



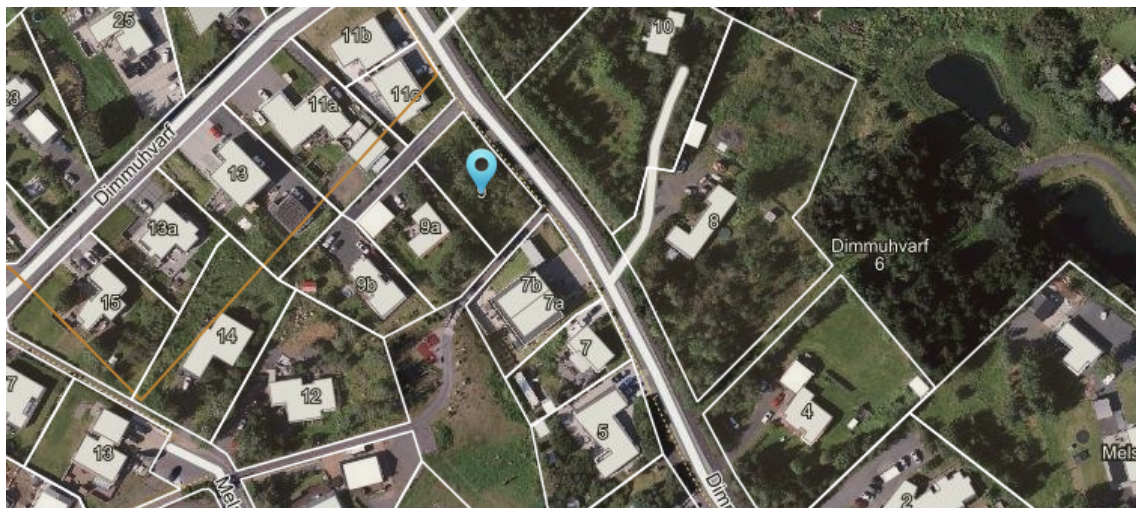
Kópavogi, 2. september 2026
26061073/ EAA

Dimmuhvarf 9

Umsögn um umsókn um breytt deiliskipulag

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 10. ágúst 2026 var lögð fram umsókn Guðmundar Gunnlaugssonar arkitekts f.h. lóðarhafa um breytingu á deiliskipulag lóðar nr. 9 við Dimmuhvarf þannig að heimilt verði að reisa þar tvíbýlishús. Erindinu var vísað til skipulags- og umhverfisráðs. Gögn dags. 29. júní 2026, uppfærð 7. júlí 2026 og 1. september 2026



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

Lóðin er 911m² að stærð og er óbyggð. Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag.



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



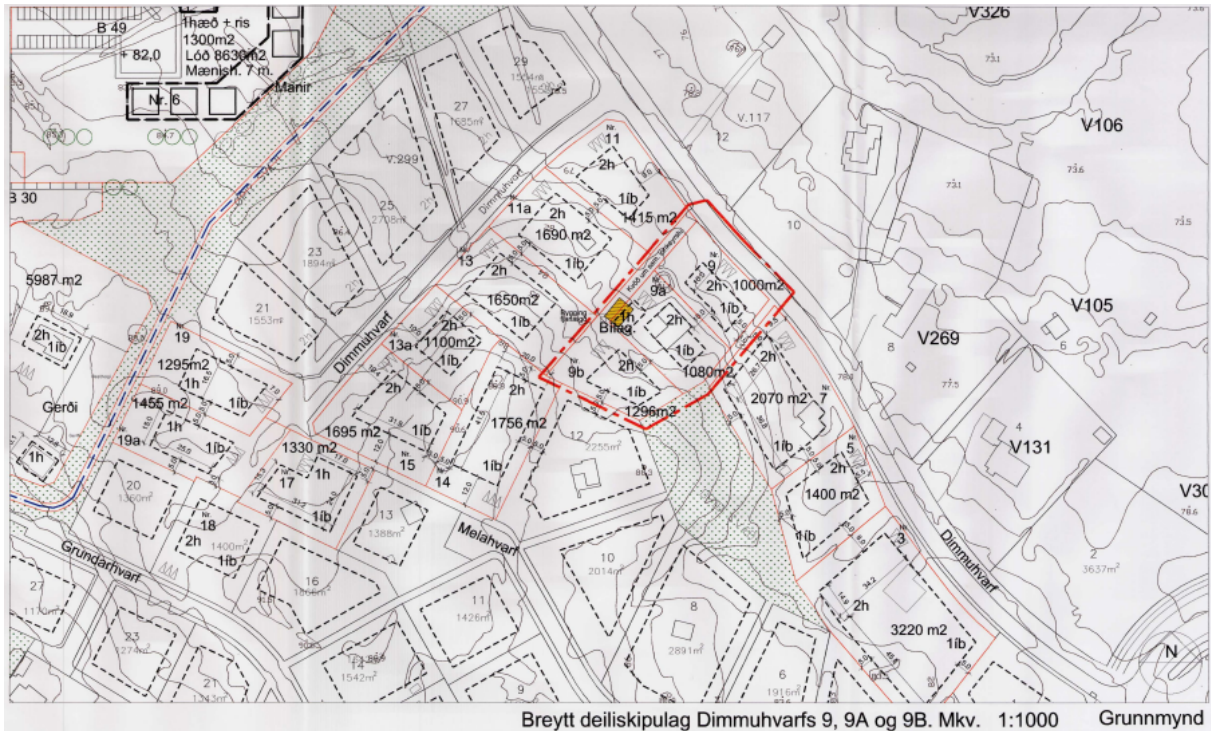
Mynd 3. Hluti þéttbýlisuppráttar Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, fjóluþlátt táknað íbúðabyggð. Tekið af kortavef Kópavogsbæjar.

Í aðalskipulaginu eru skilgreind viðmið um nýtingarhlutfall lóða og er nýtingarhlutfall fyrir raðhúsa- og parhúsalóðir 0,35-0,60.

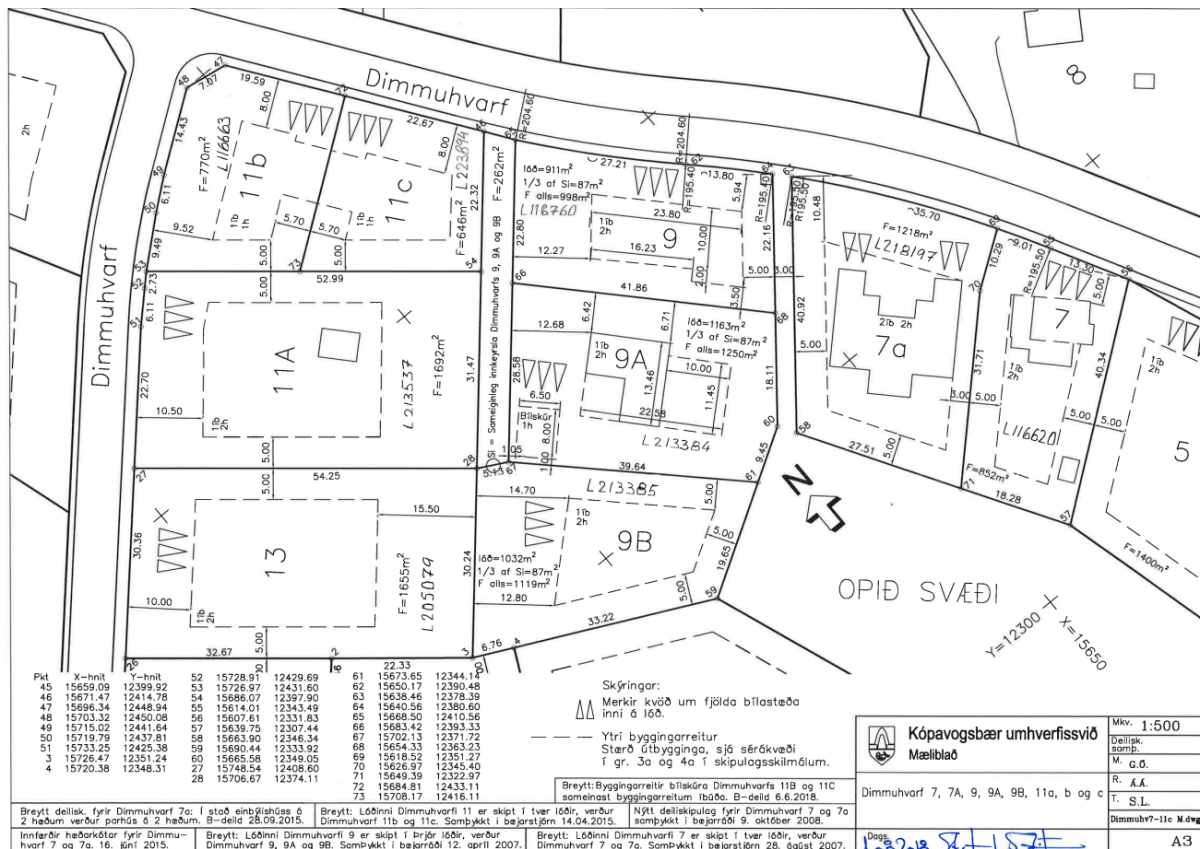
Í aðalskipulaginu eru jafnframt skilgreind almenn rammaákvæði sem höfð eru til hliðsjónar þegar sótt er um breytingar á ódeiliskipulögðum svæðum jafnt sem deiliskipulögðum. Rammaákvæði nr. 1 tekur í fyrsta lagi á nýtingarhlutfalli en það skal að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða (1a), í öðru lagi tekur það á hæð húsa en það skal að jafnaði ekki vera hærra en sú lína sem dregin er á milli húsa sitt hvoru megin við (1b) og í þriðja lagi byggingalínu en nýbygging skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er á milli húsa sitt hvoru megin við.

Forsendur í deiliskipulagi

Á svæðinu er í gildi deiliskipulag Vatnsenda – Hvörf samþykkt 29. október 1992 með síðari breytingum. Skipulagssvæði fyrr greinds skipulags var stækkað með breytingu samþykkt 31. maí 1994 og varð Dimmuhvarf þar með hluti af skipulaginu. Breyting á deiliskipulagi fyrir hluta Dimmuhvarfs var samþykkt í bæjarstjórn 29. október 1992, með þeirri breytingu var gerð breyting á byggingareit. Breyting á deiliskipulaginu fyrir Dimmuhvarf 9, 9a, 11, 11a, 13, 13a og 15 var samþykkt í bæjarráði 8. desember 2005, með breytingunni var lóð nr. 9 skipt upp í tvær lóðir 9 og 9a. Þá var önnur breyting gerð á skipulagi svæðisins með breytingu á Dimmuhvarf 9, 9a og 9b samþykkt 12. apríl 2007 er lóðum 9 og 9a breytt í þrjár lóðir 9, 9a og 9b. Í skilmálum kemur fram að á hverri lóð verði ein íbúð á tveimur hæðum og er aðkoma að húsi nr. 9 frá Dimmuhvarfi. Gert ráð fyrir þremur bílastæðum á hverri lóð. Hámarks mænishæð húsa er 7,5 og útveggja 6,3. Gert er ráð fyrir þremur íbúðum á svæðinu eða þéttleika sem jafngildir um 7,5 íbúðum að meðaltali á hektara. Á uppdrætti er settur niður byggingarreitur og ákvæði um fjarlægð byggingarreits frá lóðamörkum og milli bygginga.



Mynd 4. Gildandi deiliskipulagsuppráttur samþykkt 12. apríl 2007.



Mynd 5. Sýna gildandi mæliblað.

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

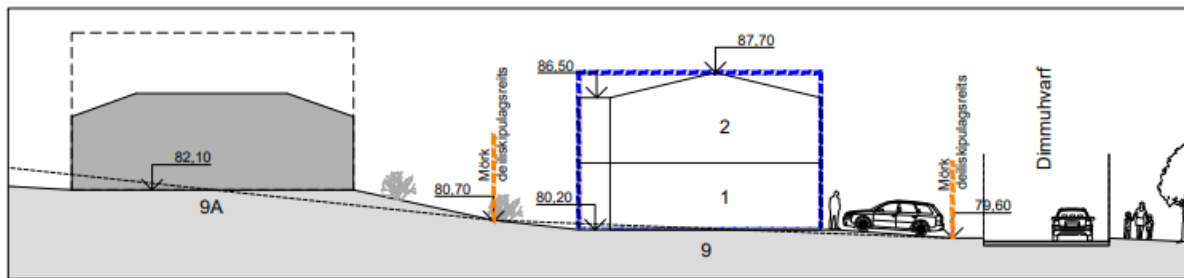
Sótt er um breytingu á deiliskipulagi þannig að heimilt verði að byggja tvíbýlishús á lóðinni, hvor íbúð yrði 253 m² með innbyggðum bílskúr, alls 506 m². Óskað er eftir því að lóðinni verði skipt upp í tvær lóðir og fái sitt hvort landnúmerið. Lagt er til að byggingarreitur sé færður til norðvestur þannig að húsið sé á miðri lóð.

Húsið yrði með einhalla þaki sem rís hæst yfir stofum í útsýnisátt í norðaustur, mesta hæð þaks yrði 7,5 metrar og hæð útveggja yrði 6,3 og er það í samræmi við skilgreinda mænishæð og hæð útveggja í gildandi skipulagi. Húsið yrði klætt með ál- og timburklæðningu. Dvalarrými verða sunnan og vestan/austan megin við húsið. Skilyrt er að gegndræpt yfirborð verði á neðri hluta lóðar og að tvö götutré í innkomu að hvorri íbúð.

Aðkoma að parhúsinu verður frá Dimmuhvarfi eins og skilgreint er í gildandi skipulagi. Hvorri íbúð fylgja tvö bílastæði og óskað er eftir að skilgreind verði tvö gesta stæði á nyrðri lóðinni sem myndi þjóna báðum íbúðum.

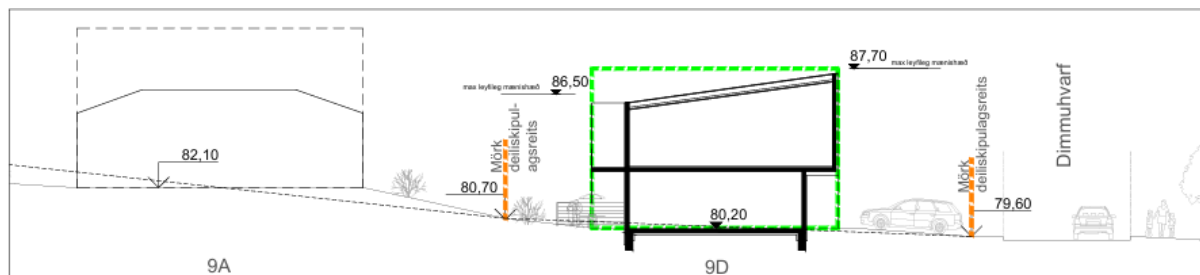


Mynd 6. Tillaga að breytingu á gildandi deiliskipulagi.



SNEIÐING A-A – FYRIR BREYTINGU

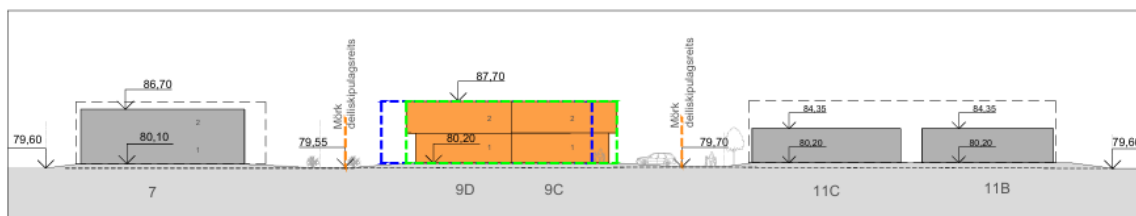
MKV 1:200



SNEIÐING A-A – TILLAGA AÐ BREYTINGU

MKV 1:200

Mynd 7. Sneiðingar fyrir og eftir breytingar.



GÖTUMYND FRÁ DIMMUHVARFI – EFTIR BREYTINGU

MKV 1:500

Mynd 8. Sýnir götumynd þ.m.t. hæð húss í samanburði við önnur hús í götunni.



21. Mars - kl. 10



21. Mars - kl. 13



21. Mars - kl. 17



21. júní - kl. 10



21. júní - kl. 13



21. júní - kl. 17



23. Sep - kl. 10

Mynd 9. Skuggavarpsgreining.



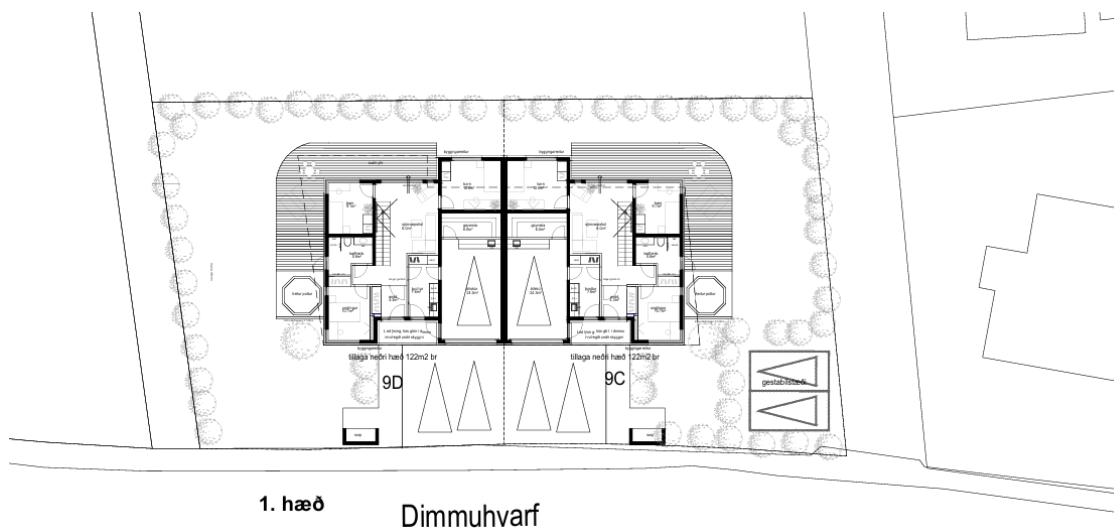
23. Sep - kl. 13

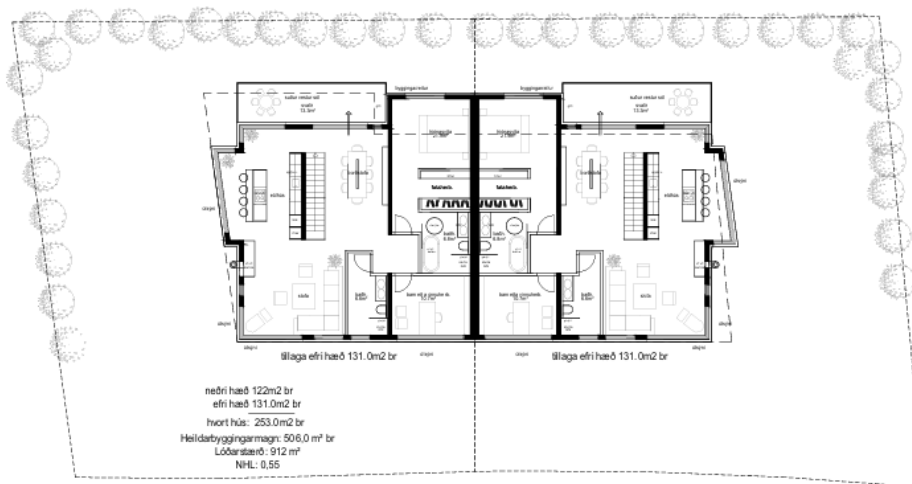


23. Sep - kl. 17



Mynd 10. Þrívíddarteikningar af fyrirhuguðu húsi.





2. hæð

Mynd 11. Grunnmynd 1. og 2. hæðar.

Umsögn og niðurstaða

Nýtingarhlutfall á lóðinni miðað við tillögu að breyttu deiliskipulagi verður 0,55 sem er innan við viðmið um nýtingarhlutfall fyrir parhús sem sett er í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, sem er 0,35-0,6. Það er þó heldur hærra en gengur og gerist á nærliggjandi lóðum, hæst er nýtingarhlutfalli við Dimmuhvarf 7a og 7b eða 0,4. Þá er byggingarreitur færður að miðju lóðar til norðvesturs svo lóðir verði áþekkar að stærð. Byggingareitur færir ekki í norðaustur – suðvestur þannig að byggingalínan helst sú sama og gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Landnotkun á svæðinu er í samræmi við aðalskipulag.

Tillagan gerir ekki ráð fyrir að hæð hússins breytist frá ákvæðum í gildandi skipulagi þ.e. mænishæð verði 7,5 og hæð útveggja 6,3 m. Skuggavarpsgreining sýnir að við haust- og vorjafndægur varpar fyrirhuguð bygging skugga á hluta dvalarsvæðis á lóð við Dimmuhvarf 11c að morgni dags.

Dæmi er um að gerðar hafi verið breytingar á einbýlishúslóðum á svæðinu þannig að heimilt verði að byggja parhús. Árið 2015 var lóð nr. 7a við Dimmuhvarf breytt þannig að heimilt yrði að byggja parhús á lóðinni og árið 2020 var lóð nr. 10 við Grundarhvarf breytt í parhúsalóð.

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: 04.09.2026 8:54
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með  OneSign