



Marbakkabraut 38

Umsögn um fyrirspurn

Kópavogi, 27. nóvember 2025

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á fundi skipulags- og umhverfissráðs þann 6. október 2025 var fyrirspurn lóðarhafa Marbakkabrautar 38, dags. 22. september 2025, um að skipta lóðinni upp í þrjár einbýlishúsaloðir vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.



Mynd 1. Loftmynd af umræddri lóð. Tekin af kortavef Kópavogs.

Marbakkabraut 38 er á norðausturhluta Kársness. Lóðin er 1801 m² að flatarmáli. Tvö einbýlishús eru á lóðinni og heildar byggingarmagn er 337.3 m² skv. fasteignaskrá HMS. Núverandi nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,19. Til er eignaskiptayfirlýsing dags. 24. apríl 1990 þar sem eignum á lóðinni er skipt upp í tvo eignarhluta (tvö fasteignanúmer) og þrjá matshluta. Ekki er gert ráð fyrir að heildarstærð lóðarinnar breytist. *Fylgiskjal 1.*



Mynd 2. Ásýnd frá götu.

Forsendur í fyrirbyggjandi áætlunum, aðal- og deiliskipulagi.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er landnotkun skilgreind sem íbúðarbyggð, ÍB-1. Í kafla 2 um byggð er fjallað um svæðið. Lágreist og nokkuð fastmótuð byggð í eldra hverfi bæjarins. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina. Í aðalskipulagi kemur fram að breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum bæjarins, þar sem ekki er deiliskipulag í gildi, skuli ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar. Götureitir eldri hverfa bæjarins telja að mestu fullbyggðir og skulu því áhrif breytinga eða nýrra bygginga metin út frá svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er þannig að hún falli sem best að yfirbragði hverfisins. Gæta þarf samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist. Í töflu 2-1 í byggðakafla aðalskipulagsins (kafla 2) eru einnig sett fram viðmið um að nýtingarhlutfall einbýlishúsalóða skuli vera á bilinu 0,20-0,35. Eitt af markmiðum í byggðakafla aðalskipulagsins er að stuðlað verði að verndun og viðhaldi þess menningarsögulega arfs sem fólgin er í sögu og þróun byggða, að breytingar verði samkvæmt viðmiðum rammaákvæða í rammahluta aðalskipulagsins og í samræmi við heimsmarkmið 11.4 um verndun náttúru og menningararfleifðar. Þá er lóðin á samgöngumiððuð svæði, svæði 2. Viðmið um fjölda bílastæða á nýjum einbýlishúsalóðum á svæði 2 eru 1,25 bílastæði á lóðum með 1-2 herbergja sérbylí og 1,5 bílastæði á lóðum með stærri sérbylí.



Mynd 3. Hluti úr þéttbýlisupprætti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040



Í rammahluta aðalskipulags eru sett fram rammaákvæði sem hafa skal til hliðsjónar þegar óskað er eftir breytingum á ódeiliskipulögðum svæðum. Meginmarkmið rammahluta aðalskipulags er að styrkja sérkenni hvers hverfis og byggðarmynsturs ásamt því að auka gæði hins byggða umhverfis. Fylgja skal stefnu Kópavogsbæjar og Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbærni og bent á blágrænar ofanvatnslausnir. Horft skal til þátta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun.

Rammaákvæði nr. 1

- 1a. Ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærri en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða.
- 1b. Hæð nýbygginga skal að jafnaði ekki vera hærri 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

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 samgöngumiðað svæði/próunarsvæði (skipting í svæði) og kafla 2.2.3 Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðaðum svæðum/próunarsvæðum. 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 úti- vistar, hvíldar og leikja. Dvalarsvæði skulu staðsett og gerð með tilliti til skjóls, sólar- og birtuskilyrða, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.

Viðmiðunarsvæðið. Nýtingarhlutfall lóðanna við Marbakkabraut 6-38 (sléttar tölur) er sett fram í eftirfarandi töflu, upplýsingar fengnar úr fasteignaskrá HMS og kortavef Kópavogsbæjar:

	Lóðarstærð m ²	Byggingarmagn á lóð, m ²	Nýtingarhlutfall
Marbakkabraut 6	790	202,4	0,26
Marbakkabraut 8	731	249,7	0,34
Marbakkabraut 10	687	439,6	0,64
Marbakkabraut 12	667	215	0,32
Marbakkabraut 14	740	237,8	0,32
Marbakkabraut 16	713	290,1	0,41
Marbakkabraut 18	591	195,4	0,33
Marbakkabraut 20	1074	247	0,23
Marbakkabraut 22	797	312,3	0,39
Marbakkabraut 24	943	280,6	0,30
Marbakkabraut 26	1012	225,7	0,22
Marbakkabraut 28	805	213,2	0,26
Marbakkabraut 30	632	178,8	0,28
Marbakkabraut 32	640	313,9	0,49
Marbakkabraut 34	607	260,2	0,43
Marbakkabraut 36	701	281	0,40
Marbakkabraut 38	1801	337,3	0,19
Meðaltal	819,47	263,53	0,34

Byggðarkönnun Kársness, 2023.

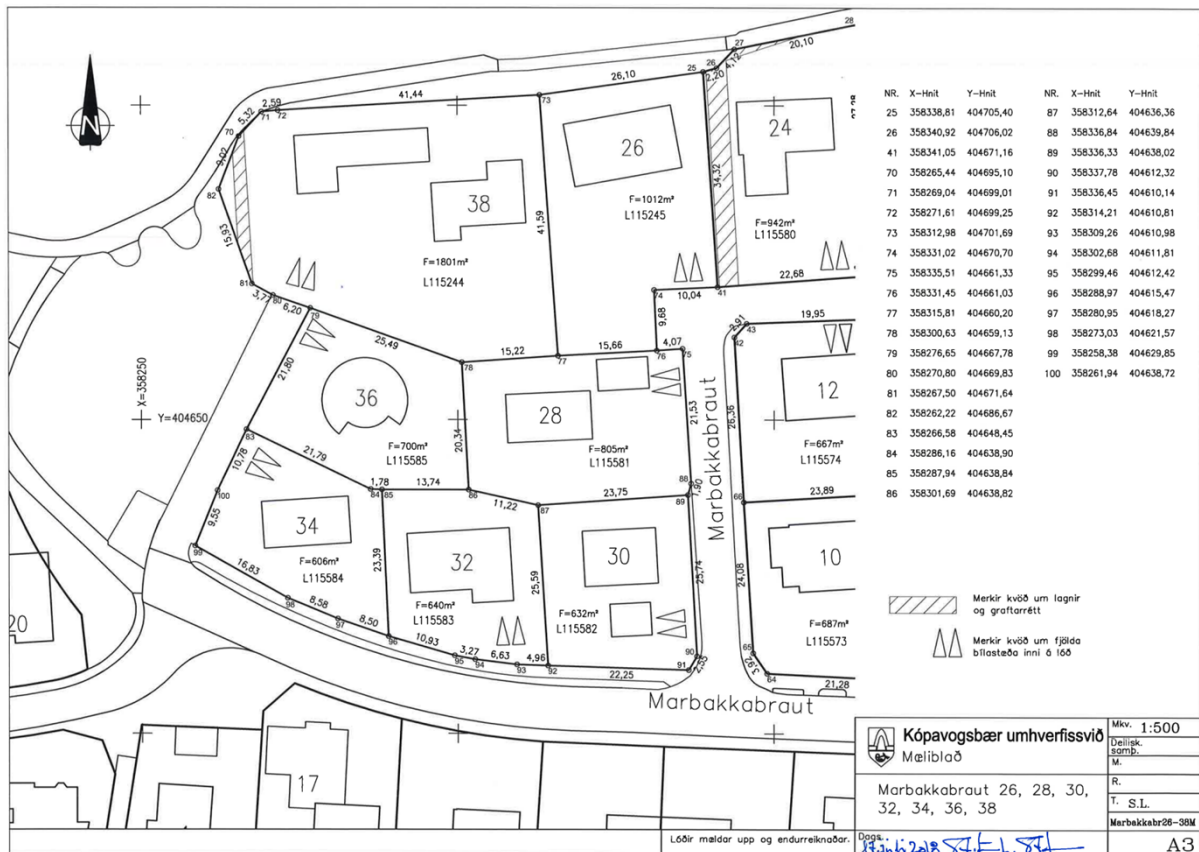
Í varðveislumati byggðarkönnunar Kársness, sem gerð var árið 2023, er Marbakkabraut 38 metin í rauðum flokki fyrir einstök hús, húsaraðir og götumyndir. Um er að ræða Marbakka sem árið 1936 var flutt á lóðina sem áður hét Kópavogsblettur 1 sem sumarbústaður og varð heimili hjónanna Huldu Jakobsdóttur og Finnboga Rúts Valdimarssonar. Í byggðarkönnuninni er lagt til að hús sem metin eru í rauðum flokki verði vernduð með hverfisvernd komi til deiliskipulagsgerðar vegna



byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra. Sýnd verði aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga: Æskilegt er að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð. Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum. Hugað sé að því að viðhalda upphaflegri grunngerð og sérkennum og draga ekki úr byggingarlistlegu gildi húsa og húsaraða.

Í fyrirspurninni er gert ráð fyrir viðbyggingu við norðvesturhorn hússins Marbakka, alls 89,5 m² að flatarmáli með tengingu við austasta hluta núverandi húss sem stendur vestar á lóðinni. Ekki verður greint m.v. meðfylgjandi gögn að fyrirhugaðar séu aðrar breytingar á útliti hússins, hæð eða þakformi.

Mæliblað



Mynd 4. Gildandi mæliblað dags. 17. júlí 2018

Samkvæmt gildandi mæliblaði er kvöð er um lagnir og graftarrétt á austurhluta lóðar.

Fyrirspurn dags. 22. september 2025

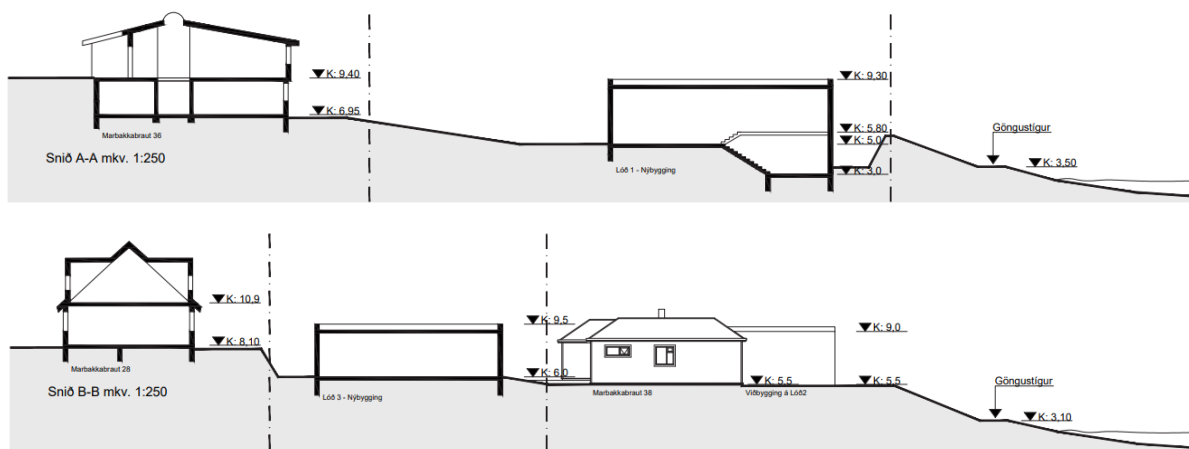
Spurst er fyrir um hvort heimilað verði að skipta lóðinni í þrjár lóðir og með einbýlishúsi á hverri lóð. Þegar eru tvær íbúðir (eibýlishús) á lóðinni. Fyrirhugað er að fjarlægja hluta vestara hússins á lóðinni að undanskildum austasta hluta þess sem tengdur verður við húsið Marbakka með viðbyggingu. Gert er ráð fyrir að á hinum tveimur lóðunum verði reist einbýlishús á einni hæð annarsvegar og einni hæð ásamt kjallara hinsvegar. Gert er ráð fyrir nýrri innkeyrslu að lóðunum og tveimur bílstæðum á hverri lóð. Með fyrirspurninni fylgja skuggavarpsgreiningar og uppdrættir. Eftirfarandi tafla sýnir fyrirhugaða stærð lóðanna, áætlað byggingarmagn og nýtingarhlutfall.

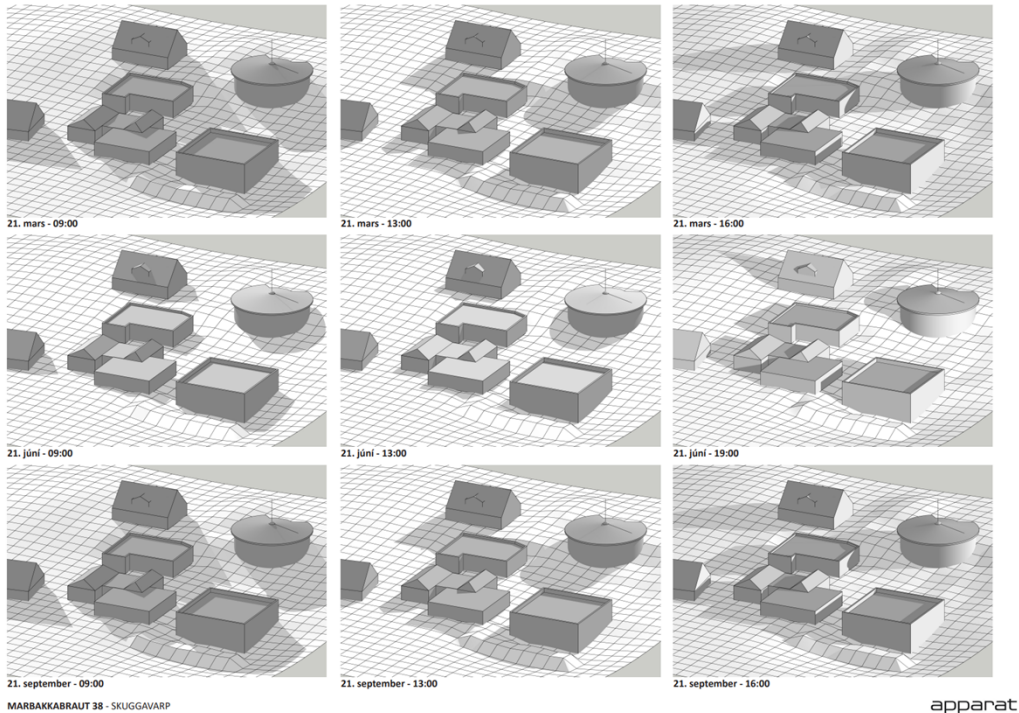


	Lóðarstærð m ²	Byggingarmagn m ²	Nýtingarhlutfall	Tegund húsnæðis
Lóð 1	749	337,5	0,45	1 einbýli
Lóð 2	582	262,5	0,45	1 einbýli
Lóð 3	470	160,3	0,34	1 einbýli



Mynd 5. Tillaga af uppskiptingu lóða og byggingum





Umsögn

Þegar óskað er eftir breytingum samkvæmt 44.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal horft til þess hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins. Viðmið aðalskipulags um nýtingarlutfall einbýlishúsalóða er á bilinu 0,20-0,35. Fyrirhugað nýtingarlutfall lóða 1 og 2 er 0,45 og því nokkuð hærra en viðmið aðalskipulags gera ráð fyrir. Þá er nýtingarlutfall á þeim lóðum hærra en meðaltal nýtingarlutfalls nærliggjandi lóða, 0,34. Þó er bent á að innan viðmiðunarsvæðisins, Marbakkabraut 6-38, eru sex lóðir bæði með svipað nýtingarlutfall og spurst er fyrir um og hærra. Marbakkabraut 10, 16, 22, 32, 34 og 36. Nýtingarlutfall þeirra lóða er jafnframt hærra en viðmið aðalskipulagsins gera ráð fyrir og hærra en meðaltal nýtingarlutfalls á viðmiðunarsvæðinu. Með hliðsjón af nýtingarlutfalli grannlóða er umbeðið nýtingarlutfall tillögunnar ekki verulega hærra í þeim samanburði.

Tillagan sem sett er fram í fyrirspurninni er metin í samræmi við ofangreind rammaákvæði um hæð nýbygginga/viðbygginga í samanburði við aðliggjandi byggð. Hæð fyrirhugaðra nýbygginga og viðbygginga er í samræmi við aðliggjandi byggð. Hvað rammaákvæði um staðsetningu nýbygginga/viðbygginga innan lína sem dregnar eru milli húsa á aðliggjandi lóðum snertir er bent á að byggðin á aðliggjandi lóðum er fjölbreytt, fylgir ekki samhangandi mynstri og er talin nokkuð sundurleit þ.e. ekki er um heildstæða götummynd að ræða. Það er því ekki með góðu móti skilgreindur afmarkaður reitur fyrir nýbyggingar/viðbyggingar innan lóðarinnar. Þá er einnig bent á að vegna landhalla á svæðinu, sunnan lóðarinnar, eru möguleikar á að fella byggð að landi og með því takmarka umhverfisáhrif fyrirhugaðra breytinga.

Bent er á að þar sem ekki eru skráð fordæmi um lóðaskiptingu á nærliggjandi lóðum gæti tillagan sem sett er fram í fyrirspurninni haft fordæmisgildi í nærumhverfi lóðarinnar. En þar sem lóðin að Marbakkabraut 38 er nokkuð stærri en aðrar íbúðarlóðir á svæðinu og jafnframt frábrugðin hvað lögun lóðarinnar snertir er fordæmisgild metið takmarkað.



Hvað varðveislumat í byggðakönnun Kársness varðar er bent á mikilvægi þess að viðbygging við húsið Marbakka taki mið af þeim tillögum sem settar eru fram í Byggðakönnun Kársness, komi það til. Hvað vestara húsið á lóðinni varðar skal tekið fram að það er einnig merkt með rauðum lit í varðveislumatinu en um það er ekki fjallað í greinargerð könnunarinnar. Af því má álykta að matið taki til vestara hússins á lóðinni, hússins Marbakka.

Niðurstaða

Í ofangreindri umfjöllun kemur fram að breytingar þær sem spurst er fyrir um á lóðinni nr. 38 við Marbakkabraut séu ekki fyllilega í samræmi við viðmið aðalskipulags um nýtingarhlutfall á einbýlishúsalóðum og rammaákvæði aðalskipulags um samræmi við meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða. Taka skal mið af ofangreindum viðmiðum að jafnaði. Þar sem nýtingarhlutfall á svæðinu sveiflast talsvert má álykta að meðaltal sé ekki fyllilega lýsandi fyrir stöðuna á svæðinu í raun. Það telst því ekki óeðlilegt á þessu svæði að nýtingarhlutfall lóða geti aukist umfram viðmið og meðaltal þar sem því er haganlega hægt að koma fyrir án neikvæðra umhverfisáhrifa fyrir nærliggjandi byggð og í takt við þá nýtingu sem gengur og gerist á lóðum á viðmiðunarsvæðinu.

Ekki eru gerðar athugasemdir við að fyrirspurnin verði unnin áfram með hliðsjón af ofangreindum ábendingum um bílastæðafjölda, tillögum í byggðakönnun Kársness um viðbyggingar við hús í rauðum flokki og verkfærakistu um þróun byggðar í Kópavogi.

Auður D. Kristinsdóttir
Skipulagsfulltrúi



Fylgiskjal 1, Eignaskiptayfirlýsing dag. 24. apríl 1990

EIGNASKIPTAYFIRLÝSING

Undirrituð eigandi fasteignarinnar Marbakkabraut 38 Kópavogi, hef ákveðið eftirfarandi skiptingu eignarinnar í tvo eignarhluta, samkv. útreikningum Gunnars Kristjánssonar dags.20.04.1990.

Fasteignin er 3 matshlutar.

Mhl 01 einbýlishús ein hæð.	129.7 m2
Mhl 02 einbýlishús geymslukjallari og ein hæð.	115.2 m2
Mhl 03 bílskúr.	77.4 m2
Hann er áfastur mhl 02 og skiptist í þrjár notaeiningar	
03 01 01 íbúðarherbergi sem tengjast mhl 02.	25.5 m2
03 01 02 bilgeymsla sem fylgir mhl 02.	21.2 m2
03 01 03 bilgeymsla sem fylgir mhl 01.	30.7 m2

Skiptingin er eftirfarandi.

Eignarhluti 1 er:

Mhl 01 einbýlishús ein hæð.	129.7 m2	47.09%
Mhl 03 01 03 bilgeymsla.	30.7 m2	7.80%
Samtals		54.90%

Eignarhluti 2 er:

Mhl 02 einbýlishús geymslukjallari og ein hæð.	115.2 m2	31.14%
Mhl 03 01 01 íbúðarherbergi.	25.5 m2	8.57%
Mhl 03 01 02 bilgeymsla.	21.2 m2	5.39%
Samtals		45.10%

Kópavogi 20. apríl 1990.

Hulda Jakobsdóttir
Hulda Jakobsdóttir

Vottar að réttri dagsetningu
undirskrift og fjárhæð.

Elin Trimborgsdóttir
nafn. kennitala.
1201372489

S. H. Valdimarsson
nafn. kennitala.
141028-3759

24.04.90
BYGGINGARFULLTRÚINN
í Kópavogi
E. Þorvaldur

