UMBOÐ

Ég undirritaður, Jón Þór Sigurðsson k.t.:120760-4839 fyrir hönd Db. Sigurðar Jónssonar k.t.:161121-3559, lóðarhafi Hlíðarvegar 26 í Kópavogi, fel hér með Hjalta Steinþórssyni lögmanni, Bæjarlind 4, Kópavogi, að gæta hagsmuna minna vegna synjunar Kópavogsbæjar á umsókn minni um samþykkt íbúar á jarðhæð að Hlíðarvegi 26 og hefur lögmaðurinn fullt umboð til að óska eftri endurupptöku eða afturköllun synjunarinna eða til að kæra hana til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála ef þörf krefur.

Umboð þetta tekur til allra nauðsynlegra ráðstafana varðandi meðferð málsins fyrir bæjaryfirvöldum, svo og fyrir úrskurðarnefndinni komi til þess að kært verð í málinu.

Kópavogi 17. febrúar 2021

Jón Þór Sigurðsson

Skjal sótt af '000000000' dags: 18.08 2026

Kópavogsbær
Byggingarfulltrúi

Umsókn um byggingarleyfi

Móttekið ______

Málsnúmer ______

1. Lóð

Heiti lóðar:	Nr.:	Matshluti:	Landeignanúmer:
HLÍÐARVEGUR	26	01	L 114768

2. Umsækjandi:

Nafn lóðarhafa, eiganda:	Kennitala:	Heimilisfang:
Db. SIGURÐUR JÓNSSON	161121-3559	HLÍÐARVEGUR 26

3. Hönnuður:

Nafn hönnuðar:	Kennitala:	Heimilisfang:
PÁLL POULSEN	200367-4729	DYSJAGATA 1, 210 GRB

4. Tegund byggingar eða framkvæmdar:

- [ ] Einbýlishús
- [ ] Parhús
- [ ] Raðhús
- [ ] Tvíbýlishús
- [ ] Fjölbýlishús
- [ ] Atvinnuhús
- [ ] Bílskúr
- [x] Annað: ÞRÍBÝLISHÚS

5. Framkvæmd sem sótt er um:

- [ ] Ný framkvæmd
- [ ] Viðbygging
- [ ] Breyting inni
- [ ] Breyting úti
- [x] Annað

6. Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsóknina:

- [x] Uppdráttur, tvíriti
- [ ] Skilmálateikning
- [ ] Varmatapsútreikn
- [ ] Samþykki meðeiganda/lóðarhafa

7. Aðrar upplýsingar:

REYNDARTEIKNING VEGNA NÝS EIGNASKIPTASAMNINGS

Kópavogi 8. OKT. 20 20

Undirritun Páll Poulsen
Eiganda eða í umboði hans

Heimilisfang DYSJAGATA 1

Sími 698-7173 Netfang ppverk@ppverk.is

Ebl 0901

Skjal sótt af '0000000000' dags: 18.08 2026

Hlíðarvegur 26, samantekt bókana

Afgreiðslur byggingarfulltrúa
304. fundur **19. nóvember 2020** kl. 15:00 - 16:00á Digranesvegi 1, Vatnsenda 1. hæð

Afgreiðsla byggingarfulltrúa
5. 2010125
Hlíðarvegur 26, byggingarleyfi.
Sigurður Jónsson, Híðarvegur 26, Kópavogi, sækir um leyfi til að fjölga um eina íbúð að Hlíðarvegi 26.
Teikning: Páll Poulsen.

Byggingarfulltrúi vísar umsókninni 19. nóvember 2020 til skipulagsráðs með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Skipulagsráð
88. fundur **07. desember 2020** kl. 16:30 - 19:50

14. 2011563
Hlíðarvegur 26. Kynning á byggingarleyfi.
Lagt fram erindi Páls Poulsen byggingarfræðings dags. 5. október 2020 fh. lóðarhafa Hlíðarvegar 26. Á lóðinni stendur steinsteypt tvíbýlishús á þremur hæðum með sambyggðum tvöföldum bílskúr, byggt á tímabilinu 1963-1967. Óskað er eftir að fjölga íbúðum í húsinu og fá jarðhæðina samþykkta sem íbúð á sér fastanúmeri. Með breytingunni væru þrjár íbúðir í húsinu; íbúð á jarðhæð 76,3 m2, íbúð á 1. hæð: 148,6 m2 og íbúð á 2. hæð: 143,4 m2. Samþykki meðeigenda liggur fyrir. Uppdrættir í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 5. október 2020.

