Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Deiliskipulag Kópavogsbrautar 59-83 og Þinghólsbrautar 22-46

Tillögur að breyttu deiliskipulagi fyrir Kópavogsbraut 69 og 71

Umsögn

Forsendur

Ferill málsins

Athugasemdir og umsagnir

Niðurstaða

1.september 2022

1) Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040, lóðirnar standa á íbúðarsvæði ÍB-1.

Í gildi er deiliskipulag Kópavogsbrautar 59-83 og Þinghólsbrautar 22-46, samþykkt 28. september 2010. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir einni íbúð á einni hæð og kjallara að hluta til á hvorri lóð. Í breytingunni felst að íbúðum á lóðunum er fjölgað í tvær á hvorri lóð á einni hæð ásamt kjallara. Byggingarmagn á lóðunum eykst um 126 m² á hvorri lóð, úr 230 m² í 356 m². Bílastæðum fjölgar úr þremur í fjögur á lóð.

2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs Kópavogs þann 29. mars 2021 var lögð fram tillaga Sigurðar Hallgrímssonar arkitekts f.h. lóðarhafa að breyttu deiliskipulagi á lóðunum nr. 69 og 71 við Kópavogsbraut. Skipulagsráð samþykkti með vísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa framlagða tillögu.

Auglýsing birtist í Fréttablaðinu þann 27. nóvember 2021 og í Lögbirtingarblaðinu þann 30. nóvember 2021. Kynningartíma lauk 14. janúar 2022. Athugasemdir og ábendingar bárust, þar á meðal ábending um ósamræmi í kynningargögnum. Það var mat skipulagsdeildar að ósamræmis hafi gætt og það hafi getað torveldað hagsmunaaðilum að meta umfang þeirrar breytingar sem lögð var til.

Kynningargögn voru leiðrétt og tillaga að breyttu deiliskipulagi lóðanna var kynnt að nýju. Tillögunni var ekki breytt að öðru leyti.

Eftirfarandi leiðréttingar voru gerðar á kynningargögnunum:

Kynningaruppdrættir fyrir lóðirnar tvær sameinaðir. Þakkótar (þakhæð) leiðréttir og gefnir upp í Reykjavíkurhæðakerfi. Byggingarreitir leiðréttir miðað við tillögu sem samþykkt var í kynningu. Ítarlegri skýringarmyndir: grunnmyndir, sneiðingar, götumynd og skuggavarps greining.

Kynningartíma lauk 12. ágúst 2022, athugasemdir bárust.

Fyrri tillögur að breytingum á deiliskipulagi gerðu ráð fyrir að byggingarreitir væru stærri og næðu lengra í suður.

3) Athugasemdir og ábendingar - *samantekt*

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá eftirtöldum aðilum:

1. Helga Guðný Sigurðardóttir, Þinghólsbraut 30.
2. Ragnar Helgi Róbertsson og Lucia Lund, Þinghólsbraut 34
3. Kristjana Hildur Kristjánsdóttir og Jóhann Örn Friðsteinsson , Þinghólsbraut 32.
4. Veitur, Helga Rún Guðmundsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Gerðar eru athugasemdir við aukið byggingarmagn, hækkun hámarkshæðar, fjölgun íbúða og ósamræmi við aðliggjandi byggð. Í athugasemdum kemur fram að aukið byggingarmagn og nýtingarhlutfall á lóðunum er talið of hátt og ekki í samræmi við nálæga byggð og á skjön við rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Bent er á að hærri byggingar, sem eru einnig stærri að grunnfleti en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir, geti varpað auknum skugga á nálægar lóðir og geti haft neikvæð áhrif á notagildi eigna við Þinghólsbraut vegna aukinnar nándar. Einnig eru bent á að sprengingar eða fleygun á klöpp á framkvæmdatíma geti hugsanlega haft neikvæð áhrif á nálægar byggingar. Gerð er krafa um ástandsskoðun á eldri byggð fyrir og eftir framkvæmdir.

3.1 Umfang nýbygginga

Nýbyggingar skv. tillögu verða umfangsmeiri en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Aukið byggingarmagn, fjölgun íbúða og hækkun á hámarkshæð hefur m.a. í för með sér að nýbyggingar verða nær íbúðarhúsum við Þinghólsbraut sem getur aukið innsýn milli íbúðarhúsa og yfirsýn yfir dvalar- og útisvæði. Byggingarreitir skv. tillögu að breytingu stækka til suðurs og svalir fara að auki 2 m út fyrir byggingarreit.

Dvalarsvæði við Þinghólsbraut 30-36 eru að hluta til sunnan megin við húsin og yfirsýn frá nýbyggingum því ekki mikil hvað þau varðar. Yfirsýn yfir dvalarsvæði vestan og norðan megin á lóðum við Þinghólsbraut verður að einhverju leyti meiri frá nýbyggingum en frá byggingum skv. gildandi deiliskipulagi.

Umsögn:

Fjarlægð milli nýbygginga og íbúðarhúsa við Þinghólsbraut verður ekki minni en á nálægum lóðum eða minni en almennt má gera ráð fyrir á íbúðarsvæðum. Er því ekki talið að aukið umfang bygginga og stækkun byggingarreita hafi íþyngjandi áhrif á dvalarsvæði aðliggjandi byggðar, umfram það sem almennt má gera ráð fyrir í íbúðabyggð.

