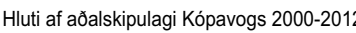




Nórhæð

DEILISKIPULAGSTILLAGA - FEBRÚAR2010

ARKÍS



DEILISKIPULAG ÞETTA VAR SAMÞYKKT AF
SKIPULAGSNEFND KÓPAVOGS
ÞANN

F.H. SKIPULAGSNEFNDAR KÓPAVOGS

MEÐ ATHUGASEMDARFRESTI TIL _____

AUGLÝSING BIRTIST Í LÖGBIRTINGABLAÐINU
ÞANN

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM FENGÐ HEFUR
MEÐFERÐ SAMKV. GR. 25 Í LÖGUM NR. 73/1997
VAR SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN
ÞANN

BÆJARSTJÓRINN Í KÓPAVOGI

DEILISKIPULAG ÞETTA ÖÐLAST GILDI
ÞANN

HLUTI AF DEILISKIPULAGI ÞESSU ER SKIPULAGS-
SKILMÁLAR / GREINAGERÐ. DAGS. XX.XX.XXXX

0 Húsnúmer

Verkefni: Nónhæð
Tillaga að deiliskipulagi
Skýringartexti: Deiliskipulagsuppdráttur
Mannað / teiknað: bg, as
Hlutfarið / samþykkt: ##
Mælikvarði: 1:500

Adalsteinn Snorason	arkitekt fal	161161-2769
Björgur Teittsson	arkitekt fal	020460-4589
Egill Guðmundsson	arkitekt fal	270152-6869
Gísli Gíslason	arkitekt fal	160657-4809
Þorvaldur L. Björgvinsson	byggingafræðingur bfi	250572-3529
Árni ehf		
simi 511 2060	Adalstraeti 6	101 Reykjavík
	fax 511 2066	id 671197-2919
	www.arki.is	netfang arkis@arki.is

Dato: 15.02.2010
 Saknr.: 03-003

99)1.01
teikninga breytinga



Hluti af aðalskipulagi Kópavogs 2000-2012



SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Löðarmörk
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir bilageymslu
- Leiksvæði
- Bílastæði - fjöldi
- Gata
- göngustígur
- Gróður
- Fjöldi hæða
- Lóðarstærð í m²
- Húsnúmer

ARKÍS
arkitektar og ráðgjafar

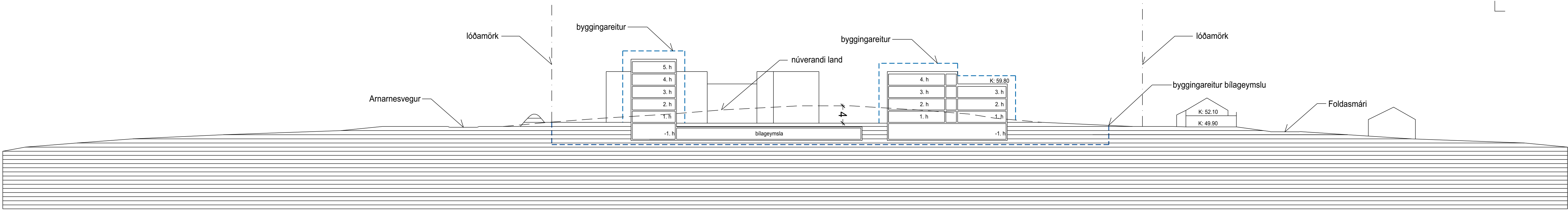
Verkefni: Nónhæð
tillaga að deiliskipulagi
Skýringartexti: Skýringaruppdráttur
hönnuð / teiknað: bg, as, hb
yfirlitað / samþykkt: ##
mælikvæði: 1:500

Adalsteinn Snorrason
Sigríður Þorláksson
Egill Guðmundsson
Ólafur Guðjónsson
Kornelína L. Bergþórsdóttir
Arkís ehf.
Sími 511 2066

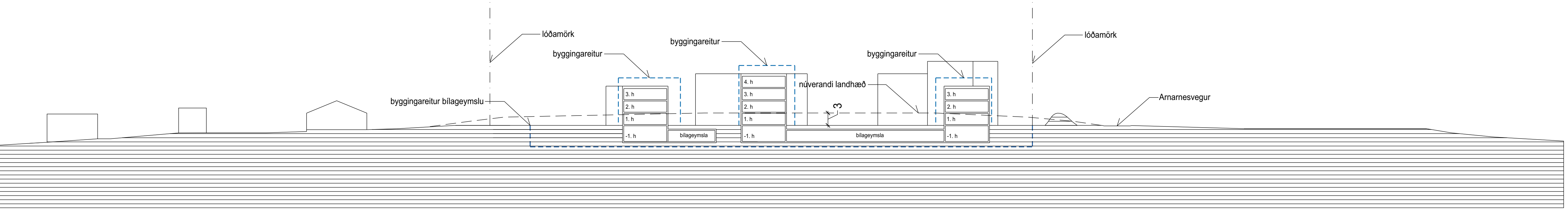
arkitekt í hl.
arkitekt í hl.
arkitekt í hl.
byggingarhöfundur hl.
Arkís ehf.
Sími 511 2066

161161-2769
020460-4589
270162-4669
160657-4809
250572-3529
M 671197-2019
netfang arkis@ark.is

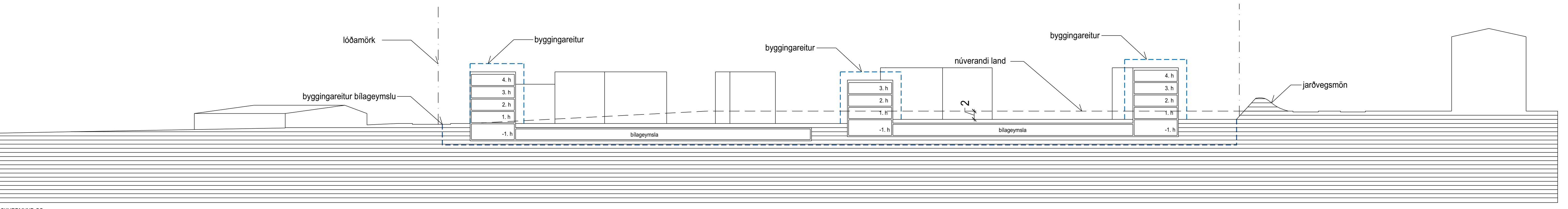
dagsetning: 15.02.2010
verkt.: 03-003
(99)1.02
teikning breyting



SKURDMYND AA



SKURDMYND BB



SKURDMYND CC

ARKÍŚ
arkitektar og ráðgjafar

Verkefni: Nónhæð
Tillaga að deiliskipulagi
Skýringartexti: Skurðmyndir lóðar
hamað / teiknað: bg, as
vifiralað / samþykkt: ##
mælikvæði: 1:500

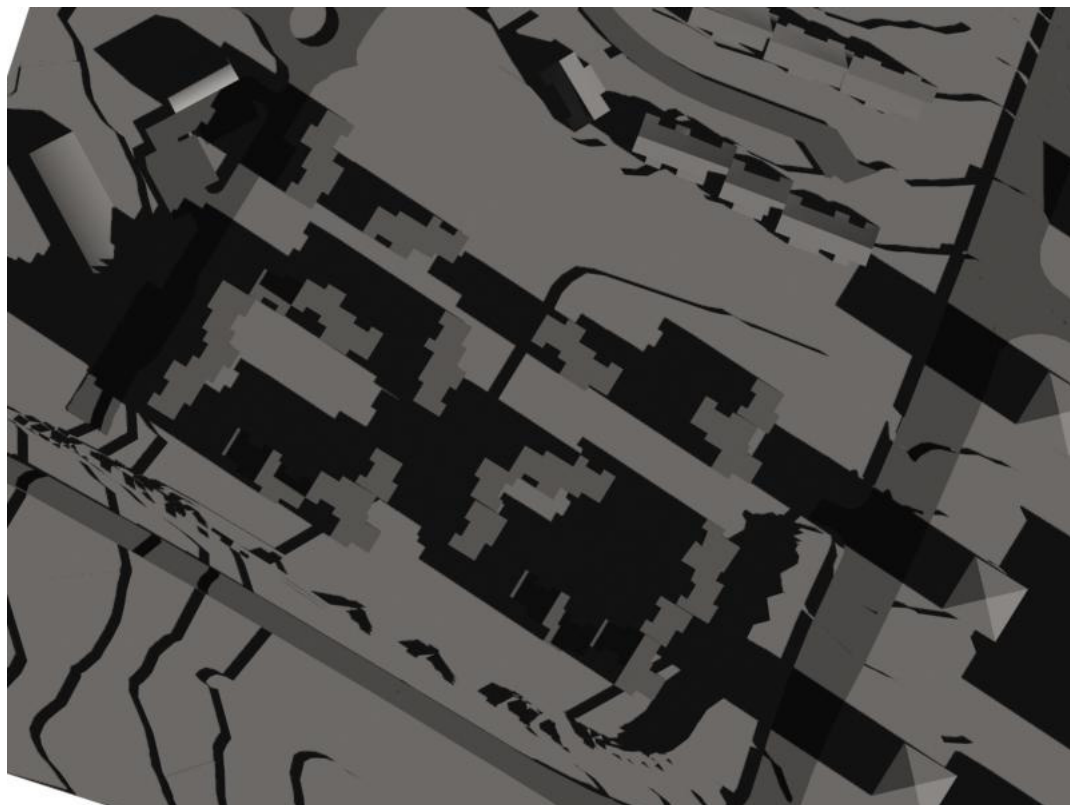
Adalsteinn Snorrason
Birga Tólfsson
Egill Guðmundsson
Gísli Gíslason
Kornarður L. Björgvinsson
Arkitektar hf.
Sími 511 2056

arkitektar hf.
arkitektar hf.
arkitektar hf.
byggingarfræðingur hf.
Arkitektar hf.
Sími 511 2056

161161-2769
020460-4589
270152-4669
160657-4809
250572-3529
M 671197-2019
netfang ark@ark.is

dagsetning: 15.02.2010
verkt.: 03-003

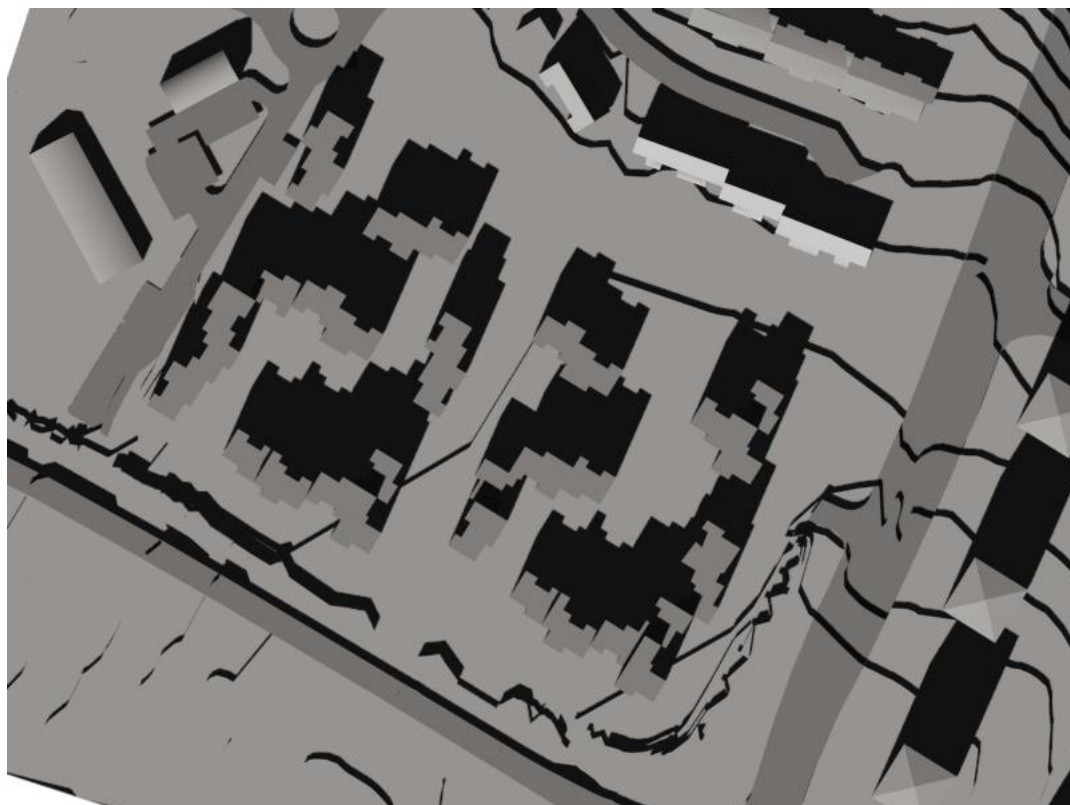
(99) 1.03
teikning breyting



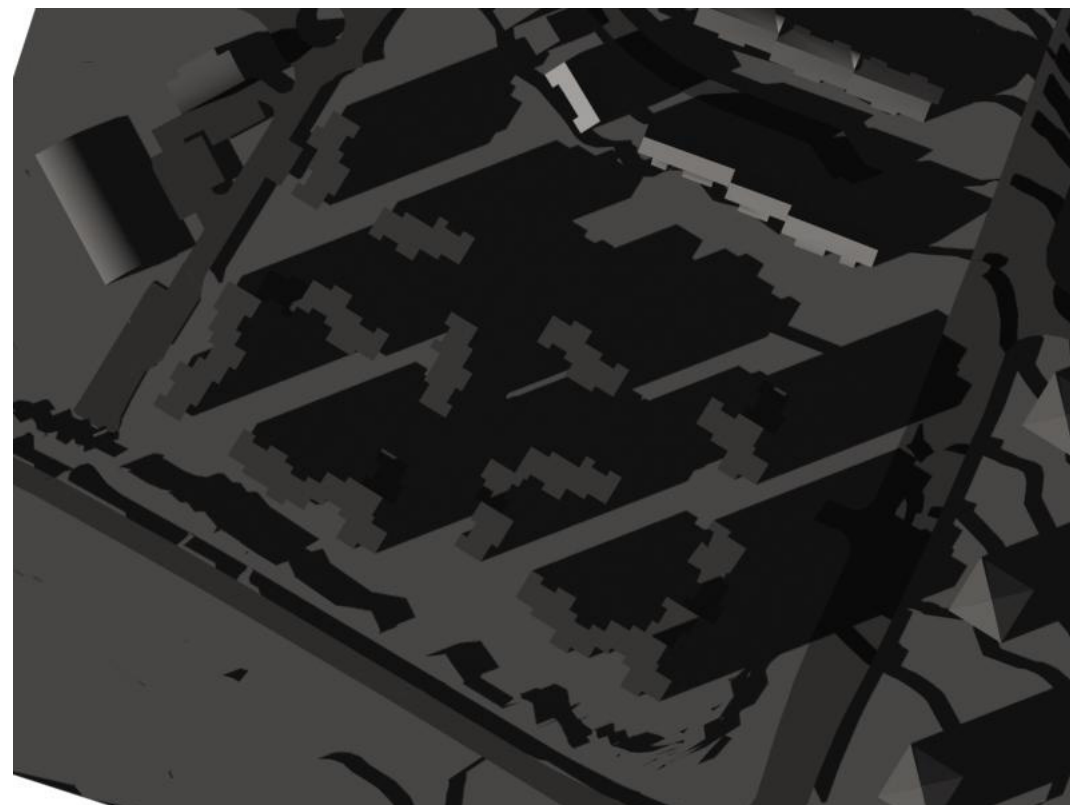
09:00



12:00



14:00

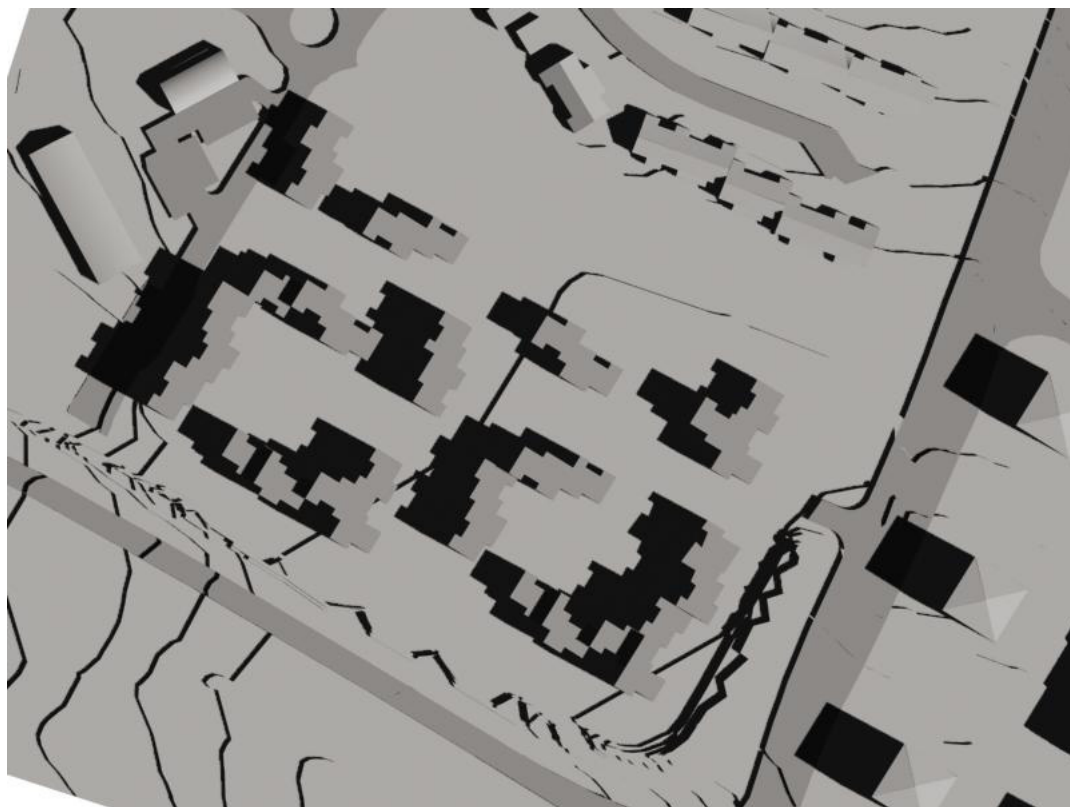


17:00

ARKÍS

NÓNHÆÐ

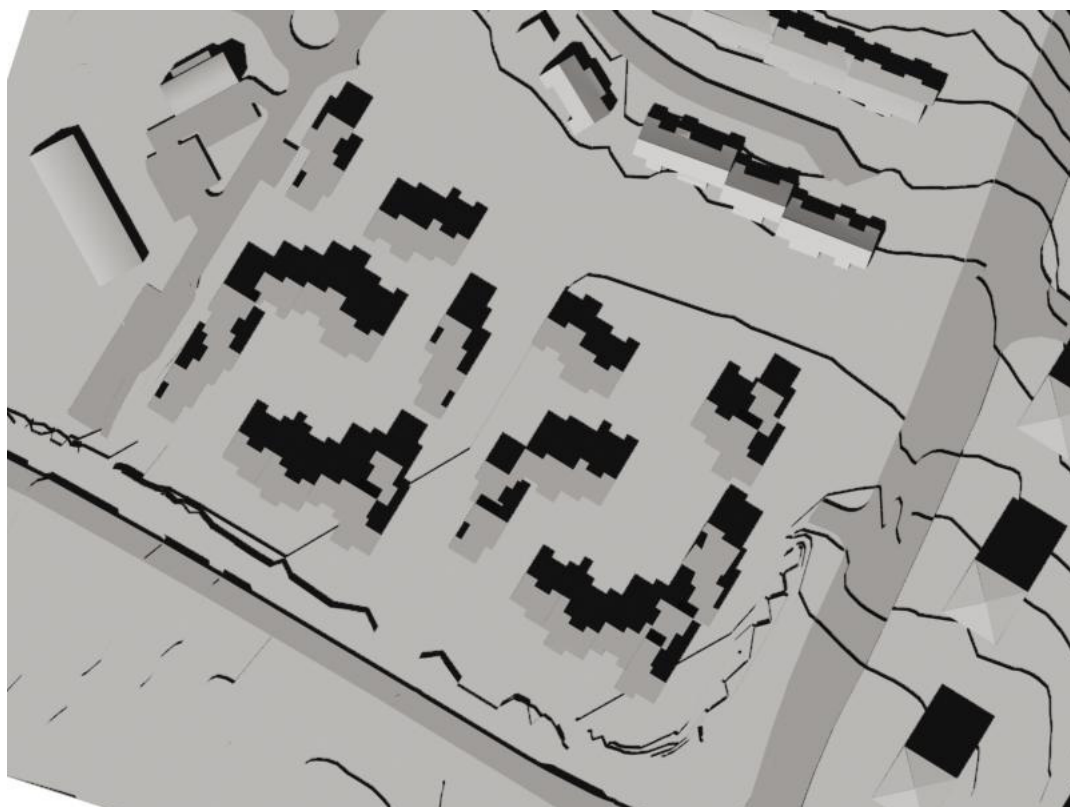
SKUGGAVARP: JAFNDÆGUR



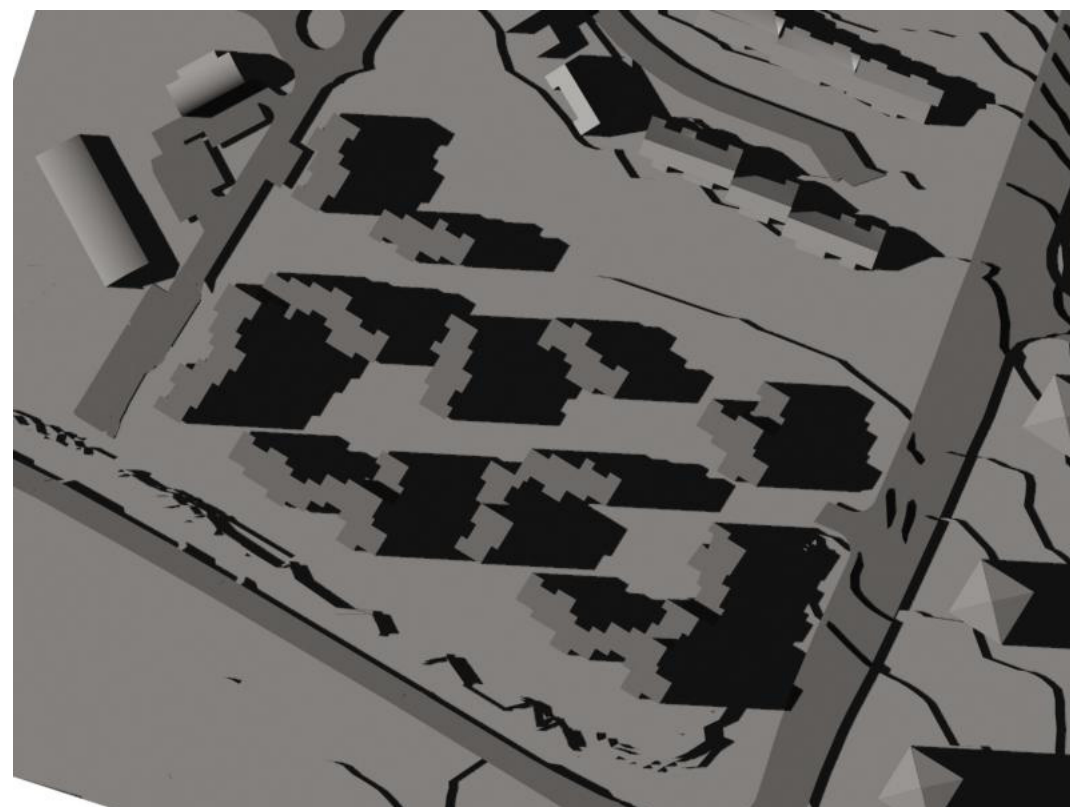
09:00



12:00



14:00

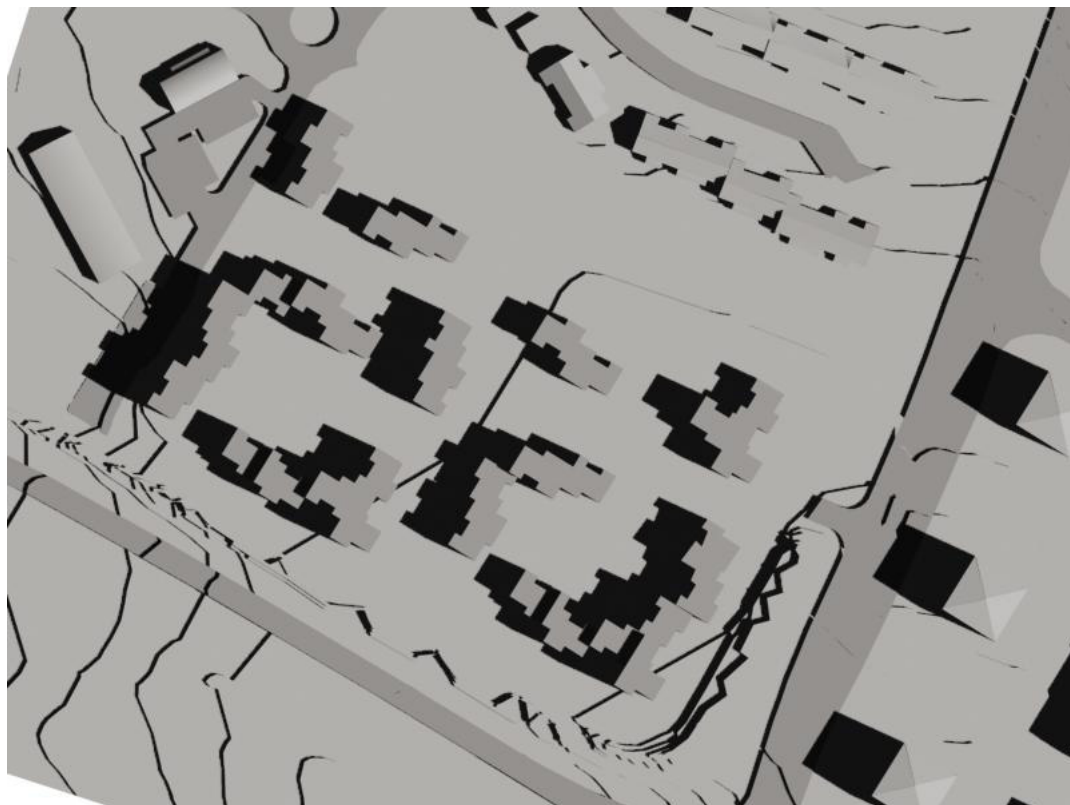


18:00

ARKÍS

NÓNHÆÐ

SKUGGAVARP: 15, MAÍ



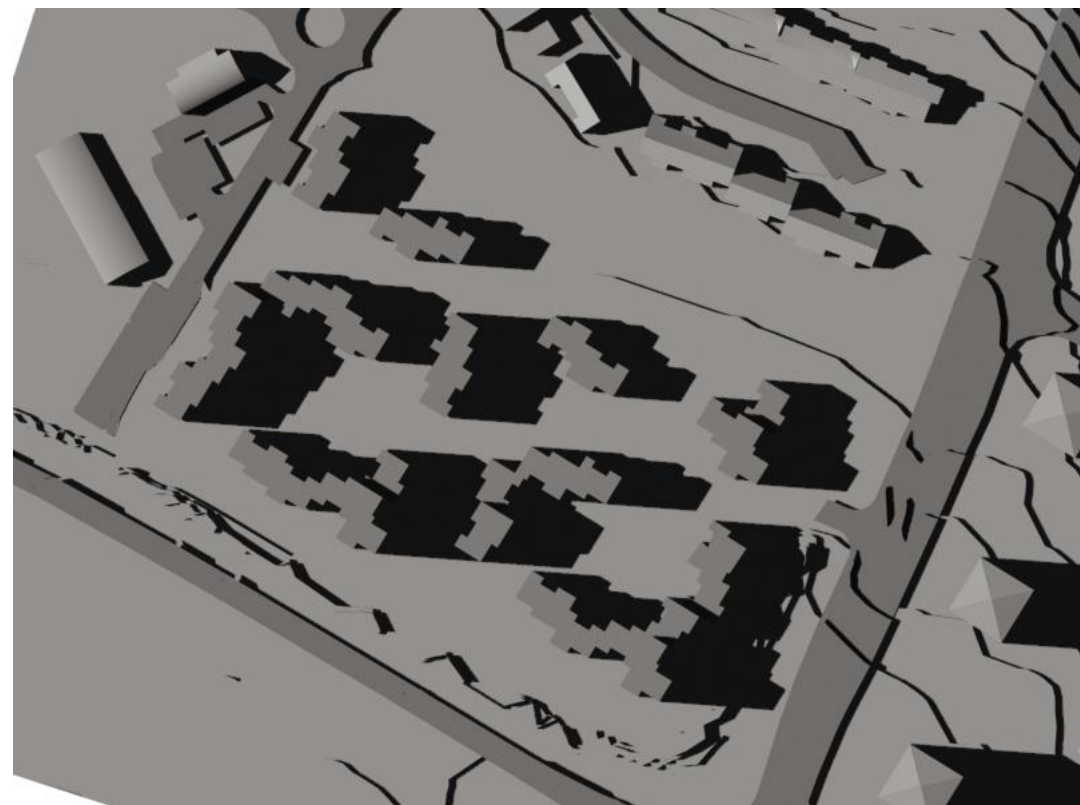
09:00



12:00



14:00

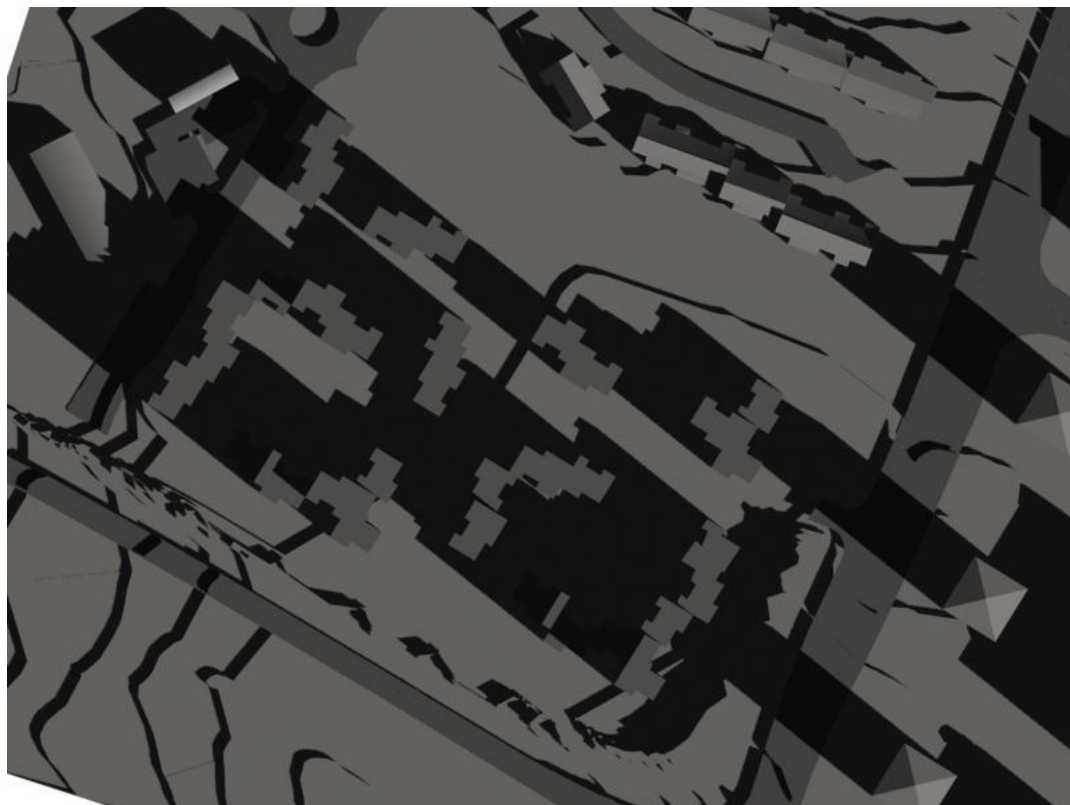


