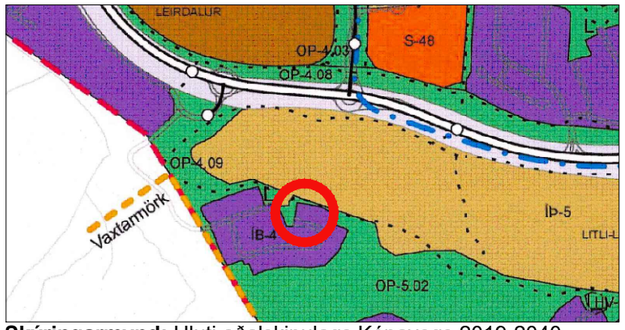
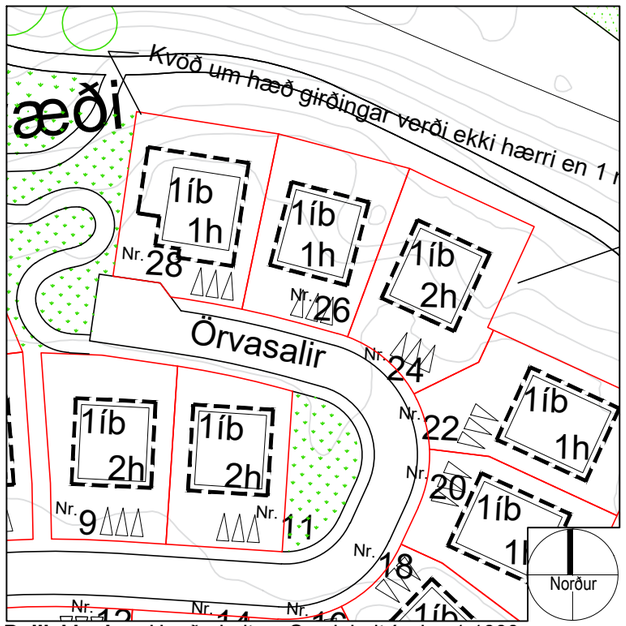
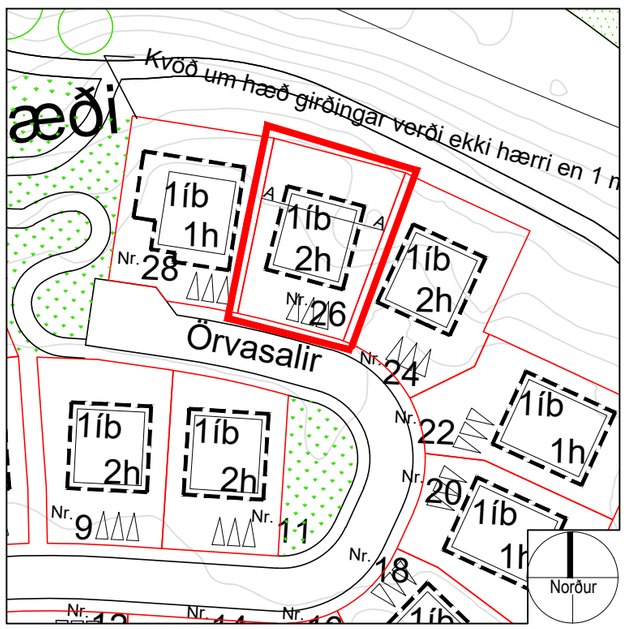
Skjal sótt af '0000000000' dags: 22.11.2026



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



Deiliskipulag: Hnoðraholt og Smalaholt í mkv. 1:1000
Samþykkt í bæjarráði 7. september 2006 m.s.br.



Tillaga - Breytt deiliskipulag:
Örvasalir 26 í mkv. 1:1000

Hnoðraholt og Smalaholt

Örvasalir 26

Breyting skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Erindi frá embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa nr. 35 þann 24. nóvember 2025

ONE / 2511496

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI
KYNNINGARUPPDRÁTTUR

Skýringar

- Mörk breytinga
- Stækkun / Breytingar
- 1h+kj Fjöldi hæða og kjallari
- Kvöð um trjágróður
- Göngustígur
- Ytri byggingarreitur
- Innri byggingarreitur
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk

Greinargerð: Vísað er í gildandi deiliskipulag Hnoðraholts og Smalaholts, samþykkt í bæjarráði Kópavogs 7. september 2006. Svæðið sem breytingin nær til er skilgreint í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem íbúðarsvæði númer 4 (ÍB-4).

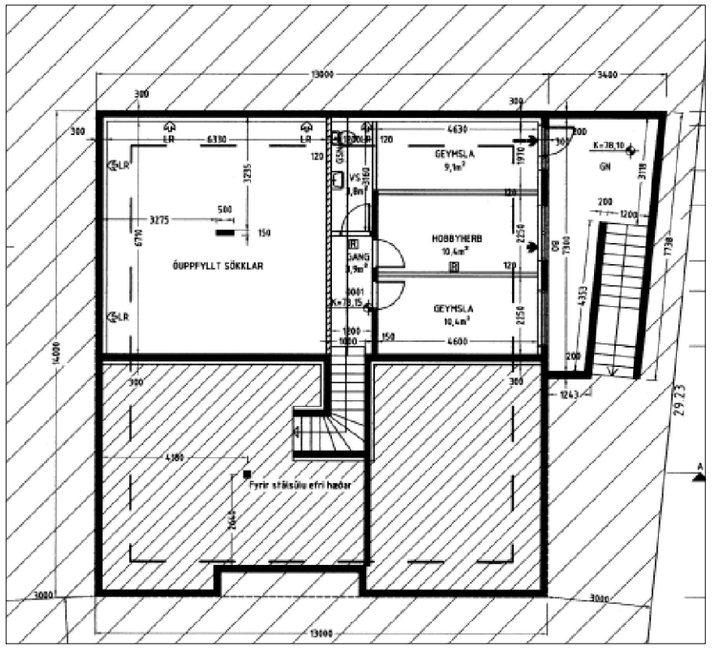
Forsendur og rök fyrir breytingunni: Í gildandi deiliskipulagi er leyfilegt hámarksflatarmál Örvasala 26, 170 m2 en núverandi flatarmál hússins er 221,1 m2 einnig er heimilt að hafa kjallara undir hluta hússins sé það á einni hæð. Fordæmi eru fyrir sambærilegum breytingum á aðliggjandi lóðum t.a.m. á lóð nr. 24 við Örvasali.

