Kópavogsbraut 20

Fyrirspurn

Umsögn

Forsendur
Niðurstaða

Dags.21.03.2025/DBV

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10 2026

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa var lagt fram erindi/fyrirspurn Gests Ólafssonar fyrir hönd lóðarhafa á lóðinni við Kópavogsbraut nr. 20. um aukið byggingarmagn á lóðinni. Áætlað er að byggja við eftirfarandi:

- 147fm gróðurhús
- 52fm tvöfalda bifreiðageymslu
- 31 fm geymsla

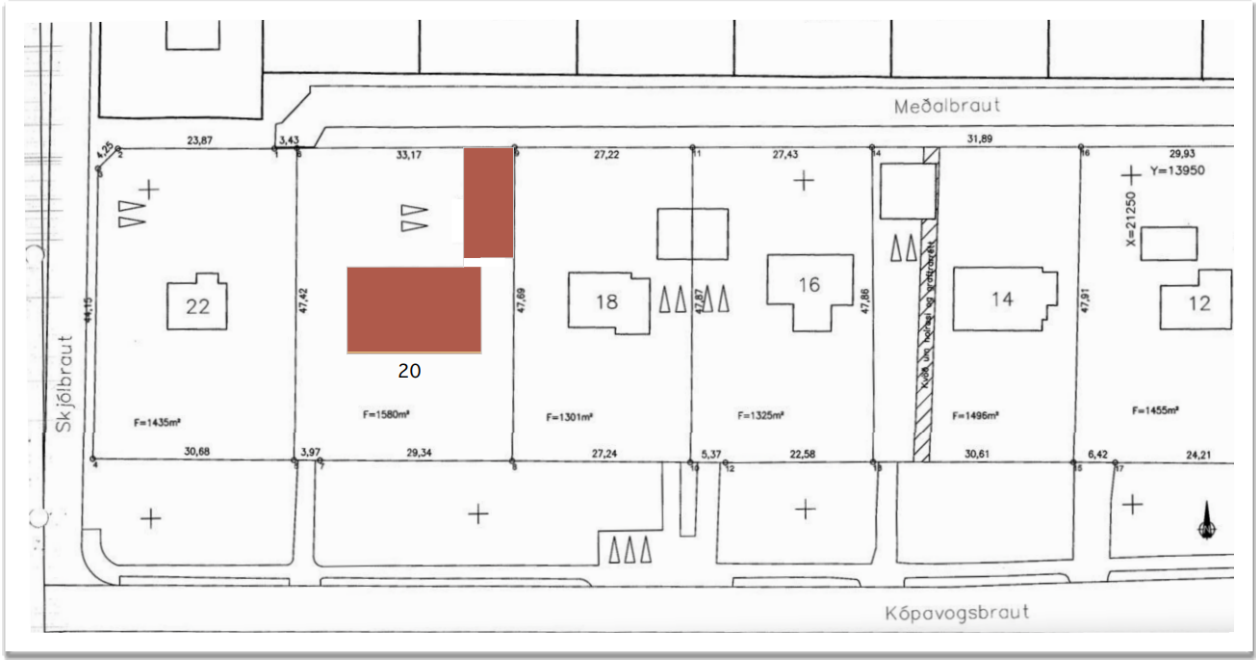
Í dag er á lóðinni einbýlishús og bílskýli, samtals 295m^2 Samtals yrði 230 m^2 aukning og heildarfermetrar yrðu 525 m^2. Með fyrirspurninni fylgdu teikningar:

Mynd 1Séð úr norð- vestri

Mynd 2 Séð úr suðaustri

Form gróðurhúsanna rýma mjög vel við núverandi húsnæði og fara ekki út fyrir byggingarlínu í suður eða norður.
Hér sést að nýr tvöfaldur bílskúr myndi ná að lóðamörkum í norðri.

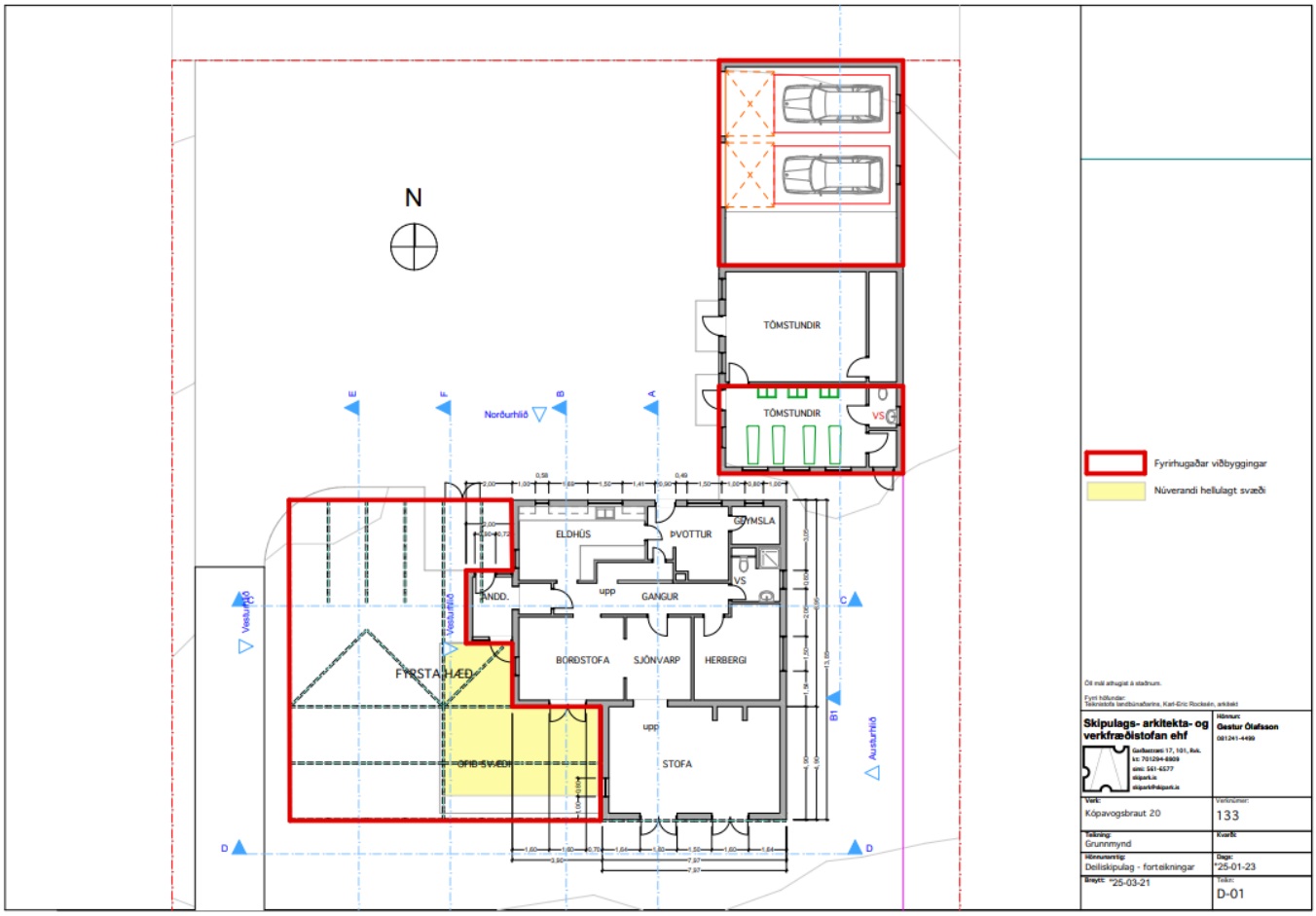
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Samþykki frá lóðarhöfum aðliggjandi lóðar liggur fyrir og að sögn lóðarhafa taka þeir **sérstaklega vel** í bílskúrsviðbyggingu því þeir telja að hann gæti skermað af vindstreng, sem þau hafa reynt að draga úr með gróðri.

Mynd 3 Séð úr suðri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Mynd 4 Aðstæður á norðurenda lóðar. Viðbygging myndi vera á milli núverandi bílskúrs og að vegg

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Mynd 5 Veggurinn á nyrðri lóðarmörkum er rúmlega 170 cm á hæð

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Mynd 6 Séð úr norðri inn á lóðina. Bílskúrinn væri í sömu hæð og sami stíll á þaki og núverandi bílskúr

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Mynd 7 Mögulegt væri að setja sambærilega girðingu á vegginn á lóðamörkum til að sporna gegn því að krakkar eða aðrir færu upp á þakið. Þessi girðing er á lóðinni við hliðina.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

1) Forsendur í gildandi skipulagi

Svæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn.

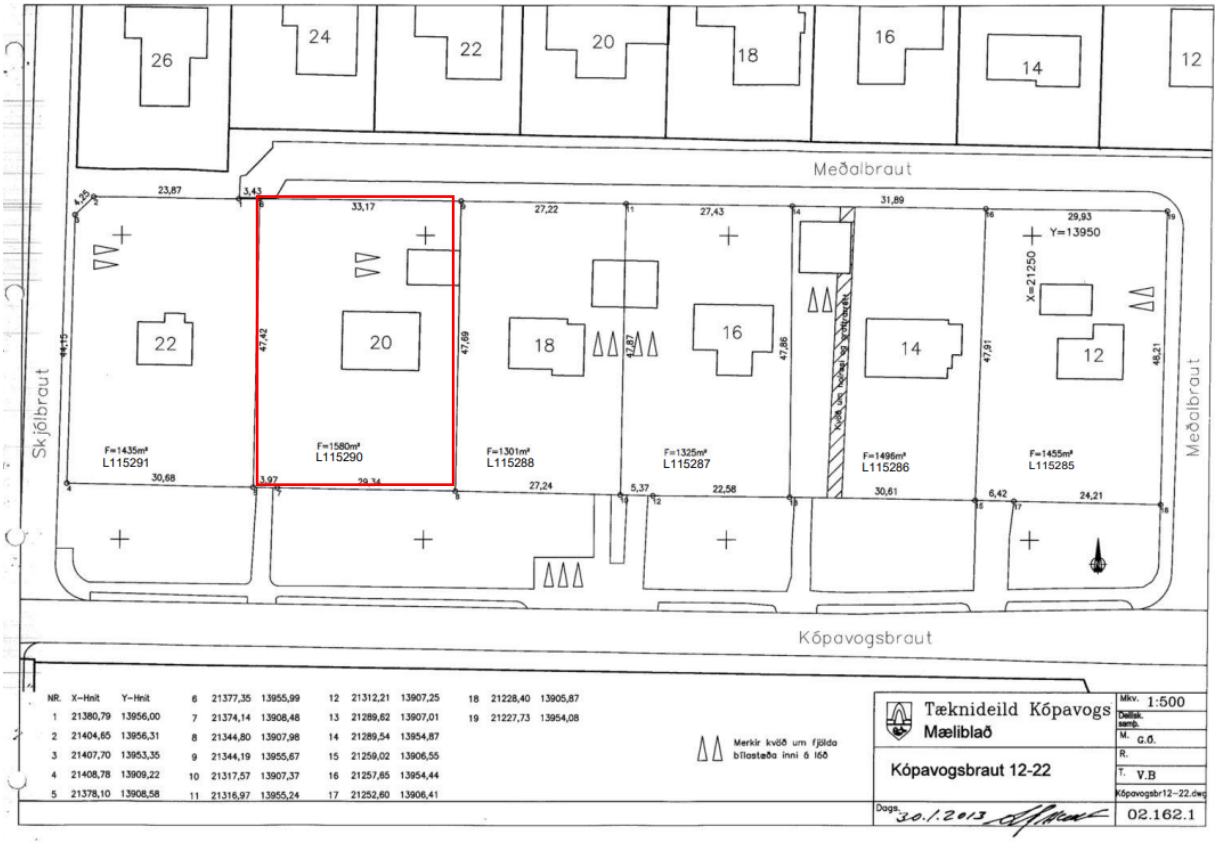
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Mynd 8 Götumynd úr suðri frá ja.is Lóðamörkin eru óvenju langt frá götu, eða við runnana á miðri mynd.

Húsið sést lítið sem ekkert frá Kópavogsbrautinni. Gróðurhúsið myndi sjást.

Mynd 9 Götumynd úr norðri. Engin innkeyrsla héðan og bakki við lóðarmörk. Takið eftir bíl hægra megin á plani.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Mynd 10Mæliblað frá 30.jan 2013

NÝTINGARHLUTFALL Á LÓÐINNI

Stærð lóðar er 1580m^2
Hús 295fm
Nýtingarhlutfall **núna 0,19**

Aukið byggingarmagn yrði 230,4m^2

Nýtingarhlutfall eftir framkvæmdir = **0,33**

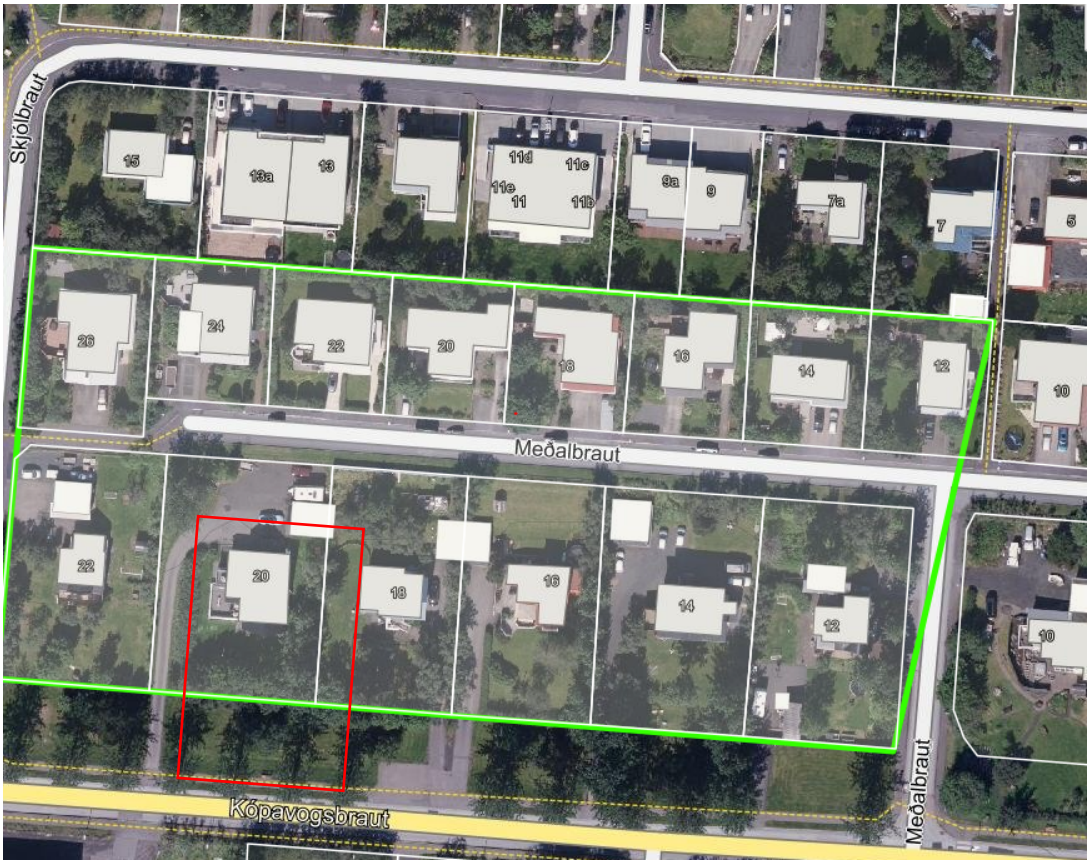
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

NÝTINGARHLUTFALL Í GRENNDINNI

Rýnt var í nýtingarhlutfall húsa í grenndinni. Nýtingarhlutfallið er á bilinu 0,14 - 0,47.

	Stærð lóðar m2	Byggðir fm á lóð	Nýtingarhlutfall
Kópavogsbraut 22	1435	226,7	0,16
Kópavogsbraut 20 fyrir	1580	295	0,19
Kópavogsbraut 20 eftir	1580	525,4	0,33
Kópavogsbraut 18	1301	179,5	0,14
Kópavogsbraut 16	1325	199	0,15
Kópavogsbraut 14	1496	350	0,23
Kópavogsbraut 12	1455	257	0,18
Meðalbraut 26	897	258	0,29
Meðalbraut 24	679	310	0,46
Meðalbraut 22	657	243	0,37
Meðalbraut 20	682	324	0,47
Meðalbraut 18	672	255	0,38
Meðalbraut 16	661	216	0,33
Meðalbraut 14	667	225	0,33
Meðalbraut 12	675	188	0,28

Meðaltals nýtingarhlutfall grenndar **er 0,29**



Mynd 11 Viðmiðunarsvæði f. Nýtingarhlutfall

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Rammaákvæði fyrir aukið byggingarmagn

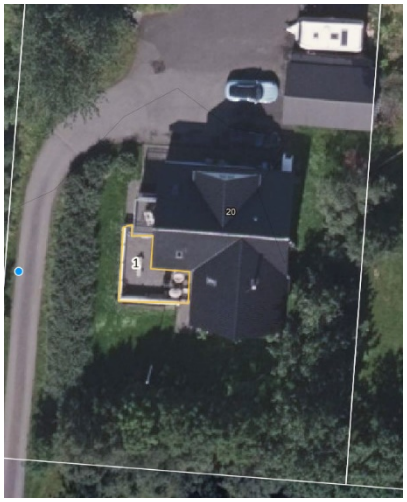
Í aðalskipulaginu eru sett fram eftirfarandi rammaákvæði sem stuðst er við þegar sótt er um aukið nýtingarhlutfall í þegar byggðum hverfum:

● Byggingarmagn á lóð, hvort sem um er að ræða nýbyggingu eða aukið nýtingarhlutfall á lóð, skal **að jafnaði ekki vera hærra** en meðaltals- nýtingarhlutfall nærliggjandi húsa.

● Hæð húsa eða mannvirkja skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.

● Lega og form byggingarreits skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.

Byggingarmagn



Byggingarmagnið færi yfir meðaltals byggingarmagn grenndarinnar um 0,04.

Gróðurhúsið (147 m^2) yrði byggt yfir garðinn og þar er nú þegar u.þ.b. 30 fm steyptur/hellulagður pallur sem færi undir viðbygginguna.

Hæð húsa

Hæð gróðurhússins yrði í sömu hæð og húsið.
Hæð bílskúrsins og geymslu væri í takti við núverandi bílskúr.

Byggingarlína

Í rammaákvæðum 1c í aðalskipulagi kemur fram að lega og form byggingarreits skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við. Áætlaður bílskúr færi yfir byggingarlínu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

4) Niðurstaða umsagnar

Af framlögðum gögnum má ætla að bílskúr fari yfir bindandi byggingarlínu.
Þó er það svo að við lóðamörk er rúmlega 170cm hár bakki/veggur, og bílskúrinn myndi liggja lægra í landinu, og myndi því ekki vera eins áberandi frá íbúum norðan við húsið, ef húsið væri hærra í landinu.
Nýtingarhlutfall yrði 0,33 sem er 0,04 yfir meðaltalsnýtingarhlutfalli í grennd.

Hvorki bílskúr né gróðurhúsið myndi varpa skugga á dvalarsvæði í grennd.

Ekki er verið að fjölga íbúðum á lóð.

Útsýni frá Meðalbraut myndi breytast að einhverju leyti en ekki eins og ef um væri að ræða steyptur veggur. Því lítur skipulagsdeild jákvætt á erindið og leggur til grenndarkynningu.

F.h. skipulagsfulltrúa Kópavogs
Díana Berglind Valbergsdóttir

Verkefnisstjóri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Díana Berglind Valbergsdóttir

Tími: 25.03.2025 12:54
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026