

Víðigrund 23

Umsókn um óverulega breytingu á
deiliskipulagi

Umsögn

Forsendur
Ferill málsins
Athugsemdir og umsagnir
Niðurstaða

16. júní 2022
2111359/SS/BSE

1) Forsendur

Víðigrund 23

Aðalskipulag. Víðigrund 23 er á er á íbúðasvæði **ÍB-2** í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Eftirfarandi er lýsing af svæðinu úr töflu 2-9. Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Kópavogi (í kafla 2.1.2 Íbúðarsvæði):

„Nokkuð fastmótuð íbúðarbyggð í eldri hverfum bæjarins, ódeiliskipulögðum svæðum. Þéttasta byggð Kópavogs með mjög blönduðum húsagerðum þó mest fjölbýli. Á þróunarsvæðum í Digranesi, Auðbrekku, Hamraborg og Traðarreit-nyrðri og Háveg er gert ráð fyrir þéttingu byggðar.

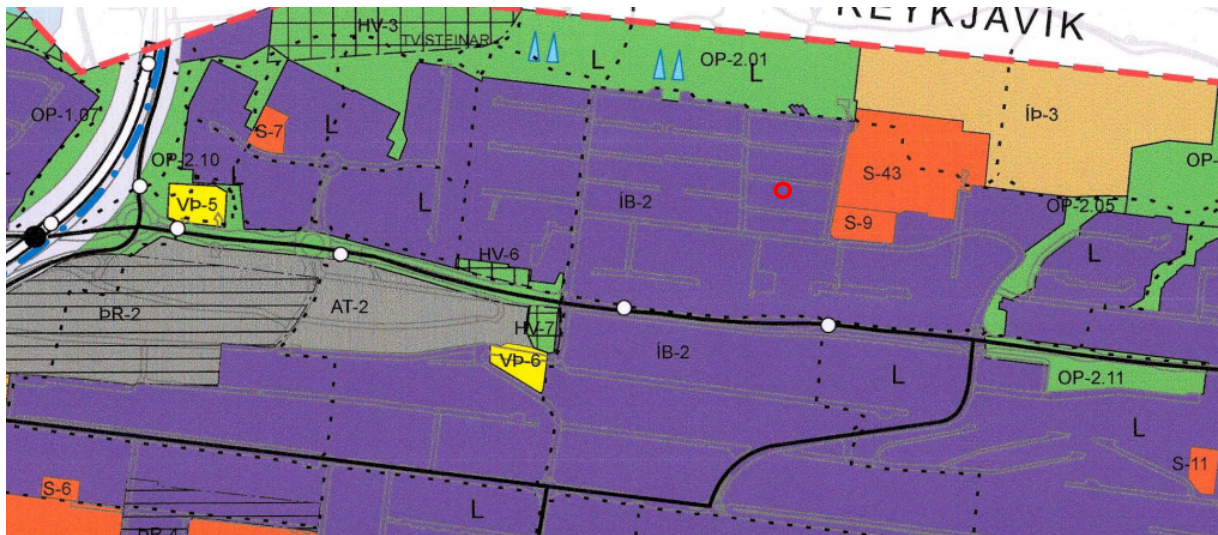
Lundur er nær fullbyggður en þar hafa verið byggðar um 300 íbúðir.

Á Digranesi öllu er gert ráð fyrir um 1.600 nýjum íbúðum frá 2019 til 2040 þar af um 1000 – allt að 62%-verði byggðar eða komnar í byggingu fyrir um 2030 sbr. mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3. Það mótast nánar á skipulagstímabilinu.

Hluti íbúðarsvæðis í nálægð við miðsvæði í Hamraborg er jafnframt þróunarsvæði fyrir blandaða byggð. Nánari umfjöllun og markmið er varða Digranes er í rammahluta aðalskipulags í 7. Kafla um rammahluta aðalskipulags um Digranes og kafla 2.2 um þróunarsvæði.

Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða.

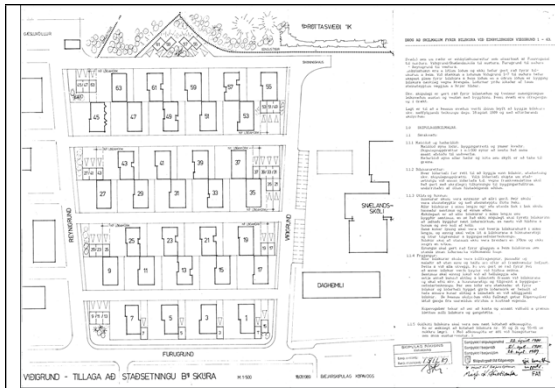
Stærð heildarsvæðis um 190 ha.“



Mynd 1: Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, þéttbýlisuppráttur.

Deiliskipulag. Gildandi deiliskipulag svæðisins má finna á vef Skipulagsstofnunar.

- Samþykkt í skipulagsnefnd 22. ágúst 1989, bæjarráði 21. september 1989 og bæjarstjórn 26. september 1989 samþykkt af skipulagsstjóra ríkisins 15. nóvember 1989 m.s.br. Sjá fylgiskjal 1
- Skipulagið er byggt á heildarskipulagi og skilmálum frá september 1971. Þar er m.a. tekið fram í kafla III fyrir einbýlishús við Víðigrund: 1. Á lóðinni skal byggja 130 m² einbýlishús, eina hæð. 2. Form og stærð húss er bundin skv. málblaði. Á austurhlíð hússins skulu vera hátt sitjandi gluggar eða afskermun glugga til að hindra innsýn í garð hússins fyrir austan. Gafl í lóðamörkum skal vera gluggalaus. 3. Mesta þakhæð yfir skuðrlínu vegg- og þakflatar leyfist 120 cm.

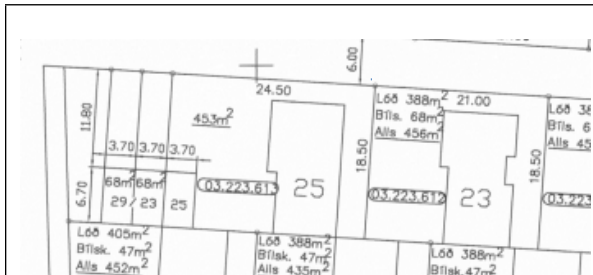


Samþykkt í bæjarstjórn 26.sept. 1989



Loftmynd úr landupplýsingakerfi Kópavogs

Mæliblað



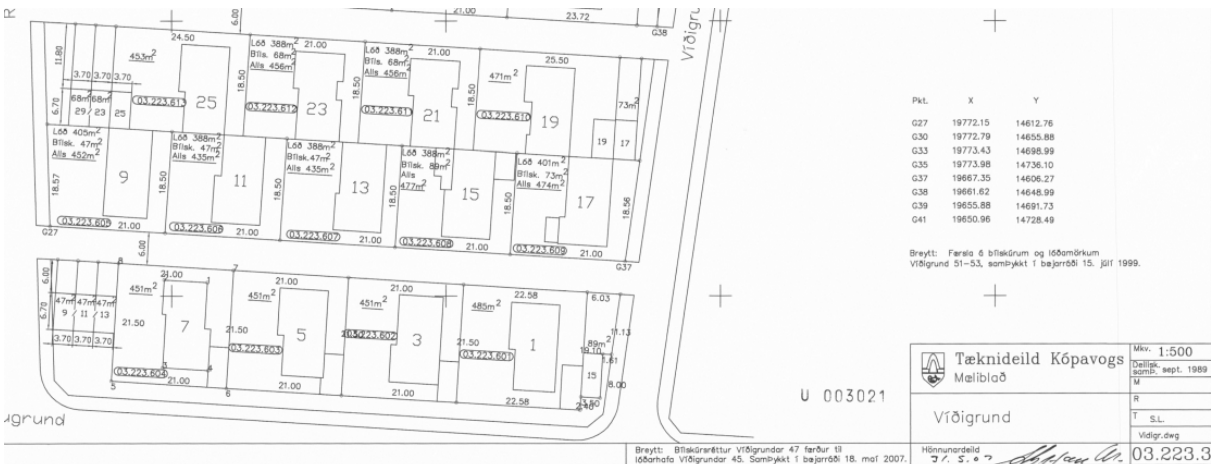
Víðigrund 23

Lóð 388 m² + 68 m²= samtals 456 m²

Klipp úr mæliblaði



Mæliblað samþykkt í bæjarráði 18. maí 2007



Skráning í fasteignaskrá.

Íbúðarhúsaloð, einbýlishús, byggingarár 1976.
Byggingarreitir fyrir bílskúr (sem er óbyggður).

Lóð 456 m² (388 m² lóð fyrir einbýlishús+68 m² fyrir bílskúr)

Flatarmál einbýlishúss 131,1 m²

Núverandi nýtingarhlutfall heildarlóðar (fyrir hús og bílskúr) er = 0,29 (131,1m²/456m²=0,287)

Viðigrund 23

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Byggj.ár	Birt stærð	Fasteignamat	Þar af Lóðarmat	Brunabótamat	Fasteignamat 2023
F2065937	01 0101	Einbýlishús	1976	131,1 m ²	<u>75.850.000</u>	11.400.000	56.850.000	96.100.000

Landeignanúmer	Notkun	Stærð	Staðgreinir
L116329	Íbúðarhúsalóð	456,0 m ²	1000-1-93500230

Í ofangreindum útreikningum á nýtingu er ekki gert ráð fyrir bílageymslu. Skipulagsdeild bendir því á að ef byggð er 3.7x7m bílageymsla eins og heimilt er skv. gildandi deiliskipulagi, hækkar núverandi nýtingarhlutfall úr 0.29 í 0.34

2) Ferill máls

Á 113. fundi skipulagsráðs 31. janúar 2021 var eftirfarandi bókað.

13.2111359-Viðigrund 23. Breytt deiliskipulag.

Lagt fram að nýju erindi Sigríðar Arngrímsdóttur arkitekts dags. 21. október 2021 f.h. lóðarhafa Viðigrundar 23. Sótt er um leyfi til að byggja 70,3 m² viðbyggingu við núverandi hús. Viðbyggingin yrði á 1. hæð og kjallara. Núverandi íbúðarhús er skráð 131,1 m². Lóðarstærð er 456 m². Núverandi nýtingarhlutfall er 0,28. Heildarbyggingarmagn á lóð eftir breytingu verður 201,4² sem mun gera nýtingarhlutfallið 0,44. Meðaltalsnýtingarhlutfall á lóðum Viðigrundar 9 til 21 og 25 til 35 er 0,37 (minnst 0,27 og mest 0,77). Uppdrættir og skýringar dags. 21. október 2021.

Skipulagsráð samþykkir með tilvísun í 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Viðigrundar 11, 13, 21, 25, 29 og 31.

Fylgiskjöl:

- [2021-11-29 Bréf til Kópavogsbæjar.pdf](#)
- [Aðaluppdrættir dags. 21.10.2021](#)

(sjá fylgiskj. 2)

Á 121. fundi skipulagsráðs 30. maí 2022 var eftirfarandi bókað.

13.2111359-Viðigrund 23. Breytt deiliskipulag.

Lagt fram á ný erindi Sigríðar Arngrímsdóttur arkitekts dags. 21. október 2021 f.h. lóðarhafa Viðigrundar 23. Sótt er um leyfi til að byggja 70,3 m² viðbyggingu við núverandi hús. Viðbyggingin yrði á 1. hæð og kjallara. Núverandi íbúðarhús er skráð 131,1 m². Lóðarstærð er 456 m². Núverandi nýtingarhlutfall er 0,28. Heildarbyggingarmagn á lóð eftir breytingu verður 201,4² sem mun gera nýtingarhlutfallið 0,44. Meðaltalsnýtingarhlutfall á lóðum Viðigrundar 9 til 21 og 25 til 35 er 0,37 (minnst 0,27 og mest 0,77). Uppdrættir og skýringar dags. 21. október 2021.

Á fundi skipulagsráðs 31. janúar 2022 var samþykkt með tilvísun í 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Viðigrundar 11, 13, 21, 25, 29 og 31.

Kynningartíma lauk 20. maí, athugasemdir bárust.

Afgreiðslu frestað. Vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

Fylgiskjöl:

- [Grenndarkynning, útsendur-Kynningaruppdráttur.pdf](#)
- [Athugasemdir og fskj.pdf](#)

3) Athugasemdir og ábendingar.

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

Unnari Erni Unnarssyni og Hörpu Steinunni Steingrímsdóttur þinglýstir eigendur og lóðarhafar Víðigrundar 25. (sjá fylgiskj. 3)

1. Unnar Örn Unnarsson og Harpa Steinunn Steingrímsdóttir Víðigrund 25.

1.1

„Undirritaðir lóðarhafar að Víðigrund 25 eru alfarið á móti þeirri tillögu að breyttu deiliskipulagi á Víðigrund 23 sem hér er til umsagnar. Lóðarhafar Víðigrundar 25 létu andstöðu sína skýrt í ljós við eigendur Víðigrundar 23 þegar þeir fóru fram á samþykki í nóvember 2021. Eigendur Víðigrundar 25 gerðu eigendum Víðigrundar 23 það ljóst að breytingin myndi skerða lífsgæði og öryggi eigenda og íbúa að Víðigrund 25. Því verður að teljast undarlegt að eigendur Víðigrundar 23 skuli ekki hafa dregið tillöguna til baka.“

„Tillagan felur m.a. í sér að færa byggingareit Víðigrundar 23 í 1,45 metra fjarlægð frá lóðarmörkum Víðigrundar 25 en slík breyting ætti að fela í sér samþykki aðliggjandi lóðarhafa enda um forsendubrest að ræða fyrir eigendur í Víðigrund 25 sem ekki gerðu ráð fyrir að þrengt væri svo að þeim eins og þessi tillaga gerir ráð fyrir.“

Umsögn 1.1

Í greinargerð með Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er í kafla 7 um rammahluta aðalskipulagsins greint frá stefnumótandi rammaákvæðum sem gilda um þegar byggð hverfi og greint frá að þau skuli höfð til hliðsjónar þegar óskað er eftir breytingum skv. skipulagslögum. Greint er frá að komi fram óskir um breytingar í núverandi byggð, hvort sem hún er deiliskipulögð eða ekki, skuli 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 bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun.

Í kafla 2 um byggð er sett fram meginmarkmið þar sem fram kemur að stuðla skuli að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hafkvæma uppbyggingu, en í því felst m.a. að horft er í ríkar mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

Í samræmi við ofangreint samþykkt skipulagsráð á fundi sínum 31. janúar 2022 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Víðigrundar 11, 13, 21, 25, 29 og 31 í samræmi við 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Með vísan í ofangreind skipulagslög telur skipulagsdeild að ekki þurfi samþykki aðliggjandi lóðarhafa til að hefja skipulagsvinnu með grenndarkynningu.

1.2

„Ekki er leyfilegt að planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum en 4 metra og ekki er leyfilegt að byggja skjólvegg á lóðarmörkum eða nær lóðarmörkum en 1,8 metra án samþykkis aðliggjandi lóðarhafa skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum nr. 1321/2021 og því má ætla að samþykki aðliggjandi lóðarhafa fyrir umræddum breytingum sem teljast verulegar væri grundvöllur fyrir samþykkt nýs deiliskipulags.“

Umsögn 1.2

Skipulagsdeild er ekki sammála túlkun lóðarhafa Víðigrundar 25 á gr. 7.2.2 í byggingarreglugerð nr. 90/2013 uppfærð 6. des. 2021 og vísar í umsögn 1.1 um óverulega breytingu.

1.3

„Deiliskipulagsbreyting sem þessi rýrir verðgildi eignar lóðarhafa að Víðigrund 25, hún hefur áhrif á notkun eignarinnar og lóðar bæði á framkvæmdatíma og til framtíðar lítið, hvað varðar hljóðburð, útsýni að götu, skuggavarp og birtu. Lóðarhafar Víðigrundar 25 keyptu eignina á sínum tíma út frá núverandi deiliskipulagi og höfðu réttmætar væntingar um að skipulagið yrði áfram þannig.“

Umsögn 1.3

Þegar skoðað er hvernig fyrirhuguð breyting að Víðigrund 23 fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun telur skipulagsdeild að engar neikvæð umhverfisáhrif verið af aukinni umferð og bílastæðapörf.

Þegar skoðuð eru umhverfisáhrif af skuggavarpi er það mat skipulagsdeildar að aukin morgun skuggi stafar af fyrirhugaðri breytingu einkum við útidyr Víðigrundar 25. Dæmi er tekið úr töflu um sólarhæð og sólarátt í Reykjavík 22. mars kl 9:00 en þá skín sól úr 109° og hæð er 10°. (sjá fylgiskj. 5)

Þegar skoðuð eru umhverfisáhrif af útsýnisskerðingu er það mat skipulagsdeildar að útsýni breytist þegar horft er til norðausturs frá austurhluta lóðar Víðigrundar 25

Þegar skoðuð eru umhverfisáhrif af nánd og innsýn (notkun eignarinnar) er það mat skipulagsdeildar að fyrirhuguð viðbygging þrengi aðkomu að útidyrum (aukin nánd) en ekki er tekið undir að nánd raskist í barnaherbergi þar sem tekið er fram í skilmálum að á austurhlið húsa skulu vera hátt sitjandi gluggar eða afskermun glugga til að hindra innsýn í garð hússins fyrir austan.

Ekki er talið að innsýn inn á lóð Víðigrundar 25 aukist við fyrirhugaðar breytingar. Ónæði á framkvæmdatíma fylgir óhjákvæmilega breytingum.

Á umræddu svæði Víðigrundar er í gildi deiliskipulag Víðigrund samþykkt í bæjarstjórn 26. september 1989 með síðari breytingum fyrir Víðigrund 7, 21, 35 og 55. Þær breytingar sem gerðar hafa verið gerðar felast í óverulegum breytingum:

Víðigrund 7.

Kjallarárými undir húsi nýtt sem dvalarrými. Nýtingarhlutfall eykst í 0.57
Engar athugasemdir bárust við tillöguna.

Víðigrund 21.

Grunnflötur stækkaður til suðurs um 2 m. Nýtingarhlutfall eykst í 0.56
Engar athugasemdir bárust við tillöguna.

Víðigrund 35.

Heimild fyrir viðbyggingu á vesturhlið. Nýtingarhlutfall eykst í 0.61
Engar athugasemdir bárust við tillöguna.

Víðigrund 35.

Kjallarárými komið fyrir undir bílageymslu. Nýtingarhlutfall eykst í 0.78
Engar athugasemdir bárust við tillöguna.

„Varðandi rýrnun á gildi eignar. Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fá á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.“

1.4

„Umrædd breyting felur í sér aukningu á byggingarmagni um 50% eða 70 m², þ.e. úr 130 m² í 200 m² sem verður að teljast veruleg breyting. Breytingin felur í sér umfangsmikla breytingu á götummynd, er fordæmislaus í götunni og jafnframt því fordæmisgefandi fyrir önnur hús í hverfinu. Byggingarnar í götunni eru skilgreindar sem einbýlishús þar sem ein skammhliðin liggur upp að lóðarmörkum samkvæmt eldra skipulagi. Ekki er um að ræða parhús eða fjölbýlishús sem mætti ætla ef þessi breyting fær fram að ganga en breytingin hefur meðal annars áhrif á hljóðburð milli húsa.“

Umsögn 1.4

Nýtingarhlutfall fyrir breytingu var 0.28. Með fyrirhuguðum breytingum er hámarksnýtingarhlutfall áætlað 0.44 sem er yfir meðaltals nýtingu Víðigrundar 9 til 35 sem er 0.37 (sjá fylgiskj. 4) en undir lóðarnýtingu Víðigrundar 7, 21 og 35 þar sem deiliskipulagsbreytingar hafa átt sér stað.

Skipulagsdeild tekur undir þá skoðun lóðarhafa Víðigrundar 25 að um mikla breytingu sé að ræða á götummynd Víðigrundar 19-25 við fyrirhugaða framkvæmd og telur að umrædd breyting, verði hún samþykkt, sé fordæmisgefandi fyrir allt deiliskipulagssvæði Víðigrundar. Ef lóðarhafar Víðigrundar 19, 21 og 25 fengu heimil til að byggja á móta viðbyggingu og um ræðir að Víðigrund 23 yrði ásýnd götunnar nær því að vera samhangandi byggð eins og um raðhús væri að ræða. (sjá fylgiskj. 6)

Skipulagsdeild telur ekki að breytingin hafi áhrif á hljóðburð milli húsa.

1.5

„Ef steypa á stoðvegg 1,45 metrum frá lóðarmörkum Víðigrundar 25 skv. fyrirbyggjandi tillögu þá er lágmarks gröftur út fyrir vegg 1-2 metrar samkvæmt hefðbundnu graftarplani en þar sem grafa þarf heilan kjallara niður og jarðvegur er mýri má ætla að jarðvegur fari að hrynja og síga í bílaplani lóðar Víðigrundar 25. Þetta hefði því í för með sér eyðileggingu á bílaplani og snjóbræðslulögnum. Mikil hætta er á sigi í jarðvegi undir bílaplani og í lögnum á lóð sem getur valdið misgengi á lögnum þannig að þær gefa sig. Athafnasvæði fyrir framkvæmdina yrði af mjög skornum skammti í ljósi þess að byggðin í götunni er nú þegar þétt og gatan þröng. Einnig skal það vera ljóst að ekki er heimilt að fara með vinnuvélar eða annan búnað inn á lóð Víðigrundar 25 en þinglýstir eigendur og lóðarhafar Víðigrundar 25 veita ekki slíka heimild. Að þessu sögðu er ljóst að gatan yrði lokuð umferð í umtalsverðan tíma meðan á framkvæmdum stæði (m.a. vegna jarðvegsskipta, mótavinnu, steypuvinnu ofl.) Slíkt myndi skapa mikið öngþveiti og óöryggi, ekki síst fyrir börn á leið til skóla.“

Umsögn 1.5

Allar framkvæmdir verða að vera innan lóðar Víðigrundar 23.

1.6

„Að framkvæmdum loknum hefði viðbyggingin jafnframt mikil áhrif á skuggavarp og útsýni að götu. Gatan er mjög þröng fyrir, bílar eru venjulega lagðir öðru megin í götunni þannig að gatan er nánast einbreið. Við þessar aðstæður er útsýni úr Víðigrund 25, þegar bakkað er úr bílaplani, af skornum skammti og myndi viðbygging í þessari fjarlægð rýra útsýnið enn fremur. Fyrir utan bílaumferð er einnig talsverð umferð gangandi og hjólandi vegfarenda um götuna, þá einkum börn sem eru að fara til og frá Snælandsskóla. Því telst það einnig til öryggisatriða að deiliskipulagsbreytingin fái ekki fram að ganga.“

Umsögn 1.6

Miðað við að það búi um 4 íbúar í hverju húsi við Víðigrund 19-25 eru 16 íbúar í húsagötunni. Umferð er áætluð um 15 ferðir bíla á sólarhring sem ekki telst vera mikil umferð. Umrædd, fyrirhuguð framkvæmd hefur að mati skipulagsdeildar ekki umtalsverð áhrif á útsýni út bílum sem bakkað er og ekki er tekið undir að umferðaröryggi raskist.

Þegar skoðuð eru umhverfisáhrif af skuggavarpi er það mat skipulagsdeildar að aukin morgun skuggi stafar af fyrirhugaðri breytingu einkum við útidyr Víðigrundar 25.

(sjá fylgiskj. 5)

1.7

„Í rökstuðningi lóðarhafa Víðigrundar 23 með tillögunni er nefnt að austurhlið Víðigrundar 25, sú hlið sem snýr að fyrirhugaðri nýbyggingu, sé nánast gluggalaus. Það er alfarið rangt, þar sem á þessari hlið er gluggi barnaherbergis, baðherbergis, eldhúss, þvottahúss og geymslu, svo og tvennar útidyr.“

Umsögn 1.7

Þegar skoðuð eru umhverfisáhrif af nánd og innsýn (notkun eignarinnar) er það mat skipulagsdeildar að fyrirhuguð viðbygging þrengi aðkomu að útidyrum (aukin nánd) en ekki er tekið undir að nánd raskist í barnaherbergi þar sem tekið er fram í skilmálum að á austurhlið húsa skulu vera hátt sitjandi gluggar eða afskermun glugga til að hindra innsýn í garð hússins fyrir austan. (sjá fylgiskj. 7)

1.8

„Hvað brunatæknilega hönnun varðar þá ætti aldrei að deiliskipuleggja íbúðarhús í minni fjarlægð en 8 metra og a.m.k. 10 metra ef veggir uppfylla ekki nema EI30 brunakröfu. Lágmarks bíl á milli bygginga þar sem brunaálag er undir 780 MJ/m² gólfplatar og báðar byggingar hafa EI60 útveggi eru 6 metrar ef báðar byggingar hafa klæðningar í flokki 1 (K210 B-s1,d0) skv. ÍST EN 13501-1. Það skal tekið fram að íbúðarhús er í efrimörkum þessa brunaálags en það er metið vera um 780 MJ/m² gólfplatar skv. ÍST EN 1991-1-2. Ef byggingar eru timburklæddar með klæðningum í flokki 2 (K210 D-s2,d0) skal auka bilið um 1 metra fyrir hvora byggingu sem hefur klæðningu í flokki 2. Þannig að lágmarksbilið verður a.m.k. 7 metrar ef önnur byggingin hefur klæðningar í flokki 2 og 8 metrar ef báðar byggingar hafa klæðningar í flokki 2. Ekki er gerð krafa um klæðningar í flokki 1 á byggingum í notkunarflokki 3 (íbúðarhús) á 1. hæð en ef 6 metrar eru á milli bygginga er verið að skilyrða klæðningar í flokki 1 á báðar byggingarnar en mögulegt er að í framtíðinni vilji núverandi eigendur eða framtíðar eigendur eigna klæða byggingarnar með klæðningum í flokki 2. Ef bilið er minna skal vera algjörlega gluggalaus eldvarnarveggur REI120-M, A2-s1,d0 á sjálfstæðri undirstöðu með brunakambi.“

Umsögn 1.8

Það er hlutverk byggingarfulltrúa að yfirfara og samþykkja byggingarleyfis umsóknir og aðaluppdrætti sem lagðir eru inn. Þar undir tilheyrir að gera brunatæknilega úttek. Engar framkvæmdir eru samþykktar sem ekki uppfylla brunatæknilegar útfærslur.

1.9

„Í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru sett fram viðmið um nýtingarhlutfall húsagerða: Nýtingarhlutfall flestra húsa í Víðigrund í upprunalegri mynd er um 0,30 (sjá fylgiskjal – nýtingarhlutfall). Heildarnýtingarhlutfall Víðigrundar 23 eftir breytingu yrði 0,44 og myndi nýtingin því flokkast nær viðmiði raðhúsa/parhúsaloða skv. aðalskipulagi Kópavogs en ekki einbýlishúsaloðar. Heildarnýtingarhlutfall húsa í götunni sem eru yfir 0,30 (0,77 mest) gefur ekki rétta mynd og er ekki sambærilegt við fyrirhugað nýtingarhlutfall Víðigrundar 23 þar sem um er að ræða niðurgrafna kjallara sem eru að mestu gluggalausir og eru undir um 130 m² grunnfleti húsa og í einhverjum tilfellum einnig undir bílskúrum.“

Umrædd tillaga sýnir nýtingu að stórum hluta á jarðhæð en ekki undir þegar byggðri eign. Ekki er kjallari undir öðrum viðbyggingum í götunni nema bílskúrum sem eru þá annað hvort við enda götu eða þá fjær götu ef um er að ræða bílskúr milli húsa sem nær að lóðamörkum. Jafnframt er ekki hægt að líta á þessa breytingu sem sambærilega og aðrar minniháttar breytingar sem gerðar hafa verið á lóðum í Víðigrund, sem eru aðallega garðskálar eða yfirbyggðir inngangar.“

Umsögn 1.9

Í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 er í kafla 2 um byggð er fjallað um m.a. skilgreiningu landnotkunar á íbúðasvæðum og sett fram viðmið um nýtingarhlutfall lóð, reita og svæða og tilgreint hlutfallið 0,2 til 0,35 fyrir einbýlishúsalóðir.

Víða, hvort sem um er að ræða á deiliskipulögðum svæðum eða í eldri byggð Kópavogs, er um að ræða einbýlishúsalóðir með hærri nýtingu og svo á við um umrætt hverfi Víðigrundar.

Með vísan í ofangreinar breytingar sem átt hafa sér stað í Víðigrund um aukna nýtingu á lóð er það mat skipulagsdeildar að þær ná aðallega til stækkunar húsnæðis neðanjarðar og viðbyggingar sem eru garðskálar og forstofur eða tengingar milli húss og bílageymslu þar sem grunnflötur eru undir framlengdu þaki. (ekki verið að gera kvist) Á þetta við um Víðigrund 57, 37, 35

Umrædd breyting að Víðigrund 23 yrði umtalsvert stærri en þær breytingar sem hér hefur verið getið um.

1.10

Í tillögu að deiliskipulagsbreytingu Víðigrundar 23 er gert ráð fyrir að viðbyggingin nái um 5,5 metra frá núverandi útvegg að lóðamörkum móts við Víðigrund 25, þar til viðbótar bætist við stigagangur auk stoðveggjar. Viðbyggingar við önnur hús í Víðigrund sem eru nær götu ná allar að hámarki um rúmlega 3 metra frá upprunalegum útvegg að lóðamörkum (sjá fylgiskjal - teikningar). Því er þessi breyting ekki sambærileg breytingu annarra húsa í götunni. Með þessari tillögu sinni eru lóðarhafar að Víðigrund 23 að taka allt sameiginlegt svigrúm til sín til stækkunar milli húsanna. Ef þetta nær fram að ganga þá er ljóst að lítið sem ekkert svigrúm er fyrir lóðarhafa í Víðigrund 25 að byggja yfir inngang húss síns ef þeir myndu óska þess. Húsin yrðu þá orðin nær sambyggð og myndi það breyta götumynd verulega og heildaryfirbragði hverfisins.

Umsögn 1.10

Sjá umsögn 1.4 um breytta götumynd og fordæmisgefandi framkvæmdir og breytingar.

1.11

Ef deiliskipulagstillaga væri lögð fram um að hækka Víðigrund 25 um eina hæð má ætla að skipulagsyfyrirvöld stoppuðu slíkt ferli sjálf þar sem hækkun á húsi um eina hæð samræmist ekki götumynd frekar en umrædd deiliskipulagsbreyting sem sótt er um. Bílskúrar sem fylgja húsum í Víðigrund eru að jafnaði staðsettir við enda götu. Í þeim tilvikum þar sem bílskúrar hafa verið byggðir að lóðarmörkum milli húsa í götunni þá eru þeir fjær götu og skyggja því ekki á útsýni úr aðliggjandi húsum svo sem þegar íbúar þurfa að komast út úr bílastæðum sínum. Ekkert fordæmi er fyrir svo mikilli stækkun á grunnfleti íbúðarhúss í Víðigrund eins og gert er ráð fyrir hjá lóðarhöfum Víðigrundar 23.

Umsögn 1.11

Sjá umsögn 1.9 um breytingar sem átt hafa sér stað í Víðigrund.

1.12

Ljóst er að ef samþykkt verður svo viðamikil og fordæmisgefandi breyting getur það hrundið að stað ósætti, ágreiningi og ólgu í hverfinu ef að fleiri ætla að fara að fordæmi eigenda að Víðigrund 23 og ganga svo freklega á rétt og velferð nágranna sinna. Ætla má að ekki verði

allir íbúar sáttir ef byggingareitir aðliggjandi lóða verði færðir upp að lóðamörkum þeirra. Einnig getur það aukið á hættu fyrir börn á leið í og úr skóla ef skyggni frá bílastæðum er rýrt enn frekar. Í auknum mæli er talið verðmæti í því að vernda yfirbragð hverfa í Kópavogi sem og víðar. Víðigrund er friðsæl gata þar og ekki hefur verið ásókn í að breyta skipulagi eða yfirbragði hennar í áratugi. Mikilvægt er að svo fái að vera áfram.

Umsögn 1.12

Sjá umsögn 1.4 og 1.9

1.13

Þinglýstir eigendur og lóðarhafar Víðigrundar 25 krefjast þess að umræddri deiliskipulagsbreytingu verði hafnað með öllu.

Umsögn 1.13

Varðandi rýrnun á gildi eignar. Fjallað er um bætur vegna skipulags og yfirtöku eigna í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir: „Leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fá á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.“

4) Niðurstaða umsagnar skipulagsdeildar dags. 20. júní 2022

Þegar skoðað er hvernig fyrirhuguð breyting að Víðigrund 23 fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun telur skipulagsdeild að engar neikvæð umhverfisáhrif verið af aukinni umferð og bílastæðapörf.

Þegar skoðuð eru umhverfisáhrif af skuggavarpi er það mat skipulagsdeildar að aukin morgun skuggi stafar af fyrirhugaðri breytingu einkum við útidyr Víðigrundar 25.

(sjá fylgiskj. x)

Þegar skoðuð eru umhverfisáhrif af útsýnisskerðingu er það mat skipulagsdeildar að útsýni breytist þegar horft er til norðausturs frá austurhluta lóðar Víðigrundar 25

Þegar skoðuð eru umhverfisáhrif af nánd og innsýn (notkun eignarinnar) er það mat skipulagsdeildar að fyrirhuguð viðbygging þrengi aðkomu að útidyrum (aukin nánd) en ekki er tekið undir að nánd raskist í barnaherbergi þar sem tekið er fram í skilmálum að á austurhlið húsa skulu vera hátt sitjandi gluggar eða afskermun glugga til að hindra innsýn í garð hússins fyrir austan.

Nýtingarhlutfall fyrir breytingu var 0.28. Með fyrirhuguðum breytingum er hámarksnýtingarhlutfall áætlað 0.44 sem er yfir meðaltals nýtingu Víðigrundar 9 til 35 sem er 0.37 en undir lóðarnýtingu Víðigrundar 7, 21 og 35 þar sem deiliskipulagsbreytingar hafa átt sér stað.

Skipulagsdeild tekur undir þá skoðun lóðarhafa Víðigrundar 25 að um mikla breytingu sé að ræða á götummynd Víðigrundar 19-25 við fyrirhugaða framkvæmd og telur að umrædd breyting, verði hún samþykkt, sé fordæmisgefandi fyrir allt deiliskipulagssvæði Víðigrundar.

Í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 er í kafla 2 um byggð er fjallað um m.a. skilgreiningu landnotkunar á íbúðasvæðum og sett fram viðmið um nýtingarhlutfall lóð, reita og svæða og tilgreint hlutfallið 0,2 til 0,35 fyrir einbýlishúsalóðir.

Víða, hvort sem um er að ræða á deiliskipulöguðum svæðum eða í eldri byggð Kópavogs, er um að ræða einbýlishúsalóðir með hærri nýtingu og svo á við um umrætt hverfi Víðigrundar.

Með vísan í ofangreinar breytingar sem átt hafa sér stað í Víðigrund um aukna nýtingu á lóð er það mat skipulagsdeildar að þær ná aðallega til stækkunar húsnæðis neðanjarðar og viðbyggingar sem eru garðskálar og forstofur eða tengingar milli húss og bílageymslu þar sem grunnflötur eru undir framlengdu þaki. (ekki verið að gera kvist)

Á þetta við um Víðigrund 57, 37, 35

Umrædd breyting að Víðigrund 23 yrði umtalsvert stærri en þær breytingar sem hér hefur verið getið um.

Tekið skal fram að lóðarhafar Víðigrundar 23 eru tilbúin að skoða aðrar lausnir en þá sem kynnt hefur verið sem skilar sambærilegri niðurstöðu fyrir Víðigrund 23 en eigendur Víðigrundar 25 gætu frekar sætt sig við og nefna að hægt væri að skoða staðsetningu á stigahúsi, útliti á þaki eða annað sambærilegt samkvæmt tillögu skipulagsdeildar.

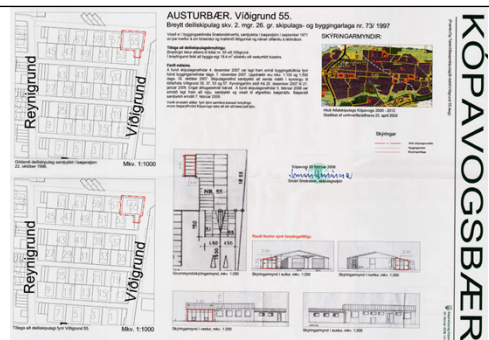
4) Niðurstaða umsagnar skipulagsráðs dags. 20. júní 2022

Víðigrund 55

Óveruleg breyting á DSK Samþykkt í bæjarráði 7. febrúar 2008

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu:

Breytingin tekur aðeins til lóðar nr. 55 við Víðigrund.
Í breytingunni felst að byggja eigi 18.4 m² sólstofu við vesturhlíð hússins.



KÖPAVOGSBÆR
Staður og byggingsmál
Breyting á byggingsmálum

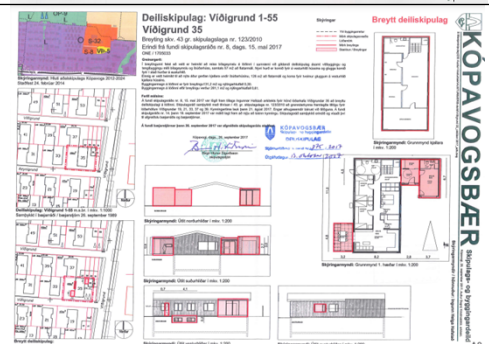
Víðigrund 35

Óveruleg breyting á DSK Samþykkt 26. september 2017 B-deild 13. okt. 2017

ONE / 1705033

Greinargerð:

Í breytingunni felst að reisa bílageymslu á lóðinni í samræmi við gildandi deiliskipulag ásamt viðbyggingu og tengingunni milli bílageymslu og íbúðarhúss, samtals 57 m² að flatarmáli. Nýrni hurð er komið fyrir á vesturhlíð hússins og glugga komið fyrir í stað hurðar á austurhlíð.
Einnig er veitt heimild til að nýta áður gerðan kjallara undir íbúðarhúsinu, 126 m² að flatarmáli og koma fyrir tveimur gluggum á vesturhlíð kjallara hússins.
Byggingarmagn á lóðinni er fyrir breytingu 131,2 m² og nýtingarhlutfall 0,30.
Byggingarmagn á lóðinni eftir breytingu verður 281,1 m² og nýtingarhlutfall 0,61.



KÖPAVOGSBÆR
Staður og byggingsmál
Breyting á byggingsmálum

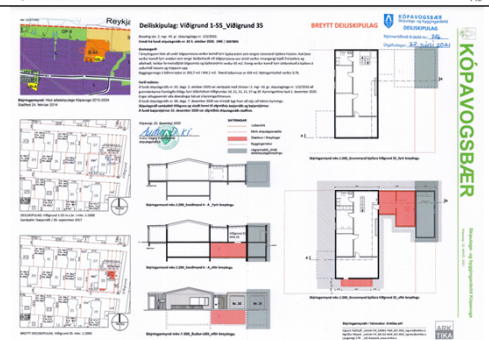
Víðigrund 35

Óveruleg breyting á DSK Samþykkt 22. desember 2020 B-deild 22. júní. 2021

ONE / 2007805

Greinargerð:

Í breytingunni felst að undir bílageysluna verður komið fyrir kjallararými sem tengist núverandi kjallara hússins. Auk þess verður komið fyrir andyni sem tengir íbúðarhúsið við bílageysluna svo rýmið verður innangengt bæði frá kjallara og aðalhurð, heildar fermetrafélagið bílageyslu og kjallararýmis verður 95 m². Einnig verður komið fyrir útdýrahurð á kjallara á suðurhlíð hússins og tröppum upp.
Byggingarmagn á lóðinni eykst úr 303,7 m² í 344,1 m². Stærð lóðarinnar er 439 m². Nýtingarhlutfall verður 0,78.



KÖPAVOGSBÆR
Staður og byggingsmál
Breyting á byggingsmálum

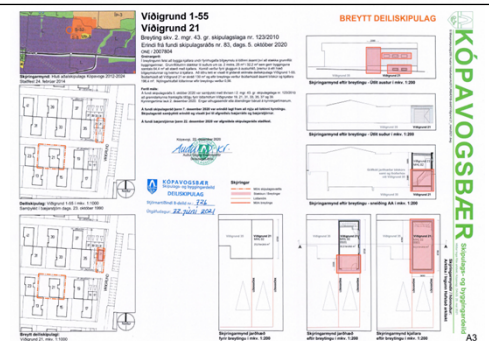
Víðigrund 21

Óveruleg breyting á DSK Samþykkt 22. desember 2020 B-deild 22. júní. 2021

ONE / 2007804

Greinargerð:

Í breytingunni felst að byggja kjallara undir fyrirhugaða bílageyslu á lóðinni ásamt því að stækka grunnflöt byggingarinnar. Grunnflöturinn stækkar til suðurs um ca. 2 metra, 25 m² í 32,2 m² sem gerir bygginguna samtals 64,4 m² að stærð með kjallara. Komið verður fyrir gluggum á austurhlíð, þremur á efri hæð bílageyslunnar og tveimur á kjallara. Að öðru leiti er vísað til gildandi skilmála deiliskipulags Víðigrund 1-55. Íbúðarhúsið að Víðigrund 21 er skráð 130 m² og eftir breytingu verður íbúðarhúsið ásamt bílskúr og kjallara 196,4 m². Nýtingarhlutfall lóðarinnar eftir breytingu verður 0,56.



KÖPAVOGSBÆR
Staður og byggingsmál
Breyting á byggingsmálum

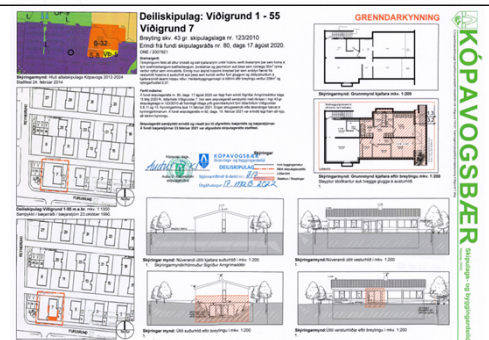
Víðigrund 7

Óveruleg breyting á DSK Samþykkt 23. febrúar 2022 B-deild 17. mars 2022

ONE / 2007821

Greinargerð:

Í breytingunni felst að áður ónotað og kalt kjallararými undir húsinu verði dvalarými þar sem koma á fyrir svefnherbergjum, baðherbergjum, þvottahúsi og geymslur auk þess sem rúmlega 30m² rýmis verður nýttur sem vinnustofa. Einnig mun ásynd hússins breytast þar sem anddyni færast frá vesturhlíð hússins á austurhlíð auk þess sem komið verður fyrir gluggum og útdýrahurðum á kjallararýmið ásamt tröppum niður. Heildarbyggingarmagn á lóðinni eftir breytingu verður 258m² og nýtingarhlutfall 0,57.



KÖPAVOGSBÆR
Staður og byggingsmál
Breyting á byggingsmálum

Víðigrund 19

Fasteignanúmer	Merkning	Lýsing	Byggj.ár	Birt stærð	Fasteignamat	Þar af Lóðarmat	Brunabótamat	Fasteignamat 2023
F2065934	01 0101	Einbýlishús	1978	175,2 m ²	91.250.000	13.450.000	80.950.000	115.050.000
F2065934	010101	Einbýli	1978	147,5 m ²			70.950.000	
F2065934	020101	Bílskúr	1991	27,7 m ²			10.000.000	

Landeignanúmer	Notkun	Stærð	Staðgreinir
L116326	Íbúðarhúsalóð	471,0 m ²	1000-1-93500190

Víðigrund 25

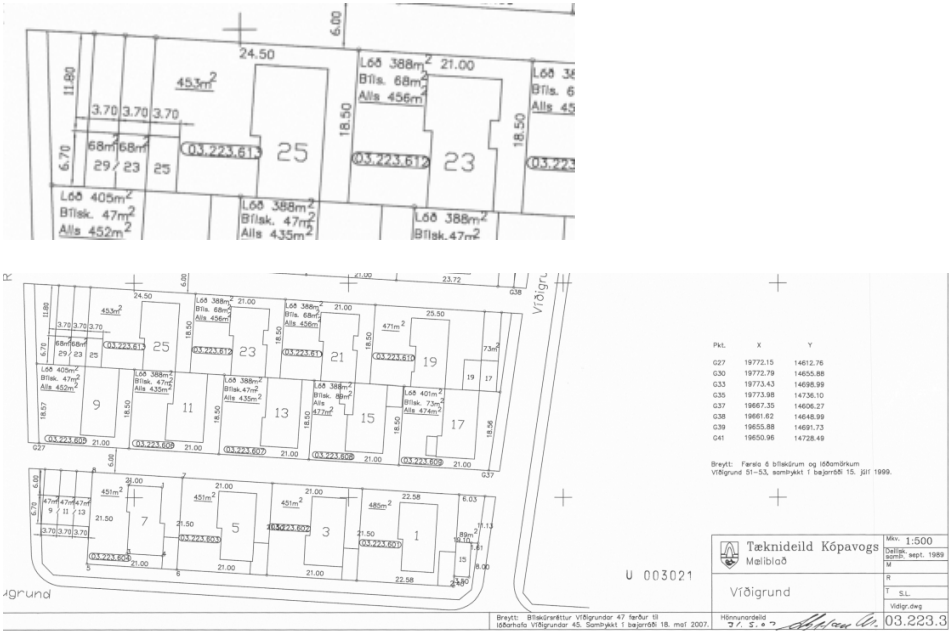
Fasteignanúmer	Merkning	Lýsing	Byggj.ár	Birt stærð	Fasteignamat	Þar af Lóðarmat	Brunabótamat	Fasteignamat 2023
F2065938	01 0101	Einbýlishús	1975	130,4 m ²	75.250.000	11.300.000	57.850.000	95.150.000

Landeignanúmer	Notkun	Stærð	Staðgreinir
L116330	Íbúðarhúsalóð	453,0 m ²	1000-1-93500250

Víðigrund 53

Fasteignanúmer	Merkning	Lýsing	Byggj.ár	Birt stærð	Fasteignamat	Þar af Lóðarmat	Brunabótamat	Fasteignamat 2023
F2065952	01 0101	Einbýlishús	1975	231,0 m ²	99.900.000	16.350.000	99.550.000	125.750.000
F2065952	010101	Einbýli	1975	197,2 m ²			86.550.000	
F2065952	020101	Bílskúr	2001	33,8 m ²			13.000.000	

Landeignanúmer	Notkun	Stærð	Staðgreinir
L116348	Íbúðarhúsalóð	504,0 m ²	1000-1-93500530



Kópavogur, 18. maí 2022

Athugasemdir vegna tillögu að breyttu deiliskipulagi að Víðigrund 23

Undirritaðir lóðarhafar að Víðigrund 25 eru alfarið á móti þeirri tillögu að breyttu deiliskipulagi á Víðigrund 23 sem hér er til umsagnar. Lóðarhafar Víðigrundar 25 létu andstöðu sína skýrt í ljós við eigendur Víðigrundar 23 þegar þeir fóru fram á samþykki í nóvember 2021. Eigendur Víðigrundar 25 gerðu eigendum Víðigrundar 23 það ljóst að breytingin myndi skerða lífsgæði og öryggi eigenda og íbúa að Víðigrund 25. Því verður að teljast undarlegt að eigendur Víðigrundar 23 skuli ekki hafa dregið tillöguna til baka. Tillagan felur m.a. í sér að færa byggingareit Víðigrundar 23 í 1,45 metra fjarlægð frá lóðarmörkum Víðigrundar 25 en slík breyting ætti að fela í sér samþykki aðliggjandi lóðarhafa enda um forsendubrest að ræða fyrir eigendur í Víðigrund 25 sem ekki gerðu ráð fyrir að þrengt væri svo að þeim eins og þessi tillaga gerir ráð fyrir.

Ekki er leyfilegt að planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum en 4 metra og ekki er leyfilegt að byggja skjólvegg á lóðarmörkum eða nær lóðarmörkum en 1,8 metra án samþykkis aðliggjandi lóðarhafa skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum nr. 1321/2021 og því má ætla að samþykki aðliggjandi lóðarhafa fyrir umræddum breytingum sem teljast verulegar væri grundvöllur fyrir samþykkt nýs deiliskipulags.

Deiliskipulagsbreyting sem þessi rýrir verðgildi eignar lóðarhafa að Víðigrund 25, hún hefur áhrif á notkun eignarinnar og lóðar bæði á framkvæmdatíma og til framtíðar litið, hvað varðar hljóðburð, útsýni að götu, skuggavarp og birtu. Lóðarhafar Víðigrundar 25 keyptu eignina á sínum tíma út frá núverandi deiliskipulagi og höfðu réttmætar væntingar um að skipulagið yrði áfram þannig.

Umrædd breyting felur í sér aukningu á byggingarmagni um 50% eða 70 m², þ.e. úr 130 m² í 200 m² sem verður að teljast veruleg breyting. Breytingin felur í sér umfangsmikla breytingu á götumynd, er fordæmislaus í götunni og jafnframt því fordæmisgefandi fyrir önnur hús í hverfinu. Byggingarnar í götunni eru skilgreindar sem einbýlishús þar sem ein skammhliðin liggur upp að lóðarmörkum samkvæmt eldra skipulagi. Ekki er um að ræða parhús eða fjölbýlishús sem mætti ætla ef þessi breyting fær fram að ganga en breytingin hefur meðal annars áhrif á hljóðburð milli húsa.

Ef steypa á stoðvegg 1,45 metrum frá lóðarmörkum Víðigrundar 25 skv. fyrirbyggjandi tillögu þá er lágmarks gröftur út fyrir vegg 1-2 metrar samkvæmt hefðbundnu grafrarplani en þar sem grafa þarf heilan kjallara niður og jarðvegur er mýri má ætla að jarðvegur fari að hrynja og síga í bílaplani lóðar Víðigrundar 25. Þetta hefði því í för með sér eyðileggingu á bílaplani

og snjóbræðslulögnum. Mikil hættu er á sigi í jarðvegi undir bílaplani og í lögnum á lóð sem getur valdið misgengi á lögnum þannig að þær gefa sig.

Athafnasvæði fyrir framkvæmdina yrði af mjög skorum skammti í ljósi þess að byggðin í götunni er nú þegar þétt og gatan þröng. Einnig skal það vera ljóst að ekki er heimilt að fara með vinnuvélar eða annan búnað inn á lóð Víðigrundar 25 en þinglýstir eigendur og lóðarhafar Víðigrundar 25 veita ekki slíka heimild. Að þessu sögðu er ljóst að gatan yrði lokað umferð í umtalsverðan tíma meðan á framkvæmdum stæði (m.a. vegna jarðvegsskipta, mótavinnu, steypuvinnu ofl.) Slíkt myndi skapa mikið öngþveiti og óöryggi, ekki síst fyrir börn á leið til skóla.

Að framkvæmdum loknum hefði viðbyggingin jafnframt mikil áhrif á skuggavarp og útsýni að götu. Gatan er mjög þröng fyrir, bílar eru venjulega lagðir öðru megin í götunni þannig að gatan er nánast einbreið. Við þessar aðstæður er útsýni úr Víðigrund 25, þegar bakkað er úr bílaplani, af skorum skammti og myndi viðbygging í þessari fjarlægð rýra útsýnið ennfreður. Fyrir utan bílaumferð er einnig talsverð umferð gangandi og hjólandi vegfarenda um götuna, þá einkum börn sem eru að fara til og frá Snælandsskóla. Því telst það einnig til öryggisatriða að deiliskipulagsbreytingin fái ekki fram að ganga.

Í rökstuðningi lóðarhafa Víðigrundar 23 með tillögunni er nefnt að austurhlið Víðigrundar 25, sú hlið sem snýr að fyrirhugaðri nýbyggingu, sé nánast gluggalaus. Það er alfarið rangt, þar sem á þessari hlið er gluggi barnaherbergis, baðherbergis, eldhúss, þvottahúss og geymslu, svo og tvennar útidyr.

Hvað brunatæknilega hönnun varðar þá ætti aldrei að deiliskipuleggja íbúðarhús í minni fjarlægð en 8 metra og a.m.k. 10 metra ef veggir uppfylla ekki nema EI30 brunakröfu. Lágmarks bil á milli bygginga þar sem brunaálag er undir 780 MJ/m^2 gólfplat og báðar byggingar hafa EI60 útveggi eru 6 metrar ef báðar byggingar hafa klæðningar í flokki 1 (K₂10 B-s1,d0) skv. ÍST EN 13501-1. Það skal tekið fram að íbúðarhús er í efrimörkum þessa brunaálags en það er metið vera um 780 MJ/m^2 gólfplat skv. ÍST EN 1991-1-2. Ef byggingar eru timburklæddar með klæðningum í flokki 2 (K₂10 D-s2,d0) skal auka bilið um 1 metra fyrir hvora byggingu sem hefur klæðningu í flokki 2. Þannig að lágmarksbilið verður a.m.k. 7 metrar ef önnur byggingin hefur klæðningar í flokki 2 og 8 metrar ef báðar byggingar hafa klæðningar í flokki 2. Ekki er gerð krafa um klæðningar í flokki 1 á byggingum í notkunarflokki 3 (íbúðarhús) á 1. hæð en ef 6 metrar eru á milli bygginga er verið að skilyrða klæðningar í flokki 1 á báðar byggingarnar en mögulegt er að í framtíðinni vilji núverandi eigendur eða framtíðar eigendur eigna klæða byggingarnar með klæðningum í flokki 2. Ef bilið er minna skal vera algjörlega gluggalaus eldvarnarveggur REI120-M, A2-s1,d0 á sjálfstæðri undirstöðu með brunakambi.

