Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Kársness
Melgerði 11
Kynning á byggingarleyfisumsókn

Umsögn

Forsendur
Ferill málsins
Athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða

Kópavogi 1. júlí 2022/ ss
Samþykkt/ hafnað í skipulagsráði 4. júlí 2022
Samþykkt í bæjarstjórn 12. júlí 2022
málsnr. 2111369

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026

1) Forsendur

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019 til 2040 staðfest 28. desember 2021 er gert ráð fyrir íbúðarbyggð á umræddu skipulagssvæði.

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir umrætt svæði.

Á fundi skipulagsráðs 15. janúar 2018 er erindi Hauks Ásgeirssonar fh. lóðarhafa Melgerðis 11 þar sem óskað er eftir viðbyggingu á tveimur hæðum við vesturhlið íbúðarhússins alls 150 m^2 að stærð með tveimur íbúðum, hafnað. Byggingarmagn á lóð var áætlað 350 m^2 eftir breytingu og nýting eykst úr 0.26 í 0.46 (sjá fylgiskj. 1)

Á fundi skipulagsráðs 5. mars 2018 var lagt fram nýtt erindi þar sem óskað er eftir viðbyggingu á tveimur hæðum við vesturhlið íbúðarhússins alls 150 m^2 að stærð með tveimur íbúðum, hafnað. Byggingarmagn á lóð var áætlað 350 m^2 eftir breytingu og nýting eykst úr 0.26 í 0.45.

Erindið var grenndarkynnt í samræmi við 44. gr. skipulagslaga og bárust athugasemdir frá lóðarhöfum Melgerðis 9, 10, 12, 13 og 14 og Vallargerðis 10, 12 og 14. Á fundi skipulagsráð 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 kemur til móts við hluta innsendra athugasemda. Í tillögunni felst m.a. að:
A) fyrirhuguð viðbygging er færð fjær lóðamörkum Melgerðis 13. fyrirhuguð viðbygging er færð fjær lóðamörkum.
B) fyrirhuguð viðbygging er færð til norðurs sem nemur um 3 m þannig að norðurveggur fyrirhugaðrar viðbyggingar er í línu við norðurhlið núverandi húss.
Erindið var samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar sem staðfesti afgreiðslu þann 23. ágúst 2018. (sjá fylgiskj. 2)

Byggingarfulltrúa barst byggingarleyfisumsókn frá Auðunni J. Guðmundssyni til heimils að Langagerði 48 lóðarhafa Melgerðis 11 þar sem sótt var um heimild til byggja viðbyggingu í samræmi við samþykkta byggingarleyfisumsókna sem grenndarkynnt var og samþykkt á fundi skipulagsráðs 20. ágúst 2018. Með bréfi dags. 24. september 2018 gerði byggingarfulltrúi athugasemdir við innsent erindi. Þeim var ekki svarað og féll byggingarleyfisumsókn úr gildi.

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs 17. janúar 2022 var lagt fram að nýju erindi Hauks Ásgeirssonar byggingarverkfræðings dags. 7. október 2021 f.h. lóðarhafa Melgerðis 11 þar sem sótt er um breytingar á lóðinni. (sjá fylgiskj. 3)
Á lóðinni er steinsteypt 160 m2 einbýlishús á tveimur hæðum byggt 1954 auk 40,2 m² bílgeymslu, byggðri 1972. Í erindinu er óskað eftir 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 0,45. Fjöldi íbúða eykst úr einni í tvær á lóðinni.
Meðfylgjandi: Greinargerð og uppdrættir í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 7. október 2021.
Skipulagsráð samþykkti með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Melgerðis 9, 10, 12, 13, 14, Vallargerðis 10, 12 og 14. Kynningargögn sjá fylgiskjal 1.

Frestur til að gera athugasemdir var til kl. 12:00 föstudaginn 3. Júní 2022.
Athugasemdir bárust.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

3) Athugasemdir og ábendingar við erindi dags. 17. janúar 2022.

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Ívari Þór Axelssyni, Guðrúnu Mist Sigfúsdóttur, Axel Halldóri Sölvasyni og Björk Geirdal, Melgerði 13 (efri og neðri hæð) sbr. bréf dags. 3. júní 2022 (sjá fylgiskj. 4)
2. Hermanni Hermannssyni og Sigríði Guðmundsdóttur, Melgerði 9 sbr. bréf dags. 25. maí 2022. (sjá fylgiskj. 5)

Ívar Þór Axelsson, Guðrún Mist Sigfúsdóttir, Axel Halldór Sölvason og Björk Geirdal
Melgerði 13 efri og neðrihæð

1.1
Okkur þykir þetta veruleg breyting á skipulagi og viðbyggingin er nánast jafn stór og húsið sem fyrir er og þrengir mjög að okkar húsi. Það er ansi nálægt og gróft að hafa glugga að okkar lóð með svona litlu bili á milli húsa.

Umsögn 1.1:
Melgerði 11 og næsta nágrenni er á ódeiliskipulögðu svæði. Málsmeðferð var ákveðin á fundi skipulagsráðs þann 17. janúar 2022 í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem gerir ráð fyrir að grenndarkynna byggingarleyfisumsókn.

Í greinargerð aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 nánar til tekið í gr. 7.2.2 er fjallað um rammaákvæði og tekið m.a. fram að komi óskir um breytingar í núverandi byggð hvort sem hún er deiliskipulögð eða ekki, skuli liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem ítarlega er greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir er. Einkum skuli horft til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndum.
Þegar skoðað er hvernig fyrirhuguð breyting að Melgerði 11 fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar umhverfisþáttinn nánd (breytt nálægð) er ljóst að fyrirhuguð viðbygging sem er 11,66 metra að lengd, með vegghæð um 5,5 metra og mænishæð sem er um 6 metra samk. framlögðum uppdráttum er 5.5 metrum nær lóðamörkum Melgerðis 13 en núverandi bygging sem að mati skipulagsdeildar skapar aukna nánd. Þó ber að taka fram að ekki eru gluggar á svefnherbergjum, alrými eða stofu Melgerðis 11 sem snúa að lóð Melgerðis 13 en gluggi er á geymslu og skrifstofu . Bílageymsla Melgerðis 13 er án glugga á austurhlið. Á austurhlið íbúðarhússins að Melgerði 13 eru eldhúsgluggar á austurhlið. Tekið er fram að hávaxin trjágróður er á lóðarmörkum og er tekið fram í byggingarleyfisumsókn lóðarhafa Melgerðis 11 að samráð skuli haft um frágang á lóðarmörkum.

Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fá á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.“

1.2
Við erum í sjálfu sér ekki ósamþykk viðbyggingu sem væri minni við Melgerði 11, en gerum eftirfarandi athugasemdir við núverandi tillögu að viðbyggingu: Ljóst er að viðbyggingin mun breyta útsýninu og þrengir verulega að útsýni úr eldhúsglugganum á efri hæð, þar sem vaskurinn er og er líklega sá gluggi sem við horfum mest út um daglega. Við gerum einnig athugasemd við svalir á viðbyggingu sem myndu hafa beina sjónlínu yfir í garðinn á Melgerði 13 og myndi trufla næðið og frelsið sem við höfum í garðinum. Við værum mögulega

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

samþykk viðbyggingu sem væri minni, myndi ekki ganga framar en bílskúr á Melgerði 13 og án yfirsýnar af svölum eða gluggum beint inn í garð okkar.

Umsögn 1.2:
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 vesturs og fyrirhuguð nýbygging breytir því ekki.
Varðandi athugasemd lóðarhafa Melgerðis 13 um stærð og hlutföll og það að viðbygging gangi ekki framar en bílskúr á Melgerði 13 bendir skipulagsdeild á að í markmiðum greinargerðar Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 er bent á að breytingar skulu vera í takt við rammaákvæði í 7. kafla en þar segir:

> **1c. Nýbygging á lóð 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 ofangreind mynd sýnir.
Fyrirhuguð nýbygging skagar 3 metra útfyrir línu sem dregin er milli bygginga Melgerðis 7 og 13 og þar við bætist svalir sem eru 1.6 metra djúpar. (sjá fylgiskj. 9)

Varðandi svalir á annarri hæð viðbyggingar þá er það mat skipulagsdeildar að búast megi við aukinni innsýn frá svölum inn á lóð Melgerðis 13 sérstaklega þar sem líklegast er að stórt tré sem er í garði Melgerðis 11 þurfi að fella til að koma fyrir viðbygginu.
Ekki er gert grein fyrir gróðri á lóð Melgerðis 11 í byggingarleyfisumsókn.

Lóðarhafar Melgerðis 13 tak fram að þeir væru mögulega samþykkir viðbyggingu sem væri minni og myndi ekki ganga framar en bílageymsla Melgerðis 13 og án yfirsýnar af svölum eða gluggum á vesturhlið.
Ekki er ljóst afstaða lóðarhafa Melgerðis 13 hvort átt sé við að viðbygging fari ekki framar en norðurgafl bílageymslu eða suðurgafl eða að húshlið viðbyggingar verði ekki lengri en bílageymslan.
Kynnt tillaga gerir ráð fyrir að lóðinni Melgerði 11 standi *parhús* þ.e. ein íbúð í núverandi húsi og önnur í fyrirhugaðri viðbyggingu. í aðalskipulagi bæjarins bls. 23, töflu 2.1 „*Nýtingarhlutfall húsagerða*“, er miða við að nýtingarhlutfall raðhúsa- og *parhúsalóð* sé 0,35-0,60. Fyrirhugað nýtingarhlutfall Melgerðis 11 eftir breytingu er áætlað 0,45 eins og fram kemur í ofangreindri athugasemd og því í samræmi við viðmiða aðalskipulagsins.
(sjá fylgiskj. 10)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

1.3
Sagt er í kynningarbréfi að fjöldi íbúða sé nú ein á lóðinni. Húsið hefur hinsvegar verið hlutað niður í að lágmarki þrjár íbúðir. Líkast til 4 með tilheyrandi íbúafjölda sem nokkur velta er á milli ára. Inngangar í tvær íbúðirnar eru aftan við hús, og með viðbyggingu færist sá umgangur að lóðarmörkum Melgerðis 13. Gróflega talið m.v. þau andlit sem sjást hvað oftast eru að öllum líkindum rúmlega 10 manns sem hafa aðsetur í húsinu. Mögulega fleiri en erfitt er að gera sér nákvæmlega grein fyrir því þar sem umgangur er mikill og talsverður fjöldi sem hefst þarna við. Melgerði 11 ætti í raun að skilgreina sem fjölbýlishús og leggjum við til að úttektaraðilar mæti á staðinn og skoði hvernig húsinu hefur verið breytt úr einbýlishúsi þar sem ein fjölskylda bjó áður.

Umsögn 1.3:
Samkvæmt fasteignaskrá er ein íbúð á lóðinni. Það er hlutverk byggingarfulltrúa að sjá til þess að notkun fasteignar sé í samræmi við gildandi aðaluppdrætti berist kvartanir um slíkt. Ofangreindar ábendingar hafa verið sendar byggingarfulltrúa.
Farið var í vettvangsferð 28. júní 2022. Þar kom m.a. fram að bílskúr á lóð Melgerðis 11 er ekki nýttur sem slíkur þar sem bílskúrshurð hefur verið fjarlægð og framhlið skúrsins lokað og í hefur verið settur gluggi (að hluta) með opnanlegum fögum.
Samkvæmt þjóðskrá búa 15 manns í húsinu. Skráður lóðarhafi býr ekki í húsinu.
Á fundi skipulagsráðs 15. janúar 2018 var tillögu lóðarhafa um að gera tvær íbúðir í umræddri viðbyggingu hafnað sem og að bílastæðum á lóð yrði fjölgaði í 6 stæði.
Bæjarstjórn staðfesti afgreiðslu skipulagsráðs 23. janúar 2018.
Við Melgerði 1-19 eru fimm tvíbýlishús m.a. við Melgerði 13, 15, og 17.

1.4
Það er mikill umgangur nú þegar við vesturhlið Melgerði 11 að inngöngum aftan við hús. Á neðri hæð Melgerðis 13 er svefnherbergisgluggi næstur viðbyggingunni. Óþægileg nálægð er á milli inngangs og bílastæða viðbyggingarinnar og svefnherbergisgluggans sem án efa mun valda ónæði, sérlega þar sem að þá færist gönguleið í innganga að aftan að lóðarmörkum rétt utan við svefnherbergi neðri hæðar í Melgerði 13 og eldhúsglugga efri hæðar. Ef það verður að þessari byggingu þá förum við fram á að mannhæðar há smekkleg tvöföld girðing verði reist á öllum lóðarmörkum milli Melgerðis 11 og 13 á kostnað byggingaraðila.

Umsögn 1.4:
Samkvæmt fasteignaskrá er ein íbúð á lóðinni. Það er hlutverk byggingarfulltrúa að sjá til þess að notkun fasteignar sé í samræmi við gildandi aðaluppdrætti berist kvartanir um slíkt. Ofangreindar ábendingar hafa verið sendar byggingarfulltrúa.

Á milli fyrirhugaðrar viðbyggingar og lóðamarka í vesturhluta lóðar er 3 metrar og frá umræddum lóðamörkum að húsvegg Melgerðis 13 um 4 metrar. Ef skoðuð er fjarlægð milli húsa t.d við Melgerði 3-19 (oddatölur) þá er hún að jafnaði meiri en tillaga að breyttu fyrirkomulagi Melgerðis 11 gerir ráð fyrir. Á gildandi aðaluppdráttum fyrir Melagerði 13 er gert ráð fyrir borðstofu og eldhúsi á efri hæð húss og eldhúsi og herbergi á neðri hæð. Bílageymsla Melgerðis 13 liggur um 5 metrum lengra til suðurs en umrætt svefnherbergi sem er því í skjól.
Frágangur á lóðarmörkum er háður samþykki beggja lóðarhafa Melgerðis 11 og 13

1.5
Ásýnd götunnar eru tré og blómabeð framan við húsin. Samkvæmt teikningum verður í stað þess gróðurs sem nú er malbik eða hellur framan við allt húsið sem gjörbreytir ásýnd frá götu og er ekki í takt við húsin í kring. Einnig að hafa ruslafötur báðu megin býr til skiptingu á lóðinni eins og um tvö einbýlishús sé að ræða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Umsögn 1.5:
Tekið er undir ábendingu lóðarhafa að fyrirhuguð breyting þar sem gert er ráð fyrir fjórum bílastæðum á norðurhluta lóðar þar sem áður var gróður og 3 sorpskýli með í allt 6 tunnum breyti núverandi götumynd á neikvæðan hátt. Í umræddri tillögu er gert ráð fyrir að fjölga íbúðum á lóð úr einni íbúð í tvær.

1.6
Þakið skagar út fyrir vegginn sem liggur að Melgerði 13 sem gerir það að verkum að það eru minna en 3 metrar að bílskúr, þakskyggnið er því komið of nálægt okkur skv. byggingarreglugerð. Samkvæmt brunavarna viðmiði eru brunavarnir okkar hús komnar í hættu þar sem 3 metrar þurfa að vera að okkar húsi frá þakskyggninu. Ef þessi viðbygging verður samþykkt þá þurfa eigendur að Melgerði 11 eða Kópavogsbær að bera kostnað að því að breyta okkar eign svo hún standist brunavarnarreglum.

Umsögn 1.6:
Það er hlutverk byggingarfulltrúa að yfirfara og samþykkja byggingarleyfis umsóknir og aðaluppdrætti sem lagðir eru inn. Þar undir tilheyrir að gera brunatæknilega úttek. Engar framkvæmdir eru samþykktar sem ekki uppfylla brunatæknilegar útfærslur og á það einnig við um Melgerði 11, ef umrætt erindi yrði samþykkt.

1.7
Líklega er of lítil birta í viðbyggingunni skv. byggingarreglugerð og skrýtið að setja í grenndarkynningu áður en það er búið að skoða hvort að fasteignin sé lögleg.

Umsögn 1.7:
Það er hlutverk byggingarfulltrúa að yfirfara og samþykkja byggingarleyfis umsóknir og aðaluppdrætti sem lagðir eru inn. Þar undir tilheyrir að gera úttek á birtumagni í íveruherbergjum. Engar framkvæmdir eru samþykktar sem ekki uppfylla birtuskilyrði og á það einnig við um Melgerði 11, ef umrætt erindi yrði samþykkt.

1.8
Þess ber að geta að útfrá teikningum þá er samrómur nágranna um það að til standi að þessi viðbót verði ekki ein íbúð heldur tvær, enda fordæmi fyrir því hvernig núverandi hús hefur verið hlutað niður og skv. teikningum er gert ráð fyrir tveimur sturtuaðstöðum og allar lagnir til staðar til að bæta eldhúsi við autt svæði á neðri hæð. Með því að loka hurðargati í anddyri þá er kominn sér inngangur fyrir efri hæð . Inngangur á neðri hæð yrði þá að aftan líkt og fordæmi frá núverandi húsið og yrðu þá þrír inngangar aftan við hús. Stór gluggi á geymslunni á teikningunni bendir til þess að þetta á að vera svefnherbergi. Því er ljóst m.v. uppsetningu að auðvelt yrði að breyta viðbyggingunni í fleiri en eina íbúð. Fyrri fordæmi – Melgerði 17, lítið einbýli þar sem sótt var um svipað byggingarmagn en því var hafnað áður en það fór í grenndarkynningu. Því þykir það okkur nágrönnunum undarlegt að þessi umsókn komist á það stig að vera sett í grenndarkynningu.

Umsögn 1.8:
Það er hlutverk byggingarfulltrúa að yfirfara og samþykkja byggingarleyfis umsóknir og aðaluppdrætti sem lagðir eru inn. Þar undir tilheyrir að gera úttek á að innra fyrirkomulag nýbyggingar sé í samræmi við innsendar teikningar.
Melgerði 11 og næsta nágrenni er á ódeiliskipulögðu svæði. Málsmeðferð var ákveðin á fundi skipulagsráðs þann 17. janúar 2022 í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem gerir ráð fyrir að grenndarkynna byggingarleyfisumsókn.

1.9
Okkur þykja málsetningar óskýrar á teikningum og misvísandi t.d. er bílastæðið sem nú er til staðar hjá Melgerði 11 varla fyrir tvo bíla nema sá aftari standi út á gangstétt. Bílastæðin hjá

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Melgerði 11 og Melgerði 9 eru sambærileg samt sýnir skýringarmynd eins einungis 1 bíll komist fyrir utan við Melgerði 9 og tveir bílar komist samsíða í bílastæði hjá Melgerði 11 sem er ekki mögulegt.

Umsögn 1.9:
Grenndarkynningaruppdráttur er á A3 blaði í mkv. 1:1000 og 1:250. Það er mat skipulagsdeildar að lesa megi málsetningar með berum augum í báðum ofangreindum mælikvörðum. Varðandi staðsetningu og fjölda bílastæða þá tekur skipulagsdeild undir þá athugasemd að ekki sé hægt að koma nema einu stæði á norðausturhluta lóðar fyrir framan bílageymslu sem er reyndar í samræmi við gildandi aðalteikningu Melgerðis 11 sem samþykkt var af byggingarfulltrúa 20. apríl 1971. (sjá fylgiskj. 8)
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.

1.10
Einnig eru engar svalir á núverandi húsi, eins og sýnt er á teikningu, þar sem þær hrundu fyrir tveimur vetrum og það er komin útihurð í stað vestasta glugga neðri hæðar sem notuð er sem inngangur fyrir eina íbúðina.

Umsögn 1.10:
Ábendingu um hrundar svalir og útihurð hefur verið komið til byggingarfulltrúa sem mun skoða málið.

1.11
Ef ósk eiganda Melgerðis 11 er að eiga tvær fasteignir þá leggjum við til að hann rífi núverandi hús (sem er mjög illa á sig komið í niðurníðslu og viðhaldi ekki sinnt) og fái leyfi til að byggja tvær íbúðir þar í stað þess að búa til félagsmiðstöð fyrir verkamenn í einbýlishúsa hverfi Kársnes fjölskyldna. Bygging sem þessi gæti gefið byggingarverktökum fordæmi sem gæti leitt til þess að einbýli á stórum lóðum í hverfinu yrðu keypt upp til niðurrifs og fjölbýli byggð í staðinn. Slíkt væri mikil afturför og aðför að sjarma hverfanna hér á svæðinu.

Umsögn 1.11:
Í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 er í kafla 2 um byggð fjallað í gr. 2.1 m.a. um meginmarkmið. Þar segir að m.a. að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmiði að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skuli 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. Áhersla er jafnframt lögð að blandaða byggð með fjölbreyttu framboði af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt geriðum og öruggum samgöngukerfum. Að þétta byggð getur m.a. falið í sér breytta notkun húsnæðis, stækka húsnæði eða byggja nýtt. Samkvæmt þessu markmiði hefur víða í eldri hverfum bæjarins verði ráðist í breytingar þar sem m.a. gömul hús eru rifin og ný byggð í þeirra stað eða heimilað er að byggja við hús eða hækka hús. Breytingarnar eru af ýmsum toga. Er þetta liður í endurnýjun byggðar. Hvatinn til þessara breytinga fellst m.a. í hærri lóðarnýtingu.
Skipulagsdeild bendir einnig á að í markmiðum aðalskipulagsins er fjallað um eldri hverfi bæjarins og sagt að breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum bæjarins skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar. Meðal annars er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll byggingar og byggingarlist. Breytingar skulu vera í takt við rammaákvæði aðalskipulagsins í 7. kafla. sjá umsögn 1.2 um viðmið 1c.
Á fundi skipulagsráðs 20. ágúst 2018 var samþykkt að fallast á þær breytingar sem skipulags- og byggingardeild lagði til sem fólust í færa viðbyggingu 3 metra til norðurs þannig að norðurveggur hannar sé í línu við norðurhlið núverandi húss. (sjá fylgiskj. 2)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Byggingarfulltrúa barst byggingarleyfisumsókn frá Auðunni J. Guðmundssyni til heimils að Langagerði 48 lóðarhafa Melgerðis 11 þar sem sótt var um heimild til byggja viðbyggingu í samræmi við samþykkta byggingarleyfisumsókna sem grenndarkynnt var og samþykkt á fundi skipulagsráðs 20. ágúst 2018. Með bréfi dags. 24. september 2018 gerði byggingarfulltrúi athugasemdir við innsent erindi. Þeim var ekki svarað og féll byggingarleyfisumsókn úr gildi.

Hermann Hermannsson og Sigríður Guðmundsdóttir
Melgerði 9

2.1
Núverandi húsi er ekki rétt lýst á uppdrætti

a) Bílskúr hefur verið breytt í íbúð. (verður það fært til fyrri vegar?)
b) Húsinu hefur verið skipt upp í sjálfstæðar íbúðir, amk. tvær ef ekki fleiri.
c) Svalir hafa verið fjarlægðar af húsinu
d) Núverandi bílastæði á lóðinni er aðeins eitt.

Umsögn 2.1:
Ekki er tekið undir að núverandi húsi sé ekki rétt lýst á uppdrætti og er vísað í fylgiskjal 8 um gildandi aðalteikningar fyrir Melgeri 11 og fylgiskjal 7 um fasteignaskrá. Einnig er vísað í umsögn 1.3 og 1.8 um innra fyrirkomulag og úttektir byggingarfulltrúa. Varðandi svalir er vísað í umsögn 1.2 og varðandi bílastæði er vísaði í umsögn 1.9

2.2
Bílastæði

Skorað er á byggingaryfirvöld að fylgja því eftir að bílastæði verði byggð eins og teikning gerir ráð fyrir.

Umsögn 2.2:
Sjá umsögn 1.9

2.3
Sorptunnur

Skorað er á byggingaryfirvöld að fylgja því eftir að sorpgeymslur verði byggðar eins og teikningar gera ráð fyrir.
Vegna fjölda íbúa í húsinu þá eru ekki nægar sorptunnur, þær eru staðsettar framarlega við lóðarmörk og fyllast reglulega, þannig að rusl fýkur auðveldlega yfir á lóð nr. 9.

Umsögn 2.3:
Það er hlutverk byggingarfulltrúa að fylgja eftir að sorptunnur séu í samræmi við fjölda íbúða á lóð og að ekki séu fleiri íbúðir á lóð en samþykktir aðaluppdrættir segja til um.

3) Niðurstaða umsagnar skipulagsdeildar 4. júlí 2022:
Lóðin að Melgerði 11 er 768 m2 að flatarmáli. Á lóðinni stendur tveggja hæða einbýlishús byggt 1954 160 m2 ásamt 40,2 m2 áföstum bílskúr byggður 1972. Svæðið er ódeiliskipulags. Í breytingunni felst ósk um að byggja viðbyggingu á tveimur hæðum við vesturhlið núverandi íbúðarhúss alls 150 m2 að samanlögðum gólffleti. Samkvæmt umsókninni er ráðgerð ein íbúð á tveimur hæðum í viðbyggingunni. Jafnframt er bílastæðum á lóð fjölgað úr einu stæði í fjögur. Með tilvísan í framangreinda breytingu mun byggingarmagn á lóð hækka úr 202,2 m í 350,2 m2.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Nýtingarhlutfall lóðarinnar hækkar úr 0,26 í 0,45 og íbúðir á lóð verða tvær í stað einnar.

Hvað varðar byggingarmagn fyrirhugaðrar viðbyggingar þá er nýtingarhlutfall lóðarinnar eftir breytingu umfram meðaltalsnýtingu Melgerðis 1-19 eða 0,45 miðað við 0,26. Í því sambandi er vert að benda á að nýtingarhlutfall nokkurra lóða við götuna er lágt eða innan við 0,2 sem hefur áhrif á meðaltalið. Í aðalskipulagi bæjarins er miðað við að á einbýlishúsalóðum sé nýtingin á bilinu 0,2-0,35 og á rað- og parhúsalóðum 0,35-0,60.

Þegar skoðað er hvernig fyrirhuguð breyting að Melgerði 11 fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar umhverfisþáttinn nánd (breytt nálægð) er ljóst að fyrirhuguð viðbygging sem er 11,66 metra að lengd, með vegghæð um 5,5 metra og mænishæð sem er um 6 metra samk. framlögðum uppdráttum er 5.5 metrum nær lóðamörkum Melgerðis 13 en núverandi bygging sem að mati skipulagsdeildar skapar aukna nánd. (sjá nánar umsögn 1.1)

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 vesturs og fyrirhuguð nýbygging breytir því ekki. (sjá nánar umsögn 1

Varðandi athugasemd lóðarhafa Melgerðis 13 um stærð og hlutföll og það að viðbygging gangi ekki framar en bílskúr á Melgerði 13 bendir skipulagsdeild á að í markmiðum greinargerðar Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 er bent á að breytingar skulu vera í takt við rammaákvæði í 7. kafla en þar segir: 1c. Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við. Fyrirhuguð nýbygging skagar 3 metra útfyrir línu sem dregin er milli bygginga Melgerðis 7 og 13 og þar við bætist svalir sem eru 1.6 metra djúpar. (sjá fylgiskj. 9)

Varðandi svalir á annarri hæð viðbyggingar þá er það mat skipulagsdeildar að búast megi við aukinni innsýn frá svölum inn á lóð Melgerðis 13 (sjá nánar umsögn 1.2)

Tekið er undir ábendingu lóðarhafa að fyrirhuguð breyting þar sem gert er ráð fyrir fjórum bílastæðum á norðurhluta lóðar (þar sem áður var gróður) og 3 sorpskýli með í allt 6 tunnum breyti núverandi götumynd á neikvæðan hátt.

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. (sjá nánar umsögn 1.9)

Með vísan í feril málsins hér að ofan var á fundi skipulagsráðs 20. ágúst 2018 samþykkt að fallast á þær breytingar sem skipulags- og byggingardeild lagði til sem fólust í færa viðbyggingu 3 metra til norðurs þannig að norðurveggur hannar sé í línu við norðurhlið núverandi húss. (sjá fylgiskj. 2) **Í framhaldi barst þess byggingarfulltrúa byggingarleyfisumsókn frá Auðunni J. Guðmundssyni til heimils að Langagerði 48 lóðarhafa Melgerðis 11 þar sem sótt var um heimild til byggja viðbyggingu í samræmi við samþykkta byggingarleyfisumsókna sem grenndarkynnt var og samþykkt á fundi skipulagsráðs 20. ágúst 2018. Með bréfi dags. 24. september 2018 gerði byggingarfulltrúi athugasemdir við innsent erindi. Þeim var ekki svarað og féll byggingarleyfisumsókn úr gildi. (sjá nánar umsögn 1.11)**

Það er mat skipulags- og byggingardeildar að umrædd breyting sé í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 hvað varðar byggðarþróun og heildaryfirbragð

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

hverfisins en í greinargerð segir þar m.a. að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmiði að leiðarljósi. (sjá nánar umsögn 1.11)

Það er mat skipulagsdeildar að umrædd breyting sé ekki í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 hvað varðar viðmið 1.c í Rammahluta þess þar sem umrædd viðbygging fer lengra til suðurs en ímynduð lína milli húsa sitt hvoru megin við.

Lóðarhafar Melgerðis 13 hafa tekið fram símleiðis að þeir væru mögulega samþykkir viðbyggingu sem væri minni og myndi ekki ganga framar en bílageymsla Melgerðis 13 og án yfirsýnar af svölum eða gluggum á vesturhlið.

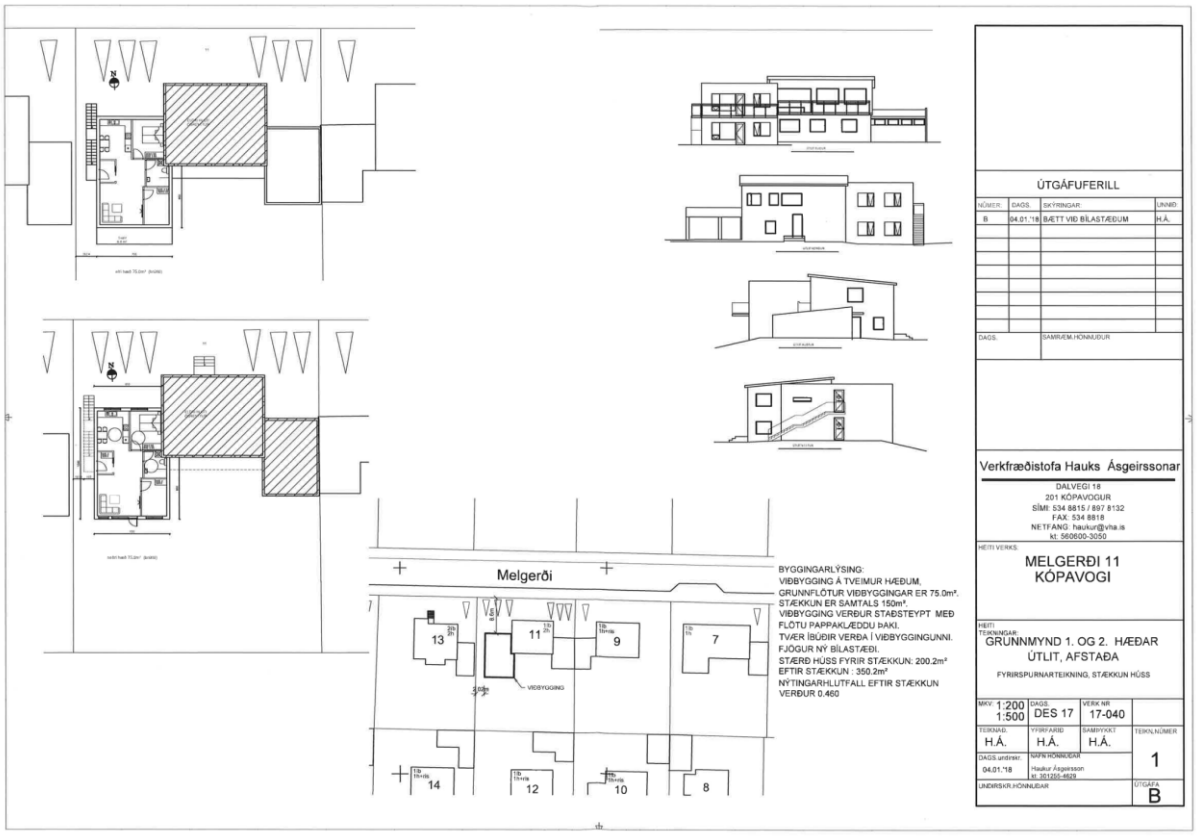
3) Niðurstaða skipulagsráðs 4. júlí 2022:

A) Skipulagsráð hafnar erindinu og vísar því til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

B) Skipulagsráð frestar erindinu og felur skipulagsdeild að halda fund með aðilum máls um það sem fram kom á fundinum.

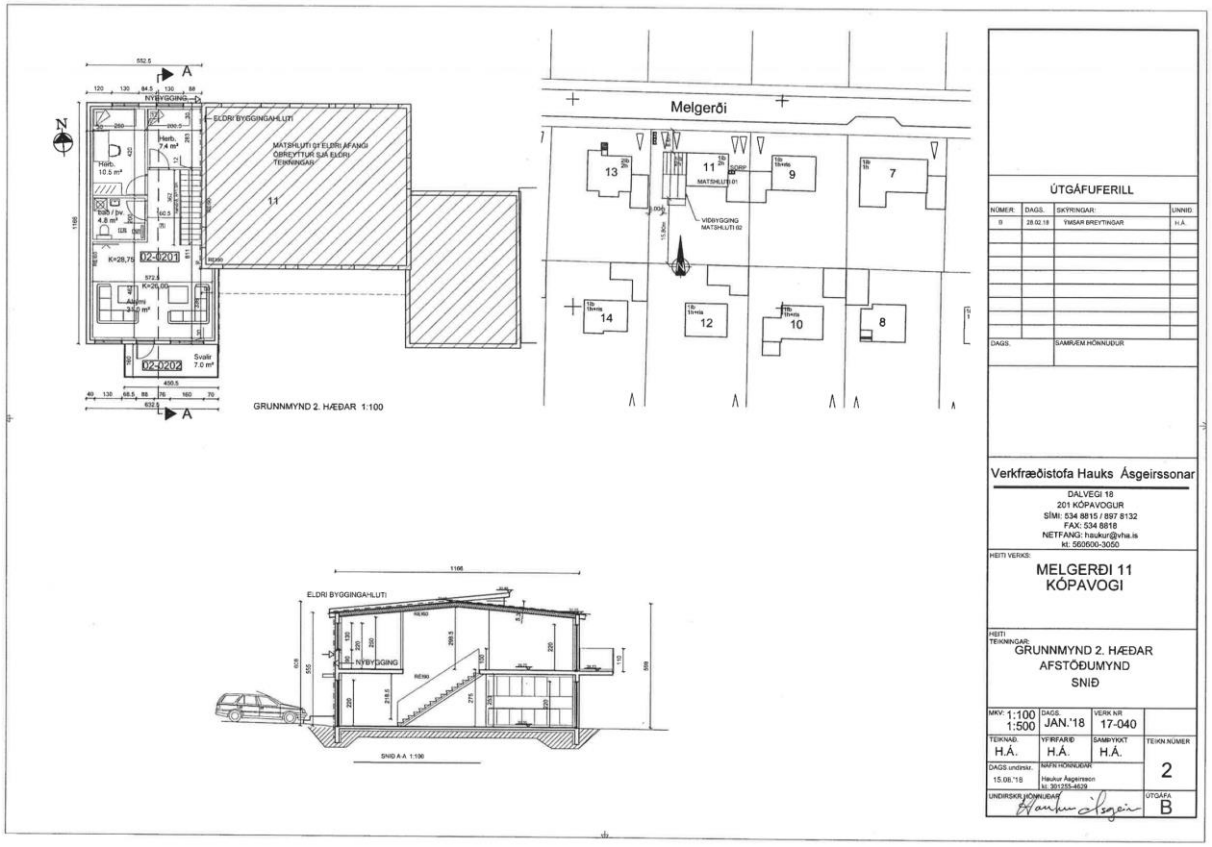
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

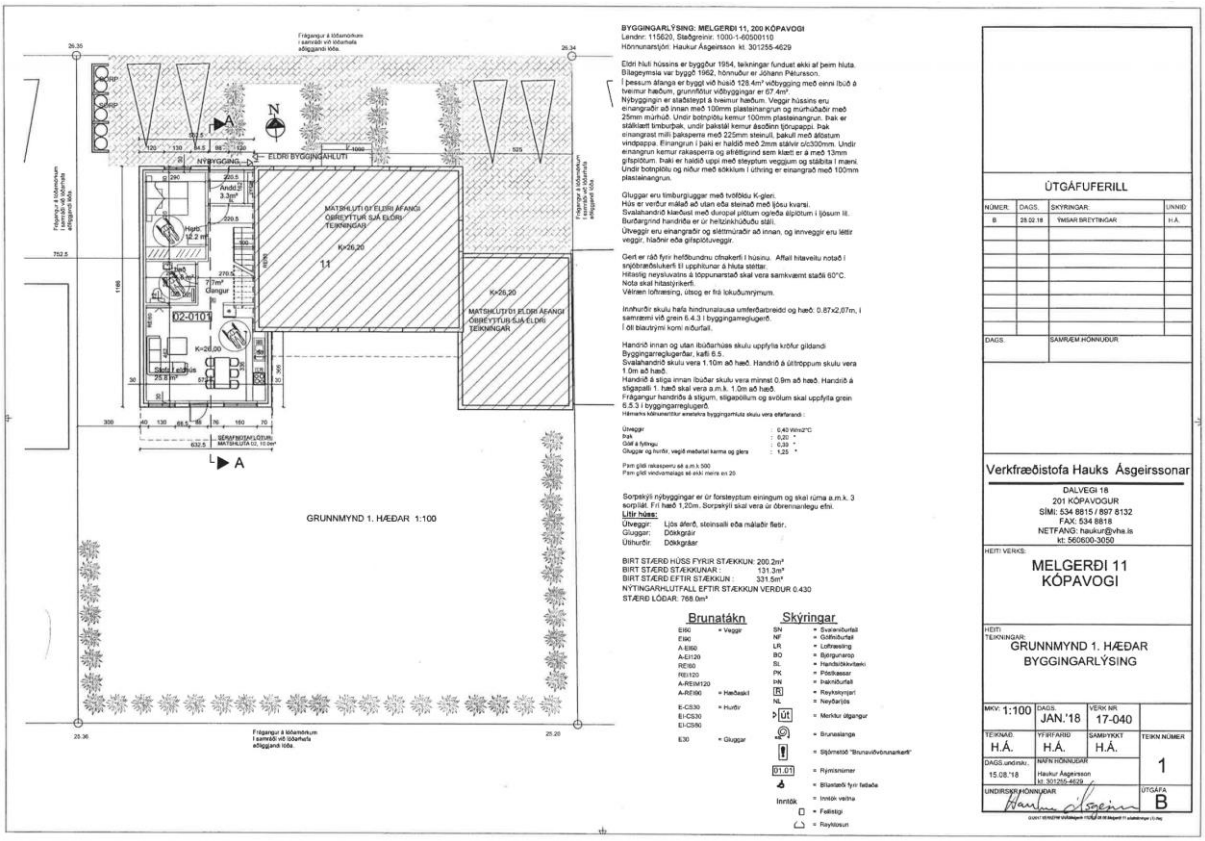
Fylgiskjal 1. Kynning á byggingarleyfisumsókn frá 2017. Niðurstaða: Hafnað



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

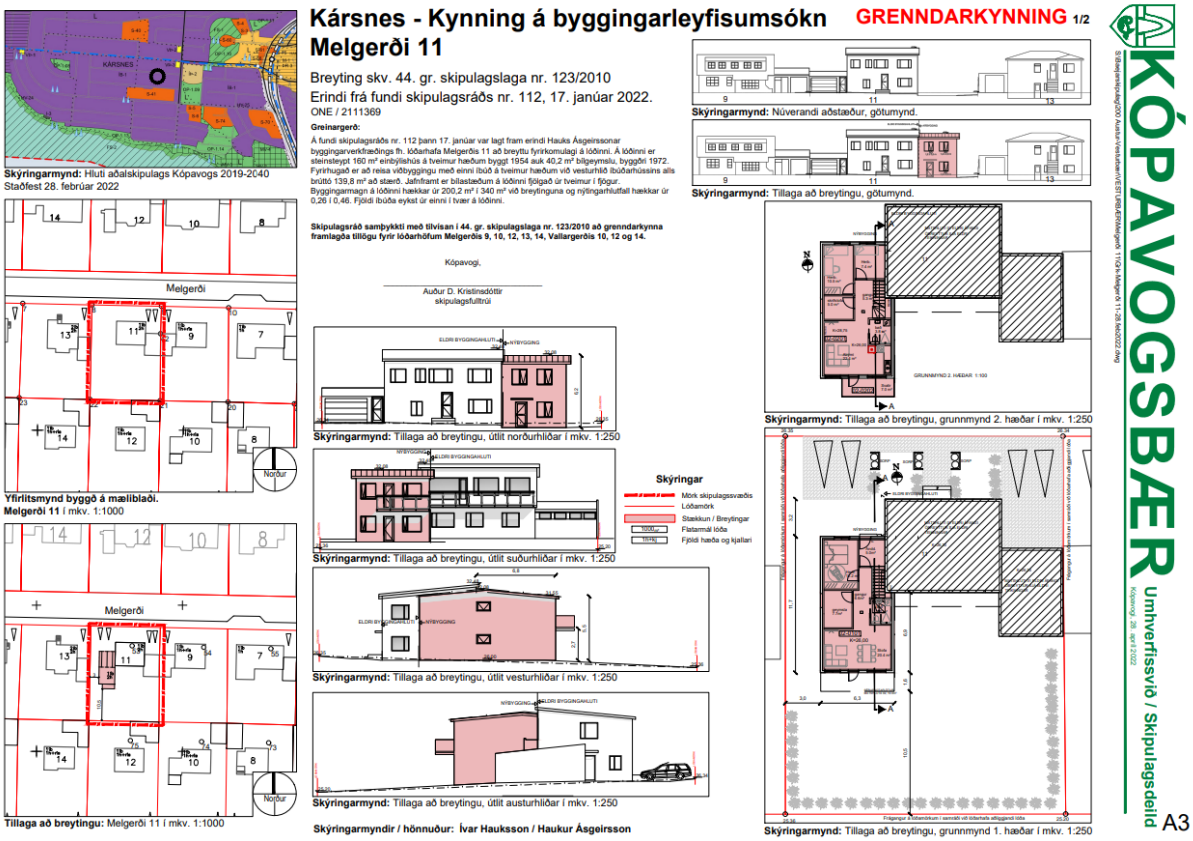
Fylgiskjal 2. Kynning á byggingarleyfisumsókn frá 2018. Niðurstaða: Samþykkt





Skjal sótt af '0000000000' dags. 23.10 2026

Fylgiskjal 3. Kynning á byggingarleyfisumsókn 17. janúar 2022. Athugasemdir bárust.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 4. Athugasemdir frá lóðarhöfum Melgerðis 13

Kópavogur, 03.06.2022

Vegna máls 2111369/510.00 GGG – Melgerði 11. Kynning á byggingarleyfisumsókn

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

Okkur þykir þetta veruleg breyting á skipulagi og viðbyggingin er nánast jafn stór og húsið sem fyrir er og þrengir mjög að okkar húsi. Það er ansi nálægt og gróft að hafa glugga að okkar lóð með svona litlu bili á milli húsa. Við erum í sjálfu sér ekki ósamþykk viðbyggingu sem væri minni við Melgerði 11, en gerum eftirfarandi athugasemdir við núverandi tillögu að viðbyggingu:

Ljóst er að viðbyggingin mun breyta útsýninu og þrengir verulega að útsýni úr eldhúsglugganum á efri hæð, þar sem vaskurinn er og er líklega sá gluggi sem við horfum mest út um daglega. Við gerum einnig athugasemd við svalir á viðbyggingu sem myndu hafa beina sjónlínu yfir í garðinn á Melgerði 13 og myndi trufla næðið og frelsið sem við höfum í garðinum. Við værum mögulega samþykk viðbyggingu sem væri minni, myndi ekki ganga framar en bílskúr á Melgerði 13 og án yfirsýnar af svölum eða gluggum beint inn í garð okkar.

Sagt er í kynningarbréfi að fjöldi íbúða sé nú ein á lóðinni. Húsið hefur hinsvegar verið hlutað niður í að lágmarki þrjár íbúðir. Líkast til 4 með tilheyrandi íbúafjölda sem nokkur velta er á milli ára. Inngangar í tvær íbúðirnar eru aftan við hús, og með viðbyggingu færist sá umgangur að lóðarmörkum Melgerðis 13. Gróflega talið m.v. þau andlit sem sjást hvað oftast eru að öllum líkindum rúmlega 10 manns sem hafa aðsetur í húsinu. Mögulega fleiri en erfitt er að gera sér nákvæmlega grein fyrir því þar sem umgangur er mikill og talsverður fjöldi sem hefst þarna við. 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. Það er mikill umgangur nú þegar við vesturhlið Melgerði 11 að inngöngum aftan við hús.

Á neðri hæð Melgerðis 13 er svefnherbergisgluggi næstur viðbyggingunni. Óþægileg nálægð er á milli inngangs og bílastæða viðbyggingarinnar og svefnherbergisgluggans sem án efa mun valda ónæði, sérlega þar sem að þá færist gönguleið í innganga að aftan að lóðarmörkum rétt utan við svefnherbergi neðri hæðar í Melgerði 13 og eldhúsglugga efri hæðar. Ef það verður að þessari byggingu þá förum við fram á að mannhæðar há smekkleg tvöföld girðing verði reist á öllum lóðarmörkum milli Melgerðis 11 og 13 á kostnað byggingaraðila.

Ásýnd götunnar eru tré og blómabeð framan við húsin. Samkvæmt teikningum verður í stað þess gróðurs sem nú er malbik eða hellur framan við allt húsið sem gjörbreytir ásýnd frá götu og er ekki í takt við húsin í kring.
Einnig að hafa ruslafötur báðu megin býr til skiptingu á lóðinni eins og um tvö einbýlishús sé að ræða.

Þakið skagar út fyrir vegginn sem liggur að Melgerði 13 sem gerir það að verkum að það eru minna en 3 metrar að bílskúr, þakskyggnið er því komið of nálægt okkur skv. byggingarreglugerð. Samkvæmt brunavarna viðmiði eru brunavarnir okkar hús komnar í hættu þar sem 3 metrar þurfa að vera að okkar húsi frá þakskyggninu. Ef þessi viðbygging verður samþykkt þá þurfa eigendur að Melgerði 11 eða Kópavogsbær að bera kostnað að því að breyta okkar eign svo hún standist brunavarnarreglum.

Líklega er of lítil birta í viðbyggingunni skv. byggingarreglugerð og skrýtið að setja í grenndarkynningu áður en það er búið að skoða hvort að fasteignin sé lögleg.

Þess ber að geta að útfrá teikningum þá er samrómur nágranna um það að til standi að þessi viðbót verði ekki ein íbúð heldur tvær, enda fordæmi fyrir því hvernig núverandi hús hefur verið hlutað niður og skv. teikningum er gert ráð fyrir tveimur sturtuaðstöðum og allar lagnir til staðar til að bæta

eldhúsi við autt svæði á neðri hæð. Með því að loka hurðargati í andyri þá er kominn sér inngangur fyrir efri hæð . Inngangur á neðri hæð yrði þá að aftan líkt og fordæmi frá núverandi húsið og yrðu þá þrír inngangar aftan við hús. Stór gluggi á geymslunni á teikningunni bendir til þess að þetta á að vera svefnherbergi. Því er ljóst m.v. uppsetningu að auðvelt yrði að breyta viðbyggingunni í fleiri en eina íbúð.

Fyrri fordæmi – Melgerði 17, lítið einbýli þar sem sótt var um svipað byggingarmagn en því var hafnað áður en það fór í grendarkynningu. Því þykir það okkur nágrönnunum undarlegt að þessi umsókn komist á það stig að vera sett í grenndarkynningu.

Okkur þykja málsetningar óskýrar á teikningum og misvísandi t.d. er bílastæðið sem nú er til staðar hjá Melgerði 11 varla fyrir tvo bíla nema sá aftari standi út á gangstétt. Bílastæðin hjá Melgerði 11 og Melgerði 9 eru sambærileg samt sýnir skýringarmynd eins einungis 1 bíll komist fyrir utan við Melgerði 9 og tveir bílar komist samsíða í bílastæði hjá Melgerði 11 sem er ekki mögulegt. Einnig eru engar svalir á núverandi húsi, eins og sýnt er á teikningu, þar sem þær hrundu fyrir tveimur vetrum og það er komin útihurð í stað vestasta glugga neðri hæðar sem notuð er sem inngangur fyrir eina íbúðina.

Ef ósk eiganda Melgerðis 11 er að eiga tvær fasteignir þá leggjum við til að hann rífi núverandi hús (sem er mjög illa á sig komið í niðurníðslu og viðhaldi ekki sinnt) og fái leyfi til að byggja tvær íbúðir þar í stað þess að búa til félagsmiðstöð fyrir verkamenn í einbýlishúsa hverfi Kársnes fjölskyldna. Bygging sem þessi gæti gefið byggingarverktökum fordæmi sem gæti leitt til þess að einbýli á stórum lóðum í hverfinu yrðu keypt upp til niðurrifs og fjölbýli byggð í staðinn. Slíkt væri mikil afturför og aðför að sjarma hverfanna hér á svæðinu.

Virðingarfyllst,
Ívar Þór Axelsson
Guðrún Mist Sigfúsdóttir

Axel Halldór Sölvason
Björk Geirdal

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 5. Athugasemdir frá lóðarhöfum Melgerðis 9

Skipulagsráð Kópavogs
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

25. maí 2022

Athugasemdir vegna kynningar á byggingarleyfisumsókn fyrir Melgerði 11, dags 2. maí 2022.

Vegna þessarar byggingarleyfisumsóknar, gerum við í Melgerði 9, sem næstu nágrannar, eftirfarandi athugasemdir:

1 Núverandi húsi er ekki rétt lýst á uppdrætti

a) Bílskúr hefur verið breytt í íbúð. (Verður það fært til fyrri vegar ?)
b) Húsinu hefur verið skipt upp í sjálfstæðar íbúðir, amk. tvær ef ekki fleiri.
c) Svalir hafa verið fjarlægðar af húsinu.
d) Núverandi bílastæði á lóðinni er aðeins eitt.

2 Bílastæði

Skorað er á byggingaryfirvöld að fylgja því eftir að bílastæðii verði byggð eins og teikning gerir ráð fyrir.

3 Sorptunnur

Skorað er á byggingaryfirvöld að fylgja því eftir að sorpgeymslur verði byggðar eins og teikning gerir ráð fyrir.
Vegna fjölda íbúa í húsinu þá eru ekki nægar sorptunnur, þær eru staðsettar framarlega við lóðarmörk og fyllast reglulega, þannig að rusl fýkur auðveldlega yfir á lóð nr. 9.

Miðað við notkun hússins undanfarið, þá sýnist okkur, að viðbyggingin verði gerð að tveimur litlum íbúðum, til að geta hýst fleira fólk.

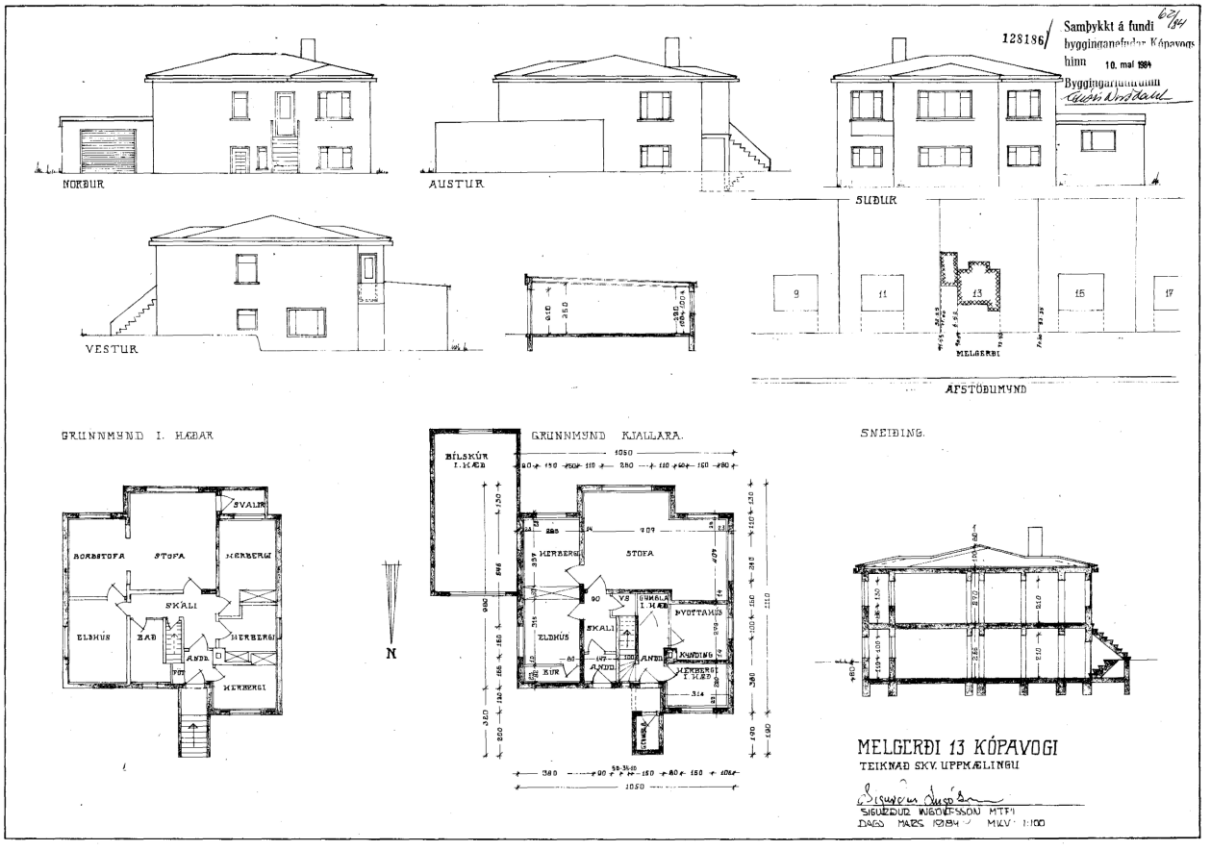
Virðingarfyllst

Hermann Hermannsson

Sigríður Guðmundsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 6. Gildandi aðalteikningar Melgerðis 13



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 7. Úr fasteignaskrá Melgerði 11

Almennar upplýsingar

Landeignanúmer	L115620	**Heildarlóðamat**	17.150.000,00 kr.	**Annað**	Íbúðarhúsalóð
Tegund	Lóð				
Stærð	769 m²				

Umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Gjaldahlutfall
Kópavogsbær	700169-3759	100 %

Matshlutar

Mhl	Heiti	Tegund	Lýsing	Bygg.ár	B.stig	M.stig	Brúttó m³	Brúttó m²	Birt stærð m²
01	Melgerði 11	Bygging	Sérhæfð eign	1954	7	7	468	160	160
02	Melgerði 11	Bygging	Bílskúr/skúr	1972	7	7	105	40.2	40.2

Fasteignir

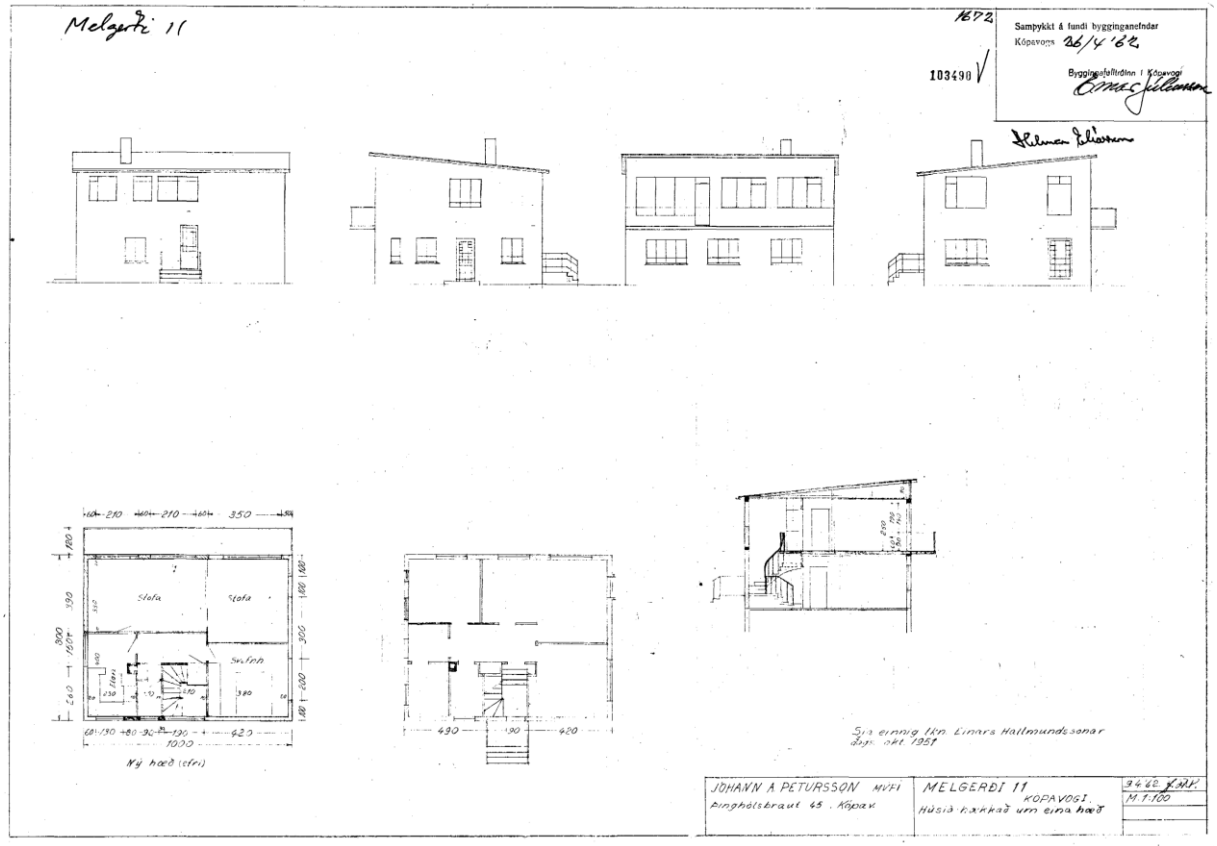
Fasteignanúmer	Staðfang	Merking	Notkun	Birt stærð	Eigandi	Kennitala
F2064287	Melgerði 11	010101	Einbýlishús	200,2 m²	Auðunn Jóhann Guðmundsson AT verktakar ehf.	170657-2179 700104-3460

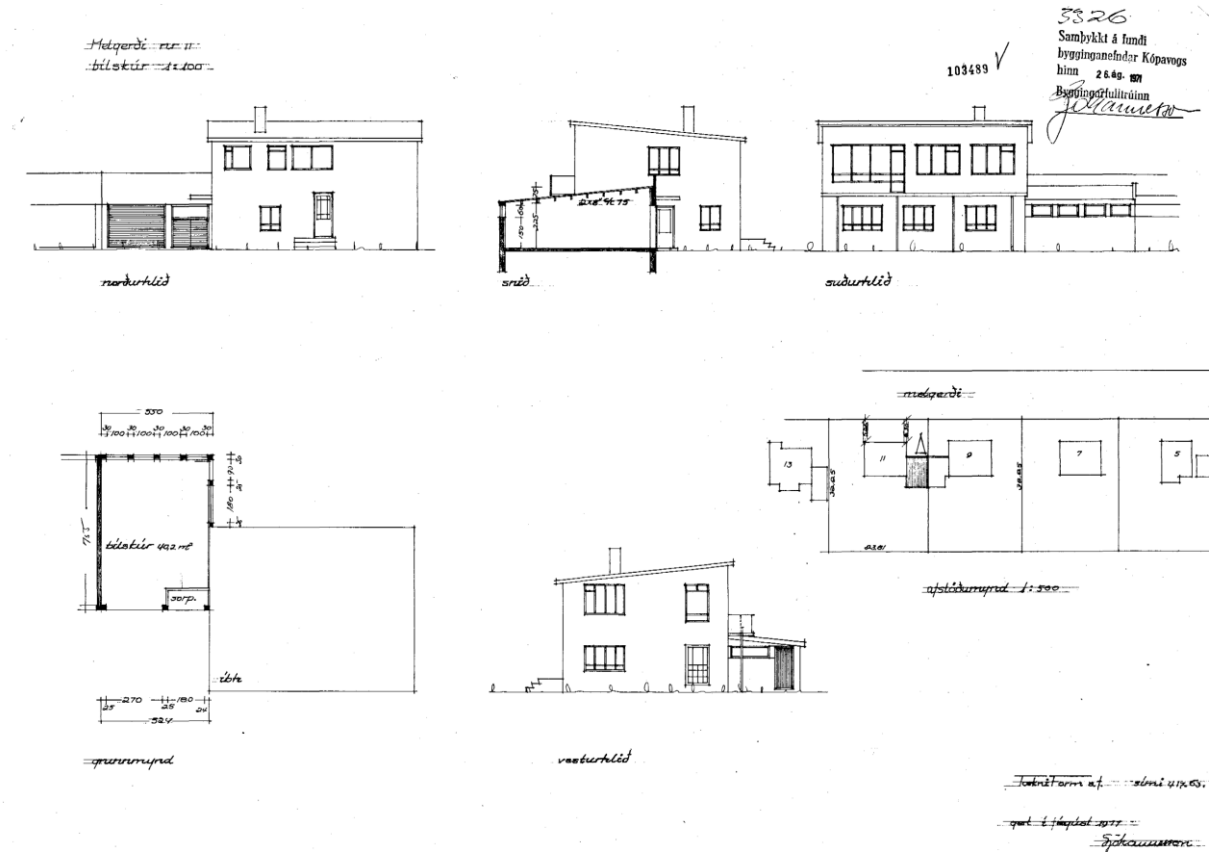
Staðföng

Staðfanganúmer	Staðfang	Póstnúmer	Sveitarfélag
STF1022750	Melgerði 11	200	Kópavogsbær

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

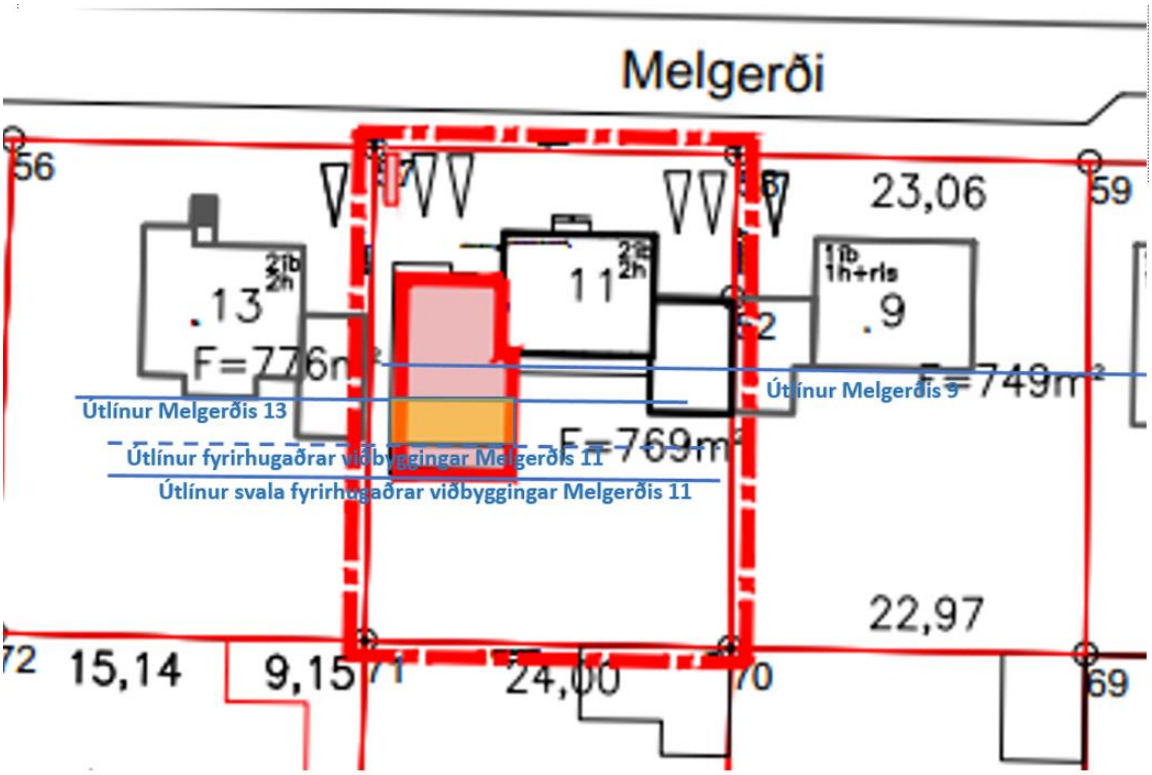
Fylgiskjal 8. Samþykktar aðalteikningar Melgerði 11





Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 9. Samanburður á línum útveggja húsa Melgerðis 13 og á fyrirhuguðum byggingarreit viðbyggingar við Melgerði 11



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Fylgiskjal 10. Samanburður á byggingarmagni og tegund húsnæðis við Melgerði 1-19

	Lóð m2	B. M2	nh.	húsnæði
Melgerði 1	736	306,4	0,47	tvíbýli
Melgerði 2	736	192,5	0,26	einbýli
Melgerði 3	736	180,1	0,24	einbýli
Melgerði 4	756	254	0,36	tvíbýli
Melgerði 5	740	88,7	0,12	einbýli
Melgerði 6	736	173,2	0,23	einbýli
Melgerði 7	736	188,3	0,25	einbýli
Melgerði 8	736	139,9	0,19	einbýli
Melgerði 9	736	198,9	0,27	einbýli
Melgerði 10	736	220,3	0,3	einbýli
Melgerði 11	768	200,2	0,26	einbýli
Melgerði 12	843	263,8	0,31	einbýli
Melgerði 13	776	206,4	0,26	tvíbýli
Melgerði 14	720	243,5	0,34	einbýli
Melgerði 15	746	134,5	0,18	tvíbýli
Melgerði 16	816	148,7	0,18	einbýli
Melgerði 17	736	135,5	0,18	tvíbýli
Melgerði 18	720	243,5	0,34	einbýli
Melgerði 19	768	198,1	0,26	einbýli
	14277	3716,5	0,26	
Melgerði 11 eftir breytingu	768	350,2	0,45	parhús

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026