



Kópavogi, 22. janúar 2025
2512205/ KHK

Hæðarhvarf 2

Umsókn um breytt deiliskipulag

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann dags. 8. desember 2025 var lögð fram umsókn lóðarhafa lóðarinnar nr. 2 við Hæðarhvarf dags. 1. desember 2025 um breytingu á deiliskipulagi. Í breytingunni felst aukning byggingarmagns um 32,1 m² vegna útbygginga yfir svölum. Nýtingarhlutfall hækkar úr 0,44 í 0,49. Uppdrættir dags. 29. nóvember 2025 og skráningartafla ódags fylgja erindinu. Erindinu var vísað til skipulags- og umhverfisráðs.



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

Forsendur í deiliskipulagi

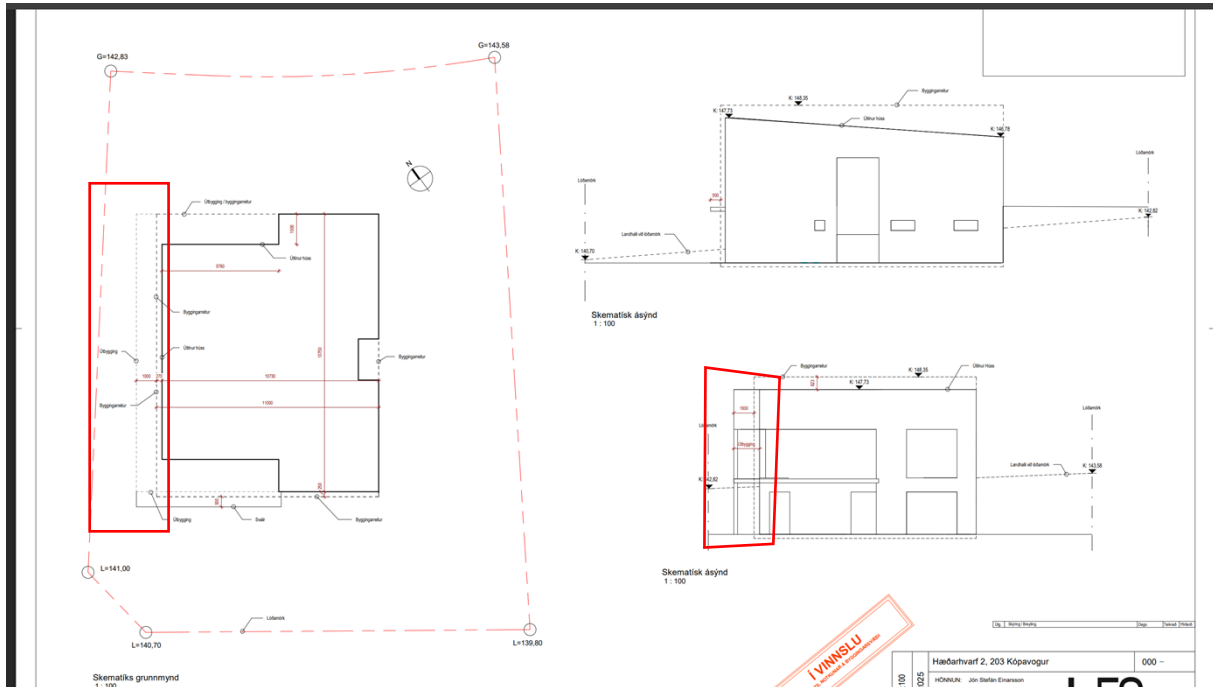
Deiliskipulag Vatnsendahvarfs, dags 14. nóvember 2023 gerir ráð fyrir einbýlishúsi (E-1) á lóðinni nr 2 við Hæðarhvarf. Byggingarreitir, ofan- og neðanjarðar, eru sýndir á skipulagsuppdraetti og málsettir á mæliblaði. Hámarksbyggingarmagn samkvæmt skilmálum er **246 m²** fyrir umrædda lóð.

Heimilt er að útbyggingar/útskot og/eða svalir nái að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit. Þetta á við um svalir og útskot. Í kafla 1.5.4 kemur jafnframt fram að almennt skulu allir hlutar húss standa innan byggingarreits, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum.



Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Umsókn um breytingu felur í sér aukning byggingarmagns umfram hámarks byggingarmagni samkvæmt gildandi skilmálum (246 m²). Óskað er eftir auknu byggingarmagni þar sem A-rými húss verði 245,8 m² og B-rými (útbbygging yfir svölum) verði 32,1 m². Brúttóflatarmál byggingar (A+B rými) verði 277,9 m². Nýtingarhlutfall fari úr 0,44 í 0,49.



Mynd 2. Innsend hönnunargögn



Umsögn og niðurstaða

Sótt er um aukið byggingarmagn fyrir yfirbyggðar svalir sem standa út fyrir byggingareit að hluta.

Þrátt fyrir að frávikin séu takmörkuð að umfangi er litið neikvætt á að byggingar fari út fyrir skilgreindan byggingarreit, nema ef um afmörkuð útskot/útbyggingar sé að ræða. Meginhlutar byggingar skulu vera innan byggingarreits.

Frávik 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.

Með hliðsjón af ofangreindu er lagt til að framlagðri umsókn um breytingu á deiliskipulagi verði synjað.

Að lokum er bent á að í almennum skilmálum deiliskipulagsins kemur fram að óheimilt er að hafa samfellda girðingu án uppbrots á lóðarmörkum sem snúa að götu, göngustíg eða opnu svæði, uppbrot/hliðrun skal vera á a.m.k. 5 m fresti og skal uppbrot/hliðrun vera a.m.k. 60 cm.

F.h. skipulagsfulltrúa
Kristjana H Kristjánsdóttir
Skipulagsfræðingur

