



Kópavogi, 28. janúar 2026
2601480/ FS

Hvannahólmi 12

Umsögn um fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 12. janúar 2026 var lögð fram fyrirspurn lóðarhafa lóðarinnar nr. 12 við Hvannahólma. Í fyrirspurninni er spurt um 38,2m² viðbyggingu austanmegin við núverandi bílgeymslu. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Loftmynd af lóðinni Hvannahólma 12. Tekin af kortavef Kópavogs.

Lóðin við Hvannahólma nr. 12 er 672m² að stærð og á henni stendur einbýlishús byggt árið 1977, 258,7m² að flatarmáli. Fyrir lóðina er ekki í gildi deiliskipulag.



Mynd 2. Ásýnd frá götu.

Forsendur í aðalskipulagi

Í gildandi aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er Hvannhólmi 12 í bæjarhlutanum Digranes. Landnotkun á svæðinu er skilgreind sem íbúðarbyggð (ÍB-2). Eldri byggðin á Digranesi er að mestu ódeiliskipulögð og á það við um Hvannhólma 12. Þegar ekkert deiliskipulag er í gildi er stuðst við rammaákvæði nr. 1, 2, 3 og 4 í 7. kafla „rammahluti aðalskipulags“ sem og 2. kafla „íbúðarbyggð“ í Aðalskipulagi Kópavogs.

Meginmarkmið rammahluta aðalskipulags er m.a. að leggja áherslu á að styrkja sérkenni hvers hverfis og byggðarmynsturs á samt því að auka gæði hins byggða umhverfis. Rammaákvæðin eru stefnumótandi og skulu höfð til hliðsjónar þegar óskað er eftir breytingu m.a. skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Horft skal til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun. Aðalskipulagið skiptir rammaákvæðunum upp í A og B flokk. Í A flokki eru almenn rammaákvæði nr. 1 fyrir öll hverfi Kópavogs. Þau eru eftirfarandi:

Rammaákvæði nr. 1

- 1a.** Ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða.
- 1b.** Hæð nýbygginga skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.
- 1c.** Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.

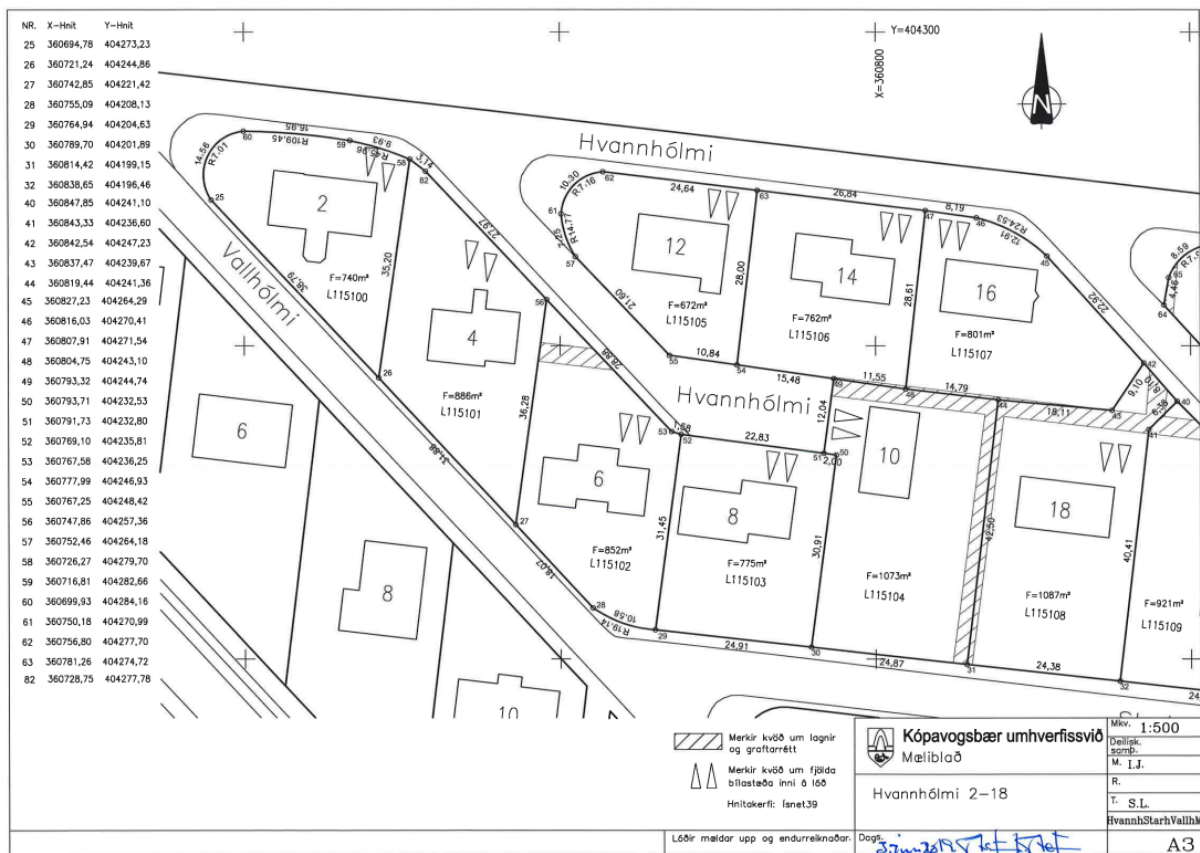
Mynd 3. Rammaákvæði A, nr 1. Gildir fyrir öll hverfi Kópavogs.

Í B flokki eru rammaákvæði nr. 2, 3 og 4. Þau gilda á ódeiliskipulögðum svæðum á Kársnesi og Digranesi og eru eftirfarandi:

**Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4**

2. Stærð og umfang viðbygginga og bílageymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.
3. Vanda skal frágang á lóð þegar fjölga þarf bíla- og hjólastæðum á lóð. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða eru í kafla 2.2.2 *Samgöngumiðað skipulag og samgöngumiðuð svæði/þróunarsvæði* (skipting í svæði) og kafla 2.2.3 *Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum svæðum/þróunarsvæðum*. Gera skal ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti á hluta lóðarmarkna við götu til að viðhalda grænu yfirbragði í götumyndinni.
4. Gera skal ráð fyrir garði/dvalarsvæði á lóð sem hentar til útivistar, hvíldar og leikja. Dvalarsvæði skulu staðsett og gerð með tilliti til skjóls, sólar- og birtuskilyrða, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.

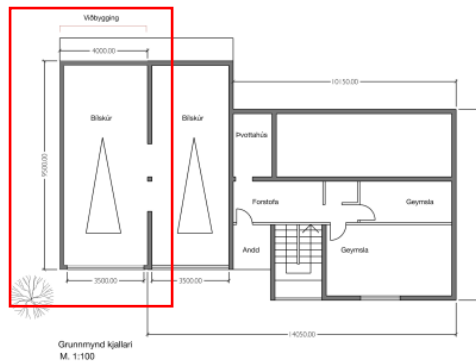
Mynd 4. Rammaákvæði B, nr. 2, 3 og 4. Gilda á Digranesi og Kársnesi.



Mynd 5. Gildandi mæliblað fyrir Hvannhólma 12.

Fyrirspurnin

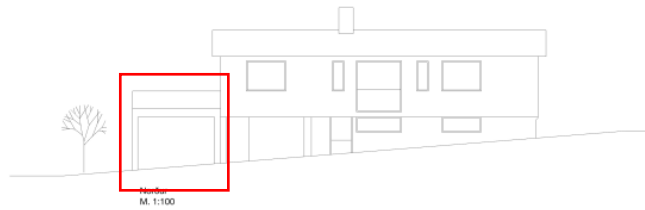
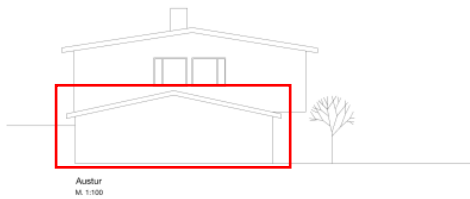
Sótt er um 38m² viðbyggingu austan við nú þegar byggðan bílskúr á lóðinni. Flatarmúl hússins yrði 296,7m².



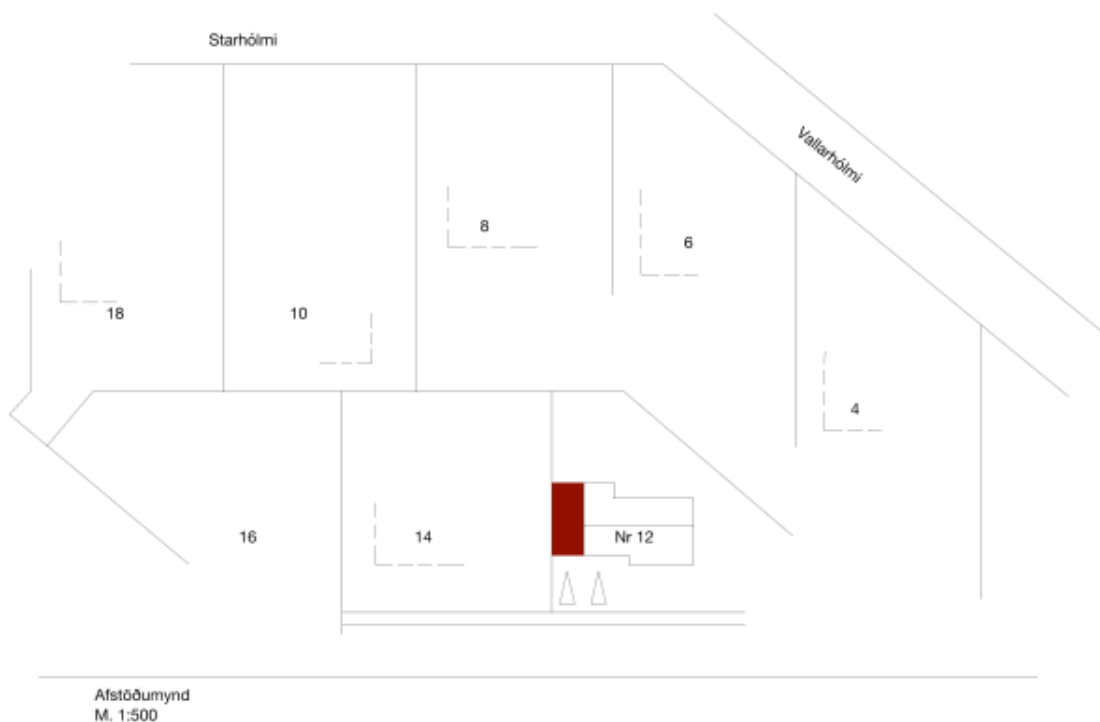
Hvannhólmur 12

Viðbygging við bílskúr.
Húsið er fyrir 258,7 m².
Viðbygging er 38 m².

Húsið verður því samtals 296,7



Mynd 6. Grunnmynd kjallara og bílskúrs. Einnig útlit úr norðri og austri. Breyting innan rauða kassans.



Mynd 7. Afstöðumynd sem sýnir viðbygginguna (rauður kassi).

Umsögn og niðurstaða

Í rammahluta aðalskipulags um rammaákvæði nr. 1 segir að ef nýbyggingar á lóð eykur byggingarmagn lóðarinnar skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal



nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða. Einnig setur aðalskipulagið fram viðmið um nýtingarhlutfall lóða frá einbýlishúsalóðum til fimm hæða fjölbýlishúsa, sjá mynd 8.

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 8. Úr kafla 2. í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Viðmið um nýtingarhlutfall lóða.

Skv. ákvæðum í aðalskipulagi skulu einbýlishúsalóðir að jafnaði vera með nýtingarhlutfallið 0,20-0,35. En einnig skal líta til meðaltal nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða, sjá töflu 1.

Tafla 1. Nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða við Hvannhólma 12.

Heimilisfang	Flatarmál	Lóð	Nýtingarhlutfall	Námundað
Hvannhólmi 2	215,8	740	0,291621622	0,29
Hvannhólmi 4	232,1	886	0,261963883	0,26
Hvannhólmi 6	262,1	852	0,307629108	0,31
Hvannhólmi 8	274,4	775	0,354064516	0,35
Hvannhólmi 10	208,2	1073	0,194035415	0,19
Hvannhólmi 12 núv. staða	258,7	672	0,384970238	0,38
Hvannhólmi 12 eftir breytingar	296,7	672	0,441517857	0,44
Hvannhólmi 14	249,5	762	0,327427822	0,33
Hvannhólmi 16	229,4	801	0,28639201	0,29
Hvannhólmi 18	196,7	1087	0,180956762	0,18
Meðaltal nýtingarhlutfalls við núv. stöðu			0,287673486	0,29
Meðaltal nýtingarhlutfalls eftir breytingu			0,293956555	0,29

Miðað við núverandi stöðu er nýtingarhlutfall Hvannhólma 12, 0,38 þegar yfir hámarksviðmiðum aðalskipulagsins fyrir einbýlishúsalóðir 0,35. Það skýrist þó af því að húsið stendur á tiltölulega lítilli lóð miðað við aðliggjandi lóðir. Ef að breytingunni yrði myndi nýtingarhlutfall lóðarinnar aukast umtalsvert og vera komið í 0,44. Það er nokkuð rífleg hækkun og ekki í takt við nærliggjandi lóðir þar sem meðaltal nýtingarhlutfalls aðliggjandi lóða er 0,29.

Ef viðbyggingin myndi rísa væri verið að byggja alveg út að lóðarmörkum og er það einsdæmi í grenndinni sem myndi breyta götummyndinni.



Skipulagsdeild lítur neikvætt á innsenda fyrirspurn þar sem hún samræmist ekki rammaákvæðum Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Með breytingunni yrði nýtingarhlutfall lóðarinnar nr. 12 við Hvannhólma orðið 0,44 en aðalskipulagið kveður á um viðmið nýtingarhlutfalls fyrir einbýlishúsalóðir sé á bilinu 0,20-0,35. Einnig er tekið fram í rammaákvæðum að með aukningu byggingarmagns eigi nýtingarhlutfall lóðarinnar að vera í takt við meðaltal nýtingarhlutfalls aðliggjandi lóða. Nýtingarhlutfall lóðarinnar væri mun hærra en meðaltal aðliggjandi lóða.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

