Skipulagsráð Kópavogs
Hjördís Ýr Johnson, formaður

b.t.
Auðar Dagnýjar Kristinsdóttur, skipulagsfulltrúi.

Kópavogi 12. ágúst 2022
Yfirfarin 12. desember 2022.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Kópavogsbraut 12
Fyrirspurn um nýbyggingu á lóð

Ágæta skipulagsráð.
Við undirrituð erum Kópavogsbúar í húð og hár, hjón með þrjú börn. Við keyptum íbúðarhúsið að Kópavogsbraut 12 haustið 2018. Húsið er kjallari, hæð og ris með stakstæðum bílskúr norðan þess. Frá því að við fluttum inn höfum við verið að endurnýja húsið að innan sem utan. Lóðin sem umlykur það er gríðarstór eða 1.465 m2 að flatarmáli. Þar höfum við einnig tekið til hendinni. Reist nýtt grindverk og endurnýjað þau gömlu. Byggt útigeymslu fyrir hjól og verkfæri, grisjað gróður, gengið frá bílastæði og bætt við lýsingu í garðinum. Að okkar mati hefur vel til tekist og við erum afskaplega sátt við útkomuna þó hún hafi kostað mikið, bæði fjármuni og vinnu. Okkur líður vel að Kópavogsbraut 12.

Áherslan fram til þessa hefur verið á húsið og suðurhluta lóðarinnar. Norðurhlutinn, um 400 m2 að flatarmáli sem snýr að Meðalbraut, hefur verið og er reyndar enn í órækt. Þessi hluti lóðarinnar var af fyrri eigendum nýttur að stærstum hluta sem kartöflugarður. En þar eru einnig hávaxin tré og annar úr sér vaxinn trjágróður og moldarhaugar. Og einmitt þar höfum við verið að velta fyrir okkur hvað gera skal.

Ýmsar hugmyndir hafa verið ræddar m.a. sú hvort hægt væri að byggja hús á þessum hluta lóðarinnar svo vel færi. Ef það gengi upp kæmi það til með að slá þrjár flugur í einu höggi; fengjum aukið rými fyrir stækkandi fjölskyldu í nýrri íbúð, ekki meiri áhyggjur af stórri lóð sem erfitt er að sinna, og mögulega bæta fjárhaginn okkar.

Við settum línur á blað og fengum síðan vin okkar til margra ára Ellert Hreinsson, arkitekt til að setja hugmyndina í búning. Útkoman kom okkur skemmtilega á óvart þar sem hún sýnir snoturt einbýlishús á einni hæð auk kjallara norðan og vestan við bílskúrinn með aðkomu frá Meðalbraut.

Eftir að hafa skoða hugmyndina vel þá sýnist okkur að hún geti gengið upp. Því ákváðum við að kynna hana fyrir næstu nágrönnum okkar, lóðarhöfum að Kópavogsbrautar 10 og 14 og Meðalbrautar 10,

12, 14 og 16. Við teljum mikilvægt að það ríki sátt meðal þeirra um mögulega nýbyggingu á svæðinu. Öll voru þau jákvæð fyrir því að hugmyndin yrði unnin áfram.

Við sendum sömu aðilum hugmyndina einnig í tölvupósti, bæði myndir og uppdrætti. Útskýrðum jafnframt fyrir þeim mögulegt áframhald, á þann hátt að við vildum kynna hana sem fyrirspurn fyrir Kópavogsbæ með ósk um jákvæð viðbrögð. Ef sú yrði raunin yrði vonandi farið í formlegt skipulagsferli og breytingin kynnt m.a. fyrir nágrönnum. Þá gæfist enn á ný tækifæri til að hafa áhrif á mögulega skipulagsbreytingu ef svo ber undir.

Ágæta skipulagsráð, við erum því komin á þennan stað að kanna viðhorf ykkar til hugmyndarinnar um að nýta norðurhluta lóðarinnar að Kópavogsbraut 12 undir einbýlishús, í átt við þær teikningar og myndir sem fylgja þessu erindi okkar. Enn fremur fylgja fyrirspurninni ítarleg minnisblöð þar sem hugmyndin er útskýrð og hvernig hún fellur að aðliggjandi byggð og þeim áætlunum og markmiðum um skipulag og gæði byggðar sem bæjaryfirvöld hafa markað.

Við vonumst til að viðbrögðin verði jákvæð svo við getum í samvinnu við skipulagsdeild bæjarins unnið hana áfram og lagt hana síðan aftur fyrir ráðið til afgreiðslu og vonandi til formlegrar kynningar.

Með vinsemd og virðingu,

Unnur Ósk Pálsdóttir og Birgir Hrafn Birgisson

Hjálagt er jafnframt:

- **Minnisblað dags. 12. ágúst og yfirfarið 12. desember 2022.**
- **Minnisblað dags. í nóvember 2022 þar sem fyrirspurn okkar er borin saman við rammahluta aðalskipulags Kópavogs og verkfærakistu um þróun byggðar sem nú er í vinnslu á skipulagsdeild bæjarins.**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Kópavogsbraut 12. Fyrirspurn.

Minnispunktar frá 12. ágúst og yfirfarin atriði eða viðbætur frá 12. desember 2022 eru sýnd feitletruð. Auk þess hefur myndum er sýna gróðursvæði að götu verið færðar inn í minnisblaðið.

Í þessum minnispunktum er hugmyndinni að breyttu skipulagi fyrir Kópavogsbraut 12 lýst nánar. Í stuttu máli gengur hún út á að nýta norðurhluta lóðarinnar undir nýbyggingu, staðsteypt einbýlishús á einni hæð auk kjallara með aðkomu frá Meðalbraut.

Ekki er gert ráð fyrir að lóðinni verði skipt í tvær lóðir vegna þessa heldur verði eignin á sér fastanúmeri en á sameiginlegri lóð. Gert yrði sérstakt samkomulag milli aðila um sérafnotarétt á lóðinni Kópavogsbrautar 12a og 12b **sem yrði þinglýst**.

Gert er ráð fyrir að risþak á núverandi bílskúr verði rifið. Á skúrnum er steinsteypt þak og því tiltölulega auðvelt að fjarlægja risið sem myndi breyta miklu fyrir efri hæð nýja hússins. **Upphaflega var skúrinn byggður með flötu þaki.**

Áætlaður **samanlagður gólfflötur** mögulegrar nýbyggingar gæti verið allt að **250 m2. Kjallarinn er áætlaður um 100 m2 og hæðin um 150 m2. Í samráði við starfsmenn skipulagsdeildar hefur verið dregið úr heildarstærð mögulegrar nýbyggingar til að lækka nýtingarhlutfall lóðarinnar.**

Stærð lóðarinnar er 1.465 m2 að flatarmáli. Sérafnotaréttur Kópavogsbrautar 12b gæti verið milli 400-500 m2,- mögulega stærri. Núverandi nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0.18 en **yrði ekki hærra en 0,35 sbr. ofangreint en ekki 0,38 eins og fram kom í fyrirspurninni sem lögð var fyrir skipulagsráð 15. ágúst sl. liður 13.**

Íbúðarhúsið að Kópavogsbraut 12 er samkvæmt Fasteignamatsskrá 214.9 m2 ásamt 42.5 m2 bílskúr eða samtals 257.4 m2 sem samsvara 0.176 í nýtingarhlutfalli. Nýbyggingin er áætluð 250 m2 eins og að ofan greinir eða ívið minna en núverandi hús, og nýtingarhlutfallið yrði 0.346.

Í hugmyndinni er gert ráð fyrir að fjarlægð frá lóðarmörkum að húsvegg nýbyggingar,- allan hringinn, sé 3,0 m. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílskúrshurð verður að lágmarki 6 m þar sem bílageymslan er inndregin.

Þessi fjarlægð frá vegg að götu gefur möguleika á góðum gróðursvæðum m.a. við götuhliðar hússins eins og fram kemur á meðfylgjandi myndum.

Fyrir eru a.m.k. tvö bílastæði á lóðinni. Áætluð eru tvö ný bílastæði á lóð. Í nýju Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er umrædd lóð á samgöngumiðuðu svæði, svæði II þar sem gert er ráð fyrir að hámarki 1.25 stæðum á íbúð ef 1-2 herbergi en 1,5 ef stærri en 2ja herbergja. Að auki má reikna með 0.3 stæði á íbúð sem gestastæði.

Mjög auðvelt er að koma fyrir a.m.k. 2 hjólastæðum við hvort húsið fyrir sig.

Aðkomuhæð er áætluð í k. 23.0 og hámarkshæð í k. 26.4 eða ívið lægra en mænishæð núverandi húss að Kópavogsbraut 12 sem er í k. 26.65. Mæld hæð lóðarmarka Kópavogsbrautar 12 við Meðalbraut er annars vegar k. 22.88 í austur og k. 22.34 í vestur. Kjallarakótinn er áætlaður í svipaðri hæð og gólfið í núverandi bílskúr eða ca. 20.00.

Það er mat okkar að áhrif breytingarinnar á þá byggð sem fyrir eru verði ekki íþyngjandi fyrir aðliggjandi byggð þar sem hæð nýbyggingar er ekki hærri en byggingar í nágrenninu og nýtingarhlutfall er í samræmi við viðmið um nýtingarhlutfall lóða, reita og svæði eins og birt er í töflu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

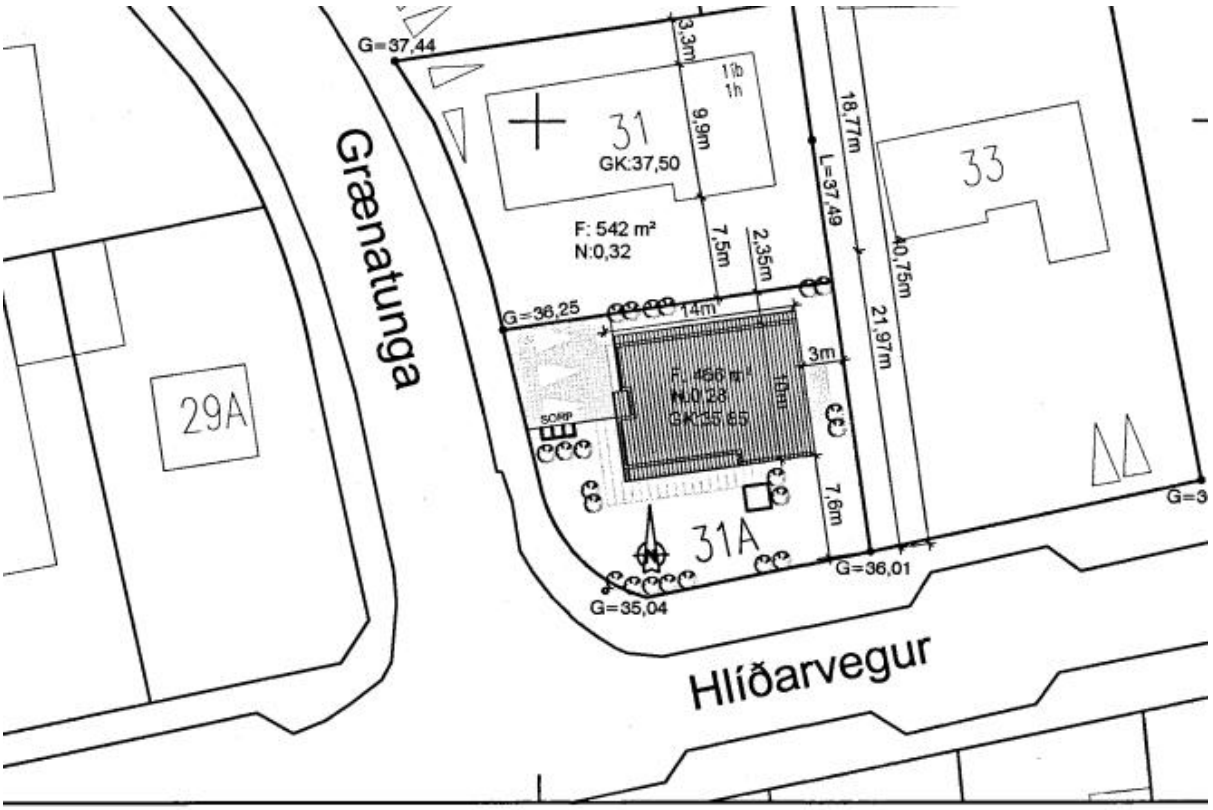
2-1 í greinargerð aðalskipulagsins eða 0.2-0.35 fyrir einbýlishúsalóðir. Þá verða áhrif frá aukinni umferð hverfandi.

Í hugmyndinni er gert ráð fyrir aðkomu frá Meðalbraut eins og fram hefur komið. Á efri hæð hússins er miðað við tvöfaldan inndreginn bílskúr, anddyri, snyrtingu, stigahúsi milli hæða, eldhúsi, borðstofu og stofu með stórum suðursvölum. Á neðri hæðinni yrði stigahúsi milli hæða, gangur, geymsla, þvottur, baðherbergi og fjögur svefnherbergi. **Unnið er út frá því að stigahúsið og gangur á neðri hæð nýbyggingarinnar snúi að bílskúr núverandi húss þ.e. veggur á móti vegg (3 m á milli) og gólf efri hæðar í fyrirhugaðri nýbyggingu verði í svipaðri hæð og núverandi bílskúrsþak.**

Áætlað útlit kemur fram á skýringarmyndum sem eru **frumdrög** og getur það því breyst.

Meðfylgjandi eru jafnframt tilgreind tvö fordæmi um nýlegar breytingar á skipulagi í Kópavogi,- Hlíðarvegur 31 og Kópavogsbraut 59 þar sem vel hefur til tekist.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

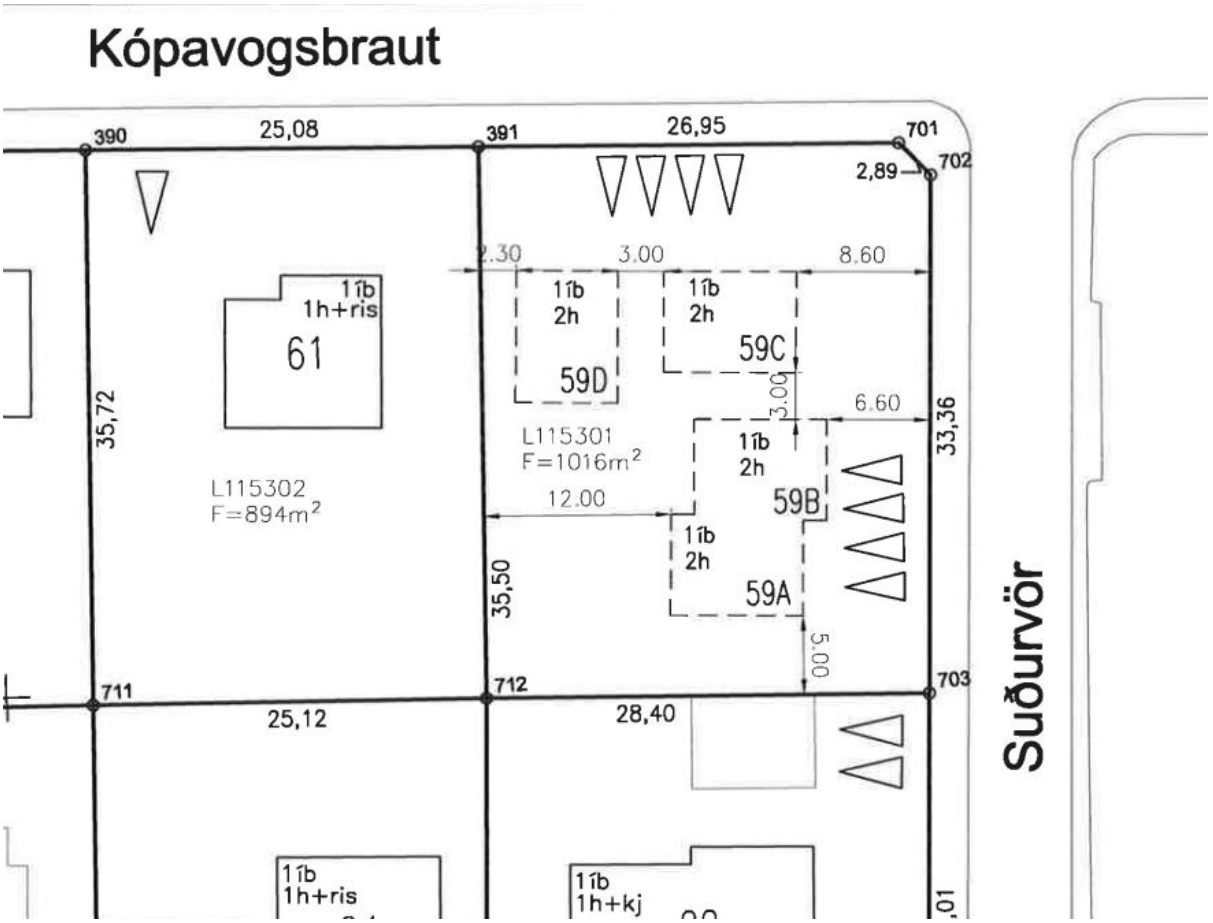


HLÍÐARVEGUR 31. FYRIRMYND

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

HLÍÐARVEGUR 31. FYRIRMYND

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



KÓPAVOGSBRAUT 59. FYRIRMYND.

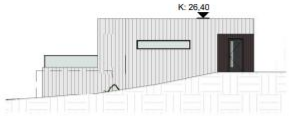
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

KÓPAVOGSBRAUT 59. FYRIRMYND.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

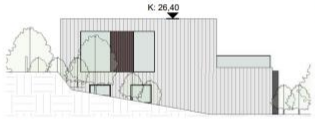
Yfirlitsmynd
1 : 500

Suður
1 : 200

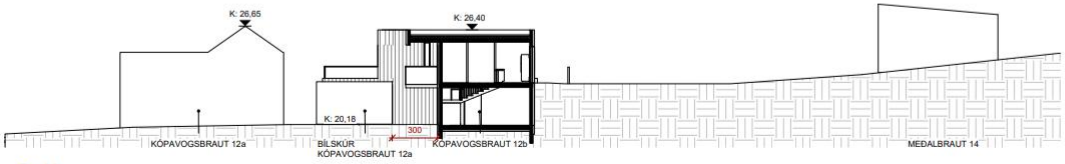


Austur
1 : 200

Norður
1 : 200



Vestur
1 : 200



Snið

Verkheiti:
Kópavogsbraut 12

Hannað af:	EH,RP	**Mælikvarði:**	1:100, 1:500
Teiknað af:	EH,RP	**Dagsetning:**	26.07.2022

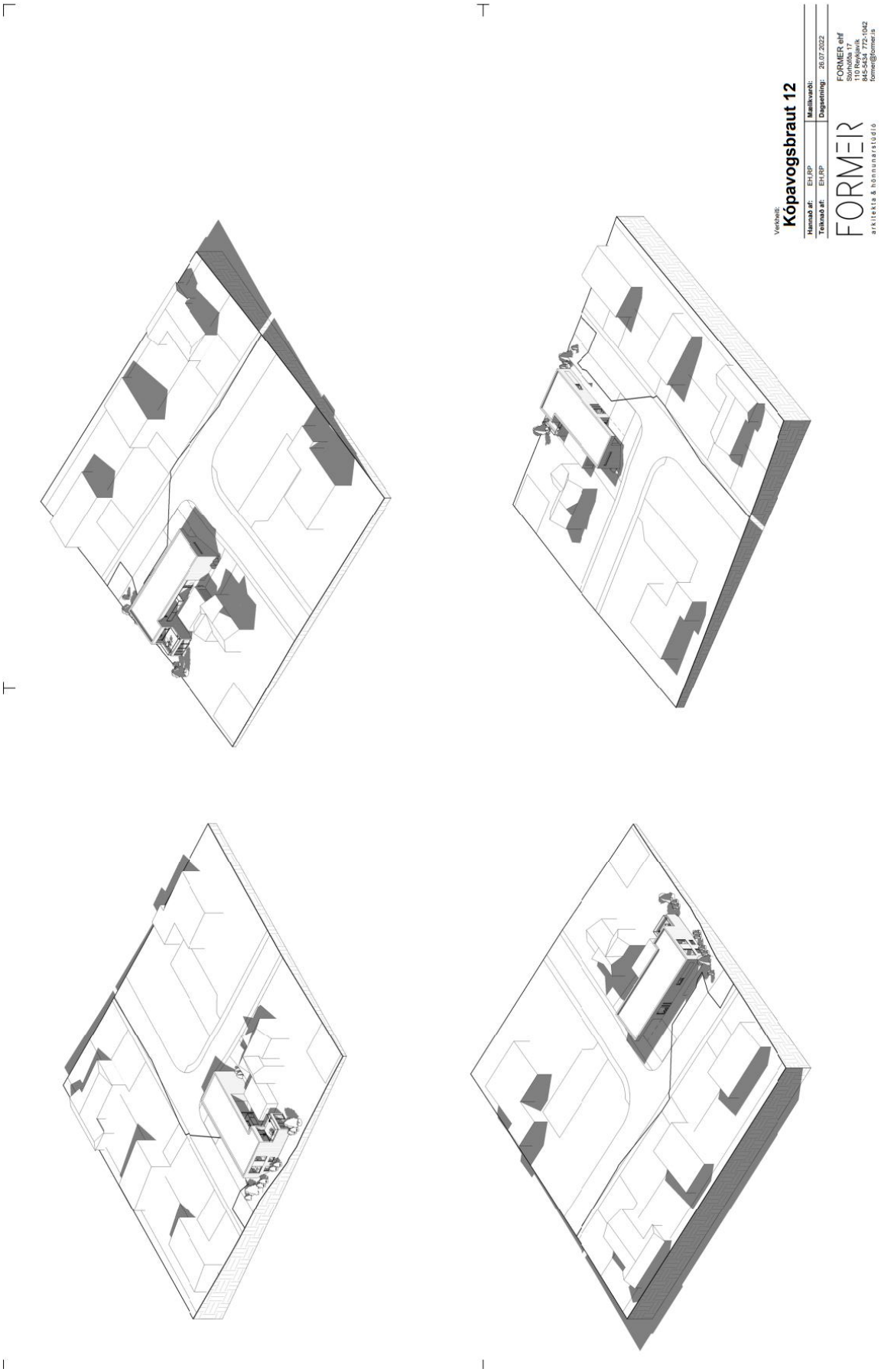
FORMER
arkitekta & hönnunarstúdió

FORMER ehf
Stórhöfða 17
110 Reykjavík
845-5434 772-1042
former@former.is

01
teikning breyting
Tillaga

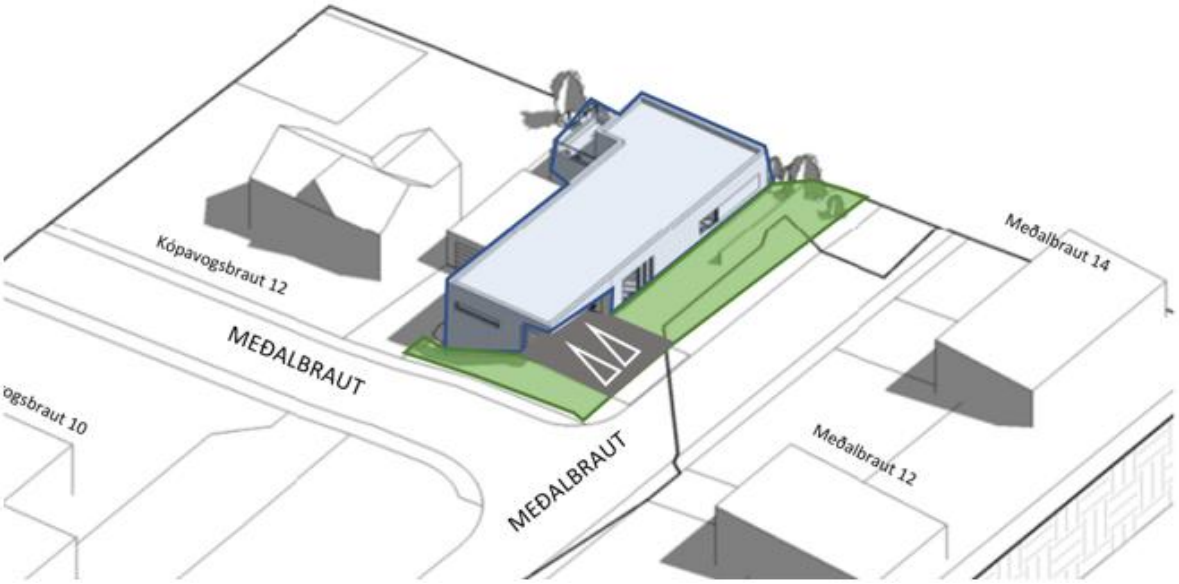
Skjal sótt af 0000000000, dags: 23.10.2026

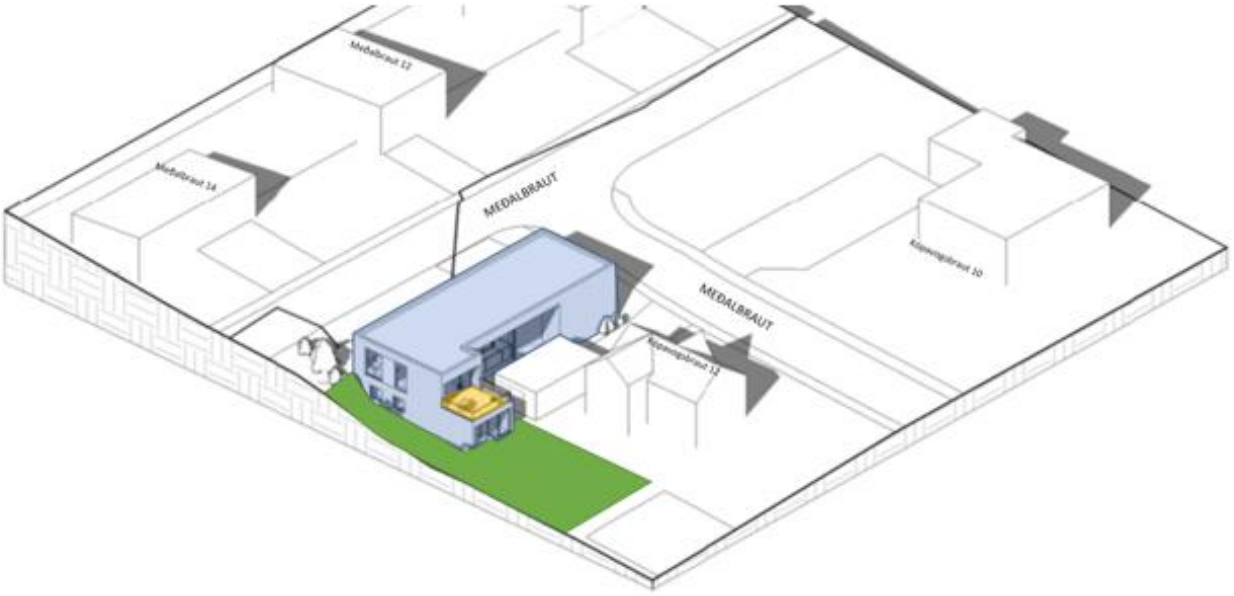
KÓPAVOGSBRAUT 12. FYRIRSPURN.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

KÓPAVOGSBRAUT 12. FYRIRSPURN.





Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

KÓPAVOGSBRAUT 12. FYRIRSPURN.

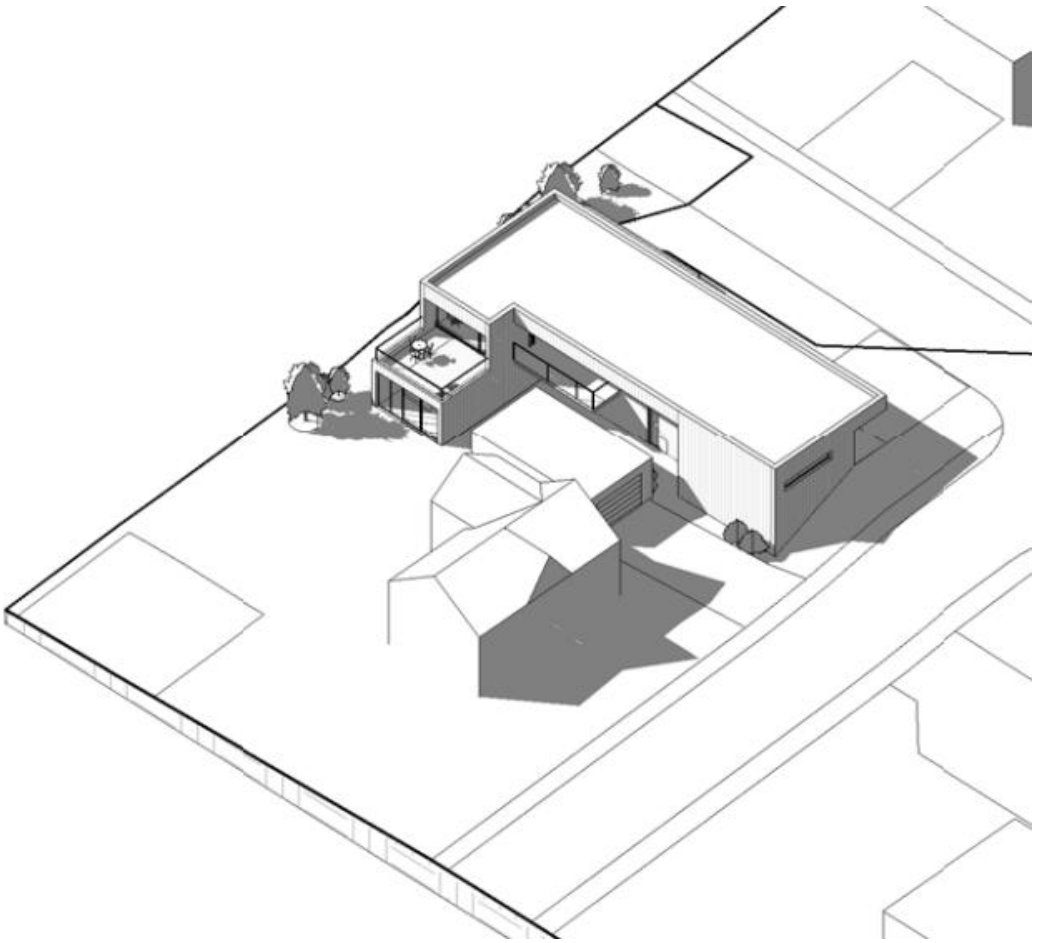
KÓPAVOGSBRAUT 12B. NORÐURHLIÐ. SÉÐ FRÁ MEÐALBRAUT. ÁÆTLAÐ ÚTLIT.

KÓPAVOGSBRAUT 12B. VESTURHLIÐ. SÉÐ FRÁ MEÐALBRAUT. ÁÆTLAÐ ÚTLIT.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

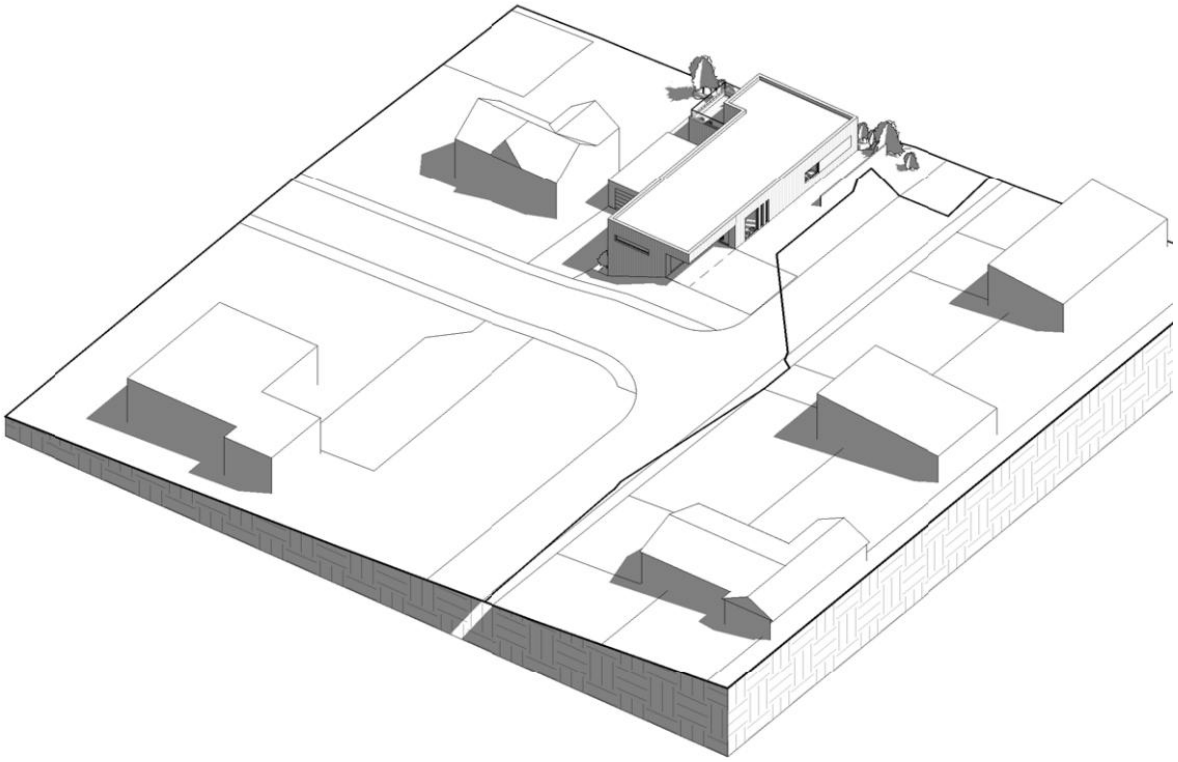
KÓPAVOGSBRAUT 12. FYRIRSPURN.

KÓPAVOGSBRAUT 12B. SÉÐ FRÁ MEÐALBRAUT. ÁÆTLAÐ ÚTLIT.

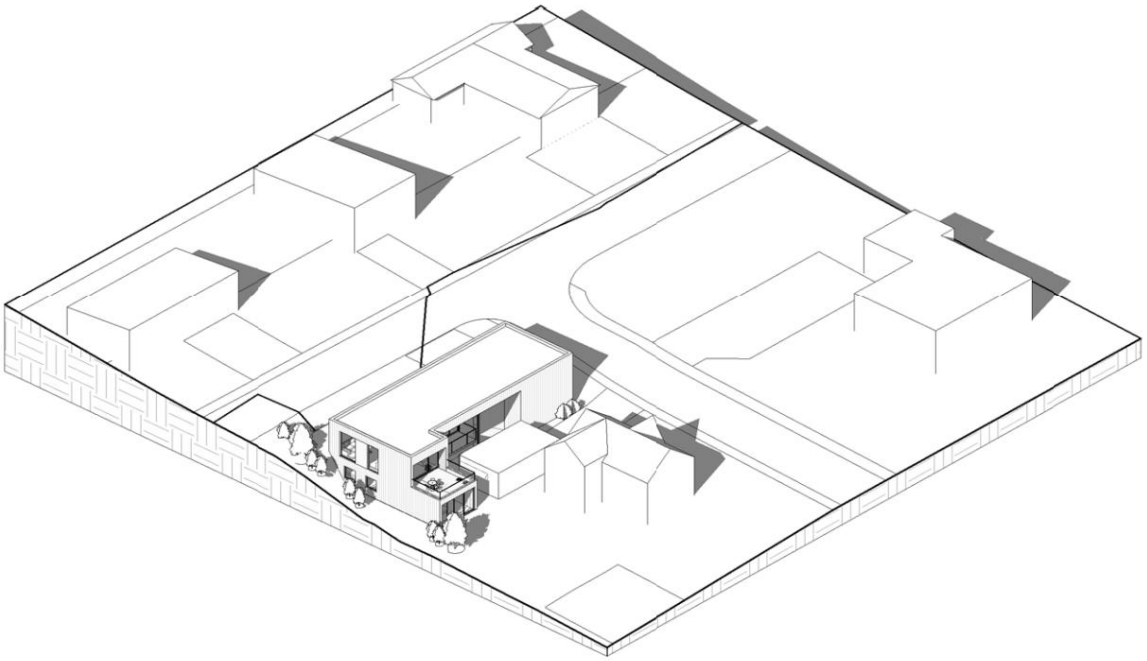


Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

KÓPAVOGSBRAUT 12. FYRIRSPURN.



Yfirlitsmynd yfir Kópavogsbraut 12 b séð frá norðaustur horni - áætluð teikning



Yfirlitsmynd yfir Kópavogsbraut 12 b séð frá suðvestur horni - áætluð teikning

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Kópavogsbraut 12 - Deiliskipulag

Minnisblað 2. desember 2022

Samanburður við rammahluta aðalskipulags Kópavogs og verkfærakistu um þróun byggðar.

Í þessu minnisblaði er leitast við að bera saman hugmyndir lóðarhafa að Kópavogsbraut 12 um mögulega nýbyggingu á norðurhluta lóðarinnar við a) rammahluta aðalskipulags bæjarins og b) verkfærakistu um þróun byggðar í Kópavogi sem nú er unnið að á skipulagsdeild bæjarins.

Hugmyndin er sett fram í formi fyrirspurnar til skipulagsráðs og er dagsett 12. ágúst 2022. Fyrirspurnin ásamt minnispunktum um mögulega nýbyggingu var lögð fyrir skipulagsráð 15. ágúst sl. Var afgreiðslu hennar frestað og vísað til yfirstandandi vinnu við þróun leiðbeininga og gæðaviðmiða fyrir skipulag og breytingar á lóðum og húsnæði. Minnt skal á að um er að ræða fyrirspurn til skipulagsráðs til að kanna viðhorf ráðsmanna til hugmyndarinnar. Gögnin sem fylgja fyrirspurninni eru því eðlilega ekki fullmótuð og þau á því eftir að vinna ítarlegar. Engu að síður ættu þau að gefa góða mynd af væntingu lóðarhafa um breytingar á lóðinni og hvernig þær falla að næsta nágrenni hennar.

Vonast er til þess að viðbrögðin verði jákvæð og heimilað verði að unnið verði deiliskipulagi lóðarinnar í samvinnu við skipulagsdeild bæjarins. Fullunnin tillaga að deiliskipulagi lóðarinnar verði síðan lögð fyrir ráðið til afgreiðslu og vonandi til formlegrar kynningar.

1 Hugmyndin að nýbyggingu á lóðinni

Á lóðinni stendur nú einbýlishús ein hæð með risi auk kjallara um 215 m2 að samanlögðum gólffleti ásamt stakstæðum 42.5 m2 bílskúr samtals 257.5 m2. Lóðin er 1.465 m2 að flatarmáli. Því er nýtingarhlutfall hennar tæplega 0.18. Aðkoma lóðarinnar er tvískipt annars vegar frá Meðalbraut (tengigötu) úr austri og hins vegar frá Kópavogsbraut úr suðri. Sunnan við íbúðarhúsið sendur 15 m2 köld útigeymsla. Svæðið sem lóðin er á er ódeiliskipulagt.

Í ofangreindu erindi lóðarhafa til skipulagsráðs kemur m.a. fram að hugmyndin gangi út á að nýta norðurhluta lóðarinnar undir nýbyggingu, staðsteypt einbýlishús á einni hæð auk kjallara með aðkomu frá Meðalbraut. Í hugmyndinni er *ekki* gert ráð fyrir að lóðinni verði skipt í tvær lóðir vegna þessa heldur verði eignin á sér fastanúmeri en á sameiginlegri lóð sbr. Kópavogsbraut 59. Gert yrði sérstakt samkomulag milli aðila um sérafnotarétt á lóðinni Kópavogsbrautar 12a og 12b sem yrði þinglýst. Gert er ráð fyrir að risþak á núverandi bílskúr verði rifið. Á skúrnum er steinsteypt þak og því tiltölulega auðvelt að fjarlægja risið sem myndi breyta miklu fyrir efri hæð nýja hússins.

Samkvæmt fyrirspurninni er ætlað að grunnflötur hússins gæti verið um 150 m2. Eins og fram hefur komið er stærð lóðarinnar 1.465 m2 að flatarmáli. Nýtingarhlutfall lóðarinnar yrði 0.35 miðað við framlagða hugmynd eins og hún var sett fram í yfirfarinni fyrirspurn til skipulagsráðs í þann 12. desember 2022.

Á efri hæð hússins er miðað við tvöfalda innbyggða bílageymslu, anddyri, snyrtingu, stigahús milli hæða, eldhús, borðstofu og stofu með stórum suðursvölum. Á neðri hæðinni yrði stigahús milli hæða, gangur, geymsla, þvottur, baðherbergi og fjögur svefnherbergi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fjarlægð frá lóðarmörkum að húsvegg nýbyggingar,- allan hringinn, verður 3,0 m. Fjarlægð frá lóðarmörkum að bílskúrshurð verður að lágmarki 6 m þar sem bílageymslan er inndregin. Áætluð eru tvö ný bílastæði á lóð til viðbótar þeim sem fyrir eru. Aðkoma að nýja húsinu yrði frá Meðalbraut.

Mjög auðvelt er að koma fyrir a.m.k. 2 hjólastæðum við hvort húsið fyrir sig.

Aðkomuhæð nýja hússins er áætluð í k. 23.0 og hámarkshæð í k. 26.4 eða ívið lægri en mænishæð núverandi húss að Kópavogsbraut 12 sem er í k. 26.65.

2 Rammahluti aðalskipulagsins

Eitt meginmarkmið aðalskipulags bæjarins til áratuga er að stuðla að góðri nýtingu lands og landsgæða m.a. með þéttingu byggðarinnar. Eru dæmin þar sem þessu meginmarkmiði hefur verið beitt í byggðaþróun bæjarins orðin fjölmörg bæði uppbygging stærri svæða sem og á einstökum lóðum.

Í eldri hverfum bæjarins hafa gömul úr sér gengin hús verið rifin og ný byggð í staðin. Eins hefur verið bætt við húsum á stórum lóðum. Í aðalskipulaginu eru sett fram rammaákvæði til þess að stýra sem best þessari byggðaþróun.

Rammaákvæði aðalskipulagsins eru þríþætt:

A. Almenn ákvæði sem gilda fyrir öll hverfi bæjarins þ.e. rammaákvæði nr. 1
B. Ákvæði nr. 2, 3 og 4 nær til ódeiliskipulagðra reita eða svæða á Kársnesi og Digranesi
C. Ákvæði nr. 5 sem er sérákvæði nær til fjögurra ákveðinna svæða á Kársnesi og Digranesi.

Þættir A og B eiga við um fyrirliggjandi fyrirspurn um deiliskipulag að Kópavogsbraut 12 ekki þáttur C.

Í rammaákvæði **A1a er fjallað um nýtingarhlutfalla**. Nýtingarhlutfall lóðar þar sem breyting er fyrirhuguð *skal að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða*.

Lóðirnar við Kópavogsbraut eru stórar eða á bilinu 1.000 til 1.800 m2. Sé horft til lóða við Kópavogsbraut 8-18 þá er meðalstærð þeirra um 1.400 m2 og við Meðalbraut 8-18 um 670 m2. Byggðir fermetrar á lóðum við Kópavogsbraut 8-18 eru liðlega 1.600 m2 skv. Fasteignaskrá 2022 og við Meðalbraut 8-18 liðlega 1.300 m2. Meðaltals nýtingarhlutfall framangreindra lóða við Kópavogsbraut er 0.19 og við Meðalbraut 0.33. Meðaltalsnýtingarhlutfall lóða við Meðalbraut 8-18 og Kópavogsbrautar 8-18 er 0.24 sjá meðfylgjandi töflu.

	Stærð lóðar m2	Byggðir m2 á lóð	Nýtingarhlutfall
Kópavogsbraut 8	896	259.7	0.29
Kópavogsbraut 10	1.862	305.2	0.16
Kópavogsbraut 12	1.465	257.4	0.18
Kópavogsbraut 14	1.496	349.3	0.23
Kópavogsbraut 16	1.325	199.1	0.15
Kópavogsbraut 18	1.301	255.1	0.20
	8.345	**1625.8**	**0.19**
Meðalbraut 8	668	195.7	0.29
Meðalbraut 10	676	256.1	0.38
Meðalbraut 12	675	187.7	0.28
Meðalbraut 14	667	225.1	0.34
Meðalbraut 16	661	216.6	0.33
Meðalbraut 18	672	255.1	0.38
	4.019	**1336.3**	**0.33**
Samantekt:	8.345	1625.8	
	4.019	1336.3	
	12.364	**2962.1**	**0.24**

Mynd 2.1 - Stærðir lóða ásamt byggðum m2 á lóð skv. Fasteignamatsskrá

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Í töflu 2-1 í greinargerð gildandi aðalskipulags bls. 36 kemur fram viðmið um nýtingarhlutfall lóða eftir húsagerðum. Viðmiðið fyrir *einbýlishúsalóðir* er skv. aðalskipulaginu á bilinu 0.20-0.35.

Fram hefur komið að nýtingarhlutfall Kópavogsbrautar 12 sé 0.18. Verði heimilað að reisa nýbyggingu á norðurhluta lóðarinnar, sem eins og fram kemur í fyrirspurninni er áætluð um 250 m2 að samanlögðum gólffleti, yrði nýtingarhlutfall lóðarinnar 0.35.

Í rammaákvæði **A1b er fjallað um hæðir húsa**. En þar segir að hæð nýbyggingar *skal að jafnaði ekki vera hærri en lína sem dregin er á milli húsa sitt hvoru megin við*. Í þessu ákvæði er m.a. verið að horfa til ákveðinnar byggingarlínu í götumyndinni og miðað við að nýbyggingin verði í svipaðri hæða og aðliggjandi hús. Einnig er í þessu ákvæði verið að reyna að átta sig á hvort nýbyggingin verði til þess að skerða útsýni frá núverandi byggð og/eða komi til með að varpa skugga á næstu hús.

Í tilfelli mögulegrar nýbyggingar á norður hluta lóðarinnar að Kópavogsbraut 12 þá standa aðliggjandi íbúðarhús Kópavogsbraut 8-18 því sem næst á miðjum lóðunum og eru milli 18 og 20 m frá húsvegg aðalbyggingar að norðurmörkum lóðanna við Meðalbraut. Því erfitt um vik að bera þetta saman. Bent skal á að lóðirnar við Kópavogsbraut 2-20 eru milli 47 og 49 m djúpar og 22-30 m breiðar.

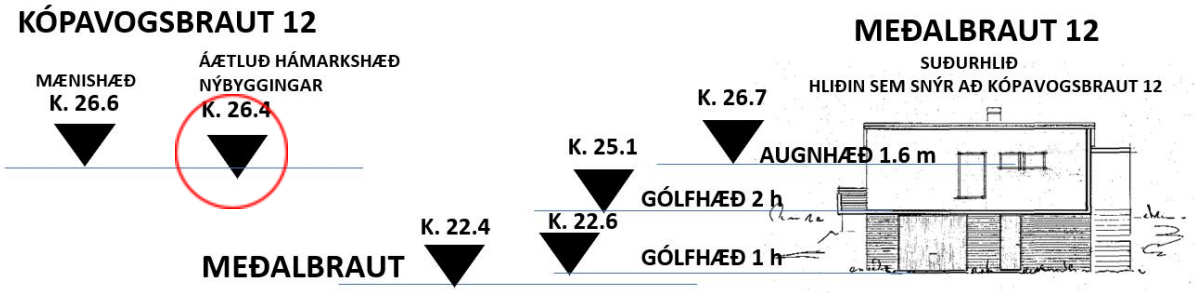
Mynd 2.2 - Yfirlitsmynd. Lóðir - stærðir

Hvað varðar **hæð** þá hefur komið fram að möguleg nýbygging verði lægri en núverandi íbúðarhús að Kópavogsbraut 12 þar sem mænishæð núverandi húss er í k. 26.6 (reiknuð hæð miðað við aðalteikningar). Mænishæð íbúðarhússins að Kópavogsbraut 14 er sjónarmun lægri en Kópavogsbraut 12 þó svo að hæð þess reiknist hin sama miðað við aðalteikningar og á Kópavogsbraut 12. Áætluð hámark hæð nýbyggingar er k. 26.4. Húsin að Meðalbrautar 12 og 14 sem standa norðan við Kópavogsbraut 12 og ofan við húsagötuna Meðalbraut eru í k. 28.7 og 29.0 (áætluð hæð miðað við aðalteikningar). Hámarks hæð Meðalbrautar 12 og 14 er því 2.1 - 2.4 m hærri en áætluð hámarkshæð mögulegrar nýbyggingar á Kópavogsbraut 12. Götuhæð Meðalbrautar milli Kópavogsbrautar 12 og Meðalbrautar 12 og 14 er áætluð í k. 22.4.

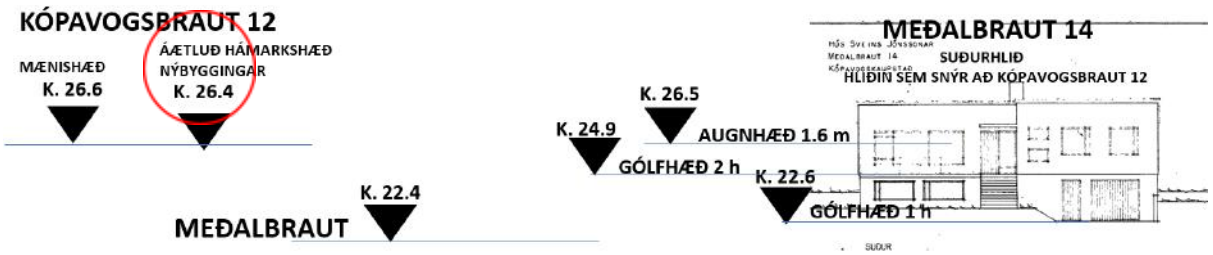
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Mynd 2.3 - Mænishæðir (áætlaðar miðað við aðalteikningar)

Varðandi mögulega skert **útsýni.** Ef heimilt verður að byggja einnar hæða einbýlishús með kjallara á norðurhluta lóðarinnar nr. 12 við Kópavogsbraut eru litlar líkur á að nýbyggingin komi til með að skerða útsýni til suðurs séð frá húsum við Meðalbraut m.a. frá húsum nr. 12 og 14 sem eru beint fyrir ofan (norðan) Kópavogsbraut 12 þ.e. handan götunnar. Bæði húsin Meðalbraut 12 og 14 eru tveggja hæða. Myndir 2.4 og 2.5 hér að neðan sýna hæðir í Meðalbraut 12 og 14 borið saman við Kópavogsbraut 12 og áætlaða hæð mögulegrar nýbyggingar. Hæðakótar þessir eru reiknaðir út frá aðalteikningum húsanna og áætla hæð Meðalbrautar í k. 22.4. Myndirnar sýna að miðað við augnhæð 1.6 m á efri hæð Meðalbrautar 12 og 14 þá sést vel yfir mögulega nýbyggingu sem áætlað er að verði með hámarkshæð í kóta 26.4. Minnt skal á að þessar hæðir eru áætlaðar og þarf að yfirfara verði tillagan að nýbyggingu unnin áfram.



Mynd 2.4 - Hæðir, Meðalbraut 12 bornar saman við Kópavogsbraut 12



Mynd 2.5 - Hæðir, Meðalbraut 14

Minnt skal á að mikill gróður er á lóðum húsa meðfram Meðalbraut einkum sunnan götunnar þ.e. á lóðum húsa við Kópavogsbraut sjá mynd 2.6. Gróðurinn,- m.a. krónumiklar aspir sem eru sumar hverjar 8-10 m háar og fönguleg sígræn tré skerða útsýni til suðurs séð frá lóðum og jarðhæð húsa norðan Meðalbrautar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Mynd 2.6 - Kópavogsbraut 12 og 14 séð frá Meðalbraut

Nýbygging með hámarkshæð í kóta 26.4 mun **ekki ná að varpa skugga** á hús né lóðir norðan Meðalbrautar.

Í rammaákvæði **A1c er fjallað um byggingarlínur.** Þar segir að nýbygging skuli að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitthvoru megin við. Þá er miðað er við meginform aðalbyggingar á viðkomandi lóð. Ljóst er að möguleg nýbygging á norðurhluta lóðarinnar við Kópavogsbraut 12 mun liggja **utan** línu sem dregin er milli aðliggjandi húsa. Reyndar er tengigatan Meðalbraut á milli Kópavogsbrautar 10 og 12. Á mynd 2.7 hér að neðan eru þessar línur fyrir Kópavogsbrautarhúsin sýndar, bæði norðan og sunnan við húsin. Verði nýbyggingin heimiluð á þessari stóru lóð að Kópavogsbraut 12 verður til ný byggingarlína meðfram Meðalbraut sem táknuð er með gulum lit.

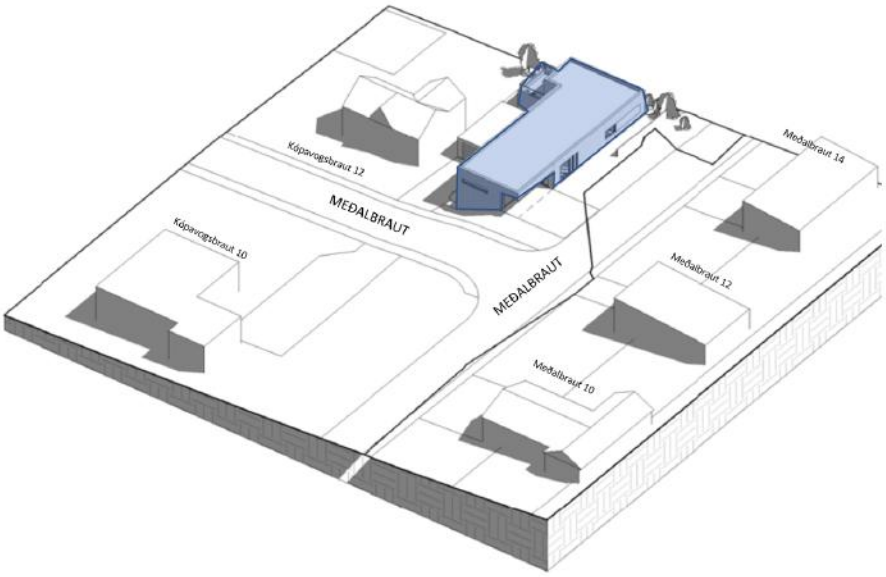
Mynd 2.7 - Byggingarlínur

Í rammaákvæði **B2 er fjallað um stærð og umfang viðbygginga og bílageymslna** en þær skuli að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni. Hér er reyndar ekki um viðbyggingu að ræða heldur nýbyggingu á lóðinni eins og fram hefur komið. Engu að síður er vert að fjalla um þennan þátt rammaákvæðisins í aðalskipulaginu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Íbúðarhúsið að Kópavogsbraut 12 er samkvæmt Fasteignamatsskrá 214,9 m2 ásamt 42,5 m2 bílskúr eða samtals 257,4 m2 sem samsvara 0.176 í nýtingarhlutfalli. Nýbyggingin er áætluð 250 m2 eins og að ofan greinir eða ívið minna en núverandi hús. Nýtingarhlutfallið yrði því samanlagt 0.346.

Þessari nýbyggingu og fyrirkomulag hennar á lóðinni svipar til nýbyggingar sem samþykkt var á lóðinni Hlíðarvegi 31 sumarið 2020 og vitnað er til í fyrirspurninni. Í fyrirliggjandi fyrirspurn um nýbyggingu á lóð Kópavogsbrautar 12 er „nýmóðins hús“, ein hæð með flötu þaki og kjallara fellt að húsi sem er hæð með risi og bröttu þaki auk kjallara. Húsið er upphaflega teiknað 1953 og breytt nokkrum sinnum síðan þá, síðast í apríl 2008 þegar þak íbúðarhússins var endurnýjað og heimilað var að setja risþak á bílskúrinn.



Mynd 2.8 - Form mögulegrar nýbyggingar að Kópavogsbraut 12

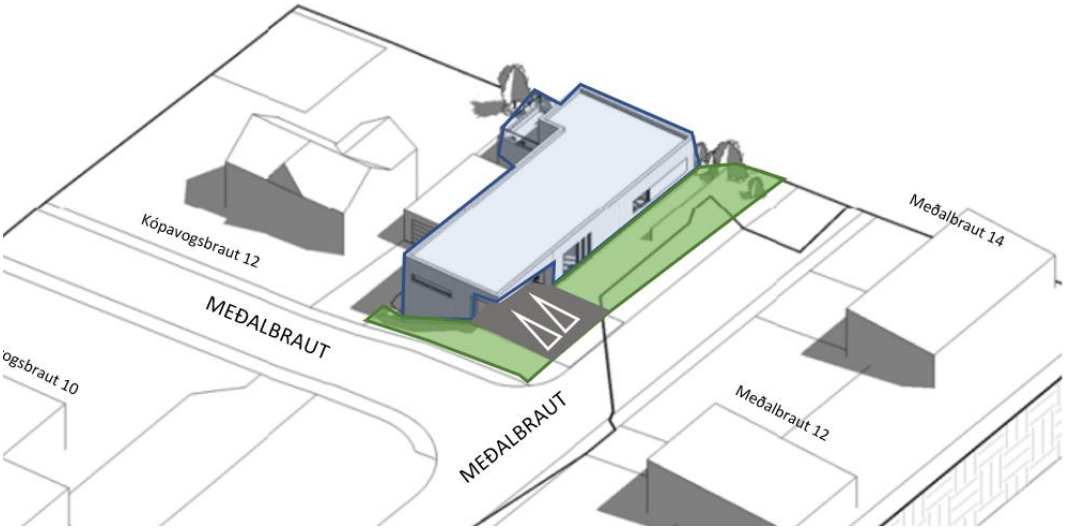
Form nýbyggingarinnar að Kópavogsbraut 12, ef af verður, kemur til með að vera meira í takt við húsin norðan Meðalbrautar sbr. myndin hér að neðan og “taka þátt” í þeirri götumynd. Má í því sambandi benda á form húsanna nr. 14, 16 og 18 sbr. mynd 2.9.

Mynd 2.9 - Form húsa við Meðalbraut

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

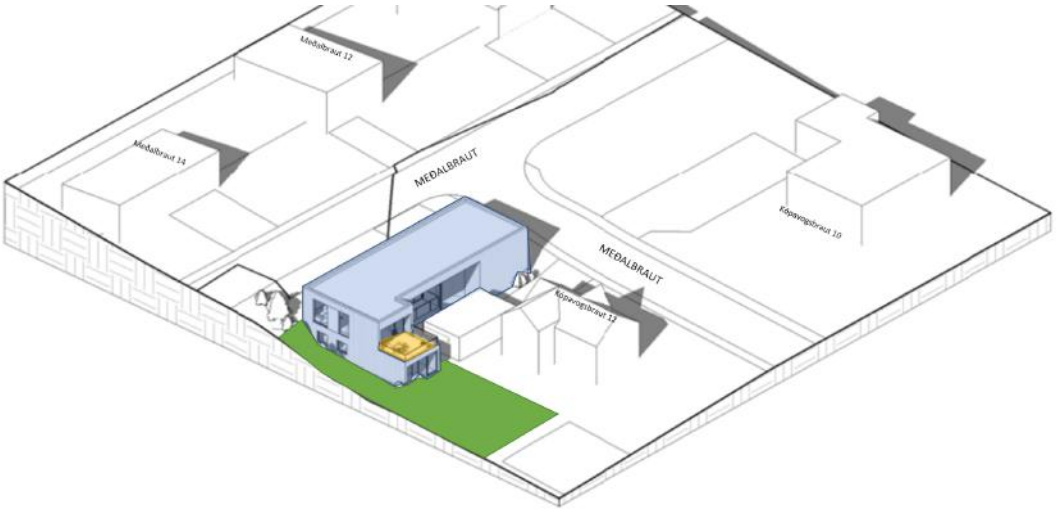
Í rammaákvæði **B3 er m.a. fjallað um fjölda bílastæða og að nýta gróður á hluta lóðarmarka við götu til að halda grænu yfirbragði í götumynd.**

Í nýju Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er umrædd lóð á samgöngumiðuðu svæði, **svæði II** þar sem gert er ráð fyrir að hámarki 1.25 stæðum á íbúð ef 1-2 herbergi eru í íbúðinni en 1,5 ef íbúðin er stærri en 2ja herbergja. Að auki skal/má reikna með 0.3 stæði á íbúð sem gestastæði. Í tilfelli mögulegrar nýbyggingar á lóð Kópavogsbrautar 12 þá er gert ráð fyrir tveimur stæðum við húsið með aðkomu frá Meðalbraut sjá mynd 2.10. Mjög auðvelt er að koma 2 hjólastæðum við hvort húsið fyrir sig.



Mynd 2.10 - Lóð og bílastæði nýbyggingar að Kópavogsbraut 12

Varðandi það atriði að nýta gróður á lóðarmörkum við götu þá sýnir ofangreind teikning að nægt rými, sem er liðlega 100 m2, er til staðar fyrir gróður á lóðarmörkum til norðurs og austurs við Meðalbraut eins og hugmyndin er sett fram, sjá mynd 2.10 og 2.11. Til að tryggja gróður í götumyndinni á lóð nýbyggingar á norðurhluta lóðarinnar að Kópavogsbraut 12 væri hægt að setja það sem skilyrði að lóðaruppdráttur yrði lagður fram samhliða aðalteikningu til byggingarfulltrúa.



Mynd 2.11 - Garður/Dvalarsvæði á lóð. Verönd/svalir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Í rammaákvæði **B4 er m.a. bent á nauðsyn þess að gera ráð fyrir garði/dvalarsvæði á lóð.** Svæðin þurfa að henta til útivistar, dvalar og leikja. Á myndum 2.10 og 2.11 hér að ofan koma möguleg útisvæði fram, bæði svalir/verönd sem eru áætlaðar allt að 16 m2 og garðsvæði til suðurs og vesturs um 150 m2 að flatarmáli.

2.1 Samantekt samanburðar við rammaákvæðin

Á skipulagsdeild bæjarins er nú unnið að verkfærakistu fyrir þróun byggðar. Um er að ræða eins konar gátlista sem lóðarhafar, hönnuðir, starfsmenn skipulagsdeildar og ráðsmenn m.a. í skipulagsráði bæjarins geti nýtt sér í vinnu sinni í umsóknarferli um breytingar í hverfum bæjarins. Markmiðið er að samræma framsetningu, meðhöndlun og afgreiðslu á umsóknum um breytingar á húsnæði eða lóð. Gátlistinn *er mikilvægur þáttur í því að tryggja að breytingar auki sjálfbærni og gæði byggðarinnar í Kópavogi öllum til hagsbóta* eins og fram kemur í drögum að ***Verkfærakistu fyrir þróun byggðar í Kópavogi dags. 1. Júlí 2022***.

Hér á eftir er gerð tilraun til að bera væntingar lóðarhafa að Kópavogsbraut 12 um nýbyggingu á norðurhluta lóðarinnar saman við gátlistann og „tikka í boxin“ sem þar koma fram.

2.1.1 Hvernig sæki ég um uppbyggingu eða breytingu á húsnæði eða lóð?

Er deiliskipulag í gildi?
Svar: Nei

Er breytingin á ódeiliskipulögðu svæði?
Svar: Já

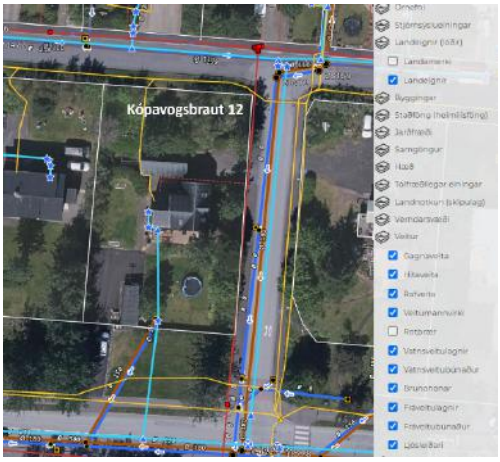
Eru fleiri eigendur/lóðarhafar?
Svar: Nei

Er breytingin á lóðarmörkum?
Svar: Nei. Fyrirhuguð nýbygging yrði 3 m frá lóðarmörkum

Er húsið friðlýst, friðað eða varðveisluvert?
Svar. Nei. Húsið að Kópavogsbraut er hvorki friðlýst, friðað eða með eitthvert varðveislugildi

Gilda sértæk rammaákvæði í aðalskipulagi á svæðinu?
Svar: Já. Rammaákvæði A og B. Ekki C. Sjá samantekt hér að framan.

Hvílir höfundarréttur arkitekts eða hönnuðar á húsinu?
Svar: Húsið að Kópavogsbraut 12 er upphaflega teiknað af Elísabetu Finsen 1953. Síða eru lagðar inn til byggingarfulltrúa teikningar eftir Ásmund Ólason, 1973; Steingrím Hauksson, 1980 og Sigurð Einarsson, 2008. Ekki eru gerðar breytingar á núverandi byggingum að Kópavogsbraut 12 aðrar en að lagt er til að risþak á bílskúr verði fjarlægt og sett í upphaflegt horf.



Kallar framkvæmdirnar á færslu á lagna eða nýjar tengingar?
Svar: Á meðfylgjandi mynd koma fram lagnir á lóð Kópavogsbrautar 12 sbr. LUK. Ljósleiðarastreng virðist þurfa að hreyfa verði hugmyndin um nýbyggingu á norðurhluta

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

lóðarinnar að veruleika. Frárennslislögn yrði grafin í gegnum lóðina í brunn á suðurmörkum lóðarinnar.

Kalla framkvæmdirnar á breytingar eða afnot af bæjarlandi?
Svar: Já. Niðurtekt og frágang á kantsteini við aðkomu frá Meðalbraut.

Mögulegt er að senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa.
Svar: Við lóðarhafar Kópavogsbrautar 12 erum einmitt að nýta okkur fyrirspurnarformið og höfum eins og fram hefur komið sent inn til skipulagsfulltrúa og skipulagsráðs fyrirspurn sem dags. er 12. ágúst 2022. Í fyrirspurninni, sem var uppfærð í samræmi við ábendingar frá skipulagsdeild, er hugmynd okkar um breytingar á lóðinni lýst ítarlega.

Eins og fram hefur komið er lóðin Kópavogsbraut 12 á ódeiliskipulögðu svæði. Fyrirspurninni sem lögð var fram í skipulagsráði 15. ágúst 2022 fylgja uppdrættir og teikningar sem líta má á sem drög að skipulagi eða útfærslu byggðar á lóðinni. Eins og fram hefur komið var fyrirspurnin yfirfarin nýlega. Drögin yrðu unnin áfram ef viðhorf skipulagsráðs verður jákvætt sem við undirrituð vonumst til. Hugmyndin er borin saman við rammaákvæði aðalskipulagsins hér að framan.

2.1.2 Um gæði byggðar

Hefur eftirfarandi verið skoðað við þróun og breytingar á byggð?

Samráð við hagsmunaaðila og þá sem þekkja svæðið best, s.s. íbúa, atvinnurekendur og aðra notendur?
Svar: Já. Búið er að hafa samráð við nærliggjandi lóðarhafa. Við ákváðum að kynna hugmyndina fyrir næstu nágrönnum okkar, lóðarhöfum að Kópavogsbrautar 10 og 14 og Meðalbrautar 10, 12, 14 og 16. Við teljum mikilvægt að það ríki sátt meðal þeirra um mögulega nýbyggingu á svæðinu. Öll voru þau jákvæð fyrir því að hugmyndin yrði unnin áfram. Enn fremur sendum við sömu aðilum hugmyndina í tölvupósti, bæði myndir og uppdrætti og útskýrðum fyrir þeim mögulegt áframhald, á þann hátt að við vildum kynna hana sem fyrirspurn fyrir Kópavogsbæ með ósk um jákvæð viðbrögð. Ef sú yrði raunin yrði vonandi farið í formlegt ferli og breytingin kynnt m.a. fyrir nágrönnum. Þá gæfist enn á ný tækifæri til að hafa áhrif á mögulegar breytingar ef svo ber undir.

Mynd 2.1.2.1 - Hugmyndin að mögulegri nýbyggingu var kynnt fyrir nærliggjandi lóðarhöfum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Skuggavarp: Tryggja að byggingar varpi sem minnstum skugga á lóðir og almenningsrými, sérstaklega síðdegis.
Svar: Búið er að hugsa sérstaklega út í skuggavarp í hönnun á nýbyggingunni og hefur hún lítið sem engin áhrif á nærliggjandi byggingar. Já og krónumikil tré (T.d. aspir) munu verða fjarlægð fyrir tilkomu nýbyggingar og mun því verða minna skuggavarp á nærliggjandi hús.

Vindáttir: Koma byggð þannig fyrir að hún veiti sem mest skjól á útsvæðum fyrir vindi.
Svar: Byggðin við Meðalbraut og Kópavogsbraut er skjólgóð enda eru hverfin vel gróin. Nýbygging á norðurhluta lóðarinnar að Kópavogsbraut 12 breytir þar litlu um ef nokkru.

Hljóðvist: Eru gerðar ráðstafanir til að draga úr hljóðmengun með hljóðveggjum eða öðrum leiðum?
Svar: Nei. Ekki er talin þörf á slíku umfram það sem fram kemur í mannvirkjalögum og reglugerðum um hljóðvist.

Landslag: Er tryggt að unnið sé með landhalla, sem skapar áhugavert umhverfi fyrir byggð.
Svar: Já. Að okkar mati er nýbyggingin mjög skemmtilega hönnuð þar sem nýttur er hallinn til suðurs á þann máta að þau sem eru norðan byggingar sjá einungis eina hæð en þau að sunnan munu koma til með að sjá tvær hæðir. Hallinn er því að okkar mati mjög vel nýttur og umhverfið áhugavert.

Náttúrulegt umhverfi: Er tryggt gott aðgengi að því og passað upp á röskun.
Svar: Ekkert náttúrulegt umhverfi er á lóð, þ.e. óhreyft land, -land frá náttúrunnar hendi. En bent skal á að grisja og fjarlægja þarf tré og runna sem ekki hefur verið sinnt lengi. Því mun umhverfið verða fallegra fyrir vikið.

Byggingarsaga og minjar: Er tryggt að haldið sé í mikilvægar byggingar, minjar og sögulega skírtskotanir til að viðhalda staðaranda.
Svar: Fyrirhuguð nýbygging mun falla að staðaranda hverfisins sem felst m.a. í fjölbreyttu formi, útliti og efnisvali, ýmsum litum og skala. Allt þættir sem vinna vel saman í að skapa fallegt umhverfi í samræmi við nærliggjandi hús.

Sjónásar. Er tryggt að útsýni í átt að mikilvægum kennileitum sé hámarkað.
Svar: Á ekki við þar sem engin mikilvæg kennileiti eru til staðar.

Er komið til móts við eftirfarandi viðmið um gæði byggðar?

Aðgengi að verslun og þjónustu í nágrenninu og möguleiki á því að ýta undir lifandi starfsemi í hverfinu.
Svar: Nýbygging að Kópavogsbraut 12 hefur ekki áhrif á þennan þátt að öðru leyti en því að fleiri íbúar í hverfinu munu væntanlega "ýta undir lifandi starfsemi í hverfinu".

Hæfilegur þéttleiki byggðar þannig að innviðir nýtist sem best og grundvöllur sé fyrir verslun og þjónustu?
Svar: Möguleg nýbygging á lóð Kópavogsbrautar 12 eykur þéttleika byggðarinnar sem aftur verður til þess að nýta innviði hverfisins betur s.s. verslun og þjónustu.

Vistvænar áherslur og efnisval séu í fyrirrúmi til þess að lágmarka kolefnisfótspor byggðarinnar og bæta lýðheilsu.
Svar: Arkitektinn mögulegrar nýbyggingar á lóð Kópavogsbrautar 12 leggur til vottuð og vistvæn byggingarefni til að lágmarka kolefnisfótspor.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Arkitektúr og hönnun: Er tryggt að vandað sé til verka með fjölbreyttum og áhugaverðum lausnum?
Svar: Arkitekta og hönnunarstofan Former hafa tekið verkefnið að sér og koma til með að aðstoða lóðarhafa við að hanna fallega og vandaða nýbyggingu.

Fjölbreyttir húsnæðiskostir innan hverfis sem laða að ólíka þjóðfélagshópa og fólk á mismunandi ævistigum.
Svar: Eftir samráð við nærliggjandi íbúa var niðurstaðan sú að byggja einbýlishús í takti við nærliggjandi umhverfi.

Íbúðir séu bjartar og vel skipulagðar með alla nauðsynlega aðstöðu og gott aðgengi að aðlaðandi útisvæðum.
Svar: Við erum það heppin að nóg er að fallegum útisvæðum í kring eins og t.d. Rútstún. Nýbyggingin verður björt með fallegum stórum gluggum í suður-, vestur og austurátt en þeir verða "minimalískir" í norðurátt.

Gott aðgengi að dvalarsvæði á lóð með gegndræpu yfirborði sem nýtur sólar og skjóls?
Svar: Þetta fellur vel að tillögu okkar, líkt og sjá má á myndum 2.10 og 2.11 hér að framan.

Almenningsrými innan byggðarinnar séu áhugaverð og aðlaðandi fyrir alla aldurshópa?
Svar: Já. Rútstún, Þinghóll (Kópavogstún) og Kópavogslaug.

Gróður á lóðum og almenningsrýmum, sem fegrar umhverfið, ýtir undir líffræðilega fjölbreytni og möguleika á matjurtaræktun?
Svar: Sjá nánar í kafla 2.1.3.

Blágrænar ofanvatnslausnir sem taka við ofanvatni og sía áður en að það rennur í viðtaka?
Svar: Tekið er mið af blágrænum ofanvatnslausnum m.a. hvað varðar frágang á þaki og bílastæði.

Göngu- og hjólaleiðir í gegnum svæðið og tryggja að þær séu aðlaðandi og öruggar?
Svar: Á ekki við.

Aðgengi að almenningssamgöngum og tryggja göngu- og hjólatengingar við þær?
Svar: Gott aðgengi er að almenningssamgöngum og göngu- og hjólaleiðum. Lóðin liggur steinsnar frá Hamraborg og því nálægð við almenningssamgöngur með besta móti. Þá liggja göngu- og hjólaleiðir vítt og breitt um Kársnesið.

Bílastæði séu ekki yfirgnæfandi í byggðinni, staðsett í skugga, gegndræp og fegruð með gróðri?
Svar: Líkt og áður hefur komið fram er gert ráð fyrir tveimur stæðum við nýbygginguna með aðkomu frá Meðalbraut, norðanmegin lóðarinnar.

Hjólastæði séu örugg og aðgengileg í og við hverja byggingu og helstu áfangastaði?
Svar: Auðvelt að koma þessu við.

2.1.3 Útfærsla á lóð

Dvalarsvæði á lóð

Gera skal ráð fyrir dvalarsvæði á lóð sem hentar til útivistar, hvíldar og leikja fyrir fólk á öllum aldri og er vel staðsett með tilliti til skjóls, sólar- og birtuskilyrða, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.
Svar: Á myndum 2.10 og 2.11 hér að ofan koma möguleg útisvæði fram, bæði svalir/verönd sem eru áætlaðar allt að 16 m2 og garðsvæði til suðurs og vesturs um 150 m2 að flatarmáli.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Leitast skal við að valda sem minnstu skuggavarpi á lóðinni og aðliggjandi lóðum og að dvalarsvæði njóti sem mestrar birtu, sérstaklega síðdegis. Æskilegt er að bil á milli húsa sé tvöföld hæð bygginga sunnan við svo útisvæði njóti birtu á sumrin.
Svar: Nýbygging með hámarkshæð í kóta 26.4 mun **ekki ná að varpa skugga** á hús né lóðir norðan Meðalbrautar. Búið er að hugsa sérstaklega út í skuggavarp í hönnun á nýbyggingunni og hefur hún lítil sem engin áhrif á nærliggjandi byggingar. Stærri tré (T.d. aspir) munu verða fjarlægðar fyrir tilkomu nýbyggingar og mun því verða minna skuggavarp á nærliggjandi húsnæði verði húsið byggt.

Leitast skal við að skapa skjól fyrir helstu vindáttum á dvalarsvæðum með gróðri eða skjólveggjum.
Svar: Auðvelt er að koma þessu fyrir svo vel sé. Minnt skal á að eldri hverfi bæjarins er skjólgóð.

Æskilegt er að dvalarsvæði hafi gegndræpt yfirborð, s.s. gras, timburpall, eða grasstein.
Svar: Hugað verður að þessum þætti við hönnun hússins m.a ofanvatnslausnum.

Lóðarmörk

Hafa þarf samráð við aðliggjandi lóðarhafa vegna frágangs á lóðamörkum.
Svar: Við teljum mikilvægt að það ríki sátt meðal aðliggjandi lóðarhafa um mögulega nýbyggingu á svæðinu og frágang á lóðamörkum. Við höfum þegar átt samtal við nágranna okkar um hugmyndir okkar og fengið jákvæðar undirtektir um að hún verði unnin áfram.

Huga skal að hæðarmun á lóðarmörkum, sérstaklega þar sem landhalli er mikill.
Svar: Já. Sjá umfjöllun um hæðir á bls 3-5 og myndir 2.3, 2.4 og 2.5.

Ef sótt er um að skipta upp lóð skulu báðar lóðir vera tiltölulega ferkantaðar í laginu og að lágmarki 500 m2 að flatarmáli. Nýtingarhlutfall lóða þarf að vera í samræmi við viðmið og rammaákvæði í aðalskipulagi.
Svar: Líkt og áður hefur fram er í hugmyndinni *ekki* gert ráð fyrir að lóðinni verði skipt í tvær lóðir vegna þessa heldur verði eignin á sér fastanúmeri en á sameiginlegri lóð sbr. Kópavogsbraut 59. Gert yrði sérstakt samkomulag milli aðila um sérafnotarétt á lóðinni Kópavogsbrautar 12a og 12b. Samkomulaginu verður þinglýst.

Fram hefur komið að nýtingarhlutfall Kópavogsbrautar 12 sé 0.18. Verði heimilað að reisa nýbyggingu á norðurhluta lóðarinnar, sem eins og fram kemur í fyrirspurninni er áætluð um 250 m2 að samanlögðum gólffleti, yrði nýtingarhlutfall lóðarinnar 0.35.

Skjólveggir og girðingar

Forðast ætti að skjólveggi varpi skugga á aðliggjandi lóðir.
Svar: Gert er ráð fyrir að settur verði skjólveggur við útisvæði sunnanmegin nýbyggingarinnar, sem varpar ekki skugga á aðliggjandi lóðir.

Forðast skal að girðingar og gróður á lóðarmörkum að götu séu svo há að það hindri sjónlínur vegfarenda.
Svar: Líkt og áður hefur komið fram er sá hluti lóðarinnar sem um er að ræða vaxinn trjám og öðrum gróðri sem hefur fengið að vaxa óáreittur um áraraðir. Sá gróður verður fjarlægður og fyrirhugað að græða dvalarsvæði með fyrirferðarminni gróðri.

Skjólveggir og girðingar mega ekki yfirgnæfa húsið og ættu að hæfa byggingarstíl þess.
Svar: Að þessu verður gætt. Gert er ráð hæfilegum skjólvegg, til að tryggja næði íbúa á Kópavogsbraut 12a og 12b, sem og Kópavogsbraut 10 (viðmið 1,5m).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Gróður og gegndræpi

Leitast ætti við að hámarka gegndræpt yfirborð lóðar til að styðja við blágrænar ofanvatnslausnir.
Svar: ætt verður að þessum þætti í nánari hönnun og útfærslu mögulegrar nýbyggingar.

Gera skal ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti á a.m.k. þriðjungi lóðarmarka við götu til að viðhalda grænu yfirbragði í götumyndinni.
Svar: Lóðin að Kópavogsbraut 12 er vel gróin allt um kring og eins og sjá má á meðfylgjandi teikningum er lagt upp með að viðhalda grænu yfirbragði lóðarinnar. Sjá skýringarmyndir hér að framan.

Tryggja þarf að gróður og trjákrónur hindri ekki umferð og sjónlínur, né varpi óþarflega miklum skugga á dvalarsvæði.
Svar: Að þessu verður gætt. Staðan ætti að batna með tilkomu nýbyggingar á norður hluta lóðarinnar að Kópavogsbraut 12.

Bílastæði á lóð

Skoða þarf viðmið um fjölda bíla- og hjóla eftir svæðum í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.
Svar: Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum við nýbygginguna. Sjá nánar í umfjöllun í kafla 2.

Staðsetja skal bílastæði í skugga ef því verður við komið.
Svar: Gert er ráð fyrir bílastæðum norðanmegin byggingarinnar og því í “skugga”.

Stefna ætti að því að koma rafmagnshleðslustöð við endurgerð bílastæða.
Svar: Gert verður ráð fyrir þeim möguleika í hönnun og framkvæmt mögulegrar nýbyggingar.

Mælt er með því að bílastæði hafi gegndræpt yfirborð s.s. hellulögn eða grasstein, sem gras getur vaxið upp úr. Slíkur frágangur styður við blágrænar ofanvatnslausnir.
Svar: Lagt er upp með að bílastæði verði hellulagt, í samræmi við bílastæði eigna í næsta nágrenni.

Leitast ætti við að fegra bílastæði með gróðri og/eða gróðurkerjum.
Svar: Vísað til fyrri umfjöllunar um frágang lóðar.

Forðast ætti að fjölga bílastæðum á eldri lóðum til að takmarka áhrif þeirra á götumynd og ásýnd frá götu.
Svar: Verður ekki gert.

Forðast að taka hluta fra mgarðs undir bílastæði þar sem bakkað er út á götu. Innkeyrslan á lóðarmörkum ætti að vera í takt við aðliggjandi lóðir. Ekki ber að fækka bílastæðum í götunni þegar útbúin eru bílastæði á lóð.
Svar: Bílastæðin eru í góðu samræmi við bílastæði annarra eigna í næsta nágrenni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026