



Kópavogi, 3. júní 2026
26023503/ EML

Dofrakór 1

Umsókn um breytt deiliskipulag

Umsögn skipulagsfulltrúa

Vísað er til umsóknar Jens Arnars Árnasonar arkitekts f.h. lóðarhafa, dags. 27. febrúar 2026, varðandi breytingu á deiliskipulagi Hörðuvalla, svæði 7 og reit 1 samþykkt í bæjarráði Kópavogs 24. júlí 2003 m.s.br., vegna lóðarinnar nr. 1 við Dofrakór. Í breytingunni felst að byggingarreitur á austurhluta núverandi húss stækkar og komið verði fyrri viðbyggingu á einni hæð að hámarki 59,5 m² að flatarmáli sem tengist núverandi íbúð. Gert er ráð fyrir þaksvölum á viðbygginu og komið er fyrir nýrri útidyrhurð á austurgafli efri hæðar með tengingu á þaksvallir. Sótt er um 103 m² lóðarstækkun til austurs yfir bæjarland og að fallið verði frá áður samþykktri deiliskipulagsbreytingu samþykkt í bæjarráði 3. apríl 2008 um stækkun byggingarreits til norðausturs fyrir garðskýli á einni hæð. Uppdrættir í mkv. 1:1000, 1:500 og 1:200 dags. 3. júní 2026.



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

Lóð nr. 1 við Dofrakór er 870 m² að flatarmáli og á henni stendur einbýlishús byggt árið 2008, 268,6 m² að flatarmáli.



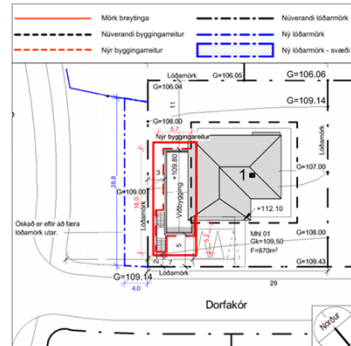
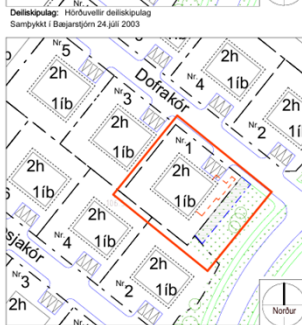
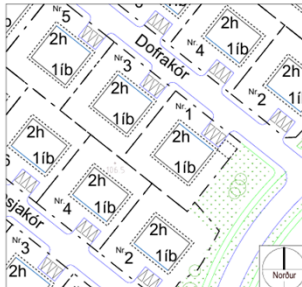
Mynd 2. Ásýnd frá götu.



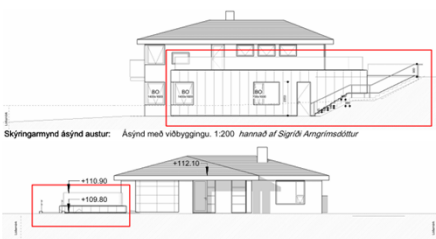
Höfðuvellir - Reitur 1 Dofrakór 1

Breyting skv. xx gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulags- og umhverfisráðs
nr. XX, dags.
ONE/26023503

Skýringamynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Samþykkt í Bæjarráði 28. september 2021
Staðfest 28. desember 2021 - birt í bókeldi 30. desember 2021



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI



Skýringamynd á mynd 3: Ásýnd með vöðbyggingu. 1:200 hannað af Sigríði Amríðsdóttur

Skýringamynd á mynd 4: Ásýnd með vöðbyggingu. 1:200 hannað af Sigríði Amríðsdóttur

Greinasnið: Óskað er eftir breytingu á gildandi deiliskipulagi Höfðuvalla - reit 1 fyrir Dofrakór 1.

Forsendur núverandi deil- og aðalskipulags fyrir hverfið segir m.a. ... "Lestast hefur verið við að byggja á deiliskipulagsáætluninni til að stöðva hluti yfirbyggðs sérbýlishúsbýggðar, ný byggð falli vel að umhverfi svæðisins og væntanlegri byggð ..."

Deiliskipulagsbreyting þessi fylgir forsendum þessum við ósk um að byggja vöðbyggingu við núverandi búðarhúsi. Vöðbygging þessi verður skilgreind sem deiliskipulagsbreyting með því að auka sig á landhalla svæðisins og trúa ekki útsýni nágranna ofan götu. Vöðbygging fylgir kóta neðri hæðar núverandi byggingar og einungis glerhandró þakvala mun vera spjallt frá Dofrakór og aðlagar sig þannig að núverandi götumynd.

Deiliskipulagsbreyting þessi er þrjúþætt.

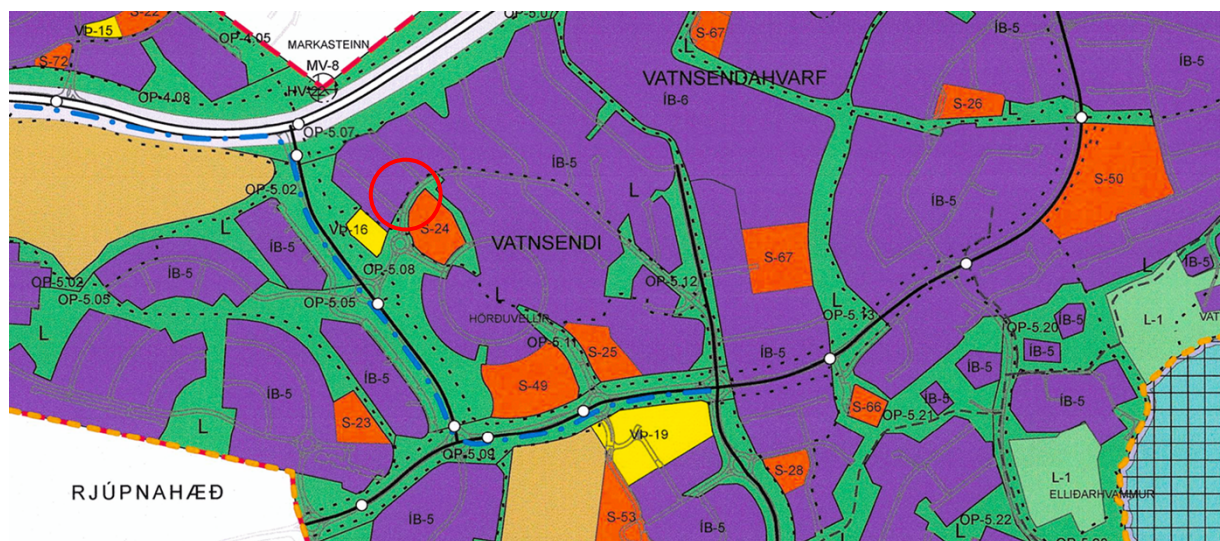
Óskað er eftir að falla frá áður samþykkt deiliskipulagsbreytingu, samþykkt í bæjarráði Kópavogsbæjar þ. 3. apríl 2008. Í þessari breytingu var byggingarleit stækkað um 4,5 metra til norðurs og 4,2m til austurs til að rúma garðskýli á neðri hæð.	
Óskað er eftir stækking byggingarleits á austurhluta núverandi búðarhúss að hámarki 76m ² . Stækking byggingarleits er um 5,2m til norðurs og 5,7m til austurs, heldur lengd stækkingar er 18m. Fyrirhugað er að koma fyrir vöðbyggingu á einni hæð með þakvolum að hámarki 59,5m ² að flatarmáli. Byggingin rímar tvö svefnherbergi og geymslu. Einnig er bær við hæð á eftir hæð núverandi byggingar, útgangur út á þakvalir. Vöðbyggingin verður hluti af núverandi búðarhúsi. Vöðbygging þessi rímar inn núverandi nýtingarhlutfalls lóðar í deiliskipulagi, sjá nánar í yfirliti stæðar.	
Óskað er eftir að færa lóðarmörk um 4m til austurs í bæjarráði. Þetta er 103m ² stækking lóðar sem er nú 870m ² en yfir þá 973m ² . Ósk um stækking lóðar er gert til að halda jafnvægi við ferlagð vöðbyggingar að lóðarmörkum eins og er við nálag hús þar sem alla jafna eru 5 metrar frá byggingarleit að lóðarmörkum beggja megin bygginga og halda þannig heildar ásynd hverfisskipulags. Núverandi lóðarmörk eru ca. 4m frá gróðurbeik í bæjarráði og myndu ný lóðarmörk því koma að því beði án þess að skerfa gróður eða hella vöð í bæjarráði.	
Stærðir vegna stækking byggingarleits og vöðbyggingar:	Nýtingarhlutfall:
Byggingarhlutfall í deiliskipulagi:	Núverandi Nýtingarhlutfall: 870/268,6 = 0,30
Hámarks grunnflötur:	Nýtingarhlutfall eftir stækking: 973/338,3 = 0,39
Núverandi byggingarhlutfall skv. HMS:	Nýtingarhlutfall eftir stækking með lóðarstækking: 973/338,3 = 0,35
Eltr af heimild:	
Hámarks flatarmál:	Stærðir vegna lóðarstækkingar:
Núverandi flatarmál skv. HMS:	Núverandi stærð lóðar:
Ónýt byggingarheimild:	Stækking lóðar:
Umbeðin stækking vöðbyggingar:	Lóðarstærð eftir stækking:
	870,0m ²
	103,0m ²
	973,0m ²
	Kópavogi, xx.xx.2026

Auður D. Kristinsdóttir
Skipulagsfulltrúi

Mynd 3. Innsend hönnunargögn, tillaga að breyttu deiliskipulagi

Forsendur í fyrirbyggjandi áætlunum, aðal- og deiliskipulagi

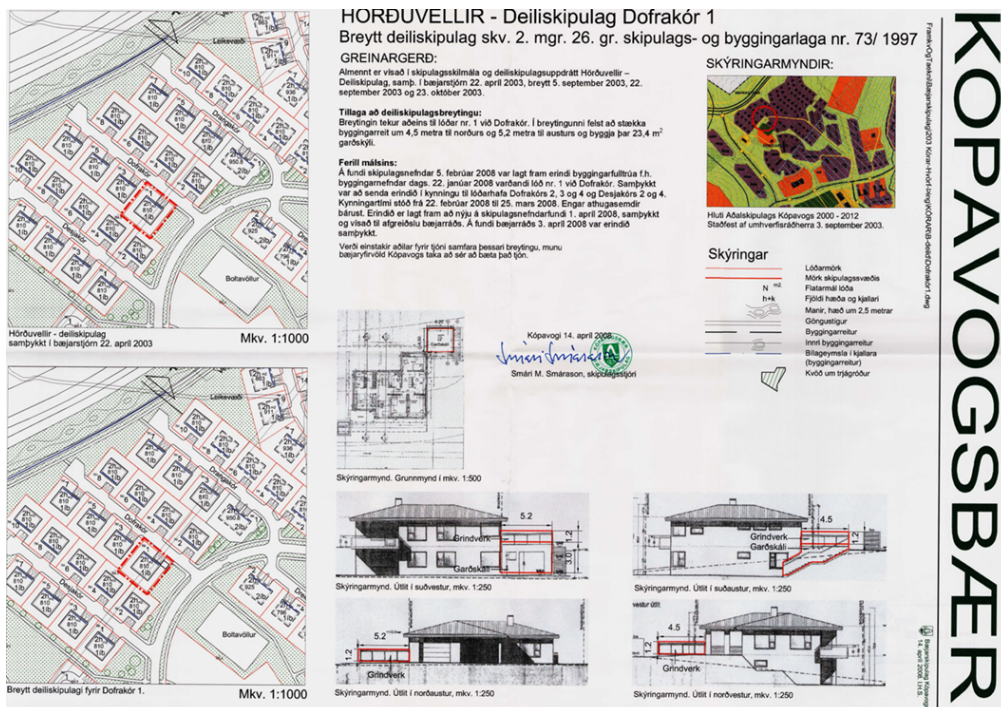
Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er landnotkun skilgreind sem íbúðarbyggð, ÍB-5. Blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Umrædd lóð er staðsett á svæði 7, reit 1 í deiliskipulagi Höfðuvalla, samþykkt 24. júlí 2003. Fyrir lóð nr. 1 við Dofrakór er hámarks grunnflötur húss 220 m² og hámarks flatarmál húss 340 m². Gerð hefur verið ein deiliskipulagsbreyting fyrir lóðina, samþykkt í bæjarráði 3. apríl 2008, þar sem byggingarreitur var stækkaður um 4,5 m til norðurs og 5,2 m til austurs til að koma fyrir 23,4 m² garðskýli. Sótt er um að falla frá þeirri heimild.



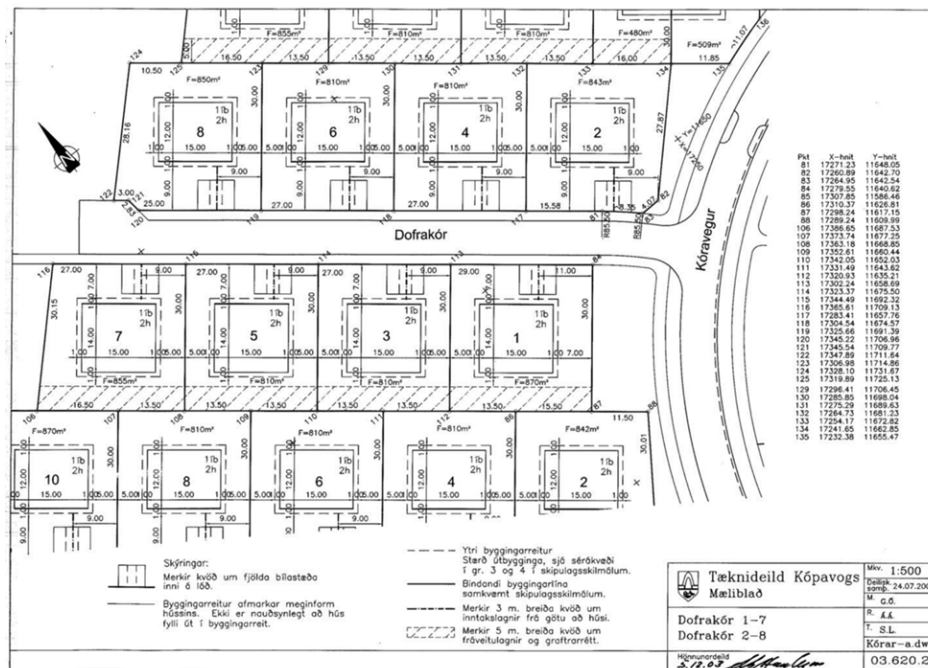
Mynd 4. Hluti úr þéttbýlisuppdraetti Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.



Mynd 5. Gildandi deiliskipulagsuppdráttur



Mynd 6. Breytt deiliskipulag samþykkt í bæjarráði 3. apríl 2008



Mynd 7. Gildandi mæliblað.

Fyrirspurn lóðarhafa um breytingu á deiliskipulagi dags. 12. febrúar 2026 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 23. febrúar 2026.

Í fyrirspurn Sigríðar Arngrímsdóttur arkitekts f.h. lóðarhafa varðandi breytingu á deiliskipulagi Hörðuvalla vegna lóðar nr. 1 við Dofrakór var óskað eftir að stækka byggingarreit um 4 metra til suðausturs fyrir 59,5 m² viðbyggingu og stækkun lóðar um 220 m² til suðaustur yfir bæjarland. Í umsögn skipulagsfulltrúa um fyrirspurnina var farið var yfir forsendur í fyrirbyggjandi áætlunum, aðal- og deiliskipulagi. Í niðurstöðu umsagnar skipulagsfulltrúa um fyrirspurnina var ekki gerð athugasemd við að sótt yrði um breytingu á deiliskipulagi fyrir stækkun byggingarreits fyrir viðbyggingu, enda sé stækkunin innan heimilda í gildandi deiliskipulagi, einnig er heimild fyrir því að byggja stiga utan bundna byggingarlínu við götu. Litið var neikvætt á stækkun lóðar.

Samantekt

Sótt er um breytingu á deiliskipulagi Hörðuvalla fyrir Dofrakór 1 sem felur í sér stækkun byggingarreits fyrir 59,5 m² viðbyggingu á einni hæð og þaksvalir, auk 103 m² lóðarstækkunar til austurs yfir bæjarland. Áður var spurð fyrir um 220 m² lóðarstækkun sem fékk neikvæða umsögn skipulagsfulltrúa. Jafnframt er óskað eftir að falla frá eldri heimild um garðskýli. Samkvæmd gildandi deiliskipulagi fyrir Dofrakór 1 er hámarks grunnflötur húss 220 m² og hámarks flatarmál húss 340 m². Núverandi hús er 268,6 m² að flatarmáli sem gerir 71,4 m² eftir að byggingarheimild. Umbeðin stækkun er 59,9 m².

Umsögn og niðurstaða

Lagt er til að umsókn um breytt deiliskipulag fyrir Dofrakór 1 verði synjað þar sem hún felur í sér stækkun lóðar um 103 m² til austurs sem áður hefur fengið neikvæða umsögn sbr. umsögn skipulagsfulltrúa dags. 23. febrúar 2026 um fyrirspurn lóðarhafa um breytingu á deiliskipulagi fyrir Dofrakór 1, dags. 12. febrúar 2026. Ekki er gerð athugasemd við að sótt verði um breytingu á deiliskipulagi fyrir stækkun á byggingarreit á austurhluta hússins fyrir 59,5 m² viðbyggingu með þaksvölum.

F.h. skipulagsfulltrúa
Elín Mjöll Lárusdóttir
Arkitekt

