Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Kópavogi, 11. september 2026
2608365/ EML

Sunnubraut 6

Umsögn um byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 17. júlí 2026 var byggingarleyfisumsókn Sigurðar Hallgrímssonar arkitekts, móttekin 8. júlí 2026, f.h. lóðarhafa Sunnubrautar 6 vísað til umsagna skipulagsfulltrúa. Sótt er um heimild til að breyta 26 m² bílskúr í vinnuherbergi. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. ágúst 2026 var erindinu vísað til umsagnar verkefnastjóra.



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

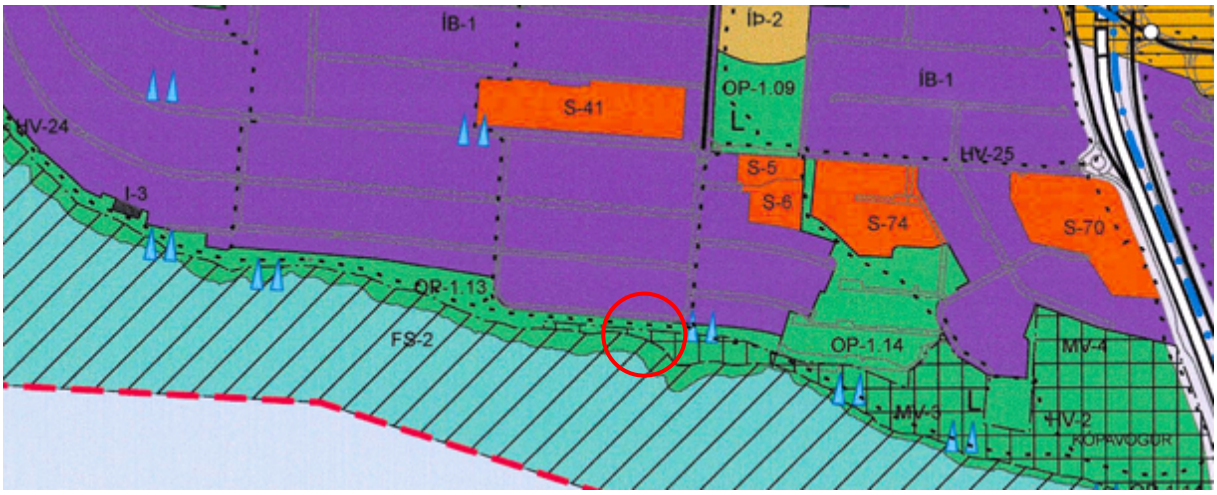
Sunnubraut 6 er á sunnanverðu Kársnesi. Lóðin er 712 m² að flatarmáli og á henni stendur einbýlishús með heildarbyggingarmagn 218,6 m² skv. fasteignaskrá HMS. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,31. Nýtingarhlutfall lóðarinnar með A og B rýmum er 0.35 skv. samþykktum aðaluppdráttum dags. 5. Apríl 2024. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina.



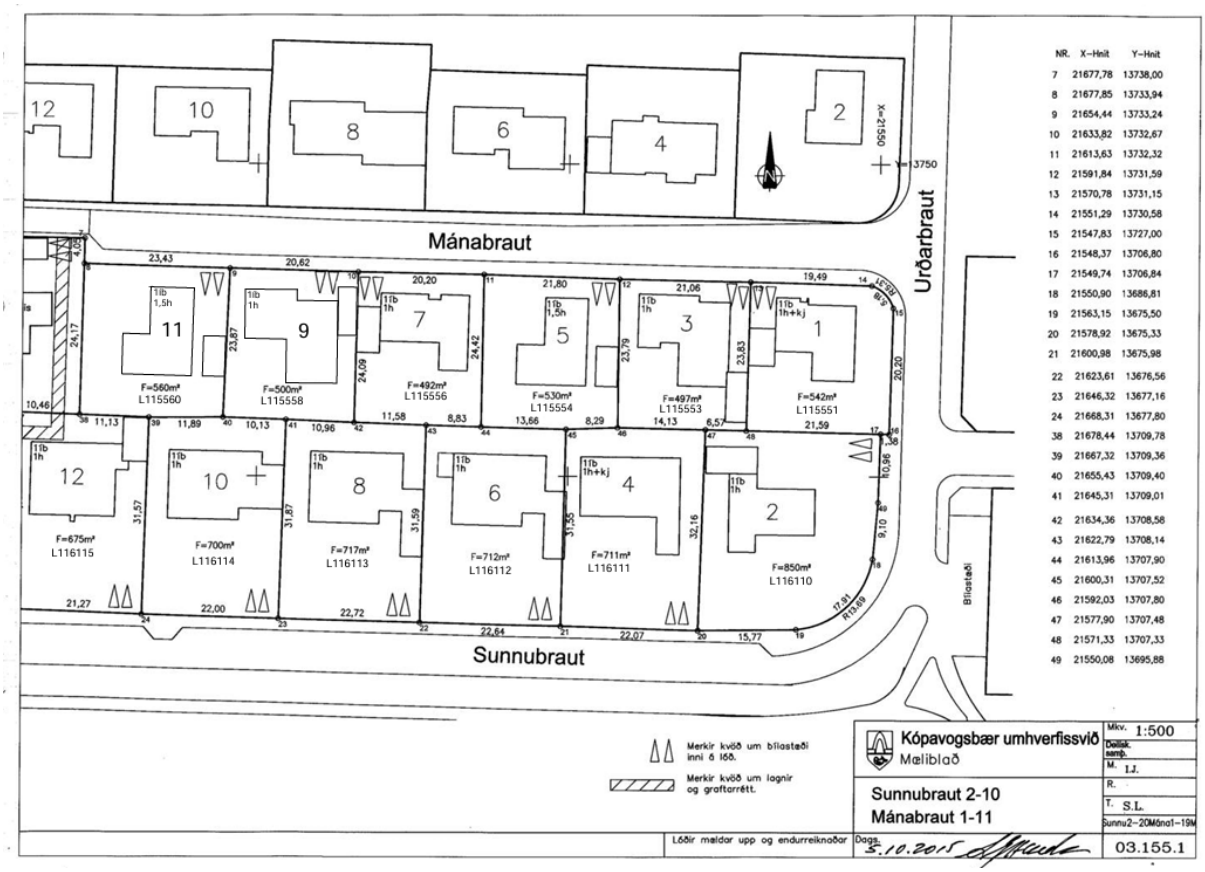
Mynd 2. Ásýnd frá götu.

Forsendur í aðalskipulagi

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er landnotkun skilgreind sem íbúðarbyggð, ÍB-1. Í kafla 2 um byggð er fjallað um svæðið. Um er að ræða lágreista og nokkuð fastmótaða byggð í eldra hverfi bæjarins. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina. Í aðalskipulagi kemur fram að breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum bæjarins, þar sem ekki er deiliskipulag í gildi, skuli ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar. Götureitir eldri hverfa bæjarins teljast að mestu fullbyggðir og skulu því áhrif breytinga eða nýrra bygginga metin út frá svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er þannig að hún falli sem best að yfirbragði hverfisins. Gæta þarf samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist. Breytingar á ódeiliskipulögðum svæðum verði samkvæmt viðmiðum rammaákvæða í rammahluta aðalskipulagsins og í samræmi við heimsmarkmið 11.4 um verndun náttúru og menningararfleifðar. Þétting byggðar fyrir íbúðir er skilgreind á þróunarsvæðum þar sem lögð er áhersla á blandaða landnotkun íbúða og atvinnu- og/eða miðbæjarstarfsemi. Sértæk rammaákvæði nr. 5 fyrir heildstæða byggð á afmörkuðum svæðum á Kársnesi er í gildi fyrir lóðina (Sunnubraut 10, 8 og 6). Við breytingar skal áhersla lögð á að svipmóti húsa verði sem minnst raskað, t.d. hvað varðar þak, efnisval og gluggagerð. Við breytingu á húsum innan marka svæðisins skal reynt að varðveita og styrkja upprunalega heildarmynd svæðisins sem mótar ásýnd þess og við blasir frá götu. Þá er lóðin á samgöngumiðuðu svæði, svæði 2. Gildandi mæliblað gerir ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóðinni.



Mynd 3. Hluti úr þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040

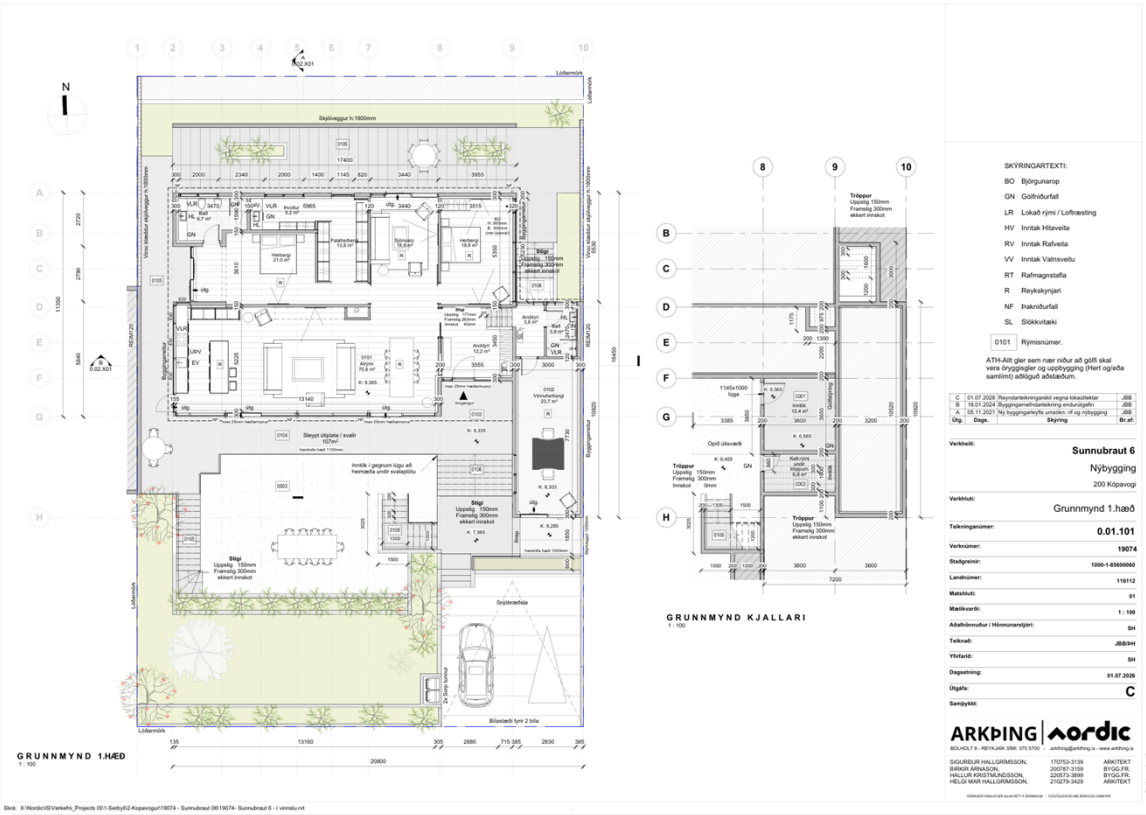


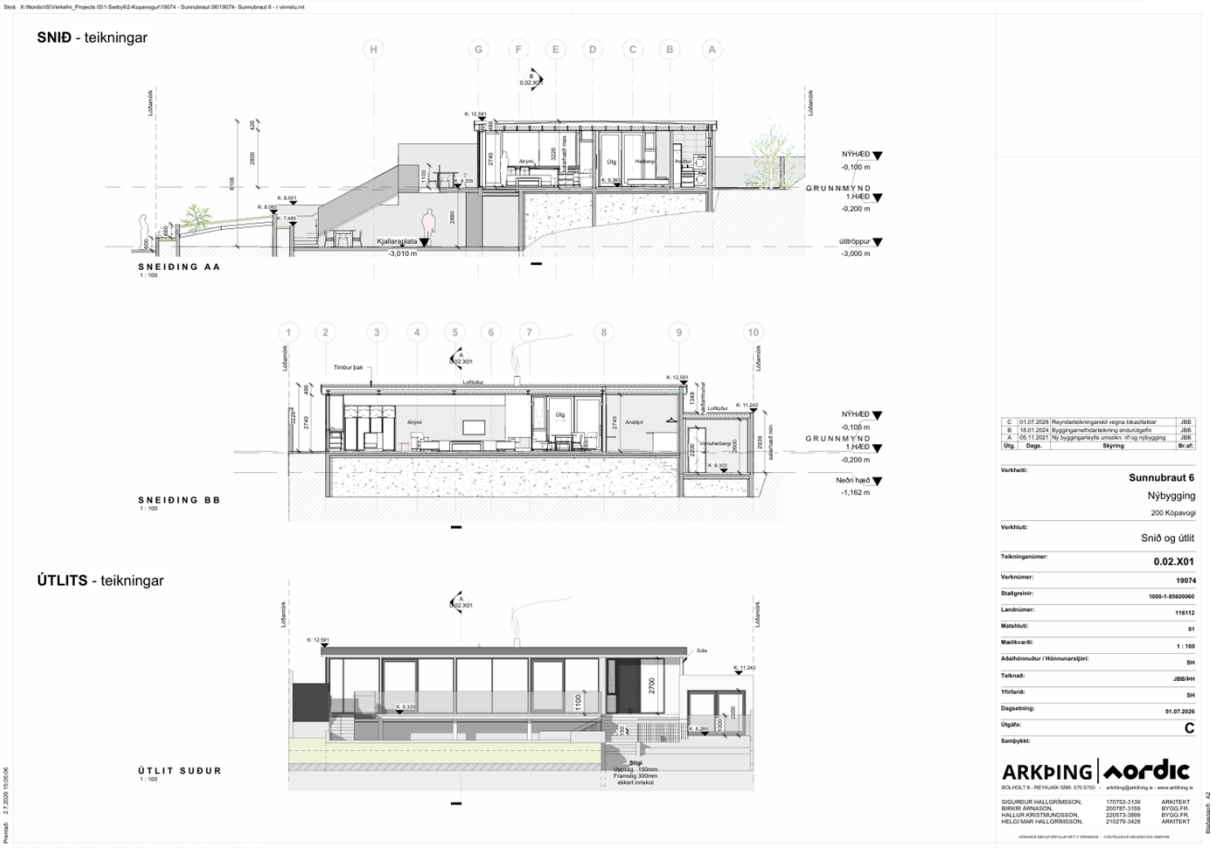
Mynd 4. Gildandi mæliblað.

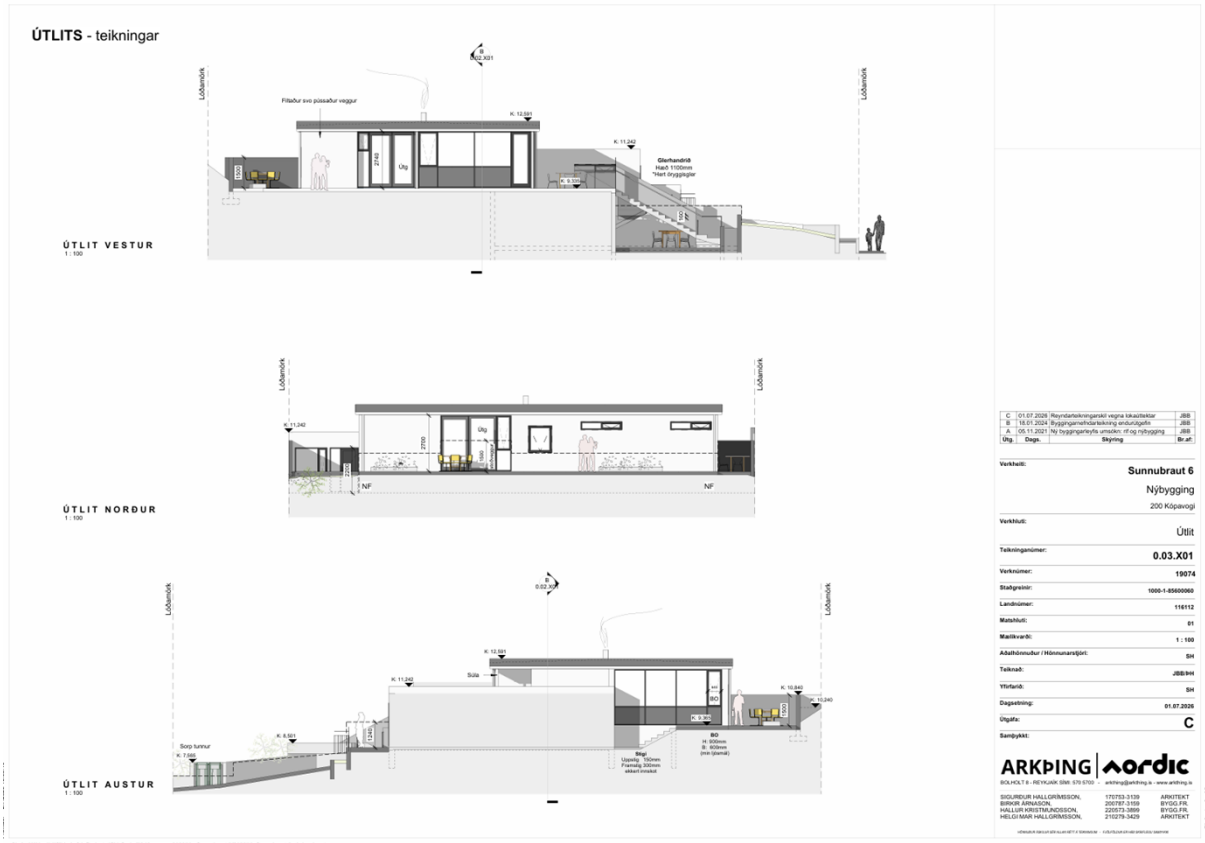
Byggingarleyfisumsóknin

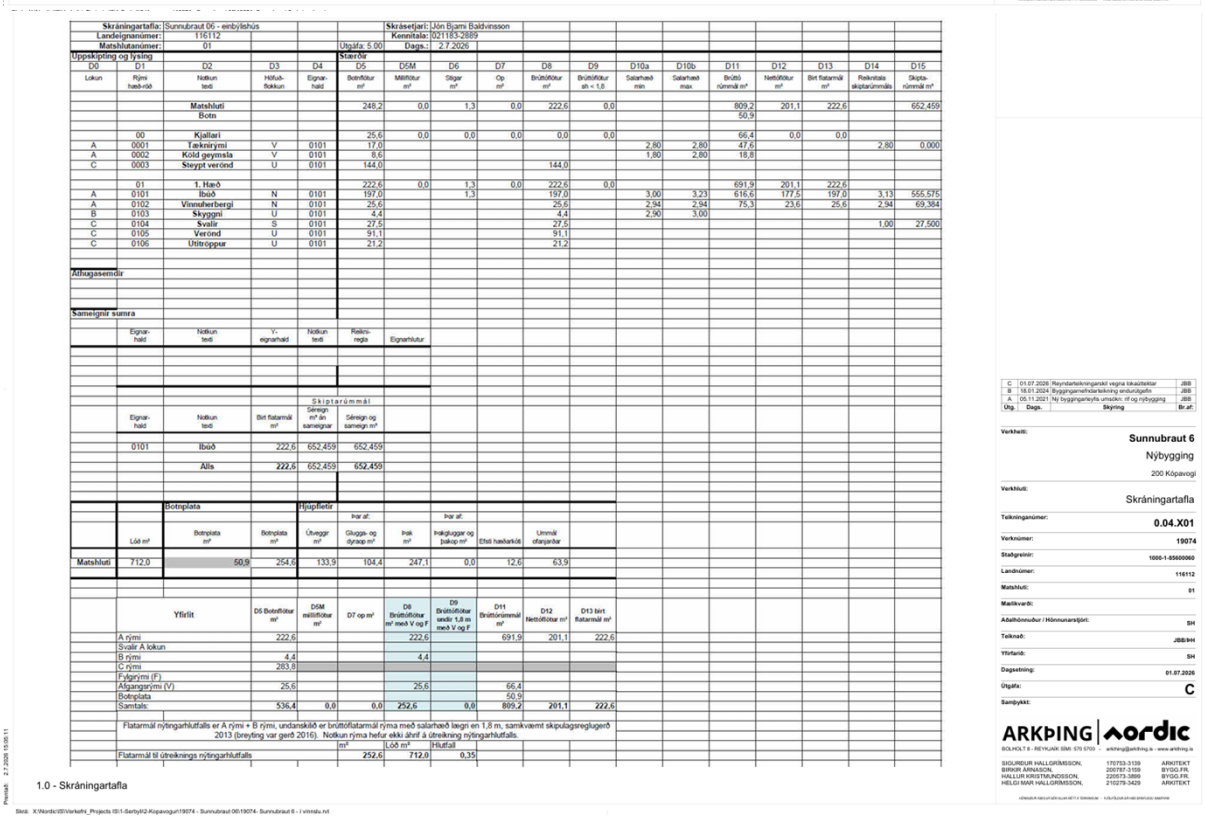
Sótt er um að breyta notkun 26 m² bílskúrs í vinnuherbergi. Núverandi bílskúrshurð verður fjarlægð og í hennar stað komið fyrir gólfsíðum gluggum og rennihurð með útgengi á verönd. Jafnframt er sótt um að reisa 1,8 m háa skjólveggi á lóðarmörkum á hluta austur- og suðurhliðar lóðar. Einnig er gert ráð fyrir breytingum á aðkomu að núverandi bílskúr, þar sem komið verður fyrir tröppum, handriði og gróðri. Uppdrættir dags. 1. júlí 2026.



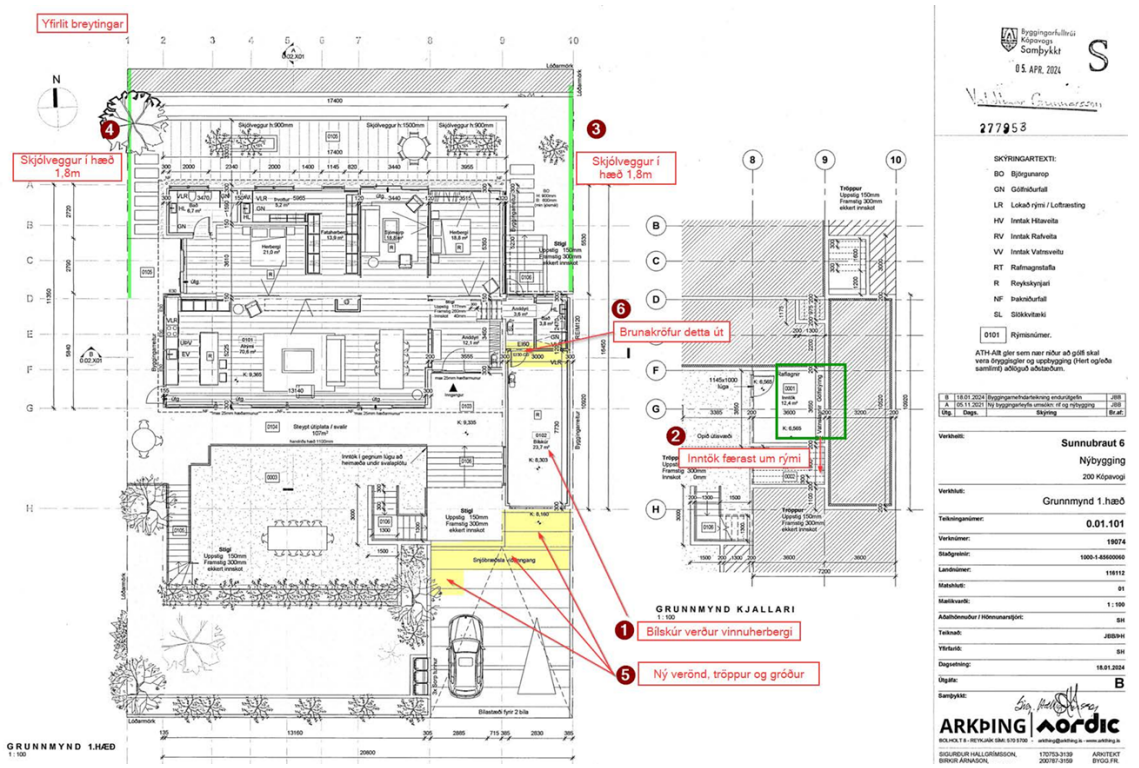

GRUNNMYND 1.HÆÐ
1 : 100
GRUNNMYND KJALLARI
1 : 100
SKÝRINGARTEXTI:
BO Bjöllunarop
GN Gólfniðurfall
LR Lokað rými / Loftræsting
HV Inntak Hitaveita
RV Inntak Rafveita
VV Inntak Vatnsveitu
RT Rafmagnstafla
R Reykskynjari
NF Þaknið urfall
SL Slökkvitæki
0101 Rýmisnúmer.
ATH-Allt gler sem nær niður að gólfi skal vera öryggisgler og uppbygging (Hert og/eða samlímt) aðlöguð aðstæðum.
Verkheiti: Sunnubraut 6
Nýbygging
200 Kópavogi
Verkhluti: Grunnmynd 1.hæð
Teikninganúmer: 0.01.101
Verknúmer: 19074
Staðgreinir: 1000-1-85600060
Landnúmer: 116112
Matshluti: 01
Mælikvarði: 1 : 100
Aðalhönnuður / Hönnunarstjóri: SH
Teiknað: JBB/HH
Yfirfarið: SH
Dagsetning: 01.07.2026
Útgáfa: C
Samþykkt:
ARKÞING nordic
SIGURÐUR HALLGRÍMSSON, 170753-3139, ARKITEKT
BIRKIR ÁRNASON, 200787-3159, BYGG.FR.
HALLUR KRISTMUNDSSON, 220573-3899, BYGG.FR.
HELGI MÁR HALLGRÍMSSON, 210279-3429, ARKITEKT


SNIÐ - teikningar
SNEIÐING AA
1 : 100
SNEIÐING BB
1 : 100
ÚTLITS - teikningar
ÚTLIT SUÐUR
1 : 100
NÝHÆÐ -0,100 m
GRUNNMYND 1.HÆÐ -0,200 m
útitröppur -3,000 m
Kjallaragólf -3,010 m
Neðri hæð -1,162 m
Verkheiti: Sunnubraut 6
Nýbygging
200 Kópavogi
Verkhluti: Snið og útlit
Teikninganúmer: 0.02.X01
Verknúmer: 19074
Staðgreinir: 1000-1-85600060
Landnúmer: 116112
Matshluti: 01
Mælikvarði: 1 : 100
Aðalhönnuður / Hönnunarstjóri: SH
Teiknað: JBB/HH
Yfirfarið: SH
Dagsetning: 01.07.2026
Útgáfa: C
Samþykkt:
ARKÞING nordic
SIGURÐUR HALLGRÍMSSON, 170753-3139, ARKITEKT
BIRKIR ÁRNASON, 200787-3159, BYGG.FR.
HALLUR KRISTMUNDSSON, 220573-3899, BYGG.FR.
HELGI MÁR HALLGRÍMSSON, 210279-3429, ARKITEKT

