



Kópavogi, 13. október 2026
2610598/ KHK

Hlíðarhvarf 11

Umsögn um fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Vísað er til fyrirspurnar varðandi Hlíðarhvarf 11 dags. 5. október 2026. Í fyrirspurninni er óskað eftir breytingum á húsinu sem fela í sér tilfærslu austurveggjar um 60 cm og færslu á stoðvegg til norðurs við bílastæði. Með breytingunum eykst heildarbyggingarmagn úr 243 m³ í 250,5 m².



Mynd 1. Loftmynd af umræddri lóð og deiliskipulagsuppráttur.

Þann 14. ágúst 2026 hefur byggingafulltrúi samþykkt leyfi til að byggja 243 m² einbýli á lóð Hlíðarhvarfi 11.

Forsendur í deiliskipulagi

Deiliskipulag Vatnsendahvarfs, dags 14. nóvember 2023 gerir ráð fyrir einbýlishúsi (E-1) á lóðinni Hlíðarhvarf 11. Byggingarreitir, ofan- og neðanjarðar, eru sýndir á skipulagsupprætti og málsettir á mæliblaði.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagsskilmálum er hámarksbyggingarmagn á umræddri lóð 246 m². Jafnframt er kveðið á um að hámarksnýtingarhlutfall lóðarinnar sé 0,39. Um er að ræða bindandi sérskilmála sem ekki er heimilt að víkja frá nema með formlegri breytingu á deiliskipulagi.

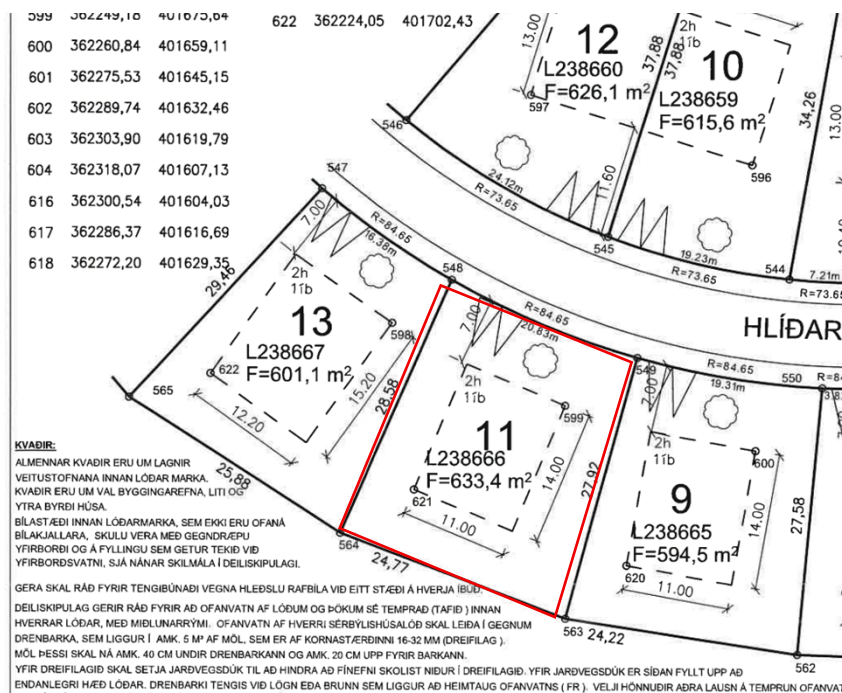


Skilmálatafla E-1

GÖTUHEITI OG HÚSNR.	LÓÐ M ²	BYGGINGARREITUR M ²	FJÖLDI ÍBÚÐA (ÁN AUKAÍBÚÐAR)	HÁMARKS NHL	HÆÐIR	HÁMARKSHÆÐ Í M.	HÁMARKS BYGGINGARMAGN M ²
GATA C 1	532	154	1	0.46	2	5	246
GATA C 3	532	154	1	0.46	2	5	246
GATA C 5	532	154	1	0.46	2	5	246
GATA C 7	562	154	1	0.44	2	5	246
GATA C 9	594	154	1	0.41	2	5	246
GATA C 11	632	154	1	0.39	2	5	246
GATA C 13	600	185.44	1	0.49	2	5	297
GATA C 15	620	185.44	1	0.48	2	5	297

