



Kópavogi, 14. ágúst 2026
26012129/ ADK

Hlíðarhvarf 21

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Umsögn skipulagsfulltrúa um athugasemdir á kynningartíma

Á fundi skipulags- og umhverfisráðs þann 16. mars 2026 var lögð fram umsókn Sigurðar Hilmarssonar dags. 24. janúar 2026, f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 21 við Hlíðarhvarf um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar. Skipulags- og umhverfisráð samþykkti með vísan til 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna breytinguna fyrir lóðarhöfum lóðanna nr. 16-20 við Hlíðarhvarf.

Í breytingunni felst að fyrirhugað einbýlishús á lóðinni verði á einni hæð í stað tveggja ásamt breytttri lögun og staðsetningu byggingarreits á lóðinni.

Lóðin nr. 21 við Hlíðarhvarf er í Vatnsendahvarfi í bæjarhlutanum Vatnsenda. Hún er 624 m² að flatarmáli og er óbyggð. Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag Vatnsendahvarfs samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 14. nóvember 2023 með áorðnum breytingum. Lóðin er endalóð, staðsett í suðvesturhluta hverfisins og á lóðarmörk að Hlíðarhvarfi 19 til suðurs, að bæjarlandi til norðurs þar sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir göngustíg, að húsagötunni Hlíðarhvarfi til austurs og að bæjarlandi til vesturs þar sem hún snýr að hjóla- og göngustíg (stofnstíg) meðfram Arnarnesvegi.

Forsendur í aðalskipulagi

Lóðin er á íbúðarsvæði (ÍB-9, Vatnsendi) í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Í umfjöllun um svæðið í greinargerð aðalskipulagsins kemur fram að á skipulagstímabilinu sé gert ráð fyrir nýju íbúðarhverfi í Vatnsendahvarfi með blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa ásamt svæðum fyrir samfélagsþjónustu og litlu verslunar- og þjónustuhúsnæði. Samtals um 500 íbúðum. Fjölbýli verði á þremur hæðum auk kjallara og sérbylí á einni til tveimur hæðum auk kjallara.

Forsendur í deiliskipulagi

Í skilmálum gildandi deiliskipulags eru settir fram almennir skilmálar um einbýlishús á skipulagssvæðinu. Þau verði tveggja hæða þó heimilt sé að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar. Heimilt er að hafa þakgarð/svalir ofan á neðri hæð og hvatt til þess að þök sem ekki eru nýtt undir dvalarsvæði séu þakin gróðri til að styðja við blágrænar ofanvatnslausnir á svæðinu. Bundin byggingarlína er sýnd á deiliskipulagsupprætti og er byggingarlína bundin a.m.k. 30% framhliða byggingar. Bílskúr er valkvæður en skal vera sambyggður íbúðarhúsi og standa innan byggingarreits. Heimilt er að hafa aukaíbúð á sama fasteignanúmeri en óheimilt að fjölga bílastæðum á lóð hennar vegna.

Heimilt er að útbyggingar/útskot og/eða svalir nái að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit og heimilt að skyggni og/eða skjólveggir við anddyri nái að hámarki 1,8 m frá byggingarreit.

Hlíðarhvarf 21 fellur undir skilmálaeiningu E-1. Í sérskilmálum fyrir E-1 er gert ráð fyrir að byggt verði einbýlishús á tveimur hæðum, einni hæð auk kjallara. Nánar tiltekið „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.“ Stærð byggingarreits er 185,44 m² og hámark byggingarmagns er 297 m² skv. skilmálatöflu E-1.

Grenndarkynning, athugasemdir og ábendingar

Tillaga að breyttu deiliskipulagi dags. 13. maí 2026 var grenndarkynnt frá 20. maí til 21. júní 2026. Mál 629/2026 í Skipulagsgátt. Á kynningartíma bárust tvær athugasemdir, annarsvegar frá Arnari Má Baldvinssyni og Unni Björk Hauksdóttur, lóðarhöfum lóðarinnar nr. 17 við Hlíðarhvarf og hinsvegar frá Sigurgeiri Valssyni, lögmanni hjá Landslögum, f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 19 við Hlíðarhvarf.

Arnar Már Baldvinsson og Unnur Björk Hauksdóttir, Hlíðarhvarf 17.

Gerðar eru athugasemdir við tilfærslu og stækkun byggingarreits, breytingar á hæðakótum lóðarinnar, áhrif breytinganna á útsýni, ásýnd heildarmynd götunnar og gæði aðliggjandi byggðar. Einnig er gerð athugasemd við að breytingin sé kynnt sem óveruleg. Breytingarnar hafi bein áhrif á útsýni frá Hlíðarhvarfi 17 til norðurs. Þá eru settar fram áhyggjur af fordæmisgildi breytingarinnar. Bent er á ósamræmi í afgreiðslu málsins við fyrri ákvarðanir Kópavogsbæjar gagnvart athugasemdaaðila og öðrum í hverfinu, mikilvægi þess að mál njóti sambærilegrar meðferðar og að jafnræðis sé gætt við ákvarðanatöku sveitarfélagsins.

Umsögn

Varðandi athugasemdir um breytta hæðarsetningu lóðarinnar er bent á að ekki eru gerðar breytingar á hæðarsetningu á lóðarmörkum sbr. skýringarmyndir á uppdrátti dags. 13. maí 2026 og lóðaruppdrátt dags. 30. apríl 2026. Ekki er heldur gerð breyting á hámarkshæð byggingarreits eða gólfkóta efri hæðar. Breytingin felst í því að húsið verði á einni hæð sem hefur áhrif á landmótum á lóðinni þannig að aðlögun að gildandi hæðarkótum á lóðarmörkum verður með öðrum hætti en annars og þannig frábrugðin nærliggjandi lóðum.

Hvað áhrif breytingarinnar á útsýni frá Hlíðarhvarfi 17 varðar er viðbúið að breyting verði á sýn til norðurs úr garði þar sem lóð nr. 21 mun liggja hærra en aðrar lóðir og að skjólveggir kunna að byrgja sýn að einhverju leiti. Ekki er um útsýnisskerðingu frá svölum á efri hæð eða dvalarrýmum að ræða á lóð nr. 17 við Hlíðarhvarf.

Tekið er undir að breytingin muni hafa áhrif á heildaryfirbragð byggðarinnar séð úr vestri þar sem lóð nr. 21 verður frábrugðin öðrum lóðum við götuna. Breytingin hefur ekki áhrif á götumynd Hlíðarhvarfs þar sem ekki eru gerðar breytingar á hæðarsetningu við götu og verður húsið á einni hæð frá götu líkt og önnur hús við götuna.

Fordæmisgildi breytingarinnar er metið takmarkað á skipulagssvæðinu vegna sérstöðu lóðarinnar sem endalóð en þó verður að telja breytinguna fordæmisgefandi fyrir áþekkar lóðir innan skilmálaeiningar E-1 þar sem landhalli frá götu er undir tveimur metrum. Þar er um tvær lóðar að ræða, Hlíðarhvarf 19 og 21. Á öðrum lóðum innan E-1 er landhalli frá götu yfir tveimur metrum.

Breytingar á byggingarreit og stækkun grunnflatar eru ekki metnar hafa íþyngjandi áhrif á aðliggjandi byggð þar sem um endalóð er að ræða og byggingareitur færast fjær aðliggjandi byggð. Þó er viðbúið að sýn til norðurs skerðist að einhverju leyti úr gördum lóðanna nr. 17 og 19 vegna landmótunar og tilfærslu byggingarreits um 1 m.

Sjá nánar skýringarmyndir í umsögn skipulagshöfunda dags. 16. júlí 2026.



Varðandi meint ósamræmi í afgreiðslum Kópavogsbæjar á umsóknum um breytingar á deiliskipulagi á skipulagssvæðinu er bent á sérstöðu lóðarinnar nr. 21, þar sem um endalóð er að ræða og landhalli er með minnsta móti.

Sigurgeir Valsson lögmaður f.h. Ólafs Stefnis Jónssonar og Steinunnar Vilmarsdóttur, Hlíðarhvarfi 19. Gerðar eru athugasemdir við málsmeðferð skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, óveruleg breyting á deiliskipulagi. Telja athugasemdaaðilar að breyting sú sem lögð sé ekki óveruleg með hliðsjón af umfangi og áhrifum á umhverfið og aðlægar lóðir.

Bent er á að Kópavogsbær hafi áður lagt mat á breytinguna og metið hana í ósamræmi við markmið gildandi deiliskipulags um að byggingar skuli felldar að landi og hagkvæma nýtingu byggingarlands fyrir íbúðarbyggð. Vísað er til þess að landhalli á svæðinu leiði til þess að í gildandi deiliskipulagi sé miðað íbúðarhús á tveimur hæðum á lóðunum. Bent er á með breytingunni sé vikið frá markmiðum gildandi deiliskipulags. Einnig er fjallað um fordæmisgefandi áhrif breytingarinnar innan hverfisins og áhrif á heildaryfirbragð og byggðarmynstur.

Gerðar eru athugasemdir við að gólfkóti verði 136,0 miðað við 133,30 á neðri hæð lóðar nr. 19 og þar af leiðandi hæðarmun milli íbúðarhúsa á lóðunum sem yrði um 2,7 m. Breytingin leiði af sér að reisa þurfi umfangsmikla stoðveggi á lóðamörkum fyrir jarðveg. Hæðarmismunurinn og stoðveggir muni skerða útsýni frá og dagsbirtu í íbúðarrýmum á neðri hæð fyrirhugaðs íbúðarhúss á lóð nr. 19 ásamt því að skerða útsýni frá íbúðarrýmum á efri hæð.

Einnig er bent á ósamræmi í afgreiðslum Kópavogsbæjar hvað umsóknir og fyrirspurn lóðarhafa Hlíðarhvarfs 21 um breytingar á deiliskipulagi lóðarinnar varðar.

Í athugasemdinni er einnig fjallað um væntingar lóðarhafa Hlíðarhvarfs 19 um fyrirkomulag á aðliggjandi lóðum í samræmi við gildandi deiliskipulag og bent á að lóðarhafar hafi hagað hönnun mannvirkis á sinni lóð í samræmi við þær væntingar með hliðsjón af gildandi deiliskipulagi.

Þá áskilja lóðarhafar Hlíðarhvarfs 19 sér rétt til að krefja Kópavogsbæ um skaðabætur vegna tjóns sem þeir verða fyrir skv. 51. gr. skipulagslaga nr. 12/2010 verði tillagan samþykkt.

Umsögn

Varðandi málsmeðferð. Tillagan er metin óveruleg þar sem ekki er um aukningu á byggingarmagni að ræða auk þess sem hún hefur einungis grenndaráhrif á næstu lóðir.

Varðandi ósamræmi í málsmeðferð, þess efnis að Kópavogsbær hafi áður lagt mat á sambærilega umsókn um breytingu á deiliskipulagi Hlíðarhvarfs 21 og metið hana ekki samræmast skipulagslegum markmiðum fyrir svæðið. Er bent á að sú umsókn náði einungis til breytinga á byggingarreit en ekki til breytinga á hæð hússins, þó að í umsókninni hafi verið gert ráð fyrir húsi á einni hæð. Fyrri umsókn hefur aldrei hlotið neina afgreiðslu og því ekki hægt að líta svo á að um ósamræmi í málsmeðferð eða afgreiðslu sé að ræða. Var afgreiðslu greindrar umsóknar frestað þar sem lóðarhafi Hlíðarhvarfs 21 lagði inn fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar þess eðlis að byggingarreitur breyttist og færðist til og að húsið yrði á einni hæð í stað tveggja. Umrædd fyrirspurn lóðarhafa fékk hins vegar afgreiðslu. Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. janúar 2026 er fjallað um fyrirspurnina og áhrif hennar metin. Er þar tekið fram að umrædd breyting hafi takmarkað fordæmisgildi fyrir aðrar lóðir þar sem um endalóð er að ræða og landhalli með minnsta móti innan skilmálaeiningarinnar „Einbýlishús.E-1“. Þó er tekið fram í niðurstöðum umsagnarinnar að breytingin gæti komið til með að hafa áhrif á næstu lóð, nr. 19 hvað gæði dvalarsvæðis og íbúðarrýma á jarðhæð/kjallara varðar og áhrif á útfærslu og frágangs á lóðamörkum lóðanna varðar. Í umsögninni er einnig tekið fram að grundvallarforsenda



breytingar sé að samkomulag um frágang á lóðarmörkum náist við lóðarhafa á lóðinni nr. 19. Umsögnin var samþykkt á fundi skipulags- og umhverfissráðs þann 19. janúar 2026.

Tekið er undir athugasemdir varðandi íþyngjandi áhrif breytingarinnar á útsýni, innsýn og gæði dvalarsvæða á lóð nr. 19. Stækkun byggingarreits til norðvesturs og breytingar á hæðarsetningu veldur skerðingu á útsýni frá efri og neðri hæð og skapar aukna innsýn í dvalarrými á neðri hæð ásamt dvalarsvæði utandyra, garð.

Einnig er tekið undir að breytingin muni hafa neikvæð áhrif á heildaryfirbragð byggðarinnar séð frá vestri þar sem fyrirkomulag á lóðinni nr. 21 verður talsvert frábrugðið fyrirkomulagi á öðrum lóðum. Sjá nánar skýringarmyndir í umsögn skipulagshönnuða dags. 16. júlí 2026.

Varðandi réttmætar væntingar. Lóðarhafar Hlíðarhvarfs 19 benda á að fyrirhuguð deiliskipulagsbreyting gangi gegn réttmætum væntingum. Hafi þeir hagað hönnun, staðsetningu og fjárhagslegri áætlanagerð við uppbyggingu með hliðsjón af gildandi deiliskipulagi, þar sem m.a. er kveðið á um að einbýlishús neðan við Hlíðarhvarf skuli vera tveggja hæða, með tilteknum hámarks gólfkóta, og að mannvirki skuli aðlöguð að náttúrulegum landhalla. Lóðarhafar hafi því haft réttmætar væntingar til þess að skipulagi svæðisins yrði fylgt og að verulegar breytingar á yrðu ekki gerðar án skýrra og málefnalegra ástæðna.

Hægt er að taka undir þessar athugasemdir. Skipulagsvaldið liggur hjá sveitarfélögunum, en er ekki án takmarkana. Markmið skipulagsáætlaða er meðal annars að koma á tilteknum fjárfisáætlunum. Í deiliskipulagi eru festar í sessi áætlunir og markmið sveitarstjórnar um framtíðarnot viðkomandi svæðis, þar sem m.a. er kveðið á um staðsetningu lóða, byggingarreiti og útlit og gerðir húsa. Skal gæta að innbyrðis samræmi skipulagsáætlaða, sbr. 7. mgr. 12. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 og byggingarleyfi þar að leiðandi jafnframt í samræmi við gildandi skipulagsáætlunir, sbr. 1. mgr. 11. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010. Skipulag er með þessum hætti bindandi fyrir stjórnvöld og borgara og verða íbúar skipulagssvæðis, sem byggt hafa hús sín eða keypt með gildandi skipulagsforsendum í huga, að geta treyst því að ekki verði gerðar breytingar á skipulaginu nema veigamiklar ástæður mæli með því. Það því að þurfa liggja fyrir málefnalegar ástæður fyrir því að heimila breytingar.

Varðandi skaðabótaskyldu Kópavogsbæjar. Lóðarhafar Hlíðarhvarfs 19 áskilja sér rétt til að krefja Kópavogsbæ um skaðabætur vegna þess tjóns sem þeir verða fyrir verði tillagan samþykkt.

Í 51. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 er kveðið á um rétt fasteignareiganda til að krefja viðkomandi sveitarfélag um bætur ef hægt er að sýna fram á að verðmæti fasteignar skerðist verulega umfram sambærilegar eignir í næsta nágreppi af völdum skipulags eða breytingar á skipulagi.



Niðurstaða umsagnar

Í framkomnum athugasemdum frá lóðarhöfum Hlíðarhvarfs 17 og 19 koma fram sjónarmið um neikvæð áhrif breytingarinnar á nærliggjandi lóðir hvað útsýni, aukna innsýn, skuggamyndun og heildaryfirbragð varðar. Tekið er undir sjónarmið varðandi skerðingu á útsýni, aukna innsýn og heildaryfirbragð að hluta, séð frá vestri. Ekki er sýnt fram á að breytingin hafi áhrif á skuggavarp á aðliggjandi lóðir.

Þá eru gerðar athugasemdir við fyrirkomulag frágangs á lóðarmörkum og þau áhrif sem breytingin hefur þar á. Tekið er undir neikvæð áhrif á lóð nr. 19. Með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 16. janúar 2026 er forsenda þess að breyting á deiliskipulagi af þessu tagi verði gerð að samkomulag náist milli lóðarhafa um fyrirkomulag á lóðarmörkum. Í þessu sambandi er jafnframt bent á 16. gr. í lóðarleigusamningi um hæð lóðar og frágang.

Einnig er á það bent að varhugavert sé að breyta nýjum skipulagsáætlunum nema veigamiklar ástæður liggi því til grundvallar.

Með vísan til ofangreindrar umfjöllunar og mats á sjónarmiðum í framkomnum athugasemdum er lagt til að umsókninni verði synjað.

Auður Dagný Kristinsdóttir
Skipulagsfulltrúi

