



Þinghólsbraut 63

Byggingarleyfisumsókn

Forsendur

Ferill málsins

Athugasemdir og umsagnir

Viðbrögð Kópavogsbæjar við athugasemdum

Niðurstaða



Forsendur

Sótt er um byggingarleyfi fyrir 30,2 m² viðbyggingu við einbýlishús á lóðinni Þinghólsbraut 63. Viðbyggingin er staðsett á suðvesturhlið hússins og felur í sér hækkun þaks um 23cm yfir núverandi hámarkshæð. Viðbyggingin stendur 33cm aftan við núverandi vesturverönd og 88cm aftar en aftasti þakkantur samkvæmt upphaflegum teikningum (sjá myndir 2, 3 og 4 hér að neðan). Umsóknin var lögð fram af Ívari Erni Guðmundssyni arkitekt f.h. lóðarhafa.

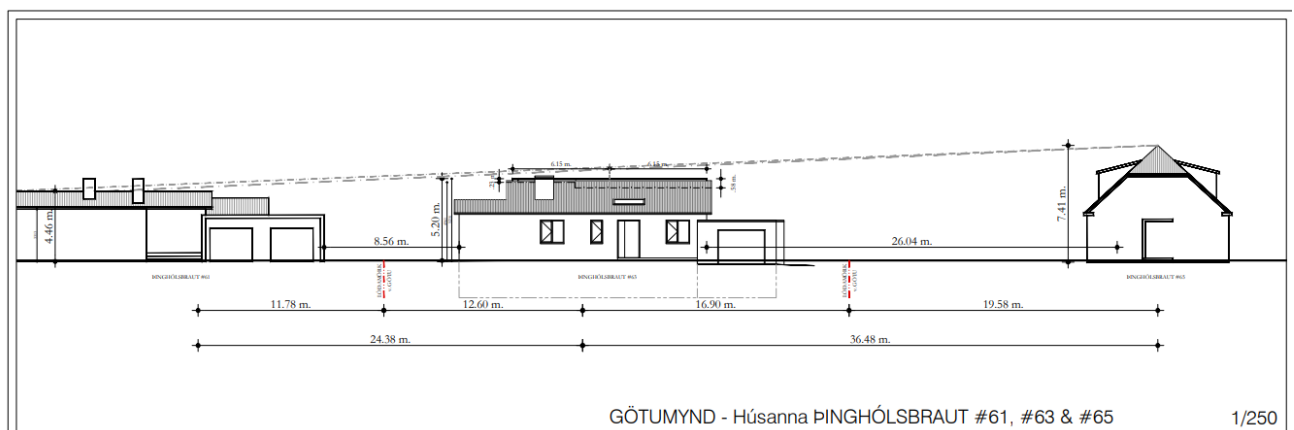
Lóðin er á ódeiliskipulögðu svæði á Kársnesi og því gildir Aðalskipulag Kópavogs 2019–2040, staðfest 28. desember 2021. Samkvæmt aðalskipulagi er lóðin á íbúðarsvæði (ÍB-1). Í rammahluta aðalskipulags, rammaákvæði 1a-c, eru sett fram viðmið um nýtingarhlutfall og hæð bygginga í þéttbýli. Nýtingarhlutfall lóðarinnar hækkar úr 0,28 í 0,30. Nýtingarhlutfall grenndarinnar er 0,28, sjá mynd 1, hækkunin telst því hófleg og er innan viðmiða aðalskipulags.

Nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða

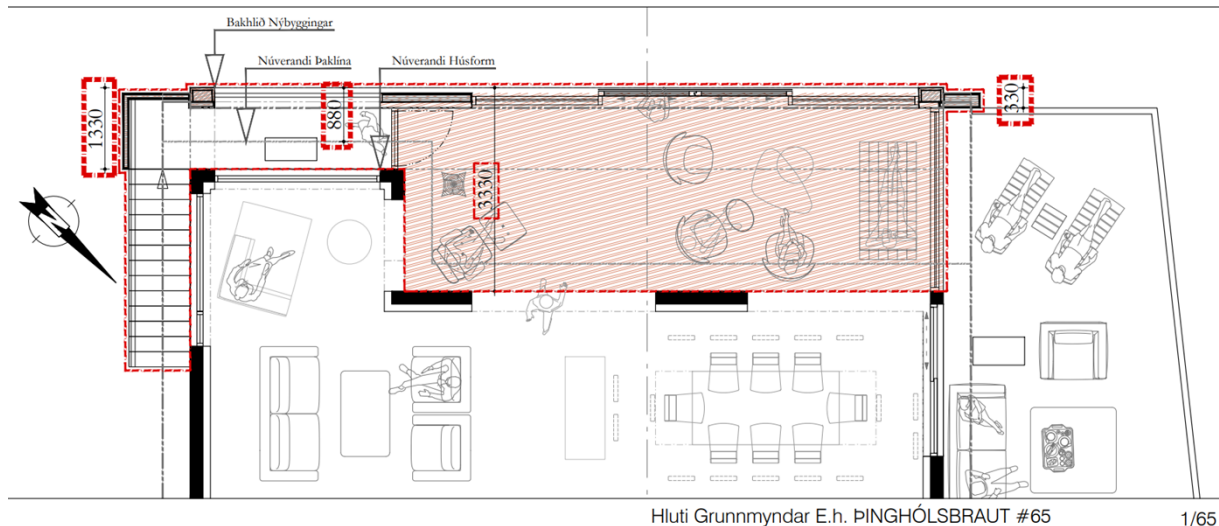
	Stærð lóðar m ²	Byggðir fm á lóð	Nýtingarhlutfall
Þinghólsbraut 65	1893	192,9	0,1
Þinghólsbraut 63 fyrir	1300	362,3	0,28
Þinghólsbraut 63 eftir	1300	392,6	0,30
Þinghólsbraut 61	1406	384,4	0,27
Þinghólsbraut 68	585	232,9	0,40
Þinghólsbraut 66	657	228,8	0,35
Þinghólsbraut 64	692	159,2	0,23
Þinghólsbraut 62	754	255	0,34
Núverandi meðaltal			0,28

Mynd 1. Nýtingarhlutfall grenndarinnar.

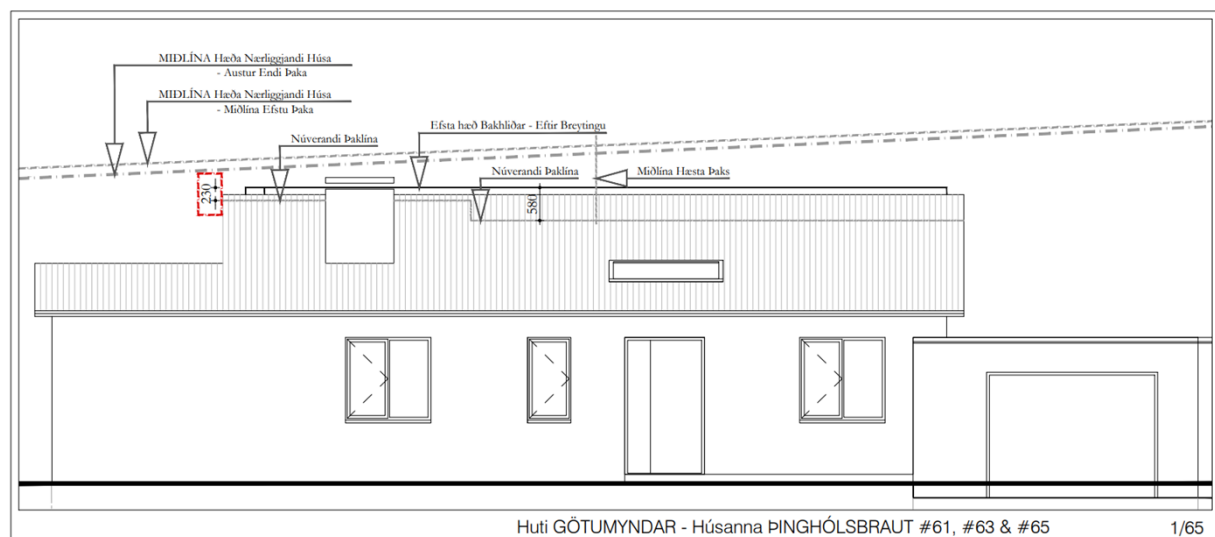
Í innsendri byggingarleyfisumsókn var götummynd byggt á röngum hæðarkótum og því ekki áreiðanleg. En 14. október 2025 sendi hönnuður uppfærða götummynd sem sýnir að þó hafi verið byggt á röngum gögnum er hækkun hússins óveruleg og fer ekki yfir dregna línu milli húsanna sitt hvoru megin við, sjá mynd 2.



Mynd 2. Götummynd. Uppfærð mynd 14. október 2025.



Mynd 3. Grunnmynd sem sýnir þá stækkun sem sótt er um merkt rauðu. Stærðir eru mældar í millimetrum.



Mynd 4. Hluti götummyndar, sýnir að þakið mun hækka um 23cm. en er enn undir dreginn miðlínu milli húsanna tveggja við hliðina á.

Ferill máls

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. ágúst 2025 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa, dags. 18. júlí 2025 þar sem byggingarleyfisumsókn Ívars Arnars Guðmundssonar arkitekts f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 63 við Þinghólsbraut var vísað til skipulagsfulltrúa, erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra skipulagsdeildar.

Á embættisafgreiðslufundi 25. ágúst 2025 var erindið lagt fram að nýju með umsögn dags. 25. ágúst s.á. og var samþykkt að grenndarkynna framlagða byggingarleyfisumsókn í samræmi við 1.mgr. 44.gr. skipulagslaganna nr. 123/2010 fyrir hagsmunaaðilum að Þinghólsbraut 61, 62, 64, 65 og 66.

Byggingarleyfisumsóknin var grenndarkynnt frá 3. september til 3. október 2025 og athugasemd barst.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 13. október 2025 var erindinu vísað til umsagnar verkefnastjóra. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 27. október 2025 var umsókninni vísað til skipulags- og umhverfisráðs.



Á fundi skipulags- og umhverfisráðs 3. nóvember 2025 var umsóknin lögð fram ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. október 2025. Í umsögninni var villa og er umsóknin því lögð fram á ný með leiðréttri umsögn.

Athugasemdir og ábendingar

Byggingarleyfisumsókn Þinghólsbrautar 63 var kynnt á heimasíðu Kópavogs og á Skipulagsgáttinni undir málsnúmeri 1202/2025. Kynningartími byggingarleyfisumsóknarinnar var 3. september til 3. október 2025. Alls bárust ábendingar frá einum aðila.

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Önnu Gyðu Gylfadóttur, Þinghólsbraut 61

Viðbrögð Kópavogsbæjar við athugasemdum

1. Anna Gyða Gylfadóttir

Innsend athugasemd:

Ég tel að þessi framkvæmd muni hugsanlega hafa áhrif á útsýn til vesturs frá minni eign (Þinghólsbraut 61), s.s. Snæfellsjökuls og þarf því frekari útlistun á hvernig fyrirhugaðar framkvæmdir/breytingar muni hafa áhrif á útsýni. Hversu langan tíma er áætlað að framkvæmdir taki?

Umsögn Kópavogsbæjar

Umrædd viðbygging fer 33cm aftur fyrir núverandi vesturverönd og 88cm aftur fyrir aftasta þakflöt hússins í dag til suðvesturs aftur á lóðina og hækkar þak byggingarinnar um 23cm yfir núverandi hámarkshæð þaksins en fer ekki yfir línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við lóðina (sjá myndir 2, 3 og 4). Viðbyggingin mun lítillega skerða útsýni lóðarhafa Þinghólsbrautar 61 til norðvesturs, en ekki er talið að sú skerðing hafi íþyngjandi áhrif á hagsmuni lóðarhafa. Fyrir þennan hluta Þinghólsbrautar má gera ráð fyrir að útsýni skerðist til norðvesturs í átt að Snæfellsjökli með frekari uppbyggingu á Kársneshöfn, en verið er að vinna að rammahluta aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes – þróunarsvæði. Bent skal á að í þéttbýli má almennt gera ráð fyrir að breytingar á nánasta umhverfi, svo sem útsýni og ásýnd, geti orðið. Slíkt er hluti af eðlilegri þróun byggðar og metið í samhengi við gildandi skipulag. Geta því íbúar þurft að setta sig við að einhverjar breytingar verði í nánasta umhverfi sem geti haft áhrif á hagsmuni líkt og útsýni.

Ekki er hægt að fullyrða um framkvæmdatíma á þessu stigi, en eftir að byggingarleyfi hefur verið gefið út hafa leyfishafar almennt tvö ár til að ljúka framkvæmdum en samkvæmt upplýsingum frá lóðarhafa ættu framkvæmdir að taka nokkrar vikur til mánuði.

Niðurstaða umsagnar

Lagt er til að hin grenndarkynnta umsókn verði samþykkt og henni vísað til fullnaðarafgreiðslu byggingarfulltrúa.

f.h. skipulagsfulltrúa

Freyr Snorrason
verkefnastjóri

