Kópavogi, 29. janúar 2026
ONE 2511765/ FS

Brekkuhvarf 5

Samanburður á innsendum fyrirspurnum

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á fundi skipulag- og umhverfisráðs þann 15. desember 2025 var lögð fram að nýju fyrirspurn lóðarhafa lóðarinnar nr. 5 við Brekkuhvarf dags. 10. nóvember 2025 um breytingu á deiliskipulagi.

Þar sem spurst er fyrir um að skipta lóðinni nr. 5 við Brekkuhvarf um að breyta deiliskipulagi til skipta upp lóðinni í tvær einbýlishúslóðir. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 8. desember 2025 var erindinu vísað til skipulags- og umhverfisráðs. Afgreiðslu var frestað.



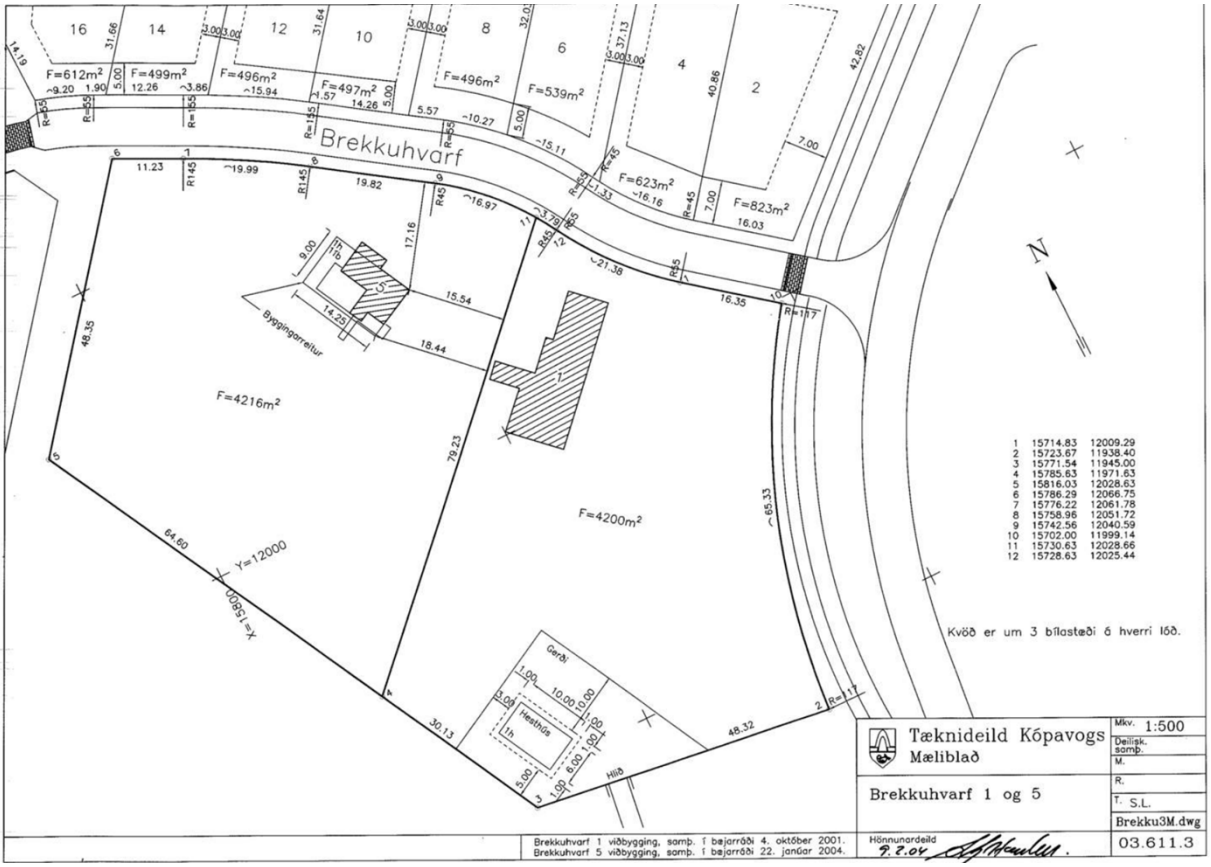
Mynd 1. Loftmynd af lóðinni við nr. 5 við Brekkuhvarf. Tekin af kortavef Kópavogs.

Lóðin Brekkuhvarf 5 er 4216m2 að stærð og á henni stendur einbýlishús, 198,8m2 að flatarmáli, byggt upprunalega árið 1959. Árið 2006 var bílskúr og viðbygging byggt við íbúðarhúsið.

Forsendur í aðal- og deiliskipulagi

Brekkuhvarf 5 er í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 í bæjarhlutanum Vatnsenda. Skilgreind landnotkun er ÍB-5. Skilgreining á ÍB-5 er m.a.: Blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Byggt að mestu á árunum 1990-2012 og er enn ekki lokið.

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.

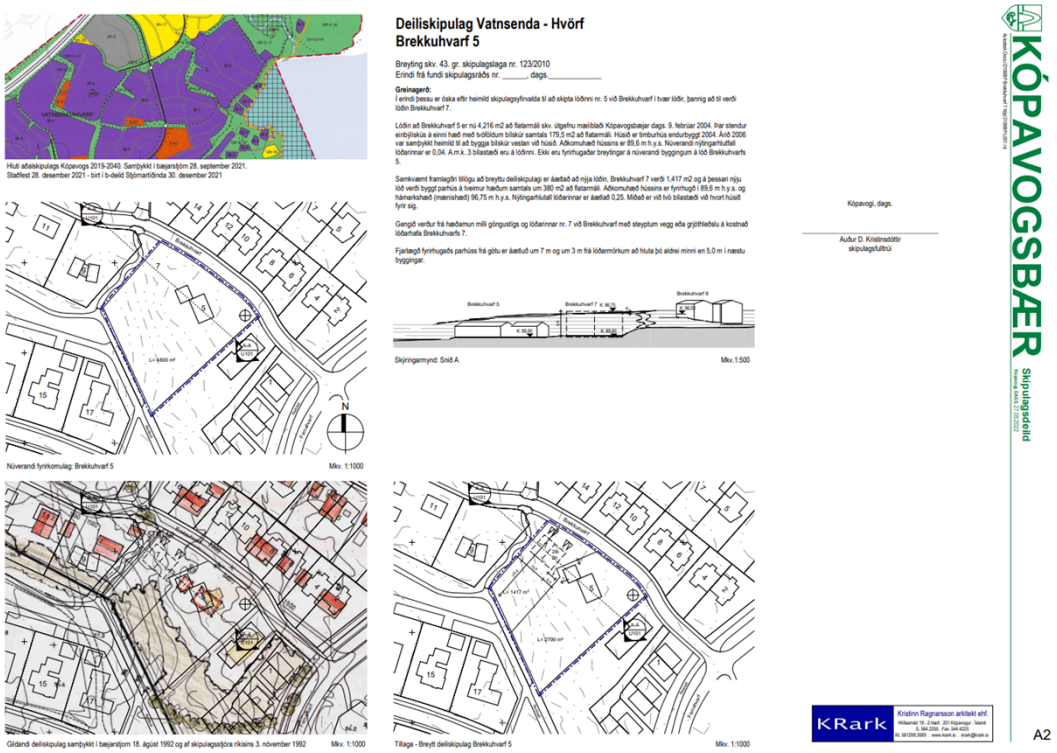


Mynd 2. Lóðarblað Brekkuhvarfs 1 og 5. Undirritað 9. febrúar 2004. ATH. ekki er til hæðarblað fyrir lóðina.

Fyrri erindi

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

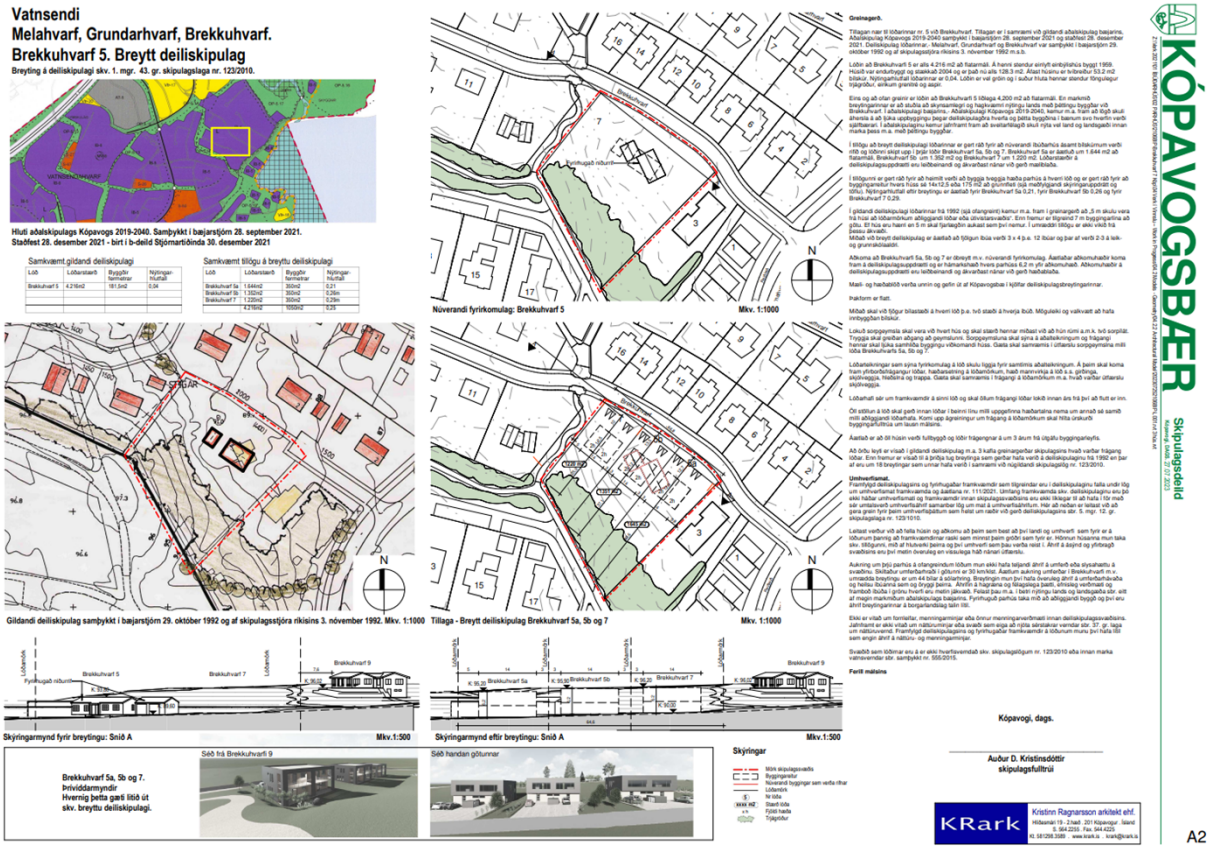
1. Í febrúar árið 2022 var sótt um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar þannig að lóðinni yrði skipt í tvær lóðir, Brekkuhvarf 5 og Brekkuhvarf 7. Minnkaði lóð Brekkuhvarfs 5 úr 4.216m í 2.799m2 en lóðin Brekkuhvarf 7 yrði 1417m2 að stærð. Í tillögunni var ekki gert ráð fyrir breytingum á núverandi byggingum á lóð Brekkuhvarfs 5 en á lóðinni Brekkuhvarf 7 var fyrirhugað parhús með samtals flatarmál 400m^2. Á fundi skipulagsráðs Kópavogs þann 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.



Mynd 3. Umsókn um tillögu að breyttu deiliskipulagi. Lagt fram á fundi skipulagsráðs þann 30. maí 2022 og var hafnað.

2. Í ágúst 2022 hafði hönnuður aftur samband við skipulagsdeild f.h. lóðarhafa, þar sem hönnuður spurðist fyrir hvernig væri hægt að ýta þessu máli áfram. Þar sem hönnuður sagði að þau væru að sækja um eitt hús á lóð nr. 7 en ef það gengi upp myndi byggingaraðili sækja um heimild fyrir tveim húsum í viðbót. Verkefnastjóri á skipulagsdeild lagði áherslu á að einbeita sér strax að breyta deiliskipulaginu þannig að lóðin hefði byggingarheimild fyrir þremur húsum. Bent var á að hægt væri að nefna í erindinu og greinargerð hvernig uppbyggingu yrði háttað, með öðrum orðum hvernig og hvort byggt yrði í áfangaskiptingu. T.a.m. að fyrst yrði parhúsið á Brekkuhvarfi 7 reist og á seinni stigum yrði núverandi hús á lóðinni fjarlægt og byggð tvö parhús á lóð 5 og 5A. Hönnuður tjáði skipulagsdeild þá að umbjóðandi hans hefði einungis Brekkuhvarf 7 til umráða en gæti í framhaldinu farið í uppbyggingu á allri lóðinni. Virðist því hafa verið gerður samningur, sem Kópavogsbær hafði enga aðkomu að, milli lóðarhafa og uppbyggingaraðila um ákveðinn hluta af lóðinni þ.e. Brekkuhvarf 7 til uppbyggingar.
3. Í nóvember 2022 komu lóðarhafar á fund með fulltrúum skipulagsdeildar Kópavogsbæjar. Þar var útskýrt af hverju umsóknin um breytt deiliskipulag var hafnað í maí 2022, en það var vegna legu núverandi húss. Þeim var svo leiðbeint um framhaldið og möguleika á breytingum á lóðinni. Þar var því komið á framfæri að huga skyldi að fyrirkommulagi nýrra lóða og íbúðarhúsa hvað dvalarsvæði, skuggavarp og innsýn varðar. Einnig ætti að hafa í huga hæðarmun á lóðarmörkum og fyrirkomulag göngustígs vestan lóðarinnar. Á fundinum var einnig rætt það að sami framkvæmdaaðili sem sendi inn erindið í febrúar 2022 og var hafnað í maí, lagði aftur inn umsókn í ágúst s.á. Þar voru skýringarmyndir sem sýndu alla lóðina endurskipulagða með þremur nýjum húsum. Deiliskipulagsuppdrátturinn sýndi í raun að einungis væri verið að sækja um sömu lóð, sama byggingarmagn með aðeins breyttu lóðafyrirkomulagi og er hið sama og spurst var fyrir um í lok nóvember 2025. Þessi tillaga var aldrei tekin fyrir í skipulagsráði.

4. Í júlí 2023 hafði hönnuður samband við skipulagsdeild með umsókn um breytt deiliskipulags fyrir lóðina Brekkuhvarf númer 5. Þar er öll lóðin endurskipulögð og skipt í þrjár lóðir með þremur parhúsum, Brekkuhvarf 5, 5A og 7.



Mynd 4. Deiliskipulagsuppdráttur sem fylgdi umsókn um breytingu skipulags, dags. 27. júlí 2023.

Erindið var lagt fram á skipulagsráðsfundi 21. ágúst 2023 og samþykkt í auglýsingu. Svo virðist sem umsóknin hafi ekki verið send inn f.h. lóðarhafa eða með samþykki þeirra. Því lóðarhafar drógu erindið til baka þar sem tillagan var ekki lengur í samræmi við óskir þeirra. Þau vildu ekki að núverandi hús á lóðinni yrði rifið og skipt upp í tvær lóðir. Áfram höfðu þau áhuga á að byggja á lóð númer 7, á vesturparti lóðarinnar.

5. Þann 6. maí 2025 var send inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa um afstöðu á að breyta deiliskipulagi lóðarinnar til að koma fyrir einbýlishúsi á nýrri lóð, Brekkuhvarf 7, sjá mynd 4. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. maí 2025 var fyrirspurninni vísað til umsagnar verkefnastjóra.

   Í umsögninni dags. 22. maí 2025, segir: „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.“ Litið var neikvætt á erindið með vísan til umsagnar á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. maí 2025.



Mynd 5. Ljósmynd af uppdrætti fylgdi með fyrirspurninni. Svipar mjög til erindisins sem var hafnað í maí 2022.

Fyrirspurn dags. 10 nóvember 2025

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann dags. 24. nóvember 2025 var lögð fram fyrirspurn lóðarhafa lóðarinnar nr. 5 við Brekkuhvarf dags. 10. nóvember 2025 um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar. Spurst er fyrir um hvort heimilað verði að skipta lóðinni upp í tvær lóðir og að byggt verði einbýlishús eða parhús á nýrri lóð norðvestan við núverandi íbúðarhúss.

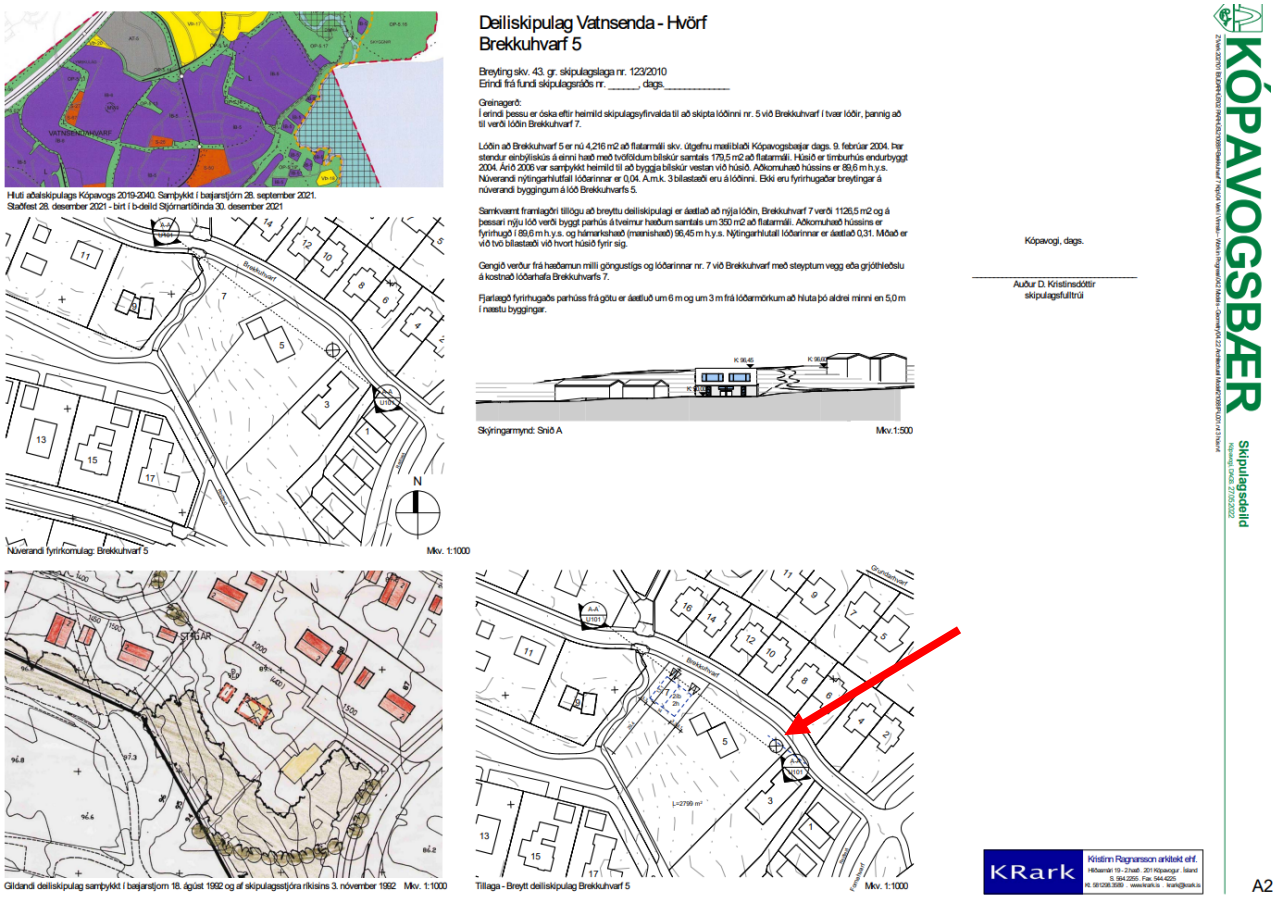
Fyrirspurnin sem hér er til umfjöllunar er í megindráttum samhljóða fyrri fyrirspurn frá 6. maí 2025 að undanskilinni meðfylgjandi greinargerð. Sömu uppdrættir fylgja báðum fyrirspurnunum.

Greinargerð sem fylgdi með fyrirspurninni þann 10. nóvember 2025 er eftirfarandi:

