



Kópavogi, 13. apríl 2026
26022551/ KHK

Hlíðarhvarf 7

Umsögn um fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann dags. 23.febrúar 2026 var lögð fram fyrirspurn Jóns Hrafns Hlöðverssonar byggingarfræðings dags. 17. febrúar 2026 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 7 við Hlíðarhvarf um hvort að drög að aðaluppdráttum samræmist gildandi deiliskipulagsskilmálum.

Í bókun í fundargerð frá afgreiðslufundi var litið neikvætt á erindið þar sem það er ekki í samræmi við ákvæði gildandi deiliskipulags.



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

Forsendur í deiliskipulagi

Deiliskipulag Vatnsendahvarfs, dags 14. nóvember 2023 gerir ráð fyrir einbýlishúsi (E-1) á lóðinni Hlíðarhvarf 7.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagsskilmálum er hámarksbyggingarmagn á umræddri lóð 246 m². Jafnframt er kveðið á um að hámarksnýtingarhlutfall lóðarinnar sé 0,44. Um er að ræða bindandi sérskilmála sem ekki er heimilt að víkja frá nema með formlegri breytingu á deiliskipulag.



Skilmálatafla E-1

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGARREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA (ÁN AUKAÍBÚÐAR)	HÁMARKS NHL	HÆDIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA C 1	532	154	1	0.46	2	5	246
GATA C 3	532	154	1	0.46	2	5	246
GATA C 5	532	154	1	0.46	2	5	246
GATA C 7	562	154	1	0.44	2	5	246
GATA C 9	594	154	1	0.41	2	5	246
GATA C 11	632	154	1	0.39	2	5	246
GATA C 13	600	185.44	1	0.49	2	5	297
GATA C 15	620	185.44	1	0.48	2	5	297

59



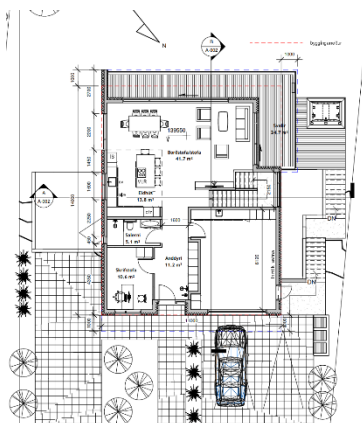
Heimilt er að útbyggingar/útskot og/eða svalir nái að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit. Þetta á við um svalir og útskot, en ekki lokaða hluta byggingar eða burðarvirki efri hæða. Í kafla 1.5.4 kemur jafnframt fram að almennt skulu allir hlutar húss standa innan byggingarreits, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum.

Í sérskilmálum kemur eftirfarandi fram fyrir einbýlishúsa bls.52.

Einbýlishús eru tveggja hæða. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og að hafa þakgarð/svalir ofan á neðri hæð. Hvatt er til þess að þök sem ekki eru nýtt sem þakgarðar/svalir séu þakin með gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi. Búndin byggingarlína er sýnd á deiliskipulagsupprætti, byggingarlína er búndin a.m.k. 30% framhliða byggingar

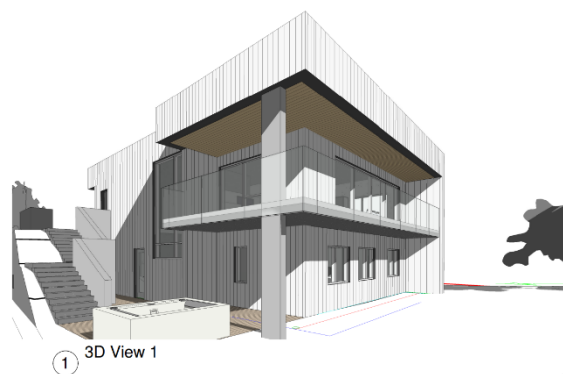
Fyrirspurnin/ Umsókn um breytingu á deiliskipulagi/ Byggingarleyfisumsóknin

Fyrirspurnin lýtur að því hvort forteikningar á einbýlishúsi á tveimur hæðum við Hlíðarhvarf 7 sé í samræmi við deiliskipulag. Samkvæmt forhönnunargögnum dags. 17. febrúar 2026 kemur fram að byggingin fer 4,2 m² yfir leyfilegt fermetrafjöldi.



② 2. hæð
1:100

Mynd 2. Innsend hönnunargögn



Umsögn og niðurstaða

Í ljósi framangreinds er ljóst að fyrirbyggjandi drög samræmast ekki gildandi deiliskipulagi Vatnsendahvarfs hvað varðar hámarksbyggingarmagn. Samkvæmt skilmálum er heimilt



hámarksbyggingarmagn á lóðinni 246 m², en í fyrirspurnarteikningum er gert ráð fyrir 251,2 m², sem felur í sér frávik um 4,2 m².

Til þess að drög að aðaluppdráttum geti talist í samræmi við gildandi skipulag þarf að draga úr byggingarmagni þannig að það rúmist innan leyfilegs hámarks.

F.h. skipulagsfulltrúa
Kristjana H Kristjánsdóttir
Skipulagsfræðingur

