Þinghólsbraut 63

Umsókn um byggingaráform og byggingarleyfi

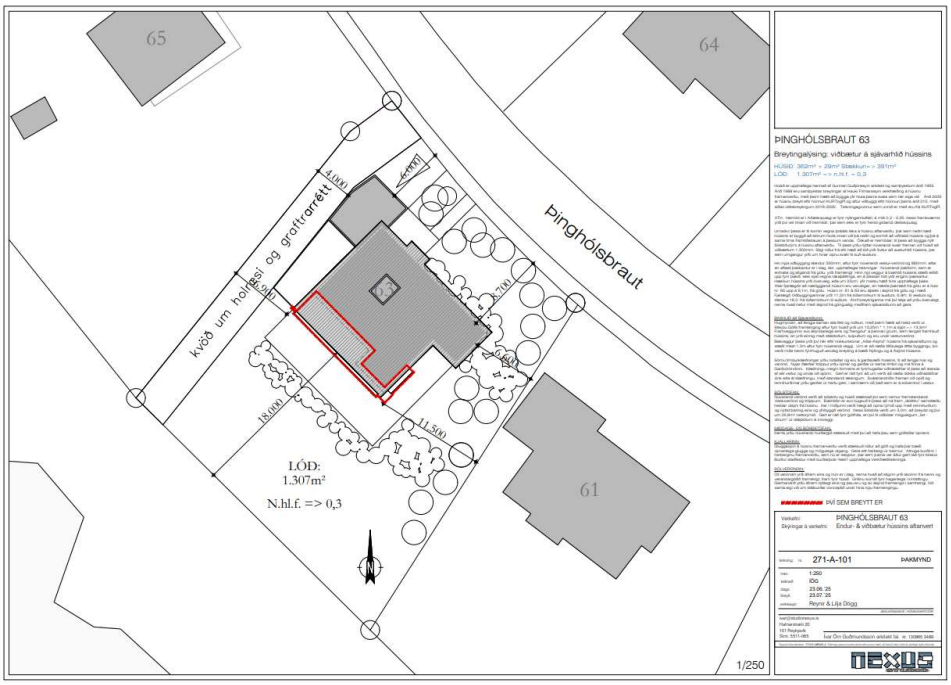
25. ágúst 2025

ONE:25071207/DBV

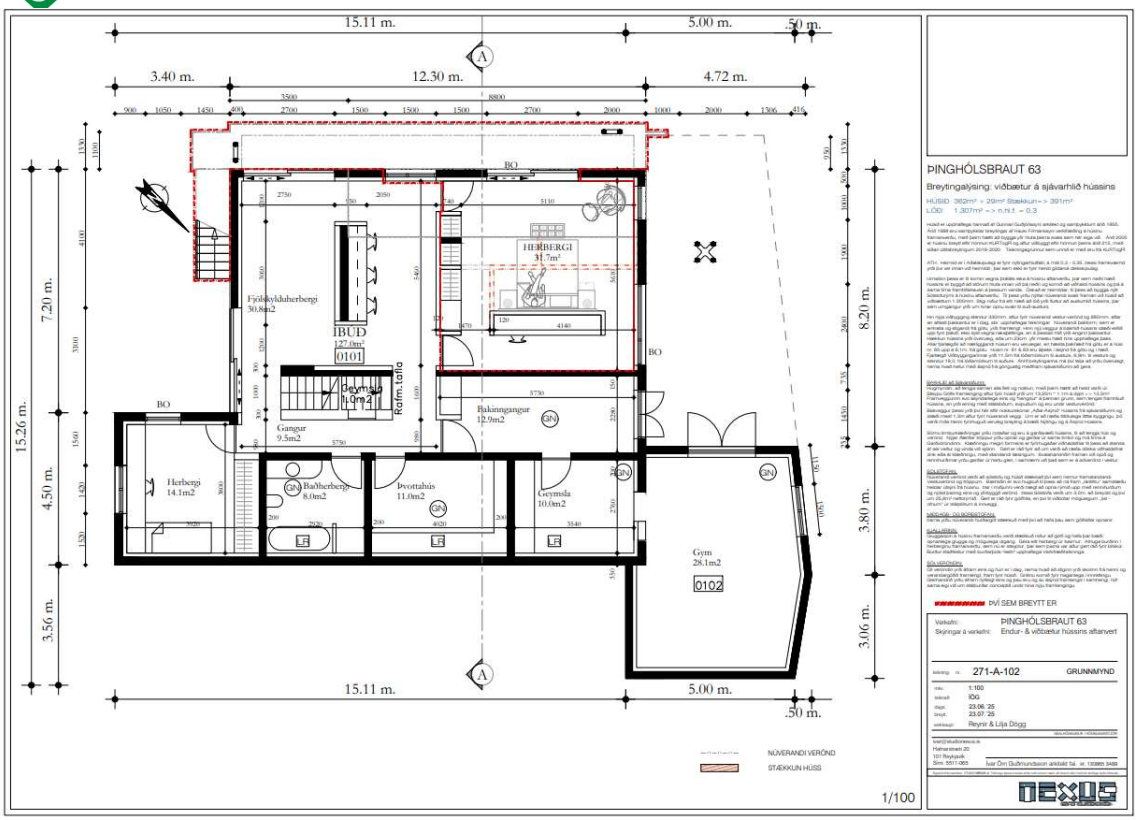
Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Umsögn skipulagsfulltrúa

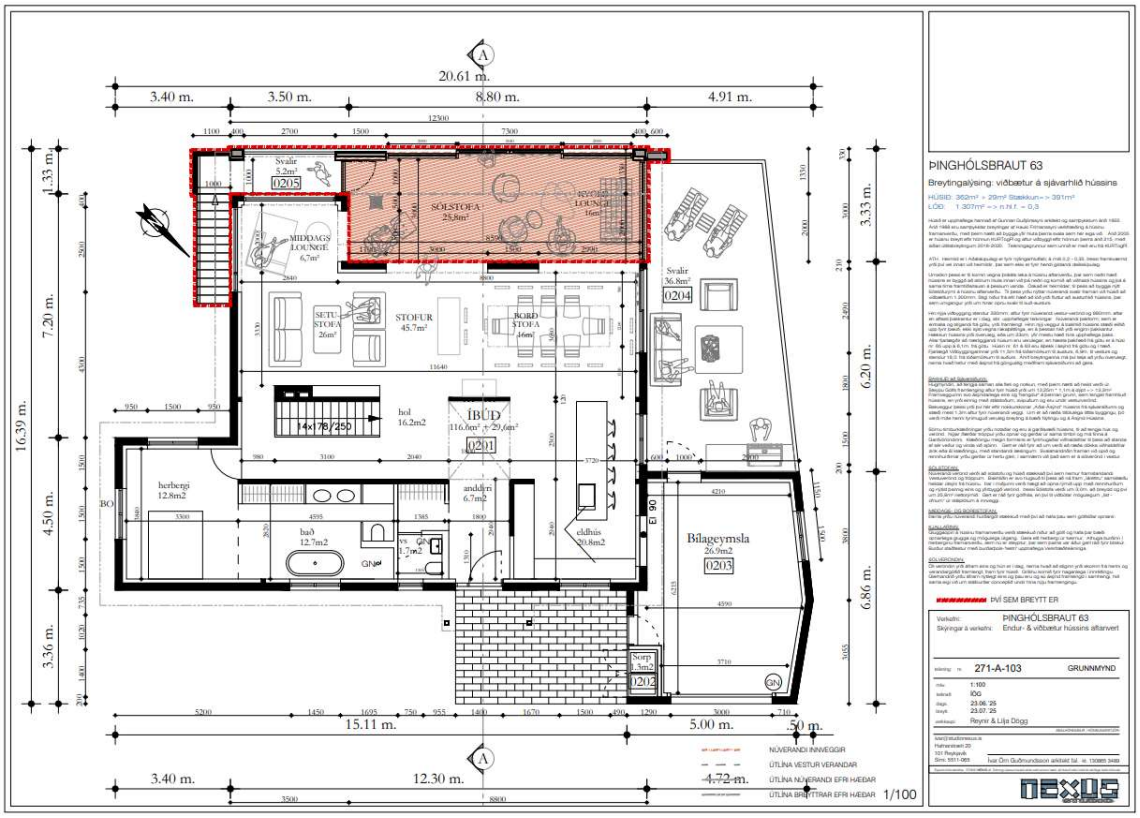
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 11. ágúst 2025 var lögð fram umsókn Ívars Arnar Guðmundssonar f. h. lóðarhafa dags. 30. júní 2025 um byggingaráform og byggingarleyfi. Á lóðinni nr. 63 við Þinghólsbraut stendur einbýlishús. Sótt er um 30,2 m² viðbyggingu á suð-vesturhlið, ásamt breytingum á innra skipulagi hússins og að komið verði fyrir stiga á austurhlið hússins. Núverandi þakform yrði framlengt og þakið hækkað um 23 cm yfir mestu þakhæðina. Viðbygging kæmi 33 cm aftur fyrir núverandi vestur verönd og 88 cm aftar en aftasti þakkantur sbr. upphaflegar teikningar. Með umsókninni fylgdu uppdrættir dags 23. júní 2025 og breytt 21. ágúst 2025. Byggingarleyfisumsókninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Mynd 1 Afstöðumynd. Viðbygging merkt með rauðu.

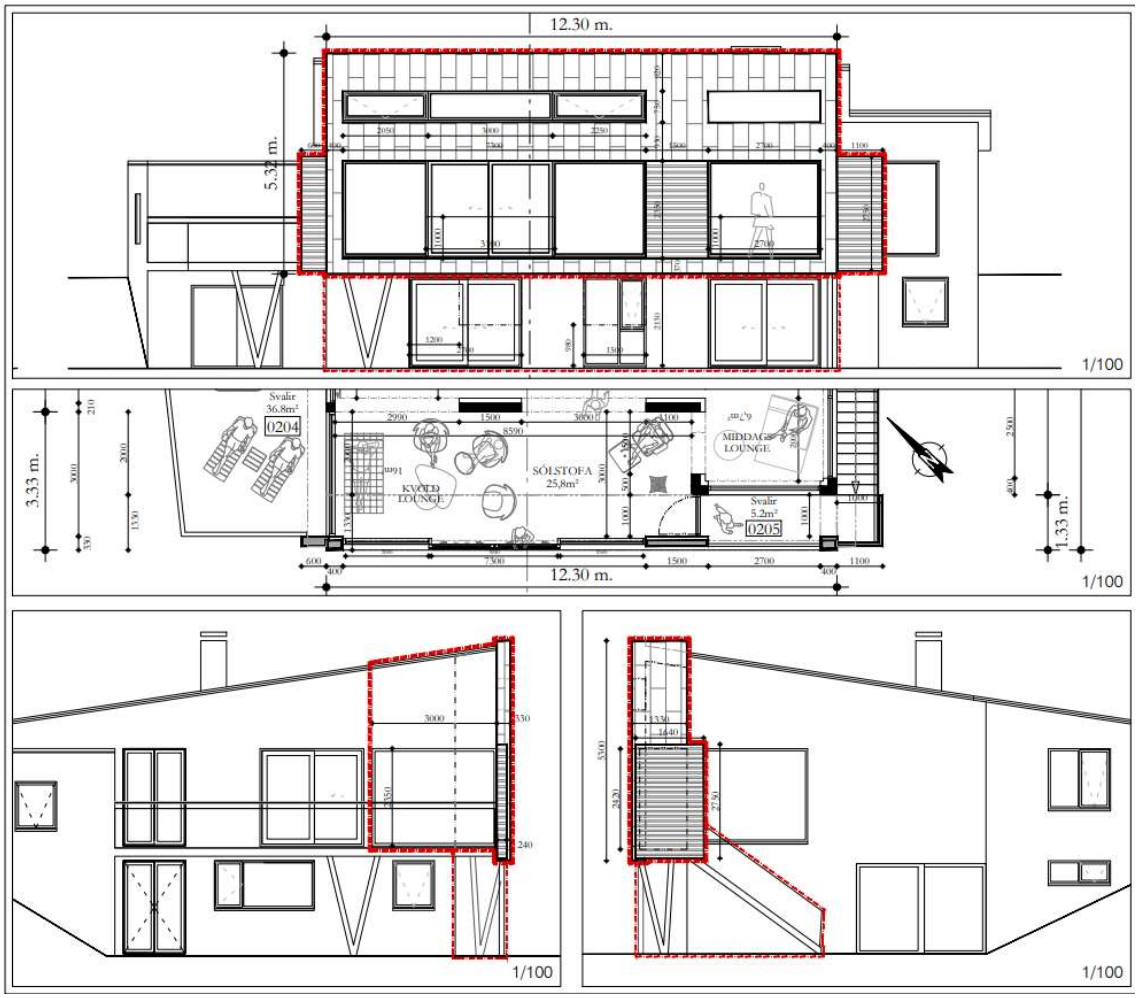


Mynd 2 Neðri hæð.

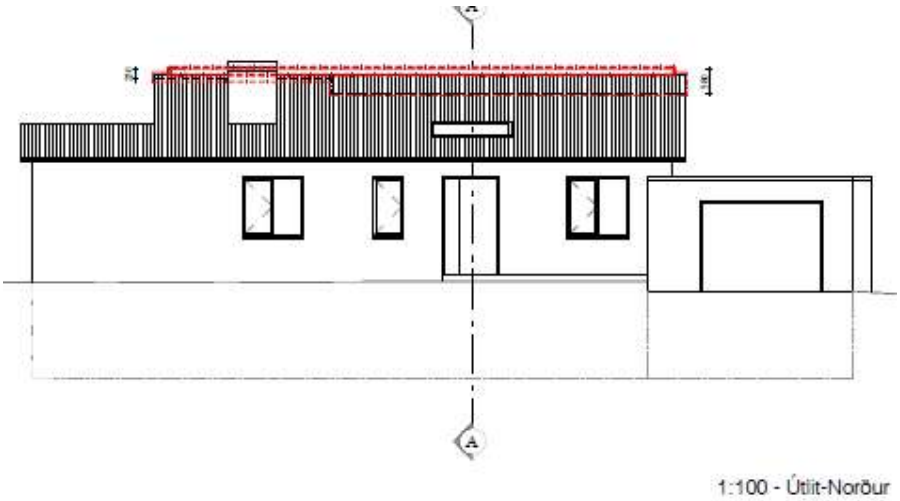


Mynd 3 Nýr stigi á austurhlið og sólstofa á efri hæð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10.2026

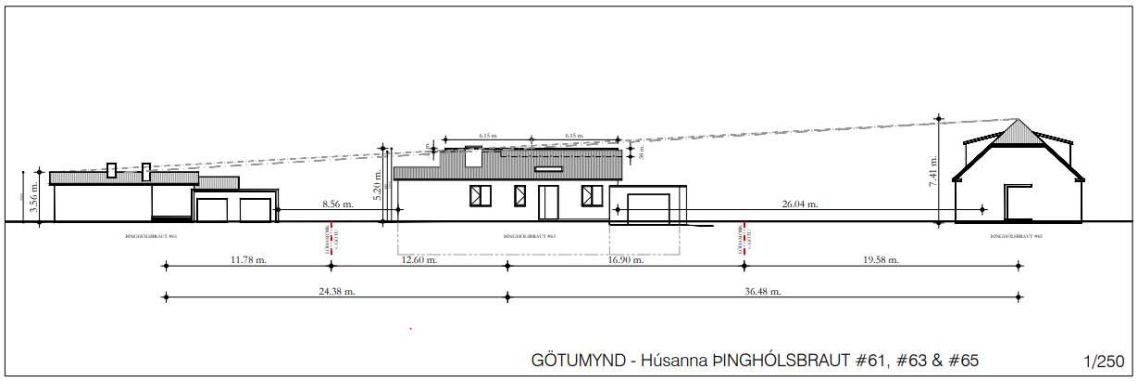


Mynd 4 Efri uppdráttur séð úr suðvestri, neðri frá hliðum.



Mynd 5 Útlit frá götu úr norðri. Hækkun á þaki merkt með rauðu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026



Mynd 6 Götusnið. Hér sést hækkun hússins merkt með brotalínu. Hækkunin má teljast óveruleg.

Forsendur í gildandi skipulagi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 28. september 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. desember 2021. Samkvæmt aðalskipulagi er umrædd lóð á íbúðasvæði (ÍB-1) á Kársnesi.

Mynd 7 Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Landnotkun (ÍB-1). Mynd af kortavef Kópavogsbæjar.

Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina.

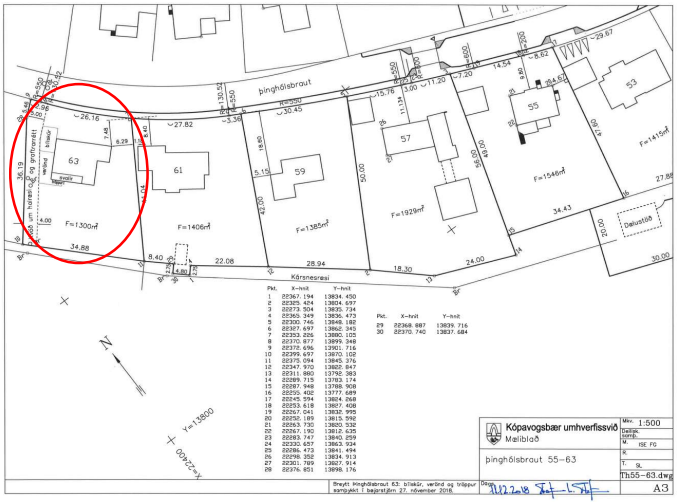
Núverandi staða á lóðinni

Á lóðinni er einbýlishús á tveimur hæðum byggt 1955. Frá götu er húsið ein hæð. Byggt var við húsið árið 2005 og 2015 eftir teikningum frá Kurt og pí og útliti hússins breytt 2018-2020.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Mynd 8 Götumynd af google map. Þinghólsbraut 63.

Mynd 9 Suðvesturhlið hússins þar sem fyrirhuguð viðbygging yrði staðsett.



Mynd 10 Lóðablað dags.11.desember 2018.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Rammaákvæði aðalskipulags

Í svæðum sem ekkert deiliskipulag er í gildi, er stuðst við rammaákvæði aðalskipulags þegar sótt er um breytingar í þegar byggðum hverfum.

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**

Nýtingarhlutfallið er á bilinu 0,1- 0,4. Meðaltals nýtingarhlutfall er **0,28**.

Mynd 11 Viðmiðunarsvæði merkt með grænu.

Um hæð húsa 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.

Í götusniði sem fylgdi með umsókn er gerð tilraun til að sýna fram á að hæð hússins fari ekki yfir hæð línu sem dregin er milli húsanna við hliðina. Þetta snið er þó ekki byggt á áreiðanlegum hæðarkótum.

Í lidarvefsjá Kópavogsbæjar er hægt að draga línu á milli húsþaka sitt hvorum megin við og merkja líklega hækkun með grænu. Þetta eru heldur ekki alveg nákvæm gögn en þessi gögn styðja samt sem áður við niðurstöðu götusniðs sem fylgdi umsókninni. Hæð hússins fer að öllum líkindum ekki yfir línu sem dregin er á milli húsanna sitt hvorum megin við og telst hækkun hússins þar að auki óveruleg.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Mynd 12 Sniðmynd úr lidargagnagrunni.Viðbyggingin er áætluð með grænum lit.

Byggingarlína

Mynd 13 Byggingarlína merkt með grænu.

Umsögn

Í rammahluta aðalskipulags, kafla 7, eru sett fram stefnumótandi rammaákvæði sem gilda um þegar byggð hverfi. Þegar óskað er eftir breytingum í þegar byggðum hverfum samkvæmt 43. og 44. greinum skipulagslaga nr. 123/2010 skulu rammaákvæðin höfð til hliðsjónar. Vegna fyrirhugaðrar viðbyggingar við Þinghólsbraut 63 skal taka mið af eftirfarandi rammaákvæðum:

> *1. a) Ef fyrirhugaðar eru viðbyggingar/nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða.*
>
> *b) Hæð viðbyggingar/nýbyggingar skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.*
>
> *c) Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.*
>
> *2. Stærð og umfang viðbygginga og bílageymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.*

Sú breyting sem spurst er fyrir um er að mestu leyti í samræmi við ofangreind rammaákvæði að undanskildu ákvæði 1a, þar sem nýtingarhlutfall fer lítillega umfram meðaltal nærliggjandi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

lóða. Nýtingarhlutfall á lóðinni yrði 0,3 er en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða 0,28.

Af framlögðum gögnum má ætla að hæð hússins fari ekki yfir hæð húsa sitt hvorum megin við. Viðbyggingin er innan byggingarlínu sem dregin er á milli húsa. Viðbyggingin sést lítið frá götu.

Niðurstaða

Með vísan til ofangreinds og byggt á fyrirliggjandi gögnum er það mat skipulagsfulltrúa að breyting sú sem spurst er fyrir um sé ekki þess eðlis að af henni hljótist mikil eða íþyngjandi grenndaráhrif. Ekki er gerð athugasemd við að ofangreind umsókn um byggingarleyfi verði grenndarkynnt fyrir hagsmunaaðilum að Þinghólsbraut 65, 61, 62, 64 og 66.

F.h. skipulagsfulltrúa Kópavogs

Díana Berglind Valbergsdóttir

verkefnastjóri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026