Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Byggingarfulltrúi Kópavogs

Kópavogi, 13. maí 2026
26032469/501.05 KH

Digranesheiði 31. Byggingarleyfisumsókn.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 11. maí 2026 var lagt fram að nýju erindi byggingarfulltrúa dags. 13. mars 2026 þar sem byggingarleyfisumsókn Kristins Ragnarssonar arkitekts f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 31 við Digranesheiði er vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Sótt er um 17 m² viðbyggingu ofan á bílskúr, breytingu á innra skipulagi efri hæðar og að breyta bílskúr í stúdíó íbúð. Uppdrættir dags. 14. desember 2020, uppfærðir 3. júlí 2026. Embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 25. mars 2026 var byggingarleyfisumsókninni vísað til umsagnar verkefnastjóra. Lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 11. maí 2026.

Bókun skipulagsfulltrúa:
Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 11. maí 2026, samþykkt.

Virðingarfyllst,
f.h. skipulagsfulltrúa

Karlotta Helgadóttir
Fulltrúi skipulagsdeildar

Hjálagt:
Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 11. maí 2026.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Karlotta Helgadóttir

Tími: 13.05.2026 13:23
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Kópavogi, 11. maí 2026
26032469/ FS

Digranesheiði 31

Byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 25. mars 2026 var lögð fram byggingarleyfisumsókn Kristins Ragnarssonar arkitekts f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 31 við Digranesheiði, þar sem sótt er um 17m^2 viðbyggingu ofan á bílskúr, breytingu á innra skipulagi efri hæðar og að breyta bílskúr í stúdíóíbúð. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Loftmynd af Digranesheiði 31. Tekin af kortavef Kópavogs.

Lóðin Digranesheiði 31 er 688 m^2 að stærð og á henni stendur tvíbýli byggt árið 1956, 211,2 m^2 að flatarmáli skv. fasteignaskrá HMS. Fyrir lóðina er ekki í gildi deiliskipulag.



Mynd 2. Ásýnd frá götu. Tekið af fastinn.is.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Forsendur í skipulagsáætlunum

Í gildandi aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er Digranesheiði nr. 31 í bæjarhlutanum Digranes. Landnotkun á svæðinu er skilgreind sem íbúðarbyggð (ÍB-2). Eldri byggðin á Digranesi er að mestu ódeiliskipulögð og á það við um Digranesheiði 31.

Þegar ekkert deiliskipulag er í gildi er stuðst við rammaákvæði nr. 1, 2, 3 og 4 í 7. kafla „rammahluti aðalskipulags“ sem og 2. kafla „íbúðarbyggð“ í Aðalskipulagi Kópavogs. Meginmarkmið rammahluta aðalskipulags er m.a. að leggja áherslu á að styrkja sérkenni hvers hverfis og byggðarmynsturs ásamt því að auka gæði hins byggða umhverfis.

Rammaákvæði aðalskipulagsins eru stefnumótandi og skulu höfð til hliðsjónar þegar óskað er eftir breytingu m.a. skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Horft skal til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun. Rammaákvæði aðalskipulagsins nr. 1 gildir fyrir öll hverfi Kópavogs.

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 gilda á ódeiliskipulögðum svæðum á Kársnesi og Digranesi.

