



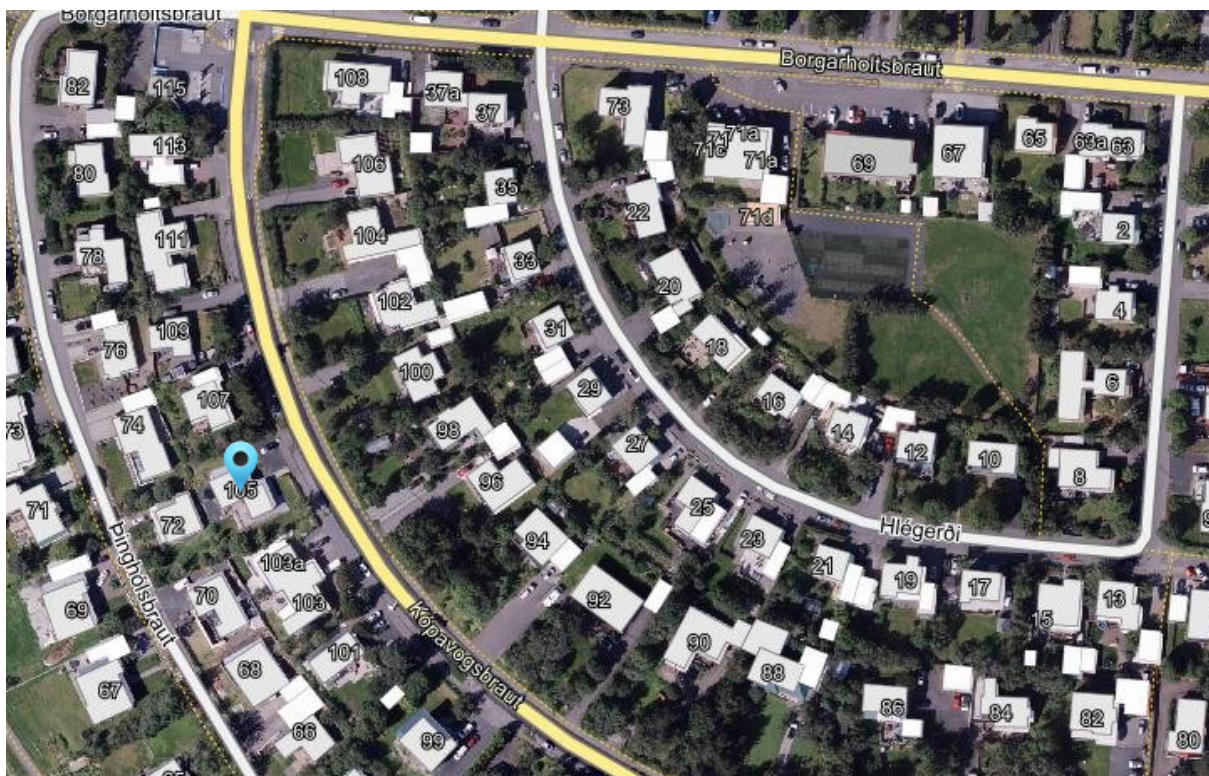
Kópavogi, 28. janúar 2026
2601187/ EAÁ

Kópavogsbraut 105

Umsögn um byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 12. janúar 2026 var lögð fram byggingaleyfisumsókn til að byggja 55 m² bílskúr og 31 m² svalir norðvestanmegin á núverandi húsi ásamt leyfi fyrir áðurgerðum minniháttar breytingum að Kópavogsbraut 105. Umsókninni var vísað til vísað til umsagnar verkefnastjóra.



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

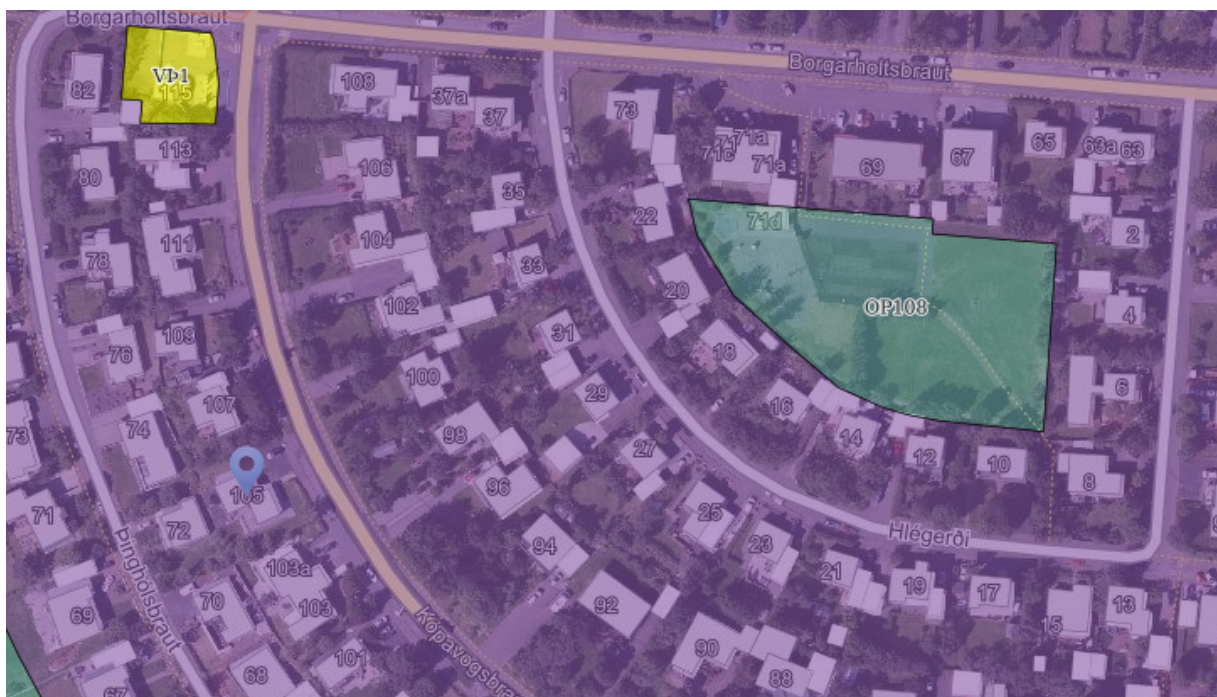
Lóðin er 836 m² að stærð og á henni stendur einbýlishús byggt árið 1967, 226,7 m² að flatarmáli. Á lóðinni er ekki í gildi deiliskipulag.



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-1, íbúðarsvæði á Kársnesi. Á lóðinni er ekki í gildi deiliskipulag, á slíkum svæðum skal taka mið af rammaákvæðum aðalskipulags. Rammaákvæði taka m.a. á nýtingarhlutfalli, hæð, umfangi og byggingarmagni (rammaákvæði nr. 1-4).



Mynd 3. Hluti þéttbýlisuppráttar Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, fjóluþlútt táknað íbúðabyggð. Tekið af kortavef Kópavogsbæjar.



Nýtingarhlutfall

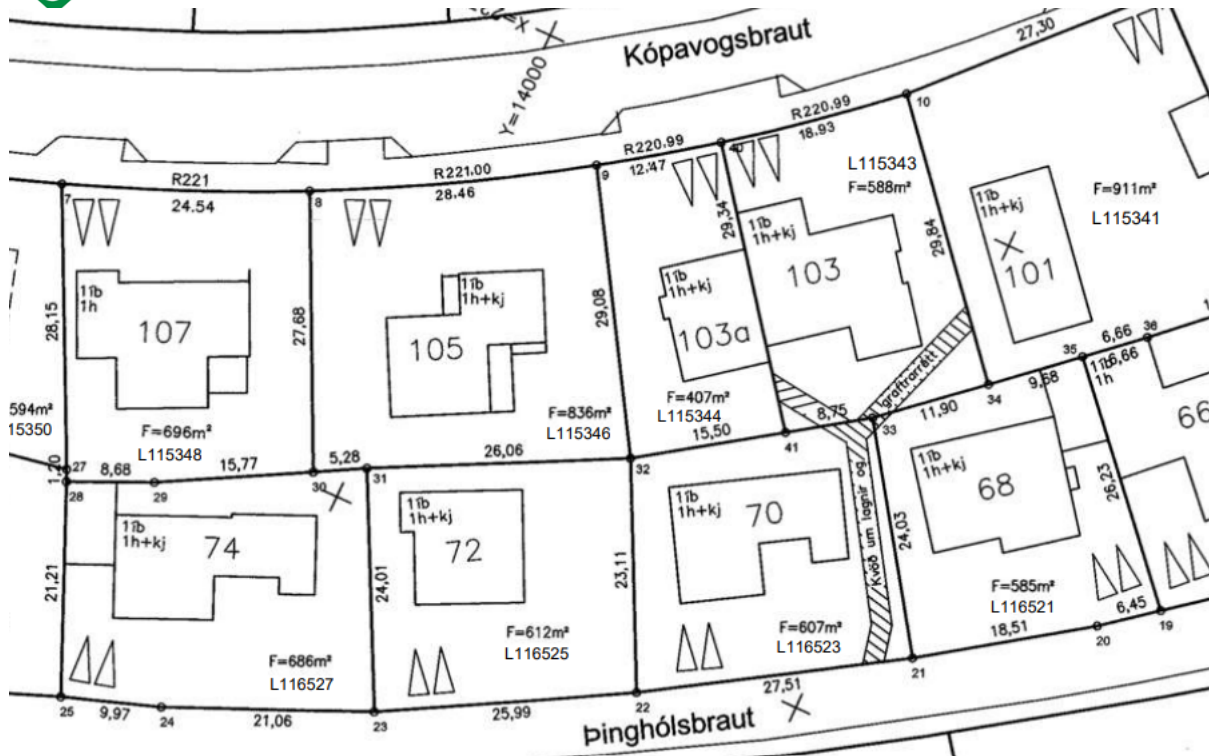
Rammaákvæði um nýtingarhlutfall (1a) segir að ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða. Jafnframt eru sett fram viðmið um nýtingahlutfall í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, viðmið fyrir einbýlishúsalóðir er 0,35. Nýtingahlutfall fer úr 0,28 í 0,36 á Kópavogsbraut 105. Nýtingahlutfall á lóðinni fer því yfir viðmið í aðalskipulagi. Hinsvegar er meðalnýtingarhlutfall aðliggjandi lóða 0,36, nýtingahlutfall eftir breytingu er í samræmi við meðalnýtingarhlutfall aðliggjandi lóða.

	Lóð m ² *	Byggðir m ² á lóð **	Nýtingarhlutfall
Kópavogsbraut 103	589	301,6	0,51
Kópavogsbraut 103a	407	200,1	0,49
Kópavogsbraut 105 fyrir	837	238	0,28
Kópavogsbraut 105 eftir	837	298,2	0,36
Kópavogsbraut 107	697	163,3	0,23
Kópavogsbraut 109	595	128,1	0,22
Þinghólsbraut 68	586	232,9	0,40
Þinghólsbraut 70	608	218,1	0,36
Þinghólsbraut 72	613	193,8	0,32
Þinghólsbraut 74	687	242,2	0,35
Þinghólsbraut 76	633	205,2	0,32

*skv. lóðablaði **skv. Fasteignamatsskrá



Mynd 4. Sýnir afmörkun lóða við Kópavogsbraut 105 og nærliggjandi lóða.



Mynd 5. Sýnir gildandi mæliblað.

Byggingalína og hæð húsa

Rammaákvæði (nr. 1c) um nýbyggingu á lóð kveður á um að hún skuli að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við. Fyrirhugað bílgeymsla liggur innan byggingalínu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við, sjá mynd 6.



Mynd 6. Byggingalína nærliggjandi byggðar er sýnd með bláum lit.



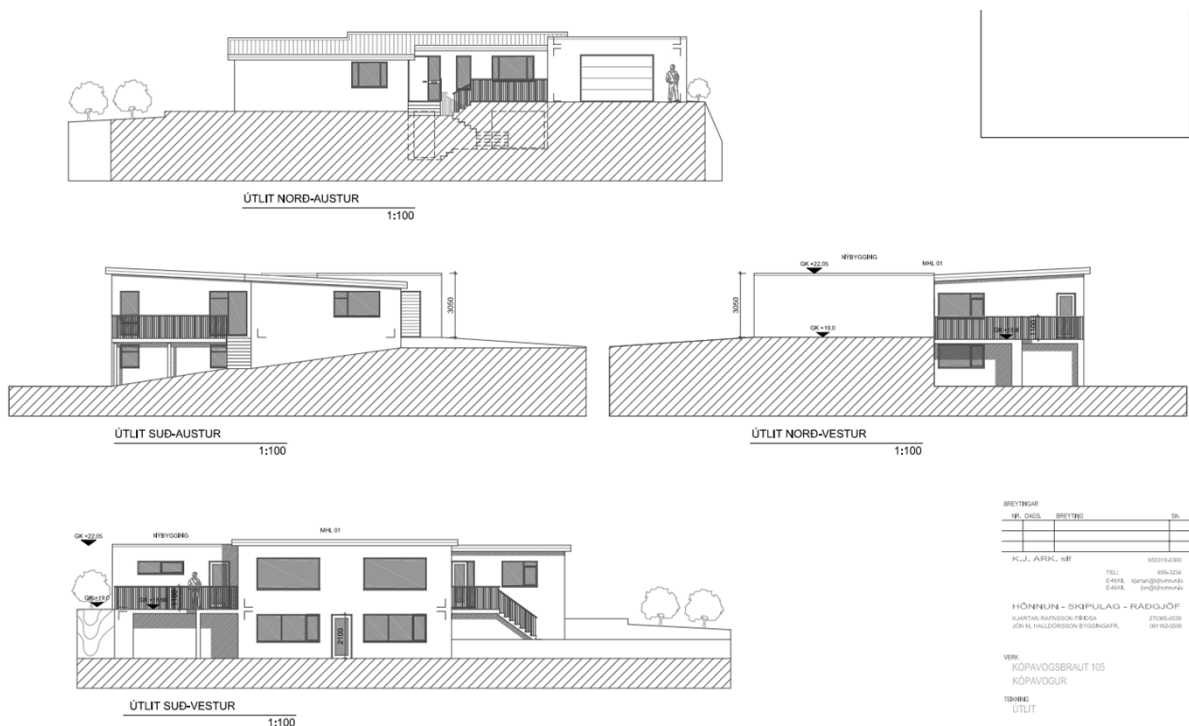
Rammaákvæði (nr. 1c) um hæð nýbygginga kveður á um nýbyggingar skulu að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitthvoru megin við nýbygginguna. Jafnframt er í rammaákvæði (nr.2) um stærð og umfang viðbygginga og bílageymslna kveðið á um að þær skuli að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni. Hæsti punktur á íbúðarhúsi hefur kóta 22,33 en hæsti punktur á bílgeymslu sem sótt er um byggingaleyfi fyrir er k=22,05.

Nýbyggingin er líkleg til að valda skuggavarp á lóð Kópavogsbrautar 107 þar sem að byggingin er nálægt lóðamörkum og mun nær lóðamörkum en byggingar sem eru fyrir á lóðinni. Leitast skal við að takmarka skuggavarp á lóðinni, á nærliggjandi hús og lóðir, sérstaklega síðdegis.

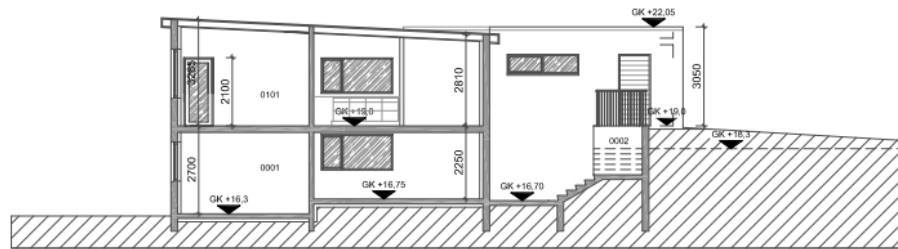
Í umsókninni kemur fram að lóð framan við húsið og bílastæði verði hellulögð. Þá er bent á að gera skal ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti við götu til að viðhalda grænu yfirbragði. Í leiðbeiningum um breytingar á húsnæði¹ er jafnframt bent á að huga þurfi að lagnaleiðum, fráveitu og möguleikum á blágrænum ofanvatnslausnum í samráði við veitufyrirtæki. Blágrænar ofanvatnslausnir eru náttúruleg leið til að leiða ofanvatn (rigningu og snjó).

Umsókn um byggingarleyfi

Sótt er um byggingaleyfi fyrir 55.1 m² sérstæðri bílgeymslu norðan við íbúðarhúsið ásamt 31 m² svölum við norðvestur hlið hússins og bílgeymslu. Þá verður bætt við aðgengi utanfrá í kjallara byggingar með nýjum tröppum, stoðvegg og handriðum. Sjá nánar á meðfylgjandi myndum úr byggingateikningum.

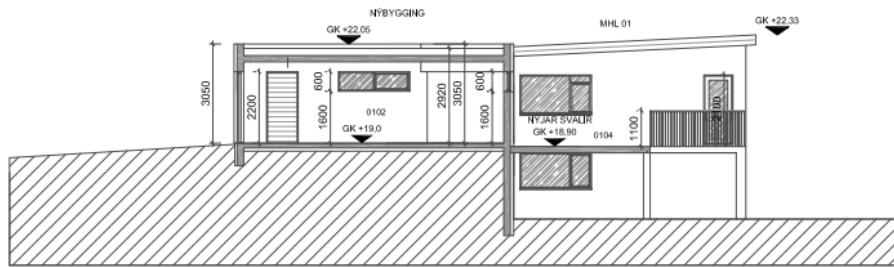


¹ Verkfaerakista fyrir þróun byggðar í Kópavogi – Leiðbeiningar um gæði byggðar og breytingar á húsnæði eða lóð. Slóð: https://www.kopavogur.is/static/files/Skipulag/verkfaerakista_breytingar_a_lod_husnaed.pdf



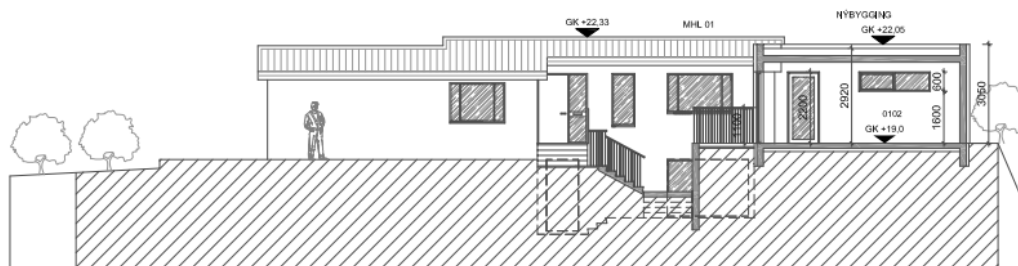
SNEIÐING 1-1

1:100



SNEIÐING 2-2

1:100



SNEIÐING 3-3

1:100

Mynd 3. Sýnir innsend hönnunargögn

Umsögn og niðurstaða

Í ljósi þess að nýtingahlutfall fer ekki yfir meðalnýtingarhlutfall aðliggjandi lóða, byggingalína nýbyggingar er í samræmi við byggingalínur og að hæð nýbyggingar sé í samræmi við aðliggjandi byggð er ekki gerð athugasemd við að ofangreind umsókn um byggingaleyfi verði grenndarkynnt. Framkvæmdin er þó líkleg til að hafa áhrif á aðliggjandi lóðir vegna skuggavarps. Kynna skal eigendum lóða nr. 96, 98, 100, 102, 103, 103a, 104, 107, 109 og 111 við Kópavogsbraut og lóða nr. 70, 72 og 74 og 76 við Þinghólsbraut.

F.h. skipulagsfulltrúa
Ester Anna Ármannsdóttir
skipulagsfræðingur

