



Kópavogi, 26. maí 2026  
26043335/ FS

## Holtagerði 4

### Byggingarleyfisumsókn

#### Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 11. maí 2026 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 24. apríl 2026 þar sem byggingarleyfisumsókn Vigfúsar Halldórssonar byggingarfræðings f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 4 við Holtagerði var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Sótt er um að endurbyggja og stækka núverandi sólstofu úr 17 m<sup>2</sup> í 25,5 m<sup>2</sup> ofan á bílskúr ásamt því að setja vegg við hlið útitrappa til að styðja undir nýjar svalir á suð-austur hluta efri hæðar. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Loftmynd af Holtagerði 4 tekin af kortavef Kópavogs og ásjúnd frá götu af já.is.

Lóðin Holtagerði 4 er 612 m<sup>2</sup> að stærð og á henni stendur tvíbýlishús byggt árið 1957, 297,9 m<sup>2</sup> að flatarmáli skv. fasteignaskrá HMS. Fyrir lóðina er ekki í gildi deiliskipulag.



Forsendur í skipulagsáætlunum

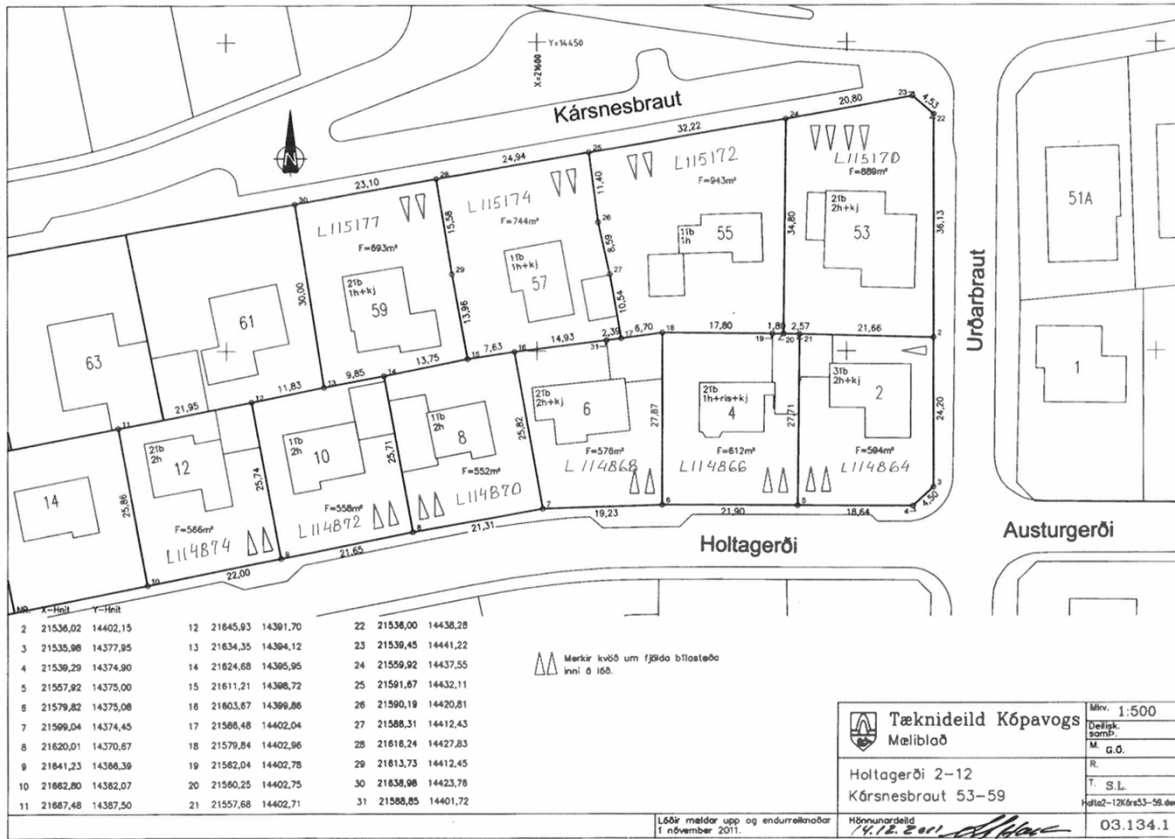
Lóðin er á íbúðarsvæði (ÍB-1) í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Í greinargerð aðalskipulagsins er byggðinni lýst sem fastmótaðri íbúðarbyggð í eldri hverfum bæjarins á ódeiliskipulögðum svæðum. Ekki er í gildi deiliskipulag á umræddu svæði. Á ódeiliskipulögðum svæðum skulu rammaákvæði aðalskipulagsins höfð til hliðsjónar. Aðalskipulagið skiptir rammaákvæðunum upp í A og B flokk. Í A flokki eru almenn rammaákvæði nr. 1 fyrir öll hverfi Kópavogs. Í B flokki eru rammaákvæði nr. 2, 3 og 4. Þau gilda á ódeiliskipulögðum svæðum á Kársnesi og Digranesi.

