Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

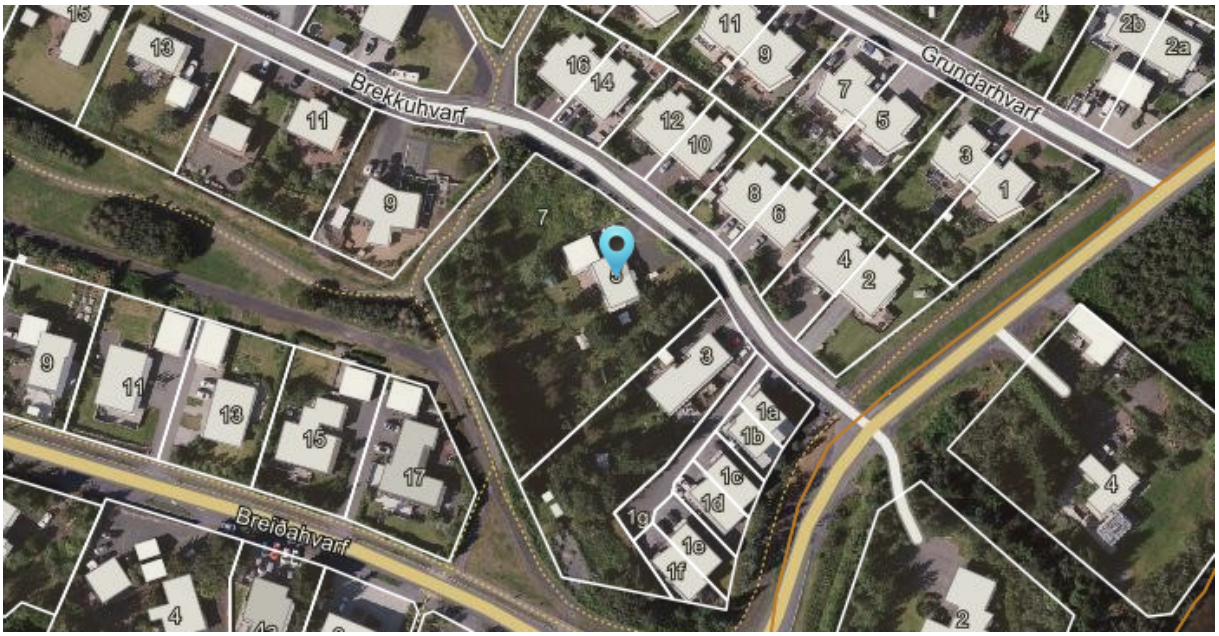
Kópavogi, 28. október 2026
26081545/ EAÁ

Brekkuhvarf 5

Umsögn um umsókn um breytt deiliskipulag

Umsögn skipulagsfulltrúa

Vísað er til umsóknar Kristrúnar Lárusdóttur Hunter f.h. lóðarhafa, dags 21. ágúst 2026, varðandi breytingu á deiliskipulagi Vatnsenda – Hvörf vegna lóðar nr. 5 við Brekkuhvarf. Uppdráttur dags. 28. október 2026 en breytingar voru gerðar 20. og 4. október og 11. september.



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

Lóðin Brekkuhvarf 5 er 4216 m^2 að stærð og á henni stendur einbýlishús, 198,8 m^2 að flatarmáli, byggt upprunalega árið 1959. Árið 2006 var bílskúr bætt við og viðbygging byggt við íbúðarhúsið.



Mynd 2. Ásýnd frá götu.

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 staðsett á ÍB 5 íbúðarbyggð. Á svæðinu er blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Byggt að mestu á árunum 1990-2012.

Aðalskipulag Kópavogs setur fram meginmarkmið um byggð, stuðla skal að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu sem felst m.a. í að horfa til þéttingar byggðar og þannig auka vægi vistvænna samgangna. Meðal markmiða fyrir íbúðabyggð:

- Byggingarland verði nýtt með hagkvæmum hætti, byggð verði fjölbreytt og falli vel að umhverfinu.
- Breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum bæjarins skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar. Meðal annars er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist. Breytingar á fullbyggðum svæðum, jafnt deiliskipulögðum svæðum sem ódeiliskipulögðum, skulu vera í takt við rammaákvæði aðalskipulags í 7. kafla greinargerðar þessarar.
- Huga skal að sjálfbærum lausnum og bent á blágrænar ofanvatnslausnir meðal annars til að stuðla að náttúrulegri endurhleðslu grunnvatns, minnka álag á fráveitukerfi, draga úr mengun og vernda vatnsgæði viðtaka. Taka skal tillit til aðstæðna á hverjum stað svo sem undirlagi, landhalla og mögulegum viðtaka ofanvatns.

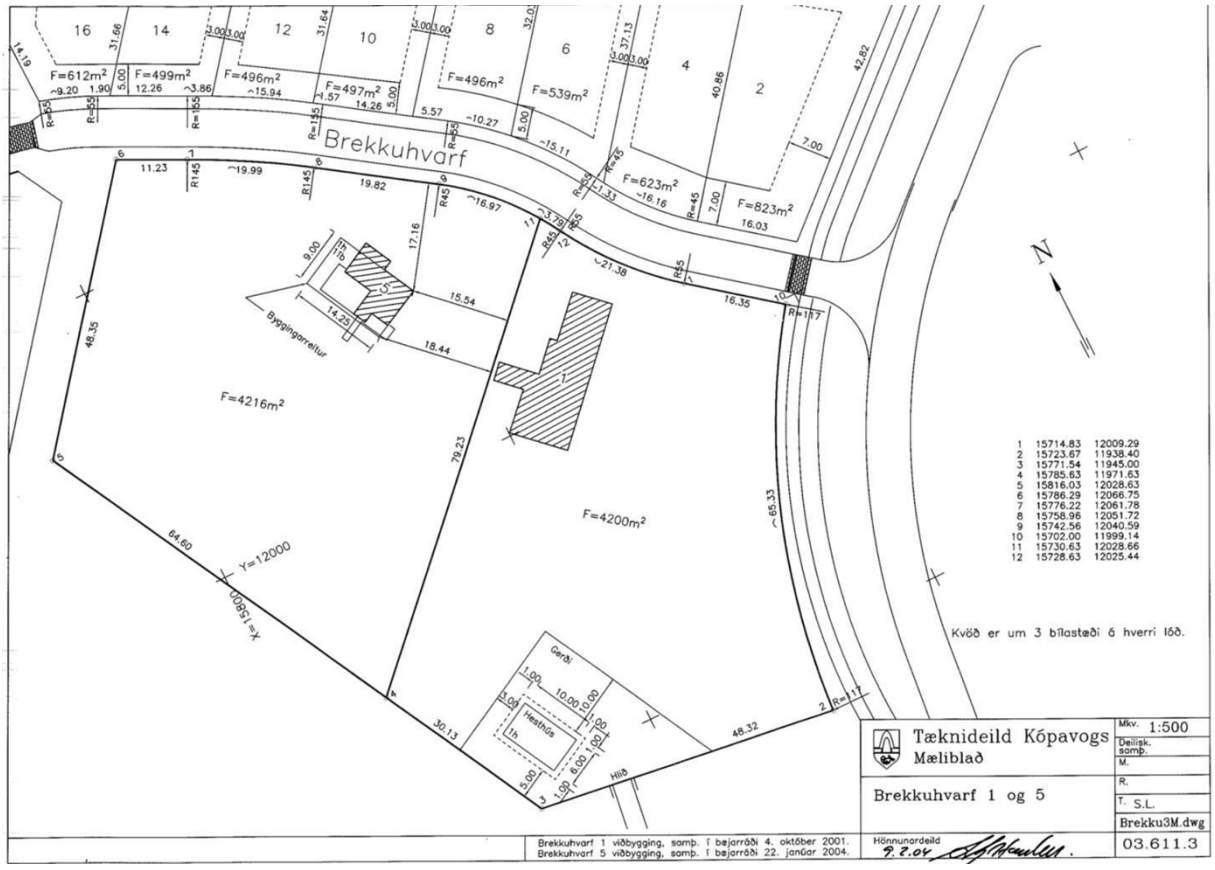
Í aðalskipulaginu eru skilgreind viðmið um nýtingarhlutfall lóða, á raðhúsa- og parhúsalóðum er gert nýtingarhlutfall geti verið allt að 0,60.

Forsendur í deiliskipulagi

Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulagið Vatnsendi – Hvörf, samþykkt 29. október 1992 í bæjarstjórn Kópavogs. Gerðar hafa verið þó nokkrar breytingar á deiliskipulaginu frá gildistöku og gefur upprunalegur skipulagsuppdráttur ekki nákvæma mynd af uppbyggingu svæðisins. Í skipulagsskilmálum er ekki tæpt á uppskiptingu stórra lóða. Það eru þó nokkur dæmi um að deiliskipulagi Vatnsenda – Hvörf hafi verið breytt til þess að skipta upp lóðum og má þar nefna Brekkuhvarf 1-3, Grundarhvarf 10, Dimmuhvarf 7 og 11.



Mynd 3. Hluti af gildandi deiliskipulagsuppdrátt. Breytingar hafa verið gerðar á mörgum aðliggjandi lóðum og eru margar þeirra því minni en sést á þessum uppdrætti.



Mynd 4. Lóðarblað Brekkuhvarfs 1 og 5. Undirritað 9. febrúar 2004. ATH. ekki er til hæðarblað fyrir lóðina.

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Sótt er um breytingu á deiliskipulagi sem felur í sér að lóð nr. 5 við Brekkuhvarf verði skipt upp í 6 lóðir fyrir þrjú parhús. Lóðirnar eru á bilinu 593 m^2 – 871 m^2. Gert er ráð fyrir parhúsum á tveimur hæðum þar sem hver íbúð stendur á sjálfstæðri lóð. Byggingaeitur hvers húss er að hámarki 7,5 x 12 m og hámarkshæð bygginga er 7,5 m. Þakform skal vera risþak með að lágmarki 15° þakhalla. Nýtingarhlutfall lóða verður á bilinu 0,2-0,33. Endanleg hæðarsetning hvers húss skal taka mið af hæðarkótum við götu og göngustíga.

Landslag og frágangur lóða

Lóðin er gróðursæl og liggur í halla og skal uppbygging taka mið af núverandi landhæð. Landhalli innan lóða skal almennt fylgja hæðarkótum við aðliggjandi götu og göngustíga og skal leitast við að laga lóðir að náttúrulegum landhalla eins og kostur er. Áhersla skal lögð á vandaða hönnun bygginga og lóða þannig að byggðin myndi heildstæða götumynd með nærliggjandi byggð. Raski á landi og gróðri skal haldið í lágmarki eftir því sem kostur er og nota skal vönduð, umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni. Við lóðarfrágang skal leitast við að viðhalda grónu yfirbragði Brekkuhvarfs og á baklóðum á að leitast við að varðveita núverandi gróður eftir því sem unnt er.

Aðkoma, bílastæði og innviðir

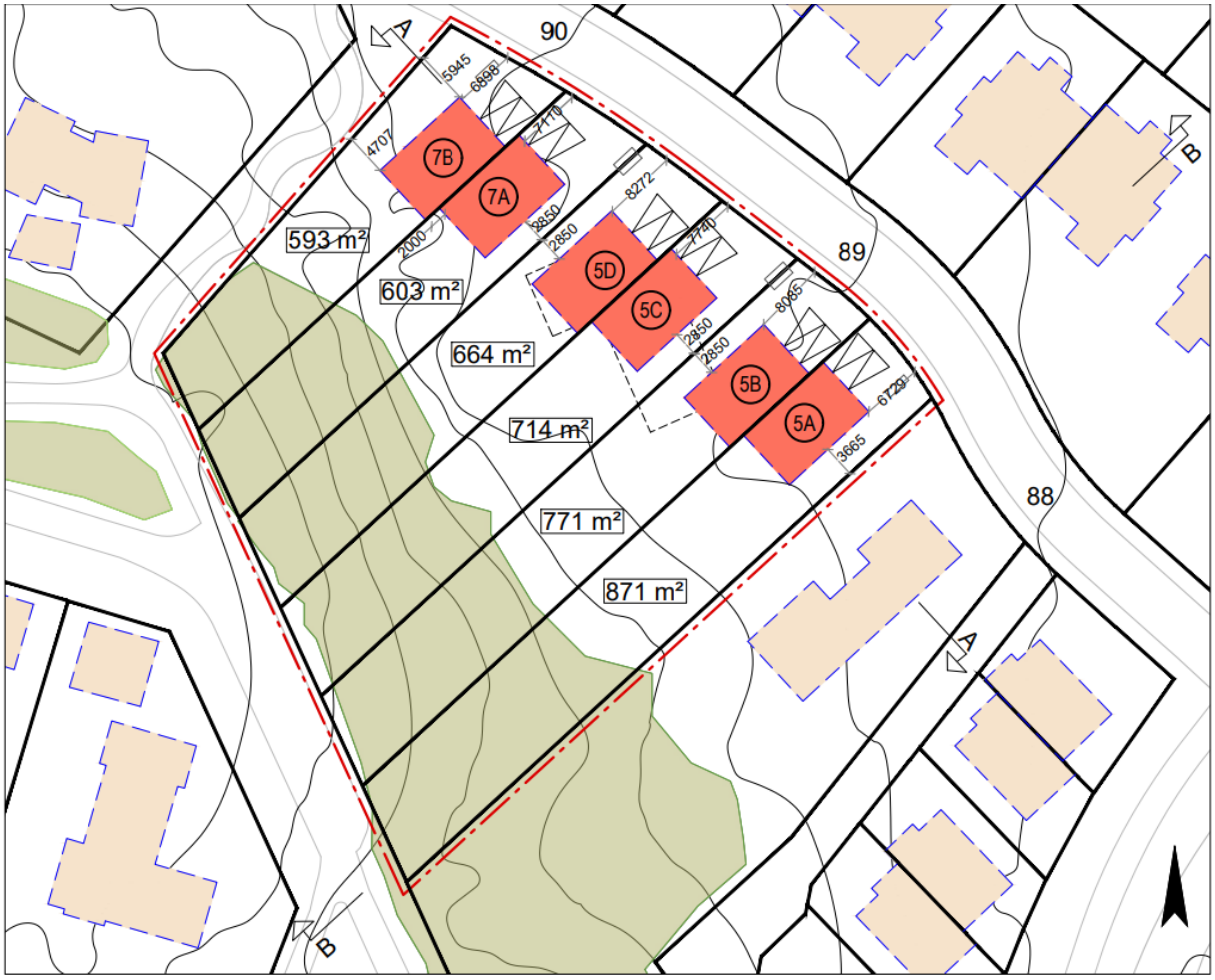
Aðkoma að lóðum verður frá Brekkuhvarfi og gert er ráð fyrir 2 bílastæðum á hverri lóð og heimilt er að koma fyrir innbyggðri bílgeymslu. Lagnir vegna vatns, fráveitu, rafmagns, fjarskipta og annarra veitukerfa skulu tengjast núverandi kerfum svæðisins í samráði við viðkomandi veitustofnanir. Fráveitulagnir frá bílgeymslum og niðurföll fyrir framan bílgeymslur skulu tengd holræsakerfi en ekki regnvatnskerfi

Áfangaskipting

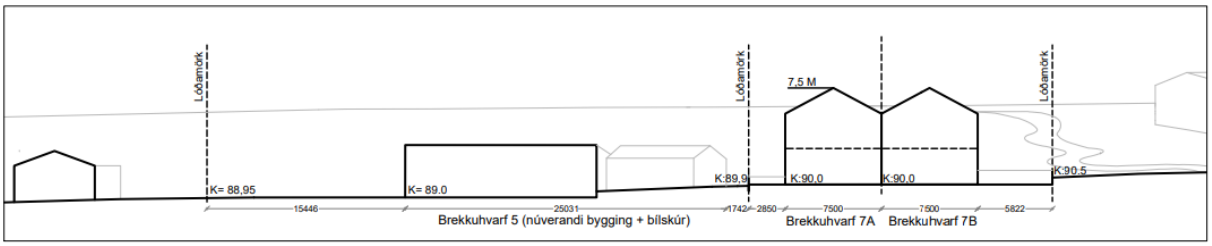
Tillagan gerir ráð fyrir að framkvæmdir geti verði áfangaskipt þannig að uppbygging á vestustu lóðinni (7a og b) geti hafist áður en núverandi íbúðarhús verði fjarlægt og uppbygging annarra lóða hefst.

Umhverfisáhrif

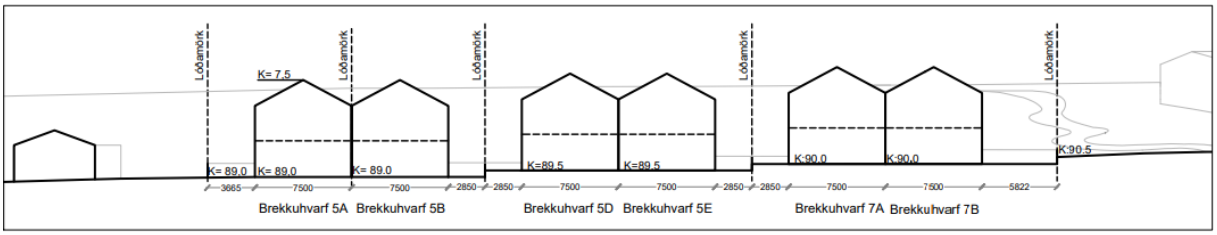
Breytingin felur í sér aukið byggingarmagn og fjölgun íbúða á þegar byggðu svæði og stuðlar þannig að betri nýtingu lands og innviða. Við hönnun og framkvæmd skal lágmarka rask á landi og gróðri og fella byggingar og lóðarfrágang að náttúrulegum landhalla. Gert er ráð fyrir að umferð til og frá lóðunum aukist lítillega, en ekki að því marki að það hafi umtalsverð áhrif. Aðkoma verður áfram frá Brekkuhvarfi. Með ákvæðum um gróður, gegndræpt yfirborð bílastæða og aðlögun lóða að náttúrulegum landhalla er jafnframt leitast við að draga úr áhrifum uppbyggingarinnar á yfirbragð og umhverfi svæðisins.



Mynd 5. Tillaga að breyttu deiliskipulagi.



Skýringarmynd eftir breytingu - áfangi 1: Snið A-A. Ath. hæðarkótar eru leiðbeinandi samkvæmt upplýsingum á gildandi deiliskipulagi. Mkv. 1:500



Skýringarmynd eftir breytingu - áfangi 2: Snið A-A. Dæmi um stöllun um 50cm milli lóðarmarka. Ath. hæðarkótar eru leiðbeinandi samkvæmt upplýsingum á gildandi deiliskipulagi. Mkv. 1:500

Mynd 6. Þversnið af Brekkuhvarfi eftir 1. áfanga og 2. áfanga.

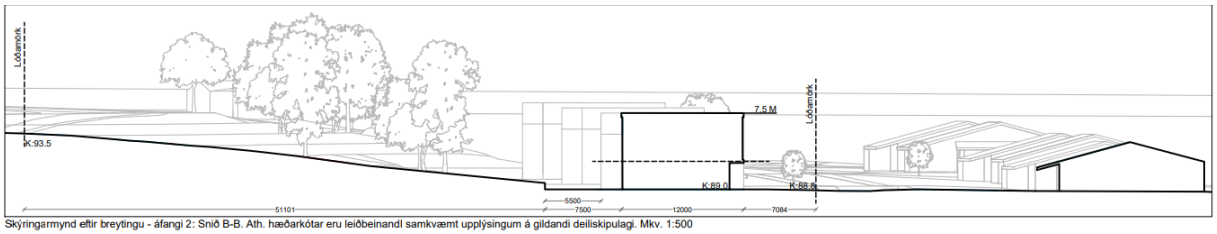


Skýringaruppdráttur - Tillaga að útliti húsa eftir 1. áfanga.
Núverandi bygging á lóð nr 5 ásamt nýju parhúsi á lóðum 7A og 7B.



Skýringaruppdráttur - Tillaga að útliti húsa eftir 2. áfanga.
Núverandi hús rifið og öll þrjú parhúsin byggð.

Mynd 7. Skýringamynd – tillaga að útliti húsa eftir 1. og 2. áfanga.



Skýringarmynd eftir breytingu - áfangi 2: Snið B-B. Ath. hæðarkótar eru leiðbeinandi samkvæmt upplýsingum á gildandi deiliskipulagi. Mkv. 1:500

Mynd 8. Langsnið af lóðum við Brekkuhvarf.

Umsögn og niðurstaða

Tillagan er í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs þ.e. að svæðið er skilgreint sem íbúðarsvæði og markmið um að stuðla að hagkvæmri nýtingu lands. Í tillögunni er jafnframt lögð áhersla á að breytingin falli að núverandi götumynd s.s. hvað varðar gróið yfirbragð og að lágmarka skuli rask á gróðri við stíga.

Nýtingarhlutfall lóðanna er innan við viðmið um nýtingarhlutfall sem sett er í aðalskipulaginu en áætlað er að nýtingarhlutfall verði á bilinu 0,2 - 0,33 en viðmið er allt að 0,35 - 0,66.

Þá hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulagssvæðinu þar sem stórar lóðir hafa verið skipt í fleiri minni lóðir. Við þennan hluta Brekkuhvarfs eru parhús, hinu megin við götuna eru parhús á einni hæð og við Brekkuhvarf 1 eru parhús á tveimur hæðum.

Tillagan gerir ráð fyrir að hús geti verið allt að 7,5 metrar að hæð, er það nokkuð hærra en húsið sem fyrir er á lóðinni og hærra en húsin við Brekkuhvarf 2-16. En hæð húsanna er í samræmi við hæð parhúsa við Brekkuhvarf 1a-1f. Gera má ráð fyrir að innsýn gæti aukist á dvalarsvæði við Brekkuhvarf 6-14.

Í ljósi ofangreinds er það mat skipulagsdeildar að auglýsa breytingu á deiliskipulagi í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga.

F.h. skipulagsfulltrúa
Ester Anna Ármannsdóttir
skipulagsfræðingur

Rafræn skilríki

Undirritað af: Ester Anna Ármannsdóttir

Tími: 28.10.2026 15:21
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign