

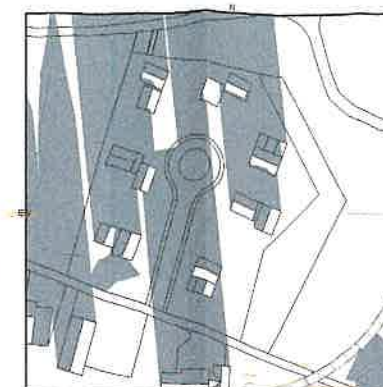
Vatnsendablettur 1b



Skuggar - Sumar - 21/06 13:00



Skuggar - Vor/Haust - 20/03 13:00



Skuggar - Vetur - 21/12 13:00

fskj 2

1/3



DRÖG

VATNSENDALETTUR 1b

Breyting skv. 1. mgr. 43.gr.
skipulagslaga nr. 123/201

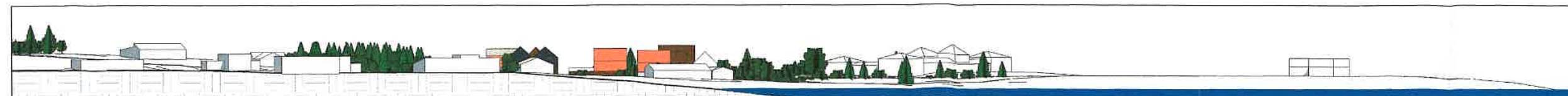
ONE / ____

02/09/2022

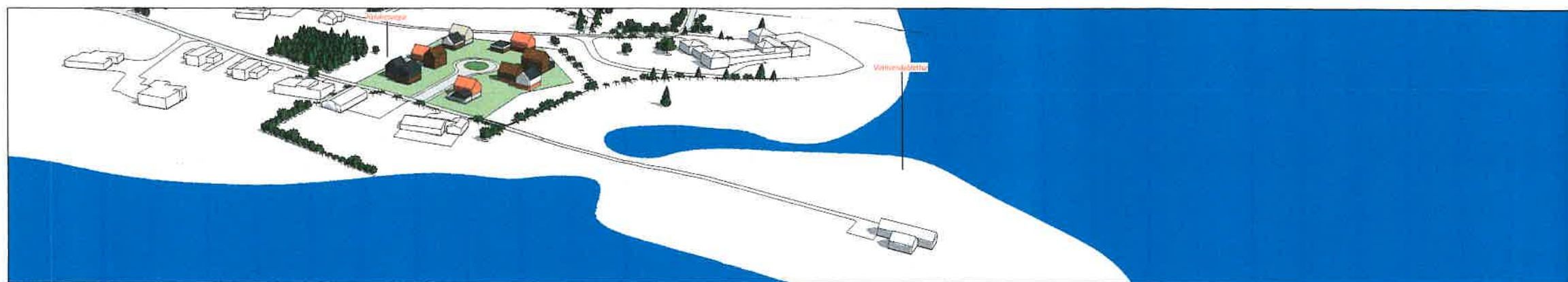
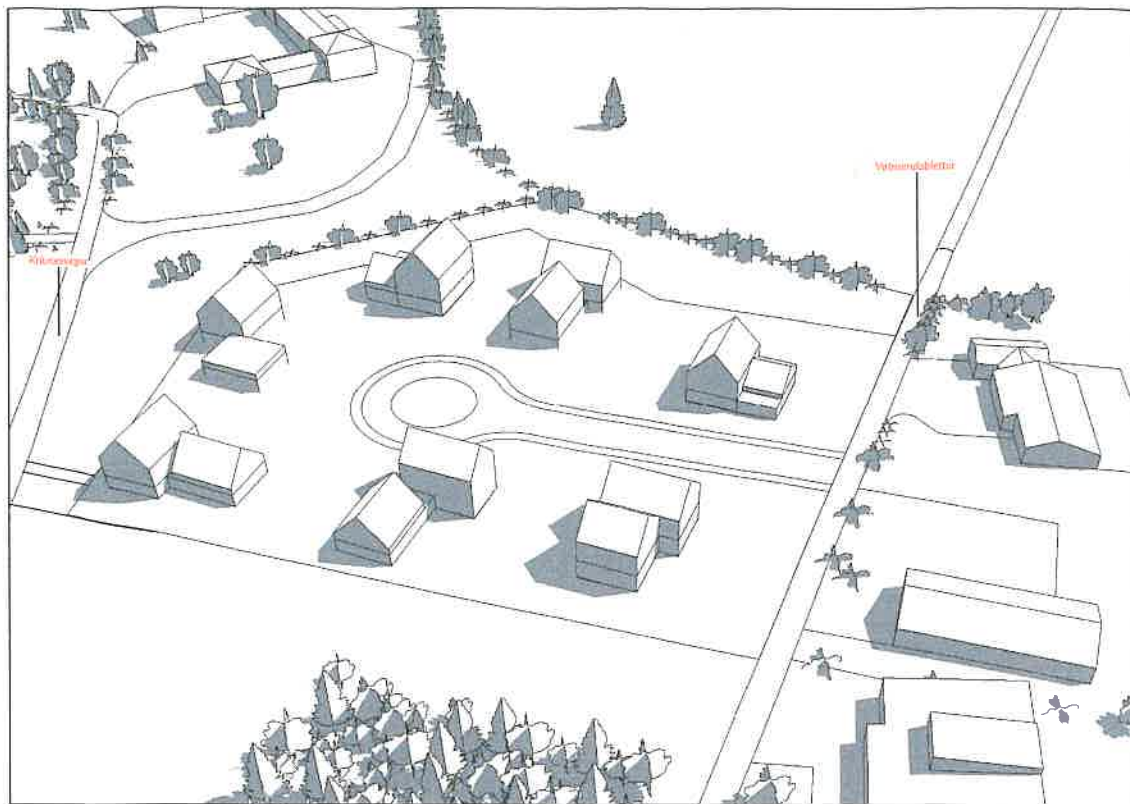
Deiliskipulag

rCDpa

RCDP Arkitektar EHF
kt.490187-2359
rafael@jorp.is
00 354 8497928



Skjal söl af "0000000000" dags: 19.08.2026



Yfirlit



Dæmi um útliti og blæbrigði



Fskj 2
2/3



Vistvæn byggingarefni



DRÖG

VATSENDABLETTUR 1b

Breyting skv. 1. mgr. 43.gr.
skipulagslaga nr. 123/201

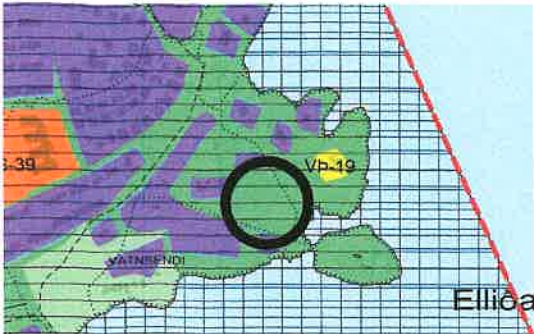
ONE / ____

02/09/2022

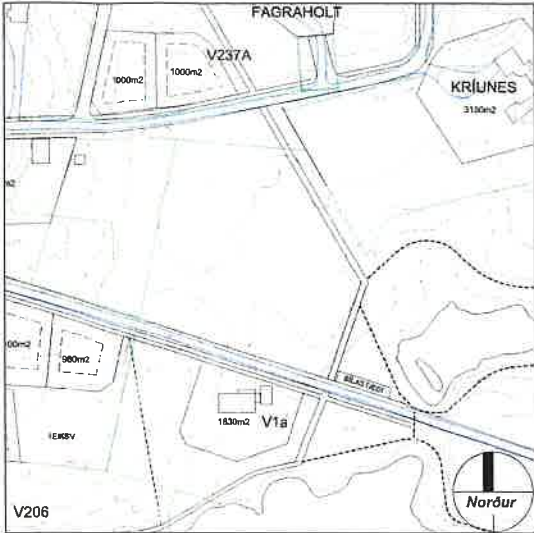
Delliskipulag

rCDpa

RCDP Arkitektar EHF
kt.490187-2359
rafael@jorp.is
00 354 6497928

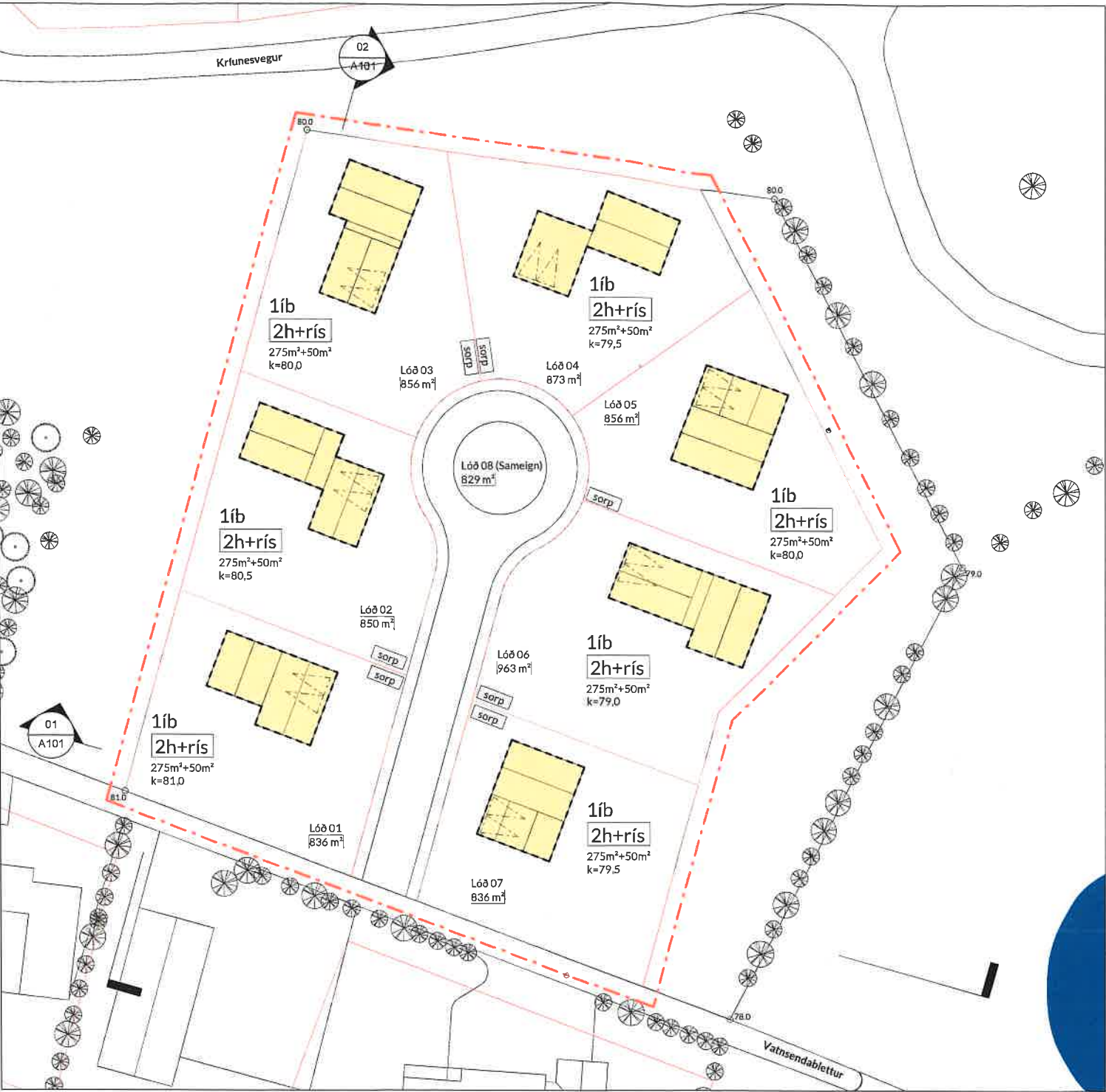


Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2012-2024
Staðfest 24. febrúar 2014

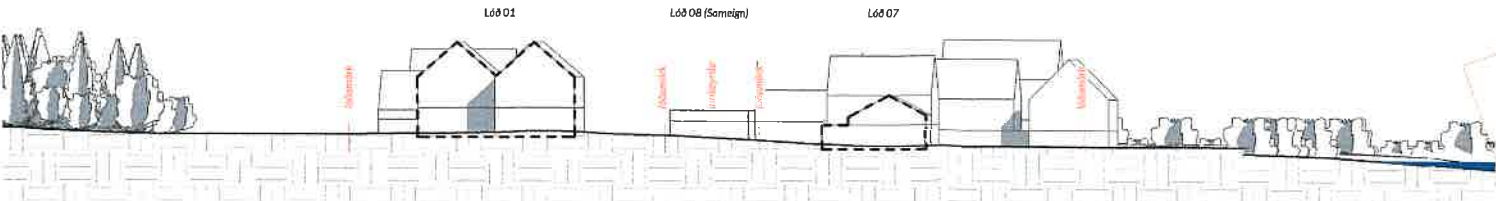


Gildandi deiliskipulag fyrir Vatnsendablettur 1b
samþykkt í bæjarstjórn _____ 20____. Birt í B- deild
Stjórnartíðinda _____ 20____. Í mkv. 1:1000

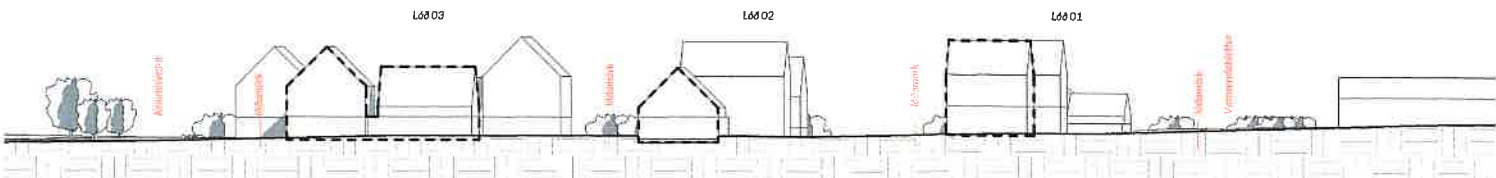
Lóðarstærðir	Íbúð	bilskúr	alls
Lóð 01	836 m ²	Íbúð 01	275m ² 50m ² 325m ²
Lóð 02	850 m ²	Íbúð 02	275m ² 50m ² 325m ²
Lóð 03	856 m ²	Íbúð 03	275m ² 50m ² 325m ²
Lóð 04	873 m ²	Íbúð 04	275m ² 50m ² 325m ²
Lóð 05	856 m ²	Íbúð 05	275m ² 50m ² 325m ²
Lóð 06	963 m ²	Íbúð 06	275m ² 50m ² 325m ²
Lóð 07	836 m ²	Íbúð 07	275m ² 50m ² 325m ²
Lóð 08 (Sameign)	829 m ²		
Alls: 8	6900 m ²	Alls: 7 einbýlishús	2275m ²
		Nýtingarhlutfall	0.33



Skýringaruppdráttur
1:500



Snið 01
1:500



Snið 02
1:500

- Skýringar
- Ytri byggingarreitir
 - Innri byggingarreitir
 - Mörk skipulagssvæðis
 - Lóðarmörk
 - Flatarmál lóða
 - Fjöldi hæða og rís
 - Göngustígur
 - Bindandi byggingarreitir 1. hæðar
 - Kvæð um trjágróður
 - Bílastæði - bílskúr

GREINARGERÐ

Forsendur og markmið:
Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðir Vatnsendablettur 1b, samþykkt í
bæjarstjórn Kópavogs _____ 20____ og birt í B-deild
Stjórnartíðinda _____ 20____. Lóðin er ónýtt og er innan
Íbúðasvæðis sbr. gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024.

Tillaga að skiptingu lóðarinnar á Vatnsendablett 1b (6.900 m² að
flatarmáli) í 8 lóðir, þar af ein lóð sem er undir sameiginlegum
garði og götusvæði með aðkomu frá Vatnsendablett og
Kriunesveg og 7 lóðir fyrir einbýlishús allt að 275 m² á 2 hæðum
með rísi og 50 m² bílskúr. Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfalli lóða
sé 0,33 og að hámarkstærð efri hæða nýbygginga sé undir 150 m².
Fjöldi lóða á deiliskipulagssvæðinu er áætlaður 19 miðað við 2,7
lóða á lóð.

Markmið tillögunar er að reisa vístvána byggð í gróðursælu
umhverfi og um leið auka framboð lítilra lóða og þetta byggð.

Viðmið:
Bygðin verður skipulögð í þyrpingar af nútímalegum húsum með
flötum göllum og bröttum þökum með tilvísun í hefðbundinn stíl
(vernacular). Vandlega hannaðir fletir úr fjölbreyttum efni við og
mismunandi lífrænum, jarðtönum sem varpa mjóku og hýlegum
blæ á byggðina, líkt og sýnt er á meðfylgjandi myndum.

Tekið er tillit til staðsetningar hvers húss til að hámarka sólarljós
og útsýni - frá nánast öllum húsum verður hægt að bera
stöðuvatnið augum. Bygð raðhúsa í kringum sameiginlegan garð
skapar íbúðasamfélag sem hækkar virði hvernar einingar.

Notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv.
gildandi byggingarreglugerð og BREEAM staði. Miðað er við
kolefnisjafnaða uppbyggingu, notast skal við timburverk og
lífrænan frágang og skadilítla jarðvegsvinnu.

Landmótunin, einnig hönnun á Innkeyrslum, mun skapa hlýja,
snotra og félagslega stemningu á milli húsanna. Girðingar á milli
húsanna skulu vera trjágróður eða annars ekki hærra en 1,1m.
Leita skal samþykkis aðalhönnuðar við efnisval á girðingum við
lóðarmörk.

Byggingaraform og áfangaskipting:
Mikilvægt er að vel takist til í mótun og hönnun fyrirhugaðrar
bygginga og þær væntingar sem skipulagsyrirvöld bera til
svæðisins um vandaða og góða hönnun skili sér í útliti og útfærslu
einstakra húsa og lóða innan þess. Í byggingarreglugerð nr.
112/2012 er sagt fyrir um gerð aðaltekninga. Skilmálateikning
skal fylgja aðaltekningum. En hún skal sýna hvernig
aðaltekningar húsa falla að skipulagsfyrirmælum einstakra lóða
eins og koma fram hér að ofan í tillögu að breyttu deiliskipulagi í
þessari greinargerð. Áður en aðaltekningar eru lagðar fyrir
byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja
byggingaraform sín (frumdrög) fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í
þeim skal koma fram ofangreind skilmálateikning, hvernig
hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að viðmiðum og þeim
dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma á skýringaruppdrætti
sem fylgir deiliskipulagi þessu.

Aðkoma og umferð:
Aðkoma akandi að húsunum mun vera beint frá Vatnsendablett
eða í gegnum innkeyrsluna og þar af í gegnum húsagarð. Yfirborð
innkeyrslunnar skal vera hellulögn sem einnig hentar fótgangandi
og liggur meðfram gróðri og er stígurinn lýstur með ljósum sem
ekki ber mikið á. Umhirda s.s. snjósmokstur og viðhald á
sameiginlegum lóðum er á kostnað lóðarhluthafa.

Lagnir:
Skólp frá byggð verð veitt í skóplagnir og veitt til dælustöðva og
út í sjó. Fráveitilögn er til staðar á svæðinu og hægt að deila
skólpí frá umræddum húsum í skóplagnir Kópavogsbæjar.

Sorp:
Sameiginleg sorplát til flokkunar er á _____ mismunandi stöðum
á sameiginlegri lóð.

Bílastæði:
Minnsta 2 bílastæði munu fylgja hverju húsi og þeim verður dreift
líkt og sést á meðfylgjandi útskýringarmynd. Gestabílastæði
verða staðsett við aðalinnkeyrsluna.

Fst 2 3/3

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulagsins:
Almennt er vísað í greinargerð Vatnsenda - Hvörf, samþykkt í
bæjarráði Kópavogs 13. ágúst 1992.

Lóðastærðir á deiliskipulagsuppdrætti eru leiðbeinandi og
ákvæðast nánar við gerð mæliblaða. Hæðakótar húsa og lóða eru
leiðbeinandi og koma nánar fram á hæðarblaði, Mæli- og
hæðarblaði verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá
fyrirvari er gerður að lóðastærðir og hæðarlega getur breyst við
gerð hæðar- og mæliblaða.

1. Lóðarteikningar sem sýna fyrirkomulag á lóð skulu liggja fyrir
samþimis aðaltekningum. A teikningum skal koma fram:

a. Yfirborðsfrágangur lóðar, með áherslu á hæðarsetningar og
frágang lands á lóðarmörkum.
b. Frágangur og hæð mannvirkja á lóð s.s. girðinga, skjólvegja,
hleðsna og trappa.
c. Tillaga að gróðurvali sem sýnir staðsetningu tjátegunda hærra
en 1,8m.

2. Í 7. hluta byggingarreglugerðar eru ákvæði um girðingar,
stöðveggi of gróður. Þar kemur m.a. fram að girðing eða
skjólveggi á mörkum lóða er alltaf háður samþykki beggja
lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggs og skal samþykki
leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggs.
Afla skal byggingarleyfis vegna girðinga og skjólvegja á lóðum
nema framkvæmdirnar séu undanþegnar byggingarleyfi skv. f-lið
1. mgr. 2.3.5 gr.

3. Í gr. 7.2.2 kemur fram að ekki megi planta hárvöxnum
trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0m. Sé
trjám eða runum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal
hæð þeirra ekki verða meira en 1,8m nema lóðarhavar beggja
lóða séu sammála um annað. Heimilt er að reisa smáhýsi til
geymslu garðáhalds o.þ.h. á lóð utan byggingarreits í samræmi
við gr. 2.3.5, f-lið nema annað sé tekið fram í sérákvæðum í
skipulagsskilmálum.

4. 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 lóða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til að ganga frá
lóð að þeim tíma líðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber
að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirliðgjandi hönnun til
væntanlegra kaupenda. Öll stöllum á lóð skal gerð innan lóðar í
beinni línu milli uppgerfina hæðaralna nema annað sé tekið fram
eða um annað semst við aðliggjandi lóðarhafa. Komu upp
ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta
úrskurði byggingarfulltrúa um lausn málsins. Flá 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.

5. Í lóðarleigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber
að fara eftir. Ekki er heimilt að moka eða ryða jarðvegi út fyrir
lóðarmörk. Stöðveggi og skábrautir í bilageymslur skulu vera í
samræmi við skilmála þessa og skal sýna á
byggingarfnendarteikningum. Stöðveggi eru hlutir af hönnun
húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau.

Kópavogi, _____ 2022,

Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsstjóri

DRÖG

VATNSENDABLETTUR 1b

Breyting skv. 1. mgr. 43.gr.
skipulagslaga nr. 123/201

ONE / _____

02/09/2022

Deiliskipulag

rcdpa

RCDP Arkitektar EHF
kt.490187-2359
rafael@jorp.is
00 354 8497928