



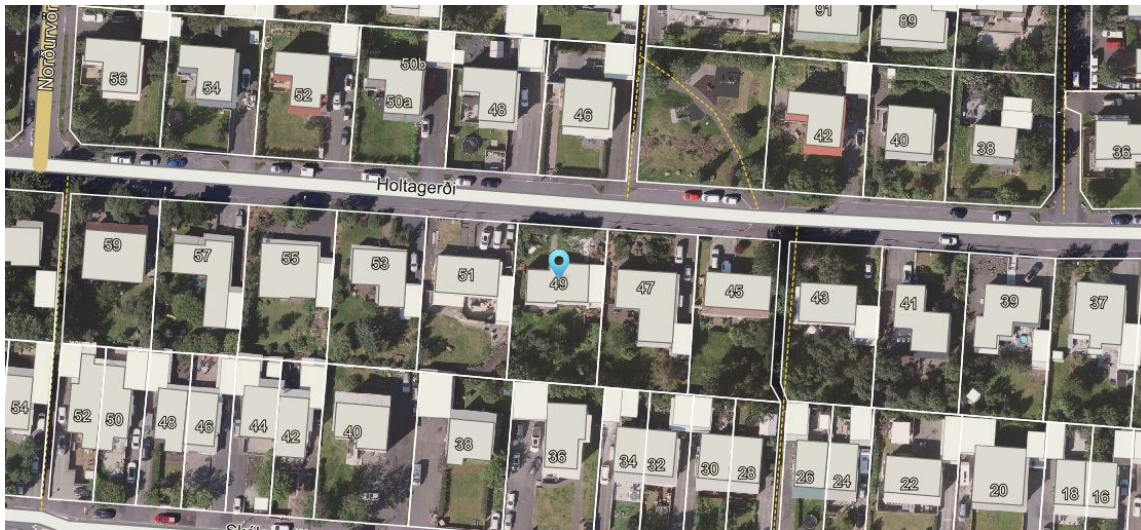
Kópavogi, 28. janúar 2026
2601199/ EAÁ

Holtagerði 49

Umsögn um byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 12 janúar 2026 var lögð fram byggingaleyfisumsókn Bjarna Snæbjörnssonar arkitekts f.h. lóðarhafa lóðar nr. 49 við Holtagerði. Sótt er um leyfi til að byggja 48 m² viðbyggingu við núverandi hús. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



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

Lóðin er 841 m² að stærð og á henni stendur einbýlishús byggt árið 1966, 122,9m² að flatarmáli og bílskúr byggður árið 1980, 31,9 m² að flatarmáli, samtals 154,8 m². Fyrir lóðina er ekki í gildi deiliskipulag.



Mynd 2. Ásýnd frá götu, tekið af ja.is



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, fjórlublátt táknað íbúðabyggð. Tekið af kortavef Kópavogsbæjar.

Nýtingarhlutfall

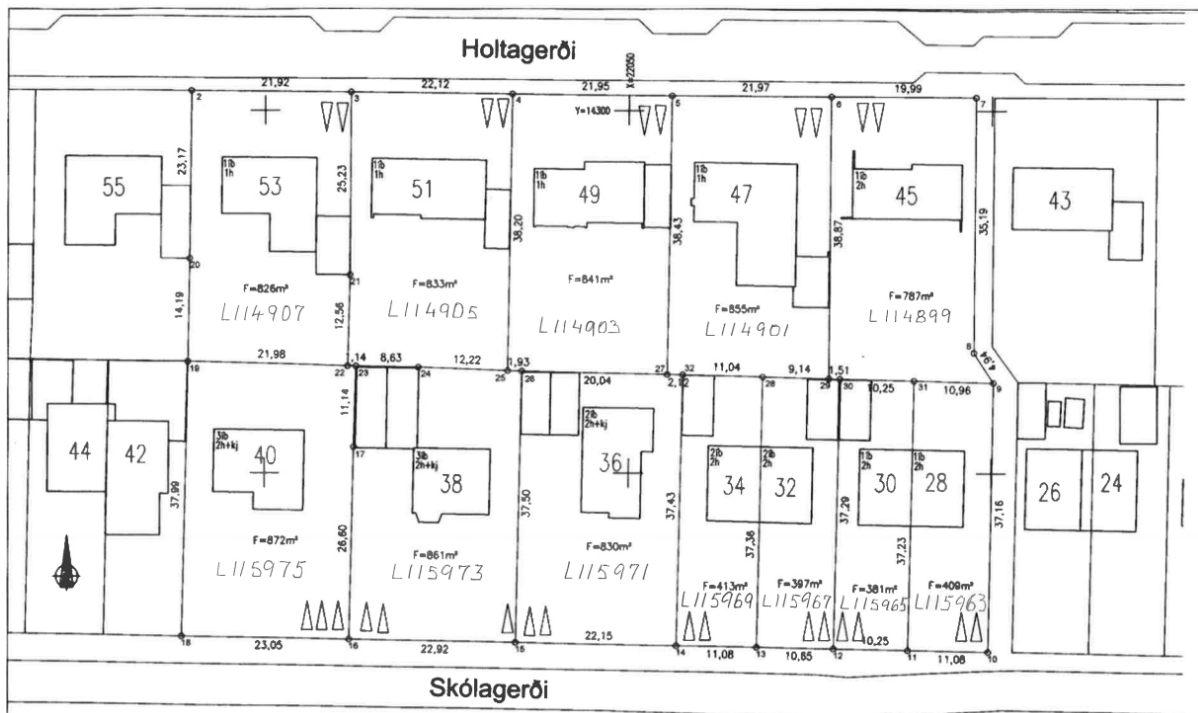
Rammaákvæði um nýtingarhlutfall (1a) segir að ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða. Jafnframt eru sett fram viðmið um nýtingarhlutfall í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, viðmið fyrir einbýlishúsaloðir er 0,35. Nýtingarhlutfall fer úr 0,18 í 0,24 í Holtagerði 49. Meðal nýtingarhlutfall á nærliggjandi lóðum er 0,24. Nýtingarhlutfall á lóðinni fer því ekki yfir viðmið í aðalskipulagi og er í samræmi við meðal nýtingarhlutfall aðliggjandi lóða.

Staðfang	Lóð m ² *	Byggðir m ² á lóð **	Nýtingarhlutfall
Holtagerði 43	876	172,5	0,20
Holtagerði 45	787	226,3	0,29
Holtagerði 47	856	220,1	0,26
Holtagerði 49 fyrir	841	154,8	0,18
Holtagerði 49 eftir	841	202,6	0,24
Holtagerði 51	834	176,1	0,21
Holtagerði 53	827	170,2	0,21
Holtagerði 55	802	206,1	0,26

*skv. lóðablaði **skv. Fasteignamatsskrá



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



Mynd 3. Sýna 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. Á mynd 6 má sjá megin byggingalínu nærliggjandi byggðar og frávik frá megin byggingalínu. Fyrirhugað viðbygging nær lengra inn á lóð en almennt gerist í nærliggjandi byggð, sjá mynd 6 og 7.



Mynd 6. Byggingalínur nærliggjandi byggðar. Rauði ramminn afmarkar megin byggingalínur nærliggjandi húsa. Græni ramminn afmarkar frávík frá megin byggingalínunum.

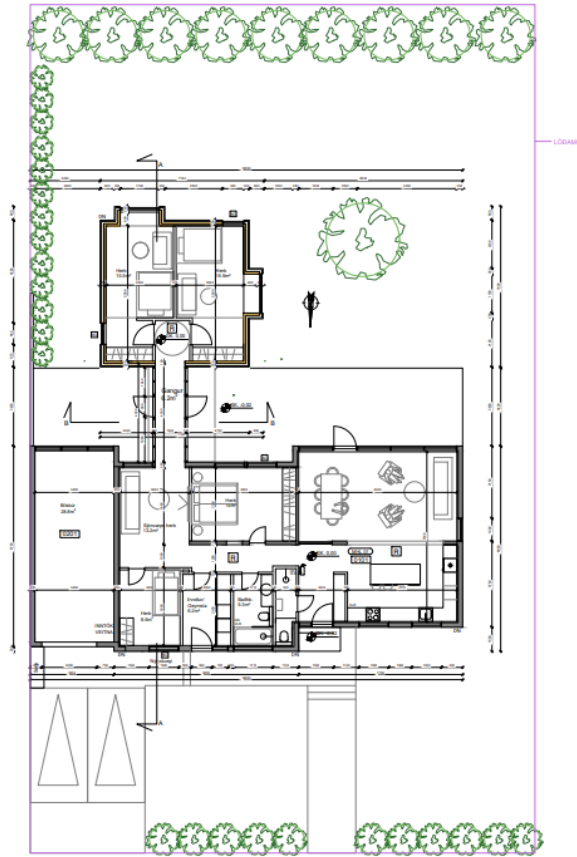


Mynd 7. Byggingalína aðliggjandi byggðar, sýnd með rauðum lit.

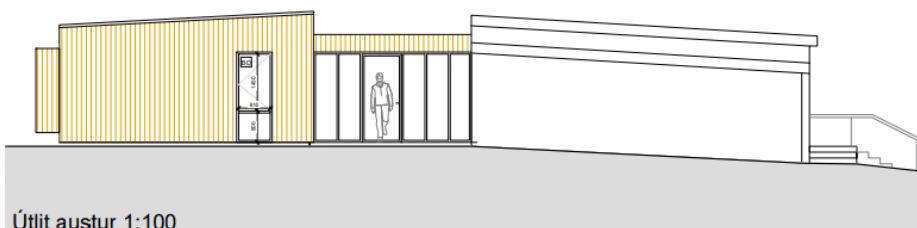
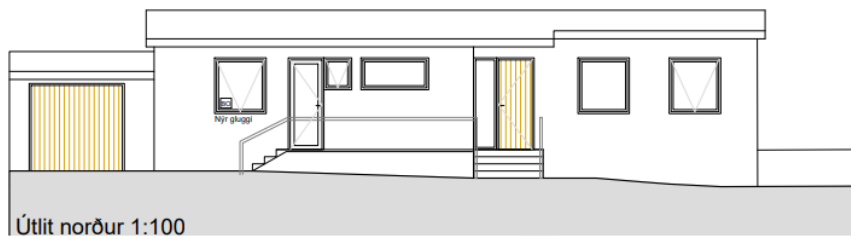
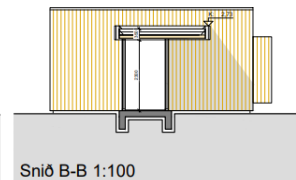
Rammaákvæði (nr. 1c) um hæð nýbygginga kveður á um nýbyggingar skulu að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitthvoru megin við nýbygginguna. Jafnframt er í rammaákvæði (nr.2) um stærð og umfang viðbygginga og bílageymslna kveðið á um að þær skuli að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni. Fyrirhuguð viðbygging hefur sama hæðarkóta og núverandi íbúðarhús og er lægra en húsið á móti þ.e. Holtagerði 46 og aftan þ.e. Skólagerði 36. Viðbygging verður ekki sýnileg frá götu.

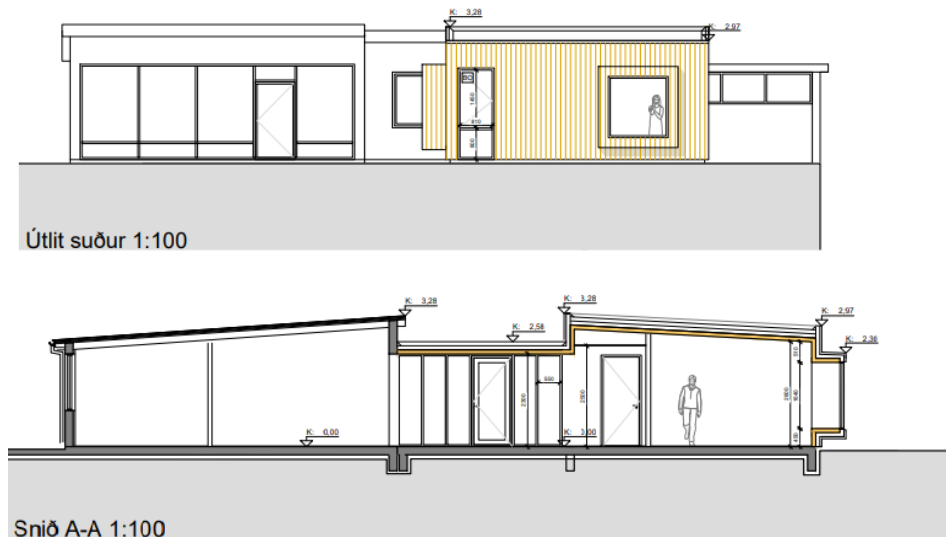
Byggingarleyfisumsóknin

Sótt er um byggingaleyfi fyrir 48 m² viðbyggingu sunnanmegin við núverandi íbúðarhúsnæði við Holtagerði 49. Þá verður bætt við einum glugga á norðurhlíð núverandi húss og skorið er niður úr glugga við suðurhlíð fyrir tengigang viðbyggingar.



Grunnmynd 1:100





Mynd 4. Sýna innsend hönnunargögn

Umsögn og niðurstaða

Fyrirhuguð viðbygging eykur nýtingahlutfall lóðarinnar en er í samræmi við meðal nýtingarhlutfall aðliggjandi lóða og er í samræmi við hæð aðliggjandi byggðar. Viðbyggingin nær lengra inn á lóð en aðliggjandi hús og eru gluggahliðar sem snúa að verönd lóðar nr. 45 sem getur valdið ónæði. Ekki er gerð athugasemd við að ofangreind umsókn um byggingarleyfi verði grenndarkynnt fyrir hagsmunaaðilum að Holtagerði 42, 43, 45, 47, 48, 49, 50a, 50b, 51, 53, 55, og Skólagerði 32, 34, 36 og 38.

F.h. skipulagsfulltrúa
Ester Anna Ármannsdóttir
skipulagsfræðingur

