Kópavogi, 22. desember 2025
25111111/

Kópavogsbraut 20

Umsögn um byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 22. desember 2025 var lögð fram byggingarleyfisumsókn (vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa þann 7. nóvember 2025) Gests Ólafssonar arkitekts dags 2. maí 2025, uppfærð, 24. október 2025 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 20 við Kópavogsbraut um að byggja gróðurhús/glerhýsi við núverandi íbúðarhús og viðbyggingu við bílgeymslu, samtals 250 m^2. Uppdrættir dags 15. apríl 2025, uppfærðir 25. september 2025. Nýtingarhlutfall lóðar breytist úr 0,19 í 0,34.

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

Lóðin er 1581m^2 að stærð og á henni er einbýlishús byggt árið 1955, 251,6 m^2 ásamt bílgeymslu, 43,5 m^2 samtals 295,1m^2 að flatarmáli. Fyrir lóðina er ekki í gildi deiliskipulag.

Mynd 2. Ásýnd frá götu - Kópavogsbraut.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Mynd 3. Ásýnd frá götu - Meðalbraut.

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 staðsett á ÍB-1 íbúðarbyggð og á samgöngumiðuðu svæði I.

Rammaákvæði aðalskipulags

Á ódeiliskipulögðum svæðum eru almenn rammaákvæði aðalskipulags nr. 1 höfð til hliðsjónar þegar sótt er um breytingar og/eða uppbyggingu í byggðum hverfum. Einnig er horft til rammaákvæða nr. 2, 3 og 4 fyrir Digranes og Kársnes.

Rammaákvæði nr. 1 fjallar um meðaltal nýtingarhlutfalls á nærliggjandi lóðum ásamt hæð og byggingarlínu bygginga á nærliggjandi lóðum.

Rammaákvæði 2 fjallar um að stærð og umfang viðbygginga og bílgeymslna skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflegar byggingar á lóðinni.

Rammaákvæði nr. 3 fjallar um að vanda skuli frágang á lóð þegar fjölga þarf bíla- og hjólastæðum á lóð. Gera skal ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti á hluta lóðarmarka við götu til að viðhalda grænu yfirbragði í götumyndinni.

Rammaákvæði nr. 3. 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.

Mynd 4. Gildandi mæliblað.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Byggingarleyfisumsókn

Breytingar

Um er að ræða viðbyggingar við íbúðarhús á tveimur hæðum í formi bílskúrs og tómastundahúss. Tómstunda- og bílskúrshús er steinsteypt með timbur þaki. Eldra íbúðarhús er steinsteypt með timbur þaki. Einnig er byggt gróðurhús úr stáli og gleri við íbúðarhúsið sem nær yfir tvær hæðir skv. aðalteikningum. (s.s glerviðbyggingin er jafnhá og núverandi tveggja hæða íbúðarhús á lóð sem byggt er við en glerviðbygging er á jarðhæð með hátt til lofts.)

Flokkun og notkun byggingar

Íbúðarhús og sambyggt gróðurhús er í notkunarflokki 3. Tómstundahús og bílskúr eru í notkunarflokki 1. Brunaálag í íbúðum, bílskúr og tómstundahúsi getur verið um 500 MJ/ m^2 . Reiknað er með brunaálagi 200 MJ/m^2 í gróðurhúsi sem er hluti af íbúðarhúsi.

