Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Kópavogi, 26. maí 2026
26043324/ FS

Melgerði 14

Byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 11. maí 2026 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 24. apríl 2026 þar sem byggingarleyfisumsókn Vigfúsar Halldórssonar byggingarfræðings f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 14 við Melgerði var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Sótt er um að byggja viðbyggingu yfir verönd framan við forstofu og taka niður burðarvegg í eldhúsi og stofu, alls stækkun upp á 14,4 m^2. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.





Mynd 1. Loftmynd af Melgerði 14. Tekin af kortavef Kópavogs. Einnig ásýnd frá götu, tekið af já.is.

Lóðin Melgerði 14 er 788 m^2 að stærð og á henni stendur einbýlishús byggt árið 1962, 243,5 m^2 að flatarmáli. Fyrir lóðina er ekki í gildi deiliskipulag.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Forsendur í skipulagsáætlunum

Lóðin er á íbúðarsvæði (ÍB-1) í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Í greinargerð aðalskipulagsins er byggðinni lýst sem fastmótaðri íbúðarbyggð í eldri hverfum bæjarins á ódeiliskipulögðum svæðum. Ekki er í gildi deiliskipulag á umræddu svæði. Á ódeiliskipulögðum svæðum skulu rammaákvæði aðalskipulagsins höfð til hliðsjónar. Aðalskipulagið skiptir rammaákvæðunum upp í A og B flokk. Í A flokki eru almenn rammaákvæði nr. 1 fyrir öll hverfi Kópavogs. Í B flokki eru rammaákvæði nr. 2, 3 og 4. Þau gilda á ódeiliskipulögðum svæðum á Kársnesi og Digranesi.

Rammaákvæði nr. 1

1a. Ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða.

1b. Hæð nýbygginga skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.

1c. Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.

Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4

2. Stærð og umfang viðbygginga og bílageymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.

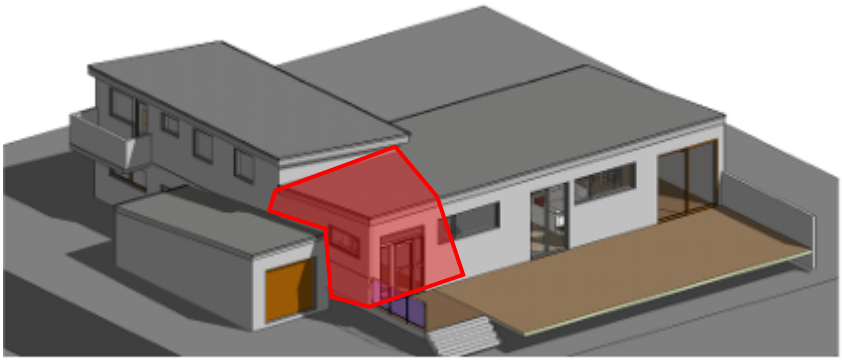
3. Vanda skal frágang á lóð þegar fjölga þarf bíla- og hjólastæðum á lóð. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða eru í kafla 2.2.2 *Samgöngumiðað skipulag og samgöngumiðuð svæði/þróunarsvæði* (skipting í svæði) og kafla 2.2.3 *Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum svæðum/þróunarsvæðum*. Gera skal ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti á hluta lóðarmarka við götu til að viðhalda grænu yfirbragði í götumyndinni.

4. Gera skal 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.

Byggingarleyfisumsóknin

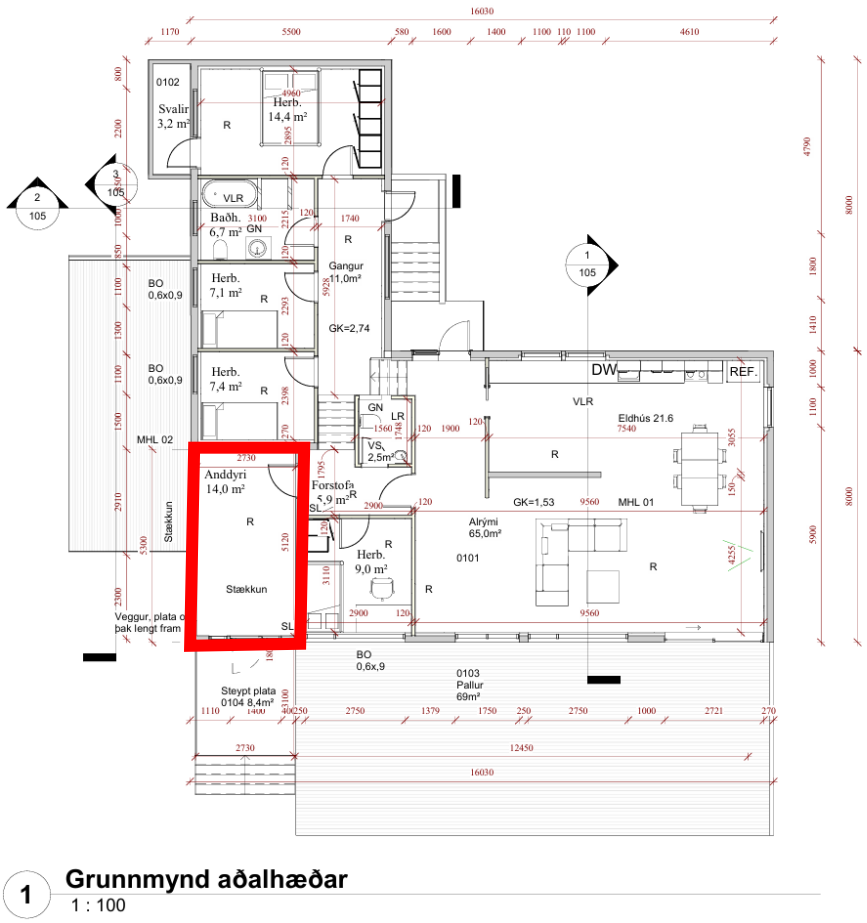
Sótt er um að byggja viðbyggingu yfir verönd framan við forstofu og taka niður burðarvegg í eldhúsi og stofu, alls stækkun upp á 14,4 m^2.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



ÁSÝND FRÁ SUÐRI

Mynd 2. Innsend hönnunargögn, ásýnd úr suðri. Rauð þekja yfir viðbyggingu sem sótt er um.



1 Grunnmynd aðalhæðar
1 : 100

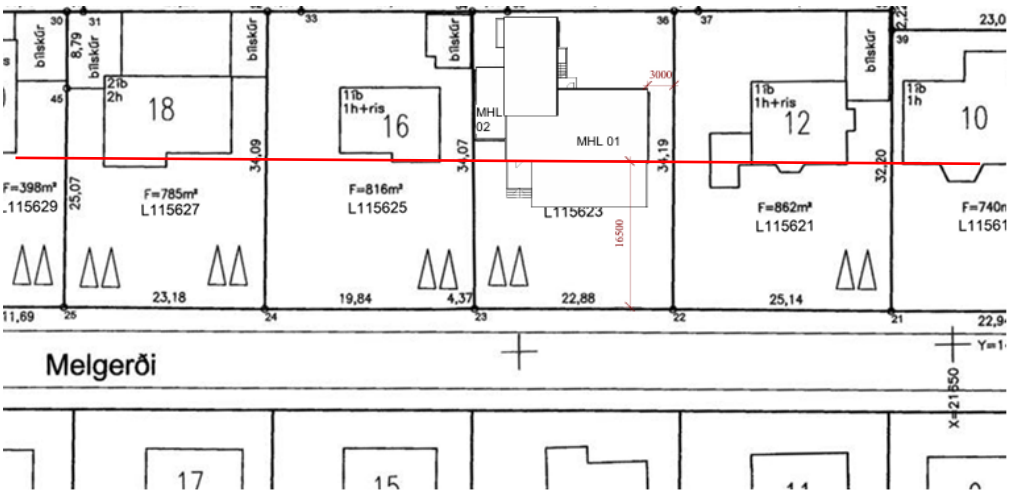
Mynd 3. Innsend hönnunargögn, grunnmynd aðalhæðar. Stækkun merkt með rauðum kassa.

Umsögn og niðurstaða

Líkt og segir hér að framan skal miðað við rammahluta aðalskipulags ef ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina. Í samræmi við rammaákvæði 1 skal skoða nýtingarhlutfall og byggingarlínu en húsið er

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

áfram á einni hæð og hækkar ekki en húsin beggja vegna eru tveggja hæða. Viðbyggingin er innan byggingarlínu.



Mynd 4. Viðbyggingin er innan dreginnar línu húsanna beggja vegna við.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar nr. 14 við Melgerði mun aukast úr 0,31 í 0,33 með viðbyggingunni. Meðaltal nýtingarhlutfalls á götureitnum er 0,32 og er stækkunin því innan hóflegra marka.

Heimilisfang	Byggðir m2 á lóð	Lóðarstærð	Nýtingarhlutfall
Melgerði 2	192,5	733	0,26
Melgerði 4	254	757	0,34
Melgerði 6	173,2	729	0,24
Melgerði 8	139,9	738	0,19
Melgerði 10	110,3	740	0,15
Melgerði 12	263,8	862	0,31
Melgerði 14 fyrir breytingar	243,5	788	0,31
Melgerði 14 eftir breytingar	260,9	788	0,33
Melgerði 16	148,7	816	0,18
Melgerði 18	339	785	0,43
Melgerði 20	161,4	398	0,41
Melgerði 22	194,7	395	0,49
Borgarholtsbraut 19	227,7	727	0,31
Borgarholtsbraut 21	246,6	753	0,33
Borgarholtsbraut 23	144,5	732	0,20
Borgarholtsbraut 25	234,1	739	0,32
Borgarholtsbraut 27	229	736	0,31
Borgarholtsbraut 29	273,2	660	0,41
Borgarholtsbraut 31	303,8	653	0,47
Borgarholtsbraut 33	253,9	714	0,36
Borgarholtsbraut 35	323,7	745	0,43
Borgarholtsbraut 37	203,4	757	0,27
Meðaltal fyrir breytingar			0,32

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Meðaltal eftir breytingar		0,32

Byggingarleyfisumsóknin er innan viðmiða um rammaákvæði nr. 2 en bent er sérstaklega á rammaákvæði nr. 3. „Gera skal ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti á hluta lóðarmarka til að viðhalda grænu yfirbragði í götumyndinni.“ Melgerði 14 er eina lóðin á götureitnum þar sem ekkert grænt uppbrot er á lóðarmörkum og sker sig þannig úr varðandi götumyndina.

Lagt er til að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina fyrir hagsmunaaðilum að Melgerði nr. 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18 og Borgarholtsbraut nr. 29, 31 og 33.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Freyr Snorrason

Tími: 27.05.2026 9:33
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026