



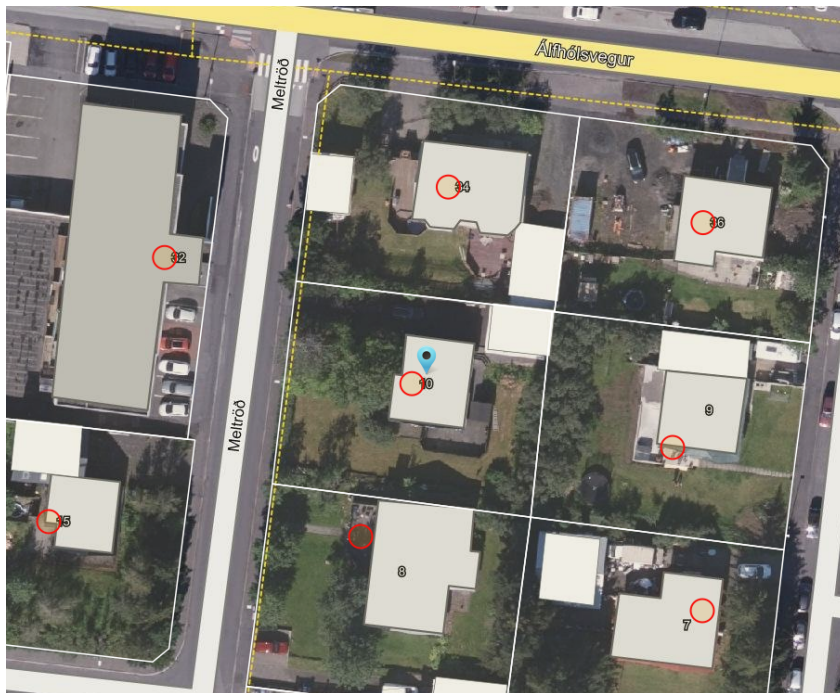
Meltröð 10

Umsögn um byggingarleyfisumsókn

Kópavogi, 22. ágúst 2025

Umsögn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 11. ágúst 2025 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 1. ágúst 2025 þar sem byggingarleyfisumsókn Jóns Þórs Þorvaldssonar arkitekts dags. 15. júlí 2025 f.h. lóðarinnar nr. 10 við Meltröð um stækkun á tveimur kvistum hússins var vísað til skipulagsfulltrúa. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1. Loftmynd af Meltröð 10. Tekin af kortavef Kópavogs.

Lóðin Meltröð 10 er 970 m² að stærð og á henni stendur einbýlishús byggt árið 1953 og bílskúr byggður 2008, 196,5m² að flatarmáli. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina.



Mynd 2. Ásýnd frá götu.



Forsendur í aðalskipulagi

Í gildandi aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er Meltröð 10 í bæjarhlutanum Digranes. Landnotkun á svæðinu er skilgreind sem íbúðarbyggð (ÍB-2). Eldri byggðin á Digranesi er að mestu ódeiliskipulögð og á það við um Meltröð 10, þá er stuðst við rammaákvæði nr. 1, 2, 3 og 4 í 7. kafla Aðalskipulagi Kópavogs.

Meginmarkmið rammahluta aðalskipulags er m.a. að leggja áherslu á að styrkja sérkenni hvers hverfis og byggðarmynsturs á samt því að auka gæði hins byggða umhverfis. Fylgja skal stefnu Kópavogsbæjar og Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbærni. Rammaákvæðin eru stefnumótandi og skulu höfð til hliðsjónar þegar óskað er eftir breytingu m.a. skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Horft skal til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun.

A. Almenn rammaákvæði nr. 1 (1a, 1b, 1c) fyrir öll hverfi Kópavogs
Þegar óskað er eftir breytingum samkvæmt 43. gr. Breyting á deiliskipulagi og 44. gr. Grenndarkynning skipulagslaga nr. 123/2010 gilda eftirfarandi rammaákvæði **1a, 1b og 1c**.

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 hærrí 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.

Mynd 3. Rammaákvæði 1. Úr 7. kafla Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.

B. Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4 fyrir Kársnes og Digranes á ódeiliskipulögðum svæðum
Þegar óskað er eftir breytingum, samkvæmt 44. gr. Grenndarkynning skipulagslaga nr. 123/2010, á ódeiliskipulögðum svæðum á Kársnesi og Digranesi gilda eftirfarandi rammaákvæði auk rammaákvæðis nr 1 (1a, 1b og 1c). Ákvæðið á ekki við þegar unnið er að nýju deiliskipulagi né heldur á skilgreindum þróunarsvæðum.

Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4

2. Stærð og umfang viðbygginga og bilageymslna 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 samgöngumiðað svæði/þróunarsvæði* (skipting í svæði) og kafla 2.2.3 *Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuum svæðum/þróunarsvæðum*. Gera skal ráð fyrir gróðri eða öðru uppboti 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 4. Rammaákvæði 2, 3 og 4. Úr 7. kafla Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.

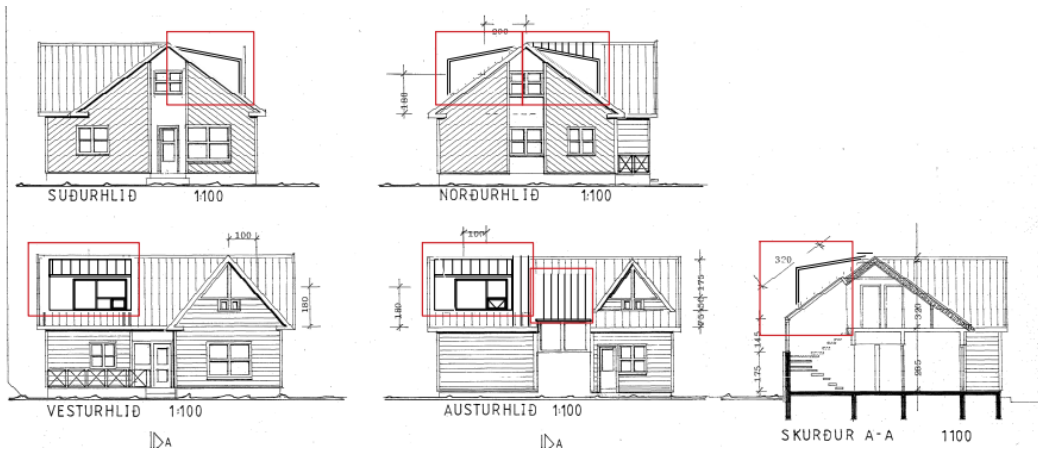
Byggingarleyfisumsóknin

Í greinargerð með umsókninni segir: „Sótt er um leyfi til að stækka tvo kvisti svo að herbergin nýtist betur og verði rýmri. Súðin í dag og gluggasetning á göflum gerir það að verkum að ekki er hægt að koma fyrir fataskápum. Einnig er sótt um leyfi til að loka þakglugga yfir stiga, hann lekur og gerir rýmin næst honum allt of heit.“

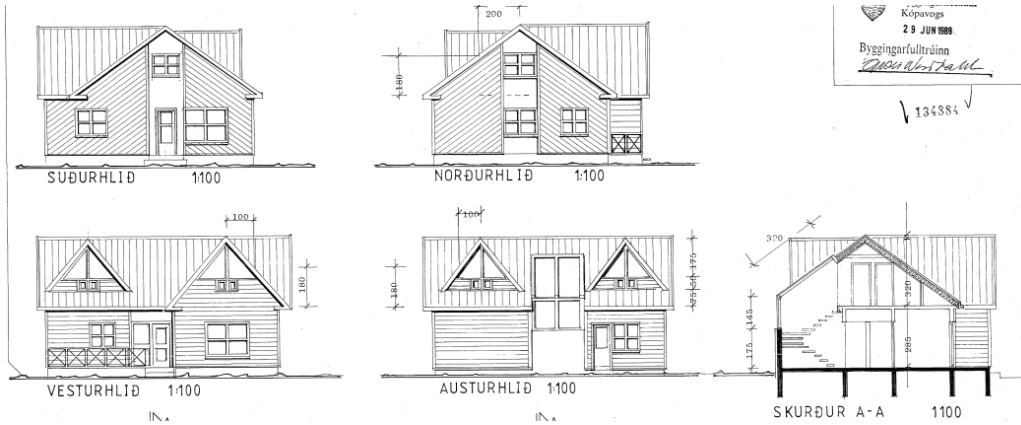
Haft var samband við hönnuð og óskað eftir nánari útlistun á breytingu á fermetra fjölda. Svar barst 22. ágúst 2025 þar sem helstu stærðir á rishæð voru útskýrðar. Núverandi aðstæður á rishæð eru: Brúttó



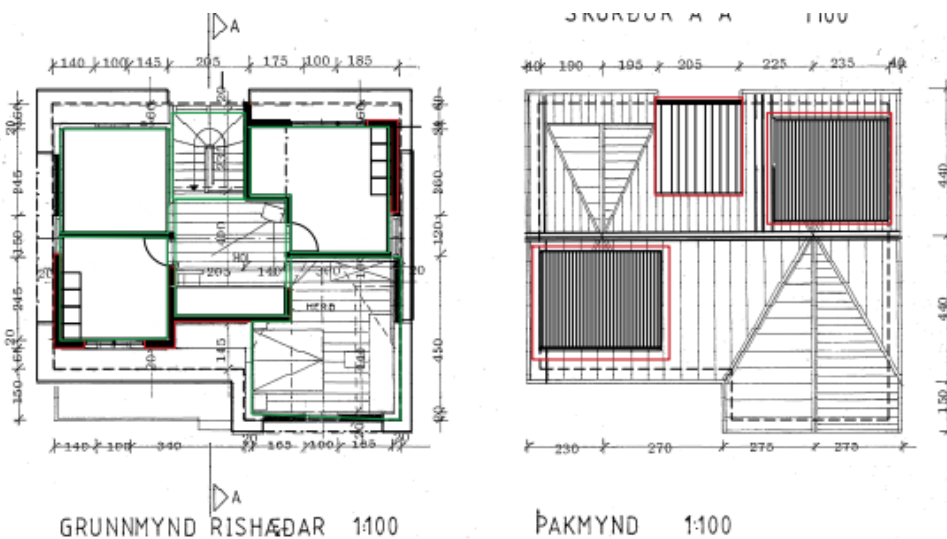
79 m², nettó 64,3 m² og fermetrar undir 1,8m, þ.a.l. ekki inn í fermetrafjöldanum eru 23,2 m². Eftir breytingarnar verður brúttó 79 m², nettó 64,3 m² en fermetrar undir 1,8m verða 11,7 m² aukin nýting yfir 1,8m eru því 11,5 m². Hækkar því fermetrafjöldi hússins úr 196,5 m² í 208 m².



