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 m^2 að flatarmáli og byggt árið 1942 verði fjarlægt. Þá verði reist á lóðinni þriggja íbúða fjölbýlishús á tveimur hæðum alls 431,2 m^2 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 skuggavarpi 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 framlenga 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.

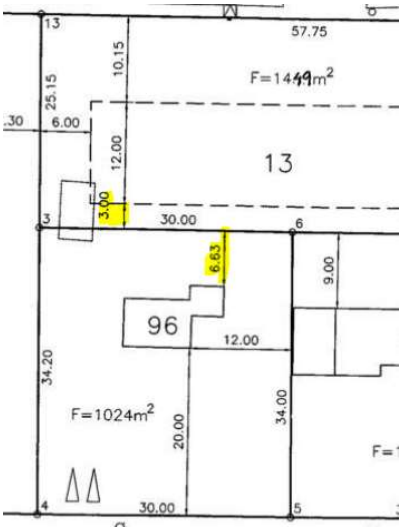
Umsögn 1.1

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.

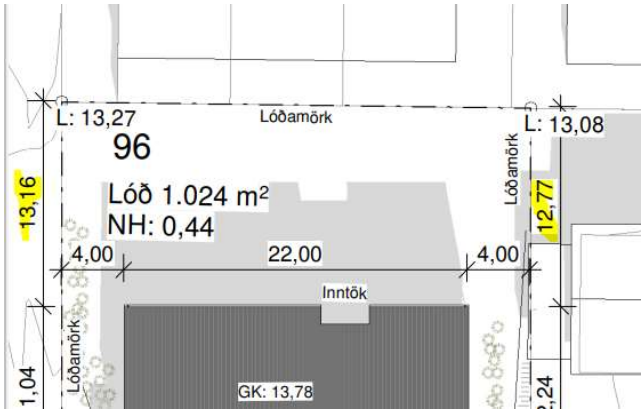
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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 mill 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 Kársnesbraut 96 og Vesturvör 13 (efri hæð) er 9m. Það má þó geta að skipulagsmörk umrætts deiliskipulags áætlunar nær ekki yfir lóðina nr. 96 við Kársnesbraut 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 = 16m 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. júni 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 húsins 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 Kársnesbraut 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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 Kársnesbraut 96 eru sunnanmegin við lóð og ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á milli húsa Vesturvör 13 og Kársnesbraut 96. Það eru engar kvaðir á lóð Kárnesbrautar 92-94 til að leyfa bílaaðgang frá Vesturvör að lóð Kárnesbraut 96. Kársnesbraut 96 er einungis með aðgengi frá Kársnesbraut skv. gildandi hæðar-og mæliblaði og byggingarleyfisumsókn.
Umferð mun því minnka á norðurhluta lóðar Kársnesbrautar 96 sem hefur jákvæð áhrif á aðlægar lóðir.

2. Lilja Sigríður Guðlaugsdóttir,
Kársnesbraut 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 gólfflötur á hæð míns húss (Kársnesbraut 94) byrjar rétt undir hæð götunnar sem er 15.93 metrar, áætlað er að gólfflötur 2. hæð á kársnesbraut 96 eigi að byrja í 16.82 metrum miðað við götu. sem þýðir að gólfflötur 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.

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, bílastæðaþörf, 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 Kársnesbraut 96 liggur mitt á milli atvinnusvæðis og íbúðarsvæðis. Fyrirhugð bygging við Kársnesbraut 96 liggur vissulega sunnar og örlítið hærra en hús 94 en þegar lína er dregin milli Kársnesbrautar 96A og 94 er fyrirhuguð bygging við nr. 96 innan marka áður nefndra rammaákvæðis.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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 nágreni, 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.

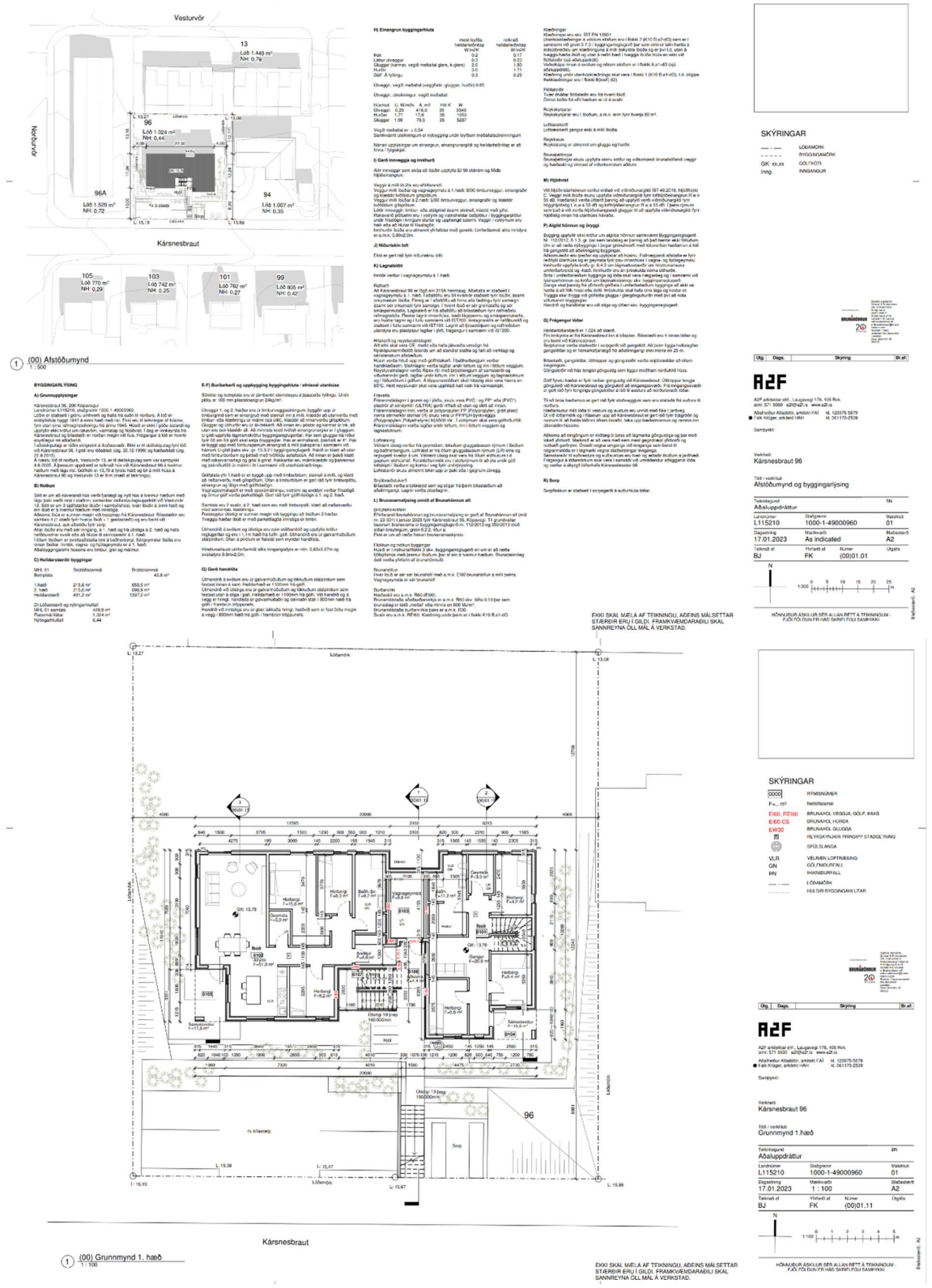
Einnig er ekki hægt að setja útá hvernig fyrirhuguð breyting fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð, hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun.

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 húsnæðisstefnu bæjaryfirvalda.

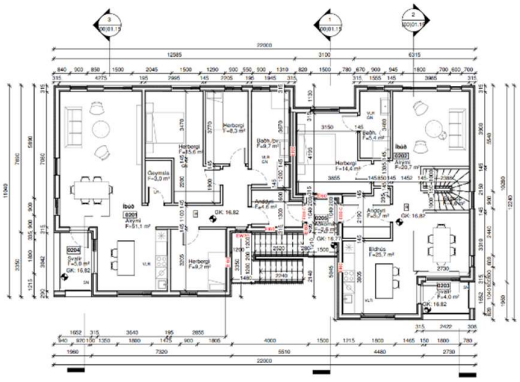
Skipulagsdeild gerir þó athugasemd við innra skipulags íbúðar 101/102, 4 herbergja íbúðar á tveimur hæðum. Sú íbúð er innréttuð þannig að möguleiki væri á að nýta neðrihæðina sem auka íbúð, tekur skipulagsdeild fram að einungis er sótt um 3 íbúðir á lóðinni. Fjögurra íbúða tillaga hefur áður verið hafnað.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 1
Kynningargögn



Skjal sótt af 'Ó0000000' dags: 24.10.2026



1 (00) Grunnmynd 2. hæð
1 : 100

SKÝRINGAR

0000	RÝMISNÚMER
F... m²	Nettófleimál
EI60, REI60	BRUNAPOL VEGGJA, GÓLF, ÞAKS
EI60-CS	BRUNAPOL HURÐA
EW30	BRUNAPOL GLUGGA
	REYKSKYNJARI PRINSIPP STAÐSETNING
	SPÚLSLANGA
VLR	VÉLRÆN LOFTRÆSING
GN	GÓLFNIÐURFALL
ÞN	ÞAKNIÐURFALL
— —	LÓÐAMÖRK
.....	HULDIR BYGGINGAHLUTAR

Úg.	Dags.	Skýring	Br.af.

A2F

A2F arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 571 5000 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalhæður Aðaldétir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
● Falk Krüger, arkitekt HAH kt. 061175-2539

Samþykki:

Verkheiti
Kársnesbraut 96

Titill / verkhluti
Grunnmynd 2.hæð

Teikningaund			ÞN
Aðaluppdráttur			
Landnúmer	Staðgrenir		Matshluti
L115210	1000-1-49000960		01
Dagsetning	Mælikvarði		Blaðastærð
17.01.2023	1 : 100		A2
Teiknað af	Yfirfarið af	Númer	Útgáfa
BJ	FK	(00)01.12	

N

1:100 0 1 2 3 4 5 m

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Blaðastærð: A2

EKKI SKAL MÆLA AF TEIKNINGU, AÐEINS MÁLSETTAR STÆRÐIR ERU Í GILDI. FRAMKVÆMDARAÐILI SKAL SANNREYNA ÖLL MÁL Á VERKSTAÐ.

1 Yfirlitsmynd séð úr suðvestri

2 Ásýnd suður
1 : 100

3 Ásýnd vestur
1 : 100

SKÝRINGAR

0000	RÝMISNÚMER
EI60, REI60	BRUNAPOL VEGGJA, GÓLF, ÞAKS
EI60-CS	BRUNAPOL HURÐA
EW30	BRUNAPOL GLUGGA
ÞN	ÞAKNIÐURFALL
— —	LÓÐAMÖRK

Úg.	Dags.	Skýring	Br.af.

A2F

A2F arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 571 5000 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalhæður Aðaldétir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
● Falk Krüger, arkitekt HAH kt. 061175-2539

Samþykki:

Verkheiti
Kársnesbraut 96

Titill / verkhluti
Ásýndir

Teikningaund			ÞN
Aðaluppdráttur			
Landnúmer	Staðgrenir		Matshluti
L115210	1000-1-49000960		01
Dagsetning	Mælikvarði		Blaðastærð
17.01.2023	1 : 100		A2
Teiknað af	Yfirfarið af	Númer	Útgáfa
BJ	FK	(00)01.13	

1:100 0 1 2 3 4 5 m

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Blaðastærð: A2

EKKI SKAL MÆLA AF TEIKNINGU, AÐEINS MÁLSETTAR STÆRÐIR ERU Í GILDI. FRAMKVÆMDARAÐILI SKAL SANNREYNA ÖLL MÁL Á VERKSTAÐ.

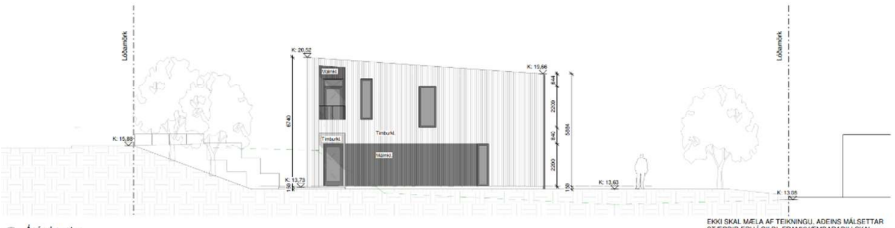
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

1 Yfiriitsmynd séð úr suðaustri

SKÝRINGAR

0000	RÝMISNÚMER
EI60, REI60	BRUNAHÓL VEGGJA, GÓLF, ÞAKS
EI60-CS	BRUNAHÓL HURÐA
EW30	BRUNAHÓL ÓLUGSA
ÞN	ÞAKNIÐURFALL
— · —	LÓÐAMÖRK

2 Ásýnd norður
1 : 100



3 Ásýnd austur
1 : 100

EKKI SKAL MÆLA AF TEIKNINGU, ÁÐEINS MÁLSETTAR STÆRÐIR ERU Í GILDI. FRAMKVÆMDARAÐILI SKAL SANNREYNA ÖLL MÁL Á VERKSTAD.

