Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Borgarholtsbraut 3

Kynning á byggingarleyfi

Umsögn
Forsendur
Ferill málsins
Athugasemdir og umsagnir
Niðurstaða

17. september 2021
2105663

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

1) Forsendur

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 sem staðfest var 24. febrúar 2014 er gert ráð fyrir íbúðarbyggð á þessum stað. Húsið stendur á ódeiliskipulögðu svæði í vesturbæ Kópavogs.

2) Ferill máls

Skipulagsráð samþykkti á fundi sínum þann 21. júní 2021 að grenndarkynna tillögu Sævars Geirssonar tæknifræðings fyrir hönd lóðarhafa Borgarholtsbrautar 3 í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í breytingunni felst að byggja við húsið til suðurs og upp að bílageymslu til austurs, útbúa stærri svalir ofan á og bæta við kvist á 2. hæð til samræmis við kvist á sömu hlið. Í tillögunni er einnig gert ráð fyrir að breyta stigahússglugga og klæða húsið með flísaklæðningu í ljósum lit. Sótt er einnig um að fá óskráðan bílskúr samþykktan, 70 m², sem byggður hefur verið eftir samþykktum teikningum frá 2008. Stærð lóðar skv. fasteignaskrá er 554 m². Skv. fasteignaskrá eru 2 íbúðir skráðar - samtals 133.2 m². Íbúðastærð og bílskúr, samtals núverandi stærð er 226 m² samkv. fasteignaskrá. Sótt er um að stækka húsið um 45,5 m² frá núverandi stærð, eftir breytingu mun húsið verða 271,5 m². Núverandi nýtingarhlutfall er 0,40. Eftir breytingu verður nýtingarhlutfallið 0,49.

Tillagan var grenndarkynnt fyrir lóðarhöfum Borgarholtsbrautar 1, 5, 7, 9, 11 og 11a, Skjólbraut 2, 4, 6, 8, 10 og 12. Frestur til að skila inn athugasemdum var til 1. September 2021, sjá fylgiskj. 1. Ein athugasemd barst. Á fundi skipulagsráðs þann 6. september 2021 var erindið lagt fram að nýju og því frestað og vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

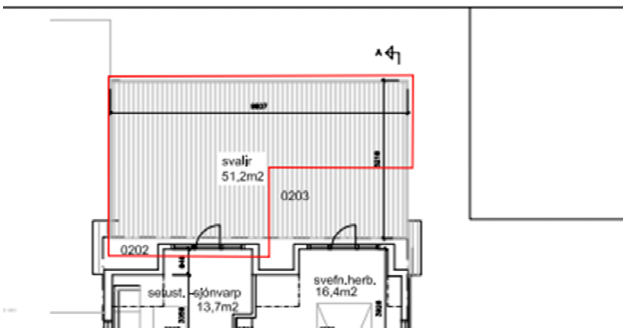
Á kynningartíma barst ein athugasemd frá:

1. Sigríður Þrúður Stefánsdóttir
Skjólbraut 4

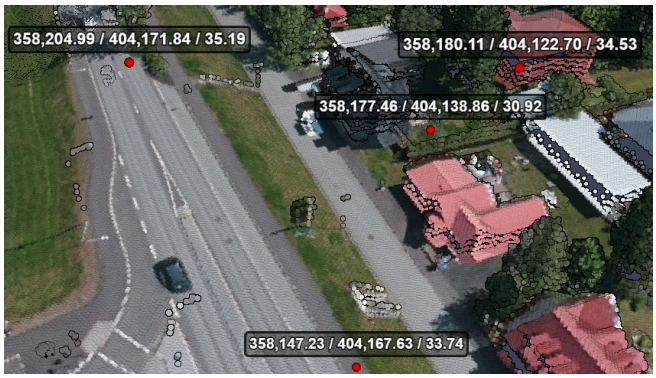
1.1
‚Ég hef athugasemdir við byggingu handriðs ofan á viðbyggingu þar sem gera á svalir. Tel að handrið taki útsýni úr norðurglugga hjá mér upp á menningartorfu og Kópavogsháls.‘

Umsögn 1.1
Skipulagsdeild telur skerðingu útsýnis af völdum fyrirhugaðs handriðs sé óveruleg ef einhver, ef hæð handriðs fer ekki yfir það sem byggingarreglugerð segir til um lágmark fallvörn, einnig er sýnt útlit af því á uppdráttum. Efnisval handrið mun verða hamrað gler, sjá byggingarlýsingu, sem gefur því létt yfirbragð og er aðeins staðsett út frá núverandi húsi (sjá mynd 3) – það mun ekki koma handrið á bílskúr né vestur hlið húss.

