



Kópavogi, 24. nóvember 2025
25102570/

Akrakór 3

Umsögn um fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 24. nóvember 2025 var lagt fram erindi lóðarhafa nr. 3 við Akrakór dags 24. október 2025 um að koma fyrir aukaíbúð í útgröfnu rými og hluta bílgeymslu á jarðhæð og bæta við salerni og einum glugga á austurhlið húss.



Mynd 1. Loftmynd af Akrakór 3. Tekin af kortavef Kópavogs.

Lóðin Akrakór 3 er 654m² að stærð og á henni stendur einn helmingur parhúss byggt árið 2007, 238,1m² að flatarmáli. Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag.



Mynd 2. Ásýnd frá götu.

Forsendur í aðalskipulagi

Svæðið er með landnotkunina íbúðarbyggð ÍB-5 Vatnsendi (Kórar, Hvörf, Þing). Blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Byggt að mestu á árunum 1990-2012 og er enn ekki lokið.

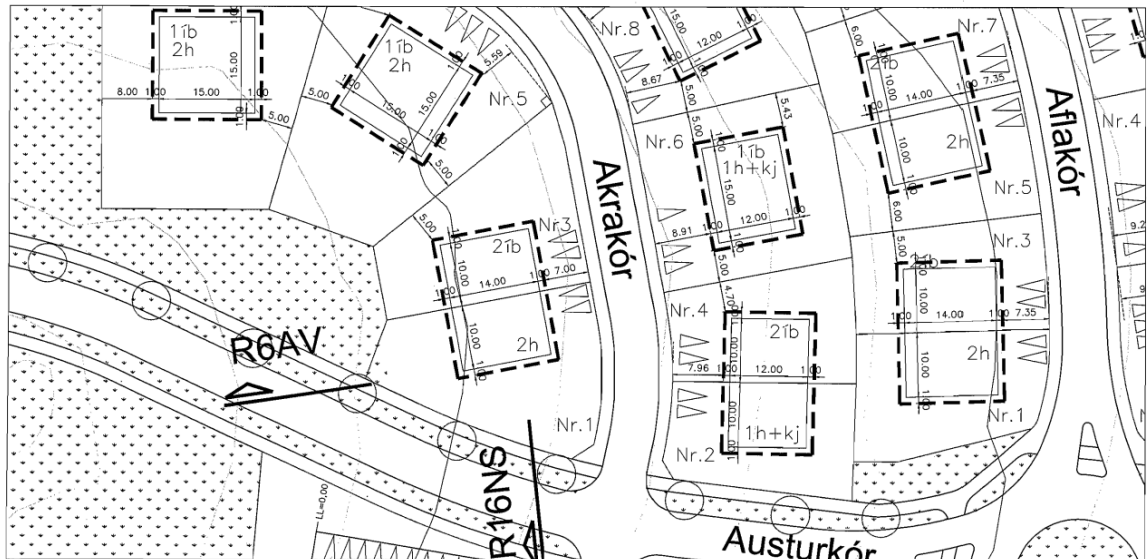


Forsendur í deiliskipulagi

Í gildi er deiliskipulagið Rjúpnahæð – austurhluti samþykkt 07. september 2006. Akarakór 3 er staðsett á svæði 10.

Hámarks flatarmál húss í fermetrum án kjallara er 310m². Hámark grunnflatar er 165 m².

Ein íbúð skal vera á hverri lóð. Heimilt er að hafa íveruherbergi í kjallara.