18:00

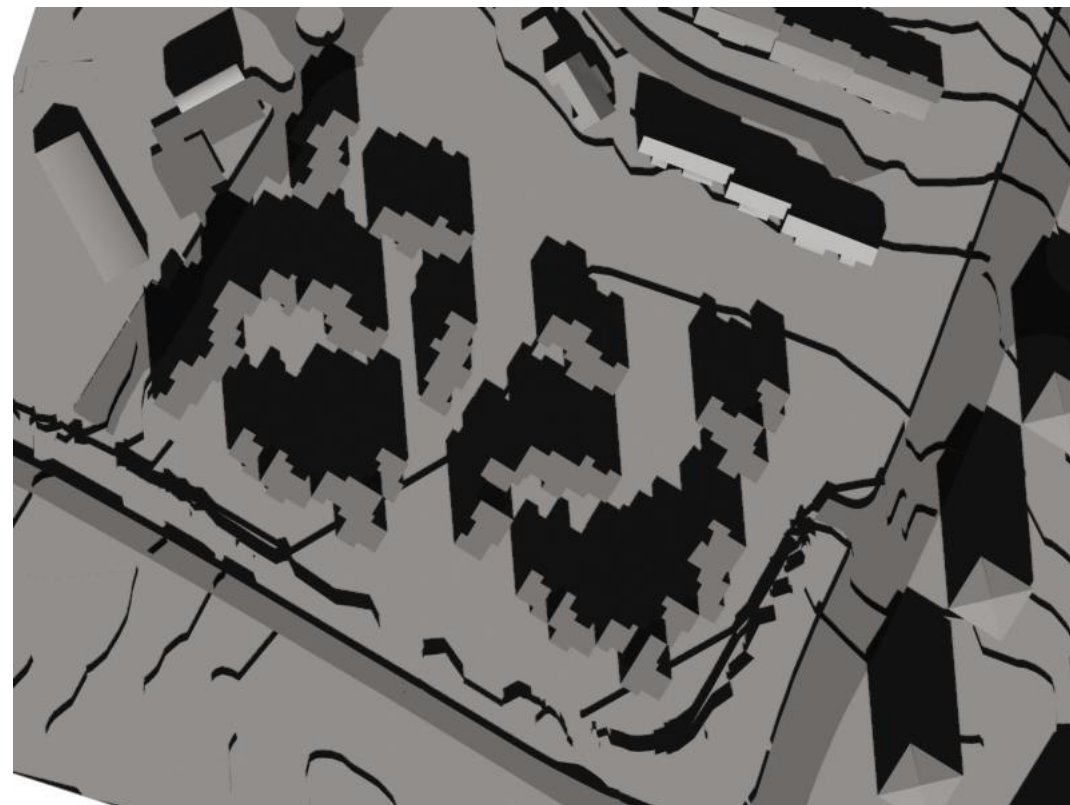
ARKÍS

NÓNHÆÐ

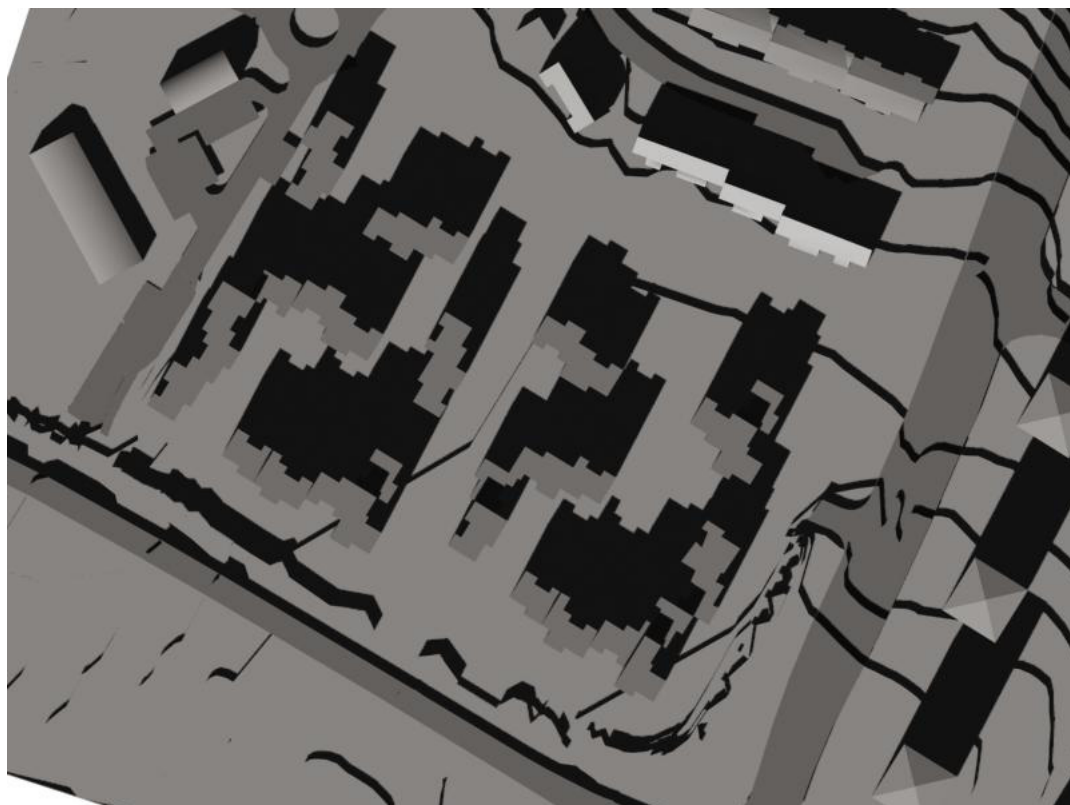
SKUGGAVARP: SUMARSÓLSTÖÐUR



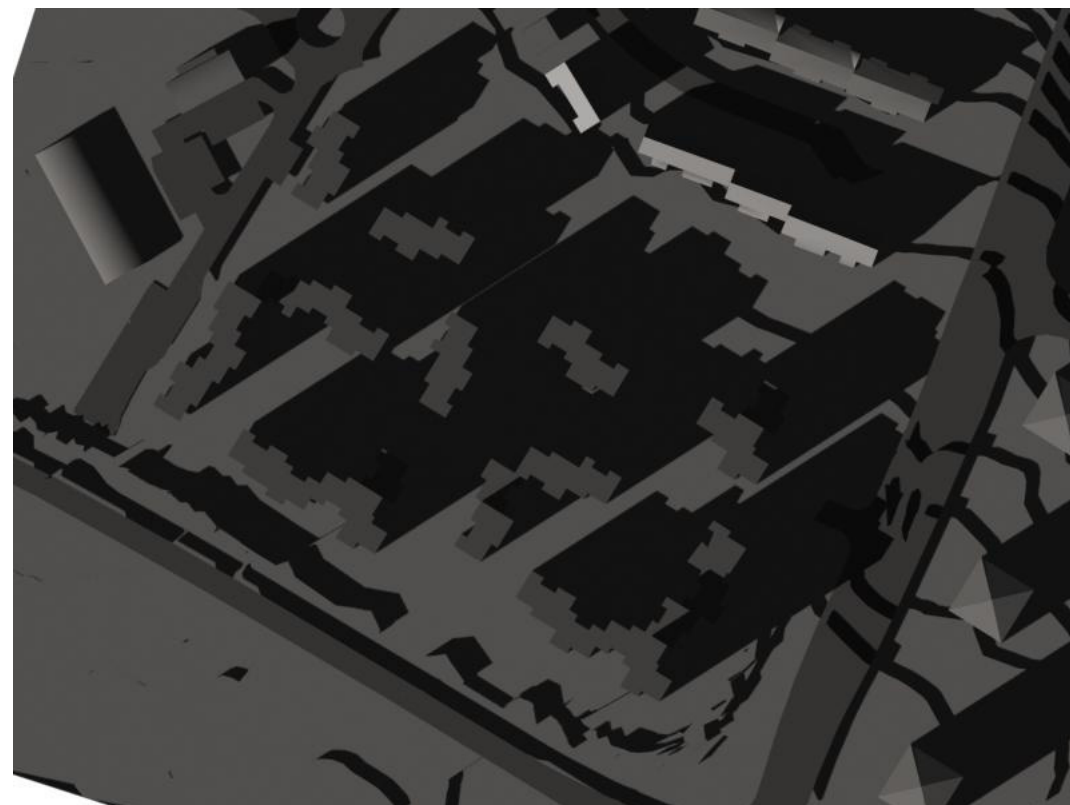
09:00



12:00



14:00



16:00

ARKÍS

NÓNHÆÐ

SKUGGAVARP: 30. SEPTEMBER

NÓNHÆÐ

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 bundnar byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

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

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

2. 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. Gæta samræmis í hönnun húsa hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. form, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Einnig skal aðalhönnuður samræma hönnun lóða og umhverfis.

3. AÐALUPPDÆTTIR

Aðaluppdættir 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.

4. FRÁGANGUR LÓÐA

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

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

c) Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefinna 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. (Þetta ákvæði miðar við að gengið verði frá samningi milli lóðareiganda og Kópavogsbæjar. Niðurstaða getur þó orðið allt önnur)

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

5. HLJÓÐVIST Í BYGGINGUM

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

Dæmi um mótvægisáðgerðir í byggingum gegn umferðarhávaða (ath. Listinn er ekki tæmandi):

- Gerður verður hljóðskermur utan á hús sem lækkar hljóðstig við vegg niður að viðmiðunarkröfum þar sem það þarf. Hljóðskermur þessi getur td. Komið á efri hluta húsa og festist utan á vegg og eru opnanlegir gluggar innan við hljóðskerm í þeim tilfellum.
- Notað er misþykk gler í gluggum, 4 og 6 mm gler gefur 36 db hljóðvörn og 4 og 8 mm gler gefur 39 db hljóðvörn. Önnur útgáfa er 6 mm gler yst með 12 mm bili á milli og 2x4 mm samlímt gler innst sem gefur 40 db hljóðvörn. Þá er hægt að auka hljóðvörn enn frekar með gasfyllingu á milli glerja.
- Notaðar eru hljóðgildrur í útveggi, þ.e. rör með hljóðsíu, þannig að þó svo að opnanleg fög séu lokuð er rýmið með nægilegu fersku lofti. Þessi rör með hljóðsímum eru sett í öll herbergi og stofur og settur upp vélrænn útsogsbúnaður upp um þak. Algeng gerð af hljóðgildrum gefur dempun um 45 db og 9 lítra loftinntak á sekúndu.
- Notaðar eru lokaðar plötur í svalahandriðum. Einnig er hægt að setja upp svalaskýli úr gleri sem gefur enn frekar hljóðvörn fyrir rýmin innan svala.
- Gerð og uppbygging útveggja getur einnig haft eitthvað að segja um hljóðvörn íbúða. Dæmi: Útveggur er steinsteyptur 20 sm þykkur, klæddur með 10 sm steinull að utan með 4 sm loftbili þar utaná 2 mm állklæðning.

Sjá einnig skýringahefti: Hljóðvist á Nónhæð, 30.03 2007 unnin af VST hf.

6. UMFERÐ

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

7. OPIN SVÆÐI TIL SAMEIGINLEGRA NOTA

Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins þ.e. leiksvæði og boltavellir tengjast stígum. Uppbygging og viðhald þeirra verður á vegum Kópavogsbæjar. Ekki er heimilt að fara yfir slík svæði með vinnuvélar eða önnur farartæki. (Þetta ákvæði miðar við að gengið verði frá samningi milli lóðareiganda og Kópavogsbæjar. Niðurstaða getur þó orðið allt önnur)

8. BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI

Tvö bílastæði skulu vera innan lóðar fyrir hverja íbúð stærri en 80 m² og eitt bílastæði fyrir íbúðir minni en 80 m² (Að minnsta kost skal um ½ hluti bílastæða vera neðanjarðar). Tuttugasta hvert stæði skal vera bílastæði fyrir fatlaða. Götulagnir verða lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdætti og skilmálateikningum. Bílakjallarar, aðkomur þeirra, geymslur og pláss fyrir lyftur í kjallara reiknast ekki með í nýtingarhlutfalli lóða.

9. SKIKI TIL EINKANOTA

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

10. SORP

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

11. ÖNNUR ALMENN ÁKVÆÐI

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

NÓNHÆÐ

FJÖLBÝLISHÚS F3-F4-F5-F6

SÉRÁKVÆÐI

1. HÚSAGERÐ

3 – 6 hæða fjölbýlishús, með tveimur eða fleiri íbúðum á hæð. Gert er ráð fyrir bílakjöllurum undir hluta af lóðinni sem geta verið samtengdir. Lyftur eru í öllum húsum frá bílakjallara. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingareita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir fjölbýlishús F3-F4-F5-F6 er gefin upp byggingarreitur.

- Bundin byggingarlína er táknud með (rauðri) heildreginni línu.
- Byggingarreitur er táknður með slitinni (blárrí) línu. 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.

Húsin skulu vera innan byggingarreits. Heimilt er að svalir og skyggni nái út fyrir byggingarreit. Svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar s.kv. 100,1 gr í byggingarreglugerð nr. 441/1998.

3. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Samanlagður grunnflötur allra íbúðahúsa á skipulagssvæðinu skal ekki fara yfir samþykkt nýtingarhlutfall sem er N=0,66 eða 16.500 m2 í íbúðarhúsum samtals. Heildafjöldi íbúða í fjölbýli skal ekki vera meiri en 130 samtals á skipulagsvæðinu. Auka má fjölda íbúða í einu húsi á kostnað annars húss, enda sé heildarfjöldi ekki aukinn með þeim aðgerðum.

Heimilt er að byggja hús sem eru samanlagt minni að grunnfleti.

4. HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) hámarks hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð. 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 húsa talið frá aðkomuhæð er eftirfarandi.
F3 = 11,3m
F4 =14,3m
F5 =17,3m
F6 =20,3m
Lyftuhús, skorsteinar og loftræsibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð húsa.

5. ÞAKFORM

Þök skulu ekki fara yfir hámarkshæð húsa, nema 1/3 hluti hallandi þaka mega fara upp fyrir, enda sé 2/3 með sama halla neðan við hámarkshæð. Efsta hæð húsa má vera inndregin.

6. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan hvernar lóðar og dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu. Tvö bílastæði skulu vera fyrir hverja íbúð stærri en 80 m² og eitt bílastæði fyrir hverja íbúð minni en 80 m². Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi. Tuttugasta hvert bílastæði skal vera fyrir fatlaða.

7. SORPGEYMSLUR

Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við 84.1 gr. Byggingareglugerðar um fjölda sorpílata. Við hönnun sorpgeymslna skal sérstaklega hugað að möguleika á flokkun sorps til framtíðar og skal bent á grein 85,2 í byggingarreglugerð í því sambandi. Þar sem sorpgeymsla er stakstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær lóðamörkum en 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðamörk sambyggðra húsa. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skal vera þannig að þær séu með greiðum aðgangi, en sem minnst áberandi. Sorpgeymslur skulu koma fram á byggingarnefndarteikningum og skal frágangi þeirra lokið samhliða byggingu húss.

8. BÍLAKJALLARI, BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI

Bílakjallari er byggður innan byggingareits á lóðinn. Aðkeyrslurampar, akleiðir og allar stærðir skulu vera samkvæmt byggingareglugerð og leiðbeiningum Kópavogsbæjar um útfærslur bílataæða. Bílastæði í kjallara eru merk hverri íbúð fyrir sig.

9. SKIKI TIL EINKAAFNOTA

Fyrir allar íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika á lóð til einkaafnota og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum.