

Vatnsendahvarf Hlíðarhvarf 21

Breyting skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulags- og umhverfisráðs nr. 26, 16. mars 2026.
ONE / 26012129 / ADK

Greinargerð:

Vísað er í gildandi deiliskipulag "Vatnsendahvarf", samþykkt 14. nóvember 2023 og birt í B-deild stjórnartíðinda 2. febrúar 2024. Svæðið er skilgreint í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 sem íbúðarsvæði, IB-5.

Í breytingunni felst:

- Íbúðarhús á lóðinni verður á einni hæð í stað tveggja.
- Byggingarreitir færast til um 1 m til norðausturs og grunnflötur stækkar úr 185,4 m² í 195,0 m² til norðausturs og norðvesturs.
- Nýtingarhlutfall lóðarinnar lækkar úr 0,46 í 0,30.
- Bílastæði og aðkoma er færð frá suðausturhluta til norðausturhluta lóðarinnar.

Tillögunni fylgir grunnmynd og sneiðmyndir af lóðarhönnun og frágangi á lóðarmörkum dags. 30. apríl 2026. Að öðru leyti er vísað til gildandi skilmála.

Forsendur og markmið með breytingunni: Samkvæmt gildandi skipulagi er heimilt að byggja allt að 297 m² einbýlishús á tveimur hæðum á lóðinni. Breytingin sem sótt er um felur í sér að heimilað verður að byggja hús á einni hæð allt að 185 m² að heildarflatarmáli.

Einnig er sótt um að byggingarreitir verði stækkaðar til að auka sveigjanleika og skapa heilsteypta byggingu, einkum hvað vesturhlíð hússins varðar. Stækkun byggingarreits opnar á möguleika á að nýta það byggingarmagn sem heimilt er á einni hæð. Byggingarmagn verður undir leyfilegu hámarki skv. gildandi deiliskipulagi og húsið mun hafa minna heildarumfang en tvílyft bygging.

Þar sem breytingin hefur áhrif á landmótun á lóðinni og hæðarsetningu dvalarsvæða er sett kvöð um samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóðar á frágangi á lóðarmörkum áður en byggingarleyfi er gefið út.

Ferill máls:

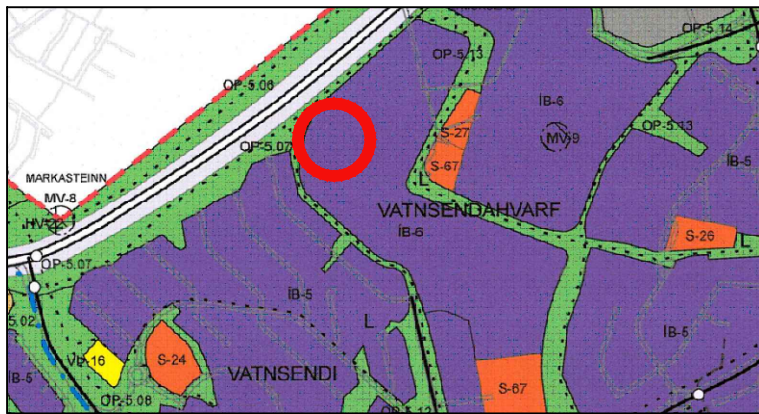
Á fundi skipulags- og umhverfisráðs Kópavogs nr. 26, þann 16. mars 2026 var samþykkt að framlögð umsókn um breytingu á deiliskipulagi verði grenndarkynnt með vísan til 2. mgr. 43. skipulagslaga nr. 123/2010 fyrir hagsmunaaðilum á lóðum nr. 16-20 við Hlíðarhvarf.

Kópavogi, 13. maí 2026

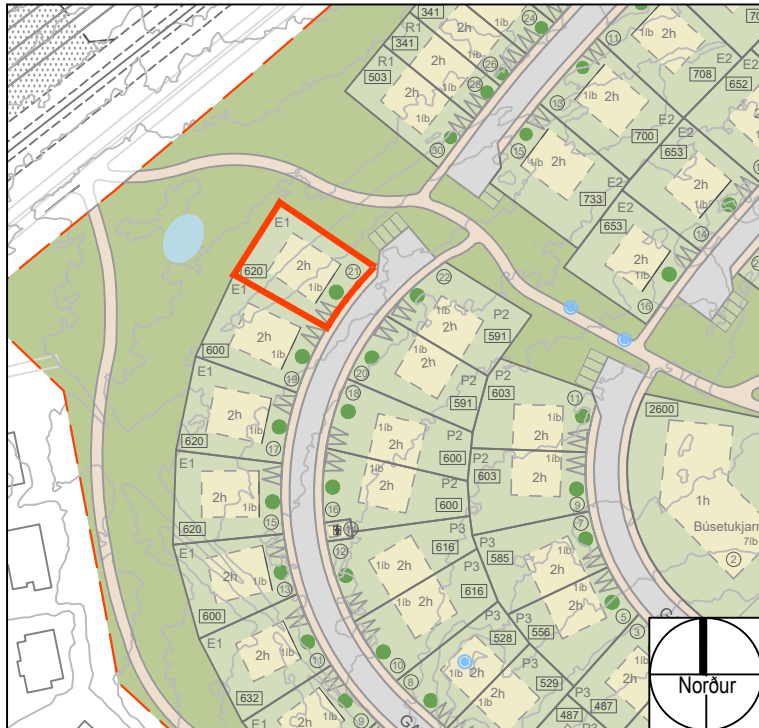
Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsfulltrúi



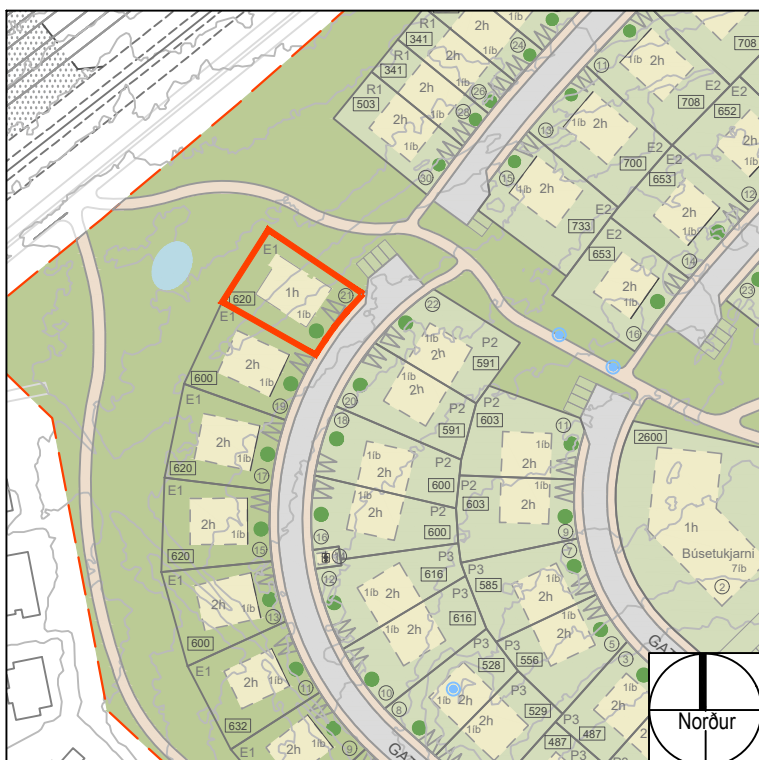
Kópavogsbær



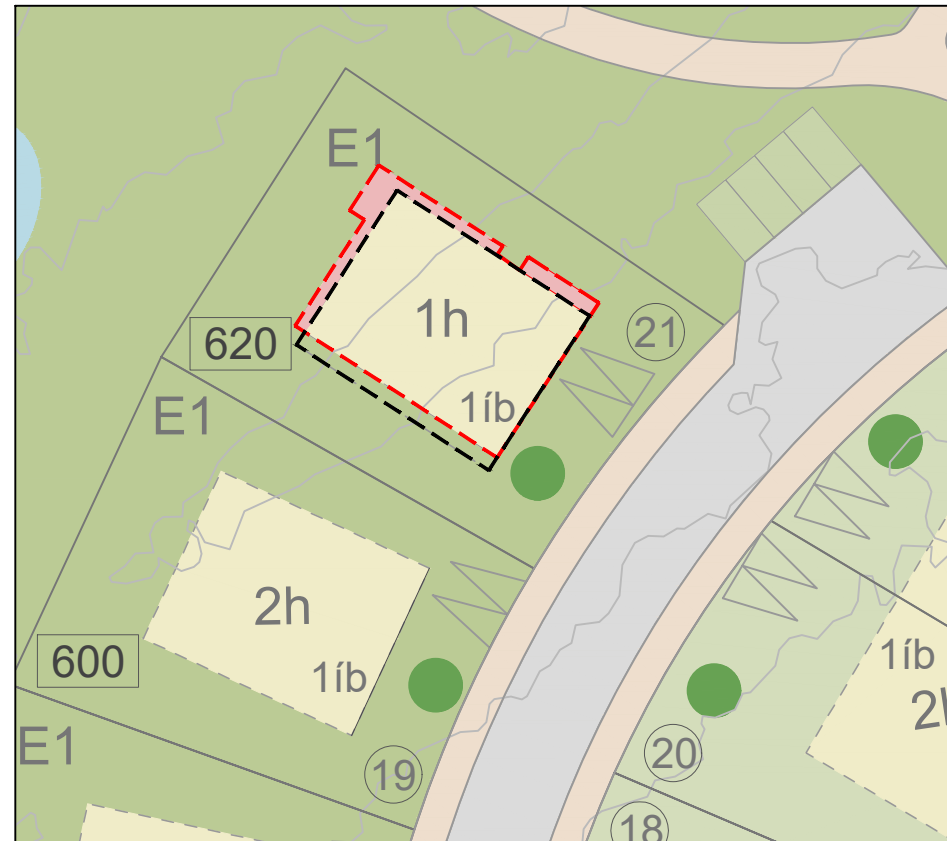
Skýringarmynd: Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Samþykkt í bæjarstjórn 28. september 2021
Staðfest 28. desember 2021 - birt í b-deild 30. desember 2021



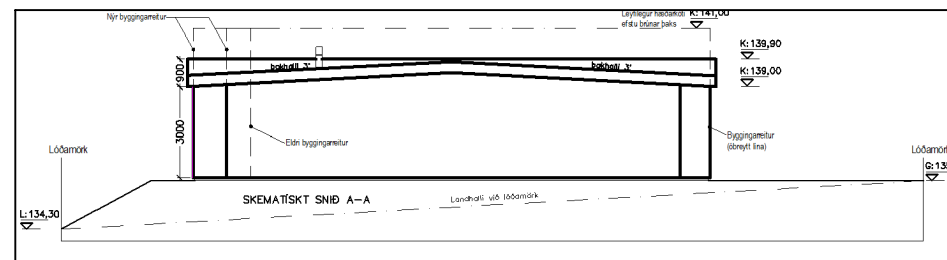
Deiliskipulag: Vatnsendahvarf í mkv. 1:2000
Samþykkt í bæjarstjórn 14. nóvember 2023.



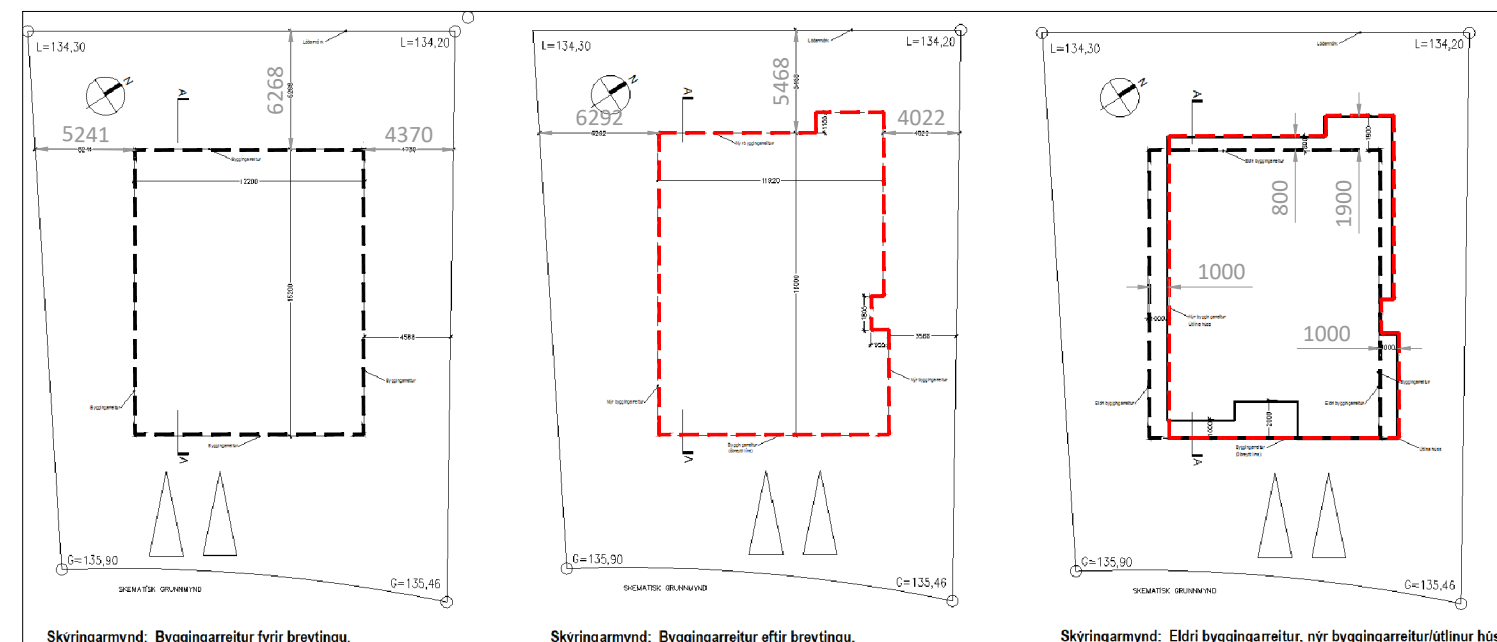
Tillaga - Breytt deiliskipulag:
Hlíðarhvarf 21 í mkv. 1:2000



Skýringarmynd: Tillaga að breytingum á byggingarreit í mkv. 1:500.

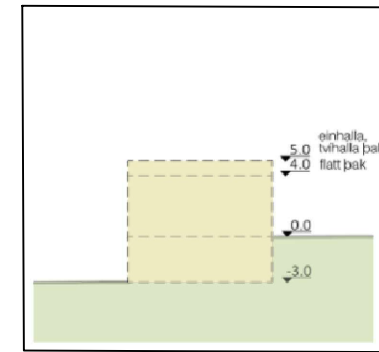


Skýringarmynd: Skematískt sneiðmynd (A-A) af húsi og byggingarreit í mkv. 1:250.

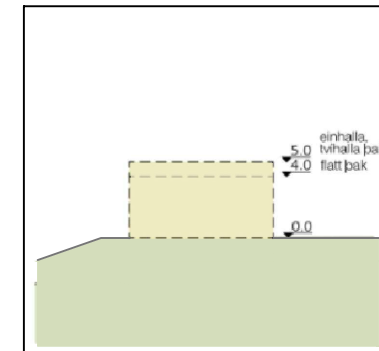


Skýringarmyndir: Breytingar á byggingarreit í mkv. 1:400

Skýringarmyndir / hönnuður: Sigurður H. Ólafsson, byggingafræðingur BFÍ.



Deiliskipulag:
Skematísk skilmálasneiðing E1.



Tillaga - Breytt deiliskipulag:
Skematísk skilmálasneiðing E1.

Skýringar

- Núverandi byggingarreitir
- - - Breyttur byggingarreitir
- Mörk breytinga
- Stækkun / Breytingar