Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

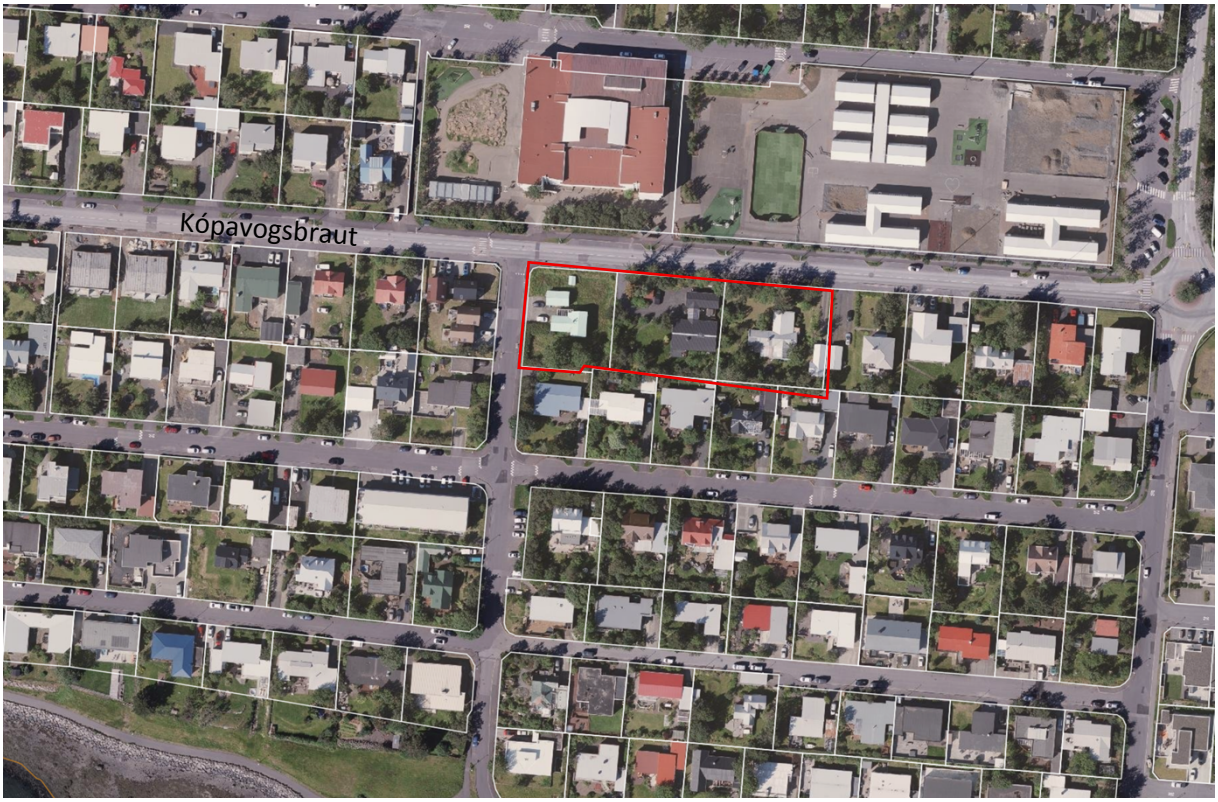
Kópavogi, 27. október 2026
2610055/ KHK

Kópavogsbraut 51, 53-55 og 57

Umsögn um fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann dags. 13. október 2026 var lögð fram fyrirspurn Bryndísar Eyfjörð Alfreðsdóttur arkitekts dags. 1. október 2026 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 57 við Kópavogsbraut um mögulega uppbyggingu lóðanna nr. 51, 53-55 og 57 við Kópavogsbraut. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



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

Á lóðunum Kópavogsbraut 51-57 standa, þrjú einbýlishús sem voru byggð 1944, 1950 og 1988. Samanlagt flatarmál lóðanna er um 4.193 m².

Forsendur í aðalskipulagi

Lóðirnar eru á staðsettar á íbúðarsvæði ÍB-1 samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019–2040. Um er að ræða gróna og fastmótaða íbúðarbyggð á Kársnesi. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir umræddar lóðir.



Mynd 2. Uppdráttur aðalskipulags sýnir landnotkun

Í stefnu aðalskipulagsins er lögð áhersla á að breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum raski ekki yfirbragði aðliggjandi byggðar. Meðal annars er horft til samræmis í götumynd, byggðamynstur og hlutfall bygginga. Þá er lögð áhersla á gæði hins byggða umhverfis, meðal annars byggðarmynstur, staðaranda, rými milli bygginga, skjól, útivistarsvæði, hönnun og arkitektúr.

Í 7. kafla Aðalskipulags Kópavogs 2019–2040 eru sett fram almenn rammaákvæði sem höfð skulu til hliðsjónar þegar óskað er eftir breytingum eða uppbyggingu á ódeiliskipulögðum svæðum. Markmið þeirra er meðal annars að styrkja sérkenni einstakra hverfa og byggðarmynstur og auka gæði hins byggða umhverfis.

Leiðbeiningar fyrir þróun byggðar í Kópavogi

Skipulagsráð samþykkti 19. desember 2022 leiðbeiningar um þróun og gæði byggðar í Kópavogi. Leiðbeiningunum er ætlað að styðja við undirbúning og útfærslu breytinga á húsnæði og lóðum og stuðla að því að fyrirhugaðar breytingar taki mið af gæðum byggðar og skipulagslegum forsendum.

Í leiðbeiningunum er meðal annars að finna:

- leiðbeiningar um forsendugreiningu
- gátlista um gæði byggðar
- leiðbeiningar um breytingar á húsnæði eða lóð
- upplýsingar um umsóknarferli vegna breytinga.

Við undirbúning breytingartillögu er mikilvægt að kynna sér markmið Kópavogsbæjar um gæði byggðar, gildandi skipulag á viðkomandi svæði og þær forsendur sem þarf að hafa til hliðsjónar við fyrirhugaðar breytingar. Leiðbeiningarnar má nálgast á heimasíðu Kópavogsbæjar undir byggingar og leyfi hér: https://www.kopavogur.is/thjonusta/skipulag-og-framkvaemdir/byggingar-og-leyfi

Fyrirspurnin

Fyrir hönd lóðarhafa Kópavogsbrautar 57 er óskað eftir afstöðu skipulagsfulltrúa og/eða skipulagsráðs Kópavogsbæjar til mögulegrar uppbyggingar á lóðunum nr. 51, 53–55 og 57 við Kópavogsbraut. Óskað er eftir afstöðu áður en ráðist verður í fjárfestingu, nánari hönnun, umsókn um byggingarleyfi eða gerð deiliskipulags.

Fram kemur í fyrirspurninni að til skoðunar er að núverandi hús víki fyrir samfelldri eða samtengdri íbúðarbyggð meðfram Kópavogsbraut. Markmiðið er að vinna með lóðirnar þrjár sem eina byggingarlega heild og samræma húsform, hæðir, aðkomu, bílastæði og dvalarsvæði.

Íbúðafjöldi hefur ekki verið ákveðinn á þessu stigi. Hann yrði útfærður með hliðsjón af því byggingarmagni og þeirri húsagerð sem skipulagsyfirvöld telja unnt að vinna áfram með.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019–2040 er viðmið um nýtingarhlutfall fjölbýlishúsa undir fimm hæðum 0,60–0,90. Óskað er eftir afstöðu til þess hvort unnt sé að leggja nýtingarhlutfall allt að 0,90 til grundvallar áframhaldandi vinnu.

Miðað við 4.193 m² heildarflatarmál lóðanna samsvarar það um 3.774 m² byggingarmagni. Til samanburðar er bent á Þinghólsbraut 19–21 í nágrenninu. Samkvæmt þeim upplýsingum sem liggja fyrir eru þar 10 íbúðir í samliggjandi húsalengju á um 1.148 m² lóð, byggingarmagn um 1.071 m² og nýtingarhlutfall um 0,93.

Við frekari hönnun yrðu könnuð hæðarsetning, skuggavarp, ásýnd frá götu og áhrif á aðliggjandi lóðir. Jafnframt yrði útfært hvernig tryggja megi góð dvalarsvæði, gróður við götu og viðeigandi aðkomu og bíla- og hjólastæði. Fjöldi og fyrirkomulag stæða yrði ákveðið þegar forsendur um húsagerð og búðafjölda liggja skýrar fyrir. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa og/eða skipulagsráðs til eftirfarandi:

1. Hvort unnt sé að vinna áfram með lóðirnar þrjár sem eina byggingarlega heild fyrir fjölbýlishús undir fimm hæðum.

2. Hvaða nýtingarhlutfall og byggingarmagn skipulagsyfirvöld telja raunhæft að leggja til grundvallar, sérstaklega hvort skoða megi nýtingarhlutfall allt að 0,90.

3. Hvaða hæð og fjölda hæða teljist samræmast byggðarmynstri og aðliggjandi húsum.

4. Hvaða meginforsendur eigi að gilda um aðkomu, bíla- og hjólastæði og dvalarsvæði.

5. Hvort umfang uppbyggingarinnar kalli á gerð deiliskipulags eða hvort mögulegt sé að fjalla um hana samkvæmt 44. gr. skipulagslaga.



Mynd 2. innsend hönnunargögn sýnamögulega nálgun við húsalengju og lóðarskipulag ásamt samanburði við Þinghólsbraut 19–21.

Umsögn og niðurstaða

Fyrirspurnin felur í sér verulega breytingu frá núverandi byggð á lóðunum nr. 51, 53–55 og 57 við Kópavogsbraut. Gert er ráð fyrir að núverandi einbýlishús víki og að lóðirnar verði teknar til heildstæðrar uppbyggingar með samfelldri eða samtengdri fjölbýlishúsabyggð.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019–2040 er megináhersla lögð á að umfangsmeiri þétting og uppbygging eigi sér stað innan skilgreindra þróunarsvæða. Í aðalskipulaginu er jafnframt gert ráð fyrir tilteknum uppbyggingarheimildum á þessum svæðum, meðal annars hvað varðar fjölda íbúða og umfang fyrirhugaðrar uppbyggingar. Slíkar heimildir eru því sérstaklega tengdar þeim svæðum sem skilgreind hafa verið til þróunar og þéttingar samkvæmt stefnu aðalskipulagsins.

Utan skilgreindra þróunarsvæða, innan rótgróinna íbúðarhverfa, geta komið til álita breytingar og uppbygging í minna umfangi. Slík uppbygging þarf þó að falla að yfirbragði, mælikvarða og byggðarmynstri viðkomandi hverfis og vera í samræmi við rammaákvæði aðalskipulagsins.

Að mati skipulagsfulltrúa nægir ekki að horfa eingöngu til stærðar lóðanna eða þess hvort tæknilega sé unnt að koma þar fyrir auknu byggingarmagni. Meta þarf uppbygginguna heildstætt með hliðsjón af umfangi og nýtingu nærliggjandi lóða, byggðarmynstri og mælikvarða byggðar. Við matið skipta

meðal annars máli hæð og hlutföll bygginga, staðsetning þeirra innan lóðar, byggingarlínur, þakform, ásýnd frá götu, tengsl við aðliggjandi hús og áhrif á götumynd.

Í þessu samhengi er vísað til byggingarleyfisumsóknar Borgarholtsbrautar 39 sem undirstrikar mikilvægi þess að meta byggingarmagn innan rótgróinnar byggðar með hliðsjón af nærliggjandi byggð og rammaákvæðum aðalskipulagsins. Þar felldi úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála úr gildi ákvörðun um byggingarleyfi fyrir fjórbýlishúsi. Í málinu var sérstaklega fjallað um hvernig nýting fyrirhugaðrar byggingar samræmdist nýtingu á viðkomandi hluta Borgarholtsbrautar og rammaákvæðum aðalskipulagsins.

Að mati skipulagsfulltrúa veitir samanburður við Þinghólsbraut 19–21 ekki viðhlítandi grundvöll fyrir ákvörðun nýtingarhlutfalls á umræddum lóðum. Þar er um að ræða breytingu á notkun eldra verslunarhúsnæðis í íbúðarhúsnæði. Það er ekki sambærilegt við fyrirhugað verkefni, þar sem núverandi íbúðarhús á þremur lóðum víkja fyrir nýrri, heildstæðri fjölbýlishúsabyggð.

Jafnframt verður stök bygging eða lóð með hlutfallslega hátt nýtingarhlutfall ekki ein og sér lögð til grundvallar mati á ásættanlegu byggingarmagni. Við slíkt mat þarf að horfa til meðalnýtingarhlutfalls og byggðarmynsturs nærliggjandi lóða, fremur en að miða við hæsta nýtingarhlutfall sem finna má á einstakri lóð í nágrenninu.

Hér á eftir er fjallað um þau fimm atriði sem óskað er eftir afstöðu til í fyrirspurninni.

1. Uppbygging lóðanna sem ein byggingarleg heild

Að mati skipulagsfulltrúa er ekki tilefni til að taka jákvætt í uppbyggingu lóðanna þriggja sem einnar samfelldrar eða samtengdrar fjölbýlishúsabyggðar á grundvelli fyrirliggjandi gagna.

Lóðirnar eru innan gróinnar íbúðarbyggðar en ekki á skilgreindu þróunarsvæði þar sem stefna aðalskipulags gerir ráð fyrir umfangsmikilli umbreytingu byggðar. Með því að sameina þrjár lóðir í eina byggingarlega heild og koma fyrir samfelldri fjölbýlishúsabyggð yrði byggðarmynstri breytt frá þeirri lóðaskiptingu, húsagerð og mælikvarða sem einkennir þennan hluta hverfisins.

Í rammaákvæðum og leiðbeiningar um þróun byggðar er sérstaklega tekið fram að við fjölgun íbúða í þegar byggðum hverfum skuli meðal annars meta samræmi við aðliggjandi byggð, áhrif breytingarinnar á nærumhverfið, gæði dvalarsvæða og áhrif bílastæða á götumynd.

Verði unnið áfram með hugmyndir um endurnýjun byggðar á lóðunum ætti að leggja áherslu á uppbrot byggingamassans og mælikvarða sem tekur skýrt mið af núverandi byggð.

2. Nýtingarhlutfall og byggingarmagn

Ekki er talið rétt að leggja nýtingarhlutfall allt að 0,90 til grundvallar áframhaldandi hönnun, þar sem gildandi aðalskipulag gerir ekki ráð fyrir uppbyggingu á fjölbýlishúsi við Kópavogsbraut, né þeirri fjölgun íbúða sem slík uppbygging myndi fela í sér. Umfang og fjöldi íbúða þarf því að rúmast innan þeirra uppbyggingarheimilda sem gildandi aðalskipulag kveður á um.

Bent er á í þessu samhengi á rammaákvæði 1a um að nýtingarhlutfall nýbyggingar á einstökum lóðum skuli að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða.

Áður en ákveðið byggingarmagn eða nýtingarhlutfall verður metið raunhæft þarf því að liggja fyrir forsendugreining á viðkomandi götuhluta þar sem nýtingarhlutfall, byggingarmagn, húsagerðir, fjöldi íbúða, lóðarstærðir og byggðarmynstur nærliggjandi lóða eru borin saman.

3. Hæð og fjöldi hæða

Samkvæmt rammaákvæði 1b skal hæð nýbygginga að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við viðkomandi byggingu. Jafnframt skal lega og form byggingarreits að jafnaði taka mið af línu milli nærliggjandi húsa.

Hæð þarf því að ákvarða út frá landhalla, aðliggjandi byggingum og götumynd en ekki eingöngu út frá almennu viðmiði um húsagerð. Leggja þarf fram mæld langsnið og þversnið sem sýna núverandi og fyrirhugaða byggð, aðliggjandi hús og hæðarlegu Kópavogsbrautar áður en hægt er að taka afstöðu til ásættanlegrar hæðar. Einnig þarf að skoða skuggavarp á aðliggjandi byggð á Þinghólsbraut.



Mynd 3 sem sýnir mögulega hæð uppbyggingar

4. Aðkoma, bíla- og hjólastæði og dvalarsvæði

Gera skal ráð fyrir bíla- og hjólastæðum í samræmi við gildandi viðmið aðalskipulags. Sérstök áhersla skal lögð á að fyrirkomulag bílastæða verði ekki ráðandi þáttur í götumyndinni.

Rammaákvæði fyrir Kársnes gera sérstaklega ráð fyrir vönduðum frágangi þegar fjölga þarf bíla- og hjólastæðum og að gróður eða annað uppbrot verði við hluta lóðarmarka að götu til að viðhalda grænu yfirbragði götumyndarinnar.

Því verður almennt ekki talið ásættanlegt að stór hluti götuhliðar lóðanna einkennist af samfelldum bílastæðum eða mörgum innkeyrslum. Útfærsla aðkomu og bílastæða þarf að styðja við græna og heildstæða götumynd.

5. Málsmeðferð og deiliskipulag

Að mati skipulagsfulltrúa er fyrirhuguð uppbygging, eins og henni er lýst í fyrirspurninni, of umfangsmikil til þess að rétt sé að byggja áframhaldandi vinnu á því að fjalla um hana sem einstaka byggingarleyfisumsókn samkvæmt 44. gr. skipulagslaga.

Niðurstaða

Að mati skipulagsfulltrúa er ekki tilefni til að taka jákvætt í fyrirliggjandi hugmynd um samfellda eða samtengda fjölbýlishúsabyggð á lóðunum Kópavogsbraut 51, 53–55 og 57. Umfang og yfirbragð fyrirhugaðrar uppbyggingar samræmist ekki nægilega byggðarmynstri og mælikvarða þeirrar grónu íbúðarbyggðar sem fyrir er. Ekki er talið rétt að miða áframhaldandi hönnun við nýtingarhlutfall allt að 0,90.

Verði unnið áfram með endurnýjun byggðar á lóðunum þarf tillagan að taka skýrt mið af rammaákvæðum Aðalskipulags Kópavogs 2019–2040, byggðarmynstri og nýtingu nærliggjandi lóða. Leggja þarf áherslu á uppbrot byggingarmassa, hóflegt umfang, vandaða götumynd og að fjöldi íbúða, bíla- og hjólastæða rúmist innan gildandi heimilda og viðmiða. Miðað við umfang þeirrar uppbyggingar sem lýst er í fyrirspurninni er ekki talið rétt að byggja áframhaldandi vinnu á málsmeðferð samkvæmt 44. gr. skipulagslaga.

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
Kristjana H Kristjánsdóttir
Skipulagsfræðingur

Rafræn skilríki

Undirritað af: Kristjana H Kristjánsdóttir

Tími: 28.10.2026 8:58
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign