

Vegna: Máls nr. 0044/2026, Kópavogsbraut 20 (Grenndarkynning byggingarleyfisumsóknar)

Athugasemd:

Sjá meðfylgjandi umsögn / athugasemdir frá eigendum húsa að Meðalbraut og Kópavogsbraut, undirritað af eigendum að Meðalbraut 24.
kv. Sigurður Jónas Bergsson, Meðalbraut 24, kt. 040363-2899

Höfundur: Sigurður Jónas Bergsson

Sent inn þann: 20.02.2026

Viðhengi:

1.1.Ath.semdir v.Kópavogsbraut 20_mál nr. 44-2026_SJB&JK.pdf

Vegna: Máls nr. 0044/2026, Kópavogsbraut 20 (Grenndarkynning byggingarleyfisumsóknar)

Athugasemd:

Sjá meðfylgjandi umsögn / athugasemdir frá eigendum húsa að Meðalbraut og Kópavogsbraut, undirritað af eigendum að Meðalbraut 22.
kv. Hákon Ísaksson, Meðalbraut 22, kt. 171044-3599

Höfundur: Hákon Ólafur Ísaksson

Sent inn þann: 21.02.2026

Viðhengi:

2.1.Ath.semdir v.Kópavogsbraut 20_mál nr. 44-2026.pdf

Athugasemdir og mótmæli eigenda að Meðalbraut nr. 20, Meðalbraut nr. 22, Meðalbraut nr. 24, Meðalbraut nr. 26 og Kópavogsbraut nr.22, við tillögu að stækkun hússins á lóðinni nr. 20 við Kópavogsbraut.

Vísað er til bréfs með fylgigögnum, dags. 13 janúar 2026, frá skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar, mál nr.44/2026, þar sem undirrituðum húseigendum að Meðalbraut nr. 20, 22, 24 og 26 sem og Kópavogsbraut nr. 22, ásamt fleirum, er boðið að koma með ábendingar og athugasemdir við byggingarleyfisumsókn húseigenda á lóð nr. 20 við Kópavogsbraut. Tekið er fram hér að í hópi undirritaðra eru aðilar sem hafa alist upp í hverfinu og aðrir, sem hafa búið þar lengi. Við þekkjum því vel til húsahverfisins og bæjarmála í Kópavogi. Einnig þekkjum við vel til byggingarinnar að Kópavogsbraut 20.

Við höfum kynnt okkur gögnin sem er tillaga að verulegri stækkun húseignarinnar á Kópavogsbraut 20. Eftirfarandi eru ástæður fyrir andstöðu okkar við byggingaráform samkvæmt tillögunni.

Í stuttu máli eru byggingaráformin með byggingu á risastóru glergímaldi óásættanlegt inngrip í hverfisvænt og rótgróið húsahverfi við Meðalbraut og Kópavogsbraut. Í greinargerð Kópavogsbæjar með tillögunni og í hverfisáætlun Kópavogsbæjar fyrir Kársnes (þ.á.m. bls 247 og 323) er getið um verndun hverfisins þ.á.m. hugsanlega hverfisvernd ákveðinna húsa, þar sem Kópavogsbraut 20 er í gulum flokki (sjá nánar neðar) og er Kópavogsbraut 20 nefnt sem athyglisverð húsbygging. Fyrirhugaðar breytingar á húsinu, þ.á.m. erindi í skipulagsráði, eru gegn þessum upplýsingum. Skemmd á sögulegri og listrænni byggingarásýnd hússins, rask, útsýnisskerðing og sjónmengun af fyrirhuguðum byggingum þvert á núverandi skipulag húsahverfisins er augljóst og yrði slæmt fordæmi fyrir lóðir við Kópavogsbraut.

Skipulagsmál

Við höfum traustar heimildir fyrir því að þessa tillögu hefði ekki átt að heimila til grenndarkynningar þar sem að hún brýtur í bága við ákvæði 44. gr. Skipulagslaga 123/2010 m.t.t. byggðamynsturs. Húsin á þessum hluta Kópavogsbrautar eru einnar hæðar hús með íbúðarrisi og kvistum. Húsin eru ýmist steypt eða hlaðin og hafa múrsléttað yfirborð og þök eru með járnklæðningum. Sú bygging sem er grenndarkynnt er skopstæling á þeim húsum sem fyrir eru. Efnisnotkunin er framandi og umfangið gífurlegt. Hætta er á að ljósmengun frá gróðurhúsi verði mikil stóran hluta ársins og valdi nágrönnum og þeim sem leið eiga um svæðið ónæði. Birta frá svo stórum glerflötum virkar framandi í umhverfi sínu á dimmum vetrardögum.

44. gr. Skipulagslaga 123/2010:

“Þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggur ekki fyrir getur sveitarstjórn eða sá aðili sem heimild hefur til fullnaðarafgreiðslu mála, sbr. 6. gr., ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, **byggðamynstur** og þéttleika byggðar. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu. Þegar um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi skal skipulagsnefnd láta fara fram grenndarkynningu, sbr. 2. og 3. mgr. 43. gr.”

Því er mótmælt sem kemur fram í umsögn skipulagsfulltrúa að tillagan sé fyllilega í samræmi við rammaákvæði um stærð og umfang viðbygginga, sbr eftirfarandi rammaákvæði aðalskipulags:

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

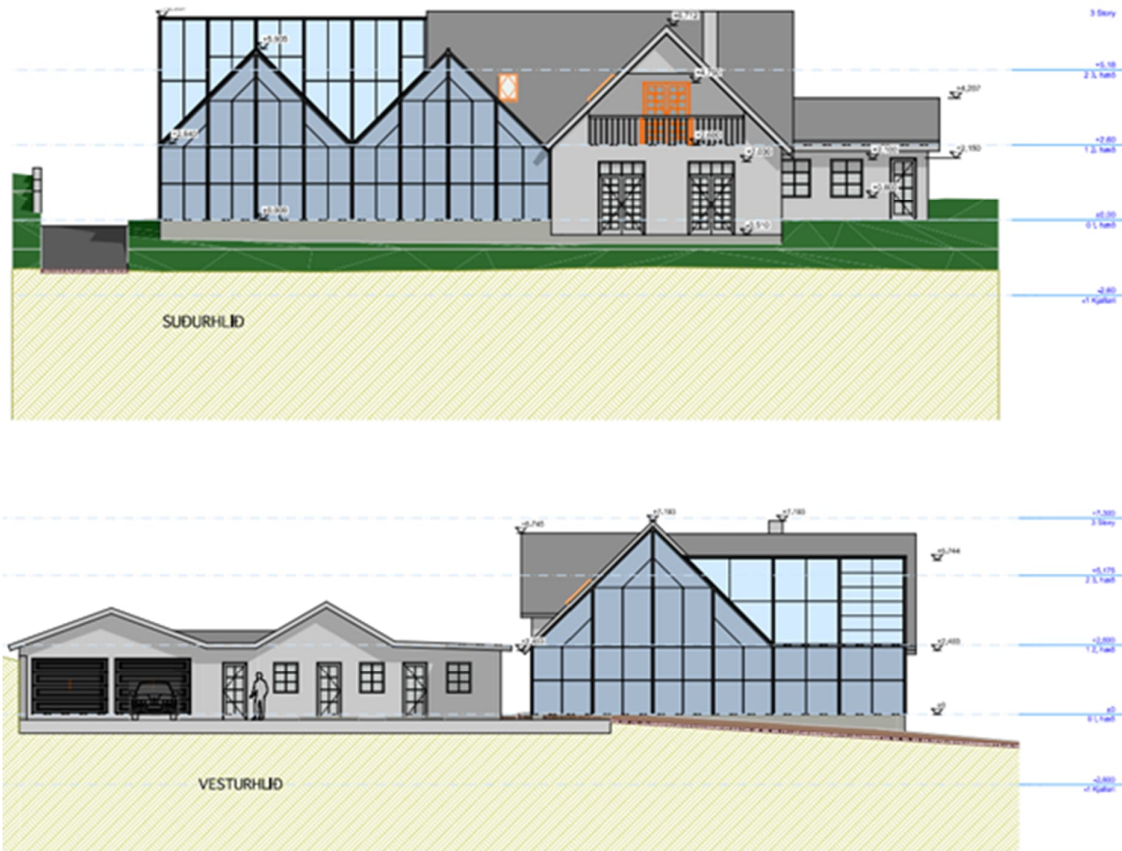
- 2. Stærð og umfang viðbygginga og bilageymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.
- 3. Vanda skal frágang á lóð þegar fjölga þarf bíla- og hjólastæðum á lóð. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða eru í kafla 2.2.2 Samgöngumiðað skipulag og samgöngumiðuð svæði/þróunarsvæði (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.

Tillagan brýtur rammaákvæði nr. 1 þar sem meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða er 0,18 sbr. neðan greinda töflu, en nýtingarhlutfall tillögunnar er 0,34.

Tafla 1: Útreiknað nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða

	Kópavogsbr. 18	Kópavogsbr. 20	Kópavogsbr. 22
Birt flatarmál m2	261,8	295,1	226,7
Stækkun m2		250	
Lóðarstærð m2	1296	1603	1402
Nýtingarhlutfall	0,20	0,18	0,16
Nýtingarhlutf. stækkun		0,34	
Meðaltal nærliggjandi lóða	0,18		

Glerhýsið yfirgnæfir bygginguna sem fyrir er og séð frá suðurhlíð er það allt að tvöfalt að umfangi. Þetta brýtur í bága við rammaákvæði 2 í aðalskipulagi þar sem segir að viðbyggingar skuli ekki yfirgnæfa upphaflegar byggingar á lóðinni. Áhrifin eru enn meiri á vesturhlíð byggingar þar sem að glerviðbygging yfirgnæfir algjörlega upprunalega byggingu.



Í byggðakönnun frá árinu 2024 er Kópavogsbraut 20 sett í gulan flokk varðveisluverðra húsa og heilda og er þessi rammi dreginn um heila húsaröð við Kópavogsbraut, sjá á mynd 1. Sú breyting sem nú er grenndarkynnt er í engu samræmi við þá varðveisluverðu heild sem lagt er til að vernda með hverfisvernd. Sú stórkallalega breyting sem sýnd er, tekur lítið sem ekkert tillit til stíls og gerðar upprunalegs húss, þar með er ekki varðveitt “lágstemmt og gróið svipmót og yfirbragð byggðarinnar”. Þá er ekki sýnd sérstök aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga né hugað að því að raska ekki sjónlínunum frá nærliggjandi byggð að strönd og kennileitum, s.s. fjalla. Sjá neðar texta úr byggðakönnun Kópavogs varðandi skilgreiningu á gulum flokki sem tilheyrir hverfisvernd.

Svo mikla breytingu ætti ekki að heimila nema að undanskildu deiliskipulagi til þess að setja sambærilegar reglur fyrir stærra svæði en einungis eitt húsnaði, til að tryggja jafnræði og jafnvægi í ferli umsókna.

Gulur flokkur: Samstæður húsa og heildir

Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Sýna þarf sérstaka aðgát við við hönnun breytinga og viðbygginga:

Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.

Hugað skal að því að varðveita lágstemmt og gróið svipmót og yfirbragð byggðarinnar.

Við breytingar og viðbyggingar sé hugað af því að raska ekki sjónlínunum frá nærliggjandi byggð og götuumhverfi að strönd og kennileitum.



Mynd 1: Byggingar á Kársnesi sem flokkast undir gulan flokk.

Það er áhætta að leyfa svo miklar breytingar sem hér eru kynntar því hættu er á því að þá sé komið fordæmi fyrir frekari breytingum og að byggðarmynstur götunnar tapist algjörlega þegar fram líða stundir.

Gróðurhús.

Grunnflötur umrædds gróðurhúss samkvæmt tillögunni er 150,9 fm að stærð. Hæð þessarar viðbyggingar er að mestu sú sama og er á tveggja hæða húsinu sem fyrir er á lóðinni.

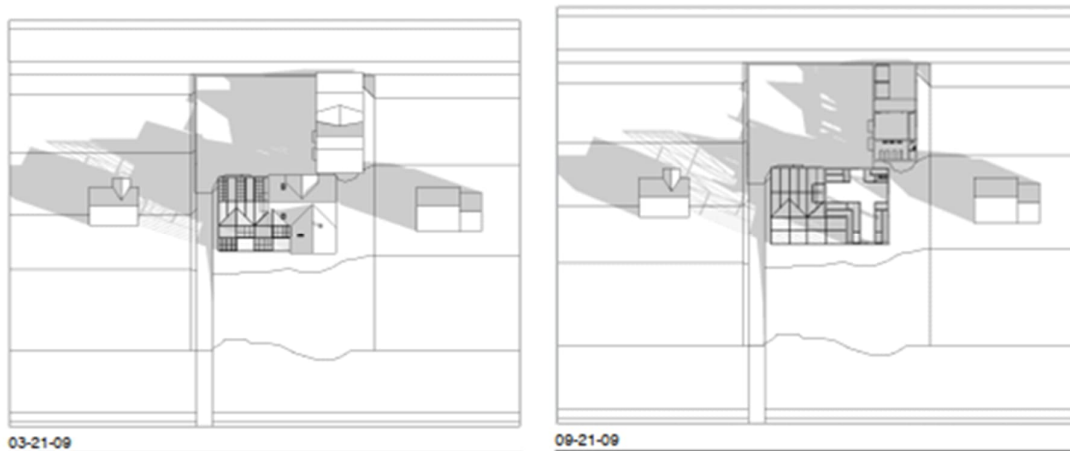
Gróðurhúsið er óásættanleg útsýnisskerðing og sjónmengun fyrir íbúa, sérstaklega að Meðalbraut nr. 22 (útsýni til Keilis hverfur), nr. 24 (sjá meðfylgjandi ljósmynd), og nr. 26 ásamt Kópavogsbraut 22.

Óljóst er hvers konar starfsemi verður í þessari viðbyggingu hjá núverandi eða framtíðar húseigendum. Atvinnustarfsemi í gróðurhúsi eða hugsanleg notkun viðbyggingarinnar sem íbúðarhúsnæði er óásættanleg atvinnustarfsemi í hverfinu.

Glerfletir viðbyggingarinnar eru margir og stórir. Hætt við að truflandi endurkast verði á sólarljósi frá einhverjum glerflatanna eftir stöðu sólar.

Sú áhætta er ávalt fyrir hendi í framtíðinni að lýsing frá umræddu gróðurhúsi verði truflandi fyrir okkur íbúa í nágrenninu.

Framlögð gögn sýna skuggavarp frá byggingunni. Draga verður sannleiksgildi skuggavarpsmynda í efa þar sem einungis er varpað skugga af burðarvirki glerhýsisins en ekki þeim hlutum sem síðar eiga eftir að fylla húsið svo sem trjágróður, tjöld til að draga úr sólarálagi, húsbúnaður og fleira. Miklar líkur eru til þess að skuggavarp af glerhýsinu verði fyllilega sambærilegt við skuggavarp hefðbundins húss. Hús númer 22 við Kópavogsbraut verður fyrir talsverðri birtuskerðingu frá viðbyggingunni, einkum að morgni dags að vetrarlagi.



Mynd 2: Skuggavarp frá Kópavogsbraut 20 skv. gögnum.

Bílabygging ásamt viðbyggingu.

Tillagan gerir ráð fyrir verulegri bílageymslu ásamt viðbyggingu fyrir aðra starfsemi. Sú áhætta er fyrir hendi til framtíðar að í þessum byggingum fari fram atvinnustarfsemi, svo sem gististarfsemi, gróður- eða matvælaframleiðsla til sölu, smíðaverkstæði eða viðgerðarþjónusta bifreiða, sem hefur í för með sér m.a. ónæði af fólki sem kemur á öllum tímum sólarhringsins, hávaða, efnismengun og umferð m.a. vegna efnisflutninga. Byggingaráformin eru því óásættanleg.

Umrædd byggingaráform samkvæmt tillögunni geta haft neikvæð áhrif á verðgildi húseignar okkar. Undirrituð áskilja sér rétt til skaðabóta verði umrædd byggingartillaga samþykkt.

Kópavogi 20. febrúar 2026

F.h. Meðalbrautar 20 :
Sveinn Ingvi Einarsson kt 130779 4929

F.h. Meðalbrautar 22 :
Hákon Ólafur Isaksson kt 171044 3599
Sigurbjörg Magnúsdóttir kt 200146 4339

F.h. Meðalbrautar 24 :
Sigurður Jónas Bergsson, kt. 040363 2899
Jónína Kristgeirsdóttir, kt. 210662 5029

F.h. Meðalbrautar 26:
Haukur L. Hauksson kt. 210649 7949
Magnea I. Kristinsdóttir kt. 030251 4749

F.h. Kópavogsbrautar 22:
Márus Hjörtur Jónsson kt. 140378 5779
Fanný Einarsdóttir kt. 241079 3259



- Útsýni frá Metalbraut 24 með
innskissaðri teikningu af fyrirhuguðu
glerdyssi í röttum klutföllum.
19/02/2026 - Sig. Bergson

Vegna: Máls nr. 0044/2026, Kópavogsbraut 20 (Grenndarkynning byggingarleyfisumsóknar)

Athugasemd:

Sjá meðfylgjandi umsögn /athugasemdir frá eigendum húsa að Meðalbraut og Kópavogsbraut, undirritað af eigendum að Meðalbraut 26. Kv. Haukur L. Hauksson, Meðalbraut 26, kt. 210649-7949

Höfundur: Haukur Lyngé Hauksson

Sent inn þann: 22.02.2026

Viðhengi:

3.1.Kopavogsbr 20 ath,s,.pdf

Athugasemdir og mótmæli eigenda að Meðalbraut nr. 20, Meðalbraut nr. 22, Meðalbraut nr. 24, Meðalbraut nr. 26 og Kópavogsbraut nr.22, við tillögu að stækkun hússins á lóðinni nr. 20 við Kópavogsbraut.

Vísað er til bréfs með fylgigögnum, dags. 13 janúar 2026, frá skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar, mál nr.44/2026, þar sem undirrituðum húseigendum að Meðalbraut nr. 20, 22, 24 og 26 sem og Kópavogsbraut nr. 22, ásamt fleirum, er boðið að koma með ábendingar og athugasemdir við byggingarleyfisumsókn húseigenda á lóð nr. 20 við Kópavogsbraut. Tekið er fram hér að í hópi undirritaðra eru aðilar sem hafa alist upp í hverfinu og aðrir, sem hafa búið þar lengi. Við þekkjum því vel til húsahverfisins og bæjarmála í Kópavogi. Einnig þekkjum við vel til byggingarinnar að Kópavogsbraut 20.

Við höfum kynnt okkur gögnin sem er tillaga að verulegri stækkun húseignarinnar á Kópavogsbraut 20. Eftirfarandi eru ástæður fyrir andstöðu okkar við byggingaráform samkvæmt tillögunni.

Í stuttu máli eru byggingaráformin með byggingu á risastóru glergímaldi óásættanlegt inngríp í hverfisvænt og rótgróið húsahverfi við Meðalbraut og Kópavogsbraut. Í greinargerð Kópavogsbæjar með tillögunni og í hverfisáætlun Kópavogsbæjar fyrir Kársnes (þ.á.m. bls 247 og 323) er getið um verndun hverfisins þ.á.m. hugsanlega hverfisvernd ákveðinna húsa, þar sem Kópavogsbraut 20 er í gulum flokki (sjá nánar neðar) og er Kópavogsbraut 20 nefnt sem athyglisverð húsbygging. Fyrirhugaðar breytingar á húsinu, þ.á.m. erindi í skipulagsráði, eru gegn þessum upplýsingum. Skemmd á sögulegri og listrænni byggingarásýnd hússins, rask, útsýnisskerðing og sjónmengun af fyrirhuguðum byggingum þvert á núverandi skipulag húsahverfisins er augljóst og yrði slæmt fordæmi fyrir lóðir við Kópavogsbraut.

Skipulagsmál

Við höfum traustar heimildir fyrir því að þessa tillögu hefði ekki átt að heimila til grenndarkynningar þar sem að hún brýtur í bága við ákvæði 44. gr. Skipulagslaga 123/2010 m.t.t. byggðamynsturs. Húsin á þessum hluta Kópavogsbrautar eru einnar hæðar hús með íbúðarrisi og kvistum. Húsin eru ýmist steipt eða hlaðin og hafa múrsléttað yfirborð og þök eru með járnklæðningum. Sú bygging sem er grenndarkynnt er skopstæling á þeim húsum sem fyrir eru. Efnisnotkunin er framandi og umfangið gífurlegt. Hætta er á að ljósmengun frá gróðurhúsi verði mikil stóran hluta ársins og valdi nágrönnum og þeim sem leið eiga um svæðið ónæði. Birta frá svo stórum glerflötum virkar framandi í umhverfi sínu á dimmum vetrardögum.

44. gr. Skipulagslaga 123/2010:

“Þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggur ekki fyrir getur sveitarstjórn eða sá aðili sem heimild hefur til fullnaðarafgreiðslu mála, sbr. 6. gr., ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, **byggðamynstur** og þéttleika byggðar. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu. Þegar um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi skal skipulagsnefnd láta fara fram grenndarkynningu, sbr. 2. og 3. mgr. 43. gr.”

Því er mótmælt sem kemur fram í umsögn skipulagsfulltrúa að tillagan sé fyllilega í samræmi við rammaákvæði um stærð og umfang viðbygginga, sbr eftirfarandi rammaákvæði aðalskipulags:

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

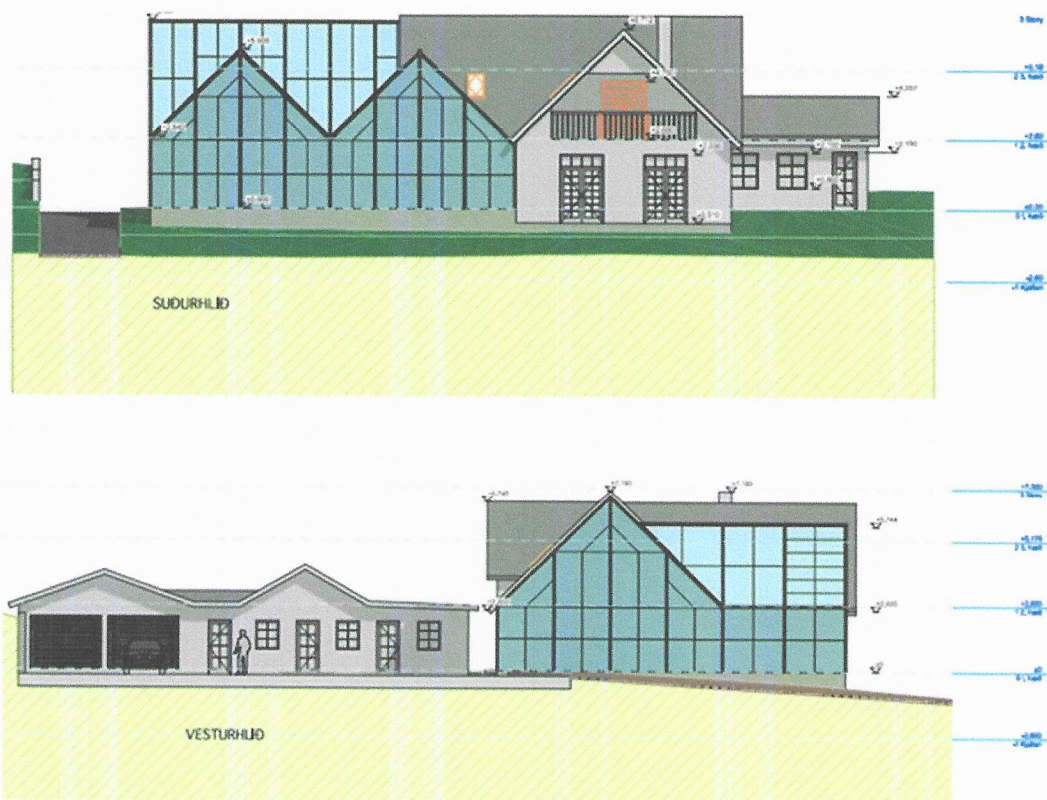
2. Stærð og umfang viðbygginga og bilageymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.
3. Vanda skal frágang á lóð þegar fjölga þarf bíla- og hjólastæðum á lóð. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða eru í kafla 2.2.2 *Samgöngumiðað skipulag og samgöngumiðuð svæði/þróunarsvæði* (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, hjóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.

Tillagan brýtur rammaákvæði nr. 1 þar sem meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða er 0,18 sbr. neðan greinda töflu, en nýtingarhlutfall tillögunnar er 0,34.

Tafla 1: Útreiknað nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða

	Kópavogsbr. 18	Kópavogsbr. 20	Kópavogsbr. 22
Birt flatarmál m2	261,8	295,1	226,7
Stækkun m2		250	
Lóðarstærð m2	1296	1603	1402
Nýtingarhlutfall	0,20	0,18	0,16
Nýtingarhlutf. stækkun		0,34	
Meðaltal nærliggjandi lóða	0,18		

Glerhýsið yfirgnæfir bygginguna sem fyrir er og séð frá suðurhlið er það allt að tvöfalt að umfangi. Þetta brýtur í bága við rammaákvæði 2 í aðalskipulagi þar sem segir að viðbyggingar skuli ekki yfirgnæfa upphaflegar byggingar á lóðinni. Áhrifin eru enn meiri á vesturhlið byggingar þar sem að glerviðbygging yfirgnæfir algjörlega upprunalega byggingu.



Í byggðakönnun frá árinu 2024 er Kópavogsbraut 20 sett í gulan flokk varðveisluverðra húsa og heilda og er þessi rammi dreginn um heila húsaröð við Kópavogsbraut, sjá á mynd 1. Sú breyting sem nú er grenndarkynnt er í engu samræmi við þá varðveisluverðu heild sem lagt er til að vernda með hverfisvernd. Sú stórkallalega breyting sem sýnd er, tekur lítið sem ekkert tillit til stíls og gerðar upprunalegs húss, þar með er ekki varðveitt "lágstemmt og gróið svipmót og yfirbragð byggðarinnar". Þá er ekki sýnd sérstök aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga né hugað að því að raska ekki sjónlínum frá nærliggjandi byggð að strönd og kennileitum, s.s. fjalla. Sjá neðar texta úr byggðakönnun Kópavogs varðandi skilgreiningu á gulum flokki sem tilheyrir hverfisvernd.

Svo mikla breytingu ætti ekki að heimila nema að undanskildu deiliskipulagi til þess að setja sambærilegar reglur fyrir stærra svæði en einungis eitt húsnæði, til að tryggja jafnræði og jafnvægi í ferli umsókna.

Gulur flokkur: Samstæður húsa og heildir

Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Sýna þarf sérstaka aðgát við við hönnun breytinga og viðbygginga:

Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.

Hugað skal að því að varðveita lágstemmt og gróið svipmót og yfirbragð byggðarinnar.

Við breytingar og viðbyggingar sé hugað af því að raska ekki sjónlínum frá nærliggjandi byggð og götuumhverfi að strönd og kennileitum.

Gulur flokkur: samstæður húsa og heildir

Samstæður húsa og heildir
sem lagt er til að vernda með
hverfisvernd í deiliskipulagi
vegna umhverfislegrar sérstöðu
þeirra.

Sýna þarf sérstaka aðgætt
við löngun breytinga og
viðbygginga.

Breytingar taki mál af
málkærðu byggingu og
hlutfællum húsa.

Hugað skal að því að varðveita
gömsuendur og lagskemmt og
gróðu vaxandi og yfirbragð
bygginganna.

Við breytingar og viðbyggingar
sé hugað af því að raska ekki
sjónlinum frá nærliggjandi byggð
og þóttumhverfi að strönd og
kennaleikum.



Mynd 1: Byggingar á Kársnesi sem flokkast undir gulan flokk.

Það er áhætta að leyfa svo miklar breytingar sem hér eru kynntar því hætta er á því að þá sé komið fordæmi fyrir frekari breytingum og að byggðarmynstur götunnar tapist algjörlega þegar fram líða stundir.

Gróðurhús.

Grunnflötur umrædds gróðurhúss samkvæmt tillögunni er 150,9 fm að stærð. Hæð þessarar viðbyggingar er að mestu sú sama og er á tveggja hæða húsinu sem fyrir er á lóðinni.

Gróðurhúsið er óásættanleg útsýnisskerðing og sjónmengun fyrir íbúa, sérstaklega að Meðalbraut nr. 22 (útsýni til Keilis hverfur), nr. 24 (sjá meðfylgjandi ljósmynd), og nr. 26 ásamt Kópavogsbraut 22.

Óljóst er hvers konar starfsemi verður í þessari viðbyggingu hjá núverandi eða framtíðar húseigendum. Atvinnustarfsemi í gróðurhúsi eða hugsanleg notkun viðbyggingarinnar sem íbúðarhúsnæði er óásættanleg atvinnustarfsemi í hverfinu.

Glerfletir viðbyggingarinnar eru margir og stórir. Hætt við að truflandi endurkast verði á sólarljósi frá einhverjum glerflatanna eftir stöðu sólar.

Sú áhætta er ávalt fyrir hendi í framtíðinni að lýsing frá umræddu gróðurhúsi verði truflandi fyrir okkur íbúa í nágrenninu.

Framlögð gögn sýna skuggavarp frá byggingunni. Draga verður sannleiksgildi skuggavarpssmynda í efa þar sem einungis er varpað skugga af burðarvirki glerhýsisins en ekki þeim hlutum sem síðar eiga eftir að fylla húsið svo sem trjágróður, tjöld til að draga úr sólarálagi, húsbúnaður og fleira. Miklar líkur eru til þess að skuggavarp af glerhýsinu verði fyllilega sambærilegt við skuggavarp hefðbundins húss. Hús númer 22 við Kópavogsbraut verður fyrir talsverðri birtuskerðingu frá viðbyggingunni, einkum að morgni dags að vetrarlagi.



Mynd 2: Skuggavarp frá Kópavogsbraut 20 skv. gögnum.

Bílabýgging ásamt viðbyggingu.

Tillagan gerir ráð fyrir verulegri bílageymslu ásamt viðbyggingu fyrir aðra starfsemi. Sú áhætta er fyrir hendi til framtíðar að í þessum byggingum fari fram atvinnustarfsemi, svo sem gististarfsemi, gróður- eða matvælaframleiðsla til sölu, smíðaverkstæði eða viðgerðarþjónusta bifreiða, sem hefur í för með sér m.a. ónæði af fólki sem kemur á öllum tímum sólarhringsins, hávaða, efnismengun og umferð m.a. vegna efnisflutninga. Byggingaráformin eru því óásættanleg.

Umrædd byggingaráform samkvæmt tillögunni geta haft neikvæð áhrif á verðgildi húseignar okkar. Undirrituð áskilja sér rétt til skaðabóta verði umrædd byggingartillaga samþykkt.

Kópavogi 20. febrúar 2026

F.h. Meðalbrautar 20 :
Sveinn Ingvi Einarsson kt 130779 4929

F.h. Meðalbrautar 22 :
Hákon Ólafur Isaksson kt 171044 3599
Sigurbjörg Magnúsdóttir kt 200146 4339

F.h. Meðalbrautar 24 :
Sigurður Jónas Bergsson, kt. 040363 2899
Jónína Kristgeirsdóttir, kt. 210662 5029

F.h. Meðalbrautar 26:
Haukur L. Hauksson kt. 210649 7949
Magnea I. Kristinsdóttir kt. 030251 4749

Haukur L. Hauksson
Magnea I. Kristinsdóttir

F.h. Kópavogsbrautar 22:
Márus Hjörtur Jónsson kt. 140378 5779
Fanný Einarsdóttir kt. 241079 3259



Vegna: Máls nr. 0044/2026, Kópavogsbraut 20 (Grenndarkynning byggingarleyfisumsóknar)

Athugasemd:

Sjá meðfylgjandi umsögn / athugasemdir frá eigendum húsa að Meðalbraut og Kópavogsbraut, undirritað af eiganda íbúðar **F2064236** að Meðalbraut 20.

Höfundur: Sveinn Ingvi Einarsson

Sent inn þann: 24.02.2026

Viðhengi:

4.1.Ath.semdir v.Kópavogsbraut 20_mál nr. 44-2026 M20.pdf

Athugasemdir og mótmæli eigenda að Meðalbraut nr. 20, Meðalbraut nr. 22, Meðalbraut nr. 24, Meðalbraut nr. 26 og Kópavogsbraut nr.22, við tillögu að stækkun hússins á lóðinni nr. 20 við Kópavogsbraut.

Vísað er til bréfs með fylgigögnum, dags. 13 janúar 2026, frá skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar, mál nr.44/2026, þar sem undirrituðum húseigendum að Meðalbraut nr. 20, 22, 24 og 26 sem og Kópavogsbraut nr. 22, ásamt fleirum, er boðið að koma með ábendingar og athugasemdir við byggingarleyfisumsókn húseigenda á lóð nr. 20 við Kópavogsbraut. Tekið er fram hér að í hópi undirritaðra eru aðilar sem hafa alist upp í hverfinu og aðrir, sem hafa búið þar lengi. Við þekkjum því vel til húsahverfisins og bæjarmála í Kópavogi. Einnig þekkjum við vel til byggingarinnar að Kópavogsbraut 20.

Við höfum kynnt okkur gögnin sem er tillaga að verulegri stækkun húseignarinnar á Kópavogsbraut 20. Eftirfarandi eru ástæður fyrir andstöðu okkar við byggingaráform samkvæmt tillögunni.

Í stuttu máli eru byggingaráformin með byggingu á risastóru glergímaldi óásættanlegt inngrip í hverfisvænt og rótgróið húsahverfi við Meðalbraut og Kópavogsbraut. Í greinargerð Kópavogsbæjar með tillögunni og í hverfisáætlun Kópavogsbæjar fyrir Kársnes (þ.á.m. bls 247 og 323) er getið um verndun hverfisins þ.á.m. hugsanlega hverfisvernd ákveðinna húsa, þar sem Kópavogsbraut 20 er í gulum flokki (sjá nánar neðar) og er Kópavogsbraut 20 nefnt sem athyglisverð húsbygging. Fyrirhugaðar breytingar á húsinu , þ.á.m. erindi í skipulagsráði, eru gegn þessum upplýsingum. Skemmd á sögulegri og listrænni byggingarásynd hússins, rask, útsýnisskerðing og sjónmengun af fyrirhuguðum byggingum þvert á núverandi skipulag húsahverfisins er augljóst og yrði slæmt fordæmi fyrir lóðir við Kópavogsbraut.

Skipulagsmál

Við höfum traustar heimildir fyrir því að þessa tillögu hefði ekki átt að heimila til grenndarkynningar þar sem að hún brýtur í bága við ákvæði 44. gr. Skipulagslaga 123/2010 m.t.t. byggðamynsturs. Húsin á þessum hluta Kópavogsbrautar eru einnar hæðar hús með íbúðarrisi og kvistum. Húsin eru ýmist steipt eða hlaðin og hafa múrsléttað yfirborð og þök eru með járnklæðningum. Sú bygging sem er grenndarkynnt er skopstæling á þeim húsum sem fyrir eru. Efnisnotkunin er framandi og umfangið gífurlegt. Hætta er á að ljósmengun frá gróðurhúsi verði mikil stóran hluta ársins og valdi nágrönnum og þeim sem leið eiga um svæðið ónæði. Birta frá svo stórum glerflötum virkar framandi í umhverfi sínu á dimmum vetrardögum.

44. gr. Skipulagslaga 123/2010:

“Þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggur ekki fyrir getur sveitarstjórn eða sá aðili sem heimild hefur til fullnaðarafgreiðslu mála, sbr. 6. gr., ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu. Þegar um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi skal skipulagsnefnd láta fara fram grenndarkynningu, sbr. 2. og 3. mgr. 43. gr.”

Því er mótmælt sem kemur fram í umsögn skipulagsfulltrúa að tillagan sé fyllilega í samræmi við rammaákvæði um stærð og umfang viðbygginga, sbr eftirfarandi rammaákvæði aðalskipulags:

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

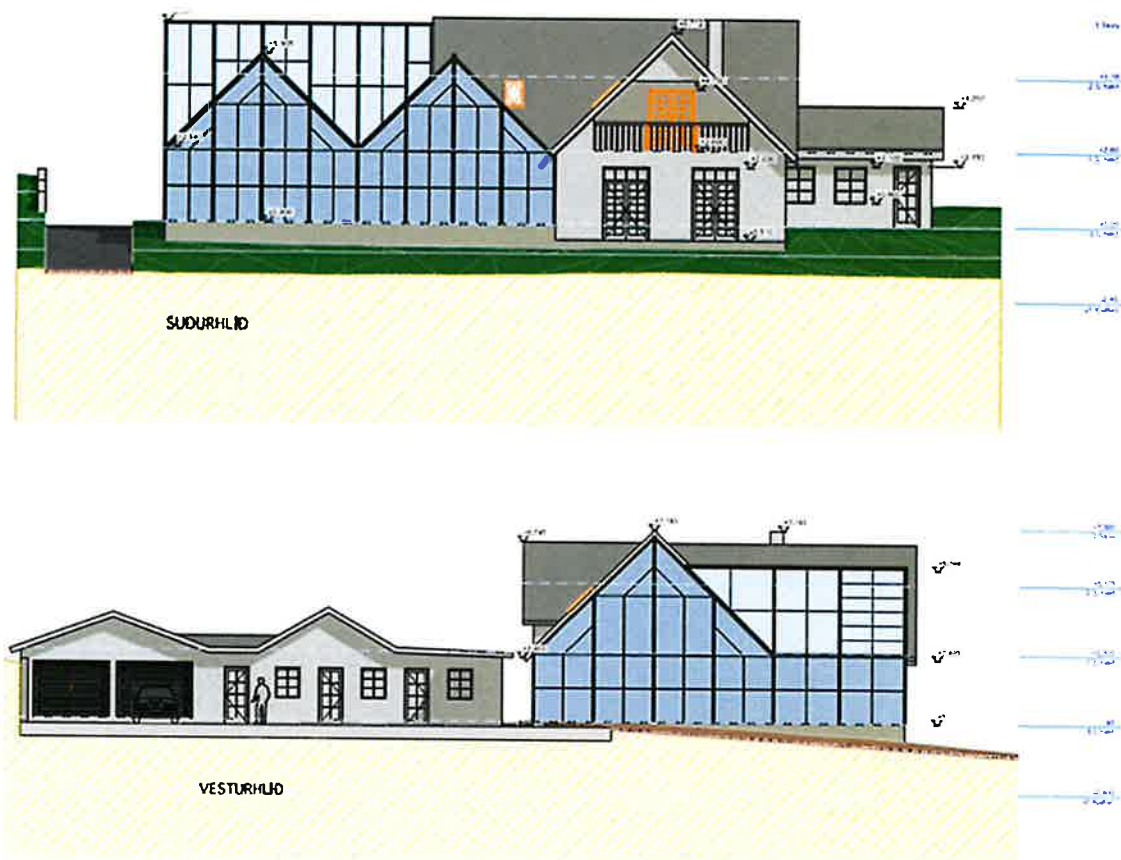
- 2.** Stærð og umfang viðbygginga og bílageymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.
- 3.** Vanda skal frágang á lóð þegar fjölga þarf bíla- og hjólastæðum á lóð. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða eru í kafla 2.2.2 *Samgöngumiðað skipulag og samgöngumiðuð 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.

Tillagan brýtur rammaákvæði nr. 1 þar sem meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða er 0,18 sbr. neðan greinda töflu, en nýtingarhlutfall tillögunnar er 0,34.

Tafla 1: Útreiknað nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða

	Kópavogsbr. 18	Kópavogsbr. 20	Kópavogsbr. 22
Birt flatarmál m2	261,8	295,1	226,7
Stækkun m2		250	
Lóðarstærð m2	1296	1603	1402
Nýtingarhlutfall	0,20	0,18	0,16
Nýtingarhlutf. stækkun		0,34	
Meðaltal nærliggjandi lóða	0,18		

Glerhýsið yfirgnæfir bygginguna sem fyrir er og séð frá suðurhlið er það allt að tvöfalt að umfangi. Þetta brýtur í bága við rammaákvæði 2 í aðalskipulagi þar sem segir að viðbyggingar skuli ekki yfirgnæfa upphaflegar byggingar á lóðinni. Áhrifin eru enn meiri á vesturhlið byggingar þar sem að glerviðbygging yfirgnæfir algjörlega upprunalega byggingu.



Í byggðakönnun frá árinu 2024 er Kópavogsbraut 20 sett í gulan flokk varðveisluverðra húsa og heilda og er þessi rammi dreginn um heila húsaröð við Kópavogsbraut, sjá á mynd 1. Sú breyting sem nú er grenndarkynnt er í engu samræmi við þá varðveisluverðu heild sem lagt er til að vernda með hverfisvernd. Sú stórkallalega breyting sem sýnd er, tekur lítið sem ekkert tillit til stíls og gerðar upprunalegs húss, þar með er ekki varðveitt "lágstemmt og gróið svipmót og yfirbragð byggðarinnar". Þá er ekki sýnd sérstök aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga né hugað að því að raska ekki sjónlínum frá nærliggjandi byggð að strönd og kennileitum, s.s. fjalla. Sjá neðar texta úr byggðakönnun Kópavogs varðandi skilgreiningu á gulum flokki sem tilheyrir hverfisvernd.

Svo mikla breytingu ætti ekki að heimila nema að undanskildu deiliskipulagi til þess að setja sambærilegar reglur fyrir stærra svæði en einungis eitt húsnæði, til að tryggja jafnræði og jafnvægi í ferli umsókna.

Gulur flokkur: Samstæður húsa og heildir

Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Sýna þarf sérstaka aðgát við við hönnun breytinga og viðbygginga:

Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.

Hugað skal að því að varðveita lágstemmt og gróið svipmót og yfirbragð byggðarinnar.

Við breytingar og viðbyggingar sé hugað af því að raska ekki sjónlínum frá nærliggjandi byggð og götuumhverfi að strönd og kennileitum.

Gulur flokkur: samstæður húsa og heildir

Samstæður húsa og heildir
sem liggja í líni að vernda með
hverfisvernd í deðisþinglagi
vegna umhverfislegrar sérstöðu
þeirra.

Sýna þessi skýrsla aðgerðir
við hönnun breytinga og
val bygginga.

Breytingar taki mið af
málkvæðni bygginga og
líðandi húsa.

Hugað skal að því að varðveita
gróðurhúsið og lígastirnið og
gróðurhúsið og lígastirnið
byggingarinnar.

Val bygginga og val bygginga
af byggingum af þessu eðli
spennast frá nærliggjandi byggingum
og gróðurhúsið og lígastirnið og
kennileikinn.



Mynd 1: Byggingar á Kársnesi sem flokkast undir gulan flokk.

Það er áhætta að leyfa svo miklar breytingar sem hér eru kynntar því hætta er á því að þá sé komið fordæmi fyrir frekari breytingum og að byggðarmynstur götunnar tapist algjörlega þegar fram líða stundir.

Gróðurhús.

Grunnflötur umrædds gróðurhúss samkvæmt tillögunni er 150,9 fm að stærð. Hæð þessarar viðbyggingar er að mestu sú sama og er á tveggja hæða húsinu sem fyrir er á lóðinni.

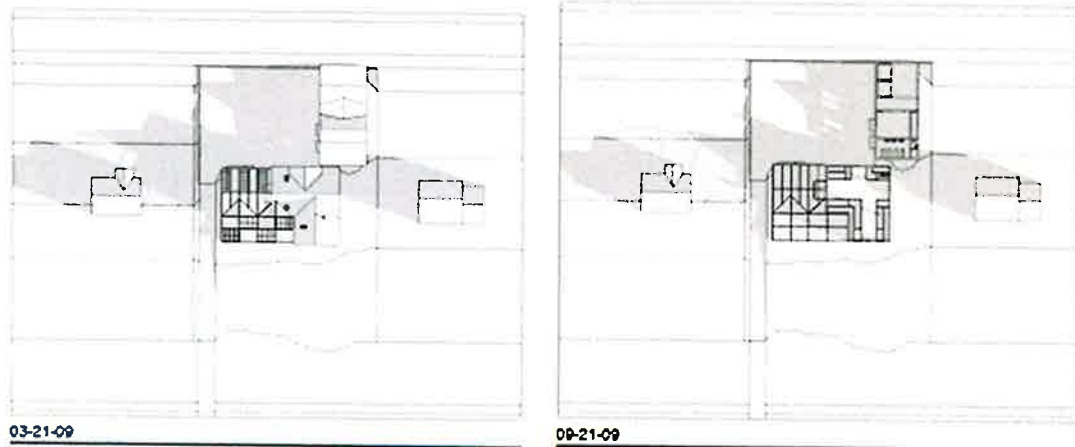
Gróðurhúsið er óásættanleg útsýnisskerðing og sjónmengun fyrir íbúa, sérstaklega að Meðalbraut nr. 22 (útsýni til Keilis hverfur), nr. 24 (sjá meðfylgjandi ljósmynd), og nr. 26 ásamt Kópavogsbraut 22.

Óljóst er hvers konar starfsemi verður í þessari viðbyggingu hjá núverandi eða framtíðar húseigendum. Atvinnustarfsemi í gróðurhúsi eða hugsanleg notkun viðbyggingarinnar sem íbúðarhúsnæði er óásættanleg atvinnustarfsemi í hverfinu.

Glerfletir viðbyggingarinnar eru margir og stórir. Hætt við að truflandi endurkast verði á sólarljósi frá einhverjum glerflatanna eftir stöðu sólar.

Sú áhætta er ávallt fyrir hendi í framtíðinni að lýsing frá umræddu gróðurhúsi verði truflandi fyrir okkur íbúa í nágrenninu.

Framlögð gögn sýna skuggavarp frá byggingunni. Draga verður sannleiksgildi skuggavarpsmynda í efa þar sem einungis er varpað skugga af burðarvirki glerhýsisins en ekki þeim hlutum sem síðar eiga eftir að fylla húsið svo sem trjágróður, tjöld til að draga úr sólarálagi, húsbúnaður og fleira. Miklar líkur eru til þess að skuggavarp af glerhýsinu verði fyllilega sambærilegt við skuggavarp hefðbundins húss. Hús númer 22 við Kópavogsbraut verður fyrir talsverðri birtuskerðingu frá viðbyggingunni, einkum að morgni dags að vetrarlagi.



Mynd 2: Skuggavarp frá Kópavogsbraut 20 skv. gögnum.

Bílabýgging ásamt viðbyggingu.

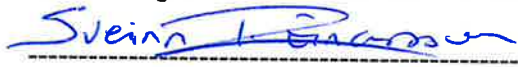
Tillagan gerir ráð fyrir verulegri bílageymslu ásamt viðbyggingu fyrir aðra starfsemi. Sú áhætta er fyrir hendi til framtíðar að í þessum byggingum fari fram atvinnustarfsemi, svo sem gististarfsemi, gróður- eða matvælaframleiðsla til sölu, smíðaverkstæði eða viðgerðarþjónusta bifreiða, sem hefur í för með sér m.a. ónæði af fólki sem kemur á öllum tímum sólarhringsins, hávaða, efnismengun og umferð m.a. vegna efnisflutninga. Byggingaráformin eru því óásættanleg.

Umrædd byggingaráform samkvæmt tillögunni geta haft neikvæð áhrif á verðgildi húseignar okkar. Undirrituð áskilja sér rétt til skaðabóta verði umrædd byggingartillaga samþykkt.

Kópavogi 20. febrúar 2026

F.h. Meðalbrautar 20 :

Sveinn Ingvi Einarsson kt 130779 4929



F.h. Meðalbrautar 22 :

Hákon Ólafur Isaksson kt 171044 3599

Sigurbjörg Magnúsdóttir kt 200146 4339

F.h. Meðalbrautar 24 :

Sigurður Jónas Bergsson, kt. 040363 2899

Jónína Kristgeirsdóttir, kt. 210662 5029

F.h. Meðalbrautar 26:

Haukur L. Hauksson kt. 210649 7949

Magnea I. Kristinsdóttir kt. 030251 4749

F.h. Kópavogsbrautar 22:

Márus Hjörtur Jónsson kt. 140378 5779

Fanný Einarsdóttir kt. 241079 3259



Vegna: Máls nr. 0044/2026, Kópavogsbraut 20 (Grenndarkynning byggingarleyfisumsóknar)

Athugasemd:

Sjá meðfylgjandi skjal.
Márus Hjörtur Jónsson

Höfundur: Márus Hjörtur Jónsson

Sent inn þann: 24.02.2026

Viðhengi:

5.1.Ath.semdir v.Ko’pavogsbraut 20_ma’l nr. 44-2026.pdf

Athugasemdir og mótmæli eigenda að Meðalbraut nr. 20, Meðalbraut nr. 22, Meðalbraut nr. 24, Meðalbraut nr. 26 og Kópavogsbraut nr.22, við tillögu að stækkun hússins á lóðinni nr. 20 við Kópavogsbraut.

Vísað er til bréfs með fylgigögnum, dags. 13 janúar 2026, frá skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar, mál nr.44/2026, þar sem undirrituðum húseigendum að Meðalbraut nr. 20, 22, 24 og 26 sem og Kópavogsbraut nr. 22, ásamt fleirum, er boðið að koma með ábendingar og athugasemdir við byggingarleyfisumsókn húseigenda á lóð nr. 20 við Kópavogsbraut. Tekið er fram hér að í hópi undirritaðra eru aðilar sem hafa alist upp í hverfinu og aðrir, sem hafa búið þar lengi. Við þekkjum því vel til húsahverfisins og bæjarmála í Kópavogi. Einnig þekkjum við vel til byggingarinnar að Kópavogsbraut 20.

Við höfum kynnt okkur gögnin sem er tillaga að verulegri stækkun húseignarinnar á Kópavogsbraut 20. Eftirfarandi eru ástæður fyrir andstöðu okkar við byggingaráform samkvæmt tillögunni.

Í stuttu máli eru byggingaráformin með byggingu á risastóru glergímaldi óásættanlegt inngrip í hverfisvænt og rótgróið húsahverfi við Meðalbraut og Kópavogsbraut. Í greinargerð Kópavogsbæjar með tillögunni og í hverfisáætlun Kópavogsbæjar fyrir Kársnes (þ.á.m. bls 247 og 323) er getið um verndun hverfisins þ.á.m. hugsanlega hverfisvernd ákveðinna húsa, þar sem Kópavogsbraut 20 er í gulum flokki (sjá nánar neðar) og er Kópavogsbraut 20 nefnt sem athyglisverð húsbygging. Fyrirhugaðar breytingar á húsinu, þ.á.m. erindi í skipulagsráði, eru gegn þessum upplýsingum. Skemmd á sögulegri og listrænni byggingarásýnd hússins, rask, útsýnisskerðing og sjónmengun af fyrirhuguðum byggingum þvert á núverandi skipulag húsahverfisins er augljóst og yrði slæmt fordæmi fyrir lóðir við Kópavogsbraut.

Skipulagsmál

Við höfum traustar heimildir fyrir því að þessa tillögu hefði ekki átt að heimila til grenndarkynningar þar sem að hún brýtur í bága við ákvæði 44. gr. Skipulagslaga 123/2010 m.t.t. byggðamynsturs. Húsin á þessum hluta Kópavogsbrautar eru einnar hæðar hús með íbúðarrisi og kvistum. Húsin eru ýmist steypt eða hlaðin og hafa múrsléttað yfirborð og þök eru með járnklæðningum. Sú bygging sem er grenndarkynnt er skopstæling á þeim húsum sem fyrir eru. Efnisnotkunin er framandi og umfangið gífurlegt. Hætta er á að ljósmengun frá gróðurhúsi verði mikil stóran hluta ársins og valdi nágrönnum og þeim sem leið eiga um svæðið ónæði. Birta frá svo stórum glerflötum virkar framandi í umhverfi sínu á dimmum vetrardögum.

44. gr. Skipulagslaga 123/2010:

“Þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggur ekki fyrir getur sveitarstjórn eða sá aðili sem heimild hefur til fullnaðarafgreiðslu mála, sbr. 6. gr., ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, **byggðamynstur** og þéttleika byggðar. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu. Þegar um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi skal skipulagsnefnd láta fara fram grenndarkynningu, sbr. 2. og 3. mgr. 43. gr.”

Því er mótmælt sem kemur fram í umsögn skipulagsfulltrúa að tillagan sé fyllilega í samræmi við rammaákvæði um stærð og umfang viðbygginga, sbr eftirfarandi rammaákvæði aðalskipulags:

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

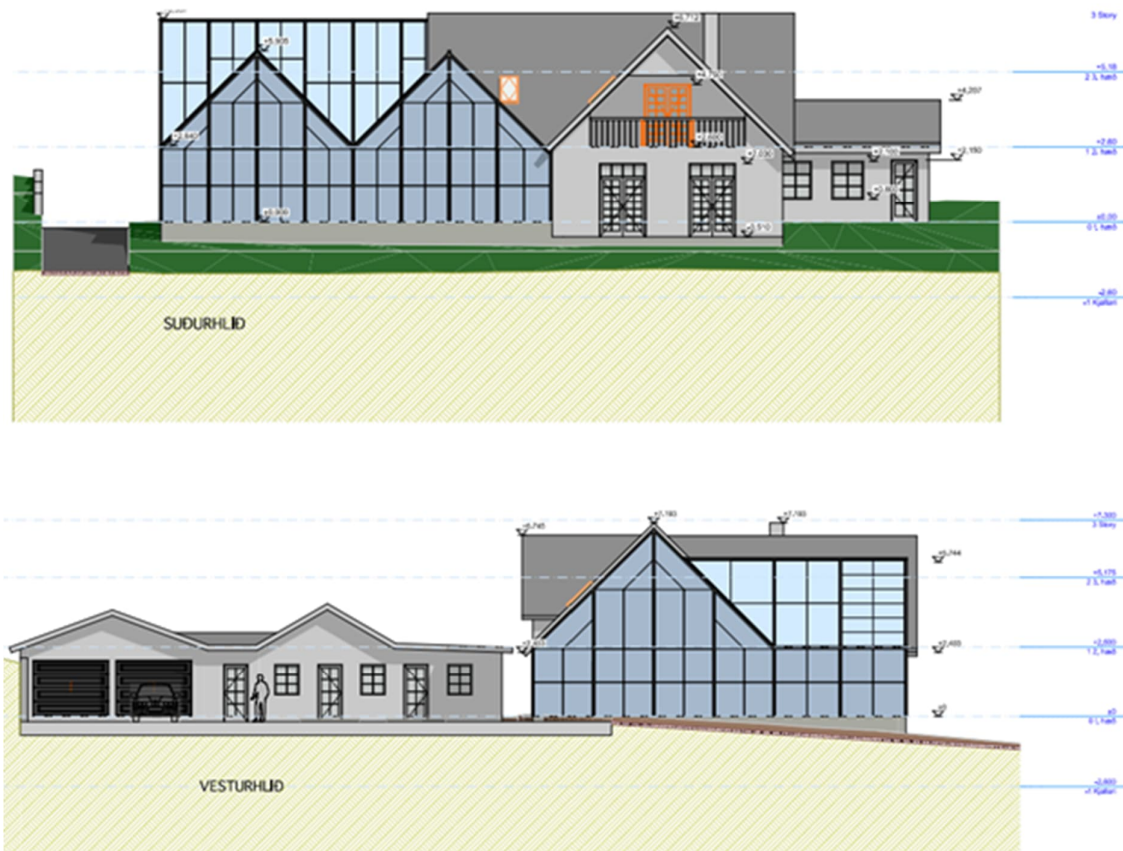
2. Stærð og umfang viðbygginga og bilageymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.
3. Vanda skal frágang á lóð þegar fjölga þarf bíla- og hjólastæðum á lóð. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða eru í kafla 2.2.2 *Samgöngumiðað skipulag og samgöngumiðuð svæði/próunarsvæði* (skipting í svæði) og kafla 2.2.3 *Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum svæðum/próunarsvæðum*. 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.

Tillagan brýtur rammaákvæði nr. 1 þar sem meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða er 0,18 sbr. neðan greinda töflu, en nýtingarhlutfall tillögunnar er 0,34.

Tafla 1: Útreiknað nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða

	Kópavogsbr. 18	Kópavogsbr. 20	Kópavogsbr. 22
Birt flatarmál m2	261,8	295,1	226,7
Stækkun m2		250	
Lóðarstærð m2	1296	1603	1402
Nýtingarhlutfall	0,20	0,18	0,16
Nýtingarhlutf. stækkun		0,34	
Meðaltal nærliggjandi lóða	0,18		

Glerhýsið yfirgnæfir bygginguna sem fyrir er og séð frá suðurhlíð er það allt að tvöfalt að umfangi. Þetta brýtur í bága við rammaákvæði 2 í aðalskipulagi þar sem segir að viðbyggingar skuli ekki yfirgnæfa upphaflegar byggingar á lóðinni. Áhrifin eru enn meiri á vesturhlíð byggingar þar sem að glerviðbygging yfirgnæfir algjörlega upprunalega byggingu.



Í byggðakönnun frá árinu 2024 er Kópavogsbraut 20 sett í gulan flokk varðveisluverðra húsa og heilda og er þessi rammi dreginn um heila húsaröð við Kópavogsbraut, sjá á mynd 1. Sú breyting sem nú er grenndarkynnt er í engu samræmi við þá varðveisluverðu heild sem lagt er til að vernda með hverfisvernd. Sú stórkallalega breyting sem sýnd er, tekur lítið sem ekkert tillit til stíls og gerðar upprunalegs húss, þar með er ekki varðveitt “lágstemmt og gróið svipmót og yfirbragð byggðarinnar”. Þá er ekki sýnd sérstök aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga né hugað að því að raska ekki sjónlínunum frá nærliggjandi byggð að strönd og kennileitum, s.s. fjalla. Sjá neðar texta úr byggðakönnun Kópavogs varðandi skilgreiningu á gulum flokki sem tilheyrir hverfisvernd.

Svo mikla breytingu ætti ekki að heimila nema að undanskildu deiliskipulagi til þess að setja sambærilegar reglur fyrir stærra svæði en einungis eitt húsnaði, til að tryggja jafnræði og jafnvægi í ferli umsókna.

Gulur flokkur: Samstæður húsa og heildir

Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Sýna þarf sérstaka aðgát við við hönnun breytinga og viðbygginga:

Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.

Hugað skal að því að varðveita lágstemmt og gróið svipmót og yfirbragð byggðarinnar.

Við breytingar og viðbyggingar sé hugað af því að raska ekki sjónlínunum frá nærliggjandi byggð og götuumhverfi að strönd og kennileitum.



Mynd 1: Byggingar á Kársnesi sem flokkast undir gulan flokk.

Það er áhætta að leyfa svo miklar breytingar sem hér eru kynntar því hættu er á því að þá sé komið fordæmi fyrir frekari breytingum og að byggðarmynstur götunnar tapist algjörlega þegar fram líða stundir.

Gróðurhús.

Grunnflötur umrædds gróðurhúss samkvæmt tillögunni er 150,9 fm að stærð. Hæð þessarar viðbyggingar er að mestu sú sama og er á tveggja hæða húsinu sem fyrir er á lóðinni.

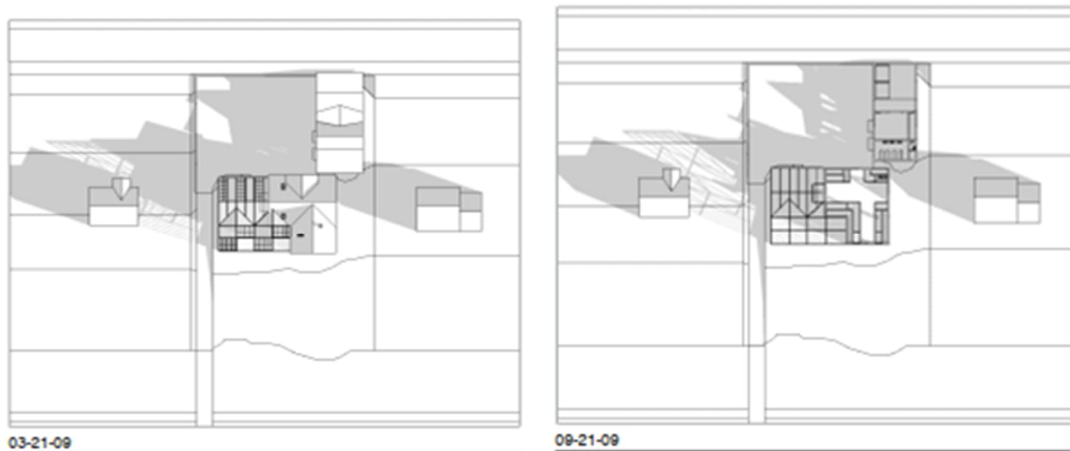
Gróðurhúsið er óásættanleg útsýnisskerðing og sjónmengun fyrir íbúa, sérstaklega að Meðalbraut nr. 22 (útsýni til Keilis hverfur), nr. 24 (sjá meðfylgjandi ljósmynd), og nr. 26 ásamt Kópavogsbraut 22.

Óljóst er hvers konar starfsemi verður í þessari viðbyggingu hjá núverandi eða framtíðar húseigendum. Atvinnustarfsemi í gróðurhúsi eða hugsanleg notkun viðbyggingarinnar sem íbúðarhúsnæði er óásættanleg atvinnustarfsemi í hverfinu.

Glerfletir viðbyggingarinnar eru margir og stórir. Hætt við að truflandi endurkast verði á sólarljósi frá einhverjum glerflatanna eftir stöðu sólar.

Sú áhætta er ávalt fyrir hendi í framtíðinni að lýsing frá umræddu gróðurhúsi verði truflandi fyrir okkur íbúa í nágrenninu.

Framlögð gögn sýna skuggavarp frá byggingunni. Draga verður sannleiksgildi skuggavarpsmynda í efa þar sem einungis er varpað skugga af burðarvirki glerhýsisins en ekki þeim hlutum sem síðar eiga eftir að fylla húsið svo sem trjágróður, tjöld til að draga úr sólarálagi, húsbúnaður og fleira. Miklar líkur eru til þess að skuggavarp af glerhýsinu verði fyllilega sambærilegt við skuggavarp hefðbundins húss. Hús númer 22 við Kópavogsbraut verður fyrir talsverðri birtuskerðingu frá viðbyggingunni, einkum að morgni dags að vetrarlagi.



Mynd 2: Skuggavarp frá Kópavogsbraut 20 skv. gögnum.

Bílabygging ásamt viðbyggingu.

Tillagan gerir ráð fyrir verulegri bílageymslu ásamt viðbyggingu fyrir aðra starfsemi. Sú áhætta er fyrir hendi til framtíðar að í þessum byggingum fari fram atvinnustarfsemi, svo sem gististarfsemi, gróður- eða matvælaframleiðsla til sölu, smíðaverkstæði eða viðgerðarþjónusta bifreiða, sem hefur í för með sér m.a. ónæði af fólki sem kemur á öllum tímum sólarhringsins, hávaða, efnismengun og umferð m.a. vegna efnisflutninga. Byggingaráformin eru því óásættanleg.

Umrædd byggingaráform samkvæmt tillögunni geta haft neikvæð áhrif á verðgildi húseignar okkar. Undirrituð áskilja sér rétt til skaðabóta verði umrædd byggingartillaga samþykkt.

Kópavogi 20. febrúar 2026

F.h. Meðalbrautar 20 :
Sveinn Ingvi Einarsson kt 130779 4929

F.h. Meðalbrautar 22 :
Hákon Ólafur Isaksson kt 171044 3599
Sigurbjörg Magnúsdóttir kt 200146 4339

F.h. Meðalbrautar 24 :
Sigurður Jónas Bergsson, kt. 040363 2899
Jónína Kristgeirsdóttir, kt. 210662 5029

F.h. Meðalbrautar 26:
Haukur L. Hauksson kt. 210649 7949
Magnea I. Kristinsdóttir kt. 030251 4749

F.h. Kópavogsbrautar 22:
Márus Hjörtur Jónsson kt. 140378 5779
Fanný Einarsdóttir kt. 241079 3259



- Útsýni frá Metalbraut 24 með
innskissaðri teikningu af fyrirhuguðu
glerdyssi í röttum hlutföllum.

19/02/2026 - Sig. Bergson