Kópavogi, 5. júní 2026
26051989/ EML

Sunnubraut 29

Umsókn um byggingarleyfi

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 8. maí 2026 var byggingarleyfisumsókn lóðarhafa Sunnubrautar 29, móttekið 5. febrúar 2026, um að breyta 29,9 m^2 óskráðu bátaskýli í íbúðarrými með tengingu í núverandi íbúð vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

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

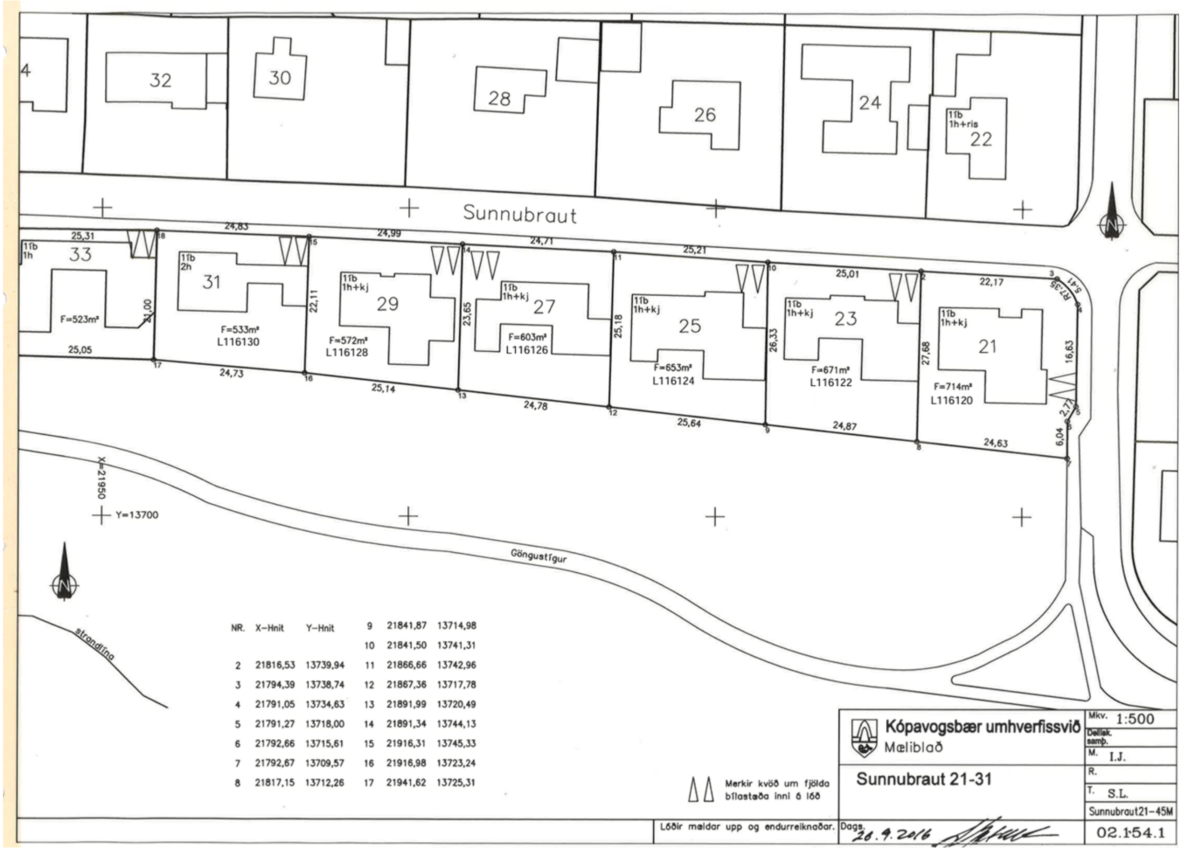
Sunnubraut 29 er á suðurhluta Kársness. Lóðin er 572 m^2 að flatarmáli og á henni er eitt einbýlishús á tveimur hæðum og bílskúr með heildar byggingarmagni 356,2m^2. Á neðri hæð undir bílskúr er óskráð bátaskýli, 29,9 m2 að stærð tengt íbúðarhúsinu. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,62.

Mynd 2. Ásýnd frá götu.

Forsendur í fyrirliggjandi áætlunum, aðal- og deiliskipulagi.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er landnotkun skilgreind sem íbúðarbyggð, ÍB-1. Í kafla 2 um byggð er fjallað um svæðið. Lágreist og nokkuð fastmótuð byggð í elda 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.

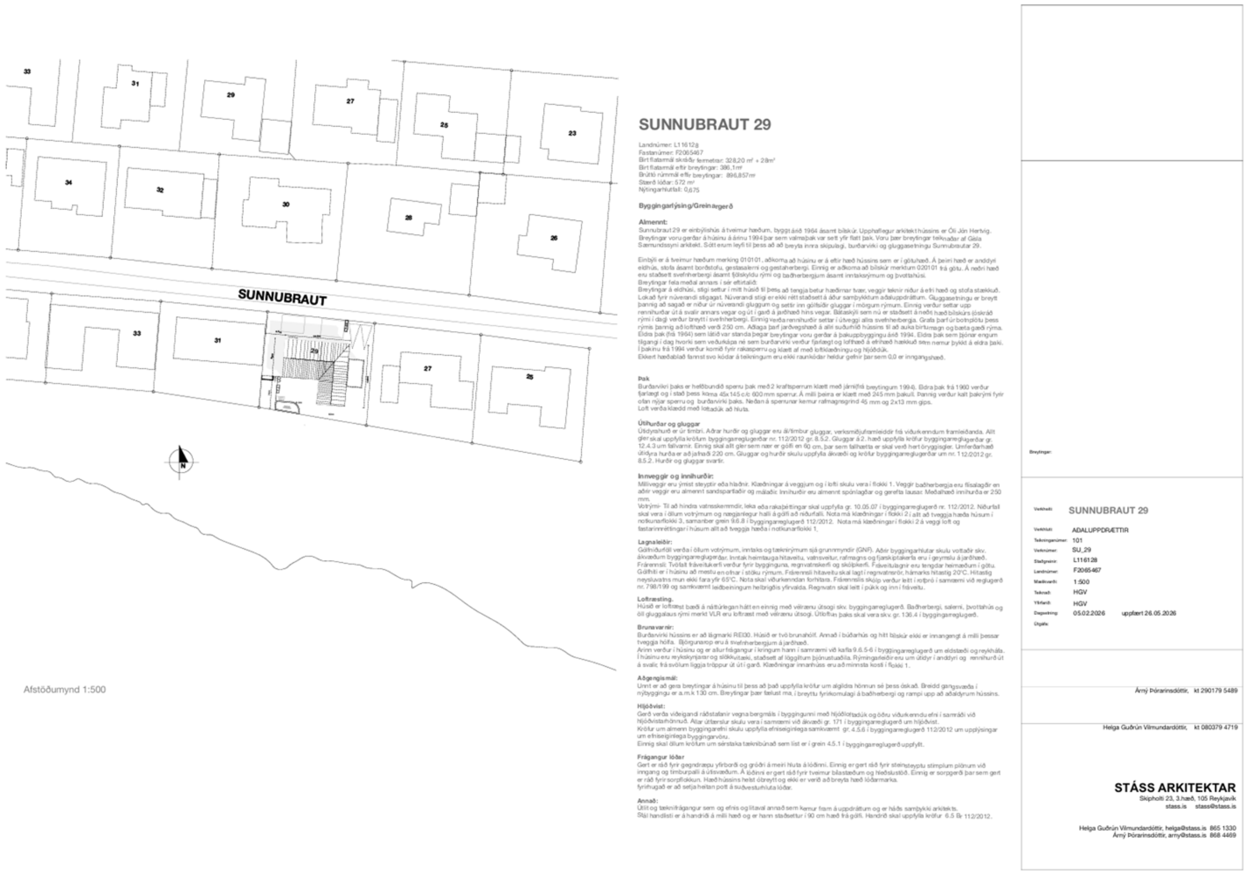
Mynd 3. Hluti út þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

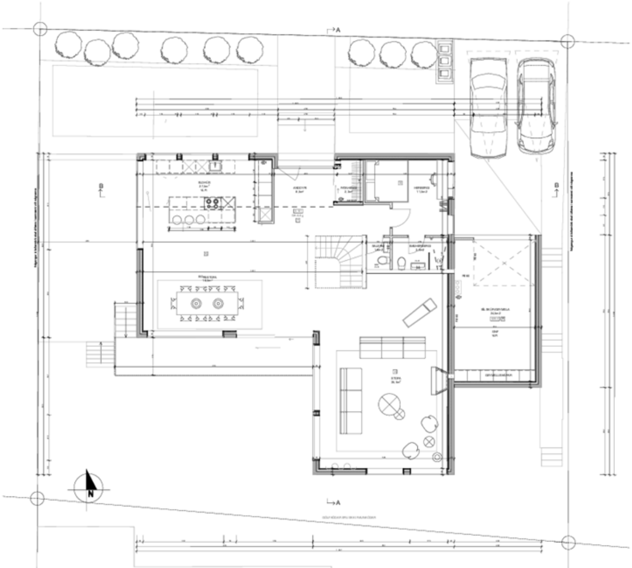


Mynd 4. Gildandi mæliblað að lóðinn

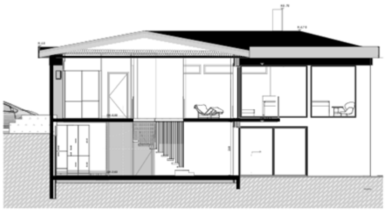
Byggingarleyfisumsóknin

Sótt er um að 29,9 m² ósamþykkt bátaskýli verði breytt í íbúðarrými og verði hluti af núverandi húsnæði. Ytra byrði hússins breytist, gluggum fjölgar, núverandi gluggar stækkaðir og hurðum bætt við. Hluti lóðar lækkar svo hægt sé að bæta við gólfsíðum gluggum og hurðum og auka birtuskilyrði neðri hæðar. Grafa þarf út botnplötu bátaskýlis til að ná 2,5 m lofthæð. Komið er fyrir heitum potti á suðvesturhluta lóðar. Fyrirhugað er að skipta út ónýtu þaki. Hæð hússins helst óbreytt og ekki er verið að breyta hæð lóðarmarka. Byggingarmagn eykst úr 356,2 m² í 386,1 m². Nýtingarhlutfall hækkar úr 0,62 í 0,67.





Grunnmynd 1.hæð 1:100



SNIÐ A-A 1:100

Breytingar:

Verkheiti: **SUNNUBRAUT 29**
AÐALUPPDRÆTTIR

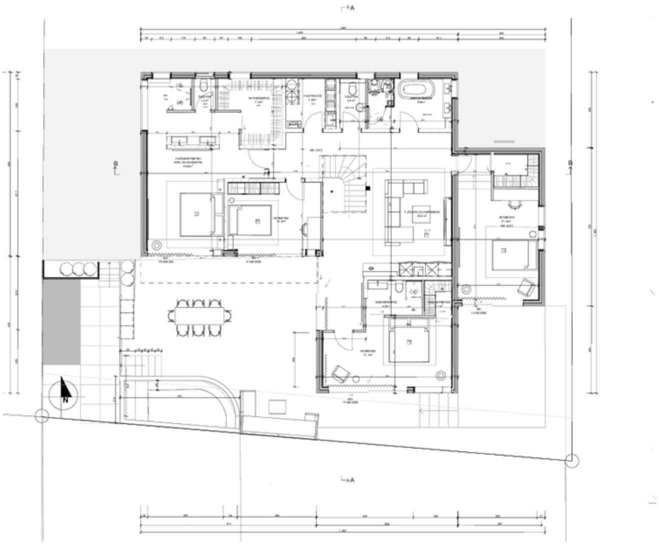
Verkhluti: GRUNNMYND 1. HÆÐ, SNIÐ A-A
Teikninganúmer: 101, 201
Verknúmer: SU_29
Staðgreinir: L116128
Landnúmer: F2065467
Mælikvarði: 1:100
Teiknað: HGV
Yfirfarið: ÁÞ
Dagsetning: 05.02.2026 uppfært 26.05.2026
Útgáfa:

Árný Þórarinsdóttir, kt 290179 5489

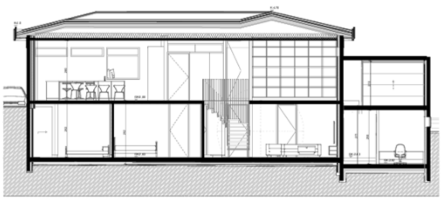
Helga Guðrún Vilmundardóttir, kt 080379 4719

STÁSS ARKITEKTAR
Skipholti 23, 3.hæð, 105 Reykjavík
stass.is stass@stass.is

Helga Guðrún Vilmundardóttir, helga@stass.is 865 1330
Árný Þórarinsdóttir, arny@stass.is 868 4469



Grunnmynd jarðhæð 1:100



SNIÐ B-B 1:100

Breytingar:

Verkheiti: **SUNNUBRAUT 29**

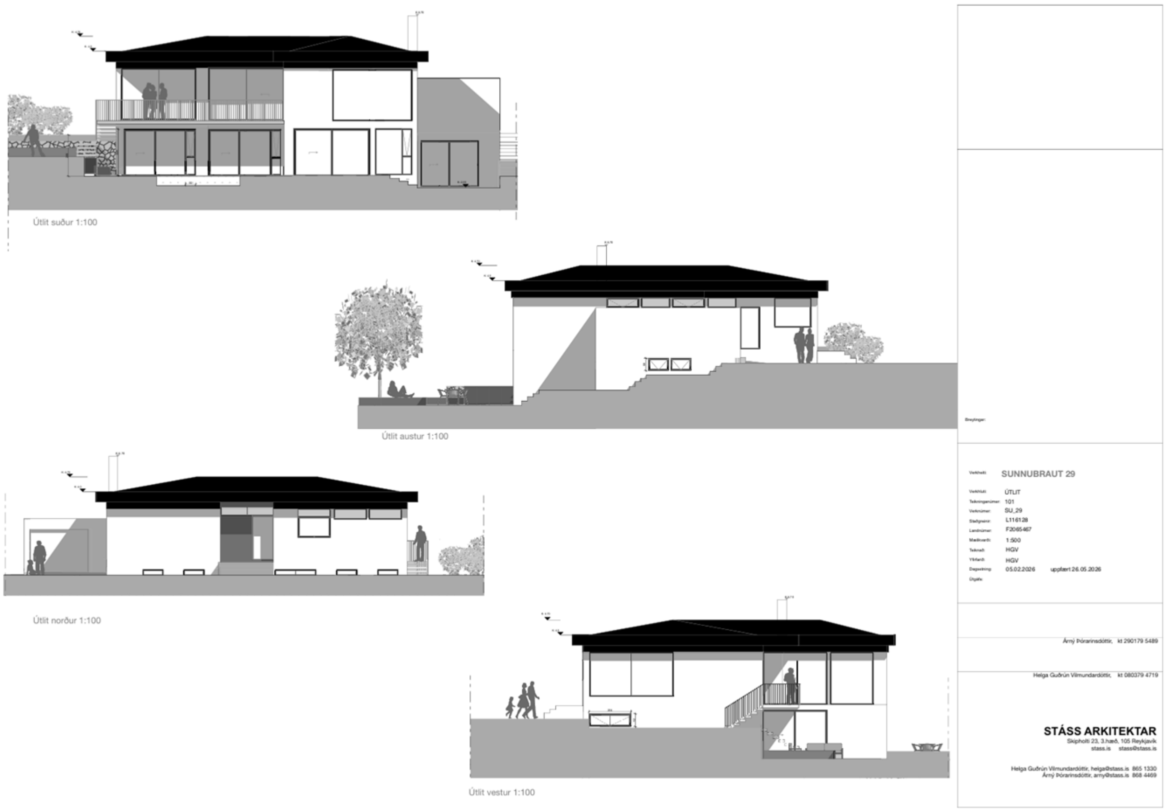
Verkhluti: GRUNNMYND JARÐHÆÐ, SNIÐ B-B
Teikninganúmer: 102, 202
Verknúmer: SU_29
Staðgreinir: L116128
Landnúmer: F2065467
Mælikvarði: 1:100
Teiknað: HGV
Yfirfarið: ÁÞ
Dagsetning: 05.02.2026 uppfært 26.05.2026
Útgáfa:

Árný Þórarinsdóttir, kt 290179 5489

Helga Guðrún Vilmundardóttir, kt 080379 4719

STÁSS ARKITEKTAR
Skipholti 23, 3.hæð, 105 Reykjavík
stass.is stass@stass.is

Helga Guðrún Vilmundardóttir, helga@stass.is 865 1330
Árný Þórarinsdóttir, arny@stass.is 868 4469



Breytingar

Byggingu skjal að jafnaði skrá sem einn matshluta. Undantekning frá þeirri reglu er þegar byggingarfræðileg rök mæla með sjálfstæðri skráningu s.s. burðarvirki eða byggingarlag, enda geti hún staðið sjálfstæð samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar.

Skráningartafla: Sunnubraut 29, Kóp.

Reikna

Landeignanúmer: L116128
Matshlutanúmer: 01
Fjöldi matshluta á landeign:
Skrásetjari: Ragna Þóra Ragnarsdóttir
Kennitala: 090464-4509
Dags.: 26.1.2026
Staðgreinir:

ATH. Að villutékka vinnublað í einingar áður en það er reiknað

Leiðbeiningar

Brúttóflötur: 386,1 m²
Brúttó rúmmál: 1.243,1 m³
Birt flatarmál: 386,1 m²
Skiptarúmmál: 896,857 m³

Útgáfa: 5.03

© 2023 Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Borgartúni 21, 105 Reykjavík.

Skráningartafla: Sunnubraut 29, Kóp.
Landeignanúmer: L116128
Matshlutanúmer: 01
Prenta
Útgáfa: 5.03
Skrásetjari: Ragna Þóra Ragnarsdóttir
Kennitala: 090464-4509
Dags.: 26.1.2026
Breytingar

Uppskipting og lýsing / **Stærðir**

D0 Lokun	D1 Rými hæð-röð	D2 Notkun texti	D3 Höfuð-flokkun	D4 Eignar-hald	D5 Botnflötur m²	D5M Milliflötur m²	D6 Stigar m²	D7 Op m²	D8 Brúttóflötur m²	D9 Brúttóflötur sh < 1,8	D10a Salarhæð min	D10b Salarhæð max	D11 Brúttó rúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 Birt flatarmál m²	D14 Reiknitala skiptarúmmáls	D15 Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			557,6	0,0	4,1	5,5	386,1	166,0			1.243,1	320,8	386,1		896,857
		Botn											39,5				
	01	**1. hæð**			197,3	0,0	4,1	0,0	197,3	0,0			518,0	166,9	197,3		
A	0101	**Íbúð**	N	0101	197,3		4,1		197,3		2,60	2,63	518,0	166,9	197,3	2,63	438,947
	02	**2. hæð**			360,3	0,0	0,0	5,5	188,8	166,0			685,6	153,9	188,8		
A	0201	**Íbúð**	N	0101	166,0			5,5	160,5		2,90	2,90	481,4	129,4	160,5	2,90	375,260
A	0202	**Bílskúr**	B	0202	28,3				28,3		2,70	2,70	76,4	24,5	28,3	2,70	66,150
A	0203	**þakrými**	V	0101	166,0					166,0	0,50	1,25	127,8				
C	0204	**svalir**	S	0101	16,5				16,5							1,00	16,500
C	0205	**útitröppur**	U	0101	6,5				6,5								

Athugasemdir

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Skiptarúmmál m³ án sameignar	Skiptarúmmál Séreign og sameign m³
0101	**Íbúð**	357,8	830,707	830,707
0202	**Bílskúr**	28,3	66,150	66,150
	Alls	**386,1**	896,857	**896,857**

	Lóð m²	Botnplata: Botnplata m²	Botnplata m²	Hjúpfletir: Útveggir m²	Þar af: Glugga- og dyraop m²	Þak m²	Þar af: Þakgluggar og þakop m²	Efsti hæðarkóti	Ummál ofanjarðar
Matshluti	572,0	39,5	197,3	380,5	113,0	198,5			68,2

Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	391,6		5,5	386,1		1.075,8	320,8	386,1
Svalir A lokun								
B rými								
C rými	23,0							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)	166,0			166,0	166,0	127,8		
Botnplata						39,5		
Samtals:	**580,6**	**0,0**	**5,5**	**552,1**	**166,0**	**1.243,1**	**320,8**	**386,1**

Flatarmál nýtingarhlutfalls er A rými + B rými, undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, samkvæmt skipulagsreglugerð 2013 (breyting var gerð 2016). Notkun rýma hefur ekki áhrif á útreikning nýtingarhlutfalls.

	m²	Lóð m²	Hlutfall
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	**386,1**	**572,0**	**0,68**

Breytingar:

SUNNUBRAUT 29
Verkheiti: AÐALUPPDRÆTTIR
Verkhluti: SKRÁNINGARTAFLA
Teikningarnúmer: 801
Verknúmer: SU_29
Staðgreinir: L116128
Landnúmer: F2065467
Mælikvarði:
Teiknað: HGV
Yfirfarið: ÁÞ
Dagsetning: 05.02.2026 uppfært 26.05.2026
Útgáfa:

Árný Þórarinsdóttir, kt 290179 5489
Helga Guðrún Vilmundardóttir, kt 080379 4719

STÁSS ARKITEKTAR
Skipholti 23, 3.hæð, 105 Reykjavík
stass.is stass@stass.is

Helga Guðrún Vilmundardóttir, helga@stass.is 865 1330
Árný Þórarinsdóttir, arny@stass.is 868 4469

Mynd 5. Innsend hönnunargögn

Kópavogsbær

Umsögn og niðurstaða

Sótt er um að taka í notkun óskráð rými sem er til staðar og við það eykst byggingarmagn hússins og nýtingarhlutfall lóðarinnar. Ekki er verið að gera breytingar á lögun hússins. Lagt er til að samþykkja að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina fyrir hagsmunaaðilum Sunnubrautar 27 og 31.

F.h. skipulagsfulltrúa
Elín Mjöll Lárusdóttir
Arkitekt

Rafræn skilríki

Undirritað af: Elín Mjöll Lárusdóttir

Tími: 08.06.2026 14:15
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign