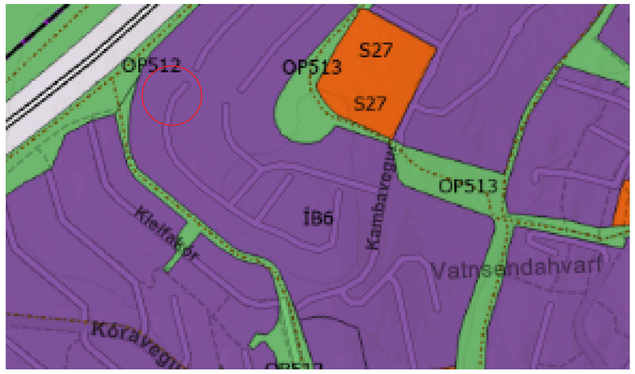
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Vatnsendahvarf. Hlíðarhvarf 21

Breyting skv. 2. mgr. 43. gr. Skipulagslaga nr. 123/201.
Erindi frá 21. fundi skipulags- og umhverfisráðs, dags. 15. desember 2025.



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Staðfest 28. desember 2021

Forsenda fyrir breytingu:
Samkvæmt gildandi skipulagi er heimilt að byggja allt að 297 m² hús á tveimur hæðum á lóðinni. Óskað er eftirað byggja hús á einni hæð, með heildarflatarmáli 184,8 m².
Með þeirri nálgun verður byggingarmagn verulega undir leyfilegu hámarki, og húsið mun því hafa minna rýmislegt og sjónrænt umfang en tvílyft bygging.
Til að forðast óhentuga og ósveigjanlega ferkantaða grunnmynd húss og skapa þess í stað heilsteypta og vel skipulagða byggingu, er nauðsynlegt að víkja lítillega frá byggingarreit á afmörkuðum stöðum, einkum á bakhlið hússins. Það gerir kleift að nýta það byggingarmagn sem heimilt er á einni hæð, án þess að skerða gæði hönnunar eða nýtingu lóðarinnar.

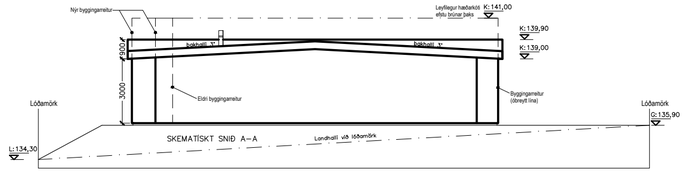
Greinargerð:
Vísað er í gildandi deiliskipulagsáætlun "Vatnsendahvarf", samþykkt 14. nóvember 2023.
Svæðið er skilgreint í aðalskipulagi sem íbúðarsvæði, ÍB-5.
- Í breytingunni felst að byggingin verður á einni hæð í stað tveggja.
- Byggingarreitur stækkaður úr 185,4 m² í 195,0 m².
- Nýtingarhlutfall verður 0,30 (hámark skv. deiliskipulagi er 0,46).
- Bílastæði og aðkoma færð frá suð-austurhorni í norð- austurhorn.

Að öðru leiti er vísað í deiliskipulag Vatnsendahvarfs, samþykkt í bæjarstjórn 14. nóvember 2023 og birt í B-deild stjórnartíðinda 2. febrúar 2024.

Kópavogi, dags.:

Auður Dagný Kristinsdóttir
skipulagsfulltrúi

Ferill máls:
Á fundi skipulags- og umhverfisráðs Kópavogs nr. xx, þann xx. xxx 2026 var samþykkt með tilvísun í 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, að heimilað sé að vikið sé frá kröfum 2. mgr. 43. gr. um breytingu á deiliskipulagi og grenndarkynningu þegar um svo óveruleg frávik er að ræða að hagsmunir nágranna skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.



Skýringarmynd: Skematískt snið (A-A) af húsi og byggingarreit.
Hlíðarhvarf 21, mkv. 1:2000

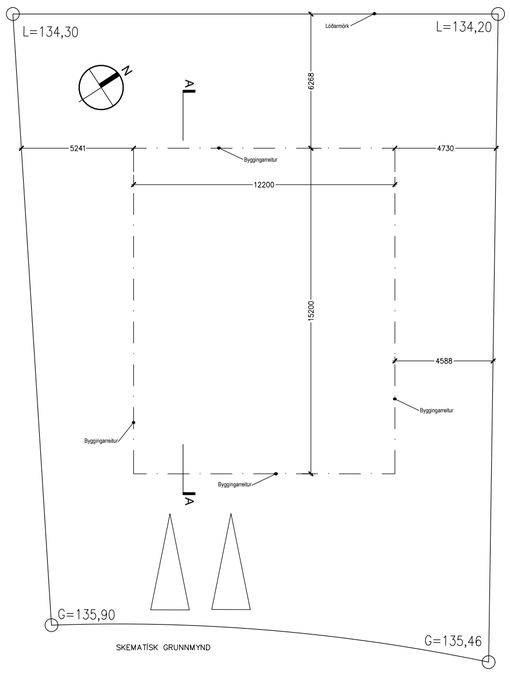


Hluti úr gildandi deiliskipulagi Vatnsendahvarfs sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogs 14. nóvember 2023.
Hlíðarhvarf 21, mkv. 1:1000

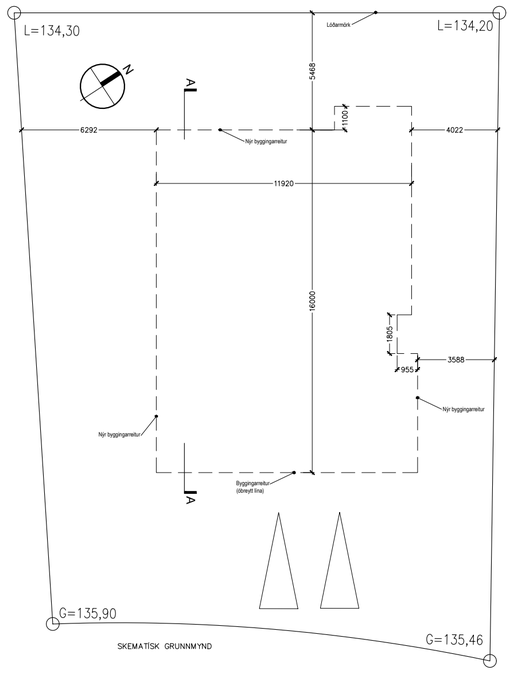


Breytt deiliskipulag:
Hlíðarhvarf 21, mkv. 1:1000

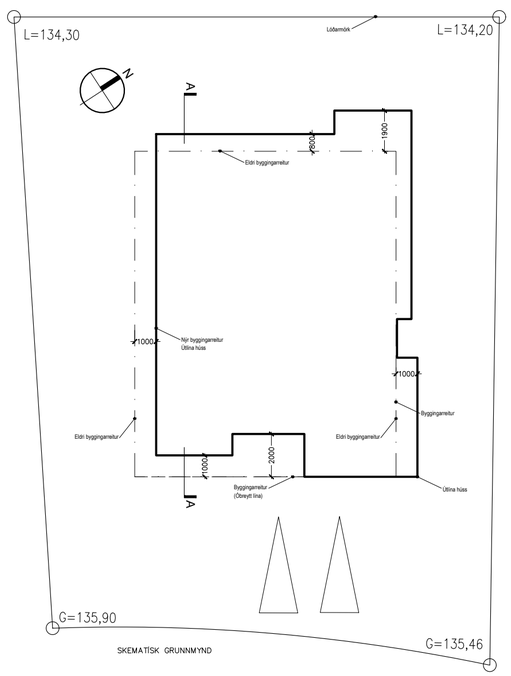
Skýringar:
- **Mörk breytinga**
- **Eldri byggingarreitur**
- **Nýr byggingarreitur**
- **Útlínur húss**



Skýringarmynd: Byggingarreitur fyrir breytingu.
Hlíðarhvarf 21, mkv. 1:1000



Skýringarmynd: Byggingarreitur eftir breytingu.
Hlíðarhvarf 21, mkv. 1:1000



Skýringarmynd: Eldri byggingarreitur, nýr byggingarreitur/útlínur húss.
Hlíðarhvarf 21, mkv. 1:1000

Skýringarmyndir / hönnuður: Sigurður H. Ólafsson, byggingafræðingur BFÍ

KÓPAVOGSBÆR
Skipulags- og byggingardeild
Kópavogi, febrúar 2026
A3