#### 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.



Mynd 2. Gildandi mæliblað fyrir Holtagerði 4. Mæliblaðið segir að lóðin sé 612 fermetrar að stærð.

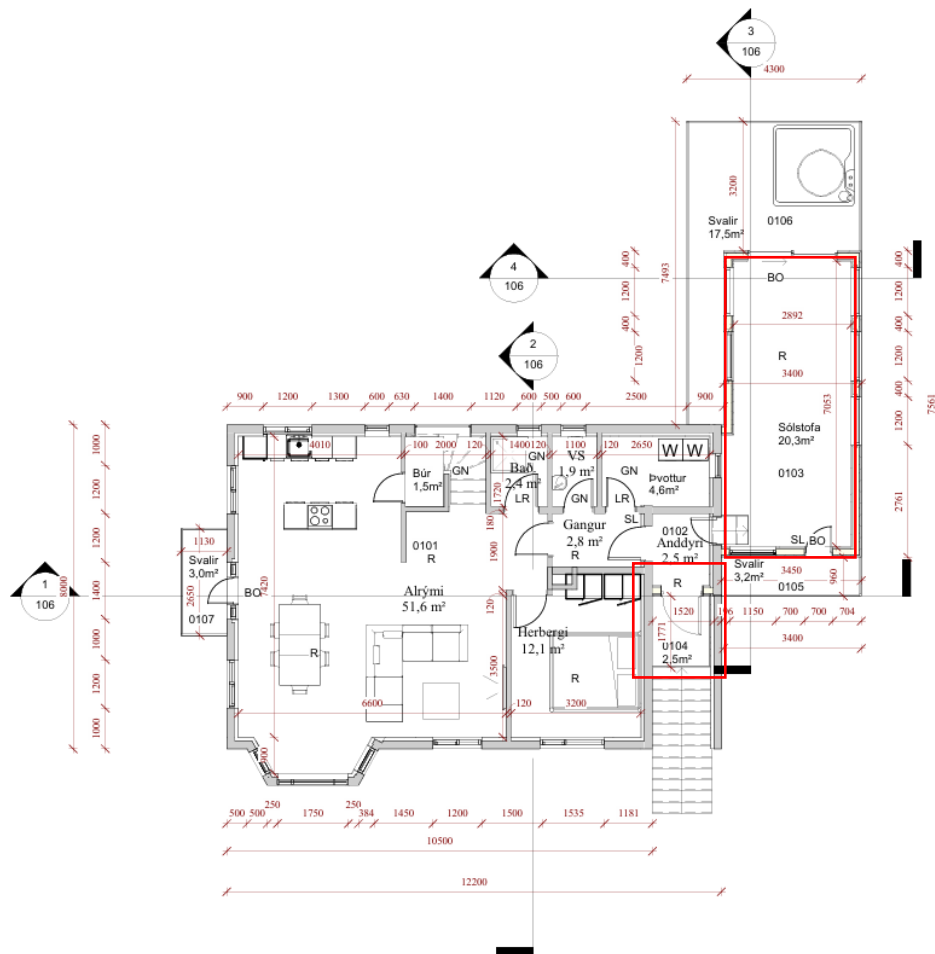
### Byggingarleyfisumsóknin

Sótt er um að endurbyggja og stækka núverandi sólstofu úr 17 m<sup>2</sup> í 25,5 m<sup>2</sup> ofan á bílskúr ásamt því að setja vegg við hlið úttrappa til að styðja undir nýjar svalir á suð-austur hluta efri hæðar.



### Ásýnd 1

Mynd 3. Innsend ásýndargögn. Séð úr suð-austri. Tvær örvar benda á breytingar sem sótt er um.



Mynd 4. Grunnmynd 1. hæðar. Ath. stærðir á grunnmynd eru nettóstærðir og birt flatarmál í skráningartöflu eru brúttóstærðir.

### Umsögn og niðurstaða

Líkt og segir hér að framan skal miðað við rammahluta aðalskipulags ef ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina. Í samræmi við rammaákvæði skal skoða nýtingarhlutfall, byggingarlínu og hæð hússins. Stækkun á sólskála hækkar ekki efsta þakkóta hússins og er innan núverandi byggingarlínu. Nýtingarhlutfall á að reikna út í samræmi við rammaákvæði 1 í aðalskipulagi Kópavogs.

Heimilisfang	Byggðir m2	Lóðarstærð	Nýtingarhlutfall	Fjöldi íbúða
Holtagerði 1	153	843	0,18	1
Holtagerði 2	422,9	594	0,71	3
Holtagerði 3	228,1	804	0,28	2
Holtagerði 4 núverandi staða	297,9	612	0,49	2
Holtagerði 4 með breytingu	317,9	612	0,52	2
Holtagerði 5	221	905	0,24	1
Holtagerði 6	308	576	0,53	2
Holtagerði 8	215,9	552	0,39	2
Holtagerði 10	247,4	558	0,44	2
Holtagerði 12	280,6	566	0,50	2
Holtagerði 14	211	577	0,37	2



Holtagerði 16	280,6	608	0,46	2
Holtagerði 18	266,2	598	0,45	2
Holtagerði 20	289,5	635	0,46	2
Holtagerði 22	295,3	779	0,38	2
Meðaltal			0,42	1,93
Meðaltal eftir breytingar			0,42	1,93
Meðalatal lóða norðan götu			0,47	2,09

Holtagerði 4 og nærliggjandi lóðir hafa meðaltal nýtingarhlutfalls 0,42, breytingin á lóðinni nr. 4 við Holtagerði eykur nýtingarhlutfallið úr 0,49 í 0,52 en meðaltal nýtingarhlutfalls á viðmiðunarsvæðinu breytist ekki. Núverandi nýtingarhlutfall Holtagerðis 4 er þó yfir meðaltalinu en mikill munur er á nýtingarhlutfalli lóðanna sem eru sunnanmegin við götuna Holtagerði heldur en norðanmegin. En allar lóðirnar sem eru norðanmegin götunnar hafa tvær íbúðir á lóðinni eða fleiri og er meðaltal nýtingarhlutfall lóða norðan götu (Holtagerði 2-22) 0,47. Í aðalskipulagi er sett fram viðmið um nýtingarhlutfall lóða, einbýlishúsalóðir eru frá 0,20 til 0,35 en raðhúsa- og parhúsalóðir hafa viðmiðið 0,35-0,60. Sambýlishús á lóð (2 til 5 íbúðir) er 0,50 til 0,80. Hér fellur Holtagerði 4 undir sambýlishús á lóð - 2 íbúðir og er því innan marka nýtingarhlutfalls samkvæmt aðalskipulagi.

Byggingarleyfisumsóknin er innan rammaákvæða 2, 3 og 4.

Lagt er til að grenndarkynna þessa byggingarleyfisumsókn fyrir nærliggjandi lóðum við Holtagerði nr. 1, 2, 3, 5, 6, 8 og við Kársnesbraut nr. 53, 55 og 57. Vakin er athygli á því að stærðir á grunnmynd eru nettóstærðir og í birtu flatarmáli í skráningartöflu eru brúttóstærðir.

F.h. skipulagsfulltrúa  
Freyr Snorrason  
Verkefnastjóri

