Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Kópavogi, 16. október 2026
2610881/ KHK

Hallahvarf 25-33

Umsögn um fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

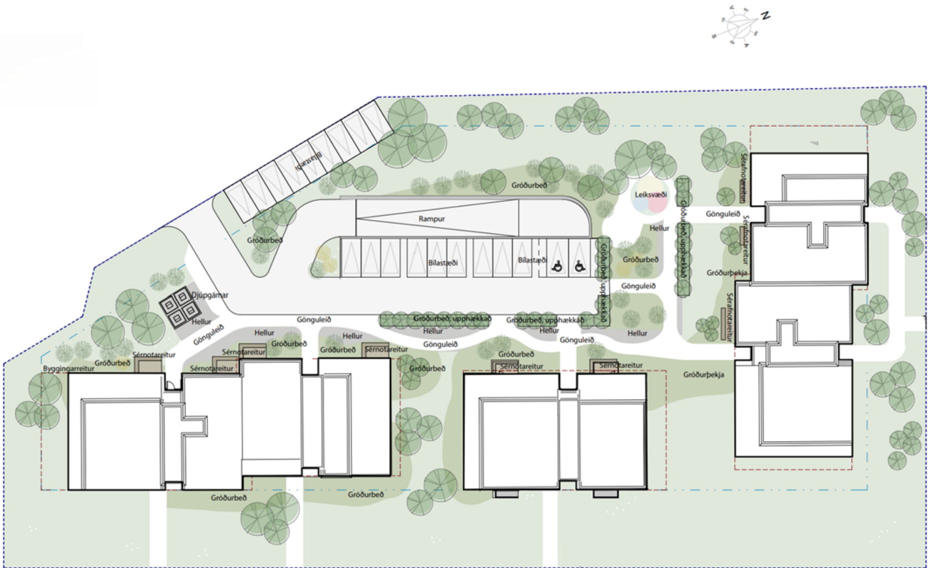
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann dags. 13.október 2026 var lögð fram fyrirspurn Nordic office of Architecture , dags. 7. október 2026 f.h. lóðarhafa Hallahvarfs 23-33 . Óskað er eftir að fjölga íbúðum á lóðinni um þrjár, úr 33 í 36 íbúðir á lóðinni. Erindinu var vísað til skipulags- og umhverfisráðs.



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

Byggingaráform Hallahvarfs 25-33, dags. 25. maí 2026 voru samþykkt í skipulags- og umhverfisráði á fundi þann 6.júlí 2026. Í byggingaráformum er gert ráð fyrir 33 íbúðum í þrem klasahúsum á lóðinni.





Mynd 2. Byggingaráform dags. 25. maí 2026

Fyrri afgreiðslur skipulagsfulltrúa 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.

		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. 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 fyrirhugað sé að nýta hluta jarðhæðar, sem samkvæmt samþykktum áformum er ráðstafað undir geymslur og stoðrými, fyrir þrjár viðbótaríbúðir. Íbúðum myndi þannig fjölga úr 33 í 36, eða um 9,1%.

Samkvæmt fyrirspurninni yrðu heildarbyggingarmagn, byggingarreitir og hæðir bygginga óbreytt. Að mati fyrirspyrjanda myndi breytingin leiða til að meðalstærð íbúða verði minni, fjölbreyttari íbúðasamsetningar og virkari ásýndar að göngustíg, þar sem gluggar og inngangar kæmu í stað lokaðra geymsluveggja.

Jafnframt er vísað til breyttra markaðsaðstæðna og eftirspurnar eftir minni og hagkvæmari íbúðum.



Nordic
Office of
Architecture

Hallahvarf 25-33
Grunnmynd kjallara skv. tillögu um fjölgun



Hallahvarf 25-33
Útlit suðausturhliðar skv. gildandi dsk



Nordic
Office of
Architecture

Hallahvarf 25-33
Útlit suðausturhliðar skv. tillögu um fjölgun

Mynd 4. Fyrirspurnargögn

Umsögn og niðurstaða

Fjölgun úr 33 í 36 íbúðir felur í sér þrjár viðbótaríbúðir, eða um 9,1% aukningu á íbúðafjölda lóðarinnar. Sé litið til lóðarinnar einnar og sér er fjölgunin takmörkuð. Breytingin er engu að síður efnisleg að því leyti að hún felur í sér frávik frá þeim íbúðafjölda og þeirri ráðstöfun rýma sem lá til grundvallar samþykktum byggingaráformum.

Markmið um fjölbreytt búsetuform og fjölbreytta íbúðasamsetningu samræmist almennt markmiðum skipulagsins.

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.

Slík sjónarmið breyta þó ekki þeim skipulagslegu forsendum sem samþykkt aðal- og deiliskipulag byggir á, meðal annars varðandi heildarfjölda íbúða, húsagerðir, byggingarmagn, bílastæði, sameiginleg rými, dvalarsvæði og nýtingu innviða.

Jafnframt liggur fyrir að sambærilegar óskir um fjölgun íbúða hafa komið fram á öðrum lóðum innan Vatnsendahvarfs. Við mat á slíku er því ekki nægilegt að horfa eingöngu til áhrifa breytingarinnar á einstaka lóð. Uppsöfnuð áhrif sambærilegra breytinga geta haft áhrif á heildarfjölda og samsetningu íbúða í hverfinu og þær forsendur sem lagðar voru til grundvallar skipulaginu. Að mati skipulagsfulltrúa er mikilvægt að möguleg fjölgun íbúða innan Vatnsendahvarfs verði metin heildstætt en ekki með einstökum breytingum á hverri lóð fyrir sig.

Gera verður ráð fyrir að sambærilegar óskir geti komið fram á fleiri lóðum innan Vatnsendahvarfs. Samþykki einstakra breytinga án heildstæðs mats gæti því haft uppsöfnuð áhrif á íbúðafjölda og íbúðasamsetningu hverfisins, umferð og bílastæðaþörf. Fordæmisáhrif eru því veigamikill þáttur við mat á erindinu.

Telji skipulags- og umhverfisráð tilefni til að endurskoða fjölda íbúða í klasahúsum og fjölbýlishúsum innan Vatnsendahvarfs er að mati skipulagsfulltrúa eðlilegra að slík endurskoðun fari fram með heildstæðu mati á hverfinu, þar sem m.a. verði lagt mat á heildarfjölda íbúða, íbúðasamsetningu, bílastæðaþörf, sameiginleg rými og áhrif á innviði, fremur en með breytingum á einstökum lóðum.

Með vísan til framangreinds, fyrri afgreiðslna sambærilegra erinda og þeirra heildarforsendna um íbúðafjölda sem liggja að baki aðal- og deiliskipulagi Vatnsendahvarfs er ekki mælt með því að fallist verði á fyrirspurn um fjölgun íbúða í Hallahvarfi 25–33 að svo stöddu.

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 12:26
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign