

Umsögn skipulagsdeildar

Víðigrund 23, 25 og 29 – breyting á deiliskipulagi

ONE 23051641

Dags. 3. nóvember 2023

1) Forsendur

Aðalskipulag Kópavogs 2019 - 2040 staðfest 28. desember 2021. Landnotkun: Íbúðarbyggð.
Í gildi er deiliskipulagið „Víðigrund 1-63“ samþykkt 26.09.1989.

2) Ferill máls

Lögð fram umsókn Unnsteins Jónssonar byggingarfræðings dags. 29. júní 2023 f.h. lóðarhafa lóðanna nr. 23, 25 og 29 við Víðigrund um breytingu á deiliskipulagi. Vestan við lóð nr. 25 við Víðigrund eru tvær bílskúrlóðir sem tilheyra lóðarhöfum nr. 23 og 29 við Víðigrund. Í breytingunni fellst að lóð nr. 25 við Víðigrund og bílskúrlóðirnar tvær verði stækkaðar um u.þ.b 63 cm hver til vesturs svo að bílskúrlóð sem tilheyrir lóð nr. 23 fari úr 70 m² í 81,5 m², bílskúrlóð sem tilheyrir lóð nr. 29 fari úr 68 m² í 79,5 m² og lóð nr. 25 fari úr 453 m² í 470,4 m². Bílskúrar verði því stærri en deiliskipulag gerir ráð fyrir, lengdir úr 6,7m í 8,7m til norðurs og breikkaðir úr 3,7m í 4,33m til vesturs. Komið verður fyrir þremur litlum gluggum á vesturhlið bílskúrs nr. 29. Komið verður fyrir hurð og gluggum á austurhlið bílskúrs nr. 25 þar sem bílskúrin stendur innan lóðarmarka viðkomandi húss. Hæð skúranna verður 3,25m. Stærð bílskúra í deiliskipulagi er 24,8m² fyrir bílskúr og verður 37,6m² eftir breytingu. Núverandi nýtingarhlutfall á bílskúrlóðum nr. 23 og 29 er 0,36 og verður 0,47 eftir breytingu. Núverandi nýtingarhlutfall á lóð við nr. 25 er 0,34 og verður 0,36.

Uppdrættir í mkv 1:100 og 1:500 dags 28. júní 2023 og erindi dags. 29. júní 2023.

Á fundi skipulagsráðs þann 3. júlí 2023 var samþykkt að grenndarkynna umsóknina og kynningartíma lauk 5. september 2023.

Þá lagðir fram uppfærðir uppdraettir í mkv. 1:100 og 1:500 dags. 3. nóvember 2023 þar sem komið er til móts við athugasemd sem barst á kynningartíma ásamt umsögn skipulagsdeildar dags. 3. nóvember 2023.

3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma barst athugasemd frá:

1. Jón Baldvin Pálsson og Kristín Sigurðardóttir, lóðarhafar Víðigrundar 9 (Fylgiskjal 3)

1. Jón Baldvin Pálsson og Kristín Sigurðardóttir, Víðigrund 9

1.1

Við undirrituð, eigendur Víðigrundar 9 í Kópavogi, gerum hér með athugasemd við grenndarkynningu vegna breytingu á skipulagi á bílskúrlóðum Víðigrundar 23, 25 og 29. Lóðarmörk Víðigrundar 9 liggja að áður greindum bílskúrlóðum og vegna þessa gerum við athugasemd við deiliskipulag lóðanna. Samkvæmt teikningum þá er gert ráð fyrir að gafleggir bílskúrana liggi alveg upp að lóðarmörkum Víðigrundar 9. Við teljum þetta skipulag hafa neikvæð áhrif á eign okkar, bæði á gróður og húsið sjálft. Í fyrsta lagi teljum við það ekki góðan kost að byggt verði upp að útvegg Víðigrundar 9 sem stendur við lóðarmörk, bæði vegna breytingu á útliti á húsinu sem við teljum verða útlitslýti og erfiðleikum til viðhalds. Í öðru lagi þá er gróinn garður og grindverk sem mun verða fyrir raski og eyðileggingu ef byggt er upp að lóðarmörkum okkar. Garðurinn er mjög gróinn og eru bæði tré innan og sem utan við lóðarmörkin, má þar til að nefna um 25 ár gömul og 7 metra birkitré sem yrði að fella miðað við teikningar. Okkur langar að leggja fram tillögu sem vonandi verður hægt að skoða í tilliti til aðkomu okkar að lóðarmörkum. Við munum ekki setja fyrir okkur stækkun á bílskúrlóðunum eins og er lagt er fram í breytingu á deiliskipulagi ef bílskúrararnir verða færðir um 3 metra neðar á lóðina. Lengd bílskúrlóðar mælt frá grindverki/útvegg Víðigrundar 9 (lóðarmörk) og að götu eru 18,4 metrar og er því rými til þess að færa bílskúrana án óhóflegrar skerðingar á bílastæðum fyrir framan bílskúrana, stæðin yrðu um 6,7 til 7 metrar með þessari breytingu. Með þessu væri hægt að halda aðgengi að bakhlið Víðigrundar 9 nánast óbreyttu og koma í

veg fyrir áður talin áhrif á útvegg, girðingu og gróður. Við vonum um jákvæð viðbrögð og það sé hægt að verða við þessari málamiðlun sem við leggjum fram.

Umsögn 1.1

Í samþykktu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að bílskúrnir séu staðsettir á lóðarmörkum við Víðigrund 9 og er heimild fyrir því. En þar sem hverfið er vel gróið og mikið rask yrði á vel grónum garði á lóð Víðigrundar 9 þá er eðlilegt að koma til móts við athugasemd. Talið er að 1,5 metra færsla bílskúra frá lóðarmörkum sé nægilegt svæði fyrir vinnumenn að athafna sig og telur skipulagsdeild þá málamiðlun sanngjarna og hóflega þar sem skuggavarp mun aukast á dvalarsvæði lóðarhafa við Víðigrund 25 sem er einn af umsækjendum.

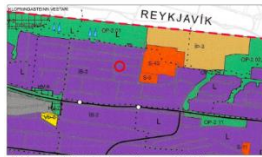
Úr tölvupósti Unnsteins hönnuðar, dags: 19. október 2023

„Lóðahafar Víðigrundar 23, 25 og 29 eru tilbúin að samþykkja færslu bílskúra um 1.5m frá lóðarmörkum Víðigrundar 9 og annað í beiðni um breytingu á deiliskipulagi haldist óbreytt.“

4) Niðurstaða

Lóðarhafar hafa samþykkt að færa bílskúrana 1,5 metra til norðurs til að verða við innsendri athugasemd lóðarhafa að sameiginlegum lóðarmörkum sbr. breytts uppd. dags. 3. nóvember 2023. (sjá fylgiskjal 2)

Það er mat skipulagsdeildar að breytt tillaga sé í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 og að eftir tiltekna færslu bílskúra til norðurs til að verða við innsendri athugasemd frá aðliggjandi lóðarhafa, hafi hún óveruleg neikvæð grenndaráhrif. Ekki er talin þörf á að grenndarkynna að nýju.



Skýringarmynd: Íbúð aðildskipulaga Kópavogs 2019-2040
Samþykkt í bæjarsjórn 28. september 2021
Staðfest 28. desember 2021 - búið b-deild 30. desember 2021



Deiliskipulag: Víðigrund 1-55 m.s.b., m.kv. 1:1000
Samþykkt í bæjarsjórn 21. september 1989 og í bæjarsjórn 26. september 1989



Tilfoga að breyttu deiliskipulagi:
Víðigrund 23, 25 og 29, m.kv. 1:1000

Deiliskipulag Víðigrundar 1-55 Víðigrund 23, 25 og 29

Breyting skv. 2, mgr. 43, gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Erindi frá fundi skipulagsráðs nr. 145 3. júlí 2023, ONE/23051641

Greinasargæði:

Í breytingunni felst að lóð nr. 25 við Víðigrund og bláskúlbómar tvær, vestan megin sem tilheyrir lóðarhofum nr. 23 og 29, verði stækkaðar um a.p.b. 63 cm hver til vesturs svo að bláskúlbó sem tilheyrir lóð nr. 23 fari úr 70 m² í 81,5 m², (60 alla fer úr 457 m² í 468,5 m²) bláskúlbó sem tilheyrir lóð nr. 29 fari úr 68 m² í 79,5 m² (60 alla fer úr 458 m² í 469,5 m²) og lóð nr. 25 fari úr 433 m² í 470,4 m². Bláskúr verði því stætt en deiliskipulag geri ráð fyrir lengd úr 6,7m í 8,7m til norðurs og breidd úr 3,7m í 4,33m til vesturs. Komd verður fyrir þremur íkum gluggum á vesturhlíð bláskúrs nr. 29. Komd verður fyrir hund og gluggum á austurhlíð bláskúrs nr. 29 þar sem bláskúrinn stendur innan lóðarmarka viðkomandi hosa. Viðhláð skúlsins verður 3,25m. Stæð bláskúrs í deiliskipulagi er 24,8m² og verður 37,8m² eftir breytingu. Núverandi nýtingarmúttal (með 24,8 m² óbyggðum bláskúr) á lóð við nr. 23 og nr. 25 er 0,34 og verður 0,36 og við nr. 29 er 0,35 og verður 0,37.

Ferill máls:

Á fundi skipulagsráðs þann 3. júlí 2023 var lögð fram tillaga Umhneits Jónssonar byggingarfræðings dags. 29. júní 2023 í h. lóðarhafa lóðanna nr. 23, 25 og 29 við Víðigrund um breytingu á deiliskipulagi. Skipulagsráð samþykkti með tillitun í 2. mgr. 43, gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillaga fyrir lóðarhöfum lóðanna nr. 8, 11, 27 og 31 við Víðigrund og nr. 23, 25, 27 og 29 við Reyngrund.

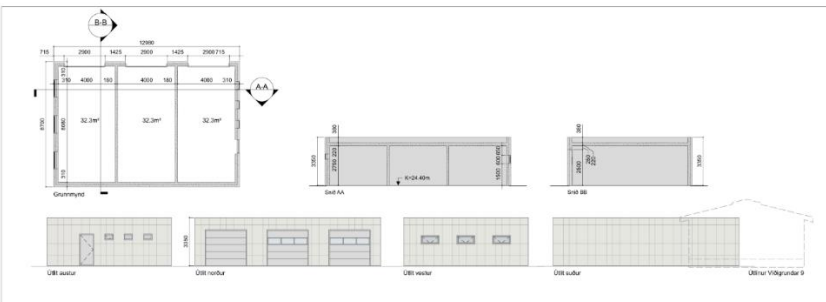
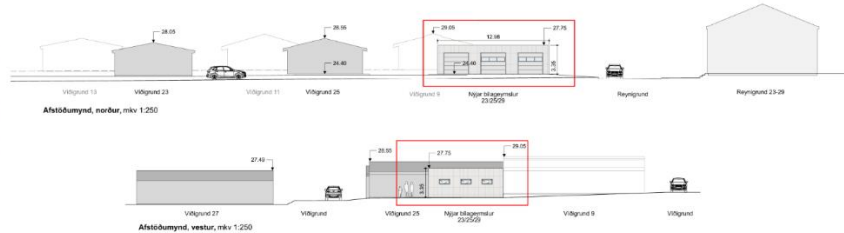
BREYTT DEILISKIPULAG KYNNINGUPPDRATTUR

Kynningu. daga.

Audur D. Kópavogsbær
Kópavogsbær

Skýringar

Stök skýringarmark
Stök breyting
Lóðarmark



Grunnmynd, snið og útlit, m.kv. 1:150

Skipulagsráðgjöf:
Jónas (Jónas) Jónsson (T)
netting.jonas@jona.is

Skýringarmyndir / hönnuðar:
Dagur (Dagur) Dagur (D)
netting.dagur@dagur.is
Umhverfissvið / Skipulagsdeild
Númer: 27/23/2023



Byggingparhet	Løft ihtenkt U-glass (Werk) Taktung	Relevant U-glass (aktuell)
Trak	0,2	0,1
U-sjapp	0,4	0,25
Glas	2,0	1,0
Hud	2,0	2,0
Rund	0,2	0,2

Endurskoðun: _____ Dags: _____

Viðigrund 23, 25 og 29

Landnummer: L116329, L116330, L116333
 Stadtviertel: 1706 & 63650330, 1003 & 63650330

Aðalleikningur

Udskrevet:	
Udfileret:	A2
Udfileret:	111

Numeriskering:

Landwehrstr. 22, 20147 Hamburg, Tel.: 040/30623-2340,
Fax: 040/30623-2349, info@ipf-ma.de

Umsatzen können, bspw. 69% bei 250364-3129

Kópavogur 3. September 2023

Víðigrund 23, 25, og 29. Breytt skipulag 23051641/501.03
Erindi: Athugasemd við grenndarkynningu frá Víðigrund 9

Við undirrituð, eigendur Víðigrundar 9 í Kópavogi, gerum hér með athugasemd við grenndarkynningu vegna breytingu á skipulagi á bílskúrlóðum Víðigrundar 23, 25 og 29.

Lóðarmörk Víðigrundar 9 liggja að áður greindum bílskúrlóðum og vegna þessa gerum við athugasemd við deiliskipulag lóðanna.

Samkvæmt teikningum þá er gert ráð fyrir að gafveggir bílskúrana liggja alveg upp að lóðarmörkum Víðigrundar 9. Við teljum þetta skipulag hafa neikvæð áhrif á eign okkar, bæði á gróður og húsið sjálft. Í fyrsta lagi teljum við það ekki góðan kost að byggt verði upp að útvegg Víðigrundar 9 sem stendur við lóðarmörk, bæði vegna breytingu á útliti á húsinu sem við teljum verða útlitslýti og erfiðleikum til viðhalds. Í öðru lagi þá er gróinn garður og grindverk sem mun verða fyrir raski og eyðileggingu ef byggt er upp að lóðarmörkum okkar. Garðurinn er mjög gróinn og eru bæði tré innan og sem utan við lóðarmörkin, má þar til að nefna um 25 ár gömul og 7 metra birkitré sem yrði að fella miðað við teikningar.

Okkur langar að leggja fram tillögu sem vonandi verður hægt að skoða í tilliti til aðkomu okkar að lóðarmörkum.

Við munum ekki setja fyrir okkur stækkun á bílskúrlóðunum eins og er lagt er fram í breytingu á deiliskipulagi ef bílskúrnir verða færðir um 3 metra neðar á lóðina. Lengd bílskúrlóðar mælt frá grindverki/útvegg Víðigrundar 9 (lóðarmörk) og að götu eru 18,4 metrar og er því rými til þess að færa bílskúrana án óhöflegar skerðingar á bílastæðum fyrir framan bílskúrana, stæðin yrðu um 6,7 til 7 metrar með þessari breytingu.

Með þessu væri hægt að halda aðgengi að bakhlíð Víðigrundar 9 nánast óbreyttu og koma í veg fyrir áður talin áhrif á útvegg, girðingu og gróður.

Við vonum um jákvæð viðbrögð og það sé hægt að verða við þessari málamiðlun sem við leggjum fram.

Eigendur Víðigrundar 9,
Jón Baldvin Pálsson og Kristín Sigurðardóttir

Viðauki: Myndir



Mynd. 1 Bílskúrlóð Víðigrundar 23, 25 og 29.
Brúna grindverkið tilheyrir húsi 25 og nær inná bílskúrlóð.
Græna grindverkið tilheyrir húsi 9 og stendur við/innan lóðmarmarka þess hús.
Birkitré standa um það bil 2 metra frá lóðarmörkum húss nr. 9



Mynd 2. Bílskúrlóð Víðigrundar 23, 25 og 29.
Hvítu húsveggurinn er útveggur húss nr. 9.



Mynd 3. Lóðarmörk og grindverk hús nr. 25 og 9.



Mynd. 5 Garður Víðigrundar 9
Horft yfir garð í norður og í að ött að bílskúrlóðum húsa 23, 25 og 29.
Aftast á mynd sést að hluta í greina grindverkið sem skilur að lóðirnar.



Mynd 4. Lóðarmörk og grindverk hús nr. 25 og 9.



Mynd 6. Garður Víðigrundar 9
Nærmynd af grindverki sem stendur við lóðarmörk, horft innan frá garði nr. 9