Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Melgerði 11

Kynning á byggingarleyfisumsókn
Umsögn skipulagsdeildar

Forsendur
Ferill málsins
Athugsemdir og umsagnir
Niðurstaða umsagnar
Fylgiskjöl

FS DAGS. 25.1.2024
Málsnr. 23092020

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10 2026

1. Inngangur

Lóðin Melgerði 11 er 769 m^2 að flatarmáli og á henni stendur tveggja hæða einbýlishús reist árið 1954 að stærð 160 m^2 ásamt 40,2 m^2 áföstum bílskúr sem var byggður 1972. Sótt er um leyfi til að byggja viðbyggingu með séríbúð á eigin fasteignanúmeri á vesturhlið upprunalega íbúðarhússins við Melgerði 11. Með breytingunni myndi nýtingarhlutfall lóðarinnar hækka úr 0,26 í 0,42. Eitt bílastæði er á lóðinni en myndi breytast í tvö. Uppdrættir í mk. 1:100 og 1:500 og skuggavarpsgreining götumyndar, dags. 29.júní 2023 (sjá fylgiskjal 1).

2. Ferill máls

2.1. Forsaga

Á fundi skipulagsráðs 15. janúar 2018 var erindi Hauks Ásgeirssonar byggingarverkfræðings f.h. lóðarhafa Melgerðis 11 hafnað. Þar var óskað eftir viðbyggingu alls 150m^2 á tveimur hæðum við vesturhlið núverandi íbúðarhúss. Fyrirhugað var að hafa tvær íbúðir í viðbyggingunni, ein á hvorri hæð og þrjár íbúðir alls á lóðinni, bílastæðum myndi fjölga úr einu í sex. Áætlað byggingarmagn lóðar hefði því hækkað úr 200,2m^2 í 350,2m^2 og nýtingarhlutfall úr 0,26 í 0,46 (sjá fylgiskjal 2). Tillögunni var hafnað í skipulagsráði.

Á fundi skipulagsráðs 5. mars 2018 var lagt fram nýtt erindi með ósk um viðbyggingu á tveimur hæðum við vesturhlið íbúðarhússins alls 150m^2 að stærð. Áætlað byggingarmagn lóðar myndi því hækka úr 200,2m^2 í 350,2m^2 og nýtingarhlutfall úr 0,26 í 0,46, íbúðir á lóð yrðu tvær í stað einnar og bílastæðum myndi fjölga úr einu í fjögur. Erindi þetta var samþykkt grenndarkynningu í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og bárust athugasemdir frá lóðarhöfum Melgerðis 9, 10, 12, 13 og 14 og Vallargerðis 10, 12 og 14. Á fundi skipulagsráðs 4. júní 2018 var erindið lagt fram að nýju ásamt athugasemdum og því frestað og vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

Á fundi skipulagsráðs 20. ágúst 2018 var lögð fram breytt tillaga sem kom til móts við hluta innsendra athugasemda. Í tillögunni fólst m.a. að:

i) Fyrirhuguð viðbygging yrði færð fjær lóðamörkum Melgerðis 13 þannig að 3m. yrðu að lóðamörkum Melgerðis 11 og 13 í stað 2m.
ii) Fyrirhuguð viðbygging yrði færð til norðurs sem nemur um 3m. þannig að norðurveggur fyrirhugaðrar viðbyggingar væri í línu við norðurhlið núverandi húss að Melgerði 11.
iii) Gluggar á vesturhlið núverandi húss væru færðir á norðurhlið þess.
iv) Samanlagður gólfflötur viðbyggingarinnar yrði um 130m^2 í stað um 150m^2.
v) Nýtingarhlutfall lóðarinnar yrði skv. breytingartillögunni 0,43 í stað 0,45.

Skipulagsráð samþykkti framlagða tillögu og vísaði til afgreiðslu bæjarstjórnar sem staðfesti afgreiðslu þann 23. ágúst 2018 (sjá fylgiskjal 3).

Byggingarfulltrúa barst byggingarleyfisumsókn frá Auðunni J. Guðmundssyni til heimilis að Langagerði 48 í Reykjavík, lóðarhafa Melgerðis 11, þar sem sótt var um heimild til að byggja viðbyggingu í samræmi við samþykkta byggingarleyfisumsókn sem var grenndarkynnt og samþykkt á fundi skipulagsráðs 20. ágúst 2018. Með bréfi dags. 24. september 2018 gerði byggingarfulltrúi athugasemdir við innsent

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

erindi. Því var ekki svarað og rann byggingarleyfið út. Árið 2021 var lögð fram uppfærð tillaga en þá var liðinn of langur tími frá grenndarkynningu og þurfti lögum samkvæmt að fara í aðra grenndarkynningu.

Á fundi skipulagsráðs 17. janúar 2022 var lagt fram að nýju erindi Hauks Ásgeirssonar byggingarverkfræðings f.h. lóðarhafa Melgerðis 11, dags. 7. október 2021 þar sem sótt var um breytingar á lóðinni. Óskað var eftir að reisa viðbyggingu með einni íbúð á tveimur hæðum við vesturhlið íbúðarhússins alls brúttó 139,8m^2 að stærð. Jafnframt yrði bílastæðum á lóðinni fjölgað úr einu í fjögur. Byggingarmagn lóðarinnar myndi hækka úr 200,2m^2 í 340m^2 og nýtingarhlutfall hækka úr 0,26 í 0,45 við breytinguna. Fjöldi íbúða á lóðinni myndi aukast úr einni í tvær (sjá fylgiskjal 4). Ólíkt þeirri umsókn sem skipulagsráð samþykkti 2018 er viðbyggingin ekki samsíða nústandandi húsi á lóðinni heldur fært aftur um 3m. líkt og í fyrstu umsókninni (sjá fylgiskjal 2 og 4). Það var gert vegna þess að erfitt reyndist að koma fyrir bílastæðum fyrir framan húsið þar sem fjarlægð frá norðurhlið að lóðarmörkum er styttri en gert ráð var fyrir (sjá fylgiskjal 5). Skipulagsráð samþykkti með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna tillöguna fyrir lóðarhöfum Melgerðis 9, 10, 12, 13, 14 sem og Vallargerðis 10, 12, 14. Á fundi skipulagsráðs 20. júní 2022 var erindið lagt fram að nýju ásamt athugasemdum og því frestað og vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

Á fundi skipulagsráðs 4. júlí 2022 var lögð fram umsögn skipulagsdeildar og erindinu hafnað og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar sem staðfesti afgreiðslu þann 7. júlí 2022.

2.2. Núverandi staða

Á fundi skipulagsráðs 2. október 2023 var lagt fram að nýju byggingarleyfisumsókn Hauks Ásgeirssonar byggingarverkfræðings, dags. 29. júní 2023, f.h. lóðarhafa Melgerðis 11. Líkt og kom fram í inngangi er sótt um leyfi til að byggja viðbyggingu með íbúð á vesturhlið upprunalega íbúðarhússins. Með breytingunni myndi nýtingarhlutfall lóðarinnar hækka úr 0,26 í 0,42. Eitt bílastæði er á lóðinni og myndi þeim fjölga í tvö. Uppdrættir í mk. 1:100 og 1:500 og skuggavarpsgreining götumyndar, dags. 29.júní 2023 (sjá fylgiskjal 1). Skipulagsráð samþykkti erindi þetta með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð tillaga yrði grenndarkynnt fyrir lóðarhöfum Melgerðis 9, 10, 12, 13 og 14 sem og nr. 10, 12 og 14 við Vallargerði (sjá fylgiskjal 6).

Frestur til að gera athugasemdir var til 12. desember, 2023. Athugasemdir bárust (sjá fylgiskjöl 7 og 8). Á fundi skipulagsráðs 18. desember 2023 var málinu vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

ATH. Í grenndarkynntum gögnum voru rangar upplýsingar, þar stendur „tvö bílastæði eru á lóðinni, sem helst óbreytt“ og á yfirlitsmynd byggð á mæliblaði er sýnd kvöð um tvö stæði sem er rangt. Á gildandi mæliblaði (sjá fylgiskjal 9) er einungis kvöð um eitt stæði en ekki tvö eins og er sýnt á grenndarkynntum uppdrætti. Því er verið að sækja um aukastæði á lóðinni og sé umsóknin samþykkt verða stæðin á lóðinni tvö en eins og staðan er núna er bara eitt stæði á lóðinni. Það er mat skipulagsdeildar að útsend kynningargögn séu ekki það villandi til að það þurfi að grenndarkynna aftur þar sem þau gefa einungis ranga mynd af núverandi bílastæðamálum lóðarinnar en ekki ranga mynd af viðbyggingunni sem sótt er um.

3. Forsendur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

3.1. Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019 til 2040 staðfest 28. desember 2021 er lóðin staðsett á ódeiliskipulögðu íbúðarsvæði (ÍB-1). Eftirfarandi lýsing af ÍB-1 svæðinu má finna í kafla 2.1.2 *Íbúðarsvæði* í töflu 2-9. *Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Kópavogi* þar segir:

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. Á Kársnesi öllu er gert ráð fyrir um 1.390 nýjum íbúðum frá 2019 til 2040. Gert er ráð fyrir að allt 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.
Stærð heildarsvæðis um 124 ha.

3.2. Markmið Aðalskipulags

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 vistvænni 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 fjölgun íbúða í rað-, par- og einbýlishúsahverfum verða sett fram í hverfisáætlunum.

Rammahluti Aðalskipulags (7.1)
Almenn rammaákvæði eru höfð til hliðsjónar þegar sótt er um breytingar og/eða uppbyggingu á ódeiliskipulögðum svæðum jafnt sem deiliskipulögðum – að undanskildum þróunarsvæðum.

Markmið rammahluta aðalskipulags er að útfæra nánari markmið fyrir hverfin fimm í takt við meginstefnu aðalskipulags. Hverfin skapa umgjörð utan um daglegt líf íbúa og eiga að vera góður staður að búa á. Áhersla er lögð á að styrkja sérkenni hvers hverfis og byggðarmynstur
ásamt því að auka gæði hins byggða umhverfis.

Markmið um fjölgun íbúða í rað-, par- og einbýlishúsahverfum verða sett fram í hverfisáætlunum hvers hverfis fyrir sig. Skoðaðir verða möguleikar á að fjölga íbúðum (séríbúðum og aukaíbúðum) í þegar byggðum hverfum með áherslu á greiningu á reitum þar sem par-, rað- og einbýlishús eru ríkjandi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Markmið fyrir Kársnes (7.3.1)
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.

3.3 Verkfærakista – leiðbeiningar um gæði byggðar og breytingar á húsnæði eða lóð

Verkfærakistunni, sem samþykkt var og gefin út 20. desember 2022, er ætlað að vera til upplýsingar og leiðarljós fyrir íbúa og hagsmunaaðila varðandi umsóknarferli um uppbyggingu eða breytingar á manngerðu umhverfi. Markmiðið er að draga saman helstu atriði sem hafa ber í huga vegna afgreiðslu umsókna um breytingar á húsnæði eða lóð. Með því að samræma framsetningu, meðhöndlun og afgreiðslu mála er leitast við að styðja við gæði byggðar og auka sjálfbærni í Kópavogi til framtíðar. Þar segir:

Fjölgun íbúða í þegar byggðum hverfum getur verið leið til að auka íbúaþéttleika og þar með styðja við nærþjónustu og ýta undir mannlíf. Þetta á sérstaklega við í eldri hverfum þar sem einbýlis- og parhús eru ráðandi svo lengi sem tekið er tillit til aðliggjandi byggðar hvað varðar yfirbragð og nýtingarhlutfall.

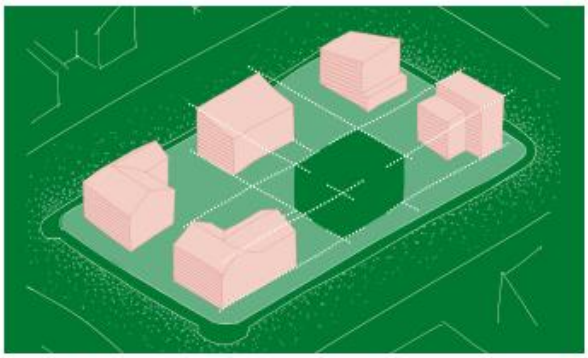
Viðmið um nýtingarhlutfall í Kópavogi (4.2.1)
Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir þéttingu byggðar á þróunarsvæðum, með blandaða landnotkun íbúða og atvinnusvæðis. Gert er ráð fyrir að uppbygging íbúða á skipulagstímabilinu verði fyrst og fremst á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum (sjá kafla 2.2.1 Þróunarsvæði í aðalskipulaginu). Einnig er gert ráð fyrir þéttingu í grónum hverfum, einkum á eldri atvinnusvæðum þar sem mikið er um vannýtt húsnæði.
Í aðalskipulaginu eru sett fram eftirfarandi viðmið um nýtingarhlutfall húsagerða (hlutfall byggingarmagns (m2) af flatarmáli lóðar). Þessi viðmið eiga m.a við þegar umsóknir um fjölgun íbúða, niðurrif og/eða nýja uppbyggingu eru til meðferðar.

	Hlutfall
Einbýlishúsalóð	0,20-0,35
Raðhúsa- og parhúsalóð	0,35-0,60
Sambýlishús á lóð (2 til 5 íbúðir)	0,50-0,80
Fjölbýlishús á lóð (undir 5 hæðir)	0,60-0,90
Fjölbýlishús á lóð (yfir 5 hæðir)	0,80-2,00

Rammaákvæði fyrir aukið byggingarmagn (4.2.2)
Í aðalskipulaginu eru sett fram eftirfarandi rammaákvæði sem stuðst er við þegar sótt er um aukið nýtingarhlutfall í þegar byggðum hverfum:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

● Byggingarmagn á lóð, hvort sem um er að ræða nýbyggingu eða aukið nýtingarhlutfall á lóð, skal að jafnaði ekki vera hærra en meðaltals- nýtingarhlutfall nærliggjandi húsa.
● Hæð húsa eða mannvirkja skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.
● Lega og form byggingarreits skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.



Byggingarlína og hæð nýbygginga skal taka mið af nærliggjandi byggð.

Um breytingar í gróinni byggð (4.3.1)
Hönnun viðbyggingar og annarra breytinga ætti að taka tillit til upprunalegs byggingarstíls og byggðarmynsturs í hverfinu. Þetta þýðir ekki endilega að breytingarnar þurfi að vera í sama stíl og líta út fyrir að vera upprunalegar, heldur geta þær líka verið nútímalegar og augljós viðbót við húsið. Þetta á sérstaklega við um viðbyggingar. Hönnun skal ávallt vera í samræmi við byggingarreglugerð.

4) Athugasemdir og ábendingar við erindi dags. 15. september 2023. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Axel Halldóri Sölvasyni, Melgerði 13
   Björk Geirdal, Melgerði 13
   Guðrúnu Mist Sigfúsdóttur, Melgerði 13
   Ívari Þór Axelssyni, Melgerði 13
2. Ívari Pálssyni hrl. frá Landslög lögmannsstofu f.h.
   Hermanns Hermannssonar, Melgerði 9
   Sigríðar Guðmundsdóttir, Melgerði 9

1. Axel Halldór Sölvason, Björk Geirdal, Guðrún Mist Sigfúsdóttir og Ívar Þór Axelsson
Melgerði 13 efri og neðri hæð – (fylgiskjal 7)

1.1
Við mótmælum fyrirhugaðri viðbyggingu, enda eru forsendur kynningarinnar rangar. Hluti þessara atugasemda hefur áður komið fram í fyrri kynningu en greinilega ekki skilað sér nægilega vel.

Þetta er einfaldlega ekki stækkun á einbýlishúsi sem væri allt annað mál. Þetta er viðbót við óskráð fjölbýli. Sagt er í kynningarbréfi að eitt einbýli sé á lóðinni með tveimur bílastæðum. Bílastæði er

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

augljóslega eitt. Áhugavert væri að sjá hvernig tveimur bílum væri lagt þar hlið við hlið. Húsið hefur verið hlutað niður í að lágmarki þrjár íbúðir. Líklega fjórar með tilheyrandi íbúafjölda sem nokkur velta er á milli ára, talsverður fjöldi sem hefst þarna við en erfitt er að gera sér nákvæmlega grein fyrir því þar sem umgangur er mikill.

Umsögn 1.1

Samkvæmt fasteignaskrá er ein íbúð á lóðinni en samkvæmt upplýsingum úr þjóðskrá búa 17 manns búa í húsinu. Þinglýstur lóðarhafi er ekki til heimilis við Melgerði 11. Samkvæmt framlagðri byggingarleyfisumsókn er verið að sækja um viðbyggingu með einni aukaíbúð á lóðinni Melgerði 11. Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 er m.a. óheimilt að breyta mannvirki eða notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu leyfi byggingarfulltrúa. Byggingarfulltrúi hefur eftirlit með að notkun fasteignar sé í samræmi við gildandi aðaluppdrætti og gerir kröfu um að leyfishafi komi mannvirki í það horf sem samþykktar teikningar gera ráð fyrir. Tekið er undir ábendingu lóðarhafa varðandi bílastæði, á gildandi mæliblaði frá 21. ágúst 2012 (fylgiskjal 9) er sýnt eitt bílastæði á lóðinni en kynningarbréfið segir þau vera tvö sem er rangt og er leiðrétt með athugasemd lóðarhafa, sjá nánar í framangreindum kafla 2.2.

Í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 er í kafla 2, gr. 2.2.2 fjallað um samgöngumiðað skipulag. Skýrt kemur fram að umrædd lóð Melgerðis 11 er á svæði II þar sem viðmið um fjölda bílastæða á hverja íbúð er skráð 1,25 og að hámarki 1,5 á hverja íbúð. Það er því mat skipulagsdeildar að ekki skulu vera fleiri en eitt stæði á hverja íbúð að Melgerði 11, þ.e. tvö bílastæði á lóðinni ef fyrirhuguð viðbygging verður samþykkt.

1.2

Inngangar í tvær íbúðirnar eru aftan við hús. Melgerði 11 ætti í raun að skilgreina sem fjölbýlishús og leggjum við til að útektaraðilar mæti á staðinn og skoði hvernig húsinu hefur verið breytt úr einbýlishúsi þar sem ein fjölskylda bjó áður í margar íbúðir. Það er mikill umgangur nú þegar við vesturhlið Melgerði 11 að inngöngum aftan við hús. Þess ber að geta að bifreiðar sem tilheyra þessum fjölda íbúða er að jafnaði 5 (stundum 6 þegar vinnubifreiðum er einnig lagt) og fylla því götustæði fyrir framan húsin hliðar við.

Miðað við fordæmi fyrir því hvernig núverandi hús hefur verið hlutað niður án þess að það komi fram á teikningum er líklegt að um sé að ræða að tvær íbúðir verði í viðbyggingu þó að annað komi fram á teikningum.

Umsögn 1.2

Þessum ábendingum hefur verið komið á framfæri við byggingarfulltrúa Kópavogs. Byggingarfulltrúi fer yfir og samþykkir byggingarleyfisumsóknir og aðaluppdrætti íbúða sem lagðir eru inn til Kópavogsbæjar. Samkvæmt 1. mgr. 16. gr mannvirkjalaga nr. 160/2010 hefur byggingarfulltrúi eftirlit með að byggt sé í samræmi við samþykkt hönnunargögn, lög og reglugerðir um mannvirkjagerð. Samkvæmt 2. mgr. sömu greinar annast byggingarfulltrúi einnig úttektir í samræmi við ákvæði skoðunarhandbóka og gefur út viðeigandi vottorð. Ekki fæst útgefin lögbundin vottorð ef mannvirki er ekki byggt í samræmi við samþykkt hönnunargögn, lög og reglugerðir. Sjá einnig umsögn 1.1.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

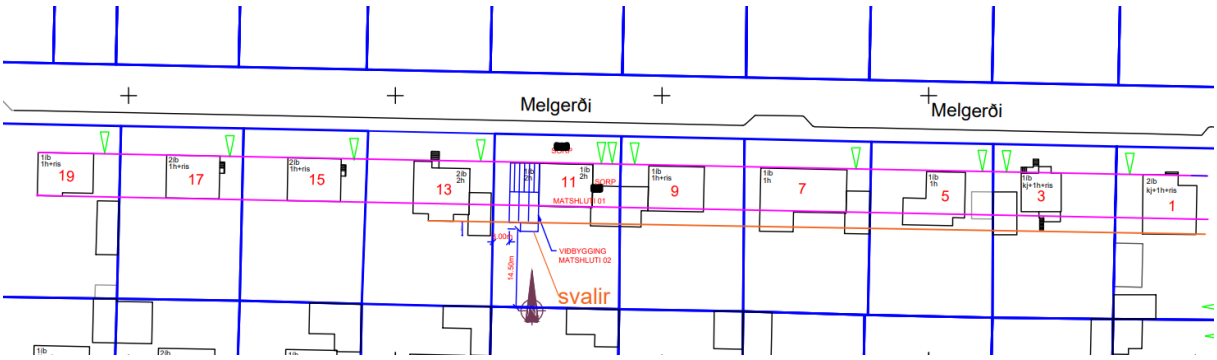
1.3

Þótt að við séum ánægðari með þessa tillögu en þá fyrri þá er ljóst er að viðbyggingin mun breyta útsýninu og þrengir verulega að útsýni úr eldhúsglugganum á efri hæð og er sá gluggi sem við horfum mest út um daglega.

Umsögn 1.3

Þegar skoðað er hvernig fyrirhuguð breyting að Melgerði 11 fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar umhverfisþáttinn útsýni, er það mat skipulagsdeildar að ekki sé um að ræða veruleg umhverfisáhrif af breyttu útsýni þar sem lega núverandi húss Melgerði 11 takmarkar útsýni til austurs og fyrirhuguð nýbygging skjagar 3,16m lengra suður en núverandi hús á lóðinni. Það er þó ljóst að fyrirhuguð breyting að Melgerði 11 skapar aukna nánd en samkvæmt framlögðum uppdráttum er viðbyggingin, sem er 11,1 m. að lengd, með vegghæð um 5,5 m. og mænishæð um 6m., 3m. frá lóðarmörkum lóðarinnar Melgerði 13. Þó er enginn gluggi á vesturhlið viðbyggingarinnar.

Í Verkfærakistu og í markmiðum greinargerðar Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 er bent á að breytingar skulu vera í takt við rammaákvæði í 7. kafla, sömu leiðbeiningar má finna í kafla 4.2.2 í Verkfærakistu en þar stendur: *Lega og form byggingarreits skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.*



Í stórum dráttum eru húsin við Melgerði 1-19 byggð í „línu“ bæði götuhliðar húsa og bakhliðar. Undantekningar frá þessu eru bakhliðar Melgerðis 1, 7 og 13 eins og ofangreindar myndir sýna (fylgiskjal 10). Fyrirhuguð nýbygging við Melgerði 11 heldur sig innan línu sem dregin er milli

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

bygginga Melgerðis 1, 7 og 13, þó er gert ráð fyrir svölum sem eru 1.6 metra djúpar og eru sjáanlegar á efri myndinni, þær munu því skaga aðeins út fyrir hina dregnu línu.

1.4
Þetta hverfi og sérstaklega þessi gata sem er í tveggja mínútna göngufjarlægð frá grunn- og gagnfræðiskóla, þjónar vel fyrir fjölskyldufólk sem þarfnast aðeins fleiri fermetra rými fyrir börn. Þegar hús sem Melgerði 11 er hólfað niður í margar smærri einingar líkt og í þessu tilfelli, þjónar húsið ekki lengur barnafjölskyldum og það er undarlegt að þrátt fyrir ábendingar um þetta við fyrri grendarkynningu að skipulagsráð geri ekki útekt áður en málið er sent enn og aftur í grenndarkynningu.

Ef Melgerði 11 er raunverulega einbýli með stæði fyrir tvo bíla á lóðinni þá væri hægt að skoða þetta. Svo er hinsvegar ekki raunin.

Umsögn 1.4
Í kynntri tillögu er gert ráð fyrir að lóð Melgerði 11 breytist úr einbýlishúsalóð í parhúsalóð, þ.e. ein íbúð í nústandandi húsi og önnur íbúð fyrirhugaðri viðbyggingu. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 í kafla 2.1.1, og í Verkfærakistu kafla 4.2.1, er gert ráð fyrir að uppbygging íbúða verði fyrst og fremst á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum en einnig í grónum hverfum. Þar er einnig sett fram viðmið um nýtingarhlutfall húsagerða (hlutfall byggingarmagns (m^2) af flatarmáli lóðar). Þessi viðmið eiga m.a. við þegar umsóknir um fjölgun íbúða eru til meðferðar. Sjá viðmiðin í kafla 3.4 hér að framan. Fyrirhugað nýtingarhlutfall Melgerðis 11 eftir byggingu viðbyggingu verður 0,42. Byggingarfulltrúi sér til þess að notkun fasteignar sé í samræmi við gildandi aðaluppdrætti berist ábendingar um slíkt.

2. Ívar Pálsson hrl. f.h. Hermann Hermannsson og Sigríður Guðmundsdóttir
Melgerði 9 – (fylgiskjal 8)

2.1
Til Landslaga hafa leitað Sigríður Guðmundsdóttir og Hermann Hermannsson, eigendur Melgerði 9. Hafa þau falið Landslögum að mótmæla grenndarkynningu á viðbyggingu og fjölgun íbúða að Melgerði 11.

Umbjóðendur mínir hafa tvisvar áður, á skömmum tíma, andmælt nánast sömu tillögu að breytingu og árétta þau mótmæli í þriðja sinn. Í raunar er ótrúlegt að umbjóðendur mínir þurfi trekk í trekk að andmæla nánast sömu breytingunni.

Umbjóðendur mínir vilja benda á að bílskúr núverandi húss hafi þegar verið breytt í íbúð sbr. meðfylgjandi mynd:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Þá hafi húsinu, til viðbótar við það, líklega þegar verið skipt upp í tvær eða fleiri íbúðir. Í húsinu séu því a.m.k. 2-3 íbúðir fyrir. Umrætt hús, sem sagt er einbýlishús, er því í raun þegar orðið fjölbýlishús án þeirrar breytingar sem nú eru kynntar.

Umsögn 2.1

Grenndarkynningin er í samræmi við 44 gr. skipulagslaga 123/2010. Umtalsverðar breytingar hafa verið gerðar á byggingarleyfisumsókninni frá þeim sem áður voru sendar út í grenndarkynningu. Má þar helst nefna að bílastæðafjöldinn í umsókninni hefur verið lækkaður niður í eitt stæði á hvora íbúð, eitt fyrir upprunalega húsið og annað fyrir viðbygginguna. Viðbygginging er færð fram um 3,2m og stytt um 0,5m. Hún heldur sig þannig innan línu sem dregin er milli bygginga Melgerðis 1, 7 og 13, sjá umsögn 1.3 hér að framan. Einnig er gluggum á vesturgafli sleppt og flatarmál hvorrar hæðar minnkar um 5,4m^2. Nýtingarhlutfallið minnkar einnig og verður 0,42.

Samkvæmt fasteignaskrá er ein íbúð á lóðinni en samkvæmt upplýsingum úr þjóðskrá búa 17 manns búa í húsinu. Þinglýstur lóðarhafi er ekki til heimilis við Melgerði 11. Samkvæmt framlagðri byggingarleyfisumsókn er verið að sækja um viðbyggingu með einni aukaíbúð á lóðinni Melgerði 11. Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 er m.a. óheimilt að breyta mannvirki eða notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu leyfi byggingarfulltrúa. Byggingarfulltrúi hefur eftirliti með að notkun fasteignar sé í samræmi við gildandi aðaluppdrætti og gerir kröfu um að leyfishafi komi mannvirki í það horf sem samþykktar teikningar gera ráð fyrir. Sjá einnig framangreindar umsagnir 1.1 og 1.2.

2.2

Bílastæði á lóðinni er að auki bara eitt en ekki tvö eins og sagt er í kynningu og sýnt er á uppdrætti. Yfirlitsmynd er sögð byggð á mæliblaði en það virðist ekki rétt. Á gildandi mæliblaði frá 21. ágúst 2012 er bara sýnt eitt stæði í samræmi við raunveruleikan. Bílastæðið er að auki á milli tveggja steinsteyptra veggja og er bil á milli þeirra um 3,5m. Augljóst er að þar komast ekki fyrir tvö bílastæði. Þá hefur ruslatunnum verið komið þar fyrir. Þetta sést vel á myndinni að framan.

Umsögn 2.2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Tekið er undir ábendingu lóðarhafa varðandi bílastæði, á gildandi mæliblaði frá 21. ágúst 2012 (fylgiskjal 9) er sýnt eitt bílastæði á lóðinni en kynningarbréfið segir þau vera tvö sem er rangt og er leiðrétt með athugasemd í framangreindum kafla 2.2.
Í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 er fjallað í kafla 2, gr. 2.2.2 um samgöngumiðað skipulag. Skýrt kemur fram að umrædd lóð Melgerðis 11 er á svæði II þar sem viðmið um fjölda bílastæða á hverja íbúð er skráð 1,25 og að hámarki 1,5 á hverja íbúð. Það er því mat skipulagsdeildar að ekki skulu vera fleiri en tvö bílastæði á lóðinni að Melgerið 11, eitt stæði á hverja íbúð, ef fyrirhuguð viðbygging yrði samþykkt.

2.3
Áður en lengar er haldið í breytingum á húsinu krefjast umbjóðendur mínir þess að Kópavogsbær, skipulags- og byggingaryfirvöld, skoði húsið að utan og innan til að ganga úr skugga fyrirkomulag þess og raunverulegan fjölda íbúða. Komi í ljós að húsinu hafi þegar verið breytt úr einbýlishúsi í fjölbýlishús þarf, áður en frekari breytingar eru gerðar, að gera eigenda þess að koma húsinu í samt lag eða sækja ella um þær breytingar sem þegar hafa verið gerðar á húsinu. Meta þarf málið að nýju m.t.t. slíkrar skoðunar.

Er þess krafist að slík skoðun fari þegar fram enda kann að hafa skapast hættuástand í húsinu ef grunsemdir umbjóðenda minna eru réttar t.d. m.t.t. brunavarna og öryggis.

Hvað sem öðru líður þá mótmæla umbjóðendur mínir harðlega frekari byggingum við húsið. Nú þegar séu áhrif af þeim fjölda íbúða eða íbúa sem í húsinu umfram það sem búast má við. Fjöldi bifreiða fylgi húsinu nú þegar og það muni aukast enn frekar með nýrri viðbyggingu. Umbjóðendur mínir óttast jafnframt að í viðbyggingunni verði ekki bara gerð ein íbúð heldur fleiri.

Umsögn 2.3
Þessum ábendingum hefur verið komið á framfæri við byggingarfulltrúa Kópavogs. Byggingarfulltrúi fer yfir og samþykkir byggingarleyfisumsóknir og aðaluppdrætti íbúða sem lagðir eru inn til Kópavogsbæjar. Samkvæmt 1. mgr. 16. gr mannvirkjalaga nr. 160/2010 hefur byggingarfulltrúi eftirlit með að byggt sé í samræmi við samþykkt hönnunargögn, lög og reglugerðir um mannvirkjagerð. Samkvæmt. 2. mgr. sömu greinar annast byggingarfulltrúi einnig úttektir í samræmi við ákvæði skoðunarhandbóka og gefur út viðeigandi vottorð. Ekki fæst útgefin lögbundin vottorð ef mannvirki er ekki byggt í samræmi við samþykkt hönnunargögn, lög og reglugerðir. Sjá einnig umsögn 2.2.

2.4
Í samræmi við meginregluna um skipulagsskyldu, sem m.a. má ráða af 12. gr. skipulagslaga, telja umbjóðendur mínir að áður en veitt verði heimild til stækkunnar og fjölgunar íbúða í samræddu húsi, sem síðar hafi fordæmisgildi fyrir aðrar lóðir á svæðinu, verði að skoða hverfið heildrænt. Ekki sé hægt að leyfa einstakar framkvæmdir áður en slík skoðun hefur farið fram. Nauðsynlegt sé að vinna deiliskipulag fyrir svæðið í heild þar sem stefna fyrir svæðið er mörkuð heildrænt m.t.t. viðbyggingarmöguleika, íbúðafjölda, bílastæða og annarra skipulagslegra þátta.

Umbjóðendur mínir vilja jafnframt minna á að veiting byggingarleyfis í þegar byggðu og ódeiliskipulögðu hverfi, án þess að fyrir liggi deiliskipulag, er algjör undantekning m.t.t. meginreglunnar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

um skipulagsskyldu. Slíkar heimildir ber að túlka mjög þröngt. Af úrskurðum úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála og úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, verður ráðið að slíkt sé ekki heimilt nema slík umsókn sé í samræmi við stefnu aðalskipulags og í samræmi við byggðamynstur á viðkomandi svæði þ.m.t. hvað varðar umfang, byggingarmagn, íbúðafjölda, bílastæði o.fl. Liggur það fyrir í því tilviki sem hér um ræðir? Í mjög mörgum tilvikum hafa slíkar leyfisveitingar verið felldar úr gildi.

Umbjóðendur mínir ítreka mótmæli sín við því að fallist verði á hina kynntu breytingu. Nauðsynlegt sé fyrir Kópavogsbæ að meta núverandi ástand hússins og raunverulegan fjölda íbúða þar áður en lengra er haldið. Jafnframt verði að vinna deiliskipulag fyrir reitinn í heild þar sem mörkuð er stefna fyrir skipulag svæðisins áður en veitt verða leyfi fyrir einstaka stækkunum eða fjölgun íbúða.

Umsögn 2.4

Varðandi ábendingu 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. Í inngangi greinargerðar Aðalskipulagsins, kafli 1.2.3.3, er tekið fram 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. Þeirra markmið er því að viðhalda kostum og sérkennum hverfanna en samtímis gera ráð fyrir breytingum og þróun með hliðsjón af almennum rammaákvæðum sem og sértækum rammaákvæðum á Kársnesi. Hins vegar hafa bæjaryfirvöld fallið frá fyrri áætlunum í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 um að gera hverfisskipulag fyrir hvern bæjarhluta / hvert hverfi og er í staðinn unnið að hverfisáætlunum.

Tekið er undir þau sjónarmið er varða meginreglur gildandi skipulagslaga um skipulagsskyldu sveitarfélaga og að líta beri á grenndarkynningu sem undantekningu frá greindri meginreglu. Líkt og að framan greinir er stefnt að því að vinna hverfisáætlanir í eldri hverfum Kópavogs. Hins vegar þarf einnig að líta til tilgangs greindrar undantekningarreglu um grenndarkynningu, s.s. c-lið 1.mgr. 1. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 um að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi. Það hefur jafnframt verið staðfest af úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála að það teljist ekki til málefnalegra raka að hafna, t.d. byggingarleyfisumsókn á þeim rökum einum að ekki sé til staðar deiliskipulag eða fyrirhugað sé að vinna að deiliskipulagi í komandi framtíð. Líkt og réttilega er bent á hefur úrskurðarnefndin staðfest að lögbundið grenndarkynningarferli samræmist lögum ef það er í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulag og byggðarmynstur á viðkomandi svæðis.

Þessu til stuðnings er, líkt og að framan greinir, að finna í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 almenn rammaákvæði í eldri hverfum sveitarfélagsins sem og sértæk rammaákvæði fyrir Kársnes sem eru til þess gerð að tryggja ákveðna heildarsýn við þróun og breytingar í hverfinu. Þá ber að nefna að bæjarstjórn Kópavogs hafa samþykkt leiðbeiningar um gæði og breytingar á húsnæði eða lóð sem nefnist *Verkfærakista fyrir þróun byggðar í Kópavogi* og var 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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.

2.5
Umbjóðendur mínir áskilja sér allan rétt til að leita réttar síns verði umsóknin samþykkt þrátt fyrir andmæli þeirra þ.m.t. að skjóta málinu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindarmála og/eða til dómstóla reynist það nauðsynlega eða krefjast skaðabóta verði þau fyrir tjóni vegna málsins.

Umsögn 2.5
Samkvæmt 1. mgr. 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 1. mgr. 59. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 eru stjórnvaldsákvarðanir sem teknar eru á grundvelli greindra laga kæranlegar til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Er kærufrestur einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt um eða mátti vera kunnugt um hina kæranlegu ákvörðun, sbr. 2. mgr. 4. gr. laga um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála nr. 130/2011.

Við lok afgreiðslu máls verður öllum athugasemdaraðilum sem og aðiulum máls send tilkynning um niðurstöðu málsins ásamt leiðbeiningum um kæruleiðir og geta hagsmunaðilar þá tekið afstöðu til þess hvort að þeir telji ástæðu til að leggja fram kæru vegna málsins.

5) Umsögn og niðurstaða

Samþykki skipulagsráð byggingarleyfisumsókn byggingarverkfræðings Hauks Ásgeirssonar f.h. lóðarhafa Melgerðis 11 Auðuns Jóhanns Guðmundssonar, mun 126,5 m^2 viðbygging með eigin fasteignanúmeri rísa á lóðinni sem er 769 m^2 að stærð, þar stendur nú tveggja hæða einbýlishús 160 m^2 að stærð með áföstum bílskúr 40,2 m^2. Í umsókninni er ráðgerð ein íbúð á tveimur hæðum við vesturhlið núverandi íbúðarhúss. Jafnframt mun bílastæðum fjölga úr einu í tvö. Með breytingunni felst breyting á byggingarmagni lóðarinnar hækka úr 202,2 m^2 í 326,7 m^2 og nýtingarhlutfallið hækkar úr 0,26 í 0,42.

Líkt og var rækilega rakið í kaflanum Forsaga 2.1 hér að framan, þá hefur byggingarleyfisumsókn um viðbyggingu við Melgerði 11 ítrekað borist byggingarfulltrúa á seinustu árum eins og sjá má á töflunni um samanburð á tillögum hér að neðan. Rauði textinn er núverandi tillaga samkvæmt aðaluppdrætti umsóknar sem barst til skipulagsráðs 15. september 2023.

