Kópavogsbær
Fannborg 2
200 Kópavogur
Sími 570 1500
kopavogur.is

Hnoðraholt.
Þorrasalir 37
Breytt deiliskipulag

Umsögn
Forsendur
Ferill málsins
Athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða

Skjal sótt af '00000000000' dags: 24.10 2026

Kópavogi 5. júlí 2021/ ss
Samþykkt / hafnað í skipulagsráði 5. júlí 2021
Samþykkt / hafnað í bæjarráði xx. júlí 2021
málsnr. 21031048

1) Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2012 til 2024 staðfest 24. febrúar 2014 gerir ráð fyrir íbúðarbyggð á umræddu deiliskipulagssvæði. Í gildi er deiliskipulag, Hnoðraholt – Smalaholt. – samþykkt í bæjarráði 2. maí 2006 m.s.br. Þorrasalir 37 birt í B- deild Stjórnartíðinda 16. maí 2012. Í þeirri breytingu var samþykkt að hækka vegghæð húss um 40 cm.
Skipulagsráð samþykkti á fundi sínum 15. júní 2020 að auglýsa erindi Vilhjálms Hjálmarssonar arkitekts fh. lóðarhafa í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillaga var auglýst í fréttablaði og lögbirtingarblaði þann 27. júlí 2020. Athugasemdir bárust frá bæjaryfirvöldum í Garðabæ. Á fundi skipulagsráðs þann 5. október 2020 var erindið lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulags- og byggingardeildar dags 5. október 2020 og samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstórnar.
Á fundi bæjarstórnar 13. október 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest og auglýsing birt í B- deild stjórnartíðinda 4. desember 2020. (fylgiskj. 1)

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs þann 29. mars 2021 var samþykkt að grenndarkynna í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga, erindið Sigurðar Hallgrímssonar arkitekts fh. lóðarhafa að breyttu deiliskipulagi Þorrasala 37 fyrir lóðarhöfum Þorrasala 6, 8, 10 og 35, Þrúðsala 18 og bæjaryfirvöldum í Garðabæ. (fylgiskj. 2)
Frestur til að gera athugasemdir við erindið var til kl. 15:00 miðvikudaginn 26. maí 2021.
Í breytingunni felst að byggingarreitur einnar hæðar viðbyggingar sem samþykkt var 4. desember 2020 er stækkaður um 22 m^2. Einnig verður til nýr byggingarreitur fyrir einnar hæðar viðbyggingu 18 m^2 að stærð sunnan við núverandi hús, og nær hann 2,5 metra frá húsinu.
Þá er gert ráð fyrir að byggt verði nýtt salerni og anddyri 15 m^2 að stærð innan núverandi byggingareits á 1. hæð við hlið núverandi anddyris. Við þessar breytingar eykst byggingarmagn hússins úr 392 m^2 í samtals 447 m^2 og nýtingarhlutfall verður 0.6 í stað 0.53.
Athugasemdir bárust á kynningartíma frá bæjaryfirvöldum í Garðabæ. (fylgiskj. 3)
og lóðarhöfum Þrúðsala 18. (fylgiskj. 3)

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:
1. Skipulagsnefnd Garðabæjar.
2. Lóðarhöfum Þrúðsala 18

1. Skipulagsnefnd Garðabæjar gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar

1.1
Skipulagsnefnd gerir athugasemd við að opið grænt svæði sé skert og minnir á að litið er um opin svæði í deiliskipulagi Hnoðraholts og Smalaholts í Kópavogi.

Í greinargerð deiliskipulags segir um opin svæði: „Deiliskipulagið liggur að stóru opnu svæði til austurs og suðurs. Inni í hverfinu verða græn svæði sem nýtast fyrir gönguleiðir, leiksvæði og trjárækt. Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins þ.e. grenndarvellir, trjáræktarsvæði, ásamt leikskóla tengjast með stígum.“

Skipulagsnefnd bendir á að þau opnu grænu svæði sem deiliskipulagið getur um eru Garðabæjarmegin sveitafélagsmarka og þessu hefur verið gætt í tillögu að deiliskipulagi Hnoðraholts norður sem nú er í auglýsingu að græn svæði séu milli núverandi byggðar í

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

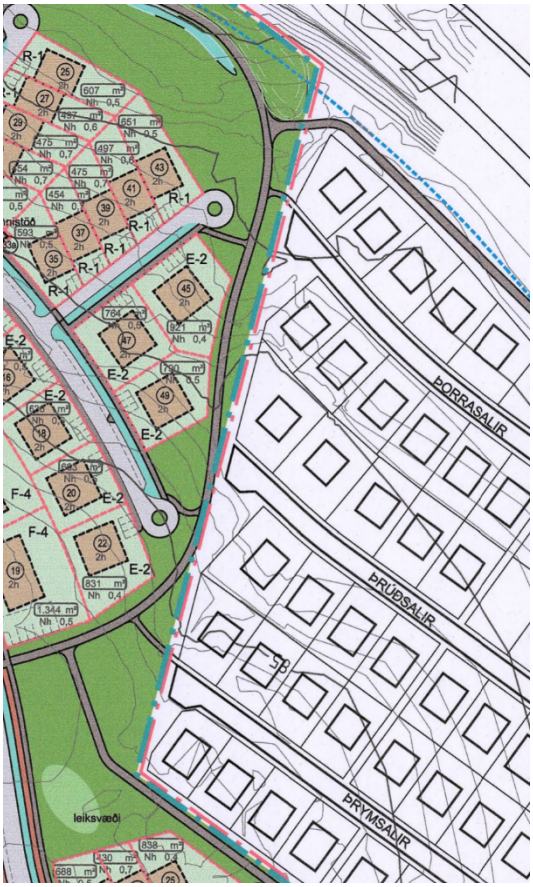
Kópavogi og hinnar nýju byggðar Garðabæjarmegin. Því er eðlilegt að Kópavogur sjái til þess að þau fáu svæði sem eru opin Kópavogsmegin séu óskert.

Umsögn 1.1
Í athugasemd bæjaryfirvalda Garðabæjar dags. 1. júní 2021 er vísað til fyrri athugasemda dags. 7. september 2020 sem gerðar voru við erindi lóðarhafa frá 2020 og samþykkt var í sveitarstjórn 13. október 2020 sem fjallaði um stækkun lóðar, stækkun byggingarreitar og aukið byggingarmagn.
Fyrri athugasemd skipulagsnefndar Garðabæjar fjallar um skerðingu á opnu svæði og telur nefndin að Kópavogur sjái til þess að þau fáu svæði sem eru opin Kópavogsmegin séu óskert.

Skipulagsdeild Kópavogs mun í þessari umsögn aðeins fjalla um þá breytingu á deiliskipulagi sem viðkemur stækkun á byggingarreit um í allt 55 m2 enda hefur stækkun á lóð þegar verið samþykkt í deiliskipulagsbreytingu frá október 2020 með vísan í umsögn skipulagsdeildar Kópavogs dags. 14. september 2020.

Það er mat skipulagsdeildar að athugasemd bæjaryfirvalda Garðabæjar sem höfðar til fyrra erindi lóðarhafa frá 2020 um stækkun lóðar gefi ekki tilefni til að hafna óskum lóðarhafa Þorrasala 37 um að breyta byggingarreit og auka byggingarmagn um 55 m2 þar sem byggingarreitur er ekki að koma nær núverandi lóðarmörkum.

Þá bendir skipulagsdeild á að auka megi grænt yfirbragð opna svæðisins á sveitarfélagsmörkum með því að sveitarfélögin Kópavogur og Garðabær sameinist um gerð göngustígar á milli deiliskipulagssvæðis Hnoðraholts og fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar Garðabæjar í Hnoðraholti. sjá teikningu hér að neðan.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

2. Skipulagsnefnd Garðabæjar gerir eftirfarandi athugasemdir og ábendingar

2.1
Við eigendur Þrúðsala 18 óskum eftir skýringum á greindargerð sem lögð var fram á fundi skipulagsráðs nr.95. dags. 29. mars 2021 / ONE 21031048.
Þar segir í annarri málsgrein „ Áfram er gert ráð fyrir þakverönd ofan á hluta viðbyggingar“. Við gerum athugasemd við að ekki er tilgreint hvort þessi þakverönd snúi til vesturs eð suðurs.

