Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

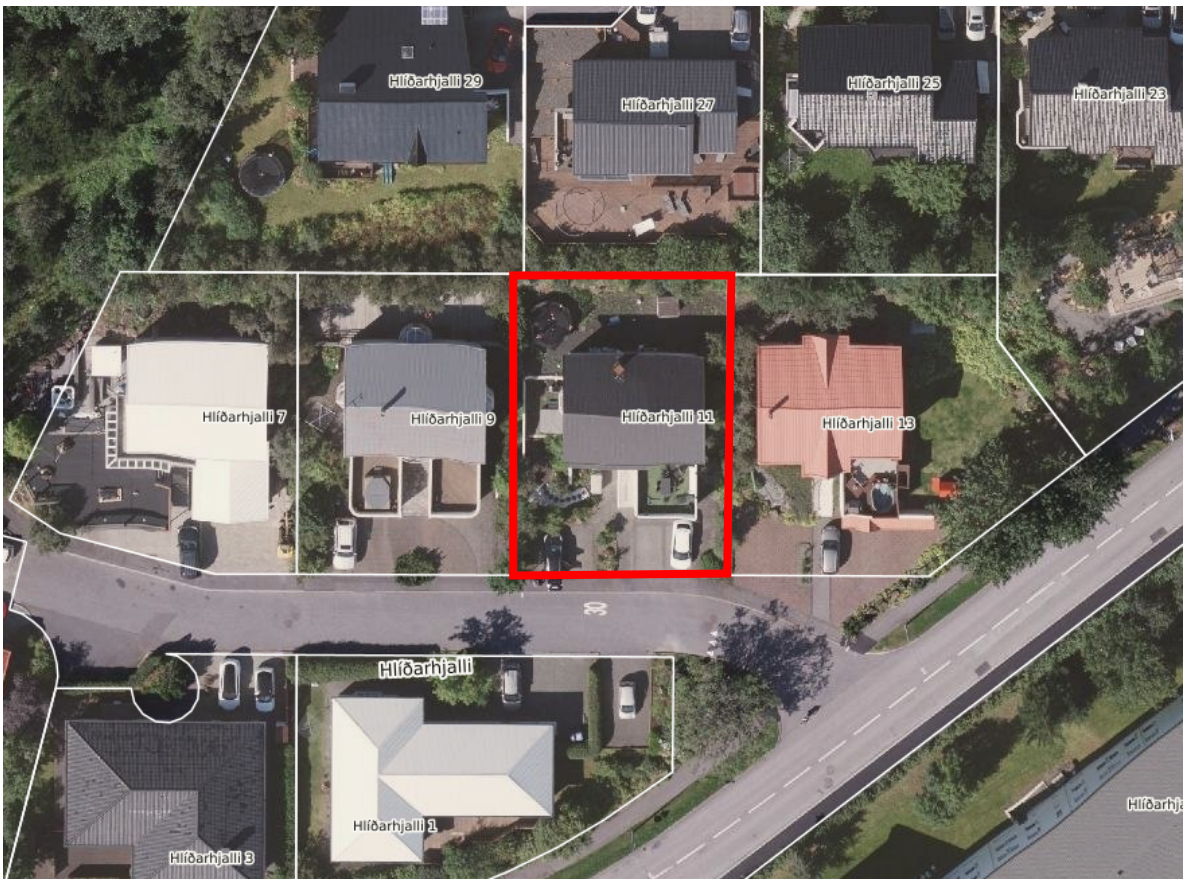
Kópavogi, 25. ágúst 2026
2608366/ FS

Hlíðarhjalli 11

Byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 10. ágúst 2026 var lögð fram byggingarleyfisumsókn Ólafar Flygenring f.h. lóðarhafa lóðarinnar Hlíðarhjalla 11, sótt er um að breyta notkun bílskúrs. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Loftmynd af Hlíðarhjalla 11. Tekin af kortavef Kópavogs.

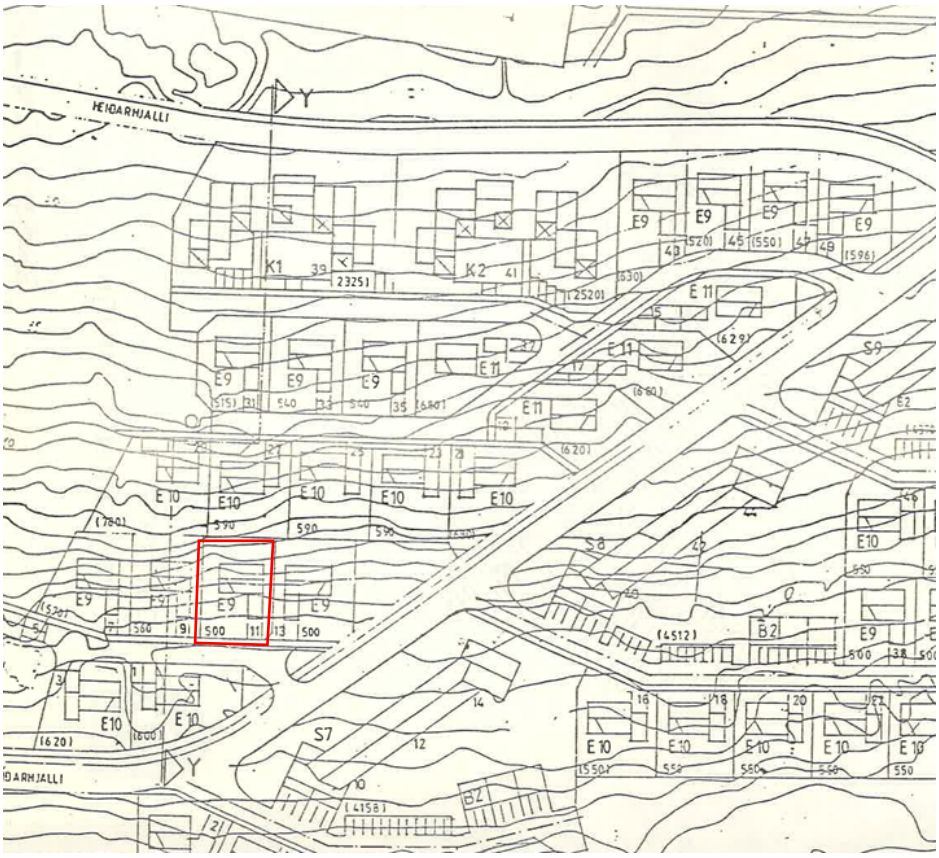
Lóðin Hlíðarhjalli 11 er 560 m^2 að stærð og á henni stendur einbýlishús byggt árið 1987, 244,6 m^2 að flatarmáli samkvæmt fasteingaskrá. Fyrir lóðina er ekki í gildi staðfest deiliskipulag en það er til deiliskipulagsáætlun frá árinu 1986 sem ekki var stimplað af skipulagsstjóra ríkisins og hefur því ekki lögformlegt gildi.



Mynd 2. Ásýnd frá götu.

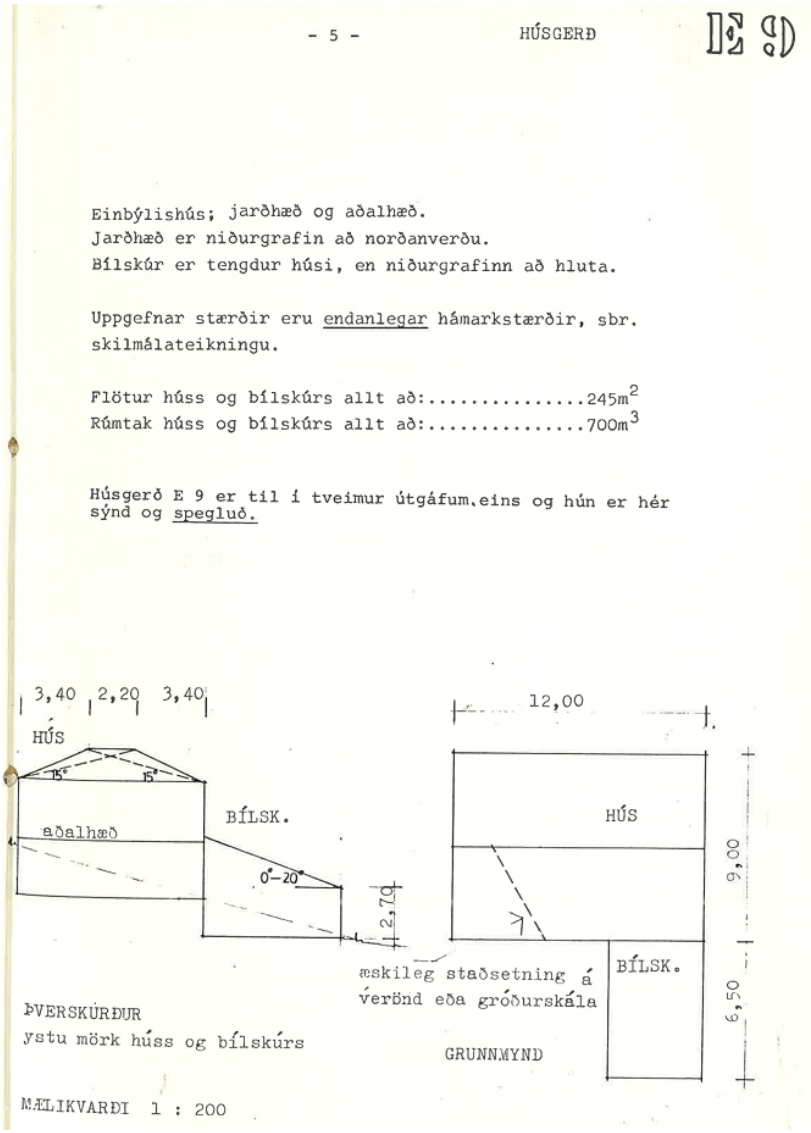
Forsendur í skipulagsáætlunum

Hlíðarhjalli 11 er staðsett á landnotkunarsvæðinu ÍB-2, íbúðarsvæði á Digranesi, í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem er skilgreind sem fastmótuð íbúðarbyggð í eldri hverfum bæjarins á ódeiliskipulögðum svæðum. Ekki er í gildi staðfest deiliskipulag fyrir lóðina en þó er til eldra deiliskipulag frá 1986 sem var ekki stimplað og samþykkt af skipulagsstjóra ríkisins en svæðið var byggt eftir og taka skil mið af.



Mynd 3. Skipulagsuppdrátturinn Kópavogur – Suðurhlíð Reitur B. Lóð Hlíðarhjalla 11 merkt rauðu og er húsgerð E9.

Í skilmálum fyrir Kópavog – Suðurhlíð Reitur B segir fyrir einbýlishús. „Einbýlishús á tveimur hæðum þar sem leyfð er allt að 50 m² smáíbúð að auki, ef aðstæður gefa tilefni til. Þótt slík íbúð verði gerð skal greiða gatnagerðargjald af öllu húsinu sem einbýlishús væri.“

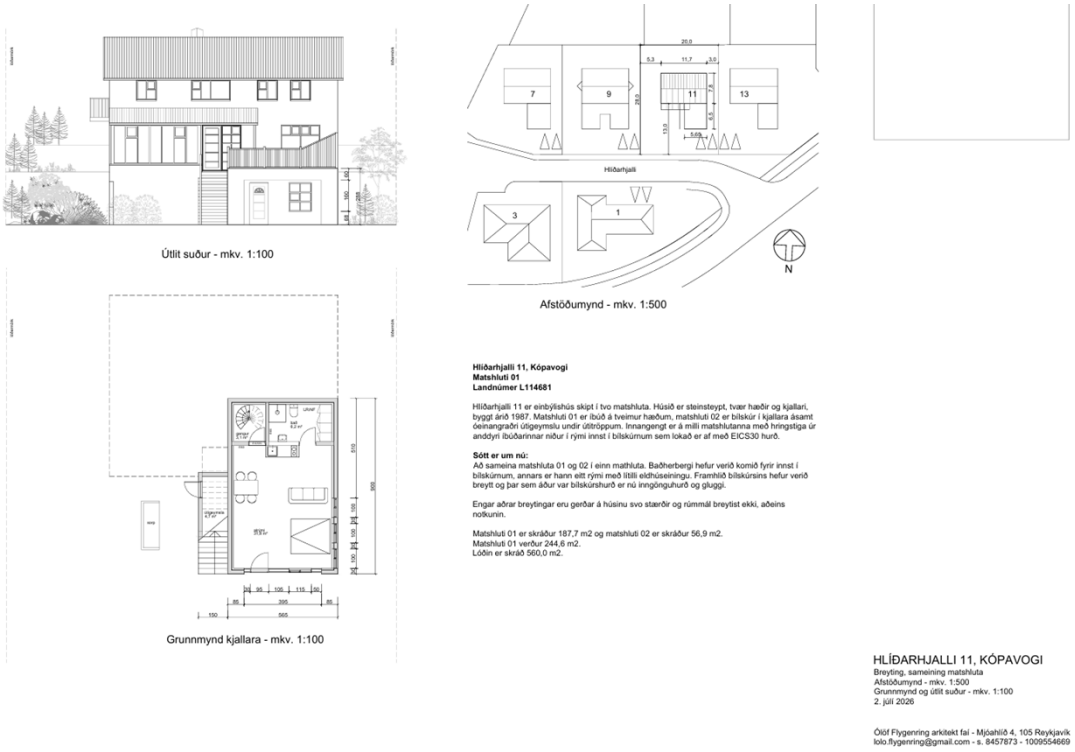


Mynd 4. Í skilmálum fyrir skipulag Suðurhlíða Kópavogs reit B frá 1986.

Verkfærakista – leiðbeiningar fyrir þróun byggðar í Kópavogi

Verkfærakista fyrir þróun byggðar í Kópavogi – Leiðbeiningar um gæði byggðar og breytingar á húsnæði eða lóð er leiðbeiningarrit frá desember 2022. Þar segir um fjölgun íbúðarýma í núverandi húsnæði: „Í stórum einbýlis- eða parhúsum eru oft tækifæri til þess að skilgreina nýja íbúð í hluta hússins án þess að fara í breytingar utanhúss, svo lengi sem skilyrði byggingareglugerðar um íbúðir eru uppfyllt.“ Ennfremur segir um aukaíbúð: „Ný íbúð, alla jafna ekki stærri en 50 m², í eða við þegar byggt hús. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og upphafleg íbúð og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar. Alla jafna er ekki gert ráð fyrir auknu byggingarmagni né nýjum bílastæðum. Skilgreina þarf nánar viðmið viðmið varðandi aukaíbúðir í hverfisáætlun hvers hverfis fyrir sig.“

Byggingarleyfisumsóknin



Mynd 5. Innsend byggingarleyfisumsókn

Í umsókninni segir:

> „Sótt er um nú: Að sameina matshluta 01 og 02 í einn mathluta. Baðherbergi hefur verið komið fyrir innst í bílskúrnum, annars er hann eitt rými með lítilli eldhúseiningu. Framhlið bílskúrsins hefur verið breytt og þar sem áður var bílskúrshurð er nú inngönguhurð og gluggi. Engar aðrar breytingar eru gerðar á húsinu svo stærðir og rúmmál breytist ekki, aðeins notkunin. Matshluti 01 er skráður 187,7 m^2 og matshluti 02 er skráður 56,9 m^2. Matshluti 01 verður 244,6 m^2. Lóðin er skráð 560,0 m^2.“

Umsögn og niðurstaða

Þó deiliskipulagið fyrir svæðið frá 1986 sé óstaðfest af skipulagsstjóra ríkisins þá var byggt eftir því og eðlilegt að taka mið af deiliskipulagsskilmálunum. Þar segir að heimilt sé að hafa aukaíbúð en þó ekki á eigin fasteignanúmer. Ekki er tilgreint nákvæmlega hvort aukaíbúðin megi koma í stað fyrir bílskúr í skipulagsskilmálunum.

Hins vegar er ljóst að deiliskipulagið gerir ráð fyrir að bílskúr á lóð sé staðsett á þeim stað sem núverandi bílskúr er, því er ekki hægt að byggja slíkan annarsstaðar á lóðinni og verður litið neikvætt á slíkar fyrirspurnir/byggingarleyfisumsóknir. Ekki er gert ráð fyrir nýju bílastæði með aukaíbúð né auknu byggingarmagni sem og að íbúðin eigi að uppfylla þau skilyrði sem gerð eru til nýrra íbúða í byggingarreglugerð.

Í ljósi ofangreinds eru ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við að breyta notkun á rýminu í aukaíbúð og þ.a.l. matshlutanum.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason

Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Verkefnastjóri

Rafræn skilríki

Undirritað af: Freyr Snorrason

Tími: 26.08.2026 10:46
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign