



Kópavogi, 11. maí 2026  
26032469/ FS

## Digranesheiði 31

### Byggingarleyfisumsókn

#### Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 25. mars 2026 var lögð fram byggingarleyfisumsókn Kristins Ragnarssonar arkitekts f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 31 við Digranesheiði, þar sem sótt er um 17m<sup>2</sup> viðbyggingu ofan á bílskúr, breytingu á innra skipulagi efri hæðar og að breyta bílskúr í stúdíóíbúð. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Loftmynd af Digranesheiði 31. Tekin af kortavef Kópavogs.

Lóðin Digranesheiði 31 er 688 m<sup>2</sup> að stærð og á henni stendur tvíbýli byggt árið 1956, 211,2 m<sup>2</sup> að flatarmáli skv. fasteignaskrá HMS. Fyrir lóðina er ekki í gildi deiliskipulag.



Mynd 2. Ásýnd frá götu. Tekið af fastinn.is.



## Forsendur í skipulagsáætlunum

Í gildandi aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er Digranesheiði nr. 31 í bæjarhlutanum Digranes. Landnotkun á svæðinu er skilgreind sem íbúðarbyggð (ÍB-2). Eldri byggðin á Digranesi er að mestu ódeiliskipulögð og á það við um Digranesheiði 31.

Þegar ekkert deiliskipulag er í gildi er stuðst við rammaákvæði nr. 1, 2, 3 og 4 í 7. kafla „rammahluti aðalskipulags“ sem og 2. kafla „íbúðarbyggð“ í Aðalskipulagi Kópavogs. Meginmarkmið rammahluta aðalskipulags er m.a. að leggja áherslu á að styrkja sérkenni hvers hverfis og byggðarmynsturs ásamt því að auka gæði hins byggða umhverfis.

Rammaákvæði aðalskipulagsins eru stefnumótandi og skulu höfð til hliðsjónar þegar óskað er eftir breytingu m.a. skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Horft skal til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun. Rammaákvæði aðalskipulagsins nr. 1 gildir fyrir öll hverfi Kópavogs.

### Rammaákvæði nr. 1

- 1a. Ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða.
- 1b. Hæð nýbygginga skal að jafnaði ekki vera hærrí en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.
- 1c. Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.

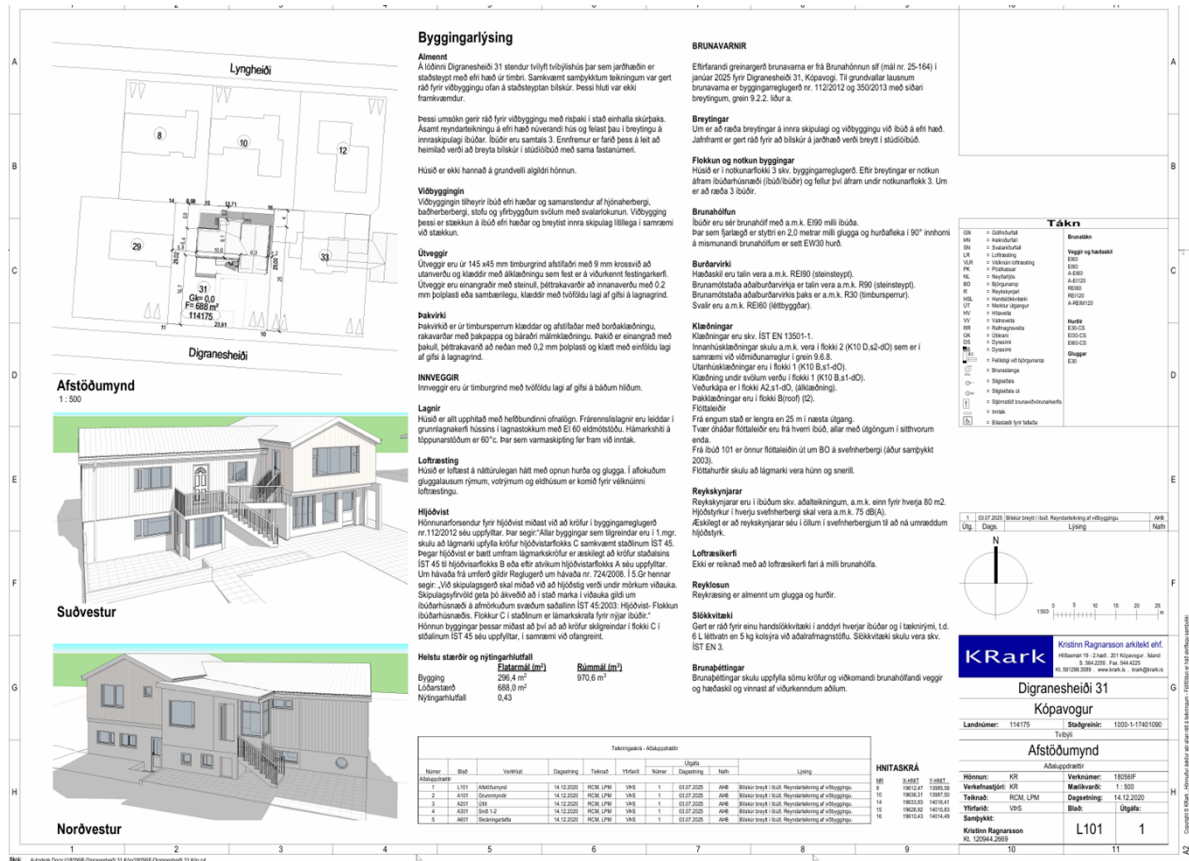
Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4 gilda á ódeiliskipulögðum svæðum á Kársnesi og Digranesi.

### Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4

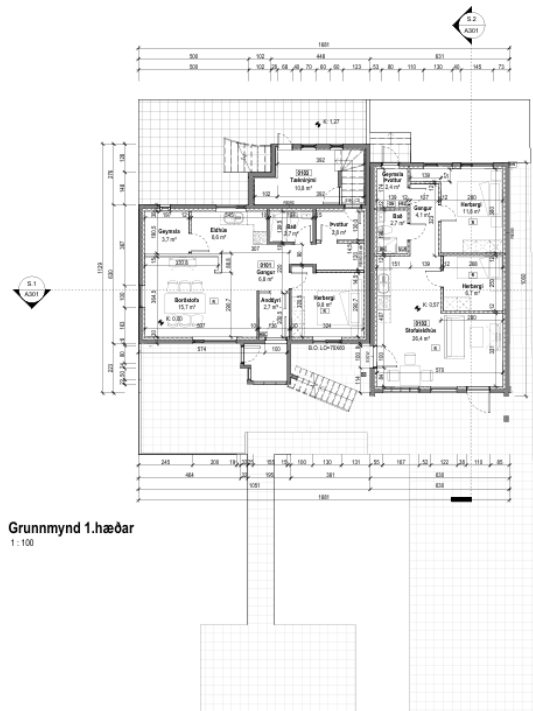
2. Stærð og umfang viðbygginga og bílageymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.
3. Vanda skal frágang á lóð þegar fjölga þarf bíla- og hjólastæðum á lóð. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða eru í kafla 2.2.2 *Samgöngumiðað skipulag og samgöngumiðuð svæði/þróunarsvæði* (skipting í svæði) og kafla 2.2.3 *Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum svæðum/þróunarsvæðum*. Gera skal ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti á hluta lóðarmarka við götu til að viðhalda grænu yfirbragði í götumyndinni.
4. Gera skal ráð fyrir garði/dvalarsvæði á lóð sem hentar til útivistar, hvíldar og leikja. Dvalarsvæði skulu staðsett og gerð með tilliti til skjóls, sólar- og birtuskilyrða, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.

## Byggingarleyfisumsóknin

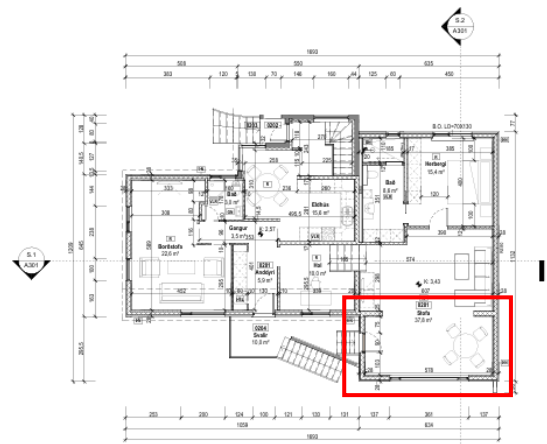
Sótt er um að stækka viðbyggingu á þaki bílskúrs sem var byggð árið 2021, á að breyta innra skipulagi á 2. hæð þannig að tekið verði í notkun rými þar sem á samþykktum teikningum eru yfirbyggðar svalir 16,6 m<sup>2</sup> að stærð. Einnig á að breyta skipulagi bílskúrsins þannig að útbúin verði stúdíóíbúð með eigið fastanúmer.



