Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

ONE 26051989/EML
Kópavogi, 26. ágúst 2026
Skipulagsgátt nr. 755/2026

Sunnubraut 29

Byggingarleyfisumsókn. Umsögn skipulagsfulltrúa

Forsendur
Ferill málsins
Athugasemdir og umsagnir
Viðbrögð Kópavogsbæjar við athugasemdum
Niðurstaða

Forsendur

Svæði breytinganna afmarkast við lóð nr. 29 við Sunnubraut á suðurhluta Kársness. Lóðin er 572 m² að flatarmáli og á henni er einbýlishús á tveimur hæðum og bílskúr með heildarbyggingarmagn 356,2 m². Á neðri hæð undir bílskúr er óskráð bátaskýli, 29,9 m² að stærð, tengt íbúðarhúsinu. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,62.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019–2040 er landnotkun skilgreind sem íbúðarbyggð, ÍB-1. Í kafla 2 um byggð er fjallað um svæðið. Um er að ræða lágreista og nokkuð fastmótaða byggð í eldra hverfi bæjarins. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina. Í aðalskipulagi kemur fram að breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum bæjarins, þar sem ekki er deiliskipulag í gildi, skuli ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar. Götureitir eldri hverfa bæjarins teljast að mestu fullbyggðir og skal því meta áhrif breytinga eða nýrra bygginga út frá svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er, þannig að þær falli sem best að yfirbragði hverfisins.

Lóðin er á ódeiliskipulögðu svæði.

Ferill máls

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 8. maí 2026 var byggingarleyfisumsókn lóðarhafa Sunnubrautar 29, móttekin 5. febrúar 2026, vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Sótt er um að 29,9 m² ósamþykktu bátaskýli verði breytt í íbúðarrými og að það verði hluti af núverandi húsnæði. Ytra borði hússins breytist, gluggum fjölgar, núverandi gluggar eru stækkaðir og hurðum bætt við. Hluti lóðar lækkar svo hægt sé að bæta við gólfsíðum gluggum og hurðum og bæta birtuskilyrði neðri hæðar. Grafa þarf út botnplötu bátaskýlis til að ná 2,5 m lofthæð. Komið er fyrir heitum potti á suðvesturhluta lóðar. Fyrirhugað er að skipta út ónýtu þaki. Hæð hússins helst óbreytt og ekki er verið að breyta hæð lóðarmarka. Byggingarmagn eykst úr 356,2 m² í 386,1 m². Nýtingarhlutfall hækkar úr 0,62 í 0,67.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. júní 2026 var samþykkt að grenndarkynna framlagða byggingarleyfisumsókn fyrir hagsmunaaðilum á lóðum nr. 27 og 31 við Sunnubraut.

Byggingarleyfisumsóknin, uppdráttur dags. 5. febrúar 2026, uppfærður 26. maí 2026, var kynnt á heimasíðu Kópavogs og í Skipulagsgáttinni undir málsnúmeri 755/2026, auk þess sem hún var grenndarkynnt fyrir ofangreindum hagsmunaaðilum. Kynningartími var frá 16. júní til 17. júlí 2026. Alls barst ein ábending og athugasemd frá lóðarhöfum Sunnubrautar 31.

Athugasemdir og ábendingar

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

Hulda Jónasdóttir, lóðarhafi Sunnubrautar 31. Fylgiskjal 1

1. Eigendur Sunnubrautar 31 gera athugasemd við fyrirhugaðar breytingar á Sunnubraut 29 og telja að þær auki innsýn inn á lóð og íbúðarhús að Sunnubraut 31. Þau sjónarmið eru sett fram að breytingar á innra skipulagi og rýmisnotkun hússins, ásamt stækkun glugga á vesturhlið þess, leiði til aukinnar beinnar sjónlínu að helstu dvalarsvæðum fjölskyldunnar að Sunnubraut 31, bæði innan- og utandyra. Því leggja þau til mótvægisaðgerð sem felst í því að komið verði fyrir varanlegum, um þriggja metra löngum og 2,3 metra háum skjólvegg, eða sambærilegri lausn, við lóðarmörk til að bæta friðhelgi á þeim svæðum þar sem grenndaráhrifa gætir mest. Að öðru leyti eru ekki gerðar athugasemdir við framkvæmdina.

Viðbrögð Kópavogsbæjar við athugasemdum

Umsögn 1

Fyrirhugaðar breytingar fela ekki í sér hækkun hússins, stækkun byggingar út fyrir núverandi byggingarreit eða breytingu á staðsetningu hennar gagnvart lóðarmörkum. Breytingarnar felast fyrst og fremst í því að áður óskráð rými undir bílskúr verði nýtt sem íbúðarrými, auk breytinga á gluggum, hurðum og frágangi lóðar. Þótt breytingar verði á gluggum er ekki talið að þær hafi í för með sér grenndaráhrif sem séu veruleg eða umfram það sem almennt má gera ráð fyrir í gróinni íbúðarbyggð þar sem gagnkvæm innsýn milli lóða er þegar til staðar.

Hæð hússins helst óbreytt, lóðarmörk breytast ekki og breytingarnar raska ekki yfirbragði aðliggjandi byggðar, sbr. markmið Aðalskipulags Kópavogs 2019–2040 um að breytingar á einstökum lóðum í eldri hverfum falli að svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er. Skipulagsfulltrúi bendir á að sækja þarf um leyfi til byggingarfulltrúa fyrir skjólveggjum sem eru hærri en 1,8 metrar og samþykki beggja lóðarhafa þarf að liggja fyrir ef slíkur skjólveggur er reistur á eða við lóðarmörk. Því má við bæta að lóðarhafar munu hafa verið í samskiptum varðandi byggingu skjólveggjar á lóðarmörkum til að draga úr innsýn milli lóða.

