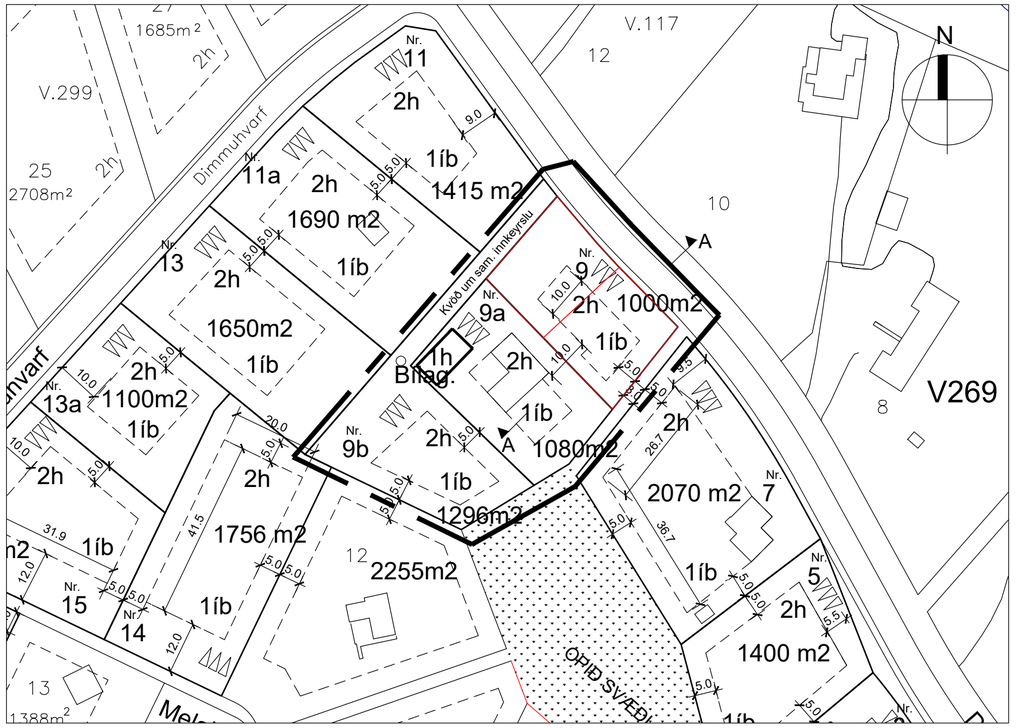
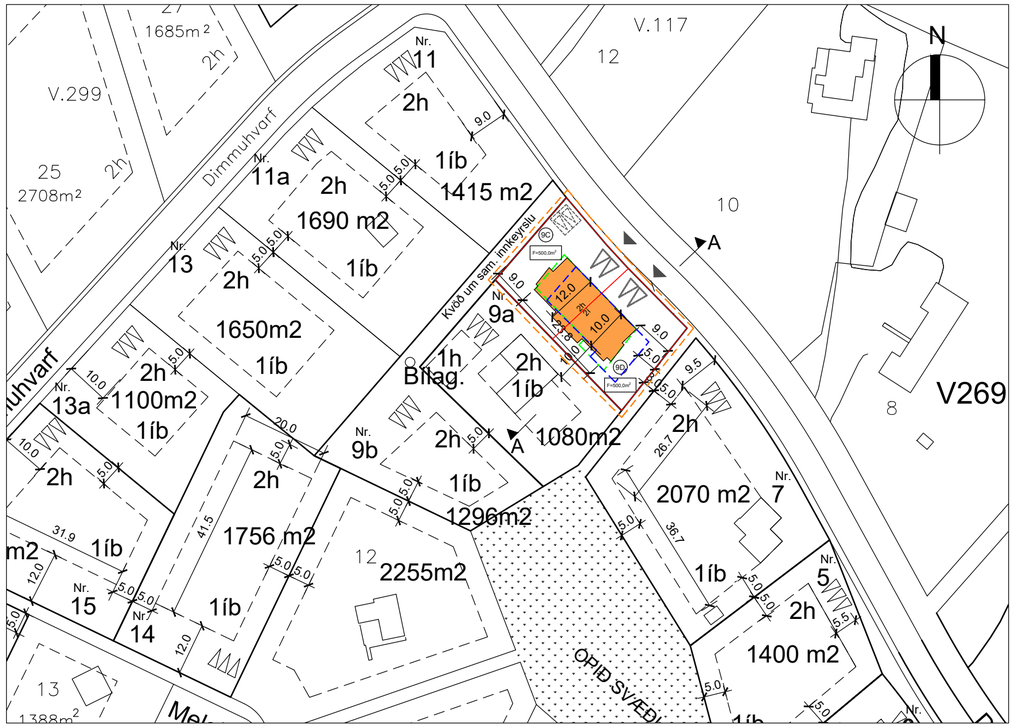
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI FYRIR DIMMUHVARF 9



GILDANDI DEILISKIPULAG, DIMMUHVARF 9, 9A OG 9B — MKV 1:1000



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI FYRIR DIMMUHVARF 9 — MKV 1:1000



Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019–2040 - Samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 28. september 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 30. desember 2021.

Skýringar

- Staðsetning skipulagsvæðis í aðalskipulagi
- Mörk gildandi skipulagssvæðis
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Tillaga að byggingarreit
- Gildandi byggingarreitur
- Fyrirhuguð bygging
- Byggingarreitir aðliggjandi lóða
- F=XXX,Xm² Stærð lóðar
- L Leiksvæði (staðsetning ekki bindandi)
- Innkeyrsla (staðsetning leiðbeinandi)
- Bílastæði til skýringar
- Gestabílastæði

Gildandi skipulag:

Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019–2040, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 28. september 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. desember 2021. Samkvæmt aðalskipulaginu er umrædd lóð á reit ÍB-5, íbúðarsvæði Vatnsenda (Kórar, Hvörf og Þing), þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa.

Upprunalegt deiliskipulag er „Deiliskipulag Vatnsenda – Hvörf“, samþykkt í bæjarstjórn þann 29. október 1992, með síðari breytingum. Jafnframt er vísað til breytinganna „Deiliskipulag Vatnsenda – Hvörf að Dimmu (stækkun svæðis)“, samþykkt í bæjarstjórn þann 10. maí 1994, „Deiliskipulag Vatnsendalands – Dimmuhvarf“, samþykkt í bæjarstjórn þann 27. maí 1997, og „Deiliskipulag 9–15 við Dimmuhvarf“, samþykkt í bæjarráði þann 8. desember 2005.

Fyrri breyting sem tekur sérstaklega til umræddra lóða er „Dimmuhvarf 9, 9A og 9B“, samþykkt í bæjarráði þann 12. apríl 2007. Með þeirri breytingu var svæðinu skipt í þrjár lóðir fyrir einbýlishús. Á hverri lóð skyldi vera ein íbúð á tveimur hæðum. Lóð nr. 9 varð 1.000 m², en var áður 1.575 m². Aðkoma að húsi nr. 9 skyldi vera frá Dimmuhvarfi en aðkoma að lóðum 9A og 9B um veg vestan megin við lóð nr. 9. Gert skyldi ráð fyrir þremur bílastæðum á hverri lóð. Hámarks mænishæð skyldi vera 7,5 m frá uppgefnum hæðarkóta og hámarkshæð útveggja 6,3 m. Þéttleiki skyldi jafngilda 7,5 íbúðum á hektara.

Tillaga að breytingu:

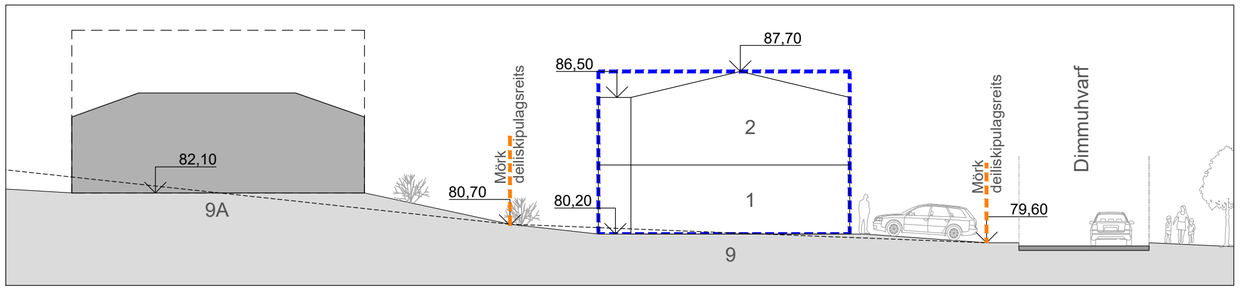
Sótt er um að skipta lóð nr. 9 við Dimmuhvarf í tvær lóðir, sem hvor um sig fái sérstakt landnúmer, og að heimilt verði að byggja eitt parhús með tveimur íbúðum og tveimur bílastæðum fyrir hvora íbúð. Lóðarstærð Dimmuhvarfs 9 er 1.000 m² og skiptist í tvær jafnstórar lóðir, Dimmuhvarf 9C og Dimmuhvarf 9D, hvor um sig 500 m². Reiknað nýtingarhlutfall hvorrar lóðar eftir breytingu er um 0,51. Ástæða skiptingarinnar er sú að fjölskylda lóðareiganda óskar eftir að búa hlið við hlið. Breytingin nær eingöngu til þessarar lóðar.

Lagt er til að byggingarreiturinn verði færður nær miðju lóðarinnar. Byggingarmagn hvors húshluta, að meðtalinni innbyggðri bílgeymslu, verði um 253 m² brúttó. Heildarbyggingarmagn parhússins verði því um 506 m². Vísað er til fyrri skipulagsskilmála um aðkomu og húshæð.

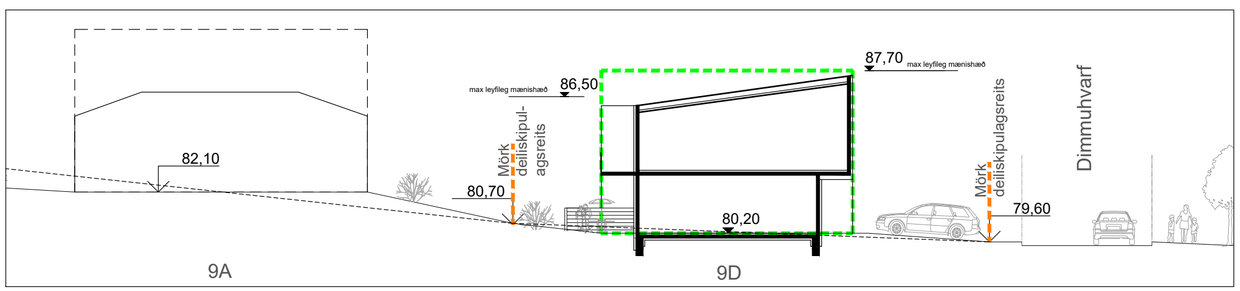
Í stað valmaþaks er lagt til einhalla þak að hluta, sem rísi hæst yfir stofum í útsýnisátt, og slétt þök yfir miðhluta. Efnisáferð hússins verði blanda af ál- og timburklæðningu. Skjólgóð dvalarsvæði verði sunnan við húsið og vestan og austan megin við húshlutana tvo.

Aðkoma að lóðunum verði frá Dimmuhvarfi og tvö bílastæði fylgi hvorri íbúð. Lagt er til að tvö gestabílastæði verði í vesturhluta lóðarinnar og nýtist þau báðum íbúðum. Aðkoma að gestabílastæðunum verði um innkeyrslu að Dimmuhvarfi 9A og 9B.

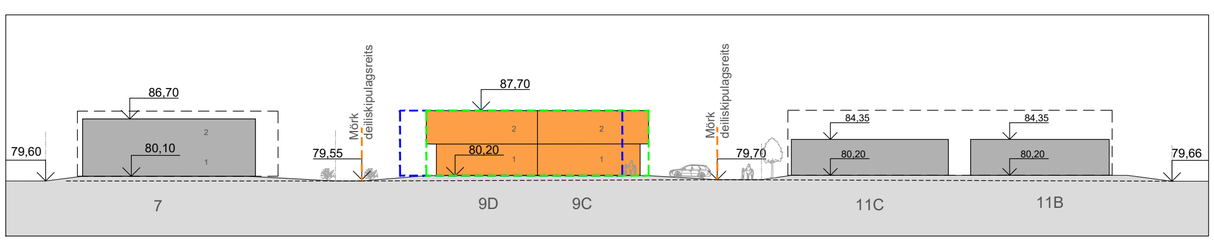
Skilyrt er að gegndræp svæði verði á neðri hluta lóðanna vegna ofanvatnslausna og að tvö götutré verði við aðkomu að hvorri íbúð. Lagt er til að staðföng lóðanna verði Dimmuhvarf 9C og Dimmuhvarf 9D. Kótar eru sýndir samkvæmt fyrirliggjandi hæðarblöðum á vef Kópavogsbæjar og eru í hæðarkerfi Reykjavíkur. Frágangur á lóðarmörkum verði unninn í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða, en hæðarmunur er óverulegur.



SNEIÐING A–A – FYRIR BREYTINGU — MKV 1:200



SNEIÐING A–A – TILLAGA AÐ BREYTINGU — MKV 1:200



GÖTUMYND FRÁ DIMMUHVARFI – EFTIR BREYTINGU — MKV 1:500

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt
í _____
þann _____ 20___ og
_____
þann _____ 20___.

Tillagan var auglýst frá _____ 20___ með athugasemdafresti til _____ 20___.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20___.

Hæðarkótar eru gefnir í hæðarkerfi Reykjavíkur.

Verkheiti: Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Dimmuhvarf 9, 203 Kópavogur

Teiknað af: GG, AA | **Dagsetning:** 09.06.2026 uppf.: 07.07.2026, 01.09.2026

ARCHUS arkitektar
Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða 17.
110 Reykjavík. s: 567 7735
gg@archus.is - www.archus.is

A01

Blaðastærð: A2

Skjal sott af 0000000 dags: 17.11.2026



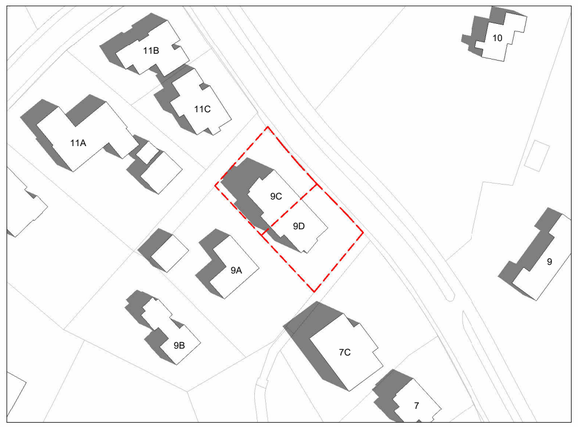
21. mars - kl. 10



21. mars - kl. 13



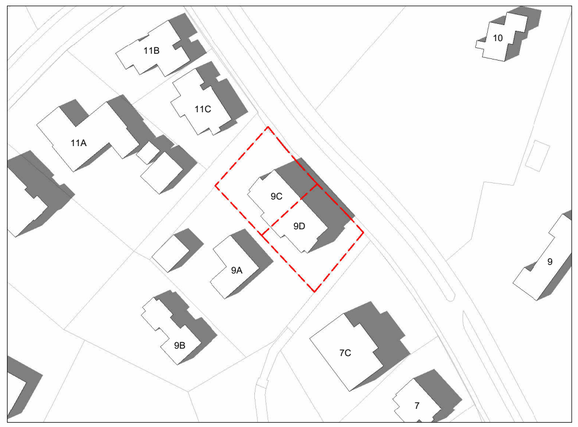
21. mars - kl. 17



21. júní - kl. 10



21. júní - kl. 13



21. júní - kl. 17



23. sep. - kl. 10



23. sep. - kl. 13



23. sep. - kl. 17

skýringar:

breytingar:

Verkheiti:

Dimmuhvarf 9C og 9D

Skuggavarp

Hannað af: GG	**Mælikvarði:**
Teiknað af: GG, AA	**Dagsetning:** 09.06.2026 uppf.: 07.07.2026, 01.09.2026
Samþykkt:	

ARCHUS arkitektar

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða 17.
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is - www.archus.is

A02
Númer

Blaðastærð: A2













skýringar:

breytingar:

Verkheiti:

Dimmuhvarf 9C og 9D

Þrívídd

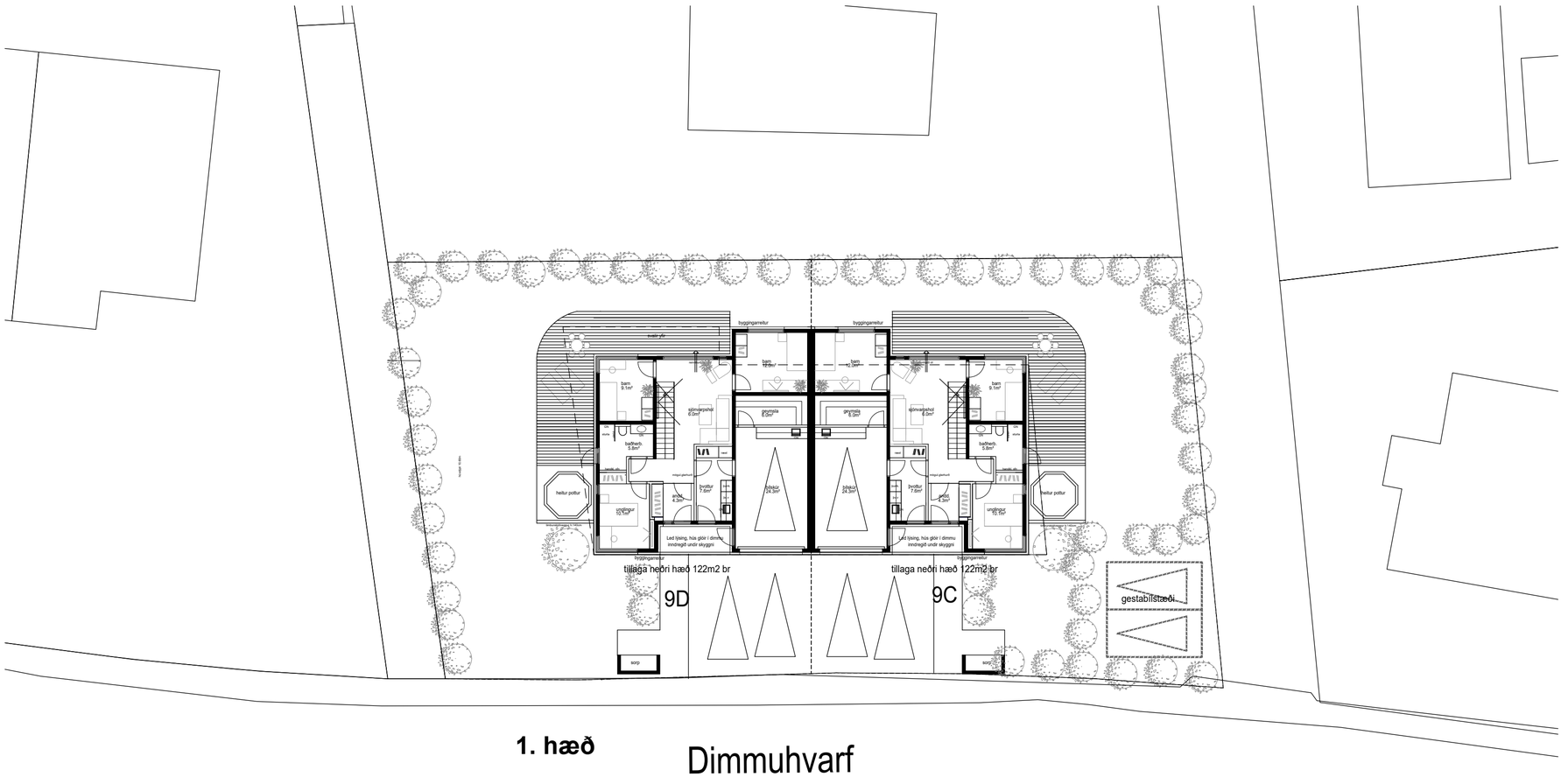
Hannað af: GG	**Mælikvarði:**
Teiknað af: GG, AA	**Dagsetning:** 09.06.2026 uppf.: 07.07.2026, 01.09.2026
Samþykkt:	

ARCHUS arkitektar

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða 17.
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is - www.archus.is

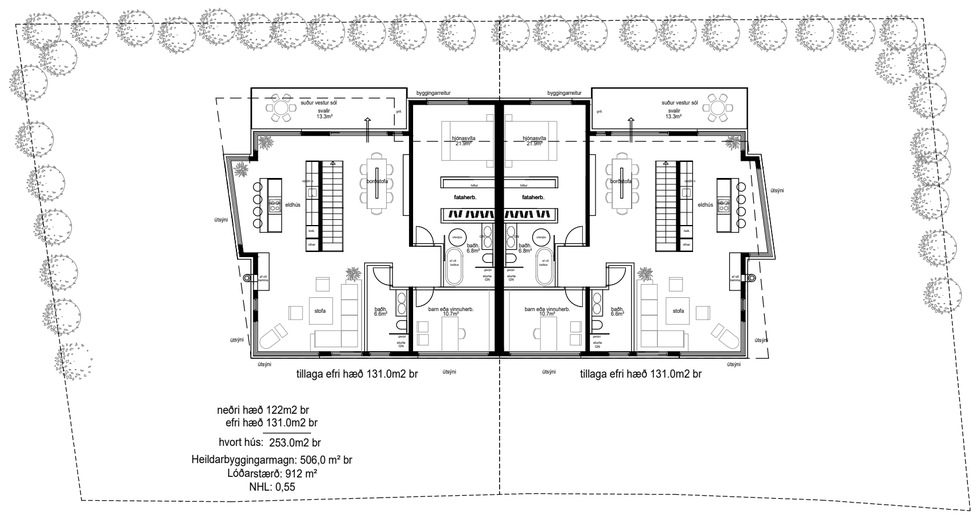
A03
Númer

Blaðastærð: A2



1. hæð

Dimmuhvarf



neðri hæð 122m2 br
efri hæð 131.0m2 br

hvort hús: 253.0m2 br

Heildarbyggingarmagn: 506,0 m² br
Lóðarstærð: 912 m²
NHL: 0,55

2. hæð

skýringar:

breytingar:

Verkheiti:

Dimmuhvarf 9C og 9D

Grunnmyndir 1. og 2. hæðar

Hannað af: GG	**Mælikvarði:** 1:200
Teiknað af: GG, AA	**Dagsetning:** 09.06.2026 uppf.: 07.07.2026, 01.09.2026
Samþykkt:	

ARCHUS arkitektar

Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ
kt: 190554-3419
Archus slf, teiknistofa, Stórhöfða 17.
110 Reykjavík. s: 567 7735 gsm: 898 7894
gg@archus.is - www.archus.is

A04
Númer

Blaðastærð: A2

Skjal sótt af 0000000000' dags: 17.11.2026