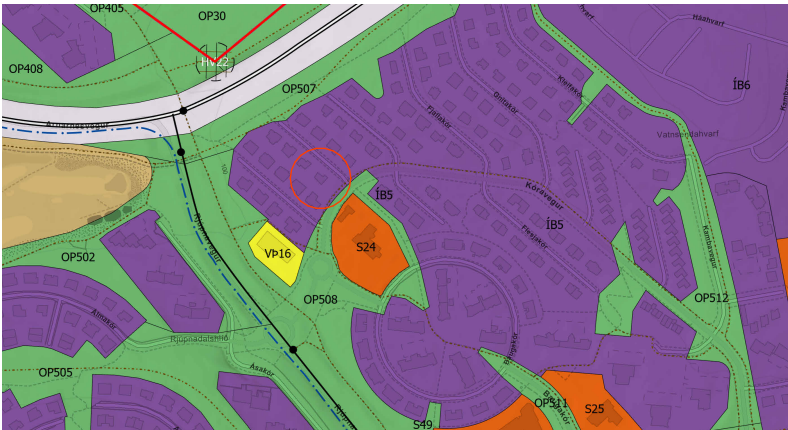
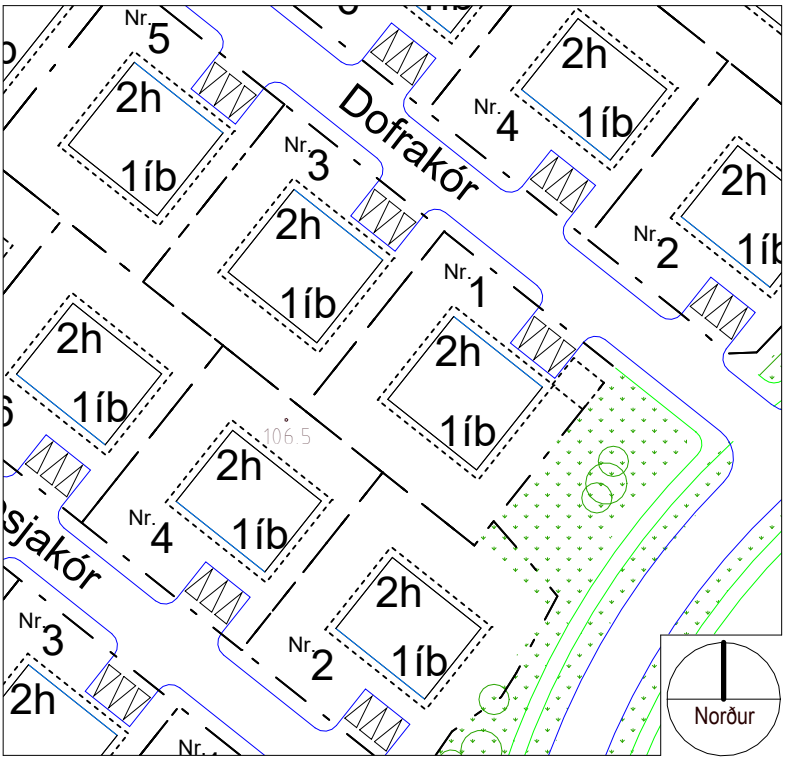
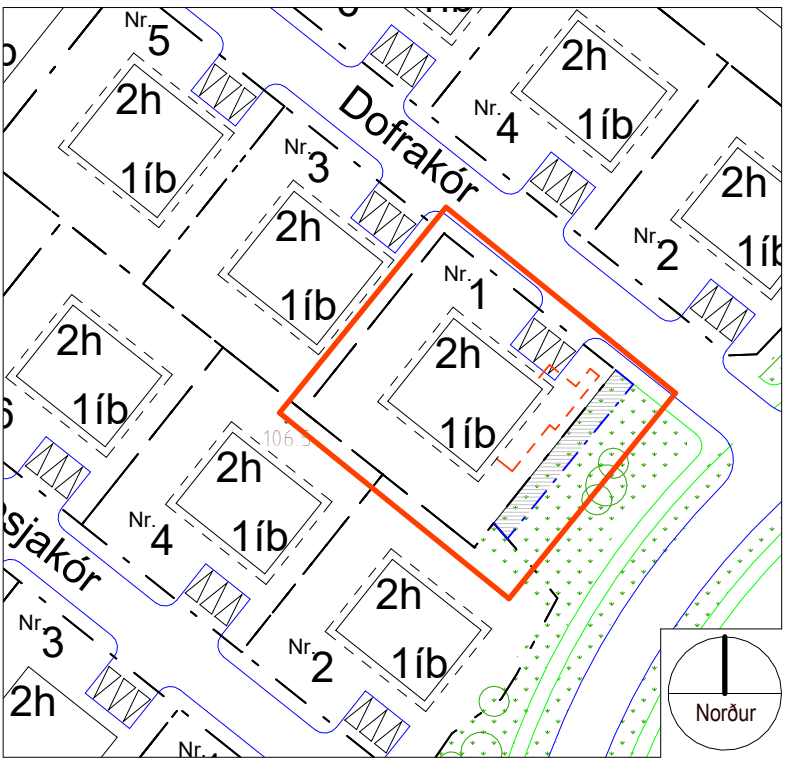




Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Samþykkt í Bæjarstjórn 28. september 2021
Staðfest 28. desember 2021 - birt í b-deild 30. desember 2021



Deiliskipulag: Hörðuvellir deiliskipulag
Samþykkt í Bæjarstjórn 24. júlí 2003

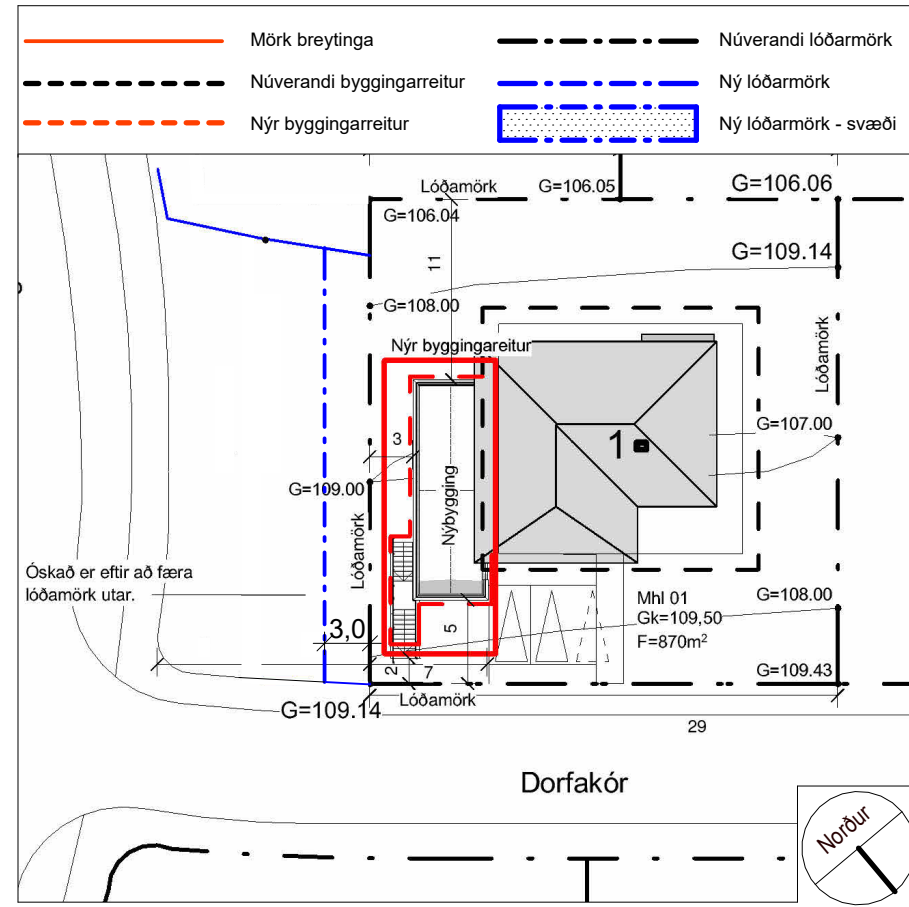


Tillaga - Breytt deiliskipulag
Dofrakór 1 í mkv. 1:1000 hnitakerfi Ísnet93

Hörðuvellir - Reitur 1

Dofrakór 1

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



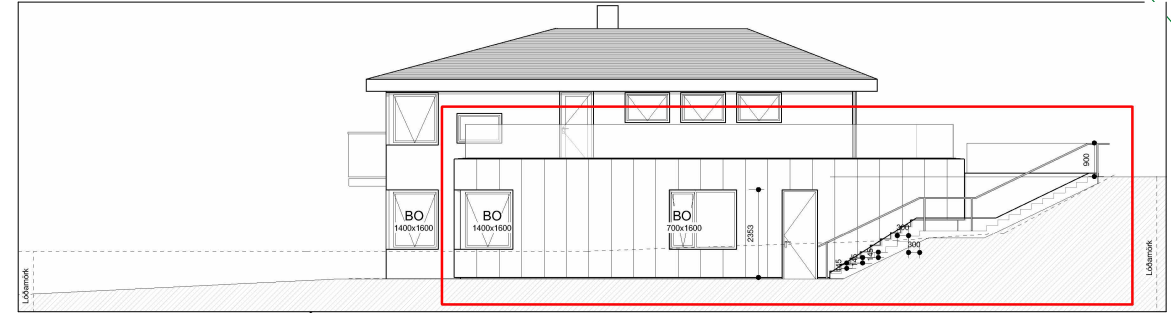
Skýringarmynd Afstaða: Breyting á byggingarreit og lóðarmörkum. 1:500



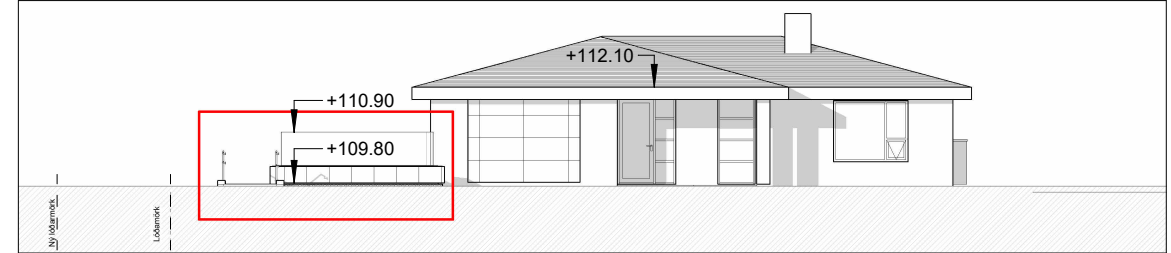
Skýringarmynd - Ný lóðarmörk Loftmynd Dofrakór 1 í mkv. 1:1000

Skýringarmyndir: Hallgrímur Þór Sigurðsson

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI



Skýringarmynd ásynd austur: Ásynd með viðbyggingu. 1:200 hannað af Sigríði Arngrímsdóttur



Skýringarmynd ásynd norður: Ásynd 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 samþykkttri deiliskipulagsbreytingu, samþykkttri 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 austurhlíð 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 þaksvallir. 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 lóðarmörk um 3m til austurs í bæjarlandi. Þetta er 78m² stækkun lóðar sem er nú 870m² en yrði þá 948m². Lóðarmörk liggja í landhalla og því erfitt að setja limgerði eða aðra lóðarmörkun 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.

Stærðir vegna stækkun byggingarreits og viðbygging:

Byggingarheimild í deiliskipulagi:	
Hámarks grunnflötur:	220m ²
Núverandi bygging grunnflötur skv. HMS	161,7m ²
Eftir af heimild:	58,3m ²
Hámarks flatarmál:	340m ²
Núverandi flatarmál skv. HMS:	268,6m ²
Ónýtt byggingarheimild:	71,m ²
Umbeðin stækkun viðbyggingar:	59,5m ²

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:	870,0m ²
Stækkun lóðar:	78,0m ²
Lóðarstærð eftir stækkun:	948,0m ²

Kópavogi, xx.xx.2026

Auðdur D. Kristinsdóttir
Skipulagsfulltrúi



KÓPAVOGSBÆIR

Umhverfissvið / Skipulagsdeild
Kópavogi, 09.07.2026

C:\Users\Jensafnason\PLAN Studio\Verkefni - Documents\26023 - Dofrakór 100_Model100_Revit