Tillaga að breytingu: Í breytingunni felst að útgrafið rými undir húsinu fyrir sjónvarpsherbergi, klósett og geymslu yrði tekið í notkun. Það yrði stækkun upp á alls 49,2 m2. Leyfilegt hámarksflatarmál hússins á lóðinni verður því 270,3 m2. Stækkunin er innan byggingarreits. Upprunalega var gert ráð fyrir að húsið yrði á einni hæð en með stækkuninni breytist það og verður húsið í deiliskipulagi á tveimur hæðum. Útveggir haldast óbreyttir og ekki er verið að fjölga gluggum eða hurðum. Tillagan er hnitsett í ÍSNET 93.

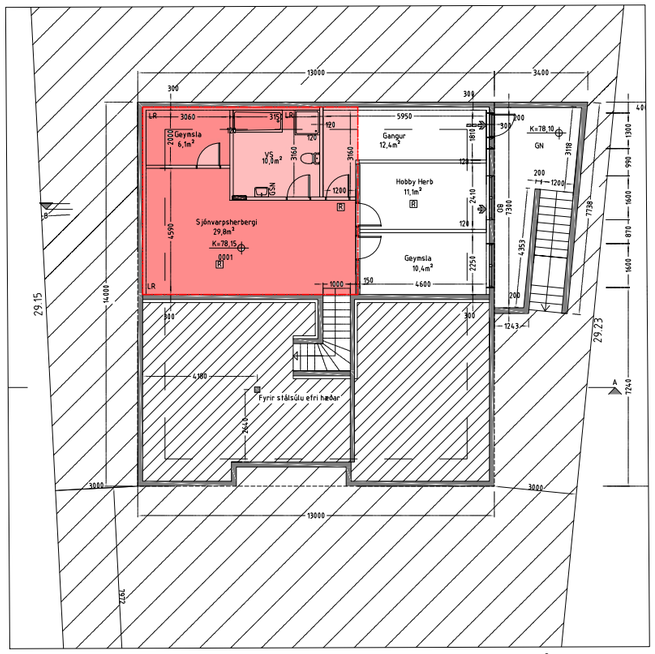
Ferill máls: Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 10. nóvember 2025 var lögð fram umsögn Kjartans Ólafs Sigurðssonar byggingarfræðings um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar. Var erindinu vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 24. nóvember 2025 var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 17. nóvember 2025, og samþykkt að grenndarkynna framlagða tillögu að fyrir hagsmunaaðilum við Örvasali 9, 11, 20, 22, 24 og 28.

Kópavogi, dags.

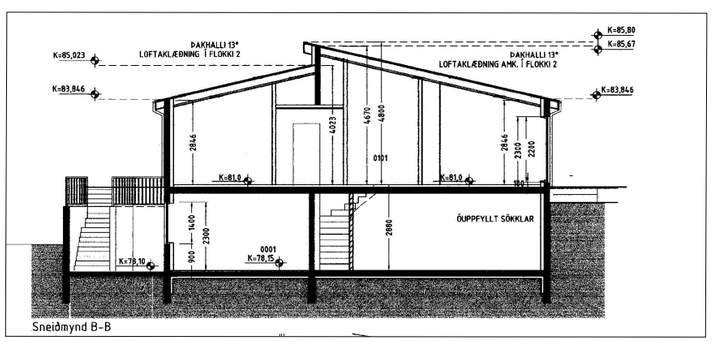
Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsfulltrúi



Núverandi staða. Grunnmynd jarðhæðar.

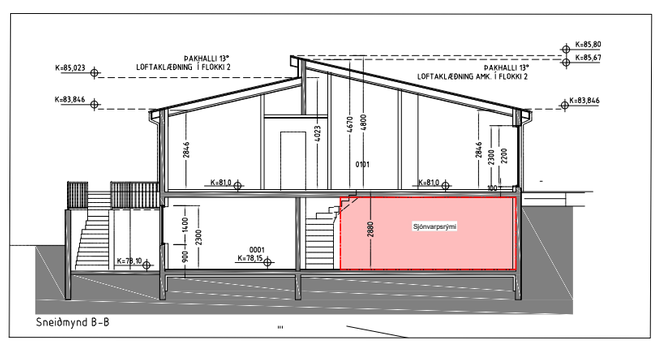


Tillaga - Breytt deiliskipulag: Grunnmynd jarðhæðar. Óútgrafið rými tekið í notkun.



Núverandi staða. Sneiðing A-A.

Skýringarmyndir / hönnuður: Kjartan Ó. Sigurðsson, byggingafræðingur



Tillaga - Breytt deiliskipulag: Sneiðing A-A sem sýnir óútgrafna rýmið sem taka á í notkun.

KÓPAVOGSBÆR
Umhverfissvið / Skipulagsdeild
Kópavogi, 18. febrúar 2026. Freyr Snorrason verkefnastjóri

S:\Baejarskipulag\201 Smárar-Lindir-Salir\SALIR\salir\2511496 Örvasalir 26\Örvasalir 26 Smalaholt.br Dsk 2025.dwg

A3