Í skilmálum gildandi deiliskipulags er kveðið á um að svalir skuli vera innan byggingarreits en í tillögu að breytingu á deiliskipulagi fara svalir á efri hæðum nýbygginga 2 m út fyrir byggingarreit. Frá svölum verður yfirsýn yfir lóðir við Þinghólsbraut meiri en gildandi deiliskipulag gerði ráð fyrir. Hæðarmismunar milli Kópavogsbraut og Þinghólsbrautar eykur einnig á yfirsýn frá svölum.

3.2 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall lóða innan deiliskipulagsreitsins

- Meðaltal nýtingarhlutfalls lóða innan deiliskipulagsreitsins er 0,35.
- Við Kópavogsbraut 59-83 er meðaltal nýtingarhlutfalls 0,41.
- Við Þinghólsbraut 22-46 er meðaltalið 0,28.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

- Nýtingarhlutfall skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi verður 0,49 sem er hærra en meðaltal lóða innan deiliskipulagsreitsins en í ágætu samræmi við meðaltal lóða við Kópavogsbraut.

  Sjá nánar töflur 1 og 2 hér að neðan.

Eins og sést í töflu 1 og 2 hér fyrir neðan eru færri íbúðir á hverri lóð við Þinghólsbraut en við Kópavogsbraut, nýtingarhlutfall lóða er almennt lægra og byggingar almennt á einni hæð. Við Kópavogsbraut eru íbúðarhús mörg á einni hæð og kjallara eða hærri.

Tafla 1 - *Kópavogsbraut*

		Bygg.magn			Tillaga Bygg.magn			
	Lóð m²	**m²**	**NH**	**Íbúðir**	**m²**	**NH**	**Íbúðir**	**Byggingarár**
Kópavogsbraut 59	1.015	158,0	0,16	1	158			1949
Kópavogsbraut 61	893	132,0	0,15	2	132			1964
Kópavogsbraut 63	869	219,7	0,25	1	220			1958
Kópavogsbraut 65	762	349,6	0,46	1	350			1972
Kópavogsbraut 67	740	222,7	0,30	1	223			1976
Kópavogsbraut 69	**725**	**230,0**	**0,32**	**1**	**356**	**0,49**	**2**	**2010**
Kópavogsbraut 71	**728**	**230,0**	**0,32**	**1**	**356**	**0,49**	**2**	**2010**
Kópavogsbraut 73	952	180,7	0,19	1	181			1950
Kópavogsbraut 75	990	699,4	0,71	4	699			2020
Kópavogsbraut 77	943	702,8	0,75	4	703			2008
Kópavogsbraut 79	852	508,5	0,60	4	509			2011
Kópavogsbraut 81	669	457,1	0,68	4	457			1966
Kópavogsbraut 83	683	351,6	0,51	3	352			1967
Meðaltal	**832,4**	**341,7**	**0,41**	**2,2**	**361,1**	**0,44**	**2,3**	

Tafla 2 - *Þinghólsbraut*

	Lóð m2	**Bygg.magn m2**	**NH**	**Íbúðir**	**Byggingarár**
Þinghólsbraut 22	957	220,8	0,23	1	1969
Þinghólsbraut 24	825	226,1	0,27	1	1956
Þinghólsbraut 26	825	151,0	0,18	1	1952
Þinghólsbraut 28	726	300,7	0,41	2	1957
Þinghólsbraut 30	670	163,2	0,24	1	1963
Þinghólsbraut 32	700	218,0	0,31	1	1966
Þinghólsbraut 34	712	193,2	0,27	1	1953
Þinghólsbraut 36	925	276,0	0,30	1	1951
Þinghólsbraut 38	895	172,9	0,19	1	1959
Þinghólsbraut 40	918	234,1	0,26	1	1956
Þinghólsbraut 42	924	206,5	0,22	1	1952
Þinghólsbraut 44	696	249,9	0,36	1	1960
Þinghólsbraut 46	721	257,0	0,36	1	1960
Meðaltal	**807,2**	**220,7**	**0,28**	**1,1**	

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Umsögn:

Samkvæmt tillögu að breytingu verður nýtingarhlutfall lóðanna 0,49 sem er hærra en meðaltal deiliskipulagsreitsins. Nýtingarhlutfall lóðanna er þó ekki umtalsvert hærra en meðaltal lóða við Kópavogsbraut og í takti við þær lóðir þar sem íbúðir eru fleiri en ein. Ekki verður séð að fjölgun íbúða sé óhófleg samanborið við aðliggjandi byggð. Fjölgun íbúða er í samræmi við áherslur í aðalskipulagi um þéttingu byggðar og góða nýtingu lands. Nýtingarhlutfall skv. tillögu að breytingu er því talin vera í samræmi við aðliggjandi byggð.

Í aðalskipulagi Kópavogs er gerð krafa um að tekið sé mið af aðliggjandi byggð þegar gerð er breyting á deiliskipulagi og/eða við þéttingu byggðar í eldri hverfum. Tillaga að breytingu gerir ráð fyrir byggingum sem eru áþekkar öðrum byggingum við Kópavogsbraut hvað varðar hæð, nýtingarhlutfall og fjölda íbúða. Áhrif af aukningu á byggingarmagni og hærra nýtingarhlutfalli er ekki talið hafa íþyngjandi áhrif á aðliggjandi byggð, umfram það sem almennt má gera ráð fyrir í íbúðahverfum.

3.3 Fjöldi íbúða

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir einni íbúð á hvorri lóð. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir 2 íbúðum á hvorri lóð. Hvort hús er 356 m^2 að stærð og íbúðir því um 180 m^2 að stærð. Í tillögu er gert ráð fyrir fjórum bílastæðum á lóð / tveimur bílastæðum fyrir hverja íbúð.

Talsverð endurnýjun húsnæðis hefur átt sér stað á Kársnesinu seinustu ár og íbúðum fjölgað jafnt og þétt. Við Kópavogsbraut, bæði innan deiliskipulagssvæðisins og utan þess, hefur íbúðum á einstaka lóðum fjölgað, ýmist með viðbyggingum og stækkun húsa eða niðurrifi á eldra húsnæði og byggingu nýrra bygginga í þeirra stað. Við Kópavogsbraut og á Kársnesinu eru því fjölmörg dæmi um sambærilega fjölgun íbúða á einstaka lóðum. Fjölgun íbúða skv. tillögu að breytingu á deiliskipulag er hófleg og ekki líklegt að fjölgun hafi neikvæð eða íþyngjandi áhrif á aðliggjandi byggð. Gert er ráð fyrir hæfilegum fjölda bílastæða fyrir hverja íbúð og ekki verður séð að fjölgun íbúða hafi veruleg áhrif á umferð. Fjölgun íbúða er jafnframt í samræmi við áherslur í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 hvað varðar góða nýtingu lands og landsgæða ásamt því að bjóða upp á fjölbreytt framboð af húsnæði.

3.4 Skuggavarp

Í kynningargögnum eru myndir sem sýna áætlað skuggavarp. Samkvæmt þeim munu nýbyggingar ekki varpa skugga á lóð eða byggingar við Þinghólsbraut og **því ekki talið að skuggavarp frá nýbyggingum hafi neikvæð áhrif á aðliggjandi lóðir.**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

3.5 Framkvæmdir

Í athugasemdum koma fram áhyggjur af af framkvæmdum og áhrifum sem þær kunna að hafa á eldri fasteignir á svæðinu. Íbúar gera kröfu um ástandsskoðun á sinni fasteign áður en framkvæmdir hefjast og óska eftir upplýsingum um það hver er ábyrgur ef skemmdir verða á þeirra fasteign. Einnig er lögð áhersla á að samkomulag náist um frágang á lóðamörkum áður en framkvæmdir hefjast og að sá frágangur verði settur í forgang.

Ekki er hægt að útiloka ónæði vegna fyrirhugaðra framkvæmda við Kópavogsbraut 69 og 71 á meðan þær standa yfir.

Kópavogsbær mun ekki annast ástandsskoðanir á nærliggjandi húsum, ábyrgð á tjóni sem kann að verða vegna framkvæmda er á höndum framkvæmdaraðila.

Afla þarf samþykkis aðliggjandi lóðarhafa vegna breytinga og/eða frágangs á lóðamörkum. Á aðaluppdráttum verður gert grein fyrir hæðarlegu lóðar eins og hún er og eins og ætlast er til að hún verði gagnvart götu og lóðum sem að henni liggja. Við frágang á lóðum skal farið eftir ákvæðum byggingarreglugerðar. Einnig þarf að hafa að skoða færslu á lögn áður en framkvæmdir hefjast (sjá umsögn Veitna).

3.6 Aðalskipulag

Í rammahluta aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 eru sett fram stefnumótandi rammaákvæði sem gilda um þegar byggð hverfi. Almenn rammaákvæði nr. 1 gilda um svæðið sem tillaga þessi að breytingu nær til.

Þar kemur fram að þegar óskað er eftir breytingum á deiliskipulagi samkvæmt 43. gr. og 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skulu rammaákvæði höfð til hliðsjónar. Komi fram óskir um breytingar í núverandi byggð, hvort sem hún er deiliskipulögð eða ekki, skal liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem ítarlega er greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir er. Einkum skal horft til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun.

A. Almenn rammaákvæði nr. 1 (1a, 1b, 1c) fyrir öll hverfi Kópavogs

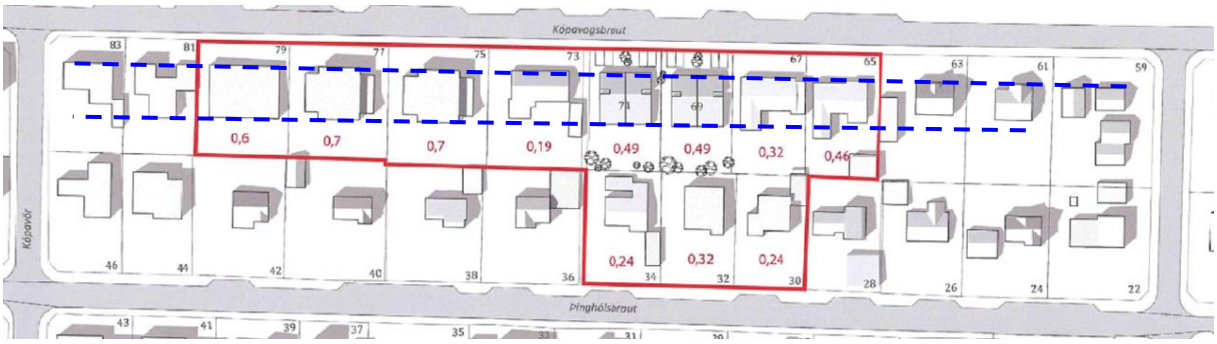
- *1a Ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða.*
- *1b Hæð nýbygginga skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er lögð áhersla á að þétting byggðar í eldri hverfum raski ekki yfirbragði aðliggjandi byggðar og samræmis sé gætt hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist.

