



Kópavogi, 25. mars 2026
26022747/ EÁÁ

Nýbýlavegur 6

Umsögn um byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 23. febrúar 2026 var lögð fram byggingaleyfisumsókn Jóns Magnúsar Halldórssonar byggingafræðings f. h. lóðarhafa við Nýbýlaveg 6. Sótt er um leyfi til að byggja 8 m² viðbyggingu á norðurhlíð hússins fyrir lyftu. Uppdrættir dags. 12. desember 2025, uppfærðir dags. 16. mars 2026. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



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

Lóðin er 2621 m² að stærð og á henni stendur atvinnuhúsnæði byggt árið 1970, 2352,7m² að flatarmáli. Á lóðinni er í gildi deiliskipulag.

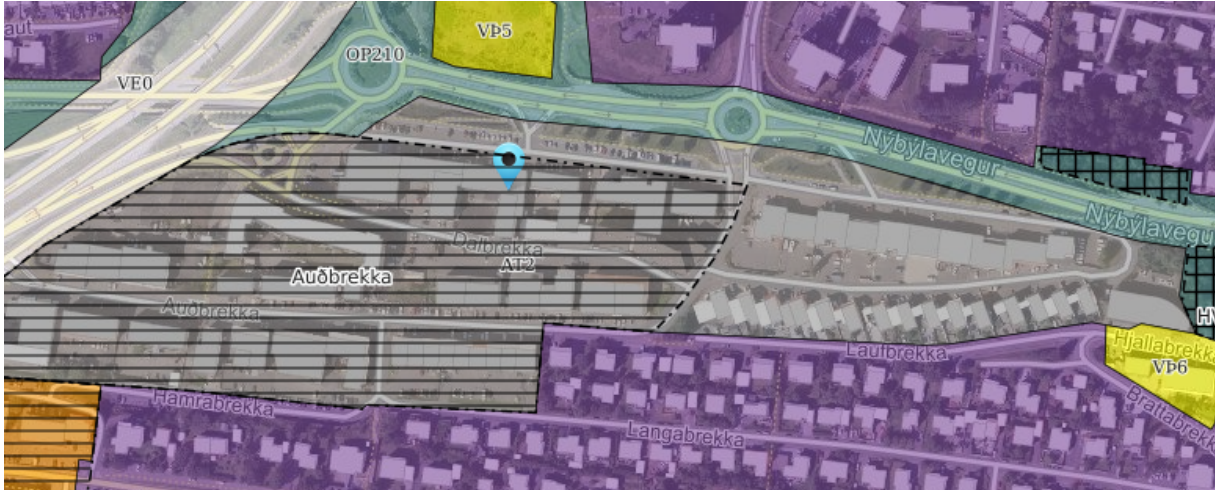


Mynd 2. Ásýnd frá götu.



Forsendur í aðalskipulagi

Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 28. september 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. desember 2021. Samkvæmt aðalskipulagi er umrædd lóð á reit AT2, atvinnusvæði við Auðbrekku auk þess sem svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði ÞR-2.



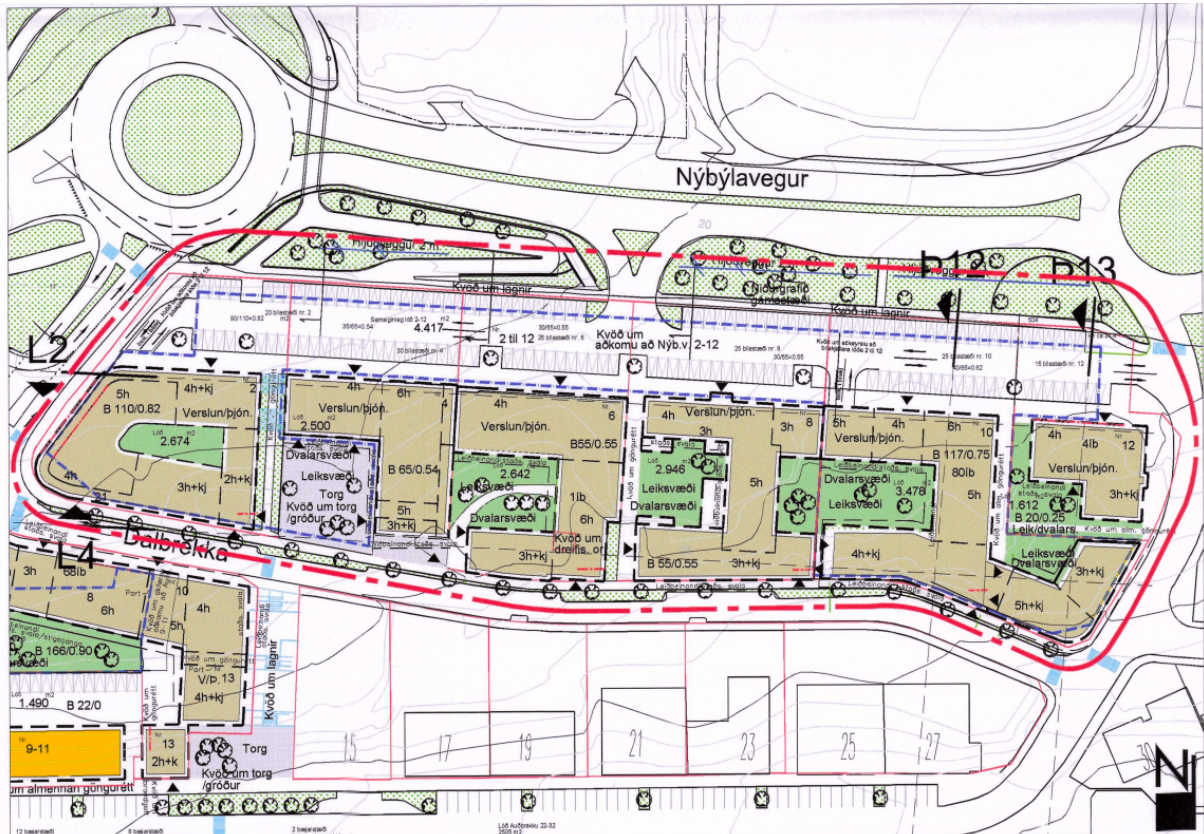
Mynd 3. Hluti af aðalskipulagsupprætti Kópavogs 2019-2040.

Forsendur í deiliskipulagi

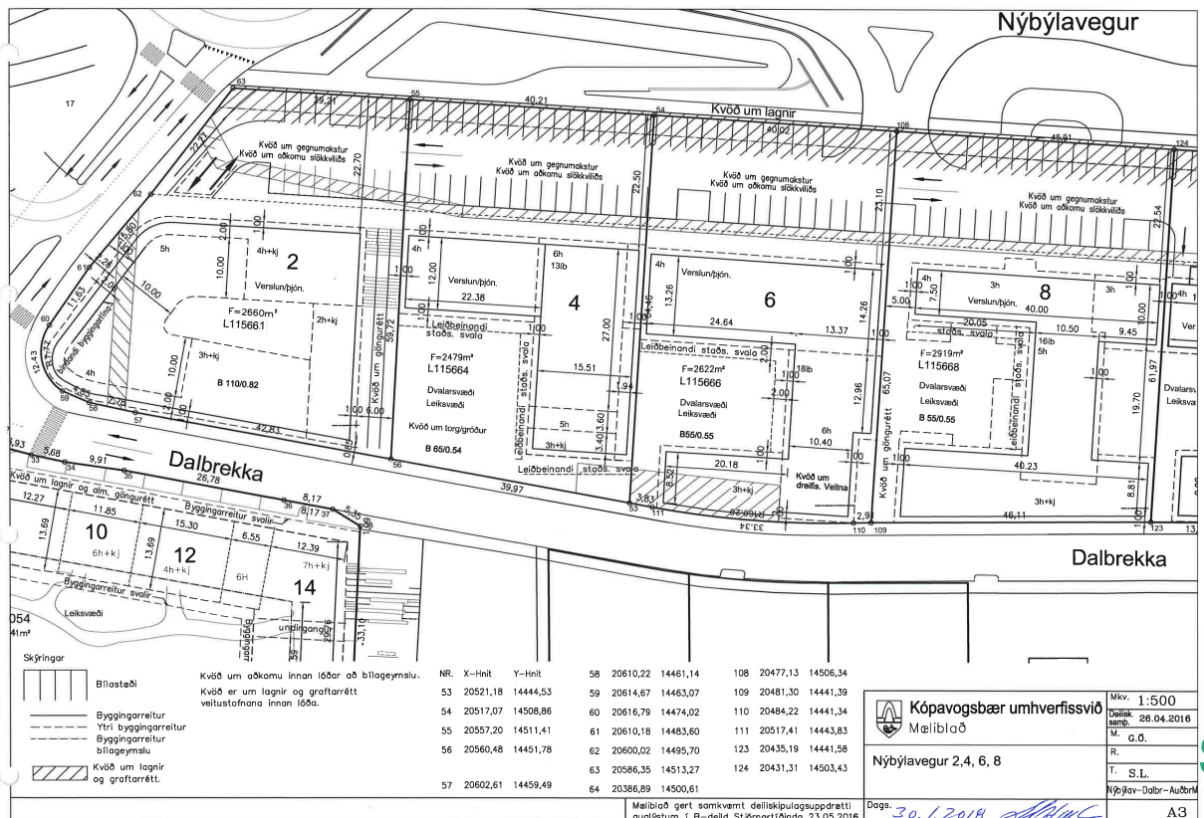
Á lóðinni er í gildi deiliskipulag Auðbrekku svæði 1, 2 og 3 sem tók gildi 23. maí 2016, gerð var breyting á skipulaginu er varðar lóðir nr. 2-12 við Nýbýlaveg og tók það gildi 4. desember 2020. Nýbýlavegur tilheyrir svæði 1 og reit 3 í deiliskipulagi Auðbrekku. Hluti af markmiðum skipulagsins er að bæta gæði umhverfis, búsetugæði og efnahagslega umgjörð eldri byggðar í Kópavogi.

Samkvæmt skipulagi er gert ráð fyrir að byggt verði við núverandi húsnæði 2.000 m² af nýju atvinnuhúsnæði. Í breytingu á deiliskipulagi var fallið frá heimild um íbúðarhúsnæði en gert er ráð fyrir einni íbúð í húsinu. Byggingareitur er sýndur á skipulagsupprætti og mæliblaði. Heimilt er að byggja að ytri byggingareit og skal húsið vera að öllu leiti innan ytri byggingarreits nema ytri byggingareitur svala, svalagangs, útbygginga og stigagangs sem er sýndur á deiliskipulagsupprætti sem leiðbeinandi staðsetning. Ytri byggingareitur svala, svalagangs, útbygginga og stigagangs er Dalbrekku megin. Útveggir bygginga að sem snúa út að götum skulu að jafnaði fylgja ytri byggingarreit, en á 40% úthliða á efri hæðum er leyfilegt að byggja 120 cm út fyrir byggingareit léttar útbyggingar og svalir. Útbyggingar og svalir að inngörðum á efri hæðum, mega fara 2 metra út fyrir ytri byggingarreit á 40% úthliða.

Þá er lögð áhersla á að við hönnun húsa sé gott samspil milli húsa á næstu lóðum hvað varðar útliti, frágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingahlutum.



Mynd 4. Sýna gildandi deiliskipulagsupprátt fyrir svæði 1 eftir breytingu. Ytri byggingareitur er sýndur með svartri brotinni línu.

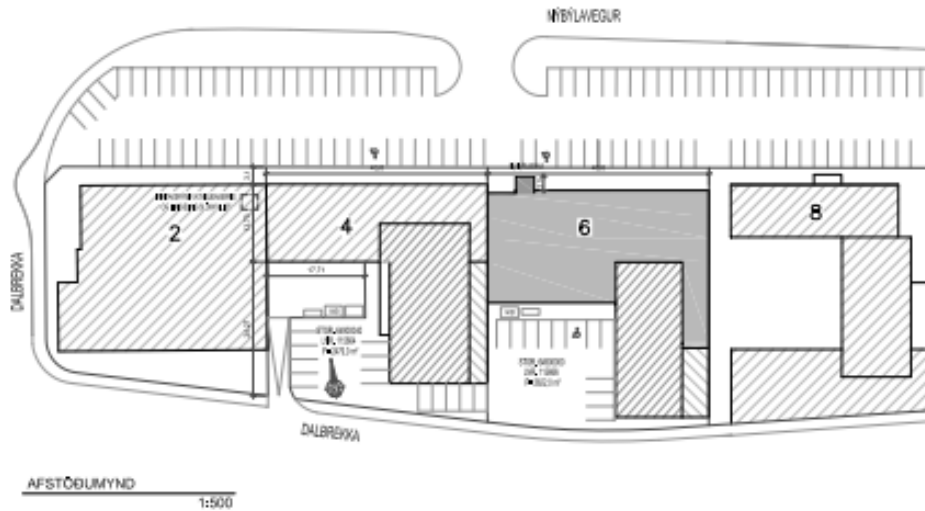


Mynd 5. Sýnir gildandi mæiblað.

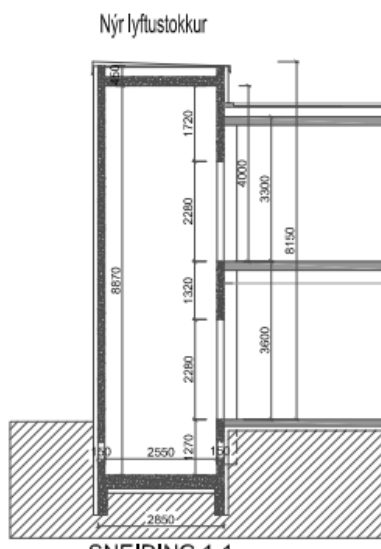
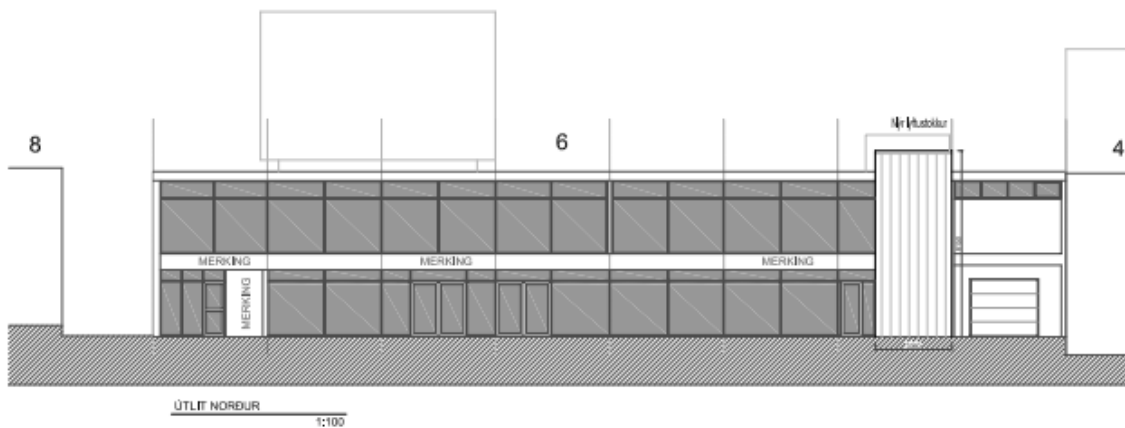


