Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11 2026

Kársnes.
Litlavör 19
Breytt deiliskipulag

Umsögn

Forsendur
Ferill málsins
Athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða

Kópavogi 3. september 2022
Samþykkt / hafnað í skipulagsráði 5. desember 2022
Samþykkt / hafnað í bæjarstjórn xx.
málsnr. 2204613

1) Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2019 til 2040 staðfest 28. desember 2021 gerir ráð fyrir íbúðarsvæði á vesturhluta Kársness. Merkt ÍB-1 á aðalskipulagsuppdrætti.
Í gildi er samþykkt deiliskipulag samþykkt á fundi bæjarstjórnar 18. nóvember 2010 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 10. desember 2010 með síðari breytingu sem samþykkt var á fundi bæjarstjórnar 12. febrúar 2019 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 16. apríl 2019. (Sjá fylgiskjal 1)

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs þann 30. maí 2022 var lagt fram erindi Vilhjálms Hjálmarssonar arkitekts dags. 25. apríl 2022 fh. lóðarhafa að breyttu deiliskipulagi fyrir Litluvör 19. (Sjá fylgiskjal 3)
Tillagan var samþykkt með tilvísun í 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 í grenndarkynningu til lóðarhafa Litluvarar 15, 17, 21 og 23.
Tillagan (Sjá fylgiskjal 4) var grenndarkynt og frestur til að skila athugasemdum var til 21. júlí 2022.
Athugasemdir bárust. Á fundi skipulagsráðs 15. ágúst 2022 var erindið lagt fram að nýju ásamt innsendum athugasemdum (Sjá fylgiskjal 2) og því frestað og skipulagsdeild falið að taka saman umsögn.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Sigríði G. Ólafsdóttur , lóðarhafa Litluvarar 17 sbr. tölvupóst dags. 19.júlí 2022

Sigríður B. Ólafsdóttir
Litlavör 17

1.1
Við íbúar að Litluvör 17 mótmælum harðlega fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi á lóð Litluvarar 19.

Í tillögunni er fyrirhugað að reisa tvær hæðir við austurgafl hússins og mun slík framkvæmd koma til með að draga verulega úr nýtingu sólpallar með heitum potti sem við erum með við suður-og vesturgafl hússins okkar. Enn fremur er útséð að það mun auka frekar á skuggavarp síðdegis og draga mikið úr útsýni. Einungis eru 5-6 metrar frá austurgafli hússins að Litluvör 19 að vestari lóðarmörkum hjá okkur á Litluvör 17.
Sérstaklega er okkur umhugað um að við fáum að njóta örlítils næðis á sólpallinum okkar og við heita pottinn en þegar er búið að setja stíg og girðingu milli húsanna tveggja til auðvelda aðgengi íbúa bæjarins um hverfið.

Af framgreindu viljum við, íbúar Litluvarar 17, að fyrirhuguð tillaga að breytingu á deiliskipulagi á lóð Litluvarar 19 verði felld niður.

Umsögn 1.1:
Með vísan í greinargerð sem fylgir tillögu að breyttu deiliskipulagi kemur fram að í gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja parhús á tveimur hæðum á umræddri lóð auk þess að koma fyrir stakstæðri bílageymslu á einni hæð á norðausturhluta lóðarinnar. Heimilt er að koma fyrir fjórum bílastæðum á lóð með aðkomu frá Litluvör.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026

Í erindinu er verið að óska eftir því að auka byggingarmagn á lóð úr 282 m² í 328 m² og að þakkantar fari um 0.2 metra upp fyrir hámarks vegghæð. Að auki fara svalir á norðurhlið viðbyggingar út fyrir byggingarreit til norðurs. (Sjá fylgiskjal 5 núverandi staða)

Lóðin að Litluvör 19 (áður Kársnesbraut 80) er 950 m² að flatarmáli.
Með fyrirhugaðri breytingu mun byggingarmagn á lóð hækka úr 282 m² í 328 m² og . nýtingarhlutfall lóðarinnar hækka úr 0,33 í 0,38 . (Sjá fylgiskjal 8)

Í aðalskipulagi bæjarins er miðað við að á einbýlishúsalóðum sé nýtingin á bilinu 0,2-0,35 og á rað- og parhúsalóðum 0,35-0,60.

Þegar skoðað er hvernig fyrirhuguð breyting að Litluvör 19 fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar umhverfisþættina nánd (breytt nálægð), skuggavarp og breytt útsýni er ljóst að fyrirhuguð viðbygging er ekki að valda verulegum neikvæðum umhverfisáhrifum umfram það sem þegar samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir þar sem gafl fyrirhugaðrar byggingar fer aðeins um 20 cm upp úr byggingarreit. Skipulagsdeild bendir á að austurgaflinn er með um 60 cm lægri hámarksþakhæð en heimild í gildandi deiliskipulagi kveður á um. (Sjá fylgiskjal 6 og 7)

4) Niðurstaða umsagnar skipulagsdeildar 5. september 2022:

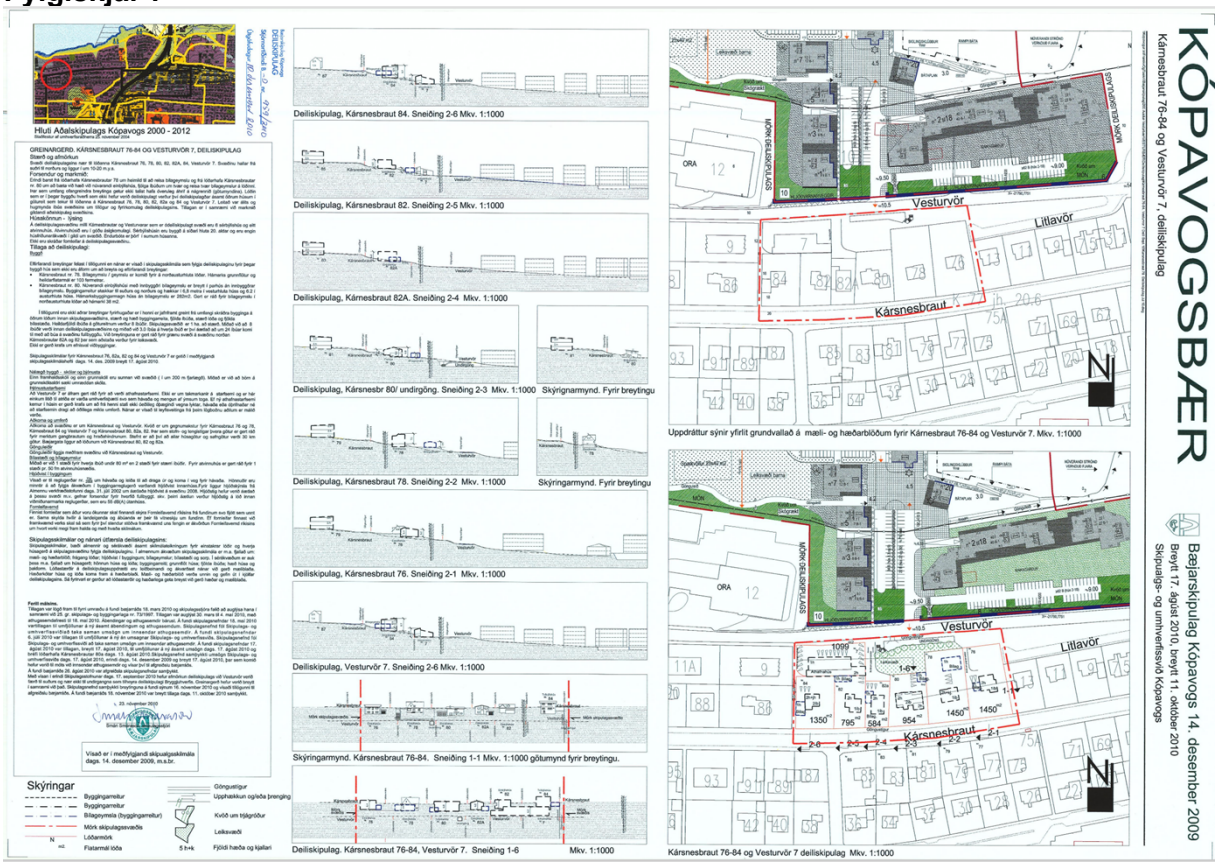
Umrædd breyting á nýtingarhlutfalli úr 0.33 í 0.38 lóðar er í samræmi við gildandi Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.
Miðað við gildandi deiliskipulag sem gerir ráð fyrir tvíbýlishúsi á tveimur hæðum með stakstæðri bílageymslu er það mat skipulagsdeildar að ekki sé um að ræða veruleg umhverfisáhrif af þeirri breytingu að heildarstærð hússins aukist um 46 m² þar sem sú stækkun er innan byggingarreitar nema svalir.
Að sama skapi telur skipulagsdeild að umrædd hækkun á vegghæð norður og suðurhlið húss sem eykur flatarmál austurgafls um 1 m² sé óveruleg og þá sérstaklega í ljósi þess að hámarks hæð hússins er um 60 cm lægri en heimild í gildandi deiliskipulagi leyfir.

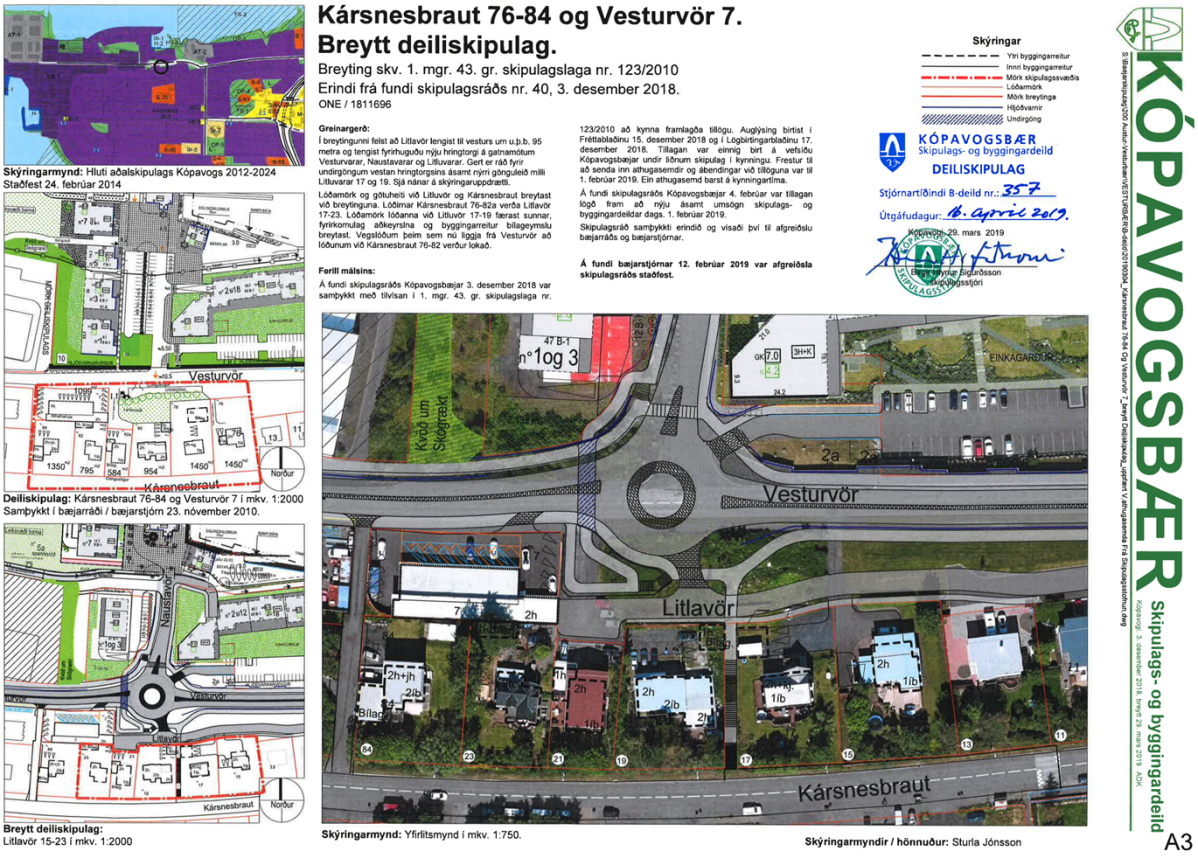
4) Niðurstaða umsagnar skipulagsráðs 5. september 2022:

Skipulagsráð ……

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026

Fylgiskjal 1





Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026

Fylgiskjal 2

Guðmundur G. Gunnarsson

From: Sigríður Guðmunda Ólafsdóttir <sgo@tskoli.is>
Sent: þriðjudagur, 19. júlí 2022 12:21
To: Skipulag
Cc: Sigríður Guðmunda Ólafsdóttir
Subject: Athugasemd við breytt deiliskipulag við Litlavör 19

Categories: Vistað í OneCRM; 2204613
One: -1

Sæl,
Við íbúar að Litluvör 17 mótmælum harðlega fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi á lóð Litluvarar 19.

Í tillögunni er fyrirhugað að reisa tvær hæðir við austurgafl hússins og mun slík framkvæmd koma til með að draga verulega úr nýtingu sólpallar með heitum potti sem við erum með við suður-og vesturgafl hússins okkar. Enn fremur er útséð að það mun auka frekar á skuggavarp síðdegis og draga mikið úr útsýni. Einungis eru 5-6 metrar frá austurgafli hússins að Litluvör 19 að vestari lóðarmörkum hjá okkur á Litluvör 17.
Sérstaklega er okkur umhugað um að við fáum að njóta örlítils næðis á sólpallinum okkar og við heita pottinn en þegar er búið að setja stíg og girðingu milli húsanna tveggja til auðvelda aðgengi íbúa bæjarins um hverfið.

Af framgreindu viljum við, íbúar Litluvarar 17, að fyrirhuguð tillaga að breytingu á deiliskipulagi á lóð Litluvarar 19 verði felld niður.

P.s. endilega staðfestið móttöku tölvupóstsins

Með fyrirfram þökk og góðum kveðjum,
Sigríður

Sigríður G. Ólafsdóttir
Kennari / Teacher
Skipstjórnarskólinn

+354 8965874 sgo@tskoli.is www.tskoli.is Háteigsvegur

Skilmálar/Disclaimer

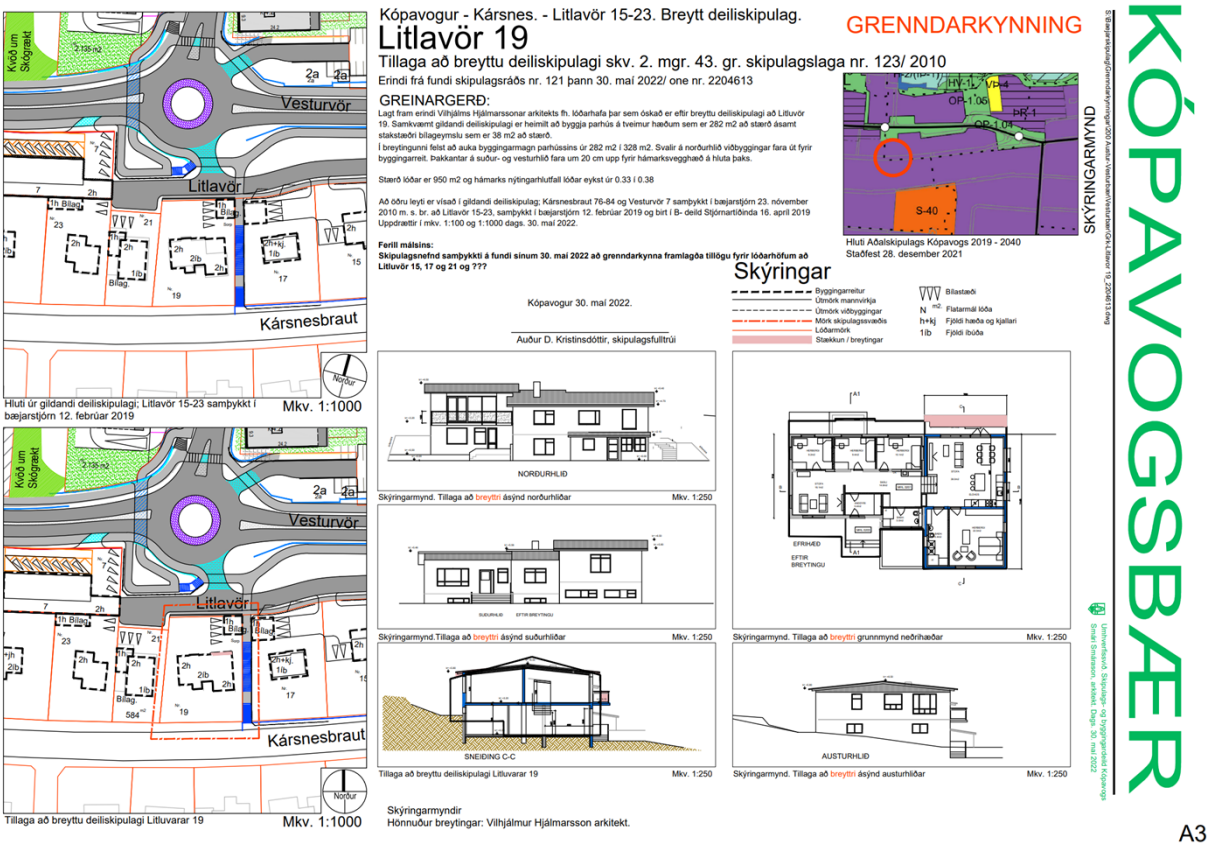
Fylgiskjal 3

GREINARGERÐ:

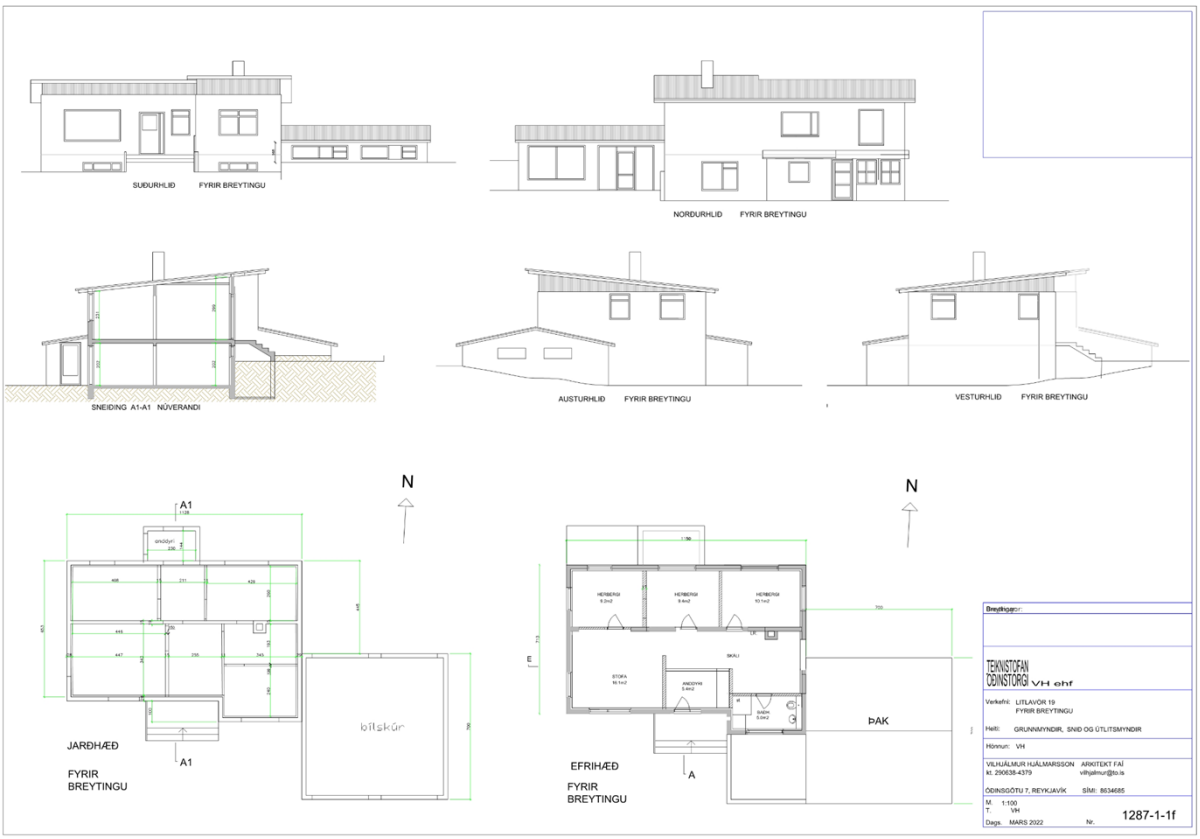
Lagt fram erindi Vilhjálms Hjálmarssonar arkitekts fh. lóðarhafa þar sem óskað er eftir breyttu deiliskipulagi að Litluvör 19. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja parhús á tveimur hæðum sem er 282 m2 að stærð ásamt stakstæðri bílageymslu sem er 38 m2 að stærð. Í breytingunni felst að auka byggingarmagn parhússins úr 282 m2 í 328 m2. Svalir á norðurhlið viðbyggingar fara út fyrir byggingarreit. Þakkantar á suður- og vesturhlið fara um 20 cm upp fyrir hámarksvegghæð á hluta þaks. Stærð lóðar er 950 m2 og hámarks nýtingarhlutfall lóðar eykst úr 0.33 í 0.38.
Verið er að hrinda í framkvæmd áætlunum lóðarhafa um að breyta núverandi einbýlishúsi í parhús skv. gildandi deiliskipulagi. Umhverfisáhrif af umræddri breytingu eru lítil þar sem stækkun útfyrir byggingarreit er óveruleg.
Að öðru leyti er vísað í gildandi deiliskipulag; Kársnesbraut 76-84 og Vesturvör 7 samþykkt í bæjarstjórn 23. nóvember 2010 m. s. br. að Litlavör 15-23, samþykkt í bæjarstjórn 12. febrúar 2019 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 16. apríl 2019
Uppdrættir í mkv. 1:100 og 1:1000 dags. 30. maí 2022.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026

Fylgiskjal 4

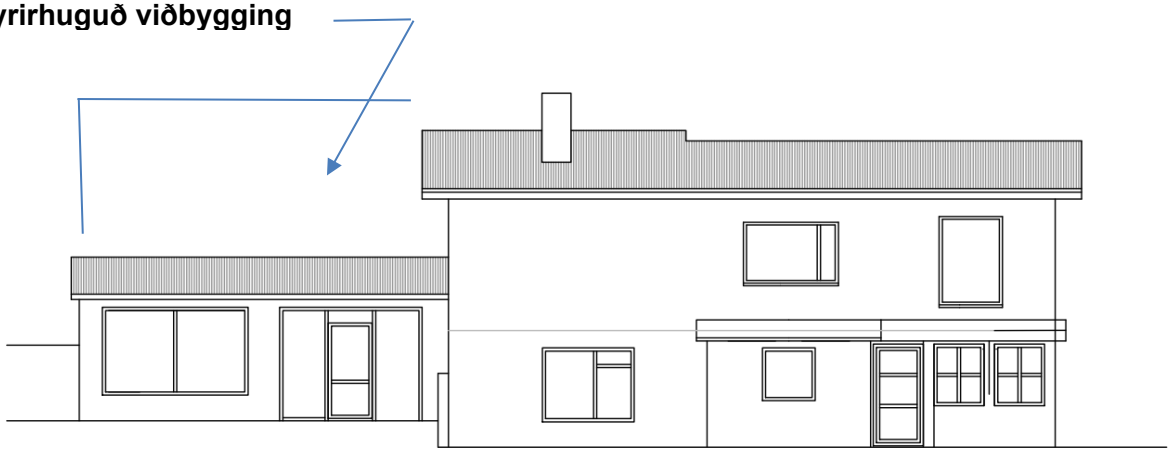


Fylgiskjal 5

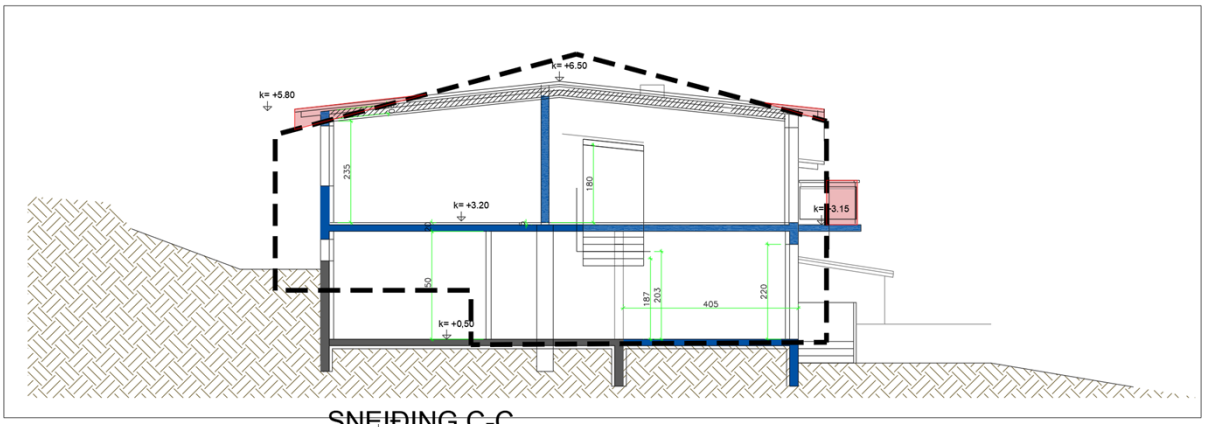


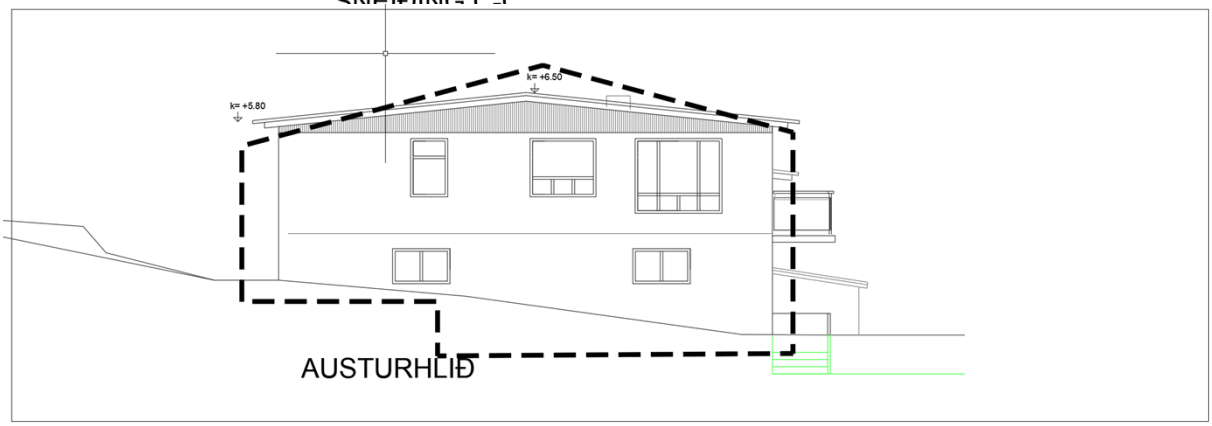
Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11 2026

fyrirhuguð viðbygging



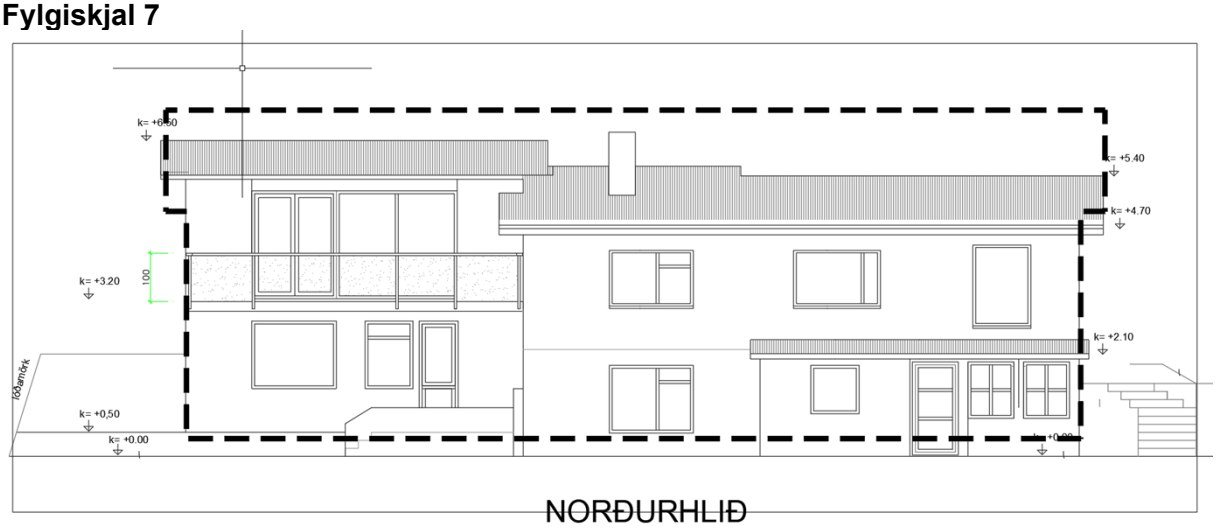
Fylgiskjal 6





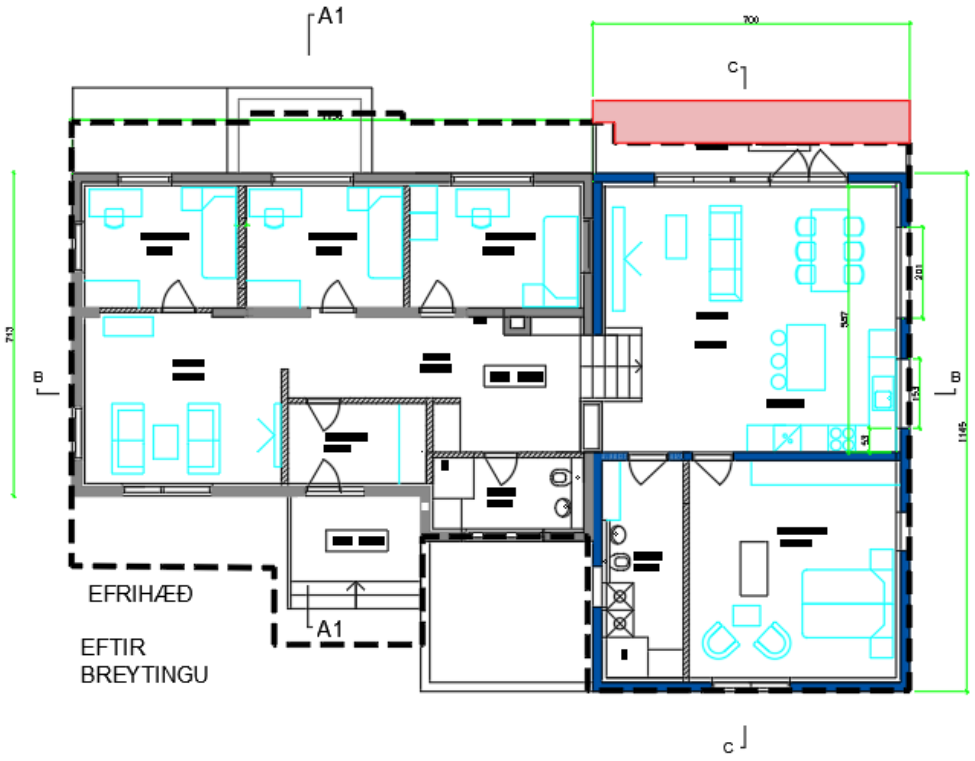
Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11 2026

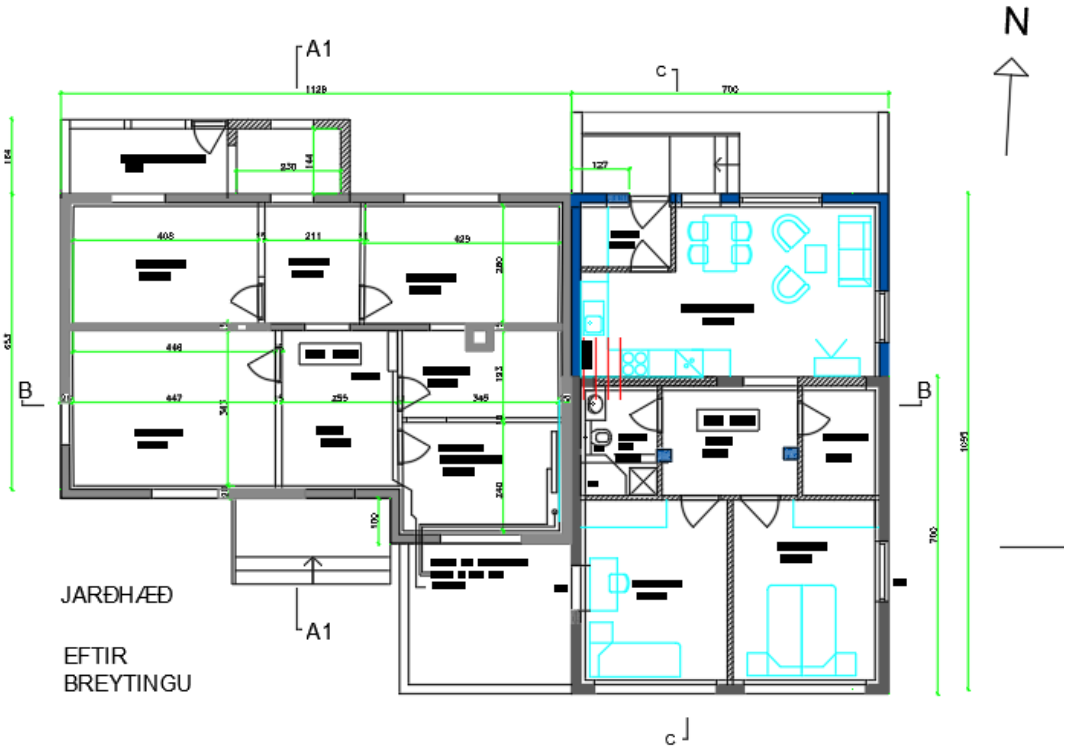
Fylgiskjal 7



Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11 2026

Fylgiskjal 8





Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026