



Kópavogi, 3. júlí 2026
2606034/ KHK/ADK

Hallahvarf 25-33

Byggingaráform

Umsögn skipulagsfulltrúa

Nordic office of Architecture hefur skilað inn byggingaráformum þann 25. maí 2026 fyrir Hallahvarf 25-33 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.



Mynd 1. Loftmynd af umræddri lóð. Tekin af kortavef Kópavogs.



Gögn til yfirferðar:

Skilmálateikningar Hallahvarfs 25-33, dags. 25. maí 2026.

Greinargerð vegna bílastæða og uppfærð afstöðumynd, dags. 30. júní 2026.



Mynd 2. Innsend hönnunargögn

Umsögn og niðurstaða

Fyrirliggjandi byggingaráform hafa verið yfirfarin með hliðsjón af skilmálum deiliskipulags Vatnsendahvarfs. Í yfirferðinni var einkum horft til samræmis byggingaráforma við skilmála um fjölda bílastæða, hjólastæði, gróður og frágang lóða, efnisval, sérafnotareiti, skjólveggi og aðra þætti sem varða ásýnd og gæði byggðar. Í viðbótargögnum sem óskað var eftir við vinnslu umsagnar kemur eftirfarandi fram:

„Það er mat umsækjanda að raunþörf fyrir bílastæði á lóðinni endurspegli því frekar samsetningu og nýtingu íbúðanna en stærðarviðmiðunina. Fjöldi bílastæða sem fram kemur á skilmálateikningum sé fullnægjandi og í samræmi við þarfir íbúa. Með vísan til framangreinds er þess óskað að jákvætt verði tekið í þann bílastæðafjölda og það fyrirkomulag bílastæða sem fram kemur á skilmálateikningum lóðarinnar.“

Samkvæmt skilmálum deiliskipulags Vatnsendahvarfs skal gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð minni en 90 m² og tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð stærri en 90 m². Í fyrirliggjandi gögnum kemur fram að gert sé ráð fyrir 61 bílastæðum, en samkvæmt skilmálum skal gera ráð fyrir 46 stæðum á lóðinni.

Fallist er á rök umsækjanda um að skilmálar deiliskipulags varðandi bílastæði séu leiðbeinandi. Ekki eru settir skilmálar í aðalskipulagi varðandi fjölda bílastæða á svæðinu. Með tilliti til þessara þátta er fallist á tillögu að fjölda og fyrirkomulagi bílastæða, enda sé hann í samræmi við íbúðafyrirkomulag á lóðinni.

Áður en aðaluppdrættir eru lagðir inn til byggingarfulltrúa þarf að skýra framsetningu gróðurþaka, þar sem kvöð er um gróðurþök á fjölbýlishúsum skv. sérskilmálum deiliskipulags. Einnig þarf að gera grein fyrir á afstöðumynd hvernig skammtíma stæði fyrir hjól eru leyst á lóðinni.

Lagt er til við skipulags- og umhverfisráð að framlögð byggingaráform verði staðfest með fyrirvara um ofangreindar breytingar varðandi gróðurþök og hjólastæði.

Virðingarfyllt

Auður D. Kr.

Auður D. Kristinsdóttir

skipulagsfulltrúi