Byggingarleyfisumsóknin

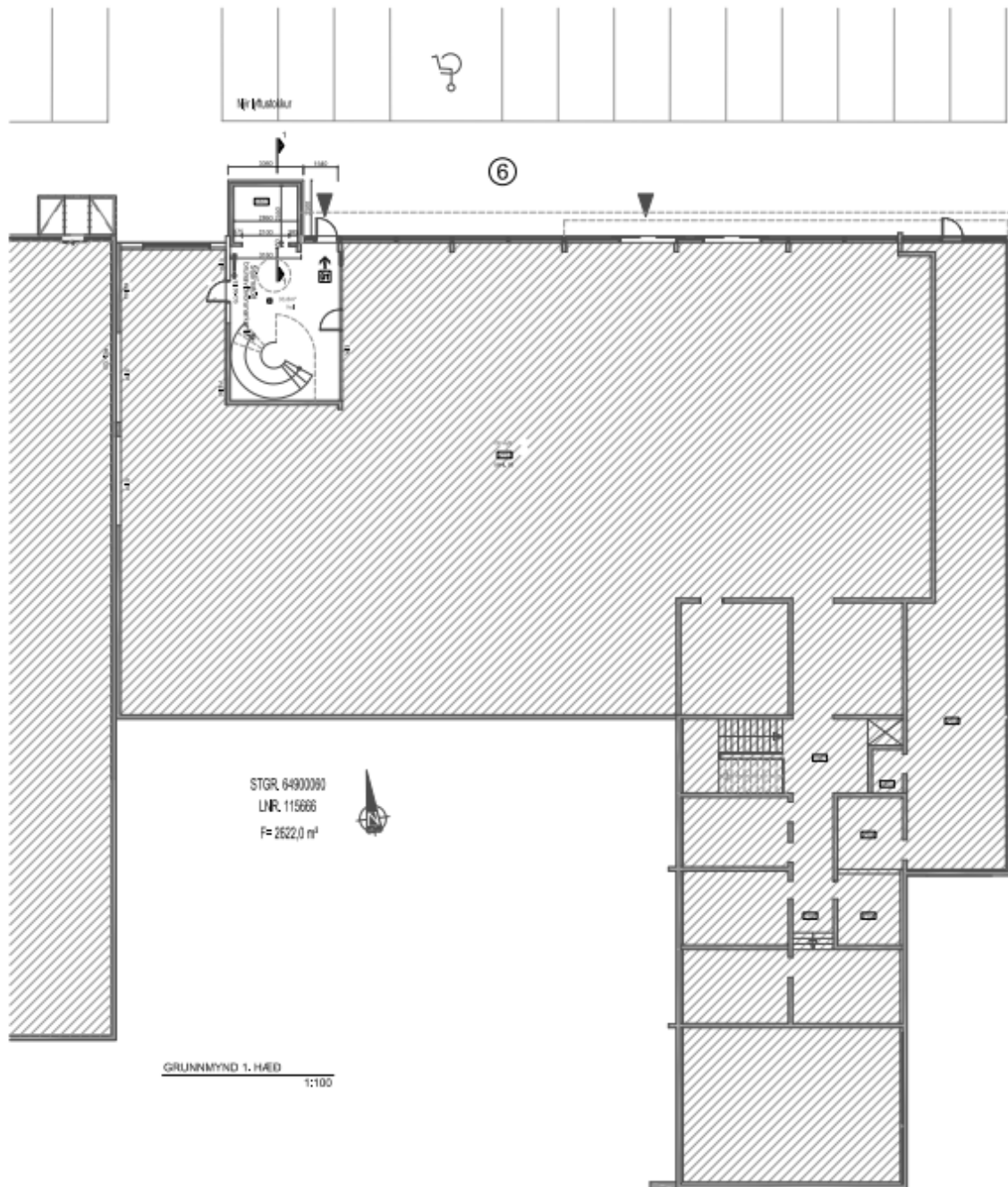
Sótt er um leyfi til að byggja 8,4 m² stökk fyrir lyftu milli 1 og 2 hæðar við norðurhlið byggingarinnar við Nýbýlaveg 6, þar sem nú er bíslag. Stökkurinn verður staðsteyptur og verður bíslag rífið. Bætt verður við nýrri inngangshurð á fyrstu hæð og gluggi breytist á annarri hæð.



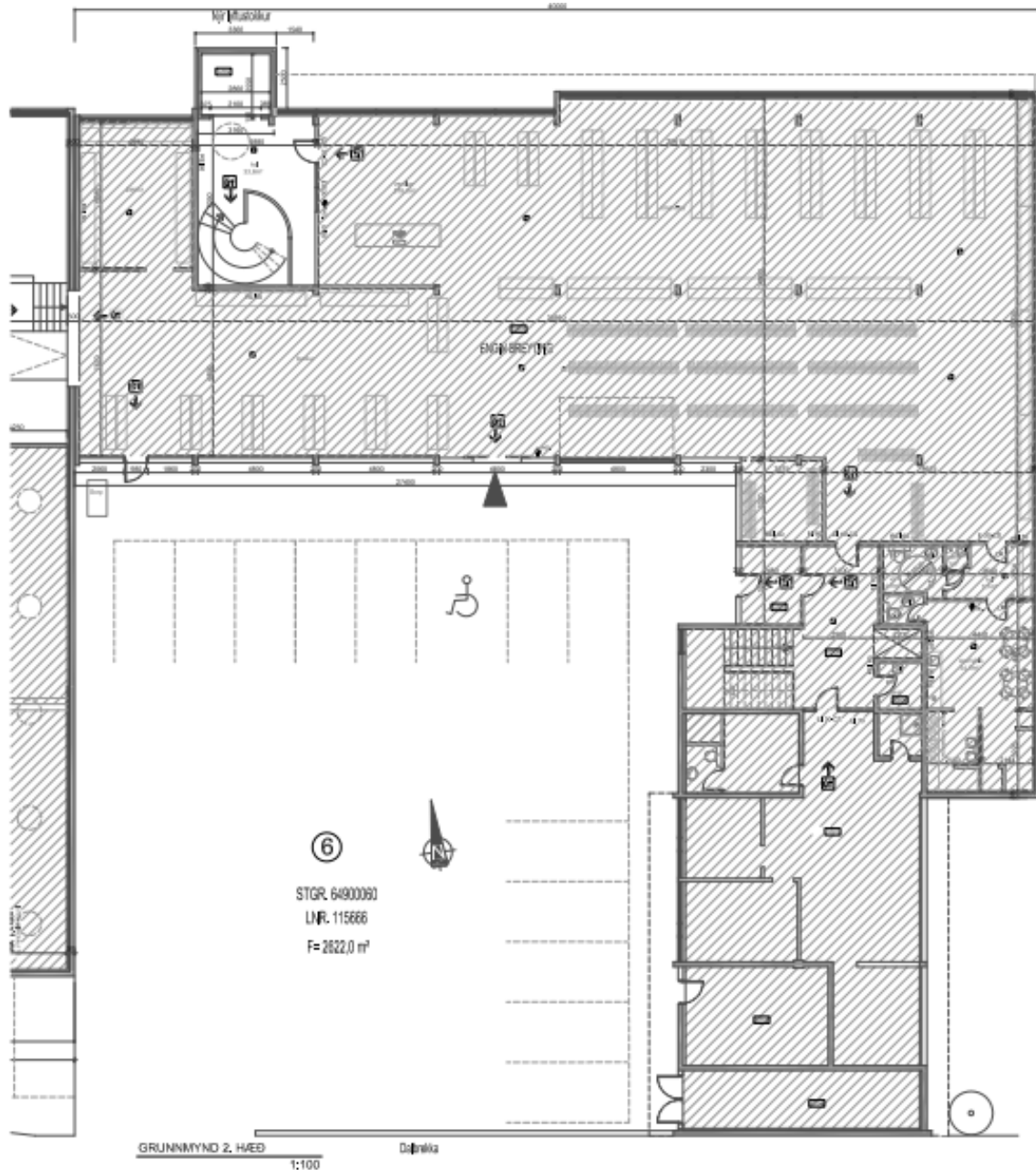
Mynd 6. Sýnir afstöðumynd af Nýbýlavegi 6 með fyrirhuguðum breytingum



Mynd 7. Útlit í norður meðfram Nýbýlavegi og sneiðing af lyftustokki



Mynd 9. Grunnmynd 1. hæðar.



Mynd 10. Grunnmynd 2. hæðar

Umsögn og niðurstaða

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir Nýbýlaveg 6 fer fyrirhugaður lyftustokkur út fyrir byggingalínu og fyrir séð að gluggasetning muni breytast frá því sem nú er og þar með hafa áhrif á ásýnd hússins.

Bent er á að deiliskipulagi er ætlað að tryggja samræmt heildaryfirbragð byggðarinnar. Frávik sem þetta mun hafa fordæmisgildi fyrir sambærilegar umsóknir innan hverfisins og haft neikvæð áhrif á götumyndina og heildaryfirbragð byggðarinnar. Á svæðinu liggur fyrir metnaðarfullt deiliskipulag sem ætlað er að auka gæða byggðarinnar og hafa jákvæð áhrif á ásýnd svæðisins. Mikilvægt er því að breytingar á húsinu verði gerðar á heildstæðan hátt í samræmi við þær áherslur sem settar eru fram í deiliskipulagi Auðbrekku.



Bent er á skráning á stærð hússins skv. Fasteignaskrá er ekki í samræmi við skráningatöflu sem fylgir erindinu.

Í ljósi ofangreinds er lagt til að byggingaleyfisumsókninni verði synjað.

F.h. skipulagsfulltrúa
Ester Anna Ármannsdóttir
skipulagsfræðingur