Útg. | Dags. | Skýring | Br.af

A2F

A2F arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalhönnuður Aðaldétta: arkitekt FAÍ kt. 120675-5879
Falk Krüger, arkitekt MAA kt. 061175-2539

Samþykki:

Verkheiti
Kársnesbraut 96

Tiltl / verkhluti
Ásýndir

Teikningagerð Aðaluppdrátturr		ÞN
Landnúmer L115210	Staðgreinir 1000-1-49000960	Matshluti 01
Dagsetning 17.01.2023	Mælikvarði 1 : 100	Blaðastærð A2
Teiknað af BJ	Yfirfarið af FK	Númer (00)01.14

Útgáfa

1:100 0 1 2 3 4 5 m

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Blaðastærð: A2

1 Snið 1
1 : 100

SKÝRINGAR

0000	RÝMISNÚMER
EI60, REI60	BRUNAHÓL VEGGJA, GÓLF, ÞAKS
EI60-CS	BRUNAHÓL HURÐA
EW30	BRUNAHÓL ÓLUGSA
ÞN	ÞAKNIÐURFALL
— · —	LÓÐAMÖRK

2 Snið 2
1 : 100

Útg. | Dags. | Skýring | Br.af

A2F

A2F arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalhönnuður Aðaldétta: arkitekt FAÍ kt. 120675-5879
Falk Krüger, arkitekt MAA kt. 061175-2539

Samþykki:

Verkheiti
Kársnesbraut 96

Tiltl / verkhluti
Snið

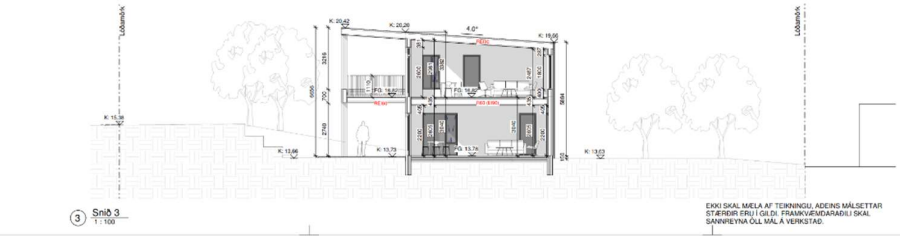
Teikningagerð Aðaluppdrátturr		ÞN
Landnúmer L115210	Staðgreinir 1000-1-49000960	Matshluti 01
Dagsetning 17.01.2023	Mælikvarði 1 : 100	Blaðastærð A2
Teiknað af BJ	Yfirfarið af FK	Númer (00)01.15

Útgáfa

1:100 0 1 2 3 4 5 m

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Blaðastærð: A2



3 Snið 3
1 : 100

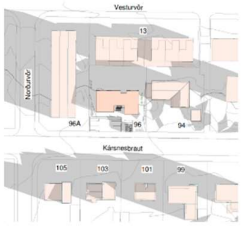
EKKI SKAL MÆLA AF TEIKNINGU, ÁÐEINS MÁLSETTAR STÆRÐIR ERU Í GILDI. FRAMKVÆMDARAÐILI SKAL SANNREYNA ÖLL MÁL Á VERKSTAD.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

1 Núverandi - 21.mars / 23.september, Jafndægur kl. 9.00
1 : 1000

2 Núverandi - 21.mars / 23.september, Jafndægur kl. 13.00
1 : 1000

3 Núverandi - 21.mars / 23.september, Jafndægur kl. 17.00
1 : 1000



4 Breyting - 21.mars / 23.september, Jafndægur kl. 9.00
1 : 1000

5 Breyting - 21.mars / 23.september, Jafndægur kl. 13.00
1 : 1000

6 Breyting - 21.mars / 23.september, Jafndægur kl. 17.00
1 : 1000

Úg.	Dags.	Skýring	Br.af

A2F

A2F arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
● Falk Krüger, arkitekt HAI kt. 061175-2539

Samþykki:

Verkheiti
Kársnesbraut 96

Titill / verkhluti
Skuggavarp jafndægur

Teikninguna		BN
Grenndarkynning		
Landnúmer	Staðgreinir	Mælikvarði
L115210	1000-1-49000960	
Dagsetning	Mælikvarði	Blaðastærð
17.01.2023	1 : 1000	A2
Teiknað af	Yfirfarið af	Númer	Útgáfa
BJ	FK	(00)00.05	

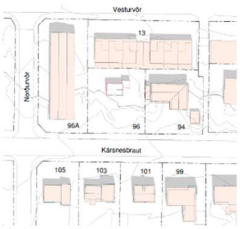
N

Blaðastærð: A2

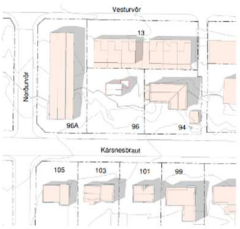
EKKI SKAL MÆLA AF TEIKNINGU. ÁÐEINS MÁLSETTAR STÆRÐIR ERU Í GILDI. FRAMKVÆMDARAÐILI SKAL SANNREYNA ÖLL MÁL Á VERKSTAÐ.

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

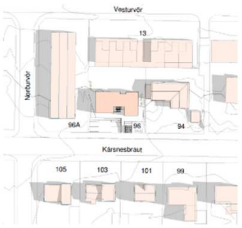
1 Núverandi - 21. júní, Sumarsólstöðvar kl. 9.00
1 : 1000



2 Núverandi - 21. júní, Sumarsólstöðvar kl. 13.00
1 : 1000

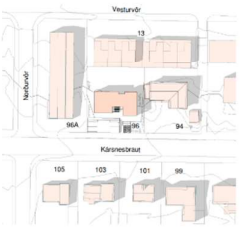


3 Núverandi - 21. júní, Sumarsólstöðvar kl. 17.00
1 : 1000



4 Breyting - 21. júní, Sumarsólstöðvar kl. 9.00
1 : 1000

5 Breyting - 21. júní, Sumarsólstöðvar kl. 13.00
1 : 1000



6 Breyting - 21. júní, Sumarsólstöðvar kl. 17.00
1 : 1000

Úg.	Dags.	Skýring	Br.af

A2F

A2F arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
● Falk Krüger, arkitekt HAI kt. 061175-2539

Samþykki:

Verkheiti
Kársnesbraut 96

Titill / verkhluti
Skuggavarp sumarsólstöðvar

Teikninguna		BN
Deiliskipulag - fyrirspurn		
Landnúmer	Staðgreinir	Mælikvarði
L115210	1000-1-49000960	
Dagsetning	Mælikvarði	Blaðastærð
17.01.2023	1 : 1000	A2
Teiknað af	Yfirfarið af	Númer	Útgáfa
BJ	FK	(00)00.04	

N

1:1000 0 10 20 30 40 50 m

Blaðastærð: A2

EKKI SKAL MÆLA AF TEIKNINGU. ÁÐEINS MÁLSETTAR STÆRÐIR ERU Í GILDI. FRAMKVÆMDARAÐILI SKAL SANNREYNA ÖLL MÁL Á VERKSTAÐ.

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 2
Athugasemd

–

RE: Athugasemdir vegna Kárnesbrautar 96

Til	:	Skipulag <Skipulag@kopavogur.is>
Frá	:	Philippe Hoornaert <philouh@hotmail.com>
Heiti	:	RE: Athugasemdir vegna Kárnesbrautar 96
Málsnúmer	:	23012510
Málsaðili	:	Kársnesbraut 96 ehf.
Skráð dags	:	11.04.2023 12:59:34
Höfundur	:	Philippe Hoornaert <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 athugamsemdir 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.

Virðingarfyllst,
Philippe Hoornaert.

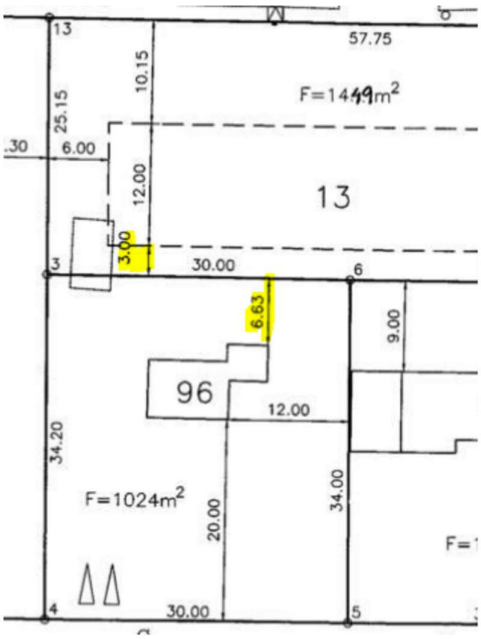
De : Skipulag
Envoyé : mercredi 22 mars 2023 10:57
À : Philippe Hoornaert
Objet : RE: Athugasemdir vegna Kárnesbrautar 96

Góðan daginn Phillippe

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

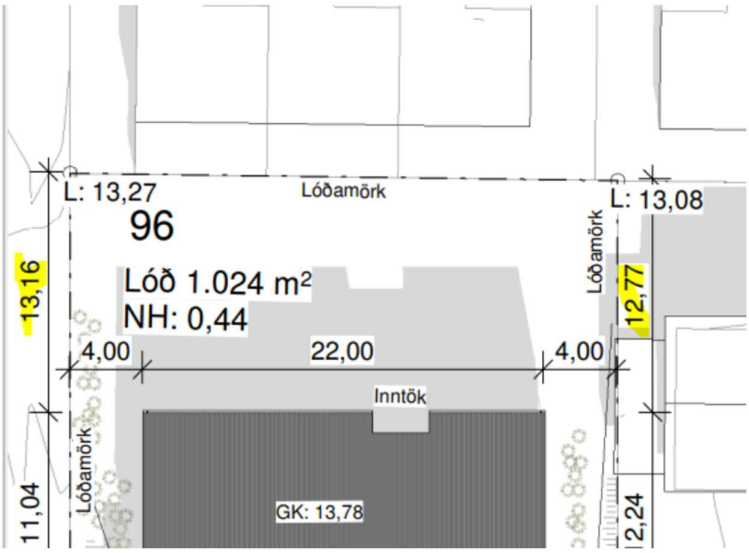
1. Takk fyrir ábendinguna, kynningartíma hefur verið framlengt til kl 16 þriðjudaginn 11. apríl, bréf verður sent til allra hagsmunaaðila þar sem vakin er athygli á breyttum athugasemdafresti.
2. Í kafla A grunnupplýsingar er verið að lista upp núverandi aðstæður og vísað í deiliskipulagi Vesturvör 13, samþykkt 4.8.2005 þar sem bil á milli húsa á fyrirhugaðri byggingu við Kársnesbraut 96 og Vesturvör 13 (efri hæð) er 9m.
   Gildandi mæliblað 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)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Deiliskiplag:
http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=2063688678
Mæliblað:
https://gagnasja.kopavogur.is/Teikningar/L739%20Karsnesbraut%2094%2C%2096%2C%2096a

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 13m+3m = **16m**
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 skuggavarpsgreining 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 bílaaðgang frá Vesturvör að lóð Kársnesbraut 96.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

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 mill húsa?

3. Nokkur skuggavörp fylgja kynningunni: skuggavarp sumarsólsstöðvar 21. júni 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 húsins 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).

Virðingarfyllst,
Philippe Hoornart.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 3
Athugasemd

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 frestunarbréfi 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 gólfflötur á 2. hæð míns húss (Kársnesbraut 94) byrjar rétt undir hæð götunnar sem er 15.93 metrar, áætlað er að gólfflötur 2. hæð á kársnesbraut 96 eigi að byrja í 16.82 metrun miðað við götu.
sem þýðir að gólfflötur 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 ætlar 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.

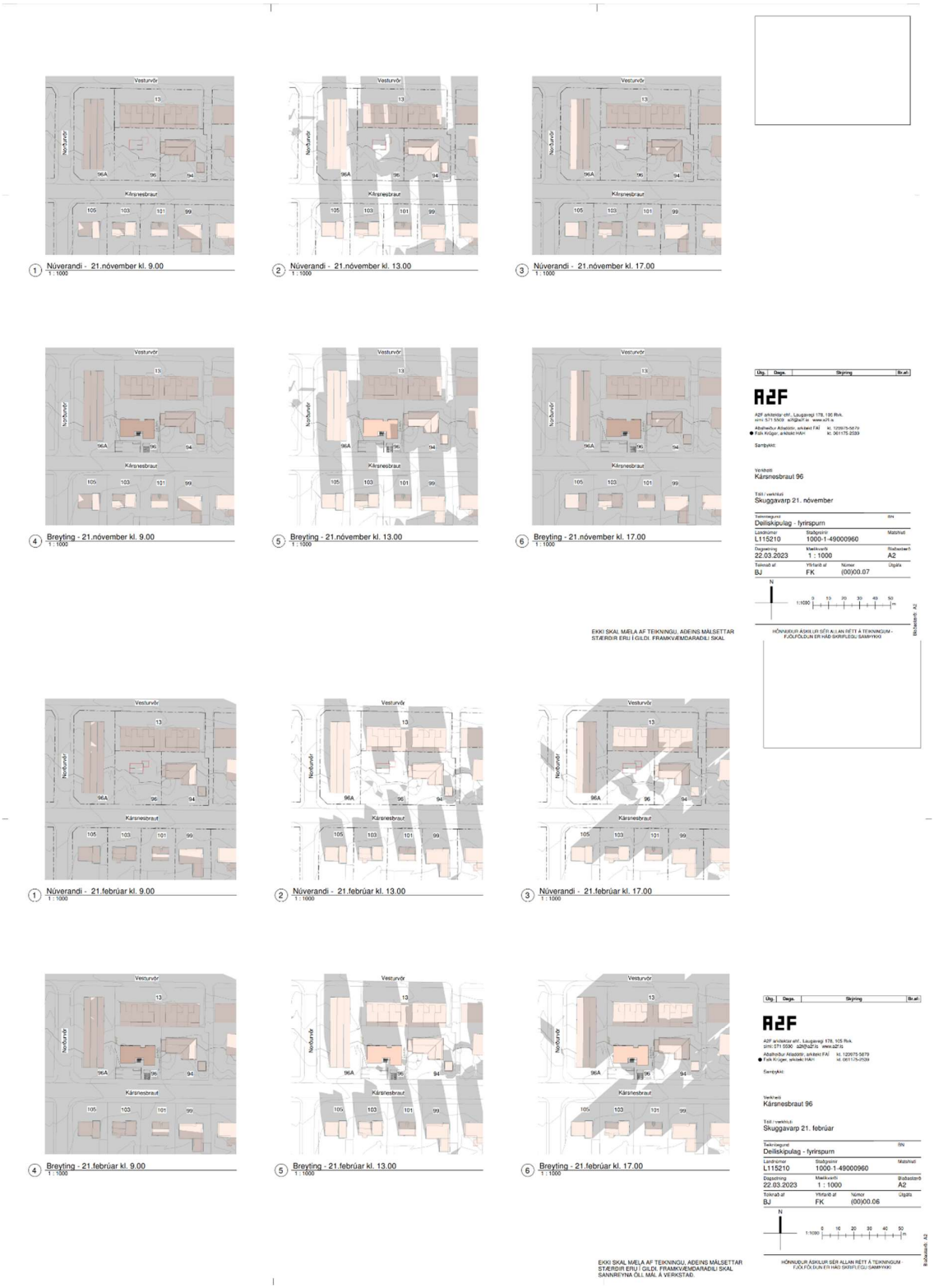
Til samantektar þá vill ég að passað verði að allar þær reglur sem snúa að asbesti séu virtar.
Þetta mun vera eitt hæsta og fremsta húsið í þessari línu (neðan við götu).
Það mun skyggja verulega á húsið mitt, einnig mun það skyggja verulega á sólpallinn hjá mér og verður hann því að miklu leyti ónothæfur.
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 vinsemd og virðingu.
Lilja Sigríður Guðlaugsdóttir (Eigandi kársnesbraut 94)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

Fylgiskjal 4
Auka skuggavarp fyrir nóv, des, jan og febrúar

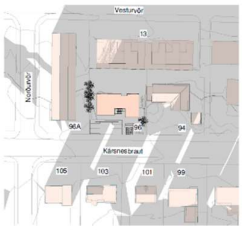


Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

1 Núverandi - 21.nóvember kl. 11.00
1 : 1000

2 Núverandi - 21.nóvember kl. 15.00
1 : 1000

3 Breyting - 21.nóvember kl. 11.00
1 : 1000



4 Breyting - 21.nóvember kl. 15.00
1 : 1000

Útg.	Dags.	Skýring	Br.st

A2F

A2F arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
● Falk Krüger, arkitekt MAA kt. 061172-2539

Stimpilreit:

Verkheiti
Kársnesbraut 96

Titill / verkhluti
Skuggavarp 21.nóvember

Teikninguna			BN
Grenndarkynning			
Landnúmer	Staðgreinir		Matshluti
L115210	1000-1-49000960		
Dagsetning	Mælikvarði		Blaðstærð
02.05.2023	1 : 1000		A2
Teiknað af	Yfirfarið af	Númer	Útgáfa
BJ	FK	(00)00.08	

N
1:1000 0 10 20 30 40 50 m

A2 Arkitektar

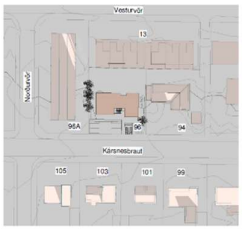
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SER ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

EKKI SKAL MÆLA AF TEIKNINGU. AÐEINS MÁLSETTAR STÆRÐIR ERU GILDI. FRAMKVÆMDARAÐILI SKAL SANNREYNA ÖLL MÁL Á VERKSTAÐ.

1 Núverandi - 21.desember kl. 12.00
1 : 1000

2 Núverandi - 21.desember kl. 13.30
1 : 1000

3 Núverandi - 21.desember kl. 15.00
1 : 1000



4 Breyting - 21.desember kl. 12.00
1 : 1000

5 Breyting - 21.desember kl. 13.30
1 : 1000

6 Breyting - 21.desember kl. 15.00
1 : 1000

Útg.	Dags.	Skýring	Br.st

A2F

A2F arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
● Falk Krüger, arkitekt MAA kt. 061172-2539

Stimpilreit:

Verkheiti
Kársnesbraut 96

Titill / verkhluti
Skuggavarp 21.desember

Teikninguna			BN
Grenndarkynning			
Landnúmer	Staðgreinir		Matshluti
L115210	1000-1-49000960		
Dagsetning	Mælikvarði		Blaðstærð
02.05.2023	1 : 1000		A2
Teiknað af	Yfirfarið af	Númer	Útgáfa
BJ	FK	(00)00.09	

N
1:1000 0 10 20 30 40 50 m

A2 Arkitektar

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SER ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

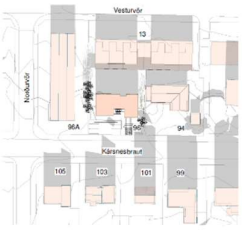
EKKI SKAL MÆLA AF TEIKNINGU. AÐEINS MÁLSETTAR STÆRÐIR ERU GILDI. FRAMKVÆMDARAÐILI SKAL SANNREYNA ÖLL MÁL Á VERKSTAÐ.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

① Núverandi - 21.febrúar kl. 11.00
1 : 1000

② Núverandi - 21.febrúar kl. 13.40
1 : 1000

③ Breyting - 21.febrúar kl. 11.00
1 : 1000



④ Breyting - 21.febrúar kl. 13.40
1 : 1000

Utg.	Dags.	Skýring	Br.af

A2F

A2F arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is
Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt MAA kt. 061172-2530

Samþykkt:

Verkheiti:
Kársnesbraut 96

Titill / verkhluti:
Skugavarp 21.febrúar

Teikningarheiti		EIN
Grenndarkynning		
Landnúmer	Skráningarnr.	Matshluti
L115210	1000-1-49000960	
Dagsetning	Mælikvarði	Stærð teiknis
02.05.2023	1 : 1000	A2
Teiknað af	Yfirfarið af	Númer	Útgáfa
BJ	FK	(00)00.10	

N
1:1000 0 10 20 30 40 50 m

Eiginleikar: A2

EKKI SKAL MÆLA AF TEIKNINGU, ÁÐEINS MÁLSETTAR STÆRÐIR ERU Í GILDI. FRAMKVÆMDARAÐILI SKAL SANNREYNA ÖLL MÁL Á VERKSTAÐ.

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

① Núverandi - 21.janúar kl. 11.30
1 : 1000

② Núverandi - 21.janúar kl. 13.40
1 : 1000

③ Núverandi - 21.janúar kl. 15.00
1 : 1000

④ Breyting - 21.janúar kl. 11.30
1 : 1000

⑤ Breyting - 21.janúar kl. 13.40
1 : 1000

⑥ Breyting - 21.janúar kl. 15.00
1 : 1000

Utg.	Dags.	Skýring	Br.af

A2F

A2F arkitektar ehf., Laugavegi 178, 105 Rvk.
sími: 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is
Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt MAA kt. 061172-2530

Samþykkt:

Verkheiti:
Kársnesbraut 96

Titill / verkhluti:
Skugavarp 21.janúar

Teikningarheiti		EIN
Grenndarkynning		
Landnúmer	Skráningarnr.	Matshluti
L115210	1000-1-49000960	
Dagsetning	Mælikvarði	Stærð teiknis
02.05.2023	1 : 1000	A2
Teiknað af	Yfirfarið af	Númer	Útgáfa
BJ	FK	(00)00.11	

N
1:1000 0 10 20 30 40 50 m

Eiginleikar: A2

EKKI SKAL MÆLA AF TEIKNINGU, ÁÐEINS MÁLSETTAR STÆRÐIR ERU Í GILDI. FRAMKVÆMDARAÐILI SKAL SANNREYNA ÖLL MÁL Á VERKSTAÐ.

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026