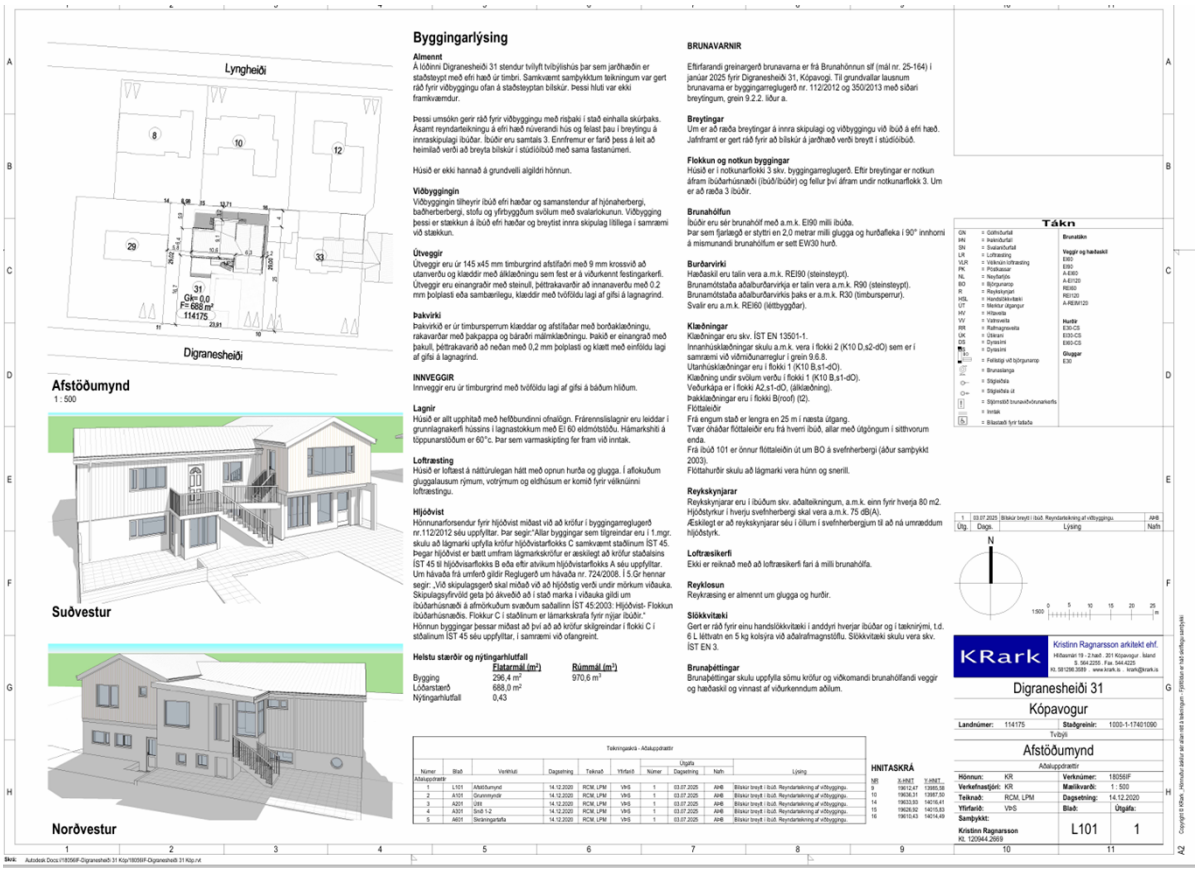
Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4

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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

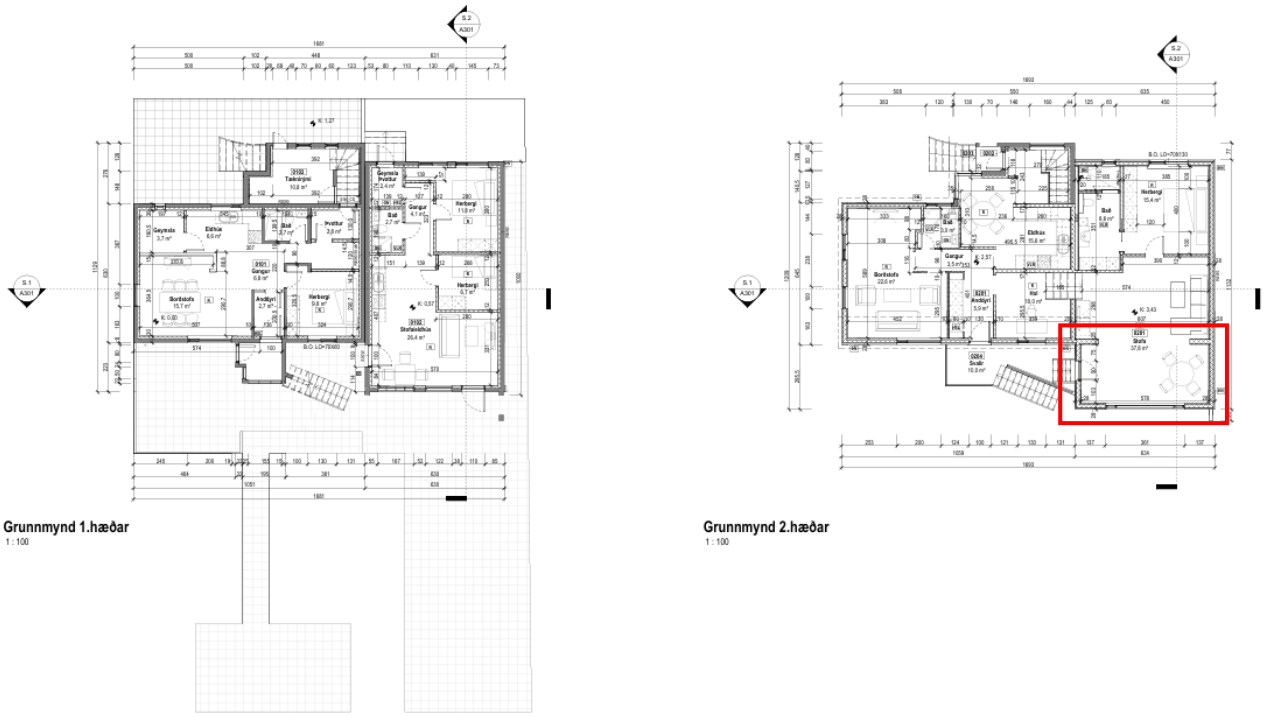
Byggingarleyfisumsóknin

Sótt er um að stækka viðbyggingu á þaki bílskúrs sem var byggð árið 2021, á að breyta innra skipulagi á 2. hæð þannig að tekið verði í notkun rými þar sem á samþykktum teikningum eru yfirbyggðar svalir 16,6 m^2 að stærð. Einnig á að breyta skipulagi bílskúrsins þannig að útbúin verði stúdíóíbúð með eigið fastanúmer.



Mynd 3. Byggingarleyfisumsókn og byggingarlýsing.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



Mynd 4. Grunnmyndir 1. og 2. hæðar við Digranesheiði 31. Rauði kassinn merkir breytingu.

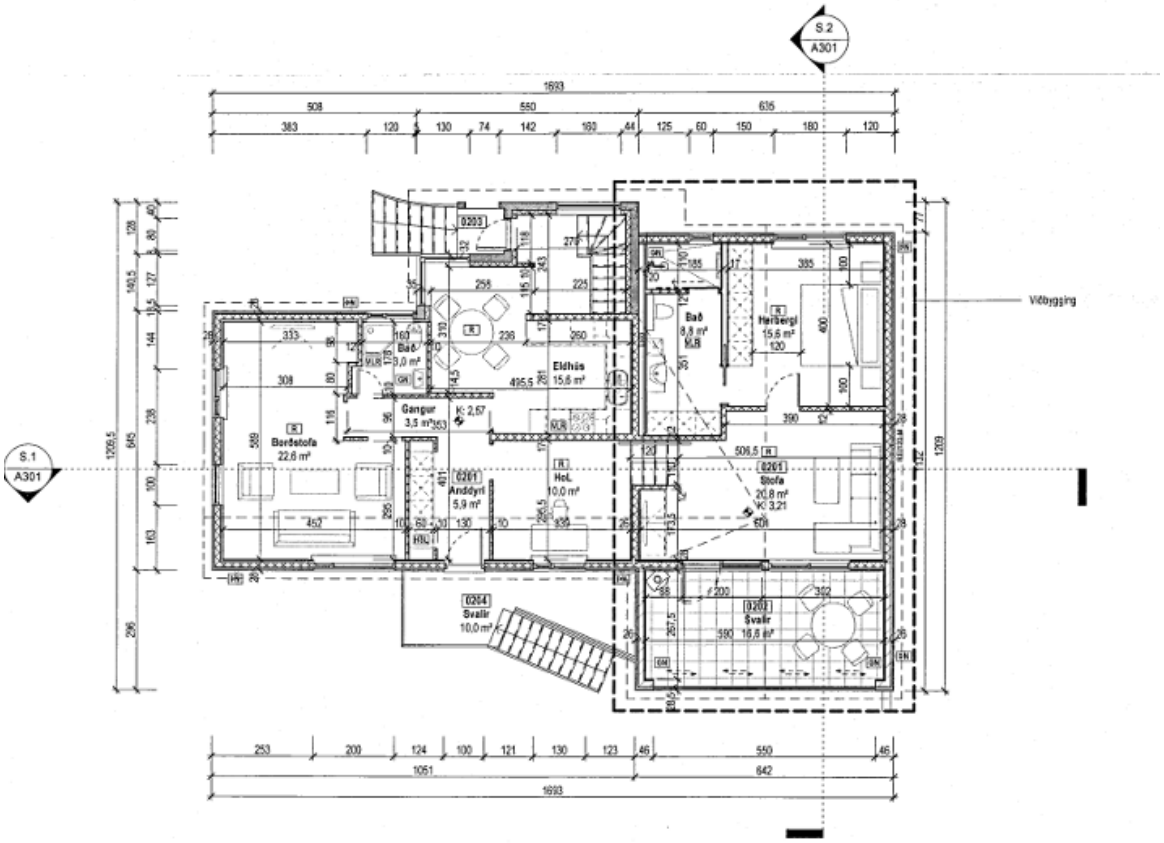
Fyrri byggingarleyfisumsóknir

Húsið var byggt árið 1956 en var teiknað upp af Helgu Guðmundsdóttur arkitekt árið 1984. Í samþykktum teikningum frá 1984 og aftur 1999 og 2003 er heimild fyrir viðbyggingu með skáhallandi þaki ofan á bílskúr sem var aldrei byggð. Í samþykktri skráningartöflu frá 2003 er birt flatarmál hússins 211,2 m^2.

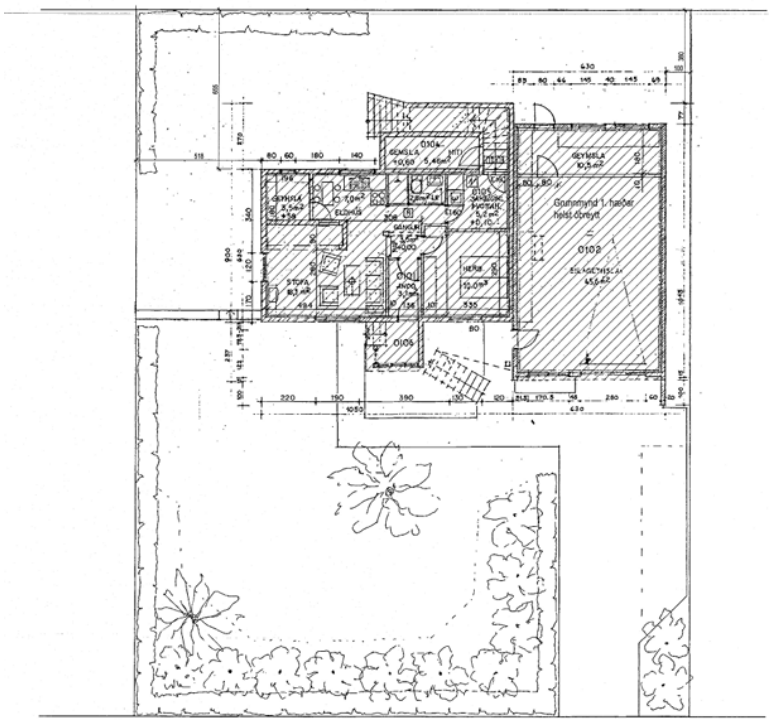
Á skipulagsráðsfundi Kópavogs þann 2. desember 2019 var lögð fram byggingarleyfisumsókn þar sem var óskað eftir að reisa 69,2m^2 viðbyggingu ofan á staðsteyptan bílskúr með risþaki. Auk þess var óskað eftir að fá heimild til að breyta bílskúr í stúdíóíbúð. Erindinu var hafnað. Á skipulagsráðsfundi 17. febrúar 2020 var aftur lagt fram mjög sambærilegt erindi með uppfærðum uppdráttum en þá var óskað eftir að reisa 69,2 m^2 viðbyggingu ofan á staðsteyptan bílskúr með risþaki. Með viðbyggingunni myndi íbúð á efri hæð hússins stækka en íbúð á neðri hæð breytist ekki. Erindið var samþykkt í grenndarkynningu. Athugasemdir bárust á kynningartíma. Á fundi skipulagsráðs þann 19. október 2020 var lögð fram umsögn og erindið samþykkt. Árið 2021 var viðbygging ofan á bílskúr byggð.

Í samþykktri skráningartöflu frá 2020 er birt flatarmál hússins 276,8 m^2. Það er því ekki samræmi milli fasteignaskrár og samþykktrar skráningartöflu. Í bréfi byggingarfulltrúa til eiganda íbúðar 01-0201 á lóðinni dags. 7. apríl 2025 kemur fram að aldrei var gefið út byggingarleyfi þó áformin hafi verið samþykkt og var því um óleyfisframkvæmd að ræða, því er viðbyggingin ekki skráð í fasteignaskrá HMS.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Mynd 5. Grunnmynd 2. hæðar, uppdrættir samþykktir 2020.



Mynd 6. Grunnmynd 1. hæðar hélst óbreytt. Samþykkt 2020.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Umsögn og niðurstaða

Umsóknin um að loka yfirbyggðum svölum skráð sem B rými í samþykktri skráningartöflu 16,6 m^2 að stærð og taka í notkun sem A rými, virðist þegar hafa verið gerð miðað við ásýnd frá götu (sjá mynd 2) sem og í myndum úr fasteignaauglýsingu fyrir Digranesheiði 31 (sjá mynd 7). Af ásýnd frá götu má sjá að bílskúrinn er ekki lengur nýttur sem slíkur þar sem bílskúrshurð hefur verið fjarlægð í staðinn hefur verið komið fyrir gluggum og útidyrahurð. Einnig er vakin athygli á að komið hefur verið fyrir tveimur bílastæðum á dvalarsvæði á lóð í óleyfi (sjá mynd 1) en á gildandi mæliblaði er einungis leyfi fyrir tveimur bílastæðum á lóðinni.





Mynd 7. Fasteignaauglýsing Digranesheiði 31, birt 9. apríl 2026.

Í samræmi við rammaákvæði aðalskipulags nr. 1 skal líta til nýtingarhlutfalls sem og viðmið nýtingarhlutfall húsagerða í 2. kafla Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

A. Viðmið um nýtingarhlutfall lóða, reita/svæða.	Hlutfall
Á þróunarsvæðum fyrir íbúðarbyggð/byggð með blandaðri landnotkun og á öðrum þéttingarsvæðum m.a. fyrir íbúðir má gera ráð fyrir hærra nýtingarhlutfalli. Um það skal taka ákvörðun í aðal- og/eða deiliskipulagi eftir því sem við á. Sjá lið B hér á eftir.	
Einbýlishúsalóð.	0,20-0,35
Raðhúsa- og parhúsalóð.	0,35-0,60
Sambýlishús á lóð (2 til 5 íbúðir).	0,50-0,80
Fjölbýlishús á lóð (undir 5 hæðir).	0,60-0,90
Fjölbýlishús á lóð (yfir 5 hæðir).	0,80-2,00

Mynd 8. Viðmið nýtingarhlutfall húsagerða í 2. kafla aðalskipulags.

Heimilisfang	byggðir m2 á lóð	stærð lóðar	nýtingarhlutfall	íbúðir á lóð
Digranesheiði 25	167,6	738	0,23	1
Digranesheiði 27	244,2	645	0,38	1
Digranesheiði 29	195,4	661	0,30	1
Digranesheiði 31 fyrir breytingar	276,8	688	0,40	2
Digranesheiði 31 eftir breytingar	296,4	688	0,43	3
Digranesheiði 33	259	675	0,38	2
Digranesheiði 35	207,5	678	0,31	2
Digranesheiði 37	156,7	668	0,23	1
Digranesheiði 39	203,9	674	0,30	1
Digranesheiði 41	253,1	653	0,39	2
Digranesheiði 43	152	659	0,23	1
Lyngheiði 2	191,5	612	0,31	1
Lyngheiði 4	167,6	589	0,28	1
Lyngheiði 6	171,4	584	0,29	1
Lyngheiði 8	204,3	596	0,34	1
Lyngheiði 10	182	604	0,30	1
Lyngheiði 12	198	578	0,34	1
Lyngheiði 14	165,6	596	0,28	1
Lyngheiði 16	163,6	589	0,28	1
Lyngheiði 18	204,5	592	0,35	1
Lyngheiði 20	184,4	705	0,26	1
Lyngheiði 22	172	701	0,25	1
Meðaltal			0,31	
Meðaltal eftir breytingar			0,31	

Tafla 1. Viðmiðunarsvæði hvað varðar nýtingarhlutfall og fjölda íbúða á lóð.

Nýtingarhlutfall aðliggjandi lóða er að meðaltali 0,31, með breytingunni verður meðaltalið áfram 0,31. Í viðmiðum um nýtingarhlutfall lóða (sjá mynd 8) er Digranesheiði 31 í flokki parhúsalóða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Nýtingarhlutfall Digranesheiði 31 er 0,40 og hækkar í 0,43 það er því komið umfram meðaltal aðliggjandi lóða 0,31.

Einnig er sótt um að breyta bílskúr í stúdíóíbúð. Ekki eru fordæmi fyrir þríbýlishúsi á viðmiðunarsvæði eða að breyta bílskúr í séríbúð.

Í fyrri byggingarleyfisumsókn frá 2019 var sótt um stækkun á viðbyggingu ofan á bílskúr sem og að breyta bílgeymslu í séríbúð. Þeirri umsókn var hafnað. Sótt var síðar aftur um stækkun á viðbyggingu ofan á bílskúr án breytinga á bílskúr og var sú umsókn grenndarkynnt.

Ekki er fallist á fjölgun íbúða úr tveimur í þremur en ekki eru gerðar athugasemdir við að stækkun á viðbyggingu um 16,6 m^2 verði grenndarkynnt ef að uppfærðir uppdrættir í samræmi við umsögn þessa eru skilaðir inn til byggingarfulltrúa.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Freyr Snorrason

Tími: 12.05.2026 10:23
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026