Við áttum fund með Arkþing arkitektum til að fá betri útskýringar á viðbyggingunni og fegnum skýr svör frá þeim að þakveröndin yrði einungis á vesturhlið, jafnframt að viðbyggingin sem myndi snúa að okkar eign yrði aldrei hærri en núverandi steyptur veggur.

Við óskum eftir að þetta verði staðfest af skipulagsráði Kópavogsbæjar og að við fáum loka teikningar af viðbyggingu til suðurs.

Umsögn 1.1
Eftir að hafa fengið ýtarlegri hönnunargögn frá Arkþing arkitektum getur skipulagsdeild staðfest að þakverönd verður aðeins á vesturhlið húss, snýr í norðvestur og veldur óverulegum umhverfisáhrifum fyrir lóðarhafa að Þrúðsölum 18. Skipulagsdeild bendir á að viðbygging sem er framlenging af eldhúsi er hærri en núverandi steyptur veggur og kemur það skýrt fram á grenndarkynntum gögnum. (fylgiskj. 4)
Þar sem umrædd viðbygging er staðsett 2 metra frá suðvesturhorni samþykkts byggingarreitar er það mat skipulagsdeildar að viðbyggingin valdi ekki útsýnisskerðingu. (fylgiskj. 5 og 6)

3) Niðurstaða umsagnar skipulagsdeildar 5. júlí 2021:

Það er mat skipulagsdeildar að athugasemd bæjaryfirvalda Garðabæjar sem höfðar til fyrra erindi lóðarhafa frá 2020 um stækkun lóðar gefi ekki tilefni til að hafna óskum lóðarhafa Þorrasala 37 um að breyta byggingarreit og auka byggingarmagn um 55 m2 þar sem byggingarreitur er ekki að koma nær núverandi lóðarmörkum.

Þegar skoðað er hvernig fyrirhuguð breyting fellur að aðliggjandi byggð við Þorrasali, Þrúðsali og fyrirhugaða byggð í Garðabæ með yfirbragði hverfisins í huga hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun er það mat skipulagsdeildar að ekki séu veruleg íþyngjandi umhverfisáhrif af umræddri breytingu á nágrennið og Þrúðsali 18

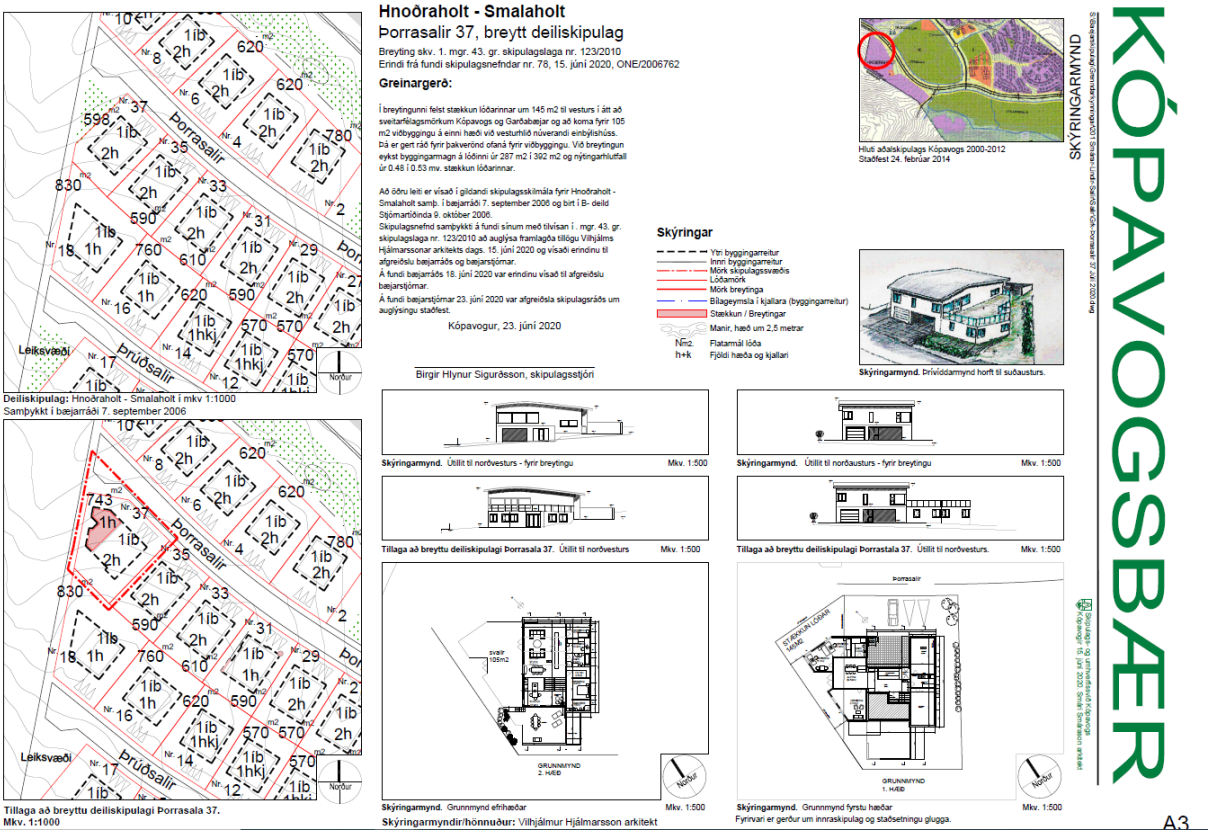
Þá bendir skipulagsdeild á að auka megi grænt svæði með því að sveitarfélögin Kópavogur og Garðabær sameinist um gerð göngustígar á milli deiliskipulagssvæðis Hnoðraholts og fyrirhugaðri íbúðarbyggð Garðabæjar í Hnoðraholti.

4) Niðurstaða skipulagsráðs 5. júlí 2021:

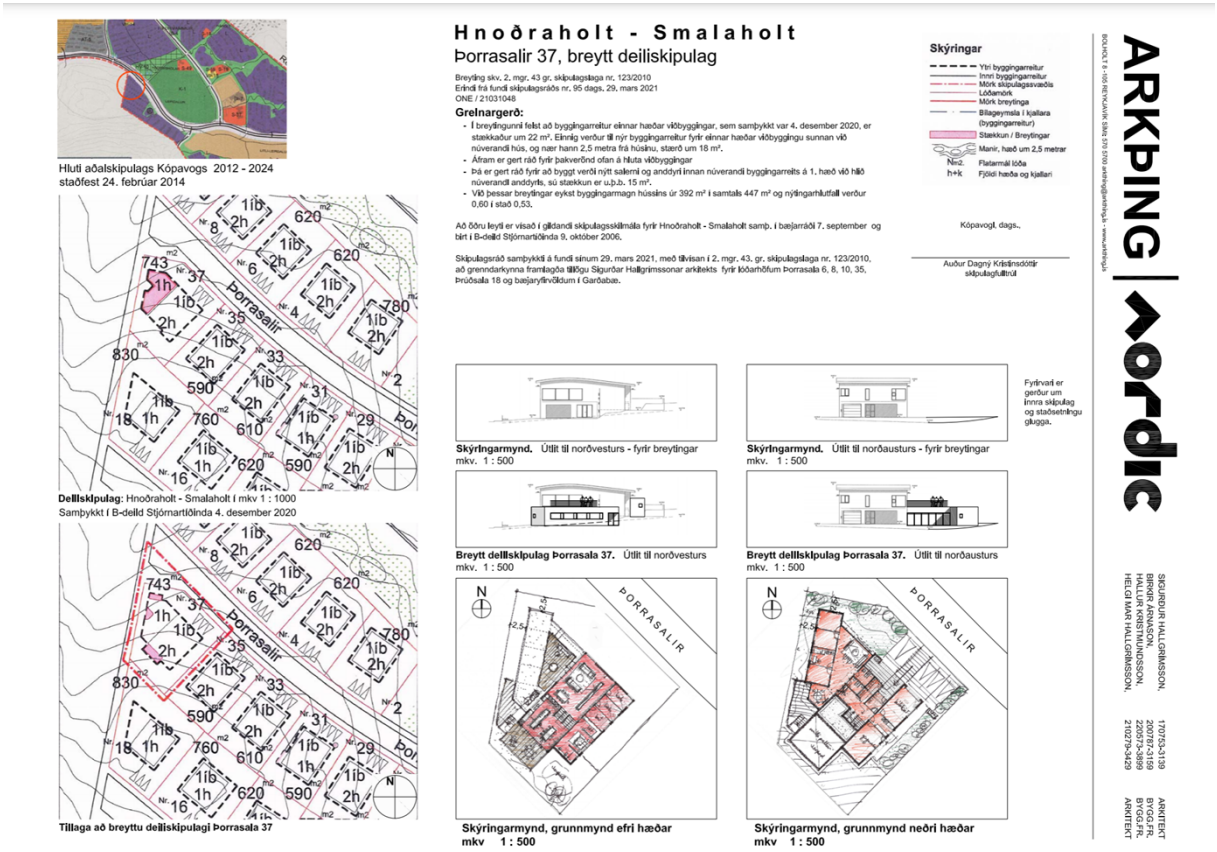
Skipulagsráð samþykkir erindið dags. 29. mars 2021 og vísar því til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 1



Fylgiskjal 2



Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 3

GARÐABÆR
www.gardabaer.is

Kópavogsbær
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Garðabæ, 1. júní 2021
Mál nr. 2104498

Efni: Þorrasalir 37 - grenndarkynning

Á fundi skipulagsnefndar þann 27. maí sl var tekið fyrir ofangreint mál og eftirfarandi bókun gerð.

„Skipulagsnefnd Garðabæjar vísar til bókunar vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi sem náði til sömu lóðar og var send inn sem athugasemd við tillöguna. Ekki var tekið tillit til athugasemdarinnar við afgreiðslu málsins smbr. framlagt erindi Kópavogsbæjar dags. 14. október 2020.

Bókun Skipulagsnefndar 27.ágúst 2020 var svohljóðandi:

"Lög fram tillaga að breytingu deiliskipulagi Hnoðraholts og Smalaholts í Kópavogi. Breytingin nær til lóðarinnar Þorrasalir 37 og gert ráð fyrir því að lóðin stækki til vestur sem nemur opnu svæði sem er vestan við lóðina að bæjarmörkum að Garðabæ. Byggingarreitur lóðarinna stækkar einnig.

Skipulagsnefnd gerir athugasemd við að opið grænt svæði sé skert og minnir á að lítið er um opin svæði í deiliskiplagi Hnoðraholts í Kópavogi. Í greinargerð deiliskipulags segir um opin svæði: "Deiliskipulagssvæðið liggur að stóru opnu svæði til austurs og suðurs. Inni í hverfinu verða græn svæði sem nýtast fyrir gönguleiðir, leiksvæði og trjárækt. Opin svæði til leikja og útiveru innan deiliskipulagsins þ.e. grenndarvellir, trjáræktarsvæði,ásamt leikskóla tengjast með stígum."

Skiplagsnefnd bendir á að þau opnu grænu svæði sem deiliskipulagið getur um eru Garðabæjarmegin sveitarfélagsmarka og þessu hefur verið gætt í tilögu að deiliskipulagi Hnoðraholts norður sem nú er í auglýsingu að græn svæði séu milli núverandi byggðar í Kópavogi og hinnar nýju byggðar Garðabæjarmegin. Því er eðlilegt að Kópavogur sjái til þess að þau fáu svæði sem eru opin Kópavogsmegin séu óskert. ""

Afgreiðslu málsins er vísað til bæjarstjórnar.

Ráðhúsið við Garðatorg • 210 Garðabæ • sími: 525 8500 • fax: 565 2332 • netfang: gardabaer@gardabaer.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

GARÐABÆR
www.gardabaer.is

Virðingarfyllst,

Arinbjörn Vilhjálmsson
skipulagsstjóri

Vakin er athygli á því að erindi þetta verður ekki sent með bréfpósti nema óskað sé eftir því sérstaklega.

Fylgiskjal 3

From: Snorri Sigurdsson
To: Skipulag
Subject: Vegna fyrirhugaðrar viðbyggingar við Þorrasali 37
Date: fimmtudagur, 10. júní 2021 19:20:36

Góðan dag

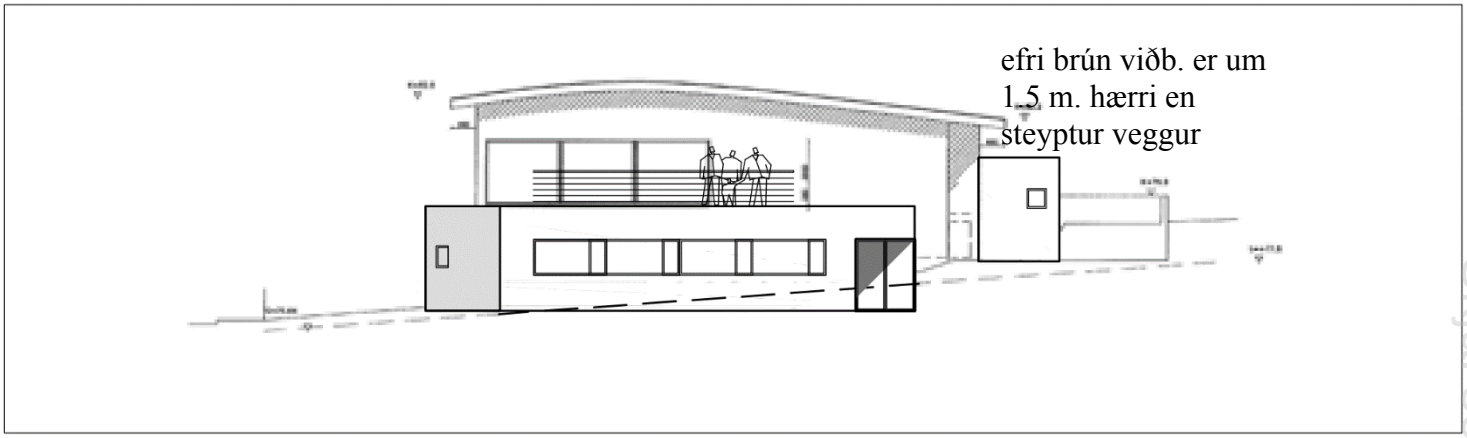
Við eigendur Þrúðsala 18 óskum eftir skýringum á greinargerð sem lögð var fram á fundi skipulagsráðs nr. 95 dags 29. Mars 2021/ONE/21031048.
Þar segir í annarri málsgrein ,,Áfram er gert ráð fyrir þakverönd ofan á hluta viðbyggingar". Við gerum athugasemd við að ekki er tilgreint hvort þessi þakverönd snúi til vesturs eða suðurs.

Við áttum fund með Arkþing arkitektum til að fá betri útskýringar á viðbyggingunni og fengum skýr svör frá þeim að þakveröndin yrði einungis á vesturhlið, jafnframt að viðbyggingin sem myndi snúa að okkar eign yrði aldrei hærri en núverandi steyptur veggur. Við óskum eftir að þetta verði staðfest af skipulagsráði Kópavogsbæjar og að við fáum loka teikningar af viðbyggingu til suðurs.

Virðingarfyllst,
Snorri Sigurðsson
Sjöfn Friðriksdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 4

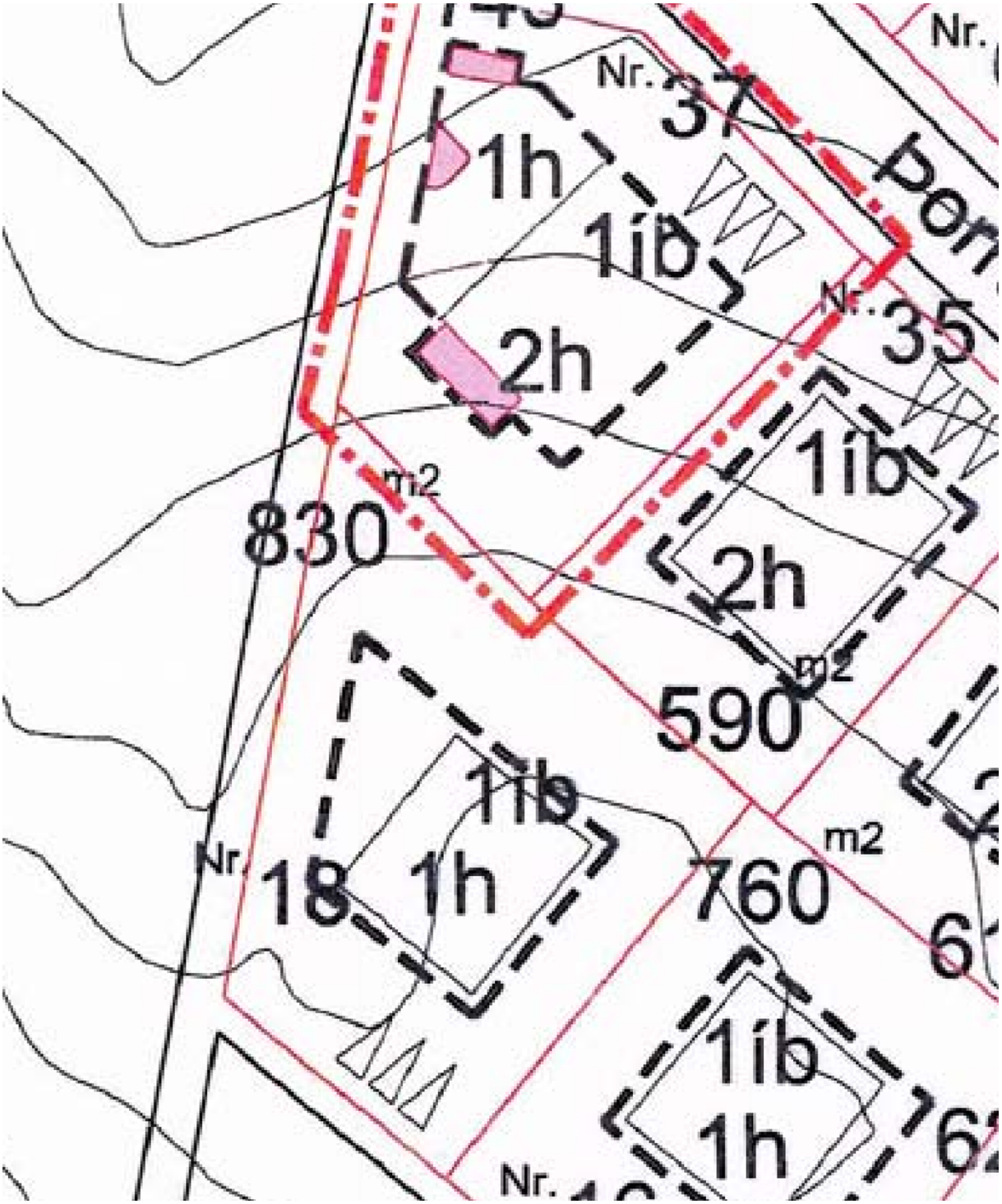


Breytt deiliskipulag Þorrasala 37. Útlit til norðvesturs
mkv. 1 : 500

Fylgiskjal 5

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Fylgiskjal 6



Skjal sótt af '0000000000000' dags: 24.10 2026