



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Byggingarfulltrúi Kópavogs.

Kópavogi, 10. desember 2025
2510161/501.00 KH

Ögurhvarf 1. LED auglýsingaskilti. Umsagnarbeiðni.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 8. desember 2025 var lagt fram að nýju erindi byggingarfulltrúa dags. 26. september 2025 þar sem byggingarleyfisumsókn Handknattleiksfélags Kópavogs er vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Sótt er um leyfi fyrir 7,8 m háu stálmastri með tveimur 5,8*3,8 LED auglýsingaskiltum á bæjarlandi við Ögurhvarf 1. Uppdrættir og skýringar dags. 7. febrúar 2023, uppfært 31. janúar 2025. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 13. október 2025 var erindinu vísað til umsagnar verkefnastjóra og var nú lagt fram að nýju ásamt umsögn dags. 8. desember 2025.

Bókun skipulagsfulltrúa:

Neikvætt, með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 8. desember 2025.

Virðingarfyllt,
f.h. skipulagsfulltrúa

Karlotta Helgadóttir
Fulltrúi skipulagsdeildar

Hjálagt:

Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. desember 2025.

Skjal sótt af '00000000000' dags: 20.08.2026



Kópavogi, 8. desember 2025
2510161/ FS

Ögurhvarf 1

Umsögn um stafrænt (LED) auglýsingaskilti

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 13. október 2025 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 26. september 2025 þar sem byggingarleyfisumsókn Handknattleiksfélags Kópavogs var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Sótt er um byggingarleyfi fyrir 7,8m háu auglýsingaskilti úr stáli með tveimur stafrænum skjáum (LED) 3,8 x 5,8m að stærð á bæjarlandi við Ögurhvarf og Vatnsendahvarf.



Mynd 1. Loftmynd af svæðinu. Skiltið myndi rísa innan rauða kassans. Tekin af kortavef Kópavogs.

Fyrirhugað auglýsingaskilti er staðsett á bæjarlandi og á svæðinu er í gildi deiliskipulag Vatnsendahvarfs sem samþykkt var dags. 25. september 2001 (með síðari breytingum).



Mynd 2. Ásýnd frá götu.

Forsendur í aðalskipulagi

Skv. Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 yrði flettískiltið staðsett á opnu svæði, nánar tiltekið á landnotkunarflákanum OP-5.15 en í töflu 4-3 í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 segir um svæðið „Svæði sem liggur sunnan megin við Breiðholtsbraut og liggur inn að Arnarnesvegi. Stærð: 1,35 ha.“

Aðliggjandi landnotkunarflákar eru verslunar- og þjónustusvæði VP-17 og opið svæði OP-5.17. Í töflu 3-6 í greinargerð Aðalskipulags segir um VP-17: „Vatnsendahvarf, Ögur- og Urðarhvarf: Svæði fyrir verslun og þjónustu í bland við athafnasvæði. Núverandi hlutfall verslunar og þjónustu miðað við athafnasvæði er 93%/7% en verður 95%/5%. Stærð 16 ha.“ Í töflu 4-3 greinargerðarinnar segir um OP-5.17: „Svæði sem er vestan megin við Dimmu og liggur að Ögurhvarfi og að Elliðavatni. Innan svæðis eru Dimmuhvarf 4-14 og Fornahvarf 1-3. Innan svæðis liggja reiðstígar og þar er hluti af hverfisverndarsvæði, HV-13. Innan svæðis liggja einnig reiðstígar. Stærð: 7,35 ha.“

Auglýsingaskiltið sem óskað er eftir að reisa er í um 13m fjarlægð frá sveitarfélagamörkum Kópavogs og Reykjavíkur.



Mynd 3. Staðsetning sýnd með rauðum punkti á aðalskipulagsupprætti, einnig sýnd fjarlægð frá sveitarfélagamörkum.



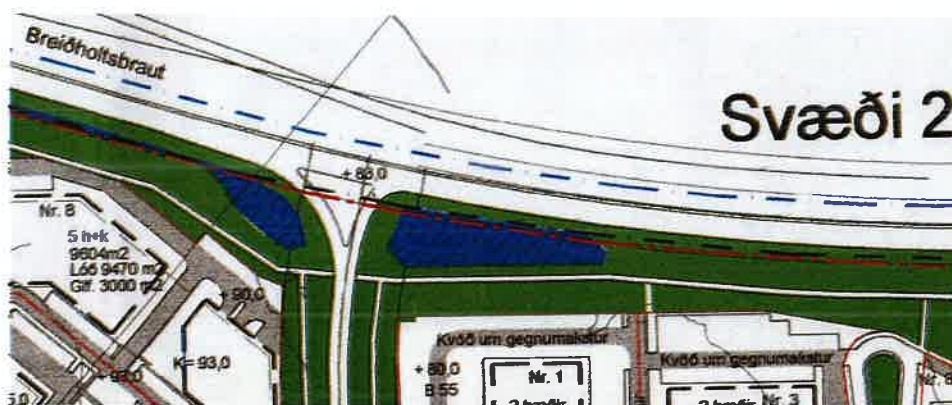
Forsendur í deiliskipulagi

Á svæðinu er í gildi deiliskipulag Vatnsendahvarfs. Yfirskrift deiliskipulagsuppráttarins er „Vatnsendahvarf. Athafnasvæði.“ Staðfest af bæjarstjórn Kópavogs 25. september 2001.



Mynd 4. Gildandi deiliskipulagsuppráttur, Vatnsendahvarf.

Frá gildistöku hefur deiliskipulaginu verið breytt alls átján sinnum. Í upprunalegu deiliskipulagi er gert ráð fyrir settjörn á því svæði sem óskað er eftir að byggja auglýsingaskiltið, sjá mynd 5. Með breytingu á deiliskipulaginu, staðfest í bæjarstjórn 12. apríl 2022 (fylgiskjal 1) var mörkum deiliskipulagsins breytt vegna byggingu Arnarnesvegur að Breiðhóltsbraut einnig færðist staðsetning settjarnarinnar og staðsetningin varð leiðbeinandi, sjá mynd 7.



Mynd 5. Settjörn austan við gatnamót Breiðhóltsbrautar og Vatnsendahvarfs.



Skipulagsskilmálar:

Í lóðarfeigusamningi eru einnig ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir. Frágangi lóðar skal lokið samhliða byggingarframkvæmdum. Almennt skal öll stöðun á lóð gerð innan lóðar í beinni línu milli uppgefnna hæðartalna nema annað sé tekið fram eða um annað semjast við aðliggjandi lóðarhafa. Þar sem reisa þarf stoðveggi á lóðarmörkum vegna landhalla skiptist kostnaður jafnt milli lóðarhafa. Komi upp ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar um lausn málsins. Þar sem sérkenni í landslagi eru fyrir hendi skal varðveita þau eftir því sem hægt er. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirliggjandi hönnun til væntanlegra kaupenda.

Lagnir:

Hámarks vatnsnotkun innan hvennar lóðar má ekki yfirstíga 40 lítra á sek. þ.m.t. brunavatsnotkun.

Settjamir:

Settjamir verða sunnan Breiðholtsbrautar sitt hvoru megin við tengibraut. Lögur og stærð er ekki endanlega ákveðin.

Byggingar:

Í þessari tillögu að deiliskipulagi eru svæði fyrir atvinnuhúsnæði skilgreind; lóðir afmarkaðar svo og byggingarreir fyrir ný atvinnuhús. Nýjar lóðir verða samtals 15. Fyrirhugaðar byggingar á svæði 1 sem er um 11 ha. að flatarmáli, eru áætlaðar um 56.000 m² þar af 18.000 m² fyrir vöru- og lagerbyggingar.

Hámarks nýtingarhlutfall svæðis 1 er áætlað 0,5

Fyrirhugaðar byggingar á svæði 2 sem er um 5 ha. að flatarmáli, eru áætlaðar um 8.600 m²

Hámarks nýtingarhlutfall svæðis 2 er áætlað 0,20

Form bygginga eða lögur tekur mið af landslagi svæðisins. Stórir opnir gluggafletir einkenna fyrstu hæð verslunarýmris og aðkomuhæðir hafa allar gott aðgengi. Flest bílastæði verða sunnan við fyrirhugaðar byggingar. Grunnflötur bygginga skal að jafnaði vera í samræmi við deiliskipulagsupprátt. Flatarmál bygginga er gefið upp sem hámarksflatarmál.

Uppgefn hámarksflatarmál húsa eru án bílageymslna í kjöllum.

Míða skal við 1 bílastæði á hverja 35 m² í byggingu.

Við hönnun bygginga á svæðinu skal leitast við að draga úr stærðaráhrifum þeirra (veggahæð og þaklæfi).

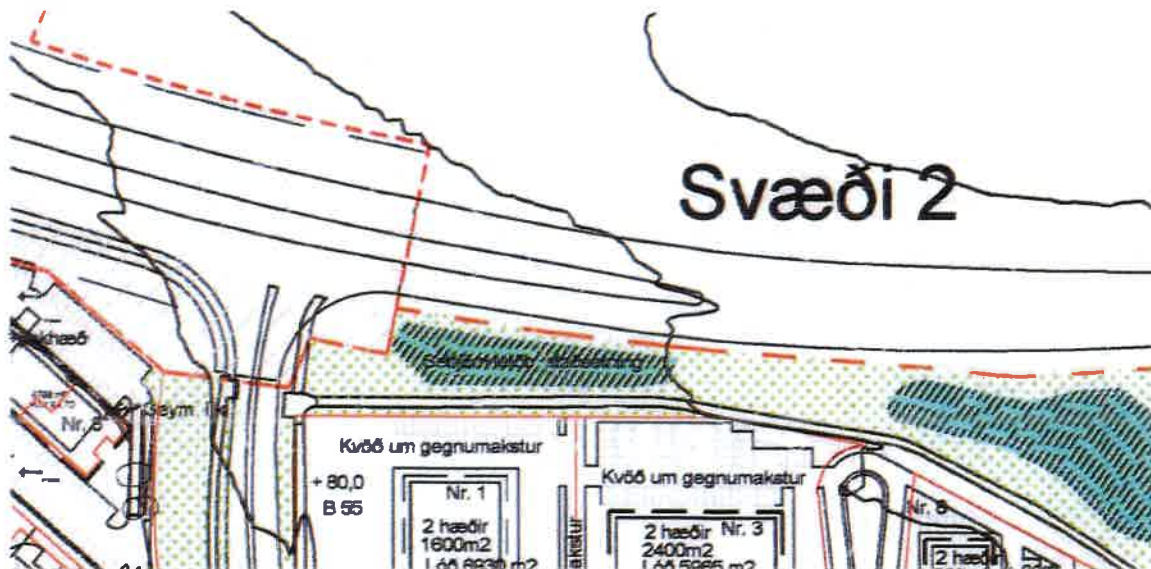
Húsagötur:

Lóðarhavar skulu hafa samráð um gagnagerð á lóðarmörkum.

Kostnaður við húsagötur innan lóða greiðist af lóðarhöfum. Þar sem húsagötur liggja á lóðarmörkum stíplæst gatnakostnaður milli lóðarhafa í hlutfalli við stærð lóðanna. Húsagötur verði í samræmi við deiliskipulagsupprátt. Við húsagötur verði kantsteinn milli götu og gangstéttar og götufýsing. Yfirborðsvatn gatna verði leitt í lagnir sem tengjast lagnakerfi bæjarins. Lagnaleiðir verða nánar útlitstaðar í mælublöðum. Helliðlagt göngusvæði verði umhverfis allar byggingar nema vöruskemmur.

Verslunarhús á svæðinu mega vera á tveimur til fimm hæðum. Miðað við ofangreint byggingarmagn verða um 1.600 stæði á svæðinu, þar af um 300 stæði í bílarkjöllurum.

Mynd 6. Skipulagsskilmálar deiliskipulagsins.



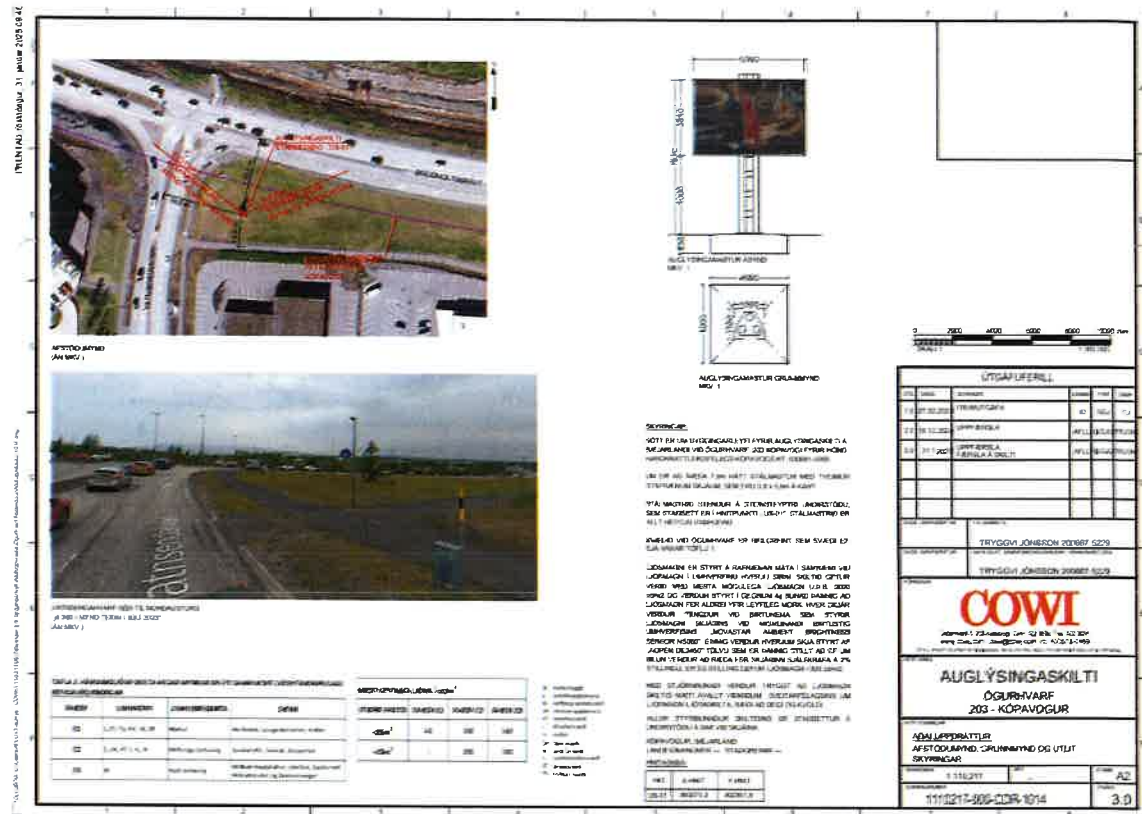
Mynd 7. Hluti úr deiliskipulagsupprætti sem sýnir breytingu á skipulagsmörkum, staðfest í bæjarstjórn 12. apríl 2022.

Gildandi deiliskipulag fyrir Vatnsendahvarf sýnir hvergi byggingarreit fyrir auglýsingaskilti á uppdrætti né er þeirra getið í skipulagsskilmálum.



Byggingarleyfisumsóknin

Sótt er um byggingarleyfi fyrir auglýsingaskilti sem væri 7,8m hátt stálmastur með tveimur stafrænum (LED) skjáum að stærð 3,8m x 5,8m. Skjáirnir tveir myndu annars vegar snúa til norðvesturs og hins vegar norðausturs í báðum tilvikum í átt að Breiðholsbraut.



Mynd 8. Innsend byggingarleyfisumsókn.

Í greinargerð með umsókninni segir að ljósmagni væri stýrt á rafrænan máta í samræmi við ljósmagn í umhverfinu. Mesta mögulega ljósmagn verður u.þ.b. 9000 cd/m² (kandela á fermetra (e. candela per square meter)) og yrði stýrt í gegnum 4G búnað. Ef um bilun verður að ræða færi skjáinn sjálfkrafa á 2% stillingu sem yrði ljósmagn undir 300 cd/m².

Umsögn og niðurstaða

Niðurstaða skipulagsdeildar er sú að umrætt skilti sé ekki í samræmi við deiliskipulag. Ekki er unnt að veita heimild fyrir slíku skilti án þess að það eigi sér stoð í deiliskipulagi. Í gíldandi deiliskipulagi Vatnsendahvarfs er ekki fjallað um slíkt auglýsingaskilti.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason, verkefnastjóri

* Rafraen skilríki

Undirritað af: Freyr Snorrason

Tími: 08.12.2025 14:55
Undirritað með OneSign

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '00000000000' dags: 20.08.2026