Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Kópavogi, 25. ágúst 2026
2607765/ EAÁ

Austurkór 87

Umsögn um fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 13. júlí 2026 var tekin fyrir fyrirspurn Nönnu Karólínu Pétursdóttur um afstöðu til skipulagsráðs til smáhýsis á lóð hennar sem er utan byggingareits. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



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

Lóðin er 837 m^2 að stærð og á henni stendur einbýlishús byggt árið 2015, 250,8 m^2 að flatarmáli. Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag. Á lóðinni er einnig skúrinn sem óskað er eftir afstöðu til



Mynd 2. Ásýnd frá götu.

Forsendur í aðalskipulagi

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 á reit ÍB-5, íbúðabyggð Vatnsendi (Kórar, Hvörf og Þing). Þar er gert ráð fyrir blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa.

Forsendur í deiliskipulagi

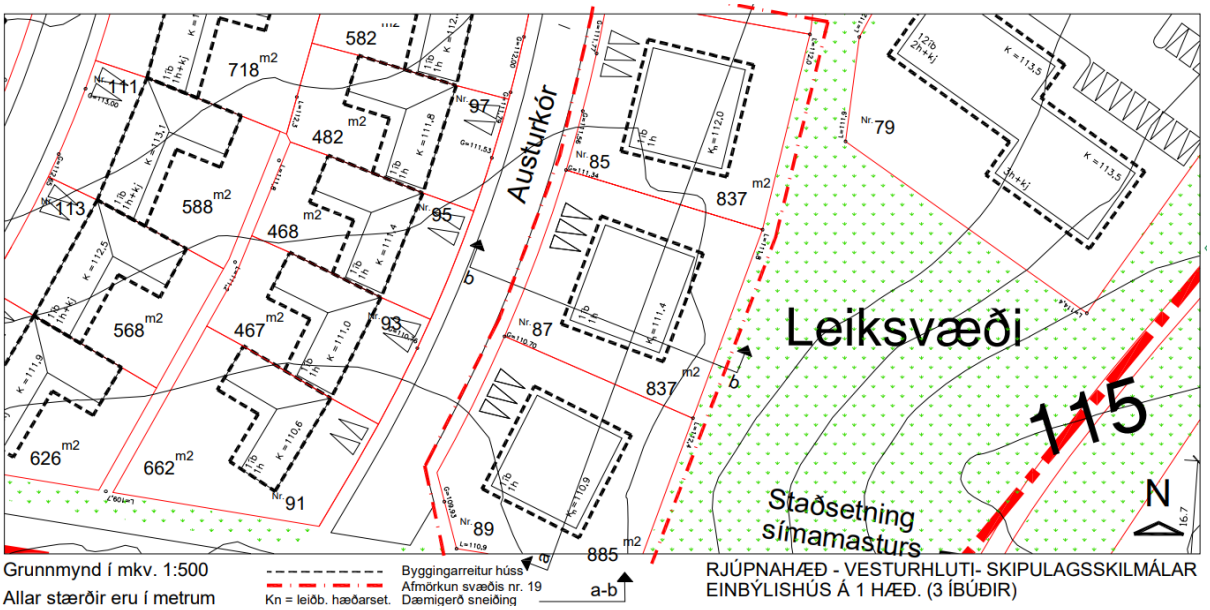
Í gildi er deiliskipulag Rjúpnahæðar, vestur hluti samþykkt í bæjarstjórn 13. mars 2007 með síðari breytingum. Skipulagið var endurskoðað þar sem m.a. var gerð breyting á byggingareitum og lóðaafmörkunum, samþykkt í bæjarstjórn 24. maí 2011.

Samkvæmt breytingu á deiliskipulagi er nýtingahlutfallið fyrir einbýlishúsalóðir að meðaltali 0,3 og hámarksgrunnflötur húss með bílageymslu er 290 m^2.

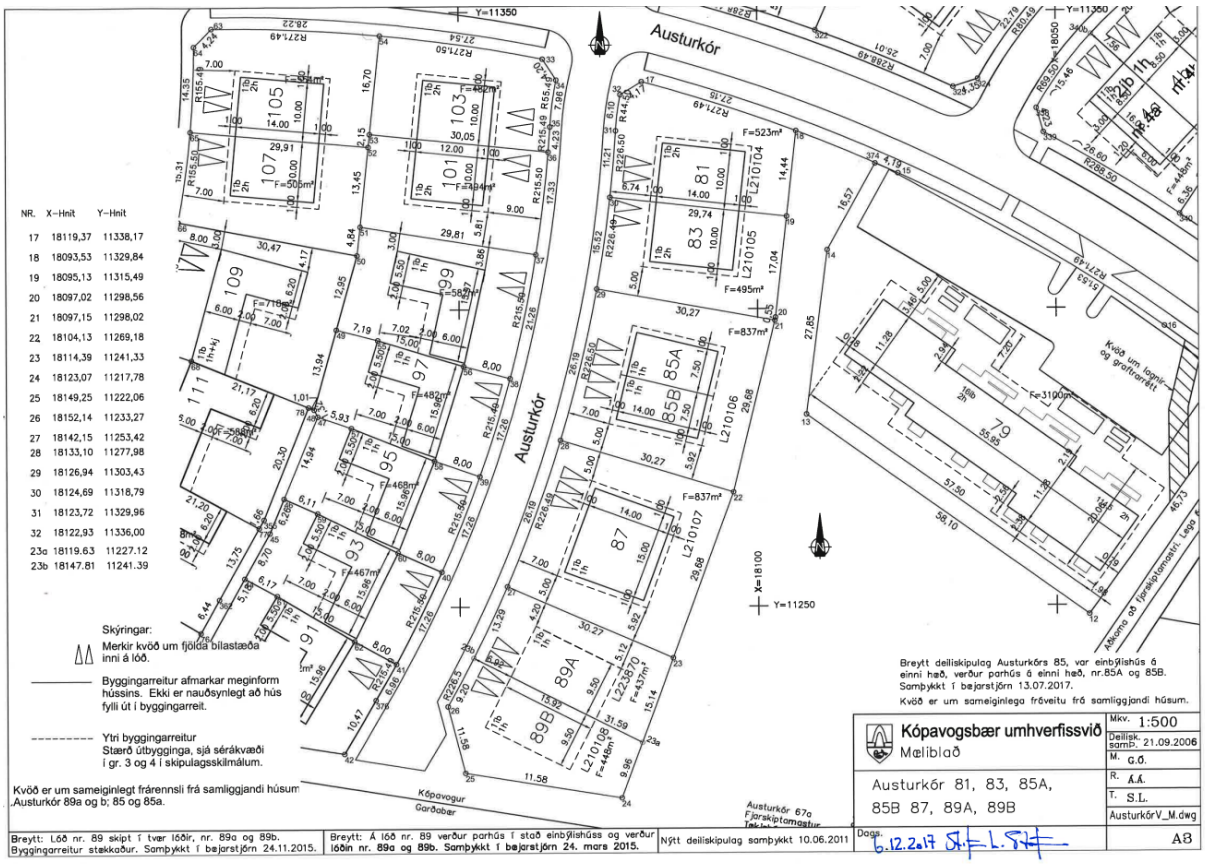
Skilgreindur er ytri byggingareitur (brotin lína) og skal húsið vera að öllu leiti innan ytri byggingareits.

Mannvirki á lóðinni

Nýtingahlutfall lóðarinnar er 0,3, með geymsluskúrnum norðan við húsið verður nýtingahlutfall lóðarinnar 0,33. Samkvæmt loftmynd virðist einnig vera annar skúr eða lokað skýli sunnan við húsið um 15 m^2.



Mynd 3. Hluti af gildandi deiliskipulagsuppdrátt.



Mynd 4. Gildandi mæliblað.

Fyrirspurnin

Óskað er eftir afstöðu skipulagsráðs til núverandi auka húss á lóð að Austurkór 87 í Kópavogi með það að markmiði að sækja um byggingarleyfi fyrir húsinu í framhaldinu. Mannvirkið er þegar á lóðinni og er um 27 m² að brúttóflatarmáli. Mannvirkið er innan heimilaðs byggingarmagns á lóðinni samkvæmt gildandi deiliskipulagi en er staðsett utan skilgreinds byggingarreits og nær lóðamörkum en 3 metra. Við mat á erindinu er óska eftir að litið verði til þess að: mannvirkið er hóflegt að stærð

og þjónar sem aukarými við íbúðarhús á lóðinni, það hefur ekki áhrif á nýtingarhlutfall umfram heimildir deiliskipulags, samþykki aðliggjandi lóðarhafa liggur fyrir eða verður lagt fram með umsókn, mannvirkið hefur takmörkuð sjónræn áhrif á nærliggjandi lóðir og götumynd. Óskað er eftir afstöðu skipulagsráðs til þess hvort unnt sé að heimila staðsetningu mannvirkisins með fráviki frá byggingarreit, þannig að hægt verði að leggja fram byggingarleyfisumsókn og aðaluppdrætti til formlegrar afgreiðslu.

Í gögnum máls er vísað til 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þar sem vikið er að því að sveitarstjórn getur heimilað að vikið sé frá kröfum um breytingu á deiliskipulagi þegar svo óveruleg frávik er að ræða að hagsmunir nágranna skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.

Staðsetning á lóð:



Mynd 5. Lóðauppdráttur

Umsögn og niðurstaða

Húsið er stærra en stærðarmörk smáhýsa í byggingareglugerð, gr. 2.3.5 og eru undanþegin byggingaheimild og- leyfi byggingafulltrúa. Húsið er utan skilgreinds byggingareits í deiliskipulagi og því litið neikvætt á að heimila hús utan byggingareits. Ekki er hægt að samþykkja byggingaleyfi með vísan 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga þar sem byggingin uppfyllir ekki þau skilyrði að hafa ekki nein áhrif á nágrannana s.s. varðandi útsýni, skuggavarp eða innsýn. Litið neikvætt á erindið.

Vakin er athygli á að fyrirspurnum um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn. Svar við fyrirspurn telst ekki stjórnvaldsákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

F.h. skipulagsfulltrúa
Ester Anna Ármannsdóttir
skipulagsfræðingur

Rafræn skilríki

Undirritað af: Ester Anna Ármannsdóttir

Tími: 26.08.2026 9:48
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign