



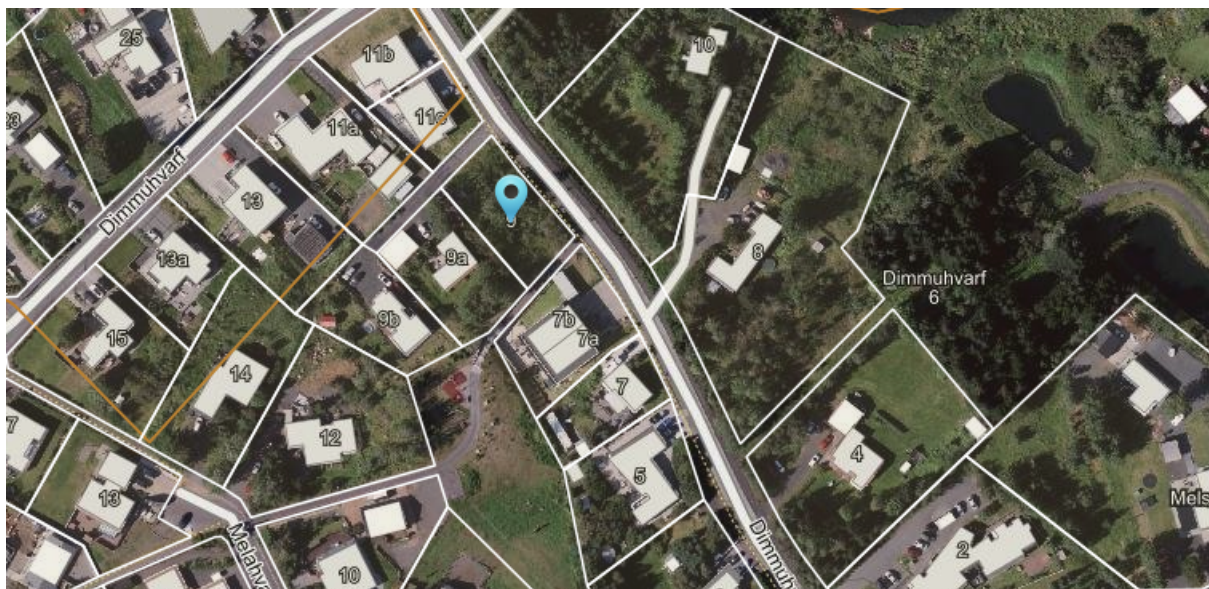
Kópavogi, 26. maí 2026
26043198/ EAA

Dimmuhvarf 9

Umsögn um fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 11. maí 2026 var fyrirspurn Stefáns Snæs Ágústssonar lóðarhafa, um breytingar á deiliskipulagi Dimmuhvarfs 9 þannig að heimilt verði að byggja parhús í stað einbýlishúss, vísað til umsagnar verkefnastjóra.



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

Lóðin er 911m² að stærð og er óbyggð. Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag.

Forsendur í aðalskipulagi

Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 28. september 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. desember 2021. Samkvæmt aðalskipulagi er umrædd lóð á reit ÍB-5, íbúðarsvæði Vatnsendi (Kórar, Hvörf, Þing) með blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa.



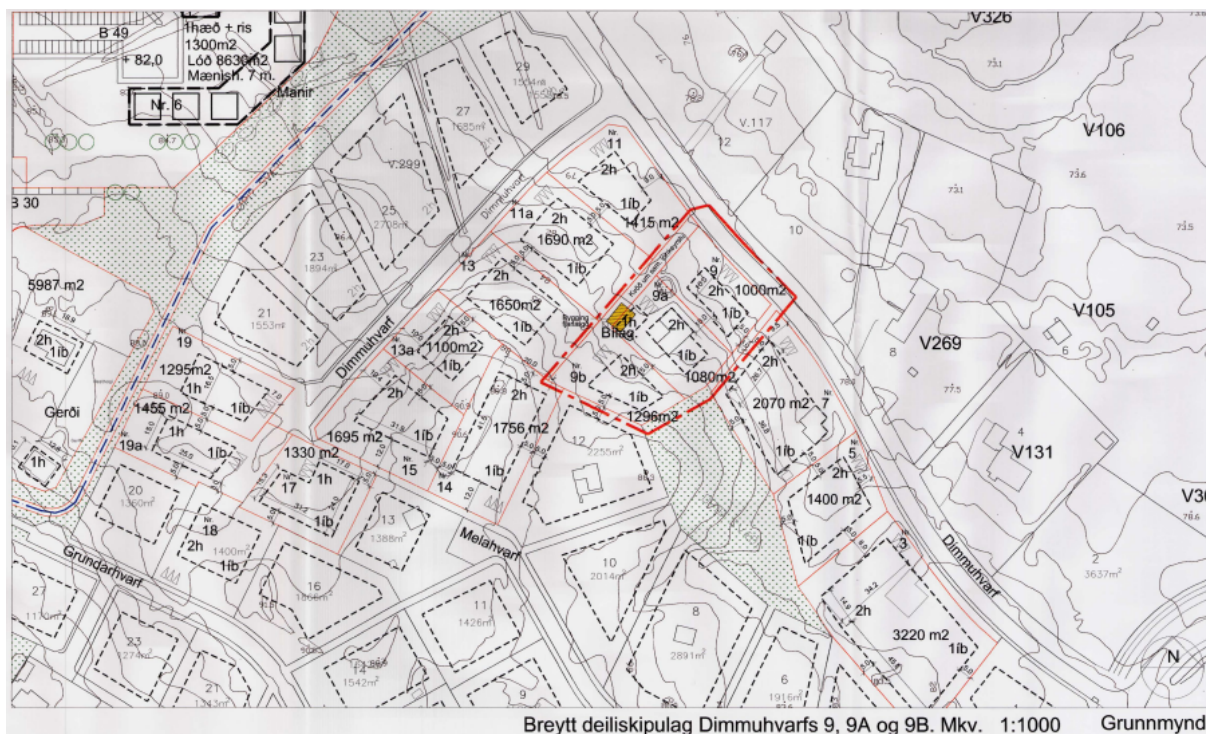
Mynd 2. Hluti þéttbýlisuppráttar Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, fjólublátt táknað íbúðabyggð. Tekið af kortavef Kópavogsbæjar.

Í aðalskipulaginu eru skilgreind viðmið um nýtingarhlutfall lóða og er nýtingarhlutfall fyrir raðhúsa- og parhúsaloðir 0,35-0,60.

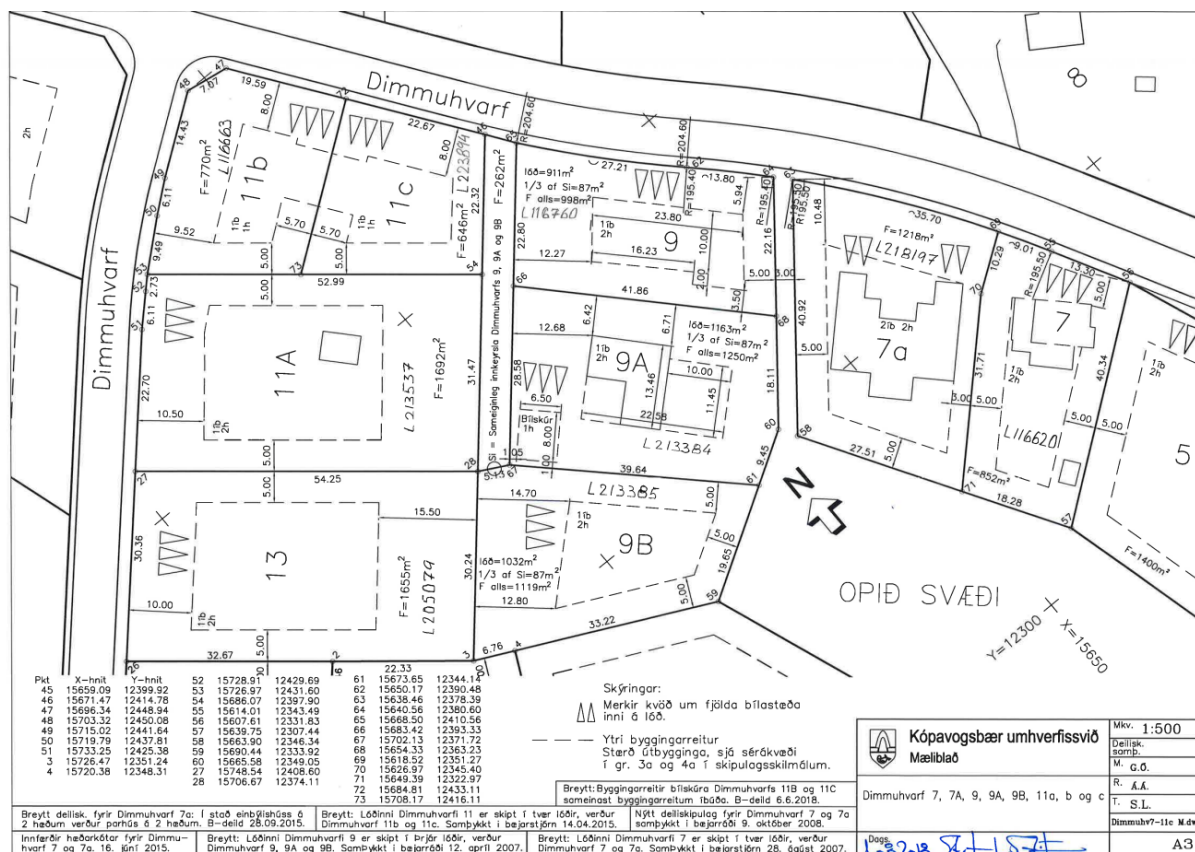
Í aðalskipulaginu eru jafnframt skilgreind almenn rammaákvæði sem höfð eru til hliðsjónar þegar sótt er um breytingar á ódeiliskipulögðum svæðum jafnt sem deiliskipulögðum. Rammaákvæði nr. 1 tekur í fyrsta lagi á nýtingarhlutfalli en það skal að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða (1a), í öðru lagi tekur það á hæð húsa en það skal að jafnaði ekki vera hærra en sú lína sem dregin er á milli húsa sitt hvoru megin við (1b) og í þriðja lagi byggingalínu en nýbygging skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er á milli húsa sitt hvoru megin við.

Forsendur í deiliskipulagi

Á svæðinu er í gildi deiliskipulag Vatnsenda – Hvörf samþykkt 29. október 1992 með síðari breytingum. Skipulagssvæði fyrr greinds skipulags var stækkað árið 1994 varð Dimmuhvarf þar með hluti af skipulaginu. Breyting á deiliskipulaginu fyrir Dimmuhvarf 9, 9a, 11, 11a, 13, 13a og 15 var samþykkt 8. desember 2005/1. mars 2006, með breytingunni var lóð nr. 9 skipt upp í tvær lóðir 9 og 9a. Þá var önnur breyting gerð á skipulagi svæðisins með breytingu á Dimmuhvarf 9, 9a og 9b samþykkt 12. apríl 2007 er lóðum 9 og 9a breytt í þrjár lóðir 9, 9a og 9b. Í skilmálum kemur fram að á hverri lóð verði ein íbúð á tveimur hæðum og er aðkoma að húsi nr. 9 frá Dimmuhvarfi. Gert ráð fyrir þrem bílastæðum á hverri lóð. Hámarks mænishæð húsa er 7,5 og útveggja 6,3. Gert er ráð fyrir þremur íbúðum á svæðinu eða þéttleika sem jafngildir um 7,5 íbúðum að meðaltali á hektara. Á uppdrætti er settur niður byggingarreitur og ákvæði um fjarlægð byggingarreits frá lóðamörkum og milli bygginga.



Mynd 2. Gildandi deiliskipulagsuppráttur samþykkt 12. apríl 2007.



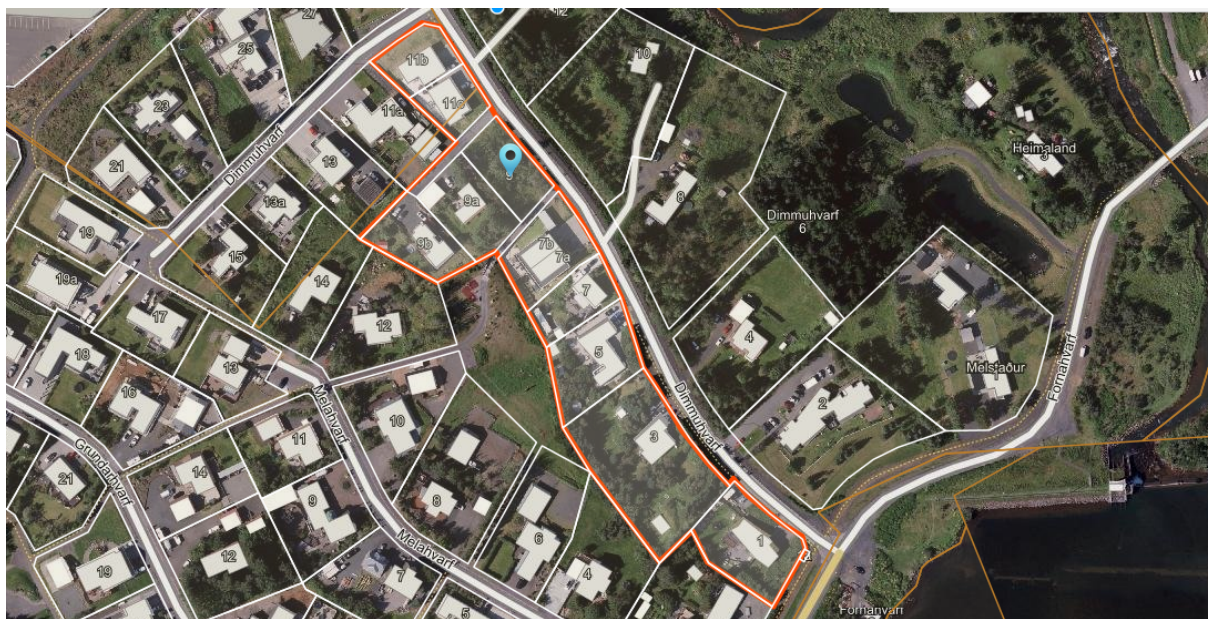
Mynd 3. Sýna gildandi mæliblað.



Aðstæður

Við Dimmuhvarf og Melahvarf eru almennt einbýlishús og meðaltals nýtingarhlutfall 0,21. Inn í þessari tölu eru tvær lóðir sem eru töluvert stærri en aðrar lóðir.

Staðfang	Lóð m ²	Byggðir m ² á lóð	Nýtingarhlutfall
Dimmuhvarf 1	5610	278,5	0,05
Dimmuhvarf 3	3222	214,2	0,07
Dimmuhvarf 5	1403	309,9	0,22
Dimmuhvarf 7	852	176,1	0,21
Dimmuhvarf 7a og 7b	1218	487	0,40
Dimmuhvarf 9a	1163	165,2	0,14
Dimmuhvarf 9b	1032	171,4	0,17
Dimmuhvarf 11a	1692	211,4	0,12
Dimmuhvarf 11b	770	183,6	0,24
Dimmuhvarf 11c	646	183	0,28
Dimmuhvarf 13	1655	432,5	0,26
Dimmuhvarf 13a	1102	396,7	0,36
Meðaltal			0,21

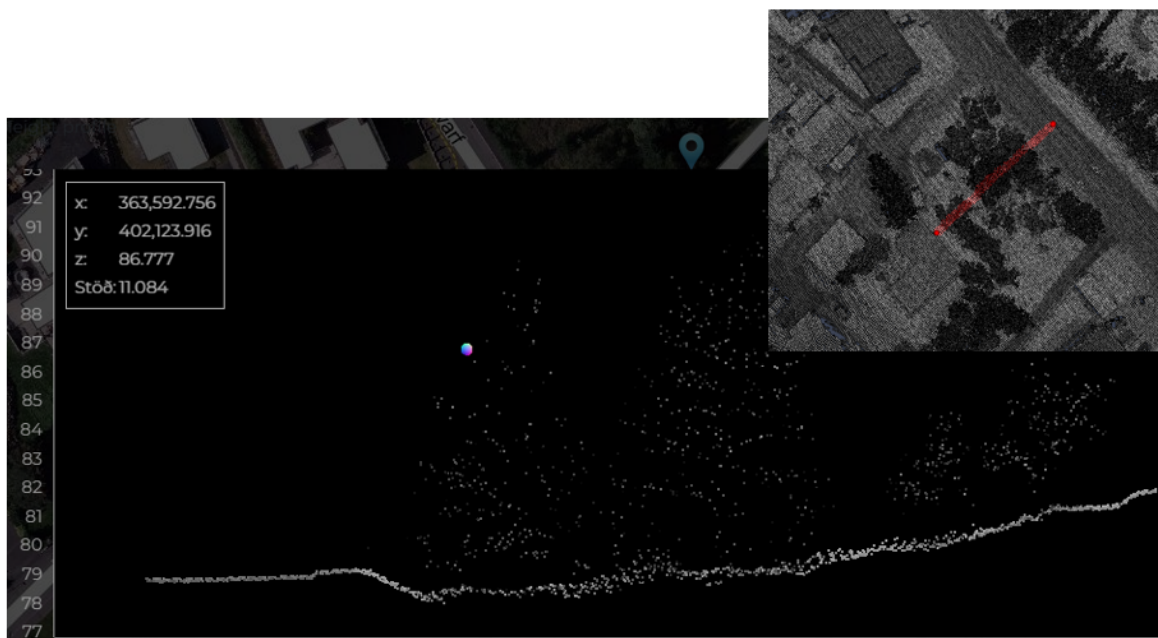


Mynd 5. Afmörkun svæðis sem notað er til að reikna meðaltals nýtingarhlutfall.

Eitt dæmi, við Dimmuhvarf 7a og 7b, er um að lóð hafi verið breytt úr einbýlishúsaloð í parhúsaloð. Þar heimilar skipulagi parhús á tveimur hæðum, þar sem hámarkshæð húss er 7 m og hámarksnýtingarhlutfall er 0,35.



Mynd 6. Ásýnd frá götu við Dimmuhvarf 7a og 7b.



Mynd 7. Þversnið af lóð, hægra megin á þversniði er gatan Dimmuhvarf og sjá má hvernig lóðin hækkar upp í átt að Dimmuhvarfi 9a.

Fyrirspurnin

Spurt er fyrir um að gera breytingu á deiliskipulagi Dimmuhvarfs 9 þannig að lóðinni verði breytt úr einbýlishúsalóð í parhúsalóð.

Lóðarhafar telja lóðina henta vel til þess þar sem að langhlið lóðarinnar snýr að Dimmuhvarfi en aðkoma að lóðinni er frá götunni. Lóðarhafar sjá fyrir sér að nýtingarhlutfallið geti verið um 0,45. Þá er bent á að breytingar sem hafa verið gerðar á lóðum nr. 7 og 11.

Lóðarhafar hafa þegar rætt við arkitekt og unnið óformlegar skissur að útfærslu og telja lóðin bera vel parhús. Þá leggja lóðarhafar mikla áherslu á að hönnunin verði í góðu samræmi við yfirbragð hverfisins.



Umsögn og niðurstaða

Á svæðinu er í gildi deiliskipulag sem hefur tekið talsverðum breytingum í tímannna rás. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru sett fram rammaákvæði um breytingar í þegar byggðum hverfum sem taka til nýtingarhlutfalls, hæð húsa og byggingalína. Taka þarf mið af þeim við útfærslu breytinga m.a. þarf að horfa þarf til nýtingarhlutfalls á aðliggjandi lóðum, hæst fer nýtingarhlutfall upp í 0,40 og ætti ekki að gera ráð fyrri hærra nýtingarhlutfalli. Ef breyta á orðum ákvæðum sem er kveðið á um í gildandi deiliskipulagi þarf að horfa til annarra rammaákvæða aðalskipulagsins s.s. byggingalínu.

Gerð hefur verið ein breyting á deiliskipulagi til þess að heimila parhús við Dimmuhvarf, sú lóð er þó heldur stærri en sú lóð sem hér er til umfjöllunar og gera má ráð fyrir því að innviðir á svæðinu geti annað þessari fjölgun íbúða. Á lóðinni er landhalli og skoða þarf hvernig hann verður aðlagður að aðliggjandi lóðum, huga þarf að gæðum á dvalarsvæðum utandyra og gegndræpi á lóð en þar er mikill gróður fyrir. Allir þessir þættir sem hér eru taldir upp geta haft áhrif á útfærslu og stærð húsnæðis.

Skipulagsdeild gerir ekki athugasemd við að málið verði skoðað nánar að hálfu fyrirspyrjenda í samræmi við ofangreindar ábendingar.

Vakin er athygli á að fyrirspurnum um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn. Svar við fyrirspurn telst ekki stjórnvaldsákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

F.h. skipulagsfulltrúa
Ester Anna Ármannsdóttir
skipulagsfræðingur

