



Kópavogi, 10. nóvember 2025
25101453/ FS

Þinghólsbraut 42

Umsögn um byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 10. október 2025 var byggingarleyfisumsókn Rebekku Pétursdóttur arkitekts f.h. lóðarhafa nr. 42 við Þinghólsbraut dags. 3. október 2025 var vísað til skipulagsfulltrúa. Í umsókninni felast útlitsbreytingar á húsinu þar sem aðalinngangshurð er færð, gluggasetning í sólstofu er breytt. Einnig verður gerð breyting á kvisti þar sem glugga er bætt við vesturgafli. Ásamt öðrum breytingum á innra skipulagi hússins.



Mynd 1. Loftmynd af lóð Þinghólsbrautar 42, rauður kassi er utan um lóðina. Tekin af kortavef Kópavogs.

Lóðin Þinghólsbraut 42 er 925m² að stærð og á henni stendur einbýlishús byggt árið 1952, samkvæmt fasteignaskrá HMS 206,5m² að flatarmáli en samkvæmt samþykktri skráningartöflu frá 2004 er húsið 212,7m². Eftir samskipti við Rebekku Pétursdóttur arkitekt og hönnuð þeirra breytinga sem sótt er um kom fram að miðað er við skráningartöfluna frá 2004. Húsið er því ekki að stækka í fermetrafjölda.

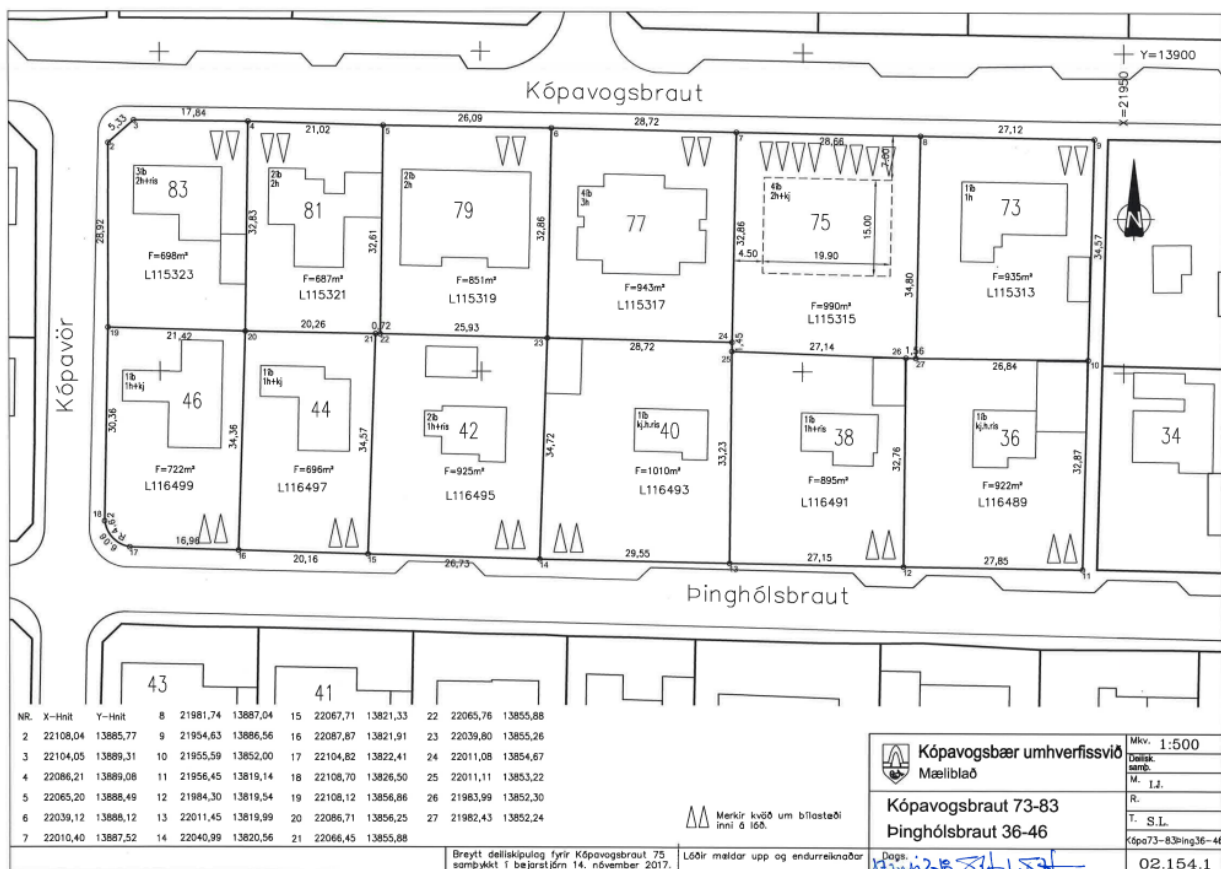
Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag Kópavogsbraut 59-83 og Þinghólsbraut 22-46, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs 28. september 2010.



