Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Til byggingarfulltrúa Kópavogs

Kópavogi, 27. maí 2026
25111111/501.00 KH

Kópavogsbraut 20. Byggingarleyfisumsókn.

Á fundi skipulags- og umhverfisráðs þann 20. apríl 2026 var lögð fram byggingarleyfisumsókn Gests Ólafssonar arkitekts f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 20 við Kópavogsbraut. Sótt er um að byggja glerskála/gróðurhús við vesturhlið núverandi íbúðarhúss og tvær viðbyggingar við suður- og norðurhlið bifreiðageymslu, samtals 250 m² að flatarmáli. Nýtingarhlutfall lóðarinnar hækkar úr 0,19 í 0,34 við breytinguna. Uppdrættir dags. 15. apríl 2025, uppfærðir 25. september 2025. Byggingarleyfisumsóknin var grenndarkynnt frá 13. janúar til 26. febrúar 2026, athugasemdir bárust. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 25. mars 2026 var erindinu vísað til skipulags- og umhverfisráðs. Jafnframt lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. apríl 2026, uppfært 21. apríl 2026.

Bókun skipulags- og umhverfisráðs:
Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 16. apríl 2026. Vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Á fundi bæjarstjórnar 26. maí 2026 var afgreiðsla skipulags- og umhverfisráðs staðfest.

Virðingarfyllst,
f.h. skipulagsfulltrúa

Karlotta Helgadóttir
Fulltrúi skipulagsdeildar

Hjálagt:
Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. apríl 2026, uppfærð 21. apríl 2026.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Karlotta Helgadóttir

Tími: 27.05.2026 14:27
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

ONE 25111111/EAÁ
Skipulagsgátt nr. 44/2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Kópavogsbraut 20

Grenndarkynning á byggingaleyfisumsókn

Umsögn Skipulagsdeildar

Forsendur
Ferill málsins
Athugasemdir og umsagnir
Viðbrögð Kópavogsbæjar við athugasemdum
Niðurstaða

Kópavogi, 16. apríl 2026

Viðfangsefni

Á lóðinni er einbýlishús 251,6 m² að stærð ásamt 43,5 m² bílgeymslu, samtals 295,1 m² að flatarmáli. Lóðin er 1580 m² að stærð. Sótt er um leyfi til að byggja gróðurhús/glerhýsi vestan og sunnan við núverandi íbúðarhús 150,9 m² að stærð og viðbyggingu sitt hvoru megin við núverandi bílgeymslu 99,2 m² að stærð. Samtals eru fyrirhugaðar viðbyggingar 250,1 m². Nýtingahlutfall á lóðinni hækkar úr 0,19 í 0,34. Uppdrættir dags. 15. apríl 2025 og breytt 25. og 30. september 2025.

Samræmi byggingaleyfisumsóknar og fyrirspurnar

Í fyrirspurn dags 25. janúar 2024 er spurt um hvort litið verði jákvætt á að byggja 146,99 m² gróðurhús við núverandi 251,6 m² íbúðarhús eða samtals 398,6 m² ásamt því að byggja 52,28 m2 bílgeymslu og nýtt 31.08 m² tómstundahús við núverandi 43,5 m² bílgeymslu, samtals 74,58m². Samtals er spurst fyrir um að byggja 230,35 m² við 295,1 m² sem fyrir eru á lóðinni. Heildarbyggingarmagn á lóð yrði þá 525,45 m² og nýtingarhlutfall færi úr 0.19 í 0.33.

Í byggingarleyfisumsókn dags 24. október 2025 er sótt um að byggja 150,9 m² gróðurhús/glerskála við núverandi 251,6 m² íbúðarhús samtals 402,5 m², ásamt 99,1 m² viðbyggingu við 43,5 m² bílgeymslu samtals 142,6 m². Sótt er um að byggja samtals 250,1 m², samtals byggingarmagn á lóð yrði 545,1 m² og nýtingarhlutfall 0,345.

Viðbótarbyggingarmagn eykst þannig úr 230,35 m² í 250 m² og nýtingarhlutfall úr 0.33 í 0.345 milli þess að fyrirspurn var lögð fram þar til til að sótt var um byggingaleyfi.



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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

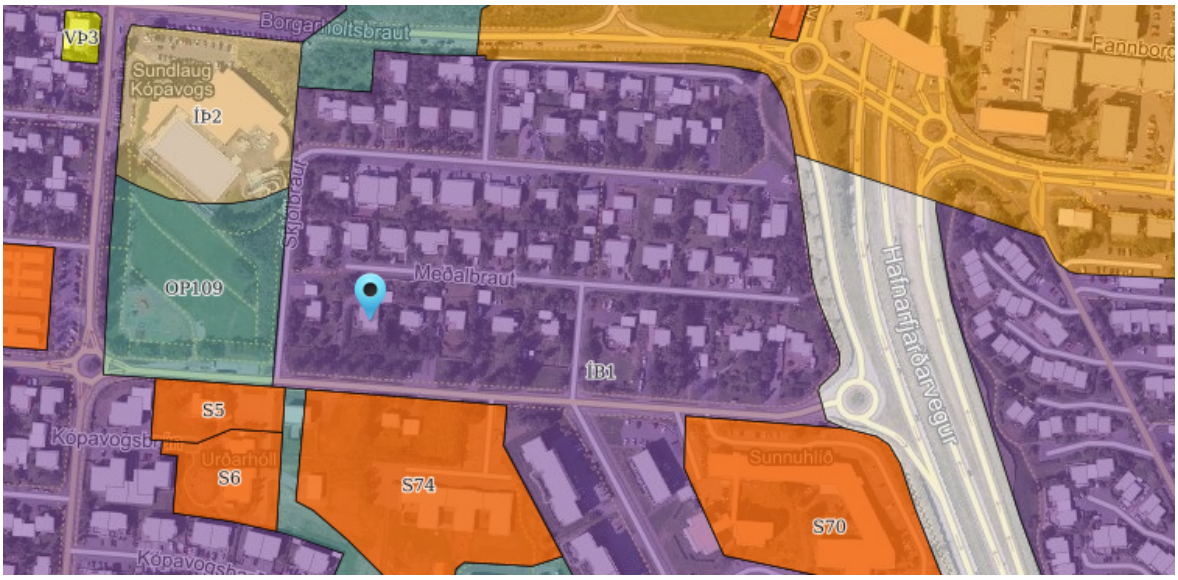


Mynd 2. Núverandi hús séð úr suðri.

Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 28. september 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. desember 2021. Samkvæmt aðalskipulagi er umrædd lóð staðsett á ÍB-1 íbúðarbyggð og á samgöngumiðuðu svæði I.



Mynd 3. Hluti af Aðalskipulagsuppdrætti 2019-2040, Kópavogsbraut 20 er á ÍB-1.

Á lóðinni er ekki í gildi deiliskipulag, á slíkum svæðum skal taka mið af rammaákvæðum aðalskipulags. Rammaákvæði taka m.a. á nýtingarhlutfalli, hæð, umfangi og byggingarmagni (rammaákvæði nr. 1-4).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

- Rammaákvæði nr. 1 tekur í fyrsta lagi á nýtingarhlutfalli en það skal að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða, í örðu lagi tekur það á hæð húsa en það skal að jafnaði ekki vera hærra en sú lína sem dregin er á milli húsa sitt hvoru megin við og í þriðja lagi byggingalínu en nýbygging skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er á milli húsa sitt hvoru megin við.
- Rammaákvæði nr. 2 fjallar um að stærð og umfang viðbygginga og bílgeymslna skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflegar byggingar á lóðinni.
- Rammaákvæði nr. 3 fjallar um að vanda skuli frágang á lóð þegar fjölga þarf bíla- og hjólastæðum á lóð. Gera skal ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti á hluta lóðarmarka við götu til að viðhalda grænu yfirbragði í götumyndinni.
- Rammaákvæði nr. 4 kveður á um að gera skuli ráð fyrir garði/dvalarsvæði á lóð sem hentar til útivistar, hvíldar og leikja. Dvalarsvæði skulu staðsett og gerð með tilliti til skjóls, sólar- og birtuskilyrða, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.

Byggðakönnun Kársness

Byggðakönnun fyrir Kársnes var gefin út árið 2023 og þar gerð grein fyrir sögulegu yfirliti um þróun byggðar og byggðasögu Kársness. Jafnframt er gefið yfirlit yfir einkenni byggðar og byggðamynsturs og lögð fram skráning og varðveislumat sem er grunnur að tillögum um hverfisvernd í hverfisskipulagi.

Hluti af byggðakönnuninni er að greina aldur húsa, þar kemur fram að húsaröðin við Kópavogsbraut 2-22 er byggð á árunum 1940-59 en húsin við Meðalbraut aðeins seinna eða á árunum 1960-69. Húsin við Kópavogsbraut standa á stórum lóðum.

Í byggðakönnuninni er gerð tillaga um að húsaröðin við Kópavogsbraut 2-22 sé skilgreind í gulan flokk fyrir samstæður húsa og heildir, þ.e. lagt til að svæðið verði verndað með hverfisvernd komi til deiliskipulagsgerðar. Um samstæð hús og heildir segir:

- Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.
- Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.
- Huga skal að því að varðveita götumynd og lágstemmt og gróið svipmót og yfirbragð byggðarinnar.
- Við breytingar og viðbyggingar sé hugað að því að raska ekki sjónlínum frá nærliggjandi byggð og götuumhverfi að strönd og kennileitum.



Mynd 4. Úr byggðakönnun Kársness, rauði hringurinn er um Kópavogsbraut 2-22.

Auk húsa og heilda í tillögu að verndunarflokki eru dregin fram dæmi um athyglisverð hús sem eru eftirtektarverð eða einkennandi fyrir ákveðið skipulagstímabil, byggingarlist, sögu eða tíðaranda og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

talið vert að vekja athygli á. Kópavogsbraut 20 er eitt af 52 húsum sem sett eru á lista yfir athyglisverð hús. Ekki er um tæmandi yfirlit að ræða. Ef ráðgerðar eru breytingar á þessum húsum er lagt til í byggðakönnuninni að metið verði hvort tilefni sé til hverfisverndar.

Kópavogsbraut 20

Höfundur: Teiknistofa Landbúnaðarins

Byggingarár: 1955



Mynd 5. Úr Byggðakönnun Kársness bls. 323.

Ferill máls

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa dags. 22. desember 2025 var tekið fyrir erindi byggingafulltrúar dags. 7. nóvember 2025 um byggingaleyfisumsókn Gests Ólafssonar arkitekts f.h. lóðarhafa.

Skipulagsfulltrúi samþykkti með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð umsókn um byggingarleyfi verði grenndarkynnt fyrir lóðarhöfum lóðanna nr. 9, 11, 18 og 22 við Kópavogsbraut og nr. 20, 22, 24 og 26 við Meðalbraut.

Tillagan var grenndarkynnt og frestur til að gera athugasemdir var til og með 26. febrúar 2026. Athugasemdir bárust.

Áður hafði fyrirspurn dags. 28. janúar 2024 verið afgreidd með umsögn.

Athugasemdir og ábendingar

Byggingaleyfi vegna viðbygginga við Kópavogsbraut 20 var kynnt á heimasíðu Kópavogs og í Skipulagsgátt undir málsnúmeri 44/2026. Alls bárust ábendingar frá 5 aðilum.

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Sigurður Jónas Bergsson, Meðalbraut 24
2. Hákon Ólafur Ísaksson, Meðalbraut 22
3. Haukur Lynge Hauksson, Meðalbraut 26
4. Sveinn Ingi Einarsson, Meðalbraut 20
5. Márus Hjörtur Jónsson, Kópavogsbraut 22

Viðbrögð Kópavogsbæjar við athugasemdum

Allar athugasemdir sem bárust við kynnta byggingaleyfisumsókn eru samhljóða þ.e. lóðarhafar við Meðalbraut 20, 22, 24 og 26 og Kópavogsbraut 22 gerðu sameiginlegar athugasemdir, hér eftir nefndir athugasemdaraðilar. Hér fyrir neðan er gerð grein fyrir efnisatriðum umsagna og viðbrögðum Kópavogsbæjar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Nýtingarhlutfall

Athugasemdaraðilar telja að nýtingahlutfall lóðarinnar sé ekki í samræmi við rammaákvæði nr. 1, þ.e. að nýtingahlutfall lóðar nr. 20 sé hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða. Nýtingahlutfall lóðarinnar fer úr 0,18 í 0,34.

Umsögn Kópavogsbæjar

Í rammaákvæði 1 er kveðið á um að nýtingarhlutfall á fyrirhuguðum nýbyggingum skuli að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða. Nýtingarhlutfall lóðar nr. 20 við Kópavogsbraut er 0,19 en samkvæmt umsókn um byggingaleyfi verður nýtingahlutfall 0,345. Meðalnýtingarhlutfall annarra lóða við Kópavogsbraut 2-22 (sléttar tölur) miðað við núverandi byggingamang er 0,18. Ef horft er til stærri grenndar þ.e. með hluta af Meðalbraut þá verður meðalnýtingarhlutfall 0,26, sjá töflu 1. Nýtingahlutfall á lóðinni yrði þá hærra en nýtingahlutfall sambærilegra lóða við Kópavogsbraut 2-22 og hærra en meðal nýtingarhlutfall þegar tekið er tillit til stærri grenndar.

Tafla 1. Nýtingarhlutfall Kópavogsbraut 2-22

Staðfang	Lóð m2	Byggðir m^2 á lóð	Nýtingahlutfall
Kópavogsbraut 22	1436	226,7	0,16
Kópavogsbraut 20 eftir	1581	545,1	**0,34**
Kópavogsbraut 20 fyrir	1581	295,1	**0,19**
Kópavogsbraut 18	1301	261,8	0,20
Kópavogsbraut 16	1326	199,1	0,15
Kópavogsbraut 14	1496	349,3	0,23
Kópavogsbraut 12	1455	257,4	0,18
Kópavogsbraut 10	1862	305,2	0,16
Kópavogsbraut 8	968	259,7	0,27
Kópavogsbraut 6	968	170,7	0,18
Kópavogsbraut 4	2044	248,1	0,12
Kópavogsbraut 2	1607	188,7	0,12
Meðaltal			**0,18**
Meðalbraut 26	897	257,4	0,29
Meðalbraut 24	679	310,6	0,46
Meðalbraut 22	657	242,8	0,37
Meðalbraut 20	682	323,1	0,47
Meðalbraut 18	672	255,1	0,38
Meðalbraut 16	661	216,6	0,33
Meðalbraut 14	667	225,1	0,34
Meðalbraut 12	675	187,7	0,28
Meðaltal			**0,36**
Meðaltal Kópavogsbraut 2-22 og Meðalbraut 12-26			**0,26**

Við ákvörðun um útreikning á meðaltalsnýtingu er horft til þess að lagt hefur verið til að Kópavogsbraut 2-22 verði skilgreind sem samstæð hús og heild auk þess sem lagt hefur verið til að götumyndin verði vernduð. Á þessu svæði eru lóðir að svipaðri stærð og húsin að svipuðum toga. En lóðir við Meðalbraut eru minni en húsin að svipaðri stærð og á Kópavogsbraut og því önnur ásýnd. Í

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

ljósi þessa ætti að horfa til götumyndarinnar við Kópavogsbraut 2-22 þegar nýtingarhlutfall er reiknað.

Jafnframt er bent á að nýtingarhlutfall í byggingaleyfisumsókn er hærra en í fyrirspurn en þar var nýtingarhlutfall með fyrirhuguðum byggingum 0,33, sjá umsögn skipulagsdeildar dags. 21.03.2025 (fylgiskjal 1).

Tekið er undir að nýtingarhlutfall verður hærra en meðaltalsnýtingarhlutfall nærliggjandi lóða þegar horft er til ofangreindar grenndar.

Umfang bygginga

Athugasemdaaðilar telja að glerhýsi yfirgnæfi bygginguna sem fyrir er, séð frá suðurhlið er það allt að tvöfalt að umfangi og telja slíkt umfang ekki vera í samræmi við rammaákvæði nr. 2. Telja þau áhrifin vera enn meiri á vesturhlið þar sem að glerviðbygging yfirgnæfir algjörlega upprunnalega byggingu og benda á varðveislugildi húsaraðar við Kópavogsbraut 2-22 samkvæmt byggðakönnun Kársness.

Umsögn Kópavogsbæjar

Í rammaákvæði 2 kemur fram að stærð og umfang viðbygginga og bílgeymslu skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni. Jafnframt er í rammaákvæði nr. 1 sett fram ákvæði um að hæð nýbygginga skuli að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli húsa sitt hvoru megin við og að nýbygging skuli að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitthvoru megin við.

Samkvæmt framlagðri byggingaleyfisumsókn er gert ráð fyrir að mænishæð viðbyggingar við íbúðarhús (gróðurhús/glerskáli) sé sú sama og á núverandi íbúðarhúsi og það sama á við um viðbyggingar við bílskúr (tómstundahús og bifreiðageymsla).

Ásýnd til suðurs og vesturs mun taka breytingum. Grunnflötur fyrirhugaðrar viðbyggingar við íbúðarhús er 150 m^2 og grunnflötur núverandi íbúðarhúss er 151 m^2. Lítill munur er því á stærð grunnflatar en íbúðarhúsið er á tveimur hæðum ólíkt viðbyggingu sem þó verður að hluta til jafnhátt íbúðarhúsi. Til suðurs verður viðbygging við íbúðarhús 13.53 m á lengd og skyggir að hluta á núverandi byggingu þannig að viðbygging veður stærri hluti af ásýnd til suðurs, sem jafnframt snýr út að Kópavogsbraut. Til vesturs verður viðbyggingin jafn löng íbúðarhúsi eða 13.85 m og skyggir þannig að stórum hluta á núverandi hús, vesturhlið snýr að Kópavogsbraut 22. Varðandi viðbyggingar við bílskúr þá mun stærð hússins rúmlega tvöfaldast þ.e. úr 43,2 m^2 miðað við núverandi teikningar af bílskúr í 142,7 m^2.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Mynd 6. Hluti af byggingateikningum með umsókn um byggingaleyfi og sýnir útlit og umfang til suðurs og vesturs.

Bent á að í leiðbeiningum Kópavogsbæjar um gæði byggðar og breytingar á húsnæði eða lóð kemur fram að tryggja skuli að breyting raski ekki yfirbragði aðliggjandi byggðar, m.a. hvað varðar götumynd og hlutföll. Eins og bent er á í umsögn athugasemdaraðila dags. 20.02.26 og umsögn skipulagsdeildar Kópavogsbæjar dags. 22.12.26 þá er í Byggðakönnun Kársnes lagt til að húsaröðin við Kópavogsbraut 2-22 verði skilgreind sem samstæð hús og heild þar sem sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Breytingar ættu að taka mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa. Huga skal að því að varðveita götumyndir og lágstemmt og gróið svipmót og yfirbragð byggðarinnar.

Þó fyrirhuguð viðbyggingar sé minni í fermetrum talið en það húsnæði sem fyrir er á lóðinni þá er grunnflötur fyrirhugaðrar viðbyggingar við íbúðarhús nálægt því jafn stór og grunnflötur núverandi íbúðarhúss og viðbygging við bílskýli er tvöfalt stærri en núverandi bílskýli. Því er tekið undir að fyrirhugað umfang viðbyggingar við íbúðarhús verði yfirgnæfandi á suður- og vesturhlið og þar af leiðandi á götumynd Kópavogsbrautar (suðurhlið). Jafnframt munu viðbyggingar yfirgnæfa núverandi bílskúr.

Fordæmi

Athugasemdaaðilar telja að ekki ætti að heimila svo miklar breytingar nema að undanskildu deiliskipulagi til þess að setja sambærilegar reglur fyrir stærra svæði, til að tryggja jafnræði og jafnvægi í ferli umsókna. Þá telja athugasemdaraðilar að hætta sé á að ákvörðun um að leyfa viðbyggingu verði fordæmisgefandi fyrir frekari breytingar á svæðinu og að byggðamynstur götunar tapist algjörlega þegar fram líða stundir.

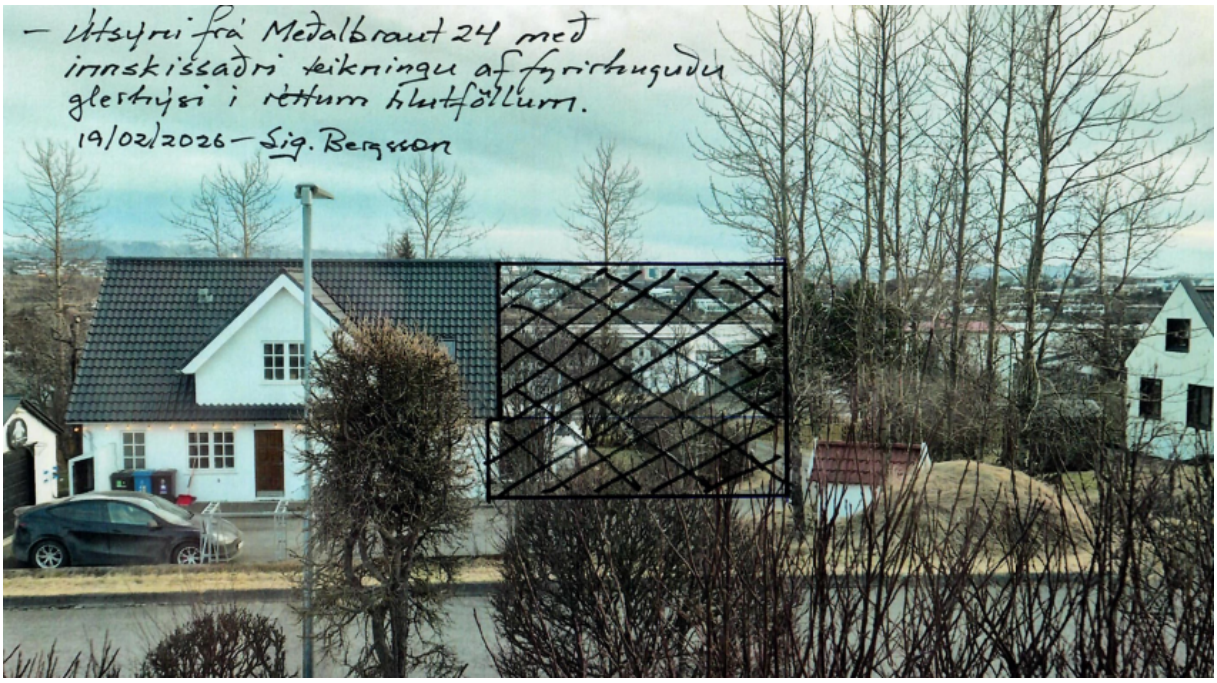
Umsögn Kópavogsbæjar

Skipulagdeild tekur undir að ef að fyrirhuguðum viðbyggingum á lóðinni við Kópavogsbraut 20 verður, geti skapast fordæmi um álíka viðbyggingar á lóðunum við Kópavogsbraut 2 til 22. Sé því um að ræða stefnumarkandi breytingu sem gæti kallað á að stærra svæði sé skoðað sem heild.

Útsýni

Athugasemdaraðilar telja að viðbygging við íbúðarhús, gróðurhús/gróðurskáli, muni valda óásættanlegri útsýnisskerðingu og sjónmengun fyrir íbúa, sérstaklega á Meðalbraut 22 þar sem að útsýni til Keili skerðist en einnig Meðalbraut 24 og 26 og Kópavogsbraut 22.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Mynd 7. Sýnir útsýnisskerðingu, hluti af athugasemdum við byggingaleyfisumsókn.

Umsögn Kópavogsbæjar
Tekið er undir að viðbyggingin mun að einhverju leiti skerða útsýni athugasemdaaðila til suðurs. Bent skal þó á að í þéttbýli má almennt gera ráð fyrir að breytingar á nánasta umhverfi, svo sem útsýni og ásýnd, geti orðið. Slíkt er hluti af eðlilegri þróun byggðar og metið í samhengi við gildandi skipulag. Geta því íbúar þurft að sætta sig við að einhverjar breytingar verði í nánasta umhverfi sem geti haft áhrif á hagsmuni líkt og útsýni.

Starfsemi í viðbyggingum

Athugasemdaaðilar telja ósljóst hverskonar starfsemi verði í gróðurhúsinu hjá núverandi eða framtíðar húseigendum og telja atvinnustarfsemi (gististarfsemi, gróður- eða matvælaframleiðsla, smíðaverkstæði, eða viðgerðarþjónusta bifreiða) þar eða hugsanlega notkun viðbyggingarinnar sem íbúðarhúsnæði óásættanlega atvinnustarfsemi í hverfinu m.a. vegna ónæði af fólki sem kemur á öllum tímum sólahrings, hávaða, efnismengun og umferð m.a. efnisflutninga.

Umsögn Kópavogsbæjar

Bent er á að samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði en á slíkum svæðum er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu. Alla jafna er nærþjónusta sem tengist þessum svæðum skilgreind í sér landnotkunarflákum. Jafnframt er bent á að heilbrigðiseftirlit gefur út starfsleyfi fyrir starfsleyfisskyldri starfsemi og er slík leyfi send til umsagnar Kópavogsbæjar.

Lýsing frá gróðurhúsi

Athugasemdaraðilar telja að lýsing frá umræddu gróðurhúsi verði truflandi fyrir íbúa í nágrenninu.

Umsögn Kópavogsbæjar
Samkvæmt hönnuði viðbyggingar þá verður notkun gróðurhúss frekar eins og sólskáli og telur hönnuður því ekki verða ljósmengun af viðbyggingunni eins og um hefðbundna gróðurhúsalýsingu væri að ræða sem lýsir út á við.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Hægt að taka undir að það gæti orðið ónæðið af lýsingu í gróðurhúsi/glerskála. Bent er á að í gr. 7.2.4 í byggingareglugerð nr. 112/2012 er fjallað um lýsingu á lóðum og skal hún vera þannig að hún valdi hvorki óþarfa ljósmengun, nágrönnum óþægindum né trufli umferð utan lóðar. Í skilgreiningum byggingareglugerðar er ljósmengun skilgreind sem þau áhrif á umhverfið sem verða af of mikilli og óhóflegri lýsingu í næturmyrkri. Nýlega var samþykkt breyting á byggingareglugerð sem setur enn skýrari ramma um ljósmengun. Meginreglan, gr. 10.4.5, er að við hönnun og uppsetningu á lýsingu skal koma í veg fyrir ljósmengun og tryggja að lýsing valdi nágrönnum ekki óþægindum eða trufli umferð utan lóðar.

Endurkast af gleri

Glerfletir viðbyggingar eru margir og stórir, hætta á truflandi endurkasti af sólarljósi.

Umsögn Kópavogsbæjar

Mat á endurkasti sólarljóss var ekki hluti af áhrifamati byggingaleyfisins. Fyrir hendi er möguleiki á að íbúar vestan við fyrirhugað gróðurhús/glerskála og sunnan við bygginguna verði fyrir áhrifum af endurkasti sólarljóss, ekki síst vegna hæðar byggingarinnar.

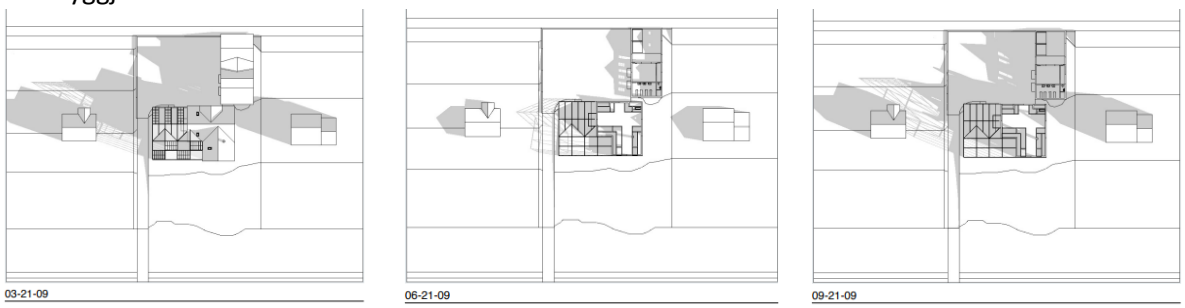
Skuggavarp

Athugasemdaraðilar draga í efa gildi skuggvarpsgreiningar þar sem einungis er sýnt skuggavarp af grind glerhýsisins en ekki þeim hlutum sem síðar eiga eftir að fylla húsið svo sem trjágróður, tjöld til að draga úr sólarálagi, húsbúnaður og fleira. Athugasemdaraðilar telja miklar líkur á því að skuggavarp af glerhýsinu verði fyllilega sambærilegt við skuggavarp af hefðbundnu húsi. Athugasemdaraðilar telja að hús við Kópavogsbraut 22 verði fyrir talsverðri birtuskerðingu, einkum að morgni dags að vetrarlagi.

Umsögn Kópavogsbæjar

Á skuggavarpsgreiningu sést að strúktúr hússins varpar frekari skugga á lóðirnar sitt hvoru megin við húsið (Kópavogsbraut 18 og22). Í júní má sjá að strúktúr hússins mun varpa skugga á lítinn hluta lóðar við Kópavogsbraut 22 og má gera ráð fyrir því að sá skuggi sé enn stærri í júlí og ágúst þar sem að skuggavarp nær langt inn á norðanverða lóðina við haust jafndægri.

Gera má ráð fyrir því að skuggavarp verði heldur þéttara ef að settar verða upp gardínur eða plöntur sem skyggja á.



Mynd 8. Skuggavarp 21. mars kl. 9:00, 21. júní kl. 9:00 og 21. september kl. 9:00

Niðurstaða umsagnar

Það er mat skipulagsdeildar að tillaga að viðbyggingum við Kópavogsbraut 20 sé ekki að öllu leyti í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 m.a. hvað varðar nýtingarhlutfall á lóð, umfang bygginga og byggingalínu (sjá umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. desember 2025, fylgiskjal 2). Tekið er undir sjónarmið sem koma fram í athugasemdum um að svo miklar breytingar, sem lagðar eru til kalli á að stærra svæði sé skoðað líkt og gert er við deiliskipulagsgerð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Þegar svo umfangsmiklar og fordæmisgefandi breytingar eru lagðar til í þegar byggðum hverfum er mikilvægt að ríkt samráð sé haft við alla hagsmunaaðila og þeim gefinn kostur á koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Það er hlutverk skipulagsyfirvalda að vega og meta framkomin sjónarmið.

Með hliðsjón af framangreindu er það mat skipulagsdeildar að hafna eigi tillögunni í óbreyttri mynd þar sem hún er ekki að fullu leyti í samræmi við rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.

f.h. skipulagsfulltrúa

Ester Anna Ármannsdóttir
verkefnastjóri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Ester Anna Ármannsdóttir

Tími: 21.04.2026 10:25
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026