



Kópavogi, 10. nóvember 2025
25092756/ BG

Ögurhvarf 4C

Umsögn um fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Unnsteins Jónssonar arkitekts dags. 23. september 2025 um stækkun lóðarinnar 4C við Ögurhvarf um 66-67 m² til suð-austurs.

Einnig er tekið er fram í fyrirspurn að lóðarhafi vilji byggja u.þ.b 54 m² bílgeymslu á SA-horni lóðar.



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

Lóðin við Ögurhvarf 4C er 1179m² að stærð og á henni standa tvö einbýlishús byggð árið 2020, 127,9 m² og 298,2 m² , samtals 426 m² að flatarmáli. Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag Vatnsenda – norðursvæðis.



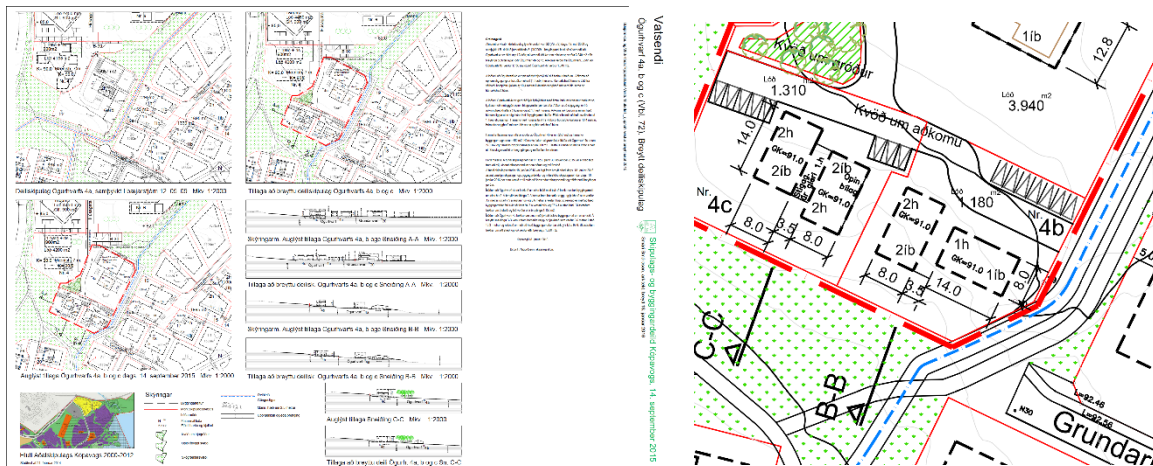
Mynd 2. Ásýnd frá götu.

Forsendur í aðalskipulagi

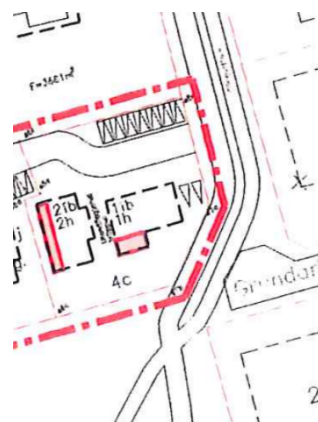
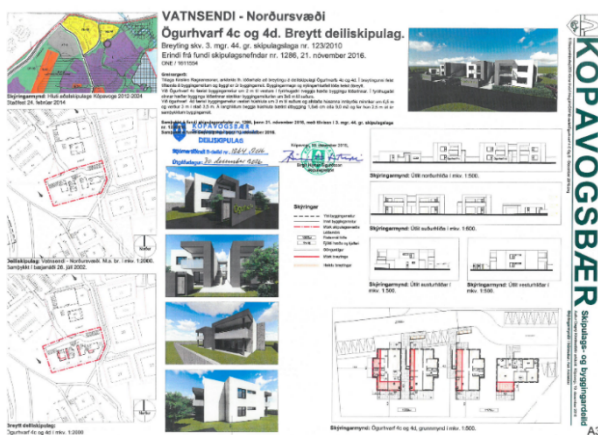
Svæði breytinga afmarkast við lóð nr. 4C og D ásamt svæði þar sem merktur hefur verið inn reiðstígur í aðalskipulagi. Svæðið er skilgreint sem íbúðarsvæði í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Forsendur í deiliskipulagi

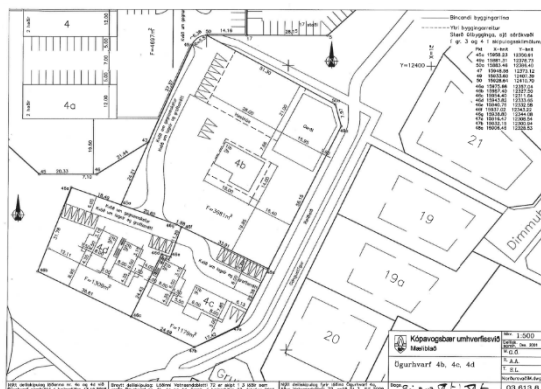
Í gildi er deiliskipulag Vatnsenda – norðursvæði samþykkt 26. júlí 2002 með verulegri breytingu samþykktri 23. febrúar 2016 fyrir Ögurhvarf 4A, B og C þar sem sem íbúðum var fjölgað. Reiðstígum á svæðinu var breytt vegna þessarar deiliskipulagsbreytingar. Reiðstígur er merktur inn á deiliskipulagsuppdrátt með blárrí línu yfir svæðið sem óskað er eftir lóðarstækkun á.



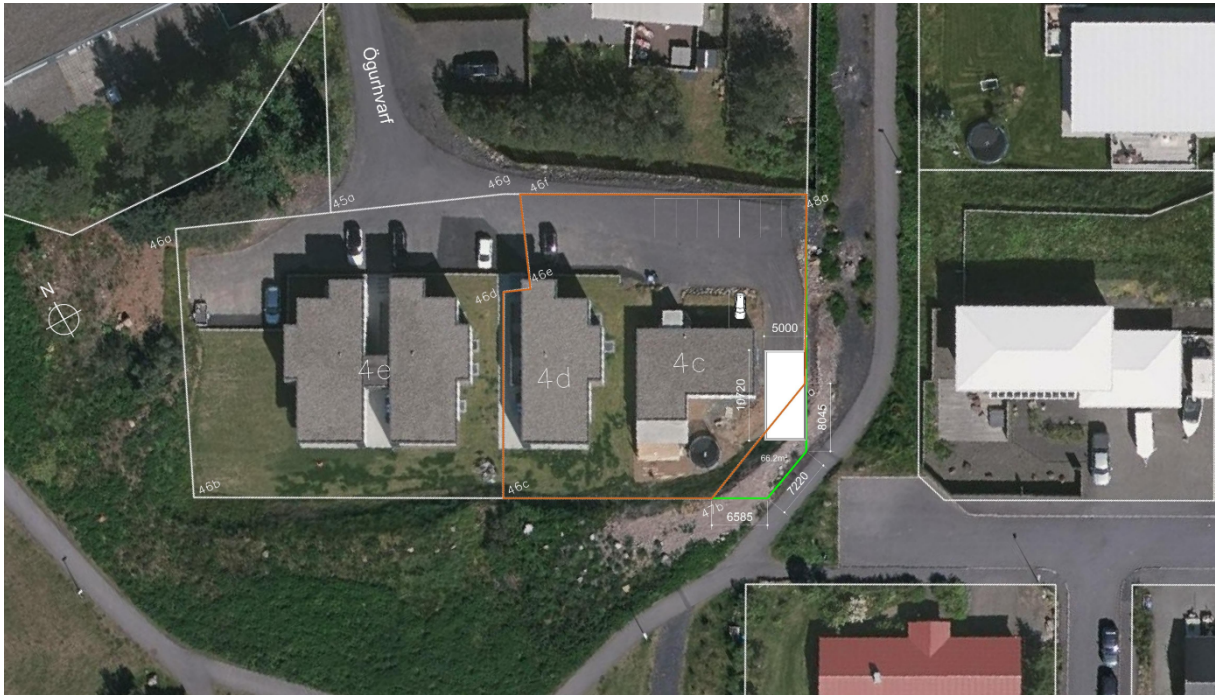
Mynd 3. Breytt deiliskipulag dags 18. janúar 2016. Vatnsendi-norðursvæði. Ögurhvarf 4a, b og c (Vbl. 72).



Mynd 4. Breytt deiliskipulag desember 2016. Vatnsendi. Ögurhvarf 4c og 4d.



Mynd 5. Gildandi mæliblað.



Fyrirspurn

Mynd 6. Innsend hönnunargögn. Afstöðumynd, teikning í vinnslu.

Umsögn og niðurstaða

Bent er á að byggingarmagn á lóðinni er umfram það sem heimild er fyrir skv. gildandi deiliskipulagi. Þeirri tillögu (samþykkt 23. febrúar 2016) var breytt til að koma til móts við sjónarmið hagsmunaaðila. Íbúðum og bílastæðum var fækkað, byggingarmagn var minnkað og lóð minnkuð úr 1180 m² í 1150 m².

Hámark byggingarmagns fyrir lóð nr. 4C og 4D (merkt 4B á uppdrætti) er 336 m². (Uppdr. 23.02.16) Samtals hafa verið byggðir 426,1 m² á lóðinni nr 4C og D. Tvær íbúðir í 4D samtals 298,2 m² og ein íbúð 127,9 m² að stærð á einni hæð. Því er búið að fullnýta byggingarheimildir á lóðinni.

Í deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var 19. desember 2016 var m.a byggingarreitur fyrir Ögurhvarf 4C stækkaður um 3x6 metra til suðurs. Byggingarmagn lóða hélst óbreytt.

Stækkunin á lóðinni sem spurt er um færi yfir svæði sem er skilgreint fyrir reiðstíg í aðalskipulagi og deiliskipulagi og er af þeirri ástæðu ekki hægt að stækka lóðina.

Litið er neikvætt á erindið.

F.h. skipulagsfulltrúa

Brynja Guðnadóttir
Verkefnastjóri