Með kynningargögnum fylgja skuggavarpsmyndir, þrívíddarmyndir, sneiðingar og skýringarmyndir sem gera ítarlega grein fyrir umfangi bygginga og samhengi við núverandi byggð. Ásýnd nýbygginga skv. kynningargögnum er áþekk íbúðarhúsum á svæðinu hvað varðar þakform og byggingarstíl. Byggingarlínu við götu er haldið sem styrkir götumynd Kópavogsbrautar og meginbyggingarlínu á suðurhlið (bakhlið) er einnig haldið. Umfang bygginga skv. tillögu er meira en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir en þó í takt við þá þróun sem hefur átt sér stað á Kársnesi og á deiliskipulagsreitnum seinustu ár.

Ekki verður annað séð en að tillaga að breytingu sé í samræmi við rammaákvæði aðalskipulags og áherslur um þéttingu byggðar.



Skýringarmynd: Byggingarlínur við götu og á suðurhlið (blá brotalína).

4) Niðurstaða

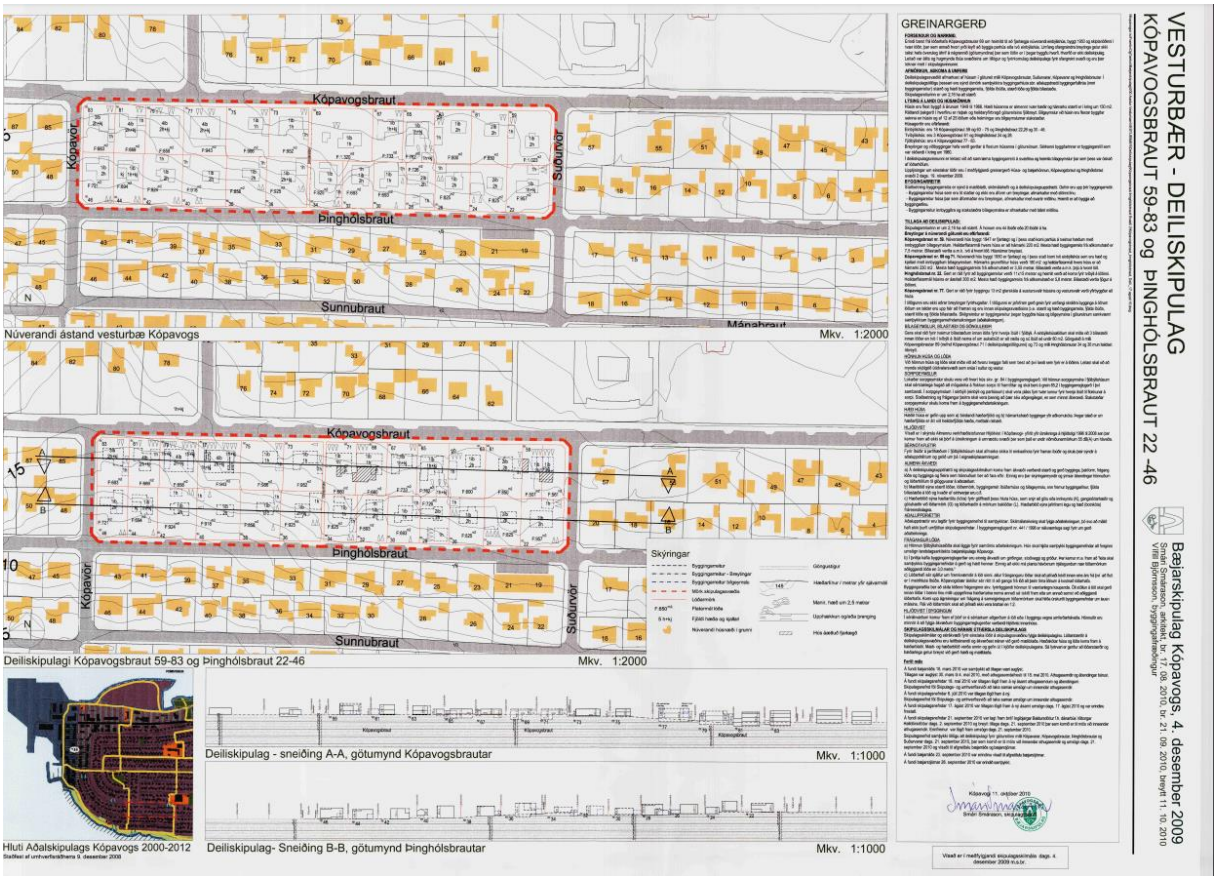
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðir við Kópavogsbraut 69 og 71 er talin vera í samræmi við aðliggjandi byggð hvað varðar fjölda íbúða, hæð húsa, nýtingarhlutfall og byggingarstíl.

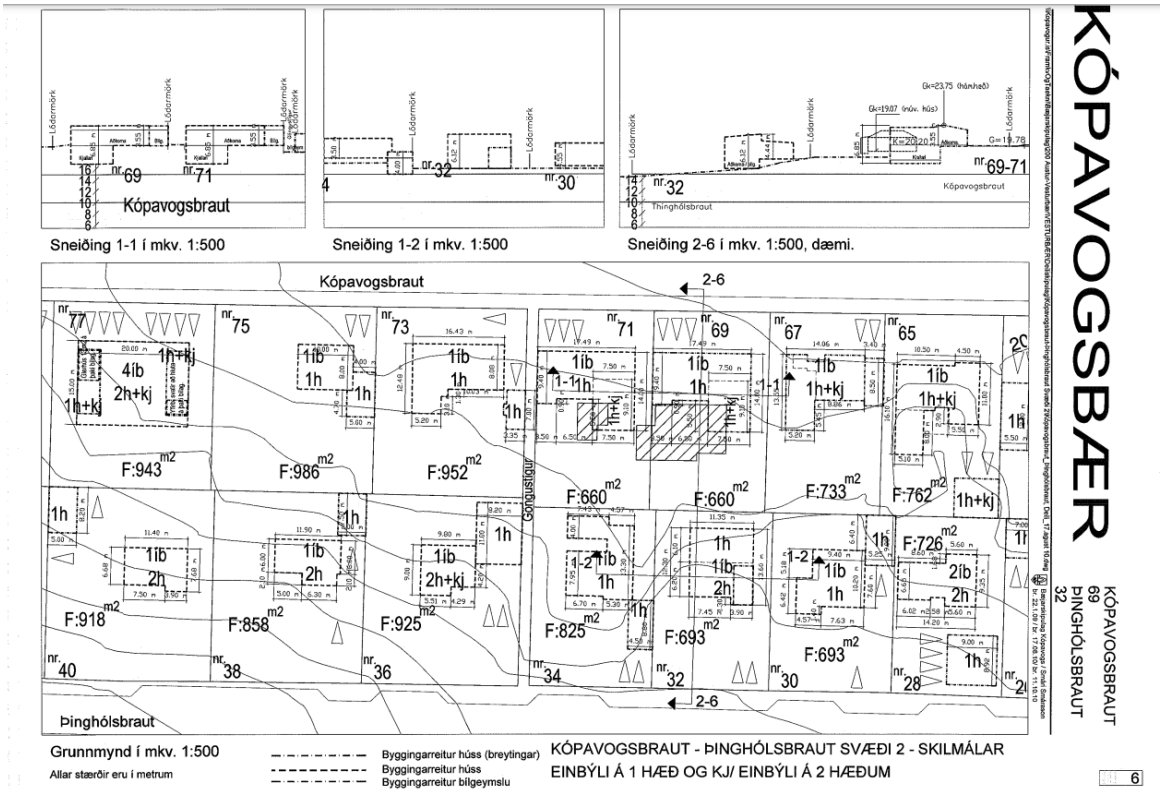
Ekki verður séð að nýbyggingar skv. tillögu að breytingu hafi íþyngjandi áhrif á aðliggjandi byggð, umfram það sem almennt má gera ráð fyrir í íbúðahverfum, að undanskildum svölum á efri hæðum nýbygginga. Svalir fara nær lóðum til suðurs en gildandi deiliskipulag heimilar og gera má ráð fyrir að yfirsýn frá þeim geti haft áhrif á aðliggjandi lóðir, sér í lagi lóðir við Þinghólsbraut.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Fylgiskjal 1

Núverandi deiliskipulag





Skjal sótt af "000000000" dags: 11.11.2026

Svæði 7

EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ AUK KJALLARA.
Kópavogsbraut 71.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Einbýlishús á einni hæð með innbyggðri bílageymslu, auk kjallara. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.
Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.
Byggingar skulu vera steinsteyptar, eða hafa heildaryfirbragð steinsteyptra flata, en þó er leyfilegt að nota önnur efni t.d. timbur í útveggjaklæðningu, en aldrei meira en 30% af heildarflatarmáli veggja.

3. BYGGINGARREITUR.
Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:
- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárri slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.
- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum með kjallara.
Kópavogsbraut 71	180 m²	230 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á hverri lóð. Heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

6. HÆÐ HÚSA.
Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 4,05 metrar frá kóta aðkomuhæðar sem er K= 19.7. Mesta hæð húss frá kjallara er 6,85 metrar. Mesta hæð útveggja sá hluta húss sem er á einni hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar er 3.0 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks. Þakgluggar mega ekki ná upp fyrir byggingarreit.

7. ÞAKFORM.
Þakform er frjálst en þakhalli skal aldrei meiri en 15°.

8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.
Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílageymslu og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að færa aðkomu á þeirri hlið húss er snýr að aðkomugötu. Götulagnir verða þó lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum.

9. SORPGEYMSLUR.
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

10. HLJÓÐVIST.
Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

Svæði 6

EINBÝLISHÚS Á EINNI HÆÐ AUK KJALLARA.
Kópavogsbraut 69.

SÉRÁKVÆÐI.

1. HÚSAGERÐ.
Einbýlishús á einni hæð með innbyggðri bílageymslu, auk kjallara. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA.
Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er í viðkomandi lóð. Leitast skal við að mynda skjólgóð útidvalarsvæði sem snúa í suður - vestur. Einn og sami hönnuður skal vera að húsi og bílageymslu á lóðinni og skal hann gæta samræmis í hönnun og gerð þeirra hvað varðar útlit og frágang þ.á.m. þakhalla, þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.
Byggingar skulu vera steinsteyptar, eða hafa heildaryfirbragð steinsteyptra flata, en þó er leyfilegt að nota önnur efni t.d. timbur í útveggjaklæðningu, en aldrei meira en 30% af heildarflatarmáli veggja.

3. BYGGINGARREITUR.
Staðsetning byggingarreits er sýndur á skipulagsuppdrætti, mæliblöðum og skilmálateikningum. Fyrir hvert hús er gefinn upp byggingarreitur:
- Ytri byggingarreitur fyrir áætlaðar breytingar, táknaður með svartri miðlínu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit, þ.á.m. svalir sem skulu vera amk. 1,6 metra breiðar. Húsið skal vera að öllu leyti innan ytri byggingarreits.
- Ytri byggingarreitur fyrir þegar byggð hús, táknaður með svartri slitinni línu.
- Byggingarreitur innbyggðra og sérstæðra bílageymslna er sýndur með blárri slitinni línu.

4. LEIÐBEINANDI BYGGINGARFLÖTUR.
- Leiðbeinandi byggingarflötur er táknaður með heildreginni línu sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma að ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd. Lágmarksfjarlægð byggingar í lóðarmörk skal vera í samræmi við grein 75,1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Þannig er lágmarksfjarlægð milli húsa ávallt tryggð.

5. GRUNNFLÖTUR HÚSA OG FJÖLDI ÍBÚÐA.

	Hám. grunnfl. húss: í fermetrum.	Hámarksflatarmál húss: í fermetrum með kjallara.
Kópavogsbraut 69	180 m²	230 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

Að hámarki er gert ráð fyrir einni íbúð á hverri lóð. Heimilt að hafa íveruherbergi í kjallara.

6. HÆÐ HÚSA.
Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð byggingar yfir aðkomukóta. Þegar talað er um hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir aðkomuhæðir húsa eru sýndir á hæðarblaði (gólfkótar -k). Hámarkshæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta aðkomuhæðar. Mesta hæð húss talið frá aðkomuhæð uppí mænishæð er 3,55 metrar frá kóta aðkomuhæðar sem er K= 20,20. Mesta hæð húss frá kjallara er 6,85 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, t.d. skorsteinar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks. Þakgluggar mega ekki ná upp fyrir byggingarreit.

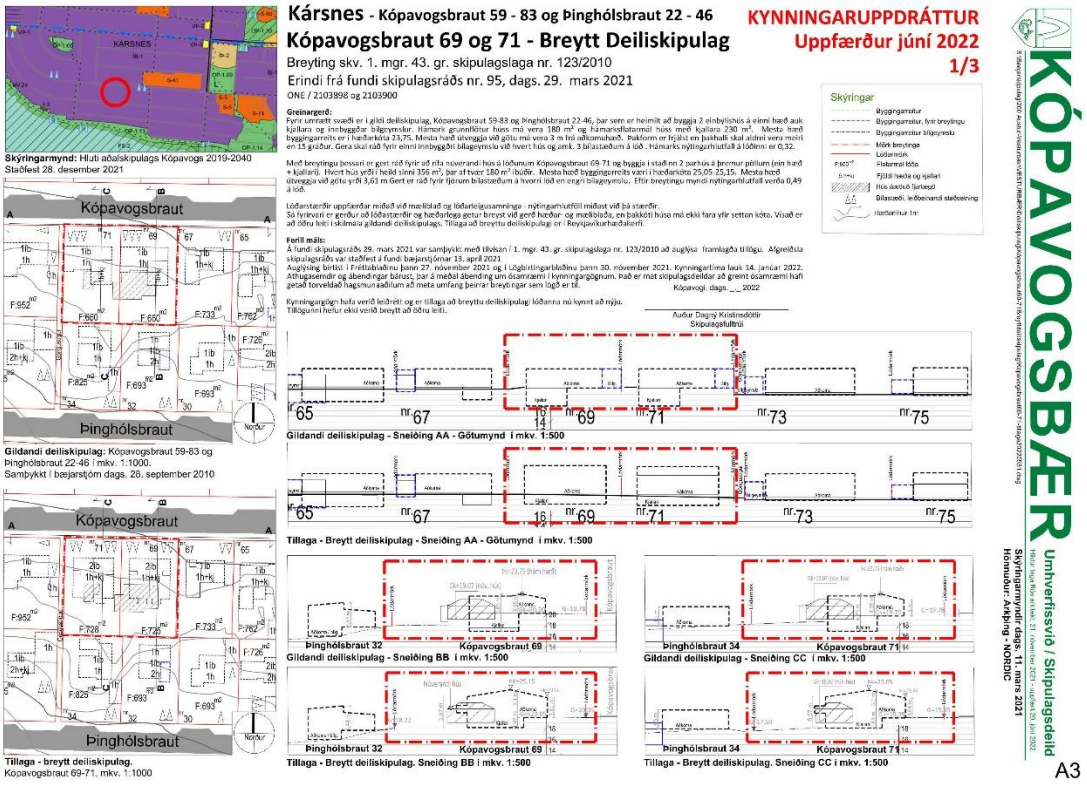
7. ÞAKFORM.
Þakform er mænisþak en þakhalli skal aldrei meiri en 15°.

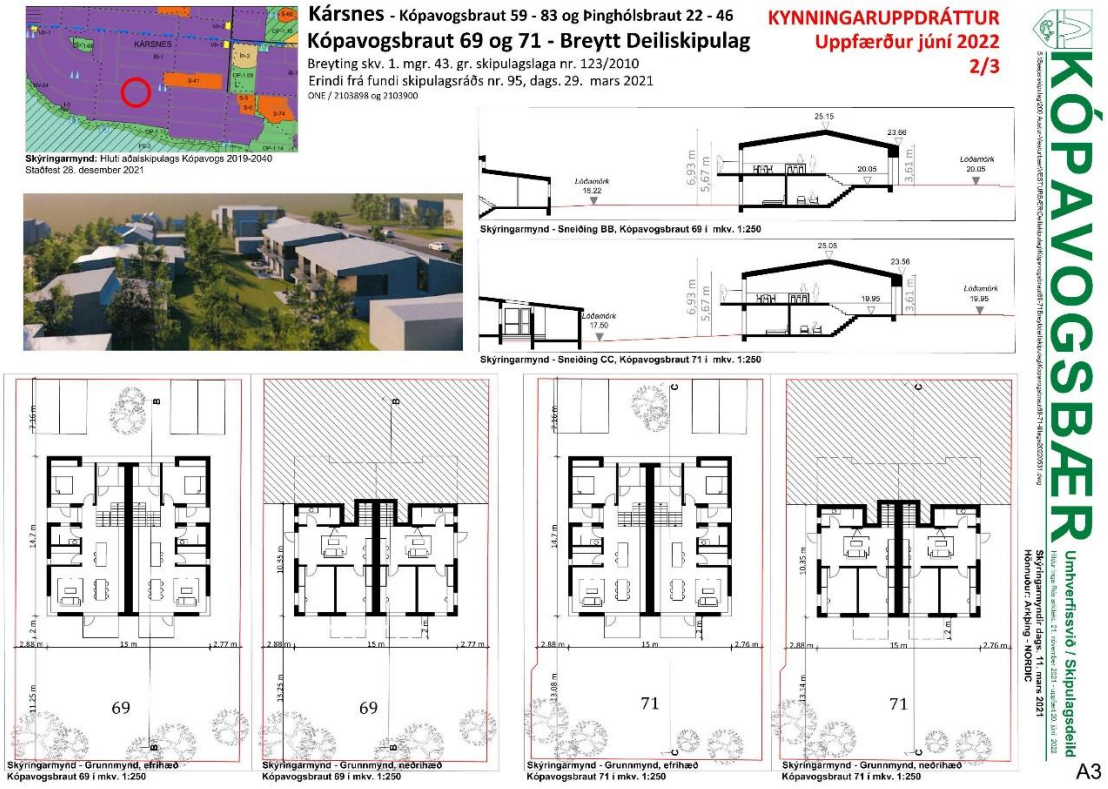
8. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA.
Gera skal ráð fyrir einni innbyggðri bílageymslu og amk. þremur bílastæðum. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlagi eða hellulögð. Á skilmálateikningu og mæliblöðum eru sýnd dæmi um staðsetningu bílastæða og aðkomu að bílageymslum, en hönnuðum er heimilt að færa aðkomu á þeirri hlið húss er snýr að aðkomugötu. Götulagnir verða þó lagðar inn að lóðum samkvæmt staðsetningu bílastæða og bílageymslna eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum.

9. SORPGEYMSLUR.
Lokuð sorpgeymsla skal vera í eða við hvert hús. Stærð hennar skal miðast við að geymslan geti rúmað a.m.k. tvö sorpílát. Þar sem sorpgeymsla er ráðgerð sjálfstæð skal staðsetning hennar ekki vera nær aðliggjandi lóð en sem nemur 2,0 metrum. Þetta á ekki við um lóðarmörk milli sambyggðra húsa og ekki nær lóðamörkum við götu en 1,0 metra og skal vera að henni greiður aðgangur. Sorpgeymslu skal sýna á byggingarnefndarteikningum. Frágangi sorpgeymslu skal ljúka samhliða byggingu viðkomandi húss.

10. HLJÓÐVIST.
Vísað er til reglugerðar nr. 724 / 2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Hljóðstig hefur verið áætlað á þessum reit m.v. gefnar forsendur fyrir hverfið fullbyggt. Skv. þeirri áætlun verður hljóðvist á lóð innan viðmiðunarmarka reglugerðar, sem eru 55 dB(A) utanhúss í nýjum hverfum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026





Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Skýringarmynd: Hluti aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
Staðfest 28. desember 2021

Kársnes - Kópavogsbraut 59 - 83 og Þinghólsbraut 22 - 46
Kópavogsbraut 69 og 71 - Breytt Deiliskipulag

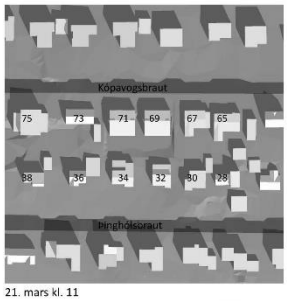
Breyting skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Erindi frá fundi skipulagsráðs nr. 95, dags. 29. mars 2021
ONE / 2103898 og 2103900

KYNNINGARUPPDRÁTTUR
Uppfærður júní 2022
3/3

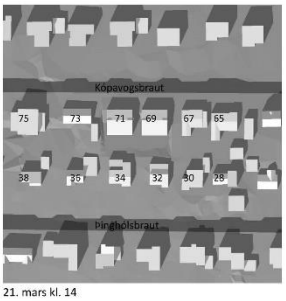
KÓPAVOGSBÆR
Umhverfissvið / Skipulagsdeild

Skýringarmyndir dags. 11. mars 2021
Hönnuður: Arkþing - NORÐIC

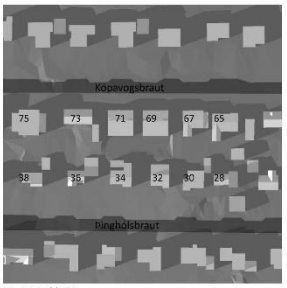
Skuggavarpsgreining



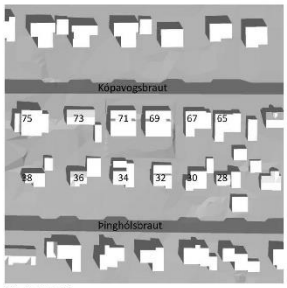
21. mars kl. 11



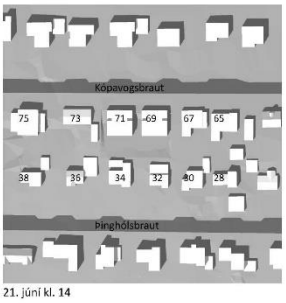
21. mars kl. 14



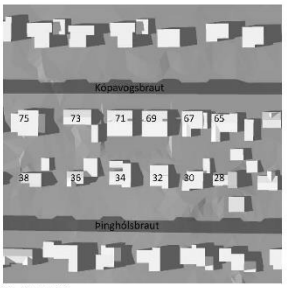
21. mars kl. 17



21. júní kl. 11



21. júní kl. 14



21. júní kl. 17

A3

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

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: 11.11 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: 11.11 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:

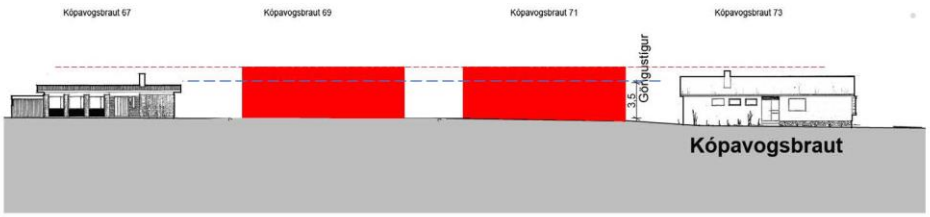
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

- 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.

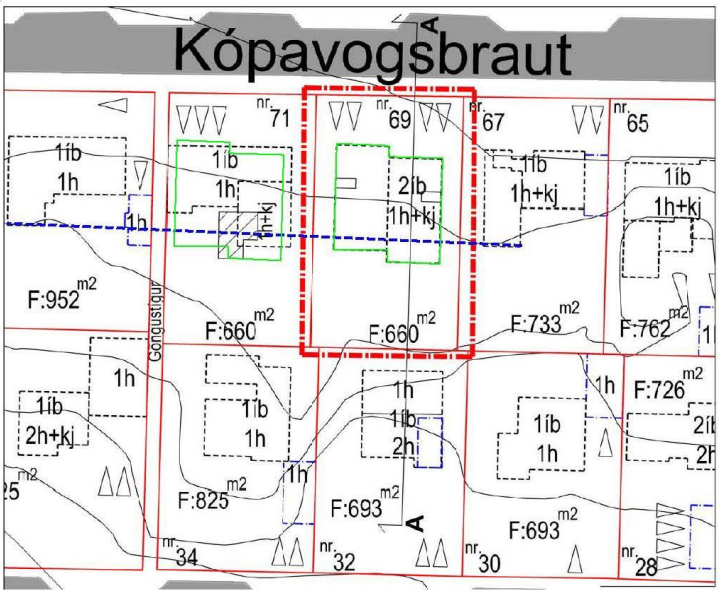


Mynd 1. Götumynd Kópavogsbrautar, blá lína sýnir hæðartakmörkun í gildandi deiliskipulagi og rauð lína tillögu lóðarhafa.

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: 11.11.2026



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: 11.11 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: 11.11 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: 11.11.2026

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: 11.11.2026