



Kópavogi, 9. mars 2026
26022745/ FS

Skjólbraut 5

Umsagnarbeiðni byggingarfulltrúa

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 23. febrúar 2026 var lögð fram umsagnarbeiðni byggingarfulltrúa vegna byggingarleyfisumsóknar lóðarhafa lóðarinnar nr. 5 við Skjólbraut. Sótt er um að setja kvist á norður- og suðurhlið hússins og hækka þakið. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Loftmynd af Skjólbraut 5. Tekin af kortavef Kópavogs.

Lóðin Skjólbraut 5 er 743m² að stærð og á henni stendur einbýlishús byggt árið 1948 og bílskúr byggður árið 1989 alls 139,6m² að flatarmáli. Fyrir lóðina er ekki í gildi deiliskipulag.



Mynd 2. Ásýnd frá götu.

Forsendur í skipulag

Í gildandi aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er Skjólbraut 5 í bæjarhlutanum Kársnes. Landnotkun á svæðinu er skilgreind sem íbúðarbyggð (ÍB-1). Eldri byggðin á Kársnesi er að mestu ódeiliskipulögð og á það við um Skjólbraut 5. 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 á samt því að auka gæði hins byggða umhverfis. Rammaákvæðin 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. Aðalskipulagið skiptir rammaákvæðunum upp í A og B flokk. Í A flokki eru almenn rammaákvæði nr. 1 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 hærra 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.

Mynd 3. Rammaákvæði A, nr. 1. Gildir fyrir öll hverfi Kópavogs.

Í B flokki eru rammaákvæði nr. 2, 3 og 4. Þau gilda á ódeiliskipulögðum svæðum á Kársnesi og Digranesi.

Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4

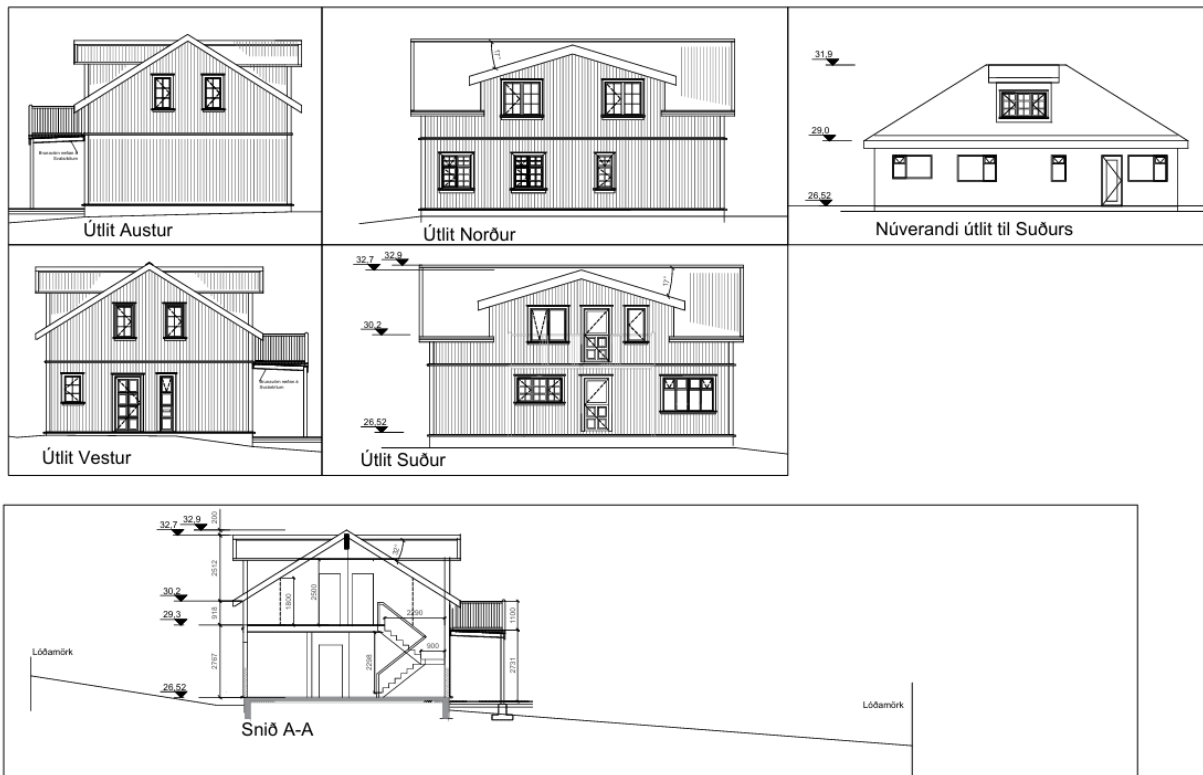
2. Stærð og umfang viðbygginga og bílageymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.
3. Vanda skal frágang á lóð þegar fjölga þarf bíla- og hjólastæðum á lóð. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða eru í kafla 2.2.2 *Samgöngumiðað skipulag og samgöngumiðuð svæði/þróunarsvæði* (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.

Mynd 4. Rammaákvæði B, nr. 2, 3 og 4. Gilda á Kársnesi og Digranesi.



Byggingarleyfisumsóknin

Sótt er um að hækka þak hússins um 1 metra og bæta við tveimur kvistum einn að sunnanverðu og annan á norðanverðu húsinu. Flatarmál hússins hækkar alls um 11,6m² úr 139,6m² í 151,2m².



Mynd 5. Innsend hönnunargögn.

Umsögn og niðurstaða

Í samræmi við rammaákvæði aðalskipulagsins skal líta til rammaákvæða nr. 1a og 1b, sjá mynd 3.

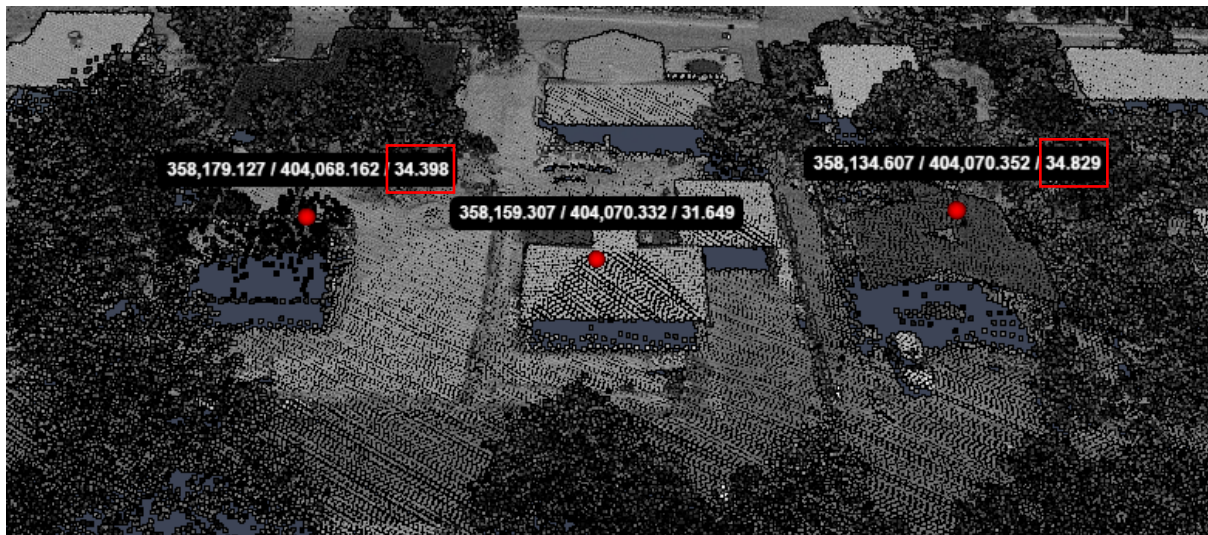
Nýtingarhlutfall lóðarinnar nr. 5 við Skjólbraut er 0,19 með breytingunni hækkar það í 0,22.

Heimilisfang	m2 á lóð	stærð lóðar	nýtingarhlutfall
Skjólbraut 1	374	824	0,453883
Skjólbraut 1a	374	828	0,451691
Skjólbraut 3	220	766	0,287206
Skjólbraut 3a	151,8	890	0,170562
Skjólbraut 5 fyrir	139,6	743	0,187887
Skjólbraut 5 eftir	164,4	743	0,221265
Skjólbraut 7	350	755	0,463576
Skjólbraut 7a	161,3	820	0,196707
Skjólbraut 9	245,7	487	0,504517
Skjólbraut 9a	245,7	487	0,504517
Skjólbraut 4	336,6	827	0,407013
Skjólbraut 6	274,8	848	0,324057
Skjólbraut 8	246	821	0,299635
Meðaltal nýtingarhlutfalls fyrir breytingu			0,354271



Breytingin er hófleg og fer ekki yfir meðaltal nýtingarhlutfalls aðliggjandi lóða né hækkar það verulega með breytingu.

Í rammaákvæði 1b segir að hæð nýbygginga skuli ekki fara yfir þá línu sem dregin er milli húsanna sitt hvoru megin við. Með breytingunni hækkar Skjólbraut 5 um 1 metra úr hæðarkóta 31,9 í 32,9 (hæð yfir sjávarmáli). Samkvæmt LIDAR gögnum má sjá að hæsti punktur húsanna sitt hvoru megin við Skjólbraut 5 er nokkuð hærri en 32,9 sem verður hæsti punktur hússins við Skjólbraut 5 með breytingu. Við Skjólbraut 3A og 5 er hæðarkótinn annars vegar u.þ.b. 34,4 og hins vegar 34,8.



Mynd 6. LIDAR gögnin sýna að húsin sitt hvoru megin við Skjólbraut 5 eru með hæsta punkta yfir hæðarkóta 32,9.

Byggingarleyfisumsóknin telst í takt við rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Lagt er til að samþykkja að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina fyrir hagsmunaaðilum við Skjólbraut nr. 3, 3A, 7, 7A, 4, 6, og 8.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

