



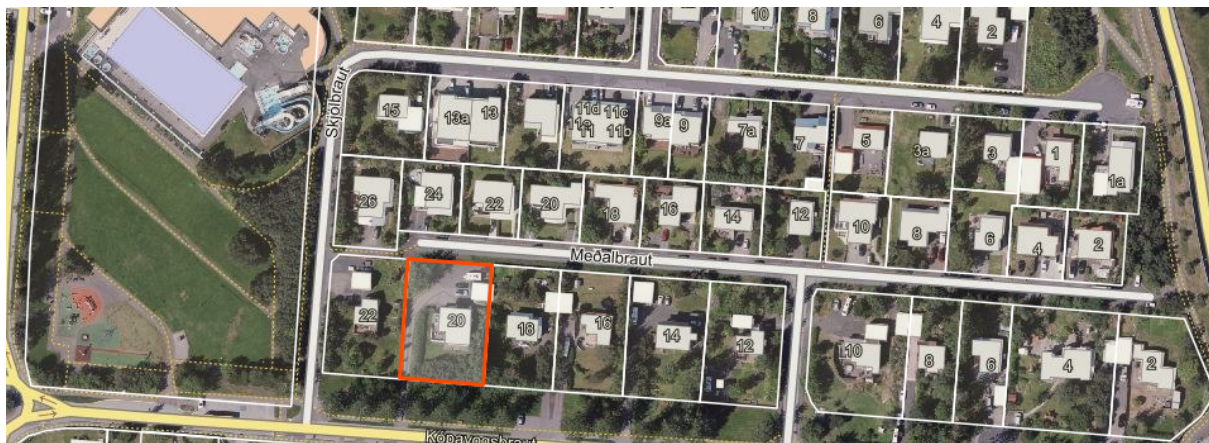
Kópavogi, 8. júní 2026
26053656/ EAA

Kópavogsbraut 20

Umsögn um fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Vísað er til fyrirspurnar Gests Ólafssonar arkitekts f.h. lóðarhafa, dags 21. maí, varðandi stækkun á bílskúr á lóð nr. 20 við Kópavogsbraut.



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

Lóðin er 1581m² að stærð og á henni er einbýlishús byggt árið 1955, 251,6 m² ásamt bílgeymslu, 43,5 m² samtals 295,1m² að flatarmáli. Fyrir lóðina er ekki í gildi deiliskipulag.



Mynd 2. Ásýnd frá Kópavogsbraut.

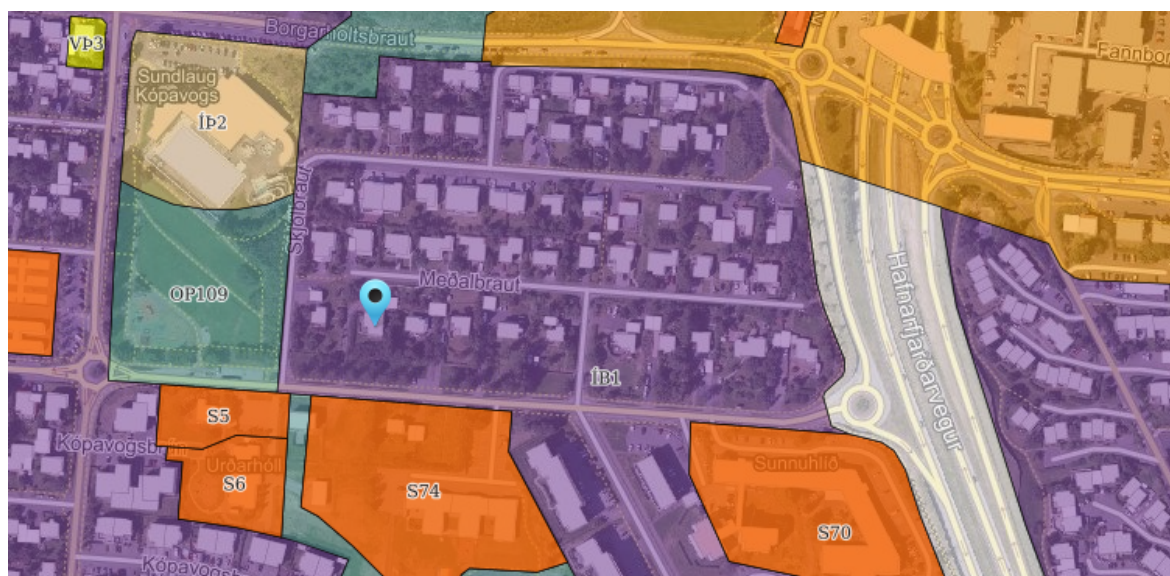


Mynd 3. Ásýnd frá Meðalbraut.

Forsendur í aðalskipulagi

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 28. september 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. desember 2021. Samkvæmt aðalskipulagi er umrædd lóð staðsett á ÍB-1 íbúðarbyggð og á samgöngumiðuðu svæði I.



Mynd 4. Hluti af Aðalskipulagsupprætti 2019-2040, Kópavogsbraut 20 er á ÍB-1.

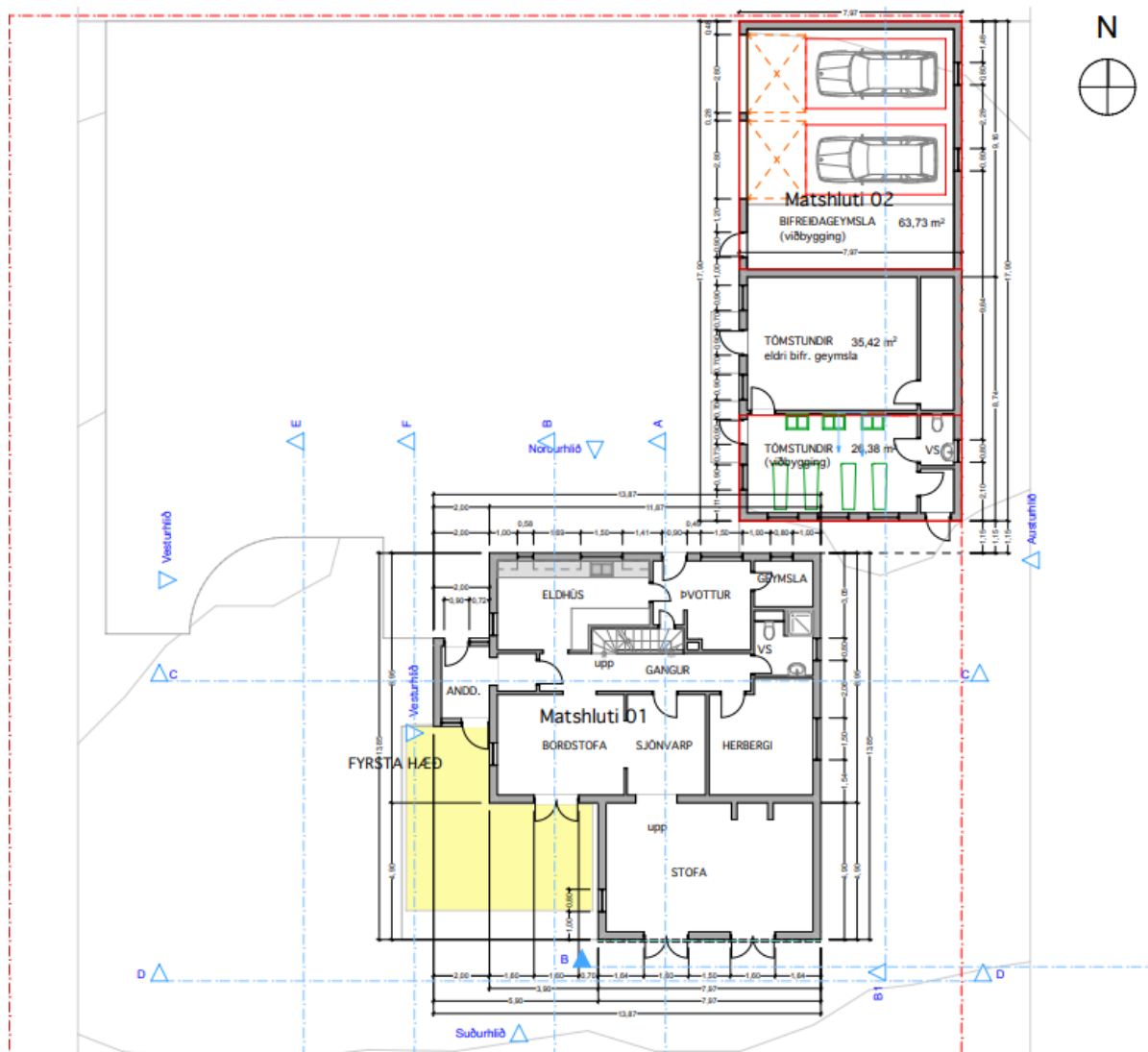
Á lóðinni er ekki í gildi deiliskipulag, á slíkum svæðum skal taka mið af rammaákvæðum aðalskipulags. Rammaákvæði taka m.a. á nýtingarhlutfalli, hæð, umfangi og byggingarmagni.

- Rammaákvæði nr. 1 tekur í fyrsta lagi á nýtingarhlutfalli en það skal að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða, í öðru lagi tekur það á hæð húsa en það skal að jafnaði ekki vera hærra en sú lína sem dregin er á milli húsa sitt hvoru megin við og í þriðja lagi byggingalínu en nýbygging skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er á milli húsa sitt hvoru megin við.

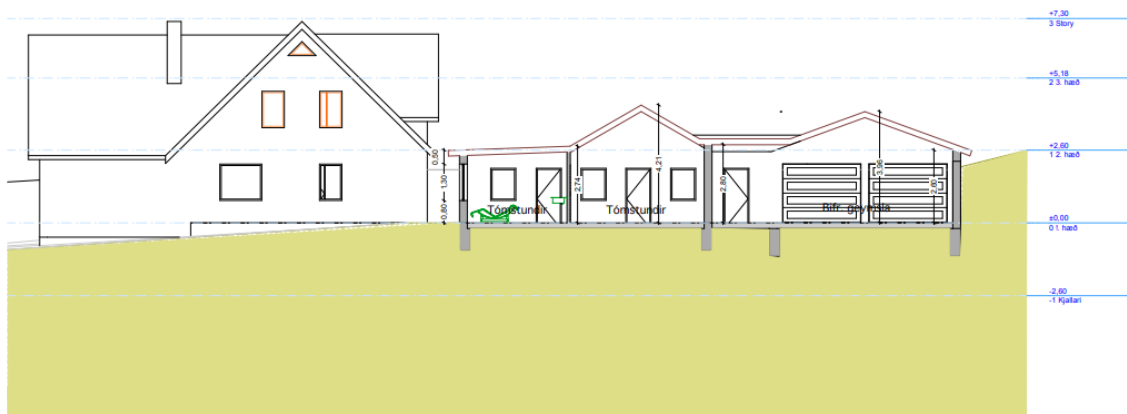
- Rammaákvæði nr. 2 fjallar um að stærð og umfang viðbygginga og bílgeymslna skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflegar byggingar á lóðinni.

Fyrirspurnin

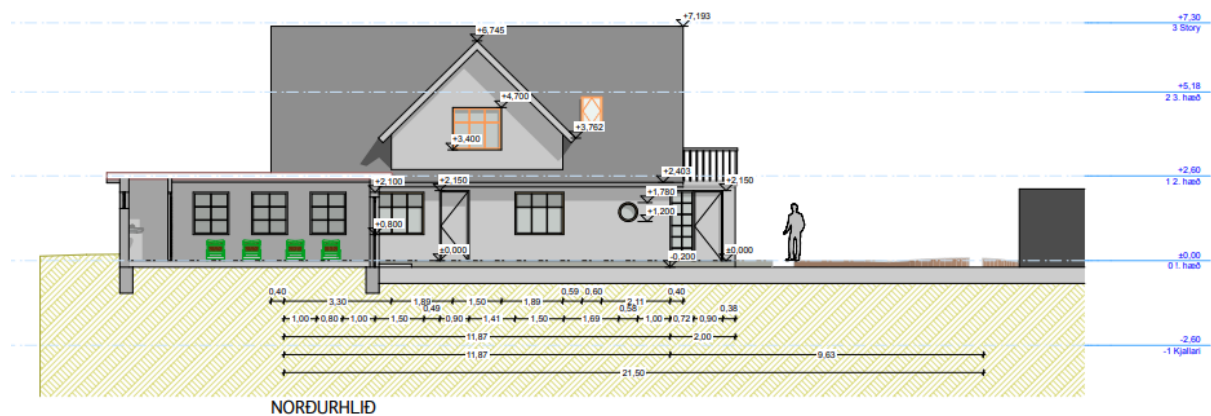
Spurt er um að stækka bílskúr sem er norðan við íbúðarhúsið um 100,98 m² (brúttó). Fyrirhuguð viðbygging er sitt hvoru megin við núverandi bílskúr, sjá mynd 5. Áformuð er að núverandi bílskúr og viðbyggingu sunnan við verði tómstundaherbergi en í viðbyggingu norðan við núverandi bílskúr verði bílgeymsla. Gert er ráð fyrir að byggt verði við núverandi bifreiðageymslu úr álíka efnum, útliti og frágangi. Ekki er gert ráð fyrir að núverandi íbúðarhúsi verði breytt.



Mynd 5. Byggingarteiknin, viðbyggingar eru merktar með rauðum ramma.

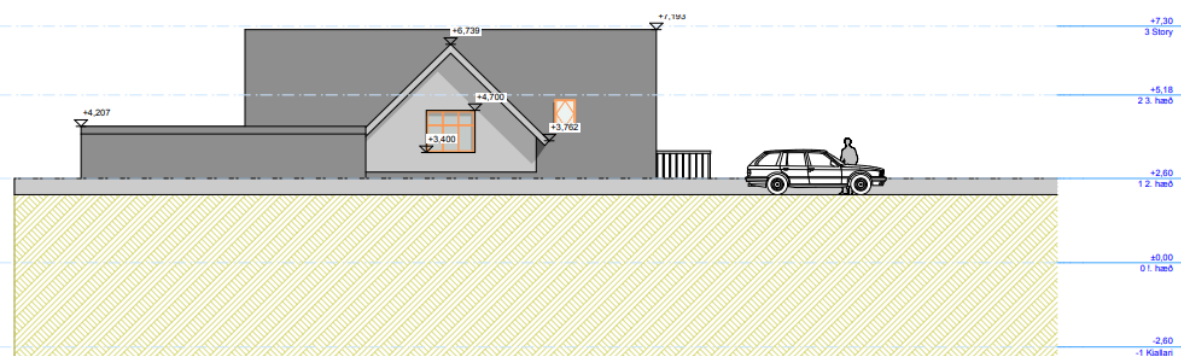


Mynd 6. Skurður af núverandi íbúðarhúsi, bílskúr og viðbyggingum sitt hvoru megin við bílskúr.



Mynd 8. Skurður á norður hlið.





NORÐURHLIÐ (Séð frá Meðalbraut)

Mynd 8. Ásýnd á norður, austur og suðurgöfl.