Tafla 1. Samanburður á byggingarleyfisumsóknum

Ár og mánuður	**jan.18**	**mar.18**	**ágú.18**	**júl.22**	**okt. & des.23**
Ákvörðun skipulagsráðs	hafnað	samþykkt í grenndarkynningu (grk.)	breytt eftir grk. og samþykkt	samþykkt í grk. og hafnað	breytt tillaga samþykkt í grk.
Stærð lóðar m^2	769	769	769	769	769
Staðsetning á lóð	3m til suðurs frá norðurhlið núverandi húss	3m til suðurs frá norðurhlið núverandi húss	3m til suðurs frá norðurhlið núverandi húss	3m til suðurs frá norðurhlið núverandi húss	í flútti við norðurhlið núverandi húss
Fjöldi íbúða á lóð	3	2	2	2	2

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Stærð viðbyggingar m²	150	150	130	139	126,5
Stærð núverandi byggingar m²	200,2	200,2	200,2	200,2	200,2
Samtals byggingarmagn eftir breytingu m²	350,2	350,2	330,2	339,2	326,7
Gluggafjöldi á vesturhlið	2 hurðir og trappa á vesturhlið	2 gluggar	0 gluggar	2 gluggar	0 gluggar
Fjarlægð frá vestur lóðarmörkum	2m	2m	3m	3m	3m
Nýtingarhlutfall	0,46	0,46	0,43	0,44	0,42
Bílastæðafjöldi	6	6	4	4	2

Í ágúst 2018 samþykkti skipulagsráð breytta byggingarleyfisumsókn en byggingarleyfið rann út. Núverandi byggingarleyfisumsókn svipar mjög til þeirrar sem skipulagsráð samþykkti í ágúst 2018. Í millitíðinni tók Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 gildi með breyttum áherslum t.a.m. varðandi bílastæðafjölda. Sem dæmi þá er Melgerði 11 á samgöngumiðuðu skipulagssvæði nr. II og vegna þess er metið sem svo að ekki skulu vera fleiri en eitt bílastæði á íbúð á lóðinni sé fyrirhuguð viðbygging samþykkt. **Hins vegar, til að koma í veg fyrir pattstöðu eins og skapaðist í kjölfar samþykktrar umsókn frá 2018, þar sem málsnið voru á reiki og erfitt reyndist að koma fyrir bílastæðum eins og fylgiskjal 5 sýnir, krafðist skipulagsdeild að umsóknaraðilar gætu sýnt fram á með óyggjandi hætti að bílastæði kæmust fyrir á lóðinni og væru í samræmi við mælingar sem Efla gerði 19. apríl 2021 (sjá fylgiskjal 11). Þann 16. janúar 2024 barst teikning frá Hauki Ásgeirssyni byggingarverkfræðingi sem sýndi fram á að tveir bílar kæmust fyrir í fyrirhuguð bílastæði (sjá fylgiskjal 12). Á uppdrættinum er sýndur bíll í bílastæðinu nær núverandi húsi á lóðinni, hann er 4,3m langur og 1,7m breiður sem er rétt undir meðalstærð bíla (<u>meðalstærðin er 4,7 metrar á lengd og 1,8m á breidd</u>). Í samtölum við lóðarhafa ræddu þeir um að minni eða meðalstórir fólksbílar myndu leggja í stæðið nær núverandi húsi á lóðinni og að stærri vinnubílar leggðu í stæði í götunni svo þeir myndu ekki skaga út á gangstétt.**

Skipulagsdeild metur það sem svo að breytt tillaga að byggingarleyfisumsóknar lóðarhafa Melgerðis 11 frá 2023 sé í samræmi við stefnu og rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, staðfest 28. desember 2021 og handbókina *Verkfærakista fyrir þróun byggðar í Kópavogi. Leiðbeiningar um gæði byggðar og breytingar á húsnæði eða lóð* gefin út í desember 2022.

Fyrirhuguð breyting með byggingu viðbyggingar fellur inn í dregna línu húsa við Melgerði 13, 7 og 1 eins og kveðið er á um í rammaákvæði 1c. í 7. kafla Aðalskipulagsins og í Verkfærakistu kafla 4.2.2 en þar segir „Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.“ Þess má þó geta að 1,6m. djúpar svalir verða á nýbyggingunni sem munu skaga út fyrir hina dregnu línu. Sjá „Umsögn 1.3“ hér að framan.

Breytingin er í samræmi við þéttingu byggðar í grónum hverfum, en það er ekki einungis stefnt að þétta byggðina með nýbyggingum heldur einnig viðbyggingum, svokallaðra séríbúða eða aukaíbúða; sjá kafla 4.1.3 í Verkfærakistu. Rammaákvæði nr. 2 fyrir Kársnes og Digranes í 7. kafla Aðalskipulagsins passar einnig við umrædda umsókn, en þar stendur: „Stærð og umfang viðbygginga og bílageymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni“. Tillagan er þess eðlis að viðbyggingin yfirgnæfir ekki upprunalegt hús á lóðinni og er útlitslega í eðlilegu samræmi við það.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Þegar fyrirhuguð breyting er skoðuð frá sjónarhóli aðliggjandi byggðar og yfirbragði hverfisins hvað varðar útsýni er það mat skipulagsdeildar að ekki sé um að ræða veruleg umhverfisáhrif af breyttu útsýni fyrir lóðarhafa Melgerði 13 þar sem lega núverandi húss takmarkar útsýni til austurs nú þegar. Það er þó ljóst að fyrirhuguð breyting að Melgerði 11 skapar aukna nánd en viðbyggingin sem er 11,1 m. að lengd, með um 5,5 m. vegghæð og mænishæð sem er um 6m. samkvæmt innlögðum uppdráttum og er 3m. frá lóðarmörkum við Melgerði 13. Þó er enginn gluggi á vesturhlið viðbyggingarinnar.

Hins vegar verður nýtingarhlutfallið í hærra lagi miðað við nærliggjandi hús en meðaltalsnýtingarhlutfall á grenndinni, sjá töflu 2 hér að neðan, er 0,25 en byggingarmagn áðurnefndar umsóknar gerir ráð fyrir að nýtingarhlutfallið hækki úr 0,26 upp í 0,42. Það er heldur hærra en meðaltalið sem er þó ekki einsdæmi í grenndinni, Melgerði 18 hefur einnig hátt nýtingarhlutfall eða 0,43 en á þeirri lóð eru tvær íbúðir skráðar. Í þessu samhengi er vert að benda á að nýtingarhlutfall nokkurra lóða í grenndinni er óvenju lágt eða innan við 0,2 sem hefur áhrif á meðaltalið og getur gefið skakka mynd. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er miðað við að nýtingin á einbýlishúsalóðum sé á bilinu 0,2-0,35 og á rað- og parhúsalóðum 0,35-0,60. Er nýtingarhlutfall því eftir breytingu innan marka meðaltals á rað- og parhúsalóðum.

Tafla 2. Nýtingarhlutfall lóða í grennd Melgerðis 11

Heimilisfang	Byggingarmagn/lóðarstærð m^2	Nýtingarhlutfall
Melgerði 7	188,3/762	0,25
Melgerði 8	139,9/736	0,19
Melgerði 9	198,9/749	0,27
Melgerði 10	220,3/740	0,30
Melgerði 11 fyrir breytingu	200,2/769	0,26
Melgerði 11 eftir breytingu	326,7/769	0,42
Melgerði 12	263,8/862	0,27
Melgerði 13	206,4/776	0,27
Melgerði 14	243,5/788	0,31
Melgerði 15	134,5/746	0,18
Melgerði 16	148,7/816	0,18
Melgerði 17	134,5/741	0,18
Melgerði 18	339/786	0,43
Vallargerði 10	203,2/870	0,23
Vallargerði 12	191,8/898	0,21
Vallargerði 14	206,9/901	0,23
Meðaltalsnýtingarhlutfall í Melgerði 7-10 og 12-18 ásamt Vallargerði 10, 12 og 14 er ***0,25***		

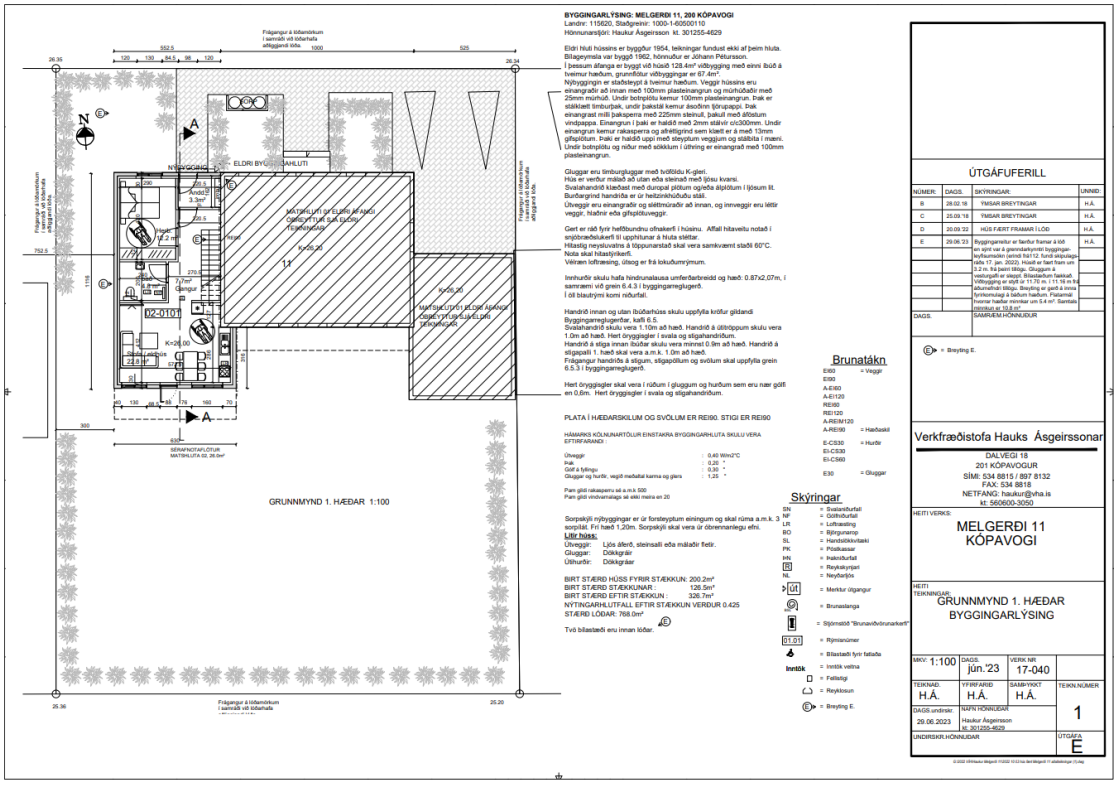
6) Niðurstaða skipulagsráðs

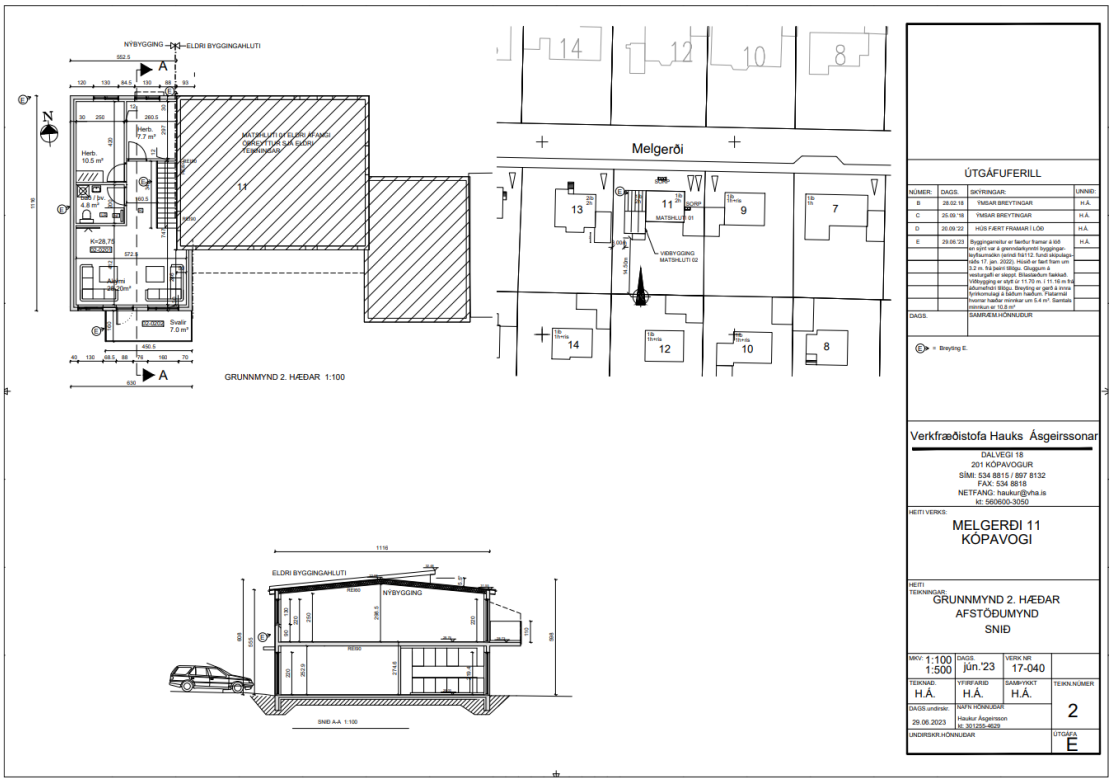
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Yfirlit fylgiskjala

1. Aðaluppdrættir og skuggavarpsgreining dags. 29 júní 2023
2. Kynning á byggingarleyfisumsókn dags. 4 janúar 2018
3. Kynning á byggingarleyfisumsókn dags. 15. ágúst 2018
4. Kynning á byggingarleyfisumsókn dags. 17 janúar 2022
5. 3D skissur frá VHÁ sem bárust 6. janúar 2022 sem sýna erfiðleika við að koma bílastæði á lóðinni
6. Erindi frá fundi skipulagsráðs nr. 150 2.10.2023 útsendur grenndarkynningaruppdráttur
7. Athugasemd lóðarhafa Melgerðis 13
8. Athugasemd Ívars Pálssonar hrl. f.h. lóðarhafa Melgerðis 9
9. Gildandi mæliblað fyrir Melgerði 11 frá 21. ágúst 2012
10. Mynd sem sýna dregna línu í gegnum hús Melgerðis 1-19 sem eru sunnan megin götunnar
11. Lóðarmæling frá Eflu fyrir Melgerði 11 gerð 19. apríl 2021
12. Útfærsla á bílastæðamálum með kynningartexta

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026





Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

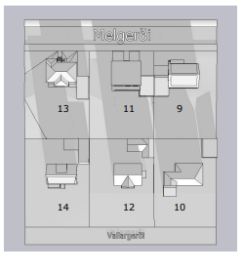
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Melgerði 11, Kópavogur - Skuggavarp

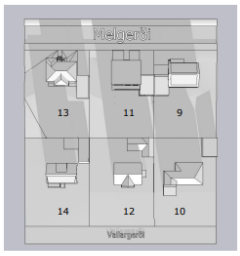
29.júní 2023

Meðfylgjandi eru myndir sem sýna skuggavarp fyrir og eftir fyrirhugaðar breytingar á húsnæði við Melgerði 11. Dagsetningar skuggavarps eru 21.janúar, 21.mars og 21.júní.

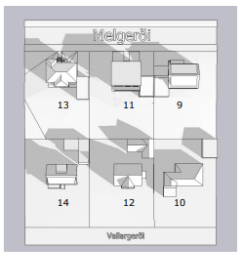
Fyrir breytingar



21.janúar kl.13:00

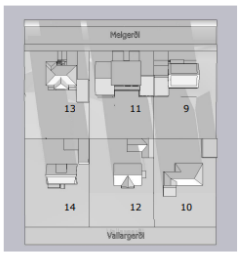


21.janúar kl.16:00

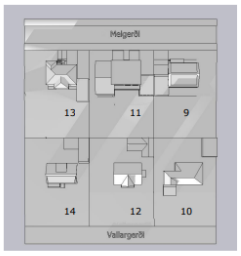


21.mars kl.10:00

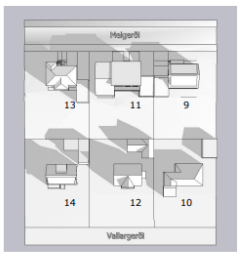
Eftir breytingar



21.janúar kl.13:00

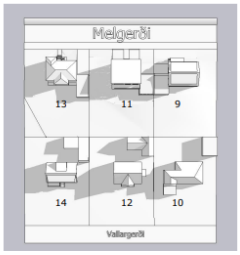


21.janúar kl.16:00

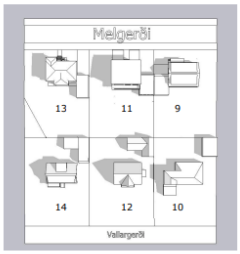


21.mars kl.10:00

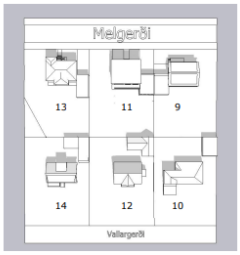
Fyrir breytingar



21. júní kl.07:00

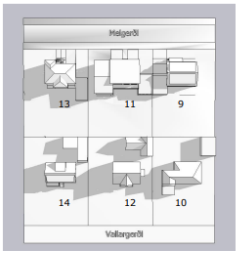


21.júní kl.10:00

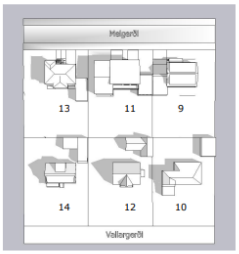


21.júní kl.13:00

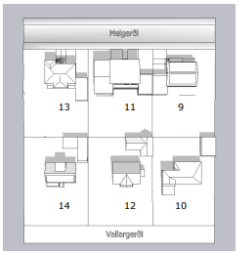
Eftir breytingar



21. júní kl.07:00

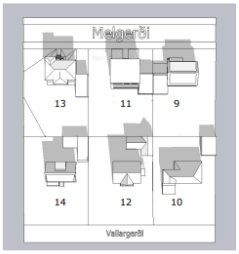


21.júní kl.10:00

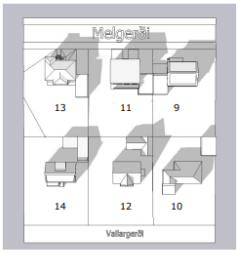


21.júní kl.13:00

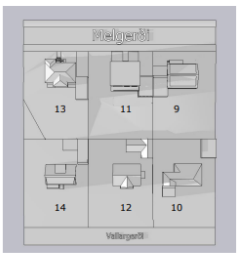
Fyrir breytingar



21.mars kl.13:00

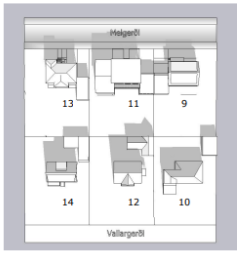


21. mars kl.16:00

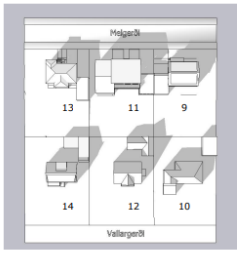


21.mars kl.19:00

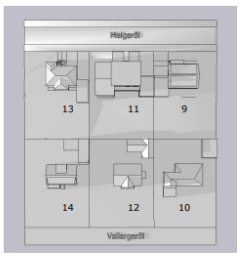
Eftir breytingar



21.mars kl.13:00

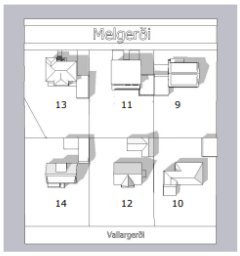


21. mars kl.16:00

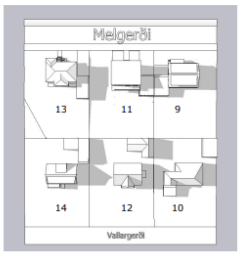


21.mars kl.19:00

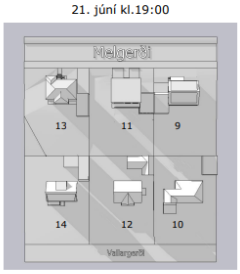
Fyrir breytingar



21.júní kl.16:00

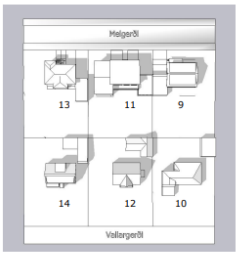


21. júní kl.19:00

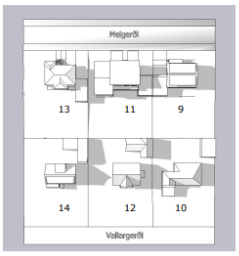


21.júní kl.22:00

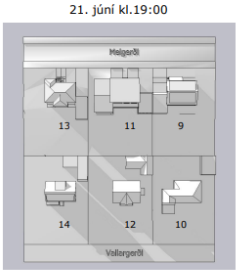
Eftir breytingar



21.júní kl.16:00

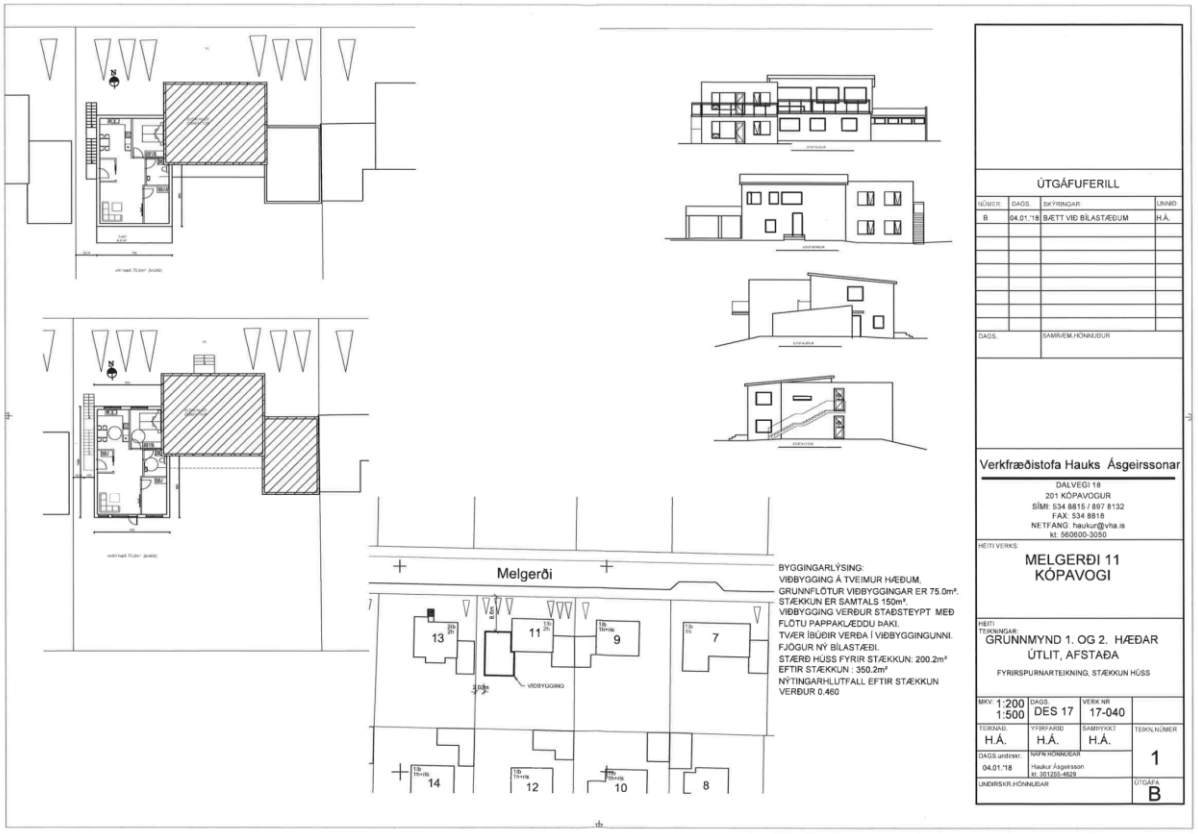


21. júní kl.19:00



21.júní kl.22:00

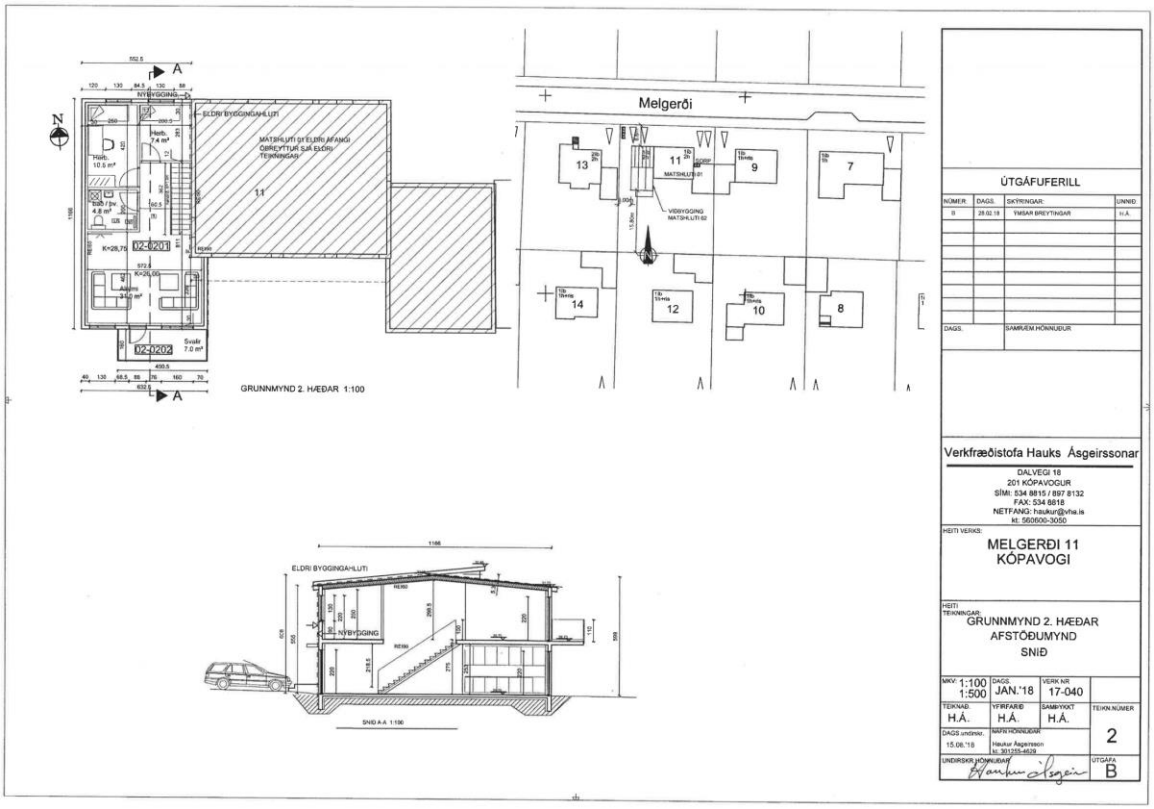
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

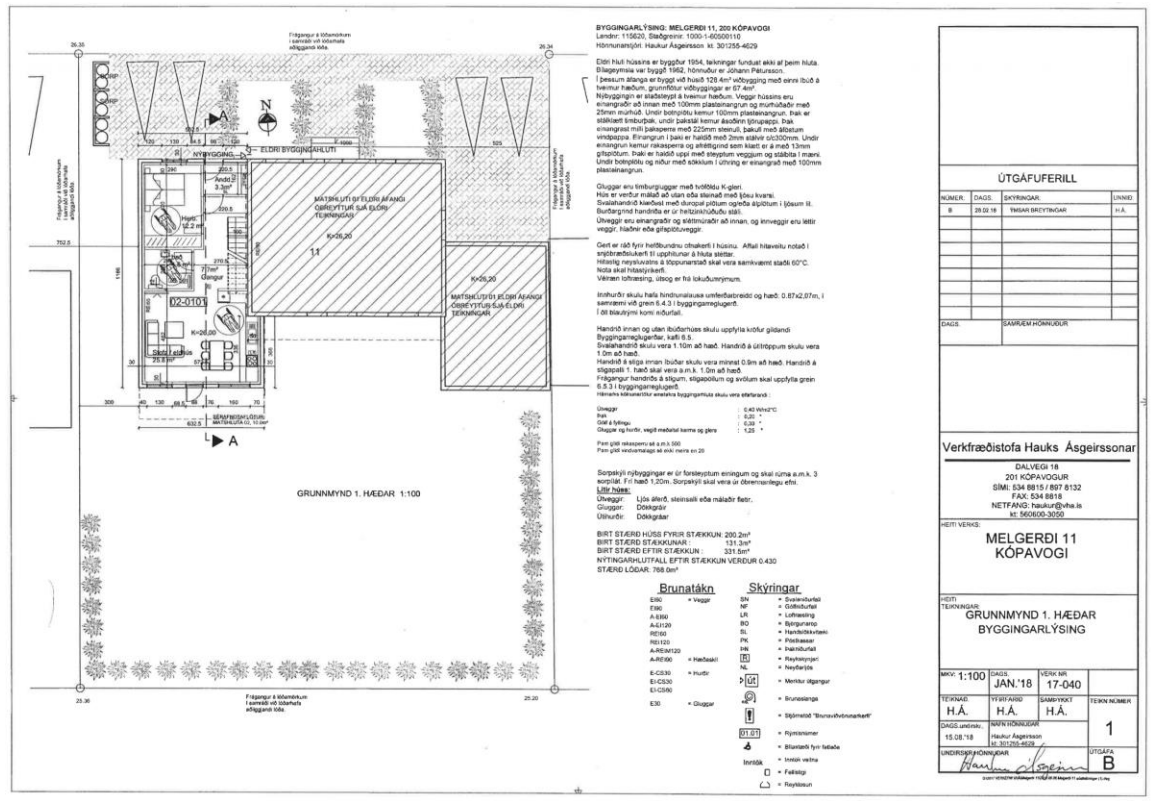


Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

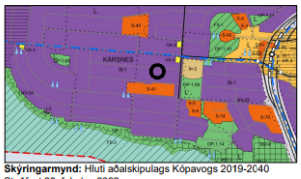
Fylgiskjal 3

Kynning á byggingarleyfisumsókn dags. 15. ágúst 2018

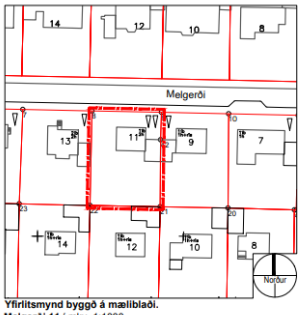




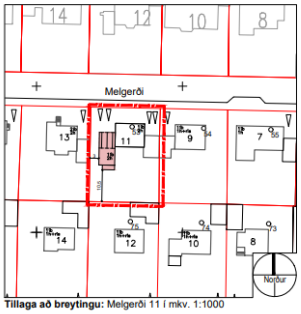
Skjal sótt af '0000000000' dags. 25.10.2026



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Staðfest 28. febrúar 2022



Yfirlitsmynd byggð á mæliblaði.
Melgerði 11 í mkv. 1:1000



Tillaga að breytingu: Melgerði 11 í mkv. 1:1000

Kársnes - Kynning á byggingarleyfisumsókn
Melgerði 11

GRENNDARKYNNING 1/2

Breyting skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulagsráðs nr. 112, 17. janúar 2022.
ONE / 2111369

Greinargerð:

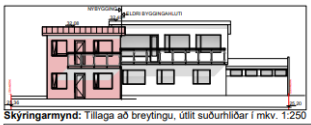
Á fundi skipulagsráðs nr. 112 þann 17. janúar var lagt fram erindi Hauks Ásgeirssonar byggingarverkfræðings fh. lóðarhafa Melgerðis 11 að breyttu fyrirkomulagi á lóðinni. Á lóðinni er steinsteypt 160 m² einbýlishús á tveimur hæðum byggt 1954 auk 40,2 m² bílgeymslu, byggðri 1972. Fyrirhugað er að reisa viðbyggingu með einni íbúð á tveimur hæðum við vesturhlið íbúðarhússins alls brúttó 139,8 m² að stærð. Jafnframt er bílastæðum á lóðinni fjölgað úr tveimur í fjögur. Byggingarmagn á lóðinni hækkar úr 200,2 m² í 340 m² við breytinguna og nýtingarhlutfall hækkar úr 0,26 í 0,46. Fjöldi íbúða eykst úr einni í tvær á lóðinni.

Skipulagsráð samþykkti með tilvísan í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Melgerðis 9, 10, 12, 13, 14, Vallargerðis 10, 12 og 14.

Kópavogi,

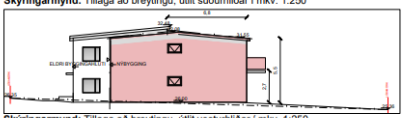
Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsfulltrúi

Skýringarmynd: Tillaga að breytingu, útlit norðurhliðar í mkv. 1:250



Skýringarmynd: Tillaga að breytingu, útlit suðurhliðar í mkv. 1:250

Skýringar
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Stæðkun / Breytingar
- 100m2 Flatarmál lóða
- 100m2 Fjöldi hæða og kjallari



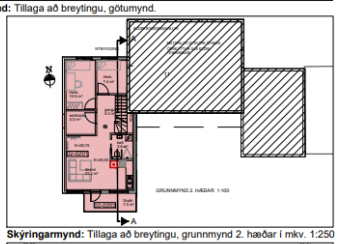
Skýringarmynd: Tillaga að breytingu, útlit vesturhliðar í mkv. 1:250

Skýringarmynd: Tillaga að breytingu, útlit austurhliðar í mkv. 1:250

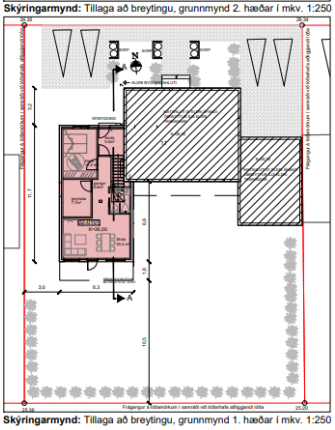
Skýringarmyndir / hönnuður: Ívar Hauksson / Haukur Ásgeirsson

Skýringarmynd: Núverandi aðstæður, götumynd.

Skýringarmynd: Tillaga að breytingu, götumynd.



Skýringarmynd: Tillaga að breytingu, grunnmynd 2. hæðar í mkv. 1:250



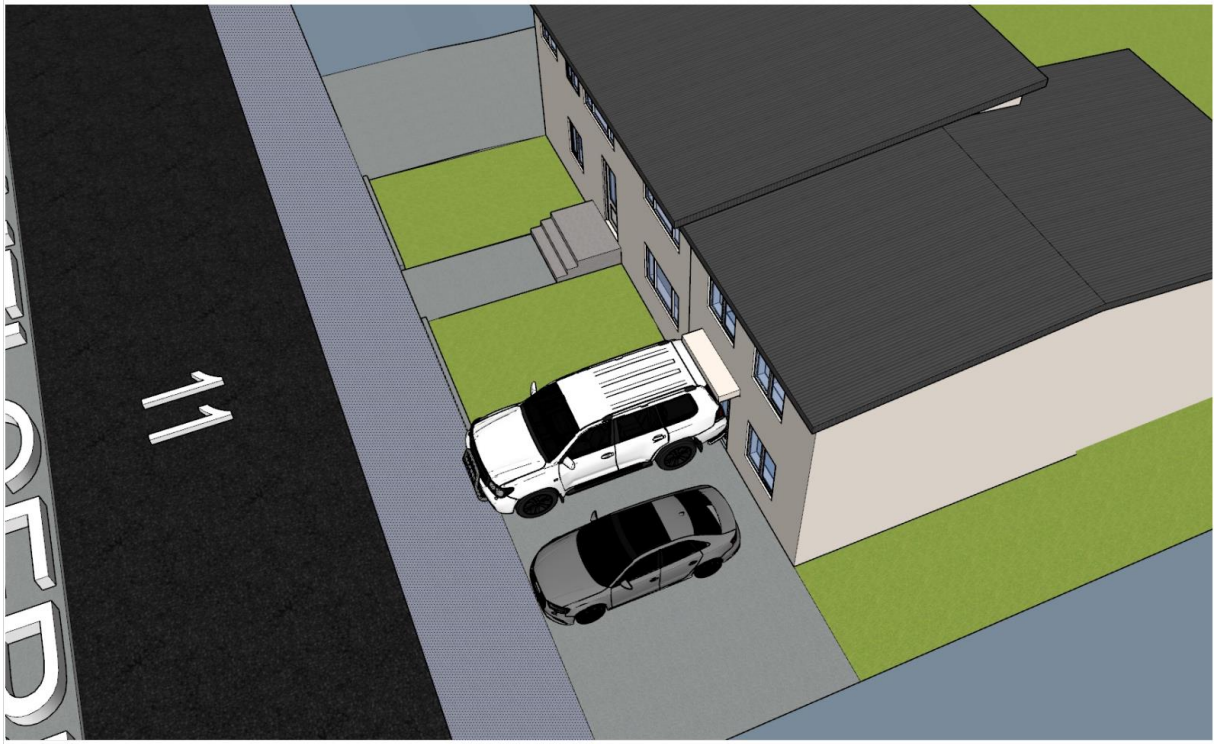
Skýringarmynd: Tillaga að breytingu, grunnmynd 1. hæðar í mkv. 1:250

KÓPAVOGSBÆR
Umhverfissvið / Skipulagsdeild
A3

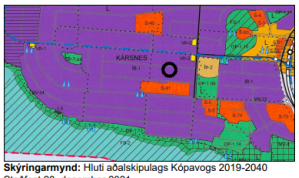
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Fylgiskjal 5

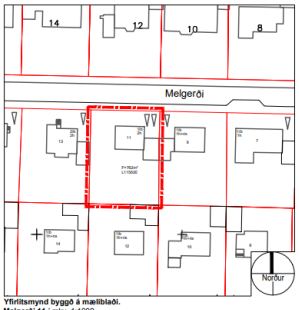
3D skissur frá VHÁ sem bárust 6. janúar 2022 sýna erfiðleika við að koma bílastæði fyrir á lóðinni



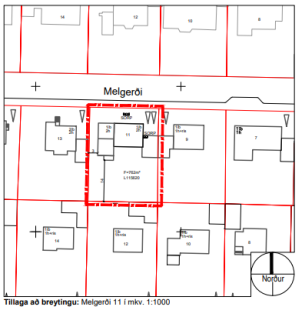
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Staðfest 28. desember 2021



Yfiritsmynd byggð á mæliblaði.
Melgerði 11 í mkv. 1:1000



Tillaga að breytingu: Melgerði 11 í mkv. 1:1000

Kársnes - Kynning á byggingarleyfisumsókn Melgerði 11

GRENNDARKYNNING 1/3

Breyting skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulagsráðs nr. 150, 2. október 2023.
ONE / 23092020

Greinargerð:

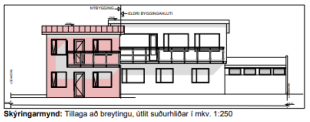
Á fundi skipulagsráðs nr. 150 þann 2. október 2023 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 15. september 2023 þar sem byggingarleyfisumsókn Hauks Ásgeirssonar byggingarverkfræðings dags. 29. júní 2023 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 11 við Melgerði. Sótt er um leyfi fyrir reisa viðbyggingu með einni íbúð á tveimur hæðum við vesturhlið íbúðarhússins alls brúttó 126,5 m² að stærð. Tvö bílastæði eru á lóðinni, sem helst óbreytt. Á lóðinni í dag er steinsteypt 160 m² einbýlishús á tveimur hæðum byggt 1954 auk 40,2 m² bílgeymslu, byggðri 1972. Byggingarmagn á lóðinni hækkar úr 200,2 m² í 326,7 m² við breytinguna og nýtingarhlutfall hækkar úr 0,26 í 0,425. Fjöldi íbúða eykst úr einni í tvær á lóðinni.

Skipulagsráð samþykkir með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð tillaga verði grenndarkynnt fyrir lóðarhöfum lóðanna nr. 9, 10, 12, 13 og 14 við Melgerði og nr. 10, 12 og 14 við Vallargerði.

Kópavogi,

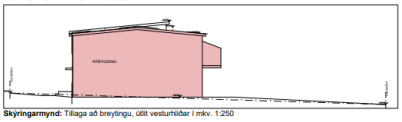
Auður D. Kristinsdóttir
skipulagsfulltrúi

Skýringarmynd: Tillaga að breytingu, útlit norðurhliðar í mkv. 1:250

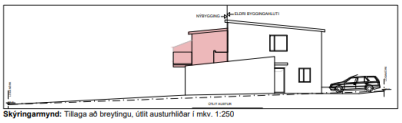


Skýringarmynd: Tillaga að breytingu, útlit suðurhliðar í mkv. 1:250

Skýringar
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Stækkun / Breytingar
- 160m² Flatarmál lóða
- 160kg Fjöldi hæða og kjallari



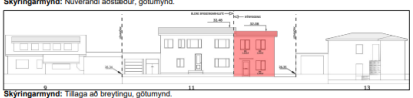
Skýringarmynd: Tillaga að breytingu, útlit vesturhliðar í mkv. 1:250



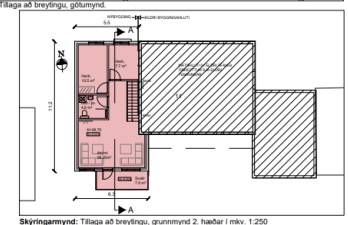
Skýringarmynd: Tillaga að breytingu, útlit austurhliðar í mkv. 1:250

Hönnuðir skýringarmynda: Ívar Hauksson / Haukur Ásgeirsson
dags. skýringamynda/aðaluppdrátta 29. júní 2023

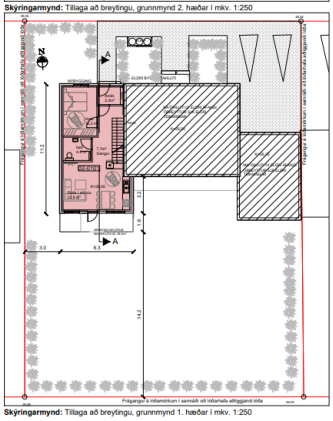
Skýringarmynd: Núverandi aðstæður, götumynd.



Skýringarmynd: Tillaga að breytingu, götumynd.



Skýringarmynd: Tillaga að breytingu, grunnmynd 2. hæðar í mkv. 1:250



Skýringarmynd: Tillaga að breytingu, grunnmynd 1. hæðar í mkv. 1:250

KÓPAVOGSBÆR Umhverfissvið / Skipulagsdeild
HIR - Kópavogi, 1. nóvember 2023
S:\Skipulagsdeild\200 Aðalsk\Vestustæði\VESTURBÆR\Melgerði 11 - 2023\26-Melgerði 11-nov2023.dwg
A3

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Kópavogur 11. desember 2023

Skipulagsráð Kópavogs
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Málsnúmer 843/2023
Sameiginlegar athugasemdir vegna byggingartillögu að Melgerði 11 frá eigendum efri hæðar Melgerði 13 sem og eiganda neðri hæðar Melgerði 13.

Við mótmælum fyrirhugaðri viðbyggingu, enda eru forsendur kynningarinnar rangar. Hluti þessara atugasemda hefur áður komið fram í fyrri kynningu en greinilega ekki skilað sér nægilega vel.

Þetta er einfaldlega ekki stækkun á einbýlishúsi sem væri allt annað mál. Þetta er viðbót við óskráð fjölbýli. Sagt er í kynningarbréfi að eitt einbýli sé á lóðinni með tveimur bílastæðum. Bílastæði er augljóslega eitt. Áhugavert væri að sjá hvernig tveimur bílum væri lagt þar hlið við hlið.
Húsið hefur verið hlutað niður í að lágmarki þrjár íbúðir. Líklega fjórar með tilheyrandi íbúafjölda sem nokkur velta er á milli ára, talsverður fjöldi sem hefst þarna við en erfitt er að gera sér nákvæmlega grein fyrir því þar sem umgangur er mikill.
Inngangar í tvær íbúðirnar eru aftan við hús. Melgerði 11 ætti í raun að skilgreina sem fjölbýlishús og leggjum við til að útektaraðilar mæti á staðinn og skoði hvernig húsinu hefur verið breytt úr einbýlishúsi þar sem ein fjölskylda bjó áður í margar íbúðir. Það er mikill umgangur nú þegar við vesturhlið Melgerði 11 að inngöngum aftan við hús. Þess ber að geta að bifreiðar sem tilheyra þessum fjölda íbúða er að jafnaði 5 (stundum 6 þegar vinnubifreiðum er einnig lagt) og fylla því götustæði fyrir framan húsin hliðar við.

Miðað við fordæmi fyrir því hvernig núverandi hús hefur verið hlutað niður án þess að það komi fram á teikningum er líklegt að um sé að ræða að tvær íbúðir verði í viðbyggingu þó að annað komi fram á teikningum.

Þótt að við séum ánægðari með þessa tillögu en þá fyrri þá er jóst er að viðbyggingin mun breyta útsýninu og þrengir verulega að útsýni úr eldhúsglugganum á efri hæð og er sá gluggi sem við horfum mest út um daglega.

Þetta hverfi og sérstaklega þessi gata sem er í tveggja mínútna göngufjarlægð frá grunn- og gagnfræðiskóla, þjónar vel fyrir fjölskyldufólk sem þarfnast aðeins fleiri fermetra rými fyrir börn. Þegar hús sem Melgerði 11 er hólfað niður í margar smærri einingar líkt og í þessu tilfelli, þjónar húsið ekki lengur barnafjölskyldum og það er undarlegt að þrátt fyrir ábendingar um þetta við fyrri grendarkynningu að skipulagsráð geri ekki útekt áður en málið er sent enn og aftur í grenndarkynningu.

Ef Melgerði 11 er raunverulega einbýli með stæði fyrir tvo bíla á lóðinni þá væri hægt að skoða þetta. Svo er hinsvegar ekki raunin.

Virðingarfyllst,
Eigendur Melgerði 13

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

LANDSLÖG

Skipulagsráð Kópavogs
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Reykjavík, 11. desember 2023.

Andmæli vegna grenndarkynningar byggingarleyfisumsóknar fyrir Melgerði 11, málsnr. 843/2023

Til Landslaga hafa leitað Sigríður Guðmundsdóttir og Hermann Hermannsson, eigendur Melgerði 9. Hafa þau falið Landslögum að mótmæla grenndarkynningu á viðbyggingu og fjölgun íbúða að Melgerði 9.

Tillagan gerir ráð fyrir því að leyfa 2. hæða viðbyggingu við núverandi hús og gera þar nýja íbúð 126,5m2 að stærð. Í kynningu tillögunnar er sagt að á lóðinni sé í dag 160m2 einbýlishús auk 40m2 bílskúrs. Heildar byggingarmagn á lóðinni hækki úr 200,2m2 í 326,7. Nýtingarhlutfallllll hækki úr 0,26 í 0,425. Fjöldi íbúða verði tvær í stað einnar. Bílastæði á lóðinni séu tvö og það breytist ekki.

Umbjóðendur mínir hafa tvisvar áður, á skömmum tíma, andmælt nánast sömu tillögu að breytingu og árétta þau mótmæli í þriðja sinn. Í raunar er ótrúlegt að umbjóðendur mínir þurfi trekk í trekk að andmæla nánast sömu breytingunni.

Umbjóðendur mínir vilja benda á að bílskúr núverandi húss hafi þegar verið breytt í íbúð sbr. Meðfylgjandi mynd:

Þá hafi húsinu, til viðbótar við það, líklega þegar verið skipt upp í tvær eða fleiri íbúðir. Í húsinu séu því a.m.k. 2-3 íbúðir fyrir. Umrætt hús, sem sagt er einbýlishús, er því í raun þegar orðið fjölbýlishús án þeirrar breytingar sem nú eru kynntar.

Borgartúni 26 105 Reykjavík Sími 520 2900 Kt. 450710-0830 Vsk. 105456 landslog.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Bílastæði á lóðinni er að auki bara eitt en ekki tvö eins og sagt er í kynningu og sýnt er á uppdrætti. Yfirlitsmynd er sögð byggð á mæliblaði en það virðist ekki rétt. Á gildandi mæliblaði frá 21. ágúst 2012 er bara sýnt eitt stæði í samræmi við raunveruleikan. Bílastæðið er að auki á milli tveggja steinsteyptra veggja og er bil á milli þeirra um 3,5m. Augljóst er að þar komast ekki fyrir tvö bílastæði. Þá hefur ruslatunnum verið komið þar fyrir. Þetta sést vel á myndinni að framan.

Áður en lengra er haldið í breytingum á húsinu krefjast umbjóðendur mínir þess að Kópavogsbær, skipulags- og byggingaryfirvöld, skoði húsið að utan og innan til að ganga úr skugga fyrikomulag þess og raunverulegan fjölda íbúða. Komi í ljós að húsinu hafi þegar verið breytt úr einbýlishúsi í fjölbýlishús þarf, áður en frekari breytingar eru gerðar, að gera eiganda þess að koma húsinu í samt lag eða sæja ella um þær breytingar sem þegar hafa verið gerðar á húsinu. Meta þarf málið að nýju m.t.t. slíkrar skoðunar.

Er þess krafist að slík skoðun fari þegar fram enda kann að hafa skapast hættuástand í húsinu ef grunnsemdir umbjóðenda minna eru réttar t.d. m.t.t. brunavarna og öryggis.

Hvað sem öðru líður þá mótmæla umbjóðendur mínir harðlega frekari byggingum við húsið. Nú þegar séu áhrif af þeim fjölda íbúaða eða íbúa sem séu í húsinu umfram það sem búast má við. Fjöldi bifreiða fylgi húsinu nú þegar og það muni aukast enn frekar með nýrri viðbyggingu. Umbjóðendur mínir óttast jafnframt að í viðbyggingunni verði ekki bara gerð ein íbúð heldur fleiri.

Í samræmi við meginregluna um skipulagsskyldu, sem m.a. má ráða af 12. gr. skipulagslaga, telja umbjóðendur mínir að áður en veitt verði heimild til stækkunnar og fjölgunar íbúða í umræddu húsi, sem síðar hafi fordæmisgildi fyrir aðrar lóðir á svæðinu, verði skoða hverfið heildrænt. Ekki sé hægt að leyfa einstakar framkvæmdir áður en slík skoðun hefur farið fram. Nauðsynlegt sé að vinna deiliskipulag fyrir svæðið í heild þar sem stefna fyrir svæðið er mörkuð heildrænt m.t.t. viðbyggingarmöguleika, íbúðafjölda, bílastæða og annarra skipulagslegra þátta.

Umbjóðendur mínir vilja jafnframt minna á að veiting byggingarleyfis í þegar byggðu og ódeiliskipulögðu hverfi, án þess að fyrir liggi deiliskipulag, er algjör undantekning m.t.t. meginreglunnar um skipulagsskyldu. Slíkar heimildir ber að túlka mjög þröngt. Af úrskurðum úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála og úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, verður ráðið að slíkt sé ekki heimilt nema slík umsókn sé í samræmi við stefnu aðalskipulags og í samræmi við byggðamynstur á viðkomandi svæði þ.m.t. hvað varðar umfang, byggingarmagn, íbúðafjölda bílastæði o.fl. Liggur það fyrir í því tilviki sem hér um ræðir? Í mjög mörgum tilvikum hafa slíkar leyfisveitingar verið felldar úr gildi.

Umbjóðendur mínir ítreka mótmæli sín við því að fallist verði á hina kynntu breytingu. Nauðsynlegt sé fyrir Kópavogsbæ að meta núverandi ástand hússins og raunverulegan fjölda íbúða þar áður en lengra er haldið. Jafnframt verði að vinna deiliskipulag fyrir reitinn í heild þar sem mörkuð er stefna fyrir skipulag svæðisins áður en veitt verða leyfi fyrir einstaka stækkunum eða fjölgun íbúða.

Umbjóðendur mínir áskilja sér allan rétt til að leita réttar síns verði umsóknin samþykkt þrátt fyrir andmæli þeirra þ.m.t. að skjóta málinu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála og/eða til dómstóla reynist það nauðsynlegt eða krefjast skaðabóta verði þau fyrir tjóni vegna málsins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Virðingarfyllst,
f.h. Landslaga,

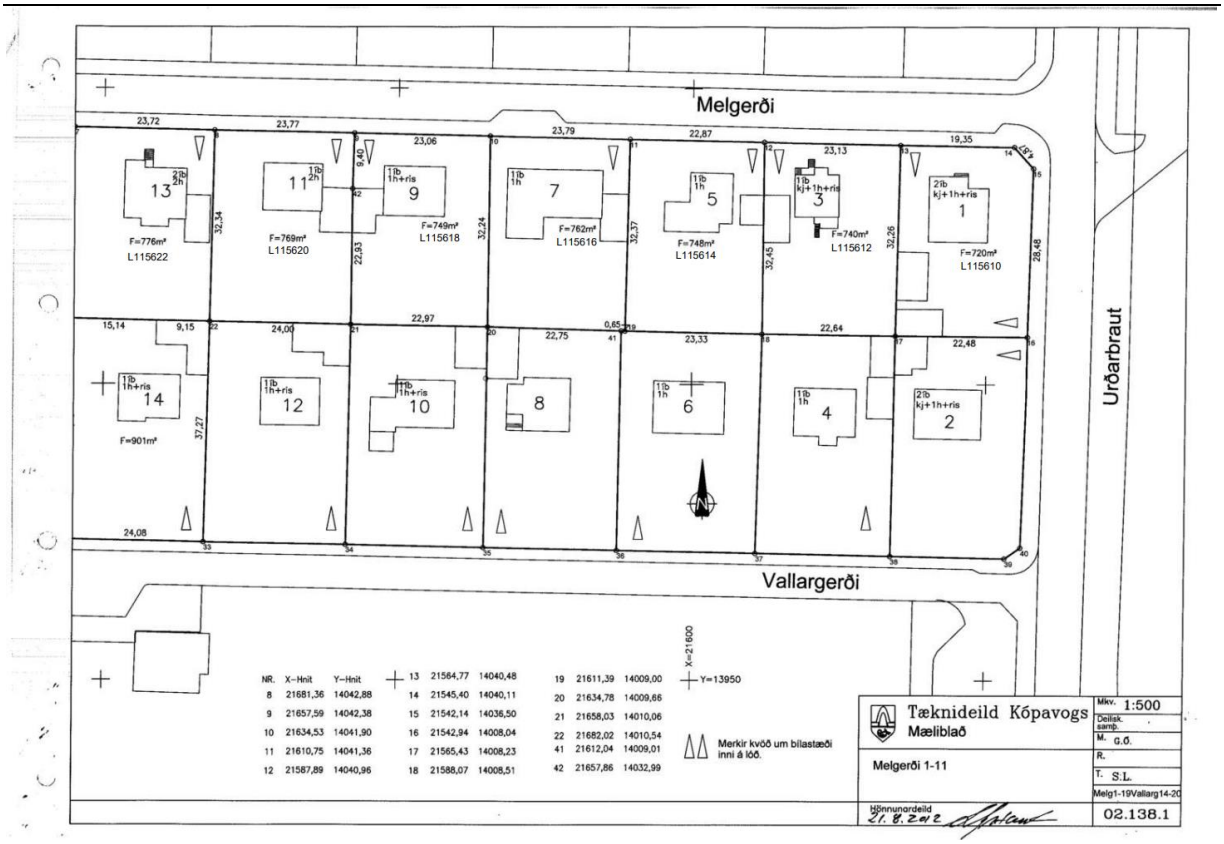
Ívar Pálsson

Ívar Pálsson hrl.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Fylgiskjal 9

Gildandi mæliblað fyrir Melgerði 11 frá 21. ágúst 2012



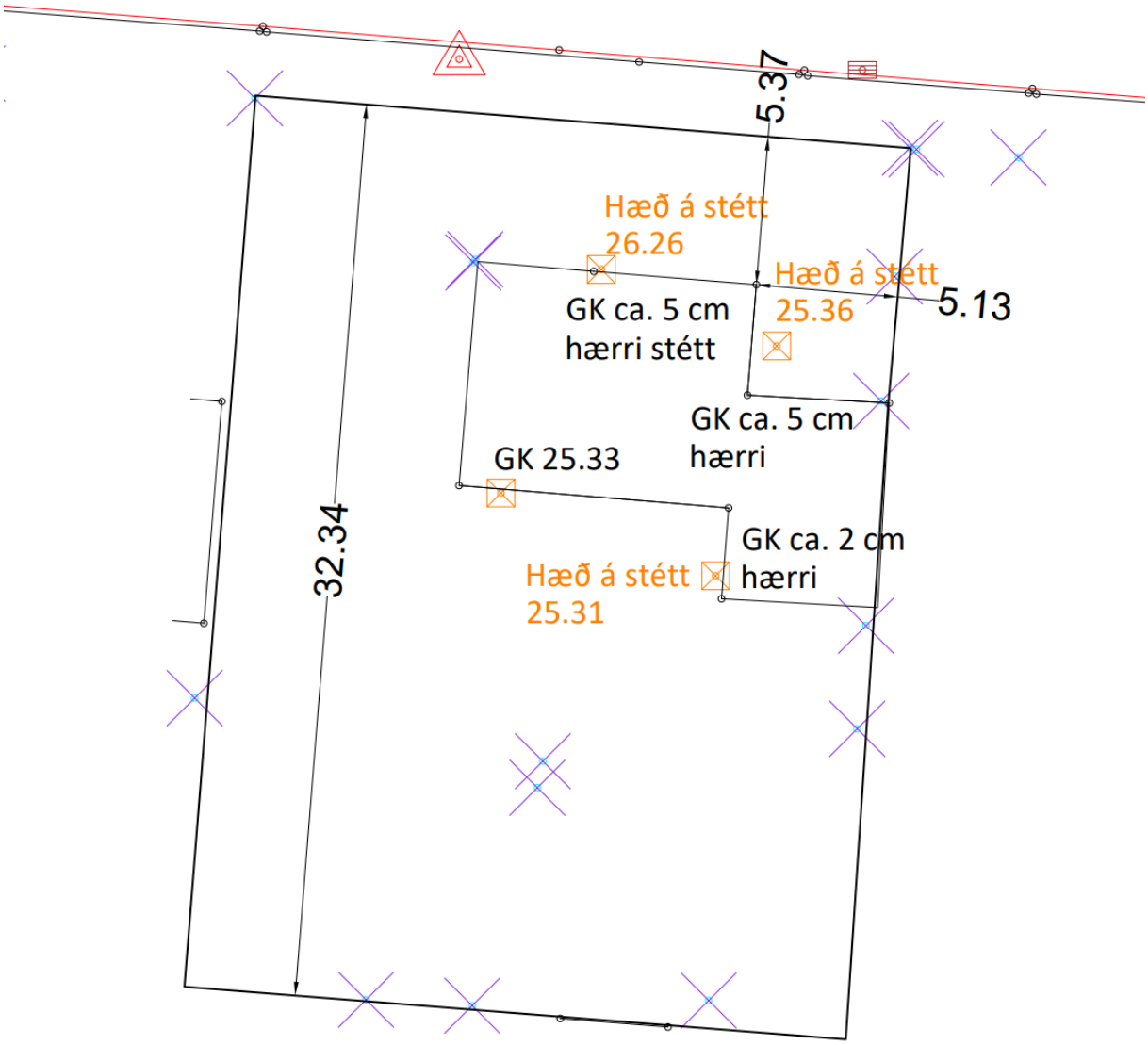
NR.	X-Hnit	Y-Hnit						
8	21681,36	14042,88	13	21564,77	14040,48	19	21611,39	14009,00
9	21657,59	14042,38	14	21545,40	14040,11	20	21634,78	14009,66
10	21634,53	14041,90	15	21542,14	14036,50	21	21658,03	14010,06
11	21610,75	14041,36	16	21542,94	14008,04	22	21682,02	14010,54
12	21587,89	14040,96	17	21565,43	14008,23	41	21612,04	14009,01
			18	21588,07	14008,51	42	21657,86	14032,99

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

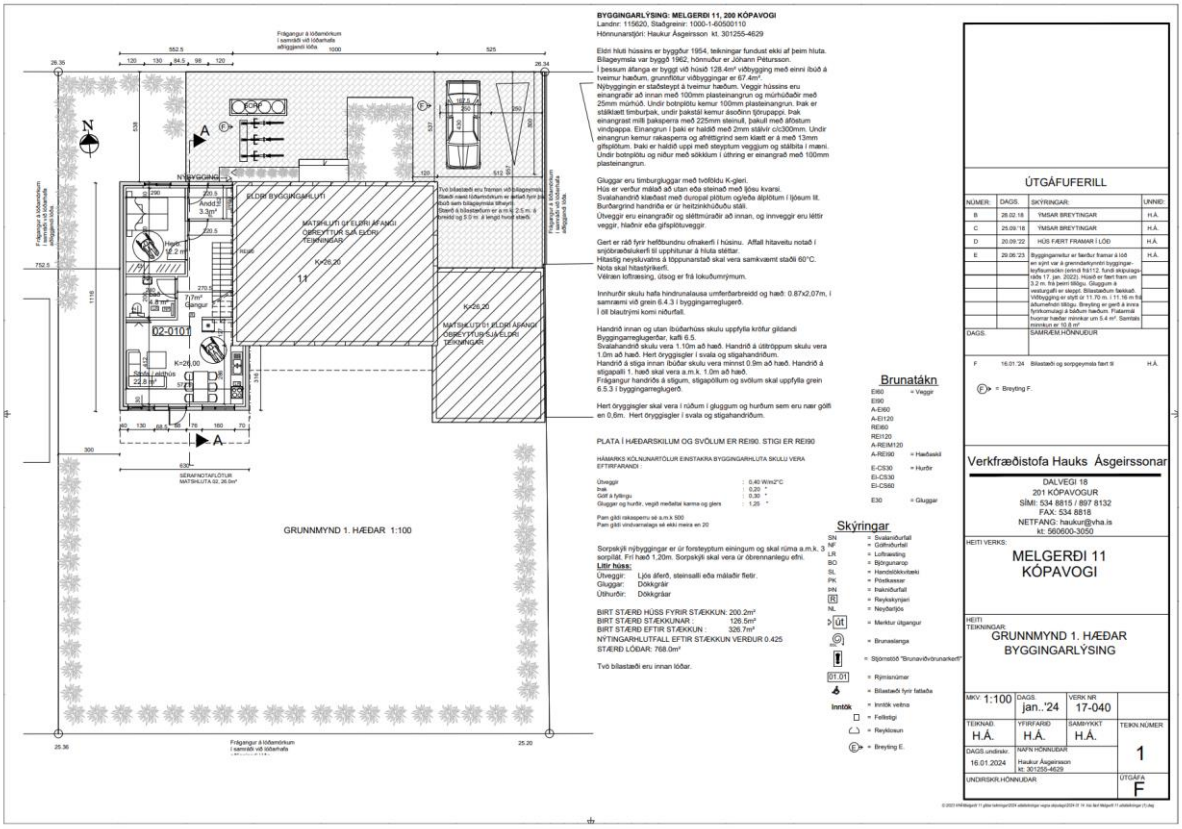
Fylgiskjal 10

Myndir sem sýna dregna línu í gegnum hús Melgerðis 1-19 sem eru sunnan megin götunnar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026