Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Kópavogi, 27. október 2026
26093809/ KHK

Digranesheiði 45

Umsögn um byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann dags. 13. október 2026 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 25. september 2026, þar sem byggingarleyfisumsókn Helga Hjálmarssonar arkitekts f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 45 við Digranesheiði var vísað til skipulagsfulltrúa. Sótt er um að stækka bílskýli um 23.11 m^2, fella út þakglugga og breyta stigum á raðhúsum. Í breytingunni felst að bílastæðum fjölgar um 1 á lóðinni.

Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



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

Samþykktar aðalteikningar frá 7. júlí 2023 gera ráð fyrir fjórum íbúðum í raðhúsi á tveimur hæðum ásamt stakstæðu skýli fyrir hjól og 2 bíla. Aðaluppdrættir gera ráð fyrir nýtingahlutfalli 0,47 á lóðinni. Lóð er skráð í fasteignarskrá 1.118 m2 að stærð.

Fyrirliggjandi skipulagsforsendur

Aðalskipulagi Kópavogs 2019–2040 eru sett fram rammaákvæði sem höfð skulu til hliðsjónar þegar metnar eru breytingar á þegar byggðum og ódeiliskipulögðum svæðum.

Við mat á breytingum í eldri og að mestu fullbyggðum hverfum ber meðal annars að horfa til þess hvernig fyrirhuguð breyting fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar umfang og hlutföll mannvirkja, nýtingu lóða, umferð, bílastæðaþörf og áhrif á nærliggjandi lóðir.

A. Almenn rammaákvæði nr. 1 (1a, 1b, 1c) fyrir öll hverfi Kópavogs

Þegar óskað er eftir breytingum samkvæmt *43. gr. Breyting á deiliskipulagi* og *44. gr. Grenndarkynning* skipulagslaga nr. 123/2010 gilda eftirfarandi rammaákvæði **1a, 1b og 1c**.

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.

Samanburður á nýtingahlutfalli aðliggjandi lóða

Athugun á byggð í næsta nágrenni sýnir að nýtingarhlutfall þeirra lóða sem teknar hafa verið til samanburðar er að meðaltali um 0,32. Samþykkt nýtingarhlutfall Digranesheiðar 45, er 0,47 en samkvæmt núverandi umsókn yrði það 0,49.

Heimilisfang	Byggingarmagn m²	Lóðarstærð m²	Fj. íbúða	Nýtingarhlutfall
Tunguheiði 4	410,3	850	4	0,48
Tunguheiði 6	403,2	976	4	0,41
Tunguheiði 8 – ásamt spennustöð	358,5	931	4	0,38
Lyngheiði 20	184,4	705	1	0,26
Lyngheiði 22	172,0	701	1	0,24
Lyngheiði 18	204,5	592	1	0,26
Digranesheiði 39	203,9	674	1	0,30
Digranesheiði 41	253,1	653	2	0,39
Digranesheiði 43	152,0	659	1	0,23
Digranesheiði 45 samþykktir aðaluppdrættir 7.júlí 2023	529,7	1.118	4	0,47
Digranesheiði 45 Stækkun bílskýlis	552,81	1.118	4	0,49
Digranesheiði 47	163,2	1.145	1	0,14
Skálaheiði 1	376,5	877	4	0,42
Skálaheiði 3	264,7	980	4	0,27
Skálaheiði 5	380,8	993	3	0,38
Meðaltal	**271**	**826**	**2,4**	**0,32**



Mynd 2. Loftmynd sem sýnir byggð í grennd við Digranesheiði 45

Fyrri fyrirspurnir varðandi uppbyggingu á lóð

Áður hafa komið til afgreiðslu erindi um uppbyggingu á lóðinni að Digranesheiði 45. Í fyrirspurn dags. 25. nóvember 2020 var óskað eftir að rífa þáverandi byggingar á lóðinni og reisa sex íbúða fjölbýlishús á tveimur hæðum ásamt þremur bílskúrum. Gert var ráð fyrir 681 m² heildarbyggingarmagni og nýtingarhlutfalli 0,61.

Í minnisblaði skipulagsdeildar, dags. 30. janúar 2021 vegna erindisins kom fram neikvæð afstaða til fyrirhugaðs umfangs uppbyggingarinnar, meðal annars með hliðsjón af nýtingarhlutfalli, fjölda íbúða og samræmi við nærliggjandi byggð. Fyrirspurnin var tekin fyrir á fundi skipulagsráðs 1. febrúar 2021 og leit skipulagsráð neikvætt á framlagða fyrirspurn.

e) Bílgeymslur við lóðarmörk.
Einnig er bent á að áður en sótt um byggingarleyfi þarf undirritað samþykki aðliggjandi lóðarhafa. Undirskriftir þeirra þurfa að koma fram með læsilegum hætti á uppdrætti. Án þeirra samþykkta er ekki hægt að taka málið fyrir í Skipulagráði. Þrátt fyrir samþykkti aðliggjandi lóðarhafa þarf alltaf að grenndarkynna tillögu samkvæmt lögum og fyrir nærliggjandi grennd.



4) Niðurstaða

Það er mat skipulagsdeildar Kópavogs að tillagan mun hafa íþyngjandi neikvæð umhverfisáhrif á aðliggjandi byggð. Tillagan ber með sér bæði of mikið nýtingahlutfall og of margar íbúðir miðað við byggingar og lóðir í kring.

Mynd 3. Niðurlag í minnisblaði skipulagsdeildar dags. 30.janúar 2021.

Fyrri grenndarkynning og athugasemdir aðliggjandi lóðarhafa

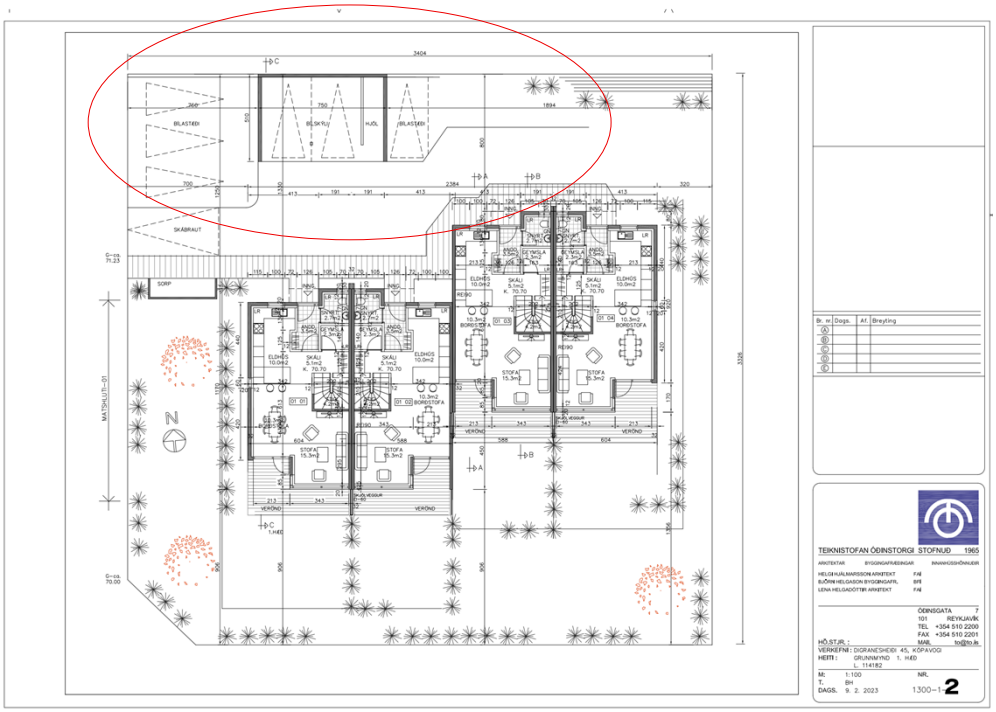
Byggingarleyfisumsókn vegna uppbyggingar á lóðinni var grenndarkynnt árið 2023. Í þeirri tillögu var gert ráð fyrir fjögurra íbúða raðhúsi á tveimur hæðum ásamt stakstæðu skýli fyrir reiðhjól og tvo bíla.

Grenndarkynningu lauk 18. apríl 2023 og bárust m.a athugasemdir frá íbúum Tunguheiðar 4.

Athugasemdirnar vörðuðu meðal annars umferð um Tunguheiði, fjölda og staðsetningu bílastæða, aðkomu að lóðinni og áhrif framkvæmda á lóðamörk milli Digranesheiðar 45 og Tunguheiðar 4.

Í umsögn skipulagsdeildar frá 15. maí 2023 var sérstaklega tekið fram að lóðamörk Digranesheiðar 45 og Tunguheiðar 4 yrðu óbreytt. Jafnframt var vísað til þess að á þá grenndarkynntum aðalteikningum væri gert ráð fyrir að núverandi 0,9 m stoðveggur á lóðamörkum héldist óbreyttur og að veggur núverandi bílageymslu yrði nýttur sem hluti fyrirhugaðs bílskýlis.

Í sömu umsögn var fjallað sérstaklega um fyrirkomulag sex bílastæða á lóðinni og talið að það samræmdist þá viðeigandi viðmiðum Aðalskipulags Kópavogs 2019–2040. Skipulagsráð samþykkti síðan tillöguna 15. maí 2023 með vísan til umsagnar skipulagsdeildar.

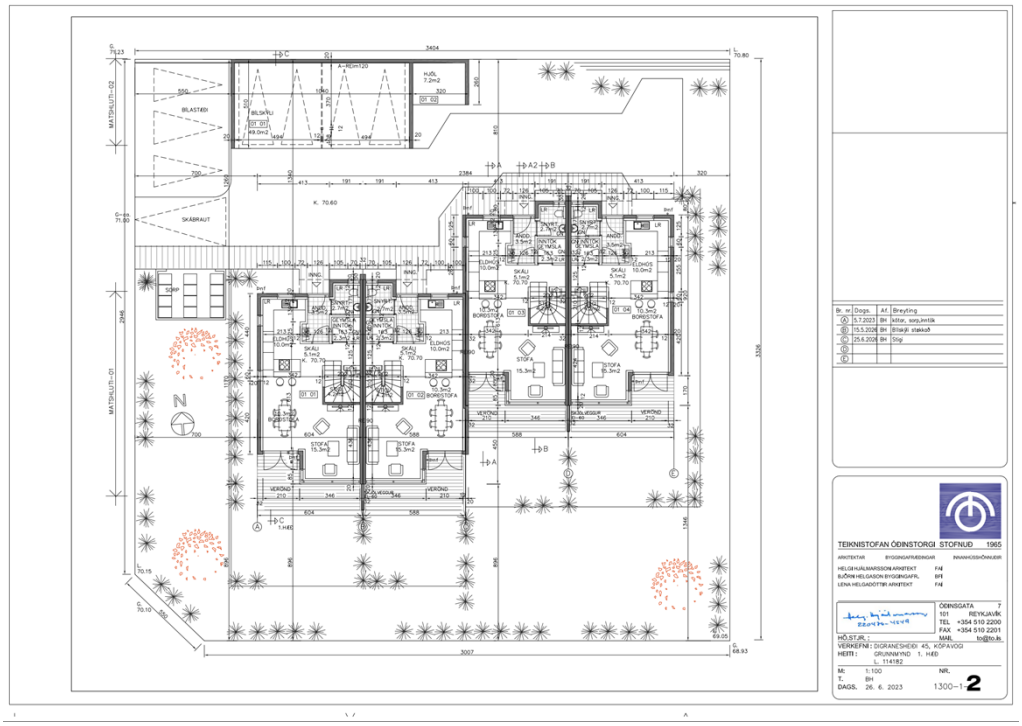


Mynd 3. Grenndarkynningargögn frá 2023

Byggingaleyfisumsókn dags. 25.september 2026

Nú er sótt um stækkun bílskýlis, niðurfellingu þakglugga og breytingar á stigum raðhússins. Samkvæmt fyrirliggjandi upplýsingum verður bílageymslan 10,4 × 5,1 m og hjólageymslan 3,2 × 2,6 m.

Heildarbyggingarmagn á lóðinni hækkar úr 529,7 m² í 552,81 m² og nýtingarhlutfall úr 0,47 í 0,49. Fjöldi íbúða helst óbreyttur, fjórar íbúðir, en bílastæðum fjölgar úr sex í sjö.



Mynd 4.Byggingaleyfisumsókn

Umsögn og niðurstaða

Lóðin er á ódeiliskipulögðu svæði og byggingarleyfisumsóknin frá 2023 var grenndarkynnt með hliðsjón af áhrifum uppbyggingarinnar á aðliggjandi byggð. Við þá málsmeðferð var sérstaklega fjallað um þau atriði sem núverandi breyting tekur til, þ.e. umfang og staðsetningu bílskýlis, fjölda og fyrirkomulag bílastæða og aðstæður við lóðamörk gagnvart Tunguheiði 4

Nýtingarhlutfall lóðarinnar samkvæmt umsókninni yrði 0,49, er töluvert yfir meðaltali þeirra nærliggjandi lóða sem teknar hafa verið til samanburðar, sem er um 0,32. Umsóknin samræmist því ekki rammaákvæðum aðalskipulags um að nýtingarhlutfall skuli að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nærliggjandi lóða.

Lagt er til að byggingarleyfisumsókninni verði synjað.

F.h. skipulagsfulltrúa
Kristjana H Kristjánsdóttir
Skipulagsfræðingur

Rafræn skilríki

Undirritað af: Kristjana H Kristjánsdóttir

Tími: 28.10.2026 9:44
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign