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

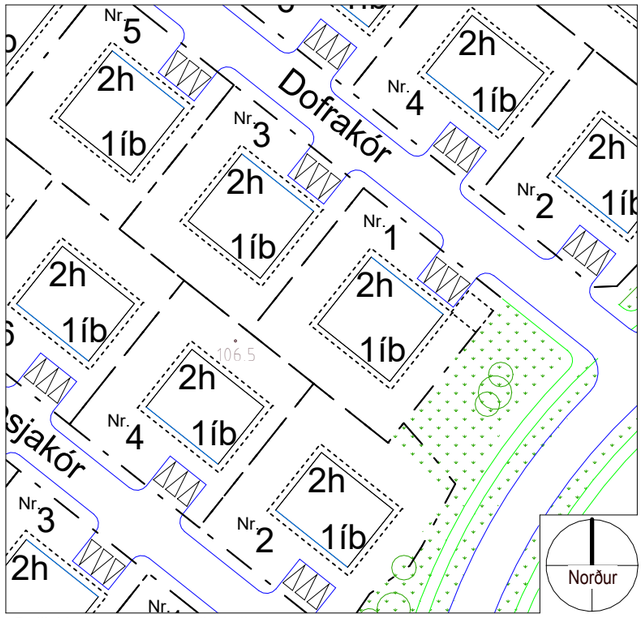
KÓPAVOGSBÆR

Umhverfissvið / Skipulagsdeild

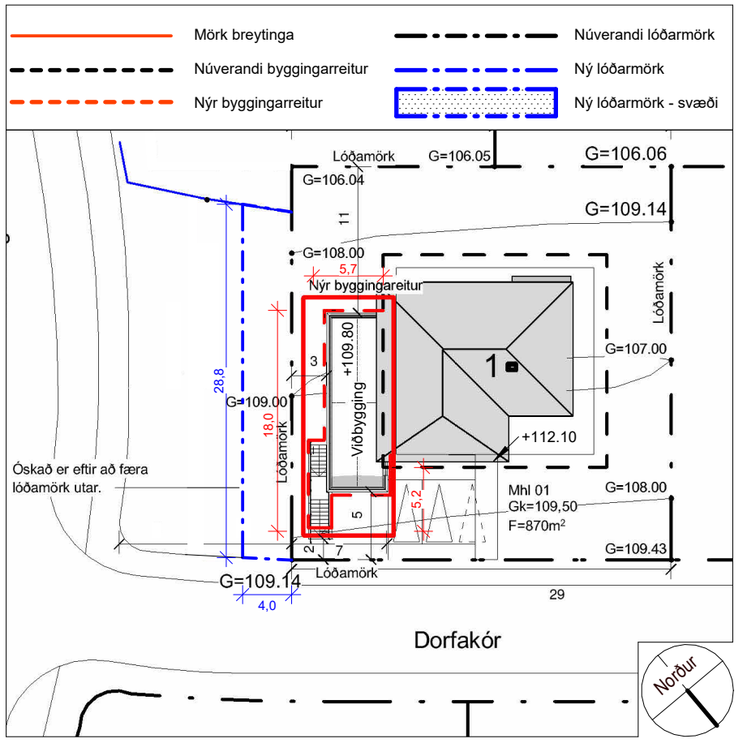
Kópavogi, 03.06.2026

C:\Users\JensÁrnason\PLAN StudioVerkefni - Documents\26023 - Dofrakór 1\00_Model\00_Revit

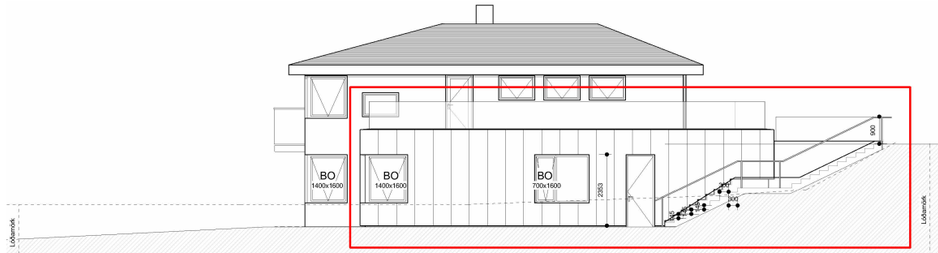
Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Samþykkt í Bæjarstjórn 28. september 2021
Staðfest 28. desember 2021 - birt í b-deild 30.desember 2021



Deiliskipulag: Hörðuvellir deiliskipulag
Samþykkt í Bæjarstjórn 24.júlí 2003



Skýringarmynd Afstaða: Breyting á byggingarreit og lóðarmörkum. 1:500 *viðbygging hönnuð af Sigríði Arngrímsdóttur*



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: Óskað er eftir breytingu á gildandi deiliskipulagi Hörðuvalla - reit 1 fyrir Dofrakór 1.

Forsendur núverandi deili- og aðalskipulags fyrir hverfið segir ma. . .. *"Leitast hefur verið við að byggð á deiliskipulagssvæðinu fái að stórum hluta yfirbragð sérbýlishúsabyggðar, ný byggð falli vel að umhverfi svæðisins og væntanlegri byggð....."*

Deiliskipulagsbreyting þessi fylgir forsendum þessum við ósk um að byggja viðbyggingu við núverandi íbúðarhús. Viðbygging þessi virðir skilmála núverandi skipulags með því að aðlaga sig að landhalla svæðisins og trufla ekki útsýni nágranna ofan götu. Viðbygging fylgir kóta neðri hæðar núverandi byggingar og einungis glerhandrið þaksvala mun vera sjáanlegt frá Dofrakór og aðlagar sig þannig að núverandi götumynd.

Deiliskipulagsbreyting þessi er þríþætt.

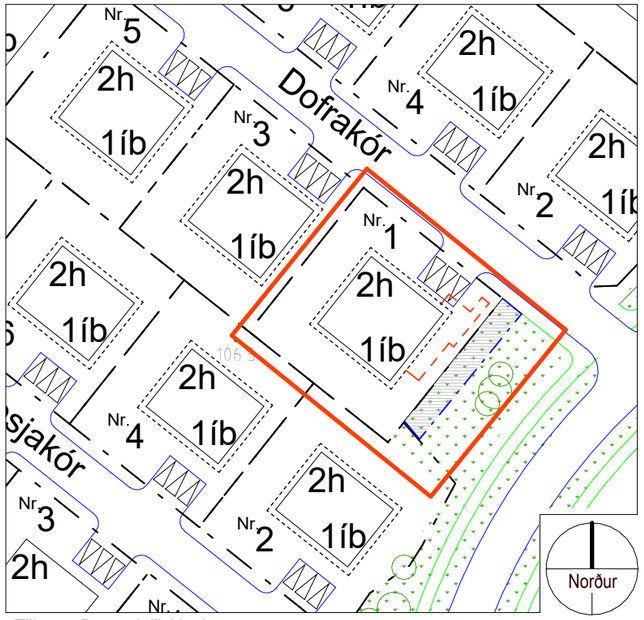
- Óskað er eftir að falla frá áður samþykktri deiliskipulagsbreytingu, samþykktri í bæjarráði Kópavogsbæjar þ. 3. apríl 2008. Í þessari breytingu var byggingarreitur stækkaður um 4,5 metra til norðurs og 4,2m til austurs til að rúma garðskýli á neðri hæð.

- Óskað er eftir stækkun byggingarreits á austurhlið núverandi íbúðarhúss að hámarki 76m ². 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 59,5m ² 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.

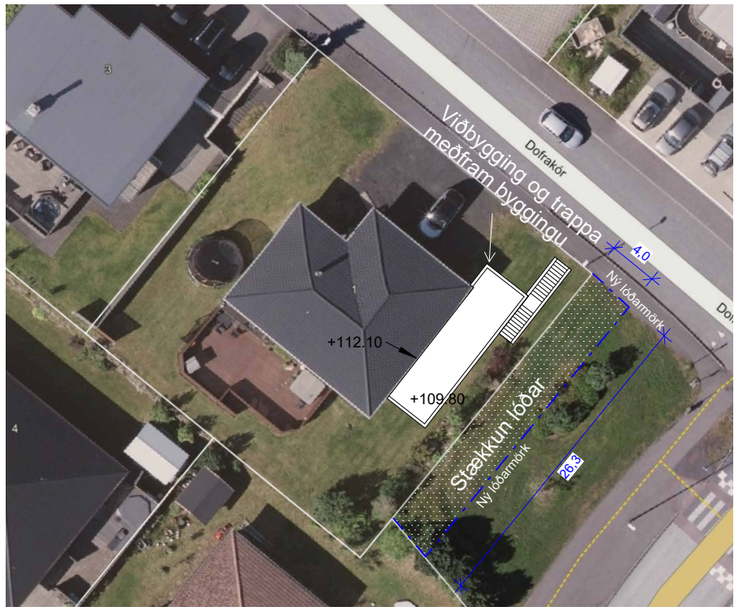
- Óskað er eftir að færa lóðamörk um 4m til austurs í bæjarlandi. Þetta er 103m ² stækkun lóðar sem er nú 870m² en yrði þá 973m².
  Ósk um stækkun lóðar er gerð til að halda jafnvægi við fjarlægð viðbyggingar að lóðarmörkum eins og er við nálæg hús þar sem alla jafna eru 5 metrar frá byggingarreit að lóðarmörkum beggja megin bygginga og halda þannig heildar ásýnd hverfisskipulags. Núverandi lóðarmörk eru ca. 4m frá gróðurbeði í bæjarlandi og myndu ný lóðarmörk því koma að því beði án þess að skerða gróður eða fella tré í bæjarlandi.

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:	973/338,3 = **0,35**
Stærðir vegna lóðarstækkunar:	
Núverandi stærð lóðar:	870,0m²
Stækkun lóðar:	103,0m²
Lóðarstærð eftir stækkun:	**973,0m²**



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



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

Kópavogi, xx.xx.2026

Skýringarmyndir: Hallgrímur Þór Sigurðsson

Auðdur D. Kristinsdóttir
Skipulagsfulltrúi

A3