Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Kópavogsbraut 12

Byggingarleyfisumsókn
Umsögn skipulagsdeildar

Inngangur
Ferill málsins
Forsendur
Athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða umsagnar
Fylgiskjöl

ONE: 23041419
1. desember 2023
BG/HIR

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026

1. Inngangur

Á lóðinni er 214,9 m² einbýlishús og 42,5 m² stakstæð bílageymsla samtals 257,4 m². Sótt er um leyfi fyrir byggingu annars einbýlishúss með bílageymslu á lóðinni, norðan núverandi húss, alls 255 m² á tveimur hæðum. Aðkoma að núverandi húsi á lóðinni er á austurhluta lóðarinnar frá Meðalbraut og gert er ráð fyrir að aðkoma að nýbyggingunni verði á norðurhluta lóðarinnar frá Meðalbraut. Bílastæðum myndi fjölga úr tveimur í fjögur. Nýtingarhlutfall lóðarinnar hækkar úr 0,18 í 0,35. Uppdrættir í mkv. 1:500 og 1:100 dags. 14. mars 2023. (sjá fylgiskjal 1)

2. Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs 5. júní 2023 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 14. apríl 2023 þar sem umsókn Ellerts Hreinssonar arkitekts dags. 14. mars 2023 fh. lóðarhafa lóðarinnar nr. 12 við Kópavogsbraut um byggingarleyfisumsókn var tekin fyrir.

Skipulagsráð samþykkti með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð umsókn um byggingarleyfi verði grenndarkynnt fyrir lóðarhöfum lóðanna nr. 2, 4, 6, 8, 10, 14, 16, 18, 20 og 22 við Kópavogsbraut og nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 og 26 við Meðalbraut. (sjá fylgiskjal 1)

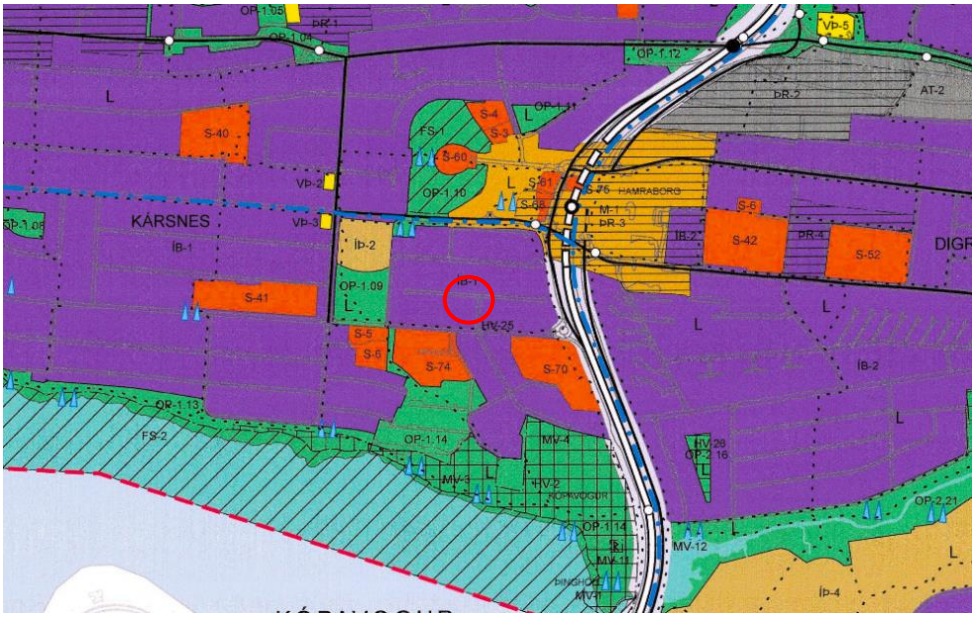
Tillagan var grenndarkynnt og frestur til að gera athugasemd var til kl. 12:00 föstudaginn 11. ágúst 2023. Athugasemdir bárust.

Á fundi skipulagsráðs 21. ágúst 2023 var erindið lagt fram að nýju ásamt innsendum athugasemdum. Skipulagsráð frestaði afgreiðslu erindis og vísaði því til umsagnar skipulagsdeildar.

3. Forsendur

3.1. Aðalskipulag Kópavogs 2019 -2040

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er lóðin staðsett á ódeiliskipulögðu íbúðarsvæði (ÍB-1).



Mynd 1: Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, þéttbýlisuppdráttur.

Eftirfarandi lýsing af svæðinu úr töflu 4-6. Yfirlit yfir hverfisvernd er í kafla 4.1.8:

ÍB-1	Kársnes	Nokkuð fastmótuð byggð í eldri hverfum bæjarins á ódeiliskipulögðum svæðum. Alla jafna lágreist byggð 1-3 hæðir. Nýrri uppbyggingarsvæði eru deiliskipulögð, alla jafna á þróunarsvæði. Sjá kafla 2.2 um þróunarsvæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

		Á Kársnesi öllu er gert ráð fyrir um 1.390 nýjum íbúðum frá 2019 til 2040. Gert er ráð fyrir að 80% þeirra íbúða (um 1.100) verði byggðar (eða komnar í byggingu) fyrir/um 2030. Það mótast nánar á skipulagstímabilinu. Hluti íbúðarsvæðis er jafnframt þróunarsvæði fyrir blandaða byggð. Nánari umfjöllun og markmið er varða um Kársnes er í 7. kafla um rammahluta aðalskipulags um Kársnes og kafla 2.2. um þróunarsvæði. Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða. Stærð heildarsvæðis um 124 ha.

3.2. Meginmarkmið í Aðalskipulagi

Meginmarkmið – Byggð – þróunarsvæði – samgöngumiðuð svæði (2.1)
-Stuðla skal að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að áfram er horft til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænna samgangna aukið.
-Lögð er áhersla á breyttar ferðavenjur, góðar almenningssamgöngur, Strætó og Borgarlínu samhliða þéttingu byggðar.
-Skipulag taki mið af þörfum og óskum íbúa sem og annarra hagsmunaaðila en taki jafnframt mið af hagsmunum heildarinnar í samræmi við heimsmarkmið 11.3 um þátttöku íbúa í skipulagsmálum.
Íbúðarbyggð – Markmið, leiðir, þróun, áætlun (2.1.1)
Greining hverfa og markmið um fjölgum íbúða í rað-, par-, og einbýlishúsahverfum verða sett fram í hverfisáætlunum.

3.3. Markmið fyrir Kársnes

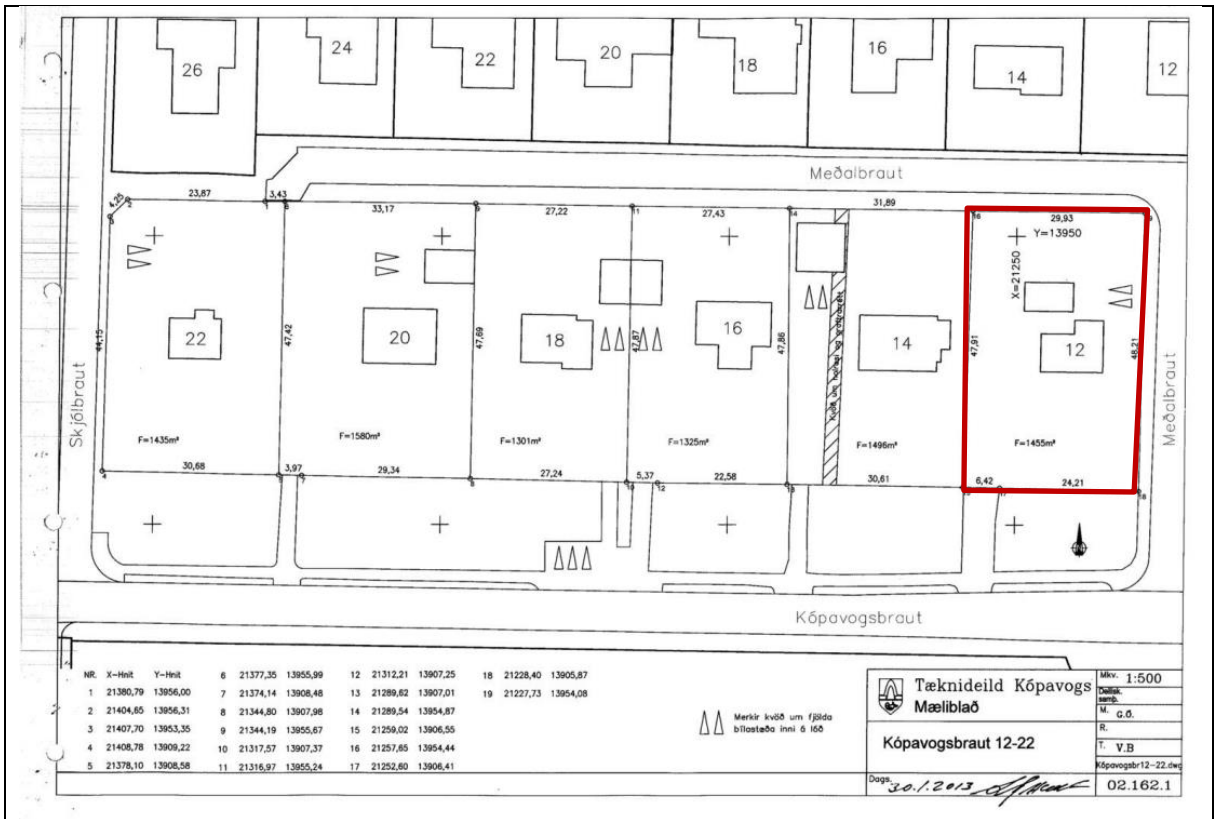
Vistvænt og lýðheilsuvænt Kársnes:
Á Kársnesi skal stuðla að því að draga úr neikvæðum áhrifum umferðar og auka sjálfbærni með vistvænum áherslum. Leggja skal áherslu á að styrkja vistvæna samgöngumáta, hjóla- og gönguleiðir og almenningssamgöngur. Stefnt er að greiðum og öruggum samgönguleiðum milli heimila, skóla, verslana, leikskóla, biðstöðva strætó og borgarlínu svo að þörf fyrir akstur innan hverfisins verði sem minnst.

Yfirbragði byggðar og sérkennum hverfisins viðhaldið á afmörkuðum götureitum á Kársnesi:
Fyrirhugaðar breytingar, á einstökum lóðum eða hluta götureita á Kársnesi, skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar þar sem m.a er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga. Þetta á hvorki við um þróunarsvæði né þar sem unnið er að nýju deiliskipulagi.

Áætlun um uppbyggingu íbúða á Kársnesi (7.3.2)
Gert er ráð fyrir að heildarfjölgun íbúða á Kársnesi á skipulagstímabilinu geti orðið um 1.400 íbúðir. Gert er ráð fyrir að meðalstærð íbúða minnki á Kársnesi eða verði um 103 m2 en er um 130 m2 í dag án bílakjallara.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3.4. Mæliblað



Mæliblað – 30.01.2013

Samkvæmt mæliblaði er heimilt að hafa tvö bílastæði við norð-austur hluta lóðarinnar fyrir framan bílageymsluna.

2.4. Loftmynd

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

4. Athugasemdir og ábendingar.

Athugasemdir og ábendingar bárust frá eftirtöldum:

1.	Kópavogsbraut 14	Gestur Þorsteinsson	fylgiskjal 2
2.	Meðalbraut 2	Gunnar Einarsson	fylgiskjal 3 og 4
3.	Meðalbraut 8	Helgi Magnússon	fylgiskjal 4
4.	Meðalbraut 10	Örn Guðmundsson og Herdís Guðmundsdóttir	fylgiskjal 4
5.	Meðalbraut 12	Margrét B Hólmsteinsdóttir og Óskar Halldórsson	fylgiskjal 4 og 5
6.	Meðalbraut 14	Kristín Hallgrímsdóttir og Birgir Björnsson	fylgiskjal 6
7.	Meðalbraut 16	Guðmundur Kristjánsson og Súsanna Pétursdóttir	fylgiskjal 7
8.	Meðalbraut 24	Jónína Kristgeirsdóttir og Sigurður Jónas Bergsson	fylgiskjal 8

1. Gestur Þorsteinsson
Kópavogsbraut 14 - (fylgiskjal 2)

1. Stærð hússins. Húsið er allt of stórt miðað við staðsetningu á þröngri bakhúsalóð. Verði húsið séreign þá hljóta lóðaskilmálar að breyta lóðahlutfalli, ekki getur verið sameiginleg lóð um aldur og ævi án árekstra. Hæð hússins nær hæsta punkt risþaks nærliggjandi íbúðarhúsa og virkar eins og 3. hæða risastór varðturn. Lóðin á Kópavogsbraut 14 er lægri og þess vegna er þetta svo yfirþyrmandi. Sjá meðf. mynd sem er tekin til austurs á Kópavogsbraut 14.

2. Útlit og innréttingar. Ekki fylgdi með grunnmynd af 1. hæð (einungis kjallara) en samkvæmt útlitsmyndum þá er stór stofugluggi til vesturs ásamt svölum á suðvesturhorni 1. Hæðar hússins með mjög óþægilegu nálægu útsýni yfir baklóð Kópavogsbrautar 14. Það skerðir mjög lífsgæði og prívatið hjá okkur á Kópavogsbraut 14 að fá slíkan útsýnisturn yfir okkur. Húsið er ferkantað með flötu þaki og í hróplegu ósamræmi við öll húsin á Kópavogsbraut 2 til 24 sem eru með risþaki

3. Áhrif á hverfið. Með leyfi fyrir slíkri ofurbyggingu á Kópavogsbraut 12 þá hljóta aðrir lóðarhafar með svipaðar aðstæður að ígrunda sambærilega möguleika. Hús með aðkomu frá Meðalbraut á að tilheyra Meðalbraut. Svona stór hús byggð á öllum baklóðum Kópavogsbrautar 2 – 14 hljóta að vera einskonar jarðýtur sem ryðja eldri byggðinni í burtu.

4. Lausnir sem undirritaður gæti hugsanlega samþykkt. Minka húsið um a.m.k. 100 m2 og færa til austurs frá lóðamörkum nr. 14 Hafa svalir og stofuglugga til suðurs og suðausturs. Ekki láta húsið umliggja bílskúr á lóðinni nr. 12 Endurhanna útlit hússins til samræmis við önnur hús á reitnum Kópavogsbraut 2 til 24 Skoða aðkomu frá tengivegi milli Kópavogsbrautar og meðalbrautar eins og er á Kópavogsbraut 12

Hugleiðingar: Kannski er möguleiki á að lóðarhafi á Kópavogsbraut 12 geti selt til annars aðila byggingaréttinn þegar leyfi er fengið og fasteignanúmer skráð, ef svo, þá fer í gang eitthvað nýtt. Að lokum velti ég fyrir mér fyrir hvern fyrirhuguð uppbygging á svæðinu er. Ef svæðið er hugsað fyrir íbúa Lundarsvæðisins ætti að vera auðvelt að hafa meira samráð um hvernig svæðið verður skipulagt.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Umsögn 1

1.1

Í greinargerð með Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 í kaflanum um rammaákvæði er fjallað um þegar óskað er eftir breytingum samkvæmt skipulagslögum í núverandi byggð hvort sem hún er deiliskipulögð eða ekki skal liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem ítarlega er greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð er fyrir er. Einkum skal horft til hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun. Þá er sérstaklega bent á að við ósk um breytingar skulu svokölluð rammaákvæði höfð til hliðsjónar, nánar til tekið almenn rammaákvæði 1 fyrir öll hverfi í Kópavogi og rammaákvæði 2, 3 og 4 fyrir Digranes og Kársnesi á ódeiliskipulögðum svæðum.

Rammaákvæði 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.

Rammaákvæði 1b - Hæð nýbygging skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvor megin við.

Rammaákvæði 1c - Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.

Rammaákvæði 2 - Stærð og umfang viðbygginga og bílageymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu.

Rammaákvæði 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.

Rammaákvæði 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 umhverfisþátta.

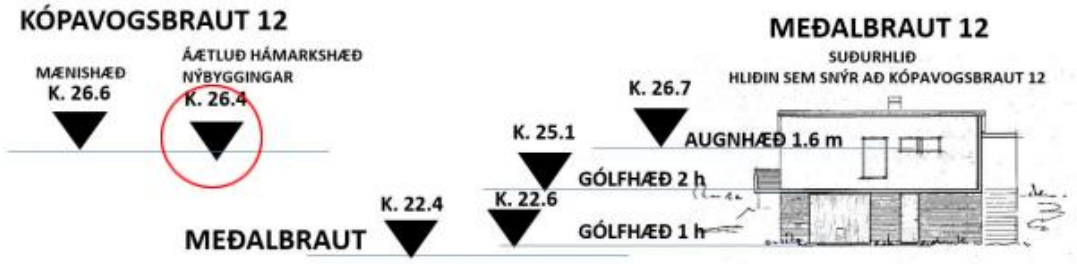
Í umræddri byggingarleyfisumsókn er verið að sækja um heimild til að fjölga íbúðum á lóð. Byggingarmagn á lóð tvöfaldast og þar með nýtingarhlutfall (fer úr 0.18 í 0.35) og yrði hærra en nýtingarhlutfall sambærilegra lóða við Kársnesbraut 2-22 (sem er 0.24) en nálægt nýtingarhlutfalli ef miðað er við stærra svæði s.s Meðalbraut og Skjólbraut (sem er 0.35). Á ódeiliskipulögðum svæðum Kársness eru nokkur dæmi um fleiri en eitt sérbýli á lóð og má nefna í því tilfelli Kópavogsbraut 59 þar sem á einni lóð eru parhús og tvö einbýlishús. Þegar tillagan við Kópavogsbraut 59 var grenndarkynnt komu engar athugasemdir frá lóðarhöfum aðliggjandi lóða og var sú breyting því unnin í sátt við nágranna. Til eru dæmi um fjölgun íbúða á lóð án þess að skipta henni upp og bent er á að gera má hjá sýslumanni þinglýsta samninga um afnot af lóð og bílastæðum.

En með því að skipta svo stórri lóð upp þannig að ný lóð yrði a.m.k 500 m² og ferköntuð þá er núverandi bílskúr staðsettur á óhentugum stað. Hægt væri að fjarlægja bílskúrinn eða láta hann tilheyra nýbyggingu ásamt núverandi aðkomu úr austri. Þá reiknast nýtingarhlutfallið á þeim hluta lóðarinnar.

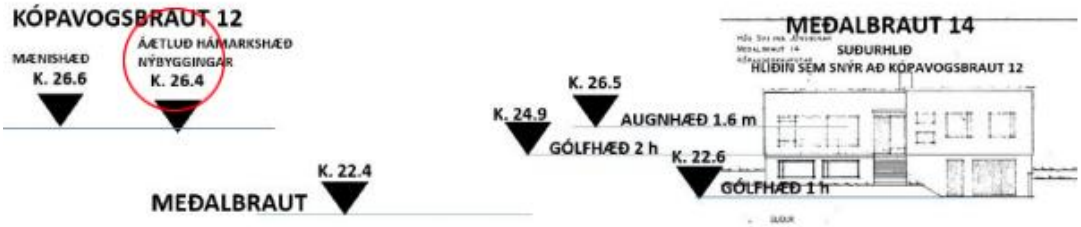
Mænishæð núverandi húss að Kópavogsbraut 12 er 26,6 og fyrirhugaðs húss aðeins lægri eða í 26,4. Með vísan í rammaákvæði 1b hér að ofan er það mat skipulagsdeildar að hæð fyrirhugaðrar nýbyggingar er ekki á skjön við hæðir húsa við Meðalbraut og Kópavogsbraut (sjá teikningu hér að neðan) Miðað við mynd hér að neðan er hámarkshæð Kópavogsbrautar 12 og 14 áþekk.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Ekki er tekið undir athugasemd lóðarhafa um þriggja hæða varðturn. Þegar skoðaðar eru hæðarlínur Kópavogs á lóðunum að Kópavogsbraut 12 og 14 kemur í ljós að lóðin nr. 14 er að jafnaði um einum metra lægri í landi.



Mynd 2.4 - Hæðir, Meðalbraut 12 bornar saman við Kópavogsbraut 12



Mynd 2.5 - Hæðir, Meðalbraut 14

Hámarshæð Kópavogsbrautar 12 og 14 er áþekk.

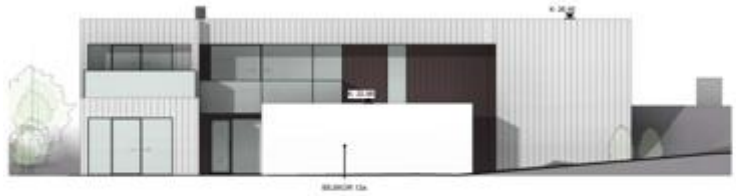
1.2

Samkvæmt framlagðri byggingarleyfisumsókn er gert ráð fyrir stofuglugga á vesturgafli og svölum sem snúa til vesturs og suðurs. Staðsetning glugga á vesturhlið norðan megin við íbúðarhúsið að Kópavogsbraut 14 dregur úr neikvæðum áhrifum af nánd. Ekki er tekið undir að fyrirhuguð framkvæmd sé útsýnisturn né að lífsgæði íbúa að Kópavogsbraut 14 skerðist verulega þar sem um er að ræða útsýni að baklóð sem snýr til norðurs og hýsir bílastæði Kópavogsbrautar 14. Virðist vera að aðal útivistarsvæði lóðarhafa Kópavogsbrautar 14 sé sunnan við húsið, frá þeim stað er fyrirhuguð nýbygging lítt áberandi. Það er mat skipulagsdeildar að í þéttbýli megi búast við því að nágrannar verið varir við hverja aðra.

Varðandi þakform er bent á að fyrirhuguð framkvæmd er á ódeiliskipulögðu svæði þar sem ekki eru ákvæði um þakform. Hús við Kópavogsbraut 2 til 22 eru flest með mænisþök með mismunandi mænisstefnu en við Meðalbraut eru einnig hús með einhalla þök. Fyrirhuguð nýbygging er á einni hæð og kjallara, séð frá Meðalbraut og þá lágmarkar flatt þak útsýnisskerðingu fyrir lóðarhafa við Meðalbraut en frá Kópavogsbraut er nýbyggingin tvær hæðir og flatt þak skyggir frekar á lóð Kópavogsbraut 14 heldur en mænisþak.

Varðandi fordæmi annarra lóðarhafa með svipaðar aðstæður tekur skipulagsdeild undir með lóðarhafa Kópavogsbrautar 14 að ef að fyrirhugaðri nýbyggingu á lóðinni að Kópavogsbraut 12 verður, geti skapast fordæmi um álíka þéttingu byggðar á lóðunum við Kópavogsbraut 2-22.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



Suður með skjólveggjum
1 : 100

Vestur með skjólveggjum
1 : 100

4 Austur með skjólveggjum
1 : 100

1.3

Varðandi fordæmi annarra lóðarhafa með svipaðar aðstæður tekur skipulagsdeild undir með lóðarhafa Kópavogsbrautar 14 að ef að fyrirhugaðri nýbyggingu á lóðinni að Kópavogsbraut 12 verður, geti skapast fordæmi um álíka þéttingu byggðar á lóðunum við Kópavogsbraut 2 til 22. Sé því um að ræða stefnumarkandi breytingu sem gæti kallað á að stærra svæði sé skoðað sem heild.

1.4

Varðandi hugmyndir lóðarhafa Kópavogsbrautar 14 um breytt erindi tekur skipulagsdeild undir þær hvað varðar stærð, fjarlægð frá lóðarmörkum og/eða breytt form/þakform til að minnka umhverfisáhrif á lóðina við Kópavogsbraut 14, láta ekki nýbygginguna umliggja nústandandi bílskúr á lóð og endurhanna útlit til samræmis við önnur hús á lóð og aðliggjandi lóðum við Kópavogsbraut.
Hins vegar er eitt af meginmarkmiðum aðalskipulags bæjarins að stuðla að góðri nýtingu lands og landsgæða m.a. með þéttingu byggðar samtaka eflingu almenningssamgangna. Eru dæmin þar sem þessu meginmarkmiði hefur verið beitt í byggðaþróun bæjarins orðin fjölmörg, bæði uppbygging stærri svæða og á einstökum lóðum. Í aðalskipulagi eru sett fram rammaákvæði til þess að stýra sem best þessari byggðaþróun.
Ekki er hægt að útiloka frekari þéttingu byggðar við Kópavogsbraut enda eru lóðirnar stórar eða á bilinu 1.000 til 1.800 m2 að flatarmáli. Lóðirnar að Kópavogsbraut 8-18 eru að meðaltali um 1.400 en við Meðalbraut 8-18 um 670 m2.

Meðaltal nýtingarhlutfalls Kópavogsbrautar 2-22 er er 0.18 og Meðalbraut 2-26 er 0.35. Meðaltal nýtingarhlutfalls samtals er 0.24 sjá meðfylgjandi mynd:

Í töflu 2-1 í greinargerð gildandi aðalskipulags bls. 36 kemur fram viðmið um nýtingarhlutfall lóða eftir húsagerðum. Viðmiðið fyrir einbýlishúsalóðir er skv. aðalskipulaginu á bilinu 0.20-0.35. Fram hefur komið að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

nýtingarhlutfall Kópavogsbrautar 12 sé 0.18. Verði heimilað að reisa nýbyggingu á norðurhluta lóðarinnar, sem eins og fram kemur í umsókn er áætluð um 250 m2 að samanlögðum gólffleti, yrði nýtingarhlutfall lóðarinnar 0.35.

2. Gunnar Einarsson
Meðalbraut 2 – (Fylgiskjal 3) sama bréf og lóðarhafar við Meðalbraut 8, 10 og 12 sendu

Ég lýsi minni afstöðu. Hún er skýr og er sú að ég hafna alfarið þessum hugmyndum.

1. Byggingarleyfi eða deiliskipulag
Samkvæmt skipulagslögum 2010 nr. 123. Í I kafla í umfjöllun um almenn ákvæði kemur fram í 7. gr að deiliskipulag er skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess. Túlka má að hér sé verið að hvetja sveitarfélögin til að setja sér stefnumótun og leiðarljós og vinna skipulagsáætlanir fyrir svæði og reiti í heild sinni út frá þeirri stefnumótun og leiðarljósi til að ná fram heildarmarkmiðum og gæðum sem sveitarfélagið vill standa fyrir. Ætla má að einstaka byggingarleyfisumsókn grundvallist ekki á heildarmarkmiðum fyrir svæðið eða reitinn né taki tillit til stefnumótunar og leiðarljós sveitarfélagsins fyrir hverfið, hverfisreitinn eða ásýnd bæjarfélagsins.
Í kafla 1.9 í Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040 kemur fram í skilgreiningu á hugtökum aðalskipulagsins að deiliskipulag sé skilgreint sem skipulagsáætlun fyrir afmarkaða reiti innan sveitarfélagsins sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess.
Hér er gengið lengra en í skipulagslögum og ekki er svæði með í skilgreiningu heldur er aðeins fjallað um að skuli vinna með reiti í heild sinni. Ýtir þetta frekar undir að nálgast þurfi reitinn þar sem húsin Kópavogsbraut 2-22 og Meðalbraut 2-26 eru sem ein heild í reit sem vinna ætti deiliskipulag en ekki samþykkja einstaka byggingarleyfisumsóknir.
Deiliskipulag skal gera fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og skal jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu. Við gerð deiliskipulags skal byggt á stefnu aðalskipulags og hún útfærð fyrir viðkomandi svæði eða reit. Ætla má að umsókn um byggingarleyfi sé ekki að taka mið af heildstæðri einingu svæðis eða reitar. Umsókn um byggingarleyfi byggir ekki á stefnum eða með tilvísun í stefnu aðalskipulags og útfærslu hennar fyrir viðkomandi svæði eða reit, því væri nær að vinna eftir þeim gildum og vinna deiliskipulag fyrir reitinn sem byggir á ofangreindum gildum.
Í 37. gr er fjallað um deiliskipulag þar sem það er skilgreint sem skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags. Í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir um lóðir, lóðanotkun, byggingarrreiti, byggðarmynstur, þ.m.t. nýtingarhlutfall, útlit mannvirkja og form eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa. Ætla má að einstaka byggingarleyfi taki ekki til þeirra þátta að miða við núverandi landnotkun, byggðarmynstur og nýtingarhlutfall.
Ofangreindir þættir eru þeir sem væri miðað við og teknir til umfjöllunar ef unnið væri deiliskipulag fyrir reitinn. Því liggur næst við að skoða hvernig umsókn um byggingarleyfi Kópavogsbrautar 12 er í samræmi við forsendur.

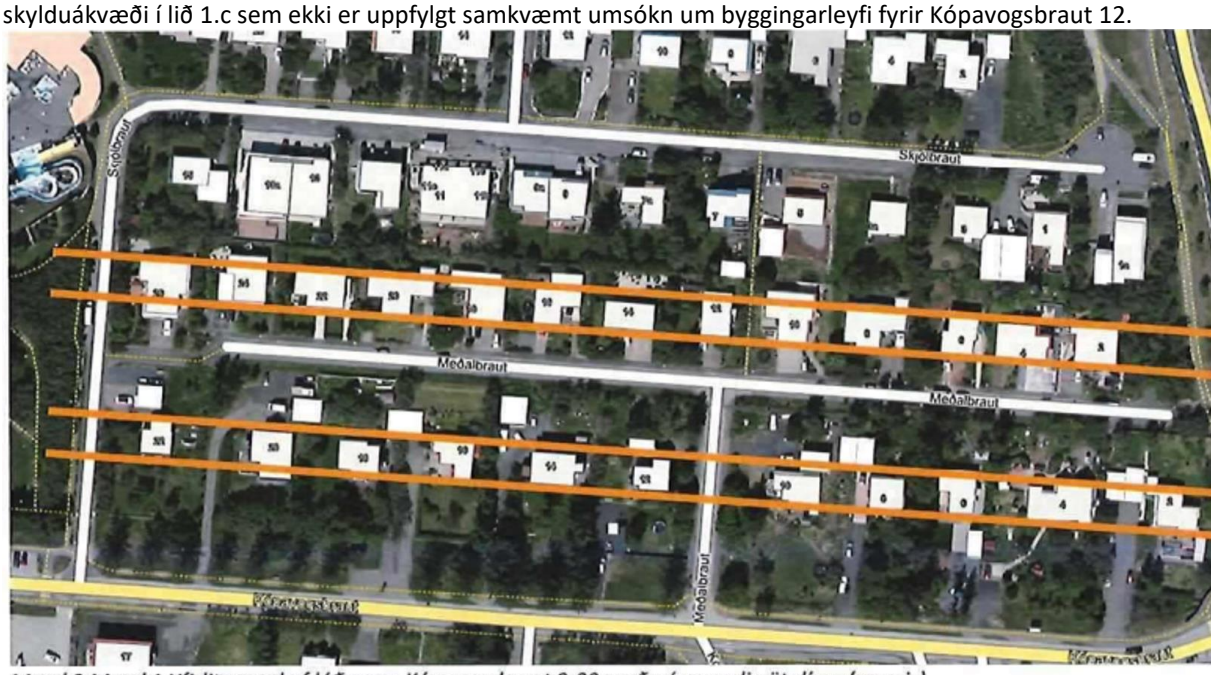
2.Lóðanotkun
Ef skoðað er núverandi lóðanotkun má sjá að á reitnum standa húsin aftarlega á lóðunum Kópavogsbraut 2-22 og fremri hluti lóðar er með græna ásýnd þar sem gróður og gras er ríkjandi sjá mynd 1. Tillaga að byggingarleyfis fyrir Kópavogsbraut 12 staðsetur mannvirki út fyrir núverandi lóðarnotkun og myndi brjóta upp núverandi lóðanotkun sem hefur verið á reitnum. Kópavogsbraut 78-108 eru með sömu lóðarnotkun sem hefur verið á reitnum. Kóðavogsbraut 78-108 eru með sömu lóðarnotkun og á lóðunum Kópavogsbraut 2-22 og því hefur gatan í heild sinni ákveðna lóðarnotkun sem nær út fyrir umræddan reit Kópavogsbrautar 2-22 og myndi ákvörðun um breytingu á reitnum því líklega hafa víðtækari áhrif og fordæmi.

Mynd 1 Yfirlitsmynd af lóðunum Kópavogsbraut 2-22. (map.is).

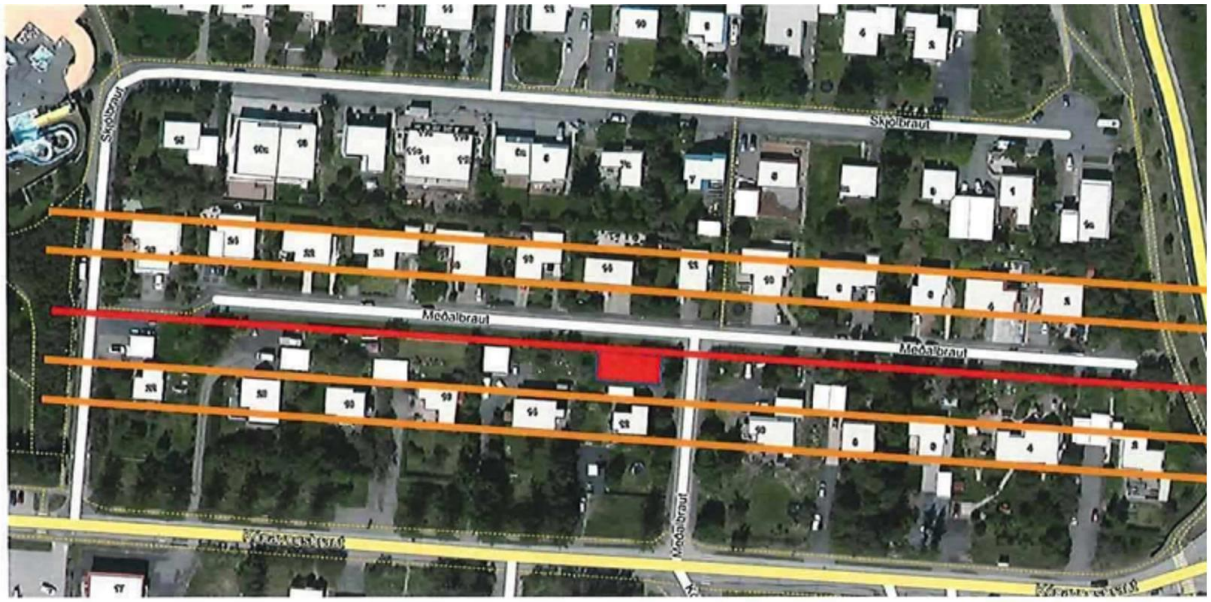
3.Byggðarmynstur og götumynd
Núverandi byggðarmynstur er sýnt með appelsínugulum línum á mynd 2 þar sem sést að núverandi staðsetning

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

mannvirkja við Kópavogsbraut 2-22 myndi heildstæða götumynd og samfellu í byggðarmynstri reitar Kópavogsbrautar 2-22.
Samkvæmt lið 1.c á bls 166 í Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040 kemur fram í kafla 7.2.2 að Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við, sjá mynd 2 sem sýnir með appelsínugulri línu þá línu. Sjá jafnframt mynd 3 þar sem sýnt er með rauðri línu götulína samkvæmt byggingarleyfisumsókn Kópavogsbrautar 12 og staðsetning nýbyggingar með rauðum kassa. Um er að ræða skylduákvæði í lið 1.c sem ekki er uppfylgt samkvæmt umsókn um byggingarleyfi fyrir Kópavogsbraut 12.



Mynd 2 Mynd 1 Yfirlitsmynd af lóðunum Kópavogsbraut 2-22 með núverandi götulínu. (map.is).



Mynd 3 Núverandi götulína sýnd með appelsínugulri línu og umsókn byggingarlínu byggingarleyfisumsóknar Kópavogsbrautar 12 sýnd með rauðri línu. Nýbygging sýnd með rauðum kassa.

4.Rökstuðningur

Umfjöllun um byggingarleyfisumsókn sem vísað er frá byggignarfulltrúa til skipulagsráðs þar sem um svæði án deiliskipulags er að ræða virðist skorta rökstuðning umsóknar séu til staðar eða að þær hafi ekki verið gerðar aðgengilegar. Líklega er erfitt að samþykkja verulega breytingu á byggðamynstri, breytingu á ásýnd hverfisins, breytingu á sérkenni hverfisins nema á góðum rökstuðningu þar sem líklegt sé að slík samþykkt hafi mikið fordæmisgildi fyrir hverfishlutann og önnur deiliskipulagð svæði.

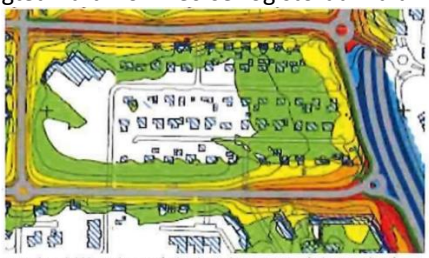
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

5.Bílastæðaviðmið Kópavogsbæjar

Samkvæmt kafla 2.2.3 í Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040 er reitur Kópavogsbraut 2-22 á svæði II fyrir bíla- og hjólastæðaviðmið sem er flokkað sem önnur ákrifasvæði Borgarlínu á Kársnesi. Taflan sýnir að fyrir sérbýli á svæði II sem er Kársnes er miðað við 1 bílastæði en hámark 1,25 bílastæði og lágmarksviðmið um 2 reiðhjólastæði. Umsókn um byggingarleyfi á Kópavogsbraut 12 uppfyllir ekki þau viðmið um bíla- og hjólastæði sem sett eru fram fyrri svæðið í Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040 þar sem fram kemur í byggingarleyfisumsókn að bílastæðum sé fjölgað úr tveimur í fjögur.

6.Loftslag og umferðaröryggi

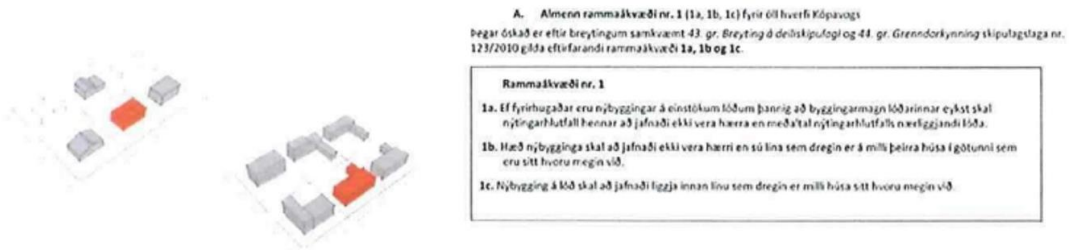
Ekki er talið að byggingarleyfirsumsókn Kópavogsbrautar 12 sé í samræmi við áherslur kafla 4.1.1 í Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040 og ætti því að vera umhugsunarefni að slíkt væri samþykkt.
Líklegt er að umferð um Meðalbraut aukist ef byggingarleyfi Kópavogsbrautar 12 verði samþykkt sérstaklega ef horft er til þess fordæmis sem samþykkt gæti falið í sér með fleiri slíkum breytingum á öðrum lóðum á sama reit. Ætla má að slíkt fordæmi myndi breyta verulega eða alfarið sérkenni svæðisins og byggðamynstri. Ekki fylgir með hljóðkort með breytingu og hvaða áhrif það gæti haft á hljóðvist sökum aukinnar umferðar um hverfið, sérstaklega ef horft er til mögulegs fordæmis sem samþykki breytingarinnar fyrir Kópavogsbraut 12 gæti haft í för með sér og stóraukna umferð í kjölfarið. Sjá dæmi um hljóðkort á mynd 4.



Mynd 4 Hljóðkort úr Hverfisáætlun Kársnes 2015. (Kópavogsbær)

7.Sérkenni svæðis og byggðarmynstur

Í 7. Kafla Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2019-2040 um rammahluta eru sett fram almenn rammaákvæði sem höfð eru til hliðsjónar þegar sótt er um breytingar og eða uppbyggingu á ódeiliskipulögðum svæðum jafnt sem deiliskipulögðum. Sett eru fram rammaákvæði fyrir Kársnes og Digranes á ódeiliskipulögðum svæðum.
Þar kemur fram að það sé áhersla Kópavogsbæjar að styrkja sérkenni hvers hverfis og byggðarmynstur ásamt því að auka gæði hins byggða umhverfis. Meginmarkmið rammaákvæða sé að viðhalda kostum og sérkennum hverfanna.
Í Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040 kemur fram á bls 166 í lið 1.a að 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, sjá mynd 5. Í töflu 1 kemur fram nýtingarhlutfall aðliggjandi lóða við Kópavogsbraut 12 og að meðaltali nýtingarhlutfalls aðliggjandi lóða sé 0.17 en sótt er um 0.35. Vekur athygli að um skylduákvæði er að ræða og eft il vill hefði út frá þessum forsendum átt að hafna umsókninni þegar hún var tekin fyrir hjá byggingarfulltrúa en ekki að visa henni til skipulagsnefndar.



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 nýbyggingar 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.

Mynd 5 Almenn rammákvæði úr Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040.

Umsókn um byggingarleyfi Kópavogsbrautar 12 er talin vera að veikja/breyta sérkenni svæðisins þar sem hún sé þvert á ríkjandi byggðarmynstur og sérkenni svæðisins sjá mynd2 og töflu 1.
Jafnframt skapar samþykkt byggingarleyfirsumsóknar mögulega fordæmi á svæðnu og í Kópavogi í heild sinni hvað varðar nýtingarhlutfall lóða, byggðarmynstur, götulínu og borgarformfræði hverfisins. Það fordæmi myndi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

að öllum líkindum vinna gegn meginmarkmiðum rammaákvæða um að viðhalda kostum og sérkennum hverfanna sökum fordæmis og mögulegra byggingarleyfisumsókna sem gætu fylgt í kjölfarið.

8.Þéttleiki og byggðarmynstur

Bent er á að í samræmi við 44. gr. skipulagslaga 123/2010 skal sótt um framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við byggðarmynstur og þéttleika byggðar í þegar byggðu hverfi og deiliskipulag liggur ekki fyrir. Ljóst er að byggðarmynstur sem lagt er fram í umsókn er ekki í samræmi við það byggðarmynstur sem er til staðar í dag. Sjá mynd 2 sem sýnir með rauðri línu það byggðarmynstur sem sótt er um en á mynd 1 er núverandi byggðarmynstur sýnt með appelsínugulri línu.

Tafla 1 Yfirlit yfir núverandi nýtingarhlutfall lóða og það sem sótt er um fyrir Kópavogsbraut 12.

Lóð	Núverandi nýtingarhlutfall
Kópavogsbraut 2	0.11
Kópavogsbraut 4	0.14
Kópavogsbraut 6	0.15
Kópavogsbraut 8	0.27
Kópavogsbraut 10	0.16
Kópavogsbraut 12	0.17
Kópavogsbraut 14	0.23
Kópavogsbraut 16	0.15
Kópavogsbraut 18	0.15
Kópavogsbraut 20	0.19
Kópavogsbraut 22	0.16
Kópavogsbraut 12 sem sótt er um	0.35
Meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóð	0.17

9.Yfirbragð byggðar

Á bls 172 í Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040 kemur fram í markmiðum fyrir Kársnes að breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita á Kársnesi, skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar þar sem m.a. er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga. Í þessu samhengi er vísað til myndar 3 og töflu 1 þar sem sýnt er fram á að byggingarleyfirsumsókn fyrir Kópavogsbraut 12 raskar yfirbragði núverandi byggðar og fer út fyrir hlutföll bygginga og nýtingarhlutfalls sbr. Ákvæði 1.c í rammahluta Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2019-2040. Um er að ræða skylduákvæði varðandi kröfur um að ofangreint ákvæði sé uppfyllt.

10.Áhættumat og deiliskipulag reitar

Lagt er til að ef sveitarfélagið hafnar erindinu ekki og vill skoða málið frekar að farið verði í áhættumat á fordæmisgildi samþykktar með jafnræðisreglu og meðalhófsreglu að leiðarljós, sjá reglur hér að neðan, ásamt því að lagt verði mat á hvort vinna ætti ekki deiliskipulag fyrir reitinn í samræmi við það sem kemur fram í stefnu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2019-2040. Ef niðurstaða matsins sé að ekki ferði farið í deiliskipulagsvinnu fyrir reitinn verði unnið mat á byggingarleyfisumsókn út frá sömu forsendum og væru ef unnið væri deiliskipulagstillaga fyrir reitinn.

Þar væri m.a metin áhrif byggingarleyfisumsóknar Kópavogsbrautar 12 á byggðarmynstur, nýtingarhlutfall, sérkenni byggðar og áhrif á kosti svæðisins og mögulegs fordæmis.
Í stjórnsýslulögum 1993 nr. 37 í kafli III. Kafni sem ber heitið Almennar reglur er í 11. gr. fjallað um Jafnræðisreglu þar sem kemur fram að við úrlausn mála skulu stjórnvöld gæta samræmis og jafnræðis í lagalegu tillite. Óheimilt er að mismuna aðilum við úrlausn mála á grundvellu sjónarmiða, byggðum á kynferði þeirra, kynþætti, litarhætti, þjóðerni, trúarbrögðum, stjórnmálaskoðunum, þjóðfélagsstöðu, ætterni eða öðrum sambærilegum ástæðum.

Í 12. gr. er fjallað um Meðalhófsreglu þar sem fram kemur að stjórnvald skal því aðeins taka íþyngjandi ákvörðun þagar lögmætu markmiði, sem að er stefnt, verður ekki náð með örðu og vægara móti. Skal þess þá gætt að ekki sé farið strangar í sakirnar en nauðsyn ber til. Er þetta sett fram það sem mögulega hefur það fordæmisgildi gangi umsókn byggingarleyfis Kópavogsbrautar 12 eftir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Umsögn 2

2.1 - Byggingarleyfi eða deiliskipulag

Varðandi ábendingu lóðarhafa um skipulagsáætlanir fyrir svæði og reiti í heild sinni þá hafa bæjaryfirvöld á undanförnum árum unnið með íbúum og lóðarhöfum á ódeiliskipulögðum svæðum bæjarins að byggðarþróun í eldri byggð Kársness og Digranes í samræmi við meginmarkmið í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Tekið er fram í inngangi greinargerðar aðalskipulagsins að unnið hafi verið að hverfisáætlunum sem eru leiðbeinandi um þróun og uppbyggingu hverfanna. Stefnt er að því að greining hverfa og markmið um fjölgun íbúða í rað-, par- og einbýlishúsahverfum verði sett fram í hverfisáætlunum. Á móti hafa bæjaryfirvöld fallið frá fyrri áætlunum í Aðalskipulagi Kópavogs 2012 til 2024 um að gera hverfisskipulag fyrir hvern bæjarhluta / hvert hverfi.
Markmiðið er að viðhalda kostum og sérkennum hverfanna en samtímis gera ráð fyrir breytingum og þróun með hliðsjón af almennum rammaákvæðum hér að ofan og sértækum rammaákvæðum á Kársnesi.

Í I. kafla skipulagslaga nr. 123/2010 er m.a. fjallað um markmið og skilgreiningar laganna. Hvað viðkemur *markmiðin* í gr. 1 þá er komið m.a. inn á að þróun byggðar og landnotkun skuli verða í samræmi við skipulagsáætlanir; það skuli stuðlað að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landsgæða; tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi; að tryggja samráð við almenning og tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar við gerð skipulagáætlana varðandi útlit og form sem og aðgengi fyrir alla.

**Í kaflanum gr. 2 eru einnig *skilgreiningar* þar sem fjallað er um merkingu *hugtaka* m.a. hugtakið *aðalskipulag*, *byggðarmynstur*, *byggingarleyfi* svo dæmi séu tekin. Í 2. gr. mgr. 7 í I. kafla er fjallað um *deiliskipulag*. En þar er hugtakið deiliskipulag skilgreint sem: *„Skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess. Ákvæði um deiliskipulag eiga jafnt við um þéttbýli og dreifbýli.“* Í kaflanum er hugtakið byggingarleyfi skilgreint sem: *„Skriflegt leyfi byggingarfulltrúa eða [Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar] til að byggja, breyta eða rífa hús eða önnur mannvirki eða breyta notkun þeirra, sbr. ákvæði laga um mannvirki.“* Þá er í kaflanum aðalskipulag skilgreint sem: *„Skipulagsáætlun fyrir tiltekið sveitarfélag þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, byggðaþróun, byggðarmynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál í sveitarfélaginu.“*

Í gildandi skipulagslögum kemur því fram að í aðalskipulagáætlunum skuli sveitarfélög landsins setja fram stefnuna sem þarf að ná til allrar lögsögu sveitarfélagsins, í deiliskipulaginu skal sú stefna útfærð nánar á ákveðnum svæðum eða reitum innan lögsögu sveitarfélagsins og í byggingarleyfi fellst skriflegt leyfi byggingarfulltrúa sveitarfélagsins til framkvæmda.

Nú er það svo að hluti byggðar í sveitarfélögum landsins er ekki með deiliskipulag. Á þetta einkum við um eldri byggðir þeirra. Þessi svæði má sjá m.a. á skipulagsvefsjá Skipulagsstofnunar. Þetta á einnig við um Kópavog m.a. umrætt svæði þar sem Kópavogsbraut 12 er. Þá gildir 44. gr. skipulagslaga en í 1. mgr. segir: *„Þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggur ekki fyrir getur sveitarstjórn eða sá aðili sem heimild hefur til fullnaðarafgreiðslu mála, sbr. 6. gr., ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðarmynstur og þéttleika byggðar. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu…..“*

Þessu ákvæði laganna þ.e. 44. greininni hefur verið beitt um áraraðir í sveitarfélögum landsins þegar kynna á fyrirhugaðar breytingar á húsnæði eða nýbyggingar á einstökum lóðum þar sem deiliskipulag liggur ekki fyrir. Dæmin eru mörg. Hefur ákvæðið reynst vel og stuðlað að farsælli endurnýjun m.a. í eldri hverfum Kópavogs án þess að ráðist hafi verið í deiliskipulagsgerð á svæðum eða á heilum götureitum sbr. 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga.

Þá ber að nefna að hjá bæjaryfirvöldum í Kópavogi hafa verið samþykkar leiðbeiningar um gæði og breytingar á húsnæði eða lóð; *Verkfærakistu fyrir þróun byggðar í bænum*, unnin af Alta 2022. Um er að ræða gátlista sem lóðarhafar, hönnuðir, starfsmenn skipulagsdeildar og ráðamenn geta nýtt sér í vinnu sinni í umsóknarferli um breytingar í hverfum bæjarins. Var fyrirspurn lóðarhafa að Kópavogsbraut 12 um nýbyggingu á norður hluta lóðarinnar mátuð við ofangreindan gátlista. Lág sú vinna fyrir þegar skipulagsráð heimilaði að málið

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

(tillaga að aðalteikningum fyrir nýbyggingu á lóðinni) yrði unnið áfram í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sbr. fundargerð skipulagsráðs frá 19. desember 2022.

Ákvæði skipulagslaga, fyrirliggjandi skipulagsáætlanir og með ofangreindum verkferlum er leitast við að tryggja að fyrirhugaðar breytingar eins og í eldri hverfum bæjarins auki sjálfbærni og gæði byggðarinnar í Kópavogi.

2.2 – Lóðanotkun

Með vísan í rammaákvæði 1c skal nýbygging á lóð að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við. Það skal áréttað að í ofangreindu ákvæði er miðað við hús sitt hvoru megin við og að nýbyggingin skuli að jafnaði vera innan línunnar. Hér er því ekki um fortakslaust ákvæði að ræða.
Fyrirhuguð nýbygging liggur í um 3 metra fjarlægð frá norður lóðarmörkum. Sama á við um bílageymslu sem staðsett er á norðvestur hluta lóðarinnar að Kópavogsbraut 14 og var samþykkt var af byggingarfulltrúa 29. júní 1989. Algengt er að bílageymslur séu staðsettar á norðurhluta lóðanna við Kópavogsbraut 12 til 20.

Varðandi fordæmi annarra lóðarhafa með svipaðar aðstæður tekur skipulagsdeild undir með lóðarhafa Kópavogsbrautar 14 að ef að fyrirhugaðri nýbyggingu á lóðinni að Kópavogsbraut 12 verður, geti skapast fordæmi um álíka þéttingu byggðar á lóðunum við Kópavogsbraut 2 til 22. Sé því um að ræða svo stefnumarkandi breytingu að hún kalli á að stærra svæði sé skoðað sem heild.

Mynd send með fyrirspurn þar sem umsækjandi gerir sér grein fyrir að tillaga hans myndi skapa nýja línu (gul).

2.3 – Byggðarmynstur og götumynd

Með vísan í rammaákvæði 1c skal nýbygging á lóð að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við. Fyrirhuguð nýbygging liggur í um 3 metra fjarlægð frá norður lóðarmörkum. Sama á við um bílageymslu sem staðsett er á norðvestur hluta lóðarinnar að Kópavogsbraut 14 og var samþykkt af byggingarfulltrúa 29. júní 1989. Algengt er að bílageymslur séu staðsettar á norðurhluta lóðanna við Kópavogsbraut 12 til 22.

Eins og fram hefur komið þá má færa rök fyrir því að fyrirhuguð nýbygging falli að byggð við Meðalbraut frekar en við Kópavogsbraut. Fyrirhuguð nýbygging yrði með flötu þaki og að hluta „ferköntuð". Form hennar yrði því líkara húsum við Meðalbraut en þeim sem standa við Kópavogsbraut og yrði þ.a.l partur af götumynd Meðalbrautar. Benda má á form húsanna nr. 14, 16 og 18 við Meðalbraut í þessu sambandi. En ekki er hægt að tilgreina einn gildan byggingarstíl í hverfinu á annan hátt en að hann sé fjölbreyttur og að fyrirhuguð nýbygging verði því alls ekki í „hróplegu ósamræmi" við húsin í hverfinu allt frá Borgarholtsbraut að Kópavogsbraut en þar er að finna alls konar gerðir og form íbúðarhúsa.

Ef af samþykkt umsóknar lóðarhafa Kópavogsbrautar 12 verður, gæti skapast fordæmi um álíka þéttingu byggðar á lóðunum við Kópavogsbraut 2 til 22. Er því byggingarleyfisumsókn talin vera svo stefnumarkandi breyting að hún kalli á að stærra svæði sé skoðað sem heild.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

2.4 – Rökstuðningur

Helsta rökstuðning fyrir umræddri breytingu er að finna í meginmarkmiðum um byggð í greinargerð í gildandi aðalskipulagi en þar segir að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfi- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skuli tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a að áfram er horft til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið.

Einnig var talið að sátt ríkti í grennd því í fyrirspurn umsækjenda dags. 12.08.2022 stendur:
„Eftir að hafa skoða hugmyndina vel þá sýnist okkur að hún geti gengið upp. Því ákváðum við að kynna hana fyrir næstu nágrönnum okkar, lóðarhöfum að Kópavogsbraut 10 og 14 og Meðalbrautar 10, 12, 14 og 16. Við teljum mikilvægt að það ríki sátt meðal þeirra um mögulega nýbyggingu á svæðinu. Öll voru þau jákvæð fyrir því að hugmyndin yrði unnin áfram.
Við sendum sömu aðilum hugmyndina einnig í tölvupósti, bæði myndir og uppdrætti. Útskýrðum jafnframt fyrir þeim mögulegt áframhald, á þann hátt að við vildum kynna hana sem fyrirspurn fyrir Kópavogsbæ með ósk um jákvæð viðbrögð. Ef sú yrði raunin yrði vonandi farið í formlegt skipulagsferli og breytingin kynnt m.a. fyrir nágrönnum. Þá gæfist enn á ný tækifæri til að hafa áhrif á mögulega skipulagsbreytingu ef svo ber undir.“

Ef umsókn/tillaga er samþykkt þá verður til ný lína sunnan megin við Meðalbraut og fordæmi sett fyrir svipaðar lóðir til að gera slíkt hið sama. Mun þá götumynd Meðalbrautar breytast og umferð aukast.

Í afgreiðslu skipulagsráð 19. desember 2022 kemur fram að ráðið líti jákvætt á að framlögð fyrirspurn verði unnin áfram skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 í samræmi við leiðbeiningar um gæði byggðar og breytingar á lóðum og húsnæði eins og fram kemur í fundargerð skipulagsráðs 134 mál nr. 9.

hér á eftir fylgir brot úr ferli málsins:

Fyrirspurn um mögulega nýbyggingu á norður hluta lóðarinnar nr. 12 við Kópavogsbraut var fyrst kynnt í skipulagsráði 15. ágúst 2022. Fyrirspurnin er dagsett 12. ágúst 2022, erindi til ráðsins ásamt drögum á mögulegu útliti nýbyggingar á lóðinni ásamt skýringarmyndum og nýlegum dæmum um áþekkar breytingar að Hlíðarvegi 31 og Kópavogsbraut 59. Fyrirspurninni fylgdi einnig mæliblað af lóðum Kópavogsbrautar 12-22 dagsett 30. janúar 2013. Skipulagsráð frestaði afgreiðslu málsins og vísaði því til yfirstandandi vinnu við þróun leiðbeininga og gæðaviðmiða fyrir skipulag og breytinga á lóðum og húsnæði eins og fram kemur í fundargerð skipulagsráðs nr. 124 mál nr. 13.

Á fundi skipulagsráðs 19. desember 2022 var fyrirspurnin lögð fram að nýju ásamt uppfærðu erindi lóðarhafa dags. 14. desember 2022. Eru viðbætur við minnisblaðið frá 12. desember 2022 sýndar feitletraðar auk þess hafa myndir sem sýna gróðursvæði að götu verið færðar inn í minnisblaðið. Í minnisblaðinu kemur m.a. fram að dregið hafi verið úr heildarstærð mögulegrar nýbyggingar miðað við fyrri fyrirspurn þannig að heildarstæð hússins yrði um 255 m2 í stað 296 m2 til að nýtingarhlutfall lóðarinnar verði 0,35 í stað 0,38.

Í uppfærðu minnisblaði kemur einnig fram að risþak á núverandi bílskúr verði rifið, gert flatt eins og það var upphaflega byggt; samkomulagi milli aðila á lóðinni Kópavogsbraut 12a og 12b yrði þinglýst; sýna gróðursvæði á lóð við götu og sýnt fram á a.m.k. 2 hjólastæði við hvort húsið fyrir sig.

Í uppfærðri fyrirspurn frá 19. desember 2022 kemur einnig fram að unnið sé út frá því að stigahúsið og gangur á neðri hæð nýbyggingarinnar snúi að bílskúr núverandi húss þ.e. veggur á móti vegg (3 m á milli) og gólf efri hæðar í fyrirhugaðri nýbyggingu verði í svipaðri hæð og núverandi bílskúrsþak. Einnig voru myndir sem fylgja fyrirspurninni uppfærðar sbr. ofangreint.

Í afgreiðslu skipulagsráð 19. desember 2022 kemur fram að ráðið líti jákvætt á að framlögð fyrirspurn verði unnin áfram skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 í samræmi við leiðbeiningar um gæði byggðar og breytingar á lóðum og húsnæði eins og fram kemur í fundargerð skipulagsráðs 134 mál nr. 9.

Auk ofangreindrar fyrirspurnar lóðarhafa Kópavogsbrautar 12 fylgdi með minnisblað dags. 12. desember 2022. - Minnisblað dags. í nóvember 2022 þar sem fyrirspurnin er borin saman við rammahluta aðalskipulags Kópavogs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

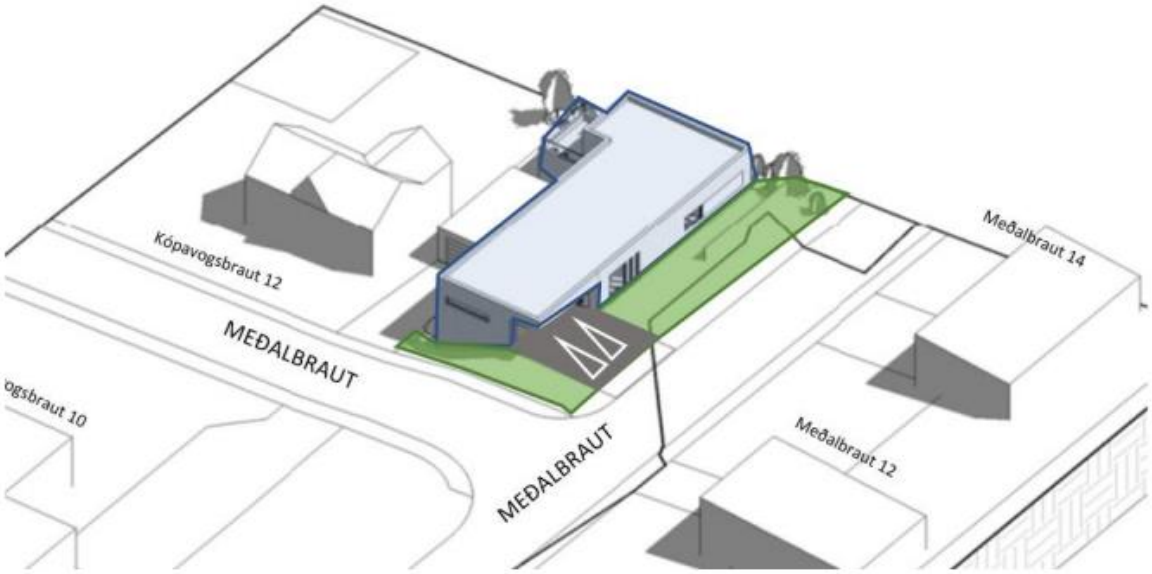
og verkfærakistu um þróun byggðar sem var í vinnslu á skipulagsdeild bæjarins,- alls 27 bls. myndskreytt greinargerð.

Á fundinum var jafnframt lagt fram minnisblað skipulagsdeildar dags. 9. ágúst 2022; Kópavogsbraut 12 Nh nærliggjandi lóða des. 2022, greinargerð unnin af skipulagsdeild Kópavogsbæjar og Nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða. Kópavogsbraut 12, greinagerð skipulagsdeildar Kópavogsbæjar ódagsett.

Í ofangreindum gögnum sem fylgdu fyrirspurninni er því **minnisblað** með rökstuðningi þar sem fyrirspurnin er borin saman við gildandi skipulagsáætlanir m.a. rammahluta aðalskipulags Kópavogs og verkfærakistu um þróun byggðar eins og að ofan er rakið.

2.5 - Bílastæðaviðmið Kópavogsbæjar.

Í rammaákvæði B3 í greinargerð aðalskipulagsins er m.a. fjallað um fjölda bílastæða og að nýta gróður á hluta lóðarmarka við götu til að halda grænu yfirbragði í götumynd. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er umrædd lóð á samgöngumiðuðu svæði, svæði II þar sem gert er ráð fyrir að hámarki 2 stæði á íbúð ef íbúðin er stærri en 2ja herbergja. Að auki má reikna að hámarki með 0.2 stæði á íbúð sem gestastæði. Í tilfelli mögulegrar nýbyggingar á lóð Kópavogsbrautar 12 þá er gert ráð fyrir tveimur stæðum við húsið með aðkomu frá Meðalbraut sjá mynd 2.10. Auðvelt er að koma 2 hjólastæðum við hvort húsið fyrir sig.



2.6 – Loftslag og umferðaröryggi.

Byggð þéttist næst miðju. Umferð um Meðalbraut eykst um 10 til 15 ferðir á sólarhring vegna fjölgunar um eina íbúð. (2,7 til 4 íbúar á íbúð og 3,7 ferðir á dag.) Ekki er líklegt að sú umferð fari um austurhluta Meðalbrautar. Það er mat skipulagsdeildar að aukning á umferðarhávaða við Meðalbraut 2, 8, 10 og 12 sé óveruleg. Varðandi fordæmi annarra lóðarhafa með svipaðar aðstæður tekur skipulagsdeild undir með lóðarhöfum Meðalbrautar 2, 8, 10 og 12 að ef að fyrirhugaðri nýbyggingu á lóðinni að Kópavogsbraut 12 verður, geti skapast fordæmi um álíka þéttingu byggðar á lóðunum við Kópavogsbraut 4, 6 og 14-22 sem gæti haft áhrif á umferð við Meðalbraut. Svona stefnumarkandi breyting gæti kallað á að stærra svæði sé skoðað sem heild, sérstaklega hvað varðar aukningu á umferð því ef fleiri lóðir við Kópavogsbraut fylgja eftir fordæmi sem myndi myndast að þá myndi umferð um Meðalbraut aukast og fleiri en ein innkeyrsla bætast við sunnan megin við Meðalbraut þar sem skoða þyrfti að koma fyrir gangstétt sunnan megin.

Í kafla 4.1.1 greinargerðar aðalskipulagsins er fjallað um loftslag, landslag og lýðheilsu. Þar er vísað til framangreindra þátta í lögsögu bæjarins alls en ekki loftslag, landslag eða lýðheilsu á einstökum lóðum innan bæjarins. Fram kemur að skipulag hefur mikil áhrif á loftslag innan sveitarfélagsins, meðal annars í tengslum við þróun byggðar, samgangna og uppbyggingar almennt í lögsögu bæjarins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Þá er í kaflanum fjallað um nauðsyn þess að marka loftslagstefnu og aðgerðaráætlunar í umhverfis- og loftslagsmálum svo sem helstu uppsprettu losunar í sveitarfélaginu og mörkuð stefna um að draga úr losun gróðurhúsaloftegunda.

Í kafla 4.1.1 er einnig fjallað um landslag og mikilvægi þess að í skipulagi sé tekið tillit til landslags m.a. hvernig ný byggð er felld að landi með landmótun og mótun byggðarinnar sjálfrar. Innan þéttbýlisins er oft talað um borgarlandslag í þessu samhengi og er þá átt við heilu borgar- eða bæjarhverfin. Umrædd byggingarleyfisumsókn nær til norður hluta lóðarinnar nr. 12 við Kópavogsbraut, en sá hluti lóðarinnar er hreyft land og í órækt með háum aspartrjám eins og kemur fram í gögnum málsins.

Í kafla 6.3.11 í greinargerð aðalskipulagsins er m.a. fjallað um lýðheilsu og hvernig hana má bæta m.a. með heilsueflingu með áherslu á hreyfingu og holt mataræði svo dæmi séu tekin.

2.7 – Sérkenni svæðis og byggðarmynstur.

Í töflu 2-1 í greinargerð gildandi aðalskipulags bls. 36 kemur fram viðmið um nýtingarhlutfall lóða eftir húsagerðum. Viðmiðið fyrir einbýlishúsalóðir er skv. aðalskipulaginu á bilinu 0.20-0.35. Fram hefur komið að nýtingarhlutfall Kópavogsbrautar 12 sé 0.18. Verði heimilað að reisa 250 m2 nýbyggingu á norðurhluta lóðarinnar, yrði nýtingarhlutfall lóðarinnar 0.35.

Lóðirnar að Kópavogsbraut 8-18 eru að meðaltali um 1.400 en við Meðalbraut 8-18 um 670 m2.

Byggðir fermetrar á lóðum við Kópavogsbraut 8-18 eru liðlega 1.600 m2 skv. Fasteignaskrá 2022 og við Meðalbraut 8-18 liðlega 1.300 m2. Meðaltal nýtingarhlutfalls framangreindra lóða við Kópavogsbraut er 0.19 og við Meðalbraut 0.33. Meðaltalsnýtingarhlutfall lóða við Meðalbraut 8-18 og Kópavogsbrautar 8-18 er 0.24 sjá meðfylgjandi töflu:

	Stærð lóðar m2	Byggðir m2 á lóð	Nýtingarhlutfall
Kópavogsbraut 8	896	259.7	0.29
Kópavogsbraut 10	1.862	305.2	0.16
Kópavogsbraut 12	1.465	257.4	0.18
Kópavogsbraut 14	1.496	349.3	0.23
Kópavogsbraut 16	1.325	199.1	0.15
Kópavogsbraut 18	1.301	255.1	0.20
	8.345	**1625.8**	**0.19**
Meðalbraut 8	668	195.7	0.29
Meðalbraut 10	676	256.1	0.38
Meðalbraut 12	675	187.7	0.28
Meðalbraut 14	667	225.1	0.34
Meðalbraut 16	661	216.6	0.33
Meðalbraut 18	672	255.1	0.38
	4.019	**1336.3**	**0.33**
Samantekt:	8.345	1625.8	
	4.019	1336.3	
	12.364	**2962.1**	**0.24**

Sé aðeins horft til nærliggjandi lóða Kópavogsbrautar 12 þá er nýtingahlutfall Kópavogsbrautar 10 0,16; Kópavogsbrautar 14 0,23; á Meðalbraut 12 er nýtingahlutfallið 0,28; á Meðalbraut 14 er það 0,34 og við Meðalbraut 16 er nýtingarhlutfallið 0,33. Nýtingarhlutfall Kópavogsbrautar 12 með nýbyggingunni yrði því svipað eins og við Meðalbraut 14 og 16.

Það skal áréttað að eitt meginmarkmið aðalskipulags bæjarins til áratuga er að stuðla að góðri nýtingu lands og landsgæða m.a. með þéttingu byggðar. Jafnframt skal minnt á að meðalstærð lóða við Kópavogsbraut 8-18 er 1.400 m2 að flatarmáli.

Verði nýbyggingin heimiluð á þessari stóru lóð að Kópavogsbraut 12 verður til ný byggingarlína meðfram Meðalbraut. Það skal áréttað að í ofangreindu ákvæði er miðað við hús sitt hvoru megin við og að nýbyggingin skuli að jafnaði vera innan línunnar.

Varðandi sérkenni svæðisins og byggðarmynstur þá hefur komið fram að færa má rök fyrir því að fyrirhuguð nýbygging falli að byggð við Meðalbraut frekar en við Kópavogsbraut. Fyrirhuguð nýbygging verður með flötu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

þaki og að hluta „ferköntuð“. Form hennar verður því líkara húsum við Meðalbraut en þeim sem standa við Kópavogsbraut og myndi tilheyra þeirri götumynd. Benda má á form húsanna nr. 14, 16 og 18 við Meðalbraut í þessu sambandi. En ekki er hægt að tilgreina einn gildan byggingarstíl í hverfinu á annan hátt er þannig að hann sér fjölbreyttur og að fyrirhuguð nýbygging eins og hún er kynnt verði því ekki breyta „verulega eða alfarið“ sérkennum svæðisins eða byggðamynstri þess.

Ekki er hægt að útiloka frekari þéttingu byggðar við Kópavogsbraut enda eru lóðirnar stórar eða á bilinu 1.000 til 1.800 m2 að flatarmáli. Tíminn verður að leiða í ljós hvort svo verði.

2.8 – Þéttleiki og byggðarmynstur

Þegar hefur komið fram að í bæjarhlutnum, allt frá Borgarholtsbraut að Kópavogsbraut eru form, stærðir og gerðir íbúðarhúsa af ýmsum toga m.ö.o. þá er byggðarmynstrið í hverfinu mjög fjölbreytilegt. Góð dæmi um fjölbreytileikann í hverfinu eru form og útlit hússins að Meðalbraut 2 borið saman við húsið að Meðalbraut 4, Kópavogsbrautar 8 borið saman við Kópavogsbraut 10 og Kópavogsbraut 22 borið saman við húsið að Meðalbraut 26.

Yfirbragð byggðar. Form og útlit Meðalbrautar 2 og Meðalbrautar 4

Yfirbragð byggðar. Form og útlit Kópavogsbrautar 8 og 10.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Yfirbragð byggðar. Form og útlit Kópavogsbrautar 22 og Meðalbrautar 26.

Yfirbragð byggðar. Meðalbraut 14 og 16. Form og útlit.

Eins og fram hefur komið mun nýbygging á norður hluta lóðar Kópavogsbrautar 12 taka miða af útliti, formi og gerð íbúðarhúsa norðan Meðalbrautar eins og húsa nr. 14 og 16.

2.9 – Yfirbragð byggðar

Lóðirnar við Kópavogsbraut 2-22 eru mjög stórar og nýtingarhlutfall lágt en þar sem einbýlishúsin standa á miðri lóð þá er erfitt að skipta þeim upp og/eða þétta á þeim eins og var gert þegar stóru lóðirnar við Skjólbraut var skipt í tvennt.

Loftmyndir frá árunum 1954 og 2000 sem sýnir uppskiptingu lóða við svæðið sem er nú Meðalbraut og Skjólbraut.

Meðaltal nýtingarhlutfalls Kópavogsbrautar 2-22 er er 0.18 og Meðalbraut 2-26 er 0.35. Meðaltal nýtingarhlutfalls samtals er 0.24 sjá meðfylgjandi mynd:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Í töflu 2-1 í greinargerð gildandi aðalskipulags bls. 36 kemur fram viðmið um nýtingarhlutfall lóða eftir húsagerðum. Viðmiðið fyrir einbýlishúsalóðir er skv. aðalskipulaginu á bilinu 0.20-0.35. Fram hefur komið að nýtingarhlutfall Kópavogsbrautar 12 sé 0.18. Verði heimilað að reisa nýbyggingu á norðurhluta lóðarinnar, sem eins og fram kemur í umsókn er áætluð um 250 m2 að samanlögðum gólffleti, yrði nýtingarhlutfall lóðarinnar 0.35.

2.10 Áhættumat og deiliskipulag reitar
Sjá niðurstöðu umsagnar

3. Helgi Magnússon
Meðalbraut 8 - (fylgiskjal 4)

Sama athugasemd/bréf og nr. 2. Sjá svar í umsögn nr. 2.

4. Örn Guðmundsson og Herdís Guðmundóttir
Meðalbraut 10 - (fylgiskjal 4)

Sama athugasemd/bréf og nr. 2. Sjá svar í umsögn nr. 2.

5. Margrét B. Hólmsteinsdóttir og Óskar Halldórsson
Meðalbraut 12 - (fylgiskjal 4 og 5)

Með vísan til bréfs dagsett 12. júlí 2023 þar sem fram kemur að skipulagsráð Kópavogsbæjar hafi samþykkt á fundi nefndarinnar þann 5. júní 2023 að grenndarkynna umsókn Ellerts Hreinssonar arkitekts f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 12 við Kópavogsbraut um byggingu annars einbýlishúss með bílgeymslu á lóðinni, norðan núverandi húss, viljum við íbúar að Meðalbraut 12 Kópavogi koma á framfæri athugasemdum okkar við umsókninni.
Við gerum verulegar athugasemdir við tillöguna af fjölmörgum ástæðum sem koma fram í samantekt sem fylgir með þessu bréfi. Þar er farið vel yfir rökstuðning fyrir því að hafna berið þessari tillögu fyrir heildargötumynd, fordæmi og neikvæð umhverfisáhrif af framkvæmdum verði þau samþykkt. Auk þess má ætla að ný aðkoma að lóðinni hafi veruleg truflandi áhrif á aðkomu að lóð okkar að Meðalbraut 12 þar sem þrengt verður að innkeyrslunni okkar.
Við eigendur Meðalbrautar 12 lýsum okkur andsnúin umræddri tillögu og óskum eftir að skipulagsráð Kópavogs hafni tillögunni byggt á meðfylgjandi rökum sem hefðu mátt ver skipulagsfulltrúa ljós þegar málið kom fyrst fyrir.

<u>Umsögn 5</u>
Auk þess má ætla að ný aðkoma að lóðinni hafi veruleg truflandi áhrif á aðkomu að lóð okkar að Meðalbraut 12 þar sem þrengt verður að innkeyrslunni okkar.

Skipulagsdeild er sammála þeirri athugasemd að ef umsókn er samþykkt þá skapast fordæmi fyrir svipaðar lóðir við Kópavogsbraut 2-22 sem væri stefnumarkandi breyting sem kallar á að stærra svæði sé skoðað sem heild og möguleg neikvæð umhverfisáhrif sem ný aðkoma sunnan megin Meðalbrautar hafi á íbúa við Meðalbraut.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Sama athugasemd/bréf og nr. 2. Sjá svar í umsögn nr. 2

6. Kristín Hallgrímsdóttir og Birgir Björnsson
Meðalbraut 14 - (fylgiskjal 6)

Eftirfarandi eru athugasemdir, ábendingar og fyrirspurnir sem gerðar eru af lóðarhöfum, íbúum og eigendum við Meðalbraut 14.
1. Fram kemur að gert er ráð fyrir að aðkoma að nýbyggingu verði á norðurhluta lóðarinn út frá Meðalbraut

Skv. kafla 7.2.2. í Deiliskipulagi Kópavogs er „Einkum horft hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun“.

Skv. teikningu er gert ráð fyrir aðkomu 3 m. frá horninu. Meðalbraut er einungis 5,65 m. breið og teljum við að þetta muni valda bæði skerðingu á okkar lífsgæðum vegna þrengsla sem þessi breyting myndi hafa í för með sér í götunni og við aðkomu að okkar húsi og ekki hvað síst aukinnar umferðarhæu við hornið. Þegar skoðaðar eru götur í nágrenni Meðalbrautar, þá er Borgarholtsbraut 5,40 m. breið (byggt öðru megin eins og Meðalbraut) en Skjólbraut 7,83 m. breið (byggt er báðu megin götunnar). Bílastæðin á Meðalbrautinni eru ný þeim megin sem húsin standa og daglega eru bílastæði ný á móts við þar sem gert er ráð fyrir aðkomu í umsókn, sem þýðir að eftir standa 2,6 m. fyrir akstur við hornið. Að vetrarlagi hefur húsagatan svo þrengst enn meira þegar snjór og hálka er, en ruðningar hafa myndast síðustu vetur og mikil hálka.

Því er spurt hvort tekið hafi verið tillit l þess við ákvörðun um aðkomu að lóðinni, og að hvaða leyti er hægt að rökstyðja slíka aðkomu m.t.t. þrengsla, umferðaröryggis og minni lífsgæða íbúa Meðalbrautar?

2. Í framhaldi af fyrri fyrirspurn er athugasemd gerð við það hvort að kannað hafi verið að fullu með allar fjarlægðir m.t.t. allra gildandi laga og reglugerða er lúta að byggingum, öryggi og umferð

Því er spurt hvort sannreynt sé að allar fjarlægðir uppfylli þær kröfur, virði þær reglur og uppfylli þau skilyrði sem sett eru fram í lögum, reglugerðum og deiliskipulagi, sérstaklega hvað varðar breidd götunnar, nálægð við aðkomu að Meðalbraut og þeim húsum sem þar eru, að bílum kunni að vera lagt meðfram Meðalbraut þá báðum megin og þannig þrengja götu l munar.

3. Gert er ráð fyrir því aðkoma að nýbyggingu verði á norðurhluta lóðarinnar frá Meðalbraut. Í dag eru 2 innkeyrslur og aðkomur að Kópavogsbraut 12.

Því er spurt hvers vegna sé talin þörf á þriðju innkeyrslu sérstaklega m.t.t. staðsetningar á horni og þrengsla, eitthvað sem við teljum að muni valda íbúum nærliggjandi húsa skerðingu á lífsgæðum, sérstaklega hvað varðar Meðalbraut 14?

4. Í minnisblaði Skipulagsdeildar, dags 2.6.2023, kemur fram að fjarlægja þurfi óleyfisframkvæmd, er þá verið að tala um aðkomu á suðurhluta að Kópavogsbraut 12.

Því er spurt með vísan l fyrirspurnar 1 og 2 hvort ekki ré'ara væri að skoða það að leyfa þá aðkomu frekar? Hefur það verið gert?

5. Hvað ástand á byggingartíma varðar þá höfum við miklar áhyggjur af því hvernig því verður háttað m.a. m.t.t. aðkomu vinnuvéla, vörubíla og þess háttar.

Því er spurt hvernig hefur verið gert ráð fyrir því að framkvæmdir þessar muni eiga sér stað, sérstaklega hvað varðar mikil þrengsli og staðsetningu framkvæmdar við aðkomu, einu aðkomu, inn Meðalbraut?

6. Við Kópavogsbraut 10 er stór aðkoma sem mögulega væri hægt að nýta betur og þá mögulega samnýta með Kópavogsbraut 12

Því er spurt hefur verið athugað með að samnýta aðkomu að Kópavogsbraut 10 með Kópavogsbraut 12 ?

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

7. Með tilliti til fyrri athugasemda og fyrirspurna, sérstaklega er varða þrengsli og nálægð við horn og beygju veltum við því fyrir okkur hvort önnur skipting á lóð hafi komið til skoðunar, þannig betur mætti nýta aðkomu úr suðri að Kópavogsbraut 12

Því er spurt hefur það verið fullskoðað að skipta lóðinni niður að öðru leyti þannig hægt væri að nýta aðkomu úr suðri?

8. Þar sem þessi breyting myndi vera mjög fordæmisgefandi, höfum við áhyggjur af því að ef fleiri leyfi í samræmi við þetta verði veitt, myndi það hafa gríðarleg áhrif á yfirbragð götunnar, umferðina, lífgæði okkar íbúa Meðalbrautar, þörf fyrir bílastæði og fleira

Því er spurt í ljósi þess hversu mikið fordæmi slík framkvæmd felur í sér, hvort von sé á fleiri breytingum álíka þessum, hefur það verið skoðað m.t.t. allra atriða sem talin eru upp í lið 8 hver áhrif þess yrðu ef lóðarhafar Kópavogsbrautar 2, 4, 6, 8, 10, 14, 16, 18, 20 og 22 myndu einnig sækja um slíkt byggingarleyfi með aðkomu frá Meðalbraut?

9. Eftirfarandi kemur fram á bls. 154 í kafla 7.2.2 í Aðalskipulagi Kópavogs: komi fram óskir um breytingar í núverandi byggð, hvort sem hún er deildskipulögð eða ekki, skal liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem ítarlega er greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir er. Einkum skal horft til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun. 24. Júlí sl. sendum við beiðni til Skipulagsdeildar um að fá sendar skuggamyndir, sem enn hafa ekki borist.

Því er spurt hvort sú greinargerð liggi fyrir og hvort hún falli ekki um öll þau atriði sem talin eru upp?

10. Kafli 7.3.1 í Aðalskipulagi Kópavogs fjallar um markmið fyrir Kársnes, þar er m.a. talað um yfirbragð byggðar og sérkenni hverfisins

Því er spurt hvort fyrirhuguð framkvæmd við Kópavogsbraut 12 sé að fullu í samræmi við markmið Kársness eins og þau koma fram í Aðalskipulagi Kópavogs sérstaklega hvað varðar röskun á yfirbragði aðliggjandi byggðar?

11. Kafli 7.3.3 4 tilgreinir Kópavogsbraut 10 sem nýtt hverfisverndarsvæði. Því er spurt hvort framkvæmdir svo nálægt nýju hverfisverndarsvæði samrýmist markmiði verndarinnar?

12. Rammaákvæði nr. 1 á bls. 154 í Aðalskipulagi Kópavogs gilda þegar óskað er eftir breytingum skv. 43. og 44. gr. laga nr. 123/2010
Því er spurt hvort að fyrirhugaðar framkvæmdir uppfylli ekki öll skilyrði rammaákvæðis nr. 1, þ.e. 1a., 1b. og 1c.?

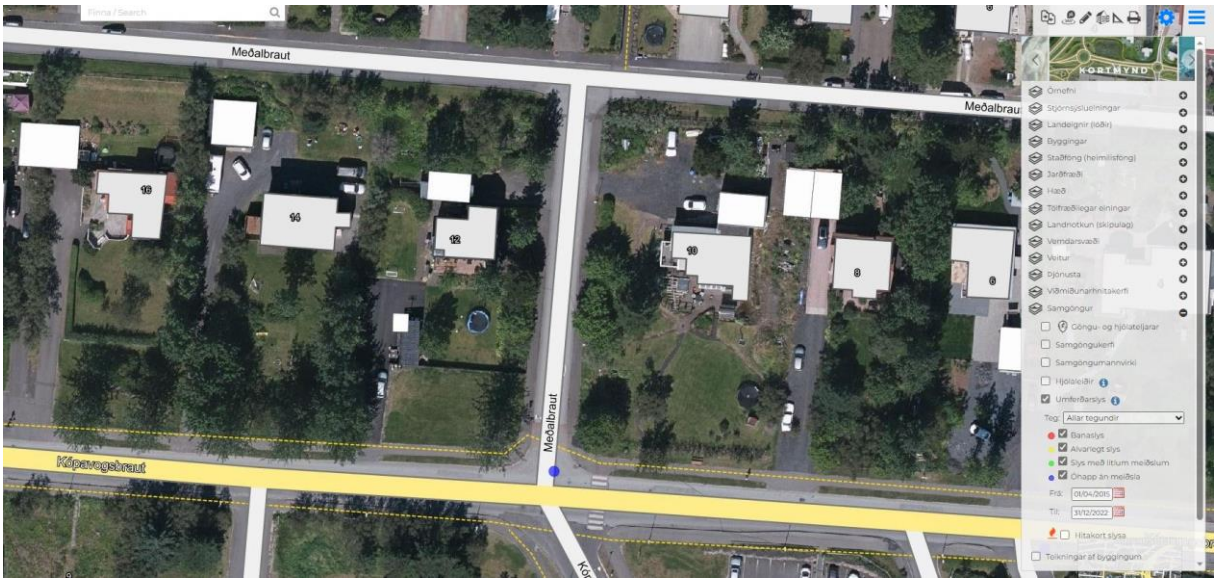
13. Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4 á bls. 155 í Aðalskipulagi Kópavogs gilda að auki við rammaákvæði nr. 1 vegna breytinga á Kársnesi.
Því er spurt hvort að fyrirhugaðar framkvæmdir uppfylli ekki öll skilyrði rammaákvæðis nr. 2, 3 og 4? Óskað er svara við öllum fyrirspurnum og athugasemdum

<u>Umsögn 6</u>

6.1 Víða í Kópavogi er götur milli 5 og 6 metrar. Aðeins í nýrri deiliskipulögðum hverfum Kópavogs er gert ráð fyrir 7 metra götum. Meðalbraut er að meðaltali 5,7 metra breið. Skipulagsdeild tekur undir athugasemd þar sem bent er á að ný aðkoma væri mjög nálægt horni og gæti minnkað sýn ökumanna.

6.2 Frá 2015 hefur aðeins eitt umferðaróhapp verðið skráð að Meðalbraut náar til tekið við gatnamót Kópavogsbrautar og Meðalbrautar. Ekki var um slys á fólki að ræða. Lokuð gata / lítil umferð

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



6.3 Aðal aðkoma að núverandi einbýlishúsi að Kópavogsbraut 12 yrði frá Meðalbraut inn á austurhluta lóðarinnar í samræmi við gildandi aðalteikningar samþykktar af byggingarfulltrúa 10. apríl 2000. Lóðin er á horni og á gildandi mæliblaði staðfest 13. janúar 2013 er sýnd aðkoma að suðurhluta lóðarinnar frá Kópavogsbraut sem og aðkoma að austurhluta lóðarinnar inn að bílageymslu og þar sýnd tvö stæði. Gerir umsókn ráð fyrir þriðju aðkomunni frá Meðalbraut að norðurhluta lóðar.

6.4 Ekki er um að ræða óleyfisframkvæmd þar sem geymsluskúr á lóð er smáhýsi, 15 fermetrar að stærð, óupphitaður og í þriggja metra fjarlægð frá lóðamörkum.

6.5 Búast má við raski vegna framkvæmda á framkvæmdatíma. Það er hlutverk byggingarfulltrúa að tryggja að farið sé að verkferlum í sambandi við framkvæmdir innan og utan lóða á framkvæmdatíma.
Við framkvæmdir við aðstæður sem þessar, þarf eftir fremsta megni að virða rétt nágranna sem kostur er m.a. meðan á framkvæmdum stendur, þær valdi sem minnstum óþægindum og þær dragist ekki úr hófi fram. Byggingarfulltrúi hefur eftirlit með byggingarframkvæmdum í bænum og að farið sér eftir settum reglum. Framkvæmdasvæði eru girt af.

Þó svo að ekki hafi verið hugað að mögulegri framkvæmd enn sem komið er, þá má nefna að hægt væri að grafa út lóðina frá núverandi bílastæði. Enn fremur mætti nýta það sem mest fyrir aðföng að framkvæmdasvæðinu sem og staðsetningu byggingarkrana ef hann verður notaður við byggingarframkvæmdir. Nýta mætti aðkomu frá Kópavogsbraut á meðan framkvæmdir stæðu yfir.

6.6 Í innsendri byggingarleyfisumsókn er ekki lagt til samnýtingu aðkomu með Kópavogsbraut 10 og verður það ekki gert.

6.7 Í innsendri byggingarleyfisumsókn er ekki lögð til aðkoma að nýbyggingu úr suðri frá Kópavogsbraut en hefur skipulagsdeild einnig gert athugasemd við nýja aðkomu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

6.8 Umrædd breyting er fordæmisgefandi fyrir þéttingu byggðar við Kópavogsbraut 2-22 með aðkomu frá Meðalbraut. Eitt af meginmarkmiðum aðalskipulags bæjarins sé að stuðla að góðri nýtingu lands og landsgæða m.a. með þéttingu byggðar en tekur skipulagsdeild undir að umrædd umsókn kalli á að stærra svæði verði skoðað sem heild ef ný aðkoma skal vera frá Meðalbraut.

Eins og fram hefur komið er ekki hægt að útiloka frekari þéttingu byggðar við Kópavogsbraut enda eru lóðirnar stórar eða á bilinu 1.000 til 1.800 m2 að flatarmáli. Tíminn verður að leiða í ljós hvort fleiri hugmyndir um nýbyggingar komi fram. Komi þær hugmyndir fram, munu þær jafnframt metnar með tilvísan í ákvæði skipulagslaga, fyrirliggjandi skipulagsáætlanir og skipulagsákvæði sem í gildi eru á svæðinu.

6.10 yfirbragð byggðar og sérkenni hverfis á Kársnesi í aðalskipulagi
Í greinargerð aðalskipulagsins kafla 7.3.1. er fjallað um markmið fyrir Kársnes. Þar eru sett fram fjögur meginmarkmið: um vistvænt og lýðheilsuvænt Kársnes; um hverfiskjarna/nærþjónustu á Kársnesi; að Borgarholtsbraut/Bakkabraut séu skilgreind (-ar) sem bæjargötur og um yfirbragð byggðar og sérkennum hverfisins verði viðhaldið á afmörkuðumgötureitum á Kársnesi.

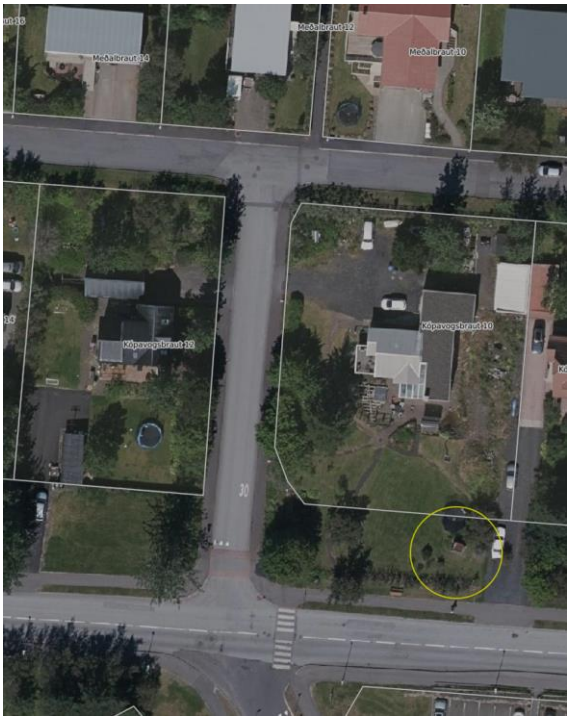
Yfirbragð byggðar. Form og útlit Meðalbrautar 2 og Meðalbrautar 4

Yfirbragð byggðar. Form og útlit Kópavogsbrautar 8 og 10.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Þegar hefur komið fram að í bæjarhlutnum, allt frá Borgarholtsbraut að Kópavogsbraut eru form, stærðir og gerðir íbúðarhúsa af ýmsum toga m.ö.o. þá er byggðarmynstrið í hverfinu mjög fjölbreytilegt. Góð dæmi um fjölbreytileikann í hverfinu eru form og útlit hússins að Meðalbraut 2 borið saman við húsið að Meðalbraut 4, Kópavogsbrautar 8 borið saman við Kópavogsbraut 10 og Kópavogsbraut 22 borið saman við húsið að Meðalbraut 26.

6.11 samræmist þessi framkvæmd markmiðum hverfisverndar?
Hér er verið að vitna í staðsetningu Bakkaselsbrunns sunnan lóðar að Kópavogsbraut 10. Brunnurinn er hverfisverndaður í aðalskipulagi bæjarins. Fjarlægt mögulegs framkvæmdasvæðis að Kópavogsbraut 12B að brunninum er um 70 m. Framkvæmdin mun því ekki hafa áhrif á hverfisverndunina.



Bakkaselsbrunnur. staðsetning

6.12 rammaákvæði 1a. 1b og 1c
Rammaákvæði aðalskipulagsins eru þríþætt: A. Almenn ákvæði sem gilda fyrir öll hverfi bæjarins þ.e. rammaákvæði nr. 1 B. Ákvæði nr. 2, 3 og 4 nær til ódeiliskipulagðra reita eða svæða á Kársnesi og Digranesi C. Ákvæði nr. 5 sem er sérákvæði nær til fjögurra ákveðinna svæða á Kársnesi og Digranesi. Sjá bls. 154 í greinargerða aðalskipulags Kópavogs 2019-204. Þættir A og B eiga við um kynnta tillögu að byggingarleyfi nýbyggingar að Kópavogsbraut 12 ekki þáttur C.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Þá ber að nefna að hjá bæjaryfirvöldum í Kópavogi hafa verið samþykkar leiðbeiningar um gæði og breytingar á húsnæði eða lóð; *Verkfærakistu fyrir þróun byggðar í bænum*, unnin af Alta 2022. Um er að ræða gátlista sem lóðarhafar, hönnuðir, starfsmenn skipulagsdeildar og ráðamenn geta nýtt sér í vinnu sinni í umsóknarferli um breytingar í hverfum bæjarins. Var fyrirspurn lóðarhafa að Kópavogsbraut 12 um nýbyggingu á norður hluta lóðarinnar mátuð við ofangreindan gátlista. Lág sú vinna fyrir þegar skipulagsráð heimilaði að málið (tillaga að aðalteikningum fyrir nýbyggingu á lóðinni) yrði unnið áfram í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sbr. fundargerð skipulagsráðs frá 19. desember 2022.
Ákvæði skipulagslaga, fyrirliggjandi skipulagsáætlanir og með ofangreindum verkferlum er leitast við að tryggja að fyrirhugaðar breytingar eins og í eldri hverfum bæjarins auki sjálfbærni og gæði byggðarinnar í Kópavogi.

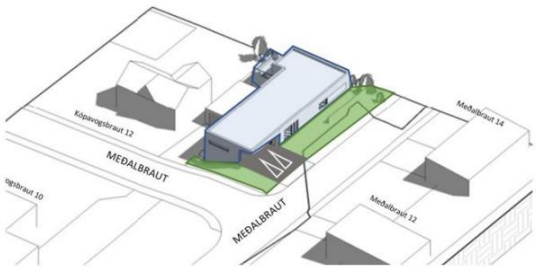
Í rammaákvæði A1a í gildandi aðalskipulagi bls. 154 er fjallað um nýtingarhlutfall. Þar kemur fram að ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða.