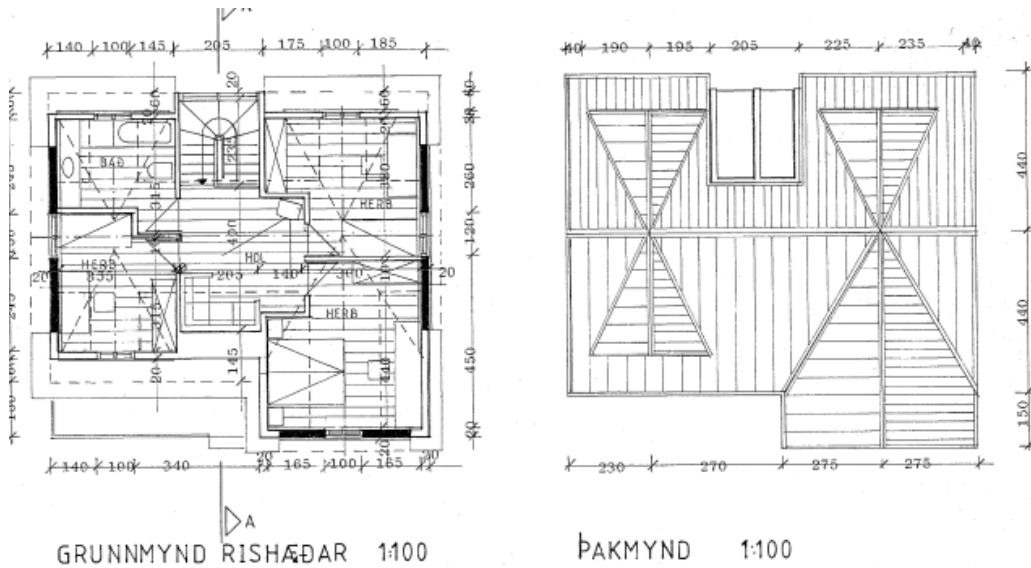
Mynd 5. Útlitsmyndir og skurður sem sýna breytingarnar á nýjum kvistum merkt rauðu.



Mynd 6 Útlitsmyndir og skurður sem sýna núverandi útlit hússins.

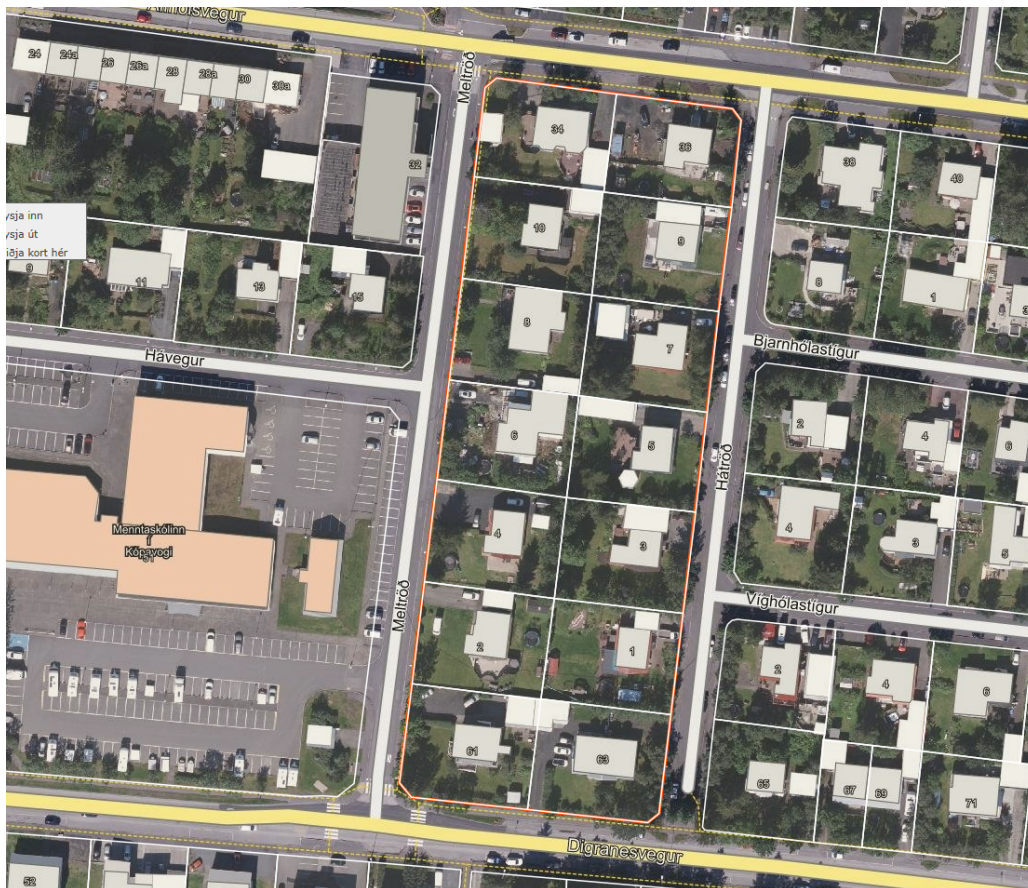


Mynd 7 Grunnmynd rishæðar og þakmynd sem sýna breytingarnar.



Mynd 8 Grunnmynd rishæðar og þakmynd sem sýna núverandi stöðu hússins.

Í samræmi við rammaákvæði 1a, skal líta á nýtingarhlutfall grenndarinnar og hvort að stækkunin fari verulega á svig við meðaltalið. Hér verður nýtingarhlutfall götueitsins alls sem afmarkast af Digranesvegi í suðri, Meltröð í vestri, Hátröð í austri og Álfhólsvegi í norðri, sjá mynd að neðan.



Mynd 9 Götueiturinn merktur rauðu. Mynd tekin af kortavef Kópavogsbæjar

Nýtingarhlutfallið á Meltröð 10 er í dag 0,2 en með stækkuninni hækkar það í 0,21 en meðaltal nýtingarhlutfall alls götueitsins er 0,25. Sjá töflu 1. Í viðmiðum aðalskipulagsins fyrir einbýlishúsaloðir



er miðað við að hlutfallið sé 0,20-0,35. Stækkunin fer því ekki verulega á svið við meðaltalið og telst vera innan viðmiða.

Tafla 1 Nýtingarhlutfall göturreits Meltraðar 10.

Heimili	Hús m ²	Lóð m ²	Nýtingarhlutfall (nhl.)	námundað nhl.
Digranesvegur 61	300,1	1043	0,287727709	0,29
Digranesvegur 63	267	1042	0,256238004	0,26
Meltröð 2	203,4	964	0,210995851	0,21
Meltröð 4	193,9	967	0,200517063	0,2
Meltröð 6	296,8	957	0,310135841	0,31
Meltröð 8	235	959	0,245046924	0,25
Meltröð 10	196,5	970	0,20257732	0,2
Hátröð 1	174,6	954	0,183018868	0,18
Hátröð 3	239,5	954	0,251048218	0,25
Hátröð 5	228,1	951	0,239852787	0,24
Hátröð 7	231,1	942	0,245329087	0,25
Hátröð 9	259,5	954	0,272012579	0,27
Álfhólsvegur 34	356,8	939	0,379978701	0,38
Álfhólsvegur 36	228,7	905	0,252707182	0,25
Meðaltal			0,252656152	0,25

Rammaákvæði 1b, sjá mynd 3 að ofan, kveður á um að hæð nýbygginga skuli ekki fara yfir hæð húsa í götunni sem eru sitthvoru megin við. Rammaákvæði 1c segir að nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem er dregin milli húsa sitt hvoru megin við. Af innsendum teikningum má sjá að hæð hússins hækkar ekki og eru breytingarnar allar innan núverandi byggingarlínu Meltraðar 10.

Í samræmi við rammaákvæði 2 þá gnæfir stækkun hinna tveggja kvista ekki yfir upphaflega byggingu á lóðinni. Rammaákvæði 3 og 4 eiga ekki við þessa umsókn.

Umsögn og niðurstaða

Byggingarleyfisumsóknin er í samræmi við viðmið rammaákvæða Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Fermetraflöddi hússins hækkar 11,5 m² og hækkar nýtingarhlutfallið úr 0,20 í 0,21, og er það metin hófleg hækkun sem er í takt við meðaltal nýtingarhlutfalls á göturreitnum. Húsið hækkar ekki með stækkuninni og grunnflöturinn er áfram innann núverandi byggingarlínu hússins.

Skipulagsfulltrúi leggur til að byggingarleyfisumsókn dags. 15. júlí 2025 verði grenndarkynnt í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 fyrir lóðarhöfum lóðanna Meltröð 8 og 6, Hátröð 9 og 7 og Álfhólsvegar 34, 36,.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
verkefnastjóri

