



Kópavogi, 17. desember 2025
25121202/ KHK

Heiðarhvarf 1-3 og Heiðarhvarf 9-11

Umsögn um fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Vísað er til fyrirspurnar f.h. lóðarhafa, Heiðarhvarfs 1-3 og 9-11, dags. 10. desember 2025, varðandi breytingu á deiliskipulagi Vatnsendahvarfs dags. 14. nóvember 2023 vegna ofangreindra lóða. Óskað er eftir því að byggja parhús á einni hæð í stað tveggja.



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

Forsendur í deiliskipulagi

Deiliskipulag Vatnsendahvarfs, dags 14. nóvember 2023 gerir ráð fyrir parhúsum (P-2 og P-3) á lóðunum í Heiðarhvarfi 1-3 og 9-11.

Í kafla 5 í deiliskipulaginu er tekið fram að einbýlishús og parhús séu tveggja hæða. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og heimilt er að hafa þakgarð/svalir ofan á neðri hæð. Einbýlishús (E-1 og E-2) og parhús (P-1, P-2, P-3, P-4 og P-5) eru öll tveggja hæða.



Skýringarmyndir í skilmálahefti sýna einnig tveggja hæða hús og svo er einnig á skýringarupprætti.

- Fyrir parhús P-2 í Heiðarhvarfi gilda eftirfarandi sérskilmálar:

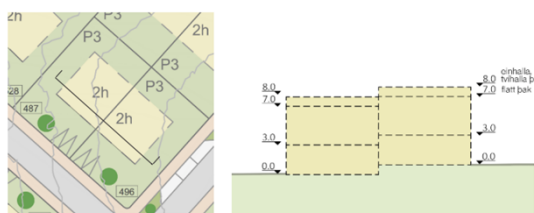
Parhús P-2 eru tveggja hæða með aðkomu á neðri hæð. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara húss og setja glugga á kjallara. Sérstaklega er bent á skilmála í kafla 4.7 varðandi lagnatengingar og kjallara sérbýlishúsa. Hámarkshæð þaks er 8,0 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.

- Fyrir parhús P-3 í Heiðarhvarfi gilda eftirfarandi sérskilmálar:

Parhús P-3 eru tveggja hæða með aðkomu á neðri hæð. Aðalgólfkóti og aðkomukóti skal aðlagður að hæðarsetningu götu, götukóta, til þess að parhús sitji betur í landi og draga úr óþarfa landmótun og/eða stöllum lands innan lóðar eða á lóðarmörkum. Heimilt er að hafa kjallara undir húsi, óheimilt er að grafa frá kjallara húss og setja glugga á kjallara. Sérstaklega er bent á skilmála í kafla 4.7 varðandi lagnatengingar og kjallara sérbýlishúsa. Hámarkshæð þaks er 8,0 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.



Skilmálateikning fyrir parhús P-2, tvær hæðir og heimild fyrir kjallara.



Skilmálateikning P-3, tvær hæðir, heimild fyrir kjallara. Aðalgólfkóti er aðlagður að götukóta.



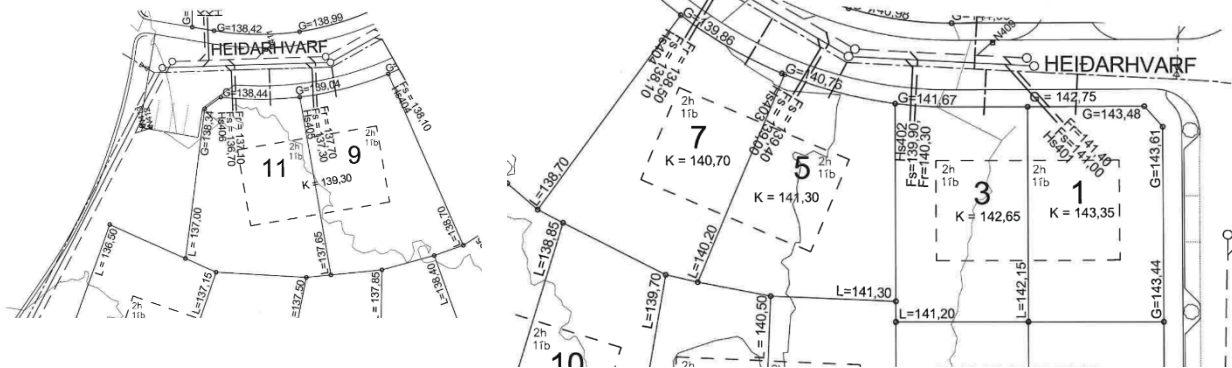
Tegundir íbúða og önnur mannvirki.

Mynd 2. Skýringamynd úr gildandi deiliskipulag, fyrir húsatýp P-2 og P-3



Hæða- og mæliblað

Á hæðablöðum sem gefin voru út 16. og 24. september 2025 fyrir viðkomandi lóðir kemur fram að þær eru í lítilsháttar halla, með hallastefnu til austurs og suðurs.



Mynd 3. Hæðablað fyrir Hleiðarhvarf í Vatnsendahvarfi

Fyrirspurnin

Umsækjandi óskar eftir heimild til að byggja einnar hæðar parhús í stað tveggja hæða. Vísað er í opinber svör Kópavogsbæjar þar sem fram kom að ekki væri kvöð um að byggja tveggja hæða hús á parhúsa-, raðhúsa- og einbýlishúsalóðum. Forsenda kaupanna byggist á þessum svörum.

Umsögn og niðurstaða

Í gildandi deiliskipulagi er byggt á markmiðum aðalskipulags Kópavogs um hagkvæma landnýtingu og byggð sem fellur vel að landslagi. Landhalli á svæðinu gerir það að verkum að stærð lóðanna og byggingarreita miðast við tveggja hæða hús til að tryggja jafnvægi í byggðarmynstri og hagkvæmni í nýtingu lands.

Ef heimild yrði veitt fyrir einnar hæðar húsum myndi það hafa veruleg neikvæð áhrif á götumyndina. Hæð fyrirhugaðar byggðar og hlutföll húsa eiga að skapa heildstæða götumynd. Með lægri húsum myndi taktur byggðarinnar raskast og götumyndin verða sundurleit.

Auk þess gæti heimild fyrir einnar hæðar húsum skapað fordæmi fyrir sambærilegar breytingar innan hverfisins. Samræmi í hæð og hlutföllum byggðarinnar er lykilatriði í að tryggja að hverfið haldi sínum einkennum.

Með hliðsjón af framangreindu er lagt til að fyrirspurninni verði synjað.

F.h. skipulagsfulltrúa
Kristjana H Kristjánsdóttir
Skipulagsfræðingur

