



Vatnsendahvarf deiliskipulag

Umsögn skipulagshöfunda um beiðni á breytingu á deiliskipulagi vegna Hlíðarhvarfs 21.

Dagsett: 16.07.2026

1 Forsendur og gildandi deiliskipulag

Umsögn þessi er unnin af Nordic Office of Architecture að beiðni skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar en Nordic vann að mótun deiliskipulags Vatnsendahvarfs í góðu samstarfi við Kópavogsbæ. Gildandi deiliskipulag var staðfest 14.11.2023. Við mótun deiliskipulags Vatnsendahvarfs var sérstök áhersla lögð á að móta byggð þannig að byggingar falli vel að landi og myndi heilstætt yfirbragð byggðar á svæðinu. Umsögnin þessi snýr að beiðni lóðarhafa við Hlíðarhvarf 21 um að fá að byggja einbýlihus á einni hæð í stað einbýlishúss á tveimur hæðum, ein hæð frá aðkomugötu, líkt og deiliskipulagið kveður á um.

Markmið með gerð skipulagsins koma fram í kafla 1.6 *Markmið skipulagsgerðar*, en þar segir m.a:

... Lagður er grunnur að vönduðum frágangi byggðar og umhverfis innan skipulagssvæðisins. ...

Í kafla fjögur eru sett fram almenn ákvæði sem gilda fyrir alla uppbyggingu á svæðinu, í kafla 4.10 *Byggingar og lóðir* segir m.a:

Vanda skal vel til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða. Gerð er krafa um að hús og lóð falli sem best að núverandi landi. Við hönnun lóðar, dvalar- og leiksvæða skal taka mið af ríkjandi vindáttum og afstöðu sólar.

Enn fremur í kafla 4.10.2 *Frágangur lóða*, segir:

Öll stöllun 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 uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum.

Sérákvæði eru sett fram í kafla 5 *Sérákvæði*, en þar segir m.a. um uppbyggingu á svæðinu:



... 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. ...

Í kafla 5 koma fram sérskilmálar fyrir ólíkar húsagerðir, umrædd lóð fellur undir húsagerð E-1, einbýli 2 h. felld að landi, um þá húsagerð segir í kafla 5.2.1 E-1, einbýli 2 h. felld að landi:

Einbýlishús E-1 eru ein hæð frá götu (aðkomuhæð) og felld að landi og landhalla. Hámarkshæð þaks er 5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.



Einbýlishús E-1 eru tveggja hæða, felld að landi og standa neðan við götu.

Mynd 1a. Einbýlishús E-1, 2 h. felld að landi

19 einbýlishús falla undir húsagerð E-1, þau standa öll neðan við götu, eru ein hæð frá aðkomugötu og tvær frá baklóð. Húsagerðin er í samræmi við núverandi húsagerðir einbýlishúsa sunnan við svæðið, þar sem byggingar eru að hluta til ein hæð og hluta til tvær hæðir vegna legu lands.



Skilmálateikning E-1, tvær hæðir, felld að landi.

Mynd 1b. Skilmálateikning E-1, tvær hæðir, felld að landi

Skilmálateikning sýnir húsagerð og hvernig einbýlihus eru felld að landi.

Vatnsendahvarf er staðsett á hæð þar sem hæðarmunur er mismikill eftir staðsetningu en mestur hæðarmunur innan skipulagssvæðisins er u.þ.b. 22 metrar. Einbýlishús E-1 standa neðan götu, við göturnar Hlíðarhvarf og Hæðarhvarf. Á öllum lóðunum er yfir 3 metra hæðarmunur í landi utan lóða 19 og 21 við Hlíðarhvarf. Við mótun byggðar er eðlilegt að lóðarhafar þurfi að fara í einhverja landmótun innan sinnar lóðar, til þess að aðlaga byggingar og hæðarkóta að aðliggjandi lóðum og eða landi. Aðlögun og landmótun getur verið mismikil eftir aðstæðum hverju sinni. Þegar horft er á heildina fellur húsagerð E-1 vel að landi. Aðstæður í landi og áherslur á heildaryfirbragð byggðar voru meðal þeirra ástæðna að ekki var talin ástæða til þess að breyta um húsagerð á þessum tveimur lóðum þrátt fyrir minni hæðarmun innan þeirra lóða.

2 Áhrif af breytingu á deiliskipulagi

Hér eru bornar saman ólík sjónarhorn og ólíkar aðstæður m.v. gildandi skipulag og beiðni um breytingu fyrir lóðina Hlíðarhvarf 21. Stuðst er við eftirtalin gögn:

- Gildandi deiliskipulag – Vatnsendahvarf – Deiliskipulag, staðfest 14.11.2023
- Útgefið mæliblað – Hlíðarhvarf 14-20 & 15-21, gefið út af Kópavogsbær umhverfissviðs, dagsett 24.4.2025
- Tillaga að breyttu deiliskipulagi – Vatnsendahvarf Hlíðarhvarf 21, dagsett 13.05.2026
- Lóðarupprátt - Hlíðarhvarf 21 Kópavogi, unninn af Landslag, dagsett 30.4.2026



2.1 Áhrif breytingar á yfirbragð byggðar

Ásýnd af breytingu á ásýnd götummyndar

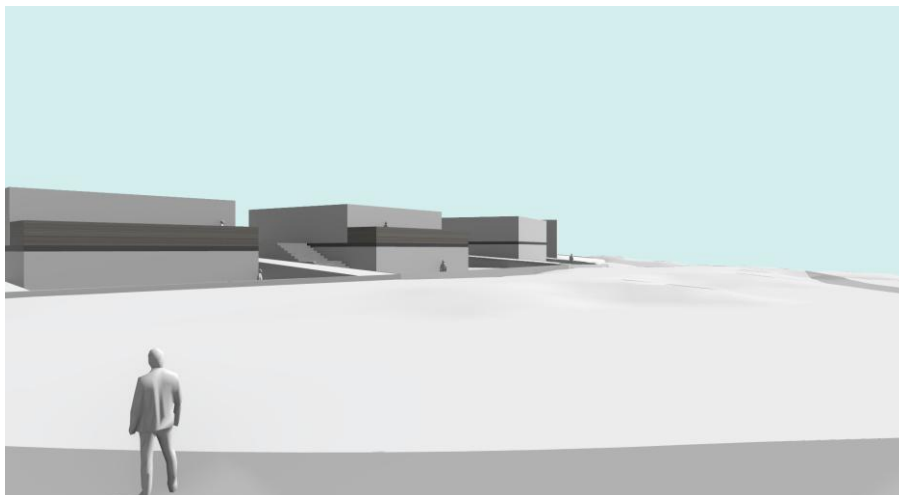
Áhrif af breytingu á ásýnd byggðar frá Hlíðarhvarfi (götummynd) eru óveruleg ef nokkur þar sem byggingin yrði áfram 1. hæð frá aðkomugötu.

Áhrif af breytingu á ásýnd byggðar frá göngustígum og almenningsrýmum.

Áhrif af breytingu á ásýnd byggðar frá göngustígum og almenningsrýmum norðan, norðvestan og vestan við einbýlishús E-1 eru lóðina eru talsverð.

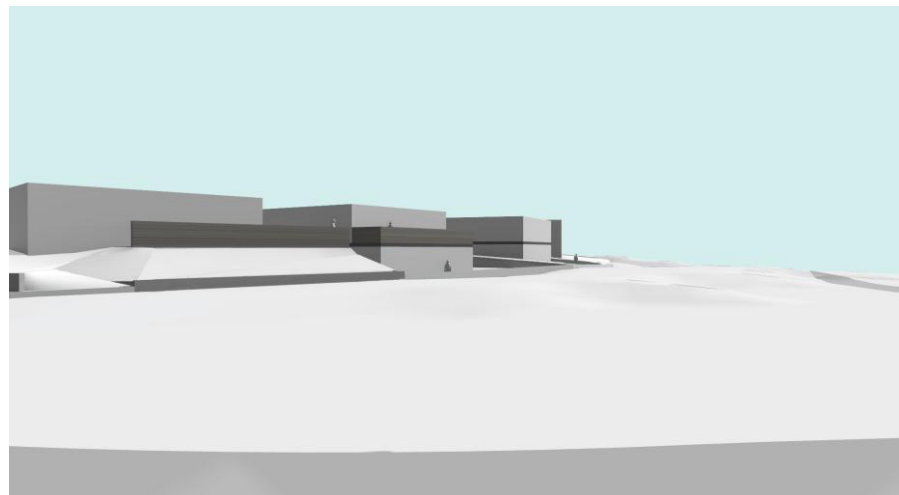
Meðfram fyrirhuguðum Arnarnesvegi er gert ráð fyrir samgöngustíg, norðan og norðvestan við einbýlishúsin er gert ráð fyrir stígum í grænum svæðum.

Skjólveggur og stoðveggir breyta ásýnd á byggðina töluvert, sérstaklega þar sem landmótun og skjólveggir verða staðsett umtalsvert hærra í landi en m.v. gílandi skipulag, eða í kóta í samræmi við aðra hæð byggingar. Heildstæðu yfirbragði byggðar er raskað og ásýnd byggðar breytist. Sjá samanburð á myndum 2a og 2b.



Mynd 2a. Gildandi skipulag

Tölvugerð mynd, sýnir ásýnd á einbýlishús E-1 frá göngustíg og almenningsrými norðvestan við einbýlishúsin. Samræmi er milli bygginga og lands sem myndar samfellu í byggðarmynstri og ásýnd. Myndin sýnir ekki skjólveggi né gróður – verði unnið eftir gildandi skipulag, skilmálum og mæliblöðum (kótum) má gera ráð fyrir að samfella verði í yfirbragði og útfærslum.



Mynd 2b. Tillaga að breytingu

Tölvugerð mynd, sýnir áhrif breytingar á ásýnd einbýlishúsa E-1 frá göngustíg og almenningsrými norðvestan við einbýlishúsin. Ósamræmi er milli bygginga og lands, sem hefur áhrif á byggðarmynstur og ásýnd. Landmótun, stoðveggir og girðingar eru staðsett hærra í landi (kóta) en skv. gildandi skipulagi, skilmálum og mæliblöðum sem hefur neikvæð áhrif á ásýnd og samspil við aðliggjandi lóð Hlíðarhvarf 19.



2.2 Áhrif á aðliggjandi lóð – Hlíðarhvarf 19

Áhrif af breytingu á útsýni frá Hlíðarhvarfi 19.

Útsýni frá skipulagssvæðinu er stórbrotið og eitt af þeim gæðum sem íbúar og gestir geta notið á svæðinu. Við skipulagsgerð var lögð áhersla á að frá íbúðum og almenningssvæði væri hægt að njóta útsýnis til ólíkra átta eftir aðstæðum. Þar sem landmótun, stoðveggir og skjólveggir yrðu staðsettir mun hærra í landi mun það hafa töluverð áhrif, til skerðingar, á útsýni frá Hlíðarhvarfi 19 til norðurs.

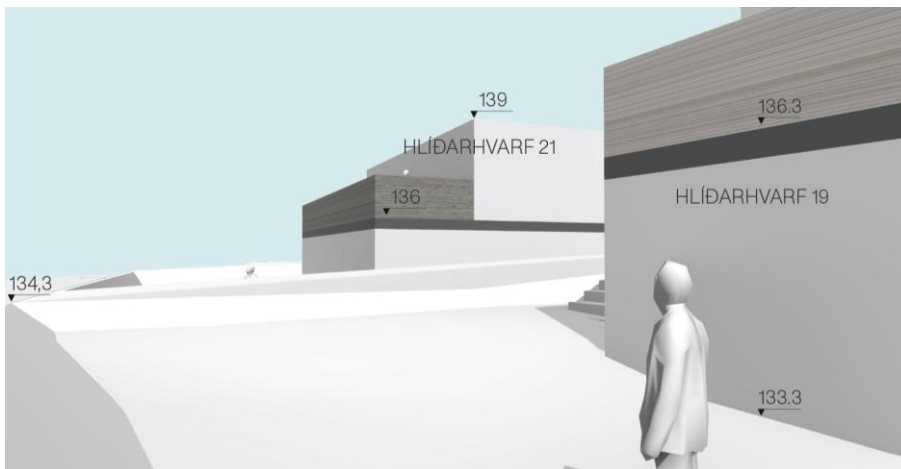
Áhrif á aðlögun á lóðarmörkum.

Við mótun skipulagsins voru húsagerðir skilgreindar m.a. m.t.t. landhæðar og samræmis milli lóða, almenningsrýma og húsagerða. Við gerð mæli blaða eru hæðarkótar ákvarðaðir byggt á ákvæðum í skipulagi. Í kafla 4.10 *Byggingar og lóðir*, að gerð sé krafa um að hús og lóð falli sem best að núverandi landi og í kafla 4.10.2 *Frágangur lóða*, er ákvæði um að öll stöllun lóðar skulu vera innan lóðar og að sameiginleg lóðamörk skulu leysa í samráði.

Samkvæmt gildandi mæliblöðum er uppgefinn kóti jarðhæðar, $K=136$, og kóti neðri hæðar, $K_n 133$. Samkvæmt tillögu að breytingu yrði einungis einn gólfkóti, kóti 136 (kóti efri hæðar sbr. gilandi skipulag). Þar af leiðandi er þörf á mun meiri aðlögun lóðar með tilheyrandi stoðveggjum, og breytingum á hæðarkóta skjólveggja sem hefur töluverð áhrif á aðliggjandi lóð. Stöllun innan lóðar verður mun meiri og í ósamræmi við aðliggjandi lóðir. Sjá samanburð á myndum 3a og 3b.

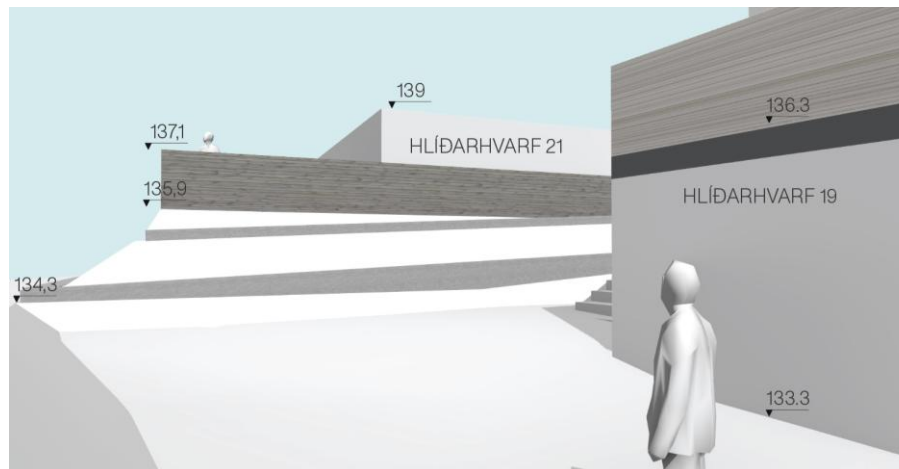
Þar sem landhæð verður mun hærri en deiliskipulag og hæðarblöð gera ráð fyrir munu skjólveggir/girðingar og gróður vera staðsett mun ofar í landi sem einnig hefur áhrif á upplifun og útsýni frá lóðinni Hlíðarhvarf 19. Áhrif á lóðina Hlíðarhvarf 19, á upplifun í garði (kóta 133,3), af skjólvegg í kóta 135,9 í stað 133, eru ekki svo ýkja frábrugðin og ef heimilt væri að lengja byggingareit á lóðinni Hlíðarhvarf 21 um 2,7 m til vesturs. Sjá mynd samanburð á myndum 3a og 3b. Áhrif verða einnig á útsýni og ásýnd af annarri hæð (fyrstu hæð frá aðkomugötu), þar sem svalir eru sýndar ganga inn í byggingareit en skjólveggur (í kóta 135,9) er utan byggingareits. Sjá mynd samanburð á myndum 4a og 4b.





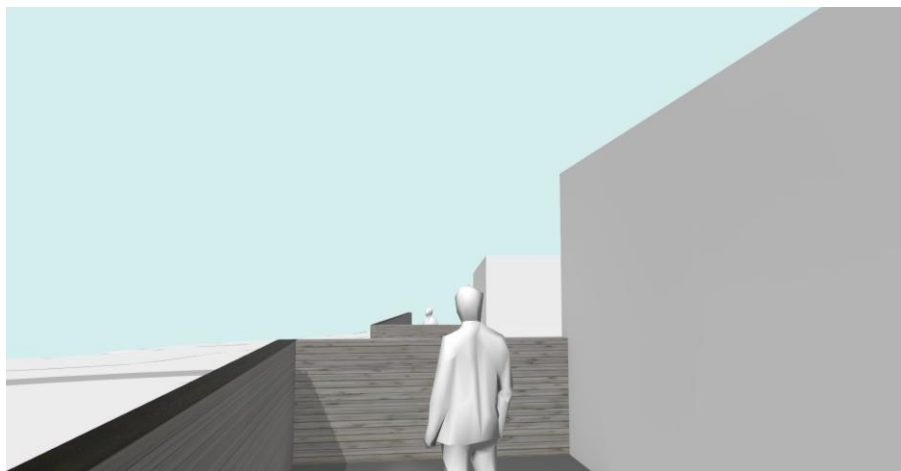
Mynd 3a. Gildandi skipulag

Tölvugerð mynd, sýnir samspil uppbyggingar milli lóðanna Hlíðarhvarf 21 og Hlíðarhvarf 19 miðað við gildandi skipulag. Myndin sýnir hvort gróður né skjólveggi en þar sem aðstæður er svipaðar á báðum lóðum verður vel hægt að leysa hæðarmun á lóðarmörkun, skjólveggi o.þ.h. með sambærilegum hætti.



Mynd 3b. Tillaga að breytingu

Tölvugerð mynd, sýnir áhrif breytingar á samspil uppbyggingar, landmótunar og útsýnis milli lóðanna Hlíðarhvarf 21 og Hlíðarhvarf 19. Landmótun, stoðveggir og skjólveggir hafa umtalsverð áhrif á útsýni, frágang á lóðarmörkunum og upplifun á dvalarsvæðum á lóð Hlíðarhvarfs 19 þar sem gólfkóti byggingar verður í kóta 136 (135,9 í stað kóta 133.



Mynd 4a. Gildandi skipulag

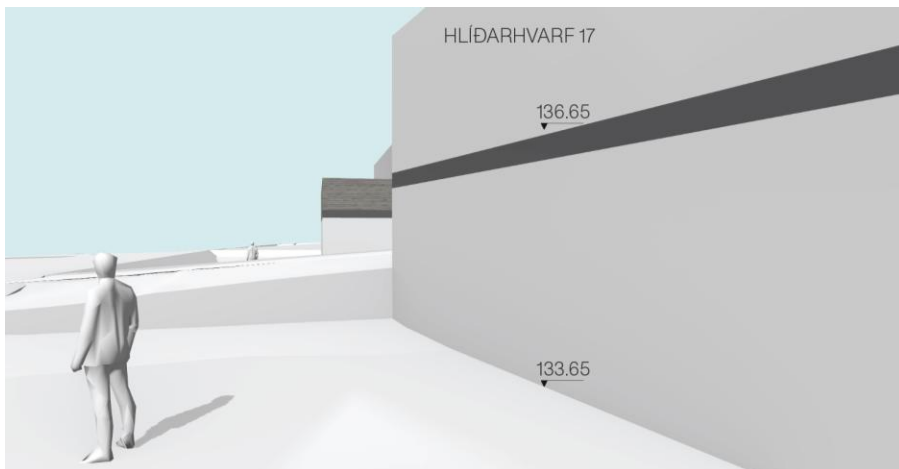
Tölvugerð mynd, sýnir samspil uppbyggingar, landmótunar og útsýnis milli Hlíðarhvarfs 21 og Hlíðarhvarfs 19 frá svölum á efri hæð (jarðhæð frá aðkomugötu) miðað við gildandi skipulag. Svalir standa innan byggingarreits á báðum lóðum.



Mynd 4b. Tillaga að breytingu

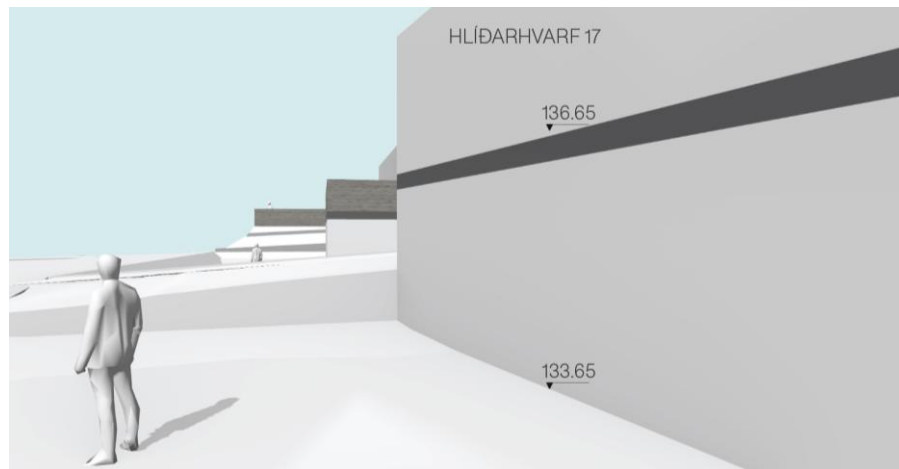
Tölvugerð mynd, sýnir áhrif breytingar á samspil uppbyggingar, landmótunar og útsýnis milli Hlíðarhvarfs 21 og Hlíðarhvarfs 19 frá svölum á efri hæð (jarðhæð frá aðkomugötu). Svalir standa innan byggingarreits á lóðinni Hlíðarhvarf 19 en skjólveggur og bygging á lóðinni Hlíðarhvarf 21 er samkvæmt lóðarupprætti.





Mynd 5a. Gildandi skipulag

Tölvugerð mynd, sýnir ásynd og útsýni frá Hlíðarhvarfi 17.



Mynd 5b. Tillaga að breytingu

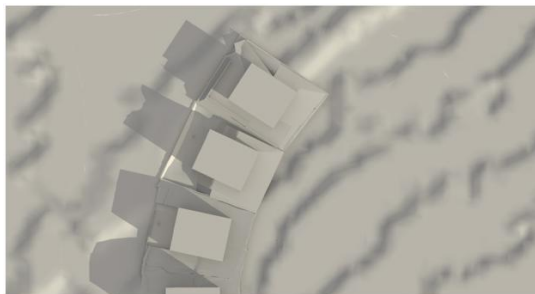
Tölvugerð mynd, sýnir áhrif breytingar á samspil uppbyggingar, landmótunar og útsýnis frá Hlíðarhvarfi 17, að Hlíðarhvarfi 19 og 21. Myndin sýnir vel hversu mikil frávik verða milli lóða samkvæmt tillögu að breytingu.

Áhrif á innsýn

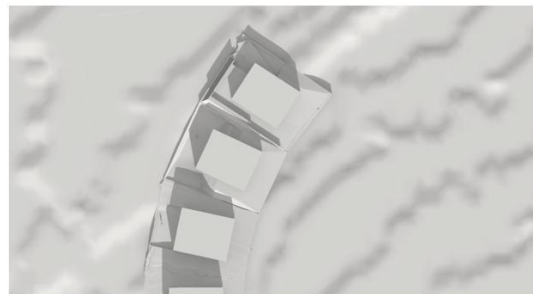
Ekki er hægt að merkja áhrif á breytta innsýn.

Áhrif á skuggavarp

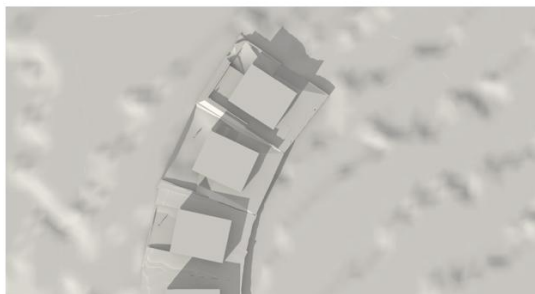
Áhrif af tillögu að breytingu á deiliskipulagi mun hafa óveruleg sem engin áhrif á skuggavarp á lóð Hlíðarhvarfs 19.



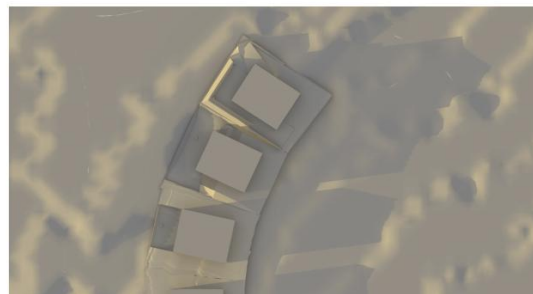
10:00



13:00



16:00

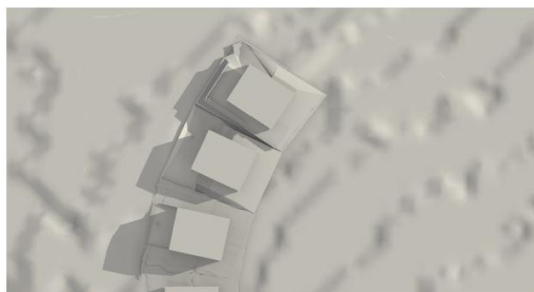


19:00

Mynd 6. Skuggavarp á jafndægri.

Áhrif af breytingu á deiliskipulagi hafa ekki áhrif á skuggavarp á aðliggjandi lóðir.





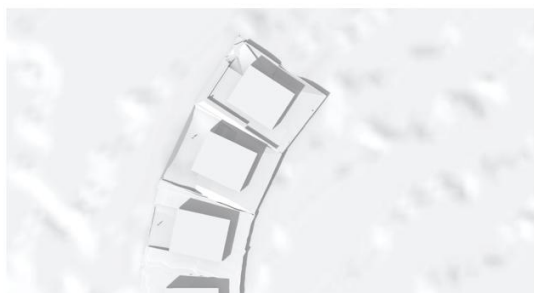
07:00



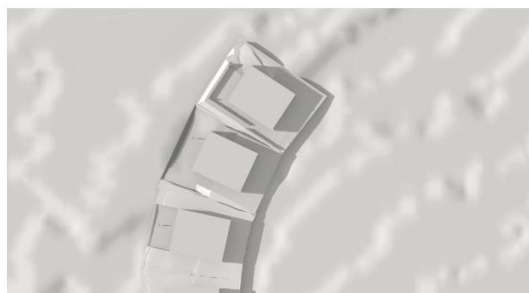
10:00



13:00



16:00



19:00



22:00

Mynd 7. Skuggavarp á sumarsólstöðum.

Áhrif af breytingu á deiliskipulagi hafa óveruleg áhrif á skuggavarp á aðliggjandi lóðir.



2.3 Samantekt

Hlutverk skipulagsáætlana er m.a. að setja umgjörð og skilmála um uppbyggingu og hagkvæma nýtingu lands. Með gerð skipulagsáætlana er sett fram stefna sem gefur lóðarhöfum, uppbyggingaraðilum, almenning og sveitarfélögum fyrirsjáanleika um uppbyggingu og þróun byggðar. Við skipulagsgerð er einnig mikilvægt að tryggja samræmi og jafnræði.

Í eldri hverfum á höfuðborgarsvæðinu má finna áþekk dæmi þar sem einbýlishús á einni hæð standa við hlið einbýlishúsa á tveimur hæðum, ein hæð frá aðkomugötu og felld að landi. Í deiliskipulagi Vatnsendahvarfs er skýrt kveðið á um að einbýlishús E-1 séu tveggja hæða, felld að landi og ein hæð frá aðkomugötu. Miðað við þau gögn sem liggja fyrir og umsögn þessi byggir á eru færð rök fyrir því að ómögulegt sé að aðlaga hæðarmun, stoðveggi og skjólveggi á lóð Hlíðarhvarf 21 án þess að töluverð áhrif verði á gæði og umhverfi aðliggjandi lóðar Hlíðarhvarfs 19.

Það er mat deiliskipulagshöfunda að breyting á deiliskipulagi fyrir Hlíðarhvarf 21 muni hafa neikvæð áhrif á aðliggjandi lóð, hvað varðar útsýni, landmótun og gæði dvalar- og íverusvæða á lóð. Eins eru áhrif af umræddri breytingu á ásýnd byggðar frá göngustígum og almennings og dvalarsvæðum í bæjarlandi metin neikvæð.