Í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru sett fram viðmið um nýtingarhlutfall húsagerða:

	Hlutfall
Einbýlishúsalóð	0,20-0,35
Raðhúsa- og parhúsalóð	0,35-0,60
Sambýlishús á lóð (2 til 5 íbúðir)	0,50-0,80
Fjölbýlishús á lóð (undir 5 hæðir)	0,60-0,90
Fjölbýlishús á lóð (yfir 5 hæðir)	0,80-2,00

Nýtingarhlutfall flestra húsa í Víðigrund í upprunalegri mynd er um 0,30 (sjá fylgiskjal – nýtingarhlutfall). Heildarnýtingarhlutfall Víðigrundar 23 eftir breytingu yrði 0,44 og myndi nýtingin því flokkast nær viðmiði raðhúsa/parhúsalóða skv. aðalskipulagi Kópavogs en ekki einbýlishúsalóðar. Heildarnýtingarhlutfall húsa í götunni sem eru yfir 0,30 (0,77 mest) gefur ekki rétta mynd og er ekki sambærilegt við fyrirhugað nýtingarhlutfall Víðigrundar 23 þar sem um er að ræða niðurgrafna kjallara sem eru að mestu gluggalausir og eru undir um 130 m² grunnfleti húsa og í einhverjum tilfellum einnig undir bílskúrum. Umrædd tillaga sýnir nýtingu að stórum hluta á jarðhæð en ekki undir þegar byggðri eign. Ekki er kjallari undir öðrum viðbyggingum í götunni nema bílskúrum sem eru þá annað hvort við enda götu eða þá fjær götu ef um er að ræða bílskúr milli húsa sem nær að lóðamörkum. Jafnframt er ekki hægt að líta á þessa breytingu sem sambærilega og aðrar minniháttar breytingar sem gerðar hafa verið á lóðum í Víðigrund, sem eru aðallega garðskálar eða yfirbyggðir inngangar.

Í tillögu að deiliskipulagsbreytingu Víðigrundar 23 er gert ráð fyrir að viðbyggingin nái um 5,5 metra frá núverandi útvegg að lóðamörkum móts við Víðigrund 25, þar til viðbótar bætist við stigagangur auk stoðveggjar. Viðbyggingar við önnur hús í Víðigrund sem eru nær götu ná allar að hámarki um rúmlega 3 metra frá upprunalegum útvegg að lóðamörkum (sjá fylgiskjal - teikningar). Því er þessi breyting ekki sambærileg breytingu annarra húsa í götunni.

Með þessari tillögu sinni eru lóðarhafar að Víðigrund 23 að taka allt sameiginlegt svigrúm til sín til stækkunar milli húsanna. Ef þetta nær fram að ganga þá er ljóst að lítið sem ekkert svigrúm er fyrir lóðarhafa í Víðigrund 25 að byggja yfir inngang húss síns ef þeir myndu óska þess. Húsin yrðu þá orðin nær sambyggð og myndi það breyta götumynd verulega og heildaryfirbragði hverfisins.

Ef deiliskipulagstillaga væri lögð fram um að hækka Víðigrund 25 um eina hæð má ætla að skipulagsyfirvöld stoppuðu slíkt ferli sjálf þar sem hækkun á húsi um eina hæð samræmist ekki götumynd frekar en umrædd deiliskipulagsbreyting sem sótt er um.

Bílskúrar sem fylgja húsum í Víðigrund eru að jafnaði staðsettir við enda götu. Í þeim tilvikum þar sem bílskúrar hafa verið byggðir að lóðarmörkum milli húsa í götunni þá eru þeir fjær götu og skyggja því ekki á útsýni úr aðliggjandi húsum svo sem þegar íbúar þurfa að komast út úr bílastæðum sínum.

Ekkert fordæmi er fyrir svo mikilli stækkun á grunnfleti íbúðarhúss í Víðigrund eins og gert er ráð fyrir hjá lóðarhöfun Víðigrundar 23. Ljóst er að ef samþykkt verður svo viðamikil og fordæmisgefandi breyting getur það hrundið að stað ósætti, ágreiningi og ólgu í hverfinu ef að fleiri ætla að fara að fordæmi eigenda að Víðigrund 23 og ganga svo freklega á rétt og velferð nágretta sinna. Ætla má að ekki verði allir íbúar sáttir ef byggingareitir aðliggjandi

lóða verði færðir upp að lóðamörkum þeirra. Einnig getur það aukið á hættu fyrir börn á leið í og úr skóla ef skyggni frá bílastæðum er rýrt enn frekar.

Í auknum mæli er talið verðmæti í því að vernda yfirbragð hverfa í Kópavogi sem og víðar. Víðigrund er friðsæl gata þar og ekki hefur verið ásókn í að breyta skipulagi eða yfirbragði hennar í áratugi. Mikilvægt er að svo fái að vera áfram.

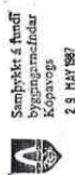
Þinglýstir eigendur og lóðarhafar Víðigrundar 25 krefjast þess að umræddri deiliskipulagsbreytingu verði hafnað með öllu.

Virðingarfyllt,

Unnar Örn Unnarsson
Harpa Steinunn Steingrímsdóttir

Viðigrund	Stærð íbúðar m2	Stærð bílskúrs m2	Stærð geymslu m2	Stærð lóðar m2	Nýtingar hlutfall		Kjallari	Bílskúr	Kjallari undir bílskúr
1	249,7	35,8		485	0,59		x	x	
3	133	33	33	451	0,44		x	x	x
5	130,4	25,9	26,8	451	0,41		x	x	x
7	127,9			451	0,28				
9	129,2			452	0,29				
11	130,4			435	0,30				
13	126,2			435	0,29				
15	169,8	61,8		477	0,49		x	x	x
17	133	28	28	474	0,40		x	x	x
19	147,5	27,7		471	0,37		x		
21	130	61,6		456	0,42		x	x	x
23	131,1			456	0,29				
25	130,4			453	0,29				
27	129,9			473	0,27				
29	136			456	0,30				
31	130,4			456	0,29				
33	122,7			456	0,27				
35	280	59,6		439	0,77		x	x	x
37	165,7	56,8		457	0,49			x	x
39	258,1	38		456	0,65		x	x	
41	130,4			455	0,29				
43	130,9			453	0,29				
45	274,2	46,5		452	0,71		x	x	
47	128			435	0,29				
49	126,2			455	0,28				
51	130,4			409	0,32				
53	197,2	33,8		504	0,46		x	x	
55	151,4	34,3		503	0,37		x	x	
57	165,2	36		441	0,46		x	x	
59	130,4	36		441	0,38		x	x	
61	155,5	36		441	0,43		x	x	
63	128			446	0,29				

Upplýsingar um stærð eignarhluta og lóða fengnar úr fasteignaskrá á vef Þjóðskrár



Samþykkt á fundi
byggingarnefndar
Kópavogs
29. MAJ 1987

29 MAY 1987

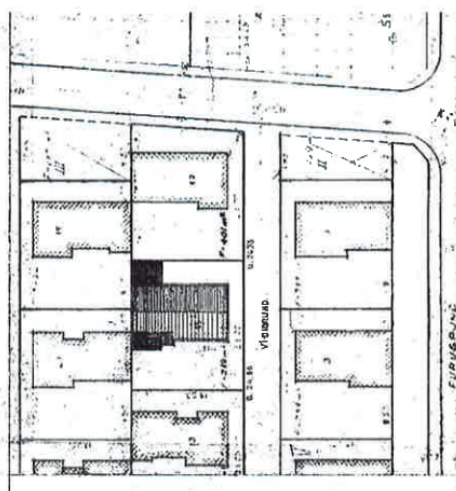
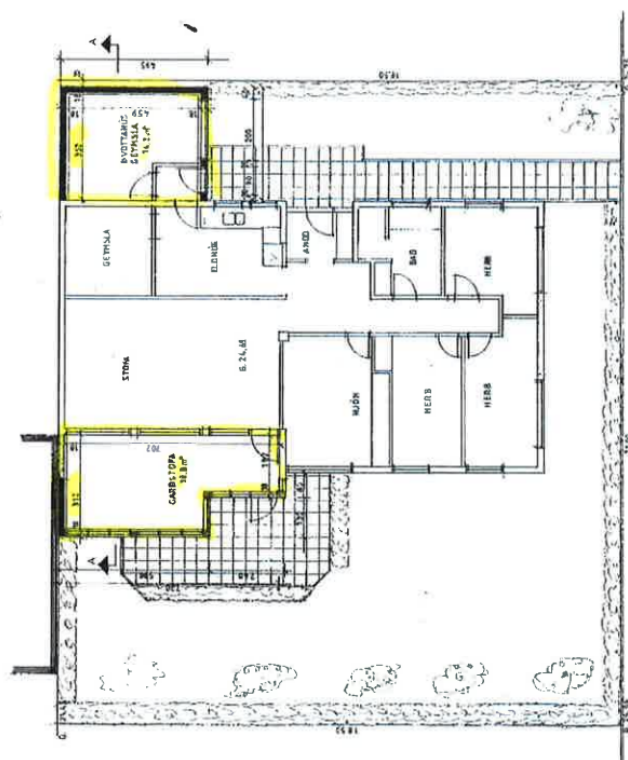
Byggingarfulltrúing

Byggingarfulltrúinn
Guðrún Dödd

130696



SNIG A-A



N  AESTOCUMYND M 1500

SÖLSTÖTA	20.6 m ²	40.3 m ²
GEYMSLA OR	10.3 m ²	35.1 m ²
SAMTALS	30.9 m ²	84.4 m ²

VÍÐGRUND 15. VÍÐERGING

M	1100
NR	2
DASS	MARS. '87

GRUNNING GARDSTOFU, DVOTTAHUS
06 GEYMSLU

Model

275386

Húsið var upphaflega einangrað að innan en var síðar klætt að utan með loftramstri klæðningu að viðbætti 50 mm einangrun.

Einflg er sátt um að bygga 23,6 m² bískúr austan við húsib og 14,3 m² tengibyggingu milli bílkúrsins og íbúðarhússins en þar verður nýr langangur. Eldri íngangi verður breytt í glugga.

Ný hund er staðsett á vesturláð hússins frá baðherbergi út í garð. Glugga í þvottahúsi á austurlíðinni verður lokað.

Umsólin þessi var samþykkt síðla árs 2017.

Nu er det om lyft lyft: ad bagge på lyft ørne under blødduonem en fordamer en lyft silhu i gøstent. Etting vedtor
kylarlæreren vedt milligang lyft, mit kyllara enlystidss. Lørdag lyftum rytmum vedtor
ad samo og kyllara lyft, b.e. salmarid 2,68 m.

Inna þálagid lyftu ekki vedt lyft, samkæmt lyft umsódn nema ad kinnu lyftu lyfti. Næstend lyftangur
vedtor dreytur en stóll nýlar kyllara er minni og á dróm stóll. Nýr tókangur með umsódnun eru i
samræmi við það.



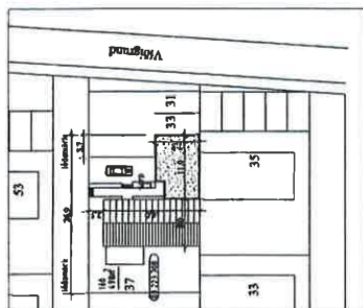
landar.: 130

verkfr.: teikn.nr.:

1000

Langavegur 76_101 Reykjavík

Virginia Hall 202 / 020661-7463 / 825 3703 / info@virginihall.com



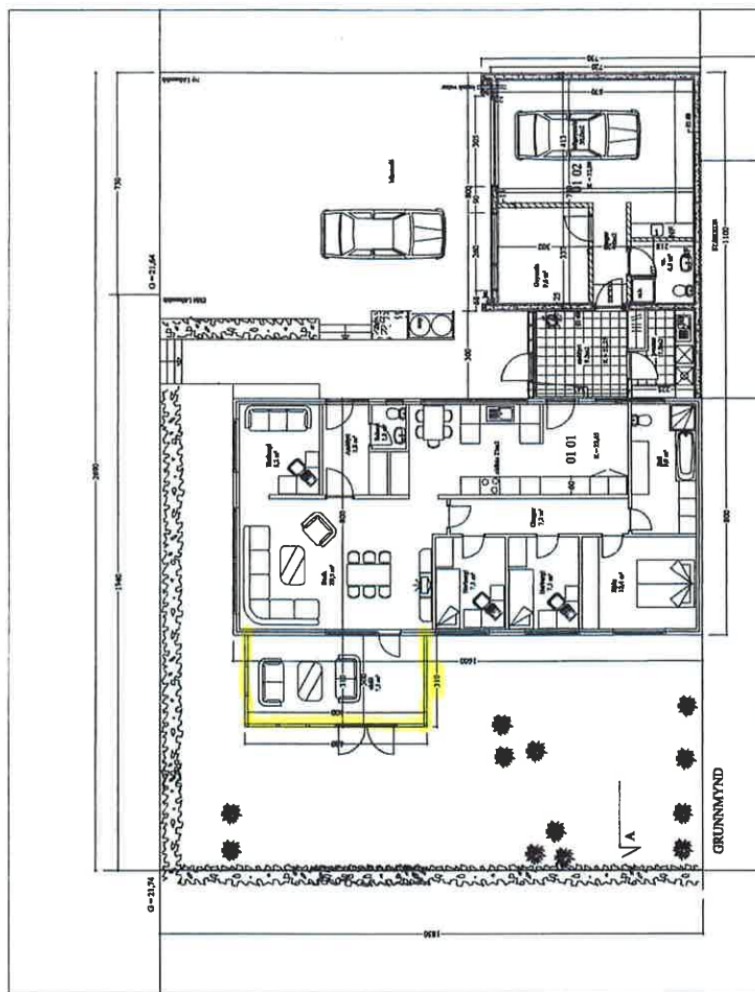
Wolfgang 37

Sått er una loyft til byggingar á hallgrunda og smádyri (tengbygginga) við hósti að Víðisgrind 37, samkv.

[illegible]

147,2m2
 18,5m2
 56,8m2

standard lóðar,
lóðerrygging:



Breytingar
hr. dags. 001

A 30.09.2006 Durchg.-
unabhängig

arkitektar **av.**

101 nyeidavik

Supra

© 1997 Macmillan

800-477-1778

2000 2001
 2002 2003
 2004 2005
 2006 2007
 2008 2009
 2010 2011
 2012 2013
 2014 2015
 2016 2017
 2018 2019
 2020 2021
 2022 2023
 2024 2025
 2026 2027
 2028 2029
 2030 2031
 2032 2033
 2034 2035
 2036 2037
 2038 2039
 2040 2041
 2042 2043
 2044 2045
 2046 2047
 2048 2049
 2050 2051
 2052 2053
 2054 2055
 2056 2057
 2058 2059
 2060 2061
 2062 2063
 2064 2065
 2066 2067
 2068 2069
 2070 2071
 2072 2073
 2074 2075
 2076 2077
 2078 2079
 2080 2081
 2082 2083
 2084 2085
 2086 2087
 2088 2089
 2090 2091
 2092 2093
 2094 2095
 2096 2097
 2098 2099
 2100 2101
 2102 2103
 2104 2105
 2106 2107
 2108 2109
 2110 2111
 2112 2113
 2114 2115
 2116 2117
 2118 2119
 2120 2121
 2122 2123
 2124 2125
 2126 2127
 2128 2129
 2130 2131
 2132 2133
 2134 2135
 2136 2137
 2138 2139
 2140 2141
 2142 2143
 2144 2145
 2146 2147
 2148 2149
 2150 2151
 2152 2153
 2154 2155
 2156 2157
 2158 2159
 2160 2161
 2162 2163
 2164 2165
 2166 2167
 2168 2169
 2170 2171
 2172 2173
 2174 2175
 2176 2177
 2178 2179
 2180 2181
 2182 2183
 2184 2185
 2186 2187
 2188 2189
 2190 2191
 2192 2193
 2194 2195
 2196 2197
 2198 2199
 2200 2201
 2202 2203
 2204 2205
 2206 2207
 2208 2209
 2210 2211
 2212 2213
 2214 2215
 2216 2217
 2218 2219
 2220 2221
 2222 2223
 2224 2225
 2226 2227
 2228 2229
 2230 2231
 2232 2233
 2234 2235
 2236 2237
 2238 2239
 2240 2241
 2242 2243
 2244 2245
 2246 2247
 2248 2249
 2250 2251
 2252 2253
 2254 2255
 2256 2257
 2258 2259
 2260 2261
 2262 2263
 2264 2265
 2266 2267
 2268 2269
 2270 2271
 2272 2273
 2274 2275
 2276 2277
 2278 2279
 2280 2281
 2282 2283
 2284 2285
 2286 2287
 2288 2289
 2290 2291
 2292 2293
 2294 2295
 2296 2297
 2298 2299
 2300 2301
 2302 2303
 2304 2305
 2306 2307
 2308 2309
 2310 2311
 2312 2313
 2314 2315
 2316 2317
 2318 2319
 2320 2321
 2322 2323
 2324 2325
 2326 2327
 2328 2329
 2330 2331
 2332 2333
 2334 2335
 2336 2337
 2338 2339
 2340 2341
 2342 2343
 2344 2345
 2346 2347
 2348 2349
 2350 2351
 2352 2353
 2354 2355
 2356 2357
 2358 2359
 2360 2361
 2362 2363
 2364 2365
 2366 2367
 2368 2369
 2370 2371
 2372 2373
 2374 2375
 2376 2377
 2378 2379
 2380 2381
 2382 2383
 2384 2385
 2386 2387
 2388 2389
 2390 2391
 2392 2393
 2394 2395
 2396 2397
 2398 2399
 2400 2401
 2402 2403
 2404 2405
 2406 2407
 2408 2409
 2410 2411
 2412 2413
 2414 2415
 2416 2417
 2418 2419
 2420 2421
 2422 2423
 2424 2425
 2426 2427
 2428 2429
 2430 2431
 2432 2433
 2434 2435
 2436 2437
 2438 2439
 2440 2441
 2442 2443
 2444 2445
 2446 2447
 2448 2449
 2450 2451
 2452 2453
 2454 2455
 2456 2457
 2458 2459
 2460 2461
 2462 2463
 2464 2465
 2466 2467
 2468 2469
 2470 2471
 2472 2473
 2474 2475
 2476 2477
 2478 2479
 2480 2481
 2482 2483
 2484 2485
 2486 2487
 2488 2489
 2490 2491
 2492 2493
 2494 2495
 2496 2497
 2498 2499
 2500 2501
 2502 2503
 2504 2505
 2506 2507
 2508 2509
 2510 2511
 2512 2513
 2514 2515
 2516 2517
 2518 2519
 2520 2521
 2522 2523
 2524 2525
 2526 2527
 2528 2529
 2530 2531
 2532 2533
 2534 2535
 2536 2537
 2538 2539
 2540 2541
 2542 2543
 2544 2545
 2546 2547
 2548 2549
 2550 2551
 2552 2553
 2554 2555
 2556 2557
 2558 2559
 2560 2561
 2562 2563
 2564 2565
 2566 2567
 2568 2569
 2570 2571
 2572 2573
 2574 2575
 2576 2577
 2578 2579
 2580 2581
 2582 2583
 258

Regent Classroom

2024

1111-1112

Κόρινθοι

NY bilgeymda or

Technology

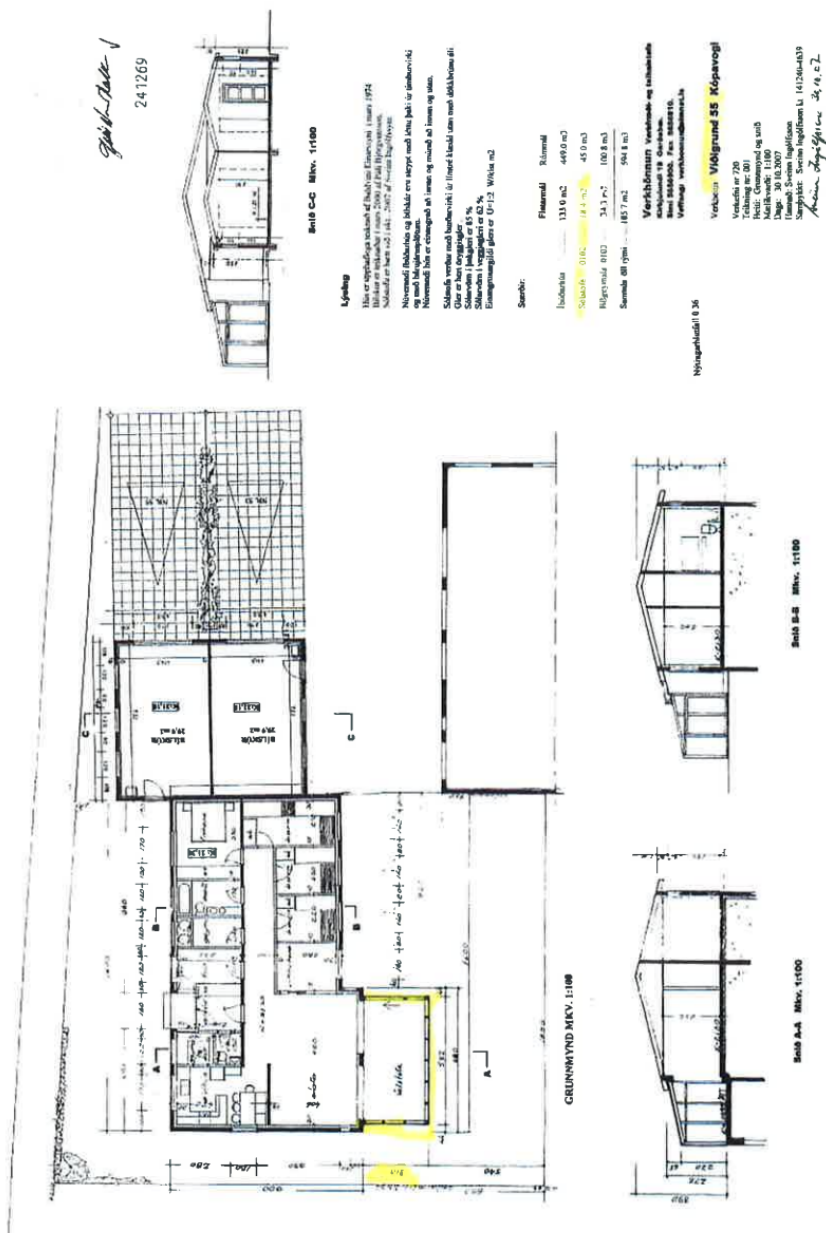
Afskildum.-grunntmynd

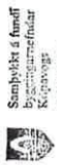
AT4

[illegible]1:100
 100%

VERBODEN
2002.M6

A 1.0





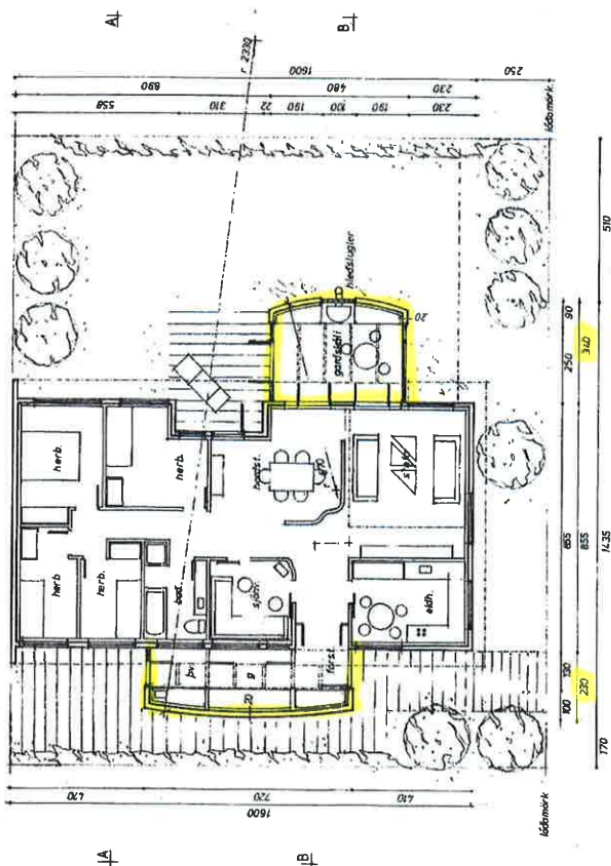
Samhættisráðið
Byggingarmálaráðgjafir
Kópavogur

30 APR 1987

Byggingarfulltrúi

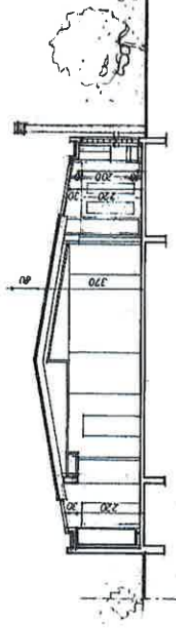
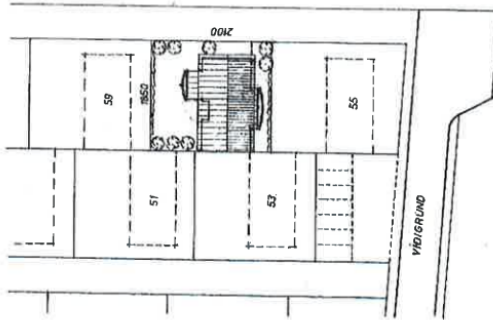
Elísabet Kristján

130659



GRUNNMYND

AFSTÖÐUMYND 1:500

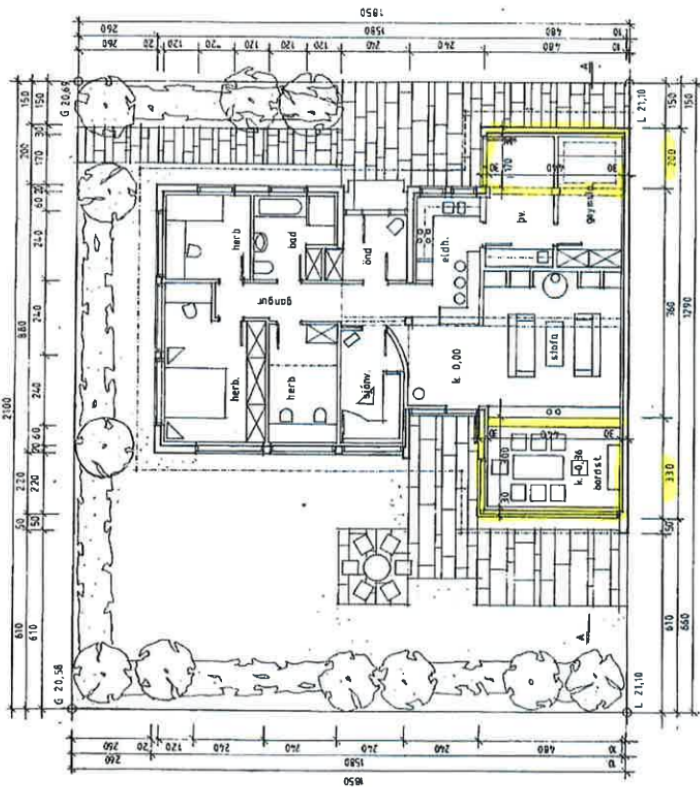


SNÍÐ A-A

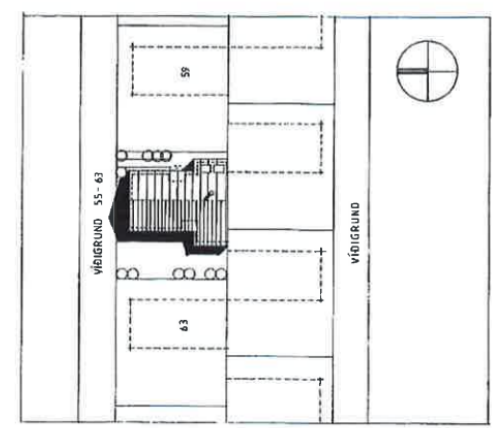
SNÍÐ B-B

HÚSERANDI BRÚTTÓFLATARNÁL 136.8 FERNA
VINDYGGINGAR 18.1 FERNA
GARDSKALLI BRÚTTÓFLATARNÁL 18.3 FERNA
FORST G ÁV 34.4 FERNA
SANTALS VINDYGGINGAR 171.2 FERNA
SANTALS ALLT HÚSIÐ

RÚZ/SFB	NUMER
KVARDI 1.100.1.500 BREYTT	8704
DAGS MARS 87	
TEIKNAD HANNAT	
VÍÐIGRUND 57 KÖP	
AFSTÖÐUMYND GRUNNMYND SNÍÐ	
HÁLDÖR GÍSLASON ORÐAFA JÓHANNES ÞÓRÐARSON ORÐAFA	
TAKNAÐ 17.10.1987 REKENDI 1000	

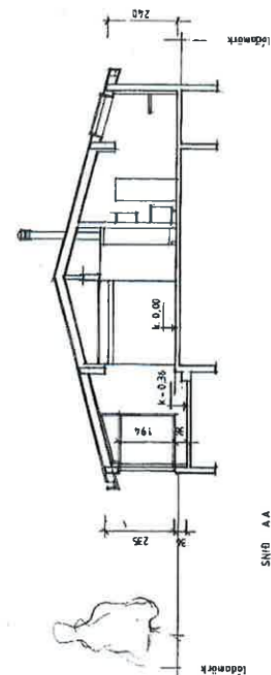


VEGIR US STEINSTEYPU
ALLUR FRAGANGUR SKV.
BRUNAREGLUGERO.



AFSTOÐMYND 1:500

GRUNNMYND 1:100



G L Á M A				
FR / SÍÐ	1:100	1:500	BREYTT	000
KVAFEL	1:100	1:500	BREYTT	000
DAGS	MARS 1990	SH	MANNAB	000
TEIGNAD	SH	MANNAB	000	
VÍÐGRUND 61				
BYGGINGA-NEFNDARTEIKNING				
GRUNNMYND - SHD A.A. - AFSTOÐMYND				
HALLDÓR ÓISLASON				
JÓHANNES HÖRÐARSSON				
SÖLVEIGUR HALLDÓRSSON				
FA				
FA				
FA				

STENKUN	16,5 M ²
BRÚTTÓ FLATARMÁL BORSTOFU	10,0 M ²
BRÚTTÓ FLATARMÁL Þ.V. OG G.	26,5 M ²
SANTALS	51,5 M ³
BRÚTTÓRUMMÁL BORSTOFU	26,25 M ³
BRÚTTÓRUMMÁL Þ.V. OG G.	77,75 M ³
SANTALS	

Sambýktir á fundi
byggingarnefndar
Kópavogs
18 APR 1990
Byggingartúlling
Sölveigur Halldórsson

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08.2026



$$\text{Víðigrund 9} = 129,2/452 = 0,29$$

$$\text{Víðigrund 11} = 130,4/435 = 0,30$$

$$\text{Víðigrund 13} = 126,2/435 = 0,29$$

$$\text{Víðigrund 15} = 231,6/477 = 0,49$$

$$\text{Víðigrund 17} = 189/474 = 0,40$$

$$\text{Víðigrund 19} = 175,2/471 = 0,37$$

$$\text{Víðigrund 21} = 191,6/456 = 0,42$$

$$\text{Víðigrund 25} = 130,4/453 = 0,29$$

$$\text{Víðigrund 27} = 129,9/473 = 0,27$$

$$\text{Víðigrund 29} = 136/456 = 0,30$$

$$\text{Víðigrund 31} = 130,4/456 = 0,29$$

$$\text{Víðigrund 33} = 122,7/456 = 0,27$$

$$\text{Víðigrund 35} = 339,7/439 = 0,77$$

Meðaltalsnýtingarhlutfall á lóðum Víðigrundar 9 til 21 og 25 til 35 er **0,37** (minnst 0,27 og mest 0,77).

