Berist til Umhverfissviðs, skipulags- og byggingadeildar Kópavogs.

Breytt deiliskipulag fyrir lóðirnar Kópavogsbraut 69 og 71.

Við íbúar að **Þinghólsbraut 30, 200 Kópavog**i, viljum að tryggt sé að farið verði í einu og öllu eftir takmörkunum á hæð húsana sem fyrirhugað er að byggja á lóðunum númer 69 og 71.

Með þessari breytingu er heildar nýtingarhlutfall lóðar er komið upp í 0.49 úr 0,32 % sem við teljum vera nokkuð hátt.

Við höfum áhyggur af því að hæð húsana muni skerða og takmarka nýtingu okkar í garði bæði í vestur og norður. Óvíst er að við getum notið sólar í bakgarði til vestur og norður vegna skugga frá þessum nýju fjölbýlishúsum sem skerðir okkar lífskjör verulega.

Okkur þykir leiðinlegt að mótmæla oft vegna þessa nýja skipulags fyrir lóðirnar Kópavogsbraut 69 og 71 en tryggja verður að það verði farið eftir reglum í framkvæmdinni.

Virðingarfyllst,

---

Helga Guðný Sigurðardóttir
0907684769

Skjal sótt af '0000000000' dags: 14.11.2026

# Breytt deiliskipulag við Kópavogsbraut 69 og 71

## Athugasemdir íbúa við Þinghólsbraut 34

Kæru embættismenn og kjörnir fulltrúar,

Margt virðist vel gert í þessum hugmyndum sem hér koma fram.

Okkar áhyggjur snúa að framkvæmdinni. Það er erfitt fyrir leikmann að átta sig á hversu mikið þarf að grafa niður fyrir grunni. Húsið okkar stendur á klöpp og líklega nær sú klöpp í norður að Kópavogsbraut. Ef það þarf að brjóta upp úr klöppinni til að búa til grunn og kjallara fyrir þessi mannvirki má áætla að það hafi áhrif á okkar hús. Við höfum áhyggjur af því og gerum við kröfu um að húsið okkar verðir ástand skoðað fyrir og eftir framkvæmdir af þar til bærum aðilum. Hvernig er því háttað og hver er ábyrgur ef skemmdir verða á okkar húsnæði?

Það væri hagur okkar að menn næðu samkomulagi um frágang á lóðamörkum áður en framkvæmdir hæfust. Ekki væri verra að sá frágangur/framkvæmdir væru í forgangi.

Með bestu kveðju,
Ragnar Helgi Róbertsson og Lucia Lund eigendur og íbúar á Þinghólsbraut 34

Skjal sótt af '0000000000' dags: 14.11.2026

**Málefni: Athugasemdir við tillögu að breyttu deiluskipulagi fyrir Kópavogsbraut 69 og 71.**

Nú er til auglýsingar breyting á deiliskipulagi fyrir lóðirnar Kópavogsbraut 69 og 71. Undirrituð búa að Þinghólsbraut 32, sem er aðlæg báðum lóðunum og framkvæmdir og breytingar á lóðunum hafa því veruleg áhrif á okkur.

Þetta er í þriðja skipti sem við fáum sent bréf frá skipulagsyfirvöldum Í Kópavogsbæ þar sem auglýst er tillaga þar sem óskað er eftir að auka byggingarmagn óhóflega frá samþykktu deiliskipulagi og samtímis er þetta er í þriðja skiptið sem nágrannar þurfa að gera athugasemdir og mótmæla breytingaráformum.

Með þessu bréfi viljum við mótmæla framlögðum byggingaráformum harðlega og gerum eftirfarandi athugasemdir við tillöguna.

1. **Rammaákvæði í aðalskipulagi eru brotin**

Nýtingarhlutfall er of mikið miðað við aðliggjandi byggð, hæð húsana sem óskað er of eftir er of há miðað við aðliggjandi byggð, byggingareiturinn liggur of nálægt okkar húsi á Þinghólsbraut 32 og brýtur þannig alla liði í rammaákvæði 1 í gildandi aðalskipulagi.

Við vísum einnig í úrskurð Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála í máli 11/2020 Borgarholtsbraut 39 þar sem fellt var úr gildi byggingarleyfi þar sem gefið var leyfi fyrir fjórbýli á lóð sem ekki var í samræmi við rammaákvæði aðalskipulags Kópavogs, varðandi legu, hæð og nýtingarhlutfall. (https://uua.is/urleits/112-2020-borgarholtsbraut/ )

Í almennum rammaákvæðum í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er kveðið á um eftirfarandi um breytingar á gildandi deiluskipulagi. Hér er vísað til kafla 7.2.2 í gildandi aðalskipulagi.

> *1a. Ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða.*
>
> *1b. Hæð nýbygginga skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.*
>
> *1.c Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.*

*Byggingarmagn og nýtingarhlutfall*

Núverandi skipulag var samþykkt 2010, og var þá umtalsverð aukning á byggingarmagni á lóðunum frá því sem áður var, en fyrir er á lóðunum gamalt einbýlishús og skúr á lóðinni sem nú er 71. Það skipulag var samþykkt fyrir allann reitinn, og m.a. gerðar breytingar á skipulagi austast og nyrst á reitnum sem afmarkast af Suðurvör að austan, Þinghólsbraut að sunnan, Kópavör að vestan og Kópavogsbraut að norðan.

Í nýrri breytingartillögu er farið fram á umtalsverða hækkun á nýtingarhlutfalli, úr 0,32 skv heimild í deiliskipulagi í 0,49 sem er töluvert hærra en við aðliggjandi lóðir. Byggingarmagn er 55% hærra en kveðið er á um í núgildandi deiluskipulagi þar sem brúttóflatarmál eykst frá 230 $m^2$ upp í 356 $m^2$. Nýtingarhlutfall verður því óvenju hátt og óhóflegt miðað við aðliggjandi hús og sambærilegar lóðir á skipulagssvæðinu. Taka má fram að núverandi nýtingahlutfall er 0,11 á lóðunum í dag sem er töluvert minna.

Nýtingarhlutfall aðliggjandi lóða er eftirfarandi:

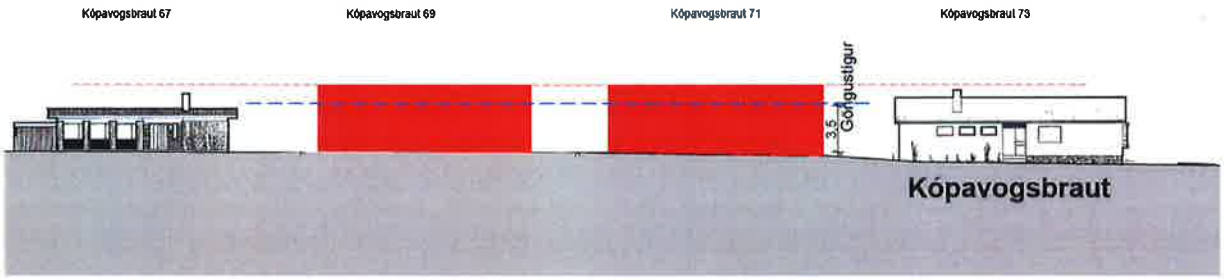
Skjal sótt af '0000000000' dags: 14.11 2026

- Kópavogsbraut 67. Nýtingarhlutfall 0,33
- Kópavogsbraut 73. Nýtingarhlutfall 0,19
- Þinghólsbraut 30. Nýtingarhlutfall 0,24
- Þinghólsbraut 32. Nýtingarhlutfall 0,32
- Þinghólsbraut 34. Nýtingarhlutfall 0,24

Nýtingahlutfall er of hátt miðað við aðliggjandi byggð og hefur neikvæð áhrif á byggð á Þinghólsbraut og Kópavogsbraut.

*Hæð húsa*

Aðliggjandi hús að Kópavogsbraut 67 og 73 eru byggð á einni hæð með kjallara. Samkvæmt gildandi deiluskipulagi er hámarks hæð byggingareitsins 3,55 m miðað við aðkomuhæð. Við hækkun upp í 4,95 m munu húsin vera nokkuð hærri en aðliggjandi hús eins og sést myndinni hér fyrir neðan þar sem 3,55 m hæð er teiknuð inn með blárri brotalínu og ný hús með rauðum ferningum og hæð þeirra með rauðri brotalínu. Götumyndin við Kópavogsbraut mun einnig verða fyrir áframhaldandi neikvæðum áhrifum þar sem sérkenni hverfisins mun halda áfram að hverfa sbr. nýleg hús vestar í götunni innan deiluskipulagssvæðis.

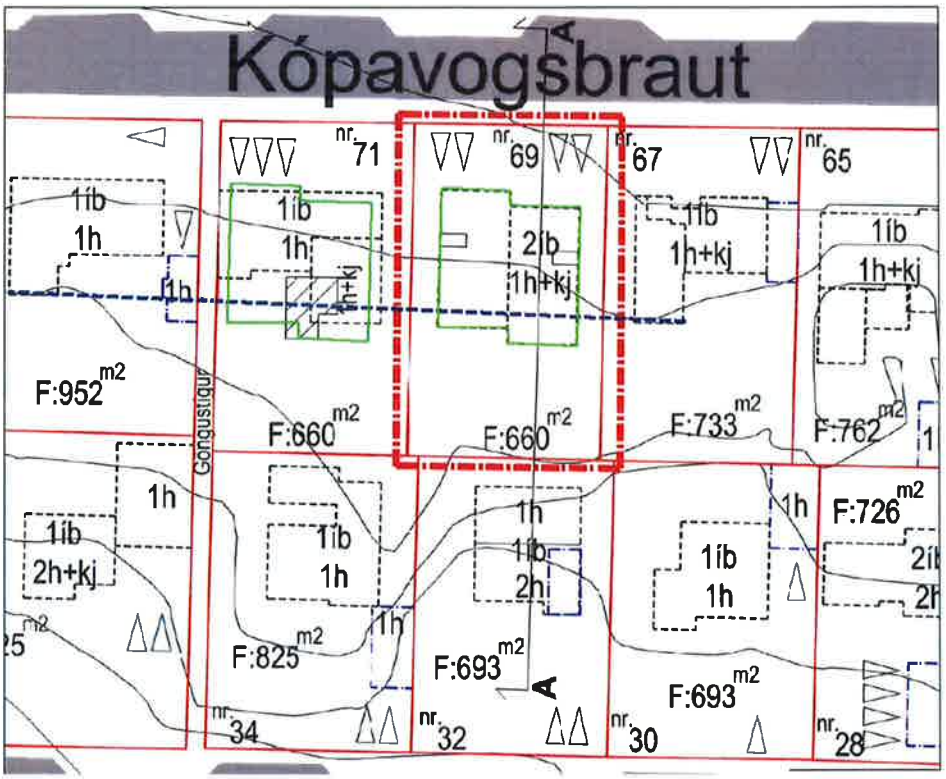



***Mynd 1. Götumynd Kópavogsbrautar, blá lína sýnir hæðartakmörkun í gildandi deiliskipulagi og rauð lína tillögu lóðarhafa.***

*Lega og form byggingareits*

Lega og form byggingareits hefur verið breytt þannig að hún liggur utan línu sem dregin hefur verið á milli húsa sitthvoru megin við. Útveggir eru færðir sunnar þannig að þeir eru nær Þinghólsbraut.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 14.11.2026




***Mynd 2. Planmynd með legu og form nýs byggingarreits (græn). Lína milli húsa sitt hvoru megin við með blárri línu.***

Í breytingatillögu er vikið frá byggingarlínu eins og skilgreind er í gildandi deiluskipulagi og húsið fært nær lóðinni að Þinghólsbraut 32 sem veldur því að sjónlína verður önnur. Þetta gildir sérstaklega um vesturhluta hússins sem mun vera staðsett um 6 m nær lóðamörkum en heimild er í gildandi deiliskipulagi. Þetta mun verða til þess að sjónlína frá okkar lóð og að þaki hússins verður hærri og innsýn á útisvæði og pallinn okkar frá Kópavogsbraut 69 mun aukast til muna. Þar sem landhalli er til suðurs munu ný hús gnæfa yfir útisvæði okkar á Þinghólsbraut og hafa veruleg neikvæð áhrif á nýtingu svæðisins. Töluvert hefur verið fjárfest í útisvæðinu á lóðinni okkar með grillaðstöðu, heitum pott og pöllum. Munur á núverandi sjónlínu og væntanlegri sjónlínu frá útisvæði við breytingar er sýndur á myndum 3 og 4. Við færslu hússins nær lóð okkar munu lífs- og búsetugæði okkar íbúa á Þinghólsbraut 32 skerðast allnokkuð. Notagildi og gæði útisvæðis munu rýrast verulega og þetta mun hafa möguleg neikvæð áhrif á verðmæti eignar og gera hana minna söluvæna í framtíðinni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 14.11.2026



Mynd 3 Útisvæði á Þinghólsbraut 32



Mynd 4 Sjónlína frá komandi byggð á útisvæði á Þinghólsbrautar 32, sem töluvert hefur verið fjárfest í.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 14.11.2026

***Framkvæmdatími, frágangur og lóðamörk***

Við viljum enn á ný benda á það að efri hluti okkar húss og stór hluti Þinghólsbrautar 34 er byggður á massífri klöpp og liggur klöppin án efa nokkuð ofarlega við lóðirnar að Kópavogsbraut 69 og 71.

Miðað við skýringarmyndir sem fylgja auglýsingunni er áætlað að húsin verði grunduð dýpra en núverandi hús og mun því þurfa að losa klöpp með töluverðri fleygun eða sprengivinnu. Það er því mikilvægt að framkvæmdahafi hafi til verksins jarðvinnuverktaka sem hefur þekkingu og reynslu á losun klappar svo vel verði gert og farið verði eftir gildandi stöðlum og reglugerðum. Einnig gerum við kröfu á að kvöðum og takmörkunum á hæð og útlínum nýrra húsa, hvort sem byggt verður eftir gildandi eða breyttu skipulagi, verður fylgt eftir. Því miður eru dæmi um það hér á Kársnesinu að horft hefur verið framhjá slíku og breytingar samþykktar eftir að framkvæmt hefur verið sbr. meðal annars hækkun á nýbyggingu við Sunnubraut 30 sem samþykkt var hjá byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar rúmum mánuði eftir að uppsteypu hússins var lokið. Slíkt er með öllu óásættanlegt.

**Niðurlag**

Við teljum það jákvætt fyrir svæðið að fari verði í framkvæmdir á lóðunum við Kópavogsbraut 69 og 71. Taka verður þó tillitt til einkenna og samsetningu núverandi byggðar og ekki síst viðmiða og kvaða í gildandi rammaákvæðum. Við eigendur Þinghólsbrautar 32 erum mótfallinn breyttu deiluskipulagi og hvetjum til þess að tekið verði mið af gildandi deiliskipulagi við framkvæmdir á svæðinu.

Að lokum er rétt að nefna að það er ekki heppileg stjórnsýsla að senda ítrekað í auglýsingu tillögur fyrir lóðir sem eru inni í grónum reitum og ætla íbúum ítrekað að mótmæla slíkum átroðningi, en sitja eftir með óbættan hlut ella. Undirrituð telja að bæjaryfirvöld eigi, þrátt fyrir markmið um þéttingu byggðar, að leiðbeina lóðarhöfum í samræmi við þær ábendingar sem áður hafa komið fram á sömu reitum og gildandi rammaákvæði í nýsamþykktu aðalskipulagi. Í raun má segja að skylda bæjaryfirvalda til að gæta meðalhófs hljóti einnig að snúa að þeim íbúum sem fyrir eru á reitnum, þ.a. þeim sé ekki gert að "verjast" óbilgjörnum tillögum sem þessum.

Dags 14.01.2022

Kristjana Hildur Kristjánsdóttir og Jóhann Örn Friðsteinsson

Þinghólsbraut 32

Skjal sótt af '0000000000' dags: 14.11.2026

Skipulags- og byggingardeild Kópavogs
b.t. skipulagsstjóra
Digranesi 1
200 Kópavogur

Reykjavík, 14.01.22

**Efni: Umsögn Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi við Kópavogsbraut 69**

Veitur hafa rýnt breytingu á deiliskipulagi við Kópavogsbraut 69. Um er að ræða breytingu sem felst í að rífa núverandi hús og byggja í staðinn parhús á einni hæð og kjallara.

Veitur vilja koma eftirfarandi ábendingum á framfæri:

Í gegnum lóð Kópavogsbrautar 69 þar sem til stendur að byggja nýtt hús liggur dreifilögn hitaveitu. Lögnin sér Þinghólsbraut 34 fyrir heitu vatni og óska Veitur eftir færsla á lögninni verði lokið áður en framkvæmdir hefjast.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi samráðs og óska eftir upplýsingum um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að nauðsynlegri samþættingu við framkvæmdir.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 14.11.2026