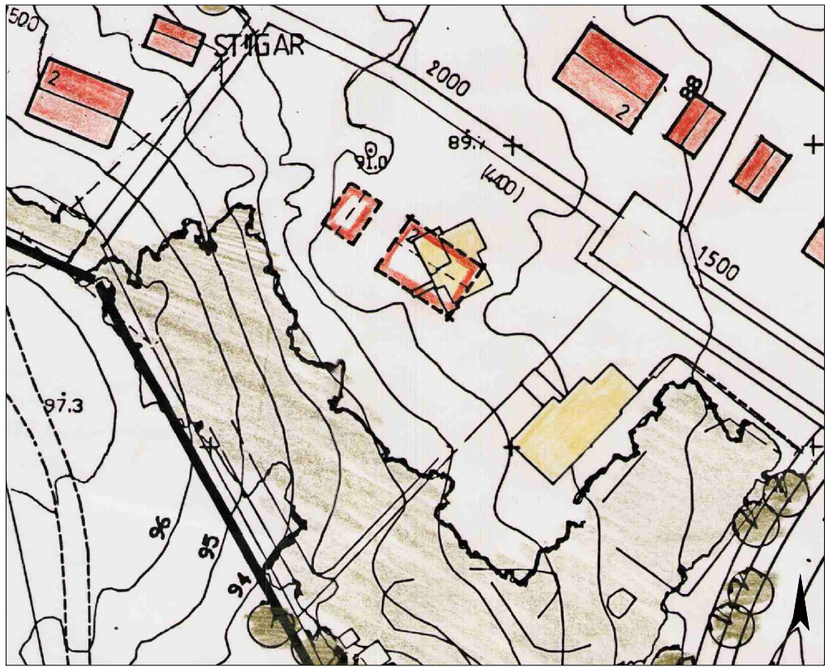
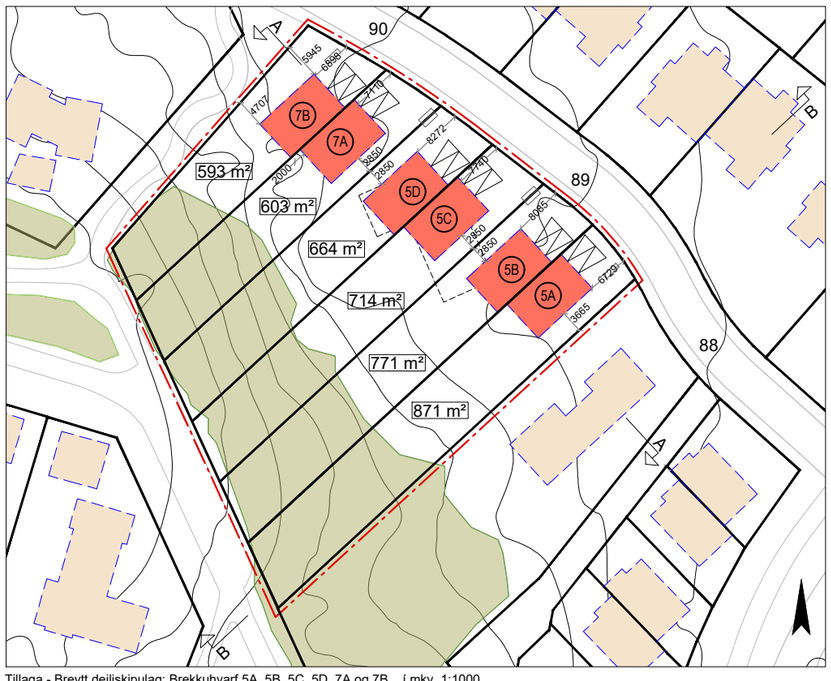
Skjal sótt af '0000000000' dags: 05.11 2026

Deiliskipulag Vatnsenda - Hvörf
Brekkuhvarf 5. Breyting á Deiliskipulagi.



Hluti af gildandi deiliskipulagi: Deiliskipulag Vatnsenda - Hvörf í mkv. 1:1000
Samþykkt í bæjarstjórn 29. október 1992.



Tillaga - Breytt deiliskipulag: Brekkuhvarf 5A, 5B, 5C, 5D, 7A og 7B. í mkv. 1:1000
Grunnurinn sýnir útlínur aðliggjandi húsa. Gildandi uppdráttur endurspeglar ekki stöðuna eins og hún er.

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐAMÖRK
- NÚVERANDI BYGGINGARREITUR
- HÆÐALÍNUR
- NÝJAR BYGGINGAR
- Gróður
- NÚVERANDI BYGGÐ
- 1.00 m² HEILDARSTÆRÐ LÓÐAR
- 1 HÚSNÚMER
- BÍLASTÆÐI
- SORPGEYMSLA

DEILISKIPULAGSBREYTING

Eftirfarandi breyting nær til lóðar nr. 5 við Brekkuhvarf. Tillagan er í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040, samþykkt í bæjarstjórn 28. september 2021 og staðfest 28. desember 2021. Gildandi deiliskipulag lóðarinnar, Deiliskipulag Vatnsenda - Hvörf, var samþykkt í bæjarstjórn 29. október 1992 og af skipulagsstjóra ríkisins 3. nóvember 1992. Við gildistöku breytingarinnar falla úr gildi eldri ákvæði deiliskipulags fyrir þann hluta sem breytingin nær til, eftir því sem við á.

Greinargerð

Breytingin nær til lóðar nr. 5 við Brekkuhvarf, sem er 4.216 m² að stærð. Á lóðinni stendur einlyft einbýlishús með áfóstum bílskúr, samtals 198,8 m². Núverandi nýtingarhlutfall lóðar er 0,047.

Tillagan tekur mið af gildandi deiliskipulagi og landnotkun samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Fyrirhuguð uppbygging felur í sér markvissari nýtingu lóðarinnar og fjölgun íbúða innan þegar byggðs svæðis.

Staðsetning núverandi íbúðarhúss víkur frá því byggðarmynstri sem almennt einkennir götuna. Fyrirhuguð uppbygging styrkir samhengi byggðar og stuðlar að heildstæðari götumynd. Hönnun tekur mið af yfirbragði nærumhverfis, þar sem fordæmi eru fyrir parhúsabyggð, m.a. við Grundarhvarf 1-9 og Brekkuhvarf 1a-1g. Brekkuhvarf einkennist jafnframt af grónu yfirbragði og eru framlóðir í götunni að stórum hluta grónar.

Forsendur og rök fyrir breytingunni

Markmið breytingarinnar er að stuðla að þéttingu byggðar og fjölgun íbúða með betri nýtingu núverandi lóðar. Breytingin byggir á áherslum Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 um fjölgun íbúða við Vatnsenda, þéttingu byggðar og hagkvæma nýtingu lands og innviða. Jafnframt er tekið mið af núverandi byggðarmynstri og yfirbragði nærliggjandi byggðar, þar sem parhús eru þegar hluti af byggðarmynstri.

BREYTINGAR

Stærð og afmörkun

Deiliskipulagsbreytingin nær til núverandi lóðar Brekkuhvarfs 5, alls 4.216 m², og er afmörkun hennar sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Gert er ráð fyrir að lóðinni verði skipt í sex lóðir fyrir þrjú parhús: Brekkuhvarf 5A, 5B, 5C, 5D, 7A og 7B.

Staðhættir, landhalli og hæðarsetning

Lóðin er gróðursæl og liggur í halla. Uppbygging skal taka mið af núverandi landhæð, aðliggjandi lóðum, götu og göngustígum. Taka skal mið af náttúrulegu landslagi og fella byggingar, aðkomu og lóðarfrágang að landhalla.

Heimilt er að stalla lóðir þar sem þörf krefur vegna landhalla og aðlögunar að byggingum, götu og stígum. Sjá dæmi á skýringaruppdrætti. Stöllun og stoðvirki skulu útfærð þannig að þau falli vel að landi og lágmarki óþarfa rask. Hæðarkótar á skipulagsuppdrætti eru leiðbeinandi og taka mið af gildandi deiliskipulagsuppdrætti. Hæðarkótar sem hér er stuðst við eru úr Reykjavíkurhæðarkerfi. Staðfesta skal hæðarkóta fyrir framkvæmd og aðlaga endanlega hæðarsetningu að staðháttum. Gera þarf hæðar-og mæliblöð þar sem endanleg hæðarsetning skal skilgreind. Þar skal einnig skilgreind stærð lóða.

Sérstaklega skal huga að hæðarmun við norðvesturhluta breytingarsvæðisins og aðliggjandi göngustígs þar sem landhalli er nokkur. Þar skal tryggja óruggan frágang og lágmarka hættu á falli og hruni jarðvegs. Þar sem þörf krefur skal koma fyrir fallvörnum og/eða stoð- og landmótunaraðgerðum, svo sem grjóthleðslu og handriði eða sambærilegri lausn. Fallvarnir eru á ábyrgð lóðarhafa og skal útfæra í samráði við Kópavogsbæ. Á baklóðum skal varðveita núverandi gróður eftir því sem unnt er og leggja áherslu á að halda í gróður við aðliggjandi göngustíga. Endanleg útfærsla skal taka mið af hæðarsetningu lóða og göngustíga og vera sýnd á aðaluppdráttum.

Breyting á lóð og uppskipting

Gert er ráð fyrir þremur parhúsum á tveimur hæðum, þar sem hver íbúð stendur á sjálfstæðri lóð. Lóðirnar fá húsnúmerin Brekkuhvarf 5A, 5B, 5C, 5D, 7A og 7B.

Byggingarreitur hvers húshluta er að hámarki 7,5 × 12,0 m og hámarkshæð bygginga 7,5 m. Þakform skal vera risþak með að lágmarki 15° þakhalla. Sjá töflu fyrir nýtingarhlutfall lóða. Hæðarkótar aðkomuhæða/neðri hæða eru sýndir á uppdrætti til viðmiðunar. Endanleg hæðarsetning hvers húss skal taka mið af hæðarkótum við götu, náttúrulegum landhalla og aðliggjandi byggð. Heimilt er að stalla lóðir þar sem þörf krefur vegna landhalla. Við uppbyggingu skal leitast við að viðhalda grónu yfirbragði lóða.

Byggingaráform og áfangaskipting framkvæmda

Gert er ráð fyrir að núverandi íbúðarhús og bílskúr verði fjarlægð vegna uppbyggingarinnar.
Heimilt er að áfangaskipta framkvæmdum þannig að uppbygging parhúss á lóðum 7A og 7B geti hafist áður en núverandi hús er fjarlægt og uppbygging annarra lóða hefst. Sjá skýringaruppdrátt.

Við áfangaskiptingu skal tryggja fullnægjandi aðkomu, bílastæði og lagnatengingar með tilliti til framkvæmdarinnar í heild. Sérstaklega skal huga að lóðarfrágangi að göngustíg og götu í fyrsta áfanga framkvæmdarinnar. Fallvarnir eru á ábyrgð lóðarhafa og skal útfæra í samráði við Kópavogsbæ.

Viðmið um hönnun, gróður og frágang

Áhersla skal lögð á vandaða hönnun bygginga og lóða þannig að byggðin myndi heildstæða götumynd með nærliggjandi byggð. Taka skal mið af náttúrulegu landslagi og fella byggingar, aðkomu og lóðarfrágang að landhalla. Raski á landi og gróðri skal haldið í lágmarki eftir því sem kostur er og nota skal vönduð, umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni.

Við lóðarfrágang skal leitast við að viðhalda grónu yfirbragði Brekkuhvarfs. Hluti framlóða sem snýr að götu skal gróðursettur með runnagróðri og/eða öðrum gróðri. Á baklóðum skal varðveita núverandi gróður eftir því sem unnt er og leggja áherslu á að halda í gróður við aðliggjandi göngustíga. Girðingar milli lóða skulu ekki vera hærri en 1,1 m.

Aðkoma og umferð

Aðkoma að lóðunum verður frá Brekkuhvarfi. Innkeyrslur og aðkomuleiðir skulu tryggja gott aðgengi og umferðaröryggi og taka mið af hæðarlegu götu og lóða.

Bílastæði og bílgeymslur

Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð innan viðkomandi lóðar. Heimilt er að koma fyrir innbyggðri bílgeymslu. Bílastæði skulu vera með gegndræpu yfirborði, svo sem grassteini, gegndræpu hellulögðu yfirborði eða sambærilegri lausn.

Lagnir og fráveita

Lagnir vegna vatns, fráveitu, rafmagns, fjarskipta og annarra veitukerfa skulu tengjast núverandi kerfum svæðisins í samráði við viðkomandi veitustofnanir. Við uppskiptingu lóða skal tryggja fullnægjandi lagnaleiðir og tengingar að öllum nýjum lóðum. Fráveitulagnir frá bílgeymslum og niðurföll fyrir framan bílgeymslur skulu tengd holræsakerfi en ekki regnvatnskerfi.

Sorp

Á hverri lóð skal gera ráð fyrir sorpgeymslu fyrir að minnsta kosti þrjár sorptunnur. Sorpgeymslur skulu vera lokaðar eða skýldar og staðsettar þannig að aðgengi til sorphirðu sé gott án óæskilegra áhrifa á götumynd. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti.

Umhverfisáhrif og umferðarmyndun

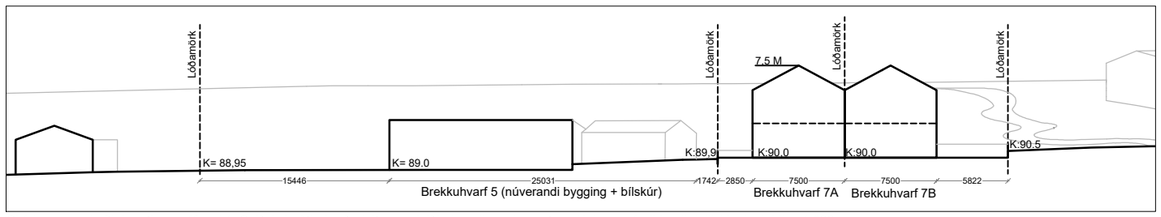
Breytingin felur í sér aukið byggingarmagn og fjölgun íbúða á þegar byggðu svæði og stuðlar þannig að betri nýtingu lands og innviða. Við hönnun og framkvæmd skal lágmarka rask á landi og gróðri og fella byggingar og lóðarfrágang að náttúrulegum landhalla. Með breytingunni fjölgar íbúðum úr einu einbýlishúsi í þrjú parhús með samtals sex íbúðum. Gert er ráð fyrir að umferð til og frá lóðunum aukist lítillega, en ekki að því marki að það hafi umtalsverð áhrif. Um er að ræða afmarkaða uppbyggingu innan þegar byggðs íbúðarhverfis og verður aðkoma áfram frá Brekkuhvarfi.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð innan viðkomandi lóðar. Aðkoma og innkeyrslur skulu útfærðar með það að markmiði að tryggja gott umferðaröryggi og skýra tengingu við götuna.

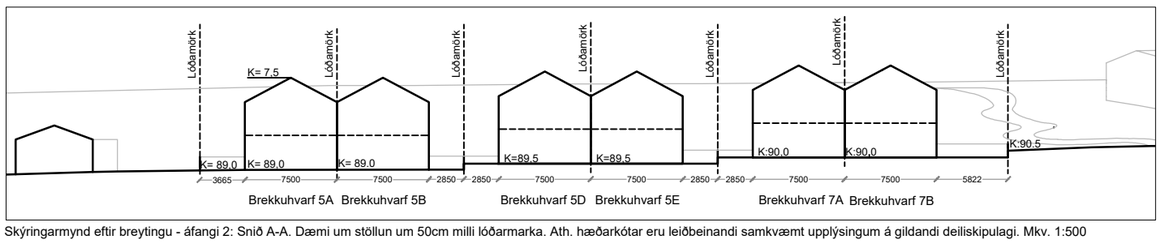
Sérstök áhersla skal lögð á vandaðan frágang við lóðamörk og aðliggjandi göngustíga. Með ákvæðum um gróður, gegndræpt yfirborð bílastæða og aðlögun lóða að náttúrulegum landhalla er jafnframt leitast við að draga úr áhrifum uppbyggingarinnar á yfirbragð og umhverfi svæðisins.

Skipulagsskilmálar og nánari útfærsla deiliskipulags

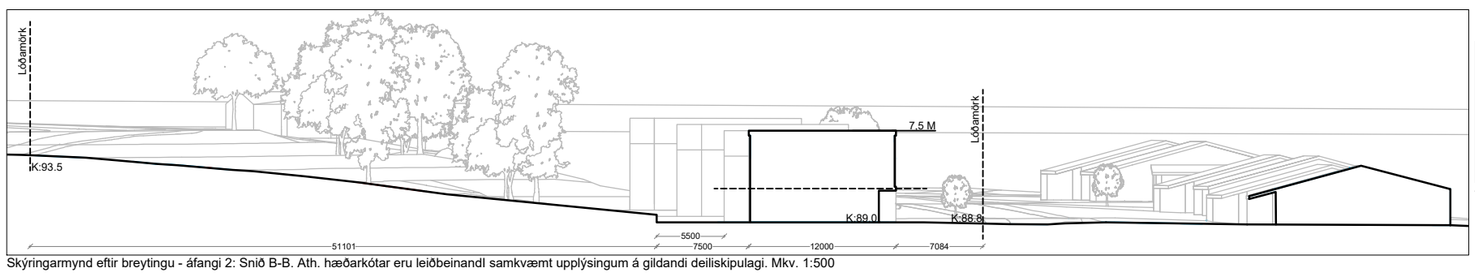
Um byggingar, lóðir og framkvæmdir innan breytingarsvæðisins gilda framangreindir skilmálar þessarar deiliskipulagsbreytingar. Að öðru leyti gilda áfram ákvæði og skilmálar Deiliskipulags Vatnsenda - Hvarfa.



Skýringarmynd eftir breytingu - áfangi 1: Snið A-A. Ath. hæðarkótar eru leiðbeinandi samkvæmt upplýsingum á gildandi deiliskipulagi. Mkv. 1:500



Skýringarmynd eftir breytingu - áfangi 2: Snið A-A. Dæmi um stöllun um 50cm milli lóðarmarka. Ath. hæðarkótar eru leiðbeinandi samkvæmt upplýsingum á gildandi deiliskipulagi. Mkv. 1:500



Skýringarmynd eftir breytingu - áfangi 2: Snið B-B. Ath. hæðarkótar eru leiðbeinandi samkvæmt upplýsingum á gildandi deiliskipulagi. Mkv. 1:500

Lóð	Lóðarstærð m²	Hámarksstærð m²	Nýtingarhlutfall
5A	871	180	0,2
5B	771	180	0,23
5C	714	180	0,25
5D	664	180	0,27
7A	603	180	0,3
7B	593	180	0,33
Samtals	4216	1080	0,256

Tafla: nýtingarhlutfall lóða.



Hluti af Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.
Samþykkt í bæjarstjórn 28. september 2021
Staðfest 28. desember 2021 - birt í b-deild 30. desember 2021



Skýringaruppdráttur - Tillaga að útliti húsa eftir 1. áfanga.
Núverandi bygging á lóð nr 5 ásamt nýju parhúsi á lóðum 7A og 7B.



Skýringaruppdráttur - Tillaga að útliti húsa eftir 2. áfanga.
Núverandi hús rifið og öll þrjú parhúsin byggð.

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010. Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Kópavogs dags. _____

_____
Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi.

og bæjarstjórn Kópavogs, dags. _____

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda, dags. _____.

01	Deiliskipulagsuppdráttur	28.10.26	KLH	SE
C	Breyting eftir athugasemdir	20.10.26	KLH	SE
B	Breyting eftir athugasemdir	04.10.26	KLH	SE
A	Breyting eftir athugasemdir	11.09.26	KLH	SE
Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað	Yfirfarið

Sesselja Guðrún Arthúrsdóttir
VERKKAUPI / EIGANDI

Breyting á deiliskipulagi - Brekkuhvarf nr. 5
TEGUND VERKS

Brekkuhvarf 5
GATA/STAÐSETNING

Deiliskipulagsuppdráttur

LANDNÚMER:	L116568
STAÐGR.:	--
MHL:	--
MKV.:	1:1000, 1:500
BLAÐSTÆRÐ:	A3
ÚTGÁFA DAGS:	09.07.2026
TEIKNAÐ:	KLH
YFIRFARIÐ:	SE

2612			01	- 01
VERKNR.	MAPPA	SVÆÐI ÁBYRGÐ	SFB NR.	RAÐNR. ÚTGÁFA

Sigurður Einarsson FAÍ
kt: 110457-2789

BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
Hvaleyrarbraut 32 | 220 Hafnarfirði | S: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is

© BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA

Tölvuskrá: C:\Users\KristrúnLárusdóttirH\DC\ACCDocs\Batterið\2612-Brekkuhvarf 5\Project Files\2-VINNSLA\Hönnun\Cad\2612-Deiliskipulag_20261028.dwg