



Kópavogi, 3. desember 2025
25112621/ KHK

Hlíðarhvarf 17

Umsögn um byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Vísað er til byggingaleyfisumsóknar T-ark, dags. 15. september 2025 sem vísað var til umsagnar skipulagsfulltrúa þann 21. nóvember 2025.



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 Hlíðarhvarf nr. 17. Byggingarreitir, ofan- og neðanjarðar, eru sýndir á skipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði. Almennt skulu allir hlutar húss standa innan byggingarreits, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum.

Hámarksbyggingarmagn samkvæmt skilmálum er 297 m² fyrir umrædda lóð. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og að **hafa þakgarð/svalir ofan á neðri hæð**. Hvatt er til þess að þök sem ekki eru nýtt sem þakgarðar/svalir séu þakin með gróður yfirborði s.s. lágvöxnum gróðri, lágum runnum eða torfi.

Á bls 53 kemur einnig fram

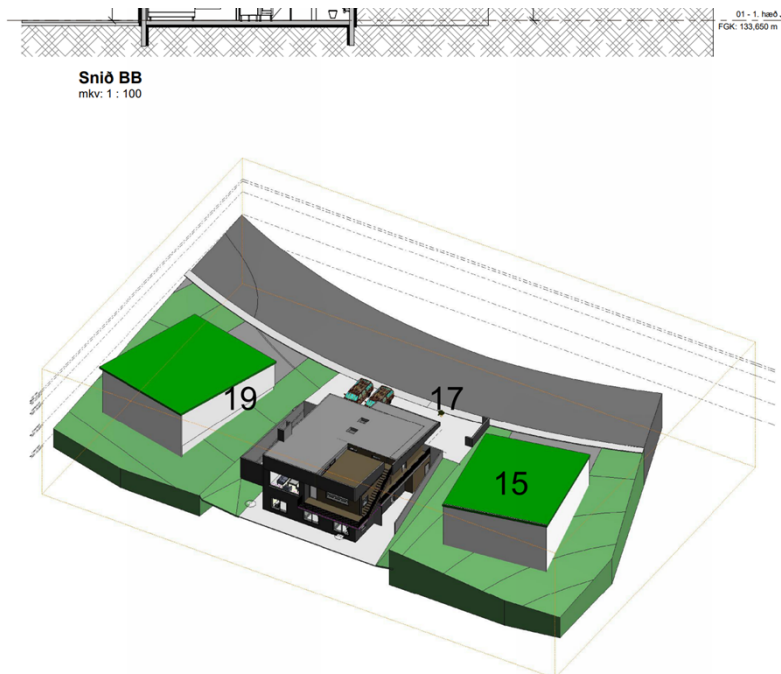


Þaksvalir eru almennt heimilaðar, þar sem þeim er viðkomið. Heimilt er að hafa girðingar á þaksvölum og skulu þær ekki vera hærri en 1,2 m. Heimilt er að reisa skjólveggi á þaksvölum upp við byggingar. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun byggingar, hámarkshæð skjólveggja á þaki er 1,5 m og mega þeir að hámarki ná 2 m frá útvegg húss.

Umsókn um byggingaleyfisumsókn

Sótt er um byggingarleyfi fyrir einbýlishús á tveimur hæðum með innbyggðri bílageymslu við Hlíðarhvarf 17.

Í byggingarleyfisumsókn kemur fram að þakið er hallandi (1:11), niður á við frá vestur hlið hússins (þK: 141,35m) til austurs (140,033 m.ys.) að utanskildum 37,9 fm þaksvölum yfir eldhúsi sem eru flatar. Þaksvalir eru aðgengilegar frá efri hæð húss frá vestur svölum með utanáliggjandi stiga á suður hlið.



Umsögn og niðurstaða

Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir einbýlishúsi innan tilgreinds byggingarreits, með hámarksbyggingarmagni 297 m². Fyrir einbýlishús er heimild að efri hæð sé minni en neðri og að hafa þakgarð eða svalir ofan á neðri hæð. Einnig er hvatt til gróðurs á þökum sem ekki eru nýtt sem þakgarðar eða svalir.

Í umsókninni er sótt um hús á tveimur hæðum með innbyggðri bílageymslu og hallandi þaki (1:11) frá vesturhlið til austurs. Á þakinu er gert ráð fyrir 37,9 m² flötum þaksvölum yfir eldhúsi, aðgengilegum frá efri hæð með utanáliggjandi stiga. Þó að þaksvalir séu almennt heimilaðar samkvæmt greinargerð deiliskipulags (kafla 4.10.7), er í kafla 5.2 sérstaklega tiltekið að heimildin nær til þakgarðs eða svala ofan á neðri hæð, ekki á efri hæð hússins.



Byggingarleyfisumsókn uppfyllir því ekki skilmála deiliskipulagsins að þessu leyti. Nauðsynlegt er að endurskoða hönnunina þannig að hún samræmist gildandi skilmálum.

F.h. skipulagsfulltrúa
Kristjana H Kristjánsdóttir
Skipulagsfræðingur