Aðstæður á svæðinu

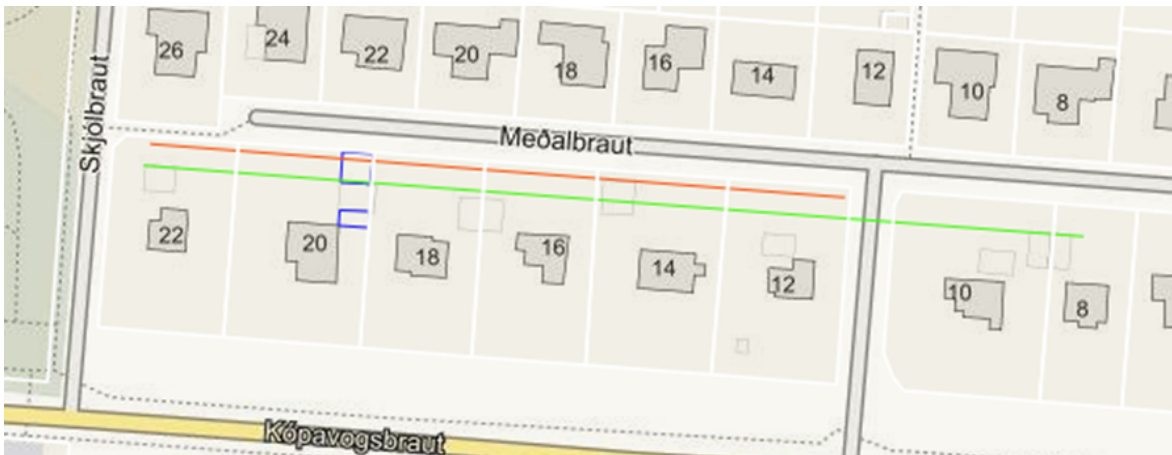
Nýtingahlutfall hækkar úr 0,19 í 0,25 eins og sjá má í meðfylgjandi töflu, er það hærra en meðaltalsnýtingahlutfall á þessum hluta Kópavogsbrautar. Nýtingahlutfall er hæðst 0,27 á svæðinu.

Staðfang	Lóð m ²	Byggðir m ² á lóð	Nýtingarhlutf all
Kópavogsbraut 22	1436	226,7	0,16
Kópavogsbraut 20 eftir	1581	394	0,25
Kópavogsbraut 20 fyrir	1581	295,1	0,19
Kópavogsbraut 18	1301	261,8	0,20
Kópavogsbraut 16	1326	199,1	0,15
Kópavogsbraut 14	1496	349,3	0,23
Kópavogsbraut 12	1455	257,4	0,18
Kópavogsbraut 10	1862	305,2	0,16
Kópavogsbraut 8	968	259,7	0,27
Kópavogsbraut 6	968	170,7	0,18
Kópavogsbraut 4	2044	248,1	0,12
Kópavogsbraut 2	1607	188,7	0,12
Meðaltal			0,18



Mynd 9. Sýnir það svæði sem notað var til að reikna meðaltalsnýtingarhlutfall.

Megin byggingalínu er að finna á baklóðum á þessum hluta Kópavogsbrautar, bæði fyrir íbúðarhúsin og bílskúra. Undantekning er á megin byggingalínu bílskúra við Kópavogsbraut 14 þar sem bílskúr hefur verið byggður nær lóðamörkum við Meðalbraut. Fyrirhuguð bygging fer ekki út fyrir byggingalínu í austur – vestur. Þá er fyrirhuguð bygging jafn há núverandi bílskúr.



Mynd 10. Fyrirhugaðar viðbyggingar eru táknaðar með bláu. Megin byggingalína er mörkuð með grænum lit, en rauða línan táknar frávík frá henni.

Á baklóð er hæðarmunur á lóðamörkum við Meðalbraut, veggur er á lóðamörgum og er hann um 170 cm á hæð.



Mynd 11. Aðstæður á baklóð, veggur að lóðamörkum við Meðalbraut er um 170 cm á hæð.

Fyrri málsmeðferð

Áður hefur verið sótt um leyfi fyrir 99,2 m² viðbyggingu við bílskúr ásamt því að byggja 150,9 m² gróðurhús/glerhýsi vestan og sunnan við núverandi íbúðarhús alls um 250,1 m². Nýtingahlutfall á lóðinni hefði hækkað úr 0,19 í 0,34, sjá umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. desember 2025. Skipulags- og umhverfisráð hafnaði þeirri tillögu í óbreyttri mynd.

Byggingaleyfisumsókn var grenndarkynnt og bárust fimm ábendingar þ.e. frá nágrennum við Meðalbraut 20, 22, 24 og 26 og Kópavogsbraut 20. Þar komu fram ýmsar athugasemdir við fyrirhugaðar byggingar, sjá athugasemdir dags. 20. febrúar og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. apríl 2026.

Þær ábendingar sem bárust snéru aðallega að fyrirhuguðu glerhýsi en ein ábending snéri sérstaklega að viðbyggingu við bílskúrinn. Athugasemdaraðilar töldu hættu á því til framtíðar að þar færi fram atvinnustarfsemi svo sem gististarfsemi, gróður- eða matvælaframleiðsla, smíðaverkstæði eða viðgerðarþjónusta. Í umsögn skipulagsfulltrúa var bent á að samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði en á slíkum svæðum er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu. Alla jafna er nærþjónusta sem tengist þessum svæðum skilgreind í sér landnotkunarflákum. Jafnframt er bent á að heilbrigðiseftirlit gefur út starfsleyfi fyrir starfsleyfisskyldri starfsemi og eru slík leyfi send til umsagnar Kópavogsbæjar.

Jafnframt var gerð athugasemd við umfang bygginga á svæðinu og nýtingahlutfall og bent sérstaklega á að glerhýsið myndi yfirgnæfa íbúðarhúsið. Skipulagsdeild tók undir að það byggingarmagn sem þar var áformað myndi yfirgnæfa byggingar á lóðinni.



Umsögn og niðurstaða

Fyrirspurnin lýtur að viðbyggingum við bílskúr á baklóð við Kópavogsbraut 20 en byggingamagn hefur verið minnkað frá fyrri umsókn um byggingaleyfi.

Miðað við áformaða viðbyggingu verður nýtingahlutfallið á lóðinni 0,25 og er það lægra en hæsta nýtingahlutfall á svæðinu sem er 0,27. Áformað nýtingarhlutfall er þó hærra en meðaltals nýtingahlutfall svæðisins sem er með lægra móti. Ekki er talið að fyrirhuguð viðbygging yfirgnæfi þær byggingar sem eru fyrir á lóðinni. Viðbygging verður með sama yfirbragð og núverandi bílskúr þ.e. hæð viðbyggingar er sú sama og á núverandi bílskúr, þak er með samskonar lagi og efni og frágangur verður í sambærilegur við núverandi bílskúr.

Fyrirhuguð viðbygging við bílskúr fer út fyrir ytri byggingalínu og samræmist því ekki rammaákvæði 1 um byggingalínur, litið er neikvætt á að viðbygging fari út fyrir ytri byggingalínu. Baklóðin er sýnileg frá Meðalbraut en hæðarmunur er á umræddri lóð og Meðalbrautinni þannig að viðbygging verður lægra í landi en byggingar við Meðalbrautina.

Ekki er gerð athugasemd við að byggingaleyfi verið grenndarkynnt verði sótt um það en færa þarf byggingalínu þannig að hún verði til jafns við ytri byggingarlínu, líkt og sést á mynd 9. Þá þarf bygging að vera að öllu leiti innan lóðarmarka. Við framkvæmdir þarf jafnframt að gæta þess að skerða ekki gróður og grænt yfirbragð byggðarinnar og auka ekki ógegndræpt yfirborð á svæðinu, svo sem gróður við bílapan.

Með grenndarkynningar gögnum þarf að fylgja greining á skuggavarpi ásamt uppfærðum ásýndarmyndum vegna breytinga á þakkanti og byggingalínu. Vakin er athygli á 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem kveðið er á um heimild til að stytta grenndarkynningartíma að ákveðnum skilyrðum uppfylltum.

Vakin er athygli á að fyrirspurnum um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn. Svar við fyrirspurn telst ekki stjórnvaldsákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

F.h. skipulagsfulltrúa
Ester Anna Ármannsdóttir
skipulagsfræðingur

Undirritað af: Ester Anna Ármannsdóttir

Tími: 08.06.2026 15:10
Undirrita skjal úr OneCRM