Mynd 3. Byggingarleyfisumsókn og byggingarlýsing.



Grunnmynd 1.hæðar  
1:100



Grunnmynd 2.hæðar  
1:100

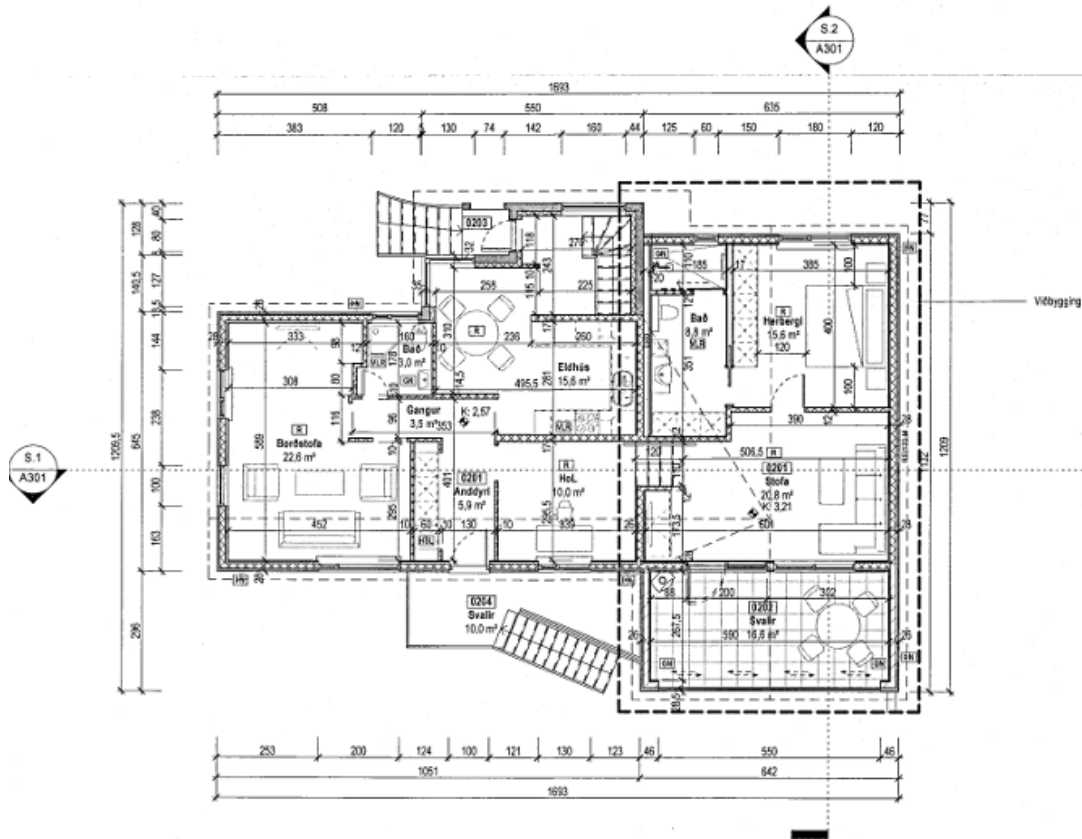
Mynd 4. Grunnmyndir 1. og 2. hæðar við Digraðesheiði 31. Rauði kassinn merkir breytingu.

#### Fyrri byggingarleyfisumsóknir

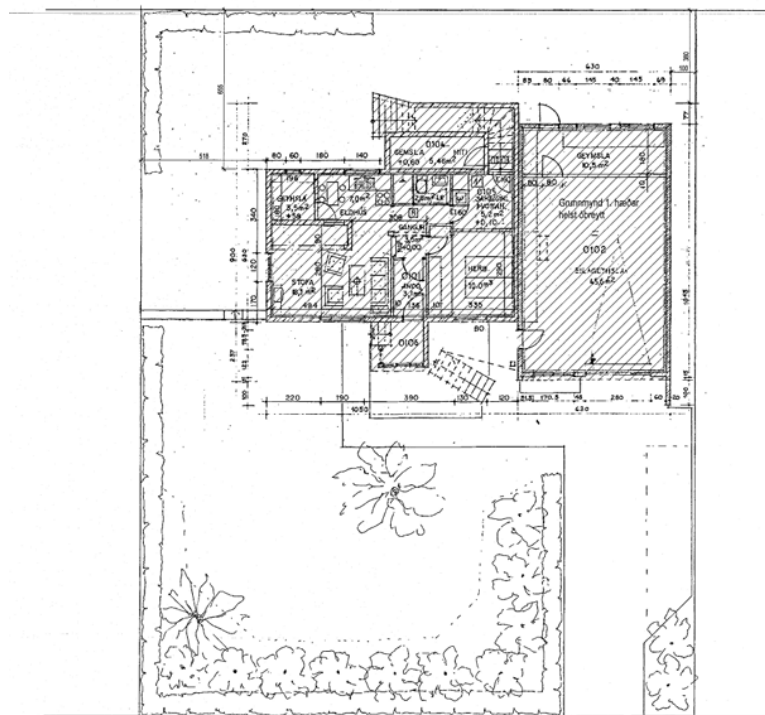
Húsið var byggt árið 1956 en var teiknað upp af Helgu Guðmundsdóttur arkitekt árið 1984. Í samþykktum teikningum frá 1984 og aftur 1999 og 2003 er heimild fyrir viðbyggingu með skáhallandi þaki ofan á bílskúr sem var aldrei byggð. Í samþykktari [skránartöflu frá 2003](#) er birt flatarmál hússins 211,2 m<sup>2</sup>.

Á skipulagsráðsfundi Kópavogs þann 2. desember 2019 var lögð fram byggingarleyfisumsókn þar sem var óskað eftir að reisa 69,2m<sup>2</sup> viðbyggingu ofan á staðsteyptan bílskúr með rispaki. Auk þess var óskað eftir að fá heimild til að breyta bílskúr í stúdíóíbúð. Erindinu var hafnað. Á skipulagsráðsfundi 17. febrúar 2020 var aftur lagt fram mjög sambærilegt erindi með uppfærðum uppdráttum en þá var óskað eftir að reisa 69,2 m<sup>2</sup> viðbyggingu ofan á staðsteyptan bílskúr með rispaki. Með viðbyggingunni myndi íbúð á efri hæð hússins stækka en íbúð á neðri hæð breytist ekki. Erindið var samþykkt í grenndarkynningu. Athugasemdir bárust á kynningartíma. Á fundi skipulagsráðs þann 19. október 2020 var lögð fram umsógn og erindið samþykkt. Árið 2021 var viðbygging ofan á bílskúr byggð.

Í samþykktari [skránartöflu frá 2020](#) er birt flatarmál hússins 276,8 m<sup>2</sup>. Það er því ekki samræmi milli fasteignaskrár og samþykktar skráningartöflu. Í bréfi byggingarfulltrúa til eiganda íbúðar 01-0201 á lóðinni dags. 7. apríl 2025 kemur fram að aldrei var gefið út byggingarleyfi þó áformin hafi verið samþykkt og var því um óleyfisframkvæmd að ræða, því er viðbyggingin ekki skráð í fasteignaskrá HMS.



Mynd 5. Grunnmynd 2. hæðar, uppdrættir samþykktir 2020.



Mynd 6. Grunnmynd 1. hæðar helst óbreytt. Samþykkt 2020.



### Umsögn og niðurstaða

Umsóknin um að loka yfirbyggðum svölum skráð sem B rými í samþykktari skráningartöflu 16,6 m<sup>2</sup> að stærð og taka í notkun sem A rými, virðist þegar hafa verið gerð miðað við ásýnd frá götu (sjá mynd 2) sem og í myndum úr fasteignaauglýsingu fyrir Digranesheiði 31 (sjá mynd 7). Af ásýnd frá götu má sjá að bílskúrin er ekki lengur nýttur sem slíkur þar sem bílskúrshurð hefur verið fjarlægð í staðinn hefur verið komið fyrir gluggum og útidyrhurð. Einnig er vakinn athygli á að komið hefur verið fyrir tveimur bílastæðum á dvalarsvæði á lóð í óleyfi (sjá mynd 1) en á [gildandi mæliblaði](#) er einungis leyfi fyrir tveimur bílastæðum á lóðinni.



Mynd 7. Fasteignaauglýsing Digranesheiði 31, birt 9. apríl 2026.

Í samræmi við rammaákvæði aðalskipulags nr. 1 skal líta til nýtingarhlutfalls sem og viðmið nýtingarhlutfall húsagerða í 2. kafla Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.



| A. Viðmið um nýtingarhlutfall lóða, reita/svæða.                                                                                                                                                                                                             | Hlutfall  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Á þróunarsvæðum fyrir íbúðarbyggð/byggð með blandaðri landnotkun og á öðrum þéttingarsvæðum m.a. fyrir íbúðir má gera ráð fyrir hærra nýtingarhlutfalli. Um það skal taka ákvörðun í aðal- og/eða deiliskipulagi eftir því sem við á. Sjá lið B hér á eftir. |           |
| Einbýlishúsaloð.                                                                                                                                                                                                                                             | 0,20-0,35 |
| Raðhúsa- og parhúsaloð.                                                                                                                                                                                                                                      | 0,35-0,60 |
| Sambýlishús á lóð (2 til 5 íbúðir).                                                                                                                                                                                                                          | 0,50-0,80 |
| Fjölbýlishús á lóð (undir 5 hæðir).                                                                                                                                                                                                                          | 0,60-0,90 |
| Fjölbýlishús á lóð (yfir 5 hæðir).                                                                                                                                                                                                                           | 0,80-2,00 |

Mynd 8. Viðmið nýtingarhlutfall húsagerða í 2. kafla aðalskipulags.

| Heimilisfang                      | byggðir m2 á lóð | stærð lóðar | nýtingarhlutfall | íbúðir á lóð |
|-----------------------------------|------------------|-------------|------------------|--------------|
| Digranesheiði 25                  | 167,6            | 738         | 0,23             | 1            |
| Digranesheiði 27                  | 244,2            | 645         | 0,38             | 1            |
| Digranesheiði 29                  | 195,4            | 661         | 0,30             | 1            |
| Digranesheiði 31 fyrir breytingar | 276,8            | 688         | 0,40             | 2            |
| Digranesheiði 31 eftir breytingar | 296,4            | 688         | 0,43             | 3            |
| Digranesheiði 33                  | 259              | 675         | 0,38             | 2            |
| Digranesheiði 35                  | 207,5            | 678         | 0,31             | 2            |
| Digranesheiði 37                  | 156,7            | 668         | 0,23             | 1            |
| Digranesheiði 39                  | 203,9            | 674         | 0,30             | 1            |
| Digranesheiði 41                  | 253,1            | 653         | 0,39             | 2            |
| Digranesheiði 43                  | 152              | 659         | 0,23             | 1            |
| Lyngheiði 2                       | 191,5            | 612         | 0,31             | 1            |
| Lyngheiði 4                       | 167,6            | 589         | 0,28             | 1            |
| Lyngheiði 6                       | 171,4            | 584         | 0,29             | 1            |
| Lyngheiði 8                       | 204,3            | 596         | 0,34             | 1            |
| Lyngheiði 10                      | 182              | 604         | 0,30             | 1            |
| Lyngheiði 12                      | 198              | 578         | 0,34             | 1            |
| Lyngheiði 14                      | 165,6            | 596         | 0,28             | 1            |
| Lyngheiði 16                      | 163,6            | 589         | 0,28             | 1            |
| Lyngheiði 18                      | 204,5            | 592         | 0,35             | 1            |
| Lyngheiði 20                      | 184,4            | 705         | 0,26             | 1            |
| Lyngheiði 22                      | 172              | 701         | 0,25             | 1            |
| Meðaltal                          |                  |             | 0,31             |              |
| Meðaltal eftir breytingar         |                  |             | 0,31             |              |

Tafli 1. Viðmiðunarsvæði hvað varðar nýtingarhlutfall og fjölda íbúða á lóð.

Nýtingarhlutfall aðliggjandi lóða er að meðaltali 0,31, með breytingunni verður meðaltalið áfram 0,31. Í viðmiðum um nýtingarhlutfall lóða (sjá mynd 8) er Digranesheiði 31 í flokki parhúsaloða.



Nýtingarhlutfall Digranesheiði 31 er 0,40 og hækkar í 0,43 það er því komið umfram meðaltal aðliggjandi lóða 0,31.

Einnig er sótt um að breyta bílskúr í stúdíóíbúð. Ekki eru fordæmi fyrir þríbýlishúsi á viðmiðunarsvæði eða að breyta bílskúr í séríbúð.

Í fyrri byggingarleyfisumsókn frá 2019 var sótt um stækkun á viðbyggingu ofan á bílskúr sem og að breyta bílgeymslu í séríbúð. Þeirri umsókn var hafnað. Sótt var síðar aftur um stækkun á viðbyggingu ofan á bílskúr án breytinga á bílskúr og var sú umsókn grenndarkynnt.

Ekki er fallist á fjölgun íbúða úr tveimur í þremur en ekki eru gerðar athugasemdir við að stækkun á viðbyggingu um 16,6 m<sup>2</sup> verði grenndarkynnt ef að uppfærðir uppdrættir í samræmi við umsögn þessa eru skilaðir inn til byggingarfulltrúa.

F.h. skipulagsfulltrúa  
Freyr Snorrason  
Verkefnastjóri

