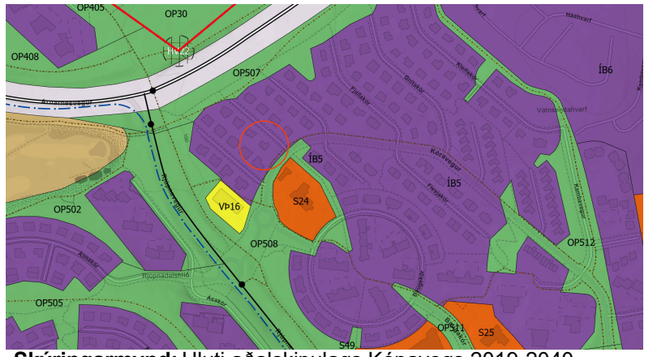
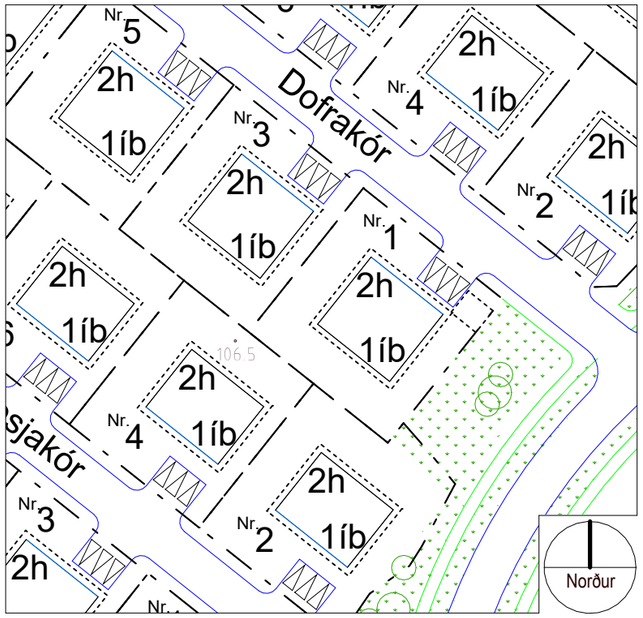
Hörðuvellir - Reitur 1
Dofrakór 1

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

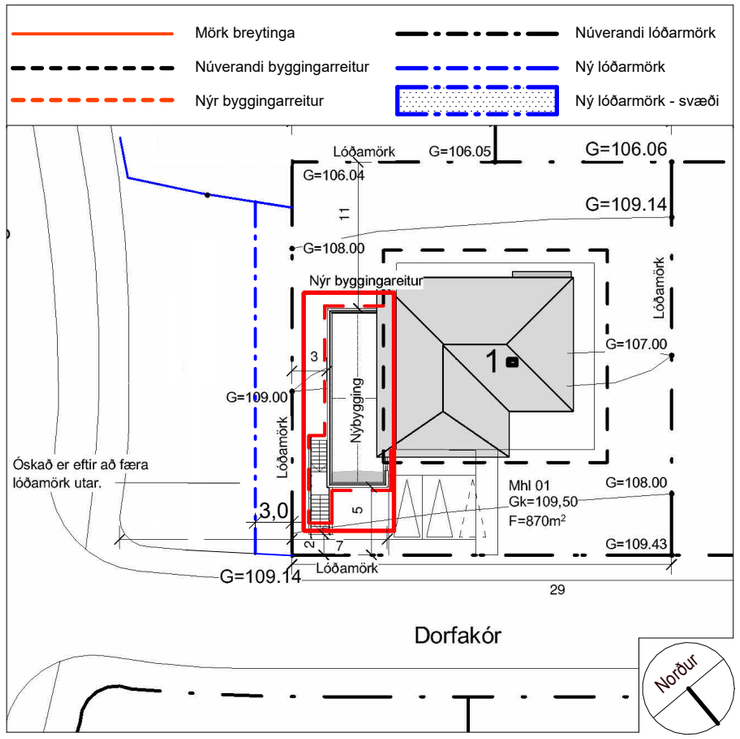
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI



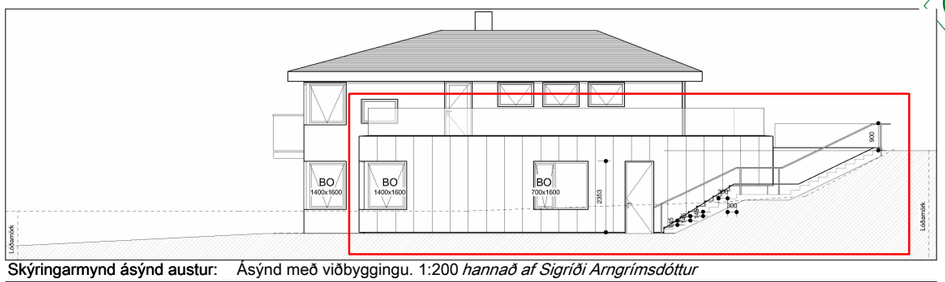
Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Samþykkt í Bæjarstjórn 28. september 2021
Staðfest 28. desember 2021 - birt í b-deild 30.desember 2021



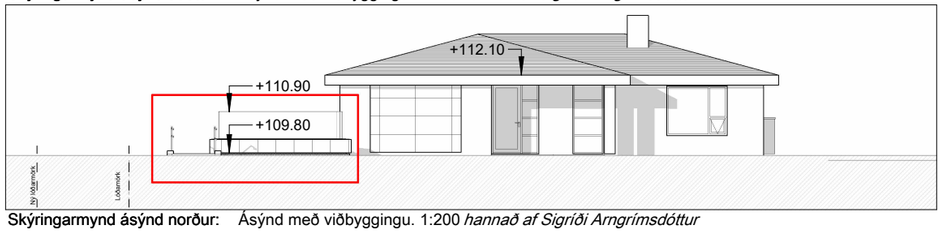
Deiliskipulag: Hörðuvellir deiliskipulag
Samþykkt í Bæjarstjórn 24.júlí 2003



Skýringarmynd Afstaða: Breyting á byggingarreit og lóðarmörkum. 1:500



Skýringarmynd ásýnd austur: Ásýnd með viðbyggingu. 1:200 *hannað af Sigríði Arngrímsdóttur*



Skýringarmynd ásýnd norður: Ásýnd með viðbyggingu. 1:200 *hannað af Sigríði Arngrímsdóttur*

Greinagerð:
Vísað er í gildandi deiliskipulag Hörðuvalla samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 24. júlí 2003. Umrædd lóð er staðsett á svæði 7, reit 1. 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. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er landnotkun skilgreind sem íbúðarbyggð, ÍB-5. Blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa.

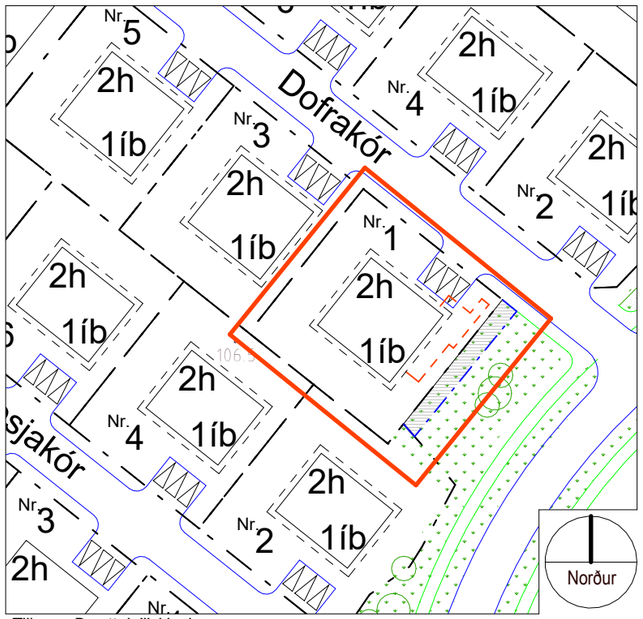
Forsendur og rök fyrir breytingunni:
Í deiliskipulagi Hörðuvalla, samþykkt 24. júlí 2003 fyrir lóð nr.1 við Dofrakór er hámarks grunnflötur húss, 220m² og hámarks flatarmál húss 340m². Til að rúma viðbyggingu við núverandi hús er það ósk lóðarhafa að stækka núverandi byggingarreit og breyta lóðarmörkum til að rúma betur þessa viðbyggingu ásamt því að aðlögun lóðar að byggingu falli betur að umhverfi sínu. Við núverandi lóðarmörk er mikill munur á kóta lands innan lóðar og í bæjarlandi til austurs og því erfitt að setja limgerði eða aðra lóðarafmörkun milli viðbyggingar og núverandi lóðarmarka.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi:

- Óskað er eftir að falla frá áður samþykktri deiliskipulagsbreytingu, samþykktri í bæjarráði Kópavogsbæjar þ. 3. apríl 2008. Í þessari breytingu var byggingarreitur stækkaður um 4,5 metra til norðurs og 5,2m til austurs til að rúma garðskýli á neðri hæð.

- Óskað er eftir stækkun byggingarreits á austurhlið 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 þaksvölum að hámarki 59,5m² að flatarmáli. Bygginging rúmar tvö svefnherbergi og geymslu, Einnig er bætt við hurð á efri hæð núverandi byggingar, útgangur út á þaksvalir. 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 lóðamörk um 3m til austurs í bæjarlandi. Þetta er 78m² stækkun lóðar sem er nú 870m² en yrði þá 948m².
Lóðamörk liggja í landhalla og því erfitt að setja limgerði eða aðra lóðamörkun á núverandi lóðarmörk. Lóðarhafi óskar því eftir að fá stækkun til austurs einfaldlega til að komast upp fyrir þennan landhalla/brekku. Núverandi lóðarmörk eru ca. 4m frá gróðurbeði í bæjarlandi, ný lóðarmörk því koma að því beði án þess að skerða gróður eða fella tré í bæjarlandi. Allur hæðarmismunur verður tekinn upp innan lóðar án breytingar á bæjarlandi og gert er ráð fyrir limgerði/gróðurbeði á lóðarmörkum.



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



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

Stærðir vegna stækkun byggingarreits og viðbygging:	
Byggingarheimild í deiliskipulagi:	
Hámarks grunnflötur:	220m²
Núverandi bygging grunnflötur skv. HMS	161,7m²
Eftir af heimild:	58,3m²
Hámarks flatarmál:	340m²
Núverandi flatarmál skv. HMS:	268,6m²
Ónýtt byggingarheimild:	71,m²
Umbeðin stækkun viðbyggingar:	**59,5m²**

Nýtingarhlutfall:	
Núverandi Nýtingarhlutfall:	870/268,6 = **0,30**
Nýtingarhlutfall eftir stækkun:	870/338,3 = **0,39**
Nýtingarhlutfall eftir stækkun með lóðarstækkun:	948/338,3 = **0,357**
Stærðir vegna lóðarstækkunar:	
Núverandi stærð lóðar:	870,0m²
Stækkun lóðar:	78,0m²
Lóðarstærð eftir stækkun:	**948,0m²**

Kópavogi, xx.xx.2026

Auðdur D. Kristinsdóttir
Skipulagsfulltrúi

Skýringarmyndir: Hallgrímur Þór Sigurðsson

KÓPAVOGSBÆR
Umhverfissvið / Skipulagsdeild
Kópavogi, 09.07.2026
C:\Users\JensÁrmann\PLAN Studio\Verkefni - Documents\26023 - Dofrakór 1100_Módel\00_Revit
A3