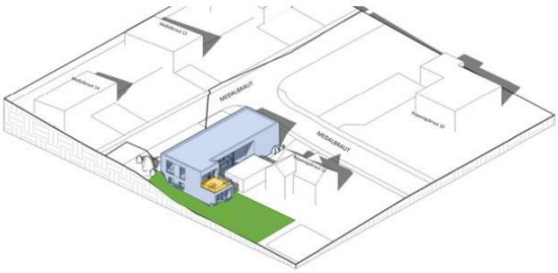
Minnt skal á að eitt af meginmarkmiðum aðalskipulags bæjarins til áratuga er að stuðla að góðri nýtingu lands og landsgæða m.a. með þéttingu byggðar. Jafnframt skal minnt á að meðalstærð lóða við Kópavogsbraut 8-18 er 1.400 m2 að flatarmáli en stærð lóða við Kópavogsbraut er á bilinu 1.000 m2 til 1.800 m2. Nýtingarhlutfall lóða við Kópavogsbraut 8-18 og Meðalbraut 8-18 koma fram í töflu hér að neðan.

6.13 rammaákvæði 2, 3, og 4
Rammaákvæði B2, B3 og B4 ná til ódeiliskipulagðra svæða á Kársnesi og Digranesi þ.e. tekur til 44. gr. skipulagslaga.

Í rammaákvæði B2 er kveðið á um að stærð og umfang viðbyggingar og bílgeymslna sem sótt er um skuli að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.

Í rammaákvæði B3 nær til frágangs lóðar m.a. þegar fjölga þarf bíla- og hjólastæðum á lóð. Í ákvæðinu kemur einnig fram að gera skuli ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti á hluta lóðamarka við götu til að viðhalda grænu yfirbragði í götumyndinni. Og í rammaákvæði B4 kemur fram að 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.





Kópavogsbraut12B. Fyrirhuguð dvalar- og gróðursvæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

7. Guðmundur Kristjánsson og Súsanna Pétursdóttir
Meðalbraut 16 - (fylgiskjal 7)

Með bréfi þessu eru lagðar fram athugasemdir íbúa við Meðalbraut 16 vegna fyrirhugaðar nýbyggingar við Kópavogsbraut 12.

Bent er á að engin grenndarkynning né kynningargögn á neinu formi hafi borist frá skipulagsráði Kópavogs til lóðarhafa Meðalbrautar 16, og var það fyrir hendingu við spjall nágranna á milli að málið barst í tal og við fengum vitneskju um að við hefðum þar til í dag til að skila umsögn. Höfum við íbúar Meðalbrautar 16 því ekki haft tíma til að kynna okkur málið í þaula. Er því lagt til að skipulagsráð Kópavogsbæjar athugi hvort allir lóðahafar sem listaðir eru upp á vef skipulagsráðs hafi sannarlega fengið grenndarkynningu senda í pósti.

Við erum andvíg framkvæmdinni í þeirri mynd sem hún er kynnt á vef skipulagsráðs Kópavogs. Rök okkar eru listuð upp hér fyrir neðan.

Áhyggjuefni varðar það fordæmi sem byggingin hefur fyrir aðra lóðahafa Kópavogsbrautar, verði leyfi veitt til að byggja alveg upp að nyrstu mörkum lóðarinnar að Kópavogsbraut 12. Fyrirséð er að það veiti nærliggjandi lóðum fordæmi til að auka byggingamagn lóða á Kópavogsbrautinni all verulega og brjóta þar með upp rótgróna heildarmynd hverfisins sem um ræðir.

Benda má á að samanburðartafla á nýtingarhlutfalli í kynningu á byggingarleyfisumsókn (skjal nr. 23041419, dags.2.6.2023) sýnir að meðaltal nýtingahlutfalls nærliggjandi lóða á Kópavogsbraut er engan vegin sambærilegt við nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða á Meðalbraut. Bent er á að lóðir á Kópavogsbraut eru allt að tvöfalt stærri en að Meðalbraut og því er allur samanburður á milli nýtingarhlutfalla lóðanna að Kópavogsbraut annars vegar og Meðalbrautar hins vegar ómarktækur í þessu samhengi.

Annað atriði er lóðarhafa Meðalbrautar 16 vilja andmæla snýr að aðkomu nýbyggingar Kópavogsbrautar 12. Í kynningu á byggingarleyfisumsókn (skjal nr. 23041419, dags.2.6.2023) stendur: „Skoða þarf fjölda innkeyrslna í sambandi við aðkomu og lagt er til að fjarlægja aðkomu frá Kópavogsbraut eða frá Meðalbraut og hafa einungis tvær aðkomur að lóðinni.“

Á vef skipulagsráðs stendur svo ennfremur um þessa framkvæmd: „Aðkoma að núverandi húsi á lóðinni er á austurhluta lóðarinnar frá Meðalbraut og gert er ráð fyrir að aðkoma að nýbyggingunni verði á norðurhluta lóðarinnar frá Meðalbraut. Bílastæðum fjölgar úr tveimur í fjögur.“

Lesa má úr þessum texta að lagt sé til að innkeyrsla að Kópavogsbraut 12 (núverandi- og nýbyggingar), verði alfarið frá Meðalbraut. Þessu er mótmælt, enda tilheyrir húsið Kópavogsbraut og ekki Meðalbraut og því í raun eðlilegt að aðkoma þeirra beggja sé frá Kópavogsbrautinni.
Aðkoma að núverandi húsi að Kópavogsbraut 12 er nú þegar á tveimur stöðum, af Kópvogsbraut sem og af Meðalbraut. Áður en lengra fram er haldi má nefna aðstæður við Meðalbraut.
Breidd götunnar við Meðalbraut er gróflega metið af map.is sem 5 metrar, en breidd nærliggjandi götu, Skjólbraut, er 7 metrar.
Helsti munurinn þar á milli er sá að við Skjólbraut liggja hús beggja megin götunnar, en á Meðalbraut liggja öll hús norðan megin götunnar, og hún því ígildi einstefnugötu að því leiti að ómögulegt er að 1 https://www.kopavogur.is/is/ibuar/skipulagsmal/skipulag-i-kynningu/kopavogsbraut-12 leggja bílum beggja megin götunnar enda leyfir breidd hennar varla bílastæði beggja vegna akbrautar. Sjá mynd 1 af horni þar sem fyrirhugað bílastæði liggur. Sjá má að pláss fyrir aðkomu bíla að nýbyggingu Kópavogsbrautar 12 er takmarkað miðað við aðstæður.

Mynd 1: Þrengsli við gatnamót fyrirhugaðrar nýbyggingar

Með tilkomu þessarar nýbyggingar að Kópavogsbraut 12, sem hefur aðeins aðkomu frá Meðalbraut og bílastæði sem liggja sunnan megin Meðalbrautar, þrengir enn meira að aðkomu annarra íbúa Meðalbrautar en þegar er.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Gatnamótin þar sem báðir hlutar Meðalbrautar mætast og tengjast svo áfram við Kópavogsbraut, eru helsti flöskuháls umferðar/bílastæða svæðisins. Að sumri til getur aðkoman við gatnamótin verið til óþæginda, en að vetri til verða þau stórhættuleg. Gangandi og hjólandi umferð um Meðalbraut fer að miklu leiti til á götunni sjálfri þar sem Meðalbraut virkar sem tengigata milli hjólreiðastíga hverfisins og Kópavogslaugar/Rútstúns. Á veturna t.d. er eingöngu mögulegt fyrir gangandi umferð að fara um götuna sjálfa, því gangstéttar götunnar fást ekki ruddar.
Er það því mat okkar að óráðlegt sé að gefa fordæmi fyrir því að lóðahöfum að Kópavogsbraut, sunnan Meðalbrautar, gefist kostur á því að færa aðkomu sína frá Kópavogsbraut og yfir á Meðalbraut, þar sem það liggur í hlutarins eðli að Meðalbraut er hönnuð út frá því að um hana ferðist einungis íbúar þessara 12 húsa sem fyrir eru, sem öll liggja norðan megin götunnar sjálfrar.

Sé fordæmið gefið er um leið opnað á að níu hús til viðbótar (Kópavogsbraut 2 – 20) nýti sér sömu heimild til að færa sína aðkomu yfir á Meðalbraut sem hefði gífurlegar afleiðingar fyrir umferðar- og persónuöryggi íbúa Meðalbrautar og gangandi vegfarenda.

Við sem íbúar Meðalbrautar viljum því með þeim rökum sem listaðar eru hér fyrir ofan andmæla umsókn umrædds byggingarleyfis.

<u>Umsögn 7</u>
7.1 Gögn skipulagsdeildar vegna grenndarkynningu eru rétt og engin athugasemd barst frá dreifinaraðila.

7.2 Varðandi fordæmi annarra lóðarhafa með svipaðar aðstæður tekur skipulagsdeild undir að ef að fyrirhugaðri nýbyggingu á lóðinni að Kópavogsbraut 12 verður, geti skapast fordæmi um álíka þéttingu byggðar á lóðunum við Kópavogsbraut 2-22.

7.3 Meðaltal nýtingarhlutfalls Kópavogsbrautar 2-22 er er 0.18 og Meðalbraut 2-26 er 0.35. Meðaltal nýtingarhlutfalls samtals er 0.24 sjá meðfylgjandi mynd:

Í töflu 2-1 í greinargerð gildandi aðalskipulags bls. 36 kemur fram viðmið um nýtingarhlutfall lóða eftir húsagerðum. Viðmiðið fyrir einbýlishúsalóðir er skv. aðalskipulaginu á bilinu 0.20-0.35. Fram hefur komið að nýtingarhlutfall Kópavogsbrautar 12 sé 0.18. Verði heimilað að reisa nýbyggingu á norðurhluta lóðarinnar, sem eins og fram kemur í umsókn er áætluð um 250 m2 að samanlögðum gólffleti, yrði nýtingarhlutfall lóðarinnar 0.35.

7.4 nýja aðkoman frá Meðalbraut mótmælt, 2 aðkomur nú þegar. Þröng gata og vinsæll hjólreiðastígur Húsagatan Meðalbraut er um 5,7 m breið og því þrengri en gengur og gerist í öðrum hverfum bæjarins. Þó er í Suðurhlíðum Kópavogs um 5 m breiða húsagötur eins og í Hjöllunum þ.e. Fagrahjalla, Furuhjalla, Fífuhjalla, Lækjarhjalla. En þar er byggt beggja vegna gatnanna. Gert er ráð fyrir að bílum sé lagt í þessum götum öðrum megin götunnar. Til samanburðar eru húsagötur í Kópavogsdal, Nónhæð, Lindum og Sölum 6,0 m breiðar svo dæmi séu tekin.

7.5 Innkeyrsla að núverandi húsi að Kópavogsbraut 12 verður óbreytt. Aðkoma að fyrirhuguðu húsi Kópavogsbraut 12a verður frá Meðalbraut. Breidd Meðalbrautar er 5,7 metrar / þrengir að aðkomu annarra íbúa við Meðalbraut.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Hér að neðan er mynd sem sýnir mögulega afstöðu bílastæðs/aðkomu að lóð Kópavogbrautar 12B sbr. byggingarleyfisumsókn. Bílastæðið/aðkoman að lóðinni er sýnt í bláum lit. Ljóst er að ef bíl er lagt í götuna eins og rauði ramminn sýnir þá dregur það úr öryggi við inn og útakstur frá bílastæðinu við mögulega nýbyggingu að Kópavogsbraut 12. Það sama á við um gula reitinn á myndinni. En þessi staða er mjög víða í gatnakerfi bæjarins þar sem húsagötur eru þröngar, einnig í húsagötum sem eru 6 m breiðar. Hér gildir tillitssemin og eins og svo oft í samskiptum manna í millum.

Aðkoma að Kópavogsbraut 12 B

7.6 Flöskuháls /umferðarskýrsla. Frá 2015 hefur aðeins eitt umferðaróhapp verðið skráð að Meðalbraut nánar tiltekið við gatnamót Kópavogsbrautar og Meðalbrautar. Ekki var um slys á fólki að ræða. sjá fylgiskjal 4

7.7 Skipulagsdeild tekur undir athugasemd vegna þriðju aðkomunnar á lóðinni og mælir með að umsókn/tillögu sé breytt þannig að önnur hvor núverandi aðkoman sé nýtt af nýbyggingu á lóðinni því ný aðkoma frá Meðalbraut sé fordæmagefandi og stefnumarkandi.

8. Jónína Kristgeirsdóttir og Sigurður Jónas Bergsson
Meðalbraut 24 - (fylgiskjal 8)

Með vísan til bréfs skipulagsdeildar Kópavogsbæjar, dags. 12.07.2023, Tilvísun 23041419/501.03, er varðar umsókn um byggingu annars einbýlishúss á lóðinni Kópavogsbraut 12, vilja undirrituð koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum.

8.1 - Staðsetning nýrrar byggingar svo nærri Meðalbraut (til norðurs) mun að líkindum þrengja aðkomu til vesturs. Þar sem engin gangstétt er við Meðalbraut að sunnanverðu, eru líkur til þess að veruleg þrengsli geti

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

skapast á horninu þar sem beygt er vestur Meðalbraut. Því þarf að tryggja að bifreiðar standi ekki út í götuna frá bílastæði nýrrar byggingar.

8.2 - Meðalbraut er nú þegar eiginleg einstefnugata í þeim skilningi að þegar bílum er lagt norðanmegin (sem er eðlilegt þar sem engin hús eru sunnan megin enn sem komið er) þá er ekki hægt að mætast nema skáskjóta sér og hliðra til. Þetta er almennt í lagi eins og háttar nú, en tilkoma nýs einbýlishúss að sunnanverðu þétt upp við götuna mun líklega skerða aðgengi. Reyndar er það svo að nú þegar eru töluverð þrengsli að beygja bæði til vesturs og austurs götuna ef bifreið hefur aftanívagn eða stærri bílar t.d. sorpbílar.

8.3 - Lóðin hefur í dag tvær aðkomur. Að bæta við þriðju aðkomunni að einni og sömu lóðinni mætti e.t.v. endurskoða.

8.4 - Ljóst er að slík bygging sem þessi mun valda verulegri röskun á byggingartíma. Hvorki í umsókninni né heldur bréfi skipulagsdeildar er rætt um þessa þætti. Færa má rök fyrir því að þá sé almenn krafa allra íbúa við götuna Meðalbraut (ef byggingarleyfi verður veitt) að settar verði kvaðir á lóðarhafa og byggingarverktaka er lúta að allri umgjörð s.s. aðkomu íbúa að húsum sínum allan byggingartímann, mögulegar gatnalokanir vegna uppsteypu, tafir vegna efnisflutninga og því um líkt verði kynnt með hæfilegum fyrirvara. Þá þarf að skilgreina byggingaráforma með skýrum mafrestum.

<u>Umsögn 8</u>

8.1 Svona stefnumarkandi breyting gæti kallað á að stærra svæði sé skoðað sem heild, sérstaklega hvað varðar aukningu á umferð því ef fleiri lóðir við Kópavogsbraut 2-22 fylgja eftir fordæmi sem myndi myndast hér að þá myndi umferð um Meðalbraut aukast og fleiri en ein innkeyrsla bætast við sunnan megin við Meðalbraut þar sem skoða þyrfti að koma fyrir gangstétt sunnan megin.

8.2 Gert er ráð fyrir bílastæðum innan lóða við Meðalbraut og ætti fjölgun innkeyrslna ekki að hafa mikil áhrif á hvort hægt sé að leggja tímabundið í götu.

8.3 Endurskoða þriðju aðkomu að lóð. Skipulagsdeild tekur undir athugasemd vegna þriðju aðkomunnar á lóðinni og mælir með að umsókn/tillögu sé breytt þannig að önnur hvor núverandi aðkoman sé nýtt af nýbyggingu á lóðinni því ný aðkoma frá Meðalbraut sé fordæmagefandi og stefnumarkandi.

8.4 Búast má við raski vegna framkvæmda á framkvæmdatíma. Það er hlutverk byggingarfulltrúa að tryggja að farið sé að verkferlum í sambandi við framkvæmdir innan og utan lóða á framkvæmdatíma.
Við framkvæmdir við aðstæður sem þessar, þarf eftir fremsta megni að virða rétt nágranna sem kostur er m.a. meðan á framkvæmdum stendur, þær valdi sem minnstum óþægindum og þær dragist ekki úr hófi fram. Byggingarfulltrúi hefur eftirlit með byggingarframkvæmdum í bænum og að farið sér eftir settum reglum. Framkvæmdasvæði eru girt af.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

5) Umsögn og niðurstaða

Talið var að sátt ríkti í grennd því í fyrirspurn umsækjenda dags. 12.08.2022 stendur:
„Eftir að hafa skoða hugmyndina vel þá sýnist okkur að hún geti gengið upp. Því ákváðum við að kynna hana fyrir næstu nágrönnum okkar, lóðarhöfum að Kópavogsbraut 10 og 14 og Meðalbrautar 10, 12, 14 og 16. Við teljum mikilvægt að það ríki sátt meðal þeirra um mögulega nýbyggingu á svæðinu. Öll voru þau jákvæð fyrir því að hugmyndin yrði unnin áfram.
Við sendum sömu aðilum hugmyndina einnig í tölvupósti, bæði myndir og uppdrætti. Útskýrðum jafnframt fyrir þeim mögulegt áframhald, á þann hátt að við vildum kynna hana sem fyrirspurn fyrir Kópavogsbæ með ósk um jákvæð viðbrögð. Ef sú yrði raunin yrði vonandi farið í formlegt skipulagsferli og breytingin kynnt m.a. fyrir nágrönnum. Þá gæfist enn á ný tækifæri til að hafa áhrif á mögulega skipulagsbreytingu ef svo ber undir.“

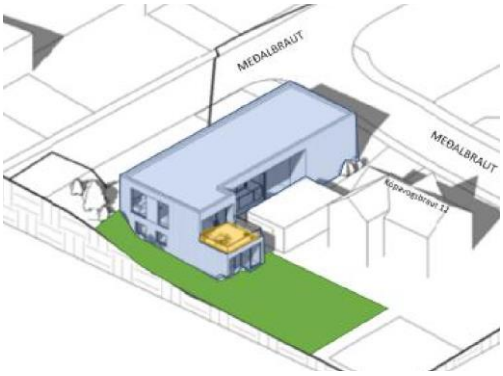
Breytt tillaga send 13.11.23

Eftir ábendingar frá skipulagsdeild sendu lóðarhafar breytta tillögu 13.11.23 til að koma til móts við athugasemdir.

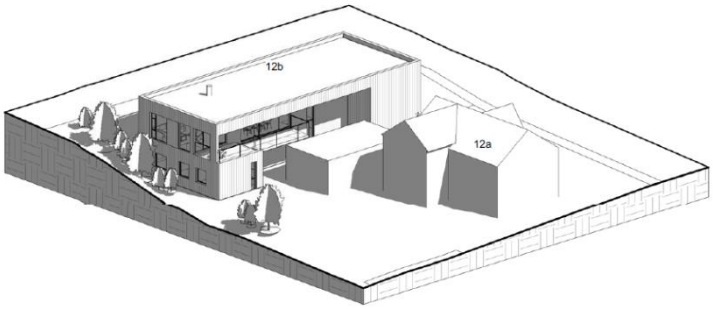
Breytt tillaga send dags. 13.11.2023 (sjá fylgiskjal 9) Hús minnkar úr 255 m^2 með nýtingarhlutfall 0,33 í 225 m^2 og nth 0,33. Kálfur vestan megin við hefur verið fjarlægður til að minnka umfang byggingar sem snýr að sameiginlegum lóðarmörkum við Kópavogsbraut 14.

Greining á breyttri tillögu:

Innsýn minnkar því þaksvalir hafa verið fjarlægðar og húsið minnkar um 30 m^2, úr 255 í 225m^2. Nálægð frá lóðarmörkum og skuggavarp breytist ekki með breyttri tillögu.



Eldri tillaga sem var grenndarkynnt



Ný tillaga innsend 13.11.23

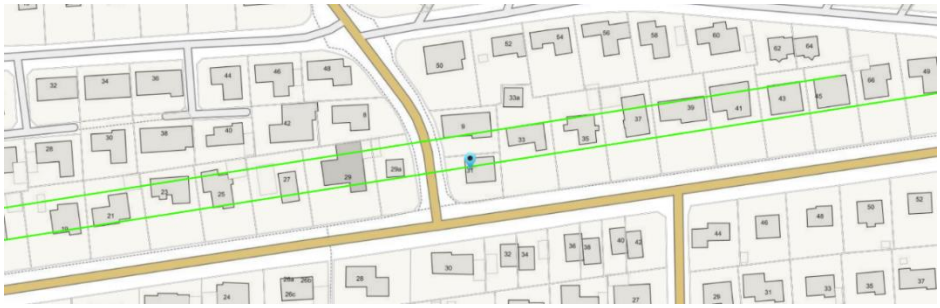
Tvö fordæmi sem lóðarhafi vann eftir eru Kópavogsbraut 59 og Hlíðarvegur 31.

<u>Kópavogsbraut 59 -</u>Nýbyggingar fylgja línu húsa við götu, engar athugasemdir komu frá grennd.

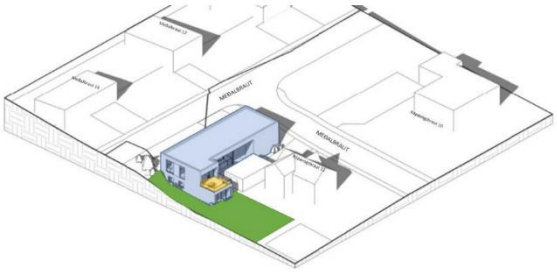
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Hlíðarvegur 31

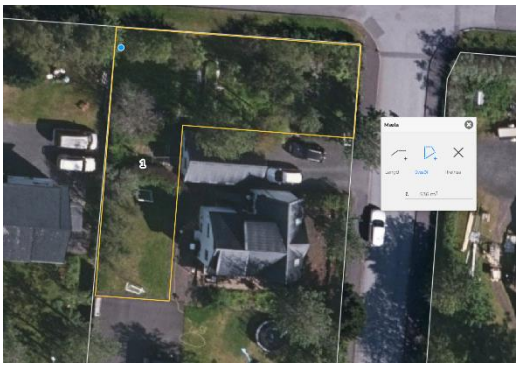
Tillögu var fyrst hafnað og tillaga unnin áfram þar sem komið var til móts við innsendar athugasemdir og tillögu breytt í samráði við lóðarhafa nærliggjandi lóðar. Eldra húsið við Grænutungu 9 stóð mjög norðarlega á lóð og því var tækifæri til að skipta henni upp þar sem ný lóð var tæplega 500 m2 og ferköntuð.
Nýtingarhlutfall við Grænuhlíð 9 var 0,3 eftir breytingu og við Hlíðarveg 31 var það 0,27 eftir breytingu.



Lóðaafnot og nýtingarhlutfall parts af lóð sem nýbygging myndi hafa afnot af:



Mynd 2.11 - Garður/Dvalarsvæði á lóð. Verönd/svalir.



Umsækjendur sækja ekki um að skipta lóðinni upp en á mynd 2.11 koma möguleg útisvæði fram. Loftmynd sýnir c.a stærð svæðis sem nýbygging gæti haft afnot af eða u.þ.b 540 m^2.

Ef nýtingarhlutfall þess parts af lóðinni er skoðað hækkar það talsvert eða í 0,47 og er því hægt að færa rök fyrir því að verið sé að koma fyrir of miklu byggingarmagni á þessum parti af lóðinni.
Ef skipta ætti lóðinni upp þannig að ný lóð yrði a.m.k 500 m^2 og ferköntuð þá er núverandi bílskúr staðsettur á óhentugum stað. Hægt væri að fjarlægja bílskúrinn eða láta hann tilheyra nýbyggingu ásamt núverandi aðkomu úr austri.

Einnig væri hægt að breyta umsókn/tillögu þar sem bílskúr og ný aðkoma frá norðurhluta lóðar er fjarlægð og nýbygging nýtir aðkomu frá Kópavogsbraut með bílastæði þar. Nýbygging yrði hönnuð í samræmi við núverandi hús á lóð og myndi ekki hafa mikil áhrif á götumynd Meðalbrautar.

Ef umsókn/tillaga er samþykkt þá verður til ný lína sunnan megin við Meðalbraut og fordæmi sett fyrir svipaðar lóðir til að gera slíkt hið sama. Mun þá götumynd Meðalbrautar breytast og umferð aukast.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Niðurstaða umsagnar:

Það er mat skipulagsdeildar að tillaga að breytingum á Kópavogsbraut 12 sé ekki að öllu leyti í samræmi við Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 m.a. hvað staðsetningu fyrirhugaðrar nýbyggingar á lóðinni varðar. Tekið er undir sjónarmið athugasemdaaðila sem benda á að svo viðamiklar breytingar sem lagðar eru til kalli á að stærra svæði sé skoðað líkt og gert er við deiliskipulagsgerð.

Næði tillagan fram að ganga myndaðist ný byggingarlína á norðurhluta lóðarinnar sem yrði fordæmisgefandi fyrir lóðirnar nr. 2-22 við Kópavogsbraut. Yrði það einnig umtalsverð breyting lóðirnar nr. 2-26 við Meðalbraut. Þegar svo umfangsmiklar og fordæmisgefandi breytingar eru lagðar til í þegar byggðum hverfum er mikilvægt að ríkt samráð sé haft við alla hagsmunaaðila og þeim gefinn kostur á koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Það er hlutverk skipulagsyfirvalda að vega og meta framkomin sjónarmið. Af fyrirspurn lóðarhafa dags. 12. ágúst 2022 sem skipulagsráð leit jákvætt á að unnin yrði áfram í samræmi við leiðbeiningar um gæði byggðar og breytingar á lóðum og húsnæði, mátti ætla að lóðarhafar í nágrenni lóðarinnar litu jákvætt á áformin en í ljósi athugasemda sem fram komu á kynningartíma er ljóst að ekki ríkir einhugur í götunni.

Lóðin nr. 12 við Kópavogsbraut er tiltölulega stór íbúðarhúsalóð og nýtingarhlutfallið lágt. Það er því ekki í ósamræmi við markmið aðalskipulagsins að auka nýtingu á lóðinni. Staðsetning núverandi íbúðarhúss og bílageymslu miðlægt á lóðinni gera það hinsvegar að verkum að erfitt er að koma fyrir,á haganlegan hátt jafn umfangsmiklu mannvirki og tillagan gerir ráð fyrir.

Með hliðsjón af framangreindu er það mat skipulagsdeildar að hafna eigi tillögunni í óbreyttri mynd þar sem hún er ekki að fullu leyti í samræmi við rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Hins vegar er það jafnframt mat skipulagsdeildar að möguleikar eru til frekari nýtingar á lóðinni en óhjákvæmilegt er að gera þá kröfu að tillaga að aukinni nýtingu sé í samræmi við rammaákvæði svo og meginmarkmið Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.

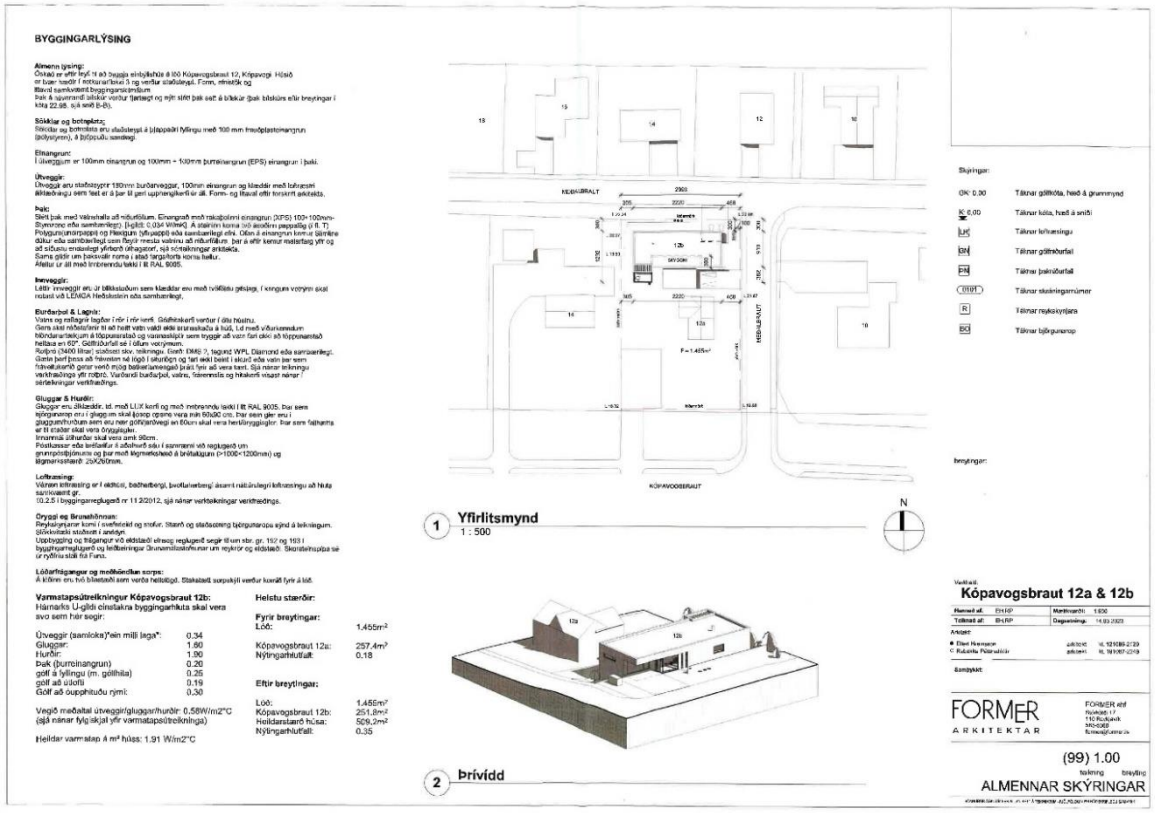
6) Fylgiskjöl

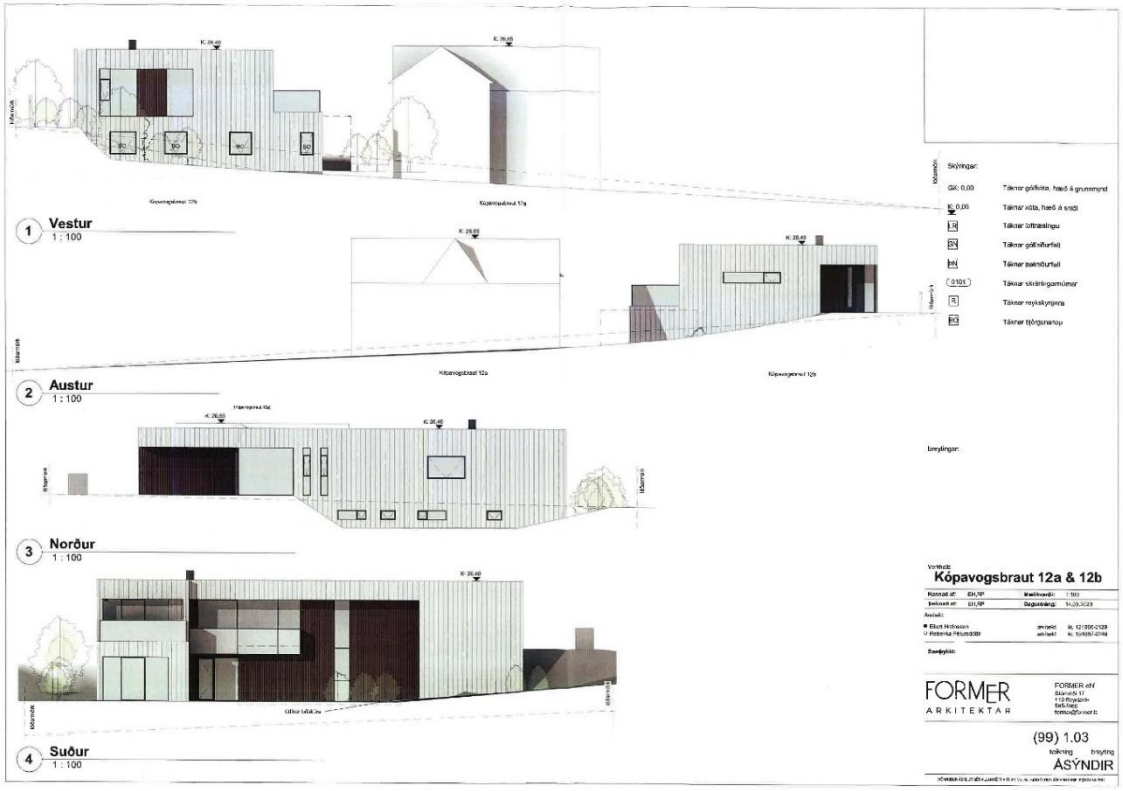
Efnisyfirlit fylgiskjala:

1. Tillaga – grenndarkynning
2. Athugasemd, Kópavogsbraut 14 – Gestur Þorsteinsson, sjá umsögn nr. 1
3. Athugasemd, Meðalbraut 2 – Gunnar Einarsson, sjá umsögn nr. 2
4. Athugasemd, Meðalbraut 2, 8, 10 og 12, sjá umsögn nr. 2
5. Athugasemd, Meðalbraut 12 – Margrét B Hólmsteinsdóttir og Óskar Halldórsson, sjá umsögn nr. 2
6. Athugasemd, Meðalbraut 14 - Kristín Hallgrímsdóttir og Birgir Björnsson, sjá umsögn nr. 6
7. Athugasemd, Meðalbraut 16 – Guðmundur Kristjánsson og Súsanna Pétursdóttir, sjá umsögn nr. 7
8. Athugasemd, Meðalbraut 24 – Jónína Kristgeirsdóttir og Sigurður Jónas Bergsson, sjá umsögn nr. 8
9. Uppfærð tillaga, dags. 13.11.2023

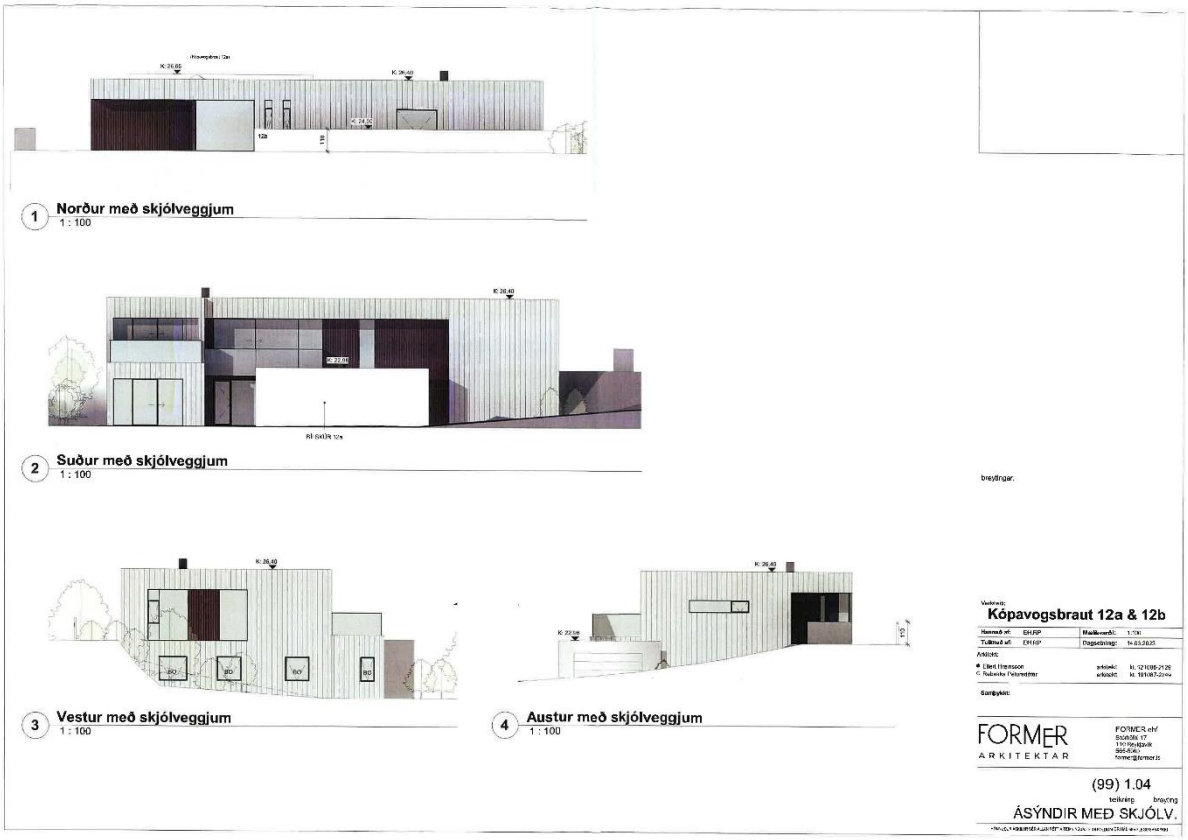
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

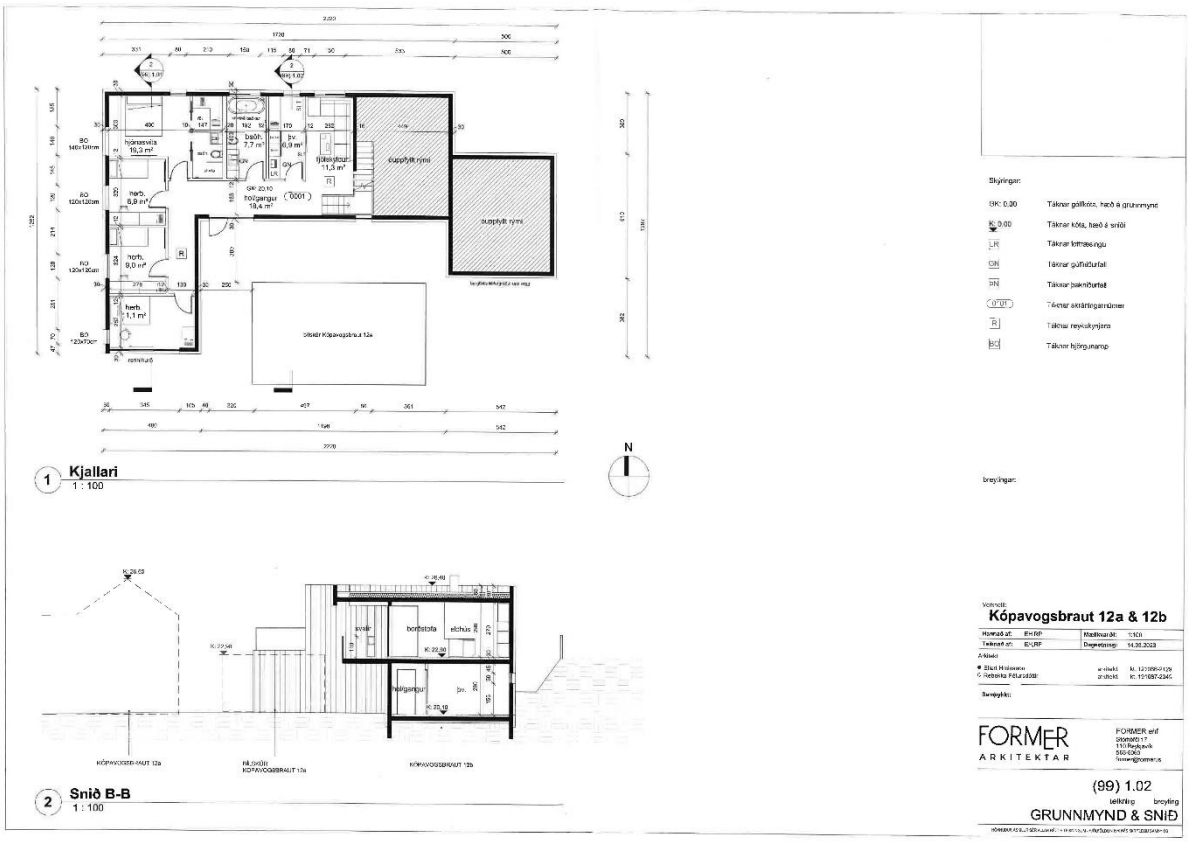
Fylgiskjal 1
Tillaga – grenndarkynning





Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026





Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Góðan dag.
Undirritaður lóðahafi á Kópavogsbraut 14 gerir eftirfarandi athugasemdir við byggingaleyfisumsókn á Kópavogsbraut 12.
Tilv. 23041419/501.03

1. Stærð hússins.
Húsið er allt of stórt miðað við staðsetningu á þröngri bakhúsalóð. Verði húsið séreign þá hljóta lóðaskilmálar að breyta
lóðahlutfalli, ekki getur verið sameigjanleg lóð um aldur og ævi án árekstra. Hæð hússins nær hæsta punkti risþaks nærliggjanfi íbúðarhúsa og virkar eins og 3. hæða risastór varðturn. Lóðin á Kópavogsbraut 14 er lægri og þessvegna er þetta svo yfirþyrmandi.
Sjá meðf. mynd sem er tekin til austurs á Kópavogstbraut 14.

2. Útlit og inrréttingar.
Ekki fylgdi með grunnmynd af 1. hæð (einungis kjallara) en samkæmt útlitsmyndum þá er stór stofugluggi til vesturs ásamt svölum á suðvesturhorni 1. Hæðar hússins með mjög óþægilegu nálægu útsýni yfir baklóð Kópavogsbrautar 14.
Það skerðir mjög lífsgæði og prívatið hjá okkur á Kópavogsbraut 14 að fá slíkan útsýnisturn yfir okkur.
Húsið er ferkantað með flötu þaki og í hróplegu ósamræmi við öll húsin á Kópavogsbraut 2 til 24 sem eru með risþaki

3. Áhrif á hverfið.
Með leyfi fyrir slíkri ofurbyggingu á Kópavogsbraut 12 þá hljóta aðrir lóðarhafar með svipaðar aðstæður að ígrunda sambærilega möguleika.
Hús með aðkomu frá Meðalbraut á að tilheyra Meðalbraut. Svona stór hús byggð á öllum baklóðum Kopavogsbrautar 2 – 14 hljóta að vera einskonar jarýtur sem ryðja eldri byggðinn í burtu.

4. Lausnir sem undirritaður gæti hugsanlega samþykkt.
Minka húsið um a.m.k. 100 m2 og færa til austurs frá lóðamörkum nr. 14
Hafa svalir og stofuglugga til suðurs og suðausturs.
Ekki láta húsið umliggja bílskúr á lóðinni nr. 12
Endurhanna útlit hússins til samræmis við önnur hús á reitnum Kópavogsbraut 2 til 24
Skoða aðkomu frá tengivegi milli Kópavogsbrautar og meðalbrautar eins og er á Kópavogsbraut 12

Hugleiðingar: Kanski er möguleiki á að lóðarhafi á Kópavogsbraut 12 geti selt til annars aðila byggingaréttinn þegar leyfi er fengið og fasteignanúmer skráð, ef svo, þá fer í gang eitthvað nýtt.

Kveðja,

Gestur Þorsteinsson
Kópavogsbraut 14
200 Kópavogur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Góðan daginn,
Gunnar Einarsson heiti ég og er íbúi við Meðalbraut í Kópavogi nánar tiltekið nr 2.
Eftir að hafa rætt við nágranna mína vegna umsóknar íbúa við Kópavogsbraut 12 um byggingu einbýlis norðan megin við núverandi hús með aðkomu frá Meðalbraut sendi ég hér með inn athugasemdir vegna þessarar umsóknar um leið og ég lýsi minni afstöðu. Hún er skýr og er sú að ég hafna alfarið þessum hugmyndum.

Kveðja Gunnar Einarsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Kópavogsbraut 12. Kynning á byggingarleyfisumsókn
Á fundi skipulagsráðs þann 5. júní 2023 var lagt fram erindi Ellerts Hreinssonar arkitekts f.h. lóðarhafa Kópavogsbrautar 12 sem vísað var á fundi byggingarfulltrúa til skipulagsráðs.
Sótt er um leyfi fyrir byggingu annars einbýlishúss með bílageymslu á lóðinni, norðan núverandi húss. Gert er ráð fyrir að aðkoma að nýbyggingunni verði á norðurhluta lóðarinnar frá Meðalbraut. Bílastæðum er fjölgað úr tveimur í fjögur. Nýtingarhlutfall er hækkað úr 0,18 í 0,35.

Yfirlit yfir ábendingar og athugasemdir

Byggingarleyfi eða deiliskipulag
Samkvæmt skipulagslögum 2010 nr. 123. í I. kafla í umfjöllun um almenn ákvæði kemur fram í 7. gr að deiliskipulag er skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess. Túlka má að hér sé verið að hvetja sveitarfélögin til að setja sér stefnumótun og leiðarljós og vinna skipulagsáætlanir fyrir svæði og reiti í heild sinni út frá þeirri stefnumótun og leiðarljósi til að ná fram heildarmarkmiðum og gæðum sem sveitarfélagið vill standa fyrir. Ætla má að einstaka byggingarleyfisumsókn grundvallist ekki á heildarmarkmiðum fyrir svæðið eða reitinn né taki tilliti til stefnumótunar og leiðarljós sveitarfélagsins fyrir hverfið, hverfisreitinn eða ásýnd bæjarfélagsins.

Í kafla 1.9 í Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040 kemur fram í skilgreiningu á hugtökum aðalskipulagsins að deiliskipulag sé skilgreint sem skipulagsáætlun fyrir afmarkaða reiti innan sveitarfélagsins sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess.
Hér er gengið lengra en í skipulagslögum og ekki er svæði með í skilgreiningu heldur er aðeins fjallað um að skuli vinna með reiti í heild sinni. Ýtir þetta frekar undir að nálgast þurfi reitinn þar sem húsinn Kópavogsbraut 2-22 og Meðalbraut 2-26 eru sem eina heild í reit sem vinna ætti deiliskipulag en ekki samþykkja einstaka byggingarleyfisumsóknir.

Deiliskipulag skal gera fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og skal jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu. Við gerð deiliskipulags skal byggt á stefnu aðalskipulags og hún útfærð fyrir viðkomandi svæði eða reit. Ætla má að umsókn um byggingarleyfi sé ekki að taka mið af heilstæðri einingu svæðis eða reitar. Umsókn um byggingarleyfi byggir ekki á stefnum eða með tilvísun í stefnu aðalskipulags og útfærslu hennar fyrir viðkomandi svæði eða reit, því væri nær að vinna eftir þeim gildum og vinna deiliskipulag fyrir reitinn sem byggir á ofangreindum gildum.

Í 37. gr. er fjallað um deiliskipulag þar sem það er skilgreint sem skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags. Í deiliskipulagi eru teknar ákvarðanir um lóðir, lóðanotkun, byggingarreiti, byggðamynstur, þ.m.t. nýtingarhlutfall, útlit mannvirkja og form eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa. Ætla má að eintaka byggingarleyfi taki ekki til þeirra þátta að miða víð núverandi lóðanotkun, byggðamynstur og nýtingarhlutfall.

Ofangreindir þættir eru þeir sem væri miðað við og teknir til umfjöllunar ef unnið væri deiliskipulag fyrir reitinn. Því liggur næst við að skoða hvernig umsókn um byggingarleyfi Kópavogsbrautar 12 er í samræmi við þær forsendur.

Lóðanotkun
Ef skoðað er núverandi lóðanotkun má sjá að á reitnum standa húsin aftarlega á lóðunum Kópavogsbraut 2-22 og fremri hluti lóðar er með græna ásýnd þar sem gróður og gras er ríkjandi sjá **mynd 1**. Tillaga að byggingarleyfis fyrir Kópavogsbraut 12 staðsetur mannvirki út fyrir núverandi lóðarnotkun og myndi brjóta upp núverandi lóðanotkun sem hefur verið á reitnum. Kópavogsbraut 78-108 eru með sömu lóðarnotkun og á lóðunum Kópavogsbraut 2-22 og því hefur gatan í heild sinni ákveðna lóðarnotkun sem nær út fyrir umræddan reit Kópavogsbrautar 2-22 og myndi ákvörðun um breytingu á reitnum því líklega hafa víðtækari áhrif og fordæmi.

Mynd 1 Yfirlitsmynd af lóðunum Kópavogsbraut 2-22. (map.is).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Byggðamynstur og götumynd
Núverandi byggðamynstur er sýnt með appelsínugulum línum á **mynd 2** þar sem sést að núverandi staðsetning mannvirkja við Kópavogsbraut 2-22 myndi heildstæða götumynd og samfellu í byggðarmynstri reitar Kópavogsbrautar 2-22.

Mynd 2 Mynd 1 Yfirlitsmynd af lóðunum Kópavogsbraut 2-22 með núverandi götulínu. (map.is).

Mynd 3 Núverandi götulína sýnd með appelsínugulri línu og umsókn byggingarlínu byggingarleyfisumsóknar Kópavogsbrautar 12 sýnd með rauðri línu. Nýbygging sýnd með rauðum kassa.

Samkvæmt lið 1.c á bls. 166 í Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040 kemur fram í kafla 7.2.2. að Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvorum megin við, sjá **mynd 2** sem sýnir með appelsínugulri línu þá línu. Sjá jafnframt **mynd 3** þar sem sýnt er með rauðri línu götulína samkvæmt byggingarleyfisumsókn Kópavogsbrautar 12 og staðsetning nýbyggingar með rauðum kassa. Um er að ræða skylduákvæði í lið 1.c sem ekki er uppfyllt samkvæmt umsókn um byggingarleyfi fyrir Kópavogsbraut 12.

Rökstuðningur
Umfjöllun um byggingarleyfisumsókn sem vísað er frá byggingarfulltrúa til skipulagsráðs þar sem um svæði án deiliskipulags er að ræða virðist skorta rökstuðning umsóknar frá lóðarhafa eða fulltrúa hans. Ekki er að finna að sá rökstuðning eða forsendur umsóknar séu til staðar eða að þær hafi ekki verið gerðar aðgengilegar. Líklega er erfitt að samþykkja verulega breytingu á byggðamynstri, breytingu á ásýnd hverfisins, breytingu á sérkenni hverfisins nema á góðum rökstuðningu þar sem líklegt sé að slík samþykkt hafi mikið fordæmisgildi fyrir hverfishlutann og önnur ódeiliskipulögð svæði.

Bílastæðaviðmið Kópavogsbæjar
Samkvæmt kafla 2.2.3 í Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040 er reitur Kópavogsbraut 2-22 á svæði II fyrir bíla- og hjólastæðaviðmið sem er flokkað sem önnur áhrifasvæði Borgarlínu á Kársnesi. Taflan sýnir að fyrir sérbýli á svæði II sem er Kársnes er miðað við 1 bílastæði en hámark sé 1,25 bílastæði og lágmarksviðmið um 2 reiðhjólastæði. Umsókn um byggingarleyfi á Kópavogsbraut 12 uppfyllir ekki þau viðmið um bíla- og hjólastæði sem sett eru fram fyrir svæðið í Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040 þar sem fram kemur í byggingarleyfisumsókn að bílastæðum sé fjölgað úr tveimur í fjögur.

Loftslag og umferðaröryggi.
Ekki er talið að byggingarleyfisumsókn Kópavogsbrautar 12 sé í samræmi við áherslur kafla 4.1.1 í Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040 og ætti því að vera umhugsunarefni að slíkt væri samþykkt.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Líklegt er að umferð um Meðalbraut aukist ef byggingarleyfi Kópavogsbrautar 12 verði samþykkt sérstaklega ef horft er til þess fordæmis sem samþykkt gæti falið í sér með fleiri slíkum breytingum á öðrum lóðum á sama reit. Ætla má að slíkt fordæmi myndi breyta verulega eða alfarið sérkenni svæðisins og byggðamynstri. Ekki fylgir með hljóðkort með breytingu og hvaða áhrif það gæti haft á hljóðvist sökum aukinnar umferðar um hverfið, sérstaklega ef horft er til mögulegs fordæmis sem samþykki breytingarinnar fyrir Kópavogsbraut 12 gæti haft í för með sér og stóraukna umferð í kjölfarið. Sjá dæmi um hljóðkort á **mynd 4**.

Mynd 4 Hljóðkort úr Hverfisáætlun Kársnes 2015. (Kópavogsbær)

Sérkenni svæðis og byggðamynstur

Í 7. kafla Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2019-2040 um rammahluta eru sett fram almenn rammaákvæði sem höfð eru til hliðsjónar þegar sótt er um breytingar og eða uppbyggingu á ódeiliskipulögðum svæðum jafnt sem deiliskipulögðum. Sett eru fram rammaákvæði fyrir Kársnes og Digranes á ódeiliskipulögðum svæðum.

Tafla 1 Yfirlit yfir núverandi nýtingarhlutfall lóða og það sem sótt er um fyrir Kópavogsbraut 12.

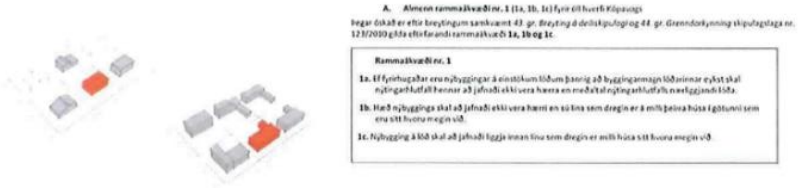
Lóð	Núverandi nýtingarhlutfall
Kópavogsbraut 2	0.11
Kópavogsbraut 4	0.14
Kópavogsbraut 6	0.15
Kópavogsbraut 8	0.27
Kópavogsbraut 10	0.16
Kópavogsbraut 12	0.17
Kópavogsbraut 14	0.23
Kópavogsbraut 16	0.15
Kópavogsbraut 18	0.15
Kópavogsbraut 20	0.19
Kópavogsbraut 22	0.16
Kópavogsbraut 12 sem sótt er um	**0.35**
Meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóð	**0.17**

Þar kemur fram að það sé áhersla Kópavogsbæjar að styrkja sérkenni hvers hverfis og byggðamynstur ásamt því að auka gæði hins byggða umhverfis. Meginmarkmið rammaákvæða sé að viðhalda kostum og sérkennum hverfanna.

Í Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040 kemur fram á bls. 166 í lið 1.a að 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, sjá **mynd 5**. Í **töflu**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

1 kemur fram nýtingarhlutfall aðliggjandi lóða við Kópavogsbraut 12 og að meðaltal nýtingarhlutfalls aðliggjandi lóða sé **0.17** en sótt er um **0.35**. Vekur athygli að um skylduákvæði er að ræða og ef til vill hefði út frá þessum forsendum átt að hafna umsókninni þegar hún var tekin fyrir hjá byggingarfulltrúa en ekki að vísa henni til skipulagsnefndar.



Mynd 5 Almenn rammákvæði úr Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2040.

Umsókn um byggingarleyfi Kópavogsbrautar 12 er talin vera að veikja/breyta sérkenni svæðisins þar sem hún sé þvert á ríkjandi byggðamynstur og sérkenni svæðisins sjá **mynd 2** og **töflu 1**.

Jafnframt skapar samþykkt byggingarleyfisumsóknar mögulega fordæmi á svæðinu og í Kópavogi í heild sinni hvað varðar nýtingarhlutfall lóða, byggðarmynstur, götulínu og borgarformfræði hverfisins. Það fordæmi myndi að öllum líkindum vinna gegn meginmarkmiðum rammaákvæða um að viðhalda kostum og sérkennum hverfanna sökum fordæmis og mögulegra byggingaleyfisumsókna sem gætu fylgt í kjölfarið.

Þéttleiki og byggðarmynstur
Bent er á að í samræmi við 44. gr. skipulagslaga 123/2010 skal sótt um framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við byggðarmynstur og þéttleika byggðar í þegar byggðu hverfi og deiliskipulag liggur ekki fyrir. Ljóst er að byggðarmynstur sem lagt er fram í umsókn er ekki í samræmi við það byggðarmynstur sem er til staðar í dag. Sjá **mynd 2** sem sýnir með rauðri línu það byggðarmynstur sem sótt er um en á **mynd 1** er núverandi byggðarmynstur sýnt með appelsínugulri línu.

Yfirbragð byggðar
Á bls. 172 í Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2019-2020 kemur fram í markmiðum fyrir Kársnes að breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita á Kársnesi, skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar þar sem m.a. er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga. Í þessu samhengi er vísað til **myndar 3** og **töflu 1** þar sem sýnt er fram á að byggingarleyfisumsókn fyrir Kópavogsbraut 12 raskar yfirbragði núverandi byggðar og fer út fyrir hlutföll bygginga og nýtingarhlutfalls sbr. ákvæði 1.c í rammahluta Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2019-2020. Um er að ræða skylduákvæði varðandi kröfur um að ofangreint ákvæði sé uppfyllt.

Áhættumat og deiliskipulag reitar
Lagt er til að ef sveitarfélagið hafnar erindinu ekki og vill skoða málið frekar að farið verði í áhættumát á fordæmisgildi samþykktar með jafnræðisreglu og meðalhófsreglu að leiðarljós, sjá reglur hér að neðan, ásamt því að lagt verði mat á hvort vinna ætti ekki deiliskipulag fyrir reitinn í samræmi við það sem kemur fram í stefnu Aðalskipulags Kópavogsbæjar 2019-2040. Ef niðurstaða matsins sé að ekki verði farið í deiliskipulagsvinnu fyrir reitinn verði unnið mat á byggingarleyfisumsókn út frá sömu forsendum og væru ef unnið væri deiliskipulagstillaga fyrir reitinn.

Þar sem m.a. verða ítrlit byggingarleyfisumsókna Kópavogsbraut 12 á byggðarmynstur, víkjandagrunnflötur, sólarkorn byggða og ítrlit á korti svæðisins og möguleg áhrif á umferð.

í stjórnvýslulögum nr. 37/1993 í kafli III. Kafli sem þar heitir Almennar reglur er í 11. gr. tilgreind mu jafnræðisregla þar sem kemur fram að við úlausn mála skuli stjórnvöld gæta samræmis og jafnræðis í ákvörðunum sínum. Markmiðið er að mismuna öðrum við úlausn máls á einu eða fleiru málum sem varða einstaklinga, þjóðerni, trúarbrögðum, stjórnmálaskoðunum, kynferði, þeirra, kynhneigð, litarhætti, þjóðernis, uppruna, ætternis eða öðrum samskiptum sínum.

í 12. gr. er tilgreind mu Meðalhófsregla þar sem fram kemur að stjórnvald skal því aðeins taka íþyngjandi ákvörðun þegar lögmætum markmiðum sem að er stefnt, verður ekki náð með öðru og vægara móti. Skal þess þá gætt að ekki sé farið strangar í sakirnar en nauðsyn þar til. Er þetta svo fram það sem mögulega metur það torbærisrökbili gagnþ mnsókn byggingarleyfis Kópavogsbraut 12 efti.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Skipulagsdeild,
b/t Skipulagsfulltrúa,
Digranesvegur 1,
200 Kópavogur.

Kópavogur 10. ágúst 2023

Athugasemdir vegna byggingarleyfisumsóknar Kópavogsbrautar 12

Eftirfarandi eru athugasemdir, ábendingar og fyrirspurnir sem gerðar eru af lóðarhöfum, íbúum og eigendum við Meðalbraut 14.

1. Fram kemur að *gert er ráð fyrir að aðkoma að nýbyggingu verði á norðurhluta lóðarinn út frá Meðalbraut*

   Skv. kafla 7.2.2. í Deiliskipulagi Kópavogs er *„Einkum horft til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun“.*

   Skv. teikningu er gert ráð fyrir aðkomu 3 m. frá horninu. Meðalbraut er einungis 5,65 m. breið og teljum við að þetta muni valda bæði skerðingu á okkar lífsgæðum vegna þrengsla sem þessi breyting myndi hafa í för með sér í götunni og við aðkomu að okkar húsi og ekki hvað síst aukinnar umferðarhættu við hornið. Þegar skoðaðar eru götur í nágrenni Meðalbrautar, þá er Borgarholtsbraut 5,40 m. breið (byggt öðru megin eins og Meðalbrautin) en Skjólbrautin 7,83 m. breið (byggt er báðu megin götunnar). Bílastæðin á Meðalbrautinni eru nýtt þeim megin sem húsin standa og daglega eru bílastæði nýtt á móts við þar sem gert er ráð fyrir aðkomu í umsókn, sem þýðir að eftir standa 2,6 m. fyrir akstur við hornið. Að vetrarlagi hefur húsagatan svo þrengst enn meira þegar snjór og hálka er, en ruðningar hafa myndast síðustu vetur og mikil hálka.

   Því er spurt hvort tekið hafi verið tillit til þess við ákvörðun um aðkomu að lóðinni, og að hvaða leyti er hægt að rökstyðja slíka aðkomu m.t.t. þrengsla, umferðaröryggis og minni lífsgæða íbúa Meðalbrautar?

2. Í framhaldi af fyrri fyrirspurn er athugasemd gerð við það hvort að kannað hafi verið að fullu með allar fjarlægðir m.t.t. allra gildandi laga og reglugerða er lúta að byggingum, öryggi og umferð

   Því er spurt hvort sannreynt sé að allar fjarlægðir uppfylli þær kröfur, virði þær reglur og uppfylli þau skilyrði sem sett eru fram í lögum, reglugerðum og deiliskipulagi, sérstaklega hvað varðar breidd götunnar, nálægð við aðkomu að Meðalbraut og þeim húsum sem þar eru, að bílum kunni að vera lagt meðfram Meðalbraut þá báðum megin og þannig þrengja götu til munar.

frh.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

3. Gert er ráð fyrir því aðkoma að nýbyggingu verði á norðurhluta lóðarinnar frá Meðalbraut. Í dag eru 2 innkeyrslur og aðkomur að Kópavogsbraut 12.

   Því er spurt hvers vegna sé talin þörf á þriðju innkeyrslu sérstaklega m.t.t. staðsetningar á horni og þrengsla, eitthvað sem við teljum að muni valda íbúum nærliggjandi húsa skerðingu á lífsgæðum, sérstaklega hvað varðar Meðalbraut 14?

4. Í minnisblaði Skipulagsdeildar, dagsettu 2.6.2023, kemur fram að fjarlægja þurfi óleyfisframkvæmd, er þá verið að tala um aðkomu á suðurhluta að Kópavogsbraut 12.

   Því er spurt með vísan til fyrirspurnar 1 og 2 hvort ekki réttara væri að skoða það að leyfa þá aðkomu frekar? Hefur það verið gert?

5. Hvað ástand á byggingartíma varðar þá höfum við miklar áhyggjur af því hvernig því verður háttað m.a. m.t.t. aðkomu vinnuvéla, vörubíla og þess háttar.

   Því er spurt hvernig hefur verið gert ráð fyrir því að framkvæmdir þessar muni eiga sér stað, sérstaklega hvað varðar mikil þrengsli og staðsetningu framkvæmdar við aðkomu, einu aðkomu, inn Meðalbraut?

6. Við Kópavogsbraut 10 er stór aðkoma sem mögulega væri hægt að nýta betur og þá mögulega samnýta með Kópavogsbraut 12

   Því er spurt hefur verið athugað með að samnýta aðkomu að Kópavogsbraut 10 með Kópavogsbraut 12 ?

7. Með tilliti til fyrri athugasemda og fyrirspurna, sérstaklega er varða þrengsli og nálægð við horn og beygju veltum við því fyrir okkur hvort önnur skipting á lóð hafi komið til skoðunar, þannig betur mætti nýta aðkomu úr suðri að Kópavogsbraut 12

   Því er spurt hefur það verið fullskoðað að skipta lóðinni niður að öðru leyti þannig hægt væri að nýta aðkomu úr suðri?

8. Þar sem þessi breyting myndi vera mjög fordæmisgefandi, höfum við áhyggjur af því að ef fleiri leyfi í samræmi við þetta verði veitt, myndi það hafa gríðarleg áhrif á yfirbragð götunnar, umferðina, lífgæði okkar íbúa Meðalbrautar, þörf fyrir bílastæði og fleira

   Því er spurt í ljósi þess hversu mikið fordæmi slík framkvæmd felur í sér, hvort von sé á fleiri breytingum álíka þessum, hefur það verið skoðað m.t.t. allra atriða sem talin eru upp í lið 8 hver áhrif þess yrðu ef lóðarhafar Kópavogsbrautar 2, 4, 6, 8, 10, 14, 16, 18, 20 og 22 myndu einnig sækja um slíkt byggingarleyfi með aðkomu frá Meðalbraut?

frh.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

9. Eftirfarandi kemur fram á bls. 154 í kafla 7.2.2 í Aðalskipulagi Kópavogs: *komi fram óskir um breytingar í núverandi byggð, hvort sem hún er deiliskipulögð eða ekki, skal liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem ítarlega er greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir er. Einkum skal horft til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun.* 24. Júlí sl. sendum við beiðni til Skipulagsdeildar um að fá sendar skuggamyndir, sem enn hafa ekki borist.

   Því er spurt hvort sú greinargerð liggi fyrir og hvort hún fjalli ekki um öll þau atriði sem talin eru upp?

10. Kafli 7.3.1 í Aðalskipulagi Kópavogs fjallar um markmið fyrir Kársnes, þar er m.a. talað um yfirbragð byggðar og sérkenni hverfisins

    Því er spurt hvort fyrirhuguð framkvæmd við Kópavogsbraut 12 sé að fullu í samræmi við markmið Kársness eins og þau koma fram í Aðalskipulagi Kópavogs sérstaklega hvað varðar röskun á yfirbragði aðliggjandi byggðar?

11. Kafli 7.3.3 tilgreinir Kópavogsbraut 10 sem nýtt hverfisverndarsvæði.

    Því er spurt hvort framkvæmdir svo nálægt nýju hverfisverndarsvæði samrýmist markmiði verndarinnar?

12. Rammákvæði nr. 1 á bls. 154 í Aðalskipulagi Kópavogs gilda þegar óskað er eftir breytingum skv. 43. og 44. gr. laga nr. 123/2010

    Því er spurt hvort að fyrirhugaðar framkvæmdir uppfylli ekki öll skilyrði rammaákvæðis nr. 1, þ.e. 1a., 1b. og 1c.?

13. Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4 á bls. 155 í Aðalskipulagi Kópavogs gilda að auki við rammaákvæði nr. 1 vegna breytinga á Kársnesi.

    Því er spurt hvort að fyrirhugaðar framkvæmdir uppfylli ekki öll skilyrði rammaákvæðis nr. 2, 3 og 4?

Óskað er svara við öllum fyrirspurnum og athugasemdum.

Virðingarfyllst,

Kristín Hallgrímsdóttir og Birgir Björnsson

Meðalbraut 14

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Skipulagsfulltrúi Kópavogsbæjar
Digaranesvegi 1
200 Kópavogi

Kópavogi 8.ágúst 2023

Með vísan til bréfs dagsett 12. Júlí 2023 þar sem fram kemur að skipulagsráð Kópavogsbæjar hafi samþykkt á fundi nefndarinnar þann 5. Júní 2023 að grendarkynna umsókn Ellerts Hreinssonar arkitekts f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 12 við Kópavogsbraut um byggingu annars einbýlishúss með bílageymslu á lóðinni, norðan núverandi húss, viljum við íbúar að Meðalbraut 12 Kópavogi koma á framfæri athugasemdum okkar við umsókninni.

Við gerum verulegar athugasemdir við tillöguna af fjölmörgum ástæðum sem koma fram í samantekt sem fylgir með þessu bréfi. Þar er farið vel yfir rökstuðning fyrir því að hafna beri þessari tillögu fyrir heildargötumynd, fordæmi og neikvæð umhverfisáhrif af framkvæmdunum verði þau samþykkt. Auk þess má ætla að ný aðkoma að lóðinni hafi veruleg truflandi áhrif á aðkomu að lóð okkar að Meðalbraut 12 þar sem þrengt verður að innkeyrslunni hjá okkur.

Við eigendur Meðalbrautar 12 Margrét Björg Hólmsteinsdóttir kt: 1809462929 og Óskar Halldórsson kt: 2907472369 lýsum okkur andsnún umræddri tillögu og óskum eftir að skipulagsráð Kópavogs hafni tillögunni byggt á meðfylgjandi rökum sem hefðu mátt vera skipulagsfulltrúa ljós þegar málið kom fyrst fyrir.

Virðingafyllst:

Margrét B. Hólmsteinsd. 1809462929.
Óskar Halldórsson 2907472369

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Kópavogur 11.ágúst 2023

Til þeirra er málið varðar

Með bréfi þessu eru lagðar fram athugasemdir íbúa við Meðalbraut 16 vegna fyrirhugaðar nýbyggingar við Kópavogsbraut 12.

Bent er á að engin grenndarkynning né kynningargögn á neinu formi hafi borist frá skipulagsráði Kópavogs til lóðarhafa Meðalbrautar 16, og var það fyrir hendingu við spjall nágranna á milli að málið barst í tal og við fengum vitneskju um að við hefðum þar til í dag til að skila umsögn. Höfum við íbúar Meðalbrautar 16 því ekki haft tíma til að kynna okkur málið í þaula. Er því lagt til að skipulagsráð Kópavogsbæjar athugi hvort allir lóðahafar sem listaðir eru upp á vef skipulagsráðs[1] hafi sannarlega fengið grenndarkynningu senda í pósti.

Við erum andvíg framkvæmdinni í þeirri mynd sem hún er kynnt á vef skipulagsráðs Kópavogs. Rök okkar eru listuð upp hér fyrir neðan.

Áhyggjuefni varðar það fordæmi sem byggingin hefur fyrir aðra lóðahafa Kópavogsbrautar, verði leyfi veitt til að byggja alveg upp að nyrstu mörkum lóðarinnar að Kópavogsbraut 12. Fyrirséð er að það veiti nærliggjandi lóðum fordæmi til að auka byggingamagn lóða á Kópavogsbrautinni all verulega og brjóta þar með upp rótgróna heildarmynd hverfisins sem um ræðir.

Benda má á að samanburðartafla á nýtingarhlutfalli í kynningu á byggingarleyfisumsókn (skjal nr. 23041419, dags.2.6.2023) sýnir að meðaltal nýtingahlutfalls nærliggjandi lóða á Kópavogsbraut er engan vegin sambærilegt við nýtingarhlufall nærliggjandi lóða á Meðalbraut. Bent er á að lóðir á Kópavogsbraut eru allt að tvöfalt stærri en að Meðalbraut og því er allur samanburður á milli nýtingarhlutfalla lóðanna að Kópavogsbraut annars vegar og Meðalbrautar hins vegar ómarktækur í þessu samhengi.

Annað atriði er lóðarhafa Meðalbrautar 16 vilja andmæla snýr að aðkomu nýbyggingar Kópavogsbrautar 12. Í kynningu á byggingarleyfisumsókn (skjal nr. 23041419, dags.2.6.2023) stendur:

„Skoða þarf fjölda innkeyrslna í sambandi við aðkomu og lagt er til að fjarlægja aðkomu frá Kópavogsbraut eða frá Meðalbraut og hafa einungis tvær aðkomur að lóðinni."

Á vef skipulagsráðs[1] stendur svo ennfremur um þessa framkvæmd:

„Aðkoma að núverandi húsi á lóðinni er á austurhluta lóðarinnar frá Meðalbraut og gert er ráð fyrir að aðkoma að nýbyggingunni verði á norðurhluta lóðarinnar frá Meðalbraut. Bílastæðum fjölgar úr tveimur í fjögur."

Lesa má úr þessum texta að lagt sé til að innkeyrsla að Kópavogsbraut 12 (núverandi- og nýbyggingar), verði alfarið frá Meðalbraut. Þessu er mótmælt, enda tilheyrir húsið Kópavogsbraut og ekki Meðalbraut og því í raun eðlilegt að aðkoma þeirra beggja sé frá Kópavogsbrautinni.

Aðkoma að núverandi húsi að Kópavogsbraut 12 er nú þegar á tveimur stöðum, af Kópvogsbraut sem og af Meðalbraut. Áður en lengra fram er haldi má nefna aðstæður við Meðalbraut.

Breidd götunnar við Meðalbraut er gróflega metið af map.is sem 5 metrar, en breidd nærliggjandi götu, Skjólbraut, er 7 metrar.
Helsti munirinn þar á milli er sá að við Skjólbraut liggja hús beggja megin götunnar, en á Meðalbraut liggja öll hús norðan megin götunnar, og hún því ígildi einstefnugötu að því leiti að ómögulegt er að

[1] https://www.kopavogur.is/is/ibuar/skipulagsmal/skipulag-i-kynningu/kopavogsbraut-12

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

leggja bílum beggja megin götunnar enda leyfir breidd hennar varla bílastæði beggja vegna akbrautar. Sjá mynd 1 af horni þar sem fyrirhugað bílastæði liggur. Sjá má að pláss fyrir aðkomu bíla að nýbyggingu Kópavogsbrautar 12 er takmarkað miðað við aðstæður.

Mynd 1: Þrengsli við gatnamót fyrirhugaðrar nýbyggingar

Með tilkomu þessarar nýbyggingar að Kópavogsbraut 12, sem hefur aðeins aðkomu frá Meðalbraut og bílastæði sem liggja sunnan megin Meðalbrautar, þrengir enn meira að aðkomu annarra íbúa Meðalbrautar en þegar er.

Gatnamótin þar sem báðir hlutar Meðalbrautar mætast og tengjast svo áfram við Kópavogsbraut, eru helsti flöskuháls umferðar/bílastæða svæðisins. Að sumri til getur aðkoman við gatnamótin verið til óþæginda, en að vetri til verða þau stórhættuleg. Gangandi og hjólandi umferð um Meðalbraut fer að miklu leiti til á götunni sjálfri þar sem Meðalbraut virkar sem tengigata milli hjólreiðastíga hverfisins og Kópavogslaugar/Rútstúns. Á veturna t.d. er eingöngu mögulegt fyrir gangandi umferð að fara um götuna sjálfa, því gangstéttar götunnar fást ekki ruddar.

Er það því mat okkar að óráðlegt sé að gefa fordæmi fyrir því að lóðahöfum að Kópavogsbraut, sunnan Meðalbrautar, gefist kostur á því að færa aðkomu sína frá Kópavogsbraut og yfir á Meðalbraut, þar sem það liggur í hlutarins eðli að Meðalbraut er hönnuð út frá því að um hana ferðist einungis íbúar þessara 12 húsa sem fyrir eru, sem öll liggja norðan megin götunnar sjálfrar.

Sé fordæmið gefið er um leið opnað á að níu hús til viðbótar (Kópavogsbraut 2 – 20) nýti sér sömu heimild til að færa sína aðkomu yfir á Meðalbraut sem hefði gífurlegar afleiðingar fyrir umferðar- og persónuöryggi íbúa Meðalbrautar og gangandi vegfarenda.

Við sem íbúar Meðalbrautar viljum því með þeim rökum sem listaðar eru hér fyrir ofan andmæla umsókn umrædds byggingarleyfis.

Guðmundur Kristjánsson

Súsanna Pétursdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Kópavogi, 10. ágúst 2023

Málefni: Kópavogsbraut 12 – kynning á byggingarleyfisumsókn

Með vísan til bréfs skipulagsdeildar Kópavogsbæjar, dags. 12.07.2023, tilvísun 23041419/501.03, er varðar umsókn um byggingu annars einbýlishúss á lóðinni Kópavogsbraut 12, vilja undirrituð koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum.

- Staðsetning nýrrar byggingar svo nærri Meðalbraut (til norðurs) mun að líkindum þrengja aðkomu til vesturs. Þar sem engin gangstétt er við Meðalbraut að sunnanverðu, eru líkur til þess að veruleg þrengsli geti skapast á horninu þar sem beygt er vestur Meðalbraut. Því þarf að tryggja þarf að bifreiðar standi ekki út í götuna frá bílastæði nýrrar byggingar.
- Meðalbraut er nú þegar eiginleg einstefnugata í þeim skilningi að þegar bílum er lagt norðanmegin (sem er eðlilegt þar sem engin hús eru sunnan megin enn sem komið er) þá er ekki hægt að mætast nema skáskjóta sér og hliðra til. Þetta er almennt í lagi eins og háttar nú, en tilkoma nýs einbýlishúss að sunnanverðu þétt upp við götuna mun líklega skerða aðgengi. Reyndar er það svo að nú þegar eru töluverð þrengsli að beygja bæði til vesturs og austurs götuna ef bifreið hefur aftanívagn eða stærri bílar t.d. sorpbílar.
- Lóðin hefur í dag tvær aðkomur. Að bæta við þriðju aðkomunni að einni og sömu lóðinni mætti e.t.v. endurskoða.
- Ljóst er að slík bygging sem þessi mun valda verulegri röskun á byggingartíma. Hvorki í umsókninni né heldur bréfi skipulagsdeildar er rætt um þessa þætti. Færa má rök fyrir því að þá sé almenn krafa allra íbúa við götuna Meðalbraut (ef byggingarleyfi verður veitt) að settar verði kvaðir á lóðarhafa og byggingarverktaka er lúta að allri umgjörð s.s. aðkomu íbúa að húsum sínum allan byggingartímann, mögulegar gatnalokanir vegna uppsteypu, tafir vegna efnisflutninga og því um líkt verði kynnt með hæfilegum fyrirvara. Þá þarf að skilgreina byggingartíma með skýrum tímafrestum.

Virðingarfyllst,
íbúar og eigendur Meðalbrautar 24

Sigurður Jónas Bergsson
Jónína Kristgeirsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 9
Breytt tillaga dags. 13.11.23

BYGGINGARLÝSING

Almenn lýsing:
Óskað er eftir leyfi til að byggja einbýlishús á lóð Kópavogsbraut 12, Kópavogi. Húsið er tvær hæðir í notkunarflokki 3 og verður staðsteypt. Form, efnistök og lögun samræmast byggingarskilmálum.
Þak á núverandi bílskúr verður fjarlægt og nýtt slétt þak sett á bílskúr (þak bílskúrs eftir breytingar í kóta 22,98, sjá snið B-B).

Sökklar og botnplata;
Sökklar og botnplata eru staðsteypt á bjappaðri fyllingu með 100 mm frauðplasteinangrun (pólystyren), á þjöppuðu sandlagi.

Einangrun:
Í útveggjum er 100mm einangrun og 100mm + 100mm þurreinangrun (EPS) einangrun í þaki.

Útveggir:
Útveggir eru staðsteyptir 180mm burðarveggur, 100mm einangrun og klæddir með loftþæstri áklæðningu sem fest er á þar til gert upphengikerfi úr ál. Form- og lögun eftir forskrift arkitekts.

Þak:
Slétt þak með vatnshalla að niðurfallum. Einangrað með rakaþolinni einangrun (XPS) 100+100mm-Styrozone eða sambærilegt). þ.gildi: 0,034 W/mK). Á steininn koma tvö asaðim pappalög (I.fl. T) Polygum(undirpappi) og Flexigum (yfirpappi) eða sambærilegt efni. Ofan á einangrun kemur Slimline dúkur eða sambærilegt sem fleytir mesta vatninu að niðurfollum, þar á eftir kemur malarfarg yfir og að síðustu endanlegt yfirborð úthagatorf, sjá sérteikningar arkitekts.
Sama gildir um þakkvalir nema í stað farga/torfs koma hellur.
Áfeller úr ál með innbrenndu lakki í lit RAL 9005.

Innveggir:
Léttir innveggir eru úr blikkstoðum sem klæddar eru með tvöföldu gifslagi, í kringum votrými skal notast við LÉMGA Neðslustein eða sambærilegt.

Burðarþol & Lagnir:
Vatns og raflagnir lagðar í rör í rör kerfi. Gólfhitakerfi verður í öllu húsinu.
Gera skal ráðstafanir til að heitt vatn valdi ekki brunaskaða á húð, t.d með viðurkenndum blöndunartækjum á töppunarstað og varmaskiptir sem tryggir að vatn fari ekki að töppunarstað heitara en 60° . Gólfniðurfall sé í öllum votrýmum.
Rotþró (3400 lítrar) staðsett skv. teikningu. Gerð: DMS 2, tegund WPL Diamond eða sambærilegt.
Gæta þarf þess að fráveitan sé lögð í sitúrlögn og fari ekki beint í skurð eða vatn þar sem fráveitukerfið getur verið mjög batkerlumengað þrátt fyrir að vera tært. Sjá nánar teikningu verkfræðings yfir rotþró. Varðandi burðarþol, vatns, frárennsla og hitakerfi vísast nánar í sérteikningar verkfræðings.

Gluggar & Hurðir:
Gluggar eru álklæddir, td. með LUX kerfi og með innbrenndu lakki í lit RAL 9005. Þar sem björgunarop eru í gluggum skal lýsop opsins vera min 60x90 cm. Þar sem gler eru í gluggum/hurðum sem eru nær gólfi/jarðvegi en 60cm skal vera hert/öryggisgler. Þar sem fallhæð er til staðar skal vera öryggisgler.
Innanmál útihurðar skal vera amk 90cm.
Póstkassar eða bréfarifur á aðalhurð séu í samræmi við reglugerð um grunnþáttabrúnustu og þar með lágmarkshæð á bréfalúgum (=1000+1200mm) og lágmarksstærð: 25X260mm.

Loftræsing:
Vélræn loftræsing er í eldhúsi, baðherbergi, þvottaherbergi ásamt náttúrulegri loftræsingu að hluta samkvæmt gr.
10.2.5 í byggingarreglugerð nr 11 2/2012, sjá nánar verkteikningar verkfræðings.

Öryggi og Brunahönnun:
Reykskynjarar komi í svefndeild og stofur. Stærð og staðsetning björgunaropa sýnd á teikningum. Stöðvuþæki staðsett í anddyri.
Uppbygging og frágangur við eldstaði einsog reglugerð segir til um sbr. gr. 192 og 193 í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Brunamálastofnunar um reykrör og eldstæði. Skorsteinspípa sé úr ryðfríu stál frá Funa.

Lóðarfrágangur og meðhöndlun sorps:
Á lóðinni eru tvö bílastæði sem verða hellulögð. Stakstætt sorpskýli verður komið fyrir á lóð.

Varmatapsútreikningur Kópavogsbraut 12b:
Hámarks U-gildi einstakra byggingarhluta skal vera svo sem hér segir:

Útveggir (samloka)"ein milli laga":	0.34
Gluggar:	1.60
Hurðir:	1.90
Þak (þurreinangrun)	0.20
gólf á fyllingu (m. gólfhita)	0.25
gólf að útloftí	0.19
Gólf að óupphituðu rými:	0.30

Vegið meðaltal útveggir/gluggar/hurðir: 0.58W/m2°C
(sjá nánar fylgiskjal yfir varmatapsútreikninga)

Heildar varmatap á m² húss: 1.91 W/m2°C

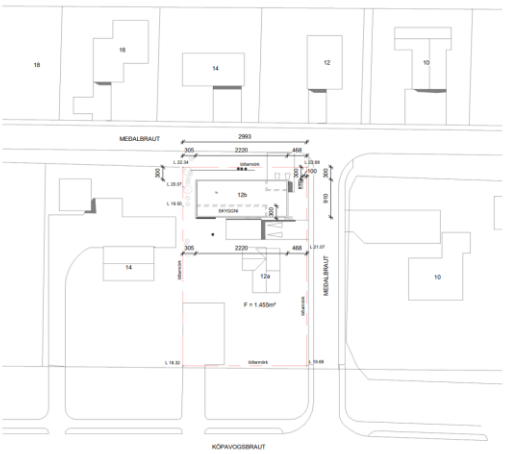
Helstu stærðir:

Fyrir breytingar:

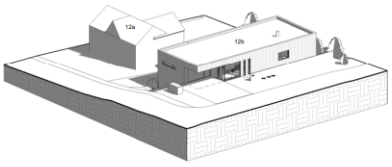
Lóð:	1.455m²
Kópavogsbraut 12a:	257.4m²
Nýtingarhlutfall:	0.18

Eftir breytingar:

Lóð:	1.455m²
Kópavogsbraut 12b:	225.0m²
Heildarstærð húsa:	482.4m²
Nýtingarhlutfall:	0.33



1 **Afstöðumynd**
1 : 500



2 **Þrívídd 01**

Skýringar:

GK: 0,00	Táknar gólfkóta, hæð á grunnmynd
K: 0,00	Táknar kóta, hæð á sniði
LR	Táknar loftræsingu
GN	Táknar gólfniðurfall
ÞN	Táknar þaknið urfall
0101	Táknar skráningarnúmer
R	Táknar reykskynjara
BO	Táknar björgunarop

breytingar:

Verkheiti:
Kópavogsbraut 12a & 12b

Hannað af:	EH,RP	Mælikvarði:	1:500
Teiknað af:	EH,RP	Dagsetning:	13.11.2023

Arkitekt:
Ellert Hreinsson arkitekt kt. 121086-2129
Rebekka Pétursdóttir arkitekt kt. 191087-2249

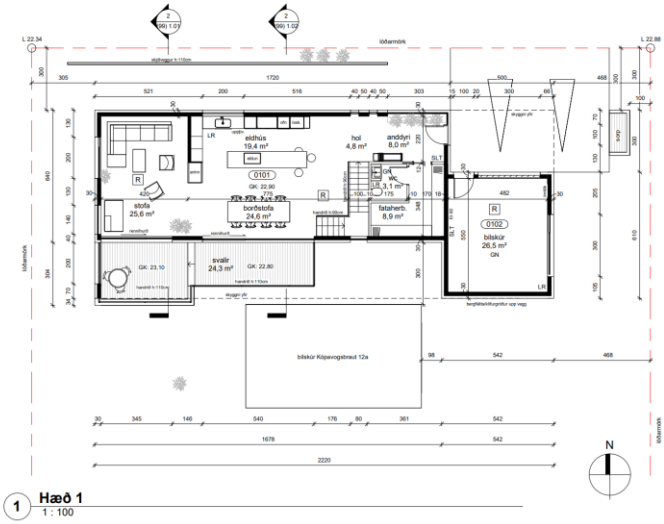
Samþykkt:

FORMER ARKITEKTAR
FORMER ehf
Stórhöfði 17
110 Reykjavík
565-5060
former@former.is

(99) 1.00
teikning breyting
ALMENNAR SKÝRINGAR

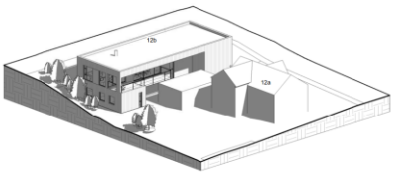
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFTÖLUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Blaðstærð: A3



1 **Hæð 1**
1 : 100

2 **Snið A-A**
1 : 100



3 **Þrívídd 02**

Skýringar:

GK: 0,00	Táknar gólfkóta, hæð á grunnmynd
K: 0,00	Táknar kóta, hæð á sniði
LR	Táknar loftræsingu
GN	Táknar gólfniðurfall
ÞN	Táknar þaknið urfall
0101	Táknar skráningarnúmer
R	Táknar reykskynjara
BO	Táknar björgunarop

breytingar:

Verkheiti:
Kópavogsbraut 12a & 12b

Hannað af:	EH,RP	Mælikvarði:	1:100
Teiknað af:	EH,RP	Dagsetning:	13.11.2023

Arkitekt:
Ellert Hreinsson arkitekt kt. 121086-2129
Rebekka Pétursdóttir arkitekt kt. 191087-2249

Samþykkt:

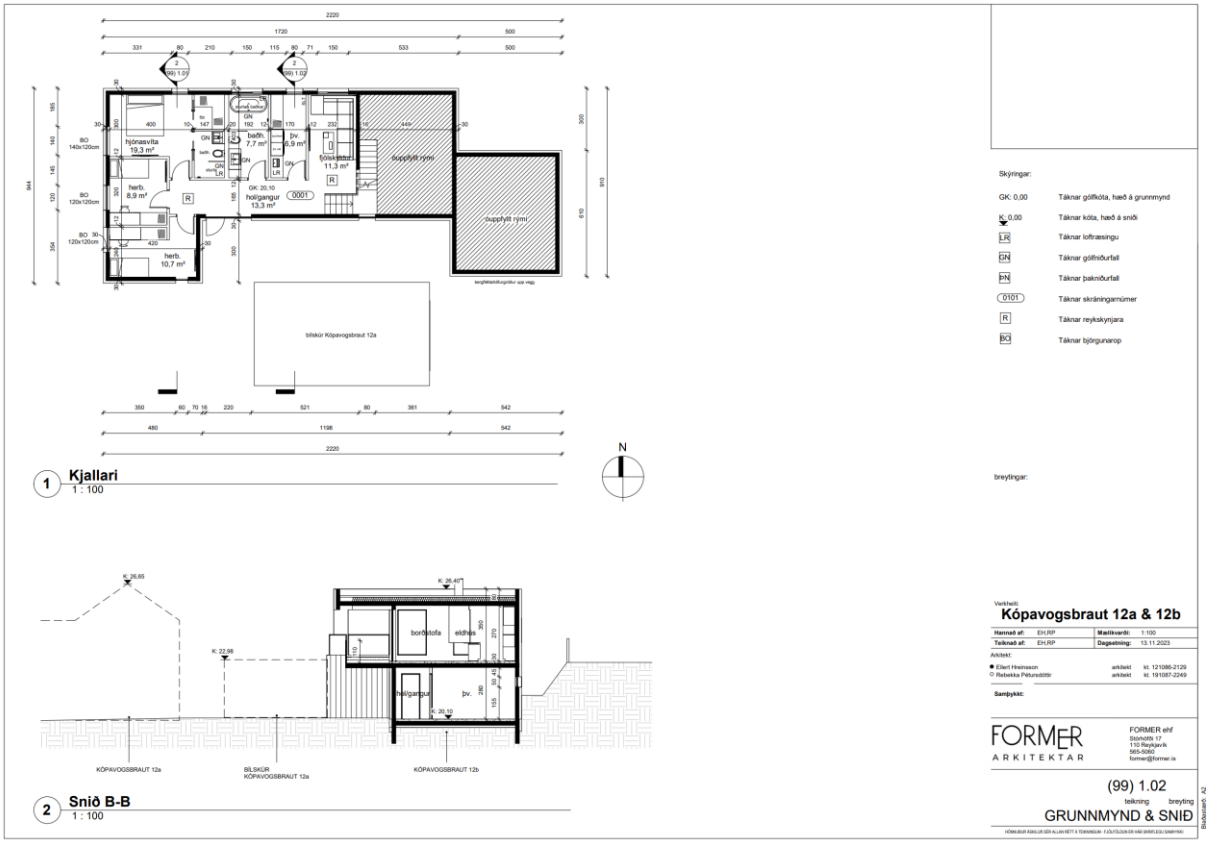
FORMER ARKITEKTAR
FORMER ehf
Stórhöfði 17
110 Reykjavík
565-5060
former@former.is

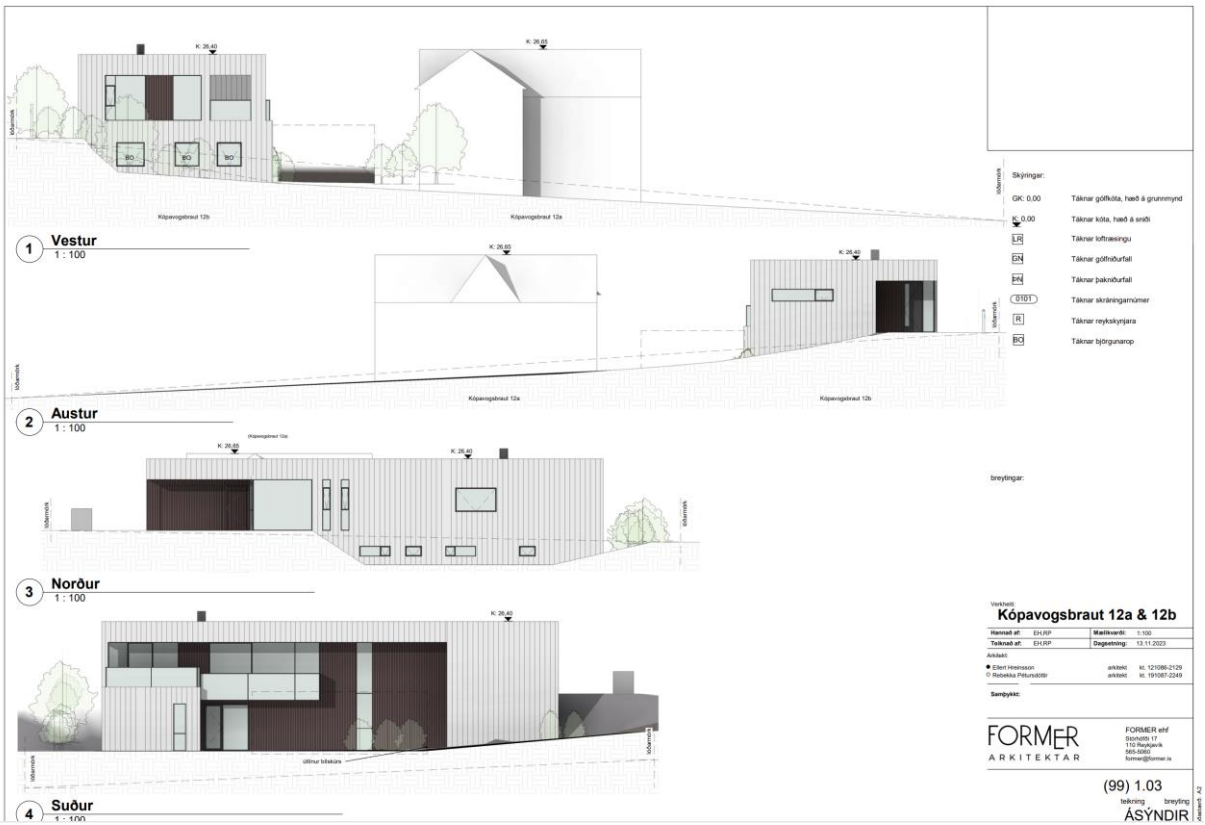
(99) 1.01
teikning breyting
GRUNNMYND 1.HÆÐ & SNIÐ

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFTÖLUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

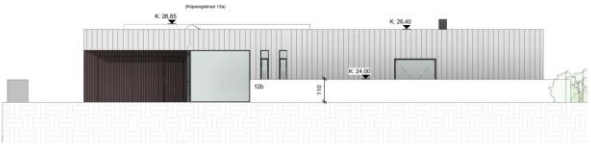
Blaðstærð: A2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026



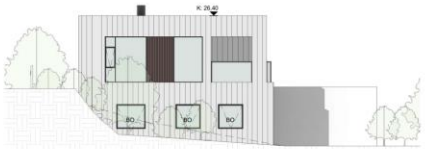


Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

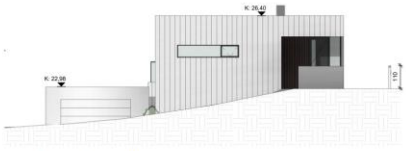


1 **Norður með skjólveggjum**
1 : 100

2 **Suður með skjólveggjum**
1 : 100



3 **Vestur með skjólveggjum**
1 : 100



4 **Austur með skjólveggjum**
1 : 100

breytingar:

Verkheiti:
Kópavogsbraut 12a & 12b

Hannað af:	EHRP	Mælikvarði:	1:100
Teiknað af:	EHRP	Dagsetning:	13.11.2023

Arkitekt:
Ellert Hreinsson arkitekt kt. 121086-2129
Rebekka Pétursdóttir arkitekt kt. 191087-2249

Samþykkt:

FORMER ARKITEKTAR
FORMER ehf
Stórhöfði 17
110 Reykjavík
565-5060
former@former.is

(99) 1.04
teikning breyting
ÁSÝNDIR MEÐ SKJÓLV.

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Blaðstærð: A2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026