Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Byggingarfulltrúi Kópavogs

Kópavogi, 27. mars 2026
2603815/501.05 KH

Brattatunga 6. Byggingarleyfisumsókn.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 25. mars 2026 var lagt fram að nýju erindi byggingarfulltrúa dags. 27. febrúar 2026 þar sem byggingarleyfisumsókn Ríkharðs Oddssonar byggingafræðings f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 6 við Bröttutungu er vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Sótt er um stakstæða vinnustofu/tómstundahús, 40m² að flatarmáli, á suðurausturhluta lóðarinnar. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 9. mars 2026 var erindinu vísað til umsagnar verkefnastjóra. Lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. mars

Bókun skipulagsfulltrúa:
Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 24. mars 2026.

Virðingarfyllst,
f.h. skipulagsfulltrúa

Karlotta Helgadóttir
Fulltrúi skipulagsdeildar

Hjálagt:
Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. mars 2026.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11 2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Karlotta Helgadóttir

Tími: 27.03.2026 8:59
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11 2026

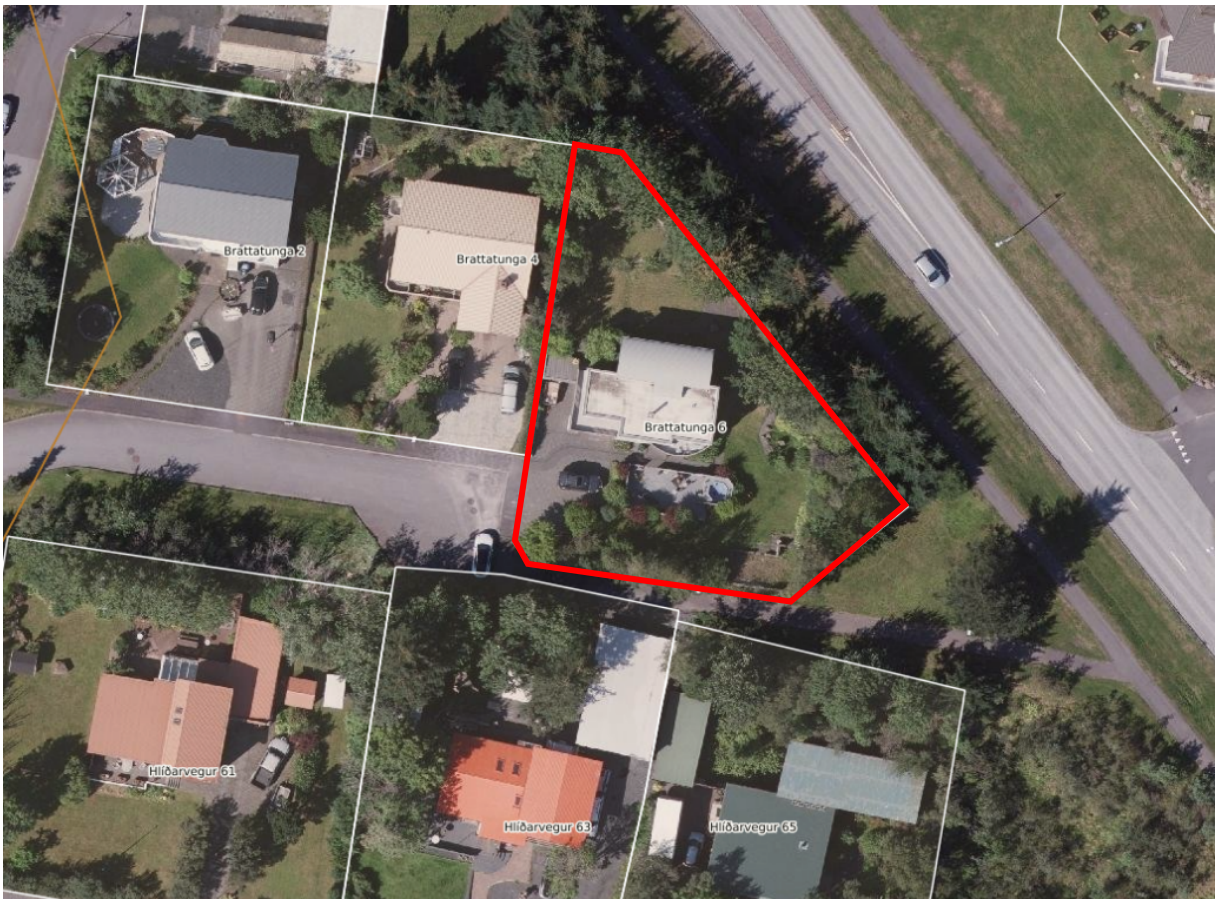
Kópavogi, 24. mars 2026
2603815/ FS

Brattatunga 6

Byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 9. mars 2026 var lögð fram umsagnarbeiðni byggingarfulltrúa vegna byggingarleyfisumsóknar Ríkharðs Oddssonar dags. 22. desember 2025 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 6 við Bröttutungu. Sótt er um stakstæða vinnustofu 37,8 m^2 að flatarmáli á suðausturhluta lóðarinnar. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Loftmynd af Bröttutungu 6. Tekin af kortavef Kópavogs.

Lóðin Brattatunga 6 er 1187 m^2 að stærð og á henni stendur einbýlishús byggt árið 1997, 243,3 m^2 að flatarmáli. Fyrir lóðina er ekki í gildi deiliskipulag.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11 2026

Mynd 2. Ásýnd frá götu.

Forsendur í skipulagsáætlunum

Lóðin liggur innan landnotkunarflokks ÍB-2 á uppdrætti aðalskipulags Kópavogs, sem er lýst sem fastmótaðri íbúðarbyggð í eldri hverfum bæjarins á ódeiliskipulögðum svæðum. Ekki er í gildi deiliskipulag á umræddu svæði. Rammaákvæði aðalskipulags gilda á ódeiliskipulögðum svæðum.

Aðalskipulagið skiptir rammaákvæðunum upp í A og B flokk. Í A flokki eru almenn rammaákvæði nr. 1 fyrir öll hverfi Kópavogs. Í B flokki eru rammaákvæði nr. 2, 3 og 4. Þau gilda á ódeiliskipulögðum svæðum á Kársnesi og Digranesi.

Rammaákvæði nr. 1

1a. Ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða.

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

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

Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4

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

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.

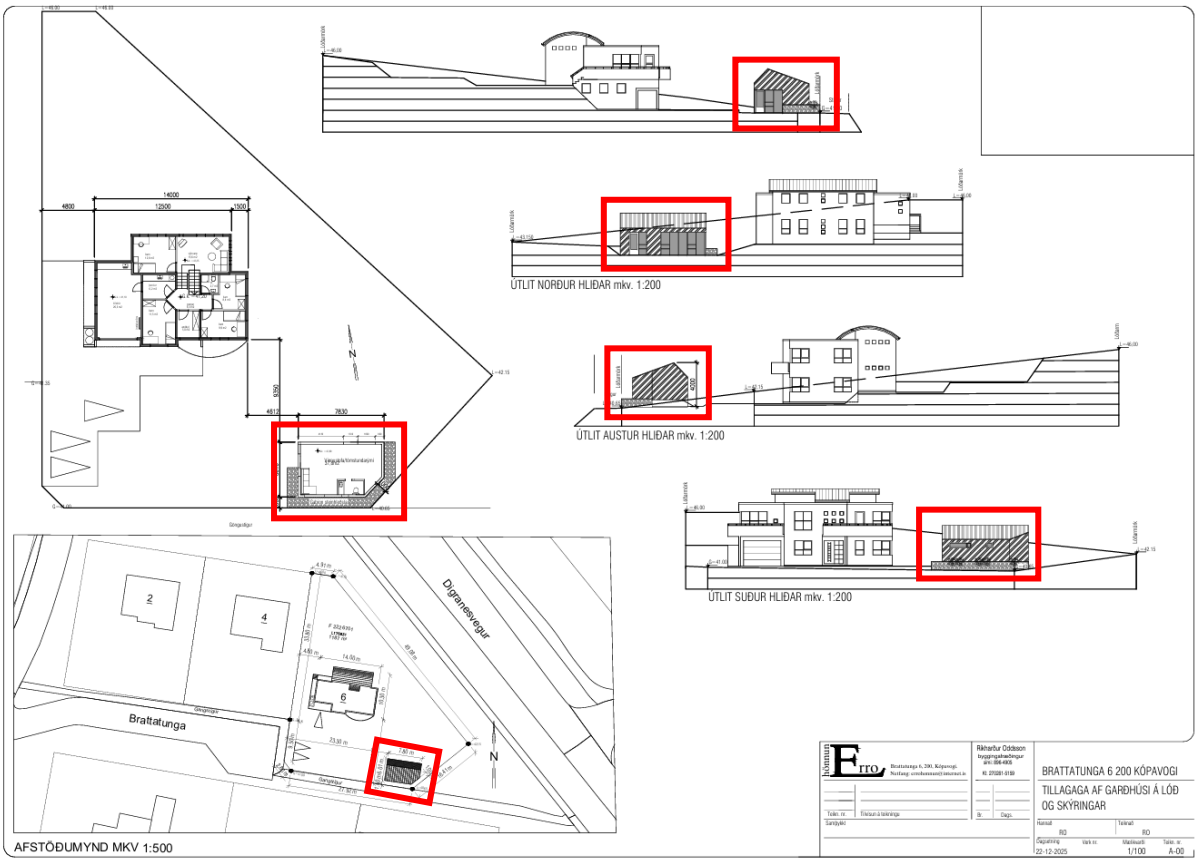
4. Gera skal ráð fyrir garði/dvalarsvæði á lóð sem hentar til útivistar, hvíldar og leikja. Dvalarsvæði skulu staðsett og gerð með tilliti til skjóls, sólar- og birtuskilyrða, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.

Mynd 3. Rammaákvæði nr. 1, 2, 3 og 4.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11.2026

Byggingarleyfisumsóknin

Í innsendri byggingarleyfisumsókn er sótt um 37,8 m² vinnustofu/tómstundarrými, 4 metrar á hæðina á suðausturhluta lóðarinnar 1 metra frá lóðarmörkum.



Mynd 4. Innsend hönnunargögn.

Umsögn og niðurstaða

Líkt og er rakið hér að ofan skal litið til rammaákvæða aðalskipulags ef það er ekki í gildi deiliskipulag á svæðinu. Vinnustofan er staðsett utan við byggingarlínu húsa sitthvoru megin við. Hæð viðbyggingarinnar er 4 metrar og 1 metra frá lóðarmörkum við göngustíg á bæjarlandi.

Litið er neikvætt á innsenda byggingarleyfisumsókn þar sem óæskilegt væri að setja fordæmi fyrir stakstæðri byggingu á lóðinni af þessari stærðargráðu svo nálægt lóðarmörkum við göngustíg. Vegna landhalla og hæðar byggingarinnar myndi hún gnæfa yfir göngustígnum. Byggingin þykir auk þess ekki falla vel að núverandi húsi á lóðinni og byggðinni í kring. Hægt væri að skoða aukið byggingarmagn á lóðinni með viðbyggingu austan við núverandi hús sem fellur betur að núverandi byggð og væri þ.a.l. ekki alveg upp við lóðarmörk að göngustíg.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11.2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Freyr Snorrason

Tími: 26.03.2026 14:57
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11 2026