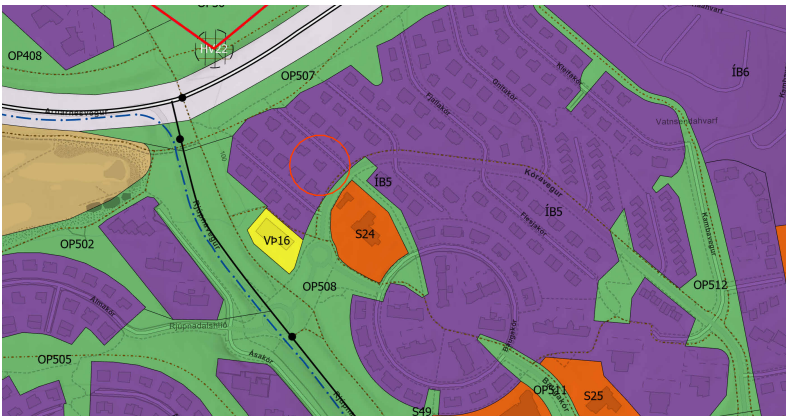
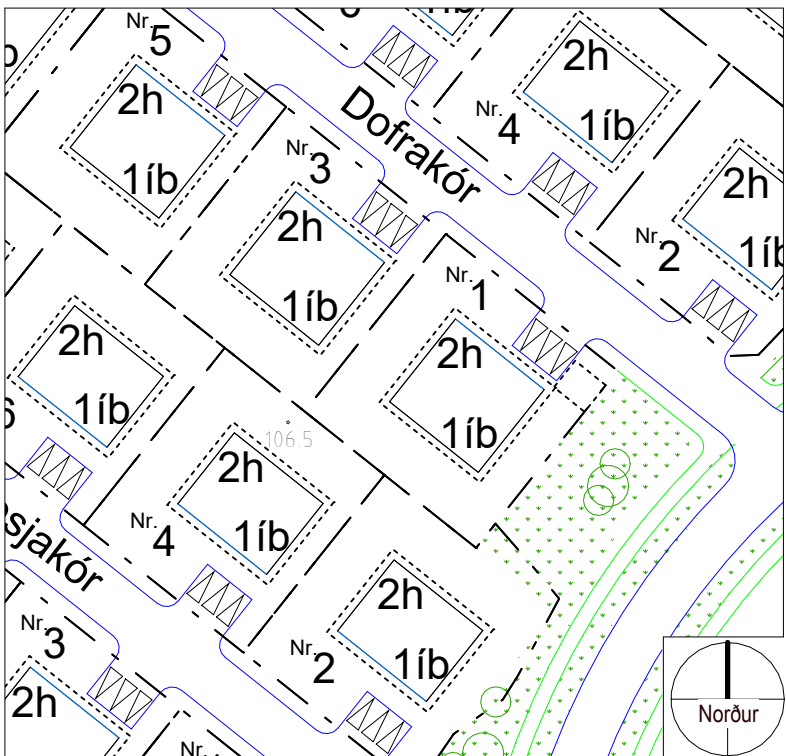
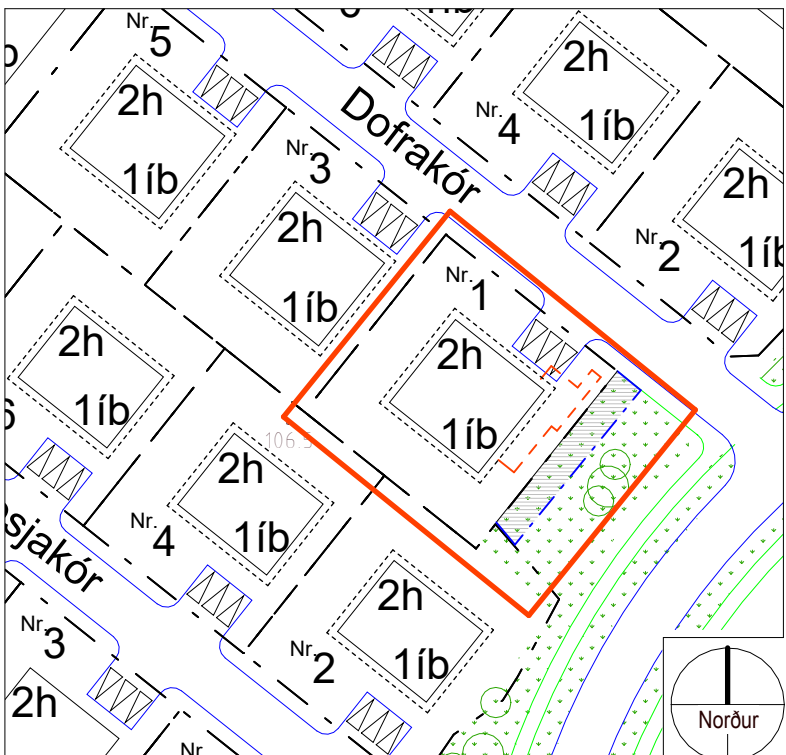




Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Samþykkt í Bæjarstjórn 28. september 2021
Staðfest 28. desember 2021 - birt í b-deild 30. desember 2021



Deiliskipulag: Höfðuvellir deiliskipulag
Samþykkt í Bæjarstjórn 24. júlí 2003

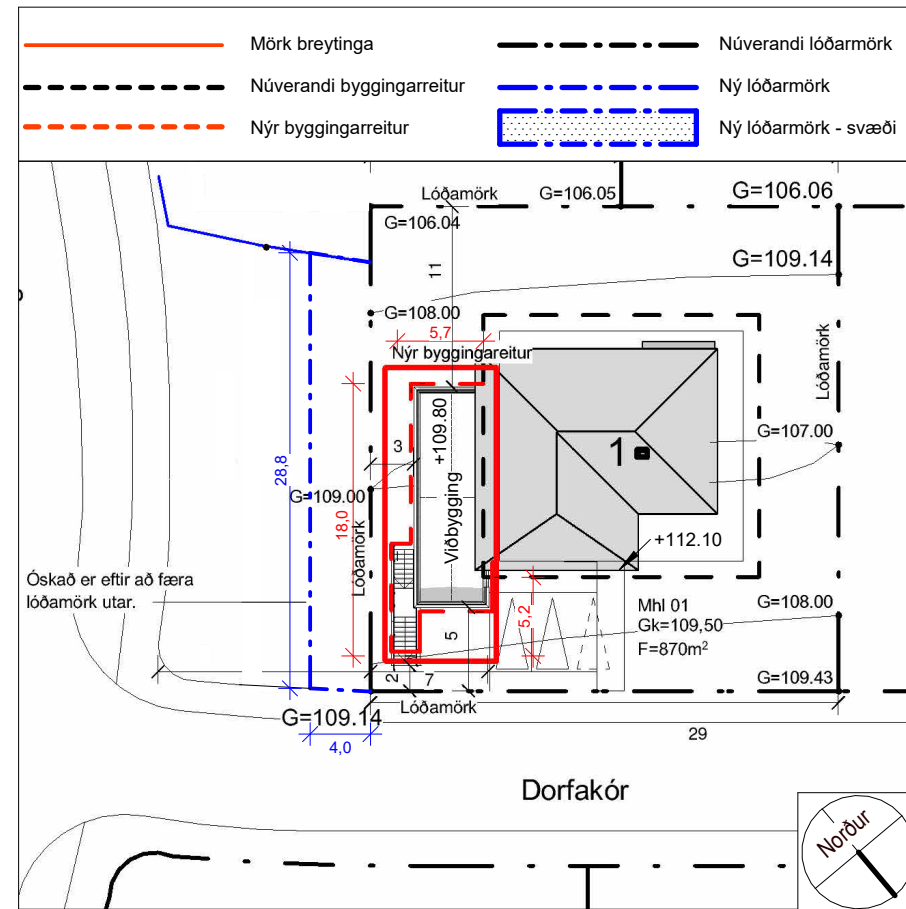


Tillaga - Breytt deiliskipulag
Dofrakór 1 í mkv. 1:1000 hnitakerfi Ísnet93

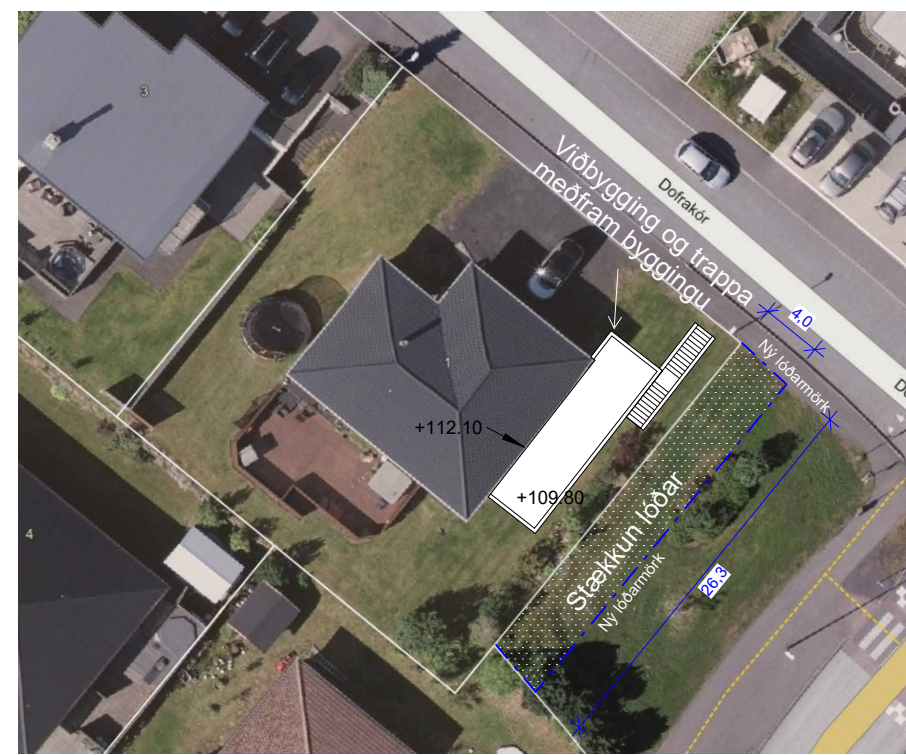
Höfðuvellir - Reitur 1

Dofrakór 1

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



Skýringarmynd Afstaða: Breyting á byggingarreit og lóðarmörkum. 1:500 viðbygging
hönnuð af Sigríði Arngrímsdóttur



Skýringarmynd - Ný lóðarmörk Loftmynd Dofrakór 1 í mkv. 1:1000

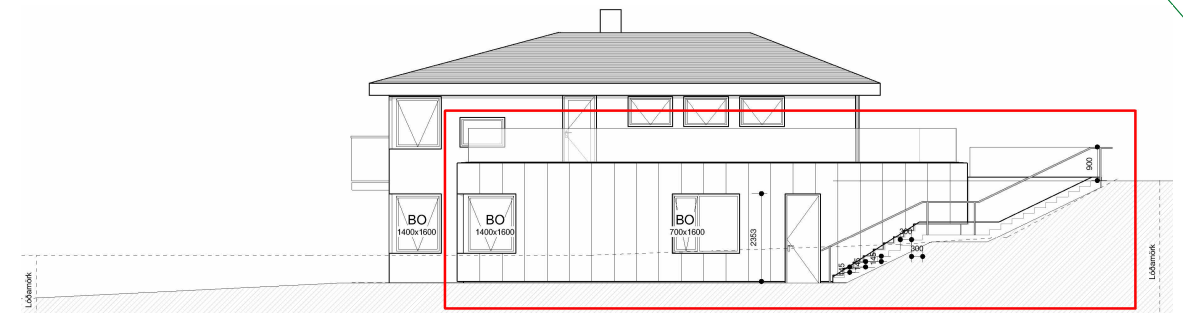
Skýringarmyndir: Hallgrímur Þór Sigurðsson

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

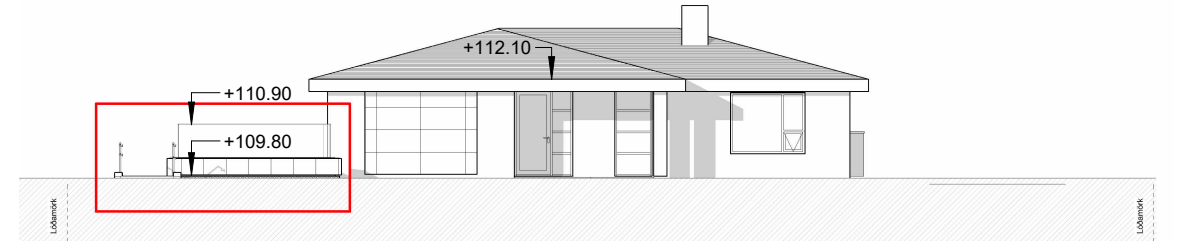


KÓPAVOGSBÆR

Umhverfissvið / Skipulagsdeild
Kópavogi, 03.06.2026
C:\Users\JensA\OneDrive\PLAN Studio\Verkefni - Documents\26023 - Dofrakór 100_Model100_Revit



Skýringarmynd ásynd austur: Ásynd með viðbyggingu. 1:200 hannað af Sigríði Arngrímsdóttur



Skýringarmynd ásynd norður: Ásynd með viðbyggingu. 1:200 hannað af Sigríði Arngrímsdóttur

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

Forsendur núverandi deili- og aðalskipulags fyrir hverfið segir ma. . . "Leitast hefur verið við að byggð á deiliskipulagssvæðinu fái að stórum hluta yfirbragð sérþýlishúsabyggingar, ný byggð falli vel að umhverfi svæðisins og væntanlegri byggð....."

Deiliskipulagsbreyting þessi fylgir forsendum þessum við ósk um að byggja viðbyggingu við núverandi íbúðarhús. Viðbygging þessi virðir skilmála núverandi skipulags með því að aðlagja sig að landhalla svæðisins og trufla ekki útsýni nágranna ofan götu. Viðbygging fylgir kóta neðri hæðar núverandi byggingar og einungis glerhandrið þaksvalla mun vera sjáanlegt frá Dofrakór og aðlagar sig þannig að núverandi götumynd.

Deiliskipulagsbreyting þessi er þríþætt.

- Óskað er eftir að falla frá áður samþykktri deiliskipulagsbreytingu, samþykkt í bæjarráði Kópavogsbæjar þ. 3. apríl 2008. Í þessari breytingu var byggingarreitir stækkaður um 4,5 metra til norðurs og 4,2m til austurs til að rúma garðskýli á neðri hæð.
- Óskað er eftir stækkun byggingarreits á austurhlíð núverandi íbúðarhúss að hámarki 76m². Stækkun byggingarreits er um 5,2m til norðurs og 5,7m til austurs, heildar lengd stækkunar er 18m. Fyrirhugað er að koma fyrir viðbyggingu á einni hæð með þaksvólum að hámarki 59,5m² að flatarmáli. Byggingin rúmar tvö svefnherbergi og geymslu, Einnig er bætt við hurð á efri hæð núverandi byggingar, útgangur út á þaksvallir. Viðbyggingin verður hluti af núverandi íbúðarhúsi. Viðbygging þessi rúmast innan núverandi nýtingarhlutfalls lóðar í deiliskipulagi, sjá nánar í yfirliti stærða.
- Óskað er eftir að færa lóðarmörk um 4m til austurs í bæjarlandi. Þetta er 103m² stækkun lóðar sem er nú 870m² en yrði þá 973m². Ósk um stækkun lóðar er gerð til að halda jafnvægi við fjarlægð viðbyggingar að lóðarmörkum eins og er við nálæg hús þar sem alla jafna eru 5 metrar frá byggingarreit að lóðarmörkum beggja megin bygginga og halda þannig heildar ásynd hverfisskipulags. Núverandi lóðarmörk eru ca. 4m frá gróðurbeði í bæjarlandi og myndu ný lóðarmörk því koma að því beði án þess að skerða gróður eða fella tré í bæjarlandi.

Stærðir vegna stækkun byggingarreits og viðbygging:		Nýtingarhlutfall:	
Byggingarheimild í deiliskipulagi:	220m ²	Núverandi Nýtingarhlutfall:	870/268,6 = 0,30
Hámarks grunnflötur:	161,7m ²	Nýtingarhlutfall eftir stækkun:	870/338,3 = 0,39
Eftir af heimild:	58,3m ²	Nýtingarhlutfall eftir stækkun með lóðarstækkun:	973/338,3 = 0,35
Hámarks flatarmál:	340m ²	Stærðir vegna lóðarstækkunar:	
Núverandi flatarmál skv. HMS:	268,6m ²	Núverandi stærð lóðar:	870,0m ²
Ónýtt byggingarheimild:	71,2m ²	Stækkun lóðar:	103,0m ²
Umbeðin stækkun viðbyggingar:	59,5m ²	Lóðarstærð eftir stækkun:	973,0m ²

Kópavogi, xx.xx.2026

Auðdur D. Kristinsdóttir
Skipulagsfulltrúi