Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Kópavogi, 10. nóvember 2025
25102855/ KHK

Hæðarhvarf 4

Umsögn byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Vísað er til byggingaleyfisumsóknar Studio B, dags. 5. október 2025 sem vísað var til umsagnar skipulagsfulltrúa á embættisafgreiðslufundi byggingafulltrúa, þann 24. október 2025.



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

Forsendur í deiliskipulagi

Deiliskipulag Vatnsendahvarfs, dags 14. nóvember 2023 gerir ráð fyrir einbýlishúsi (E-1) á lóðinni Hæðarhvarf nr. 4. Byggingarreitir, ofan- og neðanjarðar, eru sýndir á skipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Almennt skulu allir hlutar **húss standa innan byggingarreits**, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum.

Hámarksbyggingarmagn samkvæmt skilmálum er 246 m2 fyrir umrædda lóð.

Heimilt er að útbyggingar/útskot og/eða svalir nái að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit. Þetta á við um svalir og útskot, en ekki lokaða hluta byggingar eða burðarvirki efri hæða. Í kafla 1.5.4 kemur jafnframt fram að almennt skulu allir hlutar húss standa innan byggingarreits, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum."

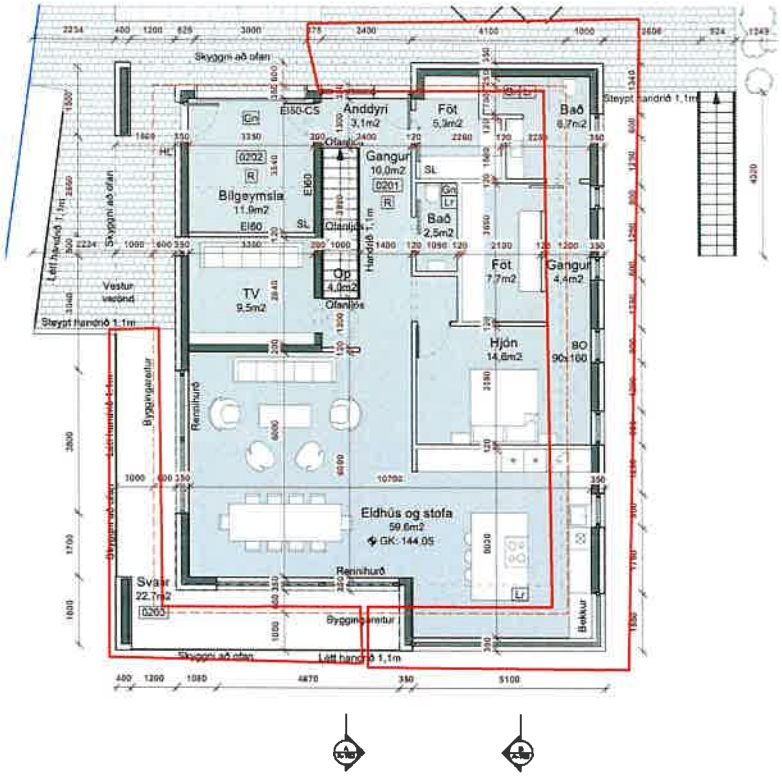
Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

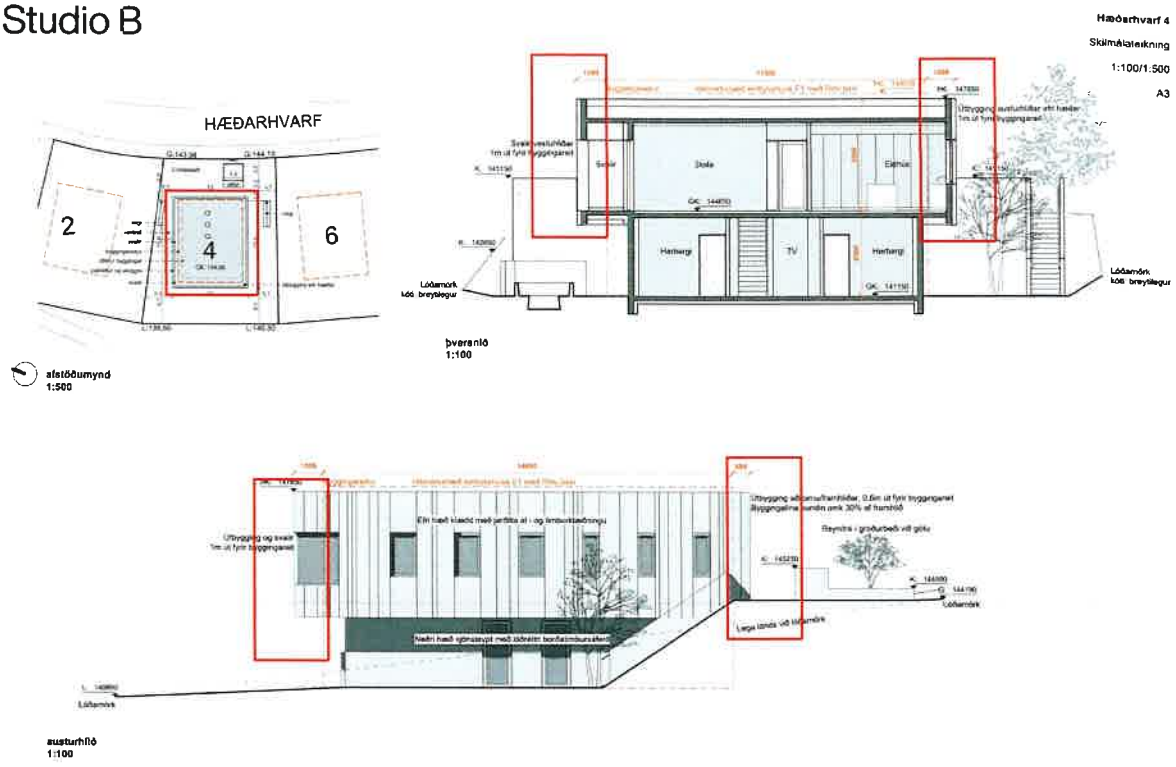
Umsókn um byggingaleyfisumsókn

Sótt er um byggingarleyfi fyrir einbýlishús á tveimur hæðum með innbyggðri bílageymslu við Hæðahvarf 4. Samkvæmt aðaluppdráttum, dagsettum 5. október 2025, fer byggingin á efri hæð út fyrir skilgreindan byggingareit á öllum hliðum. Frávikin eru á bilinu 0,5 til 1,0 metrar og ná til allra hliða hússins.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Studio B



Umsögn og niðurstaða

Samkvæmt greinargerð deiliskipulags Vatnsendahvarfs kafli 4.10.8, er heimilt að útbyggingar og/eða svalir nái að hámarki 1 m út fyrir byggingarreit. Þetta á við um svalir og útskot, en ekki lokaða hluta byggingar eða burðarvirki efri hæða.

Í kafla 1.5.4 kemur jafnframt fram að:„Almennt skulu allir hlutar húss standa innan byggingarreits, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum.“

Því er bent á að byggingaráformin, eins og þau liggja fyrir, eru ekki í samræmi við skilmála deiliskipulagsins og þurfi að vera leiðrétt eða tekin til endurskoðunar.

F.h. skipulagsfulltrúa
Kristjana H Kristjánsdóttir
Skipulagsfræðingur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Kristjana H Kristjánsdóttir

Tími: 11.11.2025 8:57
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026