



Kópavogi, 31. október 2025
25092567/ KHK

Hlíðarhvarf 21

Umsókn um breytt deiliskipulag

Umsögn

Á fundi skipulags- og umhverfiráðs þann 20. október 2025 var lögð fram umsókn Sigurðar H. Ólafssonar dags. 21. september 2025 um breytingu á deiliskipulagi Vatnsendahvarfs fyrir lóðina nr. 21 við Hlíðarhvarf. Erindinu var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Sótt er um breytingu á deiliskipulagi vegna byggingar einbýlishúss á einni hæð í stað tveggja. Einnig er sótt um stækkun byggingarreits til norðurs og vesturs.



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 í Hlíðarhvarfi nr. 21.

Í kafla 5 í deiliskipulaginu er tekið fram að einbýlishús og parhús séu tveggja hæða. Heimilt er að flatarmál efri hæðar sé minna en neðri hæðar og heimilt er að hafa þakgarð/svalir ofan á neðri hæð. Einbýlishús (E-1 og E-2) og parhús (P-1, P-2, P-3, P-4 og P-5) eru öll tveggja hæða.

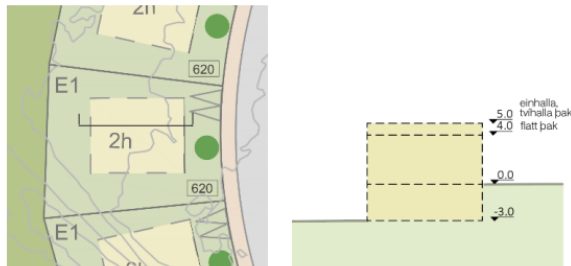


Skýringarmyndir í skilmálahefti sýna einnig tveggja hæða hús í deiliskipulaginu og svo er einnig á skýringarupprætti.

Einnig kemur fram í skilmálum að við hönnun húsa og lóða skuli aðlaga byggingar að landhalla og miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er á viðkomandi lóð.

Fyrir einbýlishús í Hlíðarhvarfi gilda eftirfarandi sérskilmálar:

„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.“



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

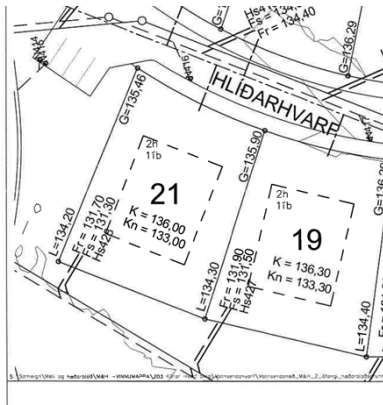


Tegundir íbúða og önnur mannvirki.

Mynd 2. Skýringamynd úr gildandi deiliskipulag

Hæða- og mæliblað

Á hæðablaði sem gefið var út 24. september 2025 fyrir lóðina kemur fram að það er um 1,2 metra hæðarmunur á lóðinni ($135,45\text{m}-134,2\text{m}=1,25$).



Mynd 3. Hæðablað fyrir Hlíðarhvarf í Vatnsendahvarfi

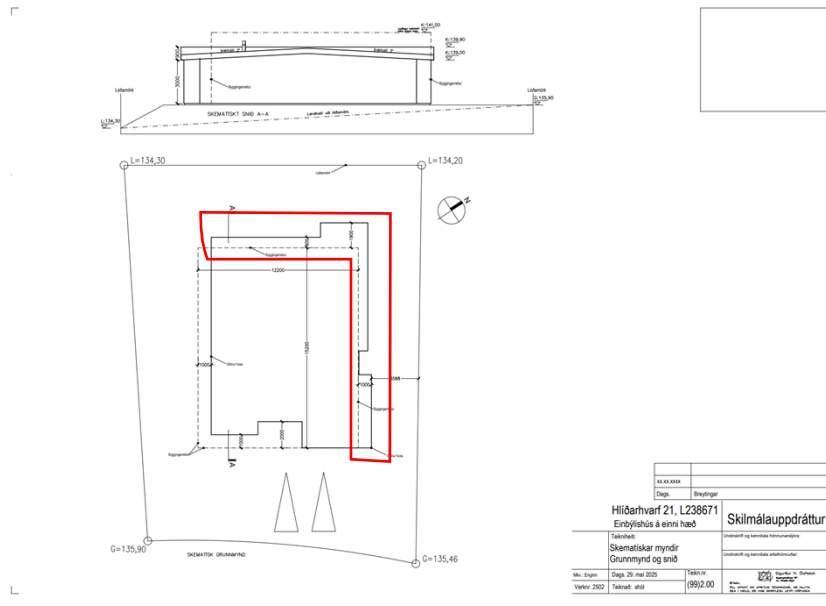
Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Í umsókninni er óskað eftir heimild til stækkunar byggingarreits til norðurs og vesturs að Hlíðarhvarfi 21 og að húsið verði á einni hæð í stað tveggja. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja allt að 297 m² hús á tveimur hæðum. Fyrirhugað heildarflatarmál er 184,8 m².

Óskað er eftir heimild til að víkja frá byggingarreit á afmörkuðum stöðum, einkum á bakhlið hússins til að ná góðri nýtingu lóðarinnar.



Frávik eru á norður- og vesturhluta lóðarinnar, samtals 24,7 m². Vesturhlið fer mest 1,9 m út fyrir byggingarreit (13,5 m²) og norðurhlið mest 1,0 m (11,2 m²).



Mynd 4. Skilmálauppráttur dags. 29. maí 2025

Umsögn og niðurstaða

Í gildandi skilmálum er gert ráð fyrir tveggja hæða einbýlishúsi sem er aðlagð landi á umræddri lóð við Hlíðarhvarf 21. Sú breyting sem óskað er eftir felur í sér breytingu á þessum skilmálum, bæði hvað varðar hæð byggingarinnar og staðsetningu hennar innan byggingarreitsins á lóðinni.

Í deiliskipulaginu er byggt á markmiðum aðalskipulags Kópavogs um að byggingarland fyrir íbúðarbyggð verði nýtt með hagkvæmum hætti og að hún falli vel að landslagi. Landhalli á svæðinu gerir það að verkum að lóðarstærð og stærð byggingarreita fyrir sérbýlishús eru á tveimur hæðum, til að tryggja hagkvæma landnýtingu og samhengi við umhverfið.

Þrátt fyrir að fyrirhuguð stækkun byggingarreits sé takmörkuð að umfangi er litið neikvætt á að byggingar fari út fyrir skilgreindan byggingarreit. Stærð og lögun lóðar ásamt staðsetningu og fyrirkomulagi byggingarreits miðast við að á lóðinni og öðrum lóðum við sömu götu verði byggð einbýlishús á tveimur hæðum. Ekki er hægt að fallast á stækkun byggingarreits vegna byggingar á einni hæð.

Þá ber einnig að líta til fordæmisgildis slíkra breytinga. Ef heimild er veitt fyrir byggingu einnar hæðar húss og stækkun byggingarreits getur það skapað fordæmi fyrir sambærilegar breytingar á öðrum lóðum innan hverfisins, sem gæti leitt til þess að skipulagsleg heild byggðarinnar raskist enn frekar.

Með hliðsjón af framangreindu er lagt til að umsókninni verði synjað.

F.h. skipulagsfulltrúa,

Kristjana H Kristjánsdóttir
Skipulagsfræðingur

