

Roðahvarf 17-21

Byggingaráform

Kópavogi, 15. ágúst 2025
one: 2507476/khk

Umsögn

Nordic office of Architecture hefur skilað inn uppfærðum byggingaráformum þann 14. ágúst 2025 fyrir Roðahvarf 17-21 til afgreiðslu í skipulags- og umhverfisráði.

Í deiliskipulagi Vatnsendahvarfs dags. 14. nóvember 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.

Gögn til yfirferðar

Landslagsuppdráttur dags. 8. ágúst 2025, barst í tölvupósti 14. ágúst 2025

Uppfærð byggingarlýsing dags. 8. maí 2025, barst í tölvupósti þann 14. ágúst 2025

Skilmálateikningar dags. 2. júní 2025, barst í tölvupósti þann 14. ágúst 2025

Í erindinu er óskað eftir undanþágu frá mæliblaði. Erfitt er að tengja saman alla húshlutanna með kjallara vegna hæðarmunar milli húshlutanna samkvæmt mæliblaði. Óskað er eftir að húshluti Roðahvarf 21 hækki um 0,6m. Með þessari breytingu er auðveldara að aðlaga lóð að götu þar sem kvóti bílakjallara er neðar og stendur ekki eins mikið upp úr landinu en fyrir breytingar

Umsögn skipulagsdeildar

Uppfærð gögn frá Nordic Office of Architecture sýna vandaða hönnun og taka tillit til fyrri ábendinga skipulagsdeildar. Eftir yfirferð eru ekki eru gerðar athugasemdir við byggingaráformin, sjá nánar yfirferð í meðfylgjandi töflu.

Umsögn framkvæmdadeildar um frávík frá mæliblaði

„Með vísan í erindi Nordic office of Architecture f.h. lóðarhafa dags. 2.6.2025 . Í erindinu er óskað eftir breytingu á gólfkóðum á hæðablaði Roðahvarfs 17 og 21. Ekki er óskað eftir breytingum á hæðum götu, fráveitu eða á lóðarmörkum.

Framkvæmdadeild bendir á að búið er að leggja fráveitulagnir á svæðinu og götur komnar í hæðir. Hæðir á heimæðum fráveitu á lóðarmörkum koma fram á hæðablöðum. Framkvæmdadeild áréttar að hönnun og framkvæmd fráveitu og aðkomu innan lóðar er á ábyrgð lóðarhafa. Sýna þarf fram á nægan rennslishalla fráveitu og aðkomuhalla innan lóðar í umsókn um byggingarleyfi. Allt óhagræði sem breytingar á gólfhæðum kann að valda innan lóðar eru á ábyrgð lóðarhafa. Að öðru



leyti gerir framkvæmdadeild ekki athugasemd við breytinguna. Uppfærð hæðablöð skulu fylgja umsókn um byggingarleyfi.“

Niðurstaða

Byggingaráformin fyrir Roðahvarf 17–21 uppfylla skilmála deiliskipulags Vatnsendahvarfs dags. 14.11.2023. Gögnin sýna vandaða hönnun og samræmi við flest ákvæði skipulagsins, þar á meðal fjölda bílastæða, yfirborðsefni og frágang lóða.

Óskað er eftir breytingu á gólfkóta húss nr. 21 um 0,6 m vegna hæðarmunar milli húshluta, sem gerir kleift að tengja bílakjallara betur við lóð og götu. Skipulagsdeild gerir ekki athugasemdir við byggingaráformin og telur að þau hafi tekið tillit til fyrri ábendinga.

Framkvæmdadeild gerir ekki athugasemdir við breytingu á gólfkótum að því gefnu að nægur rennslishalli fráveitu og aðkomuhalli innan lóðar sé sýndur í umsókn um byggingarleyfi. Ábyrgð á hönnun og framkvæmd innan lóðar er hjá lóðarhafa.

Með vísan til framlagðra gagna og umsagna er ekki gerð athugasemd við afgreiðslu byggingaráforma Roðahvarfs 17–21.

F.h. skipulagsfulltrúa

Kristjana H. Kristjánsdóttir
verkefnastjóri



<i>Skilmálar úr greinargerð deiliskipulagi Vatnsendahvarf</i>	<i>Skilmálateikningar 2.06.2025</i>
4.3.5 Bílastæði 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 bílaskjallurum eftir aðstæðum. Bls 35	Gert ráð fyrir gegndræpu yfirborði Fjöldi í samræmi við deiliskipulag
4.3.6 Hjólastæði og hjólageymslur 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 (skammttímastæði). Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól. Bls 36	Fjöldi í samræmi
4.6 Gróður 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	Á landslagsupprætti eru sýndur trégróður.
4.7 Veitur, lagnir og ofanvatn miðlunarrými 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. Bls 48	Umfjöllun um ofanvatn er í skilmálateikningu
kvöð er um gróðurþök á fjölbýlishúsum í samræmi við sérskilmála bls. 48	í samræmi við deiliskipulag
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. trefjasegmentsplötur	Í byggingalýsingu kemur fram að Að utan verður húsið klætt að utan með vandaðri álpönnuklæðningu í tveimur litum. Stærstur hluti hússins verður með ljósum hlýjum lit en inndreginn efsti hluti hússins í dekkri tón.



- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Pússning, máluð eða ómáluð• Vandaðar málmklæðningar s.s. pönnuklæðningar eða læstar klæðningar• Timburklæðningar• Flísaklæðningar• Rafbrynjaðar (anodized) bárumálmsklæðningar• Klæðning- álpönnuklæðning bls 49 | |
|---|--|



<i>4.10.2 Frágangur lóða</i> Gera skal ráð fyrir að þök bílakjallara í inngörðum verði lögð gróðurpekju 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 gróðurpekju (regngarðar teljast ekki með sem gróðurpekja). Þakplata kjallara undir inngörðum skal vera a.m.k. 30 cm undir gólfplötu íbúða til að gefa rými fyrir gróðurpekju. 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 gróðurpekju Öll stöllum á lóð skal vera gerð innan lóðar. Sameiginleg lóðamörk milli nágranna skal leysa í samráði við nærliggjandi lóðarhafa, er það sérstaklega mikilvægt þar sem hæðarmunur er milli lóða. Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum. Bls 51	Hæð þakplötu bílakjallara 30cm undir gólfplötu íbúða til að tryggja nægilegt rými fyrir góður. Auk þess verður 5% þakflatar upphækkuð gróðurbeð.
<i>4.10.2 Frágangur lóða frh.</i> 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. Aðgangur að garðrými fjölbýlishúsa, utan sérnotareita, skal vera opin öllum íbúum þeirrar lóðar. Kvöð er um stakstætt lauffré framan við sérbylishús, s.s. reyni, gullregn, álm, hlyn, hegg eða elri. Bls 51	Í byggingalýsingu kemur fram að dvalar, -og leiksvæði lóðarinnar eru staðsett á miðri lóð, á milli bygginga og ofaná bílakjallara að hluta. Það er gert ráð fyrir leiksvæði á bæjarlandi í nálægð (um 100-150m). Ekki sýnd leiktæki á dvalarsvæði
<i>4.10.3 Sérnotareitir</i> 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 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	Sérnotareitir eru sýndir á byggingaáformum. Sérafnotareitir íbúða á 1.hæð eru afmarkaðir með lágum veggjum og gróðri.
<i>4.10.4 Skjólveggir og girðingar</i> Skjólveggir skulu vera hluti hönnunar bygginga bls 52	Heildstæð lóðarhönnun sýnd í byggingaáformum.
<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
5.5 Klasahús 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	Skilmálar uppfylltir



tryggja aðgang að lóð beggja megin við byggingu og að bílgeymslum 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 stöllum 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

