Hrauntunga 11

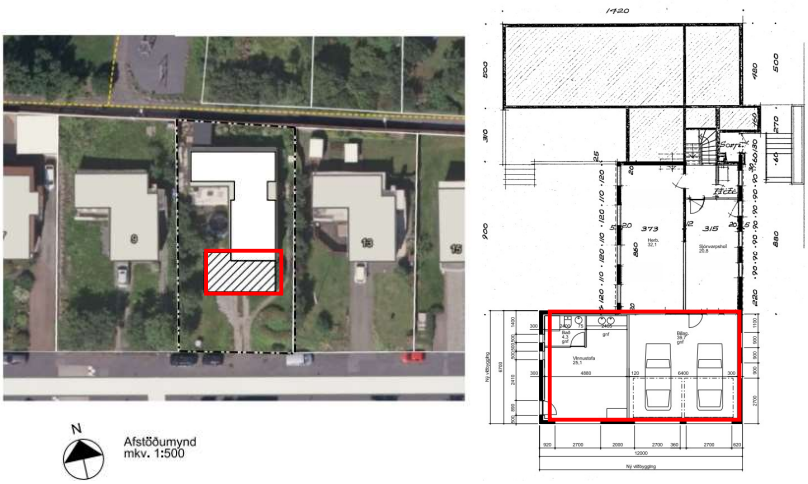
Fyrirspurn - viðbygging

Kópavogi, 25. ágúst 2025

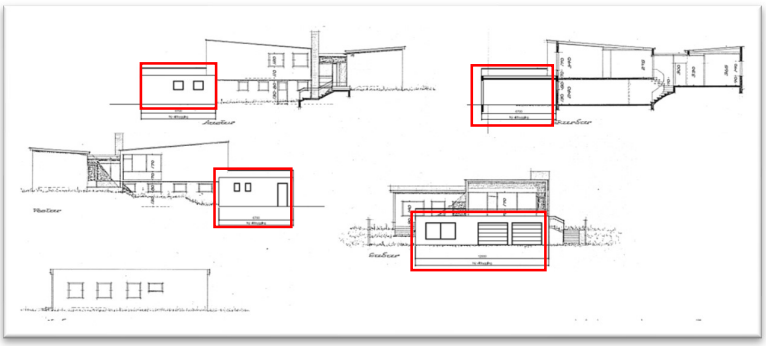
ONE: 2507871/DBV

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 11. ágúst 2025 var lögð fram fyrirspurn Ingu Hönnu Gísladóttur dags. 12. júlí 2025 um viðbyggingu á lóðinni nr. 11 við Hrauntungu. Spurst var fyrir um hvort heimilt yrði að byggja samtals 80 m^2 bílskúr og vinnustofu á einni hæð við suðurhlið núverandi húss á lóðinni. Þá var einnig gert ráð fyrir að nýta þak fyrirhugaðrar viðbyggingar til stækkunar svala á 1. hæð. Með fyrirspurninni fylgdu eftirfarandi gögn dags. 10. júlí 2025. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1 Loftmynd og grunnmynd 1. hæðar. Fyrirhuguð viðbygging rauðmerkt..



Mynd 2 Fyrirhuguð viðbygging rauðmerkt á útlitsmyndum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Forsendur í gildandi skipulagi

Aðalskipulag: 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 á íbúðasvæði á Digranesi (ÍB-2).

Mynd 3 Hluti þéttbýlisuppdráttar Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.

Deiliskipulag: Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina.

Rammaákvæði aðalskipulags

Í svæðum sem ekkert deiliskipulag er í gildi, er stuðst við rammaákvæði aðalskipulags þegar sótt er um breytingar í þegar byggðum hverfum.

Nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða við Hrauntungu.

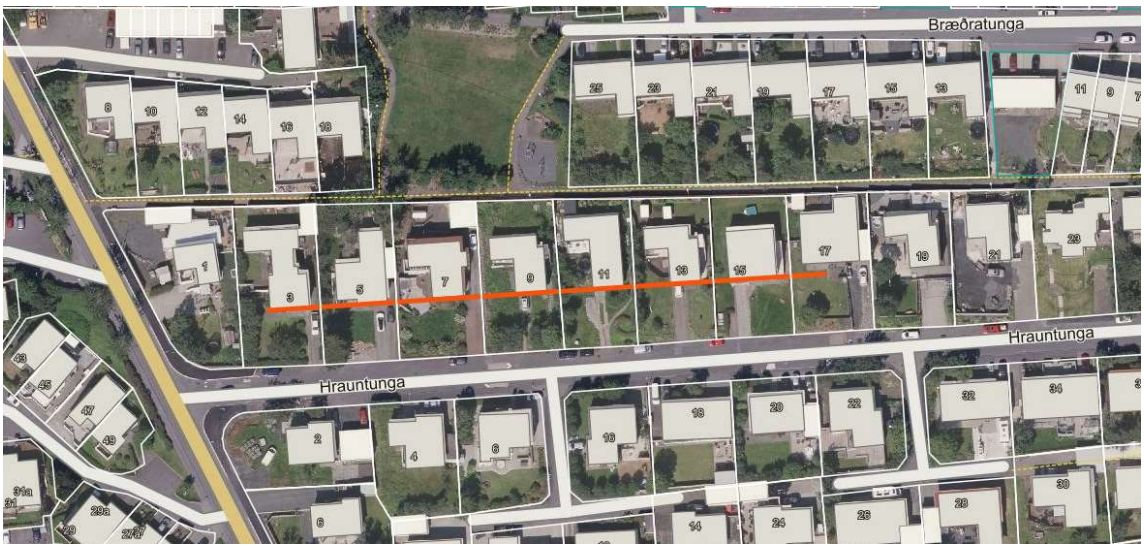
	Stærð lóðar m^2	Byggðir m^2 á lóð	Nýtingarhlutfall
Hrauntunga 5	809	320	0,4
Hrauntunga 7	881	351,5	0,4
Hrauntunga 9	792	206,5	0,26
Hrauntunga 11 fyrir	744	220,9	**0,3**
Hrauntunga 11 eftir	744	300,9	**0,4**
Hrauntunga 13	758	206,5	0,27
Hrauntunga 15	723	288	0,4
Hrauntunga 17	739	186,8	0,25

Nýtingarhlutfallið er á bilinu 0,25 til 0,4. Meðaltals nýtingarhlutfall er **0,28**.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Mynd 4 Viðmiðunarsvæði merkt með grænu

Rammaákvæði aðalskipulags kveða á um að lega og form byggingarreits skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við. Viðbyggingin sem sótt er um fer út fyrir téða byggingarlínu.



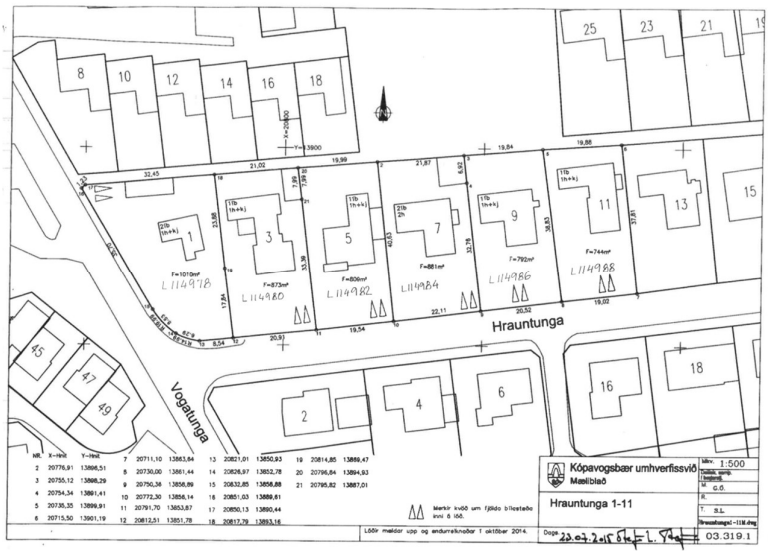
Mynd 6 Bindandi byggingarlína í Hrauntungu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Núverandi staða á lóðinni

Á lóðinni er einbýlishús á tveimur hæðum, samtals 220 m ^{2} að flatarmáli, byggt árið 1960.

Mynd 5 Götumynd af google.maps. Hrauntunga 11.



Mynd 6 Samþykkt mæliblað dags. 23.07.2015.

Umsögn

Í rammahluta aðalskipulags eru sett fram rammaákvæði sem höfð skulu til hliðsjónar þegar óskað er eftir breytingum á lóðum í þegar byggðum hverfum. 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

- *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.*
  Með fyrirhugaðri viðbyggingu eykst nýtingarhlutfall Hrauntungu 11 úr 0,3 í 0,4. Meðaltals nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða er 0,28.
- *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.*
  Fyrirhuguð viðbygging við Hrauntungu 11 er ekki hærri en núverandi mannvirki á lóðinni.
- *Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.*
  Við Hrauntungu er nokkuð fastmótuð byggingarlína og yfirbragð byggðarinnar nokkuð heildstætt. Fyrirhuguð viðbygging fer talsvert sunnar núverandi byggingarlínu og sker sig úr yfirbragði byggðarinnar.

Niðurstaða

Með vísan til ofangreinds er það mat skipulagsfulltrúa að fyrirhuguð viðbygging við Hrauntungu 11 sé ekki í samræmi við rammaákvæði aðalskipulags Kópavogs hvað bindandi byggingarlínur og yfirbragð byggðar varðar. Þá eykst nýtingarhlutfall á lóðinni úr 0,3 í 0,4, sem er umfram meðaltals nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða.

Litið er neikvætt á erindið.

F.h. skipulagsfulltrúa Kópavogs

Díana Berglind Valbergsdóttir

verkefnastjóri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026