



Kópavogi, 9. mars 2026
26022573/ FS

Hæðarhvarf 6

Umsögn um fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 23. febrúar 2026 var lögð fram fyrirspurn Magnúsar I. Aðalmondssonar arkitekts dags. 18. febrúar 2026 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 6 við Hæðarhvarf. Í breytingunni felst aukið byggingarmagn. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Loftmynd af Hæðarhvarfi 6 lóð. Tekin af kortavef Kópavogs.

Lóðin Hæðarhvarf 6 er óbyggð lóð á deiliskipulagssvæði Vatnsendahvarfs.

Forsendur í deiliskipulagi

Deiliskipulag Vatnsendahvarfs, dags. 14. nóvember 2023 gerir ráð fyrir einbýlishúsi (E1) á lóðinni Hæðarhvarf 6. Byggingarreitir, ofan- og neðanjarðar, eru sýndir á skipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði. Almennt skulu allir hlutar húss standa innan byggingarreits, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Hámarksbyggingarmagn samkvæmt skilmálum er 246 m² fyrir umrædda lóð og hámarks nýtingarhlutfall 0,42. Heimilt er að útbyggingar/útskot og/eða svalir nái að hámarki 1 metra



út fyrir byggingarreit. Þetta á við um svalir og útskot, en ekki lokaða hluta byggingar eða burðarvirki efri hæða.



Mynd 2. Deiliskipulagsuppráttur Vatnsendahvarfs.

Fyrirspurnin

Spurt er um afstöðu skipulagsfulltrúa til að auka byggingarmagn um 17,5m², en leyfilegt flatarmál í deiliskipulagi er 246m². Hámarksflatarmál yrði því 253,5m². Einnig er sótt um að hækka hámarksnýtingarhlutfall um 0,03 úr 0,42 í 0,45.

Töluleg samantekt

Lóðarstærð: 582 m²

A-rými: 242,8 m² (hámarksheimild samkvæmt gildandi skipulagi: 246 m²)

B-rými: 19,52 m²

– 8,55 m² innan byggingarreits

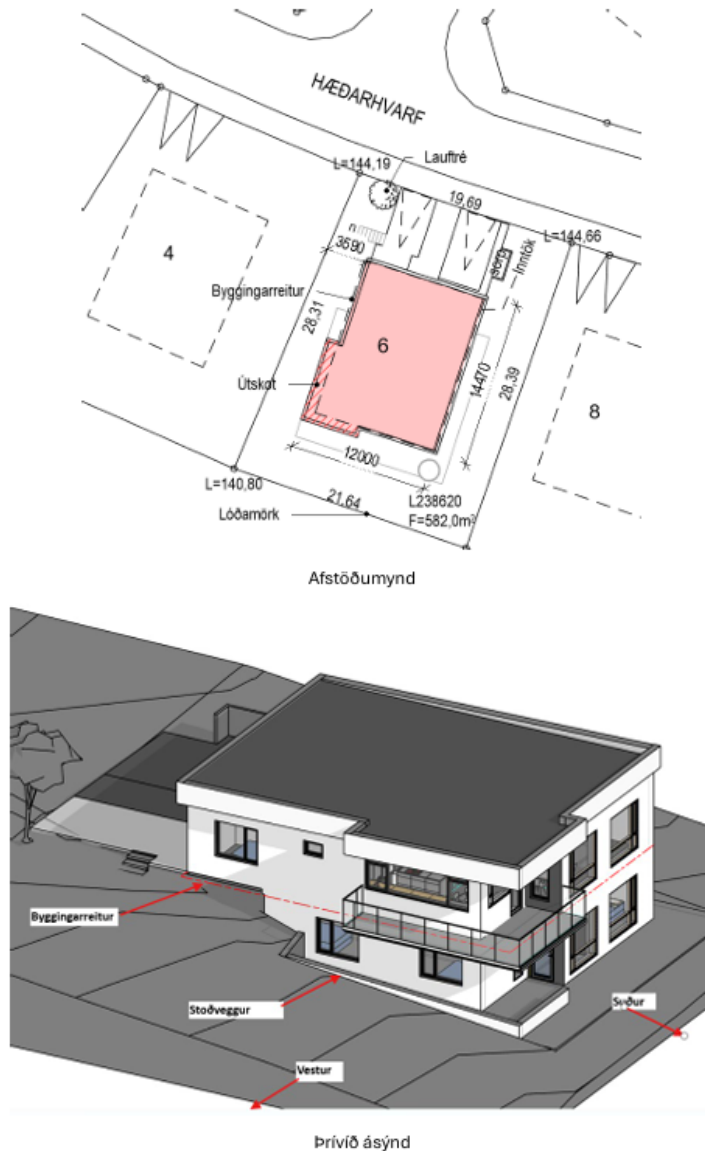
– 10,97 m² utan byggingarreits (útskot)

Heildaraukning B-rýmis: 16,32 m²

Heildarflatarmál A+B: 262,32 m²

Nýtingarhlutfall: hækkar úr 0,42 í 0,45

Mynd 3. Töluleg samantekt sem fylgdi fyrirspurn.



Mynd 4. Innsend hönnunargögn.

Umsögn og niðurstaða

Litið er neikvætt á innsenda fyrirspurn um að auka byggingarmagn um 17,5m². Þó að frávikin séu takmörkuð að umfangi er litið neikvætt á að heimila að hækka leyfilegt flatarmál þar sem það hefur fordæmisgildi fyrir sambærilegar umsóknir innan hverfisins.

Frávík sem þessi geta haft fordæmisgildi fyrir sambærilegar umsóknir innan hverfisins og haft neikvæð áhrif á götumyndina og heildaryfirbragð byggðarinnar.

Deiliskipulaginu er ætlað að tryggja samræmt heildaryfirbragð byggðarinnar.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