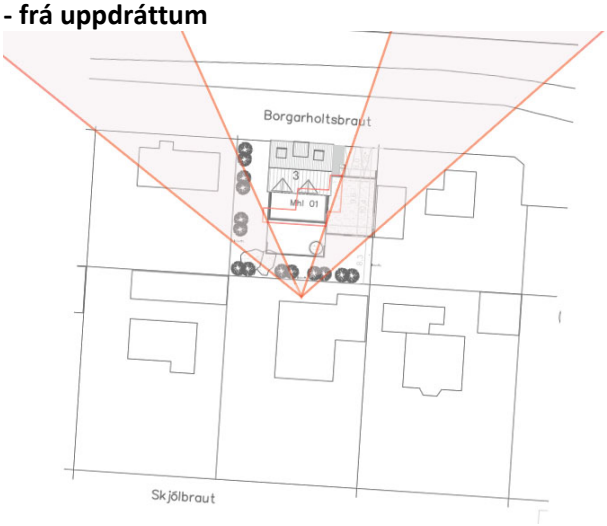
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



Mynd 1 - frá uppdráttum



mynd 2 – mælingar frá kortavef



Mynd 3

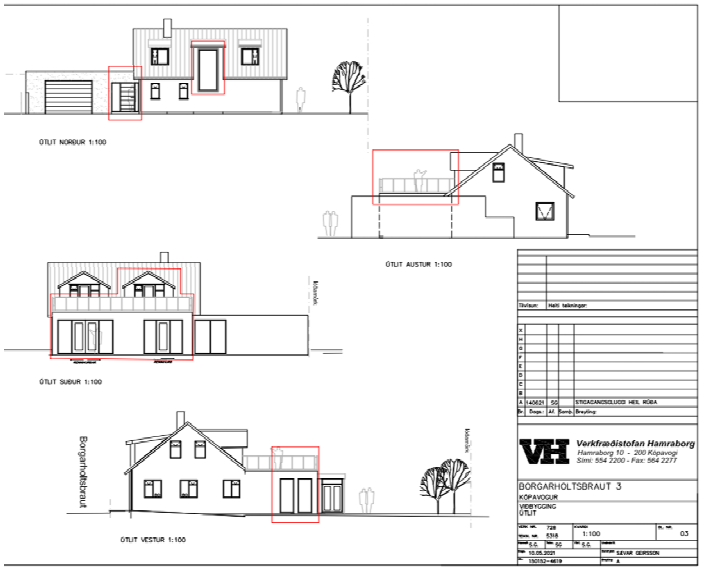
1.2
‚Ég bý á Skjólbraut 4, það er þriggja íbúða hús og ég er eigandi tveggja íbúða á 2. hæð hússins. Vinsamlega athugið að ég fékk ekki sent heim bréf vegna grenndarkynningar heldur var það einungis sent á eigendur neðri hæð hússins‘

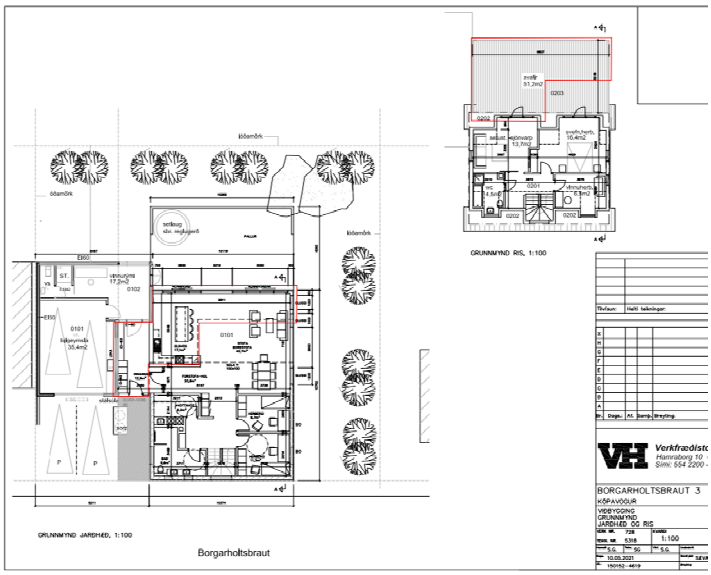
Umsögn 1.2
Bréf var sett í póst þann 29. Júlí 2021. Afrit af bréfi ásamt gögnum sem sent var á alla lóðarhafa að Skjólbraut 4 er til hjá Kópavogsbæ, það miður að gögn hafi ekki skilað sér.

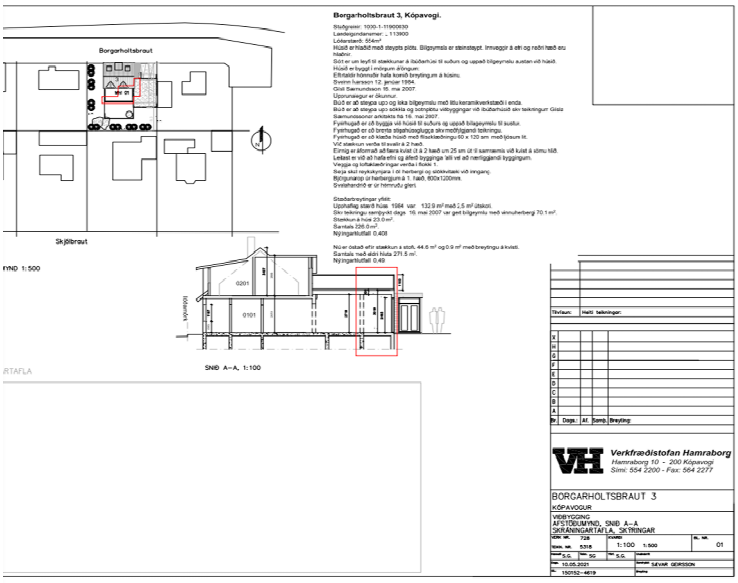
4) Niðurstaða umsagnar

Það er mat skipulagsdeildar Kópavogsbæjar að breytingartillaga hafi óveruleg áhrif ef einhver á útsýni til norðurs frá Skjólbraut 4. Mikilvægt er þó að handriðið verði ekki hærra en lágmarkshæð handriða til að gæta að löglega fallvörn og að efnisval haldist létt. Staðsetning handriðs má einnig aðeins girða af svæði sem skilgreint er sem svalir á kynningaruppdrætti.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026







Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

From: Sigríður Þrúður Stefánsdóttir <sigridur@hrm.is>
Sent: fimmtudagur, 2. september 2021 09:02
To: Karlotta Helgadóttir <karlottah@kopavogur.is>
Subject: Re: Vegna Borgarholtsbrautar 3

Sæl

skv beiðni sendi ég þér nánari athugasemd.

Vísa í bréf vegna Borgarholtsbrautar 3, kynning á byggingarleyfi. Ég hef athugasemdir við byggingu handriðs ofan á viðbyggingu þar sem gera á svalir. Tel að handrið taki útsýni úr norðurglugga hjá mér upp á menningartorfu og Kópavogsháls. Ég samþykkit því í raun ekki þessar tillögur a.m.k. ekki án frekari skýringa. Ég bý á Skjólbraut 4, það er þriggja íbúða hús og ég er eigandi tveggja íbúða á 2. hæð hússins. Vinsamlega athugaið að ég fékk ekki sent heim bréf vegna grenndarkynningar heldur var það einungis sent á eigendur neðri hæð hússins.

Sú athugasemd sem ég geri á við báðar þær íbúðir sem ég á, ég tel að útsýni muni skerðast vegna svalahandriðs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026