Samantekt

Umsókn vegna Sunnubrautar 29 felur í sér breytingu á óskráðu bátaskýli í íbúðarrými, breytingar á gluggum og hurðum, auk breytinga á lóð. Hæð hússins helst óbreytt og ekki er verið að breyta lóðarmörkum. Ein athugasemd barst frá eigendum Sunnubrautar 31 sem telja að breytingarnar auki innsýn inn á lóð þeirra og íbúðarhús og leggja til að reistur verði skjólveggur við lóðarmörk sem mótvægisaðgerð.

Niðurstaða umsagnar

Ekki er tekið undir sjónarmið um verulega aukna innsýn vegna breyttrar nýtingar rýma innanhúss og breytinga á gluggum. Breytingarnar eru ekki taldar skerða hagsmuni nágranna umfram það sem almennt má búast við í íbúðarbyggð.

Umsókn um byggingarleyfi fyrir Sunnubraut 29 telst í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019–2040. Leggur skipulagsfulltrúi því til að ofangreind byggingarleyfisumsókn fyrir Sunnubraut 29, uppdráttur dags. 5. febrúar 2026, uppfærður 26. maí 2026, verði samþykkt.

Vakin er athygli á notkun lóðarinnar skal takmarkast við samþykkt lóðarmörk skv. lóðarleigusamningi dags. 22. mars 2021 og ekki er heimilt að nýta hluta bæjarlands til einkaafnota. Afnot lóðarhafa á svæði sem hann hefur helgað sér út fyrir lóðarmörk, samkvæmt þinglýstum samningi, er á hans ábyrgð. Komi til framkvæmda á vegum Kópavogsbæjar, s.s. við veitumannvirki eða stígagerð getur komið til þess að gerð sé krafa um að lóðarhafi láti af nýtingu svæðis á bæjarlandi.

f.h. skipulagsfulltrúa

Elín Mjöll Lárusdóttir
verkefnastjóri

Fylgiskjal 1

Athugasemd vegna grenndarkynningar – Sunnubraut 29

Við, eigendur Sunnubrautar 31, viljum koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri vegna grenndarkynningar á byggingarleyfisumsókn fyrir Sunnubraut 29.

Að okkar mati felast helstu grenndaráhrif framkvæmdarinnar gagnvart Sunnubraut 31 í samanlögðum áhrifum breyttrar notkunar rýmis, fjölgunar glugga og stækkunar glugga á vesturhlið hússins.

Breytingarnar fela meðal annars í sér að það svæði sem áður var umferðar- og gangrými, með tengingu milli hæða og aðkomu að svefnherbergjum, en ekki hluti af aðaldvalarrými hússins, verður endurskipulagt. Samkvæmt fyrirliggjandi teikningum verður hringstiginn fjarlægður og rýmið opnað inn í stofu með stóru gluggasvæði. Við þessar breytingar verður suðvesturhluti efri hæðar hluti af aðaldvalarrými hússins.

Þessar breytingar hafa í för með sér verulega aukna og beina sjónlínu inn í húsið nr. 31 og yfir allan suðurhluta lóðarinnar, þar með talið aðaldvalarsvæði fjölskyldunnar næst íbúðarhúsinu. Þar eru svalir og verönd sem eru helstu útivistarsvæði fjölskyldunnar, auk verulega aukinnar innsýnar inn í íbúðarhúsið sjálft.

Við gerum okkur fyllilega grein fyrir því að í þéttri íbúðarbyggð verður ekki komið að öllu leyti í veg fyrir gagnkvæma innsýn milli lóða. Athugasemdir okkar lúta því ekki að því að útiloka alla innsýn heldur að því að fyrirhugaðar breytingar auki hana verulega miðað við núverandi ástand.

Við teljum að mótvægisaðgerðir séu nauðsynlegar til að draga úr þessum grenndaráhrifum. Við höfum fengið jákvæð viðbrögð frá eigendum Sunnubrautar 29 í því samhengi.

Að okkar mati væri hægt að leggja áherslu á að skapa skýlingu á svæðinu allra næst húsinu nr. 31 með því að koma fyrir varanlegum skjólvegg eða annarri sambærilegri varanlegri skjólun við lóðarmörk.

Við teljum að hægt sé að draga úr innsýn með því að koma fyrir skjólvegg við lóðarmörk í beinu framhaldi af ysta horni hússins nr. 31 þar sem svalir enda. Slíkur skjólveggur gæti verið um það bil þriggja metra langur og um 230 cm á hæð, mælt frá gólfhæð svalanna á Sunnubraut 31. Um væri að ræða afmarkaða og hóflega mótvægisaðgerð sem tæki aðeins til þess svæðis þar sem grenndaráhrifa framkvæmdarinnar gætir mest.

Markmið slíkrar aðgerðar væri að tryggja eðlilega friðhelgi á því svæði þar sem fjölskyldan dvelur mest og draga eftir föngum úr beinni sjónlínu inn í íbúðarhúsið og yfir svalir, verönd og aðaldvalarsvæði næst húsinu.

Að öðru leyti gerum við ekki athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar.

Rafræn skilríki

Undirritað af: Elín Mjöll Lárusdóttir

Tími: 04.09.2026 10:43
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign