



Umsögn skipulagsdeildar

Kársnesbraut 96 - Kynning á byggingarleyfisumsókn

ONE23012510

Dags. 11. maí 2023

1) Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2019 - 2040 staðfest 28. desember 2021 gerir ráð fyrir íbúðarbyggð í gömlu hverfi sem er ódeiliskipulagt.

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs þann 20. febrúar 2023 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 27. janúar 2023, þar sem umsókn Falks Kruger um byggingarleyfi f.h. lóðarhafa var vísað til skipulagsráðs. Í breytingunni felst að núverandi mannvirki á lóðinni, einbýlishús á einni hæð ásamt risi, alls 60 m² að flatarmáli og byggt árið 1942 verði fjarlægt. Þá verði reist á lóðinni þriggja íbúða fjölbýlishús á tveimur hæðum alls 431,2 m² að flatarmáli. Gert er ráð fyrir fjórum bílastæðum innan lóðarinnar ásamt sorpgerði og hjólageymslu. Nýtingarhlutfall á lóðinni hækkar úr 0,06 í 0,44 við breytinguna. Uppdrættir í mkv. 1:100 ásamt skýringarmyndum og skuggavarpum dags. 17. janúar 2023, uppfært 7. febrúar 2023.

Á fundi skipulagsráðs þann 17. apríl 2023 samþykkti skipulagsráð með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu, fyrir lóðarhöfum Kársnesbrautar 90, 92, 94, 95, 96a, 97, 98, 99, 101, 103, 105, 107 og 109, Vesturvarar 11, 13a, 13b, 13c, 13d, 13e og 13f, Holtagerðis 52, 54 og 56.

Grenndarkynning var send út þann 2. mars 2023. Með bréfinu fylgdi kynningaruppdráttur í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 7. febrúar 2023, sjá fylgiskjal 1. Barst ósk um að framlengja kynningartíma, var orðið við því og lauk honum 11. apríl 2023, athugasemdir bárust.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Philippe Hoornaert, lóðarhafi Vesturvarar 13D (Fylgiskjal 2)
2. Lilja Sigríður Guðlaugsdóttir, lóðarhafi Kársnesbrautar 94 (Fylgiskjal 3)

1. Phillippe Hoornaert, Vesturvör 13D

1.1

Í 44. gr. skipulagslaga 123/2010 stendur meðal annars að "Grenndarkynning felst í því að skipulagsnefnd kynnir nágrönnum sem taldir eru geta átt hagsmuna að gæta leyfisumsókn eða tillögu að breytingu á skipulagsáætlun og gefur þeim kost á að tjá sig um hana innan tilskilins frests sem skal vera a.m.k. fjórar vikur." Fresturinn til að gera athugasemdir er til 30. mars 2023 þannig að bréfið hefði átt að berast í síðasta lagi þann 2. mars.

Við fengum bréfið þann 8. mars sem gerir frestinn styttra en fjórar vikur. Við gerum okkur grein að bréfið er dagsett þann 28. febrúar en þar sem bréfið fór frá postinum þann 3. mars var ekkert möguleiki að það mundi berast til okkar nógu snemma fyrir þennan lagabundinn frest.

Umsögn 1.1

Grenndarkynning var send út þann 2. mars 2023. Með bréfinu fylgdi kynningaruppdráttur í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 7. febrúar 2023, sjá fylgiskjal 1. Svo virðist að bréfin hafi borist seint með pósti og var orðið við beiðni um framlengdan kynningartíma eða til 11. apríl 2023.



1.2

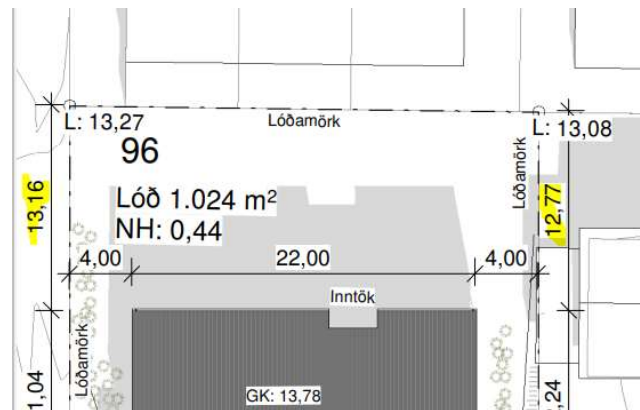
Í byggingarlýsingunni, kafla A) Grunnupplýsingar stendur meðal annars "bil á milli húsa á Kárnesbraut 96 og Vesturvör 13 er 9 m (mælt af teikningu)". Á öllum teikningum stendur á móti "EKKI SKAL MÆLA AF TEIKNINGU, AÐEINS MÁLSETTAR STÆRÐIR ERU Í GILDI." Hvað verður nákvæmt bil á milli húsa?

Umsögn 1.2

Í kafla A grunnupplýsingar er verið að lista upp núverandi aðstæður og vísað í deiliskipulagi Vesturvör 13, samþykkt 4. ágúst 2005 þar sem bil á milli húsa á fyrirhugaðri byggingu við Kárnesbraut 96 og Vesturvör 13 (efri hæð) er 9m. Það má þó geta að skipulagsmörk umrættis deiliskipulags áætlunar nær ekki yfir lóðina nr. 96 við Kárnesbraut aðeins Vesturvör 13. Á gildandi mæliblað dags. 20. desember 1999 kemur fram að fjarlægð milli húsa er 9,63m (3m frá byggingarreit við Vesturvör 13 að lóðarmörkum og 6,63 m frá nyrst húsvegg að lóðarmörkum).



Mæliblað dags. 20. desember 1999



Afstöðumynd umsókn um byggingarleyfi

Hvað verður nákvæmt bil á milli húsa?

Samkv. afstöðumynd tillögunar er málsetningar 12,77m og 13,16m að lóðarmörkum. Gera má því ráð fyrir að fjarlægð milli húsa verði að meðaltali um $13 + 3 = 16$ m með fyrirvara um að 3 metrar sé frá húsvegg Vesturvarar 13 og að lóðarmörkum líkt og gildandi deiliskipulag og mæliblað fyrir Vesturvör 13 sýnir.

1.3

Nokkur skuggavörp fylgja kynningunni: skuggavarp sumarsólsstöðvar 21. júní og skuggavarp jafndægur 21. mars og 23. september. Okkur finnst að skuggavörpin sem skipta mest máli er þegar sólin er lægst á himni, frá nóvember til febrúar. Á þessum árstíma berst nú þegar mjög lítið sólarljós til húsin okkar. Við höfum miklar áhyggjur að með því að byggja hærra hús sunnan megin við húsið okkar verður sólarljósið að mestu horfið á veturna. Er hægt að fá nokkur skuggavörp fyrir þennan tímabil?

Umsögn 1.3

Skipulagsdeild óskaði eftir viðbótar skuggavarpsgreiningu frá hönnuði fyrir umrætt tímabil, sjá fylgiskjal 4. Þegar þær eru skoðaðar má sjá að óveruleg umhverfisáhrif er að gæta á lóð Vesturvarar 13. Má geta þess að bygging við Kárnesbraut 96 var staðsett á lóðinni til að koma í veg fyrir sem minnsta skuggavarp á aðlægar lóðir og þá sér í lagi lóð fyrir norðan.

1.4

Er planað að loka alveg fyrir umferð bíla á milli húsa á Kárnesbraut 96 og Vesturvör 13? Aðgang fyrir bíla fyrir Kárnesbraut 92 og 94 er núna á milli Vesturvör 13A og 11B. Það er hægt að halda áfram alla leið til Kárnesbrautar



96. Þetta er ekki vandamál eins og er þar sem það er líka aðgang að Kárnesbraut 96 frá Kárnesbrautinni og íbúarnir nota alltaf aðgangið frá Kárnesbraut. Við höfum áhyggjur að bilið á milli húsa á Kárnesbraut 96 og Vesturvör 13 verður að bílastæði ef ekkert verður gert til að koma í veg fyrir það. Það er oft fleiri en einn bíll á hverju heimili en bílastæðin við Kárnesbraut 96 verða aðeins 4 (1 stæði fyrir hverja íbúð + 1 gestastæði).

Umsögn 1.4

Skv. byggingarleyfisumsókn er gert ráð fyrir að öll bílastæði við Kárnesbraut 96 eru sunnanmegin við lóð og ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á milli húsa Vesturvör 13 og Kárnesbraut 96. Það eru engar kvaðir á lóð Kárnesbrautar 92-94 til að leyfa bílaaðgang frá Vesturvör að lóð Kárnesbraut 96. Kárnesbraut 96 er einungis með aðgengi frá Kárnesbraut skv. gildandi hæðar- og mæliblaði og byggingarleyfisumsókn.

Umferð mun því minnka á norðurhluta lóðar Kárnesbrautar 96 sem hefur jákvæð áhrif á aðlægar lóðir.

2. Lilja Sigríður Guðlaugsdóttir, Kárnesbraut 94

2.1

Ég sá hvergi koma fram að húsið sem stendur þar fyrir er byggt með asbesti og því vil ég að allar reglur sem koma að því að rífa hús sem er byggt með asbesti séu virtar.

Umsögn 2.1

Áður en að kemur að framkvæmdum og fyrirhuguðu niðurrifi þarf samkvæmt byggingarreglugerð að gera aspestprófanir. Ef aspest greinist í húsi þarf að fylgja ströngum verkferlum við niðurrif þess.

