Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD
ONE 2505568 / FS

Brekkuhvarf 5

Fyrirspurn um uppskiptingu lóðar

Kópavogi, 22. maí 2025

Umsögn

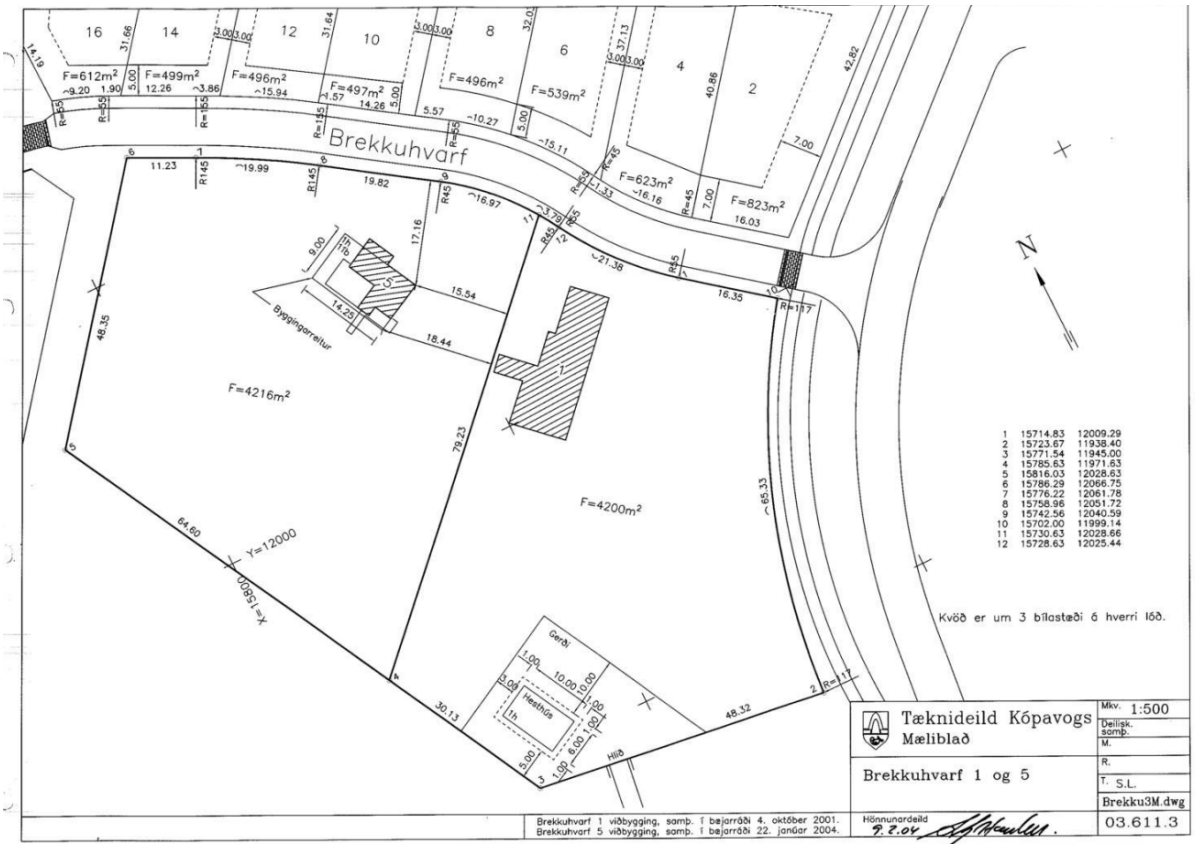
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 12. maí 2025 var lögð fram fyrirspurn lóðarhafa Brekkuhvarfs 5 dags., 6. maí 2025 um afstöðu skipulagsfulltrúa til breytingar á deiliskipulagi Brekkuhvarfs 5. Í breytingunni felst að lóðinni verði skipt í tvær lóðir og að heimilt verði að byggja einbýlishús á nýrri lóð norðvestan núverandi íbúðarhúss.



Mynd 1 Loftmynd af Brekkuhvarfi 5. Tekin af kortavef Kópavogs

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Mynd 2 Gildandi mæliblað frá 9. febrúar 2004.

Aðalskipulag

Brekkuhvarf 5 er í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 í bæjarhlutanum Vatnsenda. Skilgreind landnotkun er íbúðarbyggð (ÍB-5).

ÍB-5	Vatnsendi (Kórar, Hvörf, Þing)	Blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Byggt að mestu á árunum 1990-2012 og er enn ekki lokið. Við Boðaþing 1, 3, 5, 7, 9, 11 og 13 og 22 og 24 er blönduð landnotkun þjónustustofnana og íbúðabyggðar. Gert er ráð fyrir rúmum 20 nýjum íbúðum að Vatnsendabletti á þegar deiliskipulögðu svæði. Helstu uppbyggingarsvæði í Vatnsenda á skipulagstímabilinu verða á tveimur stöðum. Annars vegar á Vatnsendahæð (Vatnsendahvarfi), ÍB-6, suðaustan fyrirhugaðs Arnarnesvegar, og hins vegar í Vatnsendahlíð , ÍB-7, sunnan við núverandi byggð í Þingum og Heimsenda. Sjá einnig umfjöllun um Vatnsendahvarf (Vatnsendahæð), ÍB-6, og Vatnsendahlíð, ÍB-7, hér á eftir. Nánari umfjöllun og markmið er varða byggðina í Vatnsenda er í rammahluta aðalskipulags í undirkafla 7. kafla. Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða. Stærð heildarsvæðis um 142 ha.

Mynd 3 Úr gildandi aðalskipulagi um íbúðarsvæði 5

Bæjarhlutinn Vatnsendi er allur deiliskipulagður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

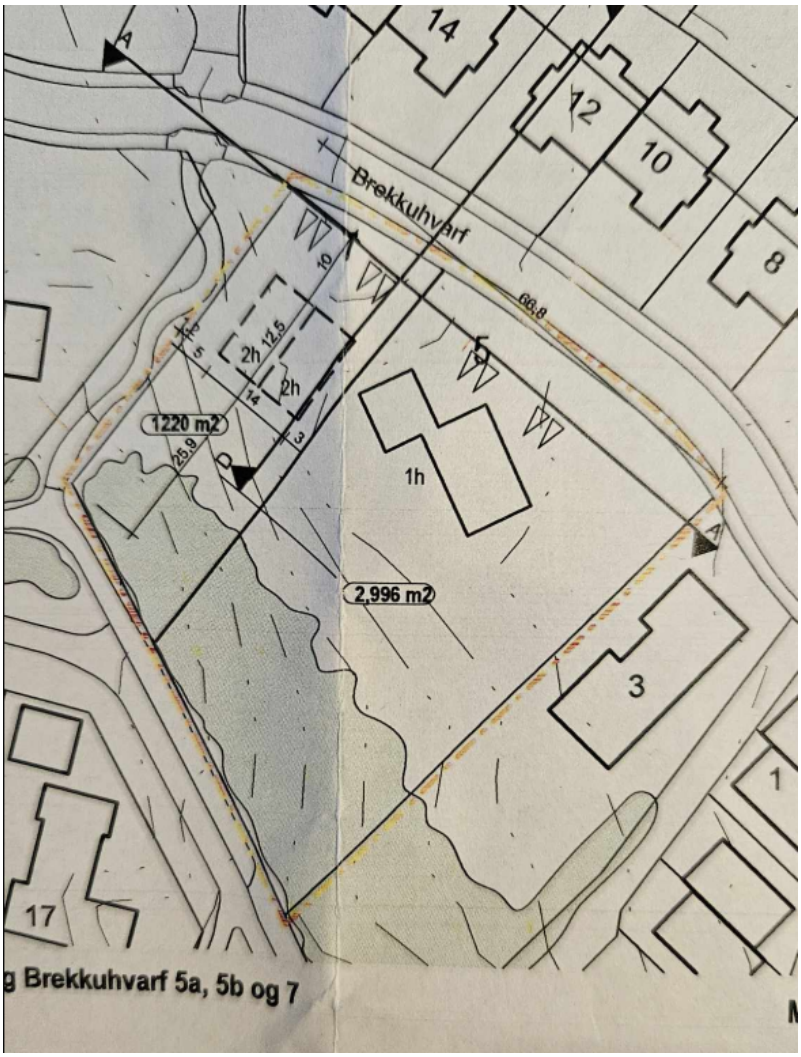
Deiliskipulag

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.

Fyrirspurn

Innsend fyrirspurn:

> *Um er að ræða lóðina Brekkuhvarf 5, 203 Kópavogur. Lóðin er 4216 fm og á henni stendur einbýlishús og bílskúr. Norðvestan á lóðinni er nægt pláss fyrir einbýlishús ásamt bílastæðum fyrir framan. Áður hafa verið gerðar tillögur að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina og miðað við raðhús á lóðinni (sjá fyrri tillögu í viðhengi). Við óskum eftir afstöðu Kópavogsbæjar til breytingu á deiliskipulagi svo hægt verði að skipta lóðinni upp og byggja á henni einbýlishús. Kveðja Sesselja og Þórir*



Mynd 4 Í fylgiskjölum með fyrirspurninni var mynd af þessum uppdrætti sem er mjög svipaður erindi frá 2022. Sjá mynd 5.

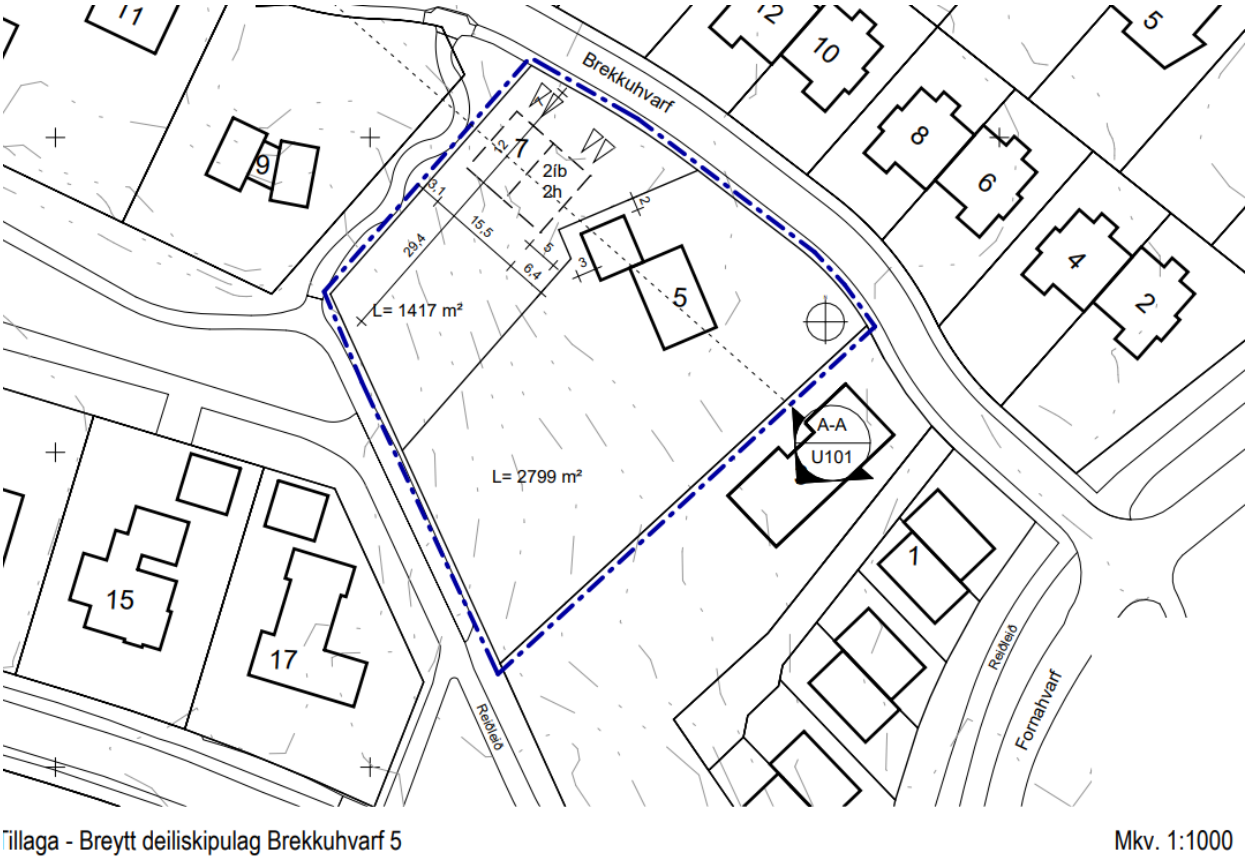
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Fyrri erindi

Lóðarhafar lóðarinnar hafa sótt tvisvar um breytingar á deiliskipulagi lóðarinnar á síðastliðnum árum.

Í febrúar árið 2022 var sótt um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar þannig að lóðinni yrði skipt í tvær lóðir, Brekkuhvarf 5 og Brekkuhvarf 7. Minnkaði lóð Brekkuhvarfs 5 úr 4.216m í 2.799m^2 en lóðin Brekkuhvarf 7 yrði 1417m^2 að stærð. Í tillögunni var ekki gert ráð fyrir breytingum á núverandi byggingum á lóð Brekkuhvarfs 5 en á lóðinni Brekkuhvarf 7 var fyrirhugað parhús með samtals flatarmál 400m^2. Á 121. fundi skipulagsráðs Kópavogs 30. maí 2022 var erindinu hafnað og sú afgreiðsla staðfest í bæjarstjórn Kópavogs 14. júní s.á. Erindinu var hafnað vegna legu núverandi húss. Ef ætti að deila upp lóð og auka byggingarheimildir þyrfti að endurskipuleggja alla lóðina í heild sinni.

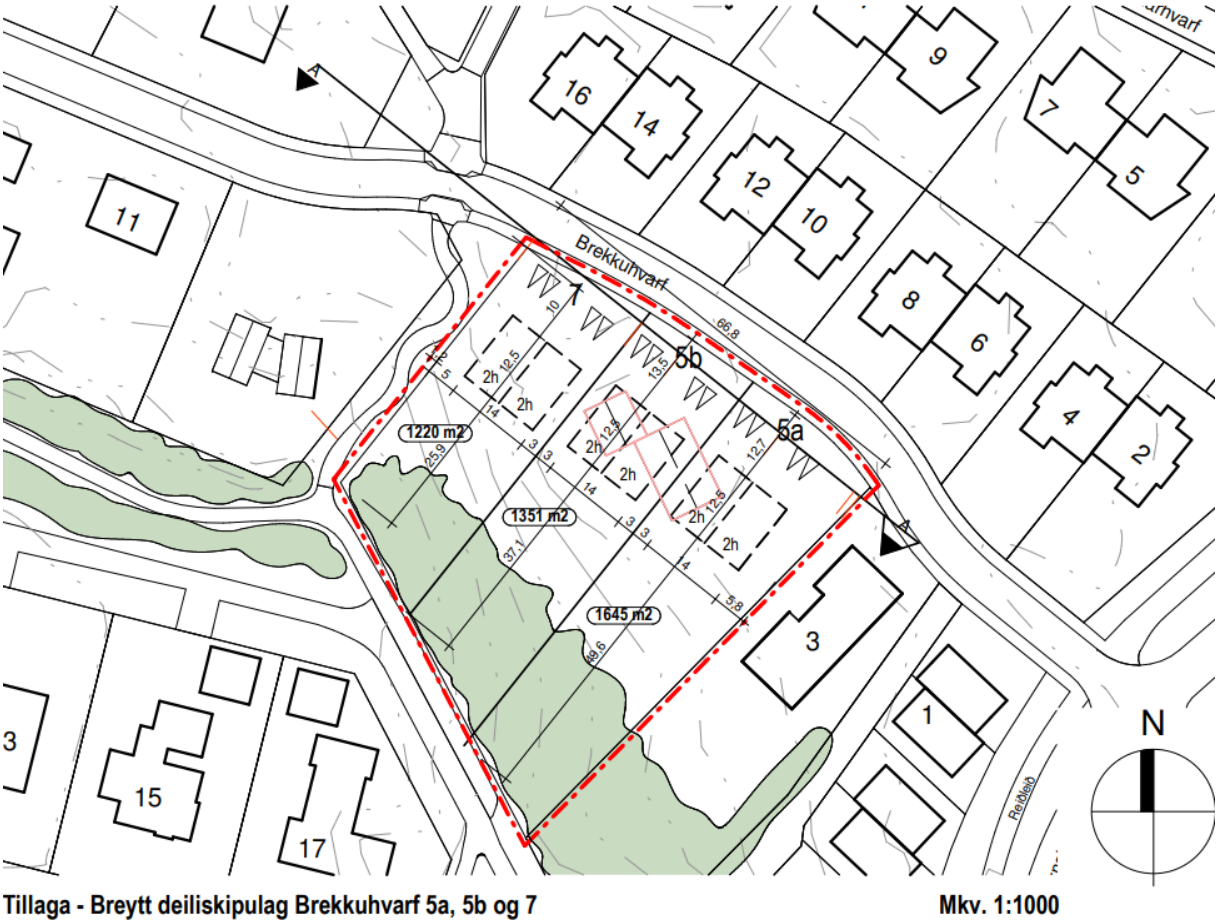
Skipulagsdeild gerði lóðarhöfum grein fyrir niðurstöðunni á fundi í nóvember árið 2022 þar sem lóðarhöfum var einnig leiðbeint um framhaldið og möguleika á breytingum á lóðinni. Huga skyldi að fyrirkommulagi nýrra lóða og íbúðarhúsa hvað dvalarsvæði, skuggavarp og innsýn varðar. Einnig skyldi hafa í huga hæðarmun á lóðarmörkum og fyrirkomulag göngustígs vestan lóðarinnar.



Mynd 5 Umsókn frá 2022 að breyttu deiliskipulagi á lóðinni.

Þann 27. júlí 2023 var aftur sótt um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar. Í þeirri breytingu fólst að núverandi húsnæði, einbýlishús, bílskúr og stakstæð geymsla yrðu rifin og að lóðinni yrði skipt upp í þrjár minni lóðir; Brekkuhvarf 5A, 5B og 7. Gert var ráð fyrir að á hverri lóð yrði byggt tveggja hæða parhús, að heildarflatarmáli 350m^2 á hverri lóð með tveimur bílastæðum. Nýtingarhlutfall lóðarinnar myndi hækka úr 0,047 í 0,25.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



Tillaga - Breytt deiliskipulag Brekkuhvarf 5a, 5b og 7 **Mkv. 1:1000**

Mynd 6 Innsend tillaga frá 2023. Það sem merkt er með rauðu er núverandi fyrirkomulag húsa.

Á fundi skipulagsráðs nr. 147 þann 21. ágúst 2023 var erindið samþykkt í auglýsingu og staðfesti bæjarráð og bæjarstjórn þá afgreiðslu. Lóðarhafi dró umsóknina til baka og fór ofangreind tillaga að breyttu deiliskipulagi því ekki í auglýsingarferli.

Umsögn

Þar sem fyrirspurn sú sem nú er fjallað um gerir ráð fyrir sömu uppskiptingu lóðarinnar eins og í umsókn um breytingu á deiliskipulagi frá árinu 2022 en í stað parhúss verði einbýlishús byggt. Enn er litið svo á að lega núverandi húss sé þannig að erfitt sé að skipta lóðinni haganlega upp og byggja annað hús, til þess þyrfti að endurskipuleggja lóðina í heild. Engar forsendubreytingar hafa orðið, hvað varðar t.d. aðalskipulag eða gildandi deiliskipulag, því lítur skipulagsdeild neikvætt á innsent erindi. Bent er á að skoða má möguleika á að færa núverandi hús til innan lóðarinnar ef mögulegt er.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
verkefnastjóri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Freyr Snorrason
Kennitala: 2711972179
Tími: 26.05.2025 13:28
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026