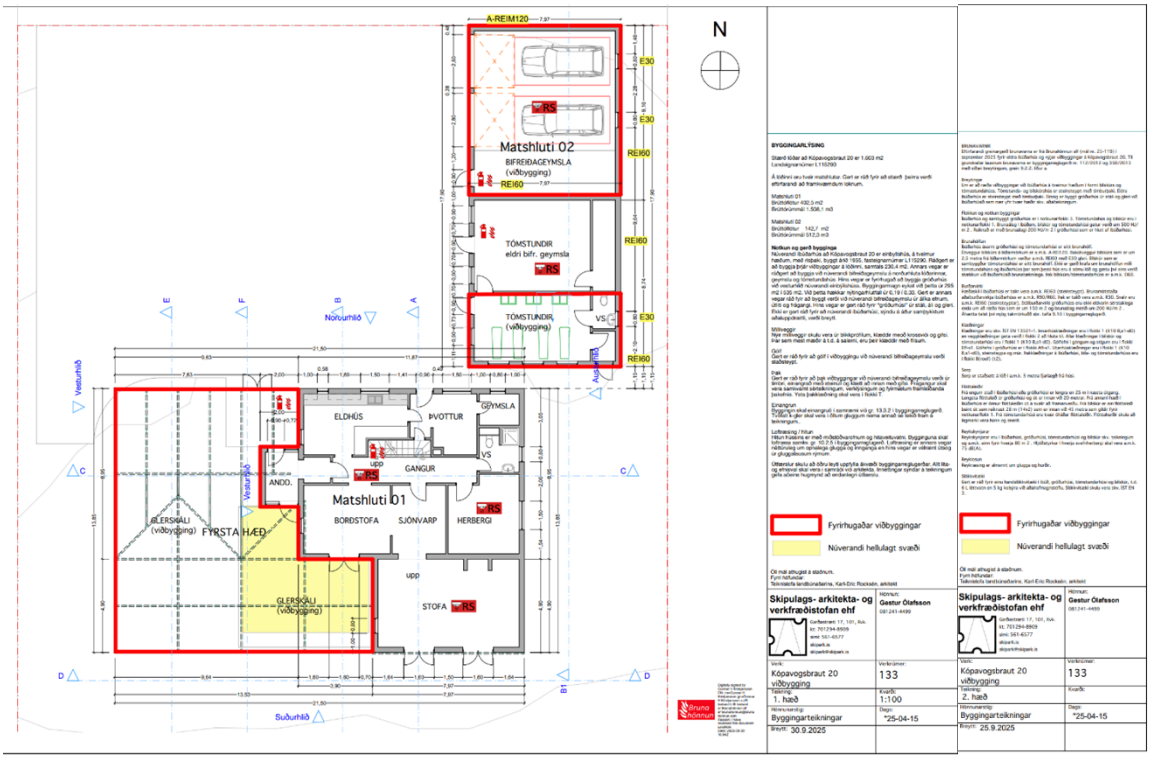
BYGGINGARLÝSING

Stærð lóðar að Kópavogsbraut 20 er 1.603 m^2
Landeignarnúmer L115290
Á lóðinni eru tveir matshlutar. Gert er ráð fyrir að stærð þeirra verði eftirfarandi að framkvæmdum loknum.

Matshluti 01	Brúttóflötur 402,5 m^2	Brúttórúmmál 1.508,1 m^3
Matshluti 02	Brúttóflötur 142,7 m^2	Brúttórúmmál 512,3 m^3

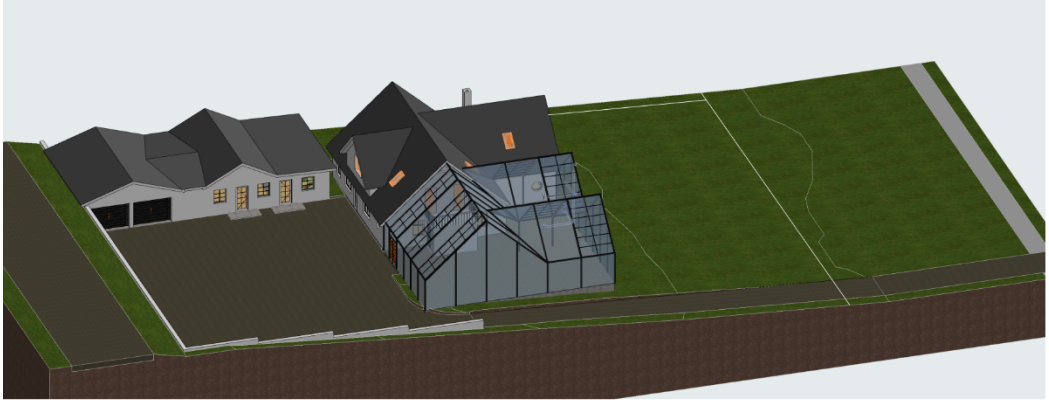
Notkun og gerð bygginga

Núverandi íbúðarhús að Kópavogsbraut 20 er einbýlishús, á tveimur hæðum, með ris þaki, byggt árið 1955, fasteignarnúmer L115290. Ráðgert er að byggja þrjár viðbyggingar á lóðinni, samtals 230,4 m^2. Annars vegar er ráðgert að byggja við núverandi bifreiðageymslu á norðurhluta lóðarinnar, geymslu og tómstundahús. Hins vegar er fyrirhugað að byggja gróðurhús við vesturhlið núverandi einbýlishúss. Byggingarmagn eykst við þetta úr 295 m2 í 535 m^2. Við þetta hækkar n ýtingarhlutfall úr 0,19 í 0,33. Gert er annars vegar ráð fyrir að byggt verði við núverandi bifreiðageymslu úr álíka efnum, útliti og frágangi. Hins vegar er gert ráð fyrir "gróðurhúsi" úr stáli, áli og gleri. Ekki er gert ráð fyrir að núverandi íbúðarhúsi, sýndu á áður samþykktum aðaluppdrætti, verði breytt.