2.2

Miðað við þá útreikninga sem ég hef gert kemur í ljós að gólfhlötur á hæð mínus húss (Kárnesbraut 94) byrjar rétt undir hæð götunnar sem er 15.93 metrar, áætlað er að gólfhlötur 2. hæð á Kárnesbraut 96 eigi að byrja í 16.82 metrum miðað við götu. sem þýðir að gólfhlötur 2. hæðar Kárnesbraut 96 eigi að byrja 89 sentimetrum hærra en hjá mér (Kárnesbraut 94). Efri hæð Kárnesbraut 94 frá gólfi og að efsta punkti þaksins er 3,94 metrar en á Kárnesbraut 96 á sú hæð að vera 4 metrar. sem þýðir að efsti punktur hússins á að vera um 1 metra hærra en mitt. Húsið á einnig að standa mun framar en mitt hús (mun nær Kárnesbraut), miðað við fremsta part mínus húss (Kárnesbraut 94) og fremsta part Kárnesbraut 96 á það að standa um 1.73 metrum nær götunni en mitt hús, en ef við reiknum það frá þar sem sólpallur minn byrjar þá stendur það 7.13m fyrir framan. Þannig að ég er að fara að missa alla sól seinni part dags. Öll þau hús sem eru í línu við mitt hús eru öll byggð neðar í lóðinni og einnig eru þau lægri. Því myndi þetta hús standa hæst í götunni og fremst af þeim öllum.

Umsögn 2.2

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019 til 2024 er fjallað um eldri hverfi bæjarins í kafla 7 en þar segir m.a. að komi fram óskir um breytingar í núverandi byggð, hvort sem til eru deiliskipulags áætlanir eða ekki, skal liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem er greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir er. Einkum skal horft til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun.

Einnig eru í kafla 7 rammaákvæði sem hafa ber til hliðsjónar þegar sótt er um breytingar í þegar byggðum hverfum en þar segir:

- Hæð húsa eða mannvirkja skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.
- Lega og form byggingarreits skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.

Það er mat skipulagsdeildar að fyrirhuguð breyting er í samræmi við nærliggjandi byggð, sérstaklega þegar litið er til þess að Kárnesbraut 96 liggur mitt á milli atvinnusvæðis og íbúðarsvæðis. Fyrirhuguð bygging við Kárnesbraut 96 liggur vissulega sunnar og örlítið hærra en hús 94 en þegar lína er dregin milli Kárnesbrautar 96A og 94 er fyrirhuguð bygging við nr. 96 innan marka áður nefndra rammaákvæðis.



2.3

Mér þykir skuggamyndir ekki gefa nægilega rétt til kynna hvernig húsið eigi eftir að skyggja á mitt. Það á eftir að skyggja mikið á sólpallinn þar sem húsið stendur 7.13 metrum fyrir framan þar sem pallurinn minn byrjar, einnig stendur stofan mín sem næst lóð kársnesbraut 96 og mun húsið skyggja þar mikið. Mér þykir líka sérkennilegt að fá sendar eitthverjar skuggateikningar sem hentar aðeins þeim sem ætlar að byggja, þar getur hann valið þann dag sem hentar honum best á tímabilinu mars - september.

Umsögn 2.3

Skipulagsdeild óskaði eftir viðbótar skuggavarpsgreiningu frá hönnuði fyrir þetta tímabil, sjá fylgiskjal 4. Þegar þær eru skoðaðar má sjá að óveruleg umhverfisáhrif sökum skuggamyndunar er að gæta á lóð Kársnesbrautar 94. Einnig er ekki að sjá að neinna áhrifa gætir á þeim greiningum sem fylgdu kynningargögnum á umræddum sólpall.

2.4

Ég hef engan efa um að ef húsið er byggt í þeirri mynd sem það er sett upp í dag mun það hafa mikil áhrif á verðmæti eignar minnar.

Umsögn 2.3

Varðandi rýrnum á gildi eignar: Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi“.

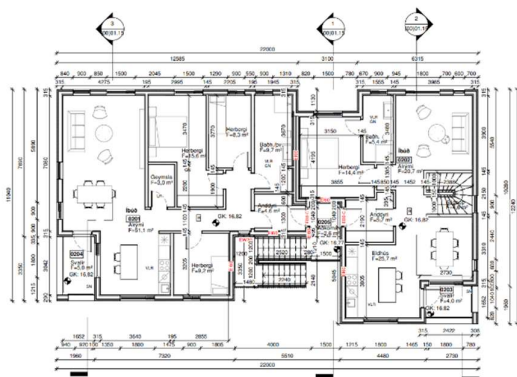
4) Niðurstaða

Það er mat skipulagsdeildar að tillagan sé í samræmi við gildandi aðalskipulag Kópavogs og hafi óveruleg áhrif á aðlægar lóðar.

Einnig er ekki hægt að setja útá hvernig fyrirhuguð breyting fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð, hlutföll, umferð, bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun.

Að öðru leiti er það mat skipulagsdeildar að tillagan um þéttingu byggðar sé í samræmi við markmið aðalskipulags Kópavogs og þau meginmarkmið sem koma fram í húsneðisstefnu bæjaryfirvalda.

Skipulagsdeild gerir þó athugasemd við innra skipulags íbúðar 101/102, 4 herbergja íbúðar á tveimur hæðum. Sú íbúð er innréttuð þannig að möguleiki væri á að nýta neðrihæðina sem auka íbúð, tekur skipulagsdeild fram að einungis er sótt um 3 íbúðir á lóðinni. Fjögurra íbúða tillaga hefur áður verið hafnað.



① (00) Grunnmynd 2. hæð
1:100



① Yfirlitsmynd séð úr suðvestri



② $\frac{\text{Ásýnd suður}}{1:100}$



③ Ásýnd vestur
1 : 100

ÞEKKI SKAL MÆLA AF TEIKNINGU, AÐEINS MÁLSETTAR
STÆRÐIR ERU Í GILDI. FRAMKVEMDARADILI SKAL
SANNREYNA ÖLL MÁL Á VERKSTAD.

EKKI SKAL MÆLA AF TEIKNINGU, ADEINS MÁLSETTA
STÆRDIR ERU Í GILDI. FRAMKVEMDARADILI SKAL
SANNREYNA ÖLL MÁL A VERTIÐ.

□ □ □ □ □

SKÝRINGAR

	HYMNÖMÉR
F...m ²	Nemofaszi
E160, RE160	BRUNAPOL YEGGA, GÖF., PARK
E160 CS	BRUNAPOL HURDA
EW30	BRUNAPOL SLUGGA
	REYKJYNGVARNI PRINSIPP STAÐSETNING
	SPÖLSLANGA
VLR	VELURAN LOFTFRASING
GN	GÖLFUNDURFALL
DN	ÞAKKENDURFALL
---	LÖÐAMÖRK
---	HEIÐUR REYKJYNGVARNI

20
 2000

Site	Date	Section
------	------	---------

A2F

A2F arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rík.
Sími: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

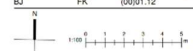
● Falk Krüger, architekt HAH

Samstag

Verkehr
Kärnten 96

Tilskil / verkfall
Grunnmynd 2.hæð

Teknibúgund		BN
Aðaluppráttur		
Lundnúmer	Staðgreinir	Stað
L115210	1000-1-49000960	01
Dagsetning	Mælingarbi	Stað
17.01.2023	1 : 100	A2
Teknið af	Virðis af	Númer
B1	EM	0000112



HÖNNUBUR ÁSKI UR SÉR ALLAN ÞÉTT Á TEGUNDUM
FJÖLFÖLDUN ER HAD SKRIFLEGU SANÞYKKI

SKÝRINGAR

0000	RÝMSINGUMÁL
E160, RE160	BRUNAPOL VEGGJA, GÓLF, ÞAKA
E160-CS	BRUNAPOL FURÐA
EW30	BRUNAPOL GLUGGA
BN	ÞAKKHURFALL
	LODAMÖRK

[illegible]

City	Date	Hour
------	------	------

A2F

A2F arhitektar d.d., Laugarvegi 178, 105 Puk.
sím: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

● Falk Krüger, arkitekt HAM
Kt. 061175-25

Sample 11

Kársnesbraut 96

100 / week

Asýndir		
Festitegund		BN
Aðaluppdráttur		
Landslösin	Stalagðir	Mat
L115210	1000-1-49000960	01
Opning	Matkæði	Stad
17.01.2023	1 : 100	A2
Teknað af	Vörð af	Númer
BJ	FK	0001.13



HÖNNJÓUÐ ÁSKILLUR SÉR ALLAN HÉTT Á TÆKNINGU
FJÓLKÓLDUN ER HÁÐ SKRIFLEIÐU SAMBYGGI



① Yfirlitsmynd séð úr suðaustri



② Ásýnd norður



③ Ásýnd austur



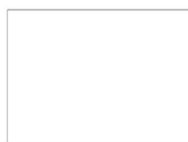
① $\frac{\text{Sn}^{2+}}{1:100}$



② Snið 2
1:100



③ $\frac{\text{Sn}^{4+}}{1:10}$



SKÝRINGAR

0000	RÝMSNÚMER
E160, RE160	BRUNAPOL VEGGJA, GÓLF, PAKS
E160-CS	BRUNAPOL HURDA
EW30	BRUNAPOL GJ. LÖSSA
DN	PAKKINGURFALL
	LÖGAMÖRK

Site	Date	Seismic	
------	------	---------	--

A2F

A2F arkitektor ehf., Laugavegi 178, 105 Rík.
sími: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

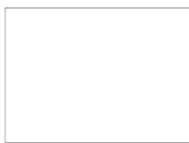
[illegible]

Kársnesbraut 96

THE CONCLUSION

Technologiedokument	A2	
Landnummer	Stadtkreis	Verfahren
L115210	1000-1-49000960	01
Datum	Maßstab	Blatt
17.01.2023	1 : 100	A2
Technik	Verfahren	Umfang
BL1	FK	00001 1.4

HÖNNUÐUR ÁSKELUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEKNIÐUR -
EKKI SÖÐUMER MÓÐUR EKKI SÖÐUMER



SKÝRINGAR

0000	RÝMISNÚMÉR
E160, RE160	BRUNAPÖL VEGGJA, GÓLF, PAKS
E160-CS	BRUNAPÖL HURÐA
EW30	BRUNAPÖL GLUGGA
DN	PAKIDURFALL
	LÖGAMÖRK

Usp.	Dogs.	Skyping	Other
------	-------	---------	-------

A2F

A2I arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
Sími: 571 5000 a2i@a2i.is www.a2i.is

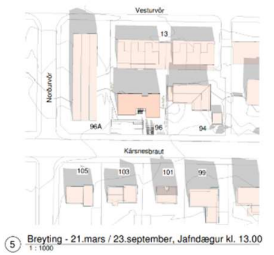
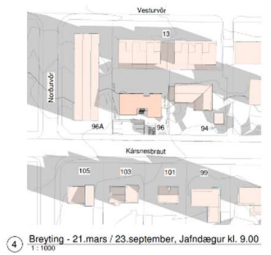
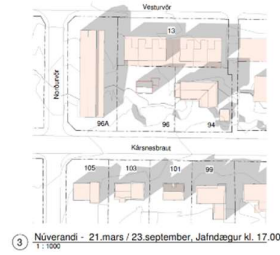
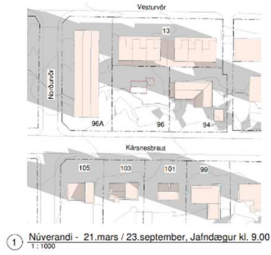
Samstag

Verheiratet
Kärnesbraut 96

Figure 1. A schematic diagram of the experimental design. The subjects were divided into two groups: the control group and the experimental group. The control group received a standard training program, while the experimental group received a modified training program. The subjects were then tested on a series of tasks, and their performance was compared between the two groups.

Tekningagund		BN
Aðaluppdráttur		
Landnúmer	Staðgreitt	Mannaf.
L115210	1000-1-49000960	01
Dagsetning	Málkvarð	Skilast
17.01.2023	1 : 100	A2
Teknið af	Yfirsk. af	Númer
D.1	FM	1000-1-49000960
		Utgáfa

HÖNNUGUR ÁSKULUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEKNIÐUM



Útg. Dags. Skýring. Bl. af

R2F

AUP arkitekt ehf., Laugavegur 176, 105 RLN,
smi-071-5500 aðvöðu@smi.is www.a2f.is
Aðalheiti Arkitekt, arkitekt PÓL KL 122875-5875
Pól Róger, smiðir IAU KL 1001170-2538

Samþykkt:

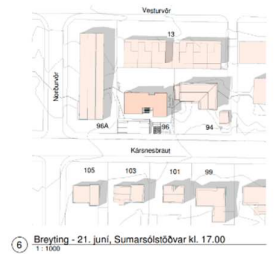
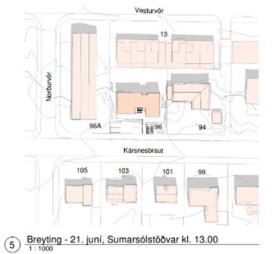
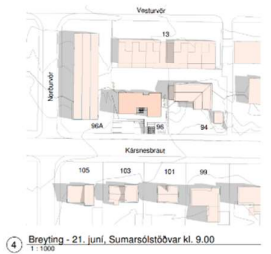
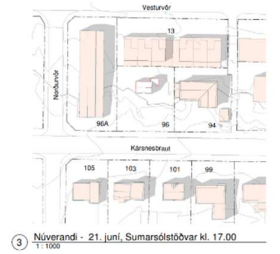
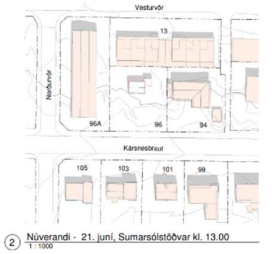
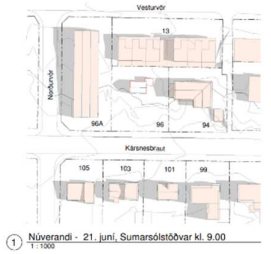
Vinnuvott
Kármannabraut 96

Tíð / vettuvott
Skuggavarp jafndægur

Tekningarnúmer	Stofnun	Staður
Grenndarkynning		
Lögnunúmer	Stofnun	Staður
L115210	1000-1-49000960	Staður
Dagsetning	Máttuvott	Staður
17.01.2023	1:1000	A2
Tekningur	Vinnuvott	Númer
BJ	FK	(00/00.05)

N

HÖNDUR ARKÍTÚR EFTIR ALI ALVARÞÓTTI & TERNINGU-
FLOKURINN ER HAD SKIPULAGSDEILD



Útg. Dags. Skýring. Bl. af

R2F

AUP arkitekt ehf., Laugavegur 176, 105 RLN,
smi-071-5500 aðvöðu@smi.is www.a2f.is
Aðalheiti Arkitekt, arkitekt PÓL KL 122875-5875
Pól Róger, smiðir IAU KL 1001170-2538

Samþykkt:

Vinnuvott
Kármannabraut 96

Tíð / vettuvott
Skuggavarp sumarslóstöðvar

Tekningarnúmer	Stofnun	Staður
Deiliskipulag - fyrirséum		
Lögnunúmer	Stofnun	Staður
L115210	1000-1-49000960	Staður
Dagsetning	Máttuvott	Staður
17.01.2023	1:1000	A2
Tekningur	Vinnuvott	Númer
BJ	FK	(00/00.04)

N

HÖNDUR ARKÍTÚR EFTIR ALI ALVARÞÓTTI & TERNINGU-
FLOKURINN ER HAD SKIPULAGSDEILD

ÞEY SKAL MÆLA AF TERNINGU AÐENS MÆLSETTAR
STÖRUR ERIU Í ÖLDI FRAMKVÆMDARABLI SKAL
SAMREYNA ÖLL MÆLA VERISTAD.



RE: Athugasemdir vegna Kárnesbrautar 96

Til : Skipulag <Skipulag@kopavogur.is>
Frá : Philippe Hoorlaert <philouh@hotmail.com>
Heiti : RE: Athugasemdir vegna Kárnesbrautar 96
Málsnúmer : 23012510
Málsaðili : Kárnesbraut 96 ehf.
Skráð dags : 11.04.2023 12:59:34
Höfundur : Philippe Hoorlaert <philouh@hotmail.com>
Viðhengi [image003.png](#)
[image002.png](#)
[image001.jpg](#)

Góðan daginn,

Takk fyrir svörin.

Þar sem dagurinn í dag er síðasti dagurinn til að skila athugasemdir við tillögu um skipulagsbreyting á loðinni Kárnesbraut 96 og þar sem ný skuggavarpsgreining hefur ekki enn borist okkur, verðum við að segja að við erum á móti tillögunni.

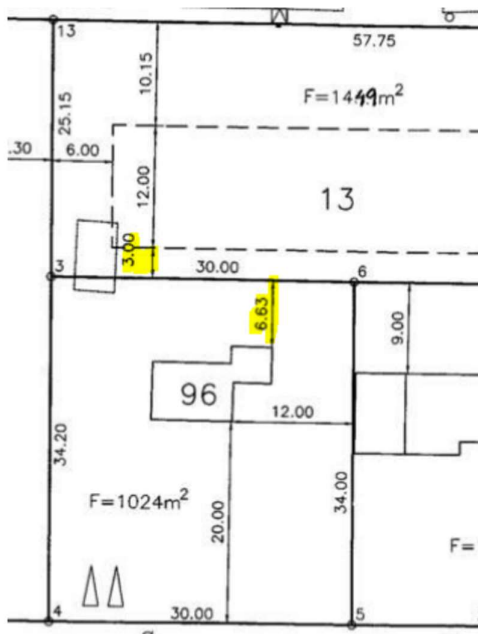
Virðingarfyllt,
Philippe Hoorlaert.

De : Skipulag
Envoyé : mercredi 22 mars 2023 10:57
À : Philippe Hoorlaert
Objet : RE: Athugasemdir vegna Kárnesbrautar 96

Góðan daginn Phillippe

Svör við athugasemdum ykkar, vona að þetta svari flestu en endilega látið okkur vita ef eitthvað er óljóst.

1. Takk fyrir ábendinguna, kynningartíma hefur verið framlengt til kl 16 þriðjudaginn 11. apríl, bréf verður sent til allra hagsmunaaðila þar sem vakin er athygli á breyttum athugasemdafresti.
2. Í kafla A grunnupplýsingar er verið að lista upp núverandi aðstæður og vísað í deiliskipulagi Vesturvör 13, samþykkt 4.8.2005 þar sem bil á milli húsa á fyrirhugaðri byggingu við Kárnesbraut 96 og Vesturvör 13 (efri hæð) er 9m.
Gildandi mælilað lóðanna kemur einnig fram að fjarlægð milli húsa er 9,63m (3m frá byggingarreit við Vesturvör 13 að lóðarmörkum og 6,63 m frá nyrst húsvegg að lóðarmörkum)



Deiliskiplag:

<http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=2063688678>

Mæliblað:

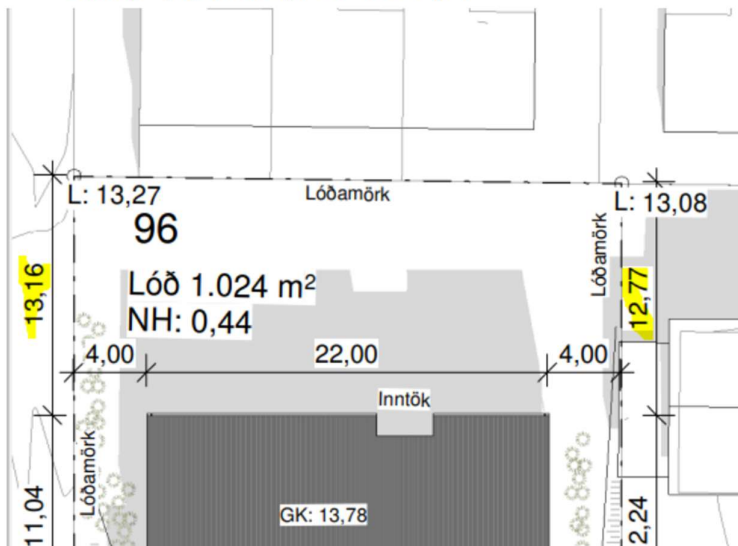
[https://gagnasja.kopavogur.is/Teikningar/L739%20Karsnesbraut%2094%2C%2096%2C%2096a%](https://gagnasja.kopavogur.is/Teikningar/L739%20Karsnesbraut%2094%2C%2096%2C%2096a%20)

Hvað verður nákvæmt bíl á milli húsa?

Samkv. afstöðumynd tillögunar er málsetningar 12,77m og 13,16m að lóðarmörkum.

gera má því ráð fyrir að fjarlægð milli húsa verði að meðaltali um $13\text{m} + 3\text{m} = 16\text{m}$

með fyrirvara um að 3 metrar sé frá húsvegg Vesturvarar 13 og að lóðarmörkum líkt og gildandi deiliskipulag og mæliblað fyrir Vesturvör 13 sýnir.



3. Við höfum beðið hönnuð um að útbúa skuggavarpagreining fyrir tímabilið - nóvember til febrúar. Við munum sendum ykkur um leið og það berst okkur.
4. Skv. tillögunni byggingarleyfisumsókn er gert ráð fyrir að öll bílastæði við Kársnesbraut 96 verði sunnanmegin við lóð og ekki gert ráð fyrir bílastæðum né bílaumferð norðan megin á lóðinni, á milli húsa Vesturvarar 13 og Kársnesbrautar 96. Eins má nefna að það eru engar kvaðir á lóð Kársnesbrautar 92-94 til að leyfa bílaafgang frá Vesturvör að lóð Kársnesbraut 96.



Góðan dag,

Ég heiti Philippe Hoornaert og við konan mín erum eigendur Vesturvarar 13D. Við fengum bréf þann 8. mars 2023 varðandi tillögu um skipulagsbreyting á loðinni Kárnesbraut 96. Við erum með nokkrar athugasemdir við þessa tillögu.

1. Í 44. gr. skipulagslaga 123/2010 stendur meðal annars að "Grenndarkynning felst í því að skipulagsnefnd kynnir nágrönnum sem taldir eru geta átt hagsmuna að gæta leyfisumsókn eða tillögu að breytingu á skipulagsáætlun og gefur þeim kost á að tjá sig um hana innan tilskilins frests sem skal vera a.m.k. fjórar vikur." Fresturinn til að gera athugasemdir er til 30. mars 2023 þannig að bréfið hefði átt að berast í síðasta lagi þann 2. mars. Við fengum bréfið þann 8. mars sem gerir frestinn styttra en fjórar vikur. Við gerum okkur grein að bréfið er dagsett þann 28. febrúar en þar sem bréfið fór frá postinum þann 3. mars var ekkert möguleiki að það mundi berast til okkar nógu snemma fyrir þennan lagabundinn frest.

2. Í byggingarlýsingunni, kafla A) Grunnupplýsingar stendur meðal annars "bil á milli húsa á Kárnesbraut 96 og Vesturvör 13 er 9 m (mælt af teikningu)". Á öllum teikningum stendur á moti "EKKI SKAL MÆLA AF TEIKNINGU, AÐEINS MÁLSETTAR STÆRÐIR ERU Í GILDI." Hvað verður nákvæmt bil á milli húsa?

3. Nokkur skuggavörp fylgja kynningunni: skuggavarp sumarsólsstöðvar 21. júní og skuggavarp jafndægur 21. mars og 23. september. Okkur finnst að skuggavörpin sem skipta mest máli er þegar sólin er lægst á himni, frá nóvember til febrúar. Á þessum árstíma berst nú þegar mjög lítið sólarljós til húsin okkar. Við höfum miklar áhyggjur að með því að byggja hærra hús sunnan megin við húsið okkar verður sólarljósið að mestu horfið á veturna. Er hægt að fá nokkur skuggavörp fyrir þennan tímabil?

4. Er planað að loka alveg fyrir umferð bíla á milli húsa á Kárnesbraut 96 og Vesturvör 13? Aðgang fyrir bíla fyrir Kárnesbraut 92 og 94 er núna á milli Vesturvör 13A og 11B. Það er hægt að halda áfram alla leið til Kárnesbrautar 96. Þetta er ekki vandamál eins og er þar sem það er líka aðgang að Kárnesbraut 96 frá Kárnesbrautinni og íbúarnir nota alltaf aðgangið frá Kárnesbraut. Við höfum áhyggjur að bilið á milli húsa á Kárnesbraut 96 og Vesturvör 13 verður að bílastæði ef ekkert verður gert til að koma í veg fyrir það. Það er oft fleiri en einn bíll á hverju heimili en bílastæðin við Kárnesbraut 96 verða aðeins 4 (1 stæði fyrir hverja íbúð + 1 gestastæði).

Virðingarfyllt,
Philippe Hoornart.



vegna kársnesbraut 96

Til : Skipulag <Skipulag@kopavogur.is>
Frá : gulli20gulli20 <gulli2020@gmail.com>
Heiti : vegna kársnesbraut 96
Málsnúmer : 23012510
Málsaðili : Kársnesbraut 96 ehf.
Skráð dags : 10.04.2023 21:33:45
Höfundur : gulli20gulli20 <gulli2020@gmail.com>

Í frestunarbrefi grenndarkynningu fyrir kársnesbraut 96 eru tvær villur. Kemur fram að grenndarkynningin sé vegna kársnesbraut 69 en ekki 96, einnig að frestur sé til miðvikudags 11. apríl sem er í raun þriðjudagur.

Hér að neðan eru allar þær athugasemdir sem ég hef við framkvæmdina.

1. Ég sá hvergi koma fram að húsið sem stendur þar fyrir er byggt með asbesti og því vil ég að allar reglur sem koma að því að rífa hús sem er byggt með asbesti séu virtar.

2. Miðað við þá útreikninga sem ég hef gert kemur í ljós að gólfhlötur á 2. hæð míns húss (Kársnesbraut 94) byrjar rétt undir hæð götunnar sem er 15.93 metrar, áætlað er að gólfhlötur 2. hæð á kársnesbraut 96 eigi að byrja í 16.82 metrun miðað við götu. sem þýðir að gólfhlötur 2. hæðar kársnesbraut 96 eigi að byrja 89 sentimetrum hærra en hjá mér (Kársnesbraut 94).

Efri hæð Kársnesbraut 94 frá gólfi og að efsta punkti þaksins er 3,94 metrar en á kársnesbraut 96 á sú hæð að vera 4 metrar. sem þýðir að efsti punktur hússins á að vera um 1 metra hærra en mitt.

Húsið á einnig að standa mun framar en mitt hús (mun nær kársnesbraut), miðað við fremsta part míns húss (Kársnesbraut 94) og fremsta part kársnesbraut 96 á það að standa um 1.73 metrum nær götunni en mitt hús, en ef við reiknum það frá þar sem sólpallur minn byrjar þá stendur það 7.13m fyrir framan. Þannig að ég er að fara að missa alla sól seinni part dags. Öll þau hús sem eru í línu við mitt hús eru öll byggð neðar í lóðinni og einnig eru þau lægri. Því myndi þetta hús standa hæst í götunni og fremst af þeim öllum.

3. Mér þykir skuggamyndir ekki gefa nægilega rétt til kynna hvernig húsið eigi eftir að skyggja á mitt. Það á eftir að skyggja mikið á sólpallinn þar sem húsið stendur 7.13 metrum fyrir framan þar sem pallurinn minn byrjar, einnig stendur stofan mín sem næst lóð kársnesbraut 96 og mun húsið skyggja þar mikið. Mér þykir líka sérkennilegt að fá sendar eitthverjar skuggateikningar sem hentar aðeins þeim sem ætla að byggja, þar getur hann valið þann dag sem hentar honum best á tímabilinu mars - september.

4. Ég hef engan efa um að ef húsið er byggt í þeirri mynd sem það er sett upp í dag mun það hafa mikil áhrif á verðmæti eignar minnar.

Til samantektar þá vill ég að passað verði að allar þær reglur sem snúa að asbesti séu virtar.

Þetta mun vera eitt hæsta og fremsta húsið í þessari línu (neðan við götu).

Það mun skyggja verulega á húsið mitt, einnig mun það skyggja verulega á sólpallinn hjá mér og verður hann því að miklu leyti ónothæfur.

Skuggamyndir eru mjög villandi þar sem að sá sem er að byggja getur valið hentugustu skuggamyndina á 6 mánaða tímabili mars - september

Einnig Mun það hafa veruleg áhrif á verðmæti eignar minnar.

Með vinsemi og virðingu.

Lilja Sigríður Guðlaugsdóttir (Eigandi kársnesbraut 94)