Skipulagsráð samþykkir með tilvísan í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Hlíðarvegar 24, 28, Reynihvamms 12 og 15.

Skipulagsráð
90. fundur 18. janúar 2021 kl. 15:30 - 18:50

7 2011563
Hlíðarvegur 26. Kynning á byggingarleyfi.
Lagt fram að nýju að lokinni kynningu erindi Páls Poulsen byggingarfræðings dags. 5. október 2020 fh. lóðarhafa Hlíðarvegar 26. Á lóðinni stendur steinsteypt tvíbýlishús á þremur hæðum með sambyggðum tvöföldum bílskúr, byggt á tímabilinu 1963-1967. Óskað er eftir að fjölga íbúðum í húsinu og fá jarðhæðina samþykkta sem íbúð á sér fastanúmeri. Með breytingunni væru þrjár íbúðir í húsinu; íbúð á jarðhæð 76,3 m2, íbúð á 1. hæð: 148,6 m2 og íbúð á 2. hæð: 143,4 m2. Samþykki meðeigenda liggur fyrir. Uppdrættir í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 5. október 2020. Á fundi skipulagsráðs 7. desember 2020 var samþykkt með tilvísan í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Hlíðarvegar 24, 28, Reynihvamms 12 og 15. Athugasemdafresti lauk 14. janúar 2021. Engar athugasemdir eða ábendingar bárust á kynningartímanum.

Afgreiðslu frestað. Vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

Skjal sótt af '00000000' dags: 18.08 2026

Skipulagsráð
91. fundur 01. febrúar 2021 kl. 15:30 - 18:50

11. 2011563
Hlíðarvegur 26. Kynning á byggingarleyfi.
Lagt fram að nýju að lokinni kynningu erindi Páls Poulsen byggingarfræðings dags. 5. október 2020 fh. lóðarhafa Hlíðarvegar 26. Á lóðinni stendur steinsteypt tvíbýlishús á þremur hæðum með sambyggðum tvöföldum bílskúr, byggt á tímabilinu 1963-1967. Óskað er eftir að fjölga íbúðum í húsinu og fá jarðhæðina samþykkta sem íbúð á sér fastanúmeri. Með breytingunni væru þrjár íbúðir í húsinu; íbúð á jarðhæð 76,3 m2, íbúð á 1. hæð: 148,6 m2 og íbúð á 2. hæð: 143,4 m2. Samþykki meðeigenda liggur fyrir. Uppdrættir í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 5. október 2020. Á fundi skipulagsráðs 7. desember 2020 var samþykkt með tilvísan í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Hlíðarvegar 24, 28, Reynihvamms 12 og 15. Athugasemdafresti lauk 14. janúar 2021. Engar athugasemdir eða ábendingar bárust á kynningartímanum.
Á fundi skipulagsráðs 18. janúar 2021var afgreiðslu frestað. Vísað til umsagnar skipulagsdeildar. Þá lögð fram umsögn skipulagsdeildar dags. 29. janúar 2021.
Skipulagsráð hafnar erindinu. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Einar Örn Þorvarðarson, Sigurbjörg Erla Egilsdóttir og Bergljót Kristinsdóttir sitja hjá við afgreiðslu málsins.

Bæjarráð
3034. fundur 04. febrúar 2021 kl. 08:15 - 13:06Fjarfundur - Microsoft Teams Fundinn sátu:
Helga Hauksdóttir varamaður
Karen E. Halldórsdóttir varaformaður
Hjördís Ýr Johnson aðalmaður
Pétur Hrafn Sigurðsson aðalmaður
Theódóra S Þorsteinsdóttir aðalmaður
Sigurbjörg Erla Egilsdóttir áheyrnarfulltrúi
Starfsmenn
Ármann Kristinn Ólafsson bæjarstjóri
Pálmi Þór Másson bæjarlögmaður
Fundargerð ritaði: Pálmi Þór Másson bæjarritari

20.11 2011563 Hlíðarvegur 26. Kynning á byggingarleyfi.
Lagt fram að nýju að lokinni kynningu erindi Páls Poulsen byggingarfræðings dags. 5. október 2020 fh. lóðarhafa Hlíðarvegar 26. Á lóðinni stendur steinsteypt tvíbýlishús á þremur hæðum með sambyggðum tvöföldum bílskúr, byggt á tímabilinu 1963-1967. Óskað er eftir að fjölga íbúðum í húsinu og fá jarðhæðina samþykkta sem íbúð á sér fastanúmeri. Með breytingunni væru þrjár íbúðir í húsinu; íbúð á jarðhæð 76,3 m2, íbúð á 1. hæð: 148,6 m2 og íbúð á 2. hæð: 143,4 m2. Samþykki meðeigenda liggur fyrir. Uppdrættir í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 5. október 2020. Á fundi skipulagsráðs 7. desember 2020 var samþykkt með tilvísan í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Hlíðarvegar 24, 28, Reynihvamms 12 og 15. Athugasemdafresti lauk 14. janúar 2021. Engar athugasemdir eða ábendingar bárust á kynningartímanum.
Á fundi skipulagsráðs 18. janúar 2021var afgreiðslu frestað. Vísað til umsagnar skipulagsdeildar. Þá lögð fram umsögn skipulagsdeildar dags. 29. janúar 2021.
Niðurstaða Skipulagsráð - 91
Skipulagsráð hafnar erindinu. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.
Einar Örn Þorvarðarson, Sigurbjörg Erla Egilsdóttir og Bergljót Kristinsdóttir sitja hjá við afgreiðslu málsins.
Niðurstaða
Bæjarráð vísar erindinu til afgreiðslu bæjarstjórnar.

Skjal sótt af '00000000' dags: 18.08 2026

Bæjarstjórn

1231. fundur **09. febrúar 2021** kl. 16:00 - 19:51 Fjarfundur - Microsoft Teams Fundinn sátu:
Ármann Kristinn Ólafsson aðalfulltrúi
Margrét Friðriksdóttir aðalfulltrúi
Karen E. Halldórsdóttir aðalfulltrúi
Hjördís Ýr Johnson aðalfulltrúi
Guðmundur Gísli Geirdal aðalfulltrúi
Theódóra S Þorsteinsdóttir aðalfulltrúi
Einar Örn Þorvarðarson aðalfulltrúi
Pétur Hrafn Sigurðsson aðalfulltrúi
Bergljót Kristinsdóttir aðalfulltrúi
Birkir Jón Jónsson aðalfulltrúi
Sigurbjörg Erla Egilsdóttir aðalfulltrúi
Starfsmenn
Pálmi Þór Másson bæjarritari
Fundargerð ritaði: Pálmi Þór Másson bæjarritari

10.112011563 Hlíðarvegur 26. Kynning á byggingarleyfi.

Lagt fram að nýju að lokinni kynningu erindi Páls Poulsen byggingarfræðings dags. 5. október 2020 fh. lóðarhafa Hlíðarvegar 26. Á lóðinni stendur steinsteypt tvíbýlishús á þremur hæðum með sambyggðum tvöföldum bílskúr, byggt á tímabilinu 1963-1967. Óskað er eftir að fjölga íbúðum í húsinu og fá jarðhæðina samþykkta sem íbúð á sér fastanúmeri. Með breytingunni væru þrjár íbúðir í húsinu; íbúð á jarðhæð 76,3 m2, íbúð á 1. hæð: 148,6 m2 og íbúð á 2. hæð: 143,4 m2. Samþykki meðeigenda liggur fyrir. Uppdrættir í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 5. október 2020. Á fundi skipulagsráðs 7. desember 2020 var samþykkt með tilvísan í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Hlíðarvegar 24, 28, Reynihvamms 12 og 15. Athugasemdafresti lauk 14. janúar 2021. Engar athugasemdir eða ábendingar bárust á kynningartímanum.
Á fundi skipulagsráðs 18. janúar 2021var afgreiðslu frestað. Vísað til umsagnar skipulagsdeildar. Þá lögð fram umsögn skipulagsdeildar dags. 29. janúar 2021.
Niðurstaða Skipulagsráð - 91
Skipulagsráð hafnar erindinu. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Einar Örn Þorvarðarson, Sigurbjörg Erla Egilsdóttir og Bergljót Kristinsdóttir sitja hjá við afgreiðslu málsins.
Niðurstaða
Bæjarstjórn staðfestir afgreiðslu skipulagsráðs með 6 atkvæðum og hjásetu Péturs H. Sigurðssonar, Bergljótar Kristinsdóttur, Sigurbjargar E. Egilsdóttur, Theódóru S. Þorsteinsdóttur og Einars Ö. Þorvarðarsonar

Skjal sótt af '00000000' dags: 18.08 2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Hlíðarvegur 26

Kynning á byggingarleyfi

Umsögn

Forsendur
Ferill málsins
Niðurstaða

29. janúar 2021
2011563
Auður D Kristinsdóttir

Skjal sótt af '000000000' dags: 18.08 2026

1) Forsendur
Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 gerir ráð fyrir íbúðabyggð (ÍB-2) við Hlíðarveg 26. Ekki er í gildi deiliskipulag á lóðinni.
Á lóðinni stendur tvíbýlishús á tveimur hæðum ásamt kjallara og sambyggðum tvöföldum bílskúr, byggt á tímabilinu 1963-1967. Samkvæmt þjóðskrá er núverandi flatarmál íbúðar á fyrstu hæð og í kjallara er 204,7 m2 og íbúðar á annarri hæð 138,2 m2.

2) Ferill máls
Á fundi skiplagsráðs 7. desember 2020 var lagt fram erindi Páls Poulsen byggingarfræðings fh. lóðarhafa Hlíðarvegar 26 þar sem óskað er eftir að fjölga íbúðum í húsinu. Með breytingunni yrðu þrjár íbúðir í húsinu. Íbúð í kjallara yrði 76,3 m2 að flatarmáli, íbúð á fyrstu hæð 148,6 m2 og íbúð á annarri hæð 143,4 m2. Samþykki meðeiganda liggur fyrir.
Skipulagsráð samþykkti með tilvísan í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Hlíðarvegar 24, 28, Reynihvamms 12 og 15. Ekki bárust athugasemdir eða ábendingar á kynningartíma sem lauk 14. janúar 2021.
Á fundi skipulagsráðs 18. janúar 2021 var erindið lagt fram að nýju að lokinni kynningu, afgreiðslu málsins var frestað og því vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

3) Umsögn

Undanfarin ár hefur skipulagsráði borist nokkur fjöldi erinda þar sem óskað er eftir fjölgun íbúða á þegar byggðum lóðum í eldri hverfum Kópavogs. Annarsvegar er um að ræða endurnýjun á lóð þar sem núverandi byggingar eru fjarlægðar og nýbyggingar reistar í þeirra stað. Slík erindi hafa hlotið samþykkt skipulagsráðs á illa nýttum lóðum, þar sem húsnæði er úr sér gengið og mögulegt hefur verið að koma fyrir nýbyggingu með fleiri íbúðum án þess að breytingin hafi neikvæð umhverfisáhrif á nærliggjandi byggð og innviði og samræmist stefnu Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024. Má þar nefna Hlíðarveg 33 og 35.
Hinsvegar er um að ræða breytingar á innra skipulagi byggingar sem fyrir er á lóðinni. Slík erindi hafa almennt ekki verið samþykkt í skipulagsráði þar sem slíkar ákvarðanir gætu haft mikil áhrif á byggðarþróun í krafti fordæmisgildis. Til stendur að móta heildstæða stefnu um fjölgun íbúða í kjölfar nýs Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 sem nú er til athugunar hjá Skipulagsstofnun. Þar segir m.a. *„Markmið um fjölgun íbúða í rað, par og einbýlishúsahverfum verða sett fram í hverfisáætlunum hvers hverfis fyrir sig Skoðaðir verða möguleikar á að fjölga íbúðum (séríbúðum og aukaíbúðum) í þegar byggðum hverfum með áherslu á greiningu á reitum þar sem par, rað og einbýlishús eru ríkjandi. Ávallt skal meta áform um fjölgun íbúða á grundvelli markmiða og viðmiða sem sett eru í aðalskipulagi þessu m.a. um gæði byggðar og fjölda bílastæða."* Þar kemur jafnframt fram að þétting byggðar fyrir íbúðir sé skilgreind á þróunarsvæðum þar sem lögð sé áhersla á blandaða landnotkun íbúða og atvinnu- og/eða miðbæjarstarfsemi.
Þá hafa skipulagsráði borist erindi þar sem óskað er eftir leiðréttingu á skráningu húsnæðis. Má þar nefna Hlíðarveg 40, hús sem skráð var einbýli en hafði áður verið skráð sem tvíbýli. Skipulagsráð samþykkti árið 2019 að skráningu hússins yrði aftur breytt í tvíbýli.
Einnig má nefna Hlíðarveg 29 en skipulagsráð samþykkti árið 2013 að breyta notkun jarðhæðar hússins úr atvinnustarfssemi í þrjár íbúðir.

4) Niðurstaða

Það er mat skipulagsdeildar að marka skuli heildstæða stefnu um fjölgun íbúða í þegar byggðum hverfum utan skilgreindra þróunarsvæða áður en ákvarðanir eru teknar á einstaka lóðum sem með fordæmisgildi sínu gætu haft áhrif á byggðarþróunina á því svæði. Sú stefnumótun gæti verið unnin samhliða vinnu við hverfiskipulög eða hafist í kjölfar nýs aðalskipulags.

Skjal sótt af '00000000' dags: 18.08 2026

Gata	Nr.	Byggingarár	Breyting dags.	Samþ. Af bygg.fulltrúa	Ath.	Fastanúmer				
Hlíðarvegur	29	1958	2013	11-06-13	Var verslun á jarðhæð en þeirri hæð breytt í þrjár íbúðir	F2062208	F2062209	F2062211	F2062212	F2348023
Hlíðarvegur	33	1967	1995	08-12-95	Samþykkt ný íbúð á jarðhæð	F2062226	F2062227			
Hlíðarvegur	40	1963	2019	17-04-19	Var breytt í einbýli 1998	F2062241	F2506141			
Hlíðarvegur	42	1963	2017	02-02-17	Má vera að þarna hafi verið tvær íbúðir frá upphafi	F2062243	F2062244			
Hlíðarvegur	38	1960	1987	15-06-87	Samþykkt íbúð í kjallara	F2062237	F2062238			
Hlíðarvegur	23	1940	2004	14-08-04	Samþykkt íbúð í kjallara	F2062190	F2062191			
Hlíðarvegur	51	1944	1985	28-11-86	Stækkan og skráðar tvær íbúðir	F2062257	F2062258			
Hlíðarvegur	53	1966	1990	13-12-90	Var verslun á jarðhæð en þeirri hæð breytt í þrjár íbúðir	F2062263	F2062264	F2062265	F2062266	F2062267
Hlíðarvegur	54	1955	1977	08-12-77	Samþykkt íbúð í kjallara	F2062268	F2062269			
Reynihvammur	29	1950	2017	20-10-17	Ný skráningartafla samþykkt með tveimur íbúða númerum en hefur ekki verið skráð hjá þjóðskrá	F2064777				
Víðihvammur	38	1956	2014	13-10-14	Einbýlishúsi breytt í tvíbýli	F2066036	F2352278			

Skjal sótt af '0000000000', dags: 18.08.2026