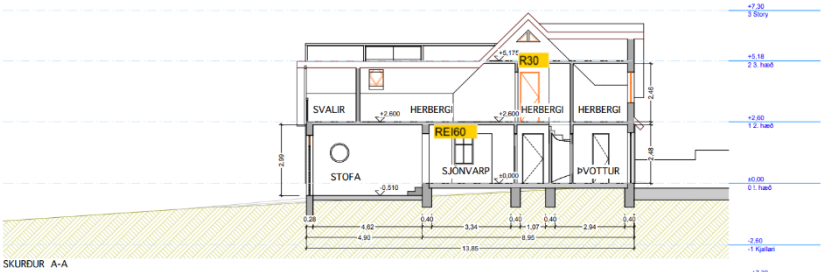


Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

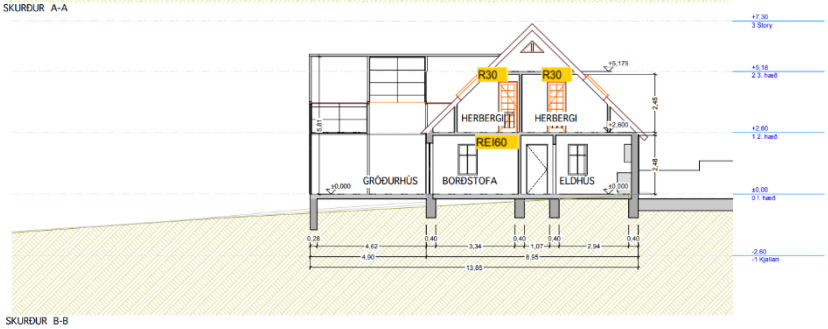
Horft úr suð-austri



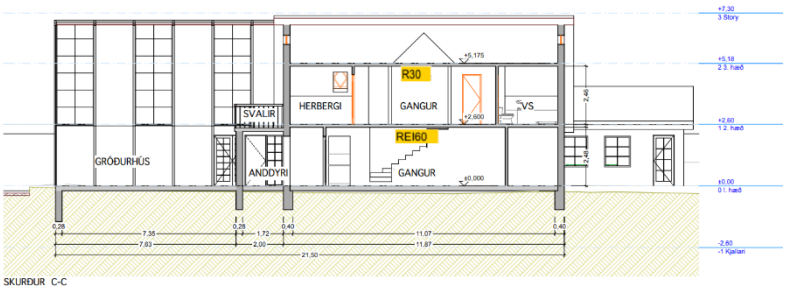
Horft úr norð-vestri



SKURÐUR A-A

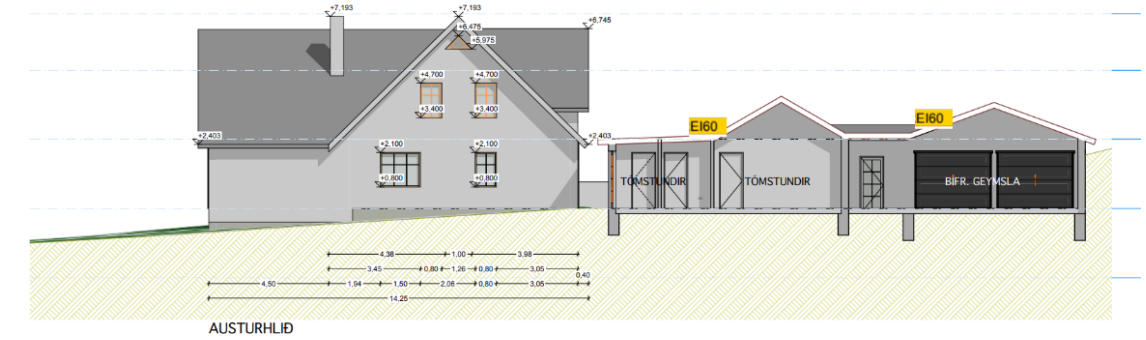


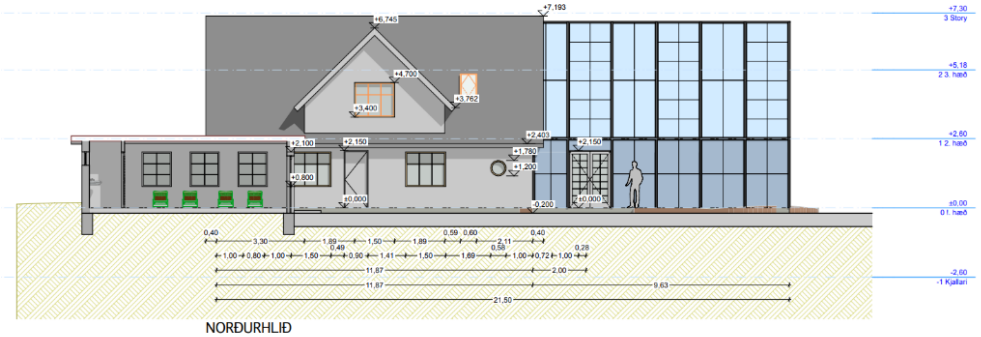
SKURÐUR B-B

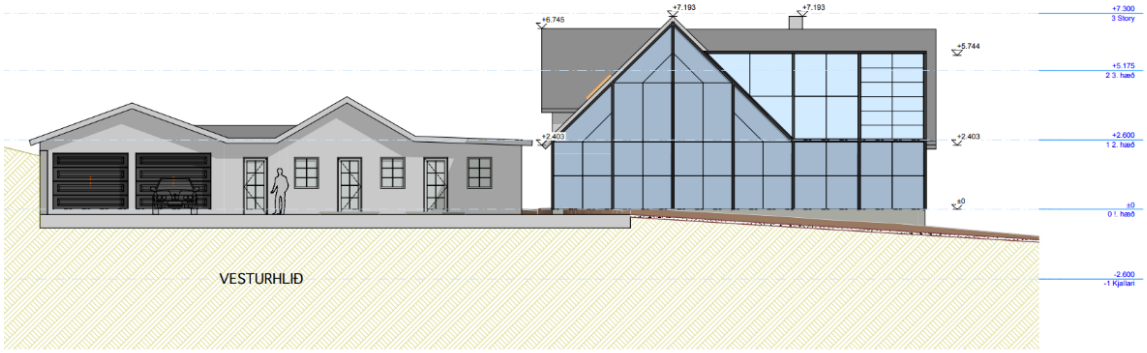


SKURÐUR C-C

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026







Mynd 5. Innsend hönnunargögn

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Umsögn

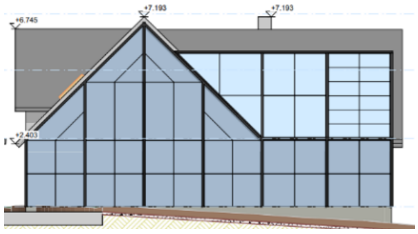
Í fyrirspurn dags 25. janúar 2024 er spurst fyrir um hvort litið verði jákvætt á að byggja:
146,99 m² gróðurhús við núverandi 251,6 m² íbúðarhús eða samtals 398,6 m²
52,28 m² bílgeymsla, ný
31.08 m² geymsla sem viðbygging við fyrrv. 43,5 m² bílgeymslu, samtals 74,58m² tómstundahús
Sótt um að byggja samtals 230,35 m² við 295,1 m² og þá er heildarbyggingarmagn á lóð orðið 525,45 m² og nýtingarhlutfall breytist úr 0.19 í 0.33.

Í byggingarleyfisumsókn dags 24. október 2025 er sótt um:
150,9 m² viðbyggingu við núverandi 251,6 m² íbúðarhús samtals 402,5 m²
99,1 m² viðbyggingu við 43,5 m² bílgeymslu samtals 142,6 m²
Sótt um að byggja samtals: 250,1 m²
samtals byggingarmagn á lóð: 545,1 m² og nýtingarhlutfall 0,345

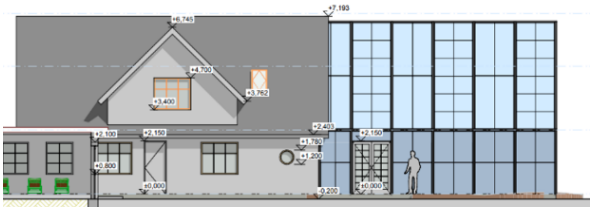
Er byggingarleyfisumsókn í samræmi við tillögu í fyrirspurn? Viðbótarbyggingarmagn eykst úr 535 m² í 250 m² og nýtingarhlutfall úr 0.33 í 0.345 en að öðru leyti er byggingarleyfisumsókn í samræmi við fyrirspurn.

Tillagan er fyllilega í samræmi við rammaákvæði um stærð og umfang viðbygginga þar sem umfang fyrirhugaðrar viðbyggingar/glerskála er svipað og núverandi húss á lóðinni.

Suðurhlið – snýr að Kópavogsbraut



Vesturhlið – snýr að Kópavogsbraut 22



Austurhlið – snýr að Meðalbraut en liggur lægra í landi

Mynd 6. Samsett mynd af útliti húss, fyrir og eftir breytingar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Rammaákvæði 1c – Byggingarlína.
Núverandi hús á lóðinni er ekki í fullu samræmi við byggingarlínu dregna milli húsanna á lóðunum sitthvoru megin við Kópavogsbraut 20. Fyrirhuguð viðbygging/glerskáli er í samræmi við núverandi byggingarlínu á Kópavogsbraut 20 en fer framar byggingarlínu aðliggjandi húsa.

Mynd 7: skissa sem sýnir græna byggingarlínu og rauða línu fyrir útbyggingar. Nýbyggingar í tillögu með bláu.

Byggðakönnun Kársnes
Kópavogsbraut 20 er eitt af 52 húsum sem eru á lista yfir athyglisverð hús í byggðakönnun Kársness.

Mynd 9. Kort yfir 52 athyglisverð hús úr Byggðakönnun Kársnes bls. 316-317.

Kópavogsbraut 20

Höfundur: Teiknistofa Landbúnaðarins

Byggingarár: 1955

Mynd 10. Úr Byggðakönnun Kársnes bls 323

Athyglisverð hús:
Auk húsa og heilda í verndunarflokki eru dregin fram dæmi um athyglisverð hús sem eru eftirtektarverð eða einkennandi fyrir ákveðið skipulagstímabil, byggingarlist, sögu eða tíðaranda og talið vert að vekja athygli á. Ekki er um tæmandi yfirlit að ræða. Ef ráðgerðar eru breytingar á þessum húsum er lagt til að metið verði hvort tilefni sé til hverfisverndar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Skuggavarp

Mynd 11. Skuggavarpsgreining þar sem merkt hefur verið með grænu sá skuggi sem bætist við vegna breytingar.

Á skuggavarpsgreiningu hefur aukning á skuggavarpi vegna breytingar verið merkt inn með grænum lit.

Niðurstaða

Lögð er áhersla á að samkvæmt hönnuði þá verður notkun „gróðurhúss“ frekar eins og sólskáli og verður því ekki ljósmengun af viðbyggingunni eins og um hefðbundna gróðurhúsalýsingu væri að ræða sem lýsir út á við.

Lagt er til að framlögð umsókn um byggingarleyfi verði grenndarkynnt fyrir hagsmunaaðilum á lóðum nr. 9, 11, 18 og 22 við Kópavogsbraut ásamt nr. 20, 22, 24 og 26 við Meðalbraut.

F.h. skipulagsfulltrúa
Brynja Guðnadóttir
Verkefnastjóri

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10 2026

Rafræn skilríki

Undirritað af: Brynja Guðnadóttir

Tími: 23.12.2025 10:10
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026