



Roðahvarf 2-8

Byggingaráform

Kópavogi, 15. ágúst 2025

one: 25063078/khk

Umsögn

Rýma arkitektar hafa skilað inn til afgreiðslu í skipulags- og umhverfisráði uppfærðum byggingaráformum fyrir Roðahvarf 2-8 í Vatnsendahvarfi, þann 14. ágúst 2025.

Í deiliskipulagi Vatnsendahvarfs dags. 14.11.2023 kemur fram að áður en aðalteikningar fjölbýlis- og klasahúsa eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja fram byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í byggingaráformunum skal sýna svokallaða skilmálateikningu þ.e. hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að skipulagsskilmálum einstakra lóða, fagurfræði og þeim dæmum og fyrirmyndum sem fram koma í greinargerð.

Á fundi skipulags- og umhverfisráðs 7. júlí sl. voru lögð fram byggingaráform Roðahvarfs 2-8, dags. 26. apríl 2025. Áformunum var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Gögn til yfirferðar

Uppfærðir aðaluppdrættir ásamt skilmálateikningu, dags. 26 apríl 2025 sem bárust skipulagsdeild í tölvupósti 15. ágúst 2025.

Umsögn

Uppbyggingaráform við Roðahvarf 2–8 í Vatnsendahvarfi uppfylla skilmála deiliskipulags Vatnsendahvarfs í öllum meginráttum. Í greinargerð byggingaáforma er vísað beint í skilmála deiliskipulags sem tryggir samræmi. Bílastæði eru með gegndræpu yfirborði og er fjöldi þeirra í samræmi skilmála deiliskipulags. Hjólastæði og hjólageymslur eru ásættanlega útfærð. Ofanvatnslausnir og gróðurþök eru í samræmi við skilmála deiliskipulags. Þak á bílakjallara er nýtt sem dvalarsvæði. Efnisval og lóðarfrágangur eru vönduð. Sérnotareitir og leiksvæði eru sýnd á uppdrætti, sjá nánari yfirferð í meðfylgjandi töflu.

Skipulagsdeild gerir ekki athugasemdir við uppfærð byggingaráform.

F.h. skipulagsfulltrúa

Kristjana H. Kristjánsdóttir
verkefnastjóri



<i>Skilmálar úr greinargerð deiliskipulags Vatnsendahvarfs.</i>	<i>Aðaluppdráttur og byggingalýsing Roðahvarf 2-8, dags. 26. apríl 2025.</i>
<i>4.3.5 Bílastæði</i> Við hönnun og frágang bílastæða skal huga að fagurfræði með það að markmiði að bílastæði falli vel að umhverfi sínu og séu nærumhverfinu og bæjarfélaginu til sóma. Í bæjarlandi og þar sem ekki er bílakjallari undir bílastæðum skulu bílastæði á landi vera með gegndræpu yfirborði s.s. 35 grassteini, hellulögn, plastgrindum eða undirbyggðu grasi. Fjöldi bílastæða: • Fjölbýli og klasabyggð – gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð minni en 90 m² og tveimur bílastæðum á hverja íbúð stærri en 90 m². Gert er ráð fyrir að bílastæði verði bæði ofanjarðar og í bílakjöllurunum eftir aðstæðum. Bls 35	Í byggingarlýsingu segir að: „Yfirborð bílastæða verður með gegndræpu yfirborði og lagt grassteini eða sambærilegu samkvæmt skilmálum deiliskipulags.“ Fjöldi bílastæða í samræmi við deiliskipulag
<i>4.3.6 Hjólastæði og hjólageymslur</i> Íbúðir – gera skal ráð fyrir tveimur hjólastæðum á hverja íbúðareiningu. Í fjölbýlishúsum og klasabyggð skal gera ráð fyrir að um 90% hjólastæða séu í læstu rými (langtímastæði) og að um 10% stæða séu staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði). Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól. Bls 36	Ákvæði er uppfyllt
<i>4.5.1 Grænir geirar og opin svæði</i> Í austurhlíðum Vatnsendahvarfs skal sérstaklega vinna með landmótun til þess að útbúa skjól fyrir ríkjandi vindáttum og bæta vaxtaskilyrði gróðurs til skjólmyndunar bls. 39.	
<i>4.6 Gróður</i> Almennt er hvatt er til markvissrar notkunar gróðurs, en gróður getur m.a. stuðlað að skjólmyndun á svæðinu auk þess að bæta umhverfið og líðan íbúa. Tilgangur gróðurs er að mynda aðlaðandi umgjörð svæðis, afmarka rými og auka loftgæði. Lóðarhafar eru hvattir til þess að rækta lóðir sínar með skjólbeltum og öðrum gróðri, eftir því sem aðstæður gefa tilefni til. Mælt er með að nota gróður í stað girðinga og er gerð krafa um trjágróður fyrir framan sérbýlishús. Bls 46	☐
<i>4.7 Veitur, lagnir og ofanvatn miðlunarrými</i> Temprunarlausnir fyrir ofanvatn. Kvöð um miðlunarrými innan hvernar lóðar. Fyrir fjölbýlishúsalóðir þarf að skoða í hverju tilfelli fyrir sig umfang og aðstæður innan hvernar lóðar. Hvatt er til þess að nota gróðurþök á sérbýli og kvöð er um gróðurþök á fjölbýlishúsum í samræmi við sérskilmála Bls 48	Í byggingalýsingu kemur fram að meðhöndlun ofanvatns verður skv. gr. 4.7 í deiliskipulagsskilmálum. Heildarstærð temprunarlausna fyrir þessa lóð er um 8.600 lítrar. Þak lagt torfi á aðaluppdrætti.



4.10 Byggingar og lóðir Gerð er krafa um að hús og lóð falli sem best að núverandi landi. Bls 49	Byggingarnar fylgja landhalla og þak bílageymslu er gert ráð fyrir leik- og dvalarsvæði
4.10.1 Byggingarefni Leggja skal áherslu á að vanda til við val á byggingarefnum og horfa til umhverfissjónarmiða. Almennt skal notast við hlýlega og náttúrulega liti og efni, en að lágmarki skal 25% af efnisvali bygginga vera með hlýlega litatóna. Yfirborðsefni bygginga innan skipulagssvæðisins takmarkast við eftirtalin yfirborðsefni: • Steypt yfirborð • Steyptar plötur s.s. trefjasementsplötur • Pússning, máluð eða ómáluð • Vandaðar málmklæðningar s.s. pönnuklæðningar eða læstar klæðningar • Timburklæðningar • Flísaklæðningar • Rafbrynjaðar (anodized) bárumálmsklæðningar • Klæðning- álpönnuklæðning bls 49	Í byggingalýsingu kemur fram að „Efnisval og frágangur verður í samræmi við skilmála í deiliskipulagi Vatnsendahvarfs, kafla 4.10 Byggingar og lóðir og undirkafli 4.10.2 - 4.10.12.“
4.10.2 Frágangur lóða Gera skal ráð fyrir að þök bílakjallara í inngörðum verði lögð gróðurþekju að hluta eða öllu leyti og þau nýtist sem útivistar- og dvalarsvæði fyrir íbúa. Dæmi um yfirborðs efni eru t.a.m. grastorf, hellur eða tréþallar. A.m.k. helmingur inngarðs skal lagður gróðurþekju (regngarðar teljast ekki með sem gróðurþekja). Þakplata kjallara undir inngörðum skal vera a.m.k. 30 cm undir gólfplötu íbúða til að gefa rými fyrir gróðurþekju. Að auki skal gera ráð fyrir trjá og/eða runnagróðri í upphækkuðum beðum og skulu þau þekja a.m.k. 5% þakflatar. Tryggja skal að burðarþol þakplötu beri gróður samanber kröfu um gróðurþekju Öll stöllum á lóð skal vera gerð innan lóðar. Sameiginleg lóðamörk milli nágretta skal leysa í samráði við nærliggjandi lóðarhafa, er það sérstaklega mikilvægt þar sem hæðarmunur er milli lóða. Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgæfnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum. Bls 51	Í byggingalýsingu kemur fram að „Gróður á lóð verður valinn í samræði við fagaðila m.t.t. skilmála Lóðfrágangur verður í samræmi við lóðaupprátt og grein 4.10.2 í skilmálum deiliskipulags“.
4.10.2 Frágangur lóða Á lóðum fjölbýlishúsa skal framkvæmdaaðili skila lóð með svæði þar sem gott er fyrir íbúa og gesti að dvelja, bæði fullorðna og börn, á þeim svæðum skal útbúa svæði þannig að til staðar verði reitur í skjóli fyrir ríkjandi vindátt. Framkvæmdaraðili skal skila lóðum fullfrágengnum með föstum leiktækjum, bekkjum o.þ.h. aðstöðu svo íbúar og gestir geti notið samveru og leik utandyra. Bls 51	Leiksvæði sýnt á uppdráttum
4.10.3 Sérnotareitir Á lóðum fjölbýlishúsa og klasahúsa skal gera ráð fyrir sérnotareitum íbúða á jarðhæð. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun bygginga, afstöðu þeirra á	Sérnotareitir eru sýndir á uppdrætti



lóð og vera hluti af hönnun og frágangi byggingar. Stærð sérnotareita skal a.m.k. samsvara svalastærð efri hæða en má að hámarki ná 4 m. frá útvegg byggingar. Sérnotareitir skulu koma fram á aðaluppdráttum bls. 51	
--	--



<i>4.10.4 Skjólveggir og girðingar</i> Skjólveggir skulu vera hluti hönnunar bygginga bls 52	Skjólveggir við sérafnotareiti eru úr timbri.
<i>4.10.5 Smáhýsi á lóð</i> Á lóðum fjölbýlishúsa er hvorki heimilt að koma fyrir smáhýsum, gróðurhúsum né öðrum mannvirkjum sem ekki koma fram á aðaluppdráttum. Bls 52	Engin smáhýsi
<i>5 Sérákvæði</i> Vanda skal til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða. Við hönnun húsa og lóða skal aðlaga byggingar að landhalla og miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er á viðkomandi lóð. Leitast skal við að skapa skjólgóð dvalarsvæði við byggingar sem snúa móti sólu. Hönnuðir skulu kynna sér hönnun aðliggjandi húsa með það í huga að skapa gott samspil hvað varðar efnisval og frágang. Einn og sami hönnuður skal vera að sambyggðum byggingum (s.s. par/raðhúsum) og byggingum sem standa á sömu lóð. Gæta skal samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang, þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Bls 57	Byggingarnar fylgja landhalla með því að nýta þak bílageymslu sem leik- og dvalarsvæði. Þó mætti skerpa á tengingu við aðliggjandi hús og bæta skjólmyndun við innganga og dvalarsvæði.
<i>5.5 Klasahús</i> Stigahús geta verið ýmist opin eða lokuð, úr stigagangi er heimilt að hafa sérinngang í hverja íbúð og almennt skal gengið inn í tvær til fjórar íbúðir á hverri hæð. Heimilt að ganga beint inn í íbúðir á jarðhæð. Stigahús skulu vera gegnumgangandi milli íbúðarhluta frá baklóð til þess að tryggja aðgang að lóð beggja megin við byggingu og að bílageymslum eftir atvikum. Stigahús skulu vera inndregin um a.m.k. 2 m frá framhlið byggingar og ná a.m.k. 0,5 m upp eða niður fyrir þakkant byggingar til þess að ná fram lóðréttu uppbroti í klasahús. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit. Þar sem bílastæði og aðkoma að lóð er fyrir framan fjölbýlishús er kvöð um gróður/runna milli bílastæðis og íbúða m.a. til þess að draga úr lýsingu frá ökutækjum inn í íbúðir. Við hönnun lóðar og útfærslu dvalarsvæða á lóð skal vinna með stöllun lóðar til þess að aðlaga landahalla sbr. mismunandi útfærslur á skýringarmyndum í kafla 4.10.2. Heimilt er að hafa opinn eða lokaðan bílakjallara. Gera skal ráð fyrir dvalarsvæði ofan á bílakjallara sbr. kafla 4.10.2 bls 80	Ákvæði er uppfyllt
<i>5.5.1 K-1 klasahús, 2-3 h. og bílakjallari</i> Klasahús K-1 eru tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús ásamt kjallara/bílakjallara. Hámarkshæð þaks er 10,5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar. Til þess að tryggja fjölbreytni í gerð íbúða skal engin ein íbúðagerð fara yfir 50% hlutfall heildarfjölda íbúða innan hverrar lóðar. Bls 81	Meginhluti íbúðategunda er 3 herbergja íbúðir af fjölbreytttri stærð og gerð. Ákvæði er uppfyllt.



Kafli 5

Skilmálatafla

Misræmi í útreikningi á nýtingahlutfalli
fyrir Roðahvarf2

