



Brekkuhvarf 5

Fyrirspurn dags. 10. nóvember 2025

Dags. 5. desember 2025

Umsögn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann dags. 24. nóvember 2025 var lögð fram fyrirspurn lóðarhafa lóðarinnar nr. 5 við Brekkuhvarf dags. 10. nóvember 2025 um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar. Spurst er fyrir um hvort heimilað verði að skipta lóðinni upp í tvær lóðir og að byggt verði einbýlishús á nýrri lóð norðvestan núverandi íbúðarhúss.

Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 26. maí 2025 var lögð fram fyrirspurn sama efnis ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. maí s.á. Niðurstaða skipulagsfulltrúa var neikvæð með vísan til umsagnar.

Ofangreind fyrirspurn dags. 10. nóvember 2025 sem nú er til umfjöllunar er í megindráttum samhljóða fyrri fyrirspurn að undanskilinni meðfylgjandi greinargerð. Sömu uppdráttir fylgja báðum fyrirspurnum.

Greinargerð með fyrirspurn dags. 10. nóvember 2025:

„Fyrirspurn okkar sem tekin var fyrir í maí síðastliðinn (2025) var mögulega ekki nógu nákvæm og vel rökstudd. Er þessari fyrirspurn ætlað að bæta úr því. Fyrirspurnin snýr að því hvort Kópavogsbær sé hlynntur deiliskipulagsbreytingu þar sem 1220 fm (lóð nr.7) sbr. meðfylgjandi mynd er skipt út úr Brekkuhvarfi 5. Heildarstærð lóðarinnar er 4800 fm og stendur þar nú einbýlishús ásamt bílskúr. Nokkur saga er komin í kringum lóðina en meðal annars hefur verið samþykkt að skipta henni í þrennt. Við teljum að þó það sé framtíðarsýn Kópavogsbæjar þurfi að huga að því að í dag búa eigendur hennar á lóðinni og hafa gert í 24 ár. Engu að síður er hægt að nýta stóran hluta hennar og þannig þétta byggð. Breytingin yrði því í samræmi við markmiðið um þéttingu byggðar og áherslu á að nýta land vel. Spyrrum við því að nýju hvort Kópavogsbær sé hlynntur því að breyta deiliskipulaginu í Brekkuhvarfi þannig að hægt verði að hefja byggingu einbýlishúss eða parhúss á vestur hluta lóðarinnar, lóðar nr. 7. Slík breyting yrði í samræmi við þegar samþykktu tillögu frá 2023 og markmiðið um þéttingu byggðar. Rök sem hafa verið sett fram gegn tillögunni eru að einbýlishúsið sem nú er á lóðinni sé skakkt. Þó vissulega sé það örlítið skakkt á lóðinni er nóg pláss til að hefja byggingu á lóð nr. 7. Þá má benda á að Kópavogsbær samþykkti á sínum tíma núverandi stöðu hússins á lóðinni. Þá hefur því líka verið hreyft við að bakki við göngustíg lóðar nr. 7 og 9 sé of hár. Þessi rök ganga ekki sbr. samþykkt á deiliskipulagsbreytingunni frá 2023. Tillagan sem við setjum fram gengur út á að dregin sé bein lína frá götu og að lóðarmörkum (sbr. meðfylgjandi mynd). Þannig eru sirka 1220 fm lóð tekin úr heildarlóðinni og þar hægt að hefja byggingu einbýlishúss eða parhúss. Breytingin hefur engin áhrif á mögulega framtíðarskiptingu lóðar nr. 5. Hér gefst Kópavogsbæ tækifæri til að nýta 1220 fm ónýtta lóð í miðju íbúðarhverfi á einum fallegasta stað Kópavogs, rétt við Elliðarvatn.“

Í deiliskipulagi eða breytingu á því skal m.a. taka ákvarðanir um byggðarmynstur og að breyting á skipulagðri byggð falli sem best við núverandi götumynd. Engar forsendubreytingar hafa orðið, hvað varðar Aðalskipulag Kópavogs eða gildandi deiliskipulag frá fyrri afgreiðslu málsins sl. vor og er afstaða Kópavogsbæjar þar af leiðandi óbreytt. Lega núverandi húss á lóðinni er þannig að erfitt er að skipta



Lóðinni haganlega upp og byggja annað hús til þess þyrfti að endurskipuleggja lóðina í heild. Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir lóðina Brekkuhvarf 5, mynd 1, var samþykkt í auglýsingu á fundi skipulagsráðs 21. ágúst 2023 en síðar dregin til baka af hálfu lóðarhafa, er af framkomnum tillögum sú sem Kópavogsbær telur að falli best að núverandi byggðarmynstri og götumynd.



Mynd 1. Innsend tillaga frá 2023. Það sem er merkt rautt er núverandi fyrirkomulag húss á lóðinni.

Þar sem fyrirspurnin er samhljóða fyrri fyrirspurn sem litið var neikvætt á þann 26. maí, þó með ítarlegri greinargerð breytist ekki fyrri afstaða skipulagsfulltrúa. Með vísan til ofanritaðs er litið neikvætt á fyrirspurnina.

F.h. skipulagsfulltrúa

Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

