Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Kópavogi, 21. ágúst 2026
26063288/ EML

Kópavogsbraut 64

Fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. júlí 2026 var lögð fram fyrirspurn lóðarhafa Kópavogsbrautar 64, dags. 30. júní 2026, um stækkun bílgeymslna á lóðinni og breytingu þeirra í íbúðarrými. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



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

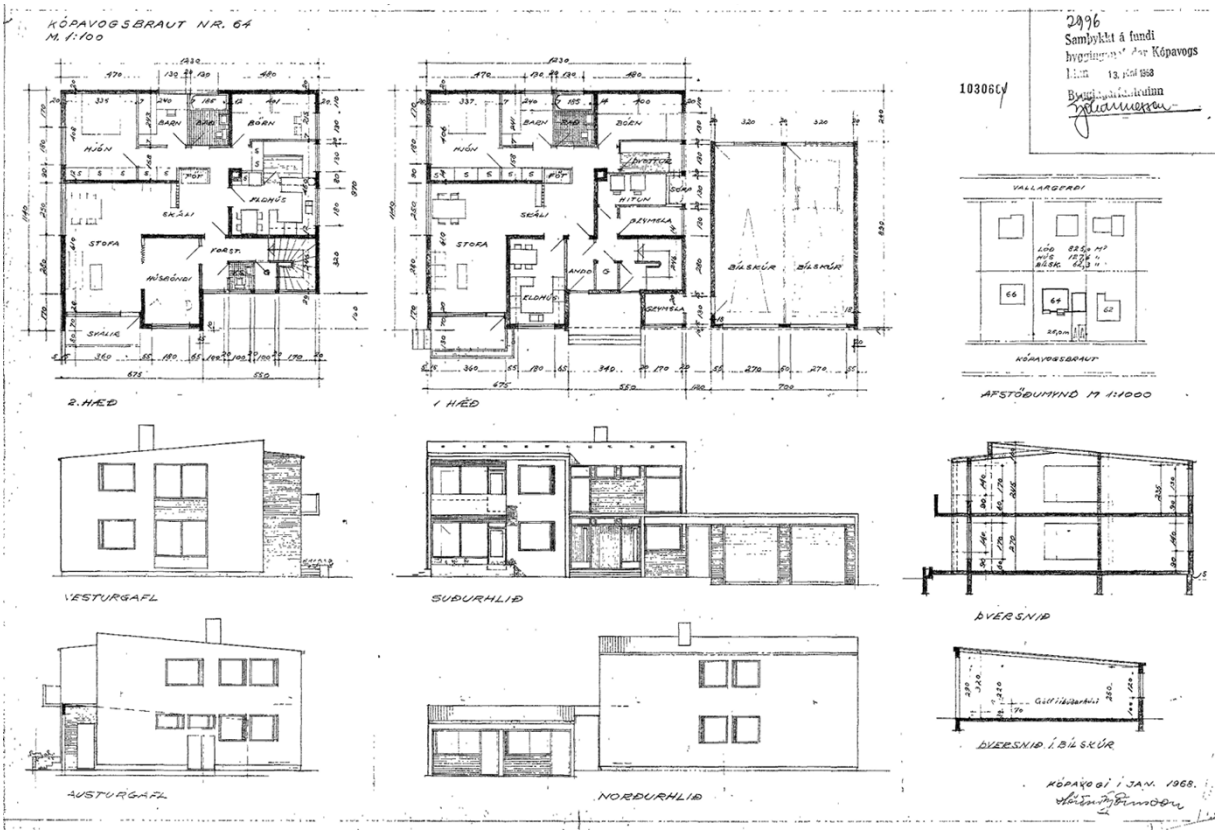
Kópavogsbraut 64 er á suðurhluta Kársness. Lóðin er 836 m² að flatarmáli og á henni stendur tvíbýlishús sem byggt var á árunum 1963-1978, með heildarbyggingarmagn 292,4 m² skv. fasteignaskrá HMS. Húsið er með tvö fasteignarnúmer. Önnur íbúðin 156,5 m² að flatarmáli og hin 135,9 m². Þinglýstur eigandi er sá sami að báðum íbúðum.

Samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum, samþykktum 13. júní 1968, er á austurhluta lóðarinnar gert ráð fyrir tveimur sambyggðum bílskúrum, samtals 62,3 m² að flatarmáli eða hvorum fyrir sig 31,2 m² að flatarmáli. Bílskúrarnir hafa ekki verið byggðir en byggingarleyfi þeirra var veitt 15. nóvember 1968.

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,35.



Mynd 2. Ásýnd frá götu.

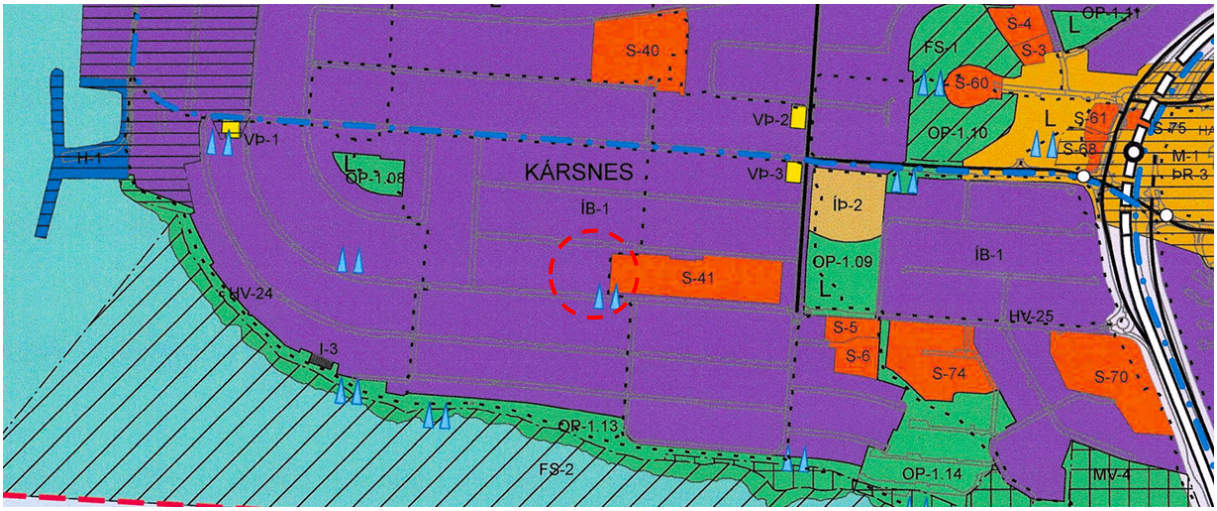


Mynd 3. Samþykktir aðaluppdrættir, dags. samþykktar 13. júní 1968

Forsendur í aðalskipulagi

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er landnotkun skilgreind sem íbúðarbyggð, ÍB-1. Í kafla 2 um byggð er fjallað um svæðið. Um er að ræða lágreista og nokkuð fastmótaða byggð í eldra hverfi bæjarins. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina. Í aðalskipulagi kemur fram að breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum bæjarins, þar sem ekki er deiliskipulag í gildi, skuli ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar. Götureitir eldri hverfa bæjarins teljast að mestu fullbyggðir og skulu því áhrif breytinga eða nýrra bygginga metin út frá svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er þannig að hún falli sem best að yfirbragði hverfisins. Gæta þarf samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist. Breytingar á ódeiliskipulögðum svæðum verði samkvæmt viðmiðum rammaákvæða í

rammahluta aðalskipulagsins og í samræmi við heimsmarkmið 11.4 um verndun náttúru og menningararfleifðar. Þétting byggðar fyrir íbúðir er skilgreind á þróunarsvæðum þar sem lögð er áhersla á blandaða landnotkun íbúða og atvinnu- og/eða miðbæjarstarfsemi. Þá er lóðin á samgöngumiðuðu svæði, svæði 2. Gildandi mæliblað gerir ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóðinni.



Mynd 3. Hluti úr þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040

Í rammahluta aðalskipulags eru sett fram rammaákvæði sem hafa skal til hliðsjónar þegar óskað er eftir breytingum á ódeiliskipulögðum svæðum. Meginmarkmið rammahluta aðalskipulags er að styrkja sérkenni hvers hverfis og byggðarmynsturs ásamt því að auka gæði hins byggða umhverfis. Fylgja skal stefnu Kópavogsbæjar og Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbærni og bent á blágrænar ofanvatnslausnir. Horfa skal til þátta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins með hliðsjón af stærð, hlutföllum, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun.

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

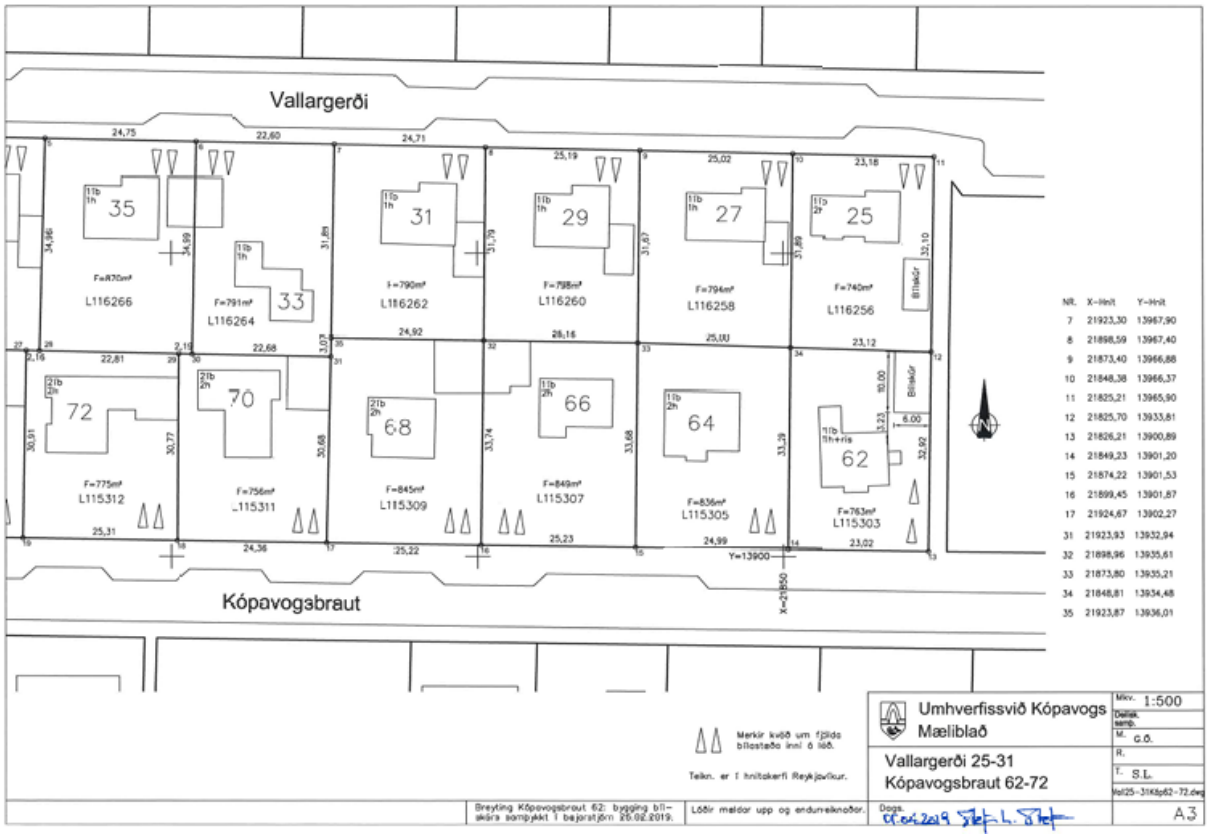
2. Stærð og umfang viðbygginga og bílageymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.

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.

Viðmiðunarsvæðið. Nýtingarhlutfall lóðanna við Kópavogsbraut 62- 74 (sléttar tölur) er sett fram í eftirfarandi töflu, upplýsingar fengnar úr fasteignaskrá HMS og kortavef Kópavogsbæjar:

	Tegund húsnæðis	Lóðarstærð m²	Byggingarmagn m²	Nýtingarhlutfall
Kópavogsbraut 62	Tvíbýli	894	222,8	0,25
Kópavogsbraut 64A og 64B	Tvíbýli	836	230 m² + 62,4 m² óbyggðir bílskúrar= 292,4	0,35
Kópavogsbraut 66	Einbýli	849	267,5	0,32
Kópavogsbraut 68A og 68B	Tvíbýli	845	262,4	0,31
Kópavogsbraut 70	Tvíbýli	756	325,6	0,43
Kópavogsbraut 72	Tvíbýli	775	266	0,34
Kópavogsbraut 74	Tvíbýli	723	333,6	0,46
Meðalnýtingarhlutfall				**0,35**

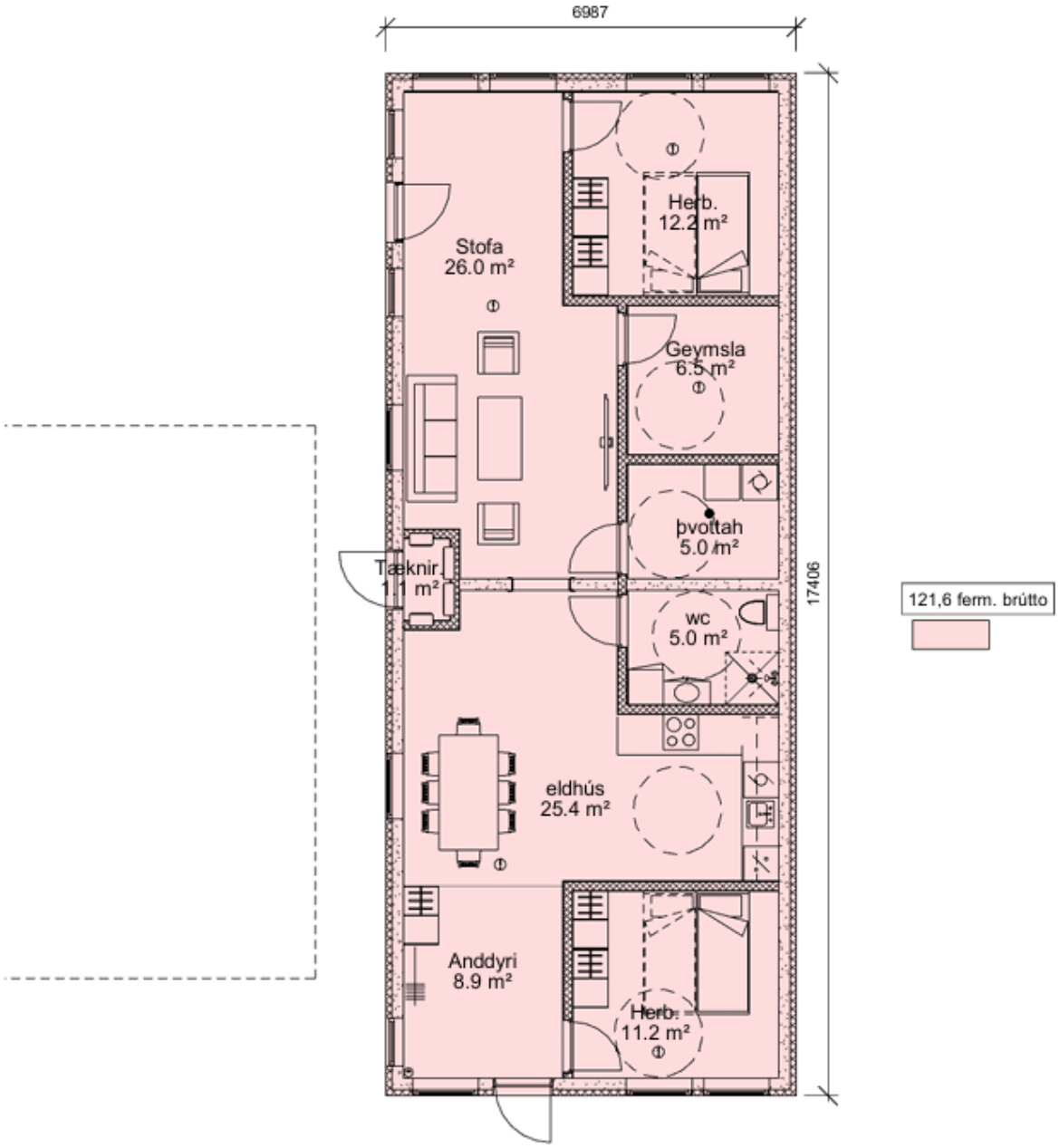


Mynd 5. Gildandi mæliblað.

Fyrirspurn dags. dags. 30. júní 2026

Lögð er fram fyrirspurn lóðarhafa um stækkun á núverandi bílgeymslum á lóðinni úr 62,3 m² í 121,6 m² og að þeim verði breytt í íbúðarrými. Með breytingunni eykst heildarflatarmál bygginga á lóðinni úr 292,4 m² í 414,0 m² og nýtingarhlutfall lóðarinnar hækkar úr 0,35 í 0,50.

Með fyrirspurninni fylgir ódagsett teikning af fyrirhugaðri breytingu.



Mynd 4. Innsend hönnunargögn

Umsögn

Að mati skipulagsfulltrúa samræmist fyrirhuguð breyting ekki að fullu þeim viðmiðum sem fram koma í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 um þróun ódeiliskipulagðra svæða og varðveislu yfirbragðs eldri hverfa. Um er að ræða tvíbýlishús á 836 m² lóð þar sem nýtingarhlutfall er samkvæmt gildandi heimildum 0,35. Með fyrirhugaðri stækkun bílgeymslna og breytingu þeirra í íbúðarrými hækkar nýtingarhlutfall lóðarinnar í 0,50 og heildarbyggingarmagn um 121,6 m².

Skipulagsfulltrúi bendir á að ekki liggur fyrir deiliskipulag fyrir svæðið og því ber að leggja mat á erindið á grundvelli stefnu Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, rammaákvæða aðalskipulags og þeirra sérkenna sem einkenna aðliggjandi byggð. Í aðalskipulagi kemur fram að breytingar á einstökum lóðum í eldri hverfum skuli ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar og að gæta skuli samræmis hvað varðar umfang, hlutföll bygginga og götumynd.

Við mat á erindinu er litið til þess að fyrirhuguð breyting felur í sér verulega aukningu byggingarmagns á lóðinni auk fjölgunar íbúðareininga innan rótgróinnar íbúðarbyggðar þar sem byggðarmynstur er að mestu fullmótað. Nýtingarhlutfall lóðarinnar yrði jafnframt umtalsvert hærra en meðaltal nærliggjandi lóða við Kópavogsbraut 62-74 (sléttar tölur), sem er um 0,35.

Niðurstaða

Með vísan til framangreinds telur skipulagsfulltrúi að fyrirhuguð breyting sé ekki í nægjanlegu samræmi við stefnu aðalskipulags um þróun ódeiliskipulagðra svæða og varðveislu yfirbragðs hverfisins. Ekki er heimilt að breyta bílskúrum í séríbúðir og slíkt er metið fordæmisgefandi fyrir allan bæjarhlutann Kársnes. Skipulagsfulltrúi lítur neikvætt á að fyrirspurnin verði unnin áfram.

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
Verkefnastjóri

Rafræn skilríki

Undirritað af: Ester Anna Ármannsdóttir

Tími: 26.08.2026 9:07
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign