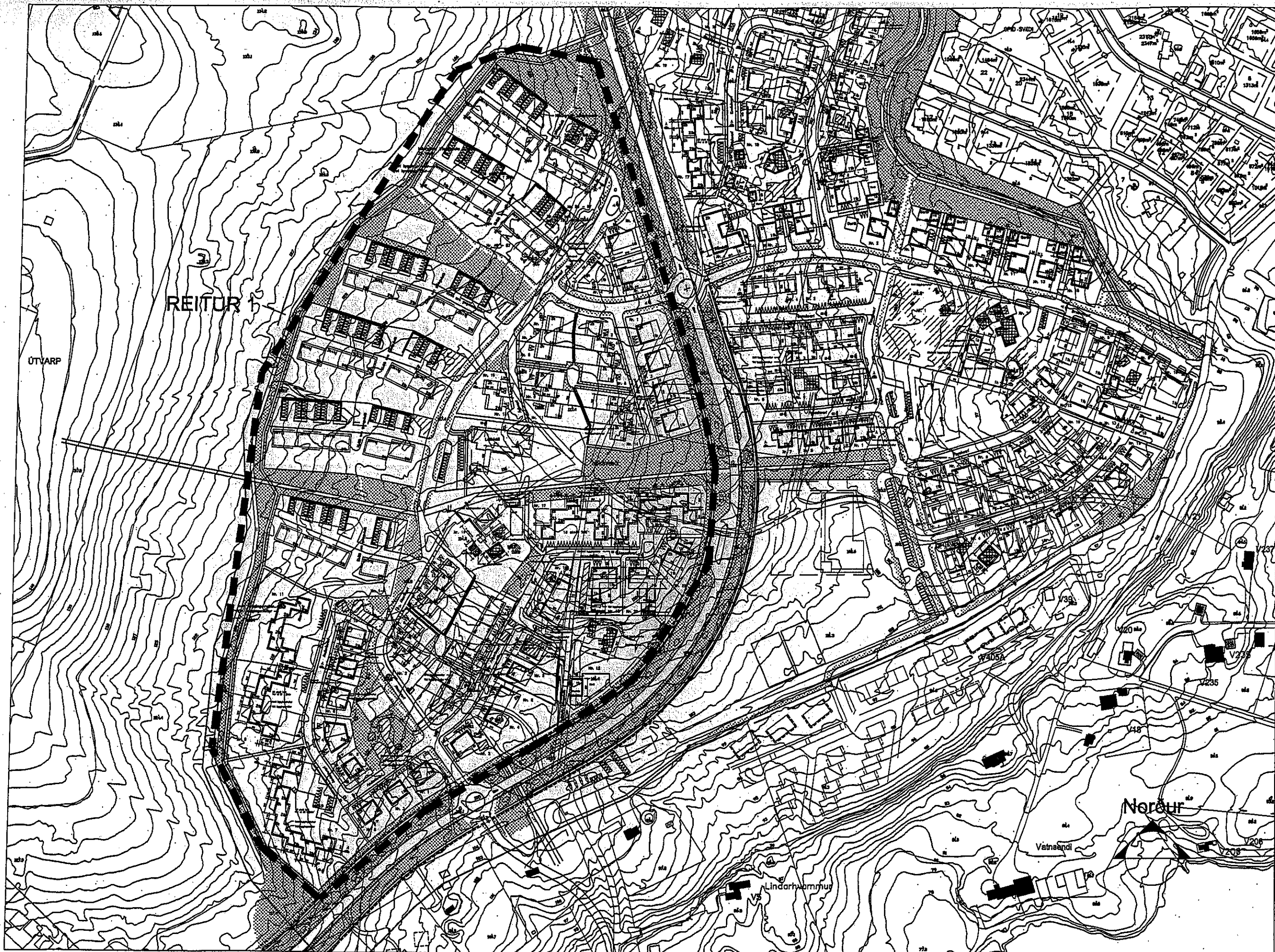


# KÓPAVOGGSSBÆIR

SVÆÐI 5

Vatnaend/ deil. íbúarsv. okt 01 skilmálar (16)

Byggingarmálaráðgjafi Kópavogssvæðis / Smári Smarason, 19. maí 2002



Grunnmynd af reit 1

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

## Reitur 1 svæði 5

### RAÐHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Asparhvarf 17

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða raðhús í klasa (sérhæðir). 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 hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

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

- Innri byggingarreitur, táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar út frá byggingarlinu. 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.

Klasahús á tveimur hæðum (sérhæðir):

Hámarksgrunnflötur hús alls: 690,0 fermetrar.

Hámarksflatarmál hús alls: 1380,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir 8 íbúðum á lóðinni. Gert er ráð fyrir sérinnngöngum fyrir allar íbúðir. 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 sýndar 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 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgiuggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. ÞAKFORM.

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

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílageymslu í hvoru endaraðhúsi og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu

bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsum og bílageymslum og skulu þær byggðar samhliða íbúðarhúsumum.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 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 mengunarvarnarrglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

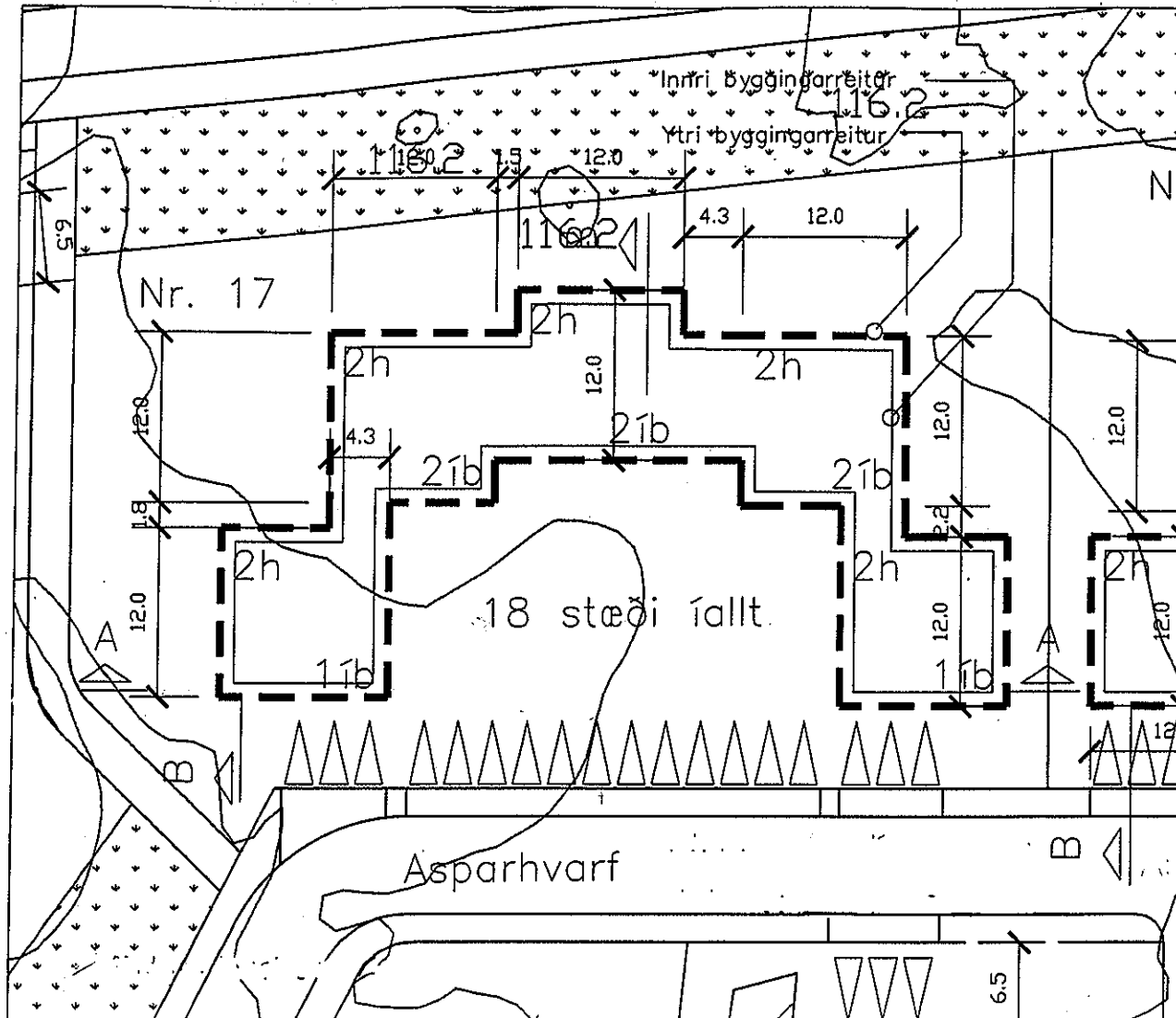
# KÓPAVVOGGSBÆR

Asparhvarf 17  
Svæði 5

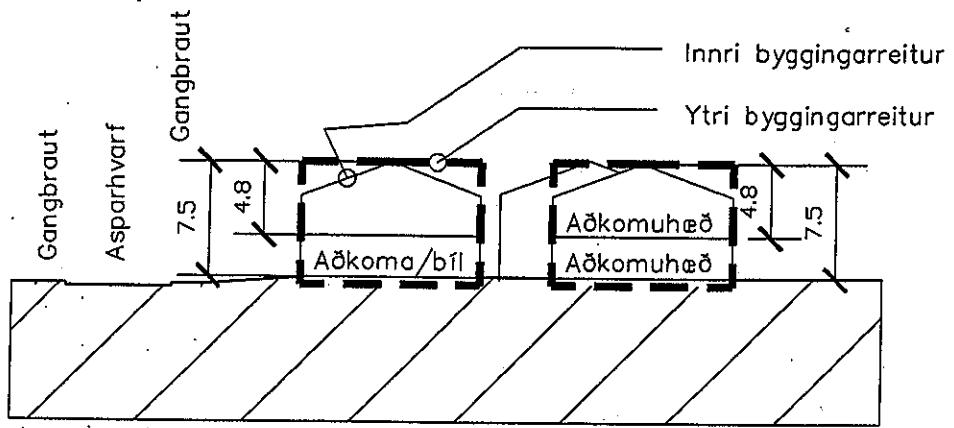
Vatnsendi/dæli. Íbúðarsv. okl 01 skilmálar (7)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, mars 2002/breft 29.07.02

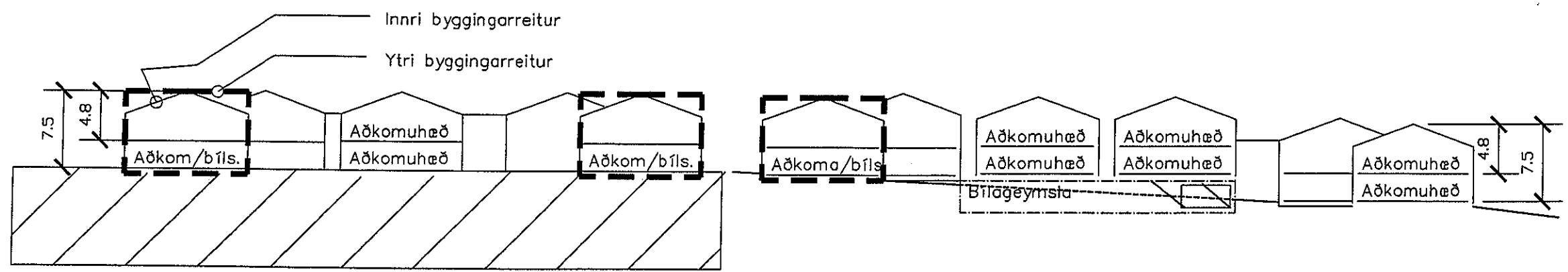
REITUR 1



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



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

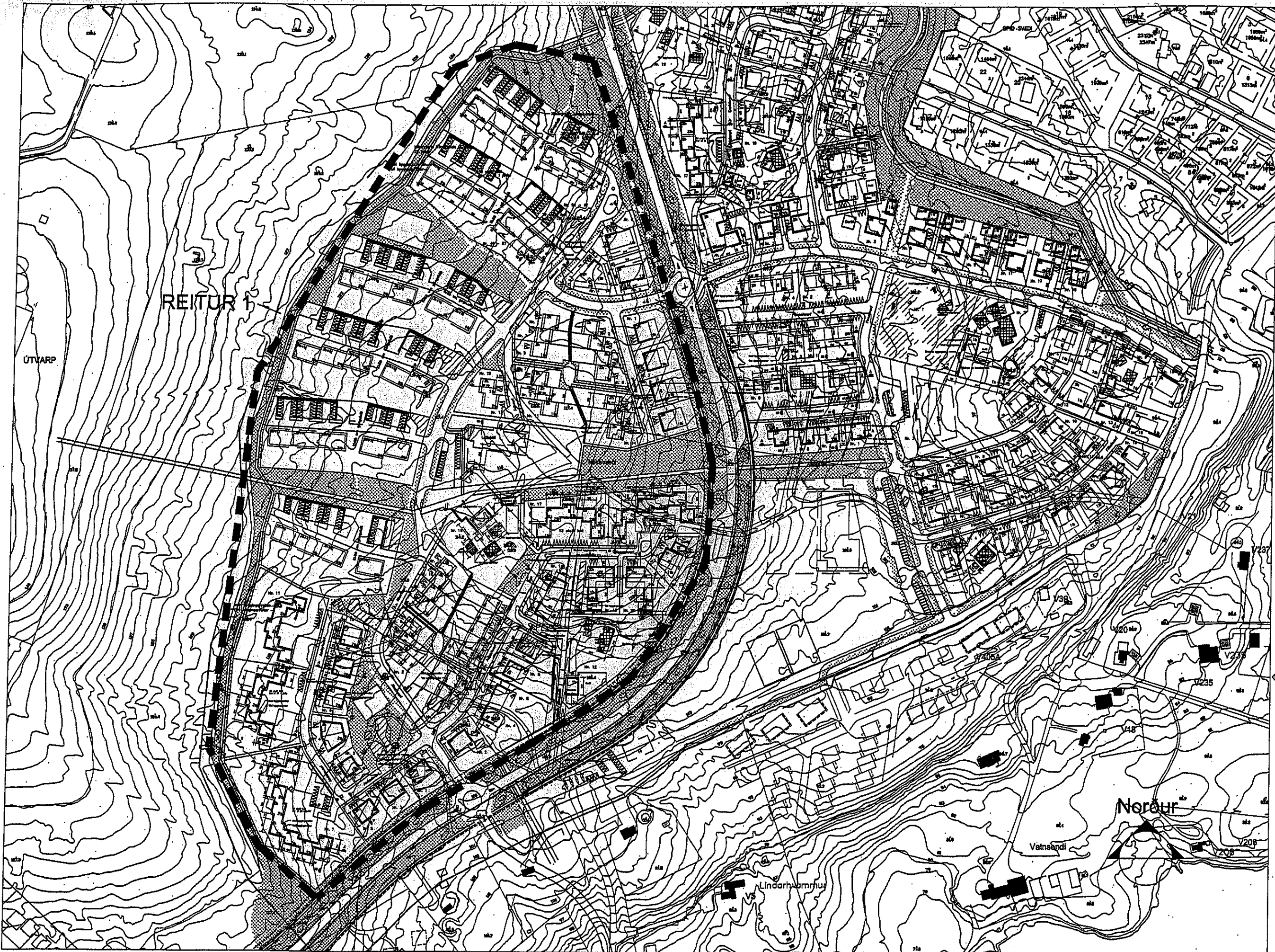
VATNSENDI, NOÐRURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
KLASAHÚS Á 2 HÆÐUM (8 ÍBÚÐIR)

# KÓPAVOGGSSBÆIR

SVÆÐI 6

Vatnsandi/del. 1búðarsv. okt 01 skilmálar (16)

Reiðarskipting Kópavogs / Smári Smarason, 19. mars 2002



Grunnmynd af reit 1

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

## Reitur 1 svæði 6

### RAÐHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Álfahvarf 2, 4, 8, 10, 12 og 14 og Álfkonuhvarf 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða raðhús (ein íbúð) með innbyggðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

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

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

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

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

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

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

Raðhús á tveimur hæðum (ein íbúð):

Innri byggingarreitur millihúsa:	120,0 fermetrar.
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	12,0 fermetrar.
Hámarksgrunnflötur húss:	132,0 fermetrar.
Heildarflatarmál húss:	264,0 fermetrar.

Innri byggingarreitur endahúsa:	120,0 fermetrar.
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	12,0 fermetrar.
Hámarksgrunnflötur húss:	132,0 fermetrar.
Heildarflatarmál húss:	264,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á lóð. Ekki skulu vera íbúðir í þakhæð. 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) hámarks hæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndar á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar.

Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. ÞAKFORM.

Mænisstefna skal vera samsíða götu, en kvistir eru leyfðir sbr. byggingarreglugerð.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílageymslu í hverju raðhúsi og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuður er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Á millihúsum er æskilegt að skipuleggja húsinn þannig að auðvelt sé að komast frá bílageymslu út að baklóð, td. um geymslu eða þvottahús.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

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

#### 9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

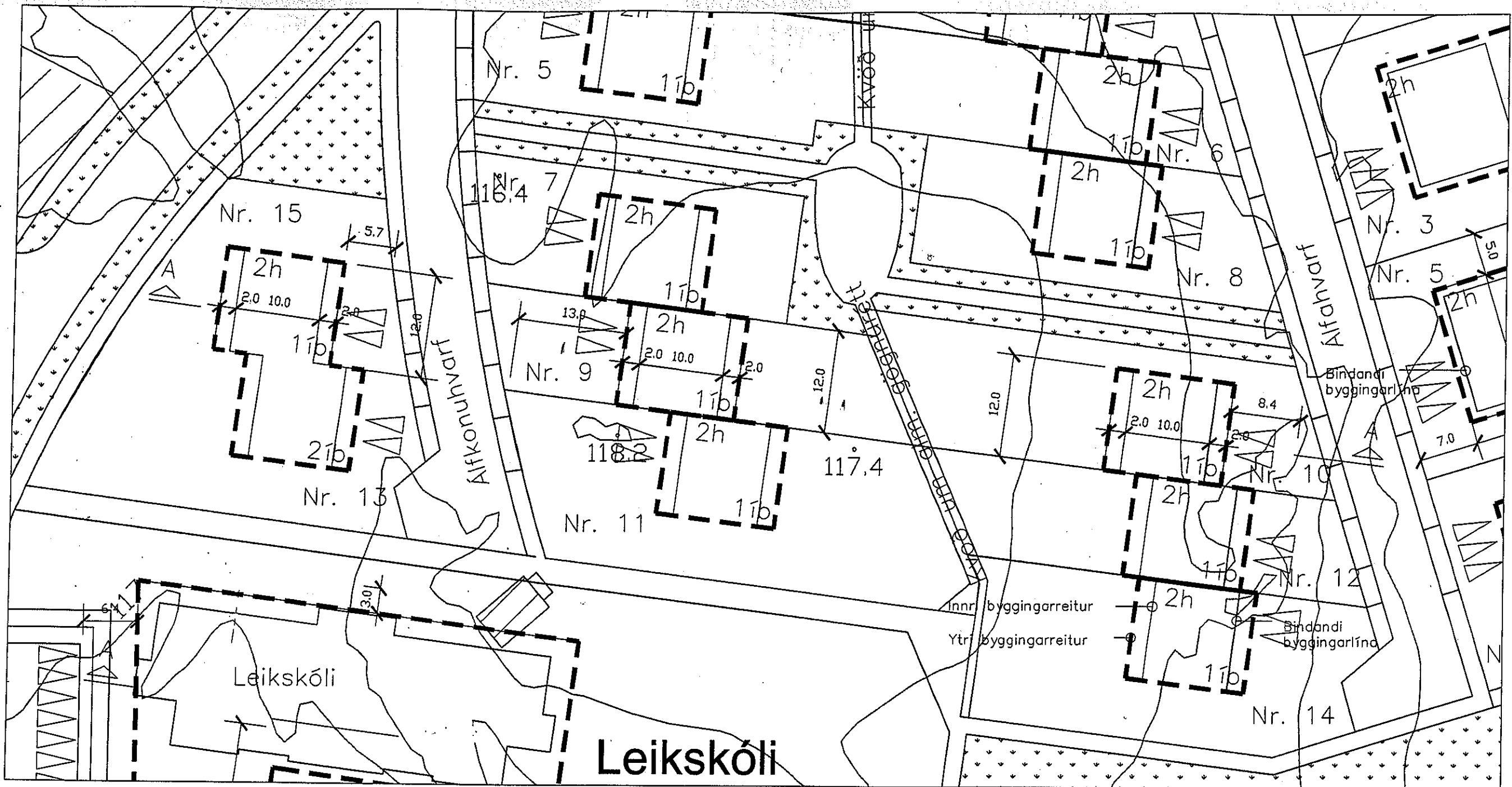
c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

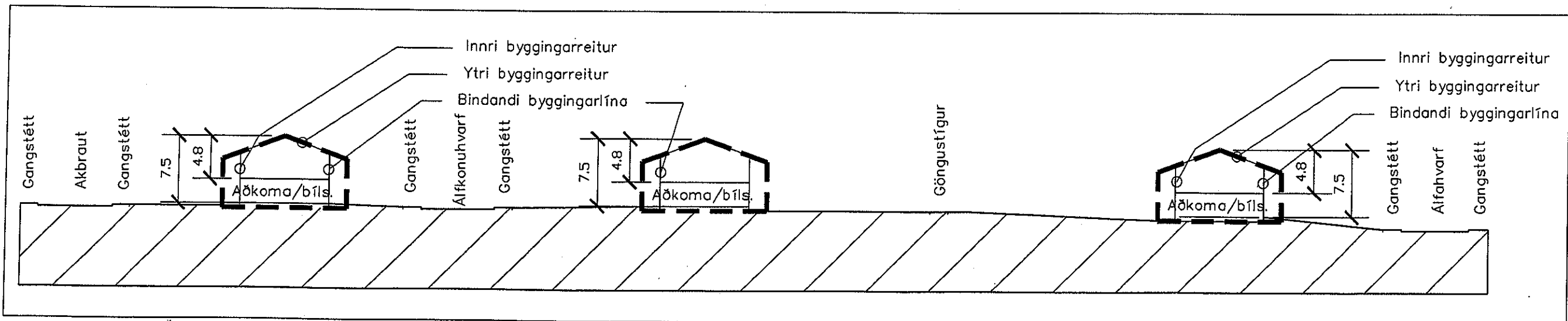
# KÓPAVÖGGSBÆR

Alfahvarf 2 - 14 og  
Alfkonuhvarf 1 - 15  
Svæði 6

Vatnsendi/deil. Íbúðarsv.\_okt 01 skilmálar (8)



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



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

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
RÁÐHÚS Á 2 HÆÐUM M. INNB. BÍLAGEYMSLU (15 íbúðir) REITUR 1

Bæjarstjófnungráðgjafar / Smári Snarason, maí 2002/brétt 29.07.02

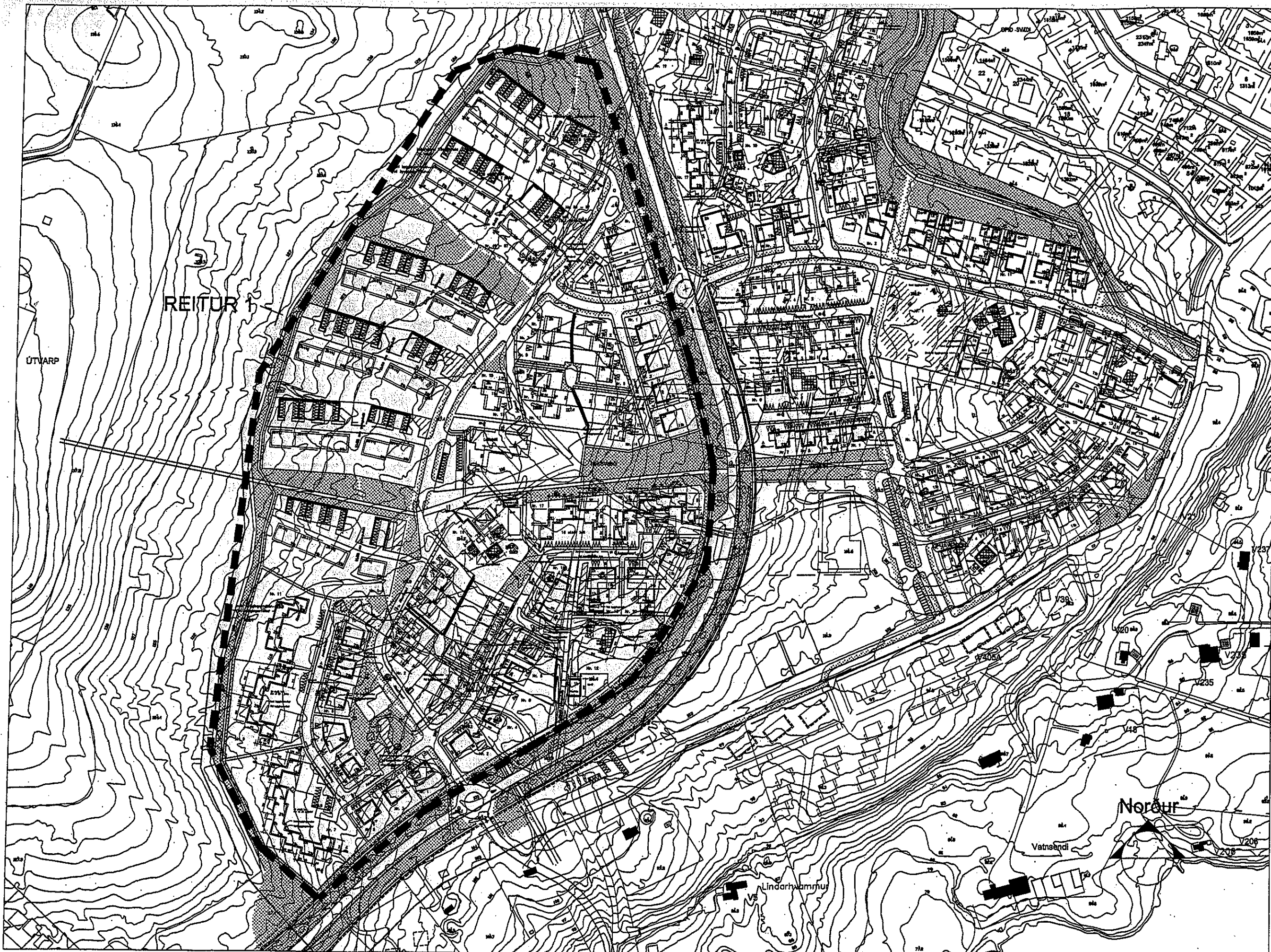


# KÓPAVOGGSSBÆR

SVÆÐI 7

Vatnsendi/Deil. Þóðarsv., okt. 01 skilmálar (16)

Byggingarmálaráðgjafi Kópavogs / Smári Smárason, 19. maí 2002



Grunnmynd af reit 1

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

## Reitur 1 svæði 7

### RAÐHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Asparhvarf 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, og 15 og Akurhvarf 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða raðhús (ein íbúð) með innbyggðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

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

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

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

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

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

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

Raðhús á tveimur hæðum (ein íbúð):

Innri byggingarreitur millihúsa:	120,0 fermetrar.
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	12,0 fermetrar.
Hámarksgrunnflötur húss:	132,0 fermetrar.
Heildarflatarmál húss:	264,0 fermetrar.

Innri byggingarreitur endahúsa:	120,0 fermetrar.
Hámarksgrunnflötur útbygginga:	12,0 fermetrar.
Hámarksgrunnflötur húss:	132,0 fermetrar.
Heildarflatarmál húss:	264,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á lóð. Ekki skulu vera íbúðir í þakhæð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta hússanna. 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 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 sýndar á hæðarblaði (gólfkótar -k).

Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. ÞAKFORM.

Mænisstefna skal vera samsíða götu, en kvistir eru leyfðir sbr. byggingarreglugerð.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílageymslu í hverju raðhúsi og amk. tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuður er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu. Á millihúsum er æskilegt að skipuleggja húsinn þannig að auðvelt sé að komast frá bílageymslu út að baklóð, td. um geymslu eða þvottahús.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 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 mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

- Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.
- Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

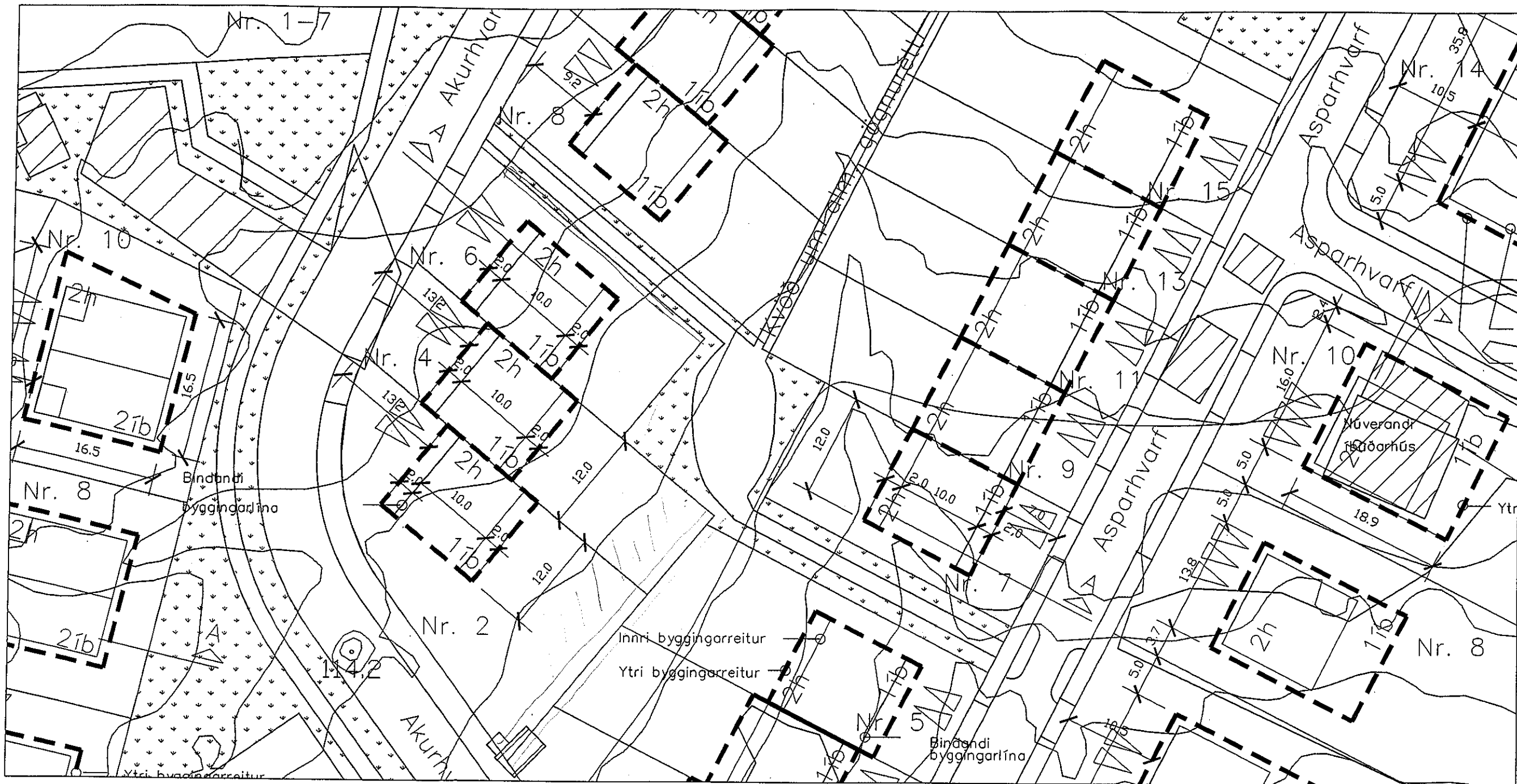
Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

# KÓPAVOGGSBÆIR

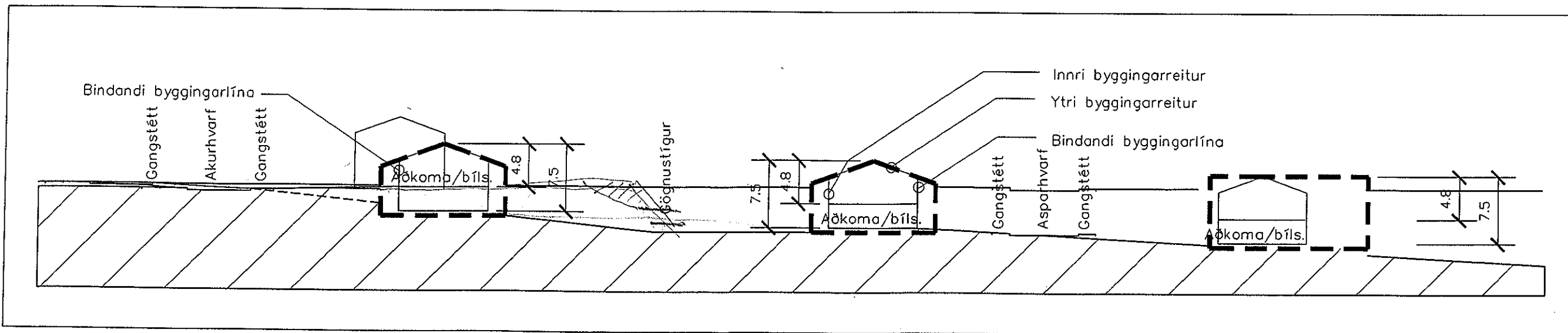
Asparhvarf 1 - 15  
Svæði 7

Vatnsendi/del. íbúðarsv. ökt 01 skilmálar (9)

Bæjarstjórn Kópavogs / Smári Smárason, mars 2002 breytt 29.07.02



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



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

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
RAÐHÚS Á 2 HÆÐUM M. INNB. BÍLAGEYMSLU (1 ÍBÚÐ)

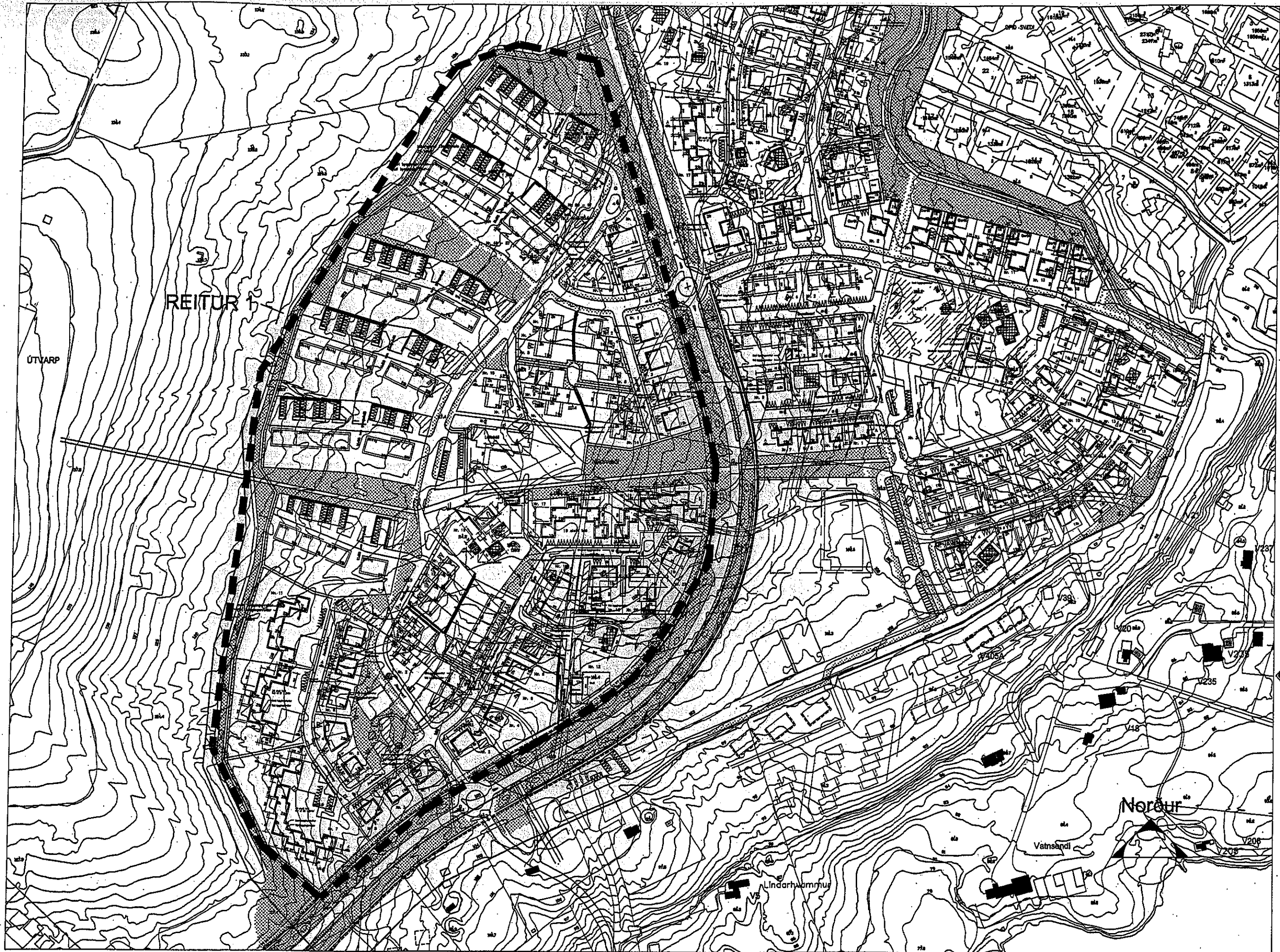
REITUR 1

# KÓPAVOGGSSBÆIR

SVÆÐI 8

Votsemi/deil. lögðarsv. ákt 01 skilmálar (16)

Byggingiðing Kópavogs / Smart Smáráson, 19. mars 2002



Grunnmynd af reit 1

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

## Reitur 1 svæði 8

### EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM.

Álfkonuhvarf 2, 4 og 6

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Eins eða tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri eða stakri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

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

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

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

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

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

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

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarksflatarmál húss: í fermetrum

Álfkonuhvarf 2	250 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Álfkonuhvarf 4	175 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Álfkonuhvarf 6	250 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>

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

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

#### 5. HÆÐ HÚSA.

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

#### 6. ÞAKFORM.

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

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 2,5 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

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

#### 9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

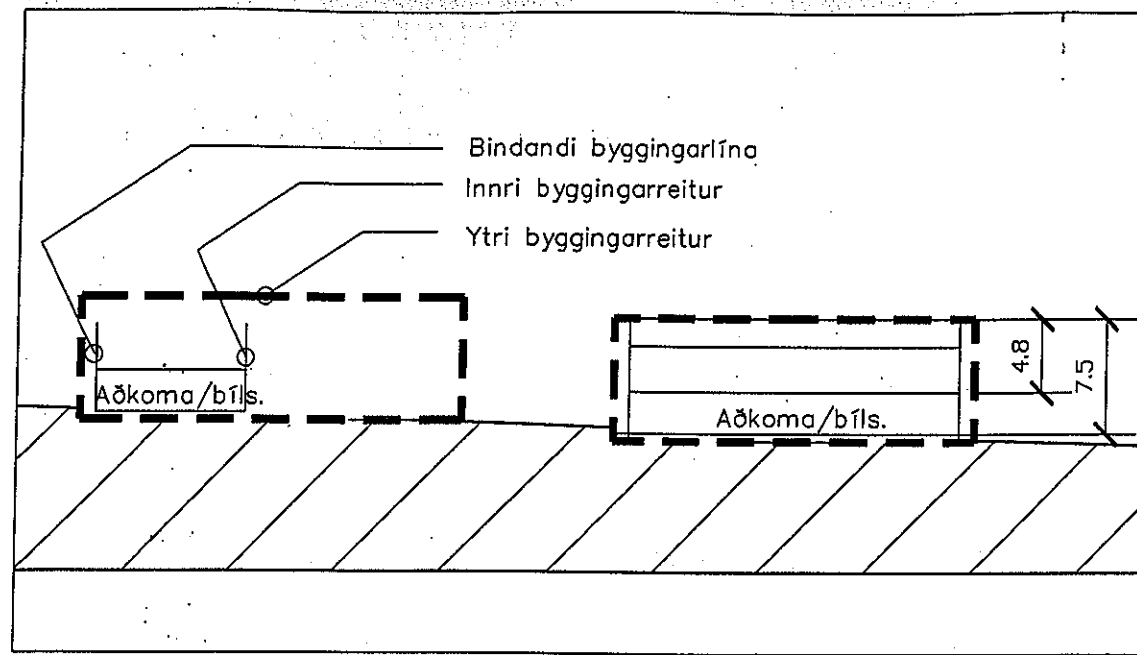
Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

# KÓPAVVOGGSSBÆER

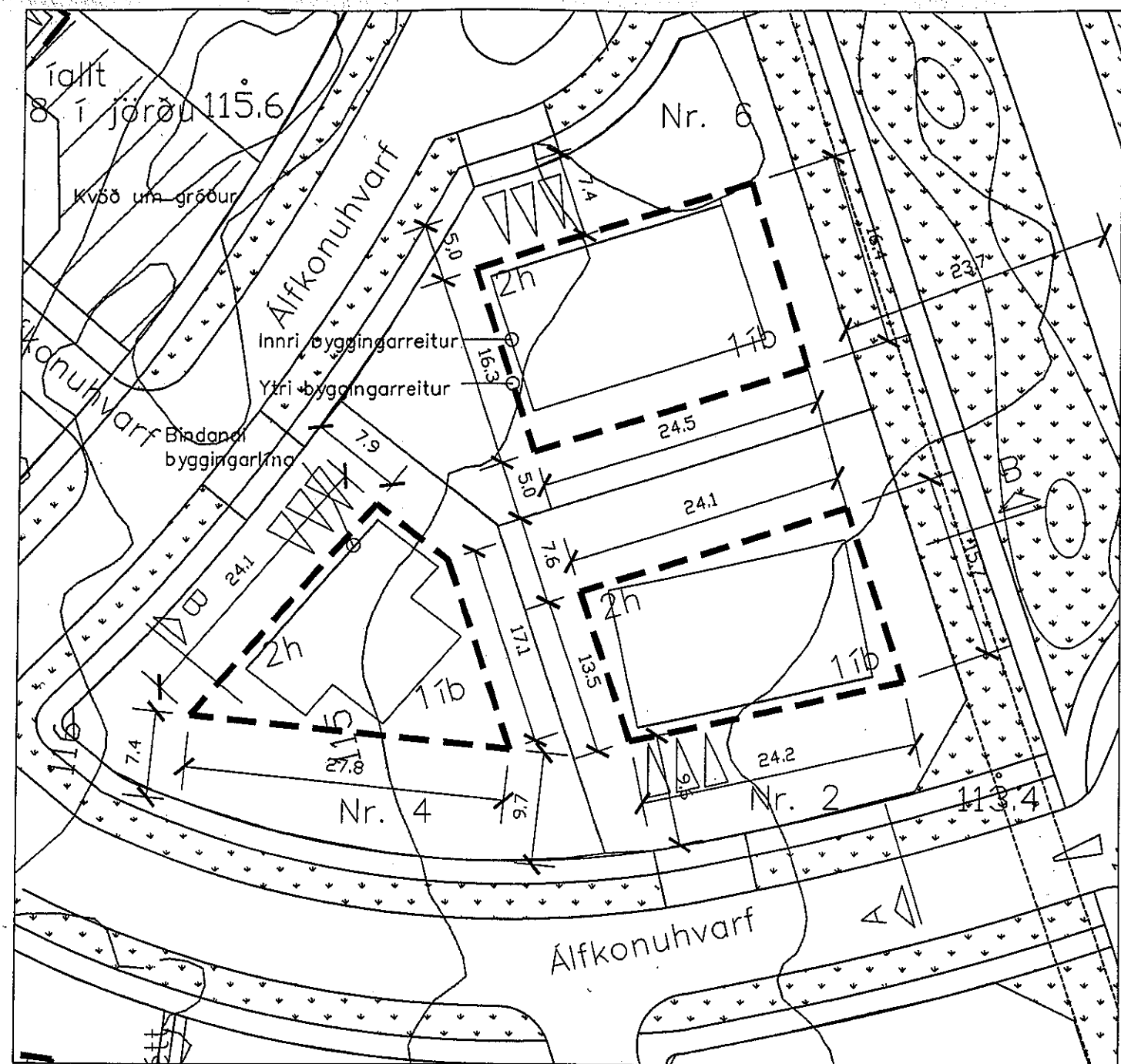
Alfkonuhvarf 2 - 6  
Svæði 8

Vatsendi/deil. Töðarsv., okt. 01 skilmálar (10)

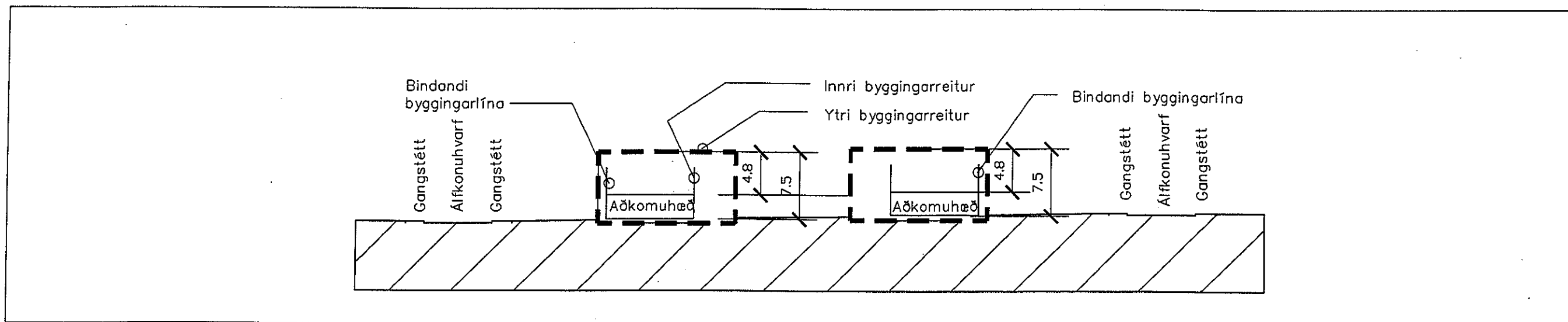
Bejarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, mars 2002 breytt 29.07.02



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



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

VATSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (1 ÍBÚÐ)

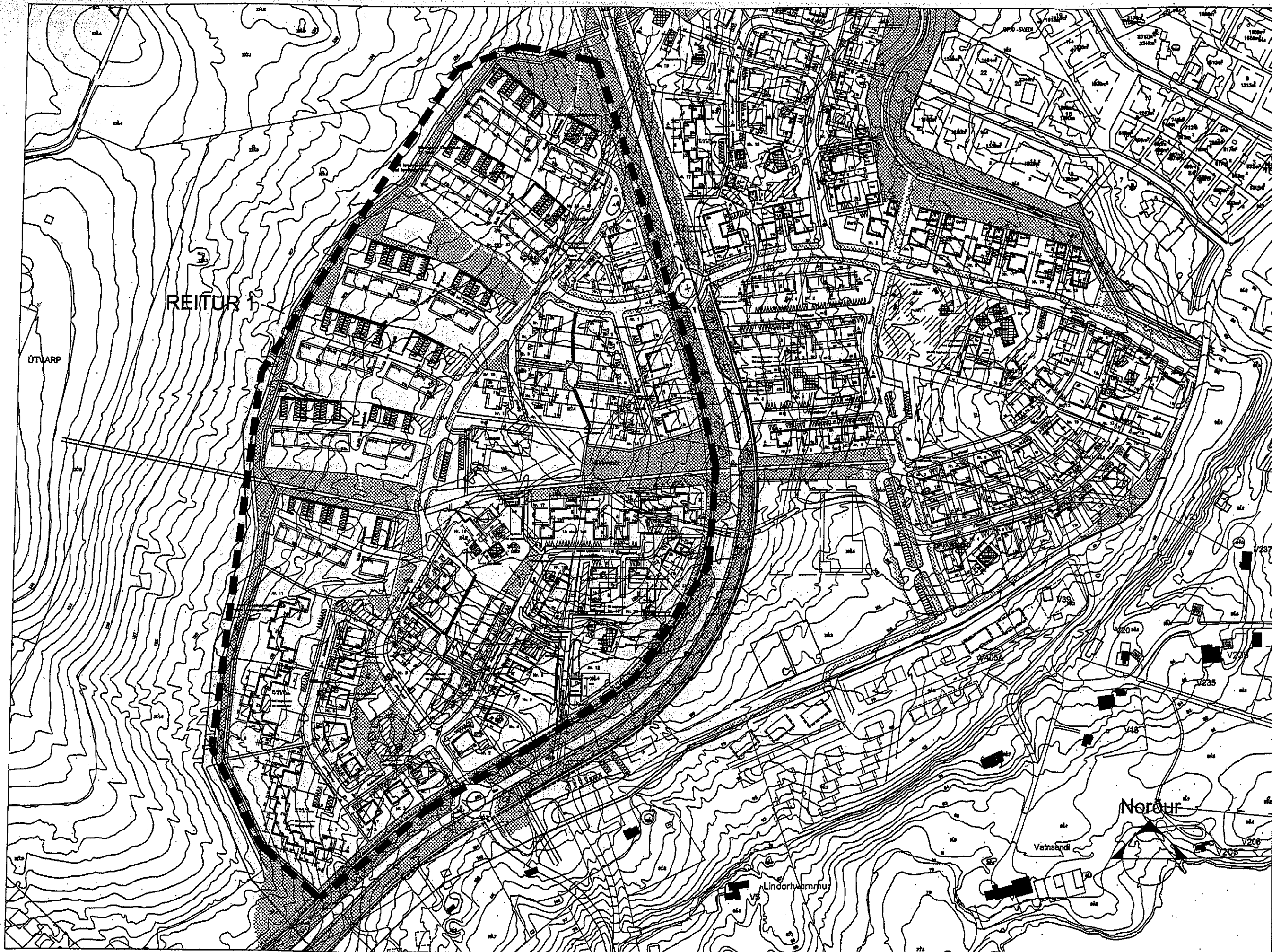
REITUR 1

# KÓPAVOGGSSBÆIR

SVÆÐI 9

Vatnsendi/del. Þorbjarnsv., okt. 01 skilmálar (16)

Byggingarkvæði Kópavogs / Smári Smárason, 19. mars 2002



Grunnmynd af reit 1

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

## Reitur 1 svæði 9

### EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM.

Álfahvarf 1, 3, 5 og 7

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Eins eða tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri eða stakri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

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

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

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

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

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

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

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarksflatarmál húss: í fermetrum

Álfahvarf 1	190 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>
Álfahvarf 3	190 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>
Álfahvarf 5	190 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>
Álfahvarf 7	190 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>

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

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

#### 5. HÆÐ HÚSA.

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

#### 6. ÞAKFORM.

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

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

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

#### 9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

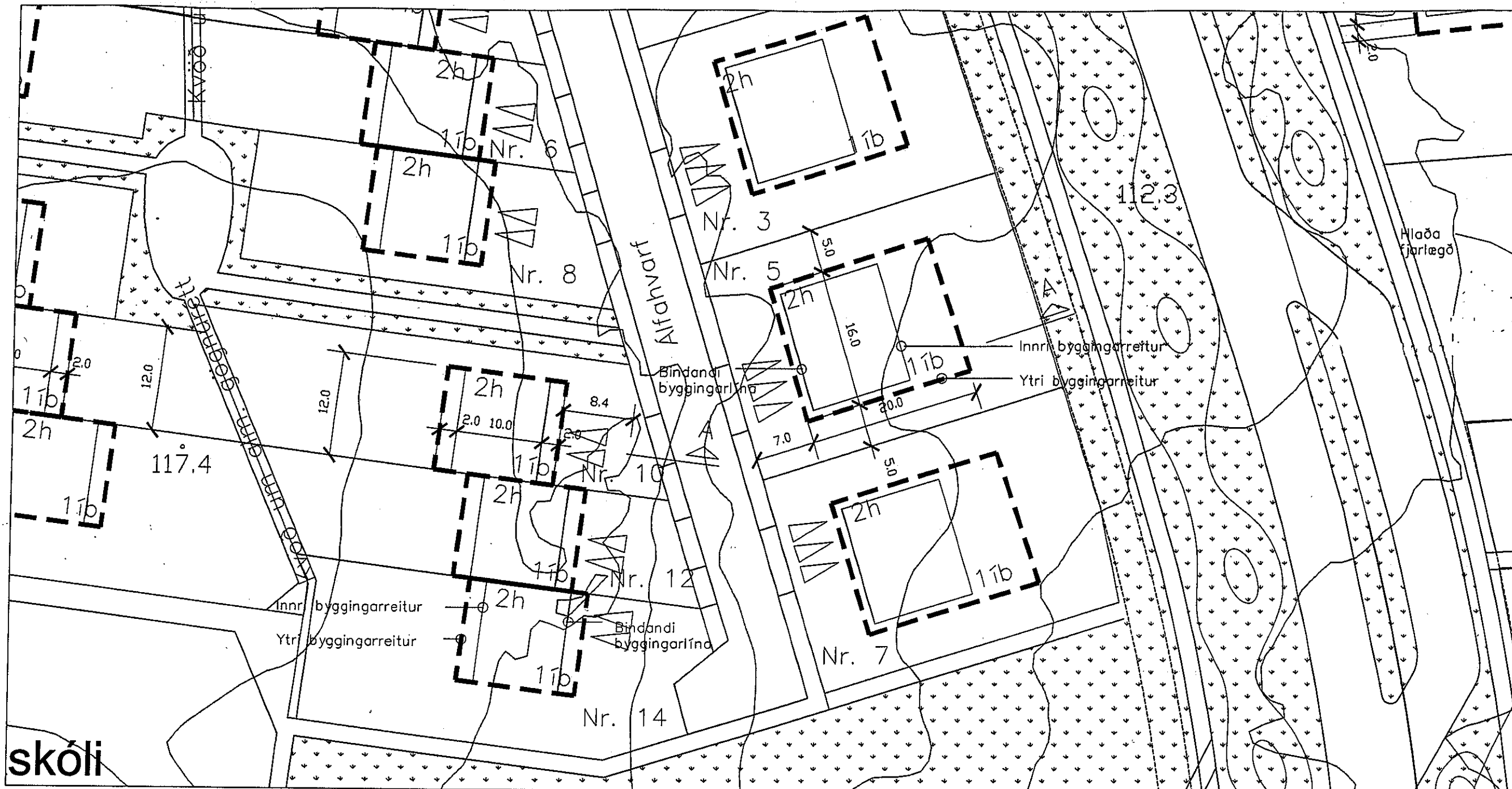


# KÓPAVOGGSBÆR

Álfahvarf 1-7  
Svæði 9

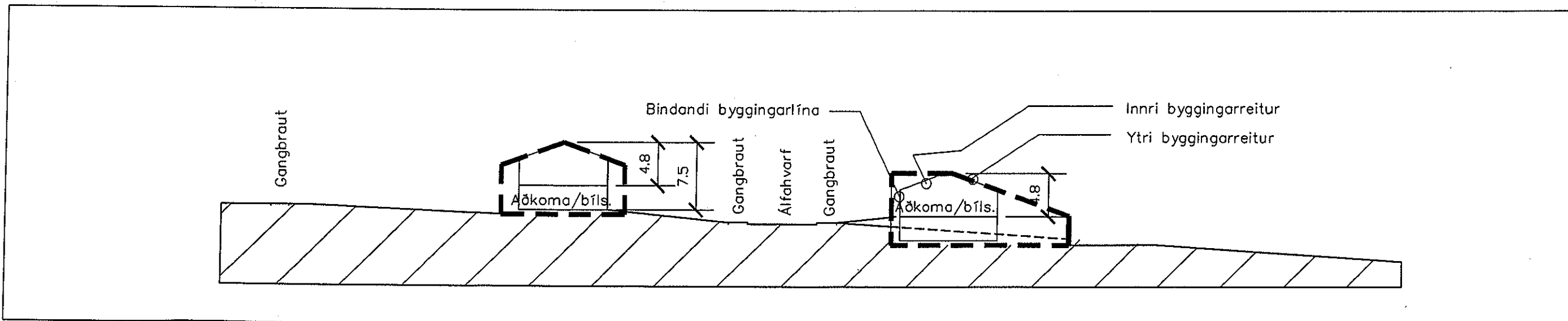
Vatnsendi/dell. íbúðarsv. - skt 01 skilmálar (11)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, mars 2002/bréfi 29.07.02



skóli

Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



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

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (1 ÍBÚÐ)

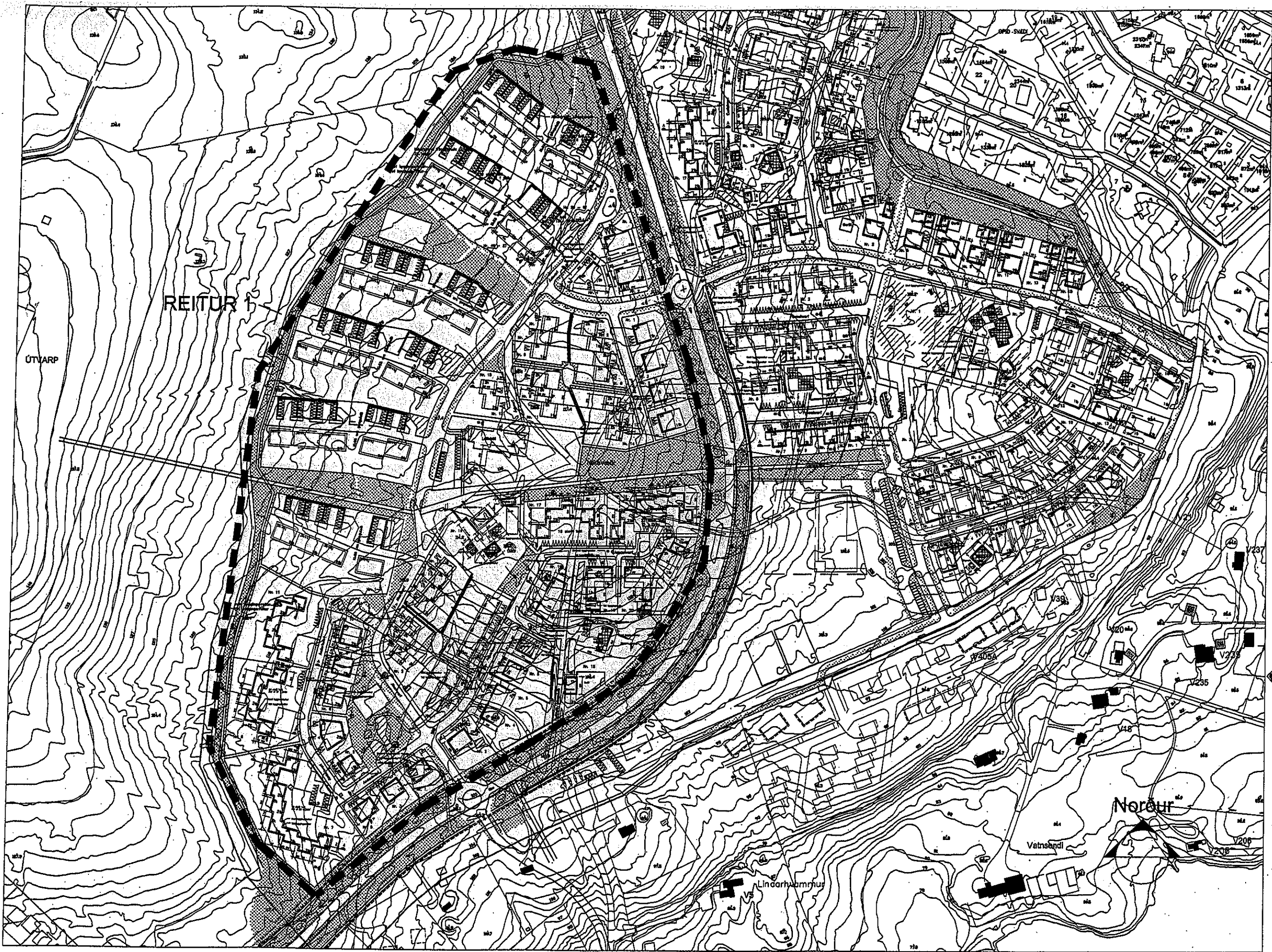
REITUR 1

# KÓPAVOGGSSBÆIR

SVÆÐI 10

Vatnsendi/ deil. Þjóðarsv. okt 01 skilmálar (16)

Bæjarstjófnun Kópavogs / Smári Smárason. 19. maí 2002



Grunnmynd af reit 1

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

## Reitur 1 svæði 10

### EINBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM MEÐ HESTHÚSI

Asparhvarf 18, 20 og 22

#### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri eða stakri bílageymslu og hesthúsi. 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 hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á hverri lóð fyrir sig og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

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

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

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

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

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum, Asparhvarf 18:

Hámarksgrunnflötur húss:	235,0 fermetrar. (ásamt bílageymslu)
Hámarksgrunnflötur hesthúss:	60,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál húss:	350,0 fermetrar.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum, Asparhvarf 20:

Hámarksgrunnflötur húss:	235,0 fermetrar. (ásamt bílageymslu)
Hámarksgrunnflötur hesthúss:	60,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál húss:	390,0 fermetrar.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum, Asparhvarf 22:

Hámarksgrunnflötur húss:	200,0 fermetrar. (ásamt bílageymslu)
Hámarksgrunnflötur hesthúss:	60,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál húss:	365,0 fermetrar.

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

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á hverri lóð. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. 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 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 sýndar á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. ÞAKFORM.

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

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverju lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

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

#### 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 mengunarvarnareglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafanir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

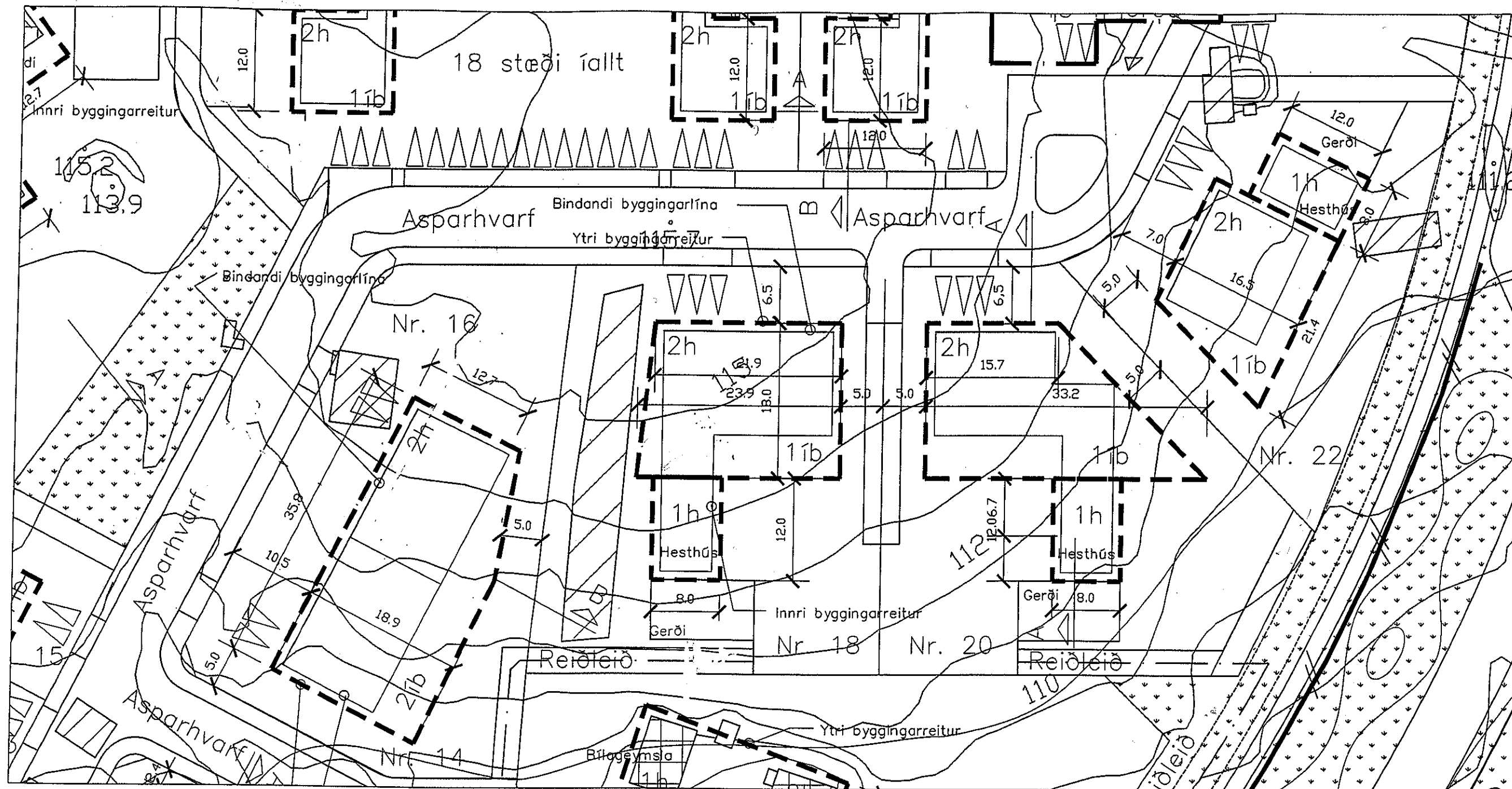
#### 10. Hesthús.

Á lóðunum má að auki byggja hesthús ásamt gerði og þurfa þessi mannvirki að falla vel að umhverfinu. Hesthúsið má rúma 4 til 6 hesta, ásamt lítilli hlöðu. Grunnur húsa skal vera steypdur en efnisval skal að öðru leyti vera í samræmi við aðrar byggingar á lóðinni. Rafmagn þarf að vera í húsinu og kalt vatn. Gerði skal vera við hesthúsið og þarf það að vera vel girt t.d. með rimlagirðingu úr járnörum. Á deiliskipulagsupprætti eru sýnd leiðbeinandi staðsetning gerða. Steypt yfirbyggð taðþró skal vera við eða undir hverju hesthúsi. Áætla skal þrjá m<sup>3</sup> rými fyrir tað frá hverjum hesti. Í þrónna má einungis setja hrossatað og moð. Eigendur skulu láta tæma taðþrær reglulega og áður en þær yfirfyllast. Hreinsun taðþróa og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti, að ekki stafi af óþrifnaður. Sigvatn frá þeim skal leiða í fráveitu. Taðþrær skulu ætíð tæmdar strax er hross eru komin í haga, þó ekki síðar en 1. júlí hvert ár. Vanræki þróareigandi að vinna verkið fyrir tilskilinn tíma er bæjaryfirvöldum heimilt að láta vinna það á kostnað hans. Hús og gerði skal vera í a.m.k. 1 m fjarlægð frá lóðarmörkum aðliggjandi lóðar.

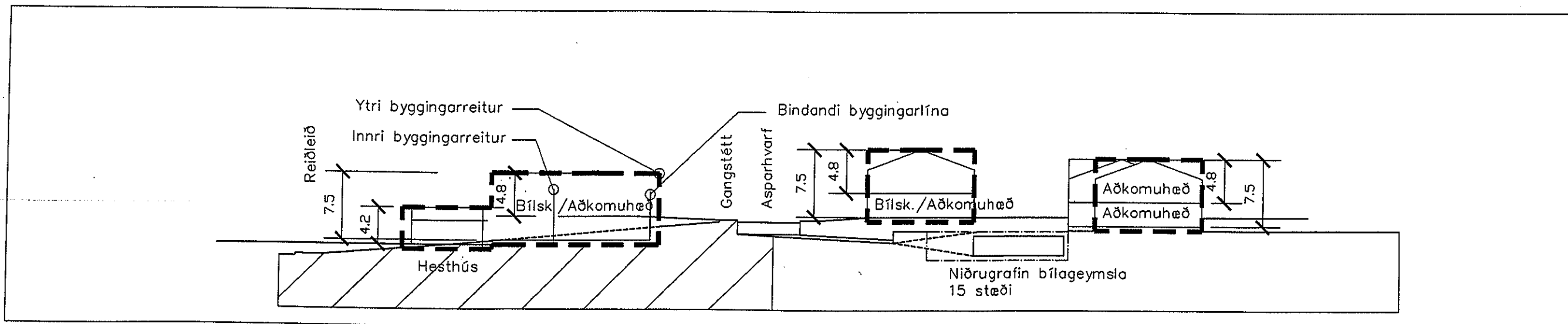
# KÓPAVVOGGSBÆR

Asparhvarf 18 - 22  
Svæði 10

Vatnsendi/deli: Þöðursv. okt 01 skilmálar (12)



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



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

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (1 ÍBÚÐ) OG HESTHÚS

REITUR 1

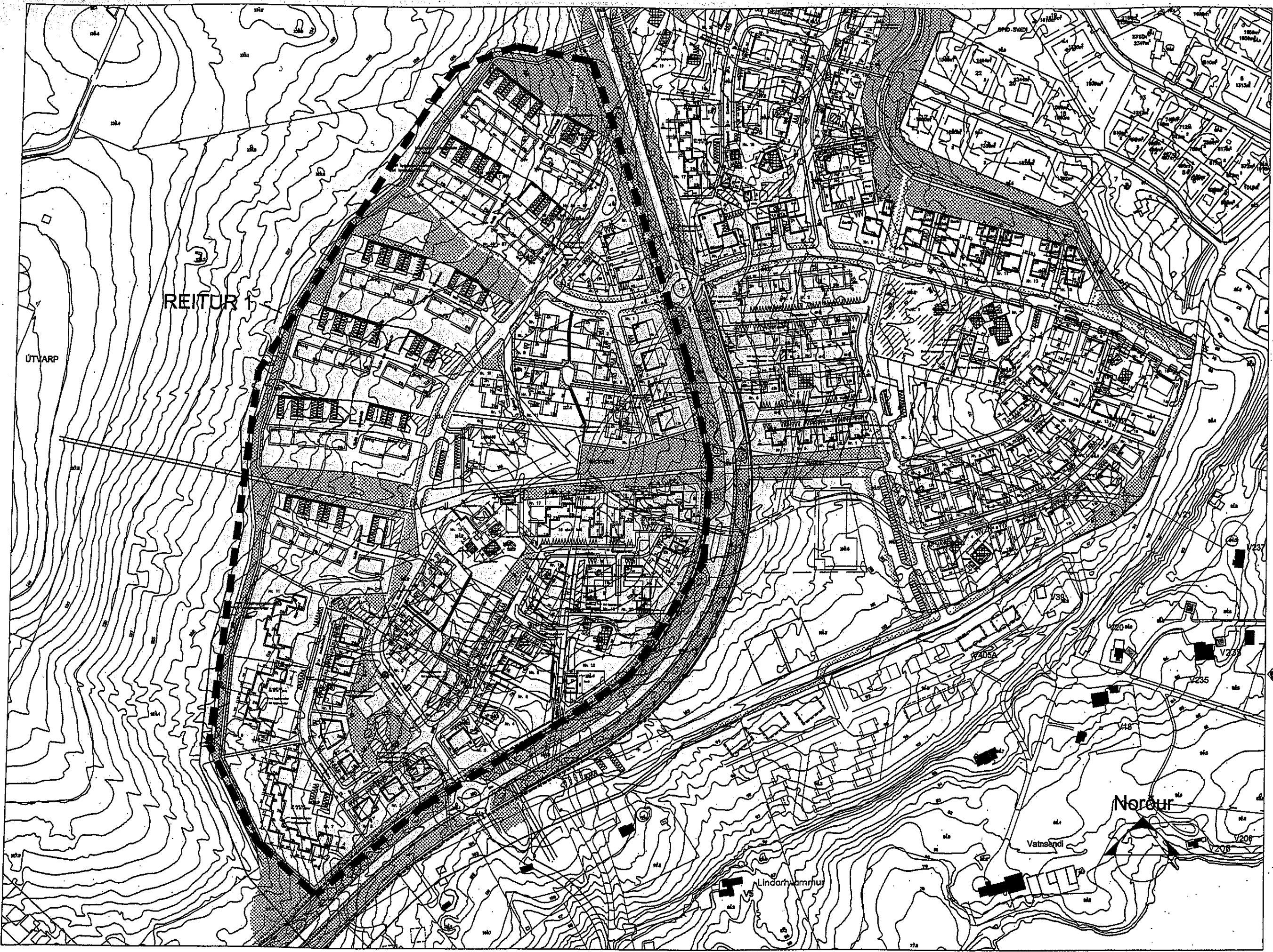
Bejarlskipulag Kópavogs / Smári Smárason, maí 2002 breytt 29.07.02

# KÓPAVOGGSBÆIR

SVÆÐI 11

Vatnsendi/del. íbúðarsv. okt 01 skilmálar (16)

Byggingaáætlun Kópavogs / Smári Smárason, 19. maí 2002



Grunnmynd af reit 1

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

## Reitur 1 svæði 11

### PARHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Asparhvarf 4, 6, 14, og 16

### EINBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM

Asparhvarf 2 og 8

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Tveggja hæða parhús með imbyggðri eða stakri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar. Tveggja hæða einbýlishús með imbyggðri eða stakri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Æskilegt er að samræmis sé gætt milli einstakra húsa hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á hverri lóð fyrir sig og skal hann geta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

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

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

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

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

Parhús á tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarksflatarmál húss: í fermetrum

Asparhvarf 4	210 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Asparhvarf 6	210 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Asparhvarf 14	210 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
Asparhvarf 16	210 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>

Einbýlishús á tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarksflatarmál húss: í fermetrum

Asparhvarf 2	150 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Asparhvarf 8	150 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>

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

Að hámarki er gert ráð fyrir tveimur íbúðum á lóðunum Asparhvarfi 4, 6, 14 og 16 og að hámarki einni íbúð á lóðunum Asparhvarfi 2 og 8. 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 aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

#### 6. ÞAKFORM.

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

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri íbúð og amk. tveimur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

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

#### 9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

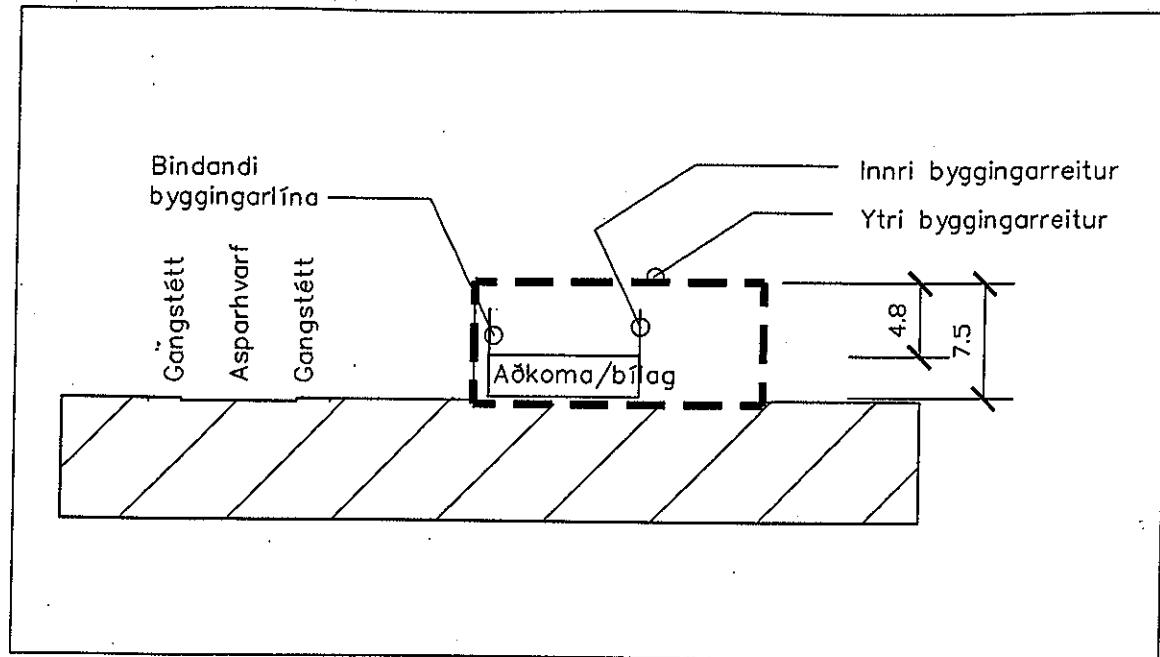
Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

# KÓPAVOGGSBÆR

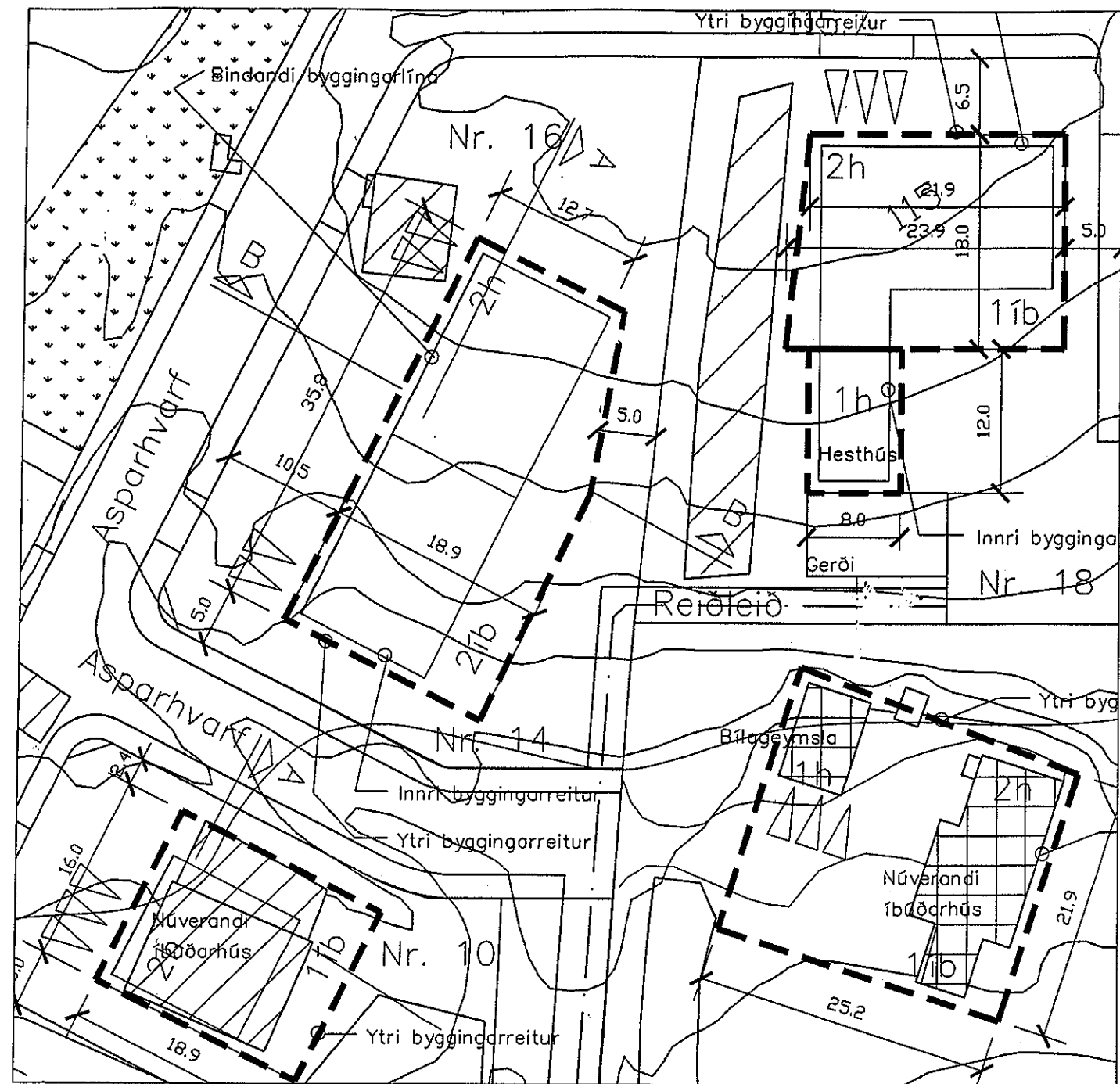
Asparhvarf 2, 4, 6, 8 og  
Asparhvarf 14 og 16  
Svæði 11

Vatnsendi/dæli. íbúðarsv. okt 01 skilmálar (13)

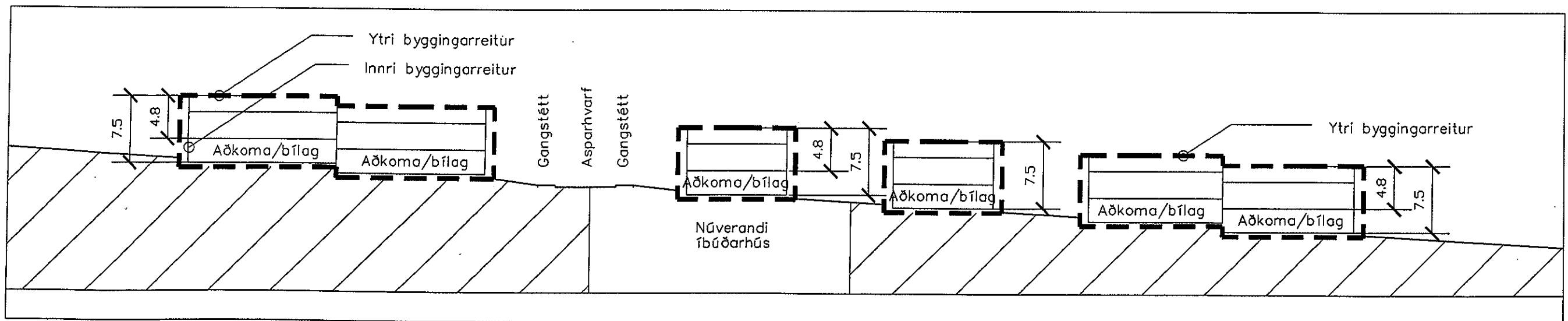
Bejarlskipulag Kópavogs / Smári Smárason, mars 2002/ bryta 29.07.02



Sneiðing B-B í mkv. 1:500 - Dæmi



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



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

VATNSENDI, NORDURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLIS OG TVÍBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (6 ÍBÚÐIR)

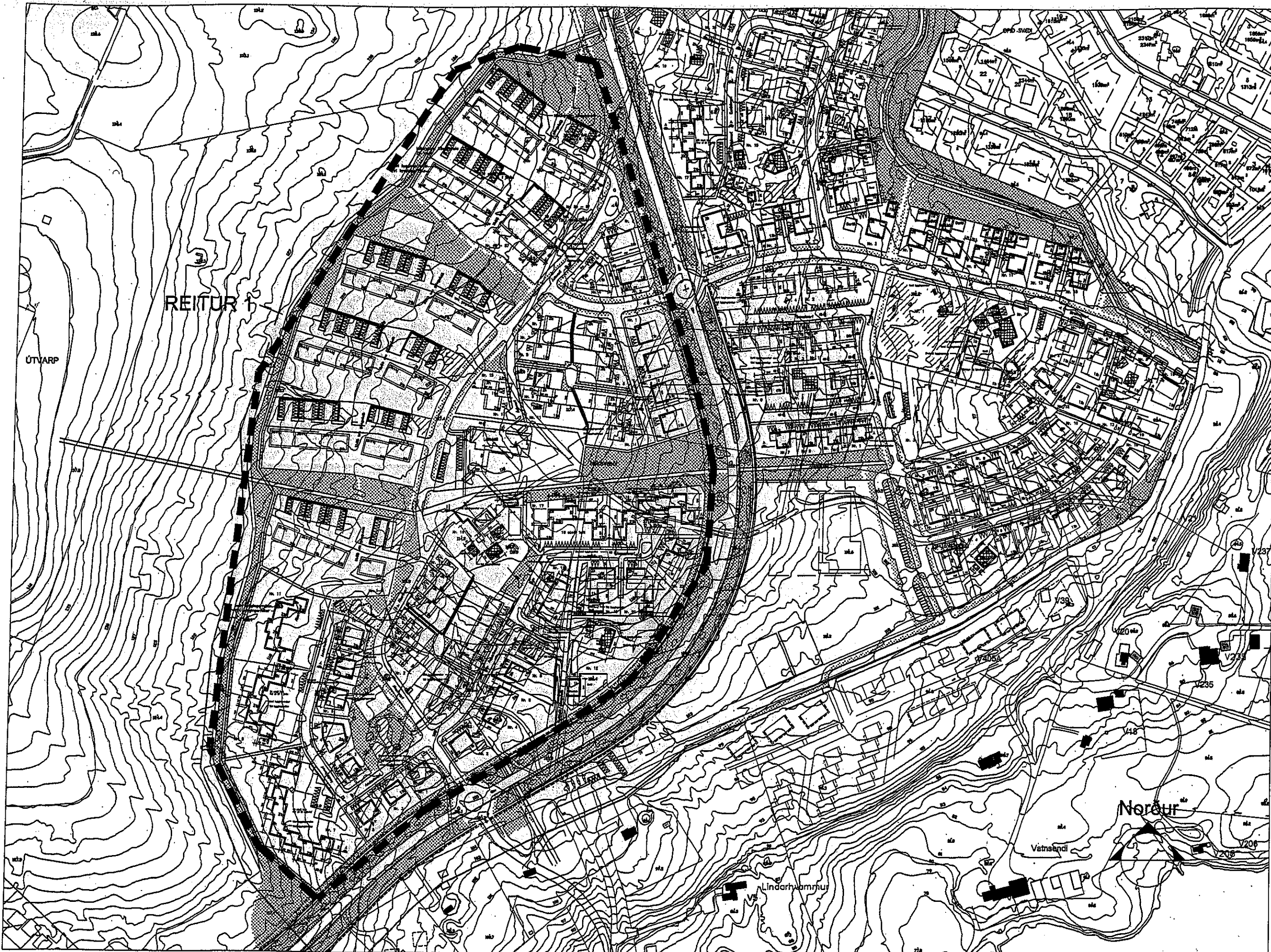
REITUR 1

# KÓPAVOGGSSBÆIR

SV/ÆDI 12

Vatnsendi/ðeili, lögðarsv., ökt. 01 skilmálar (16)

Bejarskipulag Kópavogs / Smári Smarason, 19. mars 2002



Grunnmynd af reit 1

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1



## Reitur 1 svæði 12

### EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM.

Andarhvarf 1, 2, 3 og 5

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Eins eða tveggja hæða einbýlishús með innbyggðri eða stakri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

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

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

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

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

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

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

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarksflatarmál húss: í fermetrum

Andarhvarf 1	210 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Andarhvarf 2	130 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Andarhvarf 3	190 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Andarhvarf 5	190 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>

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

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

#### 5. HÆÐ HÚSA.

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

#### 6. ÞAKFORM.

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

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit skv. eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 2,5 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

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

#### 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 mengunarvarnareglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

# KÖPAVVOGGSBÆR

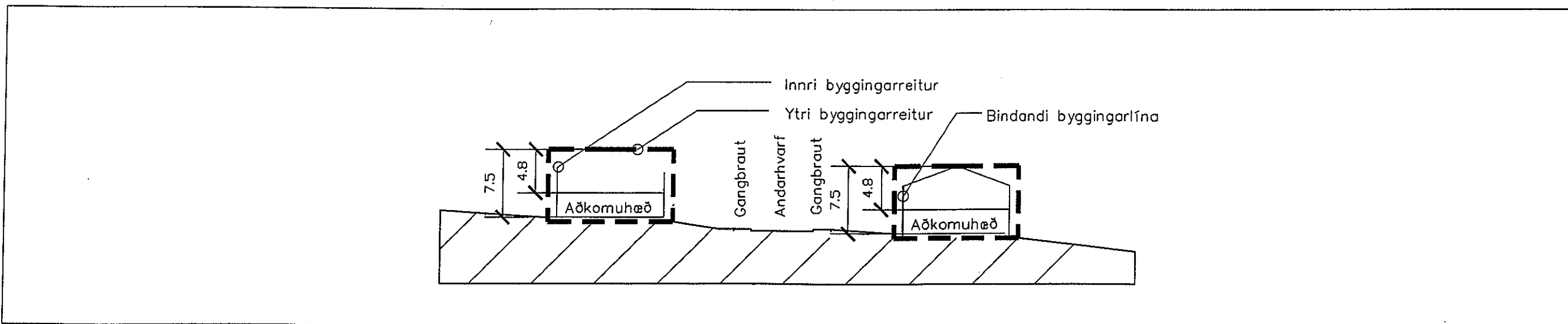
Andarhvarf 1, 2, 3 og 5  
Svæði 12

Vatnsendi/Deil. Töfðarsv., okti 01 skilmálar (15)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, mars 2002/ breykt 29.07.02



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



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

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (1 ÍBÚÐ)

REITUR 1

# KÓPAVOGGSSBÆIR

SVÆÐI 13

Volsendi/ deil. 16dóarsv. okt 01 skilmálar (16)

Bejarstíupúlag Kópavogs / Smári Smarason. 19. maí 2002



Grunnmynd af reit 1

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

## Reitur 1 svæði 13

### TVÍBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM.

Andarhvarf 4, 6, 8 og 10

### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

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

#### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

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

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

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

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

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

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

Tvíbýlishús á tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss: í fermetrum m. bílageymslu. Hámarksflatarmál húss: í fermetrum

Andarhvarf 4	250 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>
Andarhvarf 6	200 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Andarhvarf 8	200 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Andarhvarf 10	200 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>

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

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

#### 5. HÆÐ HÚSA.

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

#### 6. ÞAKFORM.

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

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 6,0 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 2,5 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

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

#### 9. HLJÓÐVIST.

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

Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

a) Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.

b) Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.

c) Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísad til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

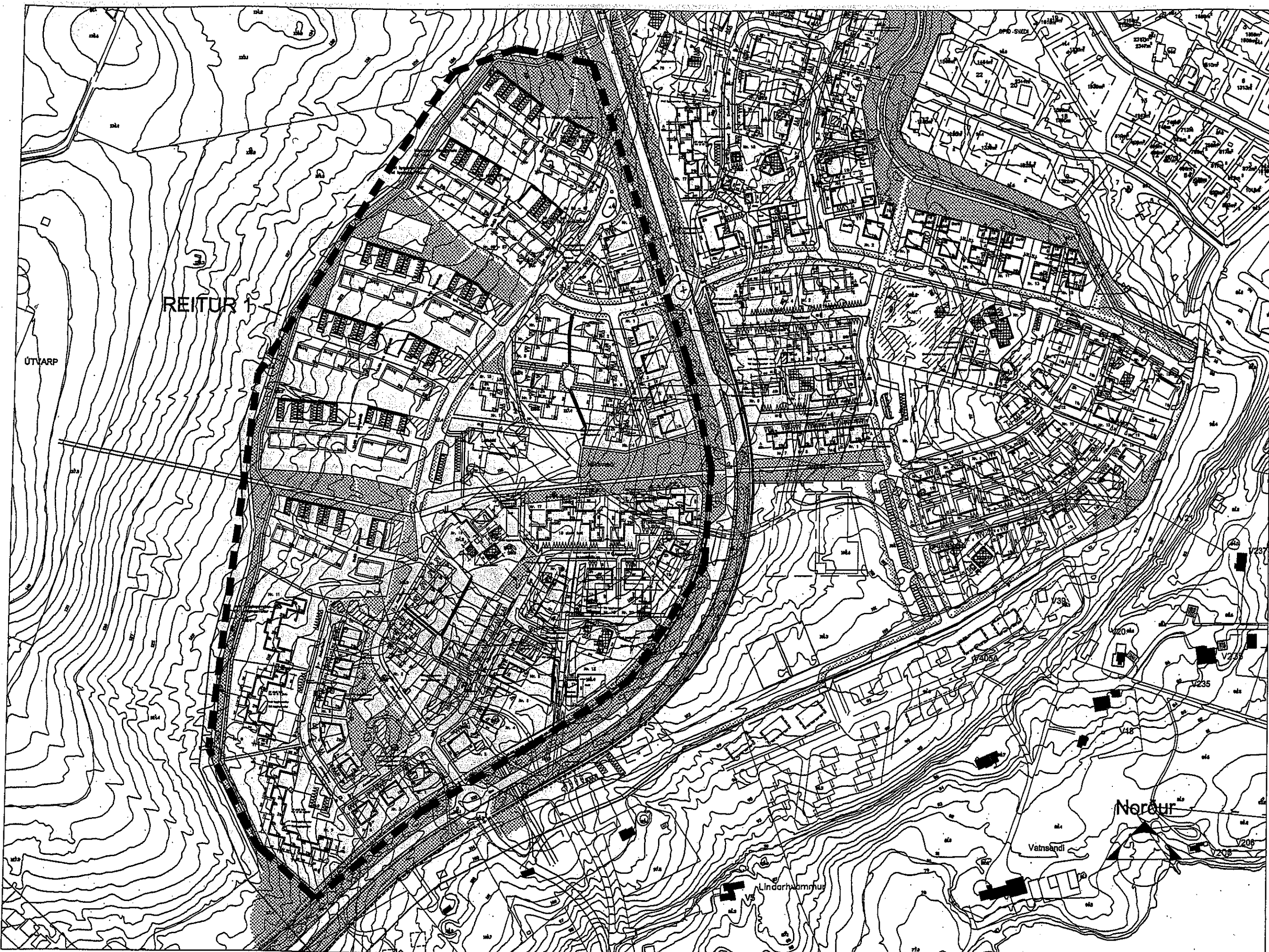


# KÓPAVOGGSBÆIR

SVÆÐI 14

Vatnsendi/del. 1bðarsv. okt 01 skilmálar (16)

Bjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 19. maí 2002



Grunnmynd af reit 1

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

## Reitur 1 svæði 14

### EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM MEÐ HESTHÚSI, ATVINNUHÚSNÆÐI, HÚSI OG GEYMSLUM.

Akurhvarf 16

#### SÉRÁKVÆÐI.

#### 1. HÚSAGERÐ.

Á lóðinni eru þegar staðsett íbúðarhús með einni íbúð, eitt hús, og tveir stakstæðir geymsluskúrar. Sjá hæðar og mæliblöð. Endurbýggingarréttur á lóðinni er sem hér segir: Eitt einbýlishús á einni eða tveimur hæðum, hesthús, atvinnuhúsnæði á einni hæð fyrir starfsemi tengdri ferðaþjónustu, tvær stakstæðar geymslur á einni hæð og hús á einni eða tveimur hæðum. (húsið er ekki íbúðarhúsnæði).

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 hvað varðar heildaryfirbragð og frágang. Einn og sami hönnuður skal vera að húsum á hverri lóð fyrir sig og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.

#### 3. BYGGINGARREITUR.

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

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

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

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:	
Hámarksgrunnflötur húss:	100,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál húss:	200,0 fermetrar.
Hús á einni eða tveimur hæðum:	
Hámarksgrunnflötur húss:	80,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál húss:	160,0 fermetrar.
Atvinnuhúsnæði á einni hæð:	
Hámarksgrunnflötur húss:	140,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál húss:	140,0 fermetrar.
Hesthús á einni hæð:	
Hámarksgrunnflötur hesthúss:	60,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál hesthúss:	60,0 fermetrar.
Geymslur á einni hæð:	
Hámarksgrunnflötur geymslna:	15,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál geymslna:	15,0 fermetrar.

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

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

#### 5. HÆÐ HÚSA.

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

#### 6. ÞAKFORM.

Þakform er frjálst.

#### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 7,5 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

#### 8. SORPGEYMSLUR.

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

#### 9. HLJÓÐVIST.

Vísuð er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

- Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.
- Hljóðgildur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

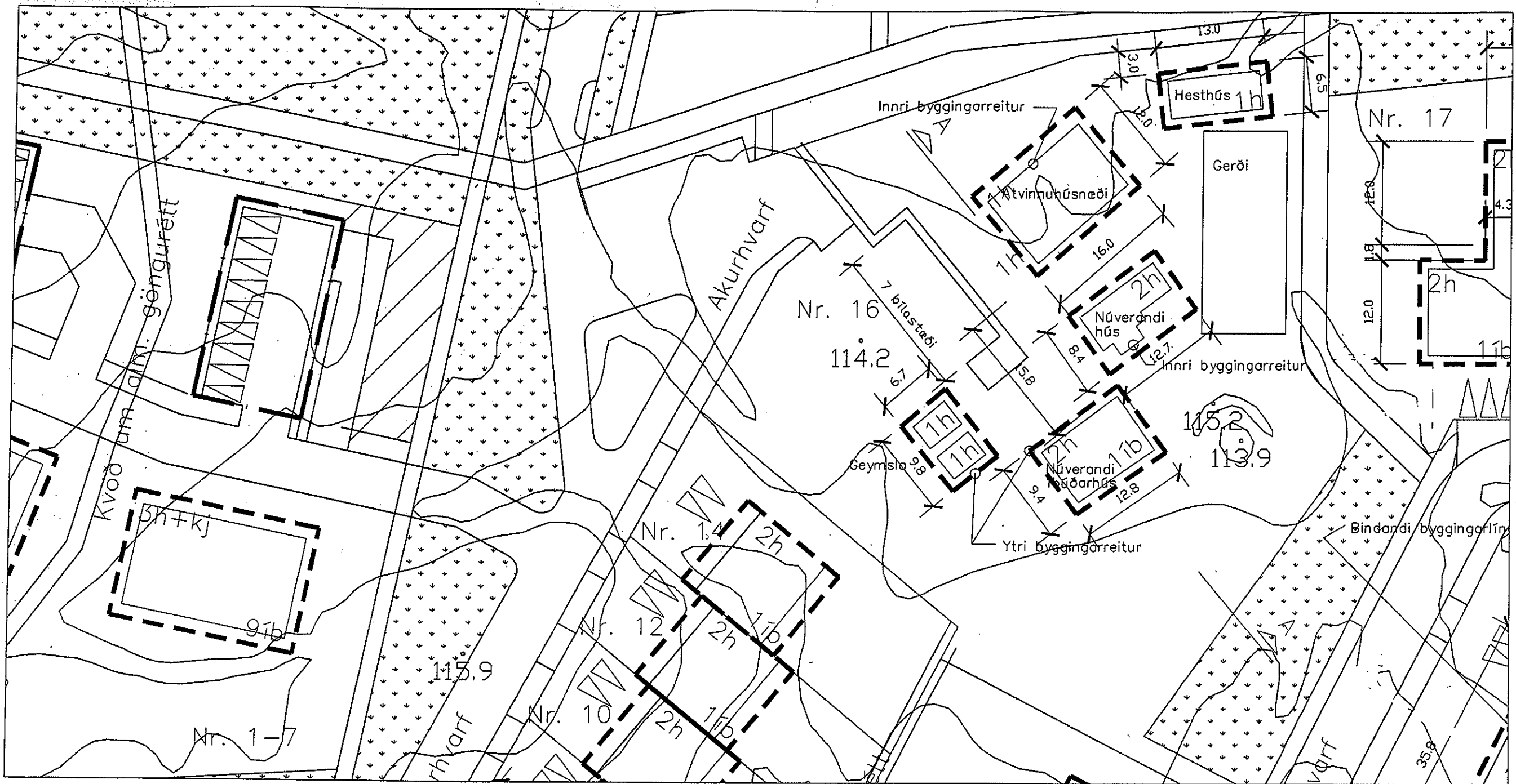
#### 10. Hesthús.

Á lóðunum má að auki byggja hesthús ásamt gerði og þurfa þessi mannvirki að falla vel að umhverfinu. Hesthúsið má rúma 4 til 6 hesta, ásamt lítilli hlöðu. Grunnur húsa skal vera steypdur en efnisval skal að öðru leyti vera í samræmi við aðrar byggingar á lóðinni. Rafmagn þarf að vera í húsinu og kalt vatn. Gerði skal vera við hesthúsið og þarf það að vera vel girt t.d. með rimlagirðingu úr járnörum. Á deiliskipulagsupprætti eru sýnd leiðbeinandi staðsetning gerða. Steypt yfirbyggð taðþró skal vera við eða undir hverju hesthúsi. Áætla skal þrjá m3 rými fyrir tað frá hverjum hesti. Í þróna má einungis setja hrossatað og moð. Eigendur skulu láta tæma taðþrær reglulega og áður en þær yfirfyllast. Hreinsun taðþróa og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti, að ekki stafi af óþrifnaður. Sigvatn frá þeim skal leiða í fráveitu. Taðþrær skulu ætíð tæmdar strax er hross eru komin í haga, þó ekki síðar en 1. júlí hvert ár. Vanræki þróareigandi að vinna verkið fyrir tilskilinn tíma er bæjaryfirvöldum heimilt að láta vinna það á kostnað hans. Hús og gerði skal vera í a.m.k. 1 m fjarlægð frá lóðarmörkum aðliggjandi lóðar.

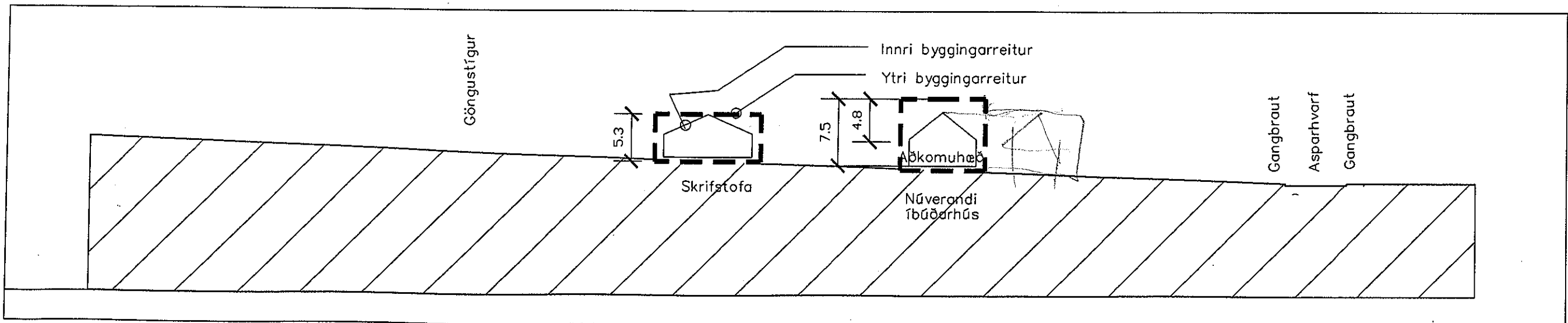
# KÓPAVVOGGSBÆR

Akurhvarf 16  
Svæði 14

Vatnsendi/del. íbúðarsv...okt 01 skilmálar 3 (14)



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



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

VATNSENDI, NORDURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (1 ÍBÚÐ, ATVINNUHÚSNÆÐI, HÚS, GEYMSLUR OG HESTHÚS) REITUR 1

Bæjarstjófnungráðgjafi / Smári Smáriásson, mars 2002 / Þreyt 29.07.02

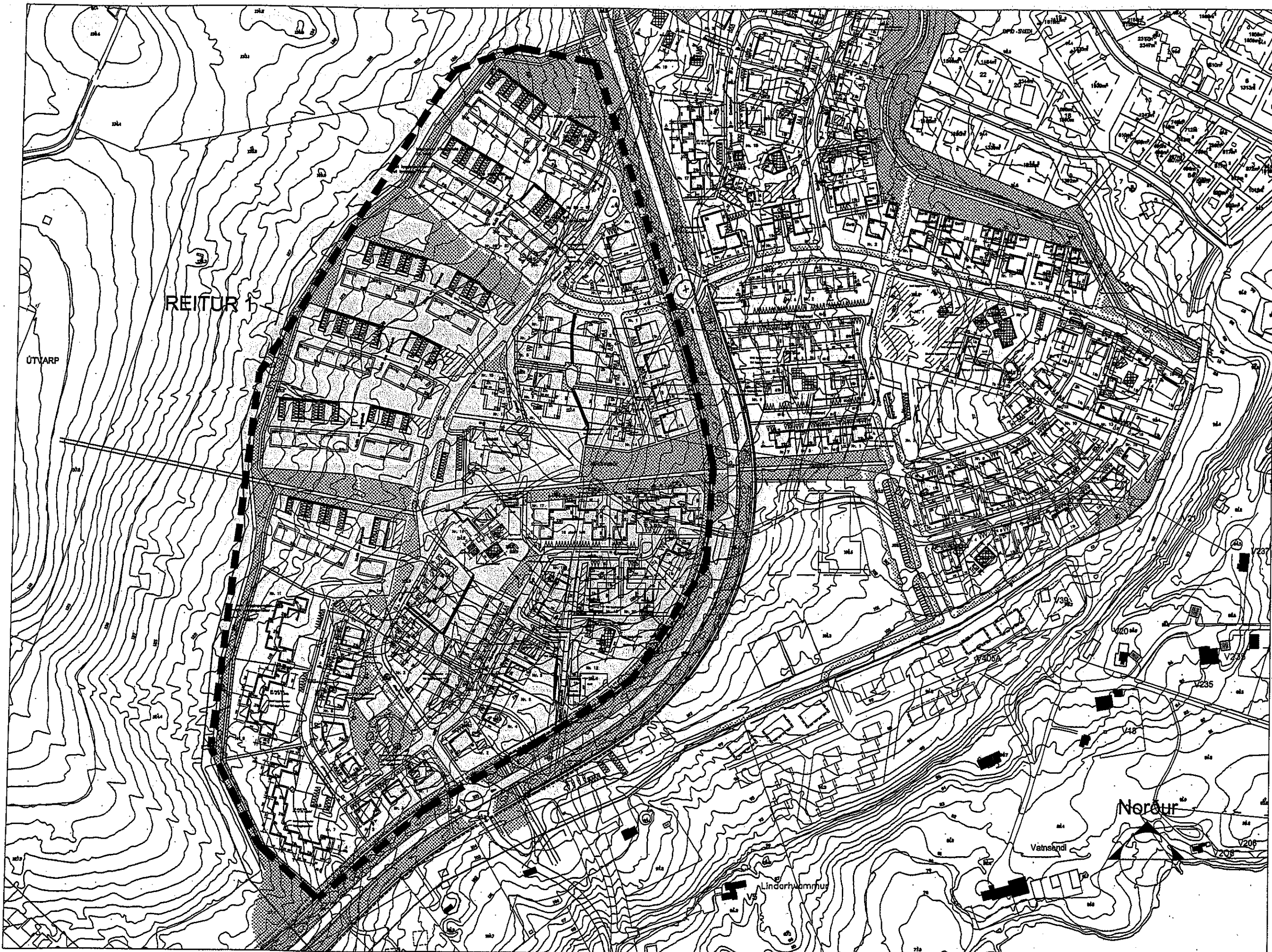


# KÓPAVOGGSSBÆIR

SVÆÐI 15

Vatnsendi/dell, íbúðarsv., okl 01 skilmálar (16)

Byggingarkort Kópavogs / Smátt Smáfasan, 19. maí 2002



Grunnmynd af reit 1

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

## Reitur 1 svæði 15

EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM MEÐ HESTHÚSI OG BÍLAGEYMSLU  
Asparhvarf 12

SÉRÁKVÆÐI.

### 1. HÚSAGERÐ.

Á lóðinni eru þegar staðsett eitt íbúðarhús, bílageymsla og hesthús. Sjá hæðar og mæliblöð.  
Endurbyggingarréttur á lóðinni er sem hér segir: Íbúðarhús á einni eða tveimur hæðum með innbyggðri eða stakri bílageymslu og hesthús. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

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

### 3. BYGGINGARREITUR.

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

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

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

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

### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Íbúðarhús á einni hæð með bílageymslu:

Hámarksgrunnflötur húss: 200,0 fermetrar.  
Hámarksflatarmál húss: 350,0 fermetrar.

Hesthús á einni hæð:

Hámarksgrunnflötur hesthúss: 120,0 fermetrar.  
Hámarksflatarmál hesthúss: 120,0 fermetrar.

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

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

### 5. HÆÐ HÚSA.

Húshæð er gefinn upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndar á hæðarblaði (gólfkótar -k).

Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð er 7,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. þakgluggar, skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

### 6. ÞAKFORM.

Þakform er fjálst.

### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 7,5 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annari staðsetningu.

### 8. SORPGEYMSLUR.

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

### 9. HLJÓÐVIST.

Vísað er til reglugerðar nr. 933 / 1999 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða  
Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka mengunarvarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer yfir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

- Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.
- Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennda lofunarferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

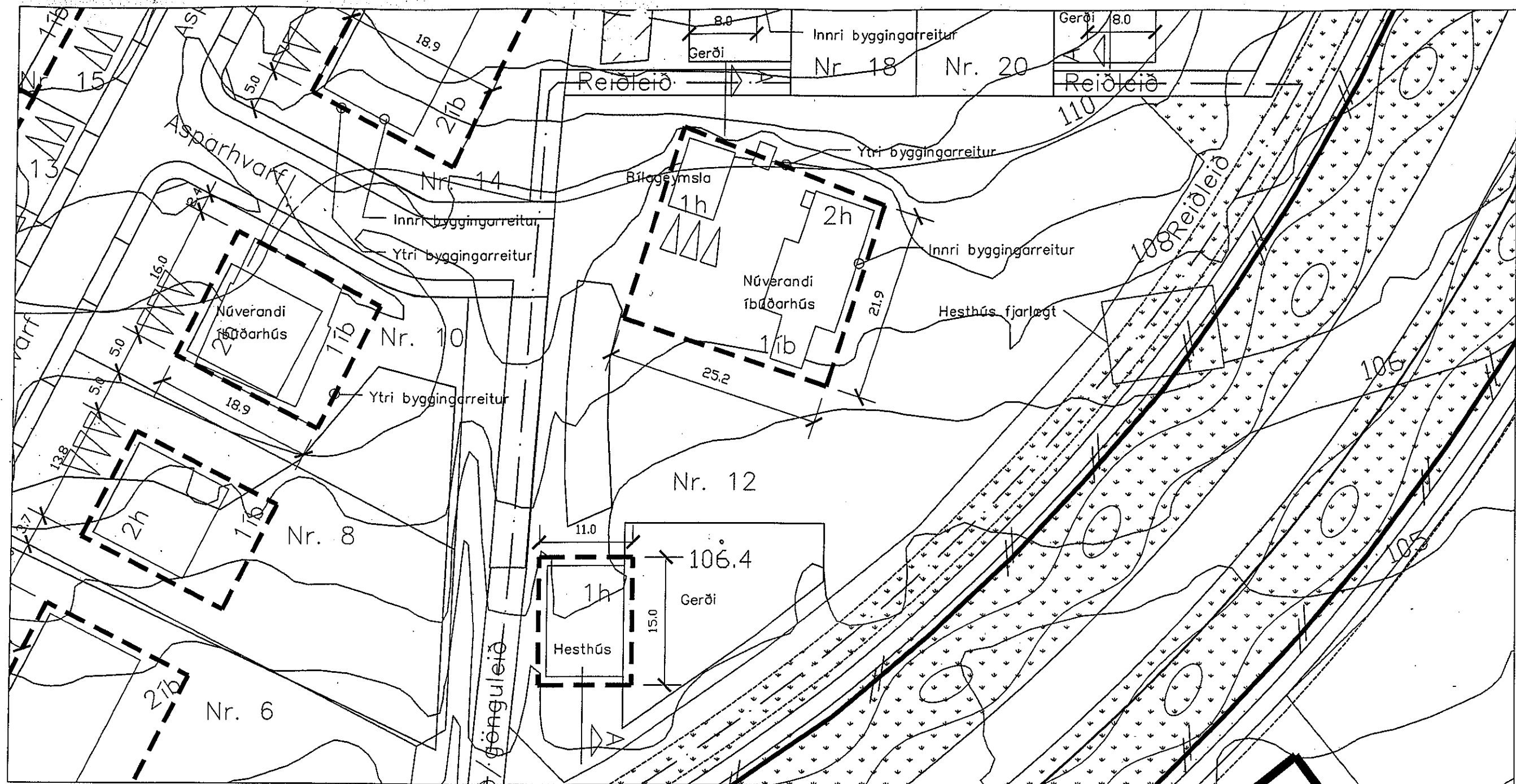
### 10. HESTHÚS.

Á lóðunum má að auki byggja hesthús ásamt gerði og þurfa þessi mannvirki að falla vel að umhverfinu. Hesthúsið má rúma 4 til 6 hesta, ásamt lítilli hlöðu. Grunnur húsa skal vera steypur en efnisval skal að öðru leyti vera í samræmi við aðrar byggingar á lóðinni. Rafnagn þarf að vera í húsinu og kalt vatn. Gerði skal vera við hesthúsið og þarf það að vera vel girt t.d. með rimlagirðingu úr járnörum. Á deiliskipulagsuppdraetti eru sýnd leiðbeinandi staðsetning gerða. Steypt yfirbyggð taðþró skal vera við eða undir hverju hesthúsi. Áætla skal þrjú m<sup>3</sup> rými fyrir tað frá hverjum hesti. Í þróna má einungis setja hrossatað og moð. Eigendur skulu láta tæma taðþrær reglulega og áður en þær yfiryllast. Hreinsun taðþróa og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti, að ekki stafi af óþrifnaður. Sigvatn frá þeim skal leiða í fráveitu. Taðþrær skulu ætíð tæmdar strax er hross eru komin í haga, þó ekki síðar en 1. júlí hvert ár. Vanræki þróareigandi að vinna verkið fyrir tilskilinn tíma er bæjaryfirvöldum heimilt að láta vinna það á kostnað hans. Hús og gerði skal vera í a.m.k. 1 m fjarlægð frá lóðarmökum aðliggjandi lóðar.

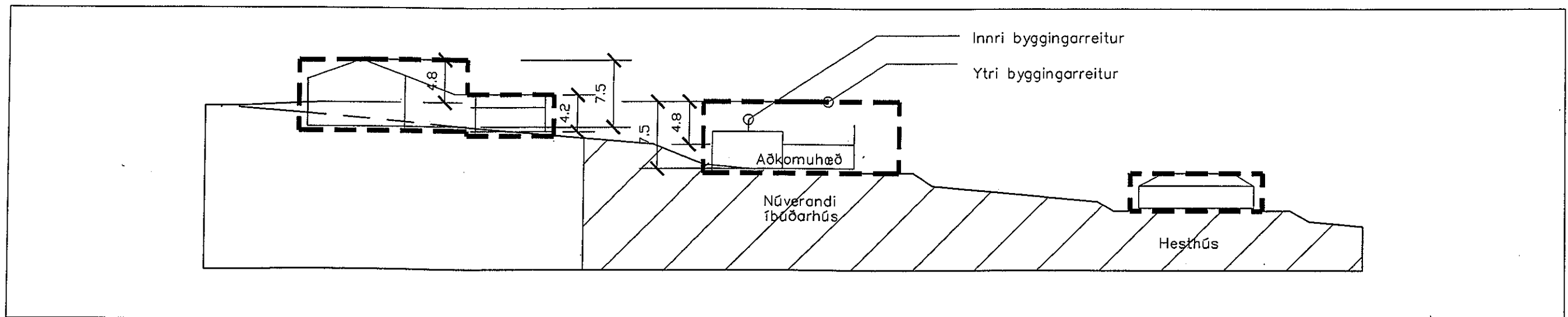
# KÓPAVVOGGSBÆR

Asparhvarf 12  
Svæði 15

Vatnsendi/deli. Þudðursv. okt 01 skilmálar 3 (13)



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



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

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (1 ÍBÚÐ OG HESTHÚS)

REITUR 1

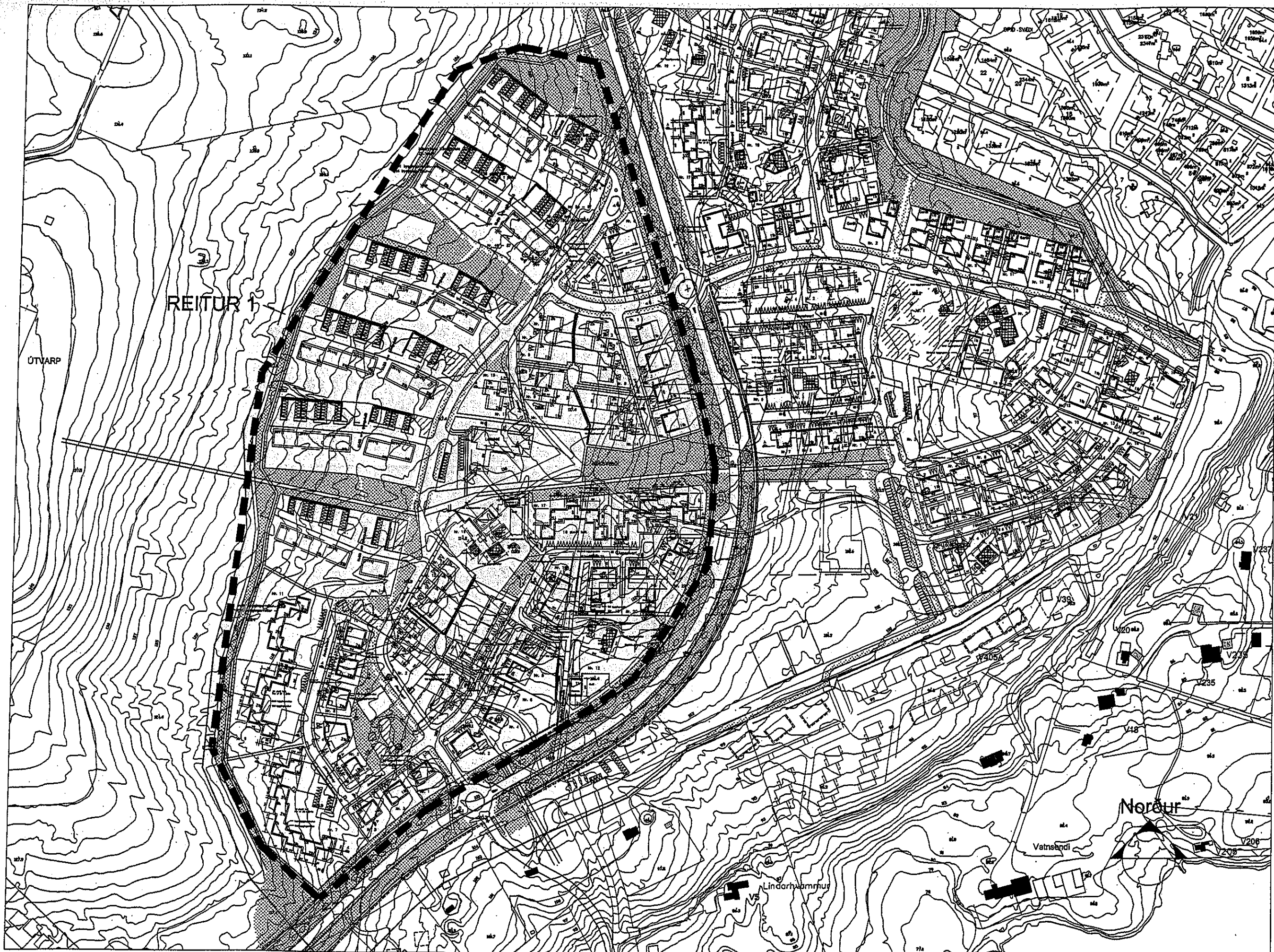
Bejarlskipulag Kópavogs / Smári Smáráson, maí 2002/beyt 29.07.02

# KÓPAVOGGSSBÆIR

SVÆÐI 16

Vatnsendi/del. íbúðarsv. okt 01 skilmálar (16)

Bæjarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, 19. maí 2002



Grunnmynd af reit 1

HVARFAHVERFI Í KÓPAVOGI - SKIPULAGSSKILMÁLAR

REITUR 1

## Reitur 1 svæði 16

EINBÝLISHÚS Á EINNI EÐA TVEIMUR HÆÐUM OG BÍLAGEYMSLU  
Asparhvarf 10

SÉRÁKVÆÐI.

### 1. HÚSAGERÐ.

Á lóðinni eru þegar staðsett eitt íbúðarhús og bílageymsla. Sjá hæðar og mæliblöð.  
Endurbyggingarréttur á lóð er sem hér segir: Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum með innbyggðri eða stakri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

### 2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.

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

### 3. BYGGINGARREITUR.

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

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

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

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

### 4. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

Einbýlishús á einni eða tveimur hæðum:

Hámarksgrunnflötur húss: í fermetrum m. bílageymslu.	120,0 fermetrar.
Hámarksflatarmál húss: í fermetrum í fermetrum	240,0 fermetrar.

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

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

### 5. HÆÐ HÚSA.

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

### 6. ÞAKFORM.

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

### 7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.

Gera skal ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulagt. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu er 7,5 metrar. Hún má vera stakstæð. Þar sem bílageymsla er stakstæð má hún ná út fyrir byggingarreit sk.v eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingarreits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 metrar. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 2,9 metrar. og lengd meiri en 9 metrar. Bílageymslu skal byggja á sama tíma og íbúðarhúsið. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að gera tillögu að annarri staðsetningu.

### 8. SORPGEYMSLUR.

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðar 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 mengunavarnarreglugerðar nr. 48/1994, sem eru 55 dB utanhúss í nýjum hverfum. Hinsvegar ef hljóðstig á efri hæðum fer fyrir viðmiðunarmörk, þurfa byggjendur að gera ráðstafanir til að tryggja hljóðvist í íbúðum skv. eftirfarandi:

- Ráðstafandir verði gerðar sem tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB.
- Hljóðgildrur verði settar í opnanleg fög eða að hljóðdeyfðar loftrásir veri til loftræstingar á herbergjum sem valmöguleiki við opnanlega glugga.
- Ráðstafanir verði gerðar til að draga úr hávaða á svölum húsa.

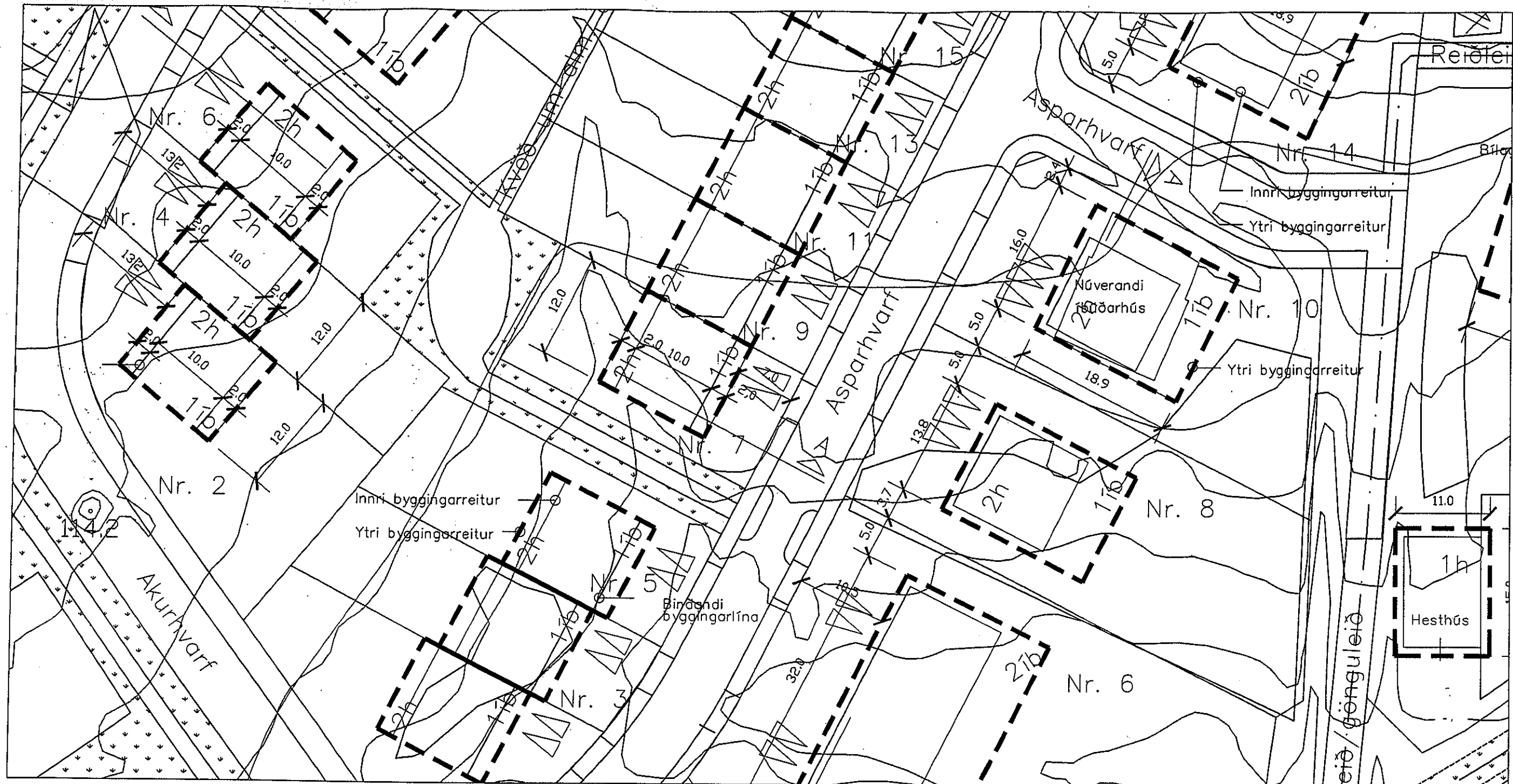
Þegar hljóðstig utanhúss er að bilinu 55-62 dB er nægjanlegt að hafa misþykkt gler í gluggarúðum (t.d. 4 og 6 mm) til þess að viðunandi hljóðvist verði innan dyra. Nauðsynlegt er að hafa hljóðgildrur í opnanlegum fögum og er vísað til ráðgjafar R.B. hvað þetta varðar. Með því að hafa aðra viðurkennða loftunaraðferð úr herbergjum er möguleiki á að sleppa hljóðgildrum þar sem íbúar hafa þá valkosti varðandi loftun. Ráðstafanir á svölum eru t.d. þær að setja hljóð ísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar og handrið "þétt".

# KÓPAVVOGGSBÆR

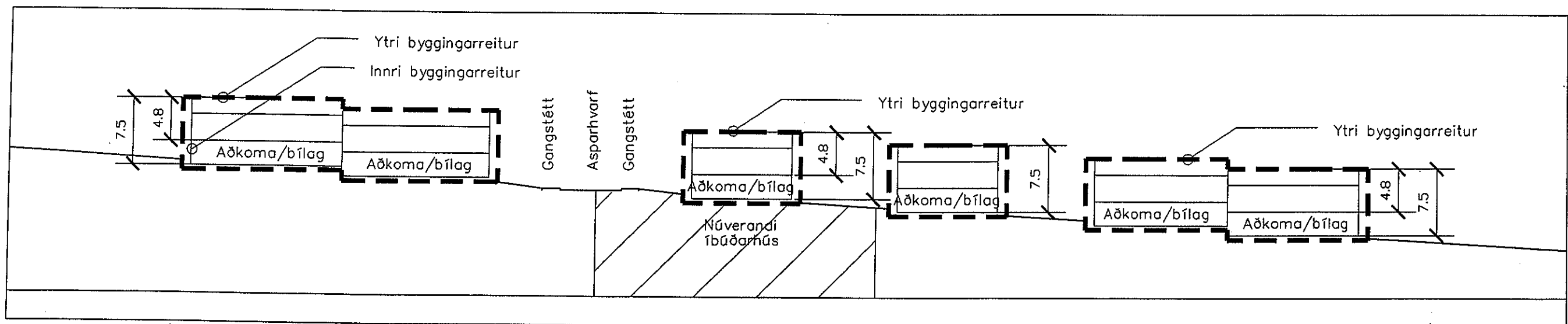
Asparhvarf 10  
Svæði 16

Vatnsendi/deli. Íbúðarsv. okt 01 skilmálar 3 (5)

Bejarskipulag Kópavogs / Smári Smárason, mars 2002 / Breitt 29.07.02



Grunnmynd í mkv. 1:500 - Dæmi



Sneiðing A-A í mkv. 1:200 - Dæmi  
Allar stærðir eru í metrum

VATNSENDI, NORÐURSVÆÐI - SKIPULAGSSKILMÁLAR  
EINBÝLISHÚS Á 2 HÆÐUM (1 ÍBÚÐ)

REITUR 1

# Loftmynd, horft til suðausturs



# Loftmynd, horft til norð vesturs

