Kópavogi, 25. mars 2026
26012977/ EAÁ

Fróðaþing 23

Umsögn um fyrirspurn um breytingu á deiliskipulag

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 23. febrúar 2026 var fyrirspurn um um breytt deiliskipulag vegna byggingu opinnar bílgeymslu sem er 5 x 12.85 m að stærð og svala við húsið á lóðinni nr. 23 við Fróðaþing tekin fyrir og var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



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

Lóðin er 729m² að stærð og á henni stendur einbýlishús byggt árið 2008, 274,1m² að flatarmáli. Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag.



Mynd 2. Ásýnd frá götu. Mynd tekin af ja.is

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 á reit ÍB-5, íbúðarsvæði Vatnsendi (Kórar, Hvörf, Þing) með blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa.



Mynd 3. Hluti þéttbýlisuppdráttar Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, fjólublátt táknar íbúðabyggð. Tekið af kortavef Kópavogsbæjar.

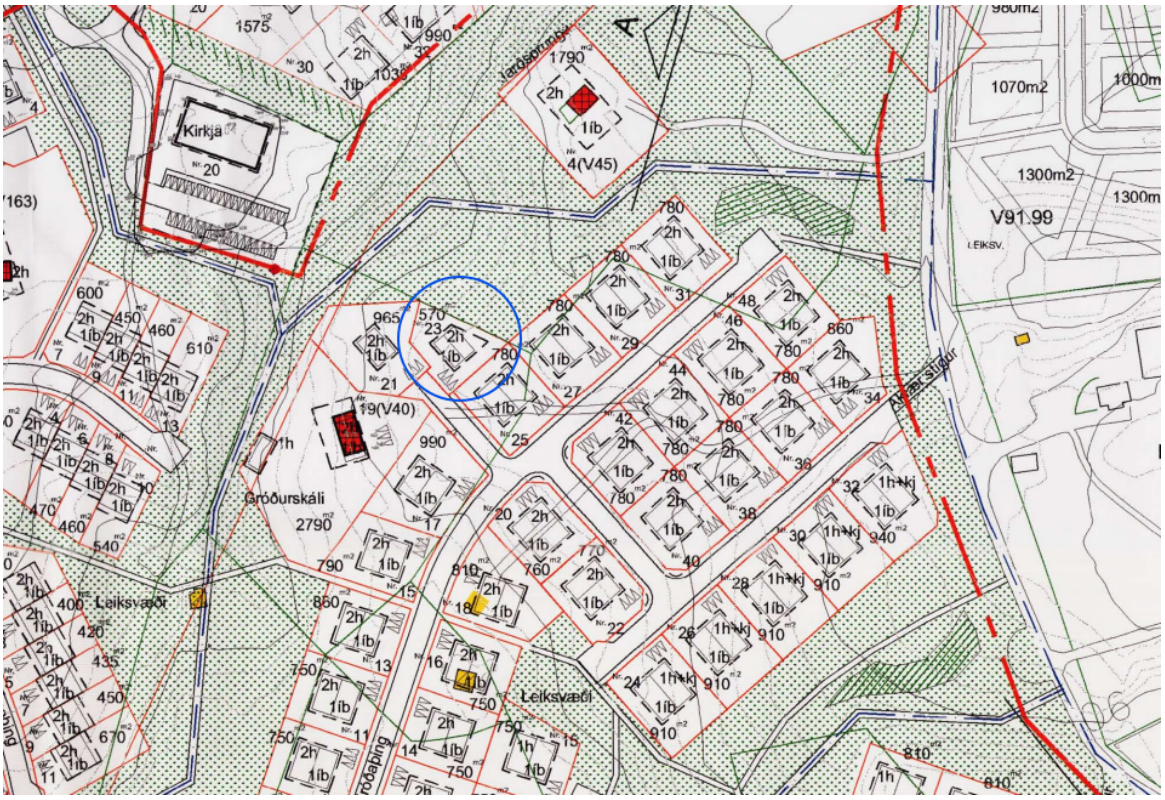
Forsendur í deiliskipulagi

Á svæðinu er í gildi deiliskipulag fyrir Vatnsenda – Þing, Fróðaþing 23 er hluti af svæði nr. 11 í deiliskipulaginu.

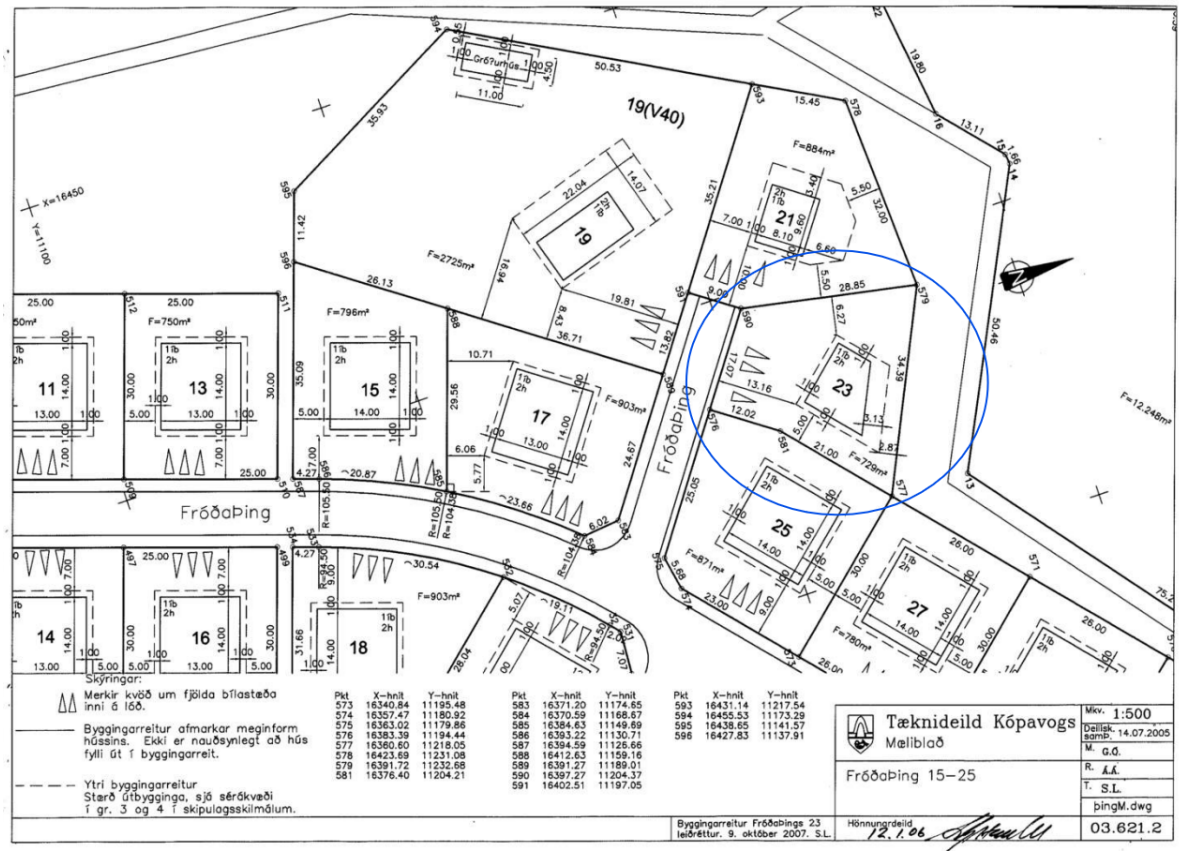
Á reit 11 er gert ráð fyrir einbýlishúsum á einni eða tveimur hæðum og skal einungis vera ein íbúð á hverri lóð. Hámarks grunnflötur húss við Fróðaþing 23 má ekki vera stærri en 175 m^2 og hámarksstærð húss er 340m^2. Grunnflötur núverandi húss með bílageymslu er 140,5 m^2. Með fyrirhugaðri bílgeymslu verður grunnflötur hússins 204 m^2

Í deiliskipulagi er byggingareitur lóðarinnar afmarkaður og fer fyrirhuguð bygging út fyrir þann reit.

Samkvæmt gildandi skipulagi er gert ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð. Lágmarkfjarlægð frá lóðamörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingareit. Bílageymslur mega ná út fyrir byggingareit skv. eftirfarandi: Bílageymsla skal að hluta vera innan byggingareits, hún má ekki vera nær aðliggjandi lóð en 3 m. Hæð bílageymslu við útvegg sem snýr að aðliggjandi lóð má ekki vera meiri en 3,4 metrar og lengd ekki meiri en 9 metrar.



Mynd 4. Sýnir hluta úr gildandi deiliskipulagsuppdrátt



Mynd 5. Sýnir gildandi mæliblað.

Fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

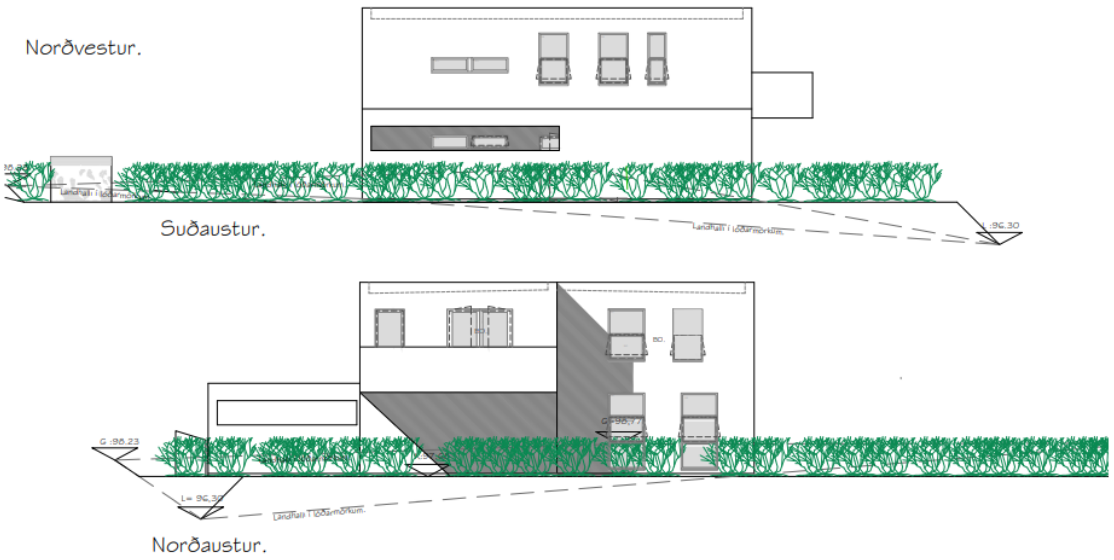
Spurt er um hvort heimilað verði að breyta deiliskipulagi fyrir Fróðaþing 23 sem felst í að bæta við opnu bílskýli við austurgafl núverandi húss og svölum til norðausturs ásamt því að setja glugga og hurð miðað við teikningar sem fylgja umsókn. Af teikningum má ráða að fyrirhugað bílskýli er áætlað 64 m^2 (5 m x 12.85 m) að stærð og nær út að lóðamörkum við Fróðaþing 25. Ekki er ljóst hvað svalirnar eru stórar en miðað við meðfylgjandi gögn ná þær að hluta til út fyrir byggingareit lóðarinnar.

Fróðalþing 23, Kópavogur



Hæðarlega lóðar





Mynd 6. Sýnir innsend hönnunargögn



Mynd 7. Fjarlægðir af fyrirhuguðum svölum að dvalarsvæði lóða við Fróðaþing 27-31.

Umsögn og niðurstaða

Fyrirhuguð bygging bílskýlis fer að stórum hluta út fyrir skilgreindan byggingareit í deiliskipulag og er því ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag á svæðinu. Fordæmi eru fyrir breytingum á deiliskipulagi Vatnsenda – Þing, þó ekki á svæði 11, þannig að byggingareitur hefur verið stækkaður lítillega en ekki eru fordæmi fyrir breytingu á deiliskipulagi þannig að byggingareitur nái út að lóðamörkum líkt og spurt er um. Þá er fyrir bílageymsla á lóðinni en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir einni bílageymslu á hverri lóð.

Svalir fara að hluta til út fyrir byggingareit. Svalirnar snúa til norðausturs og eru líklegar til að auka innsýn á dvalarsvæða húsa á lóðum við Fróðaþing 27-31, ekki síst vegna þess að lóð nr. 23 liggur hærra í landinu en lóðir við Fróðaþing 27-31.

Deiliskipulagi er ætlað að tryggja samræmt heildaryfirbragð byggðarinnar. Frávik eins og bygging að lóðamörkum mun hafa fordæmisgildi fyrir sambærilegar umsóknir innan hverfisins og haft neikvæð

áhrif á götumyndina og heildaryfirbragð byggðarinnar. Ekki er heldur æskilegt að setja fordæmi fyrir breytingum af þessu tagi.

Í ljósi ofangreinds er ekki fallist á að heimilt verði að breyta deiliskipulagi vegna bílskúrs á lóðamörkum. Ekki er gerð athugasemd við að sótt verði um breytingu á deiliskipulagi vegna svala sem yrði grenndarkynnt bærist hún.

F.h. skipulagsfulltrúa
Ester Anna Ármannsdóttir
skipulagsfræðingur

Rafræn skilríki

Undirritað af: Ester Anna Ármannsdóttir

Tími: 25.03.2026 14:43
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign