Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

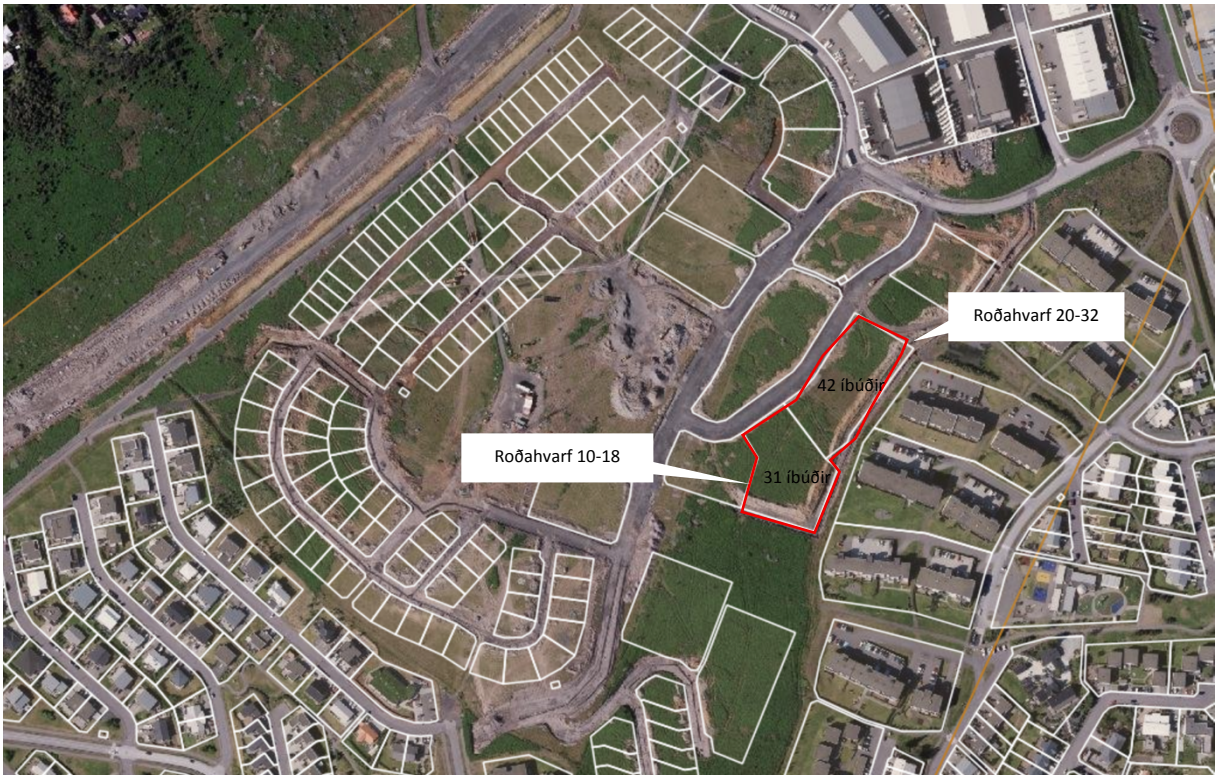
Kópavogi, 16. október 2026
2610046/ KHK

# Roðahvarf 10-18 og 20-32

## Umsögn um fyrirspurn

### Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann dags. 13. október 2026 var lögð fram fyrirspurn Nordic office of Architecture dags. 1. október 2026 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 10-32 við Roðahvarf. Óskað er eftir að fjölga íbúða um 24, úr 73 í 97 á lóðunum tveim. Erindinu var vísað til skipulags- og umhverfisráðs.

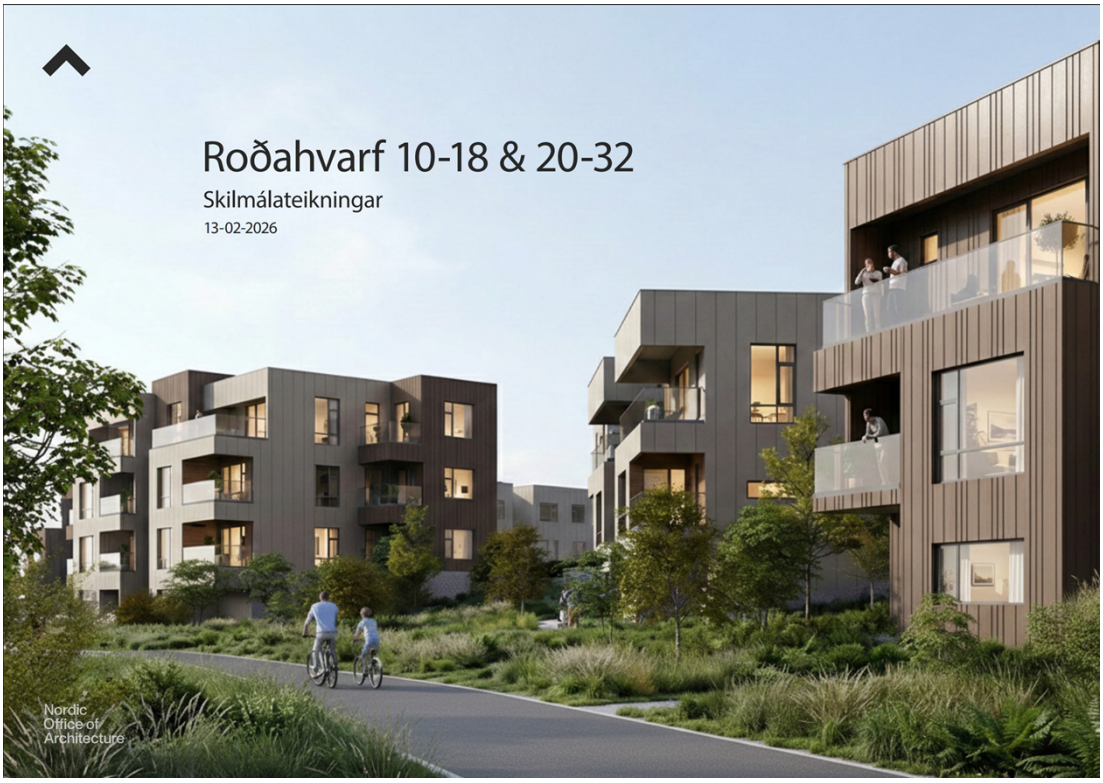



*Mynd 1. Loftmynd af umræddri lóð. Tekin af kortavef Kópavogs.*

Byggingaráform Roðahvarfs 10-18 og 20-32, dags. 13. febrúar 2026,voru samþykkt í skipulags- og umhverfisráði á fundi þann 20 apríl 2026. Í samþykktum byggingaráformum er gert ráð fyrir samtals 73 íbúðum á lóðunum tveimur. Skipting þeirra eftir stærðarflokkum kemur fram í töflunni hér á eftir. Gert er ráð fyrir 119 bílastæðum.

| Stærð íbúða | Roðahvarf 10–18 | Roðahvarf 20–32 |
|---|---|---|
| Íbúðir > 90 m² | 21 | 24 |
| Íbúðir < 90 m² | 10 | 18 |
| **Samtals** | **31** | **42** |




*Mynd 2. Samþykkt byggingaráform dags. 13.febrúar.2026.*

## Fyrri afgreiðslur um fjölgun íbúða í Vatnsendahvarfi

Við mat á fyrirliggjandi erindi er jafnframt litið til fyrri afgreiðslna skipulagsfulltrúa þar sem óskað hefur verið eftir fjölgun íbúða innan Vatnsendahvarfs.

| | | |
|---|---|---|
| Háahvarf 2–4 (one 25112128) | Spurst fyrir um fjölgun úr 25 í 30 íbúðir, án breytinga á byggingarreitum, hæðum eða byggingarmagni. | **Neikvæð afstaða.** Fyrirhuguð fjölgun íbúða var ekki talin samræmast forsendum aðalskipulags um fjölda íbúða í Vatnsendahvarfi og jafnframt talin geta skapað fordæmi. Vísað var til þess að þeim 500 íbúðum sem gert er ráð fyrir í aðalskipulagi hefði þegar verið ráðstafað í gildandi deiliskipulagi.<br><br>Embættisafgreiðslufundur dags. 24.11.2025 |
| Roðahvarf 2-8 (One 24112403) | Óskað eftir að fækka stigahúsum í Roðahvarfi 4-6 úr tveimur í eitt og að koma fyrir auka íbúð í kjallara (jarðhæð) í Roðahvarfi 8. | **Neikvæð afstaða** til fjölgunar íbúða. Ekki var gerð athugasemd við fækkun stigahúsa í Roðahvarfi 4–6 úr tveimur í eitt.<br><br>Skipulags- og umhverfisráð fundur dags. 20.1.2025 |

## Forsendur í aðalskipulagi

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019–2040 er gert ráð fyrir nýju íbúðarhverfi, ÍB-6, í Vatnsendahvarfi á Vatnsendahæð. Samkvæmt skipulagsákvæðum svæðisins er gert ráð fyrir samtals um 500 íbúðum í Vatnsendahvarfi. Þar er einnig gert ráð fyrir ákveðinni blöndun byggða einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Hlutfall íbúða í fjölbýlishúsum er áætlað um 60–70% og hlutfall íbúða í einbýlis-, rað- og parhúsum um 30–40%.

Í aðalskipulagi eru tilgreind vikmörk vegna áætlaðs fjölda íbúða, þar sem gert er ráð fyrir að fjöldi íbúða geti verið færri eða fleiri en uppgefin áætlun. Miðað er við að vikmörk í heild verði ekki meiri en 10%. Fram kemur að vikmörk fyrir einstök hverfi eru ekki sjálfgefin og eru háð samþykki skipulagsráðs á hverjum tíma.

## Forsendur í deiliskipulagi

Í gildi er deiliskipulag Vatnsendahvarfs, samþykkt í bæjarstjórn 14. nóvember 2023. Á svæðinu er gert ráð fyrir um 500 íbúðum í sérbýli, klasahúsum og minni fjölbýlishúsum, í takt við gildandi aðalskipulag. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir fjölbreyttri samsetningu húsagerða og íbúða í samræmi við forsendur aðalskipulags..

| **Húsagerð í Vatnsendahvarfi** | **Fjöldi íbúða** | **Hlutfall** |
|---|---|---|
| **Sérbýli – einbýlis-, par- og raðhús** | **154** | **31%** |
| **Klasahús K1/K2** | **241** | **48%** |
| **Fjölbýlishús F1–F3** | **105** | **21%** |
| **Samtals** | **500 íbúðir** | |

Til að tryggja fjölbreytni innan klasahúsa og fjölbýlishúsa er jafnframt kveðið á um að engin ein íbúðagerð skuli vera meira en 50% af íbúðum innan hverrar lóðar.




*Mynd 3. Tegundir bygginga í Vatnsendahvarfi.*

## Fyrirspurnin

Í fyrirspurninni kemur fram að aðstæður á fasteignamarkaði hafi breyst frá því að lóðunum var úthlutað og að eftirspurn eftir íbúðum yfir 100 m² sé takmörkuð. Af þeim sökum er óskað eftir heimild til að fjölga íbúðum í húsum nr. 10–12, 20–22 og 30–32, sem samkvæmt fyrirspurninni njóta minna útsýnis.

Fyrirhugað er að skipta 20 íbúðum, sem nú eru yfir 100 m², upp í fleiri og minni íbúðir. Jafnframt er óskað eftir að fjórar minni íbúðir í kjallara, sem samkvæmt samþykktum byggingaráformum eiga að tilheyra stærri íbúðum, verði sjálfstæðar íbúðir. Við breytinguna myndi heildarfjöldi íbúða á lóðunum tveimur aukast úr 73 í 97, eða um 24 íbúðir. Meðalstærð íbúða myndi jafnframt lækka úr um 102 m² í tæplega 80 m².

Samkvæmt innsendum gögnum yrðu 41 íbúð á lóðinni við Roðahvarf 10–18 og 56 íbúðir á lóðinni við Roðahvarf 20–32. Gert er ráð fyrir að 24 íbúðir verði áfram yfir 100 m² og 15 íbúðir um eða yfir 90 m².

Fram kemur í fyrirspurninni að breytingin hafi ekki áhrif á ytra umfang byggingarmagna, byggingarreiti, hæðir eða heildarbyggingarmagn. Þá er tekið fram að fjölgunin hafi ekki áhrif á bílastæðabókhald þar sem íbúðir yfir 90 m² séu reiknaðar með tveimur bílastæðum samkvæmt skipulagsskilmálum.

**Eftir breytingu_Roðahvarf 20-32_Stærðir**

| Íbúðagerð | Stærð íbúðar | Geymsla | Íbúð og geymsla | Fjöldi íbúða | Bílastæðaþörf |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 herb | 37 m² | 3 m² | 41 m² | 3 | 3 |
| 2 herb | 51 m² | 5 m² | 56 m² | 18 | 18 |
| 2 herb | 57 m² | 5 m² | 62 m² | 10 | 10 |
| 3 herb | 67 m² | 6 m² | 73 m² | 3 | 3 |
| 3 herb | 70 m² | 6 m² | 76 m² | 6 | 6 |
| 3 herb | 75 m² | 7 m² | 82 m² | 1 | 1 |
| 3 herb | 85 m² | 8 m² | 93 m² | 1 | 1 |
| 3 herb | 86 m² | 8 m² | 94 m² | 3 | 3 |
| 3 herb | 87 m² | 8 m² | 94 m² | 1 | 1 |
| 3 herb | 113 m² | 10 m² | 123 m² | 1 | 2 |
| 3 herb | 119 m² | 11 m² | 130 m² | 1 | 2 |
| 4 herb | 94 m² | 8 m² | 102 m² | 2 | 4 |
| 4 herb | 94 m² | 8 m² | 103 m² | 2 | 4 |
| 4 herb | 102 m² | 9 m² | 111 m² | 2 | 4 |
| 4 herb | 102 m² | 9 m² | 112 m² | 2 | 4 |
| | | | | 56 | 66 |

Geymsla í kjallara fylgir með hverri íbúð og er u.þ.b. 9% af stærð íbúðar

**Eftir breytingu_Roðahvarf 10-18_Stærðir**

| Íbúðagerð | Stærð íbúðar | Geymsla | Íbúð og geymsla | Fjöldi íbúða | Bílastæðaþörf |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 herb | 37 m² | 3 m² | 40 m² | 3 | 3 |
| 2 herb | 46 m² | 4 m² | 50 m² | 6 | 6 |
| 2 herb | 57 m² | 5 m² | 62 m² | 12 | 12 |
| 3 herb | 67 m² | 6 m² | 73 m² | 3 | 3 |
| 3 herb | 70 m² | 6 m² | 76 m² | 3 | 3 |
| 3 herb | 86 m² | 8 m² | 93 m² | 1 | 1 |
| 3 herb | 86 m² | 8 m² | 94 m² | 2 | 2 |
| 3 herb | 94 m² | 8 m² | 103 m² | 1 | 2 |
| 3 herb | 97 m² | 9 m² | 105 m² | 1 | 2 |
| 4 herb | 96 m² | 9 m² | 104 m² | 2 | 4 |
| 4 herb | 102 m² | 9 m² | 111 m² | 2 | 4 |
| 4 herb | 103 m² | 9 m² | 112 m² | 1 | 2 |
| 4 herb | 104 m² | 9 m² | 113 m² | 2 | 4 |
| 4 herb | 113 m² | 10 m² | 123 m² | 2 | 4 |
| | | | | 41 | 52 |

Geymsla í kjallara fylgir með hverri íbúð og er u.þ.b. 9% af stærð íbúðar

**Núverandi fjöldi íbúða_Roðahvarf 20-32**

| Íbúðagerð | Stærð | Fjöldi íbúða |
|---|---|---|
| 2 herb | 498,1 m² | 8 |
| 3 herb | 1634,1 m² | 17 |
| 4 herb | 1957,9 m² | 17 |
| | 4090,1 m² | 42 |

**Núverandi fjöldi íbúða_Roðahvarf 10-18**

| Íbúðagerð | Stærð | Fjöldi íbúða |
|---|---|---|
| 2 herb | 311,6 m² | 5 |
| 3 herb | 1232,7 m² | 12 |
| 4 herb | 1638,7 m² | 14 |
| | 3182,9 m² | 31 |

*Mynd 4. Yfirlit yfir stærðir íbúða fyrir og eftir breytingu*

Fyrirspurnin gerir ráð fyrir fjölgun um 10 íbúðir í Roðahvarfi 10–18, úr 31 í 41 íbúð, eða um 32,3%, og fjölgun um 14 íbúðir í Roðahvarfi 20–32, úr 42 í 56 íbúðir, eða um 33,3%.

Fyrirhuguð breyting felur þannig í sér fjölgun um samtals 24 íbúðir, úr 73 í 97 íbúðir, sem jafngildir um 32,9% aukningu á lóðunum tveim.

## Umsögn og niðurstaða

Samþykkt byggingaráform gera ráð fyrir samtals 73 íbúðum á lóðunum tveimur, 31 íbúð við Roðahvarf 10–18 og 42 íbúð við Roðahvarf 20–32. Fyrirspurnin felur í sér fjölgun í 97 íbúðir, eða um 33% aukningu á lóðunum tveim.

Gildandi deiliskipulag gefur svigrúm til mismunandi stærða íbúða og kemur því ekki í veg fyrir að brugðist sé við eftirspurn eftir minni íbúðum, enda séu skipulagsskilmálar uppfylltir. Slíkt svigrúm til breytinga á stærð íbúða felur þó ekki í sér samsvarandi svigrúm til fjölgunar íbúða umfram þær forsendur sem skipulag svæðisins byggir á.

Við mat á erindinu er jafnframt litið til fyrri afgreiðslna erinda þar sem óskað hefur verið eftir fjölgun íbúða innan Vatnsendahvarfs. Í þeim tilvikum hefur verið tekin neikvæð afstaða til fjölgunar íbúða, meðal annars með vísan til heildarforsendna skipulagsins um íbúðafjölda og mögulegra fordæmisáhrifa.

Þótt fyrirspurnin geri ekki ráð fyrir breytingum á byggingarreitum, hæðum eða heildarbyggingarmagni er fjölgun íbúða það umfangsmikil að ekki verður litið á breytinguna eingöngu sem breytingu á stærðarsamsetningu íbúða. Við mat á henni þarf jafnframt að horfa til áhrifa á heildarfjölda og dreifingu íbúða innan hverfisins, umferð, bílastæðaþörf, sameiginleg rými, innviði og þjónustu.

Að mati skipulagsfulltrúa er ekki rétt að taka afstöðu til fjölgunar íbúða af þessu umfangi á einstökum lóðum án heildstæðs mats á áhrifum hennar á Vatnsendahvarf í heild. Sambærilegar breytingar á fleiri lóðum gætu samanlagt haft veruleg áhrif á þann íbúðafjölda og þá íbúðasamsetningu sem skipulag hverfisins byggir á.

Telji skipulags- og umhverfisráð tilefni til að endurskoða fjölda íbúða innan Vatnsendahvarfs telur skipulagsfulltrúi rétt að slík endurskoðun fari fram á grundvelli heildstæðs mats á hverfinu, þar sem meðal annars verði lagt mat á heildarfjölda og dreifingu íbúða, íbúðasamsetningu, bílastæðaþörf, sameiginleg rými og áhrif á innviði. Í kjölfarið verði metið hvort og að hvaða marki breytingar á aðal- og/eða deiliskipulagi séu nauðsynlegar.

Jafnframt er bent á nýjar leiðbeiningar HMS um ljósvist, þar sem meðal annars er lögð áhersla á dagsljós og útsýni í vistarverum. Við mögulega fjölgun og breytta stærðarsamsetningu íbúða þarf því að horfa til þess hvort fyrirkomulag byggðar og íbúða tryggi fullnægjandi ljósvist.

Með vísan til framangreinds, fyrri afgreiðslna sambærilegra erinda og þeirra heildarforsendna um íbúðafjölda sem liggja að baki aðal- og deiliskipulagi Vatnsendahvarfs er það niðurstaða skipulagsfulltrúa að ekki sé unnt að fallast á fyrirspurnina eins og hún er lögð fram.

Vakin er athygli á því að afstaða skipulagsfulltrúa byggist á fyrirliggjandi gögnum. Svar við fyrirspurn felur ekki í sér stjórnvaldsákvörðun, verður ekki lagt að jöfnu við afgreiðslu formlegrar umsóknar og veitir ekki heimild til framkvæmda.

F.h. skipulagsfulltrúa
Kristjana H Kristjánsdóttir
Skipulagsfræðingur

Rafræn skilríki

Undirritað af: Kristjana H Kristjánsdóttir

Tími: 16.10.2026 12:25
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign