

Kópavogi, 27. október 2025

One: 25092452/ FS

Grundarhvarf 8

Umsögn um breytingu á deiliskipulagi

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 22. september 2025 var umsókn Sveins Ívarssonar arkitekts, f.h. lóðarinnar Grundarhvarf 8 um breytt deiliskipulag lóðarinnar Grundarhvarf 8 vísað til skipulagsfulltrúa. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Loftmynd af umræddri lóð Grundarhvarf 8. Tekin af kortavef Kópavogs.



Lóðin að Grundarhvarfi 8 er 1410m² að stærð og á henni stendur einbýlishús sem er eitt af eldri byggingum á svæðinu og var byggt fyrir árið 1954 og þá sennilega sem sumarhús. Byggt hefur verið við núverandi hús á lóðinni í tvígang 1975 og 2019 og stendur því fermetrafjöldi hússins í 180,6m² einnig var byggt bílskýli á lóðinni árið 1975, 42m² að flatarmáli. Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag Vatnsenda – Hvörf, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 29. október 1992.



Mynd 2. Ásýnd frá götu.

Forsendur í aðalskipulagi

Grundarhvarf 8 er staðsett í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 á landnotkunarflokknum ÍB-5 (íbúðarbyggð 5) Vatnsendi (Kórar, Hvörf, Þing).

ÍB-5	Vatnsendi (Kórar, Hvörf, Þing)	Blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Byggt að mestu á árunum 1990-2012 og er enn ekki lokið. Við Boðarþing 1, 3, 5, 7, 9, 11 og 13 og 22 og 24 er blönduð landnotkun þjónustustofnana og íbúðabygðar. Gert er ráð fyrir rúmum 20 nýjum íbúðum að Vatnsendabletti á þegar deiliskipulögðu svæði. Helstu uppbyggingarsvæði í Vatnsenda á skipulagstímabilinu verða á tveimur stöðum. Annars vegar á Vatnsendahæð (Vatnsendahvarfi), ÍB-6, suðaustan fyrirhugaðs Arnarnesvegar, og hins vegar í Vatnsendahlíð, ÍB-7, sunnan við núverandi byggð í Þingum og Heimsenda. Sjá einnig umfjöllun um Vatnsendahvarf (Vatnsendahæð), ÍB-6, og Vatnsendahlíð, ÍB-7, hér á eftir. Nánari umfjöllun og markmið er varða byggðina í Vatnsenda er í rammahluta aðalskipulags í undirkafla 7. kafla. Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða. Stærð heildarsvæðis um 142 ha.
------	--------------------------------------	--

Mynd 3. Skjáskot úr 2. kafla Aðalskipulags Kópavogs um ÍB-5.

Í umsóknum á uppskiptingu lóðar til að byggja einbýlishús skal líta til nýtingarhlutfall húsagerða (lóða) í töflu 2-1 í aðalskipulaginu. Nýtingarhlutfall einbýlishúsalóða á að jafnaði ekki fara yfir 0,35.



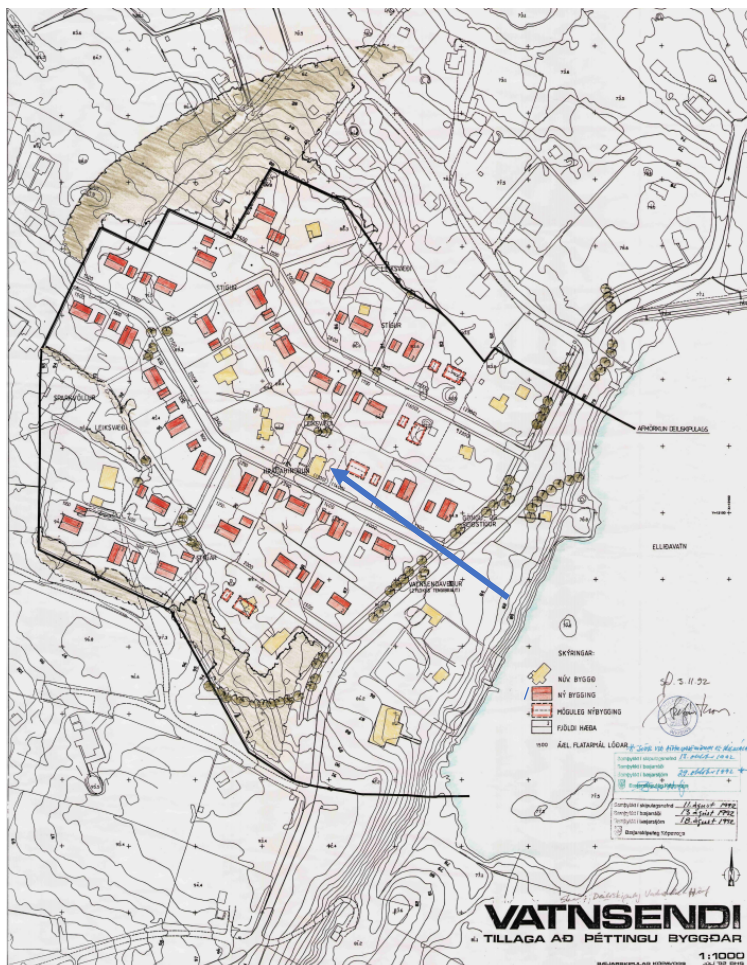
Tafla 2-1. Nýtingarhlutfall húsagerða (lóða) og svæðisnýtingarhlutfall.

A. Viðmið um nýtingarhlutfall lóða, reita/svæða.	Hlutfall
Á þróunarsvæðum fyrir íbúðarbyggð/byggð með blandaðri landnotkun og á öðrum þéttingarsvæðum m.a. fyrir íbúðir má gera ráð fyrir hærra nýtingarhlutfalli. Um það skal taka ákvörðun í aðal- og/eða deiliskipulagi eftir því sem við á. Sjá lið B hér á eftir.	
Einbýlishúsalóð.	0,20-0,35
Raðhúsa- og parhúsalóð.	0,35-0,60
Sambýlishús á lóð (2 til 5 íbúðir).	0,50-0,80
Fjölbýlishús á lóð (undir 5 hæðir).	0,60-0,90
Fjölbýlishús á lóð (yfir 5 hæðir).	0,80-2,00

Mynd 4. Tafla 2-1 í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Forsendur í deiliskipulagi

Á svæðinu er í gildi deiliskipulagið Vatnsendi – Hvörf, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 29. október 1992. Á deiliskipulagsupprættinum er Grundarhvarf 8 sýnd sem „núverandi byggð“.



Mynd 5. Gildandi deiliskipulagsuppráttur. Blá ör bendir á lóðina Grundarhvarf 8.



Með deiliskipulagsuppdráttinum fylgir greinargerð og þar eru sérákvæði deiliskipulagsins útlustuð. Þau eru eftirfarandi:

SÉRÁKVÆÐI.

1. **HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.**
Við hönnun hús og lóða skal miða við að hvorutveggja falli sem best að því landslagi sem fyrir er í viðkomandi lóð.
2. **HÚSAGERÐ.**
Á hverri lóð má byggja eitt einbýlishús ásamt bílageymslu. Á lóðum sem eru 1600 m² og stærri má að auki byggja hesthús ásamt hlöðu og gerði (sjá lið nr. 7) ef sýnt er fram á að þessi mannvirki falli vel að umhverfinu og skipulagi lóðar.
3. **BYGGINGARREITUR OG STÆRÐ ÍBÚÐARHÚSA.**
Á lóðum eru byggingarreitir ekki afmarkaðir sérstaklega, en bindandi byggingarlínur eru gefnar meðfram götum og skal framhlið húss eða einhver hluti þess snerta þá byggingarlínu. Á lóðum sunnan við götu skal byggingarlínan vera 7 m frá lóðarmörkum við en 12 m frá lóðarmörkum á lóðum norðan við götu. A.m.k. 5 m skulu vera frá húsi að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar eða útivistarsvæðis. Ef hæð húss er á meiri en 5 m skal fjarlægðin aukast sem því nemur. Staktæð bílageymsla (á einni hæð) má þó vera í 3 m fjarlægð frá aðliggjandi lóðarmörkum.
4. **HÆÐ ÍBÚÐARHÚSA.**
Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir (neðri hæð) íbúðarhúsa eru sýndir á hæðarblaði. Byggja má tveggja hæða hús. Þakform er óbundið.
5. **BÍLAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI.**
Gera skal ráð fyrir bílageymslu á hverri lóð og skal teikning af henni gerð samhliða aðalteikningum íbúðarhúss. A.m.k. 3 bílastæði skulu vera á hverri lóð.
6. **SORPGEYMSLUR.**
Lokuð sörpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorplát. Þar sem sörpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en nemur 2.0 m og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1.0 m. Sörpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum og skal vera að henni greiður aðgangur. Frágangi sörpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.
7. **HESTHÚS.**
Á lóðum sem eru 1600 m² og stærri má að auki byggja hesthús ásamt hlöðu og gerði ef sýnt er fram á að þessi mannvirki falli vel að umhverfinu. Hesthúsið má rúma 4 til 6 hesta, ásamt líftilli hlöðu.* Grunnur húsanna skal vera steypdur en enfisval skal að öðru leyti vera í samræmi við aðrar byggingar á lóðinni. Rafmagn þarf að vera í húsinu og kalt vatn. Gerði skal vera við hesthúsið og þarf það að vera vel girt t.d. með rimlagirðingu úr járnörum.

* Stærð hesthúsa skal vera í samræmi við leiðbeiningar um hesthús, gefnar út af Landsambandi hestamanna útg. 1985, sjá sérstaklega kafla um innra skipulag hesthúsa bls. 26.

(Hús og gerði skal vera í a.m.k. 5 m fjarlægð frá lóðarmörkum aðliggjandi lóðar og ekki nær götu en byggingarlína segir til um.)

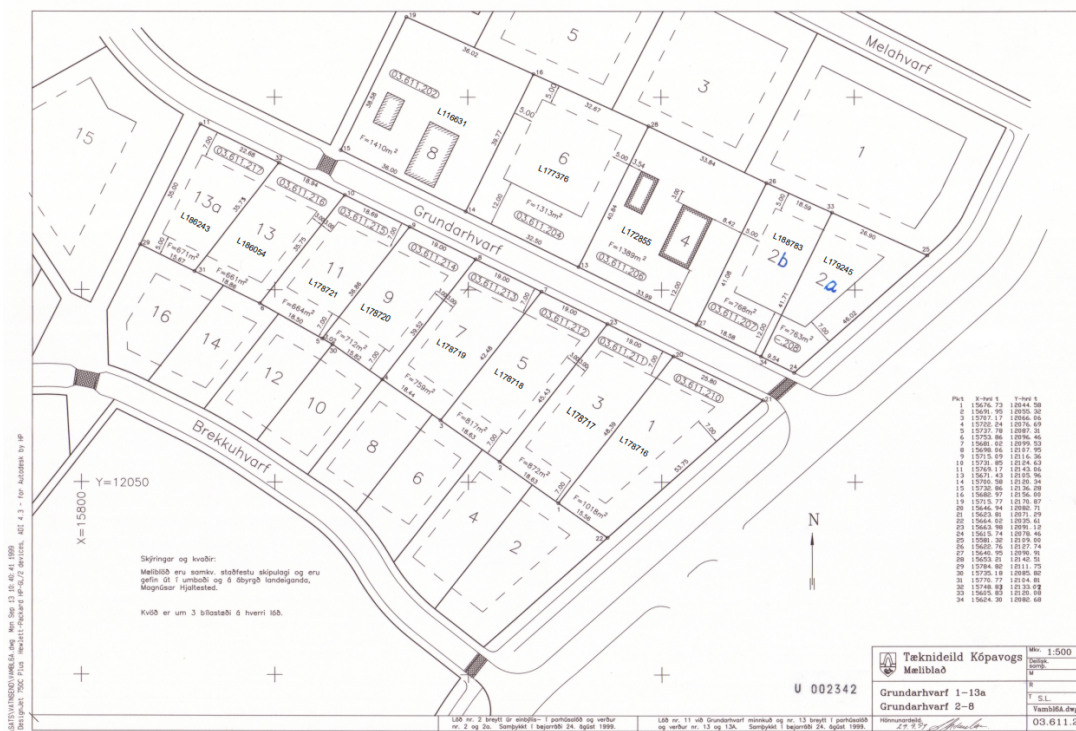
Steypd yfirbyggð taðpró skal vera við eða undir hverju hesthúsi. Áætla skal 3 m³ rými fyrir tað frá hverjum hesti. Í þrónna má einungis setja hrossatað og moð.

Eigendur skulu láta tæma taðþrær reglulega og áður en þær yfirfyllast. Hreinsun taðþróa og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti, að ekki stafi af óþrífnaður. Sigvatn frá þeim skal leiða í fráveitu.

Taðþrær skulu ætíð tæmdar strax er hross eru komin í haga, þó ekki síðar en 1. júlí ár hvert. Vanræki þróareigandi að vinna verkið fyrir tilskilinn tíma er bæjaryfirvöldum heimilt að láta vinna það á kostnað hans.

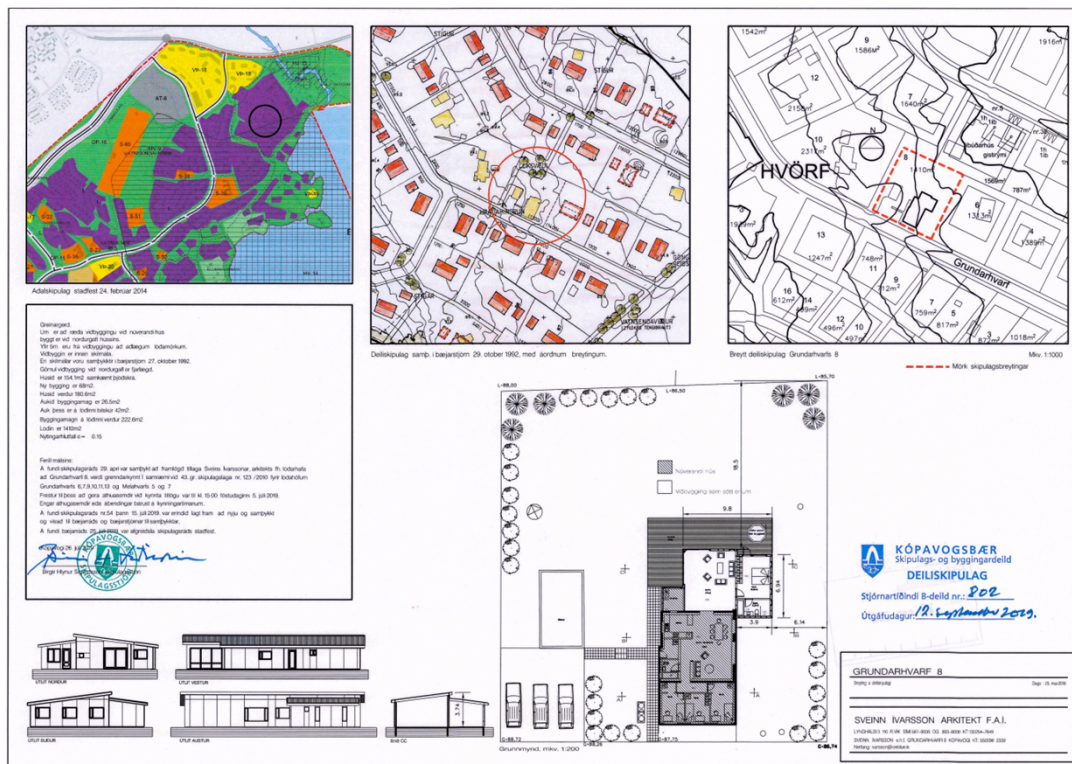
(Hesthús og taðþrær sem þegar eru til staðar en uppfylla ekki ákvæði samþykktar þessarar við gildistöku hennar skulu hafa gert það fyrir 1. júní 1995).

Leggja skal aðalteikningar af hesthúsi og staðsetningu gerðis fyrir byggingarnefnd.



Mynd 7. Gildandi mæliblað fyrir Grundarhvarf 8.

Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulagi lóðarinnar Grundarhvarfi 8, en það er frá 2019. Í deiliskipulagsbreytingunni fólst að sótt var um viðbyggingu við húsið að stærð 26,5m². Annars er vísað til gildandi skilmála.



Mynd 8. Deiliskipulagsbreytingin frá 2019.



Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

LÝSING Á ERINDI :

Um er að ræða eignina Grundarhvarf 8.
Á lóðinni sem er 1410m² stendur 180,6m² einbýlishús
Landnýting enxxxxxxxxxxxx

Hér eru á ferðinni tvö erindi:

Erindi nr. 1. Spurt er hvort byggja megi við húsið bílskúr
og nýjan inngang utan á húsið að austanverðu.
Húsið með stækkun 246m²
Landnýting yrði 0,29

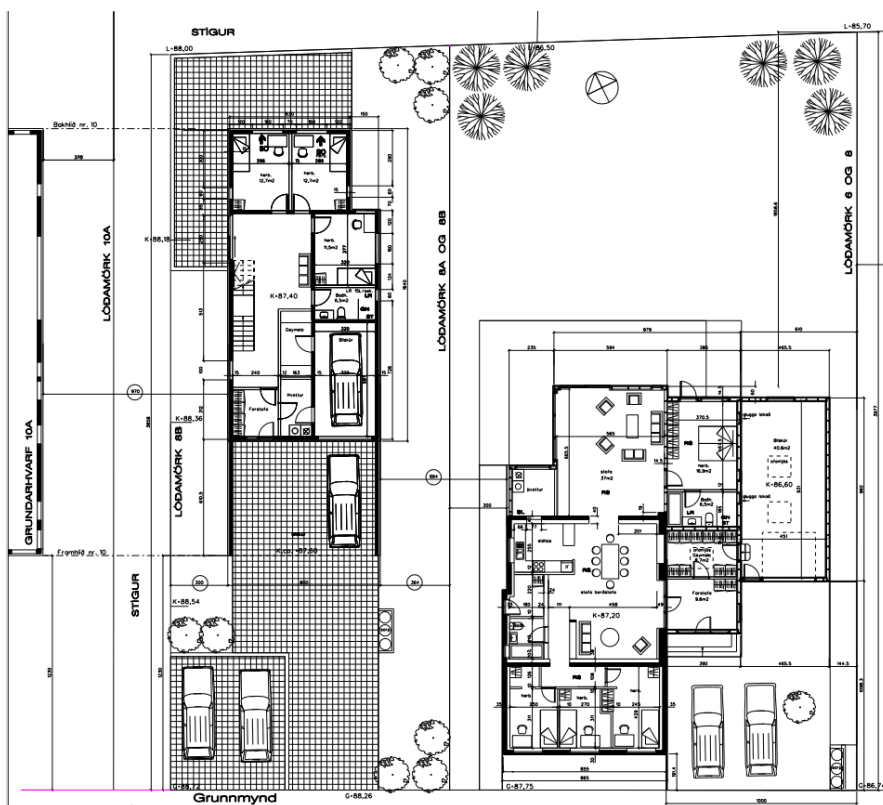
Erindi nr. 2. Spurt er hvor fengist að skipta lóðinni upp
í tvær lóðir samkvæmt meðfylgjandi tillögu í lóð A og lóð B

Lóð A yrði eftir breytingu 850m²
Nýtingarhlutfall með tilbygginguxxxx

Lóð B yrði eftir breytingu 560m²
Með því húsi sem kemur fram á tillögunni.
hús 249,6m², lóð 560m², nýtingarhlutfall 0,44

Mynd 9. Lýsing á erindi úr innsendum hönnunargögnum.

Umsóknin er tvíþætt, annars vegar um að skipta lóðinni upp í Grundarhvarf 8A og 8B, byggja tveggja hæða einbýlishús á lóð 8B sem yrði 249,6m² að stærð. Eftir uppskiptingu yrði lóð 8A 850m² og lóð 8B 560m². Nýtingarhlutfall á lóð 8B verður 0,45. Hins vegar er verið að sækja um að byggja bílskúr og nýjan inngang ásamt baðherbergi og geymslu við núverandi hús á lóð 8A, 65,4m² að stærð alls, eftir stækkun 246m². Nýtingarhlutfall á lóð 8A verður 0,29.



Mynd 10. Innsend hönnunargögn. Grundmynd af Grundarhvarfi 8A og 8B.



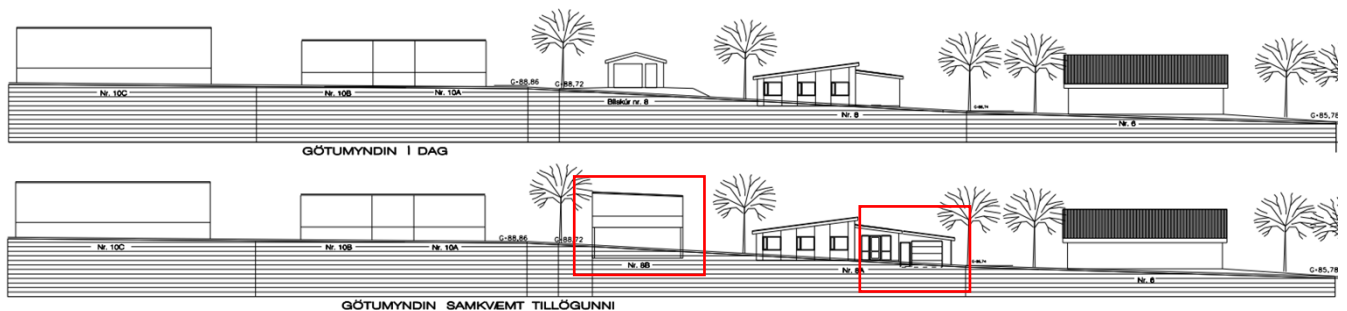
Umsögn og niðurstaða

Við samanburð á sérákvæðum gildandi deiliskipulagsskilmála og innsendar tillögu kemur í ljós að tillagan samræmist ekki ákvæði 3 í skilmálunum. Þar segir:

A.m.k. 5 m skulu vera frá húsi að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar eða útivistarsvæðis. Ef hæð húss er meiri en 5 m skal fjarlægðin aukast sem því nemur. Stakstæð bílageymsla (á einni hæð) má þó vera í 3 m fjarlægð frá aðliggjandi lóðarmörkum.

Í tillögunni er á lóð 8A gert ráð fyrir nýrri bílageymslu sem staðsett er einungis 1,4 m frá lóðarmörkum við Grundarhvarf 6. Á lóð 8B er fjarlægðin 3 m frá lóðarmörkum Grundarhvarfs 10A og 10B, en fjarlægð milli húsanna tveggja að lóðarmörkum 8A og 8B er annars vegar 3 m og 3,6 m.

Fyrirhugað hús á lóð 8B er 5,8 m á hæsta punkti, en þakið er skáhallandi til austurs og lægsti punktur er 5,5 m. Vegna landhalla verður efri hæð hússins á lóð 8B í sömu hæð og hús á Grundarhvarfi 10. Hins vegar mun húsið gnæfa yfir núverandi hús á lóð Grundarhvarfs 8A og verða eina tveggja hæða byggingin í nærliggjandi byggð (sjá mynd 9 og grennd að neðan í töflu 1).



Mynd 11. Innsend hönnunargögn. Götumynd Grundarhvarfs með og án breytinga.

Lóðarstærð 8B, 560 m², leiðir til mjög hárrar nýtingar, þar sem nýtingarhlutfall verður 0,45 – hæsta hlutfall í grenndinni og vel yfir viðmiðum í aðalskipulagi (sjá mynd 3) um að einbýlishúsalóðir fari að jafnaði ekki yfir 0,35. Jafnframt verður lóðin sú minnsta á svæðinu; næstminnsta lóðin er 661 m², sem er um 100 m² stærri en fyrirhuguð lóð 8B. Sjá samanburð í töflu hér að neðan:

Tafla 1. Nýtingarhlutfall grenndarinnar.

Heimilisfang	Flatarmál	Lóð	Nýtingarhlutf all (nhl.)	Námunda ð nhl.
Grundarhvarf 1	171,1	1018	0,168075	0,17
Grundarhvarf 2a	242,9	763	0,318349	0,32
Grundarhvarf 2b	241,3	768	0,314193	0,31
Grundarhvarf 3	171,1	872	0,196216	0,2
Grundarhvarf 4	219,8	1389	0,158243	0,16
Grundarhvarf 5	199,7	817	0,244431	0,24
Grundarhvarf 6	129,2	1313	0,098401	0,1
Grundarhvarf 7	171,1	759	0,225428	0,23
Grundarhvarf 8	222,6	1410	0,157872	0,16
Grundarhvarf 8a	246	850	0,289412	0,29
Grundarhvarf 8b	249,6	560	0,445714	0,45
Grundarhvarf 9	183,7	712	0,258006	0,26



Grundarhvarf 10a&b	395,6	1120	0,353214	0,35
Grundarhvarf 10c	303,4	1197	0,253467	0,25
Grundarhvarf 11	183,7	664	0,276657	0,28
Grundarhvarf 13	171,1	661	0,25885	0,26
Grundarhvarf 13a	171,1	671	0,254993	0,25
Meðaltal nhl. fyrir breytingar			0,23576	0,24
Meðaltal nhl. eftir breytingar			0,257103	0,26

Skipulagsfulltrúi telur að möguleiki sé á uppskiptingu lóðar nr. 8 við Grundarhvarf, en endurskoða þarf stærð nýrrar lóðar og hæð húss í samhengi við núverandi byggð. Nýtt hús skal ekki yfirgnæfa nærliggjandi hús og nýtingarhlutfall þarf að vera í samræmi við viðmið í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem og grenndina. Sem fyrirmynd má líta til Grundarhvarfs 2A og 2B, sem og parhúsabyggð Grundarhvarfs 1-13A, hvað varðar stærð húsa, lóðarstærðir og nýtingarhlutfall.

Í samræmi við ofangreint er umsóknin ekki talin samræmast við gildandi aðalskipulag og lagt til við skipulags- og umhverfisráð að synja þessari umsókn um breytt deiliskipulag.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

