



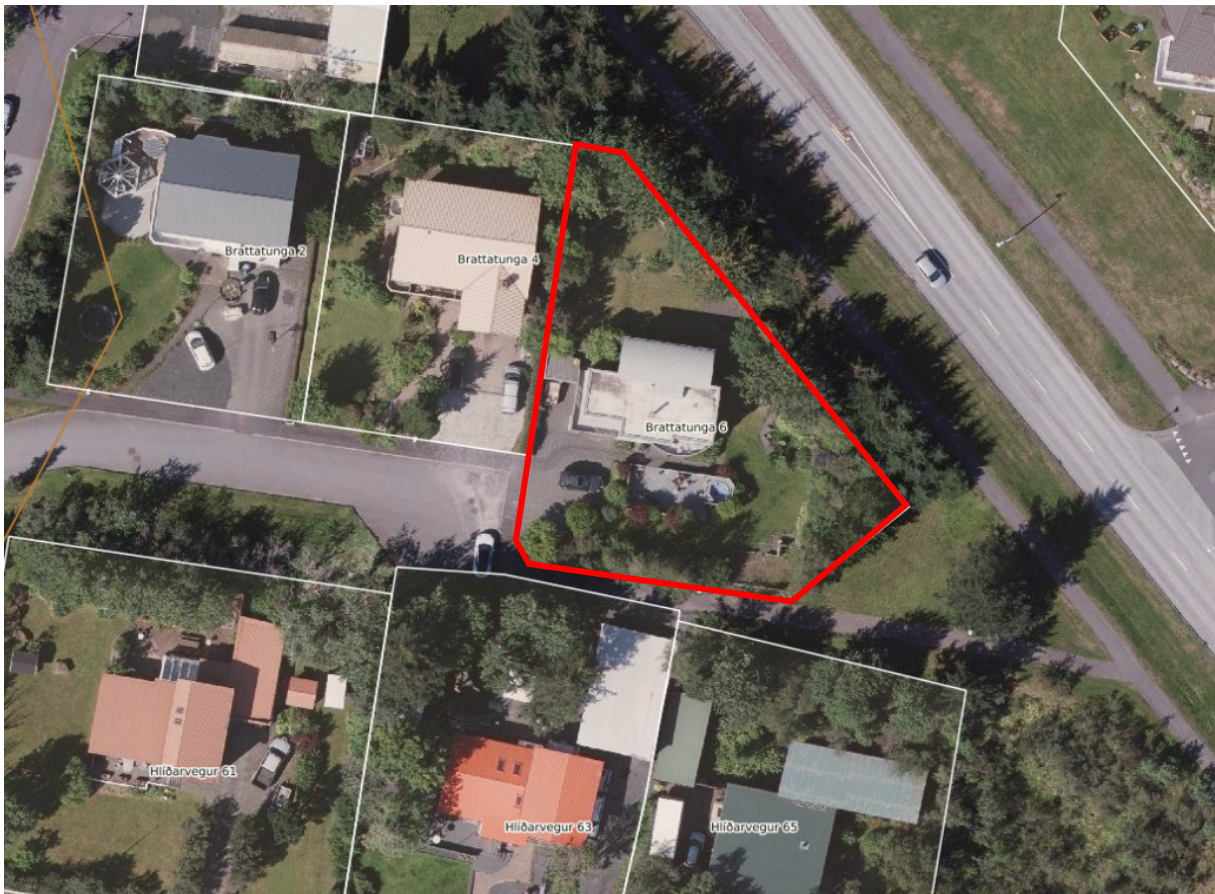
Kópavogi, 24. mars 2026
2603815/ FS

Brattatunga 6

Byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 9. mars 2026 var lögð fram umsagnarbeiðni byggingarfulltrúa vegna byggingarleyfisumsóknar Ríkharðs Oddssonar dags. 22. desember 2025 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 6 við Bröttutungu. Sótt er um stakstæða vinnustofu 37,8 m² að flatarmáli á suðausturhluta lóðarinnar. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Loftmynd af Bröttutungu 6. Tekin af kortavef Kópavogs.

Lóðin Brattatunga 6 er 1187 m² að stærð og á henni stendur einbýlishús byggt árið 1997, 243,3 m² að flatarmáli. Fyrir lóðina er ekki í gildi deiliskipulag.



Mynd 2. Ásýnd frá götu.

Forsendur í skipulagsáætlunum

Lóðin liggur innan landnotkunarflokks ÍB-2 á uppdrætti aðalskipulags Kópavogs, sem er lýst sem fastmótaðri íbúðarbyggð í eldri hverfum bæjarins á ódeiliskipulögðum svæðum. Ekki er í gildi deiliskipulag á umræddu svæði. Rammaákvæði aðalskipulags gilda á ódeiliskipulögðum svæðum.

Aðalskipulagið skiptir rammaákvæðunum upp í A og B flokk. Í A flokki eru almenn rammaákvæði nr. 1 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. 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 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

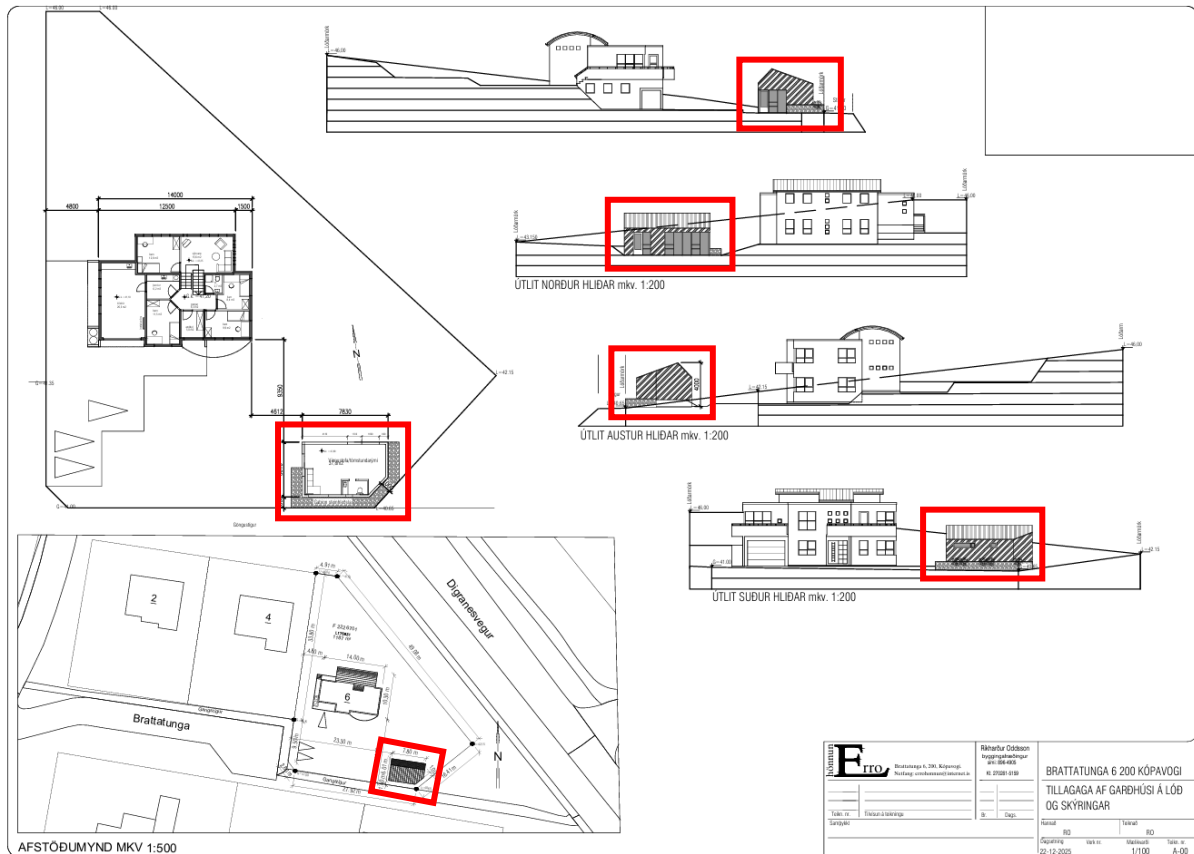
2. Stærð og umfang viðbygginga og bílageymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.
3. Vanda skal frágang á lóð þegar fjölga þarf bíla- og hjólastæðum á lóð. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða eru í kafla 2.2.2 *Samgöngumiðað skipulag og samgöngumiðuð svæði/próunarsvæði* (skipting í svæði) og kafla 2.2.3 *Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum 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 útivistar, hvíldar og leikja. Dvalarsvæði skulu staðsett og gerð með tilliti til skjóls, sólar- og birtuskilyrða, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.

Mynd 3. Rammaákvæði nr. 1, 2, 3 og 4.



Byggingarleyfisumsóknin

Í innsendri byggingarleyfisumsókn er sótt um 37,8 m² vinnustofu/tómstundarrými, 4 metrar á hæðina á suðausturhluta lóðarinnar 1 metra frá lóðarmörkum.



Mynd 4. Innsend hönnunargögn.

Umsögn og niðurstaða

Líkt og er rakið hér að ofan skal litið til rammaákvæða aðalskipulags ef það er ekki í gildi deiliskipulag á svæðinu. Vinnustofan er staðsett utan við byggingarlínu húsa sitthvoru megin við. Hæð viðbyggingarinnar er 4 metrar og 1 metra frá lóðarmörkum við göngustíg á bæjarlandi.

Litið er neikvætt á innsenda byggingarleyfisumsókn þar sem óæskilegt væri að setja fordæmi fyrir stakstæðri byggingu á lóðinni af þessari stærðargráðu svo nálægt lóðarmörkum við göngustíg. Vegna landhalla og hæðar byggingarinnar myndi hún gnæfa yfir göngustígnum. Byggingin þykir auk þess ekki falla vel að núverandi húsi á lóðinni og byggðinni í kring. Hægt væri að skoða aukið byggingarmagn á lóðinni með viðbyggingu austan við núverandi hús sem fellur betur að núverandi byggð og væri þ.a.l. ekki alveg upp við lóðarmörk að göngustíg.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