Mynd 2. Ásýnd frá götu.

Forsendur í aðalskipulagi

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er Þinghólsbraut 42 staðsett í bæjarhlutanum Kársnes. Landnotkun á svæðinu er skilgreind sem íbúðarbyggð (ÍB-1). Eldri byggðin á Kársnesi er að mestu ódeiliskipulögð en það á ekki við um Þinghólsbraut 42.



Mynd 3. Gildandi mæliblað fyrir lóðina frá 17. júlí 2018.



Forsendur í deiliskipulagi

Fyrir lóðina nr. 42 við Þinghólsbraut er í gildi deiliskipulagið Kópavogsbraut 59-83 og Þinghólsbraut 22-46 sem samþykkt var í bæjarstjórn Kópavogs 28. september 2010.



Mynd 4. Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið.

Í skilmálum deiliskipulagsins er Þinghólsbraut 42 á svæði 11: einbýlishús á tveimur hæðum og sérstæðri bílageymslu. Sérákvæði eru fyrir lóðina sjá mynd 5 á næstu blaðsíðu.



Svæði 11

EINBYLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM OG SÉRSTÆÐRI BÍLAGEYMSLU.
Þinghólsbraut 42.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Tveggja hæða einbýlishús með kjallara og sérstæðri bílageymslu. Sjá nánar skipulagsupplýtt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.
Einbýlishús og bílageymsla á lóðinni eru þegar byggð.

3. BYGGINGARREITUR.
Staðsetning byggingarreiðs er sýndur á skipulagsupplýtt, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarleit.
- Ytri byggingarreitir fyrir ætlaðar breytingar, táknaðar með svartri miðlinu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.m.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreiðs.
- Ytri byggingarreitir fyrir þegar byggð hús, táknaðar með svartri slitinu línu.
- Byggingarreitir innbyggðra og sérstæðra bílageymsla er sýndur með blátri slitinu línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.
- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturnir er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir ætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum m. bílageymslu.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum
Þinghólsbraut 42	130 m²	210 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

6. HÆÐ HÚSA.
Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjölda og b) hámarksæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talið er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. dæggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða þorbýggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarksæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gölfkótar -k). Hámarksæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppi mænishæð er 7,15 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og lofttræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarksæð þaks.

7. ÞAKFORM.
Þakform er fjálfalt.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.
Á lóðinni er ein bílageymsla. Bílastæði skulu amk. tvö og vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum við götu að bílageymslu má ekki vera minni en fjarlægð að ytri byggingarreit.

9. SORPGEYMSLUR.
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpflát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum og ekki nær lóðarmörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymsla skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

10. HLJÓÐVIST.

Viðað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

Mynd 5. Sérákvæði fyrir svæði 11, Þinghólsbraut 42.

Hámarksæð hússins er 7,15m. Hámarks grunnflötur hússins í fermetrum með bílageymslu er 130m². Hámarksflatarmál hússins alls er 210m².

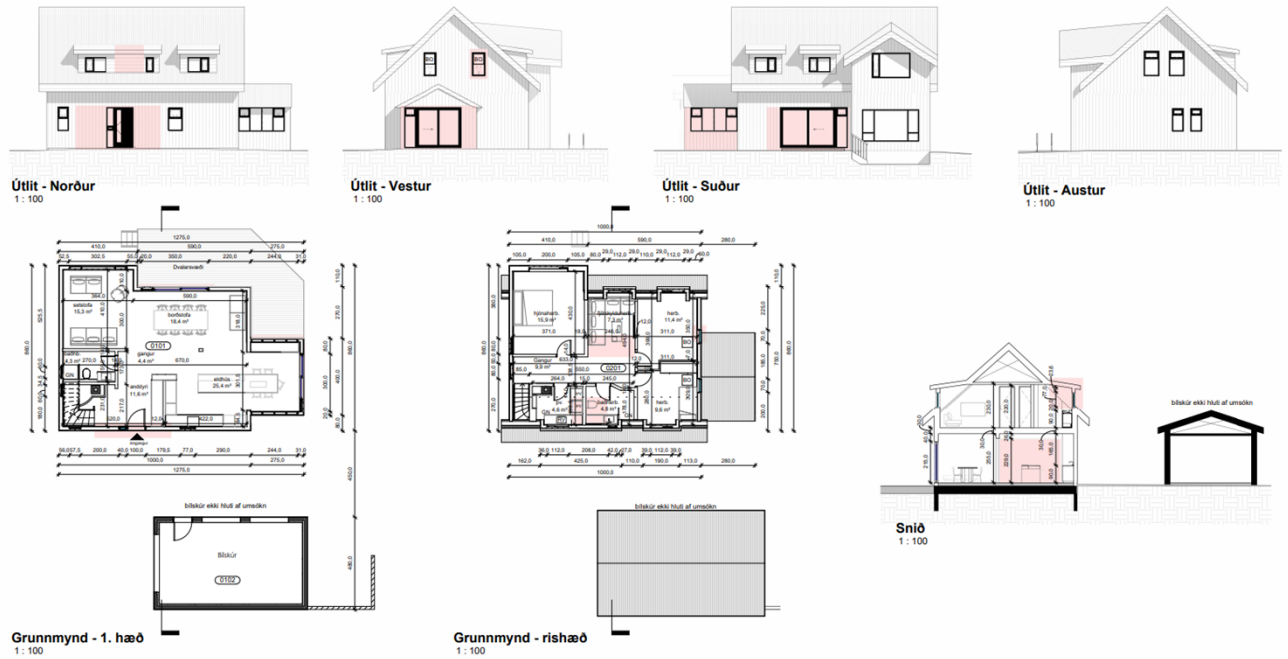
Með bílageymslu er grunnflötur hússins að Þinghólsbraut nr. 42, 128,7m². Flatarmál alls hússins er 206,5m². Núverandi hæð hússins er 7,15m.

Byggingarleyfisumsóknin

Það sem sótt er um:

Fyrirhugaðar breytingar:

Minniháttar útlitsbreyting - aðalinngangshurð er hliðrað til, gluggasetning í sólstofu er breytt til að aðlaga betur að innra skipulagi. Rennihurð er komið fyrir út að garði. Þar að auki er einum glugga bætt við austurgafi í herbergi. Lítilsháttar breytingar gerðar á innra skipulagi hússins. Minniháttar breytingar merktar inná ásýndir.



Mynd 6. Sýna innsend hönnunargögn

Umsögn og niðurstaða

Byggingarleyfisumsókn þessi er innan viðmiða gildandi deiliskipulags á lóðinni. Flatarmál hússins er ekki að aukast. Einungis er verið að gera smávægilegar útlitsbreytingar á húsi hvað varðar kvist, hurðir og gluggasetningar.

Skipulagsfulltrúi gerir því ekki athugasemd við innsenda byggingarleyfisumsókn.

F.h. skipulagsfulltrúa

Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