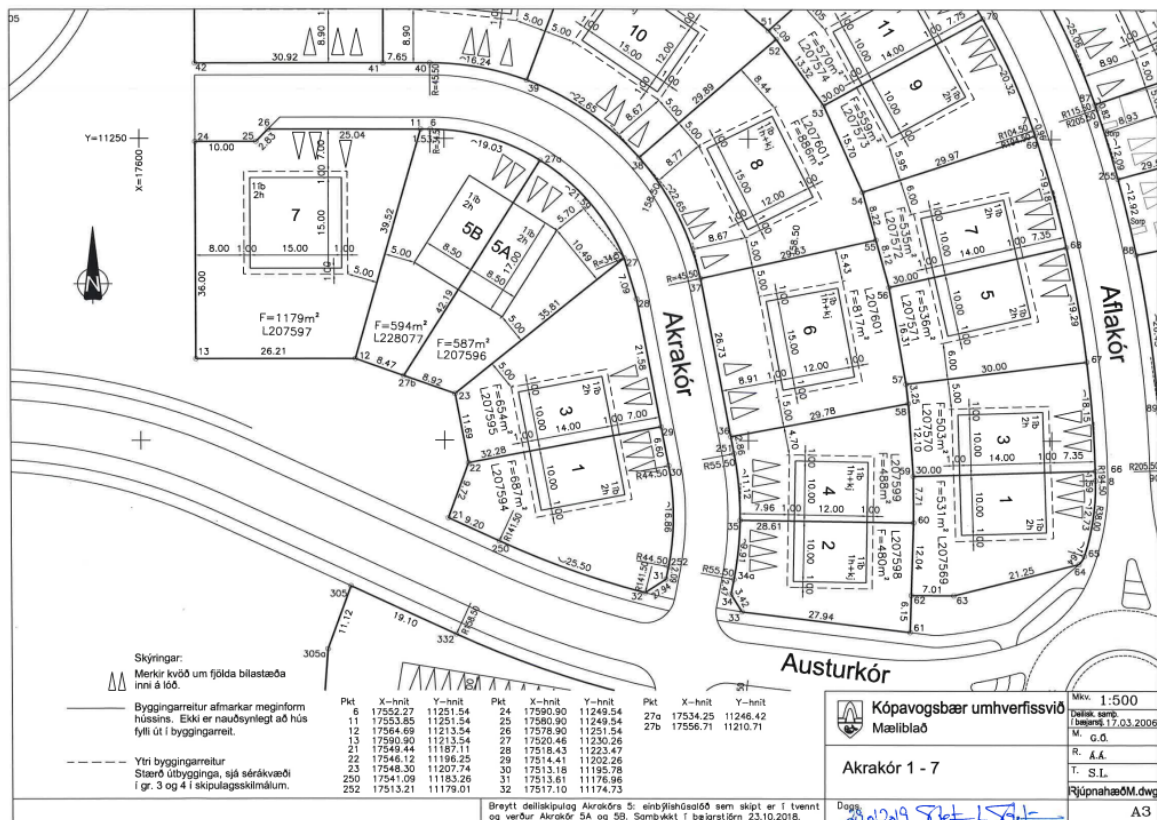
Grunnmynd í mkv. 1:500

Allar stærðir eru í metrum

Ytri byggingarreitir
Leiðbeinandi byggingarlínur

RJÚPNAHÆÐ AUSTURHLUTI - SKIPULAGSSKILMÁLAR
PARHÚS Á 2 HÆÐUM (2 ÍBÚÐIR)

Mynd 3. Gildandi deiliskipulagsuppráttur úr skilmálahefti.



Mynd 4. Gildandi mæliblað.



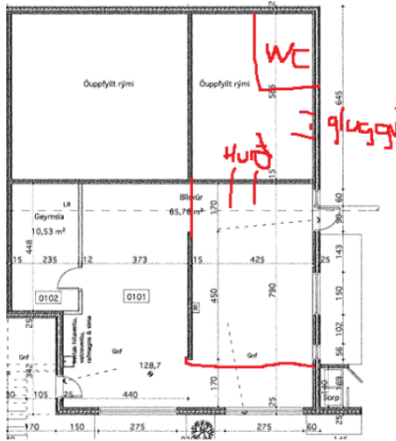
Fyrirspurnin

höfum hug á að hafa íbúð í öðrum bílskúr hússins og inn í rými sem er nú skilgreint sem úppfyllt rými

- Nýtingarhlutfallið myndi fara úr 0,35 í 0,41
- Þetta yrði aukaíbúð, þ.e.a.s. ekki á sér fastnúmeri.

þarf t.d. að vera geymsla fyrir íbúðina þá?

- Glugginn yrði amk 0,6x0,9



Mynd 5. Skissur - innsend hönnunargögn

Umsögn og niðurstaða

Búið er að byggja 238,1m² á grunnfleti sem er u.þ.b 165 m². 71,9 m² eru ónýttir af byggingarheimild og er því heimilt að grafa út úppfyllta rýmið. Heimilt er að hafa íveruherbergi í kjallara en einungis ein íbúð er heimiluð á lóð.

Ekki er heimild fyrir aukaíbúð á lóðinni en ekki eru gerðar athugasemdir við að sótt sé um byggingarleyfi fyrir því að grafa út útfyllt rými og koma þar fyrir salerni og glugga.

F.h. skipulagsfulltrúa
Brynja Guðnadóttir
Arkitekt

