

Ósk um óverulega breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Hlíðarhvarf 21

Rökstuðningur fyrir óverulegri breytingu á deiliskipulagi

Óskað er eftir heimild til að víkja lítillaga frá byggingarreit á lóðinni að Hlíðarhvarfi 21 og að byggja einnar hæðar einbýlishús, í stað tveggja hæða.

Samkvæmt gildandi skipulagi er heimilt að byggja allt að 297 m² hús á tveimur hæðum á lóðinni. Ósk okkar er hins vegar að byggja hús á einni hæð, með heildarflatarmáli 184,8 m². Með þessari nálgun verður byggingarmagn verulega undir leyfilegu hámarki, og húsið mun hafa minna rýmislegt og sjónrænt umfang en tvílyft bygging.

Vegna þess að við viljum forðast óhentuga og ósveigjanlega ferkantaða grunnmynd, og þess í stað skapa heilsteypa og vel skipulagða byggingu, er nauðsynlegt að víkja lítillaga frá byggingarreit á afmörkuðum stöðum, einkum á bakhlíð hússins. Þetta gerir okkur kleift að nýta það byggingarmagn sem heimilt er á einni hæð, án þess að skerða gæði hönnunar eða nýtingu lóðarinnar.

Byggingarreiturinn sjálfur er 185,44 m² (12,2 x 15,2 m), sem gerir það torvelt að nýta heimilað byggingarmagn á einni hæð innan reitsins, nema með mjög formföstum og ósveigjanlegum lausnum. Nýtingarhlutfall lóðar verður 0,30 (hámark skv. deiliskipulagi er 0,46).

Áhrif á umhverfi og nágranna

- **Austurhlíð hússins** verður öll innan byggingarreits.
- **Suðurhlíð hússins** verður öll innan byggingarreits.
- **Vesturhlíð hússins** fer út fyrir byggingarreit, samtals 13,5 m². 1,9 m þar sem það er mest (6,8 m²) og 0,8 m þar sem það er minna (6,7 m²).
- **Norðurhlíð hússins** fer 1,0 m út fyrir byggingarreit að mestu leiti, samtals 11,2 m².

Umbeðin frávik eru því í raun eingöngu á norður og vesturhluta lóðarinnar, sem snýr að Arnarnesvegi. Þar er ekki fyrirhuguð byggð, heldur aðeins göngustígur, og því má fullyrða að umbeðin frávik hafi engin áhrif á útsýni, birtuskilyrði eða skuggavarp hjá nágrennum.

Enginn nágrenni er fyrir aftan húsið, og næsti nágrenni að norðan er í talsverðri fjarlægð.

Nágrenni að suðurhlíð gæti jafnvel notið góðs af fyrirhugaðri staðsetningu hússins, þar sem það mun veita aukið skjól fyrir norðanátt, ásamt því að fjarlægð milli húss og lóðarmarka verður meiri.

Við teljum að fyrirhugað frávik frá deiliskipulagi sé mjög óverulegt, bæði í umfangi og áhrifum og í samræmi við markmið um vandaða og hagkvæma nýtingu lóða. Frávikið mun ekki raska hagsmunum nágranna né valda neikvæðum umhverfisáhrifum og teljum enn fremur að breytingin sé í fullu samræmi við 2. og 3. mgr. 43. greinar Skipulagslaga og óskum eftir að málið hljóti afgreiðslu í samræmi við 3. mgr. 43. greinar Skipulagslaga.

Við vonumst til jákvæðrar afgreiðslu og höfum fulla trú á að fyrirhuguð framkvæmd falli vel að heildarsvip og skipulagi svæðisins.

F.h. lóðarhafa

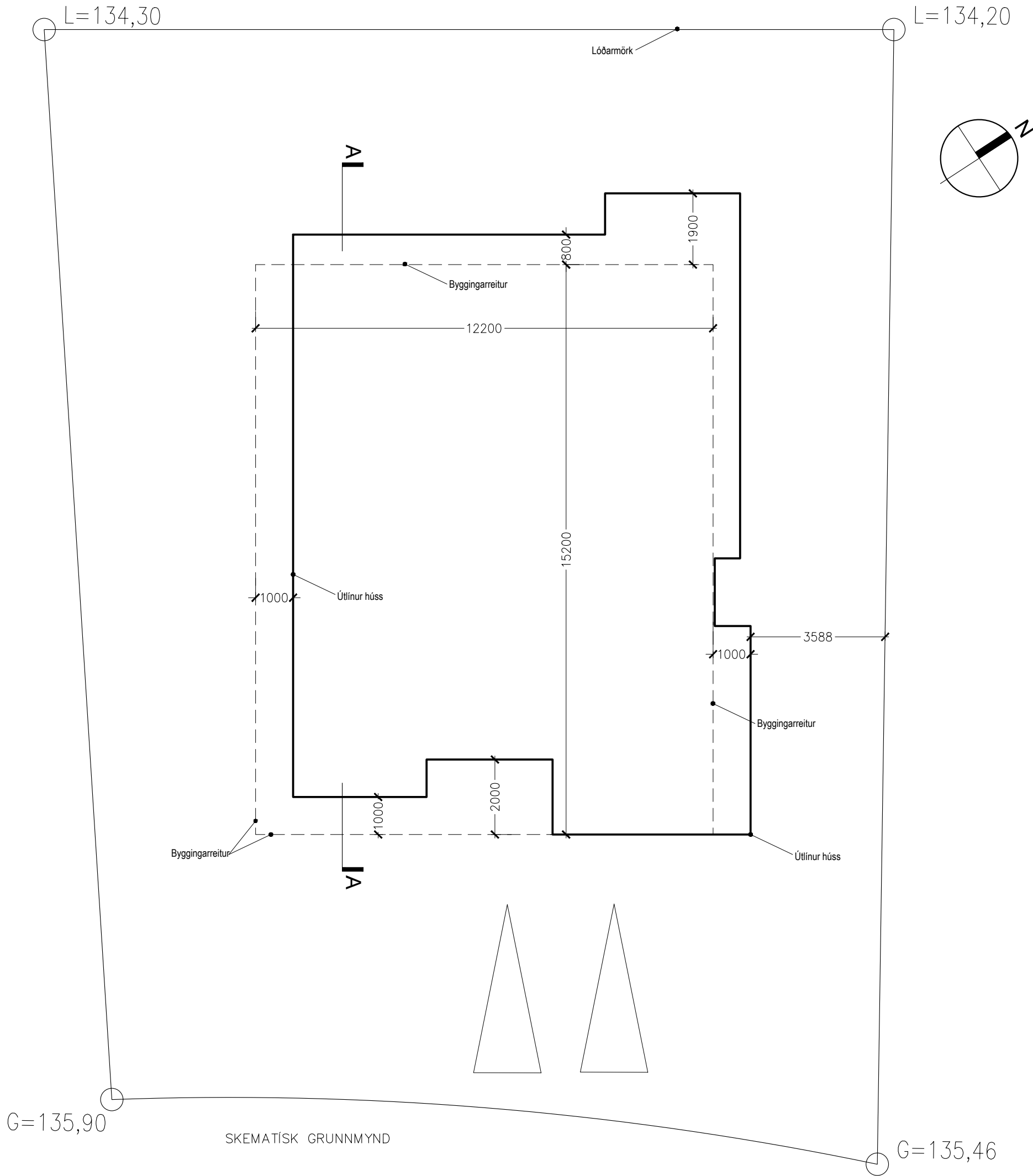
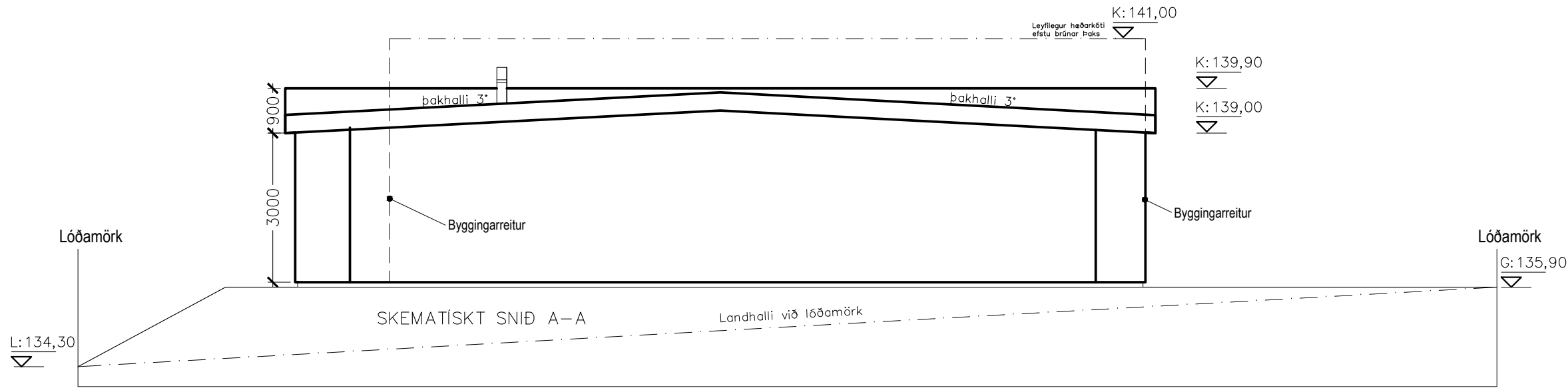
Sigurður H. Ólafsson, byggingafræðingur BFÍ – 898 2297

43. gr. Breytingar á deiliskipulagi.

☐ Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi og skal þá fara um breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða. Þó er ekki skylt að taka saman lýsingu, skv. 1. mgr. 40. gr., vegna breytinga á deiliskipulagi.

☐ Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 1. mgr. og skal þá fara fram grenndarkynning. Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan vísir frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. [Sveitarstjórn skal senda Skipulagsstofnun samþykktu deiliskipulagsbreytingu og birta auglýsingu um samþykkt hennar í B-deild Stjórnartíðinda.] 1)

☐ [Við útgáfu framkvæmda- eða byggingarleyfis getur sveitarstjórn heimilað að vikið sé frá kröfum 2. mgr. um breytingu á deiliskipulagi og grenndarkynningu þegar um svo óveruleg frávík er að ræða að hagsmunir nágranna skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.] 2)



xx.xx.xxxx	
Dags.	Breytingar

Hlíðarhvarf 21, L238671

Einbýlishús á einni hæð

Skilmálauppdráttur

Mkv.: Enginn	Dags. 29. maí 2025	Teikn.nr. (99)2.00	Undirskrift og kennitala hönnunarstjóra:
			Undirskrift og kennitala aðalhönnuðar:
Verknr. 2502	Teiknað: shól		© Teikn. ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR, AÐ HLUTA EDA Í HEILD, ER HAD SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA Sigurður H. Ólafsson Byggingaheiti: BFI Kt: 240268-3629

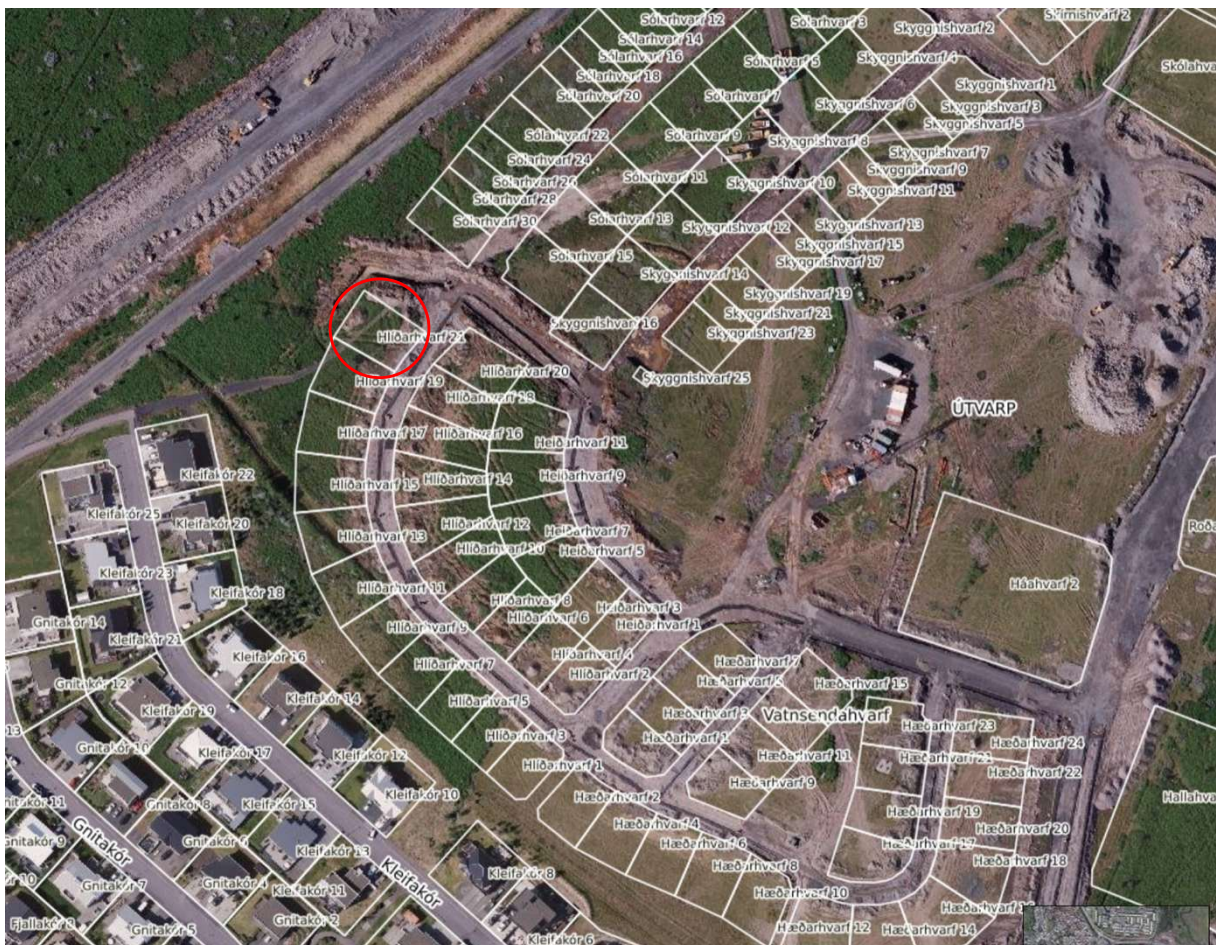
Kópavogi, 16. janúar 2026
25121120/ ADK

Hlíðarhvarf 21

Fyrirspurn um breytt deiliskipulag.

Umsögn skipulagsfulltrúa

Vísað er til fyrirspurnar lóðarhafa lóðarinnar nr. 21 við Hlíðarhvarf ódags. sem barst með tölvupósti þann 7. desember 2025, um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar. Spurst er fyrir um hvort heimilað verði að reisa einbýlishús á einni hæð í stað einbýlishúss á einni hæð ásamt kjallara sem gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi. Jafnframt er vísað til umsóknar Sigurðar H. Ólafssonar byggingarfræðings f.h. lóðarhafa dags. 21. september 2025 um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar sem lögð var fram á fundi skipulags- og umhverfiráðs þann 3. nóvember 2025 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 31. október 2025. Sótt var um breytingar á byggingarreit. Skipulags- og umhverfiráð frestaði afgreiðslu málsins.



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



Lóðin nr. 21 við Hlíðarhvarf er í Vatnsendahvarfi í bæjarhlutanum Vatnsenda. Hún er 624 m² að flatarmáli og er óbyggð. Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag Vatnsendahvarfs samþ. í bæjarstjórn Kópavogs 14. nóvember 2023 m.s.br. Lóðin er endalóð, staðsett í suðvesturhluta hverfisins og á lóðarmörk að Hlíðarhvarfi 19 til suðurs og að bæjarlandi til norðurs þar sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir göngustíg.

Forsendur í aðalskipulagi

Lóðin er á íbúðarsvæði (ÍB-9, Vatnsendi) í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Í umfjöllun um svæðið í greinargerð aðalskipulagsins kemur fram að á skipulagstímabilinu sé gert ráð fyrir nýju íbúðarhverfi í Vatnsendahvarfi með blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa ásamt svæðum fyrir samfélagsþjónustu og litlu verslunar- og þjónustuhúsnæði. Samtals um 500 íbúðum. Fjölbýli verði á þremur hæðum auk kjallara og sérþýli á einni til tveimur hæðum auk kjallara.

Forsendur í deiliskipulagi

Í skilmálum gildandi deiliskipulags eru settir fram almennir skilmálar um einbýlishús á skipulagssvæðinu. Þau séu tveggja hæða þó heimilt sé að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar. Heimilt er að hafa þakgarð/svalir ofan á neðri hæð og hvatt til þess að þök sem ekki eru nýtt undir dvalarsvæði séu þakin gróðri til að styðja við blágrænar ofanvatnslausnir á svæðinu. Bundin byggingarlína er sýnd á deiliskipulagsupprætti og er byggingarlína bundin a.m.k. 30% framhliða byggingar. Bílskúr er valkvæður en skal vera sambyggður íbúðarhúsi og standa innan byggingarreits. Heimilt er að hafa aukaíbúð á sama fasteignanúmeri en óheimilt að fjölga bílastæðum á lóð hennar vegna.

Heimilt er að útbyggingar/útskot og/eða svalir nái að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit og heimilt að skyggni og/eða skjólveggir við anddyri nái að hámarki 1,8 m frá byggingarreit.

Hlíðarhvarf 21 fellur undir skilmálaeiningu E-1. Í sérskilmálum fyrir E-1 er gert ráð fyrir að byggt verði einbýlishús á tveimur hæðum, einni hæð auk kjallara. N.t.t. „Einbýlishús E-1 eru ein hæð frá götu (aðkomuhæð) og felld að landi og landhalla. Hámarkshæð þaks er 5 m. yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði, aðrir hæðarkótar eru til viðmiðunar.“ Stærð byggingarreits er 185,44 m² og hámark byggingarmagns er 297 m² skv. skilmálatöflu E-1.

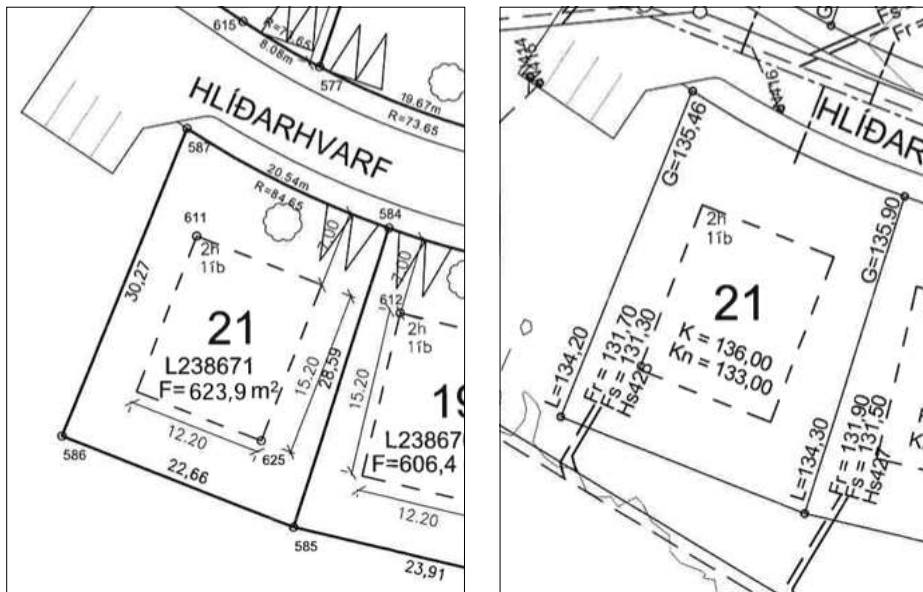


Einbýlishús E-1 eru tveggja hæða, felld að landi og standa neðan við götu.



Skilmálateikning E-1, tvær hæðir, felld að landi.

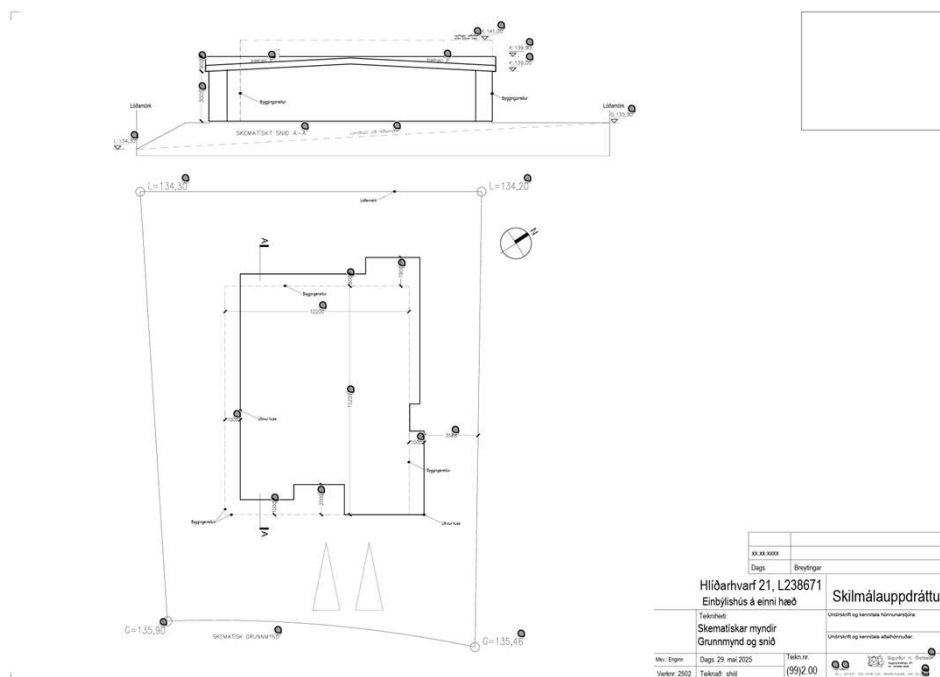
Mynd 2. Skýringarmyndir fyrir skilmálaeiningu E-1 úr greinargerð gildandi deiliskipulags.



Mynd 3. Hluti mæli- og hæðarblaða fyrir lóðina.

Fyrirspurn um breytt deiliskipulag.

Spurst er fyrir um hvort heimilað verði að byggja hús á lóðinni á einni hæð í stað einnar hæðar auk kjallara. Tekið er fram að landhalli á lóðinni sé óverulegur og að þar af leiðandi falli hús á einni hæð betur að landi. Einnig er bent á að lóðin sem um ræðir sé ekki sambærileg öðrum lóðum í Hlíðarhvarfi og fordæmisgildi breytingarinnar því takmarkað þar sem lóðin sé ein fárra lóða með lítill landhalla og þar að auki endalóð. Mynd 4 sýnir skilmálaupprátt sem fylgdi umsókn um breytingu á deiliskipulagi dags. 21. september 2025. Sótt var um breytingu á byggingarreit, hliðrun um 1 m til norðurs og stækkun um 1,9 m til vesturs.



Mynd 4. Skilmálauppráttur dags. 29. maí 2025.



Umsögn

Í almennum skilmálum deiliskipulagsins um frágang lóða er gerð krafa um að öll stöllun á lóð skuli vera gerð innan lóðar. Sameiginleg lóðamörk milli nágretta skal leysa í samráði við nærliggjandi lóðarhafa, það er sérstaklega mikilvægt þar sem hæðarmunur er milli lóða. Landhæð á lóðamörkum skulu vera samkvæmt uppgæfnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum.

Í gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina er gert ráð fyrir einbýlishúsi á einni hæð auk kjallara og að bygging á lóðinni verði felld að landi. Landhalli á lóðinni frá austri (aðkomuhlið) til vesturs er skv. hæðarblaði 1,6 m við lóðamörk að Hlíðarhvarfi 19. Við lóðamörk Hlíðarhvarfs 19 og 17 er landhalli 1,86 metrar og eykst frekar á lóðum innan skilmálaeiningarinnar til suðurs og austurs.

Það er mat undirritaðrar að breyting sú sem spurst er fyrir um hafi ekki neikvæð áhrif á heildaryfirbragð byggðarinnar hvað götummynd Hlíðarhvarfs varðar þar sem gildandi skipulag gerir ráð fyrir einnar hæðar húsi frá götu. Hinsvegar gæti breytingin haft áhrif á frágang á lóðamörkum að Hlíðarhvarfi 19 þar sem gert er ráð fyrir húsi á einni hæð auk kjallara.

Ef fallist er á umbeðna breitingu á deiliskipulaginu er það grundvallarforsenda að gerð sé grein fyrir hvernig frágangi á lóðamörkum sé háttað og að samkomulag náist við lóðarhafa Hlíðarhvarfs 19. Lóðarhafar Hlíðarhvarfs 21 skulu gera ráð fyrir að nauðsynleg landmótun við lóðarmörk til að jafna út aukinn hæðarmun sem hlýst af breytingunni verði að öllu leiti innan lóðar nr. 21. Þá skal gæta sérstaklega að því að gæði dvalarsvæða á lóðunum skerðist ekki og að ekki skapist aukin innsýn í dvalarsvæði og íbúðarrými á lóðinni nr. 19.

Tekið er undir mat fyrirspyrjanda um að fordæmisgildi breytingarinnar sé takmarkað á skipulagssvæðinu vegna sérstöðu lóðarinnar sem endalóð en þó verður að telja breytinguna fordæmisgefandi fyrir áþekkar lóðir innan skilmálaeiningarinnar E-1 þar sem landhalli frá götu er undir tveimur metrum. Þar er um tvær lóðir að ræða, Hlíðarhvarf 19 og Hlíðarhvarf 21. Á öðrum lóðum innan E-1 er landhalli frá götu yfir tveimur metrum.

Huga skal sérstaklega að landmótun við lóðarmörk og að landhalli sé jafnaður innan þeirrar lóðar þar sem óskað er eftir breytingu.

Niðurstaða

Það er mat undirritaðrar að umrædd breyting hafi ekki fordæmisgildi fyrir aðrar lóðir þar sem um endalóð er að ræða, breytingin hefur ekki áhrif á heildaryfirbragð byggðarinnar þar sem götummynd helst óbreytt og landhalli frá götu er með minnsta mótí í samanburði við aðrar lóðir við Hlíðarhvarf.

Þó skal tekið fram að breytingin gæti komið til með að hafa áhrif á næstu lóð, lóðina nr. 19 við Hlíðarhvarf hvað gæði dvalarsvæðis og íbúðarrýma á jarðhæð/kjallara og útfærslu og frágangs á lóðamörkum lóðanna varðar. Í því sambandi er bent á 16. gr. í lóðarleigusamningi fyrir lóðina um hæð lóðar og frágang.

Auður Dagný Kristinsdóttir
Skipulagsfulltrúi



Rafræn skilríki

Undirritað af: Auður Dagný Kristinsdóttir

Tími: 16.01.2026 12:41
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með  OneSign

Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08 2026