> *„Fyrirspurn okkar sem tekin var fyrir í maí síðastliðinn (2025) var mögulega ekki nógu nákvæm og vel rökstudd. Er þessari fyrirspurn ætlað að bæta úr því. Fyrirspurnin snýr að því hvort Kópavogsbær sé hlynntur deiliskipulagsbreytingu þar sem 1220 fm (lóð nr.7) sbr. meðfylgjandi mynd er skipt út úr Brekkuhvarfi 5. Heildarstærð lóðarinnar er 4800 fm og stendur þar nú einbýlishús ásamt bílskúr. Nokkur saga er komin í kringum lóðina en meðal annars hefur verið samþykkt að skipta henni í þrennt. Við teljum að þó það sé framtíðarsýn Kópavogsbæjar þurfi að huga að því að í dag búa eigendur hennar á lóðinni og hafa gert í 24 ár. Engu að síður er hægt að nýta stóran hluta hennar og þannig þétta byggð. Breytingin yrði því í samræmi við markmiðið um þéttingu byggðar og áherslu á að nýta land vel. Spyrjum við því að nýju hvort Kópavogsbær sé hlynntur því að breyta deiliskipulaginu í*

Brekkuhvarfi þannig að hægt verði að hefja byggingu einbýlishús eða parhús á vestur hluta lóðarinnar, lóðar nr. 7. Slík breyting yrði í samræmi við þegar samþykkta tillögu frá 2023 og markmiðið um þéttingu byggðar. Rök sem hafa verið sett fram gegn tillögunni eru að einbýlishúsið sem nú er á lóðinni sé skakkt. Þó vissulega sé það örlítið skakkt á lóðinni er nóg pláss til að hefja byggingu á lóð nr. 7. Þá má benda á að Kópavogsbær samþykkti á sínum tíma núverandi stöðu hússins á lóðinni. Þá hefur því líka verið hreyft við að bakki við göngustíg lóðar nr. 7 og 9 sé of hár. Þessi rök ganga ekki sbr. samþykkt á deiliskipulagsbreytingunni frá 2023. Tillagan sem við setjum fram gengur út á að dregin sé bein lína frá götu og að lóðarmörkum (sbr. meðfylgjandi mynd). Þannig eru sirka 1220 fm lóð tekin úr heildarlóðinni og þar hægt að hefja byggingu einbýlishús eða parhúss. Breytingin hefur engin áhrif á mögulega framtíðarskiptingu lóðar nr. 5. Hér gefst Kópavogsbæ tækifæri til að nýta 1220 fm ónýtta lóð í miðju íbúðarhverfi á einum fallegasta stað Kópavogs, rétt við Elliðavatn.“

Fyrirspurnin og mynd af uppdrætti sem henni fylgdi svipar mjög til hönnunargagna sem hönnuðir sendu til skipulagsdeildar í ágúst 2022, sjá myndir 6 og 7.



Mynd 6. Hönnunargögn sem voru send til skipulagsdeildar í ágúst 2022. Lóðinni er þarna skipt upp í tvær og gert ráð fyrir parhúsi á vesturhluta lóðarinnar. Ath. uppdrátturinn sem sýnir „núverandi fyrirkomulag“ er rangur.



Mynd 7. Innsendar skýringarmyndir frá ágúst 2022 um hvernig húsið á lóð nr. 7 við Brekkuhvarf myndi líta út.

Umsögn og niðurstaða

Litið er jákvætt á að tillagan sem sett er fram í fyrirspurninni verði unnin áfram.

Lagt er til að breyta deiliskipulagi lóðarinnar í heild í samræmi við þá tillögu sem var samþykkt í auglýsingu í ágúst 2023 og taka fram í greinargerð og innsendri umsókn hvernig uppbyggingu yrði háttað. Þannig að uppbygging yrði áfangaskipt, fyrst væri byrjað á Brekkuhvarfi 7 og síðar væri hægt að hefja uppbyggingu á austari hluta lóðarinnar.

Huga þarf sérstaklega að því hvernig skuli leysa hæðamun milli göngustígs á bæjarlandi og lóðarinnar nr. 7 við Brekkuhvarf, einnig þarf að ígrunda vel staðsetningu hússins þar sem mikill hæðarmunur er á vesturhluta lóðarinnar. Á vestari lóðarmörkunum sem eru 48m að lengd hækkar lóðin um 6 metra. Lóðarhöfum þarf að vera ljóst að hús á lóð nr. 7 muni standa þó nokkuð hærra yfir núverandi húsi á lóðinni og gæti þ.a.l. aukið skuggavarp og innsýn. Einnig verður innsýn af göngustíg á bæjarlandi inn á hús nr. 7 við Brekkuhvarf og huga þarf að því, sem og að láta hæðasetningu ganga upp með tilheyrandi fallvörnum.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

Rafræn skilríki

Undirritað af: Freyr Snorrason

Tími: 30.01.2026 12:24
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign