



Kópavogi, 11. maí 2026
26041117/ KHK

Stöðvarhvarf 5-7 og 9-11

Fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann dags. 13. apríl 2026 var lögð fram fyrirspurn Antons Svans Guðmundssonar arkitekts dags. 9. apríl 2026 vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum nr. 5-7, 9-11 við Stöðvarhvarf.

Í fyrirspurninni er m.a. óskað eftir heimild til að hækka hámarksstærð bygginga í 225 m², með tilheyrandi áhrifum á nýtingarhlutfall lóðanna, auk undanþága frá gildandi deiliskipulagsskilmálum varðandi útfærslu svala og þakkanta. Þá er jafnframt óskað eftir heimild til yfirbyggðu bílastæði á lóð og breytingu á hæðarsetningu lóðanna Stöðvarhvarfs 5 og 7.



Loftmynd af umræddri lóð. Tekin af kortavef Kópavogs.



Forsendur í deiliskipulagi

Deiliskipulag Vatnsendahvarfs, dags. 14.nóvember 2023, er í gildi fyrir lóðirnar nr. 5–7 og 9–11 við Stöðvarhvarf. Í skipulaginu er gert ráð fyrir parhúsum P2 og P3 á umræddum lóðum



Yfirlitsmynd sem sýnir tegundir íbúða í Vatnsendahvarfi.

Í greinargerð deiliskipulags Vatnsendahvarfs kemur fram að bílskúr er valkvæður, sé hann byggður skal hann vera hluti af íbúðarhúsi/sambyggður íbúðarhúsi og standa innan sama byggingarreits og íbúðarhús.

Ennfremur kemur fram að þakform skal vera flatt, einhalla eða tvíhalla og þakkantar mega ekki standa meira en 20 cm út fyrir húsveggi

Mæliblöð

Eins og fram kemur í fyrirspurn er frávík frá mæliblöðum fyrir lóðirnar. Framkvæmdadeild Umhverfissviðs vinnur að því að uppfæra mæliblöð til samræmis við gildandi deiliskipulag.

Fyrirspurnin

Fyrirspurnin tekur til lóðanna nr. 5–7 og 9–11 við Stöðvarhvarf og varðar fyrirhugaða uppbyggingu parhúsa. Óskað er eftir eftirfarandi frávikum/heimildum frá gildandi deiliskipulagi:

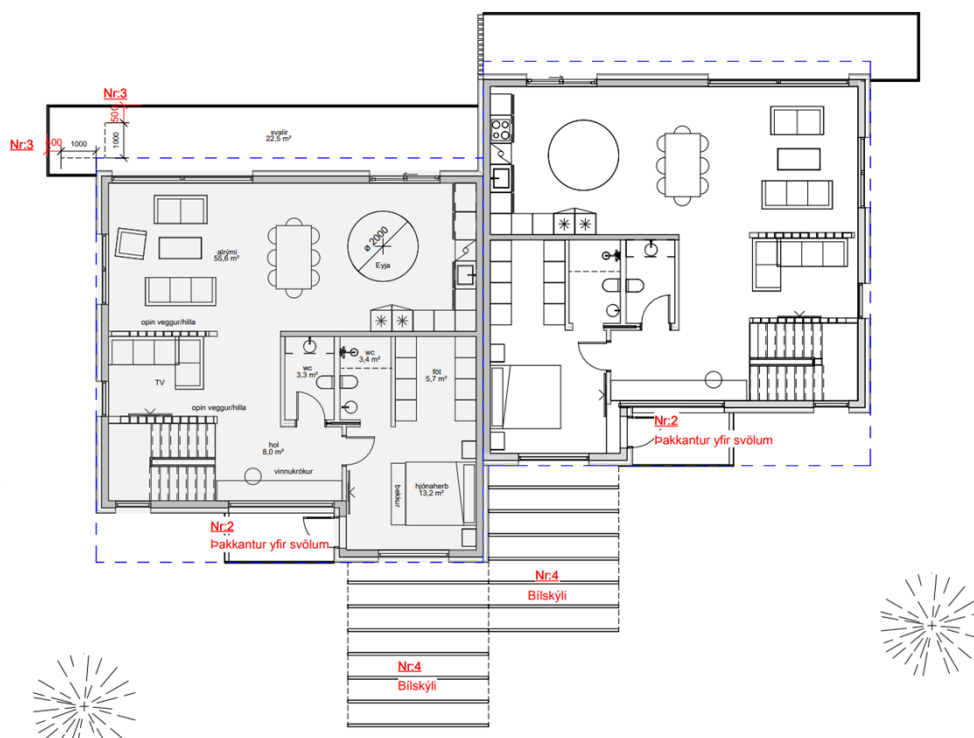
Auka byggingarmagn íbúða í 225 m² (í stað 202 m²) með tilheyrandi áhrifum á nýtingarhlutfall (NH). Vísað er til þess að lóðir 7, 9 og 11 séu stærri samkvæmt mæliblöðum en fram kemur í greinargerð deiliskipulags.



Heimild fyrir þakkanti yfir svölum við hjónaherbergi. Samkvæmt deiliskipulagi mega þakkantar standa allt að 20 cm út fyrir húsveggi, en í fyrirspurninni er gert ráð fyrir að þakkantur nái um 150 cm yfir umræddar svalir. Jafnframt er stefnt að því að hafa annars staðar sem minnstan (eða engan) þakkant á húsunum.

Heimild fyrir svölum með meiri útkrögun en nú er heimiluð. Samkvæmt deiliskipulagsskilmálum mega svalir ganga allt að 1,0 m út fyrir byggingarreit, en óskað er eftir 40–50 cm viðbótar útkrögun. Tekið er fram að byggingarreitir séu í sömu stærð og á mæliblöðum og að ekki sé óskað eftir stækkun byggingarreits þrátt fyrir að 3 af 4 lóðum séu töluvert stærri en fram kemur í greinargerð deiliskipulags.

Heimild fyrir léttu, yfirbyggðu bílastæði (bílskýli) á lóð. Mannvirkið er lýst sem léttbyggðu og opnu á öllum hliðum, hannað í takti við efnisval húsanna (sjá frumhönnun á ásýndarmynd).





2.hæð.

mkv: 1 : 100



Ásýnd

Innsend hönnunargögn

Umsögn og niðurstaða

Misræmi hefur komið fram milli uppgefinnar lóðarstærðar í greinargerð deiliskipulags og útgefinna mæliblaða. Í ljósi þess verður mæliblað uppfært þannig að það samræmist gildandi deiliskipulagi. Ekki er litið jákvætt á að auka byggingarmagn eða hámarksfermetrafjölda íbúða umfram það sem kveðið er á um í deiliskipulagsskilmálum.

Þakkantar sem ná yfir svalir eða yfirbyggðar svalir teljast til byggingarmagns (B-rýmis) samkvæmt skilgreiningum byggingarreglugerðar. Að því gefnu að slík útfærsla rúmist innan leyfilegs byggingarmagns samkvæmt gildandi deiliskipulagi, eru ekki gerðar athugasemdir við yfirbyggðar svalir.

Samkvæmt deiliskipulagsskilmálum er heimilt að hafa svalir allt að 1,0 m út fyrir byggingarreit. Ekki er fallist á frekari útkrögun svala umfram það, þar sem slík undanþága væri fordæmisgefandi og í ósamræmi við gildandi skipulag.

Við mat á ósk um létt yfirbyggt bílastæði á lóð ber að líta til ákvæða byggingarreglugerðar, skilgreininga á byggingarmagni og skilmála deiliskipulags. Sé bílskýli talið falla undir B-rými samkvæmt byggingarreglugerð er ekki litið jákvætt á að slíkt mannvirki verði reist utan byggingarreits.

F.h. skipulagsfulltrúa
Kristjana H Kristjánsdóttir
Skipulagsfræðingur