59

Mynd 2. Sýna gildandi deiliskipulagsupprátt

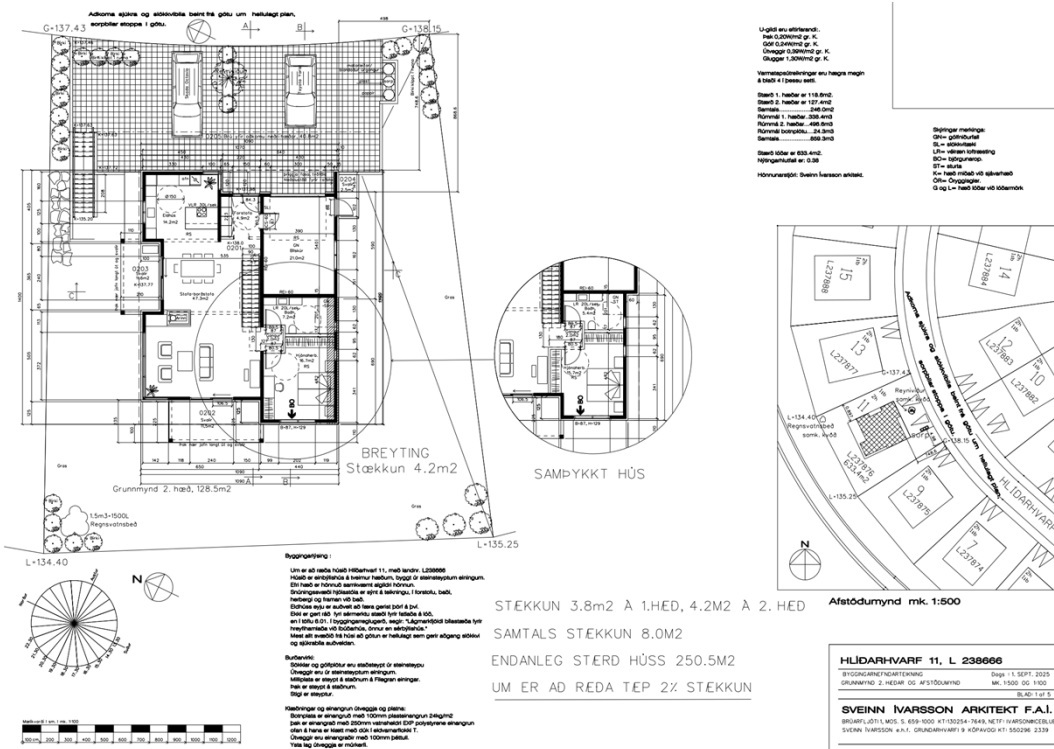


Mynd 2. Sýna gildandi mælíblað.

Fyrirspurnin

Fram kemur í fyrirspurninni að óskað er eftir eftirfarandi:

- Færsla á syðri hluta austurveggjar um 60 sm þannig að allur austurveggurinn verður ein bein lína. Húsið verður 250.5m² eftir breytingu eða tæp 2% stækkun.
- Færsla á vegg undir bílastæði um 80 sm til norðurs til þess að skapa meira pláss fyrir garðáhöld hjól og garðhúsgögn. Með geymslu undir bílastæðinu verður ekki þörf fyrir timburskúr út í lóð.



Mynd 3. Fyrirspurnarteikningar

Umsögn og niðurstaða

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi Vatnsendahvarfs, dags. 14. nóvember 2023, er hámarksbyggingarmagn á lóðinni Hlíðarhvarfi 11, 246 m² og hámarksnýtingarhlutfall 0,39. Um er að ræða bindandi skipulagsskilmála sem gilda fyrir lóðina.

Í fyrirspurninni er óskað eftir breytingum á húsinu sem fela í sér tilfærslu austurveggjar þannig að það austurhlíð byggingar verði í beinni línu. Með breytingunum eykst heildarbyggingarmagn úr 243m² í 250,5 m² eða um 4,5 m² umfram heimilað byggingarmagn samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Fyrirhugaðar breytingar eru því ekki í samræmi við gildandi skipulagsskilmála.

Hámarksbyggingarmagn hefur verið ákveðið við gerð deiliskipulags fyrir svæðið og gildir fyrir aðrar sambærilegar lóðir innan skipulagssvæðisins. Breyting sem fæli í sér aukið byggingarmagn gæti skapað fordæmi fyrir sambærileg erindi

Með vísan til framangreinds er lagt til að tekið verði neikvætt í fyrirspurnina að því leyti sem hún felur í sér byggingarmagn umfram 246 m². Ekki eru gerða skipulagslegar athugasemdir við tilfærslu á stoðvegg við bílastæði.

Vakin er athygli á að fyrirspurnum um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn. Svar við fyrirspurn telst ekki stjórnvaldsákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

F.h. skipulagsfulltrúa
Kristjana H Kristjánsdóttir
Skipulagsfræðingur

* Rafræn skilríki

Undirritað af: Kristjana H Kristjánsdóttir

Tími: 13.10.2026 14:41
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með **OneSign**