Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Kópavogi, 23. júní 2026
2606909/ KHK

Fagrahvarf 2-8

Breyting á deiliskipulags

Umsögn skipulagsfulltrúa

Vísað er til umsóknar lóðarhafa, dags 9. júní 2026, um breytingu á deiliskipulagi á lóðum við Fagrahavarf 2-8. Óskað er eftir að stækka byggingarreit til suðurs um 1,65 m til að koma fyrir svölum Fagrahvarf 2-4 og 6-8.

Nýlega tók gildi breyting á deiliskipulagi fyrir lóðina Breiðahvarf 2, dags. 5. Júní 2025, þar sem skipulagðar voru 5 lóðir fyrir íbúðabyggð.



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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Skipulagslegar forsendur

Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 28. september 2021. Samkvæmt aðalskipulagi er umrædd lóð á reit ÍB-5, íbúðarsvæði á Vatnsendahvarfi. Þegar óskað er eftir breytingum á deiliskipulagi skulu almenn rammaákvæði aðalskipulags höfð til hliðsjónar. Einkum skal horft til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, útsýni og skuggamyndun.

Almenn rammaákvæði aðalskipulags:

1a. Ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða.

1.b Hæð nýbygginga skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.

1.c Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.

Í gildi fyrir svæðið er breyting á deiliskipulagi Vatnsenda – Norðursvæði, Breiðahvarf 2, dags. 5. Júní 2025. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir fjórum lóðum undir parhús, auk einbýlishúsalóðar á norðvesturhluta svæðisins. Nýtingarhlutfall svæðisins er 0,43 fyrir parhúsalóðir.

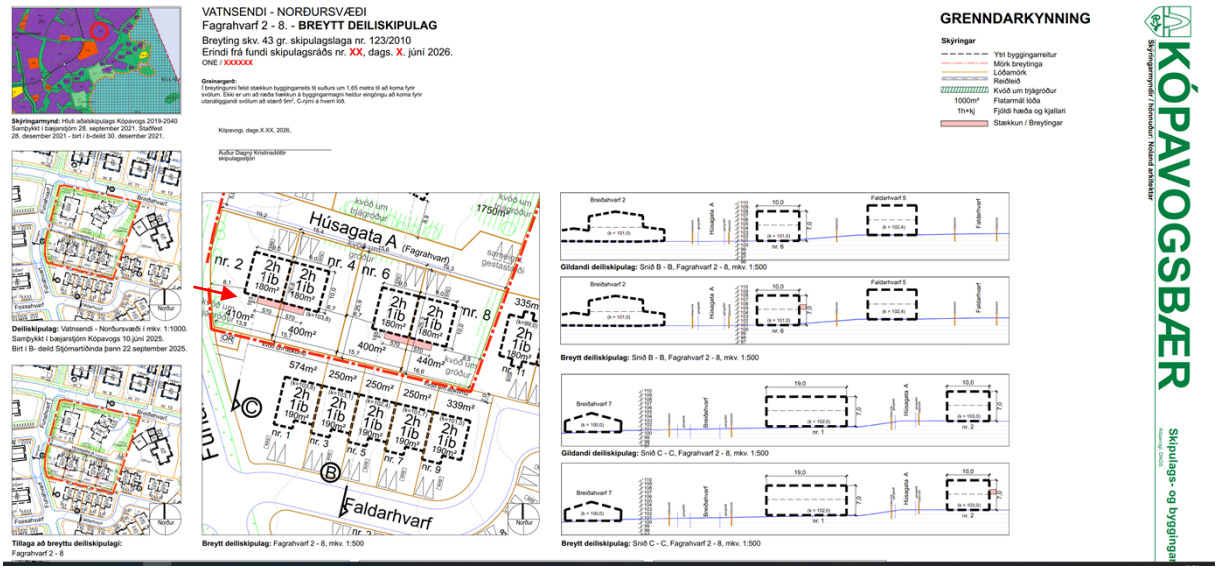


Mynd 2. Skýringarmynd breytingu á deiliskipulagi álLoftmynd og skáskot af aðalskipulagi Kópavogs.

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Sótt erum breytingu á deiliskipulagi fyrir stækkun byggingarreits til suðurs um 1,65 metra til að koma fyrir svölum. Breytingin hefur ekki í för með sér aukið byggingamagn þar sem um er að ræða svalir sem flokkast undir C- rými. Um er að ræða svalir sem eru 9 m^2 á hverri lóð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Mynd 3. Umsókn um breytt deiliskipulag

Umsögn og niðurstaða

Fyrirhuguð breyting hefur ekki í för með sér aukið nýtingarhlutfall og er í takt við byggðamynstur aðliggjandi húsa. Enn fremur eru fordæmi fyrir slíkri breytingu að finna að Foldarhvarfi 15–17.

Með vísan til framangreinds er ekki gerð athugasemd við að umsókn um breytingu á deiliskipulagi verði grenndarkynnt fyrir hagsmunaaðilum að Faldarhvarfi 1–13, oddatölur.

F.h. skipulagsfulltrúa
Kristjana H Kristjánsdóttir
Skipulagsfræðingur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Kristjana H Kristjánsdóttir

Tími: 23.06.2026 15:21
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026