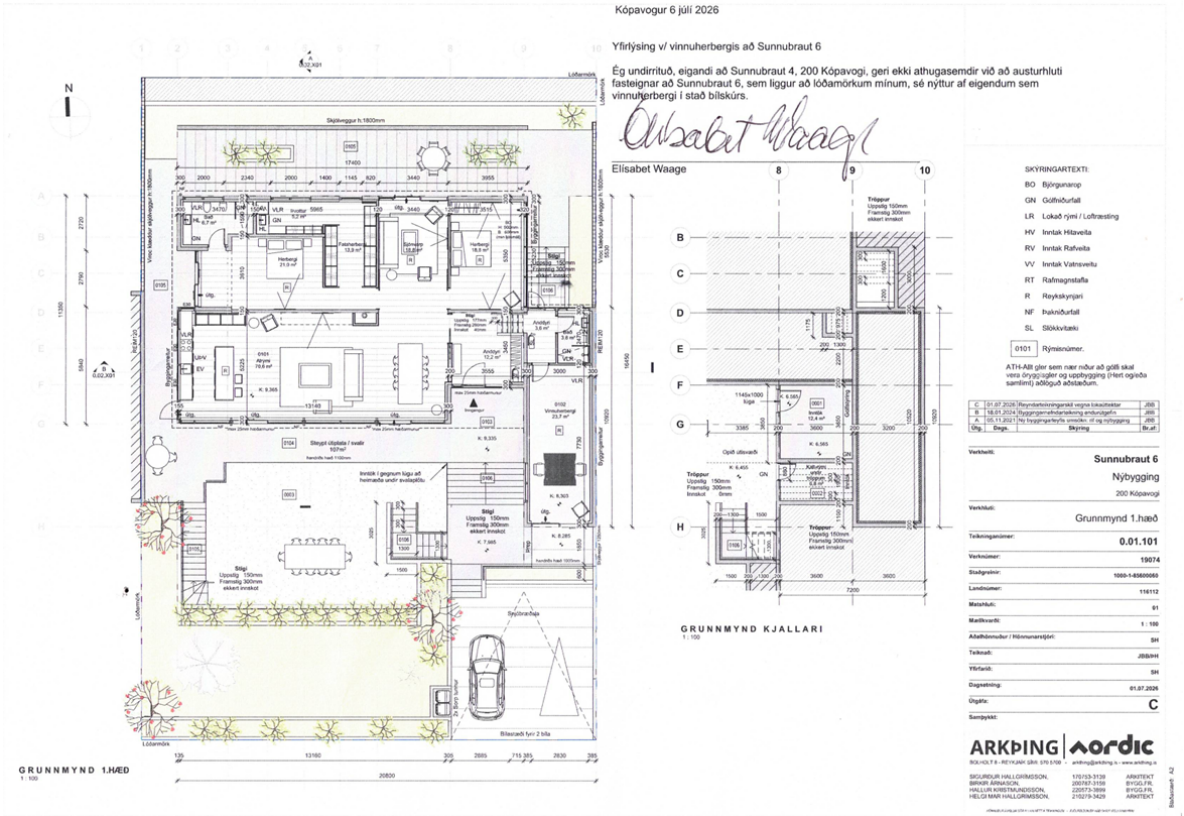




Mynd 5. Innsend hönnunargögn



Mynd 6. Innsend hönnunargögn. Breytingar sem sótt er um merktar inn á með númerum 1-6.



Mynd 7. Innsend hönnunargögn

Umsögn

Skipulagsfulltrúi bendir á að ekki liggur fyrir deiliskipulag fyrir svæðið og því ber að leggja mat á erindið á grundvelli stefnu Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, rammaákvæða aðalskipulags og þeirra sérkenna sem einkenna aðliggjandi byggð. Í aðalskipulagi kemur fram að breytingar á einstökum lóðum í eldri hverfum skuli ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar og að gæta skuli samræmis hvað varðar umfang, hlutföll bygginga og götumynd. Að mati skipulagsfulltrúa samræmist fyrirhuguð breyting , sem felur í sér breytta notkun bílskúrs í vinnuherbergi og breytingar á aðkomu að honum, ekki nægjanlega stefnu Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 um þróun ódeiliskipulagðra svæða og varðveislu yfirbragðs eldri hverfa, einkum rammaákvæði nr. 5.

Jafnframt liggja ekki fyrir fordæmi í aðliggjandi byggð, þar sem sömu sértæku rammaákvæði gilda, um breytingu á bílskúr í vinnuherbergi. Þá er talið að samþykkt slíkrar breytingar geti haft fordæmisgildi fyrir sambærilegar lóðir innan svæðisins.

Niðurstaða

Með vísan til framangreinds leggur skipulagsfulltrúi til að umsókninni verði synjað.

F.h. skipulagsfulltrúa
Elín Mjöll Lárusdóttir
Arkitekt

Rafræn skilríki

Undirritað af: Elín Mjöll Lárusdóttir

Tími: 